

المملكة العربية السعودية

جامعة الملك سعود

كلية الدراسات العليا

قسم الثقافة الإسلامية

شعبة الفقه وأصوله

الإجارة المنتهية بالتملك

في ضوء الفقه الإسلامي

بمختار قسم الأبحاث والدراسات الإسلامية

إعداد

أ.م.ع. د. خليل محمد نصار

الطبعة الأولى

١٩٩٦م

إشراف الدكتور

خليل محمد نصار

المملكة العربية السعودية

جامعة الملك سعود

كلية الدراسات العليا

قسم الثقافة الإسلامية

شعبة الفقه وأصوله

الإجازة المنتهية بالتمايك

في ضوء الفقه الإسلامي

ببحث مقدم لاستكمال متطلبات الماجستير



إعداد الطالب

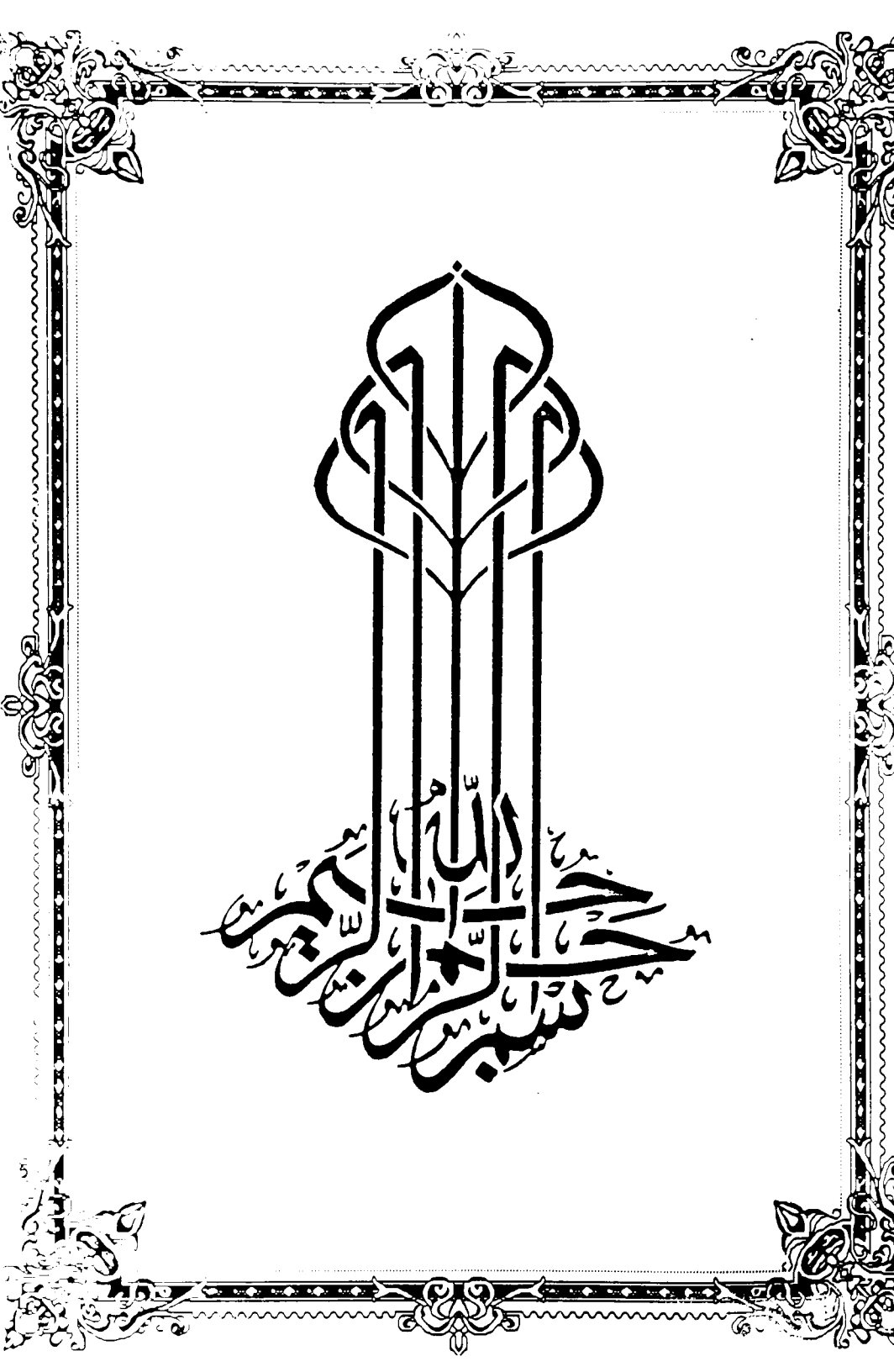
خالد بن عبدالله بن براك الحافي

الرقم الجامعي

٤١٠٩٥٦٣

إشراف الدكتور

خليل محمد نصار



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّتُ لِلْجِبَالِ
شِبْرًا وَجِبَالًا كَالْأَعْيُنِ
وَالَّذِي يُسَوِّدُ لِبَنَاتِهِ
الطَّرَافِقَ كَالسَّيْفِ
الْمُنِيرِ



الحمد لله رب العالمين ، الذي أكمل لنا الدين ، ورضي لنا الإسلام ديننا ، فقال سبحانه وتعالى : ﴿ الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتْمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا ﴾^(١) ، والصلاة والسلام على نبينا ورسولنا الأمين ، محمد بن عبدالله ، الذي بلغ الرسالة ، وأدى الأمانة ، ونصح الأمة حتى تركنا على المحجة البيضاء ليلها كنهارها لا يزيغ عنها إلا هالك ، صلى الله عليه ، وعلى آله ، وأصحابه ، وأتباعه إلى يوم الدين ، وبعد :

فإنه منذ تم قبولي بكلية الدراسات العليا (برنامج الماجستير) بقسم الثقافة الإسلامية ، شعبة الفقه وأصوله في جامعة الملك سعود ، وأنا أفكر في اختيار موضوع من بين الموضوعات الفقهية المرتبطة بحياة المجتمع ؛ ليكون موضوع بحثي الذي أتقدم به للحصول على درجة الماجستير ، وقد يسر الله لي ذلك ، وهادني لاختيار موضوع معاصر وهام ، بل ومرتبطة ارتباطاً وثيقاً بأفراد المجتمع ، ألا وهو : " الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي "

والإجارة من عقود المعاوضات التي شرعها الله سبحانه وتعالى حيث قال : ﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ . قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجَ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴾^(٢)

وقد أسهم فقهاء الإسلام في عقد الإجارة اسهاماً مشكوراً ، فاستنبطوا لها الأحكام من الكتاب والسنة ، وجاءت مفصلة في مواضع ، ومجملة في مواضع

(١) سورة المائدة ، الآية : ٣

(٢) سورة القصص ، الآية : ٢٦ ، ٢٧

أخرى في مؤلفاتهم . إلا أنهم لم يتطرقوا للإجارة المنتهية بالتملك لا من ناحية كقيمتها أو حكمها ، ولذلك فهي من العقود المستحقة في هذا العصر . وقد استعنت بالله سبحانه قبل كل شيء ، فكتبت في هذا الموضوع ، محاولة مني في تأصيل عقد الإجارة المنتهية بالتملك تأصيلاً شرعياً على الفقه الإسلامي ؛ لأن الشريعة الإسلامية صالحة لكل زمان ومكان ، فهي بلاريب خاتمة الشرائع السماوية ، ورسولنا محمد ﷺ هو خاتم الأنبياء والمرسلين ، الذي أرسله الله بالشريعة الإسلامية إلى الناس كافة ، وهي التي تحكم أمور الناس إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها .

أسباب اختيار الموضوع :

- بجمل الأسباب التي دفعتني إلى الكتابة في هذا الموضوع واختياره هي :
- ١- صلة هذا الموضوع الوثيقة بالمعاملات التجارية بين الشركات والأفراد .
 - ٢- استخدام رجال الأعمال أساليب مغرية لترويج مبيعاتهم ، وتصريف انتاجهم ، وتشجيع العملاء بتسهيل طريقة دفع الثمن عن طريق الإجارة المنتهية بالتملك .
 - ٣- انتشار الإجارة المنتهية بالتملك في الوقت الحاضر ، وحاجة المجتمع إلى معرفة الحكم الشرعي لها .

الدراسات السابقة :

كتب عدد من الباحثين عن الإجارة المنتهية بالتملك ، ومن الذين تناولوا هذا الموضوع الدكتور/ إبراهيم أبو الليل في كتابه " بيع التقسيط والبيع

الائتمانية الأخرى " ولكنه تكلم عنه من الناحية القانونية ، ولم يتطرق له من الناحية الشرعية .

وتطرق لهذا الموضوع أيضاً الدكتور/ رفيق المصري في كتابه " بيع التقسيط " باقتضاب في حدود صفحتين ونصف .

وإضافة إلى ذلك كتبت عدة أبحاث عن الإجارة المنتهية بالتملك لبعض الباحثين ، قدمت لمجمع الفقه الإسلامي ، ومنهم الدكتور/ حسن الشاذلي ، والدكتور/ عبدالله محمد عبدالله ، وغيرهم .

وجميع ما كتب في هذا الموضوع يلتقي مع رسالتي هذه في بعض جوانبها لا كلها .

هذه خلاصة الدراسات السابقة ، والموضوع بمواصفاته التي أشرت إليها في المخطط ، لم يتناوله أحد من قبلي - حسب علمي - في دراسة مفردة خاصة به ، والله أعلم .

أهداف البحث :

- ١- توضيح المقصود بالإجارة المنتهية بالتملك ، وجمع ماتفرق في كتب الفقهاء عن الإجارة ، وأحكامها مما يخدم موضوع البحث .
- ٢- بيان موقف الفقه الإسلامي من الإجارة المنتهية بالتملك .
- ٣- تحريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التقسيط ، وبعض العقود الأخرى ، ومحاولة الوصول إلى رأي صحيح حول حكم الإجارة المنتهية بالتملك .

حدود البحث :

سيكون موضوع البحث عن الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي ، ومحاولة الخروج بنتائج بعد الدراسة ، ومناقشة مايرد من مسائل مع الترجيح إن أمكن ذلك .

منهج البحث :

- ١- استقراء أقوال الفقهاء حول الإجارة ، وكذلك ما كتبه الباحثون المعاصرون عن الإجارة المنتهية بالتملك .
- ٢- ذكر أقوال الفقهاء في المسألة الواحدة المختلف فيها .
- ٣- تحليل الأقوال ، ومقارنتها ببعضها ، وعرض الأدلة ، ومناقشتها ، ثم الترجيح بما يقتضيه النص والنظر إن أمكن ، واستنباط النتائج المتعلقة بذلك .
- ٤- تخريج الأحاديث الواردة في البحث من الكتب المعتمدة ، والتنبيه على ما لا يصح الاحتجاج به .
- ٥- عند ورود الحديث في الصحيحين ، أو في أحدهما أكتفي بتخريجه منهما .
- ٦- إثبات المراجع التي رجعت لها في الحاشية آخر الصفحة .

خطة البحث :

كانت خطتي في البحث تتضمن مايلي :

الفصل التمهيدي

وفيه مبحثان :

المبحث الأول : تعريف الإجارة ومشروعيتها

وفيه مطلبان :

المطلب الأول : تعريف الإجارة .

المطلب الثاني : مشروعية الإجارة .

المبحث الثاني : أركان الإجارة .

وفيه مطالب :

المطلب الأول : الصيغة .

المطلب الثاني : العاقدان .

المطلب الثالث : المعقود عليه .

الفصل الأول

تعريف الإجارة المنتهية بالتملك ونشأتها وتطورها وصورتها

وفيه مباحث :

المبحث الأول : تعريف الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الثاني : نشأة الإجارة المنتهية بالتملك وتطورها

المبحث الثالث : صورة الإجارة المنتهية بالتملك

الفصل الثاني

بيع التقييط والإجارة المنتهية بالتملك

وفيه مباحث :

المبحث الأول : تعريف بيع التقييط

المبحث الثاني : حكم بيع التقسيط

المبحث الثالث : تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التقسيط

الفصل الثالث

الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة مع شرط

وفية مباحث :

المبحث الأول : الشروط وأنواعها

وفية مطلبان :

المطلب الأول : تعريف الشروط

المطلب الثاني : أنواع الشروط من حيث الصحة وعدمها

المبحث الثاني : الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة مع شرط الهبة

وفيه مطالب :

المطلب الأول : تعريف الهبة

المطلب الثاني : مشروعية الهبة

المطلب الثالث : أركان الهبة

المطلب الرابع : تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع شرط الهبة

المبحث الثالث : الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة مع شرط البيع

وفيه مطالب :

المطلب الأول : تعريف البيع

المطلب الثاني : مشروعية البيع

المطلب الثالث : أركان البيع

المطلب الرابع : تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع شرط البيع

الفصل الرابع

الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة مع الوعد بالبيع

وفيه مباحث :

المبحث الأول : تعريف الوعد

المبحث الثاني : حكم الإلزام بالوعد

المبحث الثالث: تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالبيع

الفصل الخامس

انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك

وفيه مباحث :

المبحث الأول : انتهاءها بالفسخ بتراضي الطرفين

المبحث الثاني : انتهاءها بالإخلال بشرط من الشروط

المبحث الثالث : انتهاءها بنقص الأهلية .

المبحث الرابع : انتهاءها بالموت

الخاتمة

الملاحق

الفهارس

شكر وتقدير

أحمد الله وأشكره أولاً وقبل كل شيء الذي يسر لي كتابة هذا البحث ونعمه علي كثيرة لا تحصى فله الحمد والمنة ، ثم أشكر والدي وجميع أفراد عائلتي الفاضلة على كريم تضحيتهم ومؤازرتهم ودعواتهم لي وإعطائي التشجيع المعنوي لإكمال هذه الرسالة .

كما يسعدني أن أشكر حكومتنا الرشيدة التي دستورها القرآن وسنة نبيه محمد ﷺ التي حرصت على تشجيع العلم حتى أصبحت جامعاتنا تمنح أعلى الشهادات في مختلف التخصصات .

وأشكر جامعة الملك سعود والقائمين عليها ، وأخص بالشكر كلية الدراسات العليا ، وأعضاء هيئة التدريس بقسم الثقافة الإسلامية بكلية التربية ، وأخص بالشكر فضيلة أستاذي الدكتور/ خليل محمد نصار المشرف على الرسالة لما بذله من توجيه وإرشاد في سبيل إعدادها ، فله مني جزيل الشكر والعرفان .

كما أتوجه بالشكر والعرفان إلى أعضاء لجنة المناقشة ، وهما :

الأستاذ الدكتور/ حسين مطاوع الترتوري .

والدكتور/ إبراهيم بن عبدالرحمن العروان .

على تفضلهم بقبول مناقشة هذه الرسالة ، وإثرائها بتوجيهاتهم السديدة.

كما لا أنسى أن أشكر جميع من قدم لي العون والمساعدة لإنجاز هذا البحث ، وأخص بالشكر الاستاذ محمد بن عبد العزيز السديري والاستاذ عبدالله الفوزان والاستاذ عبدالرحمن الربيعه والاستاذ نواف بن هلال العتيبي .

وأقدم شكري لجميع الجهات والشركات التي قدمت لي المساعدة بتزويدي بما لديها من دراسات وعقود للإجارة المنتهية بالتملك ، وعلى رأسها مجمع الفقه الإسلامي ، والمعهد الإسلامي للبحوث والتدريب بالبنك الإسلامي للتنمية ، وإدارة البحوث والتطوير بمجموعة دلة البركة ، وشركة البركة للإستثمار والتنمية ، وبيت التمويل الكويتي ، وشركة الجميح للسيارات ، وشركة الحاج حسين علي رضا ، وشركة توكيلات الجزيرة للسيارات ، والمدير العام بشركة التسويق والتنمية العقارية المهندس محمد الخليل .

ولئن كان لي من جهد أقدمه في هذا البحث -الإجارة المنتهية بالتملك - فهو جهد المقل ، وإنني كما قال العماد الأصفهاني : " رأيت أنه لا يكتب إنسان كتابا في يوم من الأيام ، إلا قال في غده : لو غير هذا لكان أحسن ، ولو زيد هذا لكان مستحسن ، ولو قدم هذا لكان أفضل ، ولو ترك هذا لكان أجمل ، وهذا لعمرى من أعظم العبر ، وهو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر " (١)

فأرجو من الله سبحانه أن يكون هذا البحث مشمولاً برضاه ، وأن يغفر لي ما قد أكون وقعت فيه من خطأ وزلل ، إنه نعم المسؤول ، ونعم المحيب .

﴿ ربنا لا تؤاخذنا إن نسينا أو أخطأنا ربنا ولا تحمل علينا إصرا كما حملته على الذين من قبلنا ربنا ولا تحملنا ما لا طاقة لنا به واعف عنا واغفر لنا وارحمنا أنت مولانا فانصرنا على القوم الكافرين ﴾ (٢)

(١) انظر : مقدمة معجم الأدباء ، ياقوت بن عبد الله الحموي [القاهرة : دار المأمون - مكتبة عيسى الببائي

الخليجي وشركاه ، ١٩٣٨]

(٢) سورة البقرة ، الآية : ٢٨٦ .

الفصل التمهيدي

وفيه مبحثان :

المبحث الأول : تعريف الإجارة ومشروعيتها

المبحث الثاني : أركان الإجارة .

المبحث الأول

تعريف الإجارة ومشروعيتها

وفيه مطلبان :

المطلب الأول : تعريف الإجارة .

المطلب الثاني : مشروعية الإجارة .

المطلب الأول تعريف الإجارة

أولاً : تعريف الإجارة في اللغة

الإجارة من أَجَرَ يَأْجُرُ ، وهو ما أعطيت من أجر في عمل . والأجر : الثواب الذي يكون من الله عزّ وجلّ للعبد على العمل الصالح ، والجمع أجور ، وأجره الله يأجره أجرأ وأجره الله إيجاراً .

وأجر المرأة : مهرها ؛ وفي التنزيل : ﴿ يَا أَيُّهَا النَّبِيُّ إِنَّا أَحْلَلْنَا لَكَ أَزْوَاجَكَ اللَّاتِيَّ آتَيْتَ أَجُورَهُنَّ ﴾ ^(١)

وآجر الإنسان و استأجره ، و الأجير : المستأجر و جمعه أجراء ، و الاسم منه : الإجاره . والأجرة : الكراء ، والجمع أجر ، كغرفة وغرف . والأجرة والأجارة والإجارة و الأجارة (مثلة) : ما أعطيت من أجر . والكسر الأشهر والأفصح .

والمعروف في تفسير الأجرة هو ما يعطى الأجير في مقابلة العمل ^(٢)

(١) سورة الأحزاب . الآية ٥٠ .

(٢) - لسان العرب ، محمد بن مكرم بن منظور [بيروت : دار صادر] ١٠/٤ .

- الصحاح ، اسماعيل الجوهري ، تحقيق : أحمد عطار ، ط٢ [بيروت : دار العلم للملايين ١٣٩٩] ٥٧٦/٢ .

- المصباح النير لأحمد الفيومي ، [بيروت : دار الكتب العلمية ، ١٣٩٨] ١٠/١ .

- معجم مقاييس اللغة لأحمد بن فارس ، تحقيق : عبدالسلام هارون ، ط٣ [مصر : مكتبة الخانجي ١٤٠٢] ٦٢/١ .

- تاج العروس ، محب الدين الزبيدي . تحقيق : إبراهيم التزوي [الكويت : مطبعة حكومة الكويت ١٣٩٢]

فالإجارة : اسم للأجرة ، ثم اشتهرت في العقد ؛ وهي مصدر سماعي لفعل
أجر على وزن ضرب وقتل^(١)

ثانياً : تعريف الإجارة في الاصطلاح

عرف الفقهاء الإجارة بتعريفات كثيرة ، وسوف أذكر تعريفات فقهاء
المذاهب الأربعة ، ثم أذكر التعريف الذي أراه مناسباً ، و أقوم بشرحه .
تعريف الحنفية للإجارة :

هي عقد على منفعة معلومة بعوض معلوم إلى مدة معلومة^(٢) وعرفها
بعضهم بتعريف مختصر ، فقالوا : هي عقد على المنافع بعوض^(٣)
تعريف المالكية للإجارة :

الإجارة هي بيع منافع معلومة بعوض معلوم^(٤)

(١) معنى احتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ، محمد الخطيب الشربيني [بيروت: دار الفكر ١٤١٥] ٤٤٩/٢
- الفقه على المذاهب الأربعة ، عبد الرحمن الجزيري [مصر: المكتبة التجارية الكبرى ١٩٦٩] ٩٤/٣ .
(٢) تكملة شرح فتح القدير المسمى " نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار " لشمس الدين أحمد بن
قودر ، ط ١ [بيروت: دار الكتب العلمية ، ١٤١٥هـ] ٥٩ /٩ .

- البناية في شرح الهداية ، محمود العيني ط ٢ [بيروت: دار الفكر ، ١٤١١هـ] ٢٦٨/٩ .

(٣) - الهداية شرح بداية المبتدي . مطبوع مع تكملة شرح فتح القدير ، ٥٨/٩ ،

- كشف الحقائق شرح كثر الدقائق ، عبد الحكيم الأفغاني [باكستان : إدارة القرآن والعلوم الإسلامية
١٥١/٢] ١٤٠٧هـ .

- اللباب في شرح الكتاب ، عبد الغني الغنيمي الغنيمة تحقيق: محمد عبد الحميد [بيروت: دار الكتاب
العربي] ٨٨/٢ .

(٤) - مواهب الجليل شرح مختصر خليل ، تأليف: محمد بن محمد الطرابلسي (الخطاب) ، [ليبيا ، طرابلس :
مكتبة النجاح] ٣٨٩/٥ .

- التاج والإكليل لمختصر خليل محمد بن يوسف العبدري مطبوع مع مواهب الجليل ، ٣٨٩/٥ . =

وقال بعضهم : الإجارة عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض^(١)

تعريف الشافعية للإجارة :

هي عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم^(٢)

تعريف الحنابلة للإجارة :

عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة من عين

معلومة ، أو موصوفة في الذمة ، أو عمل معلوم بعوض معلوم^(٣)

ومن خلال النظر إلى هذه التعريفات يتبين لي : أنها مختلفة في العبارة

ومتفقة في المعنى وذلك ؛ لأن بعض الفقهاء - رحمهم الله تعالى - قد زاد قيوداً

في التعريف على تعريف الفقهاء الآخرين ، وبذلك تكون تعريفاتهم مكملة

لبعضها الآخر .

= - حاشية العدوي على شرح أبي الحسن ، المسمى : " كفاية الطالب الرباني لرسالة ابن أبي زيد

القيرواني " [لبنان : دار الفكر] / ١٧٤ .

(١) - سراج السالك شرح أسهل المسالك ، تأليف : عثمان الجعلي ، الطبعة الأخيرة [مصر : مطبعة البابي

الخلي] / ١٩٧/٢ .

- بلفة السالك لأقرب المسالك تأليف : أحمد الصاوي [بيروت : دار الفكر] / ٢٤٣/٢ .

(٢) معني المحتاج ٤٤٩/٢

- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ، محمد بن أحمد بن شهاب الدين الرملي [المكتبة الإسلامية] / ٢٥٨/٥ .

- روضة الطالبين وعمدة المفتين للإمام النووي ، ط٢ [بيروت : المكتب الإسلامي ١٤٠٥ هـ] / ١٧٣/٥ .

(٣) - الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف ، تأليف : علي المرادوي ، تحقيق : محمد حامد الفقي [مطبعة

السنة المحمدية ، ١٣٧٦] / ٣/٦ .

- كشاف القناع عن متن الإقناع ، تأليف : منصور بن يونس البهوتي [بيروت : عالم الكتب] / ٥٤٦/٣ .

- منتهى الإرادات في جمع المقنع مع التقيح وزيادات ، محمد بن أحمد الفترحي المعروف بابن النجار

[القاهرة : مكتبة العروبة] / ٤٧٦/١ .

وقد استخلصت من تعريفات الفقهاء السابقة تعريفاً محدداً للإجارة في الاصطلاح ، وهو التعريف التالي :

عقد على منفعة مباحة معلومة مقصودة بعوض معلوم إلى مدة معلومة .

شرح التعريف :

عقد : معناه الإيجاب والقبول الذي يعبر عن إرادة المتعاقدين وارتباطهما على وجه مشروع يظهر أثره في محله ^(١)

منفعة : التقييد بالمنفعة لكي تخرج العين ؛ لأن العقد عليها بيع ، وهو عقد

على تمليك الذات ^(٢)

مباحة : لكي تخرج الإجارة على المنافع المحرمة ، كالإجارة على الزنا ،

والزمر والغناء ^(٣)

معلومة : التقييد بذلك يخرج المنفعة المجهولة ، وكذلك يخرج القراض

والجعالة على عمل مجهول ^(٤)

مقصودة : أي في الشرع ونظر العقلاء ، ولكي تخرج المنافع التافهة

كاستئجار بيعاع على كلمة لاتعب ، أو استئجار تفاحة للشم ، فإنه باطل ^(٥)

(١) الفقه على المذاهب الأربعة ٩٤/٣

- المدخل الفقهي العام ، تأليف: مصطفى الزرقاء [مطبعة الحياة] ٢٥٦/١ .

(٢) سراج السالك شرح أسهل المسالك ، ١٧٩/٢ ؛ معني المحتاج ٤٤٩/٢ .

(٣) المنقح ، مرفق الدين عبدالله بن أحمد بن قدامة [الرياض: مكتبة الرياض الحديثة ، ١٤٠٢هـ] ١٩٩/٢ .

(٤) معني المحتاج ، ٤٤٩/٢ .

(٥) معني المحتاج ٤٤٩/٢

- روضة الطالبين وعمدة المفتين ١٧٧/٥

- رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار ، تأليف: محمد أمين (ابن عابدين) ، تحقيق: =

بعوض معلوم : أي أجرة معلومة تكون مقابل المنفعة ، كدراهم ، أو غير ذلك ، ولكي تخرج هبة المنافع والوصية بها ؛ لأنها تبرع من غير عوض ، ولكي تخرج الإعارة ؛ لأنّ الذي يستعير شيئاً يأخذه بغير عوض ^(١) إلى مدة معلومة : أي لا بد من تحديد مدة الإجارة كشهر وسنة ، ولذلك هذا القيد يخرج النكاح ؛ لأن التوقيت يبطله ، فهو وإن كان عقداً على منفعة معلومة بعوض معلوم إلا أنّ المدة فيه غير محددة .

و أيضاً يخرج بهذا القيد الجعل ، كما إذا جعل قدرأ من المال لآخر في نظير أن يحضر له خيله الضالة ، فإنّ المدة غير معلومة ^(٢)

= عادل أحمد عبد الموجود ، علي محمد معوض ، ط ١ [بيروت: دار الكتب العلمية ، ١٤١٥هـ] ٥/٩ .
 - بدر المتقى في شرح الملتقى ، تأليف: علاء الدين الحصفكي ، مطبوع مع مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر [بيروت: دار إحياء التراث العربي] ٣٦٨/٢
 (١) مغني المحتاج ، ٤٤٩/٢ .
 (٢) - تكملة فتح القدير ٥٩/٩ .
 - الفقه على المذاهب الأربعة ٩٧/٣ .

المطلب الثاني

مشروعية الإجارة

اتفق العلماء على أن الإجارة مشروعة^(١)، وقد دل القرآن والسنة والإجماع على مشروعيتها .

- (١) - بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع علاء الدين بن مسعود الكاساني [بيروت: دار الكتب العلمية] ١٧٣/٤ .
- المسوط ، تأليف: شمس الدين السرخسي ، ط: ٢ [بيروت: دار المعرفة] ٧٤/١٥ .
- بداية المجتهد، تأليف: محمد بن رشد القرطبي، ط: ٩ [بيروت: دار المعرفة، ١٤٠٩هـ] ٢٢٣/٢ .
- مواهب الجليل ٣٨٩/٥ .
- الأم ، تأليف: محمد إدريس الشافعي، ط: ١ [القاهرة: دار الغد العربي ١٤١٠] ٣٤/٤ .
- الحواوي الكبير ، تصنيف: علي الماوردي ، تحقيق: علي معوض ، عادل الموجود ، ط: ١ [بيروت: دار الكتب العلمية ، ١٤١٤هـ] ٣٨٨/٧ .
- المغني ، تأليف: موفق الدين بن قدامة ، تحقيق: د:عبدالله التركي ، د:عبد الفتاح الحلوس ، ط : ٢ [القاهرة : حجر للطباعة والنشر ، ١٤١٢ هـ] ٦/٨ .
- كشاف القناع ٥٤٦/٣ .
- وخالف في ذلك ابن الأصم ، وابن علي ، فقلا بعدم جواز الإجارة ، وخلافهم لا يعتد به ؛ لأنهما من المتأخرين ، كما أنهما من المتدعة .
- وابن الأصم هو : عبد الرحمن بن كيسان أبو بكر الأصبم المعتزلي ، صاحب المقالات في الأصول وكان من أفصح الناس وأفقههم وأورعهم . له تفسير عجيب ، وهو من طبقة ابن الهذيل ، وأقدم منه ، واشتهر بالكلام والأصول والفقه ، وله كتاب (خلق القرآن) وكتاب (الحجج والرسائل) وغيرها ، ت : ٢٢٥هـ .
- انظر: لسان الميزان ، تأليف: أحمد بن حجر العسقلاني، ط: ٢ [لبنان: مؤسسة الأعلمي] ٤٢٧/٣ .
- الأعلام ، تأليف: خير الدين الزركلي ، ط: ٢ [بيروت: إحياء التراث العربي] ١٣١/٢ .
- سير أعلام النبلاء ، تأليف: محمد أحمد الذهبي ، [بيروت: مؤسسة الرسالة] ٤٠٢/٩ .
- وابن علي هو : إبراهيم بن اسماعيل بن إبراهيم البصري المعروف بابن علي ، كان أحد المتكلمين ويقول بخلق القرآن ، مذاهبه عند أهل السنة مهجورة ، جرت له مع الإمام الشافعي مناظرات ، له مصنفات في الفقه منها (الرد على مالك) ناقضه عليه أبو جعفر الأبهرى ، ت : ٢١٨هـ .

الأدلة على مشروعية الإجارة :

أولاً : القرآن الكريم

دلّ القرآن على مشروعية الإجارة بأدلة كثيرة منها :

١ - قال الله تعالى في قصة موسى عليه السلام مع المرأتين اللتين سقى لهما :

﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا بَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنْ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيَّ الْأَمِينُ
قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي
حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ
سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴾^(١)

وجه الاستدلال :

تبين الآيتين أنّ والد المرأتين طلب من موسى عليه السلام أن يؤجره
نفسه لرعى الغنم ، مقابل عوض ، وهو تزويجه بإحدى ابنتيه ، ووافق
موسى على ذلك ، فهذا دليل على أن الإجارة كانت عندهم
مشروعة معلومة .

وكذلك كانت في كل ملة ، وهي من ضرورة الخليقة ، ومصلحة الخلطة

بين الناس ، فدل ذلك على جواز الإجارة^(٢)

= - لسان الميزان ٣٤/١ .

- الأعلام ٣٢/١ .

- تاريخ بغداد ، أحمد بن علي الخطيب البغدادي [بيروت: دار الكتاب العربي] ٢٠/٦ .

(١) سورة القصص آية : ٢٦ ، ٢٧ .

(٢) - الجامع لأحكام القرآن ، محمد بن أحمد القرطبي ، ط ٣ [مصر: الهيئة المصرية العامة للكتاب ٢٧١/١٣ .

- أحكام القرآن ، تأليف: محمد بن عبد الله بن العربي [بيروت: دار الفكر] ١٤٦٦/٣ .

٢- قال الله تعالى : ﴿ فَوَجَدَا فِيهَا جِدَاراً يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴾ ^(١) ، وجه الاستدلال : في

هذه الآية يذكر الله قصة موسى والخضر عليهما السلام ، حيث قال موسى للخضر : {لوشئت لأتخذت عليه أجرا} أي طعاماً نأكله - أجرة - على إقامة الجدار ؛ لأنه فعل يستحق الأجر ^(٢)

٣- قال الله تعالى : ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾ ^(٣)

معنى هذه الآية : أي إذا وضعن حملهنّ وهنّ طوالق فقد بنّ يانقضاء عدتهنّ ، ولها أن ترضع الولد ولها أن تمتنع منه ، فإن أرضعت استحققت أجر مثلها ، ولها أن تعاقد أباه أو وليه على ما يتفقان عليه من أجرة ، وللرجل أن يستأجر امرأته للرضاع كما يستأجر أجنبية ^(٤) ، ففي هذه الآية دليل على مشروعية الإجارة ، حيث أمر الله تعالى بإعطاء الزوجة الأجرة على الرضاع ، فأجاز الإجارة على الرضاع ، والرضاع يختلف لكثرة رضاع المولود وقلته ، وكثرة اللبن وقلته ؛ ولكن لما لم يوجد إلا هذا جازت الإجارة عليه ، وإذا جازت عليه جازت على مثله وما هو في معناه ^(٥)

(١) سورة الكهف ، آية : ٧٧ .

(٢) الجامع لأحكام القرآن ، للقرطبي ٢٧/١٢ ، ٢٩ .

(٣) سورة الطلاق آية ٦ .

(٤) تفسير القرآن العظيم ، اسماعيل بن كثير الدمشقي ، ط: ٢ [بيروت: دارالجيل، ١٤١٠هـ] ٤/٣٨٣ .

- الجامع لأحكام القرآن للقرطبي ١٨/١٦٨ .

(٥) الأم للشافعي ٣/٢٥٠ .

٤- قال الله تعالى : ﴿ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا

جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ﴾ ^(١)

وجه الدلالة من هذه الآية : أن الله سبحانه وتعالى نفى الجناح
عمن يسترضع ولده ، أي يستأجر امرأة ترضع ولده بالأجر ؛

لأن المراد من الآية الاسترضاع بالأجرة ، ودليله قوله تعالى : { إذا

سلمتم ما آتيتم بالمعروف } قيل : أي الأجر الذي قبلتم ^(٢)

قال القاسمي ^(٣) في تفسير هذه الآية : أي سلمتم الأجرة إلى

المراضع بطيب نفس وسرور ؛ والمقصود ندبهم أن يكونوا عند

تسليم الأجرة مستبشري الوجه ، ناطقين بالقول الجميل ،

مطيعين لأنفس المراضع حتى يؤمن من تفریطهن بمصالح

الرضيع ^(٤)

ويتبين لي من الآيات السابقة ، وأقوال العلماء في تفسيرها أن

الإجارة مشروعة ، والآيات التي تدل على مشروعيتها كثيرة ،

وقد اكتفيت بذكر ما يوضح المراد .

(١) سورة البقرة ، آية : ٢٣٣ .

(٢) بدائع الصنائع ٤/١٧٤ .

(٣) هو جمال الدين بن محمد بن سعيد بن قاسم القاسمي ، ولد بدمشق ، ونشأ وتعلم بها ، سنة : ١٢٨٣ ، له مؤلفات منها : محاسن التأويل في تفسير القرآن الكريم ، ودلائل التوحيد ، وقواعد التحديث في معن مصطلح الحديث ، توفي سنة : ١٣٣٢هـ .

- الأعلام ، للزركلي ٢/١٣١ .

- معجم المؤلفين ، تأليف : عمر رضا كحالة [بيروت : دار إحياء التراث العربي] ١٥٧/٣ .

(٤) محاسن التأويل في تفسير القرآن الكريم ، تأليف : جمال الدين القاسمي ، ط : ٢ [بيروت : دار الفكر

، ١٣٩٨هـ] ٣/٢٧١ .

ثانياً : الأدلة من السنّة

دلت السنّة بالقول ، والفعل ، والتقرير من الرسول ﷺ على مشروعية الإجارة ، والأحاديث الصحيحة فيها كثيرة ومنها :

١- ما راه ابو هريرة^(١) رضي الله عنه ، عن النبي ﷺ قال : " قال الله تعالى : ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة ؛ رجل أعطى بي ثم غدر ، ورجل باع حراً فأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ، ولم يعطه أجره " ^(٢) الشاهد من هذا الحديث قوله : " ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره " وهو دليل صريح على مشروعية الإجارة ؛ حيث يفيد بجواز الإجارة وجواز إعطاء الأجرة ، وفيه وعيد شديد لمن استأجر الأجير على العمل ثم منعه أجره .

٢- روي عن النبي ﷺ أنه قال : "أحق ما أخذتم عليه أجراً كتاب الله" ^(٣) هذا الحديث يدل دلالة صريحة على مشروعية الإجارة ، لإفادته بجواز أخذ الأجرة على كتاب الله .

(١) اختلف في اسمه ، فقال : عبد الله بن سعد الزهري عن محمد بن اسحاق قال : اسم ابي هريرة عبدالرحمن بن صخر الدوسي ، وهذا القول هو المشهور . وهو صحابي جليل ، من أكثر الصحابة رواية للحديث عن رسول الله . توفي وعمره : ٧٨هـ .

-أسد الغابة في معرفة أسماء الصحابة ، تأليف: عز الدين بن الأثير الجزري ، تحقيق: محمد البنا ، محمد عاشور ، محمود فايد [دار الشعب] ٤٦١/٣

-الإصابة في تمييز الصحابة ، تأليف: أحمد بن علي العسقلاني طبعة جديدة [بغداد: مكتبة المشني] ٢٠٢/٤

-الاستيعاب في معرفة الأصحاب ، تأليف: يوسف بن عبد البر النمري ، مطبوع مع الإصابة ، ٢٠٢/٤ .

(٢) انظر : صحيح البخاري ، محمد بن اسماعيل البخاري [بيروت : دار المعرفة] ٣٤/٢ ، باب إثم من منع أجر الأجير ، من كتاب الإجارة .

(٣) انظر: صحيح البخاري ، باب ما يعطى في الرقية ، من كتاب الإجارة ٣٦/٢ .

٣- عن أم المؤمنين عائشة ^(١) - رضي الله عنها - قالت : " استأجر النبي ﷺ وأبو بكر رجلاً من بني الدليل هادياً خريئاً ^(٢) وهو على دين كفار قريش فأمناه فدفعنا إليه راحلتيهما ووعدها غار ثور بعد ثلاث ليال فأتاهما براحليتهما صباح ليل ثلاث فارتحلا وأخذ بهم طريق الساحل " ^(٣)

هذا الحديث ينص على فعل الرسول ﷺ للإجارة ، حيث استأجر رجلاً ؛ ليدله هو وأبو بكر إلى الطريق الموصل إلى المدينة .

٤- روي عن النبي ﷺ أنه قال : " ما بعث الله نبياً إلا رعى الغنم ، فقال أصحابه : وأنت ؟ فقال : نعم ، كنت أرهاها على قراريط لأهل مكة " ^(٤) هذا الحديث ينص على مشروعية الإجارة وجوازها ، بدليل فعله ﷺ لها ، حيث كان يرمى الغنم لأهل مكة مقابل أجر ؛ يعني كل شاة بقيراط ، والقيراط هو جزء من الدينار أو الدرهم ^(٥)

٥- عن أبي سعيد - رضي الله عنه - قال : " انطلق نفر من أصحاب

(١) هي عائشة بنت أبي بكر الصديق عبدالله بن عثمان ، تزوجها النبي ﷺ وهي بنت ست سنين وقيل سبع وابنتيها وهي ابنة تسع بالمدينة ، وهي من أعلم زوجات الرسول ، وأفقه الصحابة وأعلمهم وأكثرهم رواية للحديث ، روى عنها جماعة من الصحابة ، ونزلت الآيات في تبرئتها مما رماها به أهل الإفك . ولدت سنة : ٤ من البعثة ، وتوفيت سنة : ٥٧ هـ ، وقيل : ٥٨ هـ .

- تذكرة الحفاظ ، تأليف : شمس الدين محمد الذهبي [بيروت : إحياء التراث العربي] ٢٧/١ هـ - الإصابة ، وهامشه : الاستيعاب ٣٥٩/٤ .

(٢) الخريت : هو الدليل الحاذق ، والماهر الذي يهتدي لأخترت المفاوز ، وهي طرقها الحقيقية ومضايقتها . انظر : تاج العروس للزبيدي ٥٠٧/٤ .

(٣) انظر : صحيح البخاري ٣١/٢ ، باب استحجار المشركين عند الضرورة ، من كتاب الإجارة .

(٤) انظر : صحيح البخاري ٣٢/٢ ، باب رعى الغنم على قراريط ، من كتاب الإجارة .

(٥) فتح الباري شرح صحيح البخاري لأحمد بن حجر العسقلاني ، [المطبعة السلفية ومكبتها] ٤٥٢/٤ .

رسول الله ﷺ في سفرة سافروها حتى نزلوا على حي من أحياء العرب فاستضافوهم فأبوا أن يضيفوهم ، فلدغ سيد ذلك الحي ، فسعوا له بكل شيء لا ينفعه . فقال : بعضهم : لو أتيتم هؤلاء الرهط الذين نزلوا لعله يكون عندهم بعض شيء ، فأتوهم ، فقالوا : يأبها الرهط إن سيدنا لدغ وسعينا له بكل شيء لا ينفعه ، فهل عند أحدكم من شيء ؟ فقال أحدهم : نعم والله إني لأرقي ؛ ولكن والله لقد استضفناكم فلم تضيفونا ، فما أنا براق لكم حتى تجعلوا لنا جعلاً ، فصالحوهم على قطع من الغنم . فانطلق يتفل عليه ويقرأ : { الحمد لله رب العالمين } فكأنما نشط من عقال ، فانطلق يمشي وما به قلبة . قال : فأوفوهم جعلهم الذي صالحوهم عليه . فقال بعضهم : اقسمو فقال الذي رقى : لا تفعلوا حتى نأتي النبي ﷺ فنذكر له الذي كان فننظر ما يأمرنا . فقدموا على النبي ﷺ فذكروا له ، فقال : " وما يدريك أنها رقية ؟ ثم قال : قد أصبتم ، اقسمو واضربوا لي معكم سهماً ، فضحك النبي ﷺ " (١)

وجه الدلالة من هذا الحديث : أن النبي ﷺ أقرّ فعل الصحابي الذي رقى سيد ذلك الحي من أحياء العرب ، وأخذ الأجرة على ذلك ، بدليل أنه ﷺ قال : " اضربوا لي معكم سهماً " فدل إقراره على مشروعية الإجارة وجواز أخذ الأجرة على الرقية ، والتقرير أحد وجوه الاستدلال بالسنة .

٦- أن النبي ﷺ بعث والناس يؤاجرون ويستأجرون فلم ينكر عليهم ،

(١) انظر : صحيح البخاري ٣٦/٢ ، باب ما يعطى في الرقية ، من كتاب الإجارة .

فكان ذلك تقريراً منه بجواز الإجارة ، ولو لم تكن جائزة لما أقرهم على ذلك بل أنكروا عليهم . والتقرير أحد وجوه السنة ^(١)

ثالثاً : الإجماع

أجمعت الأمة الإسلامية من الصحابة والتابعين ، وفقهاء المذاهب الأربعة على مشروعية الإجارة ، ومن خالف هذا الإجماع ، وشذ عنه فإنّ خلافه لا يعتبر صحيحاً لمصادمته لنصوص القرآن والسنة ، التي تنص على مشروعية الإجارة .

وإليك أقوال الفقهاء التي توضح إجماع الأمة على مشروعية الإجارة :
جاء في بدائع الصنائع " 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 خالف الإجماع " ^(٢)

قال ابن رشد ^(٣) : " إنّ الإجارة جائزة عند جميع فقهاء الأمصار ، والصدر الأول " ^(٤)

(١) بدائع الصنائع ١٧٤/٤

(٢) المرجع السابق .

(٣) هو محمد بن أحمد بن رشد الأندلسي ، الفيلسوف ، من أهل قرطبة ، ويلقب بابن رشد الحفيد تمييزاً له عن حده ، صنف خمسين كتاباً منها : منهاج الأدلة في الأصول ، وبداية المجتهد في الفقه ، وغيرها . ولد سنة : ٥٢٠هـ ، وتوفي سنة : ٥٩٥هـ .

- الأعلام للزركلي ٢١٢/٦ .

(٤) بداية المجتهد ٢١٨/٢ .

وقال الإمام الشافعي^(١) " ... فمضت بها السنة ، وعمل بها غير واحد من أصحاب رسول الله ﷺ ، ولا يختلف أهل العلم ببلدنا علمناه في إجازتها ، وعوام فقهاء الأمصار"^(٢)

جاء في الحاوي ما نصه " عقد الإجارة على منافع الأعيان جائز وهو قول الصحابة والتابعين والفقهاء "^(٣)

وجاء في تكملة المجموع " أما الإجماع فقد انعقد بين أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة إلا ماروي عن عبدالرحمن الأصبم الذي قيل فيه : إنه عن الحق أصم من أنه لا يجوز ذلك لأنه غرر ، لأنه يعقد على منافع لم تخلق ، ولو تحقق ما يتصوره الأصبم صوابا لتعطلت الصنائع والمساكن والمتاجر والمواصلات بكل أنواعها ؛ لأنها كلها - وهي تستغرق مظاهر الحياة قديما وحديثا - قائمة على المؤجرات والمعاوضات على المنافع كالمعاوضات على الأعيان سواء بسواء ، بل إن المعاوضات على المنافع أوسع مدى ، وأكثر عددا ، وأشمل مرفقا ، ولأن المنافع المتاحة أوسع آفاقا من الأعيان

(١) هو ابو عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن السائب بن عبيد بن عبد يزيد بن

هاشم بن عبدالمطلب بن عبدمناف القرشي المطلبي الشافعي يجتمع مع رسول الله في عبدمناف .

صاحب المذهب الشافعي ، ومن مولفاته : كتاب الرسالة ، وكتاب الأم . ولد سنة : ١٥٠ ، وتوفي

سنة : ٢٠٤ هـ .

- سير أعلام النبلاء ، ٥/١٠ ،

- تاريخ بغداد ، ٥٦/٢ ،

- وفيات الأعيان وأنباء أبناء الزمان ، أحمد محمد بن ابي بكر بن خلكان ، تحقيق: محمد عبد الحميد ،

ط: [١] القاهرة: النهضة المصرية ، ١٣٦٧هـ] ٣/٣٠٥ .

(٢) الأم ٣/٢٥٠ .

(٣) الحاوي الكبير ٧/٣٨٨ .

والعروض " (١)

وقال موفق الدين بن قدامة^(٢) " وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة ، إلا ما يحكى عن عبدالرحمن ابن الأصم أنه قال لا يجوز ذلك لأنه غرر. يعني أنه يعقد على منافع لم تخلق . وهذا غلط ، لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار وصار في الأمصار ... " (٣)

ومن نظر في هذه النصوص التي تدل على إجماع الأمة في عصور الإسلام الخالدة ، وتأملها بعين الحق والبصيرة ، اتضح له أن الإجارة مشروعة ، وأن مانعها كابن الأصم ومن وافقه لا يعبأ بخلافه ، خصوصا وإن حجه باطلة لمخالفتها لنصوص القرآن والسنة الصحيحة . فضلا عن المناقشات التي ترد عليها كما سيأتي بيانه .

أدلة المانعين للإجارة :

قال ابن الأصم ومن وافقه : إن الإجارة لا تجوز ؛ لأنها تتضمن الغرر ، والغرر منهي عنه ، ويدخل الغرر عقد الإجارة من وجوه :

الوجه الأول : عقد الإجارة عقد على منفعة في المستقبل وهذه المنفعة غير

(١) التكملة الثانية " المجموع شرح المهذب " لمحمد نجيب المطيعي [مصر: مطبعة الأمام] ٢٥٧/١٤ .
 (٢) هو عبدالله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعلي المقدسي الدمشقي الحنبلي . فقيه ، من أكابر الحنابلة ، له تصانيف منها: المغني ، شرح به مختصر الخراقي في الفقه ، والمقنع ، والكافي ، والعمدة ، وروضة الناظر في أصول الفقه ، وغيرها . ولد سنة ٥٤١هـ في جماعيل بفلسطين ، وتعلم بدمشق ، ورحل إلى بغداد ، وأقام فيها أربع سنين ، ثم رجع إلى دمشق ، وتوفي بها سنة : ٦٤٠هـ .

الأعلام للزركلي ١٩١/٤ .

(٣) المغني ٦/٨ .

مخلوقة — أي معدومة — والعقد على ما لم يخلق باطل . وهذا قياس على البيع فكما أن بيع المعدوم باطل فكذلك عقد الإجارة على معدوم باطل .

الوجه الثاني : أن منافع العبد المعقود عليه — الأجير — مختلفة لا يمكن معرفتها ، وذلك لأنها تختلف بحسب اختلاف قوته وضعفه ونشاطه وكسله ، فبذلك يدخل الغرر عقد الإجارة .

الوجه الثالث : أن العقد يتوجه إلى عين حاضرة ترى ، أو غائبة توصف ، وليست المنافع في عقد الإجارة أعيانا حاضرة ولا غائبة فلم يصح العقد عليها ^(١)

مناقشة أدلة من منع عقد الإجارة :

قولهم : إن الإجارة عقد يدخل فيه الغرر ولذلك لا تجوز . الجواب عنه : أنه ليس بغرر ؛ لأن حقيقة الغرر ما تردد بين أمرين على سواء والأغلب في الإجارة حال السلامة ، وما ذكر من الغرر لا يلتفت إليه ؛ لأنه غرر خاص بالشرع لقلته ولضرورته ^(٢)

قولهم : إن الإجارة عقد على ما لم يخلق (معدوم) وقياسهم في ذلك على البيع يجاب عنه : بأن بيع المعدوم إنما بطل ؛ لأنه يمكن العقد عليه بعد أن خلق والمنافع لما لم يمكن العقد عليها بعد أن خلقت - أي بعد وجودها - لفواتها

(١) - بدائع الصنائع ١٧٣ / ٤

- بداية المجتهد ٢٢٠ / ٢ ،

- الحاوي الكبير ٣٨٨ / ٧

- المعنى ٦ / ٨ .

(٢) - الحاوي الكبير ٣٩٠ / ٧ ؛ المعنى ٦ / ٨ .

حيث تتلف بمضي الساعات - أي وجودها حال العقد متعذر ؛ لأنها تستوفي شيئاً فشيئاً - جاز العقد عليها قبل وجودها كالسلم في الأعيان^(١) قولهم : إن منافع المعقود عليه مختلفة ... يجاب عنه : بأن العقد وإن كان على منافع مضمونة في الذمة فهي معلومة غير مختلفة ، وإن كان على مدة فإنه يستوفي من العبد عمل مثله جبراً إن لم يؤده طوعاً حتى تنقضي مدة إجارته ، وبذلك تكون المنافع معروفة بالمدة ، أو العمل . وإن كانت القدرة مختلفة فقد أجاز الله سبحانه وتعالى الإجارة على الرضاع في القرآن ، والرضاع يختلف بكثرة رضاع المولود وقتله ، وكثرة اللبن وقتله ولكن لما لم يوجد فيه إلا هذا جازت الإجارة عليه وإذا جازت عليه جازت على مثله وما هو في معناه^(٢)

أما قولهم : بأن المنافع ليست أعياناً حاضرة أو غائبة حتى يصح العقد عليها ، فيجاب عنه : بأنها منافع أعيان حاضرة ، فأشبهه النكاح^(٣) ولذلك فإن كانت المنافع معدومة ، فالعين موجودة معلومة مشتملة على المنفعة ، وعقد الإجارة يقع على العين المعلومة لاستيفاء منافعها . وبعد مناقشة أدلة المانعين يتضح لي أن قولهم باطل ، وحجتهم مدحوضة ؛ لأن قولهم مخالف لنصوص القرآن والسنة ، وكذلك إجماع الأمة .

(١) - الحاوي الكبير ٧/٣٩٠ .

- المعنى ٦/٨ .

- المبسوط ، شمس الدين السرخسي ط: ٢ [بيروت - لبنان: دار المعرفة] ١٥/٧٥ .

(٢) - الحاوي الكبير ٧/٣٩١ .

- الأم ٣٣/٤ .

(٣) - الحاوي الكبير ٧/٣٩٠ .

المبحث الثاني

أركان الإجارة

وفيه مطالب :

المطلب الأول : الصيغة .

المطلب الثاني : العاقدان .

المطلب الثالث : المعقود عليه .

المبحث الثاني أركان الإجارة

اختلف الفقهاء — رحمهم الله — في أركان الإجارة على قولين :
القول الأول : يرى أن ركن الإجارة هو الإيجاب والقبول (الصيغة) ، وهو
قول الحنفية ^(١)

القول الثاني : أركان الإجارة ثلاثة إجمالاً وستة تفصيلاً ، وهي كالآتي :

١ — الصيغة (الإيجاب ، والقبول)

٢ — العاقدان (المؤجر ، والمستأجر)

٣ — المعقود عليه (المنفعة ، والأجرة)

وهذا القول هو قول جمهور الفقهاء [المالكية ، والشافعية والحنابلة] ^(٢)

(١) - تبين الحقائق شرح كثر الدقاق لفخر الدين عثمان الزيلعي ، [دار الكتاب الإسلامي] ١٠٥/٥

- بدائع الصنائع ١٧٤/٤ .

- الفتاوى الهندية ، تأليف: الهمام الشيخ نظام ، وجماعة من علماء الهند ، [بيروت : إحياء التراث

العربي] ٤٠٩/٤ .

- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ، تأليف: عبد الله بن الشيخ (داماد افندي) [بيروت : إحياء

التراث العربي] ٣٦٨/٢

(٢) الحفوشي على مختصر خليل ٢/٧ .

- بداية المجتهد ٢١٨/٢ .

- نهاية المحتاج ٢٦٢/٥ .

- روضة الطالبين ١٧٣/٥ .

- شرح منتهى الإرادات ٣٥١/٢ .

واختلاف الفقهاء في أركان الإجارة ناشيء عن اختلافهم في تعريف الركن^(١)

وإذا نظرنا إلى هذا الخلاف بين الفقهاء في هذه المسألة نجد أنه خلاف شكلي لا يترتب عليه اختلاف في العمل ؛ لأن ذكر الإيجاب والقبول يستلزم وجود العاقدین ، فهما اللذان يصدر عنهما الإيجاب والقبول ، وكذلك يستلزم وجود المعقود عليه .

وسوف أتكلم في هذا المبحث عن كل ركن من أركان الإجارة - حسب تقسيم الجمهور - في مطلب مستقل .

(١) عرف الحنفية الركن : بأنه ماتوقف عليه وجود الشيء وكان جزءاً من الماهية . أما الجمهور فقد عرفوا الركن : بأنه ماتوقف عليه وجود الشيء وإن لم يكن جزءاً من الماهية .
أنظر : الفقه الإسلامي وأدلته ، تأليف: وهبة الزحيلي ، ط: ٣ [دمشق : دار الفكر] ٣٤٧/٤ .

المطلب الأول

الصيغة

هي الإيجاب والقبول الذي يصدر من المتعاقدين ويعبر عن إرادتهما في إنشاء العقد ، وقد أناط الشارع صحة العقود بالرضا حيث قال تعالى : ﴿ يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم ﴾ ^(١)

وقد جعل الفقهاء الصيغة ركنا في الإجارة ، وهي تدل على رضا المتعاقدين ، وتكون بالقول ، أو الفعل كما في التعاطي ، أو بالإشارة ، أو الكتابة والرسالة ، وسوف أوضح أقوال الفقهاء في ذلك .

حكم انعقاد الإجارة بالقول :

انعقاد الإجارة بالقول إما أن يكون صريحا ، وإما أن يكون كناية ، وقد اتفق الفقهاء على جواز انعقاد الإجارة باللفظ الصريح ، كأجرت أو أكريت ، واستأجرت ، واكترت ؛ لأن هذين اللفظين — إجارة وكراء — موضوعان لها في الشرع . كما اتفقوا على انعقادها بالكناية ؛ كأن يقول جعلت لك منفعة داري سنة بكذا ، أو اسكن داري شهرا بكذا ^(٢)

(١) سورة النساء آية ٢٩ .

(٢) رد المختار على الدر المختار ٦/٩ .

— مواهب الجليل ٣٩٠/٥ .

— أسنى المطالب شرح روض الطالب ، تأليف: أبي يحيى زكريا الأنصاري [المكتبة الإسلامية] ٤٠٣/٢ .

— إغاثة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين ، تأليف: أبي بكر الشهرور بالسيد البكري ، ط٤ [بيروت :

دار احياء التراث العربي] ١١٠/٣ .

— الكافي ، مرفق الدين بن قدامة ، تحقيق: زهير الشاويش ، ط٥ [بيروت: المكتب الإسلامي] ٣٠٠/٢ .

مسألة : ما حكم انعقاد الإجارة بلفظ البيع ؟

انعقاد الإجارة بلفظ البيع ، كقول المستأجر بعني دارك هذه سنة بكذا ، أو قول المؤجر بعتك هذه الدار سنة بكذا ، أو قول المستأجر للأجير بعني عملك شهرا بكذا ، فهذه المسألة فيها قولين للفقهاء :

القول الأول : ذهب أصحابه إلى جواز انعقاد الإجارة بلفظ البيع ، وهو قول المالكية ، والقول الأظهر عند الحنفية إذا وجد التأقيت ، وأحد قولي الشافعية ، ورواية عند الحنابلة ^(١)

وأدلتهم هي :

- ١- أن الإجارة صنف من البيع فانعقدت بلفظه كالصرف .
- ٢- أن المنافع شبيهة بالأعيان ؛ فإنه يصح العوض فيها ، وتضمن بالتعدي والاتلاف فتتعقد بلفظه .
- ٣- أن العبرة في العقود بما يدل على مقصود المتعاقدين ورضاها ؛ فإن عرفا المقصود انعقدت بأي لفظ كان من الألفاظ التي عرف المتعاقدان مقصودها . وهذا عام في جميع العقود ؛ فإن الشارع لم يحد حدا لألفاظ العقود بل ذكرها مطلقة ^(٢) .

(١) رد اختار على الدر المختار ٦/٩ .

- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، عمد عرفة الدسوقي [مصر: المكتبة التجارية الكبرى] ٢/٤ .

- الخروشي على مختصر خليل ٣/٧ .

- المهذب ، تأليف: إبراهيم بن علي الشيرازي [مصر: مطبعة عيسى البابي الحلبي وشركاه] ٣٩٥/١ .

- روضة الطالبين ١٧٣/٥ .

- المغني لابن قدامة ٧/٨ .

- شرح منتهى الإرادات ٣٥١/٢ .

(٢) مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية [الرياض: دار عالم الكتب] ١٤١٢ [١٩٨/٣٠ =

القول الثاني : ذهب أصحابه إلى عدم جواز انعقاد الإجارة بلفظ البيع .

وهو القول الصحيح عند الشافعية ، والقول المرجوح عند الحنفية ، والرواية الثانية عند الحنابلة ^(١)

واستدل أصحاب هذا القول بما يلي :

- ١- أن لفظ البيع موضوع لملك الأعيان فلا يستعمل في المنافع ، ولفظ الإجارة وضع لتمليك المنفعة دون العين .
- ٢- أن البيع لا ينعقد بلفظ الإجارة فكذلك الإجارة لا تنعقد بلفظ البيع .
- ٣- أن الإجارة فيها معنى خاص ؛ وهو استيفاء المنفعة ، فاحتاجت إلى لفظ يدل على ذلك المعنى .
- ٤- أن الإجارة تضاف إلى العين التي يضاف إليها البيع إضافة واحدة فاحتيج إلى لفظ يعرف ويفرق بينهما كالعقود المتباينة .
- ٥- أن عقد الإجارة يخالف البيع في الحكم والإسم ، فأشبهه النكاح .

= - أعلام الموقعين عن رب العالمين ، محمد بن أبي بكر المعروف بابن قيم الجوزية ، تحقيق: محمد عبد الحميد

ط: ٢ [بيروت: دار الفكر] ١٠٧/٣ .

(١) رد المحتار على الدر المختار ٦/٩ .

- حاشية الدسوقي ٢/٤ .

- الخرخشي ٣/٧ .

- المهذب ١/٣٩٥ .

- أسنى المطالب ٤٠٣/٢ .

- المغني ٧/٨ .

- شرح منتهى الإرادات ٣٥١/٢ .

- الكافي ٢/٣٠٠ .

القول الراجح :

الراجح عندي هو القول الأول الذي يقول بجواز الإجارة بلفظ البيع مع شرط التوقيت ، وذلك لأن التوقيت يميزها عن البيع ، ولأن العبرة في العقود المقاصد والمعاني لا الألفاظ والمباني ، فمادام المتعاقدان قد عرف كل منهما مقصود الآخر ورضيا بذلك ، فالإجارة صحيحة ، والله أعلم .

حكم انعقاد الإجارة بالفعل (المعاطاة) :

يقصد بالمعاطاة الفعل بدون تلفظ من الجانبين أو من أحدهما مثل أن يركب رجل سيارة رجل آخر ويقضي عليها حاجته ثم يردها عليه ، ويعطيه أجره مثلها . وللعلماء في ذلك ثلاثة أقوال :

القول الأول : انعقاد الإجارة بالمعاطاة صحيح في القليل والكثير ، وهو قول المالكية ، والحنابلة ، وقول بعض فقهاء الشافعية ، وأحد الأقوال عند الحنفية ^(١)

واستدل أصحاب هذا القول بما يلي :

١- أن الشارع أناط صحة العقود بالرضا ولم يشترط لفظا معينا في التعبير

(١) بلغة السالك ٢/٢٤٤.

- سراج السالك ٢/١٢٢.

- كشاف القناع ٣/١٤٨.

- الشرح الكبير ، تأليف: عبدالرحمن بن قدامة ، تحقيق: د. عبدالله التركي ، مطبوع مع المقنع والإنصاف ط: ١ [مصر: هجر للطباعة والنشر، ١٤١٥هـ] ١٣/١١ .

- اعانة الطالبين ٣/١٠٩ .

- كفاية الأختار في حل غاية الاختصار ، تأليف: تقي الدين أبي بكر بن محمد الحسين [بيروت : دار

المعرفة للطباعة والنشر] ١/١٤٧ .

- تبين الحقائق ٤/٤ .

عن الرضا ، ولذلك فإن ما دل على الرضا من قول ، أو فعل ؛ فإنه يكفي لانعقاد العقد ويجب الرجوع إلى العرف في ذلك .

٢- أنه لم ينقل عن النبي ﷺ ولا أحد من أصحابه استعمال إيجاب وقبول في بيعهم ، ولو استعمال لنقل نقلاً شائعاً ، ولو كان ذلك شرطاً لوجب نقله ؛ ولأن البيع مما تعم به البلوى ، فلو اشترط الإيجاب والقبول لبينه ﷺ ولم يخف حكمه ، ولم يزل المسلمون في اسواقهم وبياعاتهم على البيع بالمعاطاة في كل عصر ولم ينقل انكاره فكان اجماعاً ، فمادام البيع كذلك فالإجارة مثله .

القول الثاني : يجوز انعقاد الإجارة بالمعاطاة في الشيء القليل واليسير ، وأصحاب هذا القول بعض الشافعية ، وبعض الحنفية ، وبعض الحنابلة (١)

القول الثالث : لا يجوز انعقاد الإجارة بالمعاطاة ، وهو القول المعتمد عند الشافعية ، وقول عند بعض الحنفية في المدة الطويلة (٢)

واستدلوا بقوله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ﴾ (٣)

(١) معنى المحتاج ٤/٢ .

- رد المختار ٧/٩ .

- تبين الحقائق ٤/٤ .

- كشف القناع ١٤٨/٣ .

(٢) كفاية الأبحار ١٤٧/١ .

- معنى المحتاج ٥/٢ .

- رد المختار ٧/٩ .

(٣) سورة النساء آية : ٢٩ .

فقالوا : الآية تدل على اشتراط الرضا بين المتعاقدين حتى لا يكون هناك
أكل لمال الغير بالباطل ، والرضا أمر خفي لا يطلع عليه ، فأنيط الحكم بسبب
ظاهر وهو الصيغة ؛ لأن المعاطة دلالتها على الإيجاب والقبول غير ظاهرة
فوجب اللفظ لظاهر إرادة الطرفين .

فلا ينعقد بالمعاطة إذ الفعل لا يدل بوضعه فالمقبوض بها كالمقبوض ببيع
فاسد ، فيطالب كل صاحبه بما دفعه إليه إن بقي وببدله إن تلف .

القول الراجح :

يترجح لدي من الأقوال السابقة ، القول الأول الذي قال بجواز انعقاد
الإجارة بالمعاطة في القليل والكثير ؛ لأن الشرع لم يشترط اللفظ للدلالة على
الرضا .

لذلك يجب الرجوع إلى العرف في ذلك ، فإذا وجد الرضا من الجانبين
جاز عقد الإجارة .

وبما أن الفقهاء أجازوا عقد الإجارة بإشارة الأخرس كما سألنا لاحقاً
فمن باب أولى أن يكون عقد الإجارة بالمعاطة صحيحاً ؛ لأن الشخص لا
يأخذ ويعطي إلا وقد رضي بذلك .

كما أن بعضاً من فقهاء الشافعية^(١) رجعوا إلى هذا القول ، وقالوا هو
الراجح والمختار ؛ لأنه لم يصح في الشرع اشتراط اللفظ فوجب الرجوع إلى
العرف كغيره ، والله أعلم .

حكم انعقاد الإجارة بالإشارة :

لم أحد خلافاً بين الفقهاء في ذلك ، فقد اتفقوا على صحة العقد بإشارة

(١) كفاية الأبحار ١/١٤٧ .

الأخرس إذا كانت مفهومة ؛ لدلالاتها على مايدل عليه نطقه ، ولأنها تقوم مقام لفظه للضرورة ، ولو كلف بأن يوكل على كل عقد من عقوده لكان فيه حرج عليه وضرر به^(١)

حكم انعقاد الإجارة بالكتابة والرسالة :

اتفق الفقهاء على أن الكتابة والرسالة يقومان مقام الخطاب في صحة عقد الإجارة بهما ، فإذا كتب لغائب يقول له : بعتك ، أو أجزتكَ داري بكذا ، أو أرسل له رسولا ، فقبل في المجلس ؛ فإنه يصح . ويشترط القبول من المكتوب إليه حال الاطلاع ليقترن بالإيجاب بالقبول ، فإذا قبل فله الخيار مادام في مجلس قبوله ، ويثبت الخيار للكاتب ممتدا إلى أن ينعقد خيار صاحبه ، وإن كتب لحاضر صح أيضا . ولا بد أن تكون الكتابة مستبينة ، فإن كانت غير ذلك كالكتابة على الماء ، أو في الهواء لم ينعقد العقد^(٢)

(١) رد المختار ٥/٦ .

- بلغة السالك ٣/٢ .

- معني المحتاج ٩/٢ .

- حاشية الشرقاوي على تحفة الطلاب بشرح تحرير تنقيح اللباب ، تأليف: أبي يحيى زكريا الأنصاري

[بيروت : دار المعرفة] ٨٤/٢ .

- كشاف القناع ٢٠١/٣ .

- مجموع فتاوى ابن تيمية ٥/٢٩ .

(٢) شرح فتح القدير ، تأليف: كمال الدين محمد بن عبدالواحد المعروف بابن الهمام ، ط: ١ [بيروت : دار

الكب العلمية ، ١٤١٥هـ - ١٣٥٠/٦ .

- بلغة السالك ٣/٢ .

- معني المحتاج ٧/٢ .

- كشاف القناع ١٤٨/٣ .

المطلب الثاني العاقدان

العاقدان هما الركن الثاني من أركان الإحارة ويقصد بهما المؤجر والمستأجر ، وهما اللذان يصدر عنهما الإيجاب والقبول ، وليس كل إنسان يصلح أن يكون عاقدا ويعتبر إيجابه وقبوله .
ولذلك اشترط الفقهاء في العاقدين شروطا معينة ، منها ما يتعلق بالأهلية ، ومنها ما يتعلق بالرضا بين المتعاقدين ، وسوف أوضح ذلك فيما يلي :

أولا : أهلية المتعاقدين

يقصد بالأهلية في اصطلاح الفقهاء :

صلاحية الشخص لثبوت الحقوق المشروعة له ، ووجوبها عليه وصحة التصرفات منه ^(١)

وقد اتفق الفقهاء على اشتراط الأهلية في عاقدي الإحارة كما في عاقدي البيع ، وذلك بالتمييز والعقل ، فلا يصح العقد في الإحارة من مجنون ، ولا صبي غير مميز ، وذلك لانعدام أهلية الأداء عندهما ، واختلفوا في صحة عقد الصبي المميز على قولين :

القول الأول :

يصح عقد الصبي المميز ؛ لأن البلوغ شرط في نفاذ العقد لا في صحته ، فالصبي المميز يصح أن يؤجر نفسه وماله ؛ ولأن دفع المال إلى الصبي بعد

(١) الفقه الإسلامي وأدلته ٤/ ١١٦ .

رشده متوقف على اختياره بالبيع والشراء والإجارة مثل البيع ، فكان لابد من القول بصحة تصرفاته وعقوده ولكن بإذن الولي - أي أن نفاذ العقد موقوف على إجازة وليه - وذلك لتحصيل المصلحة ، وحفظ أمواله .

كما أن الأحكام قسمان : أحكام تكليف تتوقف على علم المكلف وقدرته وبلوغه كالصلاة والزكاة ، وأحكام وضع ، وهي نصب الأسباب والشروط والموانع لا تتوقف على علم المكلف وقدرته وبلوغه . كالطلاق بالإعسار ، والبيع ، والإجارة ، وبما أن البيع والإجارة من قبيل خطاب الوضع ؛ فإنه يصح عقد الإجارة من الصبي المميز . وهذا القول هو قول الحنفية والمالكية وإحدى الروايتين عند الحنابلة^(١)

القول الثاني :

لا يصح عقد إجارة الصبي المميز وذلك ؛ لأنه فاقد للأهلية التي تعطي الأسباب القولية ، ولا تنعقد منه ، بخلاف الأسباب الفعلية كالإحتطاب ونحوه فإنه يملك بها .

وقد فرقوا بين الأسباب القولية والفعلية ؛ بأن القولية يتعلق بها إلزام التسليم وهو تكليف لا يستطيعه ، أما الفعلية فإنها في حدود استطاعته ؛ ولأنه غير

(١) بدائع الصنائع ١٧٦/٤

- حاشية الدسوقي ٥/٣ .

- الذخيرة ، تأليف : شهاب الدين أحمد القراني ، تحقيق : محمد بو خيرة ، ط : ١ [بيروت : دار الغرب الإسلامي ، ١٩٩٤م] ٣٧٢/٥ .

- بلغة السالك ٤/٢ .

- كشاف القناع ١٥١/٣ .

- شرح منتهى الإرادات ١٤١/٢ .

مكلف أشبه غير المميز ، كما أن العقل لا يمكن معرفة الحد الذي يصلح به التعرف لخفائه ، فجعل الشارع له ضابطا وهو البلوغ ، فلا يصح تصرفه قبل البلوغ . وهذا القول هو قول الشافعية ، والرواية الثانية عند الحنابلة ^(١)

القول الراجح :

يرجح لي - والله أعلم - القول الذي يرى صحة عقد الصبي المميز ؛ لأنه باختبار الصبي المميز بالبيع والشراء يتضح أنه يحسن التصرف الذي يوافق لتحصيل المصلحة ويحفظ له أمواله .

والله سبحانه وتعالى يقول : ﴿ وابتلوا اليتامى حتى إذا بلغوا النكاح فإن

آنستم منهم رشدا فادفعوا إليهم أموالهم ﴾ ^(٢)

فالابتلاء المذكور في الآية هو اختبارهم قبل البلوغ بالتصرف في أحوالهم ، ودينهم - كأن يدفع إليه شيئا من ماله يبيح له التصرف فيه ، فإن نماه وحسن النظر فيه فقد وقع الاختبار - فإن ظهر منهم صلاح فتدفع إليهم أموالهم ^(٣) وبذلك يتضح أن تصرف الصبي المميز قبل البلوغ جائز ؛ لأن اختباره لا يكون إلا بتصرفه في البيع أو الشراء ، وكذلك الإجارة .

(١) أسنى المطالب ٦/٢ .

- كفاية الأخيار ١/١٤٧ .

- روضة الطالبين ٥/١٧٣ .

- المقنع والشرح الكبير ١١/١٨ .

(٢) سورة النساء آية: ٦ .

(٣) أنظر : تفسير الجلالين ، للإمامين جلال الدين السيوطي وجلال الدين المحلي ، تنسيق: مصطفى قصاص

[بيروت : دار العلم للملايين ، ١٤٠٩هـ] ص ١٢٣ .

- الجامع لأحكام القرآن للقرطبي ٥/ ٣٤ .

ثانيا : التراضي بين المتعاقدين

مر معي فيما سبق أن الرضا هو مناط صحة العقود ، وأن الذي يعبر عن رضا المتعاقدين وإرادتهما في إنشاء العقد هو الإيجاب والقبول الصادر منهما ولكنه لا يصلح إلا إذا صدر عن طوعية واختيار من المتعاقدين .
ولذلك اختلف الفقهاء في صحة العقد إذا صدر عن إكراه ، وسأتكلم عن أقوالهم في ذلك على التفصيل التالي :

١- الإكراه بحق

إذا تم الإكراه بحق فإن ذلك لا يؤثر في صحة العقد ونفاذه ، كمن أكرهه الحاكم على بيع ماله لوفاء دينه ^(١) ، أو من أكرهه على تأجير سيارته لنقل المصابين ، أو داره لإيواء المحتاجين .

قال ابن القيم ^(٢) : " ومن ذلك أن يحتاج الناس إلى صناعة طائفة كالفلاحة والنساجة والبناء ، وغير ذلك فلولي الأمر أن يلزمهم بذلك بأجرة مثلهم ؛ فإنه لا تتم مصلحة الناس إلا بذلك ... " ^(٣)

(١) المقنع ٤/٢ .

- مغني المحتاج ١١/٢ .

- حاشية العدوي ١٢٦/٢ .

(٢) هو محمد بن أبي بكر بن أيوب بن محمد الزرعي الدمشقي ، المشهور بابن قيم الجوزية ، ولد بدمشق ، وتلمذ على شيخ الإسلام ابن تيمية وكان لا يخرج عن شيء من أقواله بل ينتصر له وهو الذي هذب كتبه ونشر علمه . سجن معه في قلعة دمشق ، وأطلق بعد موت ابن تيمية ، وألف تصانيف كثيرة ، منها : اعلام الموقنين ، والطرق الحكمية ، وزاد المعاد ، وغيرها . توفي بدمشق سنة : ٧٥١هـ .

- الاعلام للزركلي ٢٨٠/٦ .

(٣) انظر : الطرق الحكمية في السياسة الشرعية ، تأليف: محمد بن أبي بكر ، طبع [مصر : مطبعة المدني -

الموسسة السعودية ، ١٣٨١هـ] ص ٢٦٧ .

فيتضح من ذلك أن الإجارة صحيحة ، و نافذة لا يؤثر فيها الإكراه إذا كانت للمصلحة العامة .

٢- الإكراه بغير حق :

للفقهاء في تأثير الإكراه على أي تصرف من التصرفات كالبيع ، والإجارة وغيرها قولين :

القول الأول :

إن الإكراه يؤدي إلى بطلان العقد . وهو قول جمهور الفقهاء ، المالكية والشافعية والحنابلة^(١)

واستدلوا على أن عقد المكره باطل بمايلي :

١- قول الله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ﴾^(٢)

فهذه الآية تدل على أن رضا المتعاقدين شرط في صحة العقد ، وعقد المكره حصل بغير رضاه ، فدل على أن عقده غير صحيح ، ولذلك فهو باطل .

(١) القوانين الفقهية ، محمد بن أحمد بن حزيء الكلبي [بيروت: دار القلم] ص ١٦٣ .

- معني المحتاج ١٠/٢ .

- حاشية الشرقاوي ٣٩٠/٢ .

- المقنع والشرح الكبير ١٦/١١ .

- كشف القناع ١٤٩/٣ .

(٢) سورة النساء آية : ٢٩ .

٢- قول النبي ﷺ " إنما البيع عن تراض " ^(١) فدل هذا الحديث على أن

عقد المكره من بيع ، وإجارة باطل ؛ لأنه حصل من غير تراض .

القول الثاني :

ذهب الحنفية إلى إن عقد المكره ينعقد فاسداً ، ولكنه غير لازم فله فسخه بعد زوال الإكراه عنه ، وذلك راجع إلى تفريقهم بين الفاسد والباطل ، حيث يرون بأن الفاسد : ما كان مشروعاً بأصله وممنوعاً بوصفه حيث عرض له ما أفسده كاختلال شرط من شروطه ، أما الباطل : فهو ما كان غير مشروع بأصله وممنوعاً بوصفه ^(٢)

فيتضح أن الحنفية متفقون مع الجمهور بأن الإكراه مؤثر في عقد الإجارة ، ولكنه يقع فاسداً وليس باطلاً .

(١) رواه ابن ماجه ، سنن ابن ماجه ، للحافظ محمد بن يزيد القزويني ، ترتيب : محمد فواد عبد الباقي

[القاهرة: دار الحديث] ٢ / ٧٣٧ ، رقم : ٢١٨٥ ، كتاب التجارات ، باب الخيار .

- الإحسان في تقريب صحيح بن حبان ، علاء الدين بن علي الفارسي ، تحقيق : شعيب الأرنؤوط ، ط : ١ [بيروت: مؤسسة الرسالة ، ١٤١٢هـ - ١١ / ١١ / ٣٤١ ، رقم: ٤٦٩٧ ، كتاب البيوع ، باب البيع المنهي عنه ، وقال المحقق : " إسناده قوي " .

- مصباح الزجاجة في زوائد ابن ماجه ، شهاب أحمد البوصيري ، تحقيق : موسى محمد ، عزت علي مصر: دار الكتب الإسلامية [٢ / ١٦٨ ، رقم : ٧٦٨ ، وقال : " هذا إسناده صحيح ، رجاله كلهم ثقات " .

- إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل ، محمد ناصر الدين الألباني ، ط : ٢ [بيروت : المكتب الإسلامي ، ١٤٠٥ / ٥ / ١٢٥ ، رقم : ١٢٨٣ ، كتاب البيع ، وقال : " وإسناده صحيح رجاله كلهم ثقات " .

(٢) تبين الحقائق ١٨٢ / ٥ .

- المبسوط ٢٣ / ٩٣ .

- درر الحكام شرح مجلة الأحكام ، علي حيدر ، تعريب: فهمي الحسيني [بيروت: دار الجيل] ١ / ١٠٦ .

- الفقه الإسلامي وأدلته ٤ / ٢٤٥ .

واستدل الحنفية على ذلك : بأن ركن العقد تحقق وهو الإيجاب والقبول ، وصدر من أهله — البالغ العاقل — مضافا إلى محله فلذلك انعقد العقد ، ولكنه فسد لفقد شرطه وهو التراضي ، وفوات الشرط له أثر في فساد العقد كالمساواة في الأموال الربوية ، فإنها شرط لجواز البيع ، فعدم المساواة يوجب فساد البيع لا التوقف .

القول الراجح :

يترجح لي - والله أعلم - قول جمهور الفقهاء ، وذلك للنصوص التي استدلو بها ، ولقوله ﷺ: " إنه لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفسه"^(١) وهذا يدل على أن مال المسلم لا يحل إلا برضاه إذ لا يتصور طيب النفس مع غير الرضا - أي الإكراه - وأيضا قول النبي ﷺ: " إن الله وضع عن أمتي الخطأ والنسيان وما استكرهوا عليه"^(٢) فيتضح من ذلك أن عقد المكره باطل ، لأن الإكراه يكون بغير رضاه ، ومادام أن مال الإنسان لا يحل بالإكراه ، فكذلك لا يحل تأجيله واستيجاره بالإكراه .

(١) مسند الإمام أحمد بن حنبل [بيروت : المكتب الإسلامي للطباعة والنشر] ٧٢ / ٥ .

(٢) سنن ابن ماجه ١ / ٦٥٩ ، رقم : ٢٠٤٣ .

- صحيح سنن ابن ماجه ، محمد ناصر الدين الألباني ، [بيروت : المكتب الإسلامي] ١ / ٣٤٧ ،

رقم : ٢٠٤٣ .

- في إرواء الغليل للألباني ١٢٣/٥ ، وقال : " صحيح رجاله كلهم ثقات ، وليس فيهم مدلس " .

المطلب الثالث المعقود عليه

المعقود عليه هو الركن الثالث من أركان الإجارة ، ويتمثل في الأجرة والمنفعة ، وسوف أبدأ الحديث عن المنفعة أولا ، ثم أتبعها بالأجرة .

أولا : المنفعة

اشترط الفقهاء في المنفعة الشروط التالية :

- ١- أن تكون المنفعة متقومة : فقد اتفق الفقهاء على هذا الشرط في المنفعة ، وهو أن يكون للشيء المستأجر قيمة مالية تستحق في مقابلها الأجرة ، فإذا لم يكن له قيمة مالية كالأستئجار على كلمة البيع لترويج السلعة ، أو أستئجار التفاحة للشم ، فإنه لا يصح في مقابلها العوض ؛ لأنه لا منفعة في ذلك ^(١)
- ٢- أن تكون المنفعة مقدورا على تسليمها : اتفق الفقهاء على أن المنفعة في عقد الإجارة يجب أن تكون مقدورة التسليم ، والقدرة تشمل ملك الأصل وملك المنفعة ، فما لا يقدر المؤجر على تسليمه لا يجوز العقد عليه ، وبذلك لا يصح أستئجار آبق ومغصوب ، ولا أستئجار الأخرس للتعليم ، أو البعير الشارد ، فإنه لا تصح إجارته ؛

(١) بدائع الصنائع ٤/ ١٩٣ .

- الشرح الصغير بهامش بلغة السالك ٢/ ٢٤٤ .

- روضة الطالبين ٥/ ١٧٧ .

- شرح منتهى الإرادات ٢/ ٢٥٧ .

لأنه متعذر التسليم^(١). وعلى هذا إذا أجر شخص سيارة لآخر فلا يصح العقد حتى يكون المؤجر مالكا لتلك السيارة ، وقادراً على تسليمها لكي يستوفي المستأجر منفعتها .

٣- ألا يتضمن استيفاء المنفعة استهلاك العين : اتفق الفقهاء على هذا الشرط ، فلا تصح إجارة الطعام للأكل ، ولا الشمع ليشعله ، ولا الصابون ليغسل به . كما لا يصح استئجار البستان لثمرته ، ولا الشاة للاستفادة من صوفها ، أولبنها^(٢).

٤- أن تكون المنفعة معلومة : اشترط الفقهاء في المنفعة أن تكون معلومة علماً يمنع المنازعة ، ويكون العلم بها إما بالعرف ، كسكنى دار ، أو خدمة الأجير ، وإما بالوصف ، كبناء حائط يذكر طوله وعرضه وسمكه^(٣)

(١) المراجع السابقة .

- معني المحتاج ٢/٤٥٤ .

- الذخيرة ٥/٤١١ .

- المقنع ٢/٢٠٢ .

(٢) بدائع الصنائع ٤/١٩٦ .

- الذخيرة ٥/٤٠٧ .

- المحرشي ٧/٢٠ .

- معني المحتاج ٢/٤٦٦ .

- روضة الطالبين ٥/١٧٨ .

- كشف القناع ٣/٥٦٢ .

- المقنع ٢/٢٠١ .

(٣) بدائع الصنائع ٤/١٧٩ .

- بلغة السالك ٢/٢٤٤ .

- معني المحتاج ٢/٤٥٩ .

٥- أن تكون المنفعة مباحة : وهذا الشرط من الشروط التي اشترطها الفقهاء في المنفعة ، وهو كون المنفعة في عقد الإجارة مباحة ، وذلك احترازا من المنفعة المحرمة كالاستئجار للرقص والغناء أمام الرجال ، أو الاستئجار لعصر الخمر وسقيه ، أو للكهانة ، أو النوح ، فإن هذه أعمال محرمة شرعا ، ولذلك لاتباح في مقابلها الأجرة .

وكل ما لا يباح فعله لا يصح تأجيله ، ولا استئجاره ، وقد اتفق الفقهاء على أن الاستئجار على فعل المعصية حرام^(١) ؛ لأن فيه تعاون على الإثم والعدوان ، والله نهى عن ذلك ، حيث قال : ﴿وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الإثم والعدوان﴾^(٢)

= - الروض المربع بشرح زاد المستقنع لمنصور يونس البهوتي [الرياض:مكتبة الرياض الحديثة] ٢/٢١٤ .
(١) المراجع السابقة .

- تبين الحقائق ١٢٥/٥ .

- جواهر الإكليل شرح مختصر خليل ، صالح الأزهرى [بيروت: دار الفكر للطباعة والنشر] ٢/١٨٩ .

- نهاية المحتاج ٥ / ٢٧٢ .

- المقنع ٢ / ١٩٩ .

(٢) سورة المائدة آية: ٢ .

ثانيا : الأجرة

- الأجرة في عقد الإجارة إما أن تكون نقدا ، أو عينا ، أو منفعة ، وقد اتفق الفقهاء على جواز الأجرة بالنقد والعين والمنفعة^(١) ، وسأوضح ذلك بما يلي :
- اتفق الفقهاء على جواز الأجرة بالنقد بشرط أن تكون النقود معلومة ، كقوله بكذا دراهم ، أو دنانير ، أو مثلاً خمسة ريالات سعودية .
- والغالب أن تكون الأجرة في عقد الإجارة بالنقد ؛ لأن النقد هو الوسيلة لتبادل الخدمات والسلع بين أفراد المجتمع .
- كما اتفق الفقهاء على جواز الأجرة بالعين ؛ كأن تكون الأجرة مثلاً مقدارا معيناً من طعام . ومثال العين في الوقت الحاضر ساعة ، أو سيارة فيصح أن تكون أجرة .
- واشترطوا في الأجرة ، إذا كانت عينا أن تكون معينة برؤية ، أو وصف مانع للجهالة والغرر .
- وأيضاً اتفق الفقهاء على جواز كون الأجرة منفعة ؛ كأن يتفق المؤجر والمستأجر على أن تكون الأجرة منفعة يقدمها المستأجر للمؤجر .
- ومثال ذلك : إذا استأجر شخصاً آخر ليرعى له غنمه ، أو ليصلح له سيارته ، مقابل أن يؤمن له السكن والملبس .

(١) رد المختار على الدر المختار ٧/٩ .

- مجمع الأنهر ٢/٣٦٩ .

- بداية المجتهد ٢/٢٢٦ .

- الحاوي الكبير ٧/٣٩٢ .

- المقنع ٢/١٩٧ .

مسألة :

هل يجوز أن تكون الأجرة منفعة من جنس المنفعة المعقود عليها ، مثل
إجارة سكنى دار بسكنى دار أخرى ، أو إجارة خدمة بخدمة أخرى ؟
ذكرت أن الفقهاء اتفقوا على جواز كون الأجرة منفعة ، ولكنهم في هذه
المسألة اختلفوا على قولين :

القول الأول :

ذهب جمهور الفقهاء (المالكية ، والشافعية ، والحنابلة) إلى جواز أن تكون
المنافع أجرة سواء اتحد الجنس أم اختلف كسكنى دار بسكنى دار أخرى .
واستدلوا على ذلك : بالقياس على الأعيان ؛ ولأن المنافع قد أقيمت في
الشرع مقام الأعيان ^(١)

القول الثاني :

ذهب الحنفية إلى اشتراط اختلاف المنفعة في الجنس ، فإن اتحد جنس
المنفعة لم تصح المنفعة أجرة . وبذلك لا يصح تأجير سكنى دار بدار أخرى .
واستدلوا على ذلك : بأن كلا من المنفعتين لم تكن معينة بل هي معدومة
وقت العقد ، فيتأخر قبض أحد المستأجرين ، فيتحقق ربا النسيئة ، والجنس
بانفراده يحرم نسيئة ^(٢)

(١) بداية المجتهد ٢/٢٢٦ .

- الحاوي الكبير ٧/٣٩٢ .

- المغني ٨/١٤ .

(٢) المبسوط ١٥/١٣٩ .

- مجمع الأنهر ٢/٣٦٩ .

- بدائع الصنائع ٤/١٩٤ .

وقد أجاب الجمهور على ما استدل به الحنفية بما يلي :

- ١- أن المنافع في الإجارة ليست في تقدير النسيئة ، ولو كانت نسيئة ماجاز في جنسين مختلفين ؛ لأنه يكون بيع دين بدين^(١)
- ٢- لا يتحقق الدين إلا أن يكون في الذمة ويتأخر ، وهذه المنافع في الأعيان لا في الذمم ، وقد شرع فيما ليست ديناً^(٢)

القول الراجح :

يترجح لي القول الأول ، وهو قول الجمهور بأن المنافع يجوز أن تكون أجرة سواء اتحد الجنس أم اختلف ، وذلك لأن الربا لا يجري في المنافع ، ولا تتحقق فيها العلة الربوية كالطعم ، والنقدية ، والوزن . كما أن المنفعة موجودة في العين الحاضرة أو الغائبة فلا يعتبر ديناً .
وأما بالنسبة لقولهم المنفعة معدومة ، فإنه يرد على ذلك بأنها قد تكون معلومة بالوصف وهذا يكفي لانتفاء العدم .

(١) المغني لابن قدامة ١٥/٨ .

(٢) الذخيرة للقرافي ٣٩٠/٥ .

الفصل الأول

تعريف الإجارة المنتهية بالتملك ونشأتها وتطورها وصورتها

وفيه مباحث :

المبحث الأول : تعريف الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الثاني : نشأة الإجارة المنتهية بالتملك وتطورها

المبحث الثالث : صورة الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الأول

تعريف الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الأول

تعريف الإجارة المنتهية بالتملك

بعد البحث والاطلاع في كتب الفقه القديمة والحديثة لم أجد تعريفا للإجارة المنتهية بالتملك ، علما بأنها من المعاملات التي ظهرت حديثا في المجتمعات الغربية ، ثم انتقلت إلى البلاد الإسلامية .

وقد تحدث عنها علماء القانون بالبحث والدراسة منذ عرفت صيغة البيع التجاري (Hire-Purchase) المقابل للإجارة المنتهية بالتملك ، وتكلموا عن نشأتها وتطورها ، كما سأبين ذلك لاحقا في المبحث الثاني من هذا الفصل .

تعريف الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء القانون :

عرف علماء القانون الإجارة المنتهية بالتملك بتعاريف كثيرة ومنها :

- ١- يصف المتعاقدان عقداً بأنه إيجار ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجرة لمدة معينة ينقلب العقد بعدها بيعا ، وتعتبر الأجرة التي دفعت على أقساط ثمنا للبيع^(١)

(١) الوسيط في شرح القانون المدني (٤) لعبد الرزاق السنهوري [بيروت : إحياء التراث العربي] ١٧٧/١ .

- عقد البيع والمقايضة ، د.توفيق حسن فرج [مؤسسة الثقافة الجامعية ١٩٧٩ م] ص ٤٣ .

٢- هي عقد إيجار مقرون بوعده بالبيع ، يقوم بموجبه أحد المتعاقدين بإيجار شيء إلى آخر لمدة معينة يكون للمستأجر عند انقضائها خيار شرائها بسعر معين . (١)

٣- هي عمليات تأجير لعتاد التجهيز ، وعتاد الآلات والعقارات ذات الاستعمال الصناعي ، والمشتراة خاصة بقصد هذا التأجير من قبل مشاريع تبقى محتفظة بحق ملكيتها ، عندما يكون من شأن هذه العمليات مهما كانت تسميتها أن تعطي المستأجر الحق في شراء العتاد المستأجر أو قسم منه مقابل ثمن متفق عليه . (٢)

٤- عقد بمقتضاه يعد المالك شخصا بأن يبيعه شيئاً في المستقبل متى وفي بكل الثمن مع تحويل هذا الشخص حق الانتفاع بالشيء بمجرد العقد باعتباره مستأجراً مقابل الأجرة المتمثلة في الأقساط التي يدفعها الأخير من الثمن وينبغي على ذلك أن يتراخى انتقال ملكية الشيء إلى المستأجر إلى وقت وفاء القسط الأخير من الثمن . (٣)

(١) العقود الشائعة والمسماة ، د. جاك الحكيم [بيروت : دار الفكر ١٩٧٠م] ص ٢١٩ .

(٢) البند الجزائري في القانون المدني ، العقيد القيم المهنار ، رسالة دكتوراه [جامعة باريس للحقوق والاقتصاد والعلوم الاجتماعية ١٩٧٤م] ص ٢٤٠ .

- البند الجزائري في القانون المقارن وفي عقد الليزنج د. الياس ناصيف ، سلسلة أبحاث قانونية مقارنة .

(٣) العقود التجارية في القانون الكويتي والمصري المقارن د. حسني المصري ط ١ [الكويت : مكتبة الصفار

تعريف الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي :

تكلم بعض الفقهاء المعاصرون^(١) عن الإجارة المنتهية بالتملك في عدة أبحاث قدمت إلى مجمع الفقه الإسلامي ، ولم يذكر أحد منهم تعريفاً محدداً لها .

لذا أقترح أن يكون تعريف الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه

الإسلامي التعريف التالي :

عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة ، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد .

(١) ومنهم د. حسن الشاذلي ، الشيخ عبدالله بن بيه ، وغيرهم . مجلة مجمع الفقه الإسلامي عدد (٥) ١٤٠٩ هـ .

المبحث الثاني

نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك

المبحث الثاني

نشأة الإجارة المنتهية بالتملك وتطورها

نشأة الإجارة المنتهية بالتملك وسببها :

كان للخطورة المترتبة على البيع التقسيط دور في نشأة الإجارة المنتهية بالتملك ، مما حدا بالبائعين إلى ابتكار نوع مستحدث من العقود يجعلهم يحتفظون بملكية الشيء المبوع ، وهو ما يسمى بالبيع الاجباري ، أو الإجارة المنتهية بالتملك .

ويهدف هذا العقد إلى إظهار عقد البيع في صورة عقد إيجار ، فيتفادى البائع بذلك عدم اعتبار المشتري مبددا للبيع إذا ما تصرف فيه قبل الوفاء بالثمن ، بالإضافة إلى إمكان البائع من استرداد المبيع من تفليسة المشتري ، باعتبار أن الإيجار يبقى على ملكية الشيء المؤجر ، ومن ثم يكون المستأجر مجرد حائز ولا تنتقل إليه الملكية ، فإذا تصرف فيها عد مرتكبا لجرمة التبيد ، كما أن الأموال المستأجرة لا تدخل ضمن تفليسة المشتري .^(١)

(١) الوسيط في شرح القانون المدني للسهنوري /١٧٧ .

- البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى د. إبراهيم أبو الليل ط١ [الكويت: ذات السلاسل ١٩٨٤م] ص ٣٠٣ .
 - شرح القانون المدني (٣) عقد البيع د. سليمان مرقس ط٤ [القاهرة : عالم الكتب ١٩٨٠م] ص ٨٠-٨١ .
 - المحاسبة الخاصة في بضاعة الأمانة والبيع التأجيري ، د. محمد رضوان حلوة حنان ، د. جبرائيل جوزيف كحالة ط٤ [حلب : منشورات جامعة حلب - كلية الاقتصاد والتجارة ١٤٠٢هـ] .
 - أحكام العقد في القانون الإنجليزي . لـ شيشير ، فيفتوت ، فرمستون ، ترجمة: هنري رياض [بيروت: دار الجليل] ص ٣٢٤ .

تاريخ نشأتها :

يرجع تاريخ الإجارة المنتهية بالتملك إلى عام ١٨٤٦م ، حيث ظهر هذا العقد لأول مره في إنجلترا تحت اسم " الهايربير شاس " (Hire-Purchase) المقابل لعقد الإيجار المقرون بالبيع عندما لجأ أحد تجار الآلات إلى هذه الطريقة بقصد رواج مبيعاته ، ولكي يضمن حصوله على كامل الثمن ، فلم يلجأ إلى عقد البيع مباشرة ، وإنما أبرم العقد في صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة تلقائياً بمجرد دفع القسط الأخير ، وذلك باكمال مدة الإيجار دون حاجة إلى إبرام عقد جديد ، والتي معها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد لها .

بعد ذلك انتشرت هذه الطريقة نتيجة لتقدم الاختراعات ، ولجأ إليها العديد من المصانع ، مثل مصنع سنجر لآلات الحياكة .^(١)

تطور الإجارة المنتهية بالتملك :

تطور هذا العقد فيما بعد عن طريق مؤسسات سكك الحديد التي تأسست لتمويل شراء مركبات الفحم والمحاجر ، فكانت هذه المؤسسات تقوم بشراء المركبات لحسابها ثم تسلمها لمناجم الفحم بناءً على عقد البيع الإيجاري (Hire-Purchass) — أي الإجارة المنتهية بالتملك — ولكن بحالة متطورة وهي إعطاء المستأجر الحق في تملك السلعة بنهاية مدة الإيجار مقابل دفع مبلغ إضافي أو وعد ببيع السلعة للمستأجر إذا أبدى رغبته في الشراء خلال مدة

(١) البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى ، إبراهيم أبو الليل ص ٣٢

الإجارة^(١)

ونظراً لخشية البائع في الحالات السابقة من تكيف القانون لهذا العقد بأنه يبيع تقسيط ، وما يترتب على ذلك من تهديد لحقوقه في عدم تمكنه من استرداد العين في حالة إفلاس أو إعسار المشتري ، ابتكر البائعون طريقة أخرى يتفادون بها ما يحقد بهم من أخطار ، وهذه الطريقة هي ما يسمى بعقد الـليسنج (Leasing) ، وظهر هذا العقد في الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٥٣ م .

ثم ظهر في فرنسا تحت تسمية (Credit Bail) عام ١٩٦٢ م . وهذا العقد يعتبر حالة جديدة للإجارة المنتهية بالتملك ؛ إلا أنه اتخذ طابعاً جديداً يتمثل في تدخل طرف ثالث بين طرفي العقد الأصليين ، المؤجر والمستأجر ، هذا الطرف الثالث هو الذي يقوم بتمويل العقد بشراء أموال معينة هي في العادة تجهيزات ومعدات صناعية وإنشائية ، ثم يقوم بتأجيرها لمن يتعاقد معها لفترة متفق عليها بينهما ، وتكون هذه الفترة طويلة الأجل نسبياً حتى تتمكن المؤسسة المالية التي تقوم بتمويل المشروع من حصولها على المبالغ التي أنفقتها على التمويل^(٢) ، ونهاية الفترة المتفق عليها يكون للمستأجر المتعاقد مع المؤسسة عدة خيارات وهي :

١ - إعادة السلعة المؤجرة له إلى المؤسسة المالكة .

(١) انظر: المرجع السابق ص ٢٦-٣٠ ، بتصرف .

(٢) البند الجزائي في القانون المدني للمهتار ص ٢٣٧ .

- البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى لأبي الليل ٣١٧ .

- بيع التقسيط للمصري ص ٣٠-٣١ .

٢ - تمديد مدة الإيجار لفترة أو فترات أخرى .

٣ - تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له أن دفعها كأقساط إيجار .^(١)

فالجديد في هذه الحالة ، أو في هذا العقد (اللينج) هو أن المؤجر لا يكون مالكا للأصل ، أو الأشياء المراد تأجيرها ، وإنما يقوم بشرائها خصيصا لهذا الغرض .

لذلك فالمستأجر هو الذي يقوم بتحديد هذه الأشياء تحديدا كافيا ، كما يقوم المؤجر بتوكيل المستأجر في القيام بشراء هذه الأشياء لحسابه بعد الاتفاق على كل العناصر المحددة لها من حيث السعر والكمية والنوع .

ولهذا فالمستأجر إضافة إلى صفته هذه يظهر بصفة أخرى وهي صفته كوكيل عن المؤجر في عملية شراء الأشياء محل الإيجار ، ورغم تسلمه لها إلا أنها تبقى مملوكة للمؤجر مع إتاحة حق الشراء الاختياري للمستأجر في نهاية العقد ، ويلتزم المستأجر بالمحافظة عليها وعدم التصرف فيها .^(٢)

هذا من ناحية تطوره وتطبيقه في الدول الغربية التي نشأ فيها .

بعد ذلك انتقل هذا العقد إلى الدول الإسلامية ، من خلال البنوك الإسلامية التي جعلت الإيجار المنتهي بالتملك جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها

(١) البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى ص ٣١٨ .

- البند الجزائري في القانون المدني للمهتار ٢٤٢ .

- البند الجزائري في القانون المقارن وفي عقد الليزنغ د . الياس ناصيف ص ٤٨ .

(٢) البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى ص ٣١٨ .

ومن البنوك الإسلامية التي طبقت هذا العقد بنك ماليزيا الإسلامي ، حيث أسس شركة خاصة للتعامل بالإيجار المنتهي بالتملك .^(١)

وقام بنك مصر إيران للتنمية بالاشتراك مع هيئة التمويل الدولية ، وشركة مانوفا كنشورز ليسنج الأمريكية في تأسيس شركة متخصصة في الإيجار المنتهي بالتملك بمصر .^(٢) وطبق هذا العقد أيضاً بيت التمويل الكويتي بدولة الكويت .

كما جعل البنك الإسلامي للتنمية عقد الإيجار المنتهي بالتملك جزءاً من العمليات الاستثمارية التي يقوم بها ، حيث قام بتطبيق هذا العقد في عام ١٣٩٧هـ ، ومنذ تطبيق عقد الإيجار المنتهي بالتملك وحتى عام ١٤١٠هـ استفاد من هذا العقد أكثر من عشرين دولة إسلامية .^(٣)

أما في المملكة العربية السعودية ، فقد اتجه كثير من البنوك والشركات إلى تطبيق هذا العقد في الوقت الحاضر ، وأقبل عليه الكثير من أفراد المجتمع وقد قمت بزيارة لهذه الجهات وحصلت على صور العقود المطبقة في الوقت الحاضر ومنها البنك الإسلامي للتنمية وشركة البركة للاستثمار والتنمية ، وشركة الجميح للسيارات ، وشركة التسويق والتنمية العقارية ، وغيرها .^(٤)

(١) المصارف الإسلامية ، موسى شحادة [اتحاد المصارف العربية ١٩٨٩م] ص ٢٥٨ .

(٢) البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى لأبي الليل ص ٣٢٣ .

(٣) التقرير السنوي الخامس عشر للبنك الإسلامي للتنمية ، ١٤١٠هـ ، ص ١٦ .

(٤) انظر : الملاحق المرفقة بهذا البحث .

المبحث الثالث

صورة الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الثالث

صورة الإجارة المنتهية بالتملك

تدور صورة الإجارة المنتهية بالتملك حول ما اتفق عليه المتعاقدان ، وما أراداه من هذا التعاقد .

ومن خلال النظر إلى صيغ عقود الإجارة المنتهية بالتملك التي تطبق في البنوك والشركات في الوقت الحاضر يتضح لي أن صورة الإجارة المنتهية بالتملك تكون كالآتي :

يتفق طرفان على أن يقوم أحدهما بتأجير الآخر سلعة معينة (عقار ، آلة ، سيارة) مقابل أجرة معينة تدفع على أقساط مفرقة في مدة محددة ، وعند نهاية المدة وسداد جميع الأقساط المتفق عليها في عقد الإجارة ، ينتهي عقد الإجارة بتملك المستأجر لتلك السلعة بناءً على شرط اقترن بعقد الإجارة بإحدى الحالات التالية :

الحالة الأولى : عقد إجارة مقرونة بهبة السلعة للمستأجر في نهاية المدة^(١)

الحالة الثانية : عقد إجارة مقرونة ببيع السلعة للمستأجر في نهاية المدة^(٢)

الحالة الثالثة : عقد إجارة مقرونة بوعد من المؤجر للمستأجر ببيع ، أو هبة

(١) انظر : ملحق رقم (١) عقد إيجار منتهي بالتملك لشركة لجميع للسيارات .

- ملحق رقم (٢) اتفاقية تمويل بالإجارة للبنك الإسلامي التنمية .

(٢) انظر : ملحق رقم (٣) عقد الإيجار لشركة الحاج حسين علي وشركاه .

السلعة له في نهاية المدة .^(١)

وبتأمل هذه الحالات الثلاث التي تبين كيفية انتقال الملكية في عقد الإجارة المنتهية بالتملك يمكن أن نتصور صيغة هذا العقد في كل حالة على النحو التالي :

الصيغة في الحالة الأولى :

أجرتك هذه السلعة بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة ثلاث سنوات مثلاً على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها وهبتك هذه السلعة المؤجرة لك ، وقال الآخر قبلت .

— جاء في الفقرة (ب) من البند رقم (٤) في عقد الإيجار المنتهي بالتملك لشركة الجميح للسيارات ما نصه : " في حالة استيفاء المستأجر لجميع المبالغ أعلاه بإجمالي (.....) ، وفي المدة المحددة بـ ٣٦ شهر ، فإن ملكية السيارة تؤول هبة في أحر المدة ، ويتحمل الطرف الأول (المؤجر) مصاريف نقل الملكية فقط للطرف الثاني (المستأجر) " .^(٢)

— وجاء في اتفاقية البنك الإسلامي للتنمية (اتفاقية تمويل بالإجارة) في المادة الثانية عشرة (هبة المعدات للمستأجر) ما نصه : " إذا لم تلحق بالمعدات خسارة

(١) انظر : ملحق رقم (٤) عقد إيجار منتهي بالتملك لشركة البركة للاستثمار والتنمية .

- انظر : الملحق رقم (٥) عقد إيجار مقرون بوعد البيع ، شركة الراجحي المصرفية للاستثمار .

- أدوات الاستثمار الإسلامي ، إعداد : عز الدين خوخة ، مراجعة د. عبدالستار أبوغدة [حدة مجموعة

دلة البركة - إدارة البحوث والتطوير] ص ٧٩ .

(٢) انظر : ملحق رقم (١) عقد إيجار منتهي بالتملك لشركة الجميح للسيارات .

شاملة ، ولم يكن المستأجر مخلا ، أو مقصرا في أي من التزاماته المقررة بموجب اتفاقية الإيجار ، يلتزم المؤجر بأن يقوم في أول يوم عمل يعقب تاريخ أداء آخر قسط من أقساط الإيجار بنقل ملكية المعدات إلى المستأجر على أساس الهبة ^(١).

الصيغة في الحالة الثانية :

أجرتك هذه السلعة بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة كذا على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط خلال هذه المدة بعثك هذه السلعة .
أو لك الحق في تملك هذه السلعة إذا رغبت ذلك بثمن هو كذا ، فيقول الآخر : قبلت ^(٢).

وقد يكون الثمن الذي يبيع به المؤجر السلعة للمستأجر ثمنا رمزيا ، أو ثمنا حقيقيا ، أي مساوٍ لثمن السلعة عند انتهاء مدة الإجارة .
وقد يتم البيع بدون ثمن فينقل المؤجر ملكية السلعة للمستأجر في نهاية مدة الإجارة وبمجرد سداد آخر قسط من أقساط الإجارة وكون البيع هنا بدون ثمن ؛ لأنه روعي عند الاتفاق على الأقساط الإيجارية أنها تعادل في مجموعها الثمن الحقيقي مع ما أضيف إليه من ربح ، وتم هذا العقد بغية تحقيق هدفين :
الأول : إظهار أن الاتفاق في البداية عقد إجارة .
الثاني : أنه في النهاية عقد بيع .

(١) انظر : ملحق (٢) اتفاقية تمويل بالإجارة للبنك الإسلامي للتنمية .

(٢) انظر : ملحق رقم (٣) عقد الإيجار لشركة الحاج حسين علي رضا .

الصيغة في الحالة الثالثة :

أجرتك هذه السلعة بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة كذا ، وأعدك وعدا ملزما ببيعها لك ، إذا تم سداد جميع الأقساط الايجارية في المدة المحددة . ويقول الآخر قبلت .^(١)

وقد يبيع المؤجر السلعة للمستأجر إذا وفي بجميع الأقساط الايجارية بثمن رمزي ، أو حقيقي ، وقد تنتقل ملكية السلعة للمستأجر بمجرد سداد القسط الأخير دون مقابل .

— جاء في الشرط الحادي عشر من شروط عقد الإيجار المقرون بالبيع لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار : " يقر الطرف الأول بأنه قد وعد الطرف الثاني وعدا صحيحا ملزما بأن يبيعه العين المؤجرة بثمن قدره (..... فقط لا غير) إذا ما أوفى الطرف الثاني بجميع التزاماته الواردة بهذا العقد أو المترتبة عليه ، وفي حالة إبرام عقد البيع فإن الطرف الأول يتعهد بأن يفرغ العقار المبيع للطرف الثاني لدى كتابة العدل المختصة . " ^(٢)

— وجاء في البند التاسع من عقد إيجار منته بالتملك لشركة البركة للاستثمار والتنمية ما نصه " يعطي الطرف الأول (المؤجر) للطرف الثاني (المستأجر) وعدا ملزما بتملك العين المؤجرة في حالة وفاء الطرف الثاني بكامل التزاماته

(١) انظر : الملحق رقم (٥) ، الملحق رقم (٤) .

(٢) انظر : الملحق رقم (٥) عقد إيجار مقرون بوعد البيع ، شركة الراجحي المصرفية للاستثمار .

الواردة في هذا العقد ، وبكامل الإيجار المستحق عن كامل الفترة الإيجارية في مواعيده المحددة ، ويقوم المؤجر فور وفاء الطرف الثاني بالتزاماته بالسير في الإجراءات اللازمة لنقل العين المبيعة باسم المشتري خلال سبعة أيام من وفاء الطرف الثاني بكافة التزاماته وذلك دون أي مقابل .^(١)

— وجاء في عقد إيجار ينتهي بتنازل المؤجر عن العقار للمستأجر لشركة التسويق والتنمية العقارية " تسويقار " البند التاسع عشر ما نصه : " بعد انتهاء مدة العقد وسداد كامل قيمة الإيجار ، والالتزامات الواردة بالبند رابعاً من هذا العقد يتعهد الطرف الأول بالتنازل عن العقار المذكور في هذا العقد للطرف الثاني ويعتبر ذلك وعداً بالتنازل للمستأجر غير قابل للتراجع أو الرجوع من الطرف الأول .^(٢)

(١) انظر : الملحق رقم (٤) عقد إيجار منته بالتصديق لشركة البركة للاستثمار والتنمية .

(٢) انظر : الملحق رقم (٧) عقد إيجار ينتهي بتنازل المؤجر عن العقار للمستأجر لشركة التسويق والتنمية العقارية " تسويقار " .

الفصل الثاني

الإجارة المنتهية بالتملك وبيع التسيط

وفيه مباحث :

المبحث الأول : تعريف بيع التسيط

المبحث الثاني : حكم بيع التسيط

المبحث الثالث: تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التسيط

المبحث الأول
تعريف بيع التقسيط

المبحث الأول

تعريف بيع التقسيط

أولاً : تعريف التقسيط في اللغة

القَسَطُ ، بالكسر : العدل ، قال الله تعالى : ﴿قُلْ أَمَرَ رَبِّي بِالْقِسْطِ﴾^(١) ، ومن معاني القسط : الحصاة والنصيب ، وفتح القاف ، القَسَطُ : الجور ، والقسوط : العدول عن الحق .

والتقسيط يطلق على المعاني التالية :

١- الاقتسام بالتسوية ، يقال : تقسَّطوا الشيء بينهم ؛ إذا تقسموه على العدل و السَّوَاء : أي اقتسموه بالتسوية .

٢- التقتير ، يقال : قسَّط على عياله النفقة تقسيطاً ؛ إذا قترها .

٣- تفريق الشيء ، قسط الشيء : أي فرقه ، وجعله أجزاء معلومة .^(٢) والمعنى الثالث هو الأقرب إلى المعنى الاصطلاحي لبيع التقسيط .

ثانياً : تعريف بيع التقسيط في الاصطلاح

تعرض الفقهاء لبيع التقسيط أثناء بحثهم للبيع بثمن مؤجل ، ولكنهم لم يفرده بباب مستقل ولذلك لم يصطلحوا على تسميته بهذا الاسم .

(١) سورة الأعراف ، الآية : ٢٩ .

(٢) معجم مقاييس اللغة ٨٥/٥ .

- لسان العرب ٣٧٧/٧ .

- تاج العروس ٣٢-٢٤/٢٠ .

ولما اشتهر بيع التقسيط وكثر التعامل به في هذا العصر اصطلاح على تسميته بهذا الاسم .

ولذلك فإن بيع التقسيط يعتبر نوع من أنواع البيوع كبيع السلم ونحوه .

وعرف عدد من الباحثين بيع التقسيط في الاصطلاح بتعريفات منها التعريفين التاليين :

١- بيع التقسيط : هو بيع الشيء بثمن مؤجل يدفع على أقساط معلومة في أوقات محددة ، أكثر من ثمن الحال^(١)

٢- بيع التقسيط : هو عقد على مبيع حال ، بثمن مؤجل ، يؤدي مفرقا على أجزاء معلومة في أوقات معلومة .^(٢)

والذي اختاره هو التعريف الثاني ؛ لأنه يفصح عن أهم خصائص بيع التقسيط ، وأرى أنه لا بد من أن يضاف في التعريف كلمة (كله أو بعضه) ، فيكون التعريف كالآتي :

" عقد على مبيع حال ، بثمن مؤجل ، كله أو بعضه ، يؤدي مفرقا على أجزاء معلومة في أوقات معلومة ."

شرح التعريف :

عقد : معناه الإيجاب والقبول الذي يعبر عن إرادة المتعاقدين ، وارتباطهما على وجه مشروع يظهر أثره في محله .

(١) حكم البيع بالتقسيط ، الأمين الحاج محمد أحمد ، ط ١ [مكة المكرمة : الدار السلفية للنشر والتوزيع ١٤١٤هـ] ص ١١ .

(٢) بيع التقسيط وأحكامه ، إعداد : سليمان التركي ، رسالة ماجستير [الرياض : كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ، ١٤١٦هـ] ص ١٢ .

مبيع حال : أي أن المثلن في بيع التقسيط لابد أن يكون حالاً غير مؤجل حتى لا يكون من بيع الكالئ بالكالئ .

بثلن مؤجل كله أو بعضه : أي لا بد من عنصر التأجيل في بيع التقسيط سواء كان جميع الثمن مؤجلاً ، أو بعضه كبيع سلعة بمائة ألف ، عشرون ألف حالة وثمانون ألف مؤجلة .

يؤدى مفرقا على أجزاء معلومة في أوقات معلومة : أي أن الثمن يدفع مفرقا على أقساط ، كل شهر قسط مثلاً حتى يتم دفع جميع الثمن . ولكي يخرج الثمن المؤجل إلى أجل مرة واحدة . كمن يشتري سيارة بمائة ألف تدفع بعد سنة .

المبحث الثاني
حكم بيع التقسيط

المبحث الثاني حكم بيع التقسيط

ثم السلعة في بيع التقسيط غالباً ما يكون فيه زيادة على الثمن الحال ،
ولسذلك فإن البحث عن حكم بيع التقسيط يستلزم البحث في حكم الزيادة
في ثمن السلعة مقابل التأجيل .

وبناءً على ذلك فالحكم الشرعي لبيع التقسيط قائم على حكم أخذ الزيادة
مقابل التأجيل ؛ لأن المراد بحكم بيع التقسيط هو حكم أخذ الزيادة في الثمن
المؤجل عن الثمن الحال .

وسوف أبين حكم بيع التقسيط من خلال بيان حكم الزيادة في الثمن
مقابل الأجل في النقاط التالية :

- ١- حكم الزيادة في ثمن السلعة مقابل التأجيل .
- ٢- أدلة جواز الزيادة في ثمن السلعة مقابل التأجيل .
- ٣- الاعتراضات التي وردت على أدلة جواز الزيادة في الثمن مقابل
التأجيل ، والجواب عنها .
- ٤- أدلة من اشتهت عليه المسألة فمنع الزيادة في الثمن مقابل الأجل .
- ٥- مناقشة أدلة المانعين لزيادة الثمن المؤجل عن الثمن الحال وبالتالي
منعوا بيع التقسيط .

أولاً : حكم الزيادة في ثمن السلعة مقابل التأجيل

- اتفق فقهاء المذاهب الأربعة (الحنفية ، والمالكية ، والشافعية ، والحنابلة) على جواز زيادة الثمن المؤجل عن الثمن الحال ومن أقوالهم في ذلك ما يلي :
- ١- " لا مساواة بين النقد والنسيئة " ^(١)
 - ٢- " يزداد على الثمن لأجل الأجل " ^(٢)
 - ٣- " جعل للزمان مقداراً من الثمن " ^(٣)
 - ٤- " النساء في أحد العوضين يقتضي الزيادة " ^(٤)
 - ٥- " الأجل يقابله قسط من الثمن " ^(٥)
 - ٦- " لأن للمعجل فضلاً عن المؤجل ، فيقتضي أن يكون في مقابلته أكثر مما في مقابلة المؤجل " ^(٦)
 - ٧- " الأجل يأخذ قسطاً من الثمن " ^(٧)

ومع أن هذه النصوص تؤكد اتفاق المذاهب الأربعة على جواز زيادة الثمن المؤجل عن الثمن الحال ، إلا أنه وجد بعض المعاصرين الذين اشتبهت عليهم المسألة فمنعوا الزيادة في الثمن مقابل الأجل . ^(٨)

(١) بدائع الصنائع للكاساني ، ط ٢ [بيروت : دار الكتاب العربي ١٤٠٢هـ - ١٨٧/٥

(٢) تبين الحقائق ٧٨/٤ .

(٣) بداية المجتهد ١٤٤/٢ .

(٤) الموافقات في أصول الشريعة لأبي إسحاق إبراهيم بن موسى الشاطبي [بيروت : دار المعرفة] ٤١/٤ .

(٥) مغني المحتاج ٧٩/٢ .

(٦) المغني لابن قدامة ٤١١/٦ .

(٧) مجموع فتاوى ابن تيمية ٤٩٩/٢٩ .

(٨) منهم: عبدالرحمن عبدالخالق في كتابه القول الفصل ، وعبد الناصر العطار في كتابه نظرية الأجل .

ثانيا : أدلة جواز الزيادة في ثمن السلعة مقابل التأجيل :

١- قول الله تعالى : ﴿ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴾^(١) ، ووجه الاستدلال من هذه الآية : أن النص عام يدل على حل جميع أنواع البيوع إلا ما ورد النص بتحريمه فيستثنى من العموم ، ويبيع السلعة بثمان مؤجل أكثر من ثمنها الحال نوع من أنواع البيوع ، وليس هناك نص يدل على تحريم الزيادة في الثمن مقابل التأجيل^(٢) وبذلك فإن الزيادة في الثمن المؤجل عن الثمن الحال تكون جائزة أخذا بعموم الآية.

٢- قول الله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ﴾^(٣) ووجه الاستدلال من الآية : إن الزيادة مقابل التأجيل داخلية في عموم الآية ، وإن أعمال التجارة تبنى على البيع نسيئة ، ولا بد من أن تكون لهم ثمرة وتلك الثمرة داخلية في باب التجارة ، وليست في باب الربا ، ويبيع الشيء بثمان مؤجل يزيد عن ثمنه الفوري تجارة عن تراض ، فكان جائزا .^(٤)

(١) سورة البقرة ، الآية : ٢٧٥ .

(٢) مجموع فتاوى ابن تيمية ٤٩٩/٢٩ .

- حكم بيع التقسيط ، د. محمد عقله الإبراهيم ، ط١ [الأردن: مكتبة الرسالة الحديثة ١٤٠٨هـ] ص ٩٣

- الربا والمعاملات المصرفية في نظر الشريعة الإسلامية ، د. عمر الترك ، ط١ [الرياض : دار العاصمة للنشر والتوزيع ١٤١٤هـ] ص ٢٤٨ .

(٣) سورة النساء ، الآية : ٢٩ .

(٤) الإمام زيد ، محمد أبو زهرة ط١ [دار الفكر العربي] ص ٢٩٥ .

- نظرية الأجل في الإلتزام في الشريعة الإسلامية والقوانين العربية ، د. عبد الناصر العطار =

٣- حديث عبد الله بن عمرو بن العاص^(١) - رضي الله عنهما - " أن رسول الله ﷺ أمره أن يجهز جيشا ، فنقدت الإبل ، فأمره أن يأخذ في قلائص الصدقة ، فكان يأخذ البعير بالبعيرين إلى إبل الصدقة"^(٢) وجه الاستدلال من هذا الحديث : فيه دلالة على أن ثمن البعير الحال هو بعير واحد ، و ثمن البعير إذا كان مؤجلا بعيرين ، ولذلك فإن هذا الحديث يدل بوضوح على جواز الزيادة في الثمن المؤجل كما أنه إذا جاز بيع الشيء غير الربوي

= [مطبعة السعادة بدون تاريخ] ص ٢١٧ .

(١) هو أبو محمد عبد الله بن عمرو بن العاص بن وائل بن هاشم بن سعيد القرشي ، أسلم قبل أبيه ، وكان اسمه العاص فلما أسلم غيره النبي صلى الله عليه وسلم إلى عبد الله ، وكان إماما عابدا يكثر الصوم ، وهو أحد العبادة الفقهاء توفي سنة ٦٣هـ .

- تهذيب سير أعلام النبلاء لشمس الدين محمد الذهبي ، ط١ [بيروت: مؤسسة الرسالة ١٤١٢/١] ٨٦/١ - تقريب التهذيب ، لأحمد بن علي بن حجر العسقلاني ، بعناية: عادل مرشد ط١ [بيروت: مؤسسة الرسالة ١٤١٦هـ] ص ٢٥٧

(٢) سنن أبي داود ، سليمان بن الأشعث السجستاني ، رواه في البيوع والإحارات [دار إحياء السنة النبوية ، بدون تاريخ] ٦٥٢/٣ برقم (٣٣٥٧) .

- الموسوعة الحديثية (مسند الإمام أحمد بن حنبل) تحقيق : شعيب الأرنؤوط ، محمد العرفوسي ، إبراهيم الزبيق ، ط١ [بيروت : مؤسسة الرسالة ١٤١٧] ١٦٤/١١ رقم (٦٥٩٣) ، وقال المحقق: حديث حسن وللحديث طرق يقوى بها

- سنن الدارقطني ، على عمر الدارقطني ، وبذيله التعليق المغني على الدارقطني لأبي الطيب محمد شمس [القاهرة : دار المحاسن للطباعة ، بدون تاريخ] كتاب البيوع ٦٩/٣ .

- قال الحاكم : هذا حديث صحيح على شرط مسلم ولم يخرجاه ، ووافقه الذهبي ، المستدرک على الصحيحين لأبي عبد الله الحاكم النيسابوري وبذيله التلخيص للذهبي [بيروت : دار الكتاب العربي ، بدون تاريخ] ٥٧/٢ .

- قال الحافظ ابن حجر: إسناده قوي ، فتح الباري شرح صحيح البخاري لأحمد بن حجر العسقلاني ط٢ [القاهرة : دار الريان للتراث ١٤٠٧هـ] ٤٨٩/٤ .

يجنسه إلى أجل مع الزيادة كما في بيع البعير بالبعيرين إلى سنة ،
فجواز بيعه بغير جنسه مع الزيادة إلى أجل من باب أولى كما هو
الحال في بيع التقسيط .^(١)

٤- عن أبي إسحاق السبيعي^(٢) عن امرأته ؛ أنها دخلت على عائشة
في نسوة ، فسألته امرأة فقالت : " يا أم المؤمنين كانت لي
جارية ، فبعته من زيد بن أرقم بثمانمائة إلى أجل ، ثم
اشتريتها منه بستمائة ، فنقدته الستمائة ، وكتبت عليه ثمانمائة ،
فقالت عائشة : بئس والله ما اشتريت وبئس والله ما اشترى
أخبرني زيد بن أرقم أنه قد أبطل جهاده مع رسول ﷺ إلا أن
يتوب "^(٣) فهذا الحديث يدل على جواز الزيادة في ثمن

(١) نظرية الأجل للطائر ص ٢١٨ .

- حكم بيع التقسيط للإبراهيم ص ٩٥ .

- بيع التقسيط وأحكامه للتركي ص ١٣٧

(٢) هو عمر بن عبدالله بن علي الهمداني الكوفي ولد سنة ٣٣ هـ ، كان من أعلام التابعين ، شارك في
الفتوحات وغزا الروم زمن زياد ست غزوات وعمي في كبره ، حدث عنه الزهري وقناة ومنصور
والأعمش وخلق كثير وهو ثقة حجة بلا نزاع ولم يخلط وحدثه محتج به في دواوين الإسلام توفي: ١٢٧
- الأعلام ٥ / ٨١ .

- تذييب سير أعلام النبلاء ١ / ٢٠٣ .

(٣) رواه عبدالرزاق ، المصنف ، لأبي بكر عبد الرزاق الصنعاني ومعه كتاب الجامع ، لمعمر بن راشد الأزدي ،

تحقيق: حبيب الرحمن الأعظمي ط ٢ [بيروت: المكتب الإسلامي ، ١٤٠٣هـ] ٨/ ١٨٤ .

- السنن الكبرى لأبي بكر أحمد البيهقي ، وفي ذيله الجوهر النقي [بيروت-لبنان: دار المعرفة] ٥ / ٣٣٠ .

- سنن الدارقطني وبذيله التعليق المغني ٣ / ٥٢ . وقال في التعليق: وإن كان الدارقطني قال في العالية

امراة أبي اسحاق هي مجهولة لا يتج بها ، فيه نظر ، فقد خالفه غيره .

- قال ابن الجوزي : العالية امرأة حليلة القدر معروفة ، ذكرها ابن سعد في الطبقات وقال:العالية بنت

أبغ امرأة أبي اسحاق سمعت من عائشة ، التحقيق في أحاديث الخلاف لأبي فرج ابن الجوزي =

السلعة إذا بيعت لأجل ، وإنكار أم المؤمنين في هذا الحديث ليس هو زيادة الثمن المؤجل عن الثمن الحال ، وإنما هو بيع الشيء بثمان مؤجل ، ثم شراؤه بثمان معجل أقل ، لأن في ذلك حيلة ربوية وهو القرض الربوي ، أي الوصول إلى القرض في صورة بيع الدراهم بدراهم أكثر منها نسيئة .^(١)

٥- إن البيع لأجل من جنس بيع السلم فتقاس الزيادة في بيع التقسيط على عقد السلم ؛ لأن البائع في عقد السلم يبيع جيوبا ، أو غيرها مما يصح السلم فيه بثمان حاضر أقل من الثمن الذي يباع به وقت السلم ، فيكون المسلم فيه مؤجلا والثن معجلا ، فهو عكس بيع التقسيط ، والثن فيهما يختلف عن قيمة المبيع ، وإذا كان ثمن كيلة قمح هو درهمان ، فقد أجاز الشارع أن تسلف درهمين لتأخذ كيلتين من القمح بعد أجل ، فلم لا يجيز أن تدفع في سلعة درهمين فورا ، أو تدفع ثلاثة إذا أجل الثمن ؟ ومن المعلوم أن الغالب في عقد السلم الزيادة في المسلم فيه مقابل تأجيله ، وهو جائز . ومثال ذلك: إذا كانت قيمة صاع القمح حالا ثلاثة ريالات ، فستكون قيمته إذا أسلم فيه إلى سنة ريال و نصف . ومعنى ذلك أن الثلاثة ريالات سيقابلها عند حلول الأجل صاعان ، وبناء على ذلك فالزيادة في المسلم فيه كالزيادة في بيع التقسيط وليس بينهما فرق وسبب هذه الزيادة تأخير تسليم المبيع في مسألة السلم ، وتأخير تسليم الثمن

= تحقيق: مسعد عبد الحميد السعدي ، ط١ [بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية ١٤١٥هـ] ١٨٤/٢ .
(١) بيع التقسيط ، د. رفیق المصري ط١ [بيروت: الدار الشامية ١٤١٠هـ] ص ٤٥ .

في البيع إلى أجل ، وحاجة الناس إليه كحاجتهم للسلم وأشد ؛ لأنه ليس كل إنسان يملك ثمنا حالا للسلعة إذا أراد شراؤها والفقهاء عند كلامهم عن الحكمة من مشروعية بيع السلم صرحوا بأن البائع في بيع السلم لحاجته إلى المال يرتفق بتعجيل الثمن ، والمشتري يرتفق برخص الثمن .^(١)

٦- إن الزيادة مقابل التأجيل ليست ربا ؛ لأن جواز تأجيل الثمن دليل على جواز الزيادة مقابل التأجيل ، وإذا جاز النساء جاز الفضل ، وقد أجاز الشارع في بيع الأصناف الربوية النسيئة والفضل بما اختلف معه في العلة كبيع الذهب بالتمر والقمح بالفضة ، ولو كانت الزيادة مقابل الأجل ممنوعة لمنع النساء كما منعه في الذهب بالفضة ، وبذلك فالزيادة في بيع التقسيط جائزة^(٢)

(١) حكم بيع التقسيط للإبراهيم ص ٩٧ .

- بيع التقسيط للمصري ص ٥٦ .

- نظرية الأجل للعطار ص ٢١٨ .

- بيع التقسيط وأحكامه للتركي ص ١٣٩ .

- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية [الكويت: بيت التمويل الكويتي ١٩٧٩-١٩٨٩] ١-٢/٥٠٩ .

(٢) نظرية الأجل ص ٢١٦ .

ثالثا : الاعتراضات التي وردت على أدلة جواز الزيادة في الثمن مقابل

التأجيل ، والجواب عنها

١- القول بأن : الآية ﴿ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴾^(١) عامة تدل على حل جميع أنواع البيوع ، ومنها بيع الشيء بأكثر من ثمنه مؤجلا .
اعترض عليه بأن الأدلة العامة قد ورد ما ينقلها عن الأصل ، ويخصصها ، ويقيدها من الأدلة الدالة على تحريم الزيادة مقابل التأجيل وهذا النوع من التعامل تظهر فيه صورة الربا واضحة وهي الزيادة مقابل الأجل وبذلك يجب العمل بالخاص والمقيد جمعا بين الأدلة .^(٢)
والجواب عن هذا الاعتراض : هو أن الأدلة التي يدعي فيها المعارض أنها ناقله عن الأصل ، ومقيدة للمطلق ، ومخصصة للعام غير صحيحة ؛ لأنه لم يثبت منها دليل يدل على المطلق ، وبذلك لا يصح أن تعارض دليل الإباحة .^(٣) كما أن المشركين الذي نزلت فيهم هذه الآية ، كانوا يعرفون البيع بالنسيئة مع الزيادة عن الثمن الحال في أول العقد لكنهم كانوا إذا حل الأجل ، ولم يجد المشتري وفاء ، قللوا له : (إما تقضي أو تربي) فلما نزل تحريم ذلك احتجوا بأن الزيادة الربوية لقاء تأجيل الدين الثابت سابق التقرر ؛ هي كالزيادة الأولى عند عقد البيع في أن الثمن قد زيد مقابل الأجل ، فجاء الجواب من الله سبحانه وتعالى بأن الأول حلال ؛ لأنه يبيع ، والثاني حرام ؛

(١) سورة البقرة ، الآية : ٢٧٥ .

(٢) القول الفصل في بيع الأجل ، لعبد الرحمن عبد الخالق [الكويت : مكتبة ابن تيمية] ص ١٥

(٣) الربا والمعاملات المصرفية للمترك ص ٢٤٩ .

لأنه ربا . (١)

٢- القول بأن الزيادة مقابل التأجيل داخله في عموم قول الله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ﴾ (٢) ، اعترض عليه : بأن التجارة المباحة المذكورة في الآية مقيدة بتراضي الطرفين (المتعاقدين) وفي البيع مع زيادة الثمن الموجل عن الثمن الحال لم يتحقق الرضا ؛ المشتري مضطر لهذا البيع ، ولو كان غير مضطر لما أقدم عليه . (٣)

ويجاب عن ذلك :

بأن هذا الاعتراض غير مسلم ؛ لأن المشتري لا يقدم على الشراء بزيادة الثمن إلا برضاه ، ورضاه بالزيادة في مقابل انتفاعه بتأخيرها ، ولذلك فليس هناك اضطرار . (٤)

- كما أنه لا بد من التفريق بين الباعث على العقد وبين المكره عليه ، فالباعث على العقد لا يصير معه العاقد مكرها ؛ أما الإكراه فهو معارض للباعث ومغير للاختيار ، وبه ينتفي الرضا ؛ لأن المكره على البيع لا يكون لديه باعث البيع والشراء بخلاف هذه الحال . (٥)

- إذا سلمنا جدلا بأن المشتري مضطر إلى ذلك البيع . فيجيب عن ذلك بأن المشتري في بيع التقسيط لا يجمعهم كلهم وصف الاضطرار

(١) بيع التقسيط وأحكامه للتركي ص ١٣٥ .

(٢) سورة النساء ، الآية : ٢٩ .

(٣) نظرية الأجل للطار ص ٢١٥ .

(٤) الإمام زيد لأبي زهرة ص ٢٩٤ .

(٥) نظرية الأجل للطار ص ٢١٧ .

؛ لأنه يوجد من يشتري وهو غير مضطر ، ولا حاجة له بهذا البيع ، كمن يشتري لأسباب تجارية ، ومن يشتري الأشياء التكميلية ، وبذلك لا يصدق على الجميع أنهم مضطرون .^(١)

- كما أن الواقع المشاهد يدل على عدم وجود إكراه ، واضطرار في شراء الشيء بثمان مؤجل أعلى من الثمن الحال ، أي في بيع التقسيط .

٣- الاستدلال بحديث عبد الله بن عمرو بن العاص . اعترض عليه من عدة أوجه :

الوجه الأول : أن شراء عبد الله بن عمرو بن العاص البعير بالبعيرين يؤخذ منه جواز زيادة الثمن المؤجل عن ثمن السلعة الحال إذا لم يكن هناك ثمن آخر ؛ لأن الثمن في هذا الحديث واحد ، ولم يكن هناك ثمن حال ، وبذلك فالحديث لا دلالة فيه على المطلوب .^(٢)

والجواب عن هذا الوجه : أن الثمن الحال معلوم وإن لم يذكر ؛ لأنه لما اشترى البعير بالبعيرين إلى أجل علم أن الثمن الحال للبعير هو بعير واحد ، فكانت زيادة البعير الآخر مقابل تأجيله . وعدم ذكر الثمن الحال للسلعة غير مؤثر في الاستدلال بالحديث ؛ لأن الواقع يدل على أن الثمن المؤجل أكثر من الثمن الحال ، وإن لم يذكر .^(٣)

الوجه الثاني : أن يبيع البعير بالبعيرين ليس شرطاً أن يكون لأجل

(١) بيع التقسيط وأحكامه للتركي ص ١٣٦ .

(٢) نظرية الأجل للعطار ص ٢٢٠ .

(٣) بيع التقسيط وأحكامه للتركي ص ١٣٧ .

فضل البعيرين على البعير ؛ بل قد يكون البعير الواحد خيراً من البعيرين .^(١)

والجواب عن هذا الوجه : نعم البعير الواحد قد يكون خيراً من البعيرين ، ولكنه ليس السبب في شراء البعير بالبعيرين ؛ إنما السبب هو الأجل فهو المسبب للزيادة ، ويدل عليه قوله : " فلما جاءت إبل الصدقة أداها رسول الله ﷺ "

- كما أنه لم يكن عندهم حين الشراء بعير يعترض عنه ببعيرين ؛ لأن الإبل قد نفدت ، فلما نفدت أمره الرسول بشراء البعير بالبعيرين لأجل ، وهذا الأجل هو وقت مجيء إبل الصدقة .

الوجه الثالث : هذا الحديث هو استثناء من قاعدة ، وهذا الاستثناء يجب أن يظل مكانه — أي يقصر على ما ورد به النص ، وهو بيع الحيوان بالحيوان فقط — ولا يجوز أن يعمم في جميع أنواع البيوع ؛ لأن في ذلك مخالفة لما ثبت عن الرسول ﷺ من النهي عن بيع الشيء بجنسه متفاضلاً ، ومن جعل هذا النص عاماً فينبني على قوله جواز بيع دينار بدينارين إلى أجل .^(٢)

ويجاب عن هذا الوجه بما يلي :

- القول بأن هذا الحديث هو استثناء من الأصل محتاج إلى عدة أدلة فلا بد من الاستدلال على أن الأصل هو هذا والفرع هو ذلك ، ولا بد من عدم إمكان الجمع بين الأدلة المتعارضة ، ولا تعارض بين جواز بيع

(١) القول الفصل لعبد الرحمن عبد الخالق ص ٢١ .

(٢) القول الفصل لعبد الرحمن عبد الخالق ص ٢٠-٢١ .

الحيوان بجنسه نسيئة ، وبين أحاديث الربا .

- كما أن بيع الشيء بجنسه نسيئة ومتفاضلاً لم يدل عليه دليل من الكتاب والسنة ؛ إلا ما ثبت في حديث الأموال الربوية الستة وهي : الذهب ، والفضة ، والقمح ، والشعير ، والتمر والملح ، واجتهد العلماء في استنباط العلة فيها .

أما ما ليس من الأموال الربوية نصاً ولا قياساً كالحيوان بالحيوان ، فلا مانع من التفاضل فيه ، ولا يلزم من ذلك بيع الذهب بالذهب متفاضلاً أو نسيئة ؛ لأن الذهب من الأموال الربوية التي ورد بها النص .^(١)

٤- قياس الزيادة في الثمن الموجل عن الثمن الحال - أي في بيع التقسيط -

على عقد السلم . اعترض عليه بأمرين :

الأمر الأول : أن السلم جاء النص الواضح بإباحته وزيادة الثمن الموجل عن الثمن الحال جاء النص بتحريمه ، فكيف يقاس المحرم على المباح ؟ ومعلوم أنه لا قياس مع النص .^(٢)

والجواب عن ذلك : أنه لا يوجد دليل صريح على منع زيادة الثمن مقابل تأجيله ، فضلاً أن يعارض ما ثبت من أدلة الجواز ومنها قياسه على عقد السلم .

الأمر الثاني : أن المسلم ليس فيه زيادة مال لأجل المدة ، والأجل ؛ لأن المسلف قد يكون قصده ضمان الحصول على السلعة فقط

(١) بيع التقسيط وأحكامه للتركي ص ١٢٨ .

(٢) القول الفصل ص ١٧ .

وقت حصاها ، فالمزراع يستفيد بتعجيل الثمن من أجل الإنفاق على زرع ، والمشتري يضمن حصول السلعة في الموسم ، فهذه منافع متبادلة ، وليس فيها زيادة من أجل الأجل .^(١)

والجواب عنه :

إن وجد من يقصد ضمان الحصول على السلعة في وقتها ، فلا يمنع ذلك من وجود من يسلف لأجل رخص ثمن المسلم فيه ، وهو الغالب على مقصد المتعاملين بعقد السلم ، وقد صرح الفقهاء بذلك عند بحثهم لحكمة مشروعيته ، والقول بأنه لا يوجد في المسلم فيه زيادة . فيه تحجير لما وسعه الله ، ومخالفة للواقع .^(٢)

(١) المرجع السابق ص ١٧-١٨ .

(٢) بيع التسيط وأحكامه ص ١٤٠ .

رابعا : أدلة من اشتهت عليه المسألة فمنع الزيادة في الثمن مقابل الأجل

- ١ - قول الله تعالى : ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾^(١)
 وجه الاستدلال : أن الزيادة في الأثمان المؤجلة من الربا ؛ لأنها لا
 مقابل لها إلا الأجل ، وكل زيادة في نظير الأجل تعد ربا ؛ لأنها من
 غير عوض فتندرج تحت التحريم المذكور في الآية .^(٢)
- ٢ - قول الله تعالى : : ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
 بِلَابِطٍ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾^(٣)
 وقول النبي ﷺ : " إنما البيع عن تراض " ^(٤)
 وجه الاستدلال : أن البيع الجائز شرعا هو ما توفر فيه عنصر الرضا ،
 والقول برضا المشتري في البيع بثمن مؤجل أعلى من الثمن الحال
 - أي بيع التقسيط - أمر مخالف للواقع ؛ لأن المشتري مضطر للشراء
 بالثمن الأكثر لحاجته الماسة إلى التأجيل ولا رضا مع الاضطرار ،
 وبذلك لا تجوز الزيادة في الثمن المؤجل عن الثمن الحال .^(٥)

(١) سورة البقرة ، الآية : ٢٧٥ .

(٢) الإمام زيد لأبي زهرة ص ٢٩٣ .

- نظرية الأجل للعطار ٢١٥ .

- حكم بيع التقسيط للإبراهيم ص ٨٧ .

(٣) سورة النساء ، الآية : ٢٩ .

(٤) سبق تخريجه ص ٤٦ ، وإسناده صحيح .

(٥) الإمام زيد ص ٢٩٤ .

- نظرية الأجل ص ٢١٥ .

- حكم بيع التقسيط ص ٨٩ .

٣- حديث أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي ﷺ قال: " من باع بيعتين فله أوكسهما ، أو الربا " (١) ، وفي لفظ " نهى رسول الله ﷺ عن بيعتين في بيعة " (٢) .

وجه الاستدلال : هذان الحديثان قد دلا على أن الزيادة لأجل النساء ممنوعة ، وبذلك فبيع الشيء بأكثر من سعر يومه محرم ، ومن فعل ذلك فقد باع بيعتين في بيعة ووقع في ربا النسبة . (٣)

(١) رواه أبو داود في السنن ، باب من باع بيعتين في بيعة ٢٧٤/٣ برقم (٣٤٦١) .

- السنن الكبرى ، لليهقي ٣٤٣/٥ .

- صحيح ابن حبان مع الإحسان ٣٤٧/١١ برقم (٤٩٧٤) ، وقال محقق الإحسان : إسناده حسن .

- المستدرک ، للحاكم ٤٥/٢ وقال الحاكم صحيح على شرط مسلم .

- الخليلي ، لعلي بن حزم ، تحقيق : أحمد شاکر [بيروت: المكتب التجاري] ١٥/٩ قال: الحديث صحيح .

- إرواء الغليل ، قال الألباني : إسناده حسن ١٥٠/٥ برقم (١٣٠٧) .

(٢) رواه الترمذي ، الجامع الصحيح وهو سنن الترمذي ، لأبي عيسى محمد بن عيسى الترمذي [بيروت : دار

الكتب العلمية] ٥٣٣/٣ ، وقال : الحديث حسن صحيح والعمل على هذا عند أهل العلم .

- سنن النسائي لأحمد بن شعيب النسائي ، بشرح جلال الدين السيوطي وحاشية الإمام السندي ، اعتنى

به ورقه عبد الفتاح أبو غدة ، ط ٢ المفهرسة [بيروت: دار البشائر ١٤٠٩هـ] ٢٩٥/٧ برقم (٤٦٣٢)

باب بيعتين في بيعة .

- سنن البيهقي ٣٤٣/٥ .

- الإحسان في تقريب صحيح ابن حبان ٣٤٧/١١ برقم (٧٩٦٣) صححه ابن حبان ، وقال محقق

الإحسان إسناده حسن .

- قال الألباني إسناده حسن ، الإرواء ١٤٩/٥ .

(٣) الروضة الندية شرح الدرر البهية لأبي الطيب القنوجي [القاهرة: دار التراث] ١٠٦/١ .

- نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار من أحاديث سيد الأخيار ﷺ ل محمد بن علي الشوكاني [باكستان:

أنصار السنة المحمدية] ١٦١/٥ .

- نظرية الأجل للعطار ص ٢١٥ .

- القول الفصل لعبد الرحمن عبد الخالق ص ٤٣-٤٤ .

٤- وروي عن ابن مسعود ^(١) - رضي الله عنه - " أن النبي ﷺ نهى عن صفقتين في صفقة واحدة " ^(٢) وقد فسر سماك ^(٣) الحديث بقوله : هو الرجل يبيع البيع فيقول : هو بنسأ بكذا ، وهو بنقد بكذا . ^(٤)

٥- أن الزيادة في الثمن المؤجل تشبه الزيادة في القرض المؤجل ، وليس بينهم فرق ؛ لأن البائع بالتقسيط يبيع ما قيمته مائة نقدا بمائة وعشرين إلى سنة ؛ فكأنه أقرضه المائة الحالة على أن يؤديها بزيادة عشرين بعد سنة ^(٥) .

(١) أبو عبد الرحمن عبد الله بن مسعود بن حبيب السهذلي ، من السابقين الأولين ، ومن كبار الصحابة شهد بدرًا ، وما بعدها ، وشهد فتوح الشام ، أمره عمر على الكوفة ، ومات سنة ٣٢هـ ، بالمدينة .

- تهذيب سير أعلام النبلاء ٤٥/١ .

- تقريب التهذيب لابن حجر العسقلاني ص ٢٦٥ .

(٢) رواه أحمد ، الموسوعة الحديثية (مسند الإمام أحمد بن حنبل ٣٢٤/٦) قال المحقق : صحيح لغيره ، وإسناده ضعيف لضعف شريك ، وبقي رجال الإسناد ثقات .

- نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار للشوكاني ١٦١/٥ ، وقال : أورده الحافظ في التلخيص وسكت عنه

- الإرواء للألباني ١٤٩/٥ ، وقال : فيه شريك ، وهو سيء الحفظ ، وللحديث شواهد من حديث أبي هريرة ، وابن عمر ، وعبد الله بن عمرو .

(٣) هو سماك بن حرب بن أوس بن خالد البكري الكوفي ، الإمام الكبير الحافظ ، حدث عن أنس بن مالك والنعمان بن بشير وابن الزبير ، وغيرهم . ولقد أدرك ثمانين صحابيا . روى له مسلم ، وأهل السنن ، توفي سنة ١٢٣هـ .

- الأعلام ١٣٨/٣ .

- تهذيب سير أعلام النبلاء ١٩٠/١ .

(٤) مسند الإمام أحمد بن حنبل ٣٢٥/٦ .

- نيل الأوطار ١٦١/٥ .

(٥) الإمام زيد لأبي زهرة ٢٩٣ .

- ٦- أن الزيادة في الثمن المؤجل يحتمل أن تكون مباحة ، ويحتمل أن تكون محظورة ، وعند الاحتمال يقدم المحظورة على المباح .^(١)
- ٧- أن الأنشطة الربوية المحرمة هي من لوازم بيع الأجل .^(٢)

٢ - بيع القسيط وأحكامه للتركي ١٥٢ .

(١) الإمام زيد ص ٢٩٤ ؛ بيع القسيط للمصري ص ٥٩ .

(٢) القول الفصل في بيع الأجل لعبد الرحمن عبد الخالق ص ٥١ .

- بيع القسيط للمصري ٦١ .

خامسا : مناقشة أدلة المانعين لزيادة الثمن المؤجل عن الثمن الحال وبالتالي منعوا بيع التقسيط

١- القول بأن الزيادة في الثمن المؤجل ربا ؛ لأنها من غير عوض فتندرج تحت التحريم في قوله تعالى : { وحرّم الربا } ، غير صحيح ؛ لأن الزيادة قد يقابلها عوض وتكون من الربا المحرم ، مثل بيع الربوي بجنسه متفاضلا إذا كان أحدهما رديئا والآخر جيدا ، فهو من الربا ، وإن قابل الزيادة جودة في الآخر . وقد تكون دون مقابل ولا تعد من الربا ، مثل بيع التاجر بزيادة عن المثل فهي من الحلال الطيب ، ولو باع بأقل من ثمن المثل لكان جائزا ، ولا تعتبر هذه الزيادة من جانب المشتري ربا .^(١)

كما أن الآية نص عام يشمل جميع أنواع البيع ، وتدل على أنها حلال إلا ما خصه الدليل ، وليس هناك نص يدل على تحريم زيادة الثمن المؤجل عن الثمن الحال .^(٢)

٢- القول بأن البيع بثمان مؤجل أعلى من الثمن الحال لم يتوفر فيه عنصر الرضا غير صحيح ؛ لأن من يشتري بثمان مؤجل أعلى من الثمن الحال قد قدم على هذا البيع وعقد العقد برضاه ، واختياره ،

(١) بيع التقسيط وأحكامه للركبي ص ١٥٤ .

(٢) حكم بيع التقسيط للإبراهيم ص ١٠٣ .

- الحلال والحرام ، ليوسف القرضاوي [المكتب الإسلامي ١٣٩٢هـ] ص ٢٥٩ .

ورضاه بزيادة الثمن له مقابل ؛ وهو الانتفاع بالتأجيل .^(١)

٣- القول بأن نهى الرسول ﷺ عن بيعتين في بيعة نص في تحريم زيادة الثمن المؤجل عن الثمن الحال ، قول غير صحيح ؛ لأن العلماء مختلفون في تفسير هذا الحديث على عدة تفسيرات :

التفسير الأول :

أن المقصود ببيعتين في بيعة هو بيع العينة ، وفسره بذلك الباجي^(٢) من المالكية حيث قال : والعينة فيها أظهر .^(٣) كما فسره بذلك شيخ الإسلام ابن تيمية^(٤) ، ومثل له ابن القيم بقوله : أبيعك هذه السلعة بمائة إلى سنة على أن أشتريها منك بثمانين حالة ، وهذا معنى الحديث الذي لا معنى له غيره ، وهو مطابق لقوله ﷺ " فله أو كسهما أو الربا " فإنه إما أن يأخذ الثمن الزائد فيربي ، أو الثمن الأول فيكون أو كسهما ، وهو مطابق

(١) الإمام زيد لأبي زهرة ص ٢٩٤ .

- مجلة الاقتصاد الإسلامي [مجلة شهرية تصدر عن بنك دبي الإسلامي العدد (١١) شوال ١٤٠٢هـ] ص ٤٢ .

- أنظر الجواب على الاعتراض الثاني ص ٨٥ من هذا الفصل .

(٢) هو أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد القرظي الباجي ، فقيه مالكي كبير من رجال الحديث ، ولد

سنة ٤٠٣هـ ، ورحل إلى الحجاز ودمشق وبغداد ، توفي سنة ٤٩٤هـ ، من كبه : التعديل والتجريح

لمن روى عنه البخاري في الصحيح ، المنتقى شرح الموطأ ، وغيرها .

- الأعلام ١٢٥/٣ .

- معجم المؤلفين ٢٦/٤ .

(٣) المنتقى شرح الموطأ لأبي الوليد سليمان بن خلف الباجي ، ط [مصر: مطبعة السعادة ١٣٣٢هـ] ص ٣٩/٥ .

(٤) فتاوى ابن تيمية ٤٣٢/٢٩ .

لصفقتين في صفقة (١) ، فالبيعتان في بيعة لا تصدق إلا على مسألة العينة . (٢)

التفسير الثاني : يقصد ببيعتين في بيعة بيع الرجل لآخر سلعة على أن يبيعه الآخر سلعة أخرى ، ويعتبر هذا اشتراط عقد في عقد ، وهو قول عند الحنفية ، وفسره بذلك الإمام الشافعي في أحد تفسيراته ومثل له بقوله : بعتك بمائة مثلاً على أن تبيعني دارك بكذا وكذا . (٣) وهذا التفسير هو أحد التفسيرين المرويين عن أحمد . (٤)

جاء في المغني : "وإذا قال : بعتك بكذا على أن أخذ منك الدينار بكذا لم ينعقد البيع وجملته ، أن البيع بهذه الصفة باطل ؛ لأنه شرط في العقد أن يصارفه بالثمن الذي وقع العقد به ، والمصارفة عقد بيع ، فيكون بيعتان في بيعة . قال أحمد : هذا معناه " (٥)

(١) تهذيب السنن مع مختصر سنن أبي داود ومعالم السنن للخطاي ، لأبي عبد الله بن أبي بكر ابن قيم الجوزية ، تحقيق: محمد حامد الفقي [مطبعة السنة المحمدية ١٣٦٨ هـ] ١٠٦/٥ .

(٢) الشرح المتع على زاد المستقنع للشيخ محمد بن صالح العثيمين ، اعتنى به د. سليمان أبا الخيل و د. خالد المشيخ ط١ [الرياض: مؤسسة أسام للنشر ١٤١٧ هـ] ٢٥٠/٨ .

(٣) المسبوط للسرخسي ١٦/١٣ .

- المجموع شرح المذهب ومعه فتح العزيز شرح الوجيز وتلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي لأبي زكريا محي الدين بن شرف النووي [المدينة المنورة : المكتبة السلفية] ٣٣٨/٩ .

(٤) هو أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني المروزي ، أبو عبدالله ، ولد سنة ١٦٤ هـ ثبت أيام حجة القول بخلق القرآن ، أحد الأئمة الأربعة ، ثقة حافظ ، فقيه حجة ، من كتبه: المسند ، وغيره ، توفي عام ٢٤١ هـ .

- تقريب التهذيب لابن حجر ص ٢٣ .

- الأعلام ٢٠٣/١ .

- معجم المؤلفين ٩٦/٢ .

(٥) المغني لابن قدامة ٣٣٢/٦ .

التفسير الثالث : يقصد ببيعتين في بيعة ، بيع الموحل على المدين بزيادة إلى أجل آخر ؛ كأن يسلفه ديناراً في قفيز حنطة إلى شهر فلما حل الأجل ، وطالبه بالحنطة ، قال : بعني القفيز الذي لك على إلى شهرين بقفيزين ، فصار ذلك بيعتين في بيعة ؛ لأن البيع الثاني قد دخل على الأول فيرد إليه أو كسهما ، وهو الأصل ، فإن تبايعا المبيع الثاني قبل أن يتقابضا الأول كانا مربيين .^(١)

التفسير الرابع : المقصود ببيعتين في بيعة هو ذكر ثمين للسلعة دون الجزم بأحدهما . ومثال ذلك أن يقول البائع للمشتري : بعتك هذه السلعة بعشرة نقدا ، أو بخمسة عشر نسيئة ، ثم يتفرقان على ذلك دون تحديد لأحد الثمنين . وهذا التفسير هو الذي عليه أكثر العلماء .^(٢)

-
- (١) معالم السنن مع مختصر سنن أبي داود وسهذيب ابن القيم ، لأبي سليمان حمد بن محمد الخطابي ٩٨/٥ .
 - نيل الأوطار ١٦١/٥ .
 - عون المعبود شرح سنن أبي داود ل محمد شمس الحق العظيم آبادي ، تحقيق: عبد الرحمن محمد عثمان [بيروت : دار الكتاب العربي] ٣٤٤/٩
 (٢) المبسوط ٨/١٣ .
 - البهجة شرح التحفة لابن عبد السلام التسولي ٨/٢ .
 - بداية المجتهد ١٥٤/٢ .
 - المجموع شرح المهذب ٣٣٨/٩ .
 - المعنى ٣٣٣/٦ .
 - فقه الإمام الأوزاعي د. عبدالله محمد الجبوري [الجمهورية العراقية: وزارة الأوقاف ، احياء التراث الإسلامي] ١٨٨/٢ .
 - الجامع الصحيح للترمذي ٥٣٣/٣ .
 - سنن النسائي ٢٩٥/٧ .
 - نيل الأوطار للشوكاني ١٦١/٥ .

ويتضح لي : أن العلماء أرادوا بهذه التفسيرات أن تكون صوراً للبيعتين في بيعة . لكن تفسير سماك للحديث الذي رواه ابن مسعود يوافق التفسير الذي عليه أكثر العلماء وهو أن المراد ذكر ثمنين للسلعة أحدهما نقداً ، والآخر نسيئة ، ويفترقا على ذلك دون تحديد أحدهما . فإن قيل ليس فيه بأنهما تفرقا قبل تحديد أحد الثمنين ، فبرد على ذلك : بأنه ليس فيه أنهما تفرقا وقد حددا أحد الثمنين أيضاً ، فيكون الكلام هنا محتمل .
لذلك أرى أن الأولى هو الأخذ بالقول الرابع وهو كلام أكثر العلماء لسببين :

الأول : أن الحديث لا يفيد تحريم المبيع بضمن مؤجل أكثر من الثمن الحال من بداية العقد .

الثاني : أن الصورة المستدل بها على المنع من هذا البيع هي ذكر ثمنين للسلعة أحدهما نقداً بكذا ونسيئة بكذا ، لا إذا قال من أول الأمر نسيئة بكذا فقط ، وكان أكثر من الثمن الحال .^(١)

٤ - القول بأن الزيادة في الثمن المؤجل تشبه الزيادة في القرض المؤجل قول غير صحيح ، ولو سلمنا بذلك للزم القول بأن أنواع من البيوع المباحة مثل السلم محرمة لشبهتها بربا القرض ، ومعلوم أن عقد السلم مباح ، فيتأكد بطلان هذا التشبيه^(٢) ، كما أن الربا في القرض مؤكد

(١) نيل الأوطار/٥/١٦٢ .

(٢) بيع القسيط وأحكامه ص ١٥٥ .

في حين أن البيع احتمالي غير مؤكد ؛ لأنه قد يبيع البائع سلعة بثمان معجل قدره مائة ، وموجل لسنة قدره مائة وعشرة مع أنه قد يكون في كلا الثمنين خسارة له ، أي أن كلا من الثمنين أقل من ثمن التكلفة .^(١)

٥- القول بأن الزيادة في الثمن المؤجل عن الثمن الحال يحتمل أن تكون مباحة ، ويحتمل أن تكون محظورة ، والحظر مقدم .

يجاب عنه: بأن هذا صحيح إذا وجد تعارض بين أدلة الإباحة وأدلة الحظر ولم يمكن الجمع ولا الترجيح بينهما ، ونحن في هذه المسألة أمكننا بحمد الله الترجيح بينهما بأدلة كافية .^(٢)

٦- القول بأن الأنشطة الربوية المحرمة من لوازم بيع الأجل قول غير صحيح ؛ لأنه من باب المغالاة في سد الذرائع ، ولو كان صحيحاً لأمكن القول أيضاً بأن صناعة الخمر هي من لوازم زراعة العنب وكأن لا منفعة من العنب إلا الخمر .^(٣)

بعد استعراض أدلة جواز زيادة الثمن المؤجل عن الثمن الحال وبالتالي جواز بيع التقسيط ، وأدلة المانعين يظهر لي ، والله أعلم :

- أن جواز زيادة الثمن المؤجل عن الثمن الحال محل اتفاق الفقهاء ، فقد صرح الفقهاء في كتبهم بجواز أخذ الزيادة مقابل الأجل فدل هذا على اتفاقهم^(٤) ، ولذلك فهو كالإجماع منهم على جوازها .

(١) بيع التقسيط للمصري ص ٦١ .

(٢) المرجع لسابق ص ٥٩ .

(٣) المرجع السابق ص ٦١ .

(٤) أنظر: ص ٧٨ من هذا الفصل .

- أنه لم يخالف في ذلك إلا بعض المعاصرين الذين اشتبهت عليهم المسألة ، وهؤلاء لا يعدن بخلافهم .

- أن هذا البيع يفترق عن الربا ، وذلك أنه إذا حل الأجل ولم يؤد الثمن فإنه لا زيادة عليه ولا مواخذة إن كان معسرا ، وإن لم يكن معسرا فإنه يطالب بالأداء حتى يؤديه بدون زيادة .^(١)

- أن الأدلة على جواز بيع التقسيط قد أجيب على ما ورد عليها من اعتراض .

- كما أننا لو منعنا هذا البيع لكان فيه تضيق وحرَج وربما أدى إلى التعامل بالربا ؛ لأن المحتاج إلى النقد قد لا يجد من يقرضه .^(٢)

- ولو نظرنا إلى الفرق بين الربا ، والبيع بالتقسيط لوجدنا أن الذي يشتري شيئا ما ، بقيمة ما ، يمكنه بيع هذا الشيء بنفس القيمة ، أو أكثر ، أو أقل .

أما الذي يأخذ دراهم نظير الزيادة ، فإنه لا يمكنه بيع هذه الدراهم بنفس القيمة^(٣)

وجاء في الاختيارات الفقهية " ... قيل لأحمد إن ربح الرجل في العشرة خمسة أيكره ذلك ؟ قال: إن أجله إلى سنة ، أو أقل بقدر الربح فلا بأس به^(٤)

(١) سلسلة الاقتصاد الإسلامي في ميزان الشريعة (بيع الأجل) ط٤ [الكويت: بيت التمويل الكويتي] ص٦٠.

(٢) الربا والمعاملات المصرفية للمترك ص٢٥٦ .

(٣) موقف الشريعة من المصارف الإسلامية المعاصرة ، د. عبدالرحيم العبادي ، ط١ [بدون ذكر الناشر

١٤٠٢هـ] ص٢٧١.

(٤) الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية لعلاء الدين أبو الحسن علي بن عماد الدمشقي

البعلي [الرياض : مكتبة الرياض الحديثة] ص١٢٢ .

وقد سئل الشيخ عبدالعزيز بن باز عن حكم بيع كيس السكر ونحوه إلى أجل بثمان أكبر من الثمن النقدي فقال : هذه المعاملة لا بأس بها ؛ لأن بيع النقد غير بيع التأجيل ، ولم يزل المسلمون يستعملون مثل هذه المعاملة ، وهو بالإجماع منهم على جوازها ، وقد شذ بعض أهل العلم فمنع الزيادة لأجل الأجل ، وظن ذلك من الربا ، وهو قول لا وجه له ، وليس من الربا في شيء .^(١)

كما صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي بجواز بيع التقييط ، ونصه :
 " تجوز الزيادة في الثمن المؤجل عن الثمن الحال . كما يجوز ذكر ثمن المبيع نقدا وثمانه بالأقساط لمدة معلومة . ولا يصح البيع إلا إذا حزم العاقدان بالنقد ، أو التأجيل ، فإن وقع البيع مع التردد بين النقد والتأجيل - بأن لم يحصل الاتفاق الجازم على ثمن واحد محدد - فهو غير جائز شرعا " ^(٢)

ومن خلال ما سبق يتضح لي أن جواز بيع التقييط يتفق مع القواعد الشرعية ، وأن من منع بيع السلعة بثمان مؤجل أعلى من الثمن الحال فقد أبعد النجعة واستدل بغير دليل ، ولدينا قاعدة شرعية وهي " أن الأصل في المعاملات الحل حتى يقوم دليل على التحريم "

(١) - مجلة الاقتصاد الإسلامي عدد (١١) ١٤٠٢هـ ، ص ٤٢ .

- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية ٥٠٩/٢ .

(٢) القرارات والتوصيات الصادرة عن مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره السادس المنعقد في جدة

بالملكة العربية السعودية (١٧-٢٣ شعبان ١٤١٠هـ/١٤-٢٠ مارس ١٩٩٠م) ص ٣ .

المبحث الثالث

تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التقسيط

و فيه مطلبان :

المطلب الأول : تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التقسيط

المطلب الثاني : مناقشة تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التقسيط

المبحث الثالث

تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التقسيط

إن الإجارة المنتهية بالتملك تشبه بيع التقسيط ففي كل منهما يتم التعاقد بين طرفين على سلعة ما مقابل مبلغ يدفع على أقساط مفرقة ، وتنقل ملكية السلعة إلى الطرف الآخر .

إلا أنه في الإجارة المنتهية بالتملك لا تنتقل ملكية السلعة مباشرة بمجرد العقد ، وإنما يكون انتقال الملكية مبني على دفع جميع الأقساط المتفق عليها .

وفي بيع التقسيط يقبض المشتري السلعة من البائع وتنتقل ملكيتها إليه بمجرد العقد والتمن يدفع على أقساط متفق عليها في مدة محددة .

وبناء على ما سبق ، فهل يمكن تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على البيع بالتقسيط ؟

الجواب عن ذلك سوف يكون في المطلبين التاليين :

المطلب الأول : تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على أنها بيع بالتقسيط

المطلب الثاني : مناقشة هذا التخريج .

المطلب الأول

تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على إنها بيع بالتقسيط

لقد كيفت بعض القوانين في البلاد العربية الإجارة المنتهية بالتملك بأنها بيع بالتقسيط ، وجعلت أحكام البيع بالتقسيط تسري على هذا العقد - أي عقد الإجارة المنتهية بالتملك - حتى لو سمي المتعاقدان البيع إيجارا ؛ لأن المتعاقدين قصدا أن يكون الإيجار عقدا يستر العقد الحقيقي ، وهو عقد البيع بالتقسيط ، والمبلغ الإضافي الذي جعله المتعاقدان ثمنا ليس إلا ثمنا رمزيا والتمن الحقيقي إنما هو الأقساط التي يسميها أجرة^(١)

ويرى الشيخ عبد الله محمد عبد الله : أن مسألة الإجارة المنتهية بالتملك مسألة منتهية ، وأن الرأي الراجح فيها هو الرأي الذي نصت عليه القوانين في بعض البلاد العربية والإسلامية كالقانون المدني المصري ، والقانون التجاري الكويتي ، وبذلك فإن هذه القوانين قضت على فكرة التأجير المنتهي بالتملك واعتبرت العقد منذ البداية عقد بيع^(٢)

(١) القانون المدني المصري معلقا على نصوصه بآراء الفقه وأحكام النقص ، لأنور طلبه، ط: ١ [١٩٧٥ م ،

بدون الناشر] ٣٣٨٧/١ ، المادة (٤٣٠) .

- قانون التجارة الكويتي [الكويت: مطبعة مقهري] ص ٥٧ ، المادة (١٤٠) .

- الوسيط في شرح القانون المدني للسنهوري ١٧٠/١-١٧١

- البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى لأي الليل ص ٢٨ .

- الإيجار الذي ينتهي بالتملك ، عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه ؛ مجلة مجمع الفقه الإسلامي عدد (٥)

٢٦٦٦/٤

(٢) مناقشة بحوث الإيجار المنتهي بالتملك (عبد الله محمد عبد الله) مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد

الخامس ٤ / ٢٧٢١

وذكر أنه بمقتضى النظر إلى الشروط في عقد الإجارة المنتهية بالتملك فإن الطرفين تعاقدا أصلا على عقد البيع بالتقسيط مشروطا بعدم انتقال الملك للمشتري إلا بعد سداد جميع الأقساط^(١)

يقول الدكتور إبراهيم أبو الليل : " إذا فالحقيقة أن هذا العقد ليس إلا تطبيقا مطورا للبيع بالتقسيط فرضه العمل التجاري ، خاصة وأن سداد المشتري للثمن المتفق عليه يتم مقسطا إلى دفعات ."^(٢)

ولذلك فمن خلال النظر في بعض صيغ عقود الإجارة المنتهية بالتملك المطبقة في الواقع يمكن تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التقسيط بنسأ على ما ذهب إليه رجال القانون وذلك من خلال النقاط التالية:

أولا : أن نية كل من الطرفين المؤجر والمستأجر هو البيع وليس الإجارة ، إذا شرط في العقد انتقال ملكية السلعة للمستأجر . بمجرد دفع القسط الأخير من أقساط الإجارة ، وكانت الأجرة أكثر من أجرة المثل .

جاء في البند التاسع من عقد إيجار منته بالتملك لشركة البركة للاستثمار والتنمية ما نصه " يعطي الطرف الأول (المؤجر) للطرف الثاني (المستأجر) وعدا ملزما بتملك العين المؤجرة في حالة وفاء الطرف الثاني بكامل التزاماته الواردة في هذا العقد ، وبكامل الإيجار المستحق عن كامل الفترة الإيجارية في مواعيده المحددة ، ويقوم المؤجر فور وفاء الطرف الثاني بالتزاماته بالسير في الإجراءات اللازمة لنقل العين المبيعة باسم المشتري خلال

(١) التأجير المنتهي بالتملك د. عبد الله محمد عبد الله ؛ مجلة مجمع الفقه الإسلامي عدد (٥) ٢٦٠١/٤ .

(٢) البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى لأبي الليل ص ٢٦

سبعة أيام من وفاء الطرف الثاني بكافة التزاماته وذلك دون أي مقابل .^(١) فهذه الصيغة تبين أن البيع يتم دون مقابل فيتضح أن المقصود من البداية هو البيع وليس الإيجار ، وبناء على ذلك يعتبر هذا العقد من أساسه بيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية ، وذلك لأن البيع لا يتم إلا بتحقق أركانه ، ومنها المعقود عليه ، وهو الثمن والمثمن .

ثانيا : أن الأجرة المدفوعة على أقساط شهرية أكثر من أجرة المثل ، وتتناسب مع ثمن البيع .^(٢)

ثالثا : أن المؤجر (البنك أو الشركة مثلا) لا يقبل بحال من الأحوال أن تعود له السلعة ، بل يجبر المستأجر على شرائها إذا فشل المستأجر في تنفيذ شروط اتفاقية الإجارة المنتهية بالتملك ، أو تبين أن أيا من البيانات التي قدمها غير صحيحة . حيث جاء في بعض العقود ما يلي :

يتعهد المؤجر ببيع المعدات للمستأجر ويتعهد المستأجر بأن يشتري المعدات من المؤجر بثمن يعادل القيمة السوقية للمعدات في تاريخ البيع ، وإذا لم تكن هناك سوق للمعدات فيكون الثمن حسبما يقدره الخبراء ، ويكون الثمن مستحق الدفع من تاريخ البيع^(٣)

(١) انظر : الملحق رقم (٤) عقد إيجار منته بالتملك لشركة البركة للاستثمار والتنمية .

(٢) مناقشة بحوث الإيجار المنتهي بالتملك ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي عدد (٥) ٢٧٢٤/٤ .

- ملحق رقم (١) عقد إيجار منتهي بالتملك لشركة الجميع للسيارات بند رقم (٤) .

(٣) انظر ملحق رقم (٢) اتفاقية تمويل بالإجارة لبنك التنمية الإسلامي ، المادة الخامسة عشرة .

- مناقشة بحوث الإيجار المنتهي بالتملك ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد (٥) ٢٧٣١/٤ .

المطلب الثاني

مناقشة تخريج الإجارة المنتهية على بيع التقسيط

القول بأن الإجارة المنتهية بالتملك بيع بالتقسيط قول غير مسلم وذلك من عدة نواحي أكتفي بذكر أهمها :

أولاً : إذا قلنا أن الإجارة المنتهية بالتملك بيع بالتقسيط فهذا يعني أنه بيع بالتقسيط مع شرط الاحتفاظ بالملكية — أي لا تنتقل ملكية السلعة المبيعة للمشتري إلا إذا تم سداد أقساط الثمن كاملة — وهذا الشرط لا تقره الشريعة الإسلامية ؛ لأنه مخالف لمقتضى عقد البيع .

وقد نص الفقهاء في كتبهم على أن مقتضى عقد البيع نقل الملك حال التباع ، ولا يحق للبائع الامتناع عن تسليم المبيع ؛ لأنه وافق على تأجيل الثمن ^(١)، فكيف يحق له الاحتفاظ بملكه ؟ .

وجاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن البيع بالتقسيط " أنه لاحق للبائع في الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع " ^(٢) .

(١) البحر الرائق شرح كثر الدقائق لزين الدين بن نجم الحنفي [باكستان: ايج لم - سعيد كمبي] ١٧٩/٦

- تحفة الفقهاء ٥٦/٢ .

- الفروق لأحمد بن ادريس القرافي [بيروت : عالم الكتب ، بدون سنة الطبع والتاريخ] ٢٢٩/١ .

- ادرار الشروق على أنواء الفروق ، لقاسم بن عبد الله الأنصاري المعروف بابن الشاط ، مطبوع مع الفروق ٢٢٩/١ .

- المهذب ٣٥٤/١ .

- كشاف القناع ١٩٥/٣ .

(٢) القرارات والتوصيات الصادرة عن مجمع الفقه الإسلامي في دورته السادسة [حدة : المملكة العربية

السعودية ١٤١٠هـ] ص ٤ .

إذا شرط الاحتفاظ بالملكية لا يصح ، ولا يصح معه العقد ؛ لأنه شرط منافع للمقصود الأساسي من العقد وهو نقل الملك في الحال بمجرد العقد .

قال ابن تيمية : " فإن العقد إذا كان له مقصود يراد في جميع صورته وشرط ما ينافي ذلك المقصود ، فقد جمع بين المتناقضين بين إثبات المقصود ونفيه ، فلا يحصل شيء ، ومثل هذا الشرط باطل بالاتفاق ، بل هو مبطل للعقد عندنا . " (١)

ثانيا : أن بيع التقييط يجب أن يكون منجزا ، ومعنى ذلك أن لا يعلق تمامه على أداء أقساط الثمن ، فإذا تأخر المشتري عن سداد الثمن للبائع حق المطالبة بالثمن في حال الماطلة ، أما إذا كان المشتري معسرا ، فيجب على البائع الإنظار ، لقوله تعالى : ﴿ وإن كان ذو عسرة فنظرة إلى ميسرة وأن تصدقوا خير لكم إن كنتم تعلمون ﴾ (٢) وبذلك يتقرر أنه لا يحق للبائع الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع .

ثالثا : أن بيع التقييط مع الاحتفاظ بالملكية فيه غرر واضح ؛ لأن المشتري لو تخلف عن أداء قسط من الأقساط ضاع عليه جميع ما دفعه من ثمن للسلعة ، والنبي ﷺ " نهى عن بيع الغرر " (٣)

(١) القواعد النورانية الفقهية . تأليف شيخ الإسلام ابن تيمية ، تحقيق : محمد الفقي [الرياض : مكتبة الرياض الحديثة] ص ٢٢٥ .

(٢) سورة البقرة الآية : ٢٨٠

(٣) صحيح مسلم ، رواه مسلم من حديث لأبي هريرة رضي الله عنه ، كتاب البيوع ، باب بطلان بيع الحصة والبيع الذي فيه غرر ١١٥٣/٣ برقم (١١٥١٣) .

فاحتفاظ البائع بملكية المبيع يجعل العقد متردد بين حصول البيع وعدم حصوله ، ولذلك فإن تعليق حصول البيع على سداد الثمن المؤجل مؤد إلى الغرر .

جاء في كتاب الفروق : " والتعليق لا يصح ؛ لأن إنتقال الأملاك يعتمد على الرضا والرضا إنما يكون مع الجزم ولا جزم مع التعليق ؛ لأن المعلق عليه قد يعترضه عدم الحصول " (١)

يقول الشيخ عبد الله بن بيه في حديثه عن بيع التسييط الذي لا تنتقل فيه الملكية إلا بعد الوفاء بالأقساط : " إن مسألتنا هذه لا تقتصر على كونها بيعا لا يتم نقل الملكية فيه إلا باستيفاء الثمن فهو زيادة على ذلك بيع يتضمن غررا ويخالف سنة العقد في كل وجه ؛ لأن المشتري إذا دفع الأقساط ولم يأت بآخر قسط منها ضاع عليه ما أدى وضاعت عليه السلعة محل البيع .

أما عقد الإيجار الساتر للبيع فهو مسمى إيجارا لثلاث ترتب عليه آثار البيع ، فمن جهة البائع هو يحتفظ بملكيته ومن جهة المشتري فهو لا يستطيع التصرف ، فكأنه إيجار بهذا المعنى لتلبية مطلب البائع . إلا إنه يبيع من حيث أن الأقساط إذا وفي بها نشأت عن الوفاء بها نقل الملكية بأثر رجعي ، وهو من آثار البيع وليس من آثار الإجارة نقل ملكية الذات فهذا العقد بهذه الخصائص هو عقد غرر ومجازفة ؛ لأن المشتري قد يعسر في آخر قسط ، وقد دفع أقساط لا تناسب الإجارة ؛ لأنها تتجاوز قيمة

(١) الفروق للقرافي ٢٢٩/١ .

المنافع وهي في الأصل قيمة للرقبة ، فقد خسر الثمن والمثمنون الذين ربحهما البائع ، ويكون بذلك البائع قد حصل على العوض والمعوض خلافا للقاعدة الشرعية المشهورة " قاعدة الأصل ألا يجتمع العوضان لشخص واحد ؛ لأنه بمعنى العبث وأكل أموال الناس بالباطل " (١)

وأرى بأن ذلك في حالة انتقال الملكية بدون ثمن مقابل البيع وإرتفاع الأجرة ، أو عدم نقلها بناء على عقد آخر كعقد الهبة ؛ لأن العقد في هذه الحالة يعتبر بيع مع الاحتفاظ بملكية المبيع ، وقد تبين لي عدم جوازه .

وابعا : أنه لا بد من تحديد ماهية العقد في تلك المدة حتى تتمكن من ترتيب آثاره عليه ، ومادام البيع معلقا على أداء الثمن والتمن مؤجل ؛ فإنه لا يمكن تحديد ماهيته ، فيكون بيع بشرط عدم البيع ، وهذا مناف لمقتضى البيع .

خامسا : مادام أن مقتضى عقد البيع نقل الملك في الحال ، فإن من أبرز آثار إنتقال الملكية للمشتري قبض المبيع واستلامه ، فيلزم من ذلك تسليم المبيع للمشتري مادام الثمن مؤجلا ، ولا يحق للبائع الامتناع عن التسليم ؛ لأنه وافق على تأجيل الثمن ، وأسقط حقه بالمطالبة ، فلا يطلب الثمن حتى يحل أجله (٢)

(١) الإيجار الذي ينتهي بالتملك ، الشيخ عبد الله المحفوظ بن بيه ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي عدد ٥ -

٢٦٦٩/٤

(٢) بدائع الصنائع ٢٤٩/٥ .

- معني المحتاج ٤٨/٢ .

- كشاف القناع ٢٤٠/٣ .

جاء في المجموع : " ولو باع بشرط أن لا يسلم المبيع حتى يستو في الثمن فإن كان الثمن مؤجلا بطل العقد ، لأنه يجب تسليم المبيع في الحال فهو شرط مناف لمقتضاه " (١)

وفي أغلب عقود الإجارة المنتهية بالتملك نجد أن المؤجر قد سلم المستأجر السلعة بمقتضى عقد الإجارة ، وهو تملك المنفعة فممكن المستأجر من الإنتفاع بالسلعة ، وشرط في العقد عقد آخر ، وهو بيع السلعة بثمن متفق عليه ، أو شرط هبة السلعة في نهاية المدة للمستأجر إذا التزم بتسديد أقساط الإجارة في المدة المحددة ، فإذا وفي المستأجر بأقساط الأجرة نقل له المؤجر ملكية السلعة وأصبح المستأجر مالكا لها بناء على عقد آخر هو الهبة ، أو البيع بثمن رمزي أو حقيقي .

ولذلك أرى أن الإجارة المنتهية بالتملك عقد آخر ولا يمكن تخريجها على بيع التقسيط .

(١) المجموع شرح المهذب للنوري ٣٦٩/٩

الفصل الثالث

الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة مع شرط

وفيه مباحث :

المبحث الأول : الشروط وأنواعها

المبحث الثاني : الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة مع شرط الهبة

المبحث الثالث : الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة مع شرط البيع

المبحث الأول

الشروط وأنواعها

وفيه مطلبان :

المطلب الأول : تعريف الشروط

المطلب الثاني : أنواع الشروط من حيث الصحة وعدمها

المطلب الأول

تعريف الشروط

أولاً : تعريف الشروط في اللغة

يطلق الشرط في اللغة على معان منها :^(١)

١- الشرط : إلزام الشيء والتزامه في البيع ونحوه ، والجمع شروط

وشرائط . وقد شرط له وعليه كذا ، وشرط للأجير يشرطُ شرطاً .

٢- الشرط بالتحريك : العلامة ، والجمع : أشراط ، وأشراط الساعة :

علاماتها ، ومنه قول الله تعالى: ﴿فَقَدْ جَاءَ أَشْرَاطُهَا﴾^(٢)

٣- الشرط : يطلق على بزغ الحجام بالمشروط ، شَرَطَ يَشْرُطُ وَيَشْرِطُ

شرطاً إذا بزغ .

والذي يعيننا هو المعنى الأول : إلزام الشيء والتزامه في البيع ونحوه .

(١) لسان العرب ٣٢٩/٢٩

— تاج العروس ٤٠٤/١٩

— ترتيب القاموس المحيط على طريقة المصباح المنير وأساس البلاغة . تأليف : طاهر أحمد الزاوي ط ٢ ،

[عيسى الحلبي وشركاه ، بدون بلد النشر والتاريخ] ٦٩٦/٢

(٢) سورة محمد ، آية : ١٨

ثانياً : تعريف الشرط في الاصطلاح

عند الأصوليين : هو اسم لما يتعلق به الوجود دون الوجوب أي يتوقف عليه وجود الشيء بأن يوجد عند وجوده. (١)

وبعبارة أخرى : ما يلزم من عدمه العدم ولا يلزم من وجوده الوجود (٢) ومثال ذلك : الوضوء شرط لصحة الصلاة يلزم من عدمه صحة الصلاة ولا يلزم من وجوده وجود (الصلاة) ، أي أن الإنسان إذا توضع لا يلزمه أن يصلي ، ولكن لو لم يتوضأ وصلى لم تصح .

وعند الفقهاء : الشرط هو إلزام أحد المتعاقدين الآخر بسبب العقد ماله فيه منفعة ، ويعتبر لترتب الحكم عليه اقترانه بالعقد. (٣)

وتعريف الشرط بهذا المعنى هو المراد به في هذا البحث ، والشروط التي عليها مدار البحث هي الشروط في عقود المعاوضات المالية كالبيع والإجارة .

(١) كشف الأسرار عن أصول فخر الاسلام البزدوي ، علاء الدين عبد العزيز البخاري [دار الكتاب

العربي ١٣٩٤ هـ -] ١٧٣/٤

(٢) الشرح المتع على زاد المستق ٢٣٤/٧ .

- كشف القناع ١٨٨/٣ .

- معجم لغة الفقهاء ، محمد رواس قلنجي ، د. حامد قتيبي ،

- ط١ [بيروت: دار النقاش ١٤٠٥] ص ٤٢

(٣) - كشف القناع ١٨٨/٣-١٨٩ .

- الشرح المتع على زاد المستق ٢٣٤/٧ .

- الألفان الندية شرح منظومة السبل السوية لفقهاء السنة الروية لناظمها الشيخ حافظ أحمد الحكيمي ،

تأليف : زيد محمد المدخلي ، ط٣ [الإسكندرية : دار علماء السلف ١٤١٣] ٢٣/٤ .

المطلب الثاني

أنواع الشروط من حيث الصحة وعدمها

الشروط المقترنة بالعقد أما أن تكون شروطاً صحيحة ، وإما أن تكون شروطاً فاسدة أو باطلة .

وقد ذهب الحنفية إلى أن الشرط المقترن بالعقد ثلاثة أنواع : صحيح وفساد ، وباطل ، وذلك بناءً على تفريقهم بين الفاسد ، والباطل ^(١) أما جمهور الفقهاء (المالكية والشافعية والحنابلة) فذهبوا إلى أن الشروط نوعين شرط صحيح ، وشرط فاسد أو باطل ؛ لأن الفساد والبطلان عندهم بمعنى واحد .

وسوف أتحدث في هذا المبحث عن أنواع الشروط حسب تقسيم الجمهور ولست بصدد دراسة مذاهب العلماء في الشروط المقترنة بالعقد ؛ لأنها محل دراسة مستقلة وذلك لسعة الموضوع وتشعب آراء المذاهب فيه ^(٢)

(١) الباطل: ما كان مشروعاً بأصله ووصفه ، والفساد : ما شرع بأصله ومنع بوصفه كبيع الدرهم

بالدرهمين فإنه مشروع من حيث إن فيه بيع دراهم بدرهم ، ومن حيث إجماله على الزيادة ممنوع فإذا طرحت الزيادة عنده صح .

- الضياء اللامع شرح جمع الجوامع في أصول الفقه للشيخ حلولو : أحمد الزليطني ، تحقيق د.عبدالكريم

النملة [القاهرة : أم القرى للطباعة والنشر] ٢٢٧/١ .

(٢) انظر مثلاً في مذاهب العلماء في الشروط :

-الميسوط ١٣/١٣ .

-حاشية الدسوقي ٦٥/٣ .

أولاً : الشروط الصحيحة

- ١- الشرط الذي يقتضيه العقد ، كأن يشترط المشتري على البائع تسليم المبيع ، أو اشتراط البائع على المشتري تسليم الثمن ، وهذا الشرط وجوده كعدمه ؛ لأنه واجب بالعقد وإشراطه من باب التأكيد^(١)
- ٢- الشرط الذي لا يقتضيه العقد ولكن ورد الشرع بجوازه كالأجل والخيار فهذا شرط فيه مصلحة للمتعاقدين^(٢)
- ٣- الشرط الذي لا يقتضيه العقد ولكنه ملائم لمقتضاه أي مؤكد لما يوجبه العقد وفيه مصلحة للعاقد ؛ كأن يشترط البائع على المشتري رهناً أو كفيلاً بالثمن ولا بد أن يكون الرهن معلوم والكفيل حاضر^(٣)

= - تحرير الكلام في مسائل الإلتزام ، محمد بن محمد الخطاب ، تحقيق : عبد السلام الشريف ط ١ [بيروت : دار الغرب الإسلامي ١٤٠٤ هـ] ص ٣٣٩ .

- المجموع شرح المهذب ٣٦٣/٩ .

- كشاف القناع ١٨٨/٣ المعني ٣٣٣/٦ .

- نظرية الشرط في الفقه الإسلامي د. حسن الشاذلي [طبعة دار الاتحاد العربي] وقد فصل في أقوال المذاهب تفصيلاً لم أر أحداً سبقه إليه .

(١) الميسوط ١٤/١٣

- تحفة الفقهاء لعلاء الدين السمرقندي ، حققه وعلق عليه د. محمد زكي ط ١ [دمشق : مطبعة جامعة دمشق ١٣٧٧ هـ] ٦٩/٢ .

- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٦٥/٣ .

- المجموع شرح المهذب ٣٦٣/٩ .

- كشاف القناع ١٨٩/٣

(٢) المراجع السابقة

(٣) المراجع السابقة

- ٤- الشرط الذي جرى به العرف بين الناس وهو مما لا يقتضيه العقد ولا يلائم مقتضاه ولكن تعامل به الناس كمن اشترى نعلًا على أن يخذوه البائع^(١) ، أو اشترى آلة على أن يقوم البائع بإصلاحها
- ٥- الشرط الذي لا يقتضيه العقد ولا ينافيه لكونه لا يؤول إلى غرر ، أو فساد في الثمن والمثمن ، وفيه منفعة مباحة معلومة لأحد المتعاقدين ، لا تعود بمنع التصرف في أصل المبيع ، مثل : أن يبيع الدار ويشترط سكنها شهراً مثلاً ، أو الدابة ويشترط ظهرها مدة معلومة ، ومثل ذلك أيضاً بيع السيارة واستثناء ركوبها مدة معلومة .
- فهذا الشرط صحيح ، ويصح معه البيع . وهو قول المالكية ، وقول الحنابلة ، ورواية عند الشافعية^(٢)

= - بدائع الصنائع ١٧٧/٥

(١) تحفة الفقهاء ٧٤/٢ .

- بدائع الصنائع ١٦٩/٥

(٢) المدونة الكبرى للإمام مالك بن أنس الأصبحي (رواية سحنون عن ابن القاسم) ومعها مقدمات ابن

رشد [دار الفكر للطباعة والنشر] ٢٦٢/٣ .

- بداية المجتهد لابن رشد ١٦١/٢ .

- تحرير الكلام في مسائل الإلتزام للخطاب ص ٣٣٩ .

- الكافي في فقه أهل المدينة لابن عبد البر ٦٨٣/٢ .

- المجموع شرح المهذب للنووي ٣٩٦/٩ .

- كشف القناع للبهوتي ١٩٠/٣ .

- المعتمد في فقه الإمام أحمد ٤٠٨/١ .

- الشرح المتع على زاد المستقنع ٢٤٢/٨

واستدلوا على ذلك بما يلي :

أ - قول النبي ﷺ " المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً ، أو أحل حراماً " (١)

ب - حديث جابر (٢) - رضي الله عنه - " أنه كان يسير على جمل له قد أعيا ، فمر به النبي ﷺ فضربه ، فسار سراً ليس يسير مثله ، ثم

(١) سنن الترمذي مع تحفة الأحوذى ٥٨٤/٤ ، وقال: حديث حسن صحيح .

- تحفة الأحوذى بشرح جامع الترمذي لابي العلاء محمد بن عبد الرحمن [بيروت : دار الكتب العلمية] ٥٨٤/٤ باب ما ذكر في الصلح بين الناس ، رقم (١٣٥٠) قال صاحب التحفة: وفي تصحيحه نظر ؛ لأن في اسناده كثير بن عبد الله وهو ضعيف. قال فيه الشافعي ، وأبو داود : هو ركن من أركان الكذب، وقال النسائي: ليس بثقة. قال ابن حبان : له عن أبيه عن جده نسخة موضوعة وتركه أحمد .
- انظر: بلوغ المرام من أدلة الأحكام لأحمد بن علي بن حجر العسقلاني [بيروت : دار الفكر ١٤١٥هـ] ص ١٥٢ ، قال ابن حجر : صححه الترمذي وكأنه أعتره بكرة طرقة .

- انظر: المستدرک على الصحيحين وبذيله التلخيص للذهبي ٤٩/٢ . قال الحاکم : رواه مدنيون ولم يخرجاه وقال الذهبي : كثير ضعفه النسائي ومشاها غيره ، وللخير شاهد عن عائشة " المسلمين على شروطهم ما وافق الحق " .

- انظر: نيل الأوطار للشوكاني ٣٨٧/٥ حيث بين له طرقاً أخرى ، وقال : ولا يخفى أن هذه الأحاديث ، والطرق يشد بعضها بعضاً فأقلل أحوالها أن يكون المتن الذي اجتمعت عليه حسناً .
- انظر: القواعد النورانية لابن تيمية ص ٢٢٠ ، قال : وهذه الأسانيد وإن كان الواحد منها ضعيفاً ، فاجتماعها من طرق يشد بعضها بعضاً .

- انظر: إرواء الغليل للألباني ١٤٢/٥-٢٥٠ ، قال: وحيلة القول أن الحديث بمجموع الطرق يرتقي إلى درجة الصحيح لغيره ، وهي وإن كان في بعضها ضعف شديد فسائرهما مما يصلح الاستشهاد به ، لا سيما وله شاهد مرسل جيد ، وورد في سنن أبي داود بلفظ " المؤمنون على شروطهم " وهو صحيح .

(٢) جابر هو جابر بن عبد الله بن عمرو بن حرام الأنصاري الأسلمي ، صحابي أبن صحابي غزا تسع عشرة غزوة ، ومات بالمدينة بعد السبعين ، وهو أبن أربع وتسعين .

- انظر: تقريب التهذيب لابن حجر ص ٧٥ .

قال بعينه بأوقية فبعته ، فاستثيت حملانه إلى أهلي ، فلما قدمنا
أتيته بالجمل ونقدني ثمنه ، ثم أنصرفت ، فأرسل علي أثري وقال :
ما كنت لأخذ جملك ، فنخذ جملك ذلك ، فهو مالك " (١)

ج - أن النبي ﷺ "نهى عن الشيا إلا أن تعلم" (٢)

والشيا : أن يبيع شيئاً ويستثنى بعضه ، وهي في هذه المسألة معلومة ،
وأكثر ما فيه تأخير تسليمه مدة معلومة فصح ؛ كما لو باعه داراً
مؤجرة ونحوها (٣)

وخالف في ذلك الحنفية فقالوا : هذا الشرط فاسد ، ومفسد للعقد (٤)
ووافقهم الشافعية في الرواية الراجحة فقالوا : اشتراط سكنى الدار المبيعة
شهاً ، واستثناء ظهر الدابة شرط باطل وبه يبطل البيع (٥)
واستدلوا على ذلك بما يلي :

(١) متفق عليه ، صحيح البخاري مع الفتح ٣٧٠/٥ (٢٧١٨) .

- صحيح مسلم ١٢٢١/٣ (٧١٥) .

- سنن الترمذي ٥٥٤/٣ رقم (١٢٥٣) .

- وفي رواية أبي داود .. واشترطت حملانه إلى أهلي " ، سنن أبي داود ٢٨٢/٣ ، رقم (٣٥٠٥) .

(٢) رواه الترمذي ، وقال حديث صحيح ، سنن الترمذي ٥٨٥/٣ رقم (١٢٩٠) .

- سنن أبي داود ٢٥٩/٣ رقم (٣٤٠٥) .

- سنن النسائي ٢٩٦/٧ رقم (٤٦٣٣) .

- قال الحافظ ابن حجر : رواه الخمسة إلا ابن ماجه ، وصححه الترمذي . بلوغ المرام ص ١٤١ .

(٣) كشف القناع ١٩٠/٣

(٤) المبسوط للسرخسي ١٣/١٣ .

- بدائع الصنائع ١٦٩/٥ .

(٥) المجموع شرح المهذب ٣٩٦/٩ .

أ - أن هذا الشرط من باب بيعتين في بيعة ، والنبي ﷺ " نهى عن بيعتين في بيعة " (١)

ووجه كونه بيعتين في بيعة أنه لو كانت السكنى يقابلها شيء من الثمن لكان عقد إجارة مشروط في عقد البيع ، وإن لم يقابلها شيء من الثمن فإنه يكون إعارة مشروطة في عقد البيع (٢)

ب - كما يدل أيضاً على عدم صحة هذا الشرط وإفساده لعقد البيع ، أن النبي ﷺ " نهى عن بيع وشروط " (٣)

الترجيح والمناقشة :

يترجح لدي : القول بصحة اشتراط أحد المتعاقدين على الآخر منفعة مباحة معلومة للأسباب التالية :

١ - صحة ما استدل به المالكية والحنابلة ، وأن حديث الثنيا وحديث جابر يدلان دلالة واضحة على صحة هذا الشرط .

(١) حديث حسن سبق تخريجه ص ٩١

(٢) المبسوط للرخسي ١٨/١٣ .

- الموسوعة الفقهية الكويتية ط١ [الكويت: دار الصفة١٤١٢هـ - ٢٧٢/٩ .

(٣) نصب الرأية إلى تخريج أحاديث الهداية ، عبد الله يوسف الزيلعي [القاهرة : دار الحديث] ١٧/٤ ، قال الزيلعي : ذكره عبد الحق في احكامه وسكت عنه ، وضعفه ابن القطان .

- تلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير لأحمد بن حجر العسقلاني [بيروت: دار المعرفة] ١٢/٣ قال ابن حجر : نقل عن أبي الفوارس أنه قال : غريب ، وكذلك استغربه النووي .
- مجمع الزوائد ومنبع الفوائد ، نور الدين علي الهيثمي [القاهرة : مكتبة المقدسي] ٨٥/٤ ، وقال : في طريق عبد الله بن عمرو مقال .

٢- إن القول : بأن ذلك من باب بيعتين في بيعة غير صحيح ؛ لأن

الراجح في تفسير حديث النهي عن بيعتين في بيعة هو النهي عن إيجاب البيع في سلعة واحدة بثمانين مختلفين حالاً بكذا وموجلاً بكذا ويفترقا على ذلك دون تحديد لثمان معين ، وقد سبق أن بينت ذلك وذكرت أنه هو الذي عليه أكثر العلماء^(١)

٣- إن حديث النهي عن بيع وشرط حديث ضعيف ، فليس بحجة ،

حيث أنكره الإمام أحمد وقال لا نعرفه مروياً في مسند^(٢) ، وقال ابن القيم لا يعلم له إسناد يصح^(٣).

٤- قال الحنفية والشافعية : إن حديث جابر واقعة عين يتطرق إليها

الاحتمال ، وكل دليل طرقة الاحتمال سقط به الاستدلال ، وأن ألفاظ الحديث قد اختلف فيها الرواة ، فمنهم من ذكر الشرط ومنهم من ذكر ما يدل عليه على أنه بطريق الهبة ، أو العارية ، أو حسن العشرة والصحبة في السفر^(٤)

(١) أنظر ص ٩٧ من هذا البحث .

- نظرية الشرط للشاذلي ص ٥٢٤ .

- الملكية في الشريعة الإسلامية ، طبيعتها ووظيفتها وقيودها دراسة مقارنة ، د. عبد السلام العبادي

[الاردن - عمان : مكتبة الاقصى] القسم الثاني ص ٢١٠ .

- الغرر وأثره في العقود ، الصديق محمد الأمين الضريع، ط٢ [حدة: مجموعة دلة الركعة ١٤١٦] ص ١٠٩ .

(٢) كشف القناع ١٩٣/٣

(٣) إعلام الموقعين لابن القيم ٣٢٧/٢ .

(٤) المسوط للسرخسي ١٤/١٣ .

- المجموع شرح المهذب للنووي ٣٧٧/٩ .

ويجاب عن ذلك :

- بأن الذين ذكروه بصيغة الاشتراط أكثر عددا من الذين خالفوهم ، وهذا وجه من وجوه الترجيح ، فيكون أصح . ويترجح أيضاً بأن الذين رووه بصيغة الاشتراط معهم زيادة وهم حفاظ فتكون حجة ، وليست رواية من لم يذكر الاشتراط منافية لرواية من ذكره .^(١)
- كما أن إمام المحدثين الإمام البخاري^(٢) قال الاشتراط أكثر وأصح عندي ، أي أكثر طرقاً وأصح مخرجا .^(٣)
- وترجح البخاري لرواية الاشتراط هو الجاري على طريقة المحققين من أهل الحديث ؛ لأنهم لا يتوقفون عن تصحيح المتن إذا وقع فيه الاختلاف إلا إذا تكافأت الروايات ، وهو شرط الاضطراب الذي يرد به الخبر ، وهو مفقود هنا مع إمكان الترجيح .^(٤)

(١) فتح الباري شرح صحيح البخاري ٣٧٥/٥ .

- الملكية في الشريعة الإسلامية للعبادي ص ٢١٤

(٢) هو محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة الجعفي أبو عبد الله البخاري جبل الحفظ وإمام الدنيا في فقه

الحديث حافظ حديث رسول الله ﷺ أول من جرد الحديث من الصحيح من الحادية عشرة ، ولد سنة

١٩٤ هـ ، مات سنة ٢٥٦ وله ٧٢ سنة ، من مؤلفاته : الجامع الصحيح ، الأدب المفرد .

- أنظر: تقريب التهذيب لابن حجر العسقلاني ص ٤٠٤

- أنظر: الأعلام للزركلي ٣٤/٦ .

(٣) فتح الباري شرح صحيح البخاري ٣٧٥/٥ .

(٤) المرجع السابق .

ثانياً : الشروط الفاسدة أو الباطلة :

١- الشرط الذي يؤدي إلى أمر محرم ، كمن باع سيفاً واشترط على المشتري أن يقطع به الطريق ، أو اشترط المشتري على البائع أن تكون الجارية مغنية.^(١)

٢- الشرط الذي يؤدي إلى غرر ، كمن باع شيئاً ، واشترط على المشتري أن ينفق عليه مدة حياته ؛ لأن أجل حياته مجهول^(٢) ، أو باع سلعة وأستثنى منافعها مدة غير معلومة ، كقول البائع : بعثك هذه السيارة بخمسين ألف ريال على أن أطلب ضالتي عليها ، فلا يصح ؛ لأنه مجهول ، وقد أجمع الفقهاء على أن الشرط الذي يؤدي إلى غرر باطل^(٣) لـ " نهى النبي ﷺ عن بيع الغرر " ^(٤)

(١) بدائع الصنائع ١٦٩/٥ .

- البهجة في شرح التحفة ٨/٢ .

- نهاية المحتاج شرح المنهاج ٤٤٣/٣ .

- مجموع فتاوى ابن تيمية ٣٣٢/٢٩ .

- نظرية الشرط للشاذلي ص ٢١٦ .

(٢) فتح القدير ٢٢٢/٥ .

- تحرير الكلام في مسائل الالتزام للحطاب ص ٣٤٥ .

(٣) الشرح المتع على زاد المستقنع لابن عثيمين ٢٤٤/٨ .

- نظرية الشرط للشاذلي ص ٦١٦ .

(٤) حديث صحيح ، سبق تخريجه ص ١٠٨ .

٣- الشرط المنافي لمقتضى العقد ، ويمنع من التصرف في محله ، كمن باع سلعة وشرط على المشتري ألا يبيع ولا يهب ونحوه ، أو على ألا يبيعه إلا من فلان ، أو إن غصبه غاصب رجع عليه بالثمن ، أو إن أعتقه فالولاء له .^(١)

٤- الشرط الذي يتعلق به العقد ، كقول البائع بعثك إن جتني بكذا ، أو جاء زيد ونحوه . ففي هذا الشرط تعليق لعقد البيع ، وقد منع الفقهاء ذلك ؛ لأن التعليق ينافي مقتضى العقد ، ويؤدي للغرر.^(٢)

٥- اشتراط أحد طرفي العقد على الطرف الثاني عقداً آخر ؛ كأن يبيع سلعة ويشترط على المشتري أن يسلفه ، أو يهب له هبة ، أو يتصدق عليه بصدقة ، أو يبيعه بشرط أن يبيعه داره ، أو يؤجره ونحو ذلك ،

(١) المبسوط ١٣/١٣ .

- بداية المجتهد ١٦١/٢ .

- تبين المسالك شرح تلويح المسالك لأقرب المسالك للشيخ عبد العزيز بن حمد الأحساني ط ٢ [بيروت

: دار الغرب الإسلامي ١٩٩٥م] ٣/٣٤٨ .

- المجموع شرح المهذب ٣٦٧/٩ .

- المغني ٦/٣٣٥ .

(٢) البحر الرائق ٦/١٧٩ .

- المهذب ١/٣٥٤ .

- الفروق ١/٢٢٩ .

- كشف القناع ٣/١٩٥ .

فهذا الشرط - أي عقد في عقد - باطل عند جمهور فقهاء المذاهب الأربعة (الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة)^(١) واستدلوا على ذلك بما يلي :

- أن النبي ﷺ " نهى عن بيعتين في بيعة " ^(٢)

- أن النبي ﷺ قال : " لا يحل سلف وبيع ولا شرطان في بيع ولا ربح لا يضمن ولا يبيع ما ليس عندك " ^(٣)

وبالنظر في استدلال الفقهاء بهذين الحديثين على بطلان اشتراط عقد في عقد يتضح لي - والله أعلم - أن هذا الاستدلال غير صحيح لما يلي :

(١) المبسوط ١٦/١٣ .

- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٦٦/٣ .

- نهاية المحتاج ٤٣٤/٣

- المعنى ٣٢٣/٦ .

(٢) حديث صحيح ، سبق تخريجها ص ٩٩ .

(٣) رواه ابوداود ، سنن أبي داود ٢٥٤/٢ رقم (٣٥٠٤) .

- مختصر سنن أبي داود ١٤٤/٥٥ .

- سنن الترمذي ٥٨٣/٣ (١٢٣٤) وقال : حديث حسن صحيح ، باب ما جاء في كراهية بيع ماليس عندك من أبواب البيوع .

- عارضة الأحوذى شرح سنن الترمذي ، محمد بن عبدالله بن العربي [القاهرة: دار الوحي] ٢٣٦/٥ .

- كما أخرجه الحاكم وقال : حديث صحيح على شرط حملة من أئمة المسلمين ، ووافقه الذهبي المستدرك وبذيله التلخيص ١٧/٢ .

- قال الحافظ ابن حجر : رواه الخمسة ، وصححه الترمذي وابن خزيمة والحاكم . بلوغ المرام ص ١٤٠ .

أولاً : أن المقصود ببيعتين في بيعة هو ذكر ثمين للسلعة أحدهما نقداً والآخر نسيئة ثم يفترقان على ذلك دون الجزم بأحدهما ، فسرّه بذلك الإمام مالك^(١) ، والإمام الشافعي في تفسيره الثاني^(٢) ، وكذلك الإمام أحمد^(٣) وسبق أن بينت أن هذا التفسير هو الذي عليه أكثر العلماء من الفقهاء والمحدثين ، وبذلك يكون النهي في الحديث متعلق بصيغة العقد لا بالشرط .^(٤)

ثانياً : إن علة " نهى النبي ﷺ عن سلف وبيع " هي أنه إذا اشترط القرض زاد في الثمن لأجله ، فتصير الزيادة في الثمن عوضاً عن القرض ويرجأ له وذلك ربا محرم^(٥)

وتوضيح ذلك : إن كان المقرض هو البائع احتل أن يبيع سلعته بثمن أكثر لأجل القرض ، وإن كان المقرض هو المشتري احتل أن يشتري السلعة من المقرض بثمن أقل لأجل القرض ، فالزيادة أو النقص إنما هي في مقابلة القرض فتكون عوضاً عنه^(٦)

(١) الموطأ بمامش المنقح ٣٩/٥ .

(٢) المجموع شرح المهذب ٣٣٨/٩ .

(٣) المغني ٣٣٣/٦ .

(٤) انظر ص ٩٧ ، ١٢٢ من هذا البحث .

(٥) المغني لابن قدامة ٦/٣٣٤ .

(٦) الشرح المتع على زاد المستقنع لابن عثيمين ٨/٢٥١ .

والسلف في الحديث يقصد به القرض ، وقد فسره العلماء بذلك ، ومنهم الإمام مالك حيث قال معناه : " أن يقول الرجل للرجل اخذ سلعتك بكذا وكذا على أن تسلفني كذا وكذا " (١)

وقد الفقهاء اتفق على أن من باع لآخر ، أو اشترى منه بشرط أن يسلفه - أي يقرضه - فإنه محرم لنص الحديث على ذلك . (٢)

قال ابن تيمية : "... وكل تبرع يجمع إلى البيع والإجارة ، مثل : الهبة ، والعارية ، وغير ذلك : هي مثل القرض . فجماع معنى الحديث : أن لا يجمع بين معاوضة وتبرع ... " (٣)

ولكنه خالف ذلك بقوله : "... يجوز للمعتق أن يستني خدمة العبد مدة حياته ، أو حياة السيد ، أو غيرهما ، اتباعاً لحديث سفينة لما أعتقته أم سلمة واشترطت عليه خدمة النبي ﷺ ما عاش . " (٤)

واستثناء خدمة العبد بمثابة الإجارة ، فيعني ذلك الجمع بين عقد تبرع وهو العتق ، وعقد معاوضة وهو الإجارة . وهذا الحديث دل على جوازه .
لذلك يكون النص في حديث النهي عن سلف وبيع ، خاص باجتماع عقد السلف مع عقد البيع ، أو غيره من عقود المعاوضات .

(١) الموطأ بمامش المنقح ٥/٢٩

(٢) بداية المجتهد ٢/١٦٢ .

- المغني ٤/٢٩٠

(٣) مجموع فتاوى ابن تيمية ٦٢/٢٩ .

(٤) القواعد النورانية لابن تيمية ص ٢١١ .

والذي أراه هو : جواز اشتراط عقد في عقد إلا إذا كان العقد الآخر قرضاً ، ويدل على ذلك ما يلي :

١- قول النبي ﷺ : " المسلمون علي شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً ، أو حرم حلالاً " (١)

٢- حديث جابر — رضي الله عنه — الذي جاء فيه : " أنه باع بغيره للنبي ﷺ ، واشترط ظهره إلى المدينة " (٢) ، فهذا الحديث فيه دلالة واضحة على جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة ، وهما عقدا معاوضة ؛ لأن اشتراط منفعة المبيع مدة معلومة يكون بمثابة الإجارة .

٣- حديث بريرة — رضي الله عنها — حينما اشترتها أم المؤمنين عائشة — رضي الله عنها — وشرط مواليتها أن تعتقها ، ويكون ولاؤها لهم ، فلم ينكر رسول ﷺ إلا شرط الولاء لهم ، فأبطله ؛ لأنه مخالف للشرع حيث قال : " إنما الولاء لمن أعتق " (٣) .

وجه الاستدلال : هذا الحديث يدل على جواز البيع مع شرط العتق ، وقد استدلل فقهاء المذاهب الأربعة على جواز اشتراط العتق في البيع

(١) حديث صحيح ، سبق تخريجه ص ١١٩ .

(٢) متفق عليه ، سبق تخريجه ص ١٢٠ .

(٣) متفق عليه . صحيح البخاري مع الفتح ٥/٢٢٢ - باب ما يجوز من شروط المكاتب - رقم (٢٥٦١) .

- صحيح مسلم ، كتاب العتق ، باب إنما الولاء لمن أعتق ١٤١/٢ برقم (٢٥٦١) .

بهذا الحديث .^(١)

وبما أن العتق عقد تبرع ؛ فإن في ذلك دلالة على جواز اجتماع عقد التبرع مع عقد المعاوضة .

جاء في فتح الباري : اشتراط العتق في العبد جازئ عند الجمهور ، لحديث عائشة ، وقصة بريرة .^(٢)

٤ - حديث سفينة الذي قال فيه : " كنت مملوكا لأم سلمة - رضي الله

عنها - فقالت : أعتقك ، واشترط عليك أن تخدم رسول الله ﷺ

ما عشت فقلت : وإن لم تشرطي علي ما فارقت رسول الله ﷺ ما

عشت ، فأعتقتني واشترطت علي " ^(٣)

قال الدكتور حسن الشاذلي : أعطانا هذا الحديث معنىً جديداً ، وهو

أنه يمكن اجتماع عقد تبرع وهو العتق مع عقد إجارة وهو الخدمة ،

(١) المسوط ١٥/١٣ .

- حاشية الدسوقي علي الشرح الكبير ٦٥/٣ .

- المجموع شرح المهذب ٩/٣٦٤ .

- كشف القناع ٤٠/٢ .

(٢) فتح الباري ٥/٢٢٢

(٣) رواه الحاكم ، وقال: هذا حديث صحيح الاسناد ولم يخرجاه ، ووافقه الذهبي . المستدرک علی

الصحيحين وبذيله التلخيص ، كتاب العتق [بيروت: دار المعرفة] ٢/٢١٤ .

- سنن ابي داود ٤/٢١ ، باب في العتق على شرط برقم (٣٩٣٢) .

- قال المنذري : أخرجه النسائي ، وقال لا بأس باسناده . مختصر سنن أبي داود ٥/٣٩٤ .

- قال الحفاظ ابن حجر : رواه أحمد وأبو داود والنسائي والحاكم . بلوغ المرام ص ٢٤٥ .

- قال الألباني: [سناده حسن ، صحيح سنن ابن ماجه ٢/٧٥ .

وبهذا صح اجتماع عقود التبرع مع عقود المعاوضات المالية. (١)

٥- إن فقهاء الحنفية ، والمالكية ، والحنابلة ، وبعض فقهاء الشافعية

أجازوا اشتراط القيام بعمل في العقود عليه ، وذكروا لذلك أمثله منها : أن يشتري نعلأ علي أن يحذوه البائع ، أو كشرائه ثوبأ بدراهم

معلومة علي أن يخيظه البائع. (٢)

وبالنظر في هذه الأمثلة يتضح أنهم أجازوا اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة ؛ لأن العمل في العقود عليه بمثابة الإجارة .

جاء في كشف القناع : " ... أو شرط مشتر نفع بائع في مبيع كحمل الخطب ، أو تكسيه صح الشرط ؛ لأن غايته أنه جمع بين بيع وإجارة وهو صحيح . " (٣)

٦- أن المالكية أجازوا اجتماع عقد في عقد حيث جاء في المدونة الكبرى

مانصه : " ...قلت رأيت إن اشترت عبداً من رجل بعشرة دنانير

(١) نظرية الشرط ص ٥٤٦

(٢) المسوط ١٤/١٣

-بدائع الصانع ١٧١/٥ .

- حاشية الدسوقي علي الشرح الكبير ٥/٤ .

- المجموع شرح المهذب ٣٦٩/٩ .

- كشف القناع ١٩١/٣ .

(٣) كشف القناع ١٩١/٢ .

على أن أبيعه عبدي بعشرة دنانير قال: قال مالك : ذلك جائز ...^(١)
فهذا النص يدل جواز اشتراط عقد في عقد .

٧- إن الإمام مالك ، والإمام أحمد قالا بجواز اجتماع عقد البيع مع عقد
الإجارة في عقد واحد^(٢)

٨- كما أن نصوص الفقهاء من المالكية ، والشافعية ، والحنابلة تدل على
جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة ، ومنها ما يلي :

جاء في حاشية الدسوقي على الشرح الكبير : .. لا تفسد الإجارة
مع بيع صفقة واحدة ولا يفسد البيع أيضاً لعدم منافاتها سواء كانت
الإجارة في نفس المبيع كشرائه ثوباً بدراهم معلومة على أن يخيظه البائع
بعضها في مقابلة الثوب — وذلك بيع — وبعضها في مقابلة الخياطة —
وذلك إجارة — أو في غير نفس المبيع كشرائه ثوباً بدراهم معلومة على
أن ينسج له آخر..^(٣)

وجاء في مغني المحتاج : ".....ولو جمع في صفقة مختلفي الحكم كإجارة
وبيع كأن يقول : أجزتكَ داري شهراً وبعتك ثوبي هذا بدينار ، أو
إجارة وسلم صحا في الأظهر .."^(٤)

(١) المدونة الكبرى ٨٨/٣ .

(٢) بداية المجتهد ١٦٤/٢ .

— إرشاد المسترشد إلى تذيب مذاهب أئمة الهدى في الفقه وأدلته : تأليف محمد أولي بن المنذر

الأنصاري ط ١ [الرياض : دار طيبة ١٤١٥هـ] ٤/٩٦

(٣) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٥/٤ .

(٤) مغني المحتاج ٥٨/٢ .

وجاء في المقنع: "إن جمع بين بيع وإجارة وصرف صح فيهما ويقسط العوض عليهما.." (١)

وجاء في الروض المربع: "...أو جمع بين بيع وصرف ، أو إجارة صح البيع وما جمع إليه .." (٢)

وجاء في المغني: "...و إذا جمع بين عقدين مختلفي القيمة بعوض واحد نحو أن يقول بعتك هذه الدار وأجرتك الأخرى بألف صح العقد فيهما ؛ لأنهما عينان يجوز أخذ العوض عن كل واحدة منهما فجاز أخذ العوض عنهما مجتمعين .." (٣)

وقد سئل شيخ الإسلام ابن تيمية عن رجل له دكان مستأجره بخمسة وعشرين كل شهر ، وله فيها عدة وقماش ، فجاء إنسان فقال له : أنا أستأجر هذا الدكان بخمسة وأربعين وأقعد بالعدة والقماش أبيع فيه وأشتري . فهل يجوز ذلك أم لا ؟ فأجاب : هذا جمع بين بيع وإجارة معاً ، وذلك جائز في أظهر قولي العلماء والله أعلم . (٤)

فهذه النصوص تدل دلالة واضحة على جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة أو غيره من عقود المعاوضات . وبما أن هذه النصوص تدل على جواز اجتماع عقد في عقد بدون شرط فما الذي يمنع صحة

(١) المقنع لابن قدامة ١٩/٢ .

(٢) الروض المربع للبهوتي ١٦٩/٢ .

(٣) المغني لابن قدامة ٦/٣٣٥ .

(٤) مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ٢٣٧/٢٩

العقد إذا شرط فيه عقد آخر ، أو ما الفرق بين عقد اشتمل على شرط
يوجب عقداً آخر ، وبين ما ذكره من صحة صدور عقدين بصيغة
واحدة .

٩- إن الحاجة داعية إلى صحة اشتراط عقد في عقد ؛ لأنه قد يكون كل
من المتعاقدين في حاجة إلى بيع داره أو إيجارها أو غيره من العقود
، وقبل أن يقدم على ذلك العقد يريد أن يطمئن إلى ما يهدف إليه من
غرض دفع به إلى هذا العقد كسواء دار أخرى أو نحوه ، فقد يقول :
أنا لا أحب أن أبيع عليك بيتي حتى أطمئن أنني ساكن في بيت آخر
فيقول : بعت عليك هذا البيت بمائة ألف بشرط أن تؤجرني بيتك
بعشرة آلاف ، أو بألف . فليس هناك مانع .^(١)

ومما سبق يتضح لي جواز اشتراط عقد في عقد إلا إذا كان العقد الآخر
قرضاً لورود النص في ذلك وهو النهي عن سلف وبيع .

وقد رجح هذا الرأي الشيخ محمد بن صالح بن عثيمين ، حيث قال :
القول الصحيح أنه إذا شرط عقد في البيع فإن الشرط صحيح والبيع
صحيح إلا في مسألتين :
الأولى : إذا شرط قرضاً ينتفع به فهنا لا يحل لأنه قرض جر نفعاً فيكون ربا .

(١) نظرية الشرط للشاذلي ص ٥٠٢ .

- الشرح المتع على زاد المستقنع لابن عثيمين ٨/٢١١ .

الثانية : أن يكون حيلة على الربا فإنه لا يصح كأن يبيعه مائة صاع من البر الجيد بمائتي درهم بشرط أن يبيعه مائتين من البر الردي بمائتي درهم وهذا لا يجوز ؛ لأنه حيلة على الربا ؛ لأن البر بالبر لا بد أن يكون سواء ثم قال : وما رجحناه هو الذي ينطبق على القواعد الشرعية ، وهو مذهب مالك - رحمه الله - ومذهب مالك في المعاملات هو أقرب المذاهب إلى السنة ، ولا تكاد تجد قولاً للإمام مالك في المعاملات إلا وعن الإمام أحمد نفسه رواية توافق مذهب مالك ... إلى أن قال : ومذهب الإمام مالك في هذه المسألة - يعني اشتراط عقد في عقد - هو أحسن المذاهب ، وأقواها ولدينا قاعدة مطردة : " الأصل في المعاملات الحل حتى يقوم دليل على التحريم .^(١)

كما رجح ذلك أيضاً الدكتور الشاذلي ، حيث قال : لا مانع من اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة سواء كان العقدان واردين على محل واحد ، أو كانا واردين على محلين مختلفين طالما توافرت أركان كل عقد منهما ، وشروط صحته^(٢)

وقال في كتابه نظرية الشرط بعد أن ساق الأدلة ، ومن كل هذا نأخذ جواز اشتراط عقد في عقد ، سواء كان هذان العقدان عقدي معاوضة أو عقدي تبرع ، أو عقدي معاوضة وتبرع ؛ لأن هذه الأحاديث قد تضافرت مع عموم الآيات ، والأحاديث ، وخصوصها التي تأمر بالوفاء بالشروط ،

(١) الشرح المتع على زاد المستقنع لابن عثيمين ٢٥٠/٨

(٢) الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الخامس / ٤ / ٢٦٣١

فأعطت معنى واحدا ، وهو جواز اشتراط عقد في عقد .

وإذن فحديث النهي عن سلف وبيع ، جاء مخصصا لهذا العموم ، فهل يقاس عليه غيره من عقود المعاوضات ، أم يقاس على الأدلة المتقدمة ويكون هذا الحكم خاصا بالسلف والبيع فقط دون غيرهما من الصفقات ؟ وهذا ما نرجحه ، وذلك لأنه قد أصبح اشتراط عقد في عقد (غير سلف وبيع) صحيحا بعموم الآيات والأحاديث ، وخصوصها ، وصحيحا أيضا بالقياس على أحاديث جابر (وهو في عقود المعاوضات) وحديث سفينة وبريرة (في عقود المعاوضات والترعات) ، وغير صحيح قياسا على حديث النهي عن سلف وبيع . ودليل واحد لا يقوى على معارضة أدلة تساويه أو أقوى منه ؛ لأن دليل المنع وهو القياس قد عارضه قياس آخر ، وإذا تعارض دليلان وكانا متساويين قوة سقطا وجعلنا بمتلة العدم ، وأصبح دليل جواز هذا الشرط عموم الآيات والأحاديث ، وخصوص الأحاديث التي تأمر بالوفاء بالشروط إلا شرطا حرم حلالا أو أحل حراما ، وهذه الشروط لا تحل حراما ، ولا تحرم حلالا ... ^(١)

(١) نظرية الشرط للشاذلي ص ٥٤٧

المبحث الثاني

الإجارة المنتهية بالتمليك والإجارة مع شرط الهبة

وفيه مطالب :

المطلب الأول : تعريف الهبة

المطلب الثاني : مشروعية الهبة

المطلب الثالث : أركان الهبة

المطلب الرابع : التخريج على الإجارة مع شرط الهبة

المطلب الأول

تعريف الهبة

أولاً: تعريف الهبة في اللغة :

الهبة أصلها من الوهب (بتسكين الهاء وتحريكها) ، يقال وهب له مالاً وهبا وهبة ، ويقال وهب الله فلانا ولدا صالحا ، ومنه قوله تعالى: ﴿ فَهَبْ لِي مِنْ لَدُنْكَ وَلِيًّا ﴾^(١)

ويسمى الموهوب هبة ، وموهبة . والجمع هبات ومواهب .

ومعناها : إيصال الشيء إلى الغير بما ينفعه سواء كان مالاً أو غير مال^(٢)

ثانياً : تعريف الهبة في الاصطلاح

عرف فقهاء المذاهب الأربعة (الحنفية ، المالكية والشافعية ، والحنابلة) الهبة بعدة تعريفات متقاربة ، وسوف أذكر تعريفها عند كل مذهب ، ثم أذكر التعريف المختار ، وأقوم بشرحه .

تعريف الهبة عند الحنفية :

الهبة هي تملك عين بلا عوض^(٣)

(١) سورة مريم ، الآية : ٥ .

(٢) المصباح المنير [المطبعة العلمية ١٣١٦هـ] ١٥٠/٢ .

- الصحاح [دار الحدائث ١٩٨٣م] ص ٥٨٤

(٣) اللباب في شرح الكتاب ١٧١ / ٢ .

- الفتاوى الهندية ٤ / ٣٧٤ .

- كشف الحقائق ٢ / ١٤٥ .

ولهم تعريف آخر وهو : تملك المال بلا عوض في الحال ^(١)
تعريف الهبة عند المالكية :

هي تملك ذي منفعة لوجه المعطى بغير عوض ^(٢)
تعريف الهبة عند الشافعية :
هي التملك بلا عوض ^(٣)

وعرفها بعضهم بالتعريف التالي : الهبة هي تملك العين بلا عوض في حال
الحياة تطوعا ^(٤)

تعريف الهبة عند الحنابلة :

هي تملك جائز التصرف مالا معلوما أو مجهولا تعذر علمه موجودا
مقدورا على تسليمه غير واجب في الحياة بلا عوض ، بما يعد هبة عرفا من
لفظ هبة و تملك ونحوهما ^(٥)
وعرفها ابن قدامة بقوله : تملك في حياته بغير عوض ^(٦)

ويتأمل تعريف الهبة عند فقهاء المذاهب الأربعة يتبين لي أنهم متفقون
على أن الهبة : تملك بلا عوض

(١) البناية في شرح الهداية ٩ / ١٩٦

- تكملة فتح القدير ٩ / ٢٠

(٢) الهجة في شرح التحفة ٢ / ٢٤٠

(٣) منهاج الطالبين ، مطبوع مع معنى المحتاج ٢ / ٥٣٧

(٤) معنى المحتاج ٢ / ٥٣٧

(٥) كشف القناع ٤ / ٢٩٨

(٦) المقنع ٢ / ٣٣١

وقد استخلصت من تعريفات الفقهاء للهبة في الاصطلاح التعريف التالي :

" الهبة : هي تملك مال معلوم بلا عوض في الحال . "

شرح التعريف :

تمليك : جنس يشمل البيع والهبة ونحوهما .

مال : يشمل النقود والعقار الثابت والمنقول ؛ فإنه تصح هبته .

معلوم : أي أن المال الذي يوهب لا بد أن يكون معلوما ، إذ لا تصح هبة المجهول .

بلا عوض : أي دون مقابل ، فيخرج ما فيه عوض كالبيع .

في الحال : قيد تخرج به الوصية ؛ لأنها تملك للمال بلا عوض ، وتملك بعد الموت .

المطلب الثاني مشروعية الهبة

الهبة مشروعة مندوب إليها ، ويدل على ذلك القران والسنة والإجماع والأدلة على ذلك كثيرة ومنها :

أولاً : الأدلة من القرآن

١- قال الله تعالى : ﴿ فَإِنْ طِبَّنَ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِّنْهُ نَفْسًا فَكُلُوهُ هَنِيئًا

مَرِيئًا ﴾ ^(١)

هذه الآية فيها دلالة على جواز هبة المرأة صداقها لزوجها ، فدل ذلك على مشروعية الهبة .

قال القرطبي : فيها مخاطبة للأزواج ويدل بعمومه على أن هبة المرأة صداقها لزوجها بكرة كانت أو ثيباً جائزة ، وبه قال جمهور الفقهاء ، ومنع مالك من هبة البكر الصداق لزوجها وجعل ذلك للولي مع أن الملك لها ، واتفق العلماء على أن المرأة المالكة لأمر نفسها إذا وهبت صداقها لزوجها نفذ ذلك عليها ولا رجوع لها فيه . ^(٢)

٢- قول الله تعالى : ﴿ وَأَفْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴾ ^(٣)

وجه الاستدلال من هذه الآية : الآية تدل على أن الهبة مشروعة ،

(١) سورة النساء آية ٤

(٢) الجامع لأحكام القرآن للقرطبي ٢٤/٥

(٣) سورة الحج آية ٧٧

ولا شك أن الهبة من عمل الخير^(١)

ثانياً : الأدلة من السنة

دلت السنة على مشروعية الهبة بأدلة كثيرة منها :

١- قال النبي ﷺ " تهادوا تحابوا " ^(٢)

هذا الحديث يدل على أن الهدية سبب في التواد والتحاب ، والهدية في معنى الهبة ، فدل ذلك على أن الهبة مشروعة .

٢- عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي ﷺ قال : " يا نساء المسلمينات

لا تحقرن جارة لجارتها ولو فرسن شاة " ^(٣)

أي لا تمنع جارة من الهدية لجارتها من الموجود عندها حتى ولو

(١) تبين المسالك شرح تدريب السالك للأحسائي ٢٧٩/٤

(٢) حديث حسن ، أخرجه البخاري في الأدب المفرد ، ترتيب : كمال الحوت ، ط٢ [بدون بلد النشر :

عالم الكتب ١٤٠٥هـ] ص ٢٠٥ برقم ٥٩٤ .

- سنن البيهقي ١٩٦/٦ من حديث أبي هريرة رضي الله عنه .

- قال ابن عدي : في إسناده ضمام بن إسماعيل أحاديثه لا يروونها غيره وله غيرها الشيء اليسير ، الكامل

في ضعفاء الرجال لأبي أحمد عبدالله بن عدي الجرجاني ، ط٣ [بيروت: دار الفكر ١٤٠٩] ١٠٤/٤ .

- ورواه الإمام مالك مرسلًا بلفظ : (تصافحوا يذهب الغل وتهادوا تحابوا وتذهب الشحناء) ، الموطأ

[دار إحياء الكتب العربية ١٣٧٠هـ] ٢ / ٩٠٨ .

- وذكره المنذري وقال: رواه مالك هكذا معضلاً وقد أسند من طرق فيها مقال فالحديث بمجموع

طرقه يصور حسناً ، الترغيب والترهيب [دمشق دار الإيمان ١٣٨٨] ٣ / ٤٣٤ .

- قال الألباني في إروا الغليل ٦ / ٤٤ إسناده حسن ، كما قال الحافظ ابن حجر في التلخيص ٣ / ٨٠ .

- قال ابن حجر: ضمام بن إسماعيل صدوق ربما أخطأ . تقريب التهذيب ص ٢٢١ رقم ٢٩٨٥

(٣) رواه البخاري ، صحيح البخاري مع فتح الباري ٥ / ٢٣٣ ، كتاب الهبة رقم (٢٥٦٨) .

كان شيئاً قليلاً فهو خير من العدم ، وذكر الفرسن على سبيل المبالغة .
وفي الحديث الحض على التهادي ولو باليسير ؛ لأن الكثير قد لا يتيسر
كل وقت ، وإذا تواصل اليسير صار كثيراً ، وفيه استحباب المودة
وإسقاط التكلف .^(١)

٣- قول النبي ﷺ : " العائد في هبته كالعائد في قبته " ^(٢)

دل هذا الحديث على أن الهبة مشروعة إذ لو لم تكن مشروعة لما حذر
النبي ﷺ من الرجوع فيها .

٤- عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي ﷺ قال : " لو دعيت إلى ذراع

أو كراع لأجبت ولو أهدي إلي ذراع أو كراع لقبلت " ^(٣)
فهذا الحديث يدل على أن الهدية ولو كانت قليلة جائزة ولا ترد ،
والهدية في معنى الهبة .

ومما يدل على مشروعية الهبة والندب إليها ما جاء في صحيح البخاري
تحت عنوان : (كتاب الهبة وفضلها والتحريض عليها) ^(٤)

(١) فتح الباري ٢٣٣/٥

(٢) رواه مسلم ، صحيح مسلم كتاب الهبات ٣/١٢٤١

(٣) رواه البخاري ، صحيح البخاري مع فتح الباري ٥/٢٣٦ ، كتاب الهبة رقم (٢٥٦٨)

(٤) صحيح البخاري مع فتح الباري ٢٣٣/٥

ثالثاً : الدليل على مشروعية الهبة من الإجماع
 انعقد الإجماع على استحباب الهبة .^(١)

رابعاً : الدليل على مشروعية الهبة من المعقول
 الهبة بر وإحسان وهي سبب في التواد والتحاب بين أفراد المجتمع ، وفيها
 تعاون على البر والتقوى .^(٢)

(١) معني المحتاج ٢ / ٥٣٧ .

- البناية في شرح الهداية ، لأحمد العيني ، ط١ [بيروت : دار الفكر ١٤١١هـ] ٩ / ١٩٧ .

(٢) معني المحتاج ٢ / ٥٣٧ .

المطلب الثالث

أركان الهبة

اختلف فقهاء المذاهب الأربعة في أركان الهبة على قولين :

القول الأول : يرى أصحاب هذا القول أن للهبة ركن واحد هو الإيجاب والقبول (الصيغة) وهو قول الحنفية^(١)

القول الثاني : يرى أصحابه أن للهبة ثلاثة أركان إجمالاً ، وخمسة تفصيلاً ، وهي كالآتي :

١- الصيغة (الإيجاب والقبول)

٢- العاقدان (وهما الواهب ، والموهوب له)

٣- الموهوب (وهو المال)

وهذا القول هو قول الجمهور وهم المالكية والشافعية والحنابلة^(٢) وسأتكلم عن أركان الهبة حسب تقسيم جمهور الفقهاء .

(١) اللباب في شرح الكتاب ٢ / ١٧١ .

- تحفة الفقهاء ٣ / ٢٥٤ .

- رد المختار ٨ / ٤٩٠ .

(٢) الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك [مصر: دار المعارف] ٤ / ١٤١ .

- بلغة السالك لأقرب المسالك ٢ / ٢٨٩ .

- مغني المحتاج ٢ / ٥٣٨ .

- كشاف القناع ٤ / ٢٩٨ .

- الفقه على المذاهب الأربعة ٤ / ٢٩٣ .

أولاً : الصيغة

إن صيغة العقد (الإيجاب والقبول) من المتعاقدين تدل على رضاهما ، وهي ركن من أركان عقد الهبة ، وتنعقد بالقول ، أو الفعل (المعاطاة) ، أو الإشارة ، أو الكتابة ، أو الرسالة .

انعقاد الهبة بالقول (اللفظ) :

تتعقد الهبة باللفظ الصريح الذي يدل على معناها كقول الواهب وهبتك ومنحتك وملكتك بلائمن ، أو أعطيتك ، ونحوه من الألفاظ الدالة على هذا المعنى ويقول الواهب قبلت أو رضيت أو نحو هذا ^(١)

انعقاد الهبة بالفعل (المعاطاة) :

تتعقد الهبة بالفعل الدال عليها ، وخالف في ذلك بعض الفقهاء بناء على خلافهم في انعقاد البيع والإجارة بالمعاطاة . والصحيح أنه يصح انعقاد الهبة بالأفعال الدالة على الإيجاب والقبول ، ولا يحتاج إلى لفظ كما في التعاطي ؛ كأن يعطى إنسان لآخر شيئاً من ماله مثلاً ويقبضه الآخر ، فإن ذلك يصح ؛ لأن النبي ﷺ كان يعطي ويعطى ، ويهدي ويهدى إليه ، وكان

(١) تحفة الفقهاء ٣ / ٢٥٤

- مجمع الأنهر ومعه بدر المتقي في شرح الملتقى ٢ / ٣٥٥ .

- بلغة السالك ٢ / ٢٨٩ .

- مغني المحتاج ٢ / ٥٣٨ .

- المغني لابن قدامه ٨ / ٢٤٥

أصحابه يفعلون ذلك ، ولم ينقل عنهم إيجاب وقبول .^(١)
 جاء في معني المحتاج : " وخلاف المعاظة في البيع يجري في الإجارة
 والهبة ونحوهما .."^(٢)

وسبق أن بينت خلاف الفقهاء في المعاظة عند الكلام عن أركان الإجارة^(٣)

انعقاد الهبة بالإشارة :

يصح انعقاد الهبة بالإشارة عند العجز عن النطق بها كما في إشارة
 الأخرس ويكفيه الإشارة المفهمة ، فكما يصح البيع والإجارة بالإشارة
 فكذلك تصح الهبة بالإشارة ، ولكن يجب أن تكون معروفة .^(٤)

انعقاد الهبة بالكتابة والرسالة :

يصح انعقاد الهبة بالكتابة والرسالة ، فإذا كتب إنسان لآخر أو بعث

(١) تكملة رد المختار " حاشية قوة عيون الأختيار " لسيدى محمد علاء الدين أفندي ، ط ١ [بيروت: دار

الكتب العلمية ، ١٤١٥هـ] ٥٦٩/١٢ .

- بدر المتقي في شرح الملتقى ، مطبوع مع مجمع الأنهر ٢ / ٣٥٢ .

- درر الحكام شرح مجلة الأحكام ٢ / ٤٠٥ .

- بلغة السالك ٢ / ٢٨٩ ، المعني ٨ / ٢٤٦ .

- مجموع فتاوى ابن تيمية ١٩ / ٢٩ .

(٢) معني المحتاج ٥ / ٢ .

(٣) انظر ص ٣٧-٣٩ من هذا البحث .

(٤) درر الحكام شرح مجلة الأحكام ٢ / ٤٠٤ .

- معني المحتاج ٢ / ٥٣٧ .

- مجموع فتاوى ابن تيمية ١٩ / ٢٩ .

رسولا بهبة وقبضها الآخر صح ذلك ؛ لأنه يكفى البعث من هذا
والقبض من ذاك ، وقد أهدى الملوك إلى الرسول ﷺ الكسوة والدواب
والجوارى .^(١)

ثانياً: العاقدان

العاقدان في الهبة هما الواهب ، والموهوب له ، وهما ركن من أركان العقد.
- وقد اتفق الفقهاء على اشتراط الأهلية فيهما ، ويعنى ذلك أن يكون
الواهب أهلاً للتبرع ، والموهوب له أهلاً للتملك .
ولا تصح الهبة إلا من جائز التصرف ، وهو العاقل البالغ الحر المالك
للموهوب ، إذ لا تصح هبة الرقيق ولا الصغير ولا المجنون .^(٢)
- وقد اختلف الفقهاء في قبول الصبي المميز للهبة ، وقبضه للهبة على
ثلاثة أقوال :

-
- (١) درر الحكام شرح مجلة الأحكام ٢/ ٤٠٥ .
- بلغة السالك ٢/ ٢٩٠ .
- مغني المحتاج ٢/ ٥٣٩ .
- كشف القناع ٤/ ٣٠٣ .
(٢) الفتاوى الهندية ٤/ ٣٧٤ .
- رد المختار على الدر المختار ٨/ ٤٨٩ .
- بداية المجتهد ٢/ ٢٩٨ .
- بلغة السالك لأقرب المسالك ٢/ ٢٨٩ .
- مغني المحتاج ٢/ ٥٣٧ .
- كشف القناع ٤/ ٢٩٩ .

القول الأول :

يصح قبول الصبي المميز (العاقل) وقبضه للهبة ، وهو قول الحنفية ، وقول عند الحنابلة .^(١)

وحجتهم في ذلك : أن الصبي المميز يعقل التحصيل ، فهو من أهل التصرف . كما أنه يصح بيعه وشراؤه بإذن وليه ، وفي الهبة أولى ، حيث أنه لا يحتاج إلى إذن الولي ؛ لأنه محض مصلحة ولا ضرر فيها فصح من غير إذن وليه كوصيته وكسب المباحات .

القول الثاني :

لا يصح قبول الصبي المميز ولا قبضه للهبة وهو قول المالكية والشافعية والقول الثاني عند الحنابلة .^(٢)

وحجتهم : أن الصبي المميز لا تزول عنه الولاية قبل البلوغ ، فتنفي عنه أهلية التصرف .

(١) تحفة الفقهاء ٣ / ٢٧٠ .

- تكملة فتح القدير ٩ / ٣٥ .

- كشف الحقائق شرح كبر الدقائق ٢ / ١٤٧ .

- المعنى ٨ / ٢٥٣ .

(٢) الشرح الصغير للرددير ٤ / ١٤١ .

- بداية المجتهد ٢ / ٣٠٠ .

- معني المحتاج ٢ / ٥٣٨ .

- كشاف القناع ٤ / ٣٠١ .

- المعنى ٨ / ٢٥٣ .

القول الثالث :

يصح قبول الصبي المميز للهبة ، ولا يصح قبضه لها إلا بإذن وليه ، وهذا القول هو القول الثالث عند الحنابلة .^(١)

والدليل على ذلك : أن القبض يحصل به مستولياً على المال ، فلا يؤمن تضييعه له وتفريطه فيه ، فيتعين حفظه عن ذلك بوقفه على إذن وليه ، كقبضه لوديعته . أما القبول فيحصل له به الملك من غير ضرر ، فجاز من غير إذن وليه ، كاحتشاشه واصطياده .

الترجيح والمناقشة :

بعد النظر في الأقوال السابقة وتأملها يترجح لي القول الأول للأسباب التالية :

- ١- أن قبول الهبة وقبضها فيه مصلحة للصبي المميز ولوليه فلا يجوز تفويتها.
 - ٢- أن اختبار الصبي المميز بالبيع والشراء يبين أنه يحسن التصرف الذي يوافق تحصيل المصلحة ويحفظ له أمواله ، ومادام كذلك فإنه يلحق بالبالغ ولا تنتفي عنه أهلية التصرف ، وفي ذلك دفع لحجة أصحاب القول الثاني .
- أما القول الثالث فليس هناك وجه للتفريق بين القبول والقبض ؛ لأنه تبين لنا أن الصبي المميز يحسن التصرف إذا اختبر بالبيع والشراء ، وبذلك يكون قادراً على حفظ ماله ، فكيف تنتهمه بتضييعه وتفريطه فيه ؟

(١) المعنى لابن قدامة ٨ / ٢٥٣

ثالثاً : الموهوب

الموهوب هو الركن الثالث من أركان الهبة ، وهو المال الذي يعطيه الواهب للموهوب له .

وقد اتفق الفقهاء على أن كل ما جاز بيعه جاز هبته ولذلك فيجب أن يكون الموهوب مالاً متقوماً مباحاً مملوكاً للواهب .

ولا تصح هبة الأشياء المحرمة كالميتة وآلات اللهو ، ولا تصح هبة ما ليس بمملوك ؛ لأنه لا يصح بيعه وإجارته . كما يجب أن يكون الموهوب معلوماً موجوداً وقت الهبة مقدوراً على تسليمه ؛ لأن ما لا يقدر على تسليمه شبيهه بالمعدوم فلا تصح هبته .^(١)

وتقدم تفصيل ذلك في أركان الإجارة ، وسيأتي في الكلام عن العقود عليه في البيع عند الحديث عن أركانه .

(١): الفتاوى الهندية ٤ / ٣٧٤ .

- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر / ٤ / ٣٥٦ .
- الاختيار لتعليل المختار / ٣ / ٥٠ .
- الشرح الصغير للرددير / ٤ / ١٤٣ .
- بلغة السالك لأقرب المسالك / ٢ / ٢٨٩ .
- بداية المجتهد / ٢ / ٣٠٠ .
- منهاج الطالبين للنووي مطبوع مع معنى المحتاج / ٢ / ٥٤٠ .
- معنى المحتاج للشربيني / ٤ / ٥٤٠ .
- كشاف القناع / ٤ / ٣٠٦ .
- المغني / ٨ / ٢٤٩ .

المطلب الرابع

تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع شرط الهبة

إن عقد الإجارة في الفقه الإسلامي من عقود المعاوضات ، أما عقد الهبة فهو من عقود التبرعات .

وفي الإجارة المنتهية بالتملك قد تنتقل ملكية السلعة المؤجرة للمستأجر بناءً على عقد الهبة .

وتكون صيغتها كالتالي :

أجرتك هذه السلعة (عمار ، سيارة ، آلات) بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة كذا (ثلاث سنوات مثلاً) على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها وهبتك هذه السلعة المؤجرة لك ، وقال الآخر قبلت .

- جاء في الفقرة (ب) من البند رقم (٤) في عقد الإيجار المنتهي بالتملك لشركة الجميع للسيارات ما نصه : " في حالة استيفاء المستأجر لجميع المبالغ أعلاه بإجمالي (...) وفي المدة المحددة بـ ٣٦ شهر فإن ملكية السيارة تؤول هبة في آخر المدة ، وفي القسط رقم (٣٦) من المؤجر إلى المستأجر ويتحمل الطرف الأول (المؤجر) مصاريف نقل الملكية فقط للطرف الثاني (المستأجر)"^(١)

- وجاء في اتفاقية البنك الإسلامي (اتفاقية تمويل بالإجارة) في المادة الثانية عشرة (هبة المعدات للمستأجر) ما نصه : " إذا لم تلحق بالمعدات

(١) انظر : ملحق رقم (١) عقد إيجار منتهي بالتملك لشركة الجميع للسيارات .

خسارة شاملة ولم يكن المستأجر محلاً ، أو مقصراً في أي من التزاماته المقررة بموجب اتفاقية الإيجار ، يلتزم المؤجر بأن يقوم في أول يوم عمل يعقب تاريخ أداء آخر قسط من أقساط الإيجار بنقل ملكية المعدات إلى المستأجر على أساس الهبة " (١) .

وبذلك يكون عقد الإجارة مقترناً بشرط عقد آخر وهو عقد الهبة ، وهذا العقد معلق على شرط ، وهو سداد جميع أقساط الإجارة .

وبناءً على ما سبق ، فقد قال عدد من الباحثين (٢) : يجوز عقد الإجارة المنتهية بالتملك إذا اقترنت بشرط عقد الهبة ، أو بالوعد بالهبة .
ومن هؤلاء الدكتور حسن الشاذلي حيث قال في أثناء ترجيحه لما يؤخذ به في صورة الإجارة المنتهية بالتملك : " أن تشتمل صيغة الإجارة على هبة السلعة بعد انتهاء مدة الإجارة وسداد جميع الأقساط المتفق عليها ، ويقبل الطرف الآخر ، فتكون هبة معلقة على شرط _ على القول بجواز تعليقها _ أو أن يعد المالك المستأجر بأن يهبه السلعة بعد انتهاء مدة الإجارة وسداد الأقساط الإيجارية المستحقة " (٣)

(١) انظر : ملحق رقم (٢) اتفاقية تمويل بالإجارة للبنك الإسلامي للتنمية .

(٢) انظر : محسوث الإيجار المنتهي بالتملك ومناقشتها ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد الخامس ، ج ٤ ،

د.حسن الشاذلي ص٢٦٠٧ ، الشيخ عبدالله بن بيه ص ٢٦٥٨ ، د.عبدالله إبراهيم ص٢٦٨٩ ، د.

إبراهيم الدبو ص٢٧٢٥ ، الشيخ محمد المختار السلامي ص٢٧٣٠ ، د.الصادق الضيرص٢٧٣٤ .

- الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية د.عبد الستار أبو غدة ، ط: ١-جدة: مجموعة دلة الحركة

١٤١٦ هـ- ص٤٩ .

(٣) الإيجار المنتهي بالتملك للشاذلي ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي عدد (٥) ٢٦٥٦/٤ .

وقال الشيخ عبد الله بن بيه : " وعد بهبة لاحق بعقد الإيجار جار على سبب ، وهذا أجدر هذه الأوجه بالجواز ، وأولاها بالصواب ، وهذا ما نراه في هذه المسألة " (١)

كما صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي بالأغلبية بجواز الإجارة المنتهية بالتملك بناءً على أنها إجارة مع الوعد بالهبة في دورته الثالثة في عملن رداً على استفسار البنك الإسلامي للتنمية . (٢)

حيث قرر مجلس المجمع بخصوص عمليات الإيجار اعتماد المبادئ التالية :

المبدأ الأول :

أن الوعد من البنك الإسلامي للتنمية بإيجار المعدات إلى العميل بعد تملك البنك لها أمر مقبول شرعاً .

المبدأ الثاني :

أن توكيل البنك الإسلامي للتنمية أحد عملائه بشراء ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما يحدد الأوصاف والتمن لحساب البنك بغية أن يؤجره البنك تلك الأشياء بعد حيازة الوكيل لها هو توكيل مقبول شرعاً . والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك .

المبدأ الثالث :

أن عقد الإيجار يجب أن يتم بعد التملك الحقيقي للمعدات ، وأن

(١) الإيجار الذي ينتهي بالتملك لابن بيه ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي عدد (٥) ٢٦٧٤/٤ .

(٢) انظر : مجمع الفقه الإسلامي قرارات وتوصيات ١٤٠٦-١٤٠٩هـ [جدة : دار العلم للطباعة

والنشر] ص ٢٧ .

يرم بعقد منفصل عن عقد الوكالة والوعد .

المبدأ الرابع :

أن الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الإجارة جائز بعقد منفصل .

المبدأ الخامس :

أن تبعة الهلاك والتعيب تكون على البنك بصفته مالكا للمعدات ما لم يكن ذلك بتعدي ، أو تقصير من المستأجر فتكون التبعة عندئذٍ عليه .

المبدأ السادس :

أن نفقات التأمين لدى الشركات الإسلامية كلما أمكن ذلك ، يتحملها البنك .

ولكن مجمع الفقه الإسلامي تراجع عن قراره هذا في الدورة الخامسة بالكويت حيث صدر عنه القرار التالي :

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع (الإيجار المنتهي بالتملك) واستماعه للمناقشات التي دارت حوله .

وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم (١) في الدورة الثالثة بشأن الإجابة على استفسارات البنك الإسلامي للتنمية فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار قرر^(١) :

أولاً : الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي ببدائل أخرى منها

(١) انظر : مجلة مجمع الفقه الإسلامي عدد (٥) ٢٧٦٤/٤ .

البديان التاليان :

الأول : البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية .
الثاني : عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الايجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية :

- ١- مد مدة الإجارة .
- ٢- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها .
- ٣- 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 لدراسته وإصدار القرار بشأنها .

كما صدر عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي المنعقدة في الكويت فتوى بشأن التأجير المنتهي بالتمليك ونصها ما يلي :

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

- ١- ضبط مدة الإجارة ، وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة .
- ٢- تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة .

٣- نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليها ، تنفيذاً لوعده سابق بذلك بين المالك والمستأجر .

هذا ... والندوة تؤكد ما صدر عن مجمع الفقه الإسلامي في هذا الموضوع ضمن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية .^(١)

(١) انظر : اعمال الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي ، ط١ [الكويت : بيت التمويل الكويتي

١٤١٣هـ -] ص ٢٤٦ .

- مجلة مجمع الفقه الإسلامي عدد (٥) ٢٧٠٢/٤ .

- أدوات الاستثمار الإسلامي ، اعداد : عز الدين حوچه ، مراجعة : عبد الستار أبو غدة ، ص ٨٢ .

مناقشة تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع شرط الهبة

تبين لي فيما سبق أن عدداً من الباحثين أجاز الإجارة المنتهية بالتملك وتخرج على أنها إجارة مع شرط الهبة ، وهذا يعني أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو عقد إجارة اقترن به اشتراط عقد آخر وهو عقد الهبة ، والهبة هنا معلقة على شرط سداد الأقساط المتفق عليها في المدة المحددة .

وقد نصت العقود المطبقة في الواقع على أن الهبة لا تتم إلا بعد انتهاء مدة الإجارة وسداد الأقساط الاجارية المتفق عليها .

وهذا التخريج ترد عليه عدة مناقشات ، ولا بد من الإجابة عليها قبل الحكم على الإجارة المنتهية بالتملك في هذه الحالة .

ويمكن حصر هذه المناقشات فيما يلي :

أولاً : هل يجوز اشتراط عقد الهبة مع عقد الإجارة في عقد واحد ؟

ثانياً : هل يجوز تعليق الهبة على شرط وهو في مسألتنا سداد الأقساط ؟

ثالثاً : هل يجوز زيادة الأجرة مقابل الهبة ؟

والجواب عن هذه المناقشات يكون كالآتي :

أولاً : بالنسبة لاشتراط عقد الهبة في عقد الإجارة ، فسبق أن تطرقت إليه عند الحديث عن الشروط ، وبيان حكم اشتراط عقد في عقد ، في المبحث الأول من هذا الفصل .

وقد ترجح لدي : جواز اشتراط عقد في عقد سواء كان هذا العقد عقد تبرع أو عقد معاوضة إلا إذا كان العقد الآخر

قرضاً^(١) ولذلك يجوز اشتراط عقد الهبة في عقد الإجارة .

ثانياً : بالنسبة لتعليق عقد الهبة على شرط ، فقد اختلف الفقهاء في

تعليق الهبة على قولين :

القول الأول : لا يجوز تعليق الهبة على شرط مستقبل كإذا جاء رأس الشهر ، أو قدم فلان فقد وهبتك كذا ؛ لأنها تمليك لمعين في الحياة فلم يجرز تعليقها على الشرط قياساً على البيع . كما أن في تعليقها على الشرط مخاطرة ، وغرر ؛ لأنه يعلق التمليك على حدوث أمر محتمل الوقوع في المستقبل ، وقد يحدث وقد لا يحدث . وهذا قول جمهور الفقهاء (الحنفية ، والشافعية ، والحنابلة)^(٢)

القول الثاني : يجوز تعليق الهبة على الشرط ، وهو قول المالكية ، وقول

عند الحنفية^(٣)

(١) انظر ص ١٢٩ من هذا البحث .

(٢) الفتاوى الهندية ٣٩٦/٤ .

- الاختيار لتعليل المختار ٥٤/٢ .

- تكملة فتح القدير ٥٥/٩ .

- المهذب ٣٣٤/٢ .

- مغني المحتاج ٥٤٠/٢ .

- كشف القناع ٣٠٧/٤ .

- المغني ٢٥٠/٨ .

- الايجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي عدد (٥) ٢٦٤٢/٤

(٣) تحرير الكلام في مسائل الالتزام للحطاب ص ٢١٠ .

- البحر الرائق لابن نجيم ١٩١/٦ .

جاء في تحرير الكلام في مسائل الالتزام : " قال في كتاب الصدقات والهبات ، في رجل قال لرجل بلغني أنك تشتمني فقال: ما قلت . فقال : أحلف لي ولك كذا وكذا هبة مني فحلف ، أترى له الهبة ؟ قال نعم ذلك يلزمه .. " (١)

يتبين من هذا النص أنه علق الهبة على الحلف بعدم شتمه ، وقد يحلف وقد لا يحلف ، ففي هذا تعليق للهبة على الشرط .

وجاء في البحر الرائق : " ... الهبة يجوز تعليقها بالشرط الملائم " (٢)

القول الراجح :

يترجح لدي : القول الثاني الذي يرى جواز تعليق الهبة على الشرط ، ويدل على ذلك ما يلي :

١- عن أم سلمة رضي الله عنها قالت : لما تزوجني رسول الله ﷺ قال

: " إني قد أهديت للنجاشي حلة وأواق مسك ، ولا أرى

النجاشي إلا قد مات ، ولا أرى هديتي إلا مردودة ، فإن ردت

فهي لك ، قالت : وكان كما قال رسول الله ﷺ وردت عليه

هديته ، فأعطى كل امرأة من نسائه أوقية مسك ، وأعطى أم

سلمة بقية المسك والحلة " (٣)

= - تكملة رد المختار " حاشية قرعة عمون الأخيار " لسيدى محمد علاء الدين أفندي ٥٦٠/١٢ .

- نظرية الشرط للشاذلي ص ٧٦ .

(١) المرجع السابق .

(٢) البحر الرائق لابن نجيم ٦ / ١٩١ .

(٣) رواه أحمد في المسند ٤٠٤/٦ .

قال صاحب الفتح الرباني : " المراد بقوله ﷺ فهي لك يعني الحلة لا الهدية كلها وقد جاء في رواية ابن حبان ما يدل على ذلك" (١)

ويتبين لي : أن هذا الحديث يدل على جواز تعليق الهبة على شرط مستقبل ؛ لأن الرسول ﷺ علق إهداءه الحلة لأم سلمة على رجوعها إذا مات النجاشي ، فلما رجعت أعطهاها لأم سلمة رضي الله عنها .

٢- أن الواهب متفضل فتقبل هبته على الصورة التي أرادها سواء كانت الهبة معلقة على شرط ، أو غير معلقة ما دام أنه لا يحل حراماً ولا يحرم حلالاً ، والله سبحانه وتعالى يقول : ﴿ مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ ﴾ (٢)

- = - وأخرجه ابن حبان موارد الظمان إلى زوائد ابن حبان للحافظ نور الدين علي بن أبي بكر الهيثمي ، تحقيق : محمد عبد الرزاق حمزه [بيروت : دارالكتب العلمية] باب ما جاء في الهدية ، ص ٢٧٩ .
- المستدرک علی الصحیحین وبذیلہ التلخیص ، قال الحاكم : " هذا حديث صحيح الاسناد ولم يخرجه " ، وخالفه الذهبي وقال : فيه مسلم بن خالد الزنجي وهو ضعيف . كتاب النكاح ١٨٨/٢ .
- الفتح الرباني في ترتيب مسند الإمام أحمد ، لأحمد عبد الرحمن البنا الساعاتي [القاهرة : دار الشهاب] ١٧١/١٥ . قال الساعاتي : " مسلم بن خالد وثقه ابن معين وغيره ، وضعفه جماعة ، وأم موسى لم أعرفها ، وبقية رجاله رجال الصحيح " . ولكن هذا الحديث في رواية أحمد عن موسى بن عقبة عن أبيه ، ولم يروه عن أمه .
- قال ابن حجر : اسنده حسن ، فتح الباري شرح صحيح البخاري ٢٦٣/٥ .
- نيل الأوطار للشركاني ١٠٠/٦ ، وقال نقلاً عن مجمع الزوائد : رجال أحمد والطبراني رجال الصحيح .

(١) الفتح الرباني في ترتيب مسند الإمام أحمد ١٧١/١٥ .

(٢) سورة التوبة ، الآية : ٩١ .

وبذلك يتضح لي : أن تعليق الهبة على شرط ، وهو سداد جميع أقساط الإجارة في الإجارة المنتهية بالتملك جازر للأدلة السابقة التي تدل على جواز تعليق الهبة على شرط مستقبل .

كما أن تعليق الهبة هنا لا يترتب عليه ضرر بالمجتمع ، ولا بالأفراد ، بل إنه يحقق نفعاً مشروعاً ، وما دام هذا التصرف محققاً لمنفعة ومصلحة مشروعة لا يترتب عليها ضرر ، فإن الشرع لا يأباه ، بل يقره .

ثالثاً : بالنسبة لزيادة الأجرة مقابل الهبة .

فالجواب عنه من وجهين :

الوجه الأول :

إذا كانت الأجرة أكثر من أجرة المثل — أي زيد فيها مقابل الهبة — فإنها تكون هبة بعوض ، وتسمى هبة الثواب ، وهذا إشكال يحول دون القول بجواز الإجارة المنتهية بالتملك .

وقد أشار الدكتور الشاذلي إلى هذا الإشكال بقوله : " ... إن ظروفها كثيرة تحتاج إلى نظر ، منها أن الإجارة المدفوعة ليست في حقيقة الأمر ثمناً للمنفعة ، ينطبق عليها أجرة المثل إذا حدث خلل في عقد الإجارة ، وإنما هي أقساط ثمن السلعة ، حيث قسط ثمنها على هذه المدة المتفق عليها ، وهي قطعاً تكون مرتفعة ، أو منخفضة بمقدار قصر المدة أو طولها .

وعادة ما تكون المدة قصيرة ، فإذا حدث الخلل المشار إليه ، أو العجز عن الوفاء ، فإن المستأجر يكون مظلوماً بدفعه ما زاد عن أجرة المثل ، وما يدفع زيادة عن ذلك هل يعادل تعويض المؤجر عن الأضرار التي لحقت به ، مع

مراعاة أن تقدير الضرر ، ثم التعويض عنه ، لا يمكن أن يكون مقدماً على وقوعه ، وتبين أبعاده ، كل ذلك يحتاج إلى مزيد نظر " (١)

وقد اتفق الفقهاء على أن الهبة إذا كانت بمقابل _ أي بعوض _ فهي بيع وتأخذ أحكام البيع . (٢)

وفي هذه الحالة تكون الإجارة المنتهية بالتملك إجارة مع شرط البيع ؛ لأن العاقد إذا شرط في الهبة عوضاً معلوماً ، فإنها تكون بيعاً .

جاء في الروض المربع : " وإن شرط العاقد في الهبة عوضاً معلوماً ، فهي بيع ؛ لأنه تملك بعوض معلوم . . . " (٣)

وتفصيل القول في ذلك وبيان حكمه سيكون في المبحث الثالث من هذا الفصل عند الكلام عن تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع شرط البيع إن شاء الله تعالى .

(١) الاجمار المنتهي بالتملك للشاذلي ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد (٥) ٢٦٤٣/٤ .

(٢) تكملة فتح القدير ٤٩/٩ .

- رد المحتار ٥١٥/٨ .

- تحرير الكلام في مسائل الالتزام ص ٢٠٠ .

- مغني المحتاج ٥٤٨/٢ .

- كشف القناع ٣٠٠/٤ .

(٣) الروض المربع للبهوتي ص ٢٤١ .

الوجه الثاني :

إذا كانت الأجرة مثل أجرة المثل ، فما المانع من جوازه الإجارة المنتهية بالتملك في هذه الحالة ، خصوصاً وقد تبين لي أنه يجوز اجتماع عقد الهبة مع عقد الإجارة ، وكذلك يجوز تعليق الهبة على سداد أقساط الإجارة .

لذلك فالذي أراه : أن الإجارة المنتهية بالتملك جائزة في هذه الحالة ،

وتتخرج على أنها إجارة مع شرط الهبة ويؤيد ذلك ما يلي :

١- أن هبة السلعة في نهاية مدة الإجارة عند تحقق الشرط وهو سداد

الأقساط التجارية فيه مصلحة راجحة ، ونفع مشروع ، ولا يترتب عليه ضرر بالأفراد ، أو المجتمع ، بل في ذلك بر وإحسان .

٢- أن التاجر إذا تعامل بهذا العقد ، فإن فيه حفظ لحقه ، وإذا أخذ

أجرة المثل ، فإنه يكون راجحاً ؛ لأنه يجوز له أن يؤجر السلعة التي يملكها المدة التي يريد كستين ، أو ثلاث ، أو عشر ، أو أكثر . وإذا وهب السلعة في نهاية المدة للمستأجر بناءً على شرط سابق ، فلا مانع من ذلك .

٣- أن الحاجة داعية إلى ذلك وفيه توسعة على الناس في هذا الوقت

، الذي كثرت فيه حوائجهم ، وقلّ من يقرض قرضاً حسناً ؛ لأن كثيراً من الناس فسدت ذممهم ، فإذا أقرض شخص آخر ماطل به المقترض ، ولم يرد عليه ما أخذه منه فترة طويلة رغم يسره وعدم إعساره ، ولذلك قلّ المقرضون في هذا العصر .

٤- أن التجار اليوم لا يبيعون بضمن مؤجل إلا في القليل النادر حيث

تحول كثير منهم في ترويج مبيعاته من البيع بالتقسيط إلى الإجارة المنتهية بالتملك وإذا وجد من يبيع بضمن مؤجل فإنه يأخذ الضمانات الكافية ، كاشتراط كفيل ، أو اثنين بل هناك من يشترط ثلاثة . والكثير من الناس اليوم يختاطون لأنفسهم من الكفالة حتى ولو كان قريباً ؛ لأن كثيراً من الكفلاء تورطوا بتسديد المبالغ التي ضمنوا فيها ، إما لإعسار المكفول ، أو لأن التاجر قد ماطل به المدين ولم يستطع أخذ حقه منه ، فلجأ إلى الكفيل بصفته ضامناً بالمبلغ ، بينما في الإجارة المنتهية بالتملك لا يشترط كفيل ، وهذه سمة جعلت الكثير من أفراد المجتمع يتجهون إليها لحاجتهم إلى ذلك .

— هذا بالنسبة لتخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع شرط الهبة ، أما تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالهبة ، فأوجله الحديث عنه إلى الفصل الرابع ؛ لتضمنه حكم الإلزام بالوعد .

المبحث الثالث

الإجارة المنتهية بالتمليك والإجارة مع شرط البيع

وفيه مطالب :

المطلب الأول : تعريف البيع

المطلب الثاني : مشروعية البيع

المطلب الثالث : أركان البيع

المطلب الرابع : تخريج الإجارة المنتهية بالتمليك على الإجارة مع شرط البيع

المطلب الأول تعريف البيع

أولاً : تعريف البيع لغة

الباء والياء والعين أصل واحد ، وهو بيع الشيء ، والبيع مصدر باع
 يبيع إذا مَلَكَ ، وربما سمي الشراء بيعاً والمعنى واحد .
 ويقال باع الشيء يبيعه بيعاً ، وأباع الشيء عرضه للبيع ، وابتاعه اشتراه ،
 واستباعه : سأله أن يبيعه منه .
 ويتعدى الفعل (باع) بنفسه إلى مفعولين ، فيقال : بعته فلاناً السلعة ،
 ويكثر الاختصار على أحدهما فيقول : بعته الدار ^(١)
 ويطلق البيع في اللغة على المقابلة ، مقابلة شيء بشيء ، فمقابلة السلعة
 بالسلعة تسمى بيعاً لغة كمقابلتها بالنقد ، ويقال لأحد المتقابلين : مبيع ،
 والآخر ثمن ^(٢)

(١) معجم مقاييس اللغة لابن فارس ٣٢٧/١ .

- لسان العرب لابن منظور ٢١/٨

- مختار الصحاح للرازي ص (٧١) .

(٢) معني اختاج للشريبي ٣/٢ .

- الفقه على المذاهب الأربعة للجزيري ١٤٧/٢ .

ثانيا: تعريف البيع في الاصطلاح

عرف الفقهاء البيع في الاصطلاح بعدة تعريفات ، وسأذكر تعريفه عند فقهاء المذاهب الأربعة ، ثم أذكر التعريف المختار وأقوم بشرحه .

تعريف البيع عند الحنفية :

مبادلة المال بالمال ^(١)

وزاد بعض فقهاءهم قيودا في التعريف فقالوا البيع هو :

مبادلة المال بالمال بالتراضي ^(٢)

تعريف البيع عند المالكية :

هو عقد معاوضة على غير منافع ^(٣).

تعريف البيع عند الشافعية :

البيع هو عقد معاوضة مالية يفيد ملك عين ، أو منفعة على التأيد ^(٤).

تعريف البيع عند الحنابلة :

هو مبادلة المال بالمال لغرض التملك ^(٥)

وعرفه بعضهم بأنه :

مبادلة مال ولو في الذمة ، أو منفعة مباحة على الإطلاق بمثل أحدهم على

(١) مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ٣/٢ .

- درر الحكام شرح مجلة الأحكام ١٠٥/١ .

(٢) كشف الحقائق شرح كثر الدقائق ٢/٢ .

(٣) بلغة السالك لأقرب المسالك ٢/٢ .

(٤) مغني المحتاج ٤/٢

(٥) المقنع ٣/٢

التأييد غير ربا وقرض^(١)

والتعريف المختار : هو التعريف الثاني عند الحنابلة ، وهو : مبادلة مال ولو في الذمة ، أو منفعة مباحة على الإطلاق بمثل أحدهما على التأييد غير ربا وقرض .

شرح التعريف :

مبادلة مال ولو في الذمة : أي مبادلة مال من نقد أو غيره مكان الآخر سواء كان المال معيناً أو موصوفاً في الذمة ، كعبد أو ثوب صفته كذا .
أو منفعة مباحة على الإطلاق : أي لا تختص بإباحتها بحال دون حال كنفع ممر الدار .

بمثل أحدهما : أي بمال أو منفعة مباحة فيشمل الصور الآتية : مبادلة مال بمال ، أو منفعة بمنفعة ، أو مال بمنفعة .

على التأييد : أي لم تقيد مبادلة المنفعة بمدة أو عمل معلوم . فخرجت بهذا الإجارة ؛ لأنها مؤقتة .

غير ربا وقرض : هذا استثناء في التعريف للربا والقرض لأنهما لا يدخلان في تعريف البيع .

فهذا التعريف أرى بأنه جامعاً مانعاً . أما التعريفات السابقة فيلاحظ عليها دخول الربا والقرض فيها ، وإن كان تعريف البيع عند الشافعية قد أخرج القرض ، فإنه يدخل فيه الربا .

(١) كشاف القناع ١٤٦/٣ .

المطلب الثاني مشروعية البيع

البيع مباح وثبتت مشروعيته بأدلة من القرآن ، والسنة ، والإجماع ، والمعقول وهي :

أولاً : الأدلة من القرآن

دلت آيات كثيرة من كتاب الله على أن البيع حلال ومنها الأدلة التالية :

١- قوله تعالى : ﴿ وأحل الله البيع وحرم الربا ﴾^(١)

فهذه الآية صريحة في مشروعية البيع حيث فرق الله فيها بين البيع والربا فبين أن البيع حلال والربا حرام .

٢- وقال تعالى : ﴿ وأشهدوا إذا تبايعتم ﴾^(٢)

هذه الآية تدل على مشروعية البيع حيث أمر الله فيها بالاشهاد على البيع ، أي اشهدوا على حقكم إذا كان فيه أجل ، أو لم يكن فيه أجل فاشهدوا على حقكم على كل حال^(٣)

٣- قال تعالى : ﴿ يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل

إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم ﴾^(٤)

هذه الآية تقيد التجارة المباحة بالتراضي والتجارة تكون بالبيع والشراء

(١) سورة البقرة الآية (٢٧٥)

(٢) سورة البقرة الآية (٢٨٢)

(٣) تفسير القرآن العظيم لابن كثير ٣١٧/١ .

(٤) سورة النساء الآية (٢٩)

، فيؤخذ منها مشروعية البيع. (١)

٤- قال تعالى : ﴿ لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلاً مِّن رَّبِّكُمْ ﴾ (٢)

في هذه الآية دلالة على إباحة البيع فقد ترك الناس البيوع والتجارة في مواسم الحج ، فأنزل الله هذه الآية، بأنه لا حرج عليكم في الشراء والبيع قبل الإحرام وبعده. (٣)

٥- قال تعالى : ﴿ فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن

فَضْلِ اللَّهِ وَادْكُرُوا اللَّهَ كَثِيراً لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴾ (٤)

معنى هذه الآية : أي اذكروا الله حال بيعكم وشرائكم وأخذكم وإعطائكم (٥)

قال ابن حجر : يؤخذ من هذه الآية مشروعية البيع من طريق عموم ابتغاء الفضل ؛ لأنه يشمل التجارة وأنواع التكسب. (٦)

(١) فتح الباري ٣٣٨/٤

(٢) سورة البقرة الآية (١٩٨)

(٣) تفسير القرآن العظيم لابن كثير ٢٢٨/١

(٤) سورة الجمعة الآية ١٠

(٥) تفسير القرآن العظيم لابن كثير ٣٦٧/٤

(٦) فتح الباري ٣٣٨ /٤

ثانياً : الأدلة على مشروعية البيع من السنة

دلت السنة القولية ، والفعلية على مشروعية البيع والأدلة على ذلك كثيرة ومنها :

١- قول النبي ﷺ : " لأن يأخذ أحدكم حبله فإتي بجزمة من حطب على

ظهره فيبيعها فكف الله بها وجهه خير له من أن يسأل الناس أعطوه أو منعوه " (١)

فقول النبي ﷺ (فبيعها) فيه دلالة صريحة على جواز البيع وفيه حث عليه كما دل على أن البيع والاشتغال به خير من المسألة .

٢- قول النبي ﷺ : " من ابتاع طعاماً فلا يبعه حتى يستوفيه " (٢)

وجه الدلالة : قوله ﷺ (من ابتاع طعاماً) صريح في إباحة البيع .

٣- وقال النبي ﷺ : " البيعان بالخيار ما لم يتفرقا - أو قال حتى يتفرقا

- فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما ، وإن كتما وكذبا محقت بركة بيعهما " (٣)

هذا الحديث صريح في مشروعية البيع حيث دل على جواز الخيار في

(١) رواه البخاري ، صحيح البخاري مع الفتح ٣/٣٩٣ ، كتاب الزكاة ، رقم الحديث (١٤٧١) .

(٢) رواه مسلم في صحيحه عن ابن عباس ، كتاب البيع ، باب بطلان بيع البيع قبل القبض ٣/١١٥٩ ، رقم الحديث (١٥٢٥) .

- صحيح البخاري مع الفتح ٤/٤٠٩ ، كتاب البيع ، باب بيع الطعام قبل أن يقبض رقم الحديث (٢١٣٦) .

(٣) رواه البخاري عن حكيم بن حزام ، صحيح البخاري مع الفتح ٤/٣٦٦ ، كتاب البيع رقم (٢٠٨٢) .

- صحيح مسلم ٣/١١٦٣ ، باب ثبوت خيار المجلس للمبايعين ، رقم (١٥٣١)

البيع ، وحث على الصدق والتبين لما في الثمن والمثمن من عيب ،
وفيه تحذير من الكتم والكذب ؛ لأن ذلك ينافي حصول البركة في
البيع ^(١)

٤- قال النبي ﷺ : " رحم الله رجلاً سمحاً إذا باع ، وإذا اشترى وإذا
اقتضى " ^(٢)

وجه الدلالة قوله : (إذا باع ، وإذا اشترى) صريح في جواز البيع
والشراء .

٥- ومما يدل على مشروعية البيع فعله ﷺ ، فعن عائشة رضی الله عنها :
" أن النبي ﷺ اشترى طعاماً من يهودي إلى أجل ، ورهنه درعاً من
حديد " ^(٣) .

وهذا الفعل من النبي ﷺ فيه دلالة على حل البيع ، وجوازه .

٧- ومما يدل على مشروعية البيع فعل الصحابة -رضوان الله تعالى عليهم-
في زمن النبي ﷺ قال أبو هريرة -رضى الله عنه- : " إن اخوتي
المهاجرين كان يشغلهم الصفق بالأسواق ، وكنت ألزم رسول
الله ﷺ ملء بطني فأشهد إذا غابوا واحفظ إذا نسوا" ^(٤)
والمراد بالصفق في الحديث : التبايع ، ووجه الدلالة منه وقوع ذلك

(١) فتح الباري ٤/٣٦٤ .

(٢) رواه البخاري ، صحيح البخاري مع الفتح ٤/٣٥٩ ، كتاب البيع رقم ٢٠٧٦ .

(٣) رواه البخاري ، صحيح البخاري مع الفتح ٤/٣٥٤ ، رقم الحديث ٢٠٦٨ .

(٤) رواه البخاري ، صحيح البخاري مع الفتح ٤/٣٣٧ .

في زمن النبي ﷺ وإقراره عليه وإقراره لهم على ذلك .

ثالثاً : من الإجماع

أجمع المسلمون على جواز البيع ، وأنه سبب من أسباب الملك ، وتعامل الناس فيه من زمن النبي ﷺ إلى يومنا هذا .^(١)

قال ابن قدامة : " أجمع المسلمون على جواز البيع في الجملة " ^(٢)

وجاء في كشف القناع : " البيع جائز بالإجماع " ^(٣)

وجاء في فتح الباري : " أجمع المسلمون على جواز البيع " ^(٤)

رابعاً : من العقول

والحكمة تقتضي البيع ؛ لأن حاجة الإنسان تتعلق بما في يد صاحبه غالباً ، وصاحبه قد لا يبذل له بغير عوض ، ففي تشريع البيع وسيلة إلى بلوغ الغرض ، ودفع حاجته من غير حرج .^(٥)

(١) الاختيار لتعليل المختار ٣/٢ .

- البهجة في شرح التحفة ٥/٢ .

- مغني المحتاج ٤/٢ .

- المغني ٧/٦ .

(٢) المغني ٧/٦ .

(٣) كشف القناع ١٤٥/٣ .

(٤) فتح الباري ٣٣٦/٤ .

(٥) الاختيار لتعليل المختار ٣/٢ .

- المغني ٧/٦ .

- كشف القناع ١٤٥/٣ .

- فتح الباري ٣٣٦/٤ .

المطلب الثالث أركان البيع

اختلف الفقهاء في أركان البيع على قولين ، وخلافهم في ذلك على الخلاف السابق ذكره في أركان الإجارة ؛ لأنها عقد معاوضة ، كالباع^(١)

القول الأول :

إن ركن البيع هو الإيجاب والقبول (الصيغة) ، وهو قول الحنفية .^(٢)

القول الثاني :

أركان البيع ثلاثة إجمالاً وستة تفصيلاً ، وهو قول جمهور الفقهاء المالكية والشافعية والحنابلة^(٣) ، وهذه الأركان هي :

الصيغة (الإيجاب والقبول) ، والعاقدان (البائع والمشتري) ، والمعقود عليه (الثمن والمثمن) .

وهذا الخلاف كما بينت لا يعدو كونه خلافاً شكلياً لا يترتب عليه اختلاف في العمل . والكلام في هذا المطلب عن أركان البيع سوف يكون حسب تقسيم الجمهور .

(١) انظر ص ٣٣ من هذا البحث

(٢) تحفة الفقهاء ٣٧/٢ .

- كشف الحقائق ٢/٢

(٣) بلغة السالك لأقرب المسالك ٣/٢ .

- مغني المحتاج ٤/٢ .

- كشف القناع ١٤٦/٣ .

أولاً : الصيغة

تبين لي عند الكلام عن الصيغة في الإجارة أنها تدل على رضا المتعلقين وأن الفقهاء قد جعلوا الصيغة ركناً في الإجارة ، وتكون بالقول ، أو الفعل كما في التعاطي ، أو بالإشارة ، أو الكتابة والرسالة ، وكذلك الصيغة في البيع .

انعقاد البيع بالقول (باللفظ) :

كما اتفق الفقهاء على جواز انعقاد الإجارة بالقول ، فكذلك اتفقوا على جواز انعقاد البيع بالقول (كبعثك) ، وملكتك من البائع ، واشتريت وتملكت ، وقبلت من المشتري .^(١)

انعقاد البيع بالفعل (المعاطاة) :

انعقاد البيع بالمعاطاة فيه خلاف بين الفقهاء وقد ترجح لي جوازه في القليل والكثير.^(٢)

وصورته : كأن يتفق البائع والمشتري على ثمن ومثمن ويعطيا من غير تلفظ بما يدل على الإيجاب والقبول ، أو يتلفظ أحدهما كأن يقول أعطني بهذا

(١) تحفة الفقهاء ٣/٢ .

- بلغة السالك ٣/٢ .

- معنى المحتاج ٤/٢ .

- كشاف القناع ١٤٦/٣ .

(٢) انظر ص ٣٧-٣٨ من هذا البحث .

الدرهم خبزاً فيعطيه البائع وهو ساكت ، أو يقول البائع خذ هذا بدرهم
فيأخذه وهو ساكت .^(١)

انعقاد البيع بالكتابة والرسالة :

اتفق الفقهاء على انعقاد البيع بالكتابة والرسالة كما تبين لي ذلك عند
الكلام عن انعقاد الإجارة بالكتابة والرسالة .^(٢)

انعقاد البيع بالإشارة :

وكذلك اتفق الفقهاء على صحة انعقاد البيع بإشارة الأخرس .^(٣)

(١) الباب شرح الكتاب ٤/٢ .

- شرح الوقاية ، لصدر الشريعة عبيد الله بن مسعود ، مطبوع مع كشف الحقائق شرح كثر الدقائق

[باكستان : إدارة القرآن والعلوم الإسلامية ، ١٤٠٧هـ]

- فتح الرحيم على فقه الإمام مالك بالأدلة ، محمد احمد الموريتاني [القاهرة : مكتبة القاهرة] ١٠٩/٢ .

- معني المحتاج ٥/٢ .

- المعتمد في فقه الإمام أحمد ٣٩٩/١ .

- الفروع ، لشمس الدين المقدسي أبي عبدالله محمد بن مفلح ط٤ [عالم الكتب ، بدون بلد النشر

[١٤٠٥

- كشف القناع ١٤٨/٣ .

(٢) انظر ص ٤٠ من هذا البحث

(٣) رد مختار ٥/٦ .

- درر الأحكام شرح مجلة الأحكام ١٤٢/١ .

- بلغة السالك ٣/٢ .

- معني احتاج ٩/٢ .

- فتاوى ابن تيميه ٢٩/٥ .

جاء في المجموع : " قال أصحابنا يصح بيع الأخرس وشرأؤه بالإشارة المفهومة ، وبالكتابة بلا خلاف . . . " (١)

جاء في مغني المحتاج : " وإشارة الأخرس بالعقد كالنطق " (٢)

ثانياً : العاقدان

العاقدان في عقد البيع هما البائع والمشتري وهما ركن من أركان البيع ؛ لأنهما اللذان يصدر عنهما الإيجاب والقبول .

وقد اشترط الفقهاء في العاقدين شروطاً معينة ؛ لأنه ليس كل إنسان يصلح أن يكون عاقداً ويعتبر إيجابه وقبوله ، والشروط التي اشترطها الفقهاء في العاقدين ، منها ما يتعلق بالأهلية ، ومنها ما يتعلق بالرضا بين المتعاقدين وبيان ذلك كآلاتي :

أهلية المتعاقدين :

اتفق الفقهاء على اشتراط الأهلية في عاقد البيع ، وذلك بالتميز والعقل فلا يصح العقد في البيع من مجنون ولا صبي غير مميز لانعدام أهلية الأداء عندهما .

واختلفوا في صحة عقد الصبي المميز على قولين ، والراجح صحة عقد الصبي المميز لأنه باختباره بالبيع والشراء يتضح أنه يحسن التصرف الذي يوافق لتحصيل المصلحة ، وسبق أن ذكرت خلاف الفقهاء في ذلك عند

(١) المجموع للنروي ١٧١/٩

(٢) مغني المحتاج ٩/٢

الكلام عن العاقدين في الإجارة^(١)

الرضا بين المتعاقدين :

الرضا كما مر معي فيما سبق هو مناط صحة العقود ، والذي يعبر عن رضا المتعاقدين وإرادتهما في إنشاء العقد هو الإيجاب والقبول الصادر منهما ولكن لا يصح إلا إذا صدر عن طوعية واختيار من المتعاقدين .
وسبق أن ذكرت خلاف الفقهاء في صحة العقد إذا صدر عن إكراه^(٢) ، والإكراه إما أن يكون بحق ، أو بغير حق .

فأما الإكراه بحق فإنه لا يؤثر في صحة العقد ونفاذه ، كمن أكرهه الحاكم على بيع ماله لوفاء دينه .^(٣)

أما الإكراه بغير حق ففي تأثيره على أي تصرف من التصرفات كالبيع وغيره قولين للفقهاء ، والراجح منها أنه يؤدي إلى بطلان العقد ، وسبق أن ذكرت التفصيل في هذا الخلاف بين الفقهاء .^(٤)

(١) انظر ص ٤٩ من هذا البحث

(٢) انظر ص ٤٤ من هذا البحث

(٣) المقنع ٤/٢ .

- مغني المحتاج ١١/٢ .

- حاشية العدوي ٢٦/٢

(٤) انظر ص ٤٤-٤٥ من هذا البحث .

ثالثاً : المعقود عليه

المعقود عليه في البيع هو الثمن والمثمن ، أو السلعة والثمن - أي البدلان - لأن التعاقد لا يمكن أن يتم إلا بهما معاً ، فكلأ منهما يؤخذ في مقابله الآخر .

وقد اشترط الفقهاء في المعقود عليه شروطاً يمكن حصرها في الشروط التالية:

١- أن يكون المعقود عليه مالاً متقوماً مباحاً ينتفع به ، كالمأكول

والمشروب والملبوس والمركوب والعقار ، ولا يصح بيع ما فيه

منفعة محرمة ، كآلات اللهو ، مثل المزمارة والعود ، ولا يصح بيع

نجس العين كالخمر والكلب.^(١)

٢- أن يكون المعقود عليه ملكاً للبائع وقت العقد لقوله ﷺ : " لا تبع

ما ليس عندك " ^(٢) فإذا باع ما لا يملك لم يصح البيع .^(٣)

٣- أن يكون المعقود عليه مقدوراً على تسليمه ، فيكون كل من البائع

والمشتري قادراً على تسلّم أو تسليم ما أنتقل من ملكه أو إلى ملكه

(١) مجمع الأنهر ٥٤/٢ .

- البهجة في شرح التحفة ٥/٢ .

- مغنى المحتاج ١٦/٢ .

- كشاف القناع ١٥٢/٣ .

(٢) سبق تخريجه ص ١٢٦ من هذا البحث .

(٣) المراجع السابقة .

- الكافي في فقه أهل المدينة ٦٧٥/٢ .

لأن ما لا يقدر على تسليمه شبيه بالمعدوم ، فلا يصح بيع ما يتعذر تسليمه كالطير في الهواء ، أو الجمل الشارد لما في ذلك من الغرر^(١) ، والنبي ﷺ " نهى عن بيع الغرر"^(٢) .

٤- أن يكون المعقود عليه معلوماً للمتعاقدين علماً ينفي الجهالة المؤدية

للتراع بينهما ؛ لأن جهالة المعقود عليه غرر ، والعلم يحصل برؤية المعقود عليه وقت العقد ويقوم الوصف مقام الرؤية إذا كان الوصف كاف يضبط صفاته.^(٣)

ويدل على الاكتفاء بالوصف قول النبي ﷺ : " من أسلف في شيء ، ففي كيل معلوم ووزن معلوم إلى أجل معلوم "^(٤) .

(١) مجمع الأنهر ٥٥/٢ .

- المقدمات المهدات لابن رشد ٢١١/٣ .

- البهجة في شرح التحفة ٥/٢ .

- مغني المحتاج ١٧/٢ .

- كشاف القناع ١٦٢/٣ .

(٢) صحيح مسلم ١١٥٣/٣ ، كتاب البيوع برقم (١٥١٣)

(٣) الاختيار لتعليل المختار ٥/٢ .

- البهجة في شرح التحفة ٥/٢ .

- مغني المحتاج ٢٢/٢ .

- كشاف القناع ١٦٣/٣ ، ١٧٣ .

(٤) متفق عليه ، صحيح البخاري مع الفتح ٥٠١/٤ ، باب السلم في كيل معلوم (٢٢٤٠) .

- صحيح مسلم ١٢٢٦/٣ ، كتاب المساقاة ، باب السلم (١٦٠٤)

المطلب الرابع

تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع شرط البيع

عقد الإجارة في الفقه الإسلامي من عقود المعاوضات ، وكذلك عقد البيع .

ففي الإجارة يملك المستأجر منفعة السلعة ، وفي البيع يملك المشتري السلعة ومنفعتها جميعاً .

أما في الإجارة المنتهية بالتملك فتنتقل ملكية السلعة المؤجرة للمستأجر بناءً على عقد آخر وقد يكون عقد البيع .

وفي هذه الحالة تكون صيغة الإجارة المنتهية بالتملك كالآتي :

أجرتك هذه السلعة لمدة كذا بأجرة كذا ، على أنك إذا وفيت بسداد أقساط الإجارة في المدة المحددة بعتك هذه السلعة بثمن هو كذا ، ويقول الآخر : قبلت .

أو يقول لك الخيار في شراء هذه السلعة إذا رغبت بمبلغ هو كذا ، ويقول الآخر : قبلت .

وثن السلعة إذا تم عقد البيع في نهاية مدة الإجارة عند تحقق الشرط وهو سداد جميع أقساط الإجارة في المدة المحددة ، قد يكون ثمناً رمزياً ، وقد يكون ثمناً حقيقياً ، أي مساوٍ لقيمة السلعة .

وفي هذه الحالة تكون الإجارة المنتهية بالتملك عبارة عن إجارة مع شرط البيع ، والبيع معلق على شرط ، وهو سداد أقساط الإجارة في المدة المحددة .

ويرى الدكتور حسن الشاذلي جواز الإجارة المنتهية بالتملك في هذه الحالة على أنها إجارة مع شرط البيع بثمن حقيقي .

حيث قال : " وأما تكييف هذا فلا شك أنه هنا يعتبر في بدايته عقد إجارة ترتب عليه كل أحكام هذا العقد وآثاره التي قررها الشارع الحكيم .

وأنه بعد انتهاء عقد الإجارة يبدأ عقد البيع المعلق على تحقق الشرط الذي اقترن بعقد الإجارة ، وهو هنا في هذه الصورة لا يحتاج إلى صيغة جديدة ما دام قد تم بقوله : بعث ، وقول الآخر : قبلت ، وما في معناهما مما يدل على الجزم ... " (١)

وبالنظر في عقود الإجارة المنتهية بالتملك المطبقة في الواقع ، يتضح لي : أن البيع المشترط في عقد الإجارة يكون بثمن رمزي ولم أحد عقداً يبين أن للسلعة ثمناً حقيقياً في نهاية مدة الإجارة . (٢)

والذي دفع بالتاجر إلى البيع بالثمن الرمزي هو كسب فئة كبيرة من الناس لاستئجار ما يملك من سلع .

كما أن المستأجر لو كان يملك الثمن الحقيقي للسلعة ، فإنه لن يلجأ إلى عقد الإجارة المنتهية بالتملك بل سيشتري السلعة مباشرة بما يملكه من ثمن .

(١) الاجار المنتهي بالتملك للشاذلي ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ٤ / ٢٦٤٧ .

(٢) انظر ملحق رقم (٣) عقد اجار منتهي بالتملك لشركة الحاج حسين على رضا ، وأكد لي مدير التأجير في الشركة أن البيع في نهاية مدة الإجارة يكون بثمن رمزي .

- الثمن الرمزي : هو ثمن قليل جداً بالنسبة لقيمة السلعة في نهاية مدة الإجارة ، ومثال ذلك: بيع السلعة في نهاية مدة الإجارة بـ (٥٠٠٠ ريال مثلاً) وهي تساوي (٣٠٠٠٠ ريال مثلاً) .

- الثمن الحقيقي : هو الثمن المساوي لقيمة السلعة في نهاية مدة الإجارة

لذلك كان البيع بثمان رمزي دافعاً للمستأجرين للإقدام على عقد الإجارة المنتهية بالتملك .

وبذلك يكون عقد الإجارة المنتهية بالتملك في هذه الحالة قد اشتمل على عقدين :

الأول : عقد إجارة ناجز وتم فيه تحديد الأجرة التي تدفع على أقساط ومدة الإجارة ، وقد تكون سنتين أو عشر أو أكثر ، حسب مايتفقان عليه .

الثاني : عقد بيع معلق على شرط ، ويتم في نهاية مدة الإجارة ، إذا تحقق الشرط الذي علق عليه البيع ، وهو سداد أقساط الأجرة في المدة المحددة .

مناقشة تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع شرط البيع

تبين لي فيما سبق أن هناك من قال بجواز الإجارة المنتهية بالتملك بناءً على أنها إجارة مع شرط البيع ، علماً بأن البيع هنا معلق على شرط وهو سداد أقساط الأجرة في المدة المحددة .

ولكن هذا التخريج ترد عليه المناقشات التالية :

- هل يجوز اشتراط عقد البيع مع عقد الإجارة في عقد واحد ؟

- هل يصح تعليق البيع على شرط ؟

- هل يجوز أن يكون الثمن رمزياً ؟

وهذه المناقشات لا بد من الإجابة عليها قبل الحكم على الإجارة المنتهية بالتملك في هذه الحالة .

والجواب عليها يكون كالآتي :

أولاً : بالنسبة لاشتراط عقد البيع مع عقد الإجارة فسبق أن أشرت إليه عند الحديث عن الشروط وبيان حكم اشتراط عقد في العقد في المبحث الأول من هذا الفصل .

وقد ترجح لدي : جواز اشتراط عقد في عقد سواء كان هذا العقد عقد

معاوضة أو عقد تبرع إلا إذا كان العقد الآخر قرضاً .^(١)

وعلى ذلك فإن اشتراط عقد البيع في عقد الإجارة لا يكون مانعاً من

جواز الإجارة المنتهية بالتملك في هذه الحالة .

(١) انظر ص ١٢٩ من هذا البحث .

ثانياً : بالنسبة لتعليق عقد البيع على شرط — وهو في مسألتنا سداد أقساط الإجارة في المدة المحددة — أوجب عنه بما يلي :

— سبق أن ذكرت في المبحث الأول من هذا الفصل عند الحديث عن الشروط الباطلة ، أن الذي يتعلق به العقد ، كقول البائع : بعثك إن جئتني بكذا ، ونحوه . باطل باتفاق جمهور فقهاء المذاهب الأربعة .

وحجتهم في ذلك :

— أن التعليق ينافي مقتضى العقد ، ويؤدي إلى الغرر ؛ لأن كلاً من المتعاقدين في البيع المعلق لا يدري ، هل يحصل الأمر المعلق عليه ، فيتم البيع ، أو لا يحصل ، فلا يتم .

وقد يحصل في وقت تكون فيه رغبة المشتري ، أو البائع قد تغيرت ، ولذلك ففي البيع المعلق غرر من حيث حصوله وعدم حصوله ، وكذلك من حيث تحقيق الرضا وعدمه عند حصول المعلق عليه ؛ لأن الرضا إنما يكون مع الجزم ، ولا جزم مع التعليق .

وإذا كان الأمر كذلك فلا يوجد رضا ثابت بل هو متأرجح ولا تنتقل الأملاك بمثل هذا الرضا .^(١)

(١) البحر الرائق لابن نجيم ١٧٦/٦

— المهذب للشيرازي ٣٥٤/١

— الفروق للقراي ٢٢٩/١

— كشاف القناع للبهري ١٩٥/٣

— الغرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي للضرير ص ١٥٩ .

— الملكية ونظرية العقد ، محمد أبو زهره ، [نشر دار الفكر العربي] ص ٢٦٢

— كما أن في التعليق منافاة للعقد ؛ لأن البيع من عقود التمليكات المالية ، والأصل فيها أن يترتب عليها أثرها في الحال فتنقل ملكية المبيع من البائع إلى المشتري ، والتعليق يمنع ذلك .^(١)

— لكن شيخ الإسلام ابن تيمية له رأي في تعليق البيع على شرط — وقد آثرت ذكره في هذا المطلب — حيث يرى أنه يجوز تعليق العقود بالشروط ، إذا كان في ذلك منفعة للناس ، ولم يكن متضمناً ما نهى الله عنه ورسوله ، فإن كل ما ينفع الناس ، ولم يجرمه الله ورسوله : هو الحلال الذي ليس لأحد تحريمه .

وذكر ابن تيمية عن الإمام أحمد ، جواز تعليق البيع بشرط وقال : لم أجد عنه ولا عن قدماء أصحابه نصاً بخلاف ذلك ، بل ذكر من المتأخرين : أن هذا لا يجوز ، كما ذكر ذلك المتأخرون من أصحاب الشافعي^(٢)

— كما تبع ابن تيمية في جواز تعليق البيع ابن القيم حيث قال : " وتعليق العقود والفسوخ والتبرعات والالتزامات وغيرها من الشروط أمر قد تدعو إليه الضرورة أو الحاجة أو المصلحة ، فلا يستغني عنه المكلف ، ونص الإمام أحمد على جواز تعليق البيع بالشرط في قوله : إن بعث هذه الجارية فأنا أحق بالثمن ، وأحتج بأنه قول ابن مسعود إلى أن قال : والمقصود أن للشروط عند الشارع شأناً ليس عند كثير من الفقهاء ؛ فإنهم يلغون شروطاً لم يلغها الشارع ، ويفسدون العقد من غير مفسدة تقتضي فساده ، وهم

(١) المراجع السابقة .

— رد المختار على الدر المختار لابن عابدين [بيروت: دار الكتب العلمية، بدون تاريخ] ٢٢٤/٤-٢٢٢

(٢) نظرية العقد لابن تيمية ، [نشر مكتبة السنة المحمدية] ص ٢٢٧

متناقضون فيما يقبل التعليق بالشروط من العقود ، وما لا يقبله ؛ فليس لهم ضابط مطرد منعكس يقوم عليه دليل ؛ فالصواب الضابط الشرعي الذي دل عليه النص ، أن كل شرط خالف حكم الله وكتابه فهو باطل ، وما لم يخالفه فهو لازم ^(١) .

وقد احتج ابن تيمية على القائلين بأن في تعليق البيع غرراً بما يأتي:

١- أن الغرر المنهي عنه هو ما كان مبيعاً كبيع الثمرة قبل بدو صلاحها

، فالنبي ﷺ نهى عن أن يباع ما هو غرر . فبيع ما هو غرر ، فيه أكل للمال بالباطل ؛ لأنه متردد بين أن يحصل مقصوده بالبيع ، وبين أن لا يحصل . أما البيع نفسه فليس هو غرراً ، بل هو عقد واقع لا يسمى غرراً سواء كان منجزاً ، أو معلقاً بشرط ^(٢)

٢- أن البيع المعلق على شرط عقد على صفة معينة ، لا يتناول غير تلك

الصفة ، فإذا حصلت تلك الصفة حصل العقد ، أي إذا وجد الشرط المعلق عليه وجد العقد ولزم المشتري دفع الثمن ، وإن لم يوجد فلا يوجد عقد ولا يلزم المشتري شيء ، فعلي التقديرين تقدير وجود العقد وعدم وجوده ، لا يكون أحد المتعاقدين قد أكل مال الآخر بالباطل ^(٣).

(١) اعلام الموقعين عن رب العالمين لابن القيم ٣/٣٩٩-٤٠٢ . " بتصرف كثير "

(٢) نظرية العقد لابن تيمية ص ٢٢٧ .

(٣) المرجع السابق ص ٢٢٨ .

٣- أن مقتضى العقود وموجبها ما تراضى به المتعاقدان من تقدم القبض وقد يتأخر ، ومن قال موجب العقود القبض بعدها فليس له على ذلك حجة سليمة ؛ لأن تسليم السلعة المعقود عليها تارة يكون عقب العقد ، وتارة يتأخر التسليم لمصلحة من المصالح التي تقتضي التأخير .^(١)

وبتأمل ما قرره جمهور الفقهاء في حكم تعليق البيع على شرط بعدم جوازه ، وما قرره ابن تيمية ، وتلميذه ابن القيم في جواز البيع المعلق على شرط .

يظهر لي - والله أعلم - أن البيع المعلق على شرط إذا لم يحدد له مدة معينة فإنه لا يصح بناءً على ما قرره جمهور الفقهاء . أما إذا حددت فيه مدة معينة ، فإنه يصح أخذاً برأي شيخ الإسلام ابن تيمية ، وبذلك أكون قد جمعت بين الرأيين ؛ لأن عدم تحديد المدة يؤدي للجهالة المفضية للتنازع .

جاء في شرح الممتع على زاد المستقنع : " الصحيح أن البيع المعلق جائز ، وأنه لا بأس به أن يقول بعثك إن جئتني بكذا ، لكن بشرط أن يحدد أحل أعلى ، فيقول : إن جئتني بكذا في خلال ثلاثة أيام مثلاً ، أو عشرة أيام ؛ لئلا يبقى البيع معلقاً دائماً فإذا حدد

(١) المرجع السابق ص ٢٣٤ .

- الفرر وأثره في العقود للضري ، ص ١٦٣ .

فإذا حدد أجل فالصحيح : أن البيع جائز ؛ لأنه قد تمت فيه الشروط وانتفت الموانع" (١)

وقد ورد عند الحنفية جواز تعليق البيع إذا وقت بمدة معينة ،
جاء في البحر الرائق : " ... لو قال بعث منك هذا إن رضي فلان به فإنه يجوز إذا وقته بثلاثة أيام .." (٢) .

وبناءً على ما سبق ، فإنني أرى ما يلي :

١- أن تعليق البيع على شرط (وهو سداد جميع أقساط الأجرة) لا يكون مانعاً من جواز الإجارة بالتمليك في هذه الحالة (أي الإجارة مع شرط البيع في نهاية مدة الإجارة) مادام أن الطرفين قد اتفقا على ذلك .

٢- أن تعليق عقد البيع في الإجارة المنتهية قد تعينت الحاجة إليه في العصر الحاضر ، فإذا نفذ المستأجر ما اشترط عليه - وهو سداد أقساط الأجرة في المدة المحددة - فإنه يتم حينئذ عقد البيع ، وإذا لم ينفذ المستأجر ما اشترط عليه ، فإن المبلغ الذي أخذ منه يحتسب عن المدة التي انتفع بالسلعة فيها ، ويرد السلعة إلى المؤجر ، وبذلك لا يتم عقد البيع ، ولا يكون هناك أكلاً للمال بالباطل ؛ لأن ما أخذه المؤجر من المستأجر يعتبر أجرة بناءً على عقد الإجارة ، ولم يأخذ المؤجر هذا

(١) الشرح المتع على زاد المستقنع لابن عثيمين ٢٦/٨ .

(٢) البحر الرائق لابن نجيم ١٧٩/٦ .

المبلغ بناءً على عقد البيع ، لأن عقد الإجارة تم بأحكامه وآثاره خلال هذه المدة ، ولا يتم عقد البيع بأحكامه وآثاره إلا بعد انتهاء مدة الإجارة والقيام بالالتزامات التي أوجبها العقد ومنها دفع جميع الأقساط الإيجارية .

جاء في فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار
السؤال التالي :

ما رأي الهيئة الشرعية في موضوع الإجارة المنتهية بالتملك ؟

الجواب :

يمكن أن يؤجر مالك العين أيًا 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 وبسائر التزاماته التي يوجبها عقد الإجارة .

فترى الهيئة أن هذا الشرط مقبول ويعتبر صحيحاً ملزماً ويفي بالغرض المقصود ، استناداً إلى ما أثر لدى بعض فقهاء السلف ، وما نص عليه المذهب الحنبلي .

وفي هذه الحالة يجب أن يكون عقد الإجارة والبيع المشروط في المستقبل مقصودا بهما حقيقة معناه وآثارهما ، وعلى الخصوص ، يلتزم المالك

الموَجَّر خلال الإيجار بتحمل تبعات الملك كتبعة هلاك العين أو نفقات التأمين عليها ، ونفقات الصيانة الواجبة شرعاً على المالك على أن الهيئة لا ترى مانعاً شرعياً من اشتراط جعل تكاليف الصيانة العادية التي يحتاج إليها المأجور عادة نتيجة للاستعمال الطبيعي على عاتق المستأجر ؛ لأن هذا شيء معروف في العادة نوعاً وقدراً 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.^(١)

ثالثاً : بالنسبة لكون ثمن المبيع مبلغاً رمزياً فيجواب عنه بما يأتي :

من المعلوم أنه لا بد للمبيع من ثمن ؛ لأن البيع معاوضة المال بالمال كما تبين لي من خلال تعريفه ، أي يأخذ البائع عوضاً مقابل سلعته من المشتري وهو الثمن .

وقد اتفق العلماء على أن البيع لا يجوز إلا بثمن .^(٢)

ففي حالة الإجارة مع البيع بثمن رمزي ، ننظر إلى الأجرة ، هل هي مثل أجرة المثل ، أو أكثر من ذلك ؟

والجواب عن ذلك من وجهين :

(١) انظر : سلسلة الفتاوى الاقتصادية (فتاوى الإجارة) ، جمع وتصنيف د. أحمد محي الدين أحمد ، مراجعة د. عبد الستار أبوغدة [جدة: مجموعة دلة البركة] ١/٨١-٨٢ .

(٢) مراتب الإجماع في العبادات والمعاملات والمعتقدات لابن حزم ، ط ٢ [بيروت : دار الأفاق الجديدة

الوجه الأول :

إذا كانت الأجرة أكثر من أجره المثل ، فهذا يعني: أن المؤجر أراد بهذا العقد - أي عقد الإجارة المنتهية بالتملك - البيع من بداية العقد ، وبدل على ذلك أنه احتسب قيمة المبيع ووزعها على أقساط وأسمائها أجره ؛ لكي يحتفظ بحقه في ملكية السلعة حتى نهاية المدة .

فيتضح من ذلك أن المؤجر أراد بهذا العقد البيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية تحت اسم الإجارة المنتهية بالتملك ، وهذا البيع بهذه الصورة تبين لي عدم جوازه ، وقد أشرت سابقاً عند الحديث عن تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التقسيط بأن مجمع الفقه الإسلامي قد قرر ، بأنه لا يحق للبائع في الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع .

الوجه الثاني :

أما إذا كانت الأجرة مثل أجره المثل بغض النظر عن مدة الإجارة طالت أم قصرت ؛ لأن المؤجر له الحق في أن يؤجر ما يملكه من سلعة المدة التي يريد .

فلا أرى هناك مانعاً من جواز الإجارة المنتهية بالتملك وتخرج في هذه الحالة على أنها إجارة مع شرط البيع بثمن رمزي ما دام أن المؤجر قد رضي بهذا الثمن لسلعته ؛ لأن العبرة حصول التراضي على الثمن في عقد البيع .

ومن شروط البيع التراضي بين العاقدين ، فإذا صدر عقد البيع من المتبايعين عن رضا واختيار ، ولم يكن أحدهما مكرهاً ؛ فإن العقد صحيح ،

ويدل على ذلك قوله تعالى : ﴿إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم﴾^(١) وقول النبي ﷺ : " إنما البيع عن تراض"^(٢) ، ولذلك فما دام أن العاقدین قد تراضيا على الثمن ، وهو في مسألتنا ثمن رمزي فإن ذلك جائز . وقد صرح الفقهاء بجواز البيع إذا حصل التراضي على البديل بين المتبايعين .

جاء في كشف القناع : " وإن تراضيا على البديل جاز .."^(٣)

وقد ذكرت أن من شروط الثمن عند الحديث عن أركان البيع ، أن يكون الثمن مالا متقوما ، أي ينتفع به^(٤) ، فما دام أن الثمن الرمزي مالا منتفع به فما المانع من صحته .

وقد أشار فقهاء الحنفية إلى جواز انعقاد البيع في النفيس والخسيس لتحقيق الرضا في ذلك ودلالته على المقصود من الإيجاب والقبول^(٥) .

- كما وأنه قد تبين لي جواز هبة السلعة للمستأجر في نهاية مدة الإجارة إذا كانت مثل أجرة المثل ؛ لأن في ذلك مصلحة راجحة ونفع مشروع لعموم المسلمين ، وتسهيل لمعاملاتهم التجارية ، ولا يترتب عليه ضرر بالأفراد ، أو المجتمع بل في ذلك بر وإحسان ، ومنفعة لكثير من أفراد المجتمع ، وكذلك تتحقق هذه المصلحة في الثمن الرمزي .

(١) سورة النساء الآية : ٢٩ .

(٢) حديث صحيح سبق تخريجه ص ٤٦ .

(٣) كشف القناع ١٧٥/٣ - ١٧٦ .

(٤) أنظر : ص ١٨٠ من هذا البحث .

(٥) الإختيار لتعليل المختار ٤/٢ .

وكون المؤجر رضي بهذا الثمن الرمزي ، فهذا يدل على أنه جعل
بهذا البيع مكافأة للمستأجر ؛ لأنه انتظم بسداد أقساط الأجرة ، ووفى
بكامل التزاماته تجاه المؤجر .

- كما أن المؤجر جعل من البيع بالثمن الرمزي دافعاً للمستأجرين
لكي يقدموا على هذا العقد ، حيث يعتبر وسيلة لتصرف مبيعاته ، وهو
يكون راجحاً بهذا العقد ؛ لأنه قد يؤجر السلعة لمدة سنتين أو ثلاث أو
عشر أو أكثر بأجرة المثل ، وخلال هذه المدة يكون قد استثمر سلعته
واستوفى قيمتها وزيادة ؛ لأنه يحق له أن يؤجر المدة التي يريد .

وبهذا التخريج يظهر لي : جواز الإجارة المنتهية بالتملك في هذه
الحالة .

- كما أن هذا التخريج يعتبر حلاً مناسباً لمن يتعامل بهذا العقد في هذه
الحالة ، فما عليه إلا أن يأخذ أجرة المثل ، وله الحق في تحديد مدة الإجارة
حسبما يريد ويتفق عليه مع المستأجر ، فيكون بذلك قد ربح ، والمستأجر
قد استفاد أيضاً وحصل على ما يريد من سلعة .

فمثلاً لو كانت قيمة السلعة مائة ألف ريال (١٠٠,٠٠٠ ريال) وأجرها
بمبلغ وقدره (٢,٠٠٠ ريال) شهرياً لمدة خمس سنوات مثلاً ، فإنه سيحصل
على قيمة سلعته ، وربح عشرون ألف ريال (٢٠,٠٠٠ ريال) فيكون
مجموع ما حصل عليه (١٢٠,٠٠٠ ريال) ، هذا بالنسبة للأجرة ، وإضافة
إلى ذلك المبلغ الرمزي للسلعة بعد نهاية عقد الإجارة وتنفيذ عقد البيع
المعلق .

الفصل الرابع

الإجارة المنتهية بالتملك مع الوعد بالبيع

وفيه مباحث :

المبحث الأول : تعريف الوعد

المبحث الثاني : حكم الإلزام بالوعد

المبحث الثالث: تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالبيع

المبحث الأول
تعريف الوعد

المبحث الأول تعريف الوعد

أولاً : تعريف الوعد في اللغة

يقال : وعده الأمر ، وبعد عدةً ، ووعداً ، وموعداً ، وموعده ، وموعوداً أو موعودةً^(١)

والمواعدة من الميعاد والعدة : الموعد ، والوعد والعدة يكونان مصدرًا واسماً . فأما العدة فتجمع عدات والوعد لا يجمع .

والوعد يستعمل في الخير والشر ، لقوله تعالى في الوعد بالخير : ﴿ وَعَدَّكُمْ اللَّهُ مَعَانِمَ كَثِيرَةً تَأْخُذُونَهَا ﴾^(٢) .

ومن الوعد بالشر قوله تعالى : ﴿ وَيَسْتَعْجِلُونَكَ بِالْعَذَابِ وَلَنْ يُخْلِفَ اللَّهُ وَعْدَهُ ﴾^(٣) ، وتواعد القوم : وعد بعضهم بعضاً في الخير .

والمواعدة مفاعلة وهي من طرفين ، ومعناها : أن يعد كل واحد صاحبه^(٤)

(١) القاموس المحيط ، مجد الدين محمد الفيروز آبادي ، ط ٢ [بيروت: مؤسسة الرسالة ١٤٠٧هـ] ص ٤١٦ .

(٢) سورة الفتح الآية (٢٠)

(٣) سورة الحج الآية ٤٧

(٤) معجم مقاييس اللغة ٦/١٢٥

- لسان العرب ١٥/٤٦١

- الصحاح ١/٥٤٨

- تاج العروس ٩/٣٠٣-٣١١

- بصائر ذوي التمييز في لطائف الكتاب العزيز ، مجد الدين محمد الفيروز آبادي [بيروت: المكتبة العلمية]

قال الله تعالى : ﴿ وَإِذْ وَاعَدْنَا مُوسَىٰ أَرْبَعِينَ لَيْلَةً ﴾ ^(١)

وقال الله تعالى : ﴿ وَوَاعَدْنَا مُوسَىٰ ثَلَاثِينَ لَيْلَةً ﴾ ^(٢)

قال الزجاج : كان من الله الأمر ومن موسى القبول ، فلذلك ذكر بلفظ

المواعدة . ^(٣)

فيتضح مما سبق : أن المواعدة تعني نشوء وعدين متقابلين من طرفين ،

فالطرف الأول يعد بكذا والطرف الآخر يعد بكذا في مقابل ذلك .

أما في الوعد والعدة ، فالإخبار يصدر من طرف واحد .

(١) سورة البقرة الآية ٥١

(٢) سورة الأعراف الآية ١٤٢

(٣) بصائر ذوي التمييز ٢٣٧/٥

ثانياً : تعريف الوعد في الاصطلاح

عرف الخطاب المالكي الوعد بقوله : " العدة إخبار عن إنشاء المخير معروفاً في المستقبل " (١)

وقال ابن عرفه : المواعدة ، قال ابن رشد : " أن يعد كل واحد منهما صاحبه ؛ لأنها مفاعلة لا تكون إلا من اثنين " (٢)

جاء في مواهب الجليل : " المواعدة في النكاح أن يعد كل واحد منهما صاحبه بالتزوج فهي مفاعلة ولا تكون إلا من اثنين ، فإن وعد أحدهما دون الآخر فهي العدة " (٣)

وقال العيني : " الوعد هو الإخبار بإيصال الخير في المستقبل والاحلاف جعل الوعد خلافاً ، وقيل عدم الوفاء به " (٤)
وبعد النظر في التعريفات السابقة يتضح لي :

١- أن الوعد هو إخبار من طرف واحد لطرف ثان بإنشاء عقد في المستقبل .

٢- أن المواعدة هي إخبار من طرفين ، فيخبر كل طرف صاحبه برغبته في إنشاء العقد في المستقبل .

(١) تحرير الكلام في مسائل الالتزام ص ١٥٣

(٢) التاج والإكليل لمختصر خليل ٤١٢/٣

(٣) المرجع السابق .

- مواهب الجليل ٤١٣/٣

(٤) عمدة القاري لمحمود بن أحمد العيني [مصر: شركة ومكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي] ٢٢٠/١

٣- أن التعريف الاصطلاحي للوعد والمواعدة اعتمد على التعريف اللغوي .

٤- أن العقد الموعود به يكون في المستقبل ، وقد يكون عقد تبرع ، أو عقد معاوضة .

وفي موضوعنا الذي نحن بصدده — الإجارة المنتهية بالتملك — قد يكون الوعد من طرف واحد ، وقد يكون من طرفين . لكنني لم أجد في العقود المطبقة في الواقع وعدا من الطرفين بل وعد من المؤجر فقط للمستأجر .

المبحث الثاني حكم الإلزام بالوعد

المبحث الثاني حكم الإلزام بالوعد

اختلف العلماء في حكم الإلزام بالوعد على ثلاثة أقوال :
القول الأول : أن الوفاء بالوعد مستحب ، ولذا فإنه لا يلزم الوفاء بالوعد
ولا يقضى به على الواعد مطلقاً .

وذهب إلى هذا القول الشافعية ، وهو قول عند المالكية والحنابلة .^(١)
وقد استدل أصحاب هذا القول بما يلي :

١- مارواه عطاء بن يسار^(٢) أن رجلاً قال لرسول الله ﷺ : " أكذب على

امرأتي ؟ فقال رسول الله : لا خير في الكذب . فقال يا رسول الله :

أفأعدها وأقول لها ؟ فقال رسول الله ﷺ : لا جناح عليك"^(٣)

(١) الأذكار للنوري ، والفتوحات الربانية على الأذكار النواوية ، محمد علان الصديقي ، [بيروت :

دار الفكر ١٣٩٨هـ -] ٢٥٨/٦ .

- الفروق للقرافي ٢٥/٤ .

- تحرير الكلام في مسائل الإلزام ص ١٥٤ .

- الإنصاف ١١/١٥٢ .

- المبدع ٩/٣٤٥ .

(٢) عطاء بن يسار ، محدث واعظ ، وفقه . حدث عن أبي أيوب ، وزيد بن ثابت وعائشة ، وأبي هريرة
توفي في عام ١٠٣هـ .

انظر : تهذيب سير أعلام النبلاء ١/١٥٨ .

(٣) الموطأ للإمام مالك بن أنس ، كتاب الكلام - باب ماجاء في الصدق والكذب - ٩٨٩/٢ .

- الاستذكار الجامع لفقهائ مذاهب الأمصار ، تأليف: ليوسف بن عبد الله بن عبد البر النمري -

وجه الاستدلال من الحديث : أن رسول الله ﷺ منع السائل من الكذب المتعلق بالمستقبل ، ونفى الجناح عن الوعد ، فإخلاف الوعد لا يسمى كذباً ؛ لجعله ﷺ قسيماً له ، ولو كان منه لم يجعله قسيماً له ، فإخلاف الوعد لا حرج فيه ، إذ لو كان المقصود في مثل هذا الحديث الوعد الذي يفى به لما احتاج للسؤال عنه ، ولما ذكره مقروناً بالكذب ، فتبين من ذلك أن مقصود الرجل إصلاح حال زوجته بما لا يفعله ، فتخيل الحرج في ذلك ، فاستوضح من النبي ﷺ في ذلك . فهذا الحديث يقتضي أن يكون الوفاء بالوعد مندوب لنفي الحرج في إخلافه .^(١)

- ط ١ [القاهرة: دار الوعي ١٤١٤هـ] ٣٤٨/٢٧ .

- التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد ، ليوسف بن عبد الله بن عبد البر النمري ، تحقيق: د. عمر الجدي ، سعيد أعراب [المغرب: وزارة الشؤون الإسلامية ١٤٠٥هـ] ٢٤٧/ ١٦ ، قال ابن عبد البر " لا أعلم هذا الحديث بهذا اللفظ يسند إلى النبي ﷺ من وجه من الوجوه " .

- تنوير الحوالك شرح على موطأ مالك لجلال الدين السيوطي [بيروت: دار الندوة الجديدة] ١٥٢/٣ ، قال السيوطي : قال ابن عبد البر: " لا أحفظه مسنداً بوجه من الوجوه وقد رواه ابن عيينة عن صفوان ابن سليم عن عطاء بن يسار مرسلأ " .

- المغني عن حمل الأسفار في الأسفار في تخريج ما في الإحياء من الأخبار لزين الدين عبدالرحيم بن الحسين العراقي مطبوع بهامش إحياء علوم الدين [بيروت: دار المعرفة] ١٣٧/ ٣ ، قال الحافظ العراقي : " أخرجه ابن عبد البر في التمهيد من رواية صفوان بن سليم عن عطاء بن يسار مرسلأ ، وهو في الموطأ عن صفوان بن سليم معضلاً من غير ذكر عطاء بن يسار " .

(١) الفروق للقراي ٢١/٤-٢٢ .

- الوفاء بالوعد في الفقه الإسلامي ، هارون خليف جيلي ، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الخامس [جدة : مطابع المجموعة الإعلامية ١٤٠٩هـ] ٩٠٠/٢ .

٢- ما روي عن النبي ﷺ أنه قال : " إذا وعد أحدكم أخاه ومن نيته أن

يفيء فلم يف فلا شيء عليه " (١)

وجه الاستدلال من هذا الحديث : أنه يقتضي أن الوفاء بالوعد

مستحب ؛ لأن النبي ﷺ لم يرتب على إخلاف الوعد حرج .

٣- الإجماع ، حيث أجمع العلماء على أن الواعد إذا مات ، أو أفلس ،

فالموعد له لا يضارب بما وعد به مع الغرماء ، فدل ذلك على أن

الوفاء بالوعد مستحب وليس واجب (٢)

القول الثاني : أن الوفاء بالوعد يلزم مطلقاً ولا يجوز إخلافه ،

وذهب إلى ذلك عمر بن عبد العزيز (٣) ، وسعيد بن الأشوع (٤) ،

(١) سنن أبي داود ٣٠١/٤ ، باب العدة ، حديث رقم (٤٩٩٥)

- سنن الترمذي ٢٩١/٧ رقم الحديث ٢٦٣٥ ، وقال الترمذي : " حديث غريب وليس إسناده بالقوي ... ولا يعرف أبو النعمان وأبو وقاص وهما مجهولان "

- انظر : مشكاة المصابيح للخطيب التبريزي ، تحقيق : محمد ناصر الدين الألباني ، ط ٢ [بيروت : المكتب الإسلامي ١٣٩٩هـ - ١٣٦٨/٣] ، قال الألباني : حديث ضعيف .

(٢) التمهيد لابن عبد البر ٢٠٧/٣

- الفصوحات الربانية ٢٥٨/٦

- فتح الباري ٣٤٢/٥

(٣) هو عمر بن عبد العزيز بن مروان بن الحكم القرشي الأموي ، إمام عادل ، زاهد عابد ، وحافظ ومجتهد ،

حفيد عمر بن الخطاب ، ولد عام (٦٦١هـ) تولى الخلافة عام ٩٩هـ- توفي عام ١٠١هـ

- تهذيب سير إعلام النبلاء ١٨٧/١

- الأعلام للزركلي ٥٠/٥

(٤) سعيد بن عمرو بن الأشوع ، كان قاضي الكوفة في زمان خالد القسري على العراق ، =

وابن شبرمة^(١).

وهو قول عند المالكية ، واختاره شيخ الإسلام ابن تيمية وقال : " الوعد كله لازم وهو وجه في مذهب الإمام أحمد "^(٢) واستدل أصحاب هذا القول بأدلة هي :

١- قول الله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ كَبِرَ

مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴾^(٣)

وجه الاستدلال : تفيد الآية أن الله سبحانه وتعالى ذم الذين يقولون ما لا يفعلون ، وأخبر سبحانه أنه يمقت ذلك مقتاً كبيراً ، والمقت الكبير من الله على عدم الوفاء بالقول ، يدل على التحريم الشديد في عدم الوفاء به ، ويلزم من ذلك تحريم إخلاف الوعد مطلقاً ، فلو لم يكن الوفاء بالوعد واجباً لما استحقوا من الله

= وكان ذلك بعد المائة .

- فتح الباري شرح صحيح البخاري ٣٤٣/٥ .

(١) عبد الله بن شبرمة بن طفيل بن حسان الضبي ، فقه العراق ، وكان قاضي الكوفة حدث عن عامر بن وائلة ، وعن أنس بن مالك ، ووثقه الإمام أحمد ، وأبو حاتم ، كان من أئمة الفروع ، وليس بمكثر من الحديث .

- أنظر سير أعلام النبلاء ٢٣٨/١

(٢) الفروق للقرافي ٢٥/٤

- فتح الباري شرح صحيح البخاري لابن حجر ٢٤١/٥

- المحلى لابن حزم ٢٨/٨

- تحرير الكلام في مسائل الالتزام للحطاب ص ١٥٤

- حاشية ابن الشاط على الفروق والمسمى (إدرار الشروق على أنواع الفروق) ٢٤/٤

- الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ص ٣٣١

(٣) سورة الصف ، الآية : ٢

هذا المقت والذم^(١)

٢- ما رواه أبو هريرة - رضي الله عنه - أن النبي ﷺ قال : " آية المنافق

ثلاث : إذا حدث كذب ، وإذا أوعده أخلف ، وإذا اتهم خان"^(٢)

وجه الاستدلال : أن النبي ﷺ ذم إخلاف الوعد وبين أنه من علامات المنافقين ، وذكره في سياق الذم دليل على التحريم ، ولذلك يلزم الوفاء بالوعد .^(٣)

٣- ما رواه عبد الله بن عمرو بن العاص - رضي الله عنهما - أن النبي ﷺ

قال: " أربع من كن فيه كان منافقاً خالصاً ، ومن كان فيه خصلة منهن

كانت فيه خصلة من النفاق حتى يدعها : إذا حدث كذب ، وإذا

عاهد غدر ، وإذا وعد أخلف ، وإذا خاصم فجر"^(٤)

فهذا الحديث بين أن إخلاف الوعد من خصال المنافقين والنفاق مذموم

شريعاً ، وعلى هذا يكون إخلاف الوعد محرماً ، فيجب الوفاء بالوعد^(٥)

(١) أضواء البيان في إيضاح القرآن بالقرآن ، محمد الأمين الشنقيطي (بيروت ؛ عالم الكتب) ٣٠٤/٤

- الفروق ٢٠/٤

- بحوث في الاقتصاد الإسلامي ، عبد الله سليمان المنيع ، ط١ [بيروت:المكتب الإسلامي ١٤١٦هـ] ص ١٣٠

(٢) متفق عليه ، صحيح البخاري مع الفتح ٣٤٢/٥ ، رقم الحديث (٢٦٨٢)

- صحيح مسلم ٧٨/١ ، رقم الحديث (٥٩)

(٣) الفروق للقرافي ٢٠/٤

- قوة الوعد الملزعة في الشريعة والقانون ، محمد رضا عبد الجبار ، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه

الإسلامي ، العدد الخامس ٧٧٠/٢

(٤) متفق عليه ، صحيح البخاري مع الفتح ، كتاب الإيمان باب علامة المنافق ١١١/١ رقم ٣٤

- صحيح مسلم ٧٨/١ ، كتاب الإيمان رقم ٥٨

(٥) الفروق للقرافي ٢٠/٤

٤- عن جابر بن عبد الله - رضي الله عنه - قال : " لما مات النبي ﷺ وجاء أبا بكر مألّ من قبل العلاء بن الحضرمي ، فقال أبو بكر : من كان له على النبي ﷺ دين ، أو كانت له قبله عدة ، فليأتنا ، قال جابر : فقلت وعدني رسول الله ﷺ أن يعطيني هكذا وهكذا - فبسط يديه ثلاث مرات - قال جابر : فعّد في يدي خمسمائة ثم خمسمائة ثم خمسمائة" (١).

وجه الاستدلال من هذا الحديث : أن أبا بكر الصديق وفي بما وعد به رسول الله ﷺ ، فدل ذلك على أن الوفاء بالوعد يلزم القضاء به .

القول الثالث :

وفيه التفصيل الآتي : فأما أن يكون الوعد معلقاً على شرط ، أو أن يكون الوعد معلقاً على سبب وياشر الموعود السبب .

أولاً : عند الحنفية

قالوا إن كان الوعد معلقاً على شرط فإنه يكون لازماً (٢) .

واستدلوا على ذلك : بأن الوعد إذا صدر معلقاً على شرط فإنه يكتسب قوة بذلك ، ويكتسب ثوب الالتزام والتعهد ، فيصير عندئذ

- - قوة الوعد الملزمة في الشريعة والقانون ، د. محمد رضا عبد الجبار ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد الخامس ٧٧٠/٢ .

(١) صحيح البخاري مع فتح الباري ، كتاب الشهادات ٣٤٢/٥ رقم الحديث ٣٤٢

(٢) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص ٢٨٨

-الفتاوى البرازية (مطبوع بهامش الفتاوى الهندية) ٣/٦

-غمر عيون البصائر ، للسيد أحمد محمد الحموي [بيروت: دار الكتب العلمية ط ١٤٠٥هـ-] ٣/٣٣٧

ملزماً لصاحبه ، كما لو قال : (إن شفيت أحج) ، فشفي ، فإن الحج يلزمه . أما لو قال : أحج ، لم يلزمه بمجرد .^(١)

ثانياً : عند المالكية

إن الوعد يكون ملزماً ، ويقضى به على الواعد إذا كان الوعد على سبب ودخل الموعود في شيء نتيجة للوعد . وهذا القول هو المشهور والراجح في مذهب المالكية^(٢) وذكروا مثلاً لذلك بقول الرجل للآخر أهدم دارك ، وأنا أسلفك ما تبني به ، فأقدم على هدم داره .

ودليل أصحاب هذا القول : أن الموعود لم يكن يدخل في السبب إلا بناء على الوعد ، ولذلك فإن الذي وعده قد تسبب له في إنفاق مال قد لا يقدر عليه أو يتحملة ، ففي هذه الحالة يلزم الواعد بتنفيذ وعده ، دفعاً للضرر الذي أصاب الموعود^(٣) ، وفي ذلك إعمالاً لقول النبي ﷺ " لا ضرر ولا ضرار " ^(٤).

(١) غمز عيون البصائر ٢٣٧/٣

- المدخل الفقهي العام للزرقاء ١٠٢٩/٢

(٢) الفروق للقرافي ٢٥/٤

- تحرير الكلام في مسائل الالتزام ص ١٥٥

(٣) تحرير الكلام في مسائل الالتزام ص ١٥٤

- الفروق للقرافي ٢٥/٤

- مجالس العرفان ومواهب الرحمن ، محمد العزيز جعيط [تونس: الدار التونسية للنشر ١٣٧٩هـ] ص ٢٤

- أضواء البيان للشنقيطي ٣٠١/٤

(٤) الموطأ ٧٤٥/٢

- المستدرك على الصحيحين وبذيله التلخيص ٥٧/٢ ، صححه الحاكم ، ووافقه الذهبي .

قال الشيخ مصطفى الزرقاء عند مقارنته بين رأي الحنفية ورأي المالكية :
 " وهذا وجيه جداً — أي رأي المالكية — فإنه يبيّن الإلزام بالوعد على فكرة
 دفع الضرر الحاصل فعلاً للموعود من تقرير الواعد ، وهو أوجه من الاجتهاد
 الحنفي الذي بنى الإلزام على الصورة اللفظية للوعد ، هل هي تعليقه أو غير
 تعليقه ؟ فإن التعليق وعدمه لا يغير شيئاً من حقيقة الوعد ."^(١)
 الترجيح والمناقشة :

بعد النظر في الأقوال السابقة ، وأدلة كل قول ، يتضح لي أن الراجح —
 والله أعلم — هو القول الثاني وهو القول بلزوم الوفاء بالوعد مطلقاً وذلك
 للأسباب التالية :

أولاً : أن ما استدل به أصحاب القول الأول لم يسلم من المناقشة وبيان
 ذلك كالاتي :

١- بالنسبة للحديث الأول الذي سأل فيه الرجل رسول الله ﷺ عن جواز
 الكذب على امرأته ، فإن هذا الحديث كما تبين لي من تخرجه أنه
 ضعيف من ناحية سنده ، ولذا لا يصح الاحتجاج به ، أما من ناحية
 الدلالة فالقول بأن السائل سأل عن الوعد الذي لا يف فيه على

- قال النووي : (له طرق يقوي بعضها بعضاً) ووافقه بن رجب الحنبلي . انظر : جامع العلوم والحكم
 في شرح خمسين حديثاً من جوامع الكلم ، لعبد الرحمن بن شهاب الدين بن رجب ، تحقيق : شعيب
 الأرنؤوط وإبراهيم باحس ، ط ٢ [بيروت : مؤسسة الرسالة ١٤١٢هـ] ٢٠٧/٢
 - وقد حسنه الألباني ، والحديث بمجموعة طرقه يصل إلى مرتبة الحسن . انظر : سلسلة الأحاديث
 الصحيحة وشيء من فقهها وفوائدها للشيخ ناصر الدين الألباني ، ط ١ [بيروت : المكتب الإسلامي
 ١٣٩٩هـ] ٩٩/١ برقم ٢٥

(١) المدخل الفقهي العام للزرقاء ١٠٣١/٢ .

التعيين ، وإنما قصد الوعد على الإطلاق وسأل عنه لاحتمال عدم الوفاء اضطراراً .^(١)

أما القول بأن أن إخلاف الوعد لا حرج فيه مطلقاً ، فغير مسلم لأن ؛ الحديث جاء في علاقة الرجل بامرأته ، ومن حرص الشارع على بقاء المودة بين الزوجين ، فقد رخص في الكذب لمصلحة الزوجين ، ويدل على ذلك : " أن الرسول ﷺ لم يرخص في شيء مما يقول الناس : كذب إلا في ثلاث : الحرب ، والإصلاح بين الناس ، وحديث الرجل امرأته ، وحديث المرأة زوجها " ^(٢)

فتبين بذلك أن العلاقة الزوجية مرخص فيها ، فلا يقاس عليها أن الكذب لا حرج فيه بإطلاق .^(٣)

٢- بالنسبة للحديث الثاني الذي بين أن من لم يف بوعده فلا شيء عليه ،

، فالحديث من ناحية سنده ضعيف لوجود راويين مجهولين من رواه ، أما من ناحية الدلالة فيحمل على من لم يف بوعده مضطراً لكي لا يتعارض مع الأدلة التي تدل على منع إخلاف الوعد وذم فاعله .^(٤)

٣- بالنسبة للإجماع على أن الوعد لا يلزم الوفاء به فإن ذلك مردود ؛ لأن

الخلاف في ذلك مشهور^(٥) .

(١) حاشية ابن الشاط على الفروق ٢١/٤-٢٢

(٢) صحيح مسلم - كتاب البر والصلة - باب تحريم الكذب ٢٠١١/٤ ، رقم ٢٦٠٥

(٣) الوفاء بالوعد ، د. يوسف القرضاوي ، بحث نشر بمجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الخامس ٨٥٣/٢ .

(٤) حاشية ابن الشاط على الفروق ٢٢/٤

(٥) فتح الباري بشرح صحيح البخاري ٨٤٢/٥

ثانياً : أنما استدل به أصحاب القول الثاني من الآيات القرآنية والأحاديث النبوية الصحيحة والصريحة يبين لي قوة ما استند إليه أصحاب هذا القول ،
ولذلك يظهر لي قوة القول بلزوم الوفاء بالوعد لما يلي :

- أن أبا بكر الصديق - رضي الله عنه - قد فعل ذلك حين وفي بما وعد به رسول الله ﷺ كما تبين لي في الحديث السابق ذكره ،
- وقال سمرة بن جندب - رضي الله عنه - وهو صحابي جليل أيضاً
بلزوم الوفاء بالوعد .^(١)

- وقضى ابن الأشوع بالوعد وذكر ذلك عن سمرة بن جندب .^(٢)
- وقال المسور بن مخرمة : " سمعت النبي ﷺ وذكر صهراً له فقال :
وعدي فوق لي "^(٣)

- كما أن شيخ البخاري إسحاق بن راهوية^(٤) احتج بحديث ابن الأشوع الذي ذكره عن سمرة بن جندب ، والمراد أنه كان يحتج به في القول بوجوب إنجاز الوعد .^(٥)

(١) صحيح البخاري مع الفتح ٣٤١/٥

(٢) المرجع السابق .

(٣) المرجع السابق .

(٤) هو إسحاق بن إبراهيم بن مخلد التيمي ويعرف بابن راهوية ، ولد عام ١٦٦ هـ ، أخذ عنه الحديث الإمام أحمد والبخاري ومسلم والترمذي وغيرهم وكان عالم من علماء خراسان توفي عام ٢٣٨ هـ وله مؤلفات منها كتاب التفسير ، والمسند .

- انظر : الأعلام للزركلي ٢٩٢/١

- معجم المؤلفين ٢٢٨/٢

- تذيب سير أعلام النبلاء ٤٢٧/١

(٥) فتح الباري شرح صحيح البخاري ٣٤٢/٥

- وقال الحافظ بن حجر^(١) (قرأت بخط أبي - رحمه الله - في اشكالات على الأذكار للنووي ، ولم يذكر جواباً عن الآية ، يعني قوله تعالى : ﴿ كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴾^(٢)) وحديث " آية المنافق ... " قال : والدلالة للوجوب منها قوية ، فكيف حملوه على كراهية التنزيه مع الوعيد الشديد ، وينظر هل يمكن أن يقال يحرم الإخلاف ولا يجب الوفاء ؟ أي يأتي بالإخلاف وإن كان لا يلزم بوفاء .^(٣)

- وقد صنف الإمام البخاري باباً في كتابه الصحيح بعنوان : من أمر بإنجاز الوعد ، ثم ذكر أن الحسن البصري^(٤) فعله - أي الزم بإنجاز الوعد^(٥) - وجاء في تاج العروس في مادة (وعد) ما نصه : " واختلف في حكم الوفاء بالوعد هل هو واجب أم سنة . قال شيخنا : وأكثر العلماء على وجوب الوفاء بالوعد وتحريم الخلف فيه وقال القاضي أبو بكر بن

(١) هو أحمد بن علي بن محمد الكفائي ، ولد بمصر عام ٧٧٣ ونشأ بها ورحل إلى اليمن والحجاز وغيرها لطلب العلم ، واشتهر وأخذ الناس عنه ، تولى قضاء مصر ثم اعتزل مؤلفات كثيرة منها فتح الباري بشرح صحيح البخاري ، والإصابة في تمييز الصحابة وغيرها وتوفي عام ٨٥٢هـ -

- معجم المؤلفين ٢٠/٢

- الأعلام ١٧٨/١

(٢) سورة الصف ، الآية : ٣

(٣) فتح الباري شرح صحيح البخاري ٣٤٢/٥

(٤) هو الحسن بن يسار البصري كان عالماً زاهداً وأمه مولاة لأم سلمة رضي الله عنها وولد بالمدينة سنة ٢١هـ ، سكن البصرة وتوفي بها عام ١١٠هـ -

- الأعلام للزركلي ٢٢٦/٢

- تذييل سير أعلام النبلاء ١٦٦/١

(٥) صحيح البخاري بشرح فتح الباري ٣٤١/٥

العربي : وخلف الوعد كذب ونفاق ، وإن قل فهو معصية وقد ألف الحافظ السخاوي في ذلك رسالة مستقلة سماها (التماس السعد في الوفاء بالوعد) جمع فيها فأوعى^(١)

- ونقل صاحب طبقات الشافعية عن أبيه : أنه يقول يلزم الوفاء الوعد^(٢)
 - وقال ابن العربي^(٣) : إن كان القول منه وعداً ، فلا يخلو أن يكون منوطاً بسبب كقوله إن تزوجت أعنتك بدينار ، أو ابتعت حاجة كذا أعطيتك كذا ؛ فهذا لا زم إجماعاً من الفقهاء ... والصحيح عندي أن الوعد يجب الوفاء به على كل حال إلا لعذر.^(٤)

وقد سبقني إلى ترجيح هذا القول عدد من العلماء المعاصرين ، ومنهم الشيخ عبد الله المنيع ، والدكتور يوسف القرضاوي ، والشيخ هارون جيلي^(٥).

(١) تاج العروس للزبيدي ٣١١/٩

(٢) طبقات الشافعية الكبرى لتاج الدين عبد الوهاب بن علي السبكي ، تحقيق : عبد الفتاح الخلو وعمود

الطناجي ط ١ ، عيسى البابي الحلبي وشركاه ٢٣٢/١٠

(٣) هو أبو بكر محمد بن عبدالله بن محمد الأشبيلي ، ولد سنة ٤٦٨ في أشبيلية ، وتعلم على يد والده ، ورحل من أجل طلب العلم ، تولى قضاء أشبيلية ، ومات سنة ٥٣٤ . وترك مؤلفات كثيرة منها : أحكام القرآن ، العواصم من القواصم .

- الأعلام للزركلي ٢٣٠/٦ .

- معجم المؤلفين ٢٤٢/١٠ .

(٤) أحكام القرآن لابن العربي ١٨٠٠/٤

(٥) انظر : مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الخامس ج ٢ بحوث في الوفاء بالوعد .

- الوفاء بالوعد وحكم الإلزام به ، الشيخ عبد الله المنيع ٨٦٣/٢

- الوفاء بالوعد ، الدكتور يوسف القرضاوي ٨٤١/٢

- الوفاء بالوعد ، هارون خليف جيلي ٨٨٣/٢

قال الشيخ المنيع : " والذي يظهر لي بعد تأملي أدلة القول يلزوم الوفاء بالوعد مطلقاً ، أن القول بلزوم الوفاء بالوعد مطلقاً سواء أكان للوعد سبب أم لم يكن له سبب ، هو القول الذي تسنده الأدلة الصريحة من كتاب الله ، وسنة رسول الله ﷺ ، ومن أقوال وأفعال بعض أصحاب رسول الله ﷺ ، ومن أقوال وقضاء بعض التابعين من سلفنا الصالح ، ومن القياس الصحيح على النذر ، ومن التوجيهات الصحيحة لأقوال مجموعة من أهل العلم بالتفسير ، والحديث ، واللغة ، والفقه . وفي القول بذلك مصلحة كبرى لعموم المسلمين وتسهيل لمعاملاتهم التجارية ، وليس في ذلك ترتيب مضر على الواعد ، فهو الذي التزم على نفسه ولغيره بما لا يلزمه ابتداءً طائعاً مختاراً غير مكره ولا ملجأ ، والوعد عهد وقد أمر الله تعالى بالوفاء بالعقود والوعود والعهود .^(١)

وقال الدكتور القرضاوي : لم أجد دليلاً مقنعاً يقاوم الأدلة الكثيرة المؤيدة للقول بوجوب الوفاء بالوعد أما الذي ينبغي ألا يقبل الخلاف فيه هو الوعد في شئون المعاوضات والمعاملات التي يترتب عليها التزامات وتصرفات مالية واقتصادية قد تبلغ الملايين ، ويترتب على جواز الإخلاف فيها إضرار بمصالح الناس وتغريب بهم .^(٢)

(١) بحوث في الاقتصاد الإسلامي ، للشيخ المنيع ص ١٤١

(٢) الوفاء بالوعد ، دكتور القرضاوي ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد (٥) ٨٥٦/٢

المبحث الثالث

تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالبيع

وفيه مطلبان :

المطلب الأول :

تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالبيع

المطلب الثاني:

مناقشة تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالبيع

المطلب الأول

تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالبيع

تبين لي فيما سبق عند الحديث عن صورة الإجارة المنتهية بالتملك أن عقد الإجارة في إحدى الحالات ، قد يقترن به وعد من المؤجر ببيع السلعة للمستأجر ، وقد يكون الوعد بهبة السلعة للمستأجر في نهاية المدة . وقد وجدت في بعض العقود المطبقة في الواقع أن عقد الإجارة يقترن به وعد بالبيع في نهاية مدة الإجارة وسداد جميع الأقساط الإيجارية^(١) . كما أن في بعض العقود تقترن الإجارة بوعد من المؤجر بهبة السلعة للمستأجر في نهاية المدة ، عند تحقق الشرط وهو سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة .^(٢)

وصيغة العقد في هذه الحالة حسب ما اتضح لي من العقود المطبقة في الواقع تكون كالآتي :

أجرتك هذه السلعة بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا ، ولمدة كذا ، وأعدك وعداً ملزماً ببيعها لك بثمن هو كذا إذا تم سداد أقساط الإجارة في المدة المحددة ، ويقول الآخر : قبلت .

هذا في حالة اقتران عقد الإجارة بالوعد بالبيع .

(١) انظر : - ملحق رقم (٥) ، عقد إجار مقرون بوعد البيع لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار .

- ملحق رقم (٤) ، عقد إجار منتهى بالتملك لشركة البركة للاستثمار والتنمية .

- ملحق رقم (٦) ، عقد إجار لشركة توكيلات الجزيرة للسيارات بند رقم ٩ .

(٢) هذه الحالة مطبقة في عقود البنك الإسلامي للتنمية ، وقد سأل البنك عنها مجمع الفقه الإسلامي ، وأصدر المجمع قراراً بجوازها ، وسبق أن أشرت إليه في المبحث الثاني من الفصل الثالث في هذا البحث ص ١٤٨ .

أما في حالة اقتران عقد الإجارة بالوعد بالهبة فتكون صيغة العقد كالأتي :

أجرتك هذه السلعة بأجرة هي كذا تدفع على أقساط هي كذا ، ولمدة كذا ، وأعدك بهبة السلعة لك إذا تم سداد جميع الأقساط الايجارية في المدة المحددة ، ويقبل الآخر .

وقد أحاز بعض الفقهاء المعاصرين الإجارة المنتهية بالتملك في حالة الوعد بالبيع ، وفي حال الوعد بالهبة .

- ففي حال الوعد بالبيع ، قال بجوازاها : الشيخ عبد الله المنيع ، والدكتور حسن الشاذلي ، والدكتور عبد الستار أبو غدة ، والدكتور عبد الله إبراهيم ، والدكتور محمد صلاح الصاوي .^(١)

- وفي حالة الوعد بالهبة قال بجواز الإجارة المنتهية بالتملك : الدكتور حسن الشاذلي ، الشيخ عبد الله بن بيه ، والدكتور إبراهيم الدبو ، والشيخ محمد المختار السلامي ، والدكتور الضريير ، وكذلك الشيخ عبد الله المنيع ، والدكتور عبد الستار أبو غدة .^(٢)

(١) انظر: مناقشة بحوث الإجارة المنتهية بالتملك ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، عدد ٥ ، ٧٣٦/٤

- الإيجار المنتهية بالتملك للشاذلي ، مجلة المجمع ، عدد (٥) ٢٦٥٠/٤

- الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية ، د. عبد الستار أبو غدة [جدة : مجموعة دلة البركة] ٤٨/١

- التأجير المنتهي بالتملك ، د. عبد الله إبراهيم ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد (٥) ٢٠٦٩٣/٤

- مشكلة الاستثمار في البنوك الإسلامية وكيف عالجها الإسلامي ، د. محمد صلاح الصاوي [المجمع

للنشر والتوزيع] ص ٧١٦ .

-

(٢) الإيجار المنتهي بالتملك للشاذلي ، مجلة المجمع ٢٦٥٦/٤

وقد أشرت فيما سبق إلى قرار مجمع الفقه الإسلامي ، وقرار الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي حيث نصا على جواز الإجارة المنتهية بالتملك بناءً على أنها إجارة مع الوعد بالهبة .^(١)

= - الإجارة المنتهية بالتملك ، الشيخ عبد الله المحفوظ بن بيه ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ٢٦٧٤/٤
 - مناقشة بحوث الإجارة المنتهية بالتملك ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد (٥) ٢٧٢٦/٤-٢٧٣٥
 - الفتاوى الاقتصادية ص ١٦٠
 (١) انظر : ص ١٥٥ ، ١٥٦ من هذا البحث

المطلب الثاني

مناقشة تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالبيع

تبين لي فيما سبق تخريج عقد الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالبيع ، وكذلك تخريجها على الإجارة مع الوعد بالهبة ، وأن ذلك رأي عدد من العلماء المعاصرين .

وهذا يعني أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك ، عقد إجارة مقرون بالوعد بالبيع ، أو بالوعد بالهبة ، علماً بأن الوعد معلق على شرط وهو سداد جميع أقساط الإجارة في المدة المحددة ، وقد نصت العقود المطبقة في الواقع على أن الوعد بالبيع ، وكذلك الوعد بالهبة لا يلزم إلا إذا تحقق الشرط وهو سداد جميع الأقساط التجارية في المدة المحددة .

جاء في عقد الإيجار لشركة توكيلات الجزيرة للسيارات في البند التاسع :
 " الوعد بالبيع ، يلتزم المؤجر ببيع السيارة موضع العقد للمستأجر إذا ما أبدى الآخر رغبته في الشراء عند انقضاء مدة العقد بمبلغ وقدره (.....) ريال فقط . شريطة أن يكون المستأجر قد أوفى بجميع التزاماته طوال مدة التأجير" (١)

وهذا التخريج ترد عليه المناقشات التالية :

- هل يجوز الإلزام بالوعد ؟
- هل يجوز الوعد من طرف واحد ، أو لا بد من صدوره من الطرفين ؟

(١) انظر : ملحق رقم (٦) عقد إيجار ، لشركة توكيلات الجزيرة للسيارات .

- هل مجرد الوعد بالبيع ، أو الهبة يكفي لانتقال ملكية السلعة المؤجرة للمستأجر إذا تحقق الشرط وهو سداد جميع الأقساط التجارية في المدة المحددة ، أو لا بد من وجود صيغة لعقد البيع ، إذا كان وعد بالبيع ، وصيغة لعقد الهبة إذا كان وعد بالهبة ؟
- هل البيع الموعود به له ثمن ، أو بدون مقابل ؟

وأجيب عن هذه المناقشات بما يلي :

أولاً : بالنسبة لحكم الإلزام بالوعد ، فقد تحدثت عنه في المبحث الثاني من هذا الفصل ، وذكرت أقوال العلماء في ذلك ، وترجح لدي القول بلزوم الوفاء بالوعد والقضاء به مطلقاً ، ويشهد لذلك النصوص القرآنية والأحاديث الصحيحة الصريحة^(١)

ولذلك يجوز الوعد بالبيع ، وكذلك الوعد بالهبة في الإجارة المنتهية بالتمليك ويلزم القضاء به .

كما أن القول بلزوم الوعد والقضاء به في هذه المعاملة التي انتشرت حديثاً فيه مصلحة عامة لجميع المسلمين ، ولا يترتب على القول بلزوم الوفاء بالوعد في هذه المسألة ضرر بالمالك (المؤجر) ؛ لأنه التزم بذلك تجاه المستأجر باختياره من غير إكراه ، فكان ذلك حافزاً للمستأجر للإقدام على هذا العقد ولذلك فلو لم نلزم المؤجر بالوفاء بوعدته ، إذا وفي المستأجر بالتزاماته ، فإن

(١) أنظر ص ٢١٠ من هذا البحث

ذلك غرر ، وغبن للمستأجر ، لذلك وجب القول بإلزام المؤجر بتنفيذ وعده تحقيقاً للعدل . والله أعلم بالحق والصواب .

ثانياً : بالنسبة لمصدر الوعد فأجيب عنه : بأنه ينبغي النظر في مصدر الوعد على التفصيل الآتي :

١- إذا كان الوعد صادراً من المؤجر ببيع السلعة المؤجرة للمستأجر إذا

رغب في ذلك بثمن متفق عليه ، ونفذ المستأجر ما التزم به ، فإنه يجب على المؤجر أن يفي بوعده ، وهو يبيع السلعة المؤجرة للمستأجر ، وللمستأجر الحق في مطالبته بتنفيذ وعده .

وبناء على ذلك يكون الوعد الصادر من المؤجر ملزماً له فقط دون المستأجر .

وتتخرج الإجارة المنتهية بالتملك في هذه الحالة على إنها إجارة مع وعد من المؤجر لبيع السلعة المؤجرة للمستأجر وذلك جائز .

٢- إذا صدر الوعد من المستأجر بشراء السلعة المملوكة للمؤجر في

نهاية مدة الإجارة ، فإن الوعد أيضاً هنا يكون ملزماً ، ولكن للمستأجر فقط دون المؤجر ، وعند نهاية مدة الإجارة المتفق عليها للمالك (المؤجر) مطالبة المستأجر بتنفيذ وعده ، وهو شراء السلعة إذا أراد ذلك حسب ما أتفقا عليه من ثمن .

وبذلك تتخرج الإجارة المنتهية بالتملك في هذه الحالة على أنها إجارة مع وعد من المستأجر بشراء السلعة من المؤجر في نهاية المدة .

٣- إذا كان مصدر الوعد تبادلياً ، أي صدر من الطرفين جميعاً المؤجر والمستأجر ، فيتضح أن هناك وعدان : وعد بالشراء ، ووعد بالبيع ، فالمؤجر التزم ببيع السلعة للمستأجر والمستأجر التزم بشراء السلعة من المؤجر ، والوعد في هذه الحالة يكون ملزماً لكلا الطرفين ، ويعتبر كالشرط وبذلك أقول : إن الإجارة المنتهية بالتملك في هذه الحالة إجارة مع شرط البيع .

وقد أشار الدكتور حسن الشاذلي إلى ذلك بقوله : " .. ما دام كل منهما يعني المؤجر والمستأجر — قد ألزم بإجراء البيع بمقتضى هذا الوعد ، فيكون مثله كمثل ما إذا كان قد اقترن عقد الإجارة بعقد بيع معلق على شرط " (١)

وقد بسطت القول في تحريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع شرط البيع في الفصل السابق . (٢)

وهذا في حال الإجارة مع الوعد بالبيع ، أما في حال الإجارة مع الوعد بالهبة ؛ فإن الوعد لا يتصور إلا من المؤجر ، ولذلك فإنه ملزم بما وعد به وهو هبة السلعة المؤجرة للمستأجر في نهاية المدة .

ومن خلال النظر في عقود الإجارة المنتهية بالتملك في الواقع ، فإن الوعد المرتبط بهذه العقود في الغالب هو الوعد المنفرد من المؤجر للمستأجر ؛ والسبب في ذلك أن المؤجر أصدر هذا الوعد ليكون حافزاً للمستأجرين لكي يقبلوا على هذا العقد .

(١) الإجارة المنتهية بالتملك للشاذلي ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الخامس / ٤ / ٢٦٥١ .

(٢) أنظر ص ١٨٢ من هذا البحث .

ثالثاً : بالنسبة لانتقال ملكية السلعة الموجهة للمستأجر في نهاية عقد الإجارة إذا اقترن بها الوعد سواء ببيع ، أو هبة ، هل يكفي الوعد بالبيع أو الهبة أو يلزم صيغة جديدة ؟ فالجواب عن ذلك :

أنه لا يكفي مجرد الوعد ؛ بل لا بد من صيغة لعقد البيع إذا كان وعداً ببيع ، وصيغة لعقد الهبة في حال الوعد بالهبة ؛ لأن العقد في الفقه الإسلامي لا ينعقد إلا بصيغة باتة دالة على أن البائع أراد البيع في الحال ، والمشتري أراد شراء السلعة في الحال أيضاً . وقد أشرت فيما سبق إلى أن الصيغة ركن من أركان عقد البيع ، وكذلك ركن في عقد الهبة .

والوعد بالبيع ، أو الهبة المقترن بالإجارة المنتهية بالتملك لا يمثل إيجاباً ، أو قبولاً يعبر عن إرادة الطرفين ، لذلك لا بد لإتمام العقد من صيغة لعقد البيع في حال الوعد بالبيع ، وصيغة لعقد الهبة في حال الوعد الهبة ، وذلك لعدم وجود صيغة له من قبل .

يقول عز الدين خوجه في كتابه أدوات الاستثمار : " في حالة الوعد بالهبة بعد انتهاء مدة الإجارة تنتقل ملكية العين بعقد جديد للهبة ، وفي حالة الوعد بالبيع يجب أن يعقد عقداً جديداً للبيع مستقلاً عن الإجارة ، ويكون بعد نهاية مدة الإجارة ."^(١)

وأشار الدكتور الشاذلي لذلك بقوله : " والوعد لا يصلح أن يكون إيجاباً وقبولاً ، بل لا بد من وجود صيغة جازمة لعقد البيع الموعود به ، فإذا تخلف الشخص عن إبرام العقد باشره القاضي ؛ لأنه ملزم بمقتضى وعده "^(٢)

(١) أدوات الاستثمار الإسلامي ، إعداد: عز الدين محمد خوجه ، مراجعة: د.عبد الستار أبوغدة ص ٨٥ .

(٢) الاجار المنتهى بالتملك للشاذلي ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد(٥) ٢٦٥٧/٤ .

وأوافق الدكتور الشاذلي في ذلك بناءً على ما ترجح لدي من القول بلزوم الوفاء بالوعد ، فالموعد له إذا لم يف له الواعد بما وعد به ، فله مطالبته الواعد بتنفيذ وعده ، والرفع بذلك للقاضي .

فإذا وعد المؤجر المستأجر بالبيع أو الهبة ، ونفذ المستأجر ما التزم به وسدد فيجب على المؤجر تنفيذ وعده ، وتمليك السلعة للمستأجر هبة ، أو بيعاً حسب الوعد المتفق عليه .

رابعاً : بالنسبة لانتقال السلعة للمستأجر في نهاية المدة هل هي بضمن ، أو بدون مقابل ؟ الجواب عنه :

بالنظر في بعض العقود المطبقة في الواقع ، وجدت أن البيع الموعد به قد يكون بضمن ، وقد نص عقد الإجارة المنتهية بالتملك لشركة الراجحي على أن البيع يتم بضمن محدد^(١)، وفي بعض العقود يكون البيع الموعد به في نهاية المدة بدون ثمن - أي يتم بدون مقابل - وقد نص عقد الإجارة المنتهية بالتملك لشركة البركة على أن البيع الموعد به يتم بدون مقابل^(٢).

وسبق أن أشرت إلى أن ثمن البيع قد يكون ثمناً رمزياً ، وتكون الأجرة مثل أجرة المثل ، أثناء الحديث عن تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع شرط البيع في الفصل الثالث ، وتبين لي أنه إذا كانت الأجرة مثل أجرة المثل ، فإن البيع جائز إذا تم في نهاية المدة بضمن رمزي . أما إذا كانت الأجرة أكثر من أجرة المثل ، فإن ذلك لا يجوز . وإذا كان البيع بدون مقابل فإنه لا يجوز أيضاً ؛ لأن المبيع في عقد البيع لا بد له من ثمن .

(١) انظر : ملحق رقم (٥) .

(٢) انظر : ملحق رقم (٤) .

لذلك إذا وعد المؤجر ببيع العين المؤجرة للمستأجر بثمن رمزي إذا سدد المستأجر جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة ، فإنه يكون لدينا عقد إجارة ناجز تترتب عليه جميع آثاره ، ووعد بعقد بيع معلق على شرط - وهو سداد جميع الأقساط الإيجارية - عند انتهاء مدة الإجارة .

ومادام أن الأجرة مثل أجره المثل ، والبيع حدد له ثمن معين فإن البيع الموعود به في هذه الحالة جائز ، خصوصاً وأنه قد تبين لي أن الوعد يجب الوفاء به ويتم في نهاية مدة الإجارة .

و مما سبق يتضح لي : أن الإجارة المنتهية بالتملك جائزة في هذه الحالة ، وتخرج على أنها إجارة مع الوعد بالبيع .

الفصل الخامس

انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك

وفيه مباحث :

المبحث الأول : انتهاءها بالفسخ بتراضي الطرفين

المبحث الثاني : انتهاءها بالإخلال بشرط من الشروط

المبحث الثالث : انتهاءها بنقص الأهلية .

المبحث الرابع : انتهاءها بالموت

المبحث الأول

انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالفسخ بتراضي الطرفين

المبحث الأول

انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالفسخ بتراضي الطرفين

الإجارة عقد من عقود المعاوضات كالبيع ، وقد اتفق فقهاء المذاهب الأربعة على أن عقد الإجارة عقد لازم^(١) وهذا يعني أنه لا يحق لأحد من العاقدين فسخه دون موافقة الطرف الآخر .

وبما أن الإجارة عقد معاوضة ، فإن اللزوم أصل فيها ؛ لأن النظر في المعاوضات يجب أن يكون من الجانبين ، ولا يعتدل النظر بدون صفة اللزوم^(٢) ويدل على أن عقد الإجارة عقد لازم ، قول الله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾^(٣) والفسخ من أحد العاقدين ليس من الوفاء بالعقد .

ومع أن صفة عقد الإجارة اللزوم ولا تنتهي إلا بانتهاء المدة إلا أنها قد تنتهي بالفسخ إذا تراضي الطرفان على ذلك .

وسوف يكون الحديث في هذا المبحث عن انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالفسخ بتراضي الطرفين (المؤجر ، والمستأجر) على ذلك .

(١) المسوط للسرخسي ٢/١٦

- بدائع الصنائع ٢٠١/٤

- بداية المجتهد ٢٢٩/٢

- المهذب في فقه الإمام الشافعي ٤٠٧/١

- المغني لابن قدامة ٢٢/٨

- كشف القناع ٢٣/٤

(٢) المسوط للسرخسي ٧٩/١٥

(٣) سورة المائدة الآية ١ :

وقد نصت بعض عقود الإجارة المنتهية بالتملك المطبقة في الواقع على انتهاء عقد الإجارة بالفسخ إذا رضي الطرفان بذلك .

فقد جاء في عقد الإيجار لشركة الجميع في الفقرة (ج) من البند الخامس: " في حالة رغبة (المستأجر) فسخ العقد قبل نهاية مدته عليه أن يعيد السيارة إلى (المؤجر) بموجب محضر تسليم يوقع من طرفي العقد مع مراعاة ما ورد في البندين (٤) و(١٣).^(١)

وجاء في عقد الإيجار المنتهي بالتملك لشركة توكيلات الجزيرة للسيارات في البند الثاني عشر ما يلي^(٢):

١- يحق للمستأجر في أي وقت إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدته بموجب إشعار المؤجر كتابياً بذلك ، وإعادة السيارة المؤجرة ، وفي هذه الحالة يلتزم المستأجر بدفع كامل الأجرة حتى تاريخ إعادة السيارة إضافة إلى تعويض اتفاقي يعادل نصف أجرة المدة المتبقية من العقد وكذلك تكاليف إصلاح السيارة وتجهيزها حسب فاتورة ورش الصيانة .

٢- يحق للمستأجر إنهاء هذا العقد في حالة رغبته بتملك السيارة قبل انتهاء مدة العقد ، وذلك بموجب إشعار المؤجر كتابياً بذلك ، ويقوم المؤجر في هذه الحالة بتحديد قيمة التملك ، بحيث يؤخذ بالاعتبار باقي قيمة الأجرة المتفق عليها ، ومبلغ التأمين ، ويتحمل المستأجر جميع تكاليف نقل الملكية في جميع الأحوال .

(١) انظر: ملحق رقم (١) عقد إيجار لشركة الجميع

(٢) انظر: ملحق رقم (٦) عقد إيجار منتهي بالتملك لشركة توكيلات الجزيرة

وبتأمل ما ورد في البنود السابقة من عقود الإجارة المنتهية بالتملك يتضح أن الموجر والمستأجر يتفقان على إنهاء عقد الإجارة في حالتين :

الحالة الأولى : انتهاء الإجارة بالإقالة .

الحالة الثانية : انتهاء الإجارة بتملك المستأجر للعين المؤجرة .

وتفصيل هاتين الحالتين كالآتي :

أولاً : انتهاء الإجارة بالإقالة

إذا اتفق العاقدان (الموجر والمستأجر) على فسخ عقد الإجارة ، ورضياً بذلك ، فإن ذلك جائز ، وهذا يسمى عند الفقهاء بالإقالة . واتفقوا على أنها مستحبة ^(١)

تعريف الإقالة :

لم يوضح الفقهاء تعريفاً محدداً للإقالة في الاصطلاح ، ولكنهم اتفقوا على أنها فسخ في حق المتعاقدين ؛ لإنها عبارة عن الرفع والإزالة ^(٢) . ويمكن تعريف الإقالة في اصطلاح الفقهاء بأنها : عقد يتفق فيه طرفان على رفع عقد سابق بينهما ، أي على فسخه وإلغاء حكمه وآثاره ^(٣)

(١) بدائع الصنائع للكاساني ٢٢٢/٤

- المدونة الكبرى ومعها المقدمات الممهديات ٣٩٤/٣

- مغنى المحتاج ٨٩/٢

- المغنى لابن قدامة ٩٩/٦

(٢) الاختيار لتعليل المختار ١١/٢

- مغنى المحتاج ٨٩/٢

- الخروشي على مختصر خليل ٣٦٩/٥

- الروض المربع ص ١٨٩

(٣) المدخل الفقهي للشيخ مصطفى الزرقاء [دمشق ؛ دار الفكر ١٩٦٧] ٥٦١/١

وهناك تعريف آخر للإقالة في الاصطلاح : رفع العقد وإلغاء حكمه وآثاره
بتراضي الطرفين ^(١)

مشروعية الإقالة :

الإقالة مشروعة ، ويدل على مشروعيتها قول الرسول ﷺ : " من أقال مسلماً أقال الله عشرته " ^(٢)

وبحال الإقالة في العقود اللازمة ، وهذه العقود إذا لم يطرأ عليها ما يسلب عنها صفة اللزوم ، ويجعل لأحد الطرفين خياراً فيها ، فإنه لا يمكن رفعها وإلغاؤها بعد انعقادها إلا بالطريقة التي عقدت بها وهي اتفاق إرادة الطرفين . ^(٣)

وبناءً على ما سبق إذا اتفقت إرادة الطرفين (المؤجر والمستأجر) في عقد الإجارة على فسخ العقد برضا واختيار منهما ، فإن العقد يفسخ ؛ لأن الشرط هو الرضا كما تقدم معي في الكلام عن الصيغة حيث اتضح أن مناط صحة العقد الرضا .

(١) الموسوعة الفقهية الكويتية ٣٢٤/٥

(٢) رواه أبو داود ، سنن أبي داود ٢٧٢/٣ باب فضل الإقالة رقم (٣٤٦٠)

- أخرجه الحاكم ، المستدرك عل الصحيحين وبذيله التلخيص ٤٥/٢ ، كتاب البيوع ، قال الحاكم : صحيح على شرط الشيخين ولم يخرجاه ، ووافقه الذهبي .

- رواه ابن حبان ، الإحسان في تقريب صحيح ابن حبان ٤٠٥/١١ ، باب الإقالة ، كتاب البيوع ، وقال المحقق : إسناده صحيح على شرط الشيخين .

- نصب الراية للزيلعي ٣٠/٤ ، باب الإقالة

- جامع الأصول من أحاديث الرسول ﷺ للإمام أبي السعادات مبارك ابن الأثير الجزري ، تحقيق :

محمد حامد الفقهي ، ط ٢ [بيروت : دار إحياء التراث العربي ١٤٠٠هـ] ٣٧١/١

(٣) المدخل الفقهي للزرقاء ٥٦١/١

وما دام الطرفان قد تراضيا على فسخ عقد الإجارة ، فإن الفسخ في هذه الحالة صحيح ، وبذلك ينتهي عقد الإجارة ، ويترتب عليه إلغاء حكمه وآثاره من الوقت الذي تم فيه الاتفاق على إنهاء العقد .

وفي عقد الإجارة المنتهية بالتملك إذا تراضى الطرفان على فسخ العقد ، فإنه يترتب على ذلك انتهاء العقد ، وإلغاء حكمه وآثاره ؛ لأن هذا العقد كما تبين لي من تخرجه ما هو إلا عقد إجارة يترتب عليها جميع آثارها التي قررها الشارع الحكيم ، وقد اقترن بعقد الإجارة شرط عقد آخر ، وهو الهبة أو البيع .

وإذا تم فسخ العقد ، فإن العين المؤجرة تعود للمؤجر ، وتحتسب أجرة ما مضى من المدة إذا تم الفسخ بعد استيفاء المستأجر منفعة العين جزءاً من المدة المتفق عليها ؛ لأن الأجرة المتفق عليها تقسم على ما استوفى وعلى ما بقي ، فما قابل المستوفى استقر في ذمة المستأجر ، ولزمه أدائه ، وما قابل الباقي سقط . وذلك لأن عقد الإجارة عقد زمني - أي محدد له مدة معلومة - فيقبل الفسخ فيما بقي من الزمن دون ما مضى .

وقد أشار الفقهاء إلى ذلك ومن أقوالهم :

ما جاء في المهذب : " متى انفسخ العقد بتعذر المنفعة بعد استيفاء بعض المنفعة ، قسم على ما استوفى وعلى ما بقي ، فما قابل المستوفى استقر ، وما قابل الباقي سقط . كما يقسم الثمن على ما هلك من المبيع ، وعلى ما بقي ، فإذا كان ذلك مما يختلف فيه رجع تقويمه إلى أهل الخبرة " (١)

(١) المهذب في فقه الإمام الشافعي ٤٠٧/١

وجاء في المغني : " إن كان أجر المدة متساوياً ، فعليه بقدر ما مضى ، إن كان قد مضى النصف فعليه نصف الأجر ، وإن كان قد مضى الثلث فعليه الثلث . كما يقسم الثمن على المبيع المتساوي ، وإن كان مختلفا كدار أجرها في الشتاء أكثر من أجرها في الصيف وأرض أجرها في الصيف أكثر من الشتاء ، أو دار لها موسم كدور مكة ، رجع في تقويمه إلى الخيرة ، ويقسط الأجر المسمى على حسب قيمة المنفعة ، كقسمة الثمن على الأعيان المختلفة في البيع " (١)

وإذا اتفق المؤجر مع المستأجر على تعويض يعادل نصف الأجرة ، فإن ذلك جائز ؛ لأن الإجارة كما تبين لي فيما سبق عقد لازم ، وإذا فسخها المستأجر قبل انتهاء مدتها فإن الأجرة لازمة ، وتدفع للمؤجر ، والإجارة لم تنسخ ؛ لأن ملكه لم يزل عن المنافع (٢)

ثانياً : انتهاء الإجارة بتملك المستأجر للعين المؤجرة قبل نهاية المدة

معنى ذلك أن المستأجر يتفق مع المؤجر على شراء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة الإجارة ، ولا يعني هذا أن العقد منذ بدايته إجارة منتهية بالتملك ؛ لأن الإجارة المنتهية بالتملك كما تبين لي فيما سبق عقد إجارة يقترن به شرط تملك العين المؤجرة منذ بدايته سواء بعقد هبة أو عقد بيع .

(١) المغني لابن قدامة ٢٨/٨

(٢) بدائع الصنائع ٢٠١/٤

- بداية المجتهد ٢٢٩/٢

- المهذب ٤٠٧/١

- المغني ٢٣/٨

أما في هذه المسألة ، فإن المؤجر يؤجر العين للمستأجر مدة معينة ، وإذا مضى جزء منها ، فإن المستأجر يتفق مع المؤجر على شراء العين ، وعلى هذا فهل يفسخ عقد الإجارة ؟

بالنسبة لاتفاق المستأجر مع المؤجر على شراء العين المؤجرة ، فإن ذلك قد أحازه الفقهاء ، إذا تم شراؤها قبل انتهاء مدة الإجارة ، واستدلوا على ذلك بأن المؤجر يصح له أن يبيع العين لغير المستأجر ومن باب أولى يصح بيعها للمستأجر ؛ لأن العين في يده من غير حائل^(١)

جاء في معنى المحتاج : "يصح بيع العين المستأجرة قبل انقضاء مدة الإجارة للمكتري".^(٢)

وقال ابن قدامة : " فإن اشتراها - العين المؤجرة - المستأجر صح البيع " ^(٣)

أما بالنسبة لفسخ عقد الإجارة إذا تم بيع العين المؤجرة للمستأجر ، فللفقهاء في ذلك قولين :

القول الأول : لا تنفسخ الإجارة ، وهذا القول هو القول الراجح عند الشافعية والحنابلة^(٤)

(١) منهاج الطالبين مع معنى المحتاج ٤٨٦/٢

- الإنصاف مع المقنع والشرح الكبير ٤٦٧/١٤

(٢) معنى المحتاج ٤٨٦/٢

(٣) المعنى لابن قدامة ٤٩/٨

(٤) المهذب ٤٠٧/١

- أسنى المطالب شرح روض الطالب ٤٣٢/٢

- معنى المحتاج ٤٨٧/٢

- الإنصاف ٦٧/١٤

واستدلوا على عدم فسخ الإجارة : بأن المستأجر ملك المنفعة بعقد ، ثم ملك العين بعقد آخر فلم يتنافيا .

وبيان ذلك أن المستأجر ملك المنافع أولاً بجهة الإجارة فخرجت عن ملك المؤجر ، والبيع بعد ذلك وقع على ما يملكه البائع (المؤجر) وهو العين المسلوبة النفع ، وبذلك فلا منافاة بين ثبوت البيع والإجارة كما يملك الثمرة بعقد ثم يملك الأصل بعقد آخر .

القول الثاني : إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة تنفسخ الإجارة فيما بقي من المدة ، وهذا القول هو القول الثاني عند الشافعية والحنابلة^(١)

واستدلوا على ذلك : بأن المستأجر ملك الرقبة ، فبطل ملك المنفعة ، كما لو تزوج بأمة ثم اشتراها ، فإن النكاح يفسخ ؛ لأن ملك الرقبة يمنع ابتداء الإجارة فمنع استدامتها .

وثمره الخلاف : تظهر في سقوط الأجرة ، فما بقي من مدة الإجارة على قول القائلين بالفسخ ، فإن كان المؤجر قد قبض الأجرة كلها حسب عليه باقى الأجرة من الثمن ، وبذلك لا يستحق المؤجر الأجرة كاملة ،

- - المغني ٤٩/٨

- القواعد لابن رجب ص ٤٣

(١) المهذب ١/٤٠٧

- مغني المحتاج ٢/٤٨٧

- أسنى المطالب شرح روض الطالب ٢/٤٣٤

- المغني ٨/٤٩

- الإنصاف مع القنع والشرح الكبير ١٤/٤٦٧

- القواعد لابن رجب ص ٤٣

وإنما يستحق أجرة المدة التي انتفع فيها المستأجر فقط .

وعلى قول القائلين بعدم فسخ الإجارة ، لا تسقط الأجرة فيما بقي من المدة ، وبذلك يستحق المؤجر الأجرة كاملة مقابل عقد الإجارة ، والتمن كاملاً نتيجة لبيع العين المؤجرة للمستأجر .

وفي الإجارة المنتهية بالتملك يجتمع عقد الإجارة مع عقد البيع نتيجة لاشتراط عقد البيع مع عقد الإجارة .

ولذلك إذا أراد المستأجر أن يتعجل في تملكه للعين قبل انقضاء مدة الإجارة ، ووافقه المؤجر على ذلك ، فأرى جواز ذلك ، وأنهما على حسب ما يتفقان عليه ، إذا تراضيا على ذلك .

فقد يتفقان على أن يدفع المستأجر جميع الأجرة قبل نهاية المدة المتفق عليها ، وضمن بيع العين المؤجرة له الذي سبق الاتفاق عليه عند بداية العقد ، فيمتلك العين وهذا جائز حسب القول الأول . فيستحق المؤجر الأجرة وضمن العين المؤجرة نتيجة بيعها للمستأجر .

وإذا اتفق المؤجر مع المستأجر على أن تحتسب أجرة المدة المتبقية ثمناً للعين المؤجرة مقابل تملك المستأجر لها ، فأرى جواز ذلك ، بناء على القول الثاني الذي قال بفسخ عقد الإجارة فيما بقي من المدة ، واحتساب باقي الأجرة من الثمن .

وقد جاء في فتاوى حلقات رمضان الفقهية للقضايا المصرفية المعاصرة لمجموعة دلة البركة فتوى بجواز تعجيل التملك في الإيجار المنتهي بالتمليك ونصها :

إذا رغب المستأجر (في الإيجار المنتهي بالتمليك) بتعجيل التملك لحل الإجارة بالشراء قبل انتهاء مدتها ، فإن العبرة بالثمن الذي يتم عليه الاتفاق بين الطرفين ، سواء كان بمقدار ما بقي من أقساط الإيجار ، أو بأقل أو بأكثر ؛ لأن العبرة بمحصل التراضي على الثمن في عقد البيع ^(١)

(١) فتاوى الإجارة ، جمع وتصنيف د . أحمد محي الدين أحمد ص ٩٣

- الفتاوى الاقتصادية ، تجميع وتنسيق : د . عبد الستار أبو غدة ، د . أحمد محي الدين ،

د . يونس التميمي ص ١٦٠

المبحث الثاني

انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالإخلال بشرط من الشروط

المبحث الثاني

انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالإخلال بشرط من الشروط

عند تأمل عقد الإجارة المنتهية بالتملك يتضح أنه يحتوي على شروط عديدة ، منها ما يلتزم به المؤجر ، ومنها ما يلتزم به المستأجر والكلام في انتهاء الإجارة بالإخلال بشرط من الشروط يستلزم بيان معنى الشرط ، وبيان أنواع الشروط من حيث الصحة وعدمها وقد سبق توضيح ذلك والإشارة إليه في المبحث الأول من الفصل الثالث .^(١)

فإذا اشترط أحد المتعاقدين (المؤجر ، والمستأجر) على العاقد الآخر شروطاً لا تخالف الشرع ، بل فيها مصلحة لأحدهما ، فإن هذه الشروط تعتبر شروطاً صحيحة يجب الوفاء بها ، لقول النبي ﷺ : " المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً ، أو حرم حلالاً " .^(٢)

وقال عمر بن الخطاب رضي الله عنه : "مقاطع الحقوق عند الشروط"^(٣) وبالنظر في عقود الإجارة المنتهية بالتملك ، يتضح أن المؤجر قد اشترط على المستأجر شروطاً توجب فسخ عقد الإجارة قبل مضي المدة حينما يخل المستأجر بأحد هذه الشروط ، وهذه الشروط يمكن حصرها في الشروط التالية :

١- اشتراط فسخ العقد ، حينما يتأخر المستأجر عن سداد الأقساط

(١) انظر ص ١١٣ من هذا البحث

(٢) سبق تفريجه ص ١١٩

(٣) صحيح البخاري مع فتح الباري ٣٨٠/٥

الإيجارية في الموعد المحدد .

فقد جاء في البند التاسع من عقد إيجار بالوعد بالبيع لشركة الراجحي: " في حالة إحلال الطرف الثاني - أي المستأجر - بأي من التزاماته بموجب هذا العقد ، أو عدم وفائه بأي قسطين متتاليين من الإيجار في ميعاد استحقاقهما يكون للطرف الأول - أي المؤجر - حق فسخ العقد " (١)

وجاء في اتفاقية تمويل بالإجارة للبنك الإسلامي للتنمية في المادة الخامسة عشرة: " يجوز للمؤجر أن ينهي اتفاقية الإيجار بإشعار مكتوب للمستأجر إذا عجز المستأجر عن دفع أي مبلغ مستحق الدفع بموجب اتفاقية الإيجار " (٢)

وجاء في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لشركة توكيلات الجزيرة في البند الحادي عشر: " يحق للمؤجر إنهاء العقد ، إذا تأخر المستأجر في سداد الدفعات الإيجارية الشهرية المستحقة عن التاريخ المحدد بدون عذر مقبول " (٣)

وجاء في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لشركة الجيمح للسيارات في البند الخامس: " في حالة عدم وفاء المستأجر بأي قسطين متتاليين من بدلات الإيجار في ميعاد استحقاقها يكون الطرف الأول (المؤجر) حق فسخ العقد " (٤)

وجاء في عقد إيجار عقار ينتهي بتنازل المؤجر عن العقار للمستأجر للشركة العقارية (تسويقار) في البند الثالث عشر ما نصه :

(١) انظر الملحق رقم (٥) عقد إيجار مقرون بوعد البيع لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار

(٢) انظر ملحق رقم (٢) اتفاقية تمويل بالإجارة للبنك الإسلامي للتنمية .

(٣) انظر ملحق رقم (٦) عقد إيجار منتهي بالتمليك لشركة توكيلات الجزيرة .

(٤) انظر ملحق رقم (١) عقد إيجار منتهي بالتمليك لشركة الجيمح للسيارات

" في حالة إخلال الطرف الثاني - أي المستأجر - بأي من التزاماته بموجب هذا العقد ، أو عدم وفائه بأي قسط من أقساط الإيجار ، ولمدة لا تزيد عن (٣٠) يوماً من تاريخ الاستحقاق ، فإن للطرف الأول حق مطالبته بدفع قسطين متتاليين على الفور (القسط المتأخر ، والقسط الذي يليه في الاستحقاق) وإنذاره خطأً بفسخ العقد ، وفي حالة فشل الطرف الثاني في الوفاء بالقسطين في مدة أقصاها شهر من تاريخ المطالبة ، فإن للطرف الأول أن يقوم بفسخ العقد " (١)

وجاء في اتفاقية الإيجار لشركة الحاج حسين علي رضا وشركاه في البند التاسع : " يحق للمالك (المؤجر) إنهاء الاتفاقية إذا فشل المستأجر في دفع القيمة التجارية الابتدائية في الموعد المحدد ، أو إذا تأخر في سداد الدفعات التجارية المستحقة " (٢)

ويتأمل هذا الشرط الذي يعطي المؤجر حق الفسخ إذا تأخر المستأجر أداء أقساط الأجرة في الموعد المحدد ، فإنه شرط صحيح لا يقتضيه العقد ، ولكنه ملائم لمقتضاه ، أي مؤكداً لما يوجب العقد ، وفي مصلحة للعائد ، بناءً على ما سبق من الإشارة إلى الشروط الصحيحة في الفصل الثالث (٣) وذلك ؛ لأن الأجرة حق للمؤجر ، وتلزم المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة . ولا خلاف بين الفقهاء في استحقاق المؤجر للأجرة ، وإنما الخلاف في وقت استحقاقها .

(١) انظر ملحق رقم (٧) عقد إيجار للشركة العقارية للتسويق (تسويقار)

(٢) انظر ملحق رقم (٣) اتفاقية إيجار مع خيار الشراء لشركة الحاج حسين رضا .

(٣) انظر ص ١١٧ من هذا البحث

حيث قال الحنفية والمالكية : بأنها لا تجب بالعقد ، أي لا يستحق المؤجر الأجرة بمجرد العقد ، بل تجب إذا استوفى المنفعة ؛ لأنها عقد معاوضة ، فإذا استوفى المنفعة استحق البدل . أو شرط تعجيلها وقت العقد ؛ لأنه شرط لازم^(١)

أما الشافعية والحنابلة فقالوا : تجب الأجرة بمجرد العقد إذا لم يشترط المستأجر تأجيل الأجرة^(٢)

قال في المغني : " فإذا اشترط تأجيل الأجر ، فهو إلى أجله ، وإن شرطه منجماً يوماً يوماً ، أو شهراً شهراً ، أو أقل من ذلك ، أو أكثر ، فهو على ما اتفقا عليه ؛ لأن إجارة العين كبيعها ، وبيعها يصح بثمن حال ، أو مؤجل ، فكذلك إجارتها "^(٣)

وفي الإجارة المنتهية بالتملك يشترط المؤجر دفع جزء من الأجرة مقدم ، وباقي الأجرة يكون منجماً كل شهر مبلغ معين ، ويتفق مع المستأجر على ذلك ، كما يشترط فسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن سداد الأجرة في الوقت المحدد ، وهذا كما قلت شرط صحيح .

لكنني أرى عدم فسخ العقد مباشرة ، وإنما ينظر في سبب تأخر المستأجر عن دفع الأجرة في الوقت المتفق عليه ، فينظر هل هو مماطل ، أو له عذر أجبره على التأخير ؟

(١) اللباب في شرح الكتاب ٩٦/٢

- الخروشي على مختصر خليل ٣/٧

(٢) نهاية المحتاج ٢٦٣/٥

- المغني ١٧/٨

(٣) المغني ١٩/٨

فإن كان مماطلاً فللمؤجر الفسخ إذا أراد ذلك ، أو إنذاره بفسخ العقد إذا لم يلتزم بما أشرط عليه .

وإذا كان له عذر يبين عدم مماطلته ، وإنما لسبب أجبره على التأخر ، فالواجب على المؤجر انظاره وقبول عذره وعدم الاستعجال بفسخ العقد وقد نصت بعض العقود المطبقة في الواقع لبعض الشركات^(١) كما تبين فيما سبق على الإنذار بالفسخ عند التأخر ، وعلى ربط عدم فسخ العقد بوجود عذر مقبول ، فإذا وجد لا يتم الفسخ ، وهذا شيء محمود يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار ، وتشكر عليه هذه الشركات وحرري بالشركات الأخرى أن تأخذ بهذا المبدأ ، وهو ربط الفسخ بالعذر ، والإنذار بالفسخ عند التأخر عن السداد .

٢- اشتراط المؤجر على المستأجر صيانة العين المؤجرة ، والتأمين عليها ، وإذا لم يلتزم المستأجر بذلك يحق للمؤجر فسخ العقد .

جاء في اتفاقية تمويل بالإجارة للبنك الإسلامي للتنمية في الفقرة (٢) من المادة السادسة: "على المستأجر الحفاظ على المعدات في جميع الأوقات في حالة سليمة وصالحة للعمل ، وعليه أن يقوم على نفقته بإصلاح أو استبدال ما يتعيب ، أو يستهلك أو يتلف من أجزائها"^(٢)

(١) انظر ملحق رقم (٦) عقد إيجار لشركة توكيلات الجزيرة للسيارات البند الحادي عشر .

- انظر ملحق رقم (٧) عقد إيجار لشركة التسويق والتنمية العقارية ، البند الثالث عشر

(٢) انظر ملحق رقم (٢) اتفاقية تمويل بالإجارة للبنك الإسلامي للتنمية .

وجاء في الفقرة (١) من المادة الثانية : يلتزم المستأجر أن يقوم نيابة عن المؤجر بالتأمين تأميناً شاملاً على المعدات من تاريخ نفاذ اتفاقية الإيجار ، إلى نهاية فترة الإيجار^(١)

ونصت المادة الخامسة عشرة من اتفاقية البنك المذكور " على أن للمؤجر الحق في إنهاء اتفاقية الإيجار إذا عجز المستأجر عن تنفيذ أي شرط في الاتفاقية "^(٢)

وجاء في عقد الإيجار لشركة الراجحي في البند الثامن : " يلتزم الطرف الثاني بأن يتحمل تكاليف الصيانة الخاصة بالعين المؤجرة " ^(٣)

وجاء في عقد الإيجار لشركة التسويق والتنمية العقارية (تسويقار) في البند الحادي عشر : " يلتزم الطرف الثاني بأن يتحمل تكاليف الصيانة الخاصة بالعين المؤجرة " ^(٤)

وجاء أيضاً في عدد من العقود اشتراط التأمين على المستأجر .^(٥)

فإذا أشرط المؤجر على المستأجر صيانة العين المؤجرة ، ولم يقيم المستأجر بذلك ، فهل تنتهي الإجارة ، ويحق للمؤجر فسخ العقد ؟ قبل البدء في بيان حق المؤجر بهذا الشرط في فسخ عقد الإجارة إذا لم يلتزم المؤجر بتنفيذ ما اشترط عليه ، يلزم بيان المقصود بالصيانة ، وبيان أنواعها .

(١) المرجع السابق

(٢) المرجع السابق

(٣) انظر ملحق رقم (٥) عقد إيجار مقرون بوعده البيع لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار

(٤) انظر ملحق رقم (٧) عقد إيجار ينتهي بتنازل المؤجر عن العقار للمستأجر للشركة العقارية (تسويقار)

(٥) انظر: ملحق رقم (٦) البند الخامس ، ملحق رقم (٣) البند الثامن ، ملحق رقم (١) البند الثامن والتاسع

تعريف الصيانة :

الصيانة لغة : مصدر صان بمعنى حفظ ، ويقال صانه وصوناً وصيانة فهو مصون . (١)

وفي الاصطلاح :

لم أجد اصطلاحاً معين للفقهاء عن الصيانة ، ولكن هناك بعض الكلمات التي ذكروها تدل على الصيانة ، ومنها المرمية ، والعمارة ، والميزاب ويقصد بهذه الكلمات بناء جزء من الدار كحائط ، أو إبدال خشبه منكسرة ، وعمل أبواب ، وبجرى الماء وغير ذلك حسب ما جاء في عباراتهم (٢) جاء في حاشية الخروشي : المرمية هي إصلاح ما ، وهي من البناء (٣) والصيانة تعني في العرف العام : عمل كل ما من شأنه أن يضمن الأداء السليم كليين المؤجرة واستيفاء كامل منفعتها المطلوبة للمستأجر خلال الفترة المتفق عليها بين المتعاقدين (٤)

- كما يطلق على الصيانة في الاصطلاح : مجموعة الأعمال اللازمة لبقاء

(١) القاموس المحيط ٢٤٤/٤

(٢) المسوط للسرخسي ١٥٧/١٥

- حاشية الدسوقي ٤٠٤/٥

- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ٢٦٤/٥

- حاشية الشيرازي مع نهاية المحتاج ٢٦٤/٥

- حاشية احمد بن عبد الرحمن الرشدي مطبوع مع نهاية المحتاج ٢٦٥/٥

- المغني ٣٣/٨

(٣) حاشية الخروشي على مختصر خليل ومعها حاشية العدوي ، محمد عبد الله الخروشي المالكي ، ط١ [بيروت

: دار الكتب العلمية ١٤١٧هـ] ٣٠٢/٧

(٤) عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية ، أ. د. عبد الوهاب أبو سليمان ، ط١ [جدة : المعهد

الإسلامي للبحوث والتدريب بينك التنمية الإسلامي ١٤١٣ هـ] ص ٦٩

العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها^(١)

وكذلك تطلق على الأعمال التحسينية ، كالديكورات وغيرها .
فمثلاً قد تكون العين المؤجرة داراً تتأثر جدرانها بتصدع وسقوف أو تآكل
الحديد والأخشاب فتحتاج إلى إصلاح .
أو تكون العين المؤجرة سيارة أو طائرة ، أو آلة من الآلات ، فيتلف جزء
معين منها ويحتاج إلى إبدال أو إصلاح لكي تبقى صالحة للانتفاع وإصلاح
هذا الجزء يكون صيانة لهذه العين .

أنواع الصيانة :

- ١- صيانة ضرورية لحفظ العين من الهلاك كإصلاح سقف الدار وتآكل
الأخشاب أو استبدال الأجزاء الرئيسية للآلات .
- ٢- صيانة ضرورية ليتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين ، كإصلاح باب
البيت أو زجاج النوافذ أو كان منكسراً أو محرك السيارة ، وغير
ذلك.
- ٣- صيانة تحسينية كصبغ جدران المنازل أو تبديل فرش الطائرة أو السيارة
بأحسن منه مثلاً^(٢) .

(١) الضوابط التي تحكم عقد صيانة العين المؤجرة ، وتبعية ذلك على المؤجر أو المستأجر د. محمد عثمان
شبير ، بحث مقدم إلى الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي منشور في أعمال الندوة الفقهية الثالثة لبيت
التمويل الكويتي [الكويت : بيت التمويل الكويتي ١٤١٣هـ] ص ٢٧٧

(٢) المرجع السابق ص ٢٧٨

- الضوابط التي تحكم صيانة العين المؤجرة ، وتبعية ذلك على المؤجر أو المستأجر ، د. محمد سليمان
الأشقر ، بحث مقدم إلى الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي ، منشور في أعمال الندوة الفقهية الثالثة
لبيت التمويل الكويتي ص ٢٥٩

حكم اشتراط صيانة العين المؤجرة على المستأجر

اتفق فقهاء المذاهب الأربعة (الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة) على أن اشتراط المؤجر على المستأجر صيانة العين المؤجرة ، والقيام بتحمل نفقات الصيانة لا يجوز ، وأن هذا الشرط فاسد ؛ لأن العين المؤجرة ملك للمؤجر ونفقتها - أي صيانتها - واجبة عليه ، كما أن اشتراط صيانة العين المؤجرة على المستأجر يؤدي إلى جهالة الأجرة^(١)

ومن نصوص الفقهاء في ذلك ما يلي :

١- الحنفية :

جاء في المبسوط: " وعمارة الحمام وإصلاح قدره على رب الحمام ، فإن اشترط المرممة على المستأجر فسدت الإجارة ؛ لأن المرممة على الآجر ، فهذا شرط مخالف لمقتضى العقد ، ثم المشروط على المستأجر من ذلك أجرة ، وهو مجهول"^(٢)

- - المسئولية عن أعمال الصيانة في إجارة المعدات ، د. حسين حامد حسان بحث مقدم إلى الندوة الفقهية الثانية لبت التمويل الكويتي ، منشور في أعمال الندوة الفقهية الثانية لبيت التمويل الكويتي ط ١ [الكويت :

بيت التمويل الكويتي ١٤١٣هـ -] ص ٤٥٣

(١) المبسوط للسرخسي ١٤٤/١٥

- الفتاوى الهندية ٤٤٣/٤

- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٤٠٧/٥

- حاشية الحرشي على مختصر خليل ٣٠٢/٧

- غاية المحتاج للرملي ٦٤/٥

- مفني المحتاج ٤٦٩/٤

- المفني ٣٣/٨

- كشاف القناع ٢١/٤

(٢) المبسوط ١٥٧/١٥

وجاء في رد المختار : " وعمارة الدار - أي المستأجرة - وتطينها وإصلاح
ميزابها على رب الدار - أي المؤجر - وكذا كل ما يخل بالسكن " (١)

٢- المالكية

جاء في حاشية الدسوقي على الشرح الكبير : " إن وقع العقد على أن ما
تحتاج إليه الدار من المرمة والتطين من عند المكترى ، فلا يجوز للجهالة " (٢)
وجاء حاشية الخرشى : " لا يجوز إذا وقع العقد على شرط كون ما يحتاج
إليه من مرمة وتطين على المكترى - أي المستأجر - للجهالة " (٣)

٣- الشافعية :

جاء في إعانة الطالبين : " يجب على المكري - أي المؤجر - عمارة الدار
كبناء وتطين سطح ووضع باب إصلاح منكسر " (٤)
جاء في منهاج الطالبين : " يجب تسليم مفتاح الدار إلى المكترى ،
وعمارتها وعلى المؤجر ، فإن بادر وأصلحها وإلا فللمكترى - أي المستأجر
- الخيار " (٥)

(١) رد المختار على الدر المختار ١٠٩/٩

(٢) حاشية الدسوقي ٤٠٧/٥

(٣) حاشية الخرشى ٣٠٢/٥

(٤) إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين ١١٦/٣

(٥) منهاج الطالبين مع مغني المحتاج ٤٦٨/٢

٤- الحنابلة

جاء في المغني: "وعلى المكري ما يتمكن به من الانتفاع كتسليم مفاتيح الدار والحمام ، لأن عليه التمكين من الانتفاع وعليه بناء حائط إن سقط وإبدال خشبه إن انكسرت وعليه تبيض الحمام وعمل الأبواب والبرك ويجرى الماء ..."^(١)

وجاء في موضع آخر في المغني: "وان شرط الإنفاق على العين النفقة الواجبة على المكري - أي المؤجر - كعمارة الحمام إذا شرطها على المكثري - أي المستأجر - فالشرط فاسد لأن العين ملك للمؤجر فنفتها عليه وإذا أنفق بناء على ذلك - أي الشرط - أحسب على المكري ، لأنه أنفقه على ملكه بشرط العوض."^(٢)

وبناءً على نصوص الفقهاء السابقة التي توضح أن اشتراط صيانة العين المؤجرة على المستأجر شرط فاسد ، فإن ما نصت عليه عقود الإجارة المنتهية بالتملك صيانة العين المؤجرة على المستأجر كما سبق الإشارة إليه ، لا يجوز وهذا الشرط فاسد ؛ لأن العين ملك للمؤجر ، وصيانتها واجبة عليه .
ولذلك فإذا لم يلتزم المستأجر بهذا الشرط ، فلا يحق للمؤجر فسخ العقد ولا تنتهي الإجارة ، بل العقد ماض إلى نهاية المدة .
وإذا لم يرقم المؤجر بصيانة العين ، فللمستأجر الحق في فسخ عقد الإجارة ، حيث أكد ذلك الشافعية والحنابلة ، فبينوا أن للمستأجر فسخ العقد إذا

(١) المغني ٣٣/٨

(٢) المرجع السابق ٣٤/٨

لم يقيم المؤجر بصيانة العين.^(١)

وبذلك قرر الفقهاء مبدأ مسؤولية المؤجر عن صيانة العين المؤجرة ، فلا يستطيع التخلي عن ذلك حتى لو أشتراطها في صلب العقد على المؤجر .

أما إذا اشترط المؤجر على المستأجر التأمين^(٢) على العين المؤجرة ، فإن هذا الشرط لا يجوز ، بل هو شرط فاسد ؛ لأن بقاء العين سالمة مدة عقد

(١) إعانة الطالبين ١١٦/٣

- معني المحتاج ٤٦٩/٢

- كشاف القناع ٢١/٤

(٢) التأمين نوعان :

١- تأمين تجاري : وهو قيام فرد أو جماعة أو هيئة وتسمى المؤمن بدوافع الربح الذاتي جمع أقساط من المؤمن لهم مقابل ضمان تعويضهم (بموجب عقد مكتوب) عند وقوع الخطر المنصوص عليه في العقد للشيء المؤمن عليه وتحسب الأقساط بشكل يكفي لتغطية مبالغ التعويضات المحتملة ويحقق في نتائجها الربح للمؤمن .

وهذا النوع من التأمين غير جائز لوجود الغرر الفاحش والربا .

أنظر : نظرية التأمين في الفقه الإسلامي ، د. محمد زكي السيد ، ط١ [القاهرة: دارالمنار ١٤٠٦م] ص ٦٥

- التأمين في الشريعة والقانون ، د. غريب الجمال [مصر : دار الفكر العربي ١٩٧٥م] ص ٦٦

- التأمين في الشريعة الإسلامية ، محمد سلامة جبر [الكويت : شركة الشروق للنشر

١٩٨٢م] ص ٧ ، ١٣

- عقد التأمين في الفقه الإسلامي والقانون المقارن ، د. عباس حسني [بدون الناشر وبدل النشر

والتاريخ] ص ٦٨ ، ٧٣

- التأمين على الحياة ومستجدات العقود ، بحث مقدم للندوة الفقهية لبيت التمويل الكويتي

د. علي محي الدين القره داغي ، أعمال الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي

ط١ [الكويت : بيت التمويل الكويتي ١٤١٣هـ-] ص ١٢٧

- التأمين على الحياة مستجدات العقود . عبد اللطيف عبد الرحيم جناحي ، أعمال الندوة

=

الفقهية الثالثة ، لبيت التمويل الكويتي ص ١٦٠

الإجارة هو مسؤولية المؤجر ، وكما تبين لي فيما سبق من أن المسؤول عن صيانة العين المؤجرة وهو مالکها ، فكذلك التأمین علیها .

ويدل على ذلك أن الفقهاء بینوا أن العين المؤجرة أمانة في يد المستأجر ، وإذا تلفت بغير تقصیر ، وتعد من المستأجر فإنه لا یضمنها ^(١)

كما أن الفقهاء ألزموا صاحب العين المؤجرة بانتزاعها ممن غضبها وأن الأجرة تسقط إذا غضبت العين المؤجرة وللمستأجر فسخ الإجارة. ^(٢)

= ٢- التأمین التعاونی :

وهو تعاون مجموعة من الناس لدفع الأخطار المحتملة عن بعضهم البعض وذلك بتبرع كل منهم بقدر من المال لصندوق تعاونی ، تديره هيئة فنية متخصصة ، تقترح مقدار تبرع كل راغب في التعاون على أسس علمية رياضية إحصائية بحيث يكفي لإقالة عشرة المتضررين من الأخطار المحتملة ، وتحدد مقدار قدره قدرة الصندوق على تعويض المشترك عند وقوع الخطر الذي قد يتعرض له ، فإن تحقق فائض سنوي من الاشتراكات بعد دفع التعويضات والمصروفات وخصم الاحتياطات أعيد الفائض دون التزام للمتبرع ، أو أنفق فيما يحقق الخير للإسلام والمسلمين .

وهذا النوع من التأمین جائز ؛ لأنه عقد تبرع .

أنظر : المراجع السابقة .

(١) رد مختار على الدر المختار ٨٩/٩

- تبين الحقائق ١٣٨/٥

- حاشية الشلبي مع تبين الحقائق ١٣٥/٥

- المدونة ٤٤١/٣

- المعني ١١٣/٦-١١٤

(٢) الكتاب مع شرحه للباب ١٠٤/٢ ات

- تبين الحقائق ١٣٥/٥

- جواهر الإكليل ١٩٢/٢

- المهذب ٤٠٦/١

- حاشية الشرقاوی على التحرير للشيخ الشرقاوی [مصر: دار إحياء الكتب العربية] ٨٩/٢

جاء في الدر المختار : "ولا يضمن ما هلك في يده ، وإن شرط عليه الضمان ؛ لأن شرط الضمان في الأمانة باطل ، كالمودع وبه يفنى . " (١)

قال ابن قدامة : " والعين المستأجرة أمانة في يد المستأجر ، إن تلفت بغير تفريط لم يضمنها " (٢)

وقال أيضاً : " فإن شرط المؤجر على المستأجر ضمان العين ، فالشرط فاسد ؛ لأنه يناهض مقتضى العقد " (٣)

جاء في اللباب شرح الكتاب " فإن غصبها غاصب من يده سقطت الأجرة ؛ لأن تسليم المحل إنما أقيم مقام المنفعة للتمكن من الانتفاع ، فإذا فات التمكن ، فات السليم وانفسخ العقد فيسقط الأجر ، وإن وجد الغصب في بعض المدة يسقط بقدره ، إذ الانساح في بعضها " (٤)

ومن خلال النصوص السابقة للفقهاء التي توضح أن المسؤول عن ضمان العين المؤجرة هو مالكةا (المؤجر) وأن المستأجر لا يضمن ، إلا إذا كان متعدياً ، أو مقصراً ، يتبين لي :

أن المسؤول عن التأمين على العين المؤجرة هو مالكةا ، وليس المستأجر وإذا شرط المؤجر التأمين على المستأجر ، فإن هذا الشرط فاسد ؛ لمنافاته لمقتضى العقد ، وإذا لم يطم المستأجر بالتأمين على العين المؤجرة ، فلا يحق للمؤجر فسخ العقد الإحارة ، بل تبقى ماضية إلى نهاية المدة ، وإذا تلفت

- المفتى لابن قدامة ١١٣/٨

(١) الدر المختار مع رد مختار ٨٩/٩

(٢) المفتى ١١٣/٨

(٣) المرجع السابق ١١٤/٨

(٤) اللباب شرح الكتاب ١٠٤/٢

العين أثناء المدة بغير تعد ولا تقصير من المستأجر ، أو غضبها غاصب ، فالحق في فسخ العقد للمستأجر ، وتسقط الأجرة فيما بقي من المدة .

قال ابن قدامه : "من استأجر عيناً فحيل بينه وبين الانتفاع بها بتلف العين قبل قبضها ، أو عقيب قبضها فإن الإجارة تنفسخ ، وتسقط الأجرة ، أو تلفت بعد مضي شيء من المدة ، فإن الإجارة تنفسخ فيما بقي من المدة دون ما مضى ، ويكون للمؤجر من الأجر بقدر ما استوفى من المنفعة" (١)

وقد قرر مجمع الفقه الإسلامي : أن نفقات التأمين لدى الشركات الإسلامية يتحملها المؤجر (٢)

(١) انظر : المعنى لابن قدامه ٢٧/٨-٢٨ " بتصرف "

(٢) انظر ص ١٥٥ من هذا البحث

المبحث الثالث

انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بنقص الأهلية

المبحث الثالث

انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بنقص الأهلية

نقص الأهلية له أثر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك ، وقبل البدء في بيان ذلك أبين معنى الأهلية في اللغة والاصطلاح .

تعريف الأهلية في اللغة :

الأهلية للأمر هي صلاحية له ، وأهلية الإنسان للشيء صلاحيته لصدور ذلك الشيء منه ، وطلبه منه وقبوله إياه ، أو لواحد من هذه الأشياء^(١)

تعريف الأهلية في الاصطلاح :

هي صلاحية الإنسان لوجوب الحقوق له وعليه ، ولصحة تصرفاته وتعلق التكليف به . بمعنى أن يكون الشخص صالحاً ؛ لأن تلزمه حقوق لغيره وتثبت له حقوق على غيره ، وصالحاً ؛ لأن يلتزم بهذه الحقوق ، فإذا صار الشخص أهلاً لثبوت الحقوق المشروعة له ، وثبوت الحقوق المشروعة عليه ، وأهلاً لأن يلتزم بحقوق ينشئ أسبابها القولية ، ويوجدتها كانت أهلية الأداء . وإذا كان أهلاً لأن يثبت الحقوق المشروعة له وعليه فقط من غير أن يكون أهلاً للمعاملة بين الناس كان عنده أهلية وجوب^(٢) .

(١) المعجم الوسيط : تأليف : إبراهيم مصطفى الزيات ، حامد عبد القادر ، محمد البخار [القاهرة : مجمع

اللغة العربية ١٣٨١هـ] ٣١/١

- المصباح النير في غريب الشرح الكبير ، أحمد محمد المقري [مكة : توزيع دار الباز] ٣٣/١

(٢) كشف الأسرار عن أصول فخر الإسلام البزدوي ٤/٤٣٧

- الأهلية ونظرية الحق في الشريعة الإسلامية . د. عبد الله بن عبد العزيز العجلان ، ط ١ [الرياض :

موسسة الممتاز للطباعة والتجليد ١٤١٦هـ] ص ١٨

أثر نقص الأهلية في عقد الإجارة :

قد تنقص الأهلية بجنون أحد العاقدين ، أو بالحجز عليه لإفلاسه ، وإذا حصل ذلك ، فهل تنفسخ الإجارة ؟ سوف أبين ذلك كما يلي :

أولاً : أثر نقص الأهلية بالجنون في عقد الإجارة

قبل البدء في أثر نقص الأهلية بالجنون في عقد الإجارة أبين معني الجنون في اللغة والاصطلاح .

تعريف الجنون لغة :

يقال جن جنوناً أي استتر ، وجن جناً وحنوناً وجنة ومجننة : زال عقله .
وفي القرآن الكريم ﴿ أَمْ بِهِ جِنَّةٌ ﴾^(١) .

والجنون معناه : زوال العقل ، أو فساد فيه .^(٢)

تعريف الجنون في الاصطلاح :

هو عبارة عن اختلال في القوة العقلية لدى الإنسان بحيث يؤدي هذا الإخلال إلى عدم جريان الأقوال والأفعال على ضوء نهج العقل السليم^(٣)

أثر الجنون في عقد الإجارة :

اتفق الفقهاء على أن كل تصرف قولي يصدر من المجنون فهو باطل ، إذ لا تصح عقود المجنون لرححان جانب الضرر لسفهه وقلة مبالاته ، وعدم قصده

(١) سورة سبأ ، الآية : ٨

(٢) المعجم الوسيط ١٤١/١

(٣) عوارض الأهلية عند الأصوليين ، د. حسين خلف الجبوري ط ١ [مكة المكرمة : معهد البحوث العلمية

وإحياء التراث الإسلامي بجامعة أم القرى ١٤٠٨ هـ] ص ١٦٠

في المصالح^(١)

وقال الشافعية والحنابلة فيما وقفت عليه ، إذا طرأ الجنون على أحد العاقدين في مجلس العقد قبل التفرق أو في الخيار ، انتقل الخيار إلى الولي من أب ، أو وصي ، أو حاكم^(٢)

ولم أجد كلاماً للفقهاء في الجنون الطارئ على أحد العاقدين عند تمام عقد الإجارة ومضي جزء من المدة المتفق عليها حسب ما وقفت عليه ، إلا قول عند الحنفية ، وهو أن الإجارة لا تنفسخ بجنون أحد المتعاقدين^(٣).

جاء في البناية في شرح الهداية : " أحد المتعاقدين لو جن جنوناً مطبقاً لا تنفسخ الإجارة"^(٤)

لذلك أرى أنه إذا جن أحد العاقدين (المؤجر أو المستأجر) فإن الإجارة تبقى على حالها حتى تمام مدتها ، ويتولى الولي إتمام العقد ، والالتزام بتنفيذه ، وذلك لأن الفقهاء كما سبق قالوا : بانتقال الخيار إلى الولي إذا طرأ الجنون في مجلس العقد .

كما أن جمهور الفقهاء (الحنفية والشافعية والحنابلة) فيما وقفت عليه

(١) الاختيار لتعليل المختار ٩٥/٢

- القوانين الفقهية ص ٢٥٠

- المعنى ٦١٢/٦

- الموسوعة الفقهية الكويتية ١٠٦/١٦

(٢) معنى الاحتاج ٦٣/٢

- المعنى ١٤/٦

(٣) البناية في شرح الهداية ٤١٧/٩ .

(٤) المرجع السابق .

قالوا : إن الدين المؤجل لا يحل بالجنون^(١) ؛ لأن الأجل حق للمدين ، فلا يفوت عليه دون سبب يوجب ذلك ؛ ولأن الجنون لا يمنع ابتداء الأجل ، فمن باب أولى لا يمنع دوامه^(٢) .

وقياساً على قول جمهور الفقهاء ، فإن عقد الإجارة المنتهية بالتملك لا ينتهي بجنون المؤجر ، أو المستأجر ، وإنما ينتقل العقد لوليه ، فيقوم بالالتزام به حتى نهاية مدته .

ثانياً : نقض الأهلية بالحجر على أحد العاقدين (المؤجر أو المستأجر) نظراً لإفلاسه واثراً ذلك على عقد الإجارة الكلام في هذه المسألة يتطلب بيان معنى الحجر ، والإفلاس في اللغة والاصطلاح .

تعريف الحجر :

الحجر في اللغة : الحجر بفتح الحاء مصدر حجر ، يعني المنع . والحجر حجر الإنسان ، وحجرت على الصبي حجراً^(٣)

(١) الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان ، لزين العابدين بن إبراهيم بن نجيم [بيروت : دار

ومكتبة الهلال ١٤٠٠هـ] ص ٣٥٧

- مغني المحتاج ٢/٢٠١

- أسنى المطالب ٢/١٨٤

- كشاف القناع ٣/٤٣٨

(٢) أسنى المطالب ٢/١٨٤

(٣) مجمل اللغة لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا اللغوي ، دراسة وتحقيق : زهير عبد المحسن سلطان

ط ١ [بيروت : مؤسسة الرسالة ١٤٠٤هـ] ١/٢٦٤

- معجم لغة الفقهاء ص ١٧٥

الحجر في الاصطلاح : منع نفاذ تصرفات الإنسان المالية بسبب الرق ، أو نقصان العقل ، أو سوء التصرف^(١)

تعريف الإفلاس :

الإفلاس لغة : هو مصدر أفلس يفلس ، فيقال : أفلس الرجل إذا صار ذا فلوس ، بعد أن كان ذا دراهم ، ودنانير ، والمفلس عند الإطلاق يراد به من لا درهم له ولا متاع ، وفسله القاضي تفليساً ، أي حكم بإفلاسه ، وأفلس الرجل إذا لم يبق له مال^(٢) ، وجاء في الحديث أن أصحاب رسول الله ﷺ قالوا في جواب المفلس : " من المفلس ؟ المفلس من لا درهم له ولا متاع "^(٣)

الإفلاس في الاصطلاح :

عند المالكية : الإفلاس يطلق في الشرح على معنيين :

أحدهما : أن يستغرق الدين مال المدين ، فلا يكون في ماله وفاء بديونه .
والثاني : أن لا يكون له مال معلوم أصلاً^(٤)

عند الشافعية : جعل الحاكم المديون مفلساً بمنعه من التصرف في ماله .^(٥)

(١) معنى الاحتاج ٢٢٥/٢

- المعنى ٥٩٤

- معجم لغة الفقهاء ص ١٧٥

- موسوعة اصطلاحات العلوم الإسلامية (المعروف بكشافه اصطلاحات الفنون) للشيخ المولوي محمد

أعلى التهانوي [بيروت : المكتبة الإسلامية] ٢٩٠/٢

(٢) لسان العرب ١٦٠/٦ - ١٦٦

- القاموس المحيط ٢٤٦/٢

(٣) صحيح مسلم ، كتاب البر ١٩٩٧/٤

(٤) بداية المجتهد لابن رشد ٢٨٤/٢

(٥) معنى الاحتاج للشريني ٢٠٠/٢

عند الحنابلة : قال ابن قدامة : " المفلس في عرف الفقهاء : من دينه أكثر من ماله ، وخرجه أكثر من دخله ، وسموه مفلساً ، وإن كان ذا مال ؛ لأن ماله مستحق الصرف في جهة دينه ، فكأنه معدوم " (١)

فالمفلس : هو الذي ليس له مال يفي بديونه ، فيشمل من لا مال له أصلاً وعليه ديون ، ومن له مال لكنه قاصر (٢)

أثر الإفلاس في عقد الإجارة :

نصت بعض عقود الإجارة المنتهية بالتملك والمطبقة في الواقع على إعطاء المؤجر حق فسخ العقد في حالة إفلاس المستأجر .

جاء في عقد الإيجار لشركة الحاج حسين علي رضا في البند (٩) من الفقرة (٥) : " يحق للمالك إنهاء الاتفاقية إذا أعلن المستأجر إفلاسه " (٣)

وسوف أبحث أثر الإفلاس على عقد الإجارة في حالة إفلاس المستأجر ، وفي حالة إفلاس المؤجر ، وتفصيل ذلك على النحو التالي :

الحالة الأولى : إفلاس المستأجر

من أجر عينا له بأجرة ، وحجر على المستأجر لإفلاسه قبل مضي شيء من مدة الإجارة ، فقد اتفق فقهاء المالكية والشافعية والحنابلة على أن للمؤجر الحق في فسخ عقد الإجارة ، فإن شاء رجع في العين وفسخ العقد ؛ لأنه

(١) المغني لابن قدامة ٥٣٧/٦

(٢) مبدأ الرضا في العقود (دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون المدني) د. على محي الدين على القره داغي ، ط ١ [بيروت : دار البشائر ١٤٠٦هـ - ١٤٧/١]

(٣) انظر: ملحق (٣) عقد إيجار مع اتفاقية خيار الشراء لشركة الحاج حسين علي رضا وشركاه .

أدرك عين ماله عند من أفلس^(١) ، لقول النبي ﷺ " من أدرك ماله بعينه عند رجل ، أو إنسان قد أفلس ، فهو أحق به من غيره "^(٢)
 أما إذا أفلس المستأجر ، وقد مضى بعض مدة الإجارة ، ففي حق المؤجر في الفسخ قولان :

القول الأول : للمؤجر فسخ عقد الإجارة إذا مضى بعض المدة ، فيفسخ العقد فيما بقي إذا أراد ذلك ، ويشترك الغرماء بأجرة المدة التي مضت ، وإذا اختار عدم الفسخ ، فإنه يشارك الغرماء بأجرة المدة المستأجرة بتمامها ، ولكن لا يأخذ إلا أجرة البعض المستوفى ، وكلما استوفى شيء من المنفعة أخذ ما ينو به ، أي شارك الغرماء فيما حل له من الأجرة .
 وهذا هو قول المالكية والشافعية^(٣)

(١) المدونة للإمام مالك ٥٨/٣

- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٢٦٦/٣

- تقارير الشيخ محمد عايش على حاشية الدسوقي ٢٦٦/٣

- حاشيتان ، الأولى: لشهاب الدين أحمد القليوبي ، والثانية : لشهاب الدين أحمد البوليسي الملقب بعميرة

على شرح منهاج الطالبين لجلال الدين محمد بن أحمد المحلي ط ١ [دار الفكر] ٢٩٣/٣-٢٩٤

- شرح المنهاج مع الحاشيتين السابقين ٢٩٤/٢

- المغني ٥٤١/٦

- كشف القناع ٤٢٥/٣-٤٢٦

(٢) متفق عليه ، صحيح البخاري مع فتح الباري ، كتاب الاستقراض (٢٤٠٢) ٧٦/٥ صحيح مسلم كتاب

المساقاة (١٥٥٩) ١١٩٣/٣

(٣) حاشية الدسوقي ومعها تقارير الشيخ محمد عايش ٢٦٦/٢

- حاشية قليوبي وحاشية عميرة ٢٩٣/٢

- شرح المنهاج مع حاشية قليوبي ٢٩٤/٢

- نهاية المحتاج ، وحاشية الشيراملسي ٣٢٧/٤

القول الثاني : لا يحق للموخر فسخ العقد ، ويسقط حقه في ذلك ، قياساً على المبيع إذا تلف بعضه ، والمدة هنا كالمبيع ، ومضي بعضها كتلف بعضه وهذا هو قول الحنابلة ^(١)

ورد الحنابلة على قول المالكية والشافعية ، بأن قولهم لا يشهد لصحته الخبير ، ولا يصح في النظر .

أما الخبير ؛ فلأن النبي ﷺ إنما قال : " من أدرك متاعه بعينه عند رجل قد أفلس فهو أحق به " ، وهذا ما أدرك متاعه بعينه ، ولا هو أحق بالإجماع ، فإنهم وافقوا على وجوب تبقيتها وعدم الرجوع في عينها ؛ ولأن معنى قوله : " من أدرك متاعه بعينه " أي على وجه يمكنه أخذه ، لا يتعلق حقه بعينه ، وليس هذا كذلك ^(٢)

أما النظر ؛ فلأن البائع إنما كان أحق بعين ماله ؛ لتعلق حقه بالعين ، وإمكان رد ماله إليه بعينه ، فيرجع على من تعلق حقه بمجرد الذمة ، وهذا لم يتعلق حقه بالعين ، ولا أمكن ردها إليه ، وإنما صار فائدة الرجوع الضرب بالقيمة دون المسمى ، وليس هذا هو مقتضى في محل النص ، ولا هو في معناه ، فإثبات الحكم به تحكم بغير دليل ^(٣)

وبالنظر في القولين السابقين ، ورد الحنابلة على المالكية والشافعية يترجح لي قول الحنابلة ، لقوة ما استدلوا به ؛ ولأن المالكية والشافعية يوافقون

(١) المغني ٥٤١/٦

- كشف القناع ٤٢٦/٣

(٢) المغني ٥٤١/٦-٥٤٢

(٣) المرجع السابق

الحنابلة في أن البائع لا يحق له الرجوع في العين المستأجرة إذا مضى بعض المدة ، وذلك بقياس المدة على المبيع .

ويترتب على هذا القول - أي قول الحنابلة - بأن المؤجر في الإجارة المنتهية بالتملك لا يحق له فسخ عقد الإجارة إذا أفلس المستأجر في أثناء المدة ومضى بعضها .

أما إذا لم يمض شيء منها ، فإن له حق فسخ العقد ؛ لأن الفقهاء كما أشرت سابقاً قد اتفقوا على أن له الخيار بفسخ العقد إذا أراد ذلك ، وإذا أراد بقاءه وعدم فسخه ، فإنه يكون أسوة بالغرماء .

الحالة الثانية : إفلاس المؤجر

اتفق فقهاء المالكية والشافعية والحنابلة على أنه إذا استأجر إنسان عيناً معينة ثم أفلس المؤجر ، فإن الإجارة ماضية ولا تنفسخ بفلسه والمستأجر أحق بالعين من الغرماء ، وسواء أقبض العين أو لم يقبضها .
أما إن استأجر عيناً موصوفة في الذمة ثم أفلس المؤجر قبل القبض فالمستأجر أسوة بالغرماء لعدم تعلق حقه بالعين .^(١)

جاء في المقدمات الممهديات : " فإن أفلس رب الراحلة في الكراء المعين فالمكثري - أي المستأجر - أحق بها ، أي بالعين إلى منتهى غايته قبضها أو لم يقبضها ، نقد الكراء - أي الأجرة - أو لم ينقده "^(٢)

(١) المقدمات الممهديات لابن رشد ، مطبوع مع المدونة ٣/٣٧٣

- نهاية المحتاج وحاشية الشيرازي ٤/٣٢٨

- المغني ٦/٥٣٣

- كشاف القناع ٣/٤٣٦

(٢) المقدمات الممهديات مع المدونة ٣/٣٧٣

وجاء في المغني : " ومن استأجر داراً أو بعيراً بعينه ، أو شيئاً غيرهما بعينه ، ثم أفلس المؤجر ، فالمستأجر أحق بالعين التي استأجرها من الغرماء ، حتى يستوفي حقه ؛ لأن حقه متعلق بعين المال ، والمنفعة مملوكة له في هذه المدة ، فكان أحق بها ، كما لو اشترى منه شيئاً . فإن هلك البعير ، أو انهدمت الدار قبل انقضاء المدة ، انفسخت الإجارة ويضرب مع الغرماء ببقية الأجرة . وإن استأجر جملاً في الذمة ، أو غيره ، ثم أفلس المؤجر ، فالمستأجر أسوة بالغرماء ؛ لأن حقه لم يتعلق بالعين . وهذا مذهب الشافعي . ولا نعلم فيه خلافاً .

فإن أجر داراً ثم أفلس ، فاتفق الغرماء والمفلس على البيع قبل انقضاء مدة الإجارة فلهم ذلك ويبيعونها مستأجرة ، وإن اختلفوا قدم قول من طلب البيع في الحال ؛ لأنه أحوط من التأخير ، فإذا استوفى المستأجر يسلم المشتري" (١)

وبناء على أقوال الفقهاء (٢) في إفلاس المؤجر فإن عقد الإجارة المنتهية بالتملك يكون ماضياً حتى نهاية مدته ، ولا يفسخ بفلس المؤجر ، وذلك لما سبق بيانه من أن حقه متعلق بالعين ، والمنفعة مملوكة له في هذه المدة . كما أن عقد الإجارة ارتبط به شرط انتقال ملكية العين للمستأجر في نهاية المدة بناءً على عقد آخر ، حسب ما مر معي سابقاً في تخريج عقد الإجارة المنتهية بالتملك ، فلذلك يكون المستأجر أحق بالعين من الغرماء .

(١) المغني لابن قدامة ٥٣٣/٦

(٢) أي أقوال فقهاء المالكية والشافعية والحنابلة ، أما الحنفية فلم أحد لهم كلاماً في مسألة إفلاس المستأجر أو المؤجر ، فيما وقفت عليه .

المبحث الرابع

انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالموت

المبحث الرابع

انتهاء الإجارة المنتهية بالتمليك بالموت

تعريف الموت :

الموت لغة : الموت لغة ضد الحياة ، ويطلق الموت ، ويراد به ما يقابل العقل ، والإيمان نحو قوله تعالى : ﴿ أَوْ مَنْ كَانَ مَيِّتًا فَأَحْيَيْنَاهُ وَجَعَلْنَا لَهُ نُورًا يَمْشِي بِهِ فِي النَّاسِ ﴾ ^(١) ، وقوله تعالى : ﴿ إِنَّكَ لَا تُسْمِعُ الْمَوْتَى ﴾ ^(٢) كما يراد بالموت : ما يضعف الطبيعة ولا يلائمها ، كالخوف والحزن كقوله تعالى : ﴿ وَيَأْتِيهِ الْمَوْتُ مِنْ كُلِّ مَكَانٍ وَمَا هُوَ بِمَيِّتٍ ﴾ ^(٣) ويراد أيضاً بالموت : الأحوال الشاقة كالفقر والدم والهزم والمعصية ^(٤)

تعريف الموت في الاصطلاح :

هو عجز ليس فيه جهة القدرة بوجه ، وأنه ينافي أحكام الدنيا مما فيه تكليف ؛ لأنه يعتمد القدرة والموت ينافيها ^(٥) وقيل الموت هو كيفية وجودية يخلقها الله تعالى في الحي وهو ضد الحياة لقوله تعالى : ﴿ الَّذِي خَلَقَ الْمَوْتَ وَالْحَيَاةَ ﴾ ^(٦)

(١) سورة الأنعام آية : ١٢٢

(٢) سورة النمل آية : ٨٠

(٣) سورة إبراهيم آية : ١٧

(٤) المعجم الوسيط ٢/٨٩١

(٥) عوارض الأهلية عند الأصوليين ص ٣١٣

(٦) سورة الملك آية : ٢

أثر الموت في عقد الإجارة المنتهية بالتملك :

عقد الإجارة المنتهية بالتملك كما مر معي فيما سبق ما هو إلا عقد إجارة اقترن به عقد آخر ، وهو عقد البيع ، أو الهبة ، فإذا تم هذا العقد بين متعاقدين ثم مات أحدهما ، فهل تنفسخ الإجارة ؟
بتأمل أقوال الفقهاء في ذلك ، وجدت أنهم اختلفوا في أثر موت أحد العاقدين في عقد الإجارة على قولين :

القول الأول :

لا تنفسخ الإجارة بموت العاقدين ، أو أحدهما ويخلف العاقد ورثته فيقومون مقامه في إتمام العقد ، وهذا قول جمهور الفقهاء (المالكية ، والشافعية ، والحنابلة) واستثنوا من ذلك موت المستأجر إذا لم يكن له وارث يقوم مقامه في استيفاء المنفعة ، فإن الإجارة تنفسخ في هذه الحالة ^(١)
واستدل أصحاب هذا القول على عدم إنفساخ الإجارة بالموت بما يلي ^(٢):

- ١- أن الإجارة عقد لازم والعقود اللازمة لا تتأثر بالموت كالبيع .
- ٢- القياس على النكاح ، كمن زوج أمته ثم مات لم ينفسخ .

(١) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ط١ [بيروت : دار الكتب العلمية ١٤١٧هـ - ٣٧٨/٥] - مختصر المزني ، للإمام إبراهيم بن إسماعيل المزني ، مطبوع مع الحاوي الكبير للماردي ط١: [بيروت: دار الكتب العلمية ، ١٤١٤هـ - ٤٠٨/٧] .

- روضة الطالبين ٢٤٥/٥

- مغني المحتاج ٤٨١/٣

- المغني لابن قدامة ٤٣/٨ - ٤٤

- المقنع ومعه الشرح الكبير والإنصاف ٤٤٩/١٤ - ٤٥

(٢) مغني المحتاج ٤٨١/٣

- المغني ٤٤/٨

٣- أن المستأجر قد ملك المنافع وملكت عليه الأجرة كاملة في وقت العقد ولذلك فإن العين المستأجرة قد انتقلت للورثة بموت المؤجر مسلووبة المنافع ، لأنها قد ملكها المستأجر بعقد الإجارة ، فيجب بقاء العين عند المستأجر ؛ لكي يستوفي منها منفعه التي ملكها بمجرد العقد ، وإذا مات المستأجر قبل انقضاء مدة الإجارة ، انتقلت هذه المنافع إلى ورثته في المدة الباقية ، فكان لهم حق الاحتفاظ بالعين في تلك المدة لاستيفاء منفعة العين التي ملكوها عند موت مورثهم مع التزامهم بالأجرة التي سبق أن التزم بها مورثهم .

وأما انفساخ الإجارة إذا مات المستأجر ، ولم يخلفه وارث يقوم مقامه فيدل عليه^(١) :

١- أنه قد جاء أمر غالب بمنع المستأجر عن منفعة العين فأشبه ما لو غصبت .

٢- أن في بقاء العقد ضرر في حق المستأجر والمؤجر ؛ لأن المستأجر يجب عليه أجر من غير نفع ، والمؤجر يمنع عليه التصرف في ماله مع ظهور امتناع الأجر عليه .

القول الثاني :

تفسخ الإجارة بموت أحد العاقدين ، إلا إذا وجد عذر يستدعي بقاء عقد الإجارة ، فإن العقد في هذه الحالة يبقى مستمرا إلى نهاية مدته كمن استأجر دابة ومات المؤجر والمستأجر في الطريق ، فإن عقد الإجارة لا يفسخ ؛ لأن في فسخه ضرر بالمستأجر . وهذا القول هو

قول الحنفية^(١)

واستدلوا على ذلك بما يلي :

١- أن عقد الإجارة ينعقد حسب حدوث المنافع شيئاً فشيئاً ، وموت المؤجر ، فإن المنافع التي لم تحدث تكون ملكاً لورثته ، فلا ينفذ عقده السابق فيه .

٢- أن الأجرة التي تستحق بالعقد لن تستوفى من مال المستأجر إذا مات ؛ لأن الإجارة انفسخت فتكون الأجرة من مال غيره ، وهذا خلاف مقتضى العقد ، كما أن العقد يقتضي استيفاء المنافع من ملك المؤجر ، ولو أبقيناه بعد موته لاستوفيت المنافع من ملك غيره ، وهذا خلاف مقتضى العقد أيضاً^(٢)

القول الراجح

يترجح لدي - والله أعلم - القول الأول الذي قال بعدم فسخ الإجارة بموت أحد المتعاقدين ، وأن الورثة يقومون مقام مورثهم بإتمام العقد . إلا إذا لم يكن للمستأجر وارث ، أو ترتب على بقاء عقد الإجارة ضرر بالورثة ؛ كأن تكون الأجرة مرتفعة ، ولا يستطيعون دفعها وليس لهم طاقة باحتمال ذلك . فإنني أرى فسخ عقد الإجارة ، ويرفع الأمر إلى القاضي لكي يرفع الضرر عنهم بفسخ العقد ، وفي ذلك إعمال قاعدة فقهيّة نص عليها الفقهاء ، وهي أن الضرر يزال^(٣)

(١) بدائع الصنائع ٤/٢٢٢

-مجمع الأنهر ٢/٤٠١-

(٢) المراجع السابقة

(٣) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص ٨٥

وأصل هذه القاعدة قول الرسول ﷺ : " لا ضرر ولا ضرار" (١)

وبناءً على ما ترجح لدي : فإن عقد الإجارة المنتهية بالتملك لا يفسخ بموت أحد العاقدين إلا إذا ترتب على بقائه ضرر خصوصاً ، وأنه قد اشترط فيه عقد آخر هو البيع ، أو الهبة ، فيبقى العقد على حاله حتى انتهاء مدته ويقوم الورثة مقام مورثهم في إتمام العقد عند نهاية مدته .
ولا يحق للمؤجر فسخ العقد ؛ لأن المنافع ملك للمستأجر والعين قد اشترط تملكها في نهاية مدة الإجارة ، لذلك فالورثة يلتزمون بما التزم به مورثهم حتى نهاية المدة ، ثم بعد ذلك يتملكون العين المؤجرة حسب الشرط الذي اتفق عليه مورثهم مع المؤجر .

= - الأشباه والنظائر لجلال الدين عبدالرحمن بن أبي بكر السيوطي ط ١ [بيروت: دار الكتب العلمية ١٣٩٩] ص ٨٣

- الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية ، د. محمد صدقي البورنو ، ط ٤ [بيروت: مؤسسة الرسالة ١٤١٦] ص ٢٥٨

(١) سبق تخريجه ، ص ٢٠٩ ، وقال الاباني في إرواء الغليل ٤٠٨/٣ حديث صحيح .

الخلاصة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات ، والحمد لله الذي أعانني على إكمال هذا البحث وإتمامه ، فما كان فيه من صواب فمن الله وما كان فيه من خطأ ، أو نقص فهو مني ، واستغفر الله ، وأتوب إليه .

في نهاية بحثي المتواضع أريد تذييله بهذه الخاتمة ، وقد جعلتها في ثلاثة أقسام : الأول منها يضم أهم النتائج التي توصلت إليها ، والثاني يحتوي على نظام مقترح لعقد الإجارة المنتهية بالتملك ، والثالث يضم توصيات البحث ، وهي كالاتي :

القسم الأول : أهم النتائج

١- تعريف الإجارة المنتهية بالتملك هو : عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة ، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد .

٢- الخطورة المترتبة على البيع التقسيط سبب في نشأة الإجارة المنتهية بالتملك ، مما حدا بالبائعين إلى ابتكار نوع مستحدث من العقود تجعلهم يحتفظون بملكية الشيء المبيع ، وهو ما يسمى بالبيع الاجلوي ، أو الإجارة المنتهية بالتملك .

٣- يرجع تاريخ الإجارة المنتهية بالتملك إلى عام ١٨٤٦م ، حيث ظهر هذا العقد لأول مرة في إنجلترا تحت اسم " الهايربير شاس " (Hire-Purchase) وظهر هذا العقد في الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٥٣م تحت اسم الـليسنج (Leasing) ثم ظهر في فرنسا تحت

تسمية (Credit Bail) عام ١٩٦٢م . بعد ذلك انتقل هذا العقد إلى الدول الإسلامية ، من خلال البنوك الإسلامية التي جعلت الإيجار المنتهي بالتمليك جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها .

٤- صورة الإجارة المنتهية بالتمليك المطبقة في الوقت الحاضر تكون كالآتي : يتفق طرفان على أن يقوم أحدهما بتأجير الآخر سلعة معينة (عقار ، آلة ، سيارة) مقابل أجرة معينة تدفع على أقساط مفرقة في مدة محددة ، وعند نهاية المدة وسداد جميع الأقساط المتفق عليها في عقد الإجارة ، ينتهي عقد الإجارة بتملك المستأجر لتلك السلعة بناءً على شرط اقترن بعقد الإجارة ، وقد يكون هبة السلعة للمستأجر في نهاية المدة ، أو يبيع السلعة له في نهاية المدة ، أو الوعد ببيع ، أو الوعد بهبة السلعة له في نهاية المدة .

٥- الحكم الشرعي لبيع التقسيط قائم على حكم أخذ الزيادة مقابل التأجيل ؛ لأن المراد بحكم بيع التقسيط هو حكم أخذ الزيادة في الثمن الموجل عن الثمن الحال ، وقد اتفق فقهاء المذاهب الأربعة (الحنفية ، والمالكية ، والشافعية ، والحنابلة) على جواز زيادة الثمن الموجل عن الثمن الحال ، وبالتالي جواز بيع التقسيط .

٦- أن القول بجواز بيع التقسيط يستند إلى قاعدة شرعية من قواعد الفقه الإسلامي ، وهي : " أن الأصل في المعاملات الحل حتى يقوم دليل على التحريم "

٧- ترجح لدي أن المقصود ببيعتين في بيعة هو ذكر ثمين للسلعة دون الجزم بأحدهما ، ومثال ذلك : أن يقول البائع للمشتري : بعتك هذه

السلعة بعشرة نقداً ، أو بخمسة عشر نسيئة ، ثم يتفرقان على ذلك دون تحديد لأحد الثمينين . وهذا التفسير هو الذي عليه أكثر العلماء .

٨- ذهب رجال القانون إلى تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التقسيط مع شرط الاحتفاظ بالملكية - أي لا تنتقل ملكية السلعة المبيعة للمشتري إلا إذا تم سداد أقساط الثمن كاملة - وهذا الشرط لا تقره الشريعة الإسلامية ؛ لأنه مخالف لمقتضى عقد البيع .

٩- إن شرط الاحتفاظ بملكية المبيع لا يصح ، ولا يصح معه العقد ؛ لأنه شرط مناف للمقصود الأساسي من العقد ، وهو نقل الملك في الحال بمجرد العقد .

١٠- أنه لا حق للبائع في الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع ؛ لأن بيع التقسيط يجب أن يكون منجزاً ، ومعنى ذلك أن لا يعلق تمامه على أداء أقساط الثمن ، فإذا تأخر المشتري عن سداد الثمن للبائع حق المطالبة بالثمن في حال الماطلة ، أما إذا كان المشتري معسراً ، فيجب على البائع الانظار ، لقوله تعالى : ﴿ وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴾^(١) وبذلك يتقرر أنه لا حق للبائع في الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع .

١١- أن في الاحتفاظ بملكية المبيع غرر واضح ؛ لأن المشتري لو تخلف عن أداء قسط من أقساط الثمن ضاع عليه جميع ما دفعه من ثمن .

(١) سورة البقرة الآية : ٢٨٠ .

١٢- أن الإجارة المنتهية بالتملك عقد آخر ولا يمكن تخريبها على بيع التسيط ؛ لأن المؤجر في الإجارة المنتهية بالتملك قد سلم المستأجر السلعة بمقتضى عقد الإجارة ، وهو تملك المنفعة ، فممكن المستأجر من الانتفاع بالسلعة ، وشرط في العقد عقداً آخر ، وهو بيع السلعة بثمن متفق عليه ، أو شرط هبة السلعة في نهاية المدة للمستأجر ، إذا التزم بتسديد أقساط الإجارة في المدة المحددة ، فإذا وفى المستأجر بأقساط الأجرة نقل له المؤجر ملكية السلعة وأصبح المستأجر مالكا لها بناء على عقد آخر هو الهبة ، أو البيع .

١٣- ترجح لدي : القول بصحة اشتراط أحد المتعاقدين على الآخر منفعة مباحة معلومة .

١٤- تبين لي جواز اشتراط أحد العاقدين على العاقد الآخر عقداً آخر ، إلا إذا كان العقد الآخر قرضاً .

١٥- أنه يجوز اجتماع عقود التبرع مع عقود المعاوضات المالية ، لحديث بريرة ، وحديث سفينة .

١٦- أنه يجوز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة ، أو غيره من عقود المعاوضات بناءً على ماذهب إليه فقهاء الحنفية ، والمالكية ، والحنابلة ، وبعض فقهاء الشافعية في جواز اشتراط القيام بعمل في العقود عليه ، ومثال ذلك : أن يشتري نعلاً علي أن يحذوه البائع ، أو كسراته ثوباً بدرهم معلومة علي أن يخيطة البائع ، وهذه الأمثلة تدل على اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة ؛ لأن العمل في العقود عليه بمثابة الإجارة .

١٧- ترجح لدي : جواز تعليق الهبة على شرط مستقبل ؛ لأن الرسول ﷺ علق إهداءه الخلة لأم سلمة على رجوعها إذا مات النجاشي ، فلما رجعت أعطها لأم سلمة رضي الله عنها .

١٨- أنه يجوز تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على أنها إجارة مع شرط الهبة إذا كانت الأجرة مثل أجرة المثل ، وهذا يعني أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو عقد إجارة اقترن به اشتراط عقد آخر وهو عقد الهبة ، والهبة هنا معلقة على شرط سداد الأقساط المتفق عليها في المدة المحددة . وتكون صيغتها : أجرتك هذه السلعة (عقار ، سيارة ، آلات ..) بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة كذا (ثلاث سنوات مثلاً) على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط في المدة المحددة وهبتك هذه السلعة المؤجرة لك ، وقال الآخر قبلت .

١٩- تبين لي أن البيع المعلق على شرط إذا لم يحدد له مدة معينة ، فإنه لا يجوز بناءً على ما قرره جمهور الفقهاء ، أما إذا حددت فيه مدة معينة ، فإنه يجوز أخذاً برأي شيخ الإسلام ابن تيمية ؛ لأن عدم تحديد المدة يؤدي للجهالة المفضية للتنازع ، وقد ورد عند الحنفية جواز تعليق البيع إذا وقت بمدة معينة .

٢٠- أنه يجوز تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على أنها إجارة مع شرط البيع إذا كانت الأجرة مثل أجرة المثل ، وهذا يعني أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو عقد إجارة اقترن به اشتراط عقد آخر وهو عقد البيع ، والبيع هنا معلق على شرط سداد الأقساط المتفق عليها في المدة المحددة . وتكون صيغة الإجارة المنتهية بالتملك : أجرتك هذه

السلعة لمدة هي كذا ، بأجرة هي كذا ، على أنك إذا وفيت بأقساط الإجارة في المدة المحددة بعتك هذه السلعة بثمان هو كذا ، ويقول الآخر : قبلت .

٢١- جواز الإجارة المنتهية بالتملك إذا تم البيع في نهاية مدة الإجارة بثمان رمزي ما دام أن المؤجر قد رضي بهذا الثمن لسبعته ؛ لأن العبرة حصول التراضي على الثمن في عقد البيع .

٢٢- ترجح لدي : أن الوفاء بالوعد يلزم مطلقاً (سواء كان على سبب أو لم يكن على سبب) ولا يجوز إخلافه للأدلة الصريحة من كتاب الله ، وسنة رسول الله ﷺ ، ومن أقوال وأفعال بعض أصحاب رسول الله ﷺ ، ومن أقوال وقضاء بعض التابعين من سلفنا الصالح ، وفي القول بذلك مصلحة كبرى لعموم المسلمين ، وليس في ذلك ترتيب مضرة على الواعد ، فهو الذي التزم على نفسه ولغيره بما لا يلزمه ابتداءً طائعاً مختاراً .

٢٣- أنه يجوز تخريج عقد الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالبيع ، وهذا يعني أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك ، عقد إجارة مقرون بالوعد بالبيع ، علماً بأن الوعد معلق على شرط وهو سداد جميع أقساط الإجارة في المدة المحددة ، ولا يلزم الوعد بالبيع ، إلا إذا تحقق هذا الشرط ، وتكون صيغة العقد : أجزتكم هذه السلعة بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا ، ولمدة كذا ، وأعدك وعداً ملزماً ببيعها لك بثمان هو كذا إذا تم سداد أقساط الإجارة في المدة المحددة ، ويقول الآخر : قبلت .

٢٤- أنه يجوز تخريج عقد الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالهبة ، وهذا يعني أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك ، عقد إجارة مقرون بالوعد بالهبة علماً بأن الوعد معلق على شرط وهو سداد جميع أقساط الإجارة في المدة المحددة ، ولا يلزم الوعد بالهبة ، إلا إذا تحقق هذا الشرط ، وتكون صيغة العقد : أجرتك هذه السلعة بأجرة هي كذا تدفع على أقساط هي كذا ، ولمدة كذا ، وأعدك بهبة السلعة لك إذا تم سداد جميع الأقساط الايجارية في المدة المحددة ، ويقول الآخر قبلت .

٢٥- إذا كان مصدر الوعد تبادلياً - أي صدر من المؤجر ، والمستأجر - فيتضح أن هناك وعدان : وعد بالشراء ، ووعد بالبيع ، فالمؤجر التزم ببيع السلعة للمستأجر ، والمستأجر التزم بشراء السلعة من المؤجر ، فالوعد في هذه الحالة يكون ملزماً لكلا الطرفين ، ويعتبر كالشرط وبذلك تتخرج الإجارة المنتهية بالتملك في هذه الحالة إجارة مع شرط البيع والشراء .

٢٦- إن الوعد بالبيع ، أو الوعد بالهبة المقترن بالإجارة المنتهية بالتملك لا يمثل إيجاباً ، أو قبولاً يعبر عن إرادة الطرفين ، لذلك لا بد لإتمام العقد من صيغة لعقد البيع في حال الوعد بالبيع ، وصيغة لعقد الهبة في حال الوعد الهبة ، وذلك لعدم وجود صيغة له من قبل .

٢٧- إن الموعد له إذا لم يف له الواعد بما وعد به ، فله مطالبة الواعد بتنفيذ وعده ، والرفع بذلك للقاضي .

٢٨- إن عقد الإجارة المنتهية بالتملك ينتهي بالإقالة ، أي إذا اتفقت إرادة الطرفين (المؤجر والمستأجر) في عقد الإجارة على فسخ العقد برضا واختيار منهما ، فإن العقد يفسخ ؛ لأن الشرط هو الرضا ، والفسخ في هذه الحالة صحيح ، وبذلك ينتهي عقد الإجارة ، ويترتب عليه إلغاء حكمه وآثاره من الوقت الذي تم فيه الاتفاق على إنهاء العقد .

٢٩- يجوز للمستأجر أن يتعجل في تملكه للعين المؤجرة له قبل انقضاء مدة الإجارة ، إذا وافقه المؤجر على ذلك ، وأنهما على حسب ما يتفقان عليه ، إذا تراضيا على ذلك ، فقد يتفقان على أن يدفع المستأجر جميع الأجرة قبل نهاية المدة المتفق عليها ، وثن بيع العين المؤجرة له الذي سبق الاتفاق عليه عند بداية العقد ، فيتملك العين ، فيستحق المؤجر الأجرة نتيجة لعقد الإجارة ، وثن العين المؤجرة نتيجة بيعها للمستأجر ، وفي هذه الحالة لا تنفسخ الإجارة . وقد يتفقان على أن تحتسب أجرة المدة المتبقية ثمناً للعين المؤجرة مقابل تملك المستأجر لها ، وفي هذه الحالة تنفسخ الإجارة فيما بقي من المدة .

٣٠- إذا اشترط أحد المتعاقدين (المؤجر ، والمستأجر) على العاقد الآخر شروطاً لا تخالف الشرع ، بل فيها مصلحة لأحدهما ، فإن هذه الشروط تعتبر شروطاً صحيحة يجب الوفاء بها ، لقول النبي ﷺ : " المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً ، أو حرم حلالاً " (١)

٣١- إذا اشترط المؤجر في الإجارة المنتهية بالتملك دفع جزء من الأجرة مقدم ، وباقى الأجرة يكون مفرقاً كل شهر

مبلغ معين ، فإن ذلك جائز

٣٢- يجوز للمؤجر في الإجارة المنتهية بالتملك اشتراط فسخ العقد إذا تلخّر المستأجر عن سداد أقساط الأجرة في الوقت المحدد . وأرى عدم فسخ العقد مباشرة بمجرد التأخر ، وإنما ينظر في سبب تأخر المستأجر عن دفع الأجرة في الوقت المتفق عليه ، هل هو مماطل ، أو له عذر أجبره على التأخير ؟ فإن كان مماطلاً فللمؤجر فسخ مباشرة إذا أراد ذلك ، أو إنذاره بفسخ العقد إذا لم يلتزم بما أشرط عليه . أما كان له عذر أجبره على التأخر ، فالواجب على المؤجر انظاره وقبول عذره ، وعدم الاستعجال بفسخ العقد .

٣٣- إن اشتراط المؤجر على المستأجر صيانة العين المؤجرة ، والقيام بتحمل نفقات الصيانة لا يجوز ؛ لأن العين المؤجرة ملك للمؤجر ونفقتها - أي صيانتها - واجبة عليه ، كما أن اشتراط صيانة العين المؤجرة على المستأجر يؤدي إلى جهالة الأجرة ، بناءً على أقوال الفقهاء التي توضح أن اشتراط صيانة العين المؤجرة على المستأجر شرط فاسد .

٣٤- إذا شرط المؤجر الصيانة على المستأجر ، ولم يلتزم المستأجر بهذا الشرط ، فلا يحق للمؤجر فسخ العقد ، ولا تنتهي الإجارة ، بل العقد ماضٍ إلى نهاية المدة .

٣٥- إذا لم يقدّم المؤجر بصيانة العين ، فللمستأجر الحق في فسخ عقد الإجارة ، حيث أكد ذلك الشافعية والحنابلة ، فبينوا أن للمستأجر فسخ العقد إذا لم يقدّم المؤجر بصيانة العين .

٣٦- إذا أشرط المؤجر على المستأجر التأمين على العين المؤجرة ، فإن هذا

الشرط لا يجوز ، بل هو شرط فاسد ؛ لأن بقاء العين سالمة مدة عقد الإجارة هي مسؤولية المؤجر ، كما أن العين المؤجرة أمانة في يد المستأجر ، وإذا تلفت بغير تقصيرٍ وتعدٍ من المستأجر ، فإنه لا يضمنها .
 ٣٧- إذا شرط المؤجر التأمين على المستأجر ، ولم يلتزم المستأجر بهذا الشرط ، فلا يحق للمؤجر فسخ العقد ، ولا تنتهي الإجارة ، بل العقد ماضٍ إلى نهاية المدة .

٣٨- إذا تلفت العين المؤجرة أثناء المدة بغير تعدٍ ولا تقصيرٍ من المستأجر ، أو غصبها غاصب ، فإنه يحق للمستأجر فسخ العقد ، وتسقط الأجرة فيما بقي من المدة .

٣٩- إن عقد الإجارة المنتهية بالتملك لا ينتهي بجنون المؤجر ، أو المستأجر ، وإنما ينتقل العقد لوليه ، فيقوم بالالتزام به حتى نهاية مدته .

٤٠- إن المؤجر في الإجارة المنتهية بالتملك لا يحق له فسخ عقد الإجارة إذا أفلس المستأجر في أثناء المدة ومضى بعضها . أما إذا لم يمض شيء منها ، فإن له حق فسخ العقد إذا أراد ذلك ، وإذا أراد بقاءه وعدم فسخه ، فإنه يكون أسوة بالغرماء .

٤١- إن عقد الإجارة المنتهية بالتملك ، لا يفسخ بفلس المؤجر ، بل يكون ماضياً حتى نهاية مدته ؛ لأن حق المستأجر متعلق بالعين ، والمنفعة مملوكة له في هذه المدة ، وعقد الإجارة ارتبط به شرط انتقال ملكية العين للمستأجر في نهاية المدة بناءً على عقد آخر ، فلذلك يكون المستأجر أحق بالعين من الغرماء .

٤٢- ترجح لدي القول بعدم فسخ الإجارة بموت أحد المتعاقدين ، وأن الورثة يقومون مقام مورثهم بإتمام العقد . إلا إذا لم يكن للمستأجر وارث ، أو ترتب على بقاء عقد الإجارة ضرر بالورثة ، فإنني أرى رفع الأمر إلى القاضي لكي يرفع الضرر عنهم بفسخ العقد ، وفي ذلك إعمال قاعدة فقهية نص عليها الفقهاء ، وهي أن الضرر يزال .

القسم الثاني : نظام مقترح لعقد الإجارة المنتهية بالتملك

المادة الأولى : مجلس العقد .

يتكون من طرفين ، الطرف الأول : المؤجر ، والطرف الثاني : المستأجر ، ويشترط أن يكونا بكامل الأهلية المعتبرة شرعا .

المادة الثانية : المعقود عليه (العين المؤجرة) .

يجب أن تكون العين المؤجرة معلومة للمتعاقدین علما ينفي الجهالة المؤدية للتراع بينهما ، والعلم يحصل برؤية المعقود عليه وقت العقد ، ويقوم الوصف الدقيق مقام الرؤية .

المادة الثالثة : صيغة العقد .

بما أن الإجارة المنتهية بالتملك لها عدة حالات ، فإن صيغة العقد تختلف من حالة إلى أخرى وتكون كالتالي :

أولا : في حالة اشتراط هبة السلعة للمستأجر في نهاية المدة

أجرتك هذه السلعة (عقار ، سيارة ، آلات ..) بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة كذا (ثلاث سنوات مثلا) على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط في المدة المحددة وهبتك هذه السلعة المؤجرة لك ، وقال الآخر قبلت .

ثانيا : في حالة اشتراط بيع السلعة للمستأجر في نهاية المدة

أجرتك هذه السلعة (عقار ، سيارة ، آلات ..) بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة كذا (ثلاث سنوات مثلا) على أنك إذا وفيت بهذه

الأقساط في المدة المحددة بعتك هذه السلعة المؤجرة لك بئمن هو كذا ، وقال الآخر قبلت .

ثالثا : في حالة الوعد ببيع السلعة للمستأجر في نهاية المدة أجرتك هذه السلعة (عقار ، سيارة ، آلات ..) بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة كذا (ثلاث سنوات مثلا) وأعدك ببيعها لك بئمن هو كذا إذا تم سداد أقساط الأجرة في المدة المحددة ، ويقول الآخر : قبلت .

رابعا : في حالة الوعد بهبة السلعة للمستأجر في نهاية المدة أجرتك هذه السلعة (عقار ، سيارة ، آلات ..) بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة كذا (ثلاث سنوات مثلا) وأعدك بهبتها لك ، إذا تم سداد أقساط الأجرة في المدة المحددة ، ويقول الآخر : قبلت .

المادة الرابعة : الصيانة والتأمين .

- صيانة العين المؤجرة ، والتأمين عليها مسؤولية المؤجر ، ولا يحق له اشتراط ذلك على المستأجر .
- في حالة تسبب المستأجر في تلف العين المؤجرة ، أو تلف جزء منها ، بتعد منه أو تقصير فإنه يضمنها .

المادة الخامسة : انتهاء لعقد

ينتهي عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الحالات التالية :
الحالة الأولى : إذا اتفقت إرادة الطرفين (المؤجر والمستأجر) في عقد الإجارة على فسخ العقد برضا واختيار منهما ، فإن العقد يفسخ ؛ لأن

الشرط هو الرضا ، والفسخ في هذه الحالة صحيح ، وبذلك ينتهي عقد الإجارة ، ويترتب عليه إلغاء حكمه وآثاره من الوقت الذي تم فيه الاتفاق على إنهاء العقد

الحالة الثانية :

إذا لم يتم المؤجر بصيانة العين ، فللمستأجر الحق في فسخ عقد الإجارة .

الحالة الثالثة :

إذا تلفت العين المؤجرة أثناء المدة بغير تعد ولا تقصير من المستأجر ، أو غضبها غاصب ، فإنه يحق للمستأجر فسخ العقد .

الحالة الرابعة :

إذا أفلس المستأجر ولم يمض شيء من مدة الإجارة ، فإنه يحق للمؤجر فسخ العقد إذا أراد ذلك ، وإذا أراد بقاءه وعدم فسخه ، فإنه يكون أسوة بالגרء .

الحالة الخامسة :

إذا لم يكن للمستأجر وارث أو ترتب على بقاء عقد الإجارة ضرر بالورثة ، فيرفع الأمر إلى القاضي لكي يرفع الضرر عنهم بفسخ العقد .

القسم الثالث : توصيات البحث

- في نهاية هذا البحث ، فإن الباحث يوصي بما يلي :
- ١- يوصي الباحث العلماء في هذا العصر بالكتابة في هذا الموضوع ، ومحاولة تأصيله تأصيلا شرعيا على الفقه الإسلامي وقواعده ؛ لأن هذه الدراسة تعتبر جهد فردي بحاجة إلى المساندة بدراسات أخرى .
 - ٢- يوصي الباحث هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية بدراسة موضوع الإحارة المنتهية بالتمليك ، وإصدار فتوى بشأنه نظرا لأهميته وارتباطه بحياة المجتمع ، وحاجة الكثير من أفراد ماسة لهذا العقد .
 - ٣- يوصي الباحث وزارة التجارة بتشكيل لجنة لدراسة موضوع الإحارة المنتهية بالتمليك ، وإصدار نظام موحد له ، بالتعاون مع هيئة كبار العلماء ، وتزويد المصارف والشركات بهذا النظام لضبط التعامل به .
 - ٤- يوصي الباحث وزارة العدل ، بتشكيل هيئة شرعية مهمتها دراسة عقد الإحارة المنتهية بالتمليك ، وغيره من العقود المستجدة والمعاصرة وإصدار أحكام لها ، من حيث صيغها ، وشروطها ، وطريقة انتهائها لضبط التعامل بها ، والفصل بين المتعاملين بها أثناء الفشل في تنفيذه .
 - ٥- يوصي الباحث مجمع الفقه الإسلامي بإعادة النظر في موضوع الإحارة المنتهية بالتمليك ، والبت في إصدار حكم له مراعاة لحاجة المجتمعات لهذا العقد ، خصوصا وأنه قد نظر فيه في الدورة الخامسة عام ١٤٠٩هـ وقرر تشكيل لجنة لدراسته والنظر فيه بدورة أخرى ، وإلى الآن ونحن في عام ١٤١٩هـ لم يتم إصدار حكم بشأنه .

الملاحق

الملحق رقم (١)

عقد التأجير المنتهي بالتمليك لشركة الجميع للسيارات



متطلبات التأجير

لقد حرصت شركة الجميح على تقديم أفضل الخدمات للعملاء الكرام من خلال الدراسة الدائمة والمستفيضة لتتبع الطرق التي من خلالها يتمكن العميل من شراء السيارة بأسهل وأيسر الطرق الممكنة . ومن هذا المنطلق فقد قامت الشركة باستحداث قسم التأجير بغرض التملك لاعفاء العميل (الذي تتوفر فيه الشروط) من بعض المتطلبات التي تشق عليه في اجراءات التسيط. لذا .. فاننا نأمل أن نكون عند حسن الظن بنا ونرجو من عميلنا العزيز التقيد بالشروط والمتطلبات التالية :

المتطلبات المطلوبة :

بالنسبة لموظفي الدوائر الحكومية المدنيين :

- خطاب تعريف من جهة العمل يتضمن الراتب وتاريخ التعيين.
- صورة لبطاقة الأحوال ودفتر العائلة.
- فاتورة الكهرباء والهاتف.
- كروكي المنزل والعمل.
- صورة رخصة القيادة سارية المفعول.

بالنسبة لموظفي الشركات والبنوك :

- خطاب تعريف من جهة العمل يتضمن الراتب وتاريخ التعيين.
- صورة لبطاقة الأحوال ودفتر العائلة.
- فاتورة الكهرباء والهاتف.
- كروكي المنزل والعمل.
- خطاب ضمان من جهة العمل بالسداد عن المستأجر في حالة تخلفه عن ذلك.

وحيث أن الطرف الثاني قد أبدى رغبته في استئجار (السيارة) المذكورة أعلاه والوفاء بكافة التزاماته الواردة بهذا العقد والمترتبة عليه وقد قبل الطرف الاول ذلك ، فقد اتفق الطرفان على إبرام هذا العقد بالشروط التالية:

(١) يعتبر هذا التمهيد جزءا لا يتجزأ من العقد.

(٢) مدة الايجار :

يؤجر الطرف الأول لطرف الثاني السيارة المذكورة أعلاه لمدة ٣٦ شهرا
تبدأ في ١٩٩٥/٩/٢٧ م وتنتهي في ١٩٩٨/٩/٢٦ م
على ألا تتجاوز المسافة المقطوعة خلالها ٩٠.٠٠٠ كلم

(٣) تسليم السيارة:

تم تسليم السيارة الى (المستأجر) بحالة جيدة بتاريخ ١٩٩٥/٩/٢٧ م هذا وقد أقر (المستأجر) بأنه فحص السيارة وعابنها معاينة نافية للجهالة وهي بحالة جيدة وقبلها بحالتها الراهنة خالية من أي عيب أو خلل وصالحة تماما للغرض المستأجرة من أجله.

(٤) القيمة ايجارية:

- نظرا لأن السيارة يختلف سعرها من وقت الى آخر وذلك بحسب جنتها وعدمه ويكون سعرها مرتفع يوم شراؤها وينخفض سعرها في حالة استعمالها ، لذا فان الأجرة الشهرية الفعلية تكون على النحو التالي :

الشهر	السعر	الشهر	السعر	الشهر	السعر
١	١٢٢٠٥	١٣	٢٥٩٠	٢٥	٢٣٤٦
٢	٩٤٤٥	١٤	٢٥٦٦	٢٦	٢٣١٦
٣	٦٩٩٢	١٥	٢٥٤٥	٢٧	٢٣٠١
٤	٦٠٨٧	١٦	٢٥٢٦	٢٨	٢٢٩٣
٥	٥٧٦٥	١٧	٢٥١٠	٢٩	٢٢٨٧
٦	٤٥١٨	١٨	٢٤٩٥	٣٠	٢٢٧٣
٧	٤٤٥١	١٩	٢٤٨٣	٣١	٢٢٦٤
٨	٤٢١٣	٢٠	٢٤٧١	٣٢	٢٢٤١
٩	٣٠٠٥	٢١	٢٤٢٦	٣٣	٢٢٣٢
١٠	٢٩٣٤	٢٢	٢٣٦٨	٣٤	٢١٧٥
١١	٢٧١٢	٢٣	٢٣٣٠	٣٥	٢٠٥٦
١٢	٢٦٢٢	٢٤	٢٢٩٦	٣٦	٢٠١٩

وسيم احتساب معدل شهري لهذه الأقساط ليكون هو القسط الشهري المطلوب دفعه حسب المدة المتفق عليها وفي حالة فسخ العند قبل نهايته فانه تحتسب الاجرة الفعلية لقيمة السيارة حسب الجدول الموضح أعلاه.

و عليه وانق (المستأجر) أن يدفع الي (المؤجر) :

أ - دفعة مقدمة من الايجار **١٨٤.٠٠٠** ريال **١٨٤.٠٠٠** ريال **١٨٤.٠٠٠** ريال **١٨٤.٠٠٠** ريال **١٨٤.٠٠٠** ريال تسدد عند التوقيع على هذا العقد وهي عبارة عن فوارق الزيادة أو النقص في الأقساط الشهرية عن المعدل الشهري.

١٨٤٠٠٠

(٢٦)

ب - بدلات ايجار شهرية بمعدل **١٨٤.٠٠٠** سعوديا لمدة **١٢** شهرا وعلى أن يدفع هذه البدلات سلفا كل شهر.

١٨٤٠٠٠

وفي حالة استيفاء المستأجر لجميع المبالغ المتطلبية أعلاه باجمالي **١٨٤.٠٠٠** ريال **١٨٤.٠٠٠** ريال **١٨٤.٠٠٠** ريال **١٨٤.٠٠٠** ريال **١٨٤.٠٠٠** ريال فإن ملكية السيارة تزول هبة في آخر المدة وفي القسط **١٨٤.٠٠٠** من المؤجر الي المستأجر ويتحمل الطرف الأول (المؤجر) ، صاريه نقل الملكية فقط للطرف الثاني (المستأجر)

وقد حرز الطرف الثاني سندات لأمر الطرف الأول بمبلغ الأقساط المذكورة و لايعتبر المستأجر موفيا لأي تسط من لإيجار المستحق الا بموجب اوصول موقع من الطرف الأول ومختوم بختمه بما يفيد ذلك

علما أنه في حالة فسخ المستأجر للعقد قبل المدة المتفق عليها فان للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر بجميع الأقساط الشهرية الفعلية عن الاستهلاك وذلك حسب الجدول الموضح أعلاه.

(٥) بنى - - - - - جزائي:

أ - في حالة تجاوز (المستأجر) المسافة المقطوعة المحددة في بند (٢) أعلاه ، عليه أن يدفع عن كل كيلومتر اضافي مبلغ (١٠٠) فقط عشرون هلة علاوة عن بدلات الايجار المتفق عليها.

ب - في حالة عدم وفاة المستأجر بأي قسطين متتالين من بدلات الايجار في ميعاد استحقاقها يكون للطرف الأول (المؤجر) حق فسخ العقد وفي هذه الحالة على الطرف الثاني (المستأجر) تسليم السيارة/ للطرف الأول (المؤجر) وللأول (المؤجر) خصم قيمة أية مستحقات تترتب له على الطرف الثاني بموجب هذه الاتفاقية ودونما حاجة الي اشعار الطرف الثاني (المستأجر) مسبقا وذلك من أية أموال تخص الطرف الثاني (المستأجر) .

ج - في حالة رغبة (المستأجر) فسخ العقد قبل نهاية مدته، عليه أن يعيد السيارة الى (المؤجر) بموجب محضر تسليم يوقع من طرفي العقد مع مراعاة ما ورد في البندين (٤) و (١٣).

٦ - المصاريف والرسوم والأتعاب:

ان جميع المصاريف والرسوم والأتعاب التي تكبدها الطرف الأول في المطالبة بحقوقه واستحصلها أو استعادتها تعتبر جزءا لا يتجزأ من التزامات الطرف الثاني (المستأجر) ويتعهد الأخير بدفعها للطرف الأول (المؤجر) بمجرد طلبها.

٧) التكاليف: _____ ف:

يتحمل الطرف الاول (المؤجر) مصاريف اللوحات والاستمارة ومصاريف الاصلاحات الناتجة عن حوادث السير والمشمولة في عقد التأمين (سيرد لاحقا) وحسب فاتورة شركة التأمين المعتمدة من الطرف الاول. علما بأن السيارات هي تحت ضمان المصنع ويتم اصلاح جميع الاعطال الفنية الناتجة عن التصنيع لمدة سنة واحدة على ان يتحمل الطرف الثاني (المستأجر) مايلي:

أ - كافة التصليحات الناتجة عن سوء استعمال السيارة.

ب - غرامات وجزاءات مخالفات السير مهما بلغت.

٨) التأمين على السيارة:

ان السيارة المستأجرة مؤمن عليها بموجب بوليصة تأمين تشمل السائق أيضا وذلك طوال مدة هذه الاتفاقية.

٩) بنود لايشملها التأمين:

مصاريف سحب السيارة المصدومة للورشة والأضرار الناجمة عن عوامل لا يمكن السيطرة عليها مثل الزلازل والحروب وأعمال الشغب، وأيضا القيادة في حالة السكر أو الإهمال المتعمد وتقرير المرور هو الوثيقة الوحيدة التي تحدد مسؤولية الحادث. وفي جميع الاحوال يتعهد المستأجر باعادة السيارة للمؤجر عند نهاية مدة العقد في حالة جيدة صالحة للاستعمال ، واذا أصابت السيارة أضرار غير مغطاة من التأمين كما في الحالات الواردة أعلاه في وثيقة التأمين المرفق نسخة منها فان المستأجر يتحمل كامل النفقات والمصاريف التي لا تتحملها شركة التأمين.

(١٠) التأجير من الباطن:

يحق للمستأجر أن يضع السيارة المستأجرة منه تحت تصرف مستخدميه وعماله فقط دون غيرهم وعند الضرورة، وذلك على مسنوليته الشخصية وعلى هؤلاء أن يعتوا بالسيارة ويقودوها بانتباه كلي، وأن يكونوا حاصلين على رخصة قيادة سعودية صالحة.

يمنع على المستأجر (أن):

- أ - يؤجر السيارة من الباطن لأي جهة أخرى مهما كانت الظروف والأسباب
- ب - يستعمل السيارة كسيارة تاكسي.
- ج - يعطي دروساً في قيادة السيارة بالسيارة المستأجرة
- د - يعير السيارة إلى الغير بأجر أو بدون أجر ومهما كانت الأسباب.
- هـ - ينقل البضائع بالسيارة خلافاً لأنظمة الجمارك أو قوانين المملكة العربية السعودية.
- ز - يجتاز حدود المملكة العربية السعودية

(١١) تصليحات السيارة:

ان السيارة تخضع لضمان من المصنع لمدة سنتين أو ٥٠.٠٠٠ كلم ويفضل بان يكون الاصلاح في ورشة الوكيل المعتمد لهذه السيارات .

وبجميع الاحوال فان الطرف الاول لا يتحمل اجور الاصلاح الناتجة عن سوء استعمال الطرف الثاني للسيارات موضوع اتفاقية التأجير هذه .

(١٢) الحوادث :

يتعهد مستأجر السيارة عند وقوع حادث اصطدام أن يتصل فوراً بشرطة المرور للتحقيق ولأخذ تقرير منها إضافة إلى نموذج الموافقة على الاصلاح كما أن عليه أن يتصل بالموجر هاتفياً وإبلاغه بالحادث.

- ان أشغال التصليح الناتجة عن الحادث يجب أن تعهد إلى الموجر ، على أن يتحمل مستأجر السيارة مبلغ الثلاثمائة ريال الأول من كلفة التصليح.

(١٧) أحكام خاصة :

أقر المؤجر بأنه: ن استمر المستأجر في تسديد اجرة الأقساط في مواعيد استحقاقها فقد وهبه السيارة بعد نهاية مدة ايجارها وليس للمستأجر فيها أي حق أو أي دعوى قبل ذلك كما أنه ليس للمستأجر فيها أي حق اذا أخل بشيء مما التزم به في هذا العقد.

(١٨) أحكام نهائية

- يقر الطرف الثاني بأن عنوانه الصحيح والنظامي هو المثبت في صدر هذه الاتفاقية ويتم تبليغه عليه بجميع المكاتبات والاضطرات والأوراق المتعلقة بتنفيذ الاتفاقية ويلتزم باخطار الطرف الأول خطيا مقابل اوصول الاستلام من الطرف الأول وفورا في حالة تغيير العنوان.

جرى تحرير هذه الاتفاقية على نسختين متطابقتين موقعتين من الطرفين استلم كل طرف نسخة منها للعمل بموجبها.

الملحق رقم (٢)

اتفاقية تمويل بالإجارة للبنك الإسلامي للتنمية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اتفاقية تمويل بالاجارة

بين

البنك الاسلامي للتنمية
بصفته مديرا لحفظة البنوك الاسلامية

و

.....

بشأن

شراء معدات ثم ايجارها ل.....
لاستخدامها في

م/..

G.DOC

اتفاقية

بين

البنك الاسلامي للتنمية

بصفته مديرا لمحفظة البنوك الاسلامية

.....

ابرمت هذه الاتفاقية في هذا اليوم / / ١٤هـ الموافق / / ١٩٩٩م بين البنك الاسلامي للتنمية بصفته مديرا لمحفظة البنوك الاسلامية (ويشار اليه فيما يلي " بالبنك ") وشركة (ويشار اليها فيما يلي بـ " الشركة ").

بما أن:

- (أ) الشركة قد طلبت من البنك بأن يشتري المعدات المينة في الملحق رقم (٢) بهذه الاتفاقية (ويشار لها فيما يلي بـ "المعدات ") وأن يوجرها للشركة، وذلك لأغراض المشروع الوارد وصفه في الملحق رقم (٣) بهذه الاتفاقية،
- (ب) البنك قد وافق على شراء المعدات بمبلغ (.....) دولارا أمريكيا ثم إيجارها للشركة لمدة () سنوات بعد فترة اعداد مدتها () سنوات وبمعدل عائد يحدده البنك بالكيفية المينة في رسالة البنك الى الشركة في / / ١٩٩٩م.
- (ج) الشروط والأحكام المشار اليها في الفقرة (ب) قد تم ابلاغها للشركة ووافقت عليها. (صورة من الرسالة وصورة من موافقة الشركة مرفقة).
- فقد تم الاتفاق علي ما يلي:

(٢)

(١) تعريف:

في هذه الاتفاقية وما لم يقتض السياق معنى آخر تكون للعبارات التالية المعاني الموضحة أمام كل منها:

أ) المبلغ المعتمد:

المبلغ المحدد في الفقرة (ب) من التمهيد الوارد بهذه الاتفاقية.

ب) المعدات:

المعدات والآليات المذكورة في الملحق رقم (٢) بهذه الاتفاقية وتشمل الاجزاء المكتملة لها.

ج) البائع:

مورد المعدات بصرف النظر عما اذا كان هو الصانع أو لم يكن.

د) عقد/عقود الشراء:

العقد (العقود) التي تبرمها الشركة مع البائع نيابة عن البنك وحسابه.

هـ) ثمن الشراء:

المبالغ مستحقة الدفع بموجب عقد (عقود) الشراء وتشمل ثمن المعدات وتكاليف نقلها والتأمين عليها وتكاليف أى خدمات أخرى يكون البنك ملزماً بدفعها بموجب هذه الاتفاقية .

(٣)

و) المشروع:

المشروع الوارد وصفه فى الملحق رقم (٢) بهذه الاتفاقية.

ز) تاريخ التسليم:

التاريخ الذى تتسلم فيه الشركة المعدات نيابة عن البنك.

ح) تاريخ انتهاء اختبار المعدات:

التاريخ الذى تكون فيه المعدات فى نظر البنك جاهزة للغرض الذى من أجله ستزجر للشركة.

ط) تاريخ النفاذ:

التاريخ الذى يعلن فيه البنك نفاذ الاتفاقية ويتم اخطار الشركة به.

ى) الشروط العامة:

الشروط والأحكام الواردة فى الملحق رقم (٦) بهذه الاتفاقية.

ك) اتفاقية الإيجار:

الاتفاقية التى ستبرم بين البنك والشركة بموجب المادة (٧) من هذه الاتفاقية. ومع مراعاة المادة ١٤-٢ من الشروط العامة تتكون الاتفاقية من رسالتى الإيجاب والقبول الواردين فى الملحق رقم (٣) والملحق رقم (٤) بهذه الاتفاقية والشروط العامة.

ل) الضامن:

مصرف من الدرجة الأولى قبله البنك لتقديم ضمان بالصيغة المبينة في الملحق رقم ٥
(أ) بهذه الاتفاقية.

٢) التوكيل بشراء المعدات وتسلمها:

١-٢: مع مراعاة أحكام المادة ٩ من هذه الاتفاقية يوافق البنك على تفويض الشركة لتقوم نيابة
عنه وباسمه وفي حدود الشروط والأحكام الواردة في هذه الاتفاقية:

(أ) بالتفاوض مع البائع والاتفاق معه على ثمن المعدات ومواصفاتها وجميع الشروط
والأحكام الأخرى المتعلقة بشرائها وتسليمها للبنك.

(ب) بتسلم المعدات من البائع نيابة عن البنك وفقا لطريقة التسليم المنصوص عليها في
عقد الشراء.

٢-٢: تلتزم الشركة بأن تتبع في شراء المعدات اجراءات الشراء التي يحددها البنك وبوجه
خاص ودون مساس بعمومية ما تقدم، على الشركة مراعاة النظم الصادرة من منظمة
المؤتمر الاسلامى الخاصة بمقاطعة اسرائيل.

٣-٢: تلتزم الشركة بأن تتأكد من أن كل عقد شراء:

(أ) ينص على أن ملكية المعدات تنتقل مباشرة من البائع الى البنك.

(٥)

(ب) يتضمن نصا بالتأمين الكافي باسم البنك على المعدات اثناء ترحيلها والى تاريخ التسليم. علي أن يكون ذلك التأمين بالقيمة الكاملة لاستبدال المعدات وأن يغطي كل المخاطر التي يؤمن ضدها عادة كل من يقوم بترحيل وتخزين معدات مماثلة بنفس الطريقة بما في ذلك المخاطر البحرية ومخاطر العبور وأن يكون التأمين مع شركة تأمين ذات سمعة طيبة يوافق عليها البنك . وعلي الشركة أن تتأكد من أن بوليصة التأمين تنص علي أن عوائد التأمين ستكون مستحقة الدفع - اذا حدث ما يوجب ذلك - بالدولار الأمريكى.

٢-٤: تتمهد الشركة بأن تقوم نيابة عن البنك بالحصول علي جميع التصاريح والأذونات اللازمة لتوريد المعدات الى (ويشار إليها فيما يلى بـ ".....").

٢-٥: لا يجوز للشركة أن تبرم أى عقد لشراء المعدات قبل أن تحصل علي موافقة البنك علي أحكام وشروط مشروع ذلك العقد.

٢-٦: لا يجوز للشركة أن توافق علي أى تعديل أو تغيير أو تنازل أو خروج عن أحكام وشروط أى عقد شراء سبق أن وافق عليه البنك قبل أن تحصل علي موافقة البنك المسبقة علي ذلك.

٢-٧: تنتهي سلطة الشركة في التعاقد لشراء المعدات نيابة عن البنك عندما يبلغ مجموع ثمن الشراء (.....) دولارا أمريكيا أو عند فسخ هذه الاتفاقية أى الأجلين أسبق.

(٣) قبول الوكالة:

توافق الشركة وفقاً لأحكام وشروط هذه الاتفاقية على التفاوض مع البائع والاتفاق معه على شراء المعدات، كما توافق على تسلم المعدات من البائع نيابة عن البنك.

(٤) تنفيذ المشروع:

١-٤ تتعهد الشركة بأن تبذل العناية والاهتمام اللازمين في متابعة تنفيذ عقد الشراء مع البائع نيابة عن البنك وأن تحظر البنك فوراً بأي تأخير أو إخلال بعقد الشراء والتشاور معه بشأن الاجراءات التي يتعين اتخاذها قبل البائع .

٢-٤ تتعهد الشركة بأن تقدم كافة التسهيلات المعقولة لتمكين مندوبى البنك المعتمدين من القيام بزيارات لأغراض متعلقة بالمعدات وتنفيذ المشروع ومراجعة وفحص أية وثائق متصلة بالمشروع أو بالمعدات وأن توفى البنك بالمعلومات التى يطلبها فى حدود المقبول والمتعلقة بانفاق المبلغ المعتمد بالمشروع وبالمعدات وبالعمليات وبالمركز المالى للشركة.

(٥) تسلم المعدات والتأمين:

١-٥ : تتعهد الشركة بأن تقوم بفحص المعدات قبل تسلمها لتتأكد من أنها مطابقة للمواصفات المنصوص عنها في عقد الشراء وأنها في حالة جيدة وخالية من العيوب التى يمكن تبينها بالفحص السليم للمعدات.

٢-٥ : تتعهد الشركة بأن تقوم فوراً بعد الانتهاء من فحص المعدات باخطار البنك بالبرقة (التليكس) عما اذا كانت قد وجدت المعدات مطابقة من كل الوجوه لعقد الشراء وتسلمتها أو أنها قد وجدتها غير مطابقة. فإذا لم تسلم البنك هذا الاخطار في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التسليم ، سيعتبر البنك أن الشركة ضامنة مطابقة المعدات لعقد الشراء من جميع الوجوه.

(٧)

٣-٥ : إذا تبين للشركة عند فحص المعدات أنها غير مطابقة في أى وجه من الوجوه لعقد الشراء، فعلي الشركة أن تتصل فوراً بالبنك للتشاور حول ما إذا كان يتعين رد المعدات للبائع أو امساكها ومطالبته بالتعويض.

٤-٥ : تكون الشركة مسؤولة عن كل عيب أو تلف يصيب المعدات نتيجة تعديها أو تفریطها في المحافظة عليها من تاريخ التسليم والى أن يتم إنجازها لها بموجب هذه الاتفاقية.

٥-٥ : تلتزم الشركة بأن تقوم نيابة عن البنك بالتأمين تأميناً شاملاً على المعدات من تاريخ التسليم الى تاريخ انتهاء اختبار المعدات بما يعادل القيمة الكاملة لاستبدال المعدات بمثلها. ويتعين أن يكون التأمين عند شركة تأمين ذات سمعة طيبة مقبولة لدى البنك ويجب أن تغطى بوليصة التأمين أى ضرر أو خسارة تنجم عن الحريق أو السرقة أو الفيضان أو الزلزال أو الاعصار أو الحوادث. كما تغطى مخاطر الغير والمخاطر التى يتم التأمين ضدها عادة فى عرف الصناعة التى تشتغل بها الشركة وأى مخاطر أخرى يطلب البنك التأمين عليها.

٦-٥ : يجب أن تحوى بوليصة التأمين على ما يفيد بأن المعدات مملوكة للبنك وأن تكون عائدات التأمين مستحقة الدفع بالدولار الأمريكى وأن تكون تلك العائدات واجبة الدفع للبنك. وإذا عازمت أية من الشركة أو شركة التأمين على الغاء بوليصة التأمين أو تعديل شروطها أو عدم تجديدها فلا بد من اشعار البنك قبل (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ الذى يعتمزم فيه أية من المذكورتين الغاء أو تعديل أو عدم تجديده بوليصة التأمين حسبما يكون الحال.

(٨)

٧-٥ : على الشركة أن تقدم للبنك كل بوليصة من بوالص التأمين المذكورة والايصالات الخاصة بما تم دفعه من أقساط التأمين.

٨-٥ : اذا فشلت الشركة في التأمين على المعدات أو في تقديم ما سبق ذكره من بوالص وايصالات فان للبنك الحق أن يتخذ الاجراءات للتأمين على المعدات. ومع ذلك اذا حدث أى خطر قبل أن يتمكن البنك من التأمين على المعدات فان الشركة تكون مسنولة عن كل تبعات تقصيرها في التأمين على المعدات .

٩-٥ : على الشركة ألا تسمح بأى فعل أو امتناع عن فعل يخالف أحكام أى بوليصة تأمين أو يكون من شأنه أن يعطى شركة التأمين الحق فى الغاء بوليصة التأمين أو يقلل أو يعفيها من مسؤوليتها المقررة بموجب بوليصة التأمين .

١٠-٥ : على الشركة أن تحظر البنك فوراً عند حدوث أى ظرف ينشأ عنه أو قد ينشأ عنه الحق فى المطالبة بموجب بوليصة التأمين لتحصل على موافقة البنك على المطالبة بموجب بوليصة التأمين. وعلى الشركة ألا توافق على أى تسوية للمطالبة دون حصولها كتابة على الموافقة المسبقة للبنك.

(٦) اداء ثمن الشراء:

١١-٦ يتعهد البنك بدفع ثمن المعدات وفقاً لشروط وأحكام عقد الشراء واجراءات السحب المعمول بها بالبنك وذلك بعد أن يتأكد من :

(أ) أن المعدات قد تم شراؤها وفقاً لاجراءات الشراء المعمول بها لدى البنك أو أى اجراءات أخرى يكون البنك قد وافق عليها مسبقاً.

(٩)

- (ب) أن البنك قد وافق علي أحكام وشروط عقد الشراء.
 (ج) أن المعدات مطابقة لوصفها المبين في الملحق رقم (٢) من هذه الاتفاقية.
 (د) أن مجموع ثمن الشراء لن يزيد عن المبلغ المعتمد.

٢-٦ سيدفع البنك ثمن الشراء وفقا لاجراءات السحب المعمول بها لدى البنك عن طريق خطابات اعتماد أو بتحويل مباشر .

٣-٦ سترسل الشركة طلبات السحب للبنك قبل ١٥ (خمسة عشر) يوما على الأقل من التاريخ الذي سيكون فيه السحب مطلوباً .

٤-٦ اذا لم تقدم الشركة خلال تسعين يوما من تاريخ النفاذ أو في أى تاريخ لاحق يتم الاتفاق عليه بين البنك والشركة ، يجوز للبنك فى هذه الحالة أن ينهى هذه الاتفاقية بعد اخطار الشركة بذلك .

٥-٦ اذا تبقى أى جزء من المبلغ المعتمد دون أن يسحب بعد ٣٦ (سنة وثلاثين) شهرا من تاريخ أول سحب يجوز للبنك بعد التشاور مع الشركة الغاء ذلك الجزء الذى لم يتم سحبه .

(٧) وعد الشركة باستئجار المعدات من البنك ووعد البنك بإيجارها للشركة:

٧-١ تتعهد الشركة بأن تستأجر المعدات من البنك ويتعهد البنك بأن يؤجرها لها وذلك وفقا للشروط المذكورة فى الفقرة (ج) من التمهيد الوارد بهذه الاتفاقية وكذلك وفقا للشروط العامة.

٧-٢ يتم ابرام اتفاقية الايجار بين البنك والشركة بتبادل رسائل مبرقة (تلكس) بعد تاريخ انتهاء اختبار المعدات مباشرة. وتكون الرسائل فى شكل ايجاب من الشركة حسب الصيغة المذكورة فى الملحق رقم (٣) بهذه الاتفاقية وقبول من البنك حسب الصيغة المذكورة فى الملحق رقم (٤) بهذه الاتفاقية.

٧-٣ اذا رفضت الشركة أو فشلت، لأى سبب كان، فى تسليم المعدات أو أى جزء منها أو رفضت أو فشلت فى ابرام اتفاقية الايجار بعد تاريخ انتهاء اختبار المعدات، يكون للبنك الحق فى تسليم المعدات بنفسه أو بواسطة غيره كما يكون له الحق فى أن يبيع المعدات، بنفسه أو بواسطة غيره (دون أن يكون ملزما بذلك)، بالطريقة التى يحددها بمحض اختياره ويكون له الحق كذلك فى أن يتخذ أى تدابير يراها ضرورية، بما فى ذلك مطالبة الضامن، لاسزداد الفرق بين السعر الذى تم به البيع والسعر الذى قام بدفعه البنك بالاضافة الى أية نفقات تكيدها بالنسبة للمعدات. ومنعا لأى لبس فى هذا الموضوع تتعهد الشركة بدفع أى فرق فى الثمن بالاضافة للنفقات التى يتكيدها البنك لبيع المعدات .

(٨) تأكيدات الشركة:

تؤكد الشركة للبنك ما يلى:

- (أ) أنها شركة قائمة بموجب قوانين وأنها تتمتع بالسلطة اللازمة لإبرام هذه الاتفاقية واتفاقية الإيجار وممارسة الحقوق الناشئة عنهما والوفاء بالالتزامات التي تحملت بها بمقتضى هاتين الاتفاقيتين.
- (ب) أن كل الاجراءات المطلوبة قانونا لتمكينها من ابرام هذه الاتفاقية واتفاقية الإيجار على وجه مشروع وممارسة حقوقها الناشئة عنهما والوفاء بالالتزامات التي تحملت بها بمقتضاهما قد تم اتخاذها حسب الأصول وأن تلك الاجراءات لا تزال سارية المفعول.
- (ج) أن الالتزامات التي تحملت بها بموجب هذه الاتفاقية واتفاقية الإيجار التزامات قانونية صحيحة وملزمة لها وفقا لأحكامهما بموجب القوانين القائمة فى وأنه لايلزم لضمان قانونية أو صحة أو نفاذ هاتين الاتفاقيتين ايداعهما أو قيدهما أو تسجيلهما لدى أية محكمة أو جهة.

(٩) نفاذ الاتفاقية:

لا تصبح هذه الاتفاقية نافذة الى أن تقدم الشركة للبنك الوثائق الأصلية المذكورة فيما

يلى :

- (أ) ضمان من الضامن بالصيغة المثبتة فى الملحق رقم ٥ (أ) بهذه الاتفاقية
- (ب) رأى قانونى من المستشار القانونى للشركة بالصيغة المثبتة فى الملحق رقم ٥ (ب) بهذه الاتفاقية .
- (ج) رأى قانونى من المستشار القانونى للضامن بالصيغة المثبتة فى الملحق رقم ٥ (ج) بهذه الاتفاقية .

(١٠) انتهاء الاتفاقية لعدم النفاذ:

إذا لم تصبح هذه الاتفاقية نافذة خلال ٦٠ (ستين) يوماً من تاريخ توقيعها تنتهى الاتفاقية بما فى ذلك كل التزامات طرفيها الا اذا رأى البنك - بعد النظر فى الأسباب التى أدت الى التأخير فى نفاذ الاتفاقية - تحديد موعد آخر لأغراض هذه المادة واخطار الشركة به . ويتعهد البنك باخطار الشركة بذلك التاريخ اللاحق دون ابطاء .

(١١) الالغاء والايقاف:

١١-١ ما لم يتم الالتزام من البنك أو نيابة عنه لطرف ثالث :

أولاً: يجوز للشركة أن تطلب الى البنك الغاء المبلغ المعتمد أو أى جزء منه.

ثانياً: يجوز للبنك، بموجب اخطار الى الشركة، أن يوقف دفع ثمن الشراء أو أى جزء منه فى

أى من الأحوال التالية:

- (١) عدم قيام الشركة أو الضامن بالوفاء بالتزامه بسداد أى مبلغ مستحق للبنك أو لأى هيئة ملحقه بالبنك بموجب أية اتفاقية خلاف هذه الاتفاقية.
- (٢) اذا تخلفت الشركة أو الضامن فى الوفاء بأى التزام بموجب هذه الاتفاقية.
- (٣) اذا أصبح الضمان، لأى سبب من الأسباب، غير نافذ كالتزام قانونى وصحيح وملزم للضامن .
- (٤) اذا أعلنت الشركة أو الضامن تأجيل دفع الديون المستحقة عليه.
- (٥) اذا حدث أمر استثنائى، كان من شأنه، فى اعتقاد البنك أو الممولين المشاركين ، أن يجعل الضامن غير قادر على الوفاء بالتزاماته كضامن.
- (٦) اذا اتخذ أى اجراء أو رفعت أية دعوى لتصفية أو حل الشركة أو الضامن أو لاعادة تنظيم أى منهما (ماعدا اعادة التنظيم بغرض الدمج أو بغرض تنظيم هيكل الشركة أو الضامن فى أحوال يكون فيها الشركة أو الضامن مليناً فى نظر البنك) أو لتعيين حارس قضائى أو أمين أو أى شخص من هذا القبيل على الشركة أو الضامن أو على أى جزء من أموال أحدهما أو كليهما .

(١٣)

- (٧) اذا حدث موقف استثنائي كان من شأنه:
 أ- أن يجعل من غير المحتمل، في اعتقاد البنك ، استطاعة الشركة تنفيذ المشروع.
 أو
 ب- أن يمنع تحقيق الأغراض التي من أجلها أبرمت هذه الاتفاقية.
- (٨) اذا ثبت عدم صحة أية وثائق أو تأكيدات قدمتها الشركة أو الضامن أو أى بيان تم تقديمه من قبلهما بقصد اعتماد البنك عليه بغرض الموافقة على المشروع.
- (٩) اذا تم إيقاف أو الغاء أى تمويل من ممول مشارك فى تمويل المشروع..

يستمر إيقاف دفع ثمن الشراء كلياً أو جزئياً حسبما تكون الحال حتى ينتهى الطرف أو الظروف التى أدت الى الإيقاف أو حتى يحظر البنك الشركة باستئناف التزام البنك بدفع ثمن الشراء أيهما أسبق، ومع ذلك يشترط، فى حالة الاخطار، باستئناف الالتزام بالدفع، أن يكون الالتزام وفقاً للشروط المحددة فى الاخطار، ولا يكون للاخطار أى تأثير أو انتقاص لأى حق أو سلطة أو ترتيب متاح للبنك بالنسبة لأى ظرف آخر أو تال مما هو مذكور فى هذه المادة.

٢-١١ مع مراعاة المادتين ٦-٤ و ٦-٥ من هذه الاتفاقية اذا (أ) استمر إيقاف دفع ثمن الشراء بالنسبة لأى جزء من المبلغ المعتمد لمدة ٩٠ (تسعين) يوماً مستمرة، أو (ب) قرر البنك فى أى وقت من الأوقات بعد التشاور مع الممولين المشاركين أن أى جزء من المبلغ المعتمد لن يكون ضرورياً لتمويل المشروع، يجوز للبنك أن يحظر الشركة بانتهاء التزام البنك بصرف ذلك الجزء. ويصبح ذلك الجزء ملغياً بمجرد تسليم الاخطار.

(١٢) عدم استعمال الحق أو التمسك به:

ان عدم قيام البنك باستعمال أى حق من حقوقه الثابتة بموجب هذه الاتفاقية أو عدم التمسك به أو تأخره فى أى من ذلك أو عدم استعماله أو عدم تمسكه بأى جزاء مقرر له ضد الشركة أو تأخره فى ذلك لا يخل بذلك الحق أو الجزاء ولا يجوز أن يفسر على أنه تنازل عن ذلك الحق أو الجزاء .

(١٣) تسوية الخلافات:

١-١٣ : تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقا لأحكام الشريعة الاسلامية.

١٣-٢ : أى خلاف بين طرفى هذه الاتفاقية أو اتفاقية اليجار وأى دعوى من أحد الطرفين ضد الآخر تنشأ بمقتضى أى من الاتفاقيتين ولايت فيها بالاتفاق مع الطرف الثانى خلال ٦٠ (ستين) يوما من اخطار أحد الطرفين الطرف الآخر يتم عرضها للتحكيم أمام لجنة تحكيم طبقا لما هو منصوص عليه فيما بعد.

أ) طرفا التحكيم هما البنك (المؤجر) فى جانب والشركة (المستأجر) فى الجانب الآخر .

ب) تتكون لجنة التحكيم من (٣) ثلاثة محكمين يعينون على الوجه التالى :

يعين البنك (المؤجر) عضوا فى لجنة التحكيم وتعين الشركة (المستأجر) العضو الثانى ويتم تعيين العضو الثالث (والمسمى فيما بعد بالحكم) باتفاق الطرفين، وإذا لم يتفقا فيعينه الأمين العام لمنظمة المؤتمر الاسلامى. وإذا لم يقم أى طرف بتعيين محكم فان الحكم هو الذى يقوم بتعيينه. وفى حالة استقالة أى محكم تم تعيينه بمقتضى هذه المادة أو وفاته أو عدم تمكنه من العمل ، يتم تعيين محكم آخر خلفا له بنفس الطريقة المذكورة هنا والتي اتبعت فى تعيين المحكم الأسمى ويكون لهذا الخلف كل السلطات وعليه جميع الواجبات التى للمحكم الأسمى.

- (ج) تتخذ اجراءات التحكيم المذكورة فى هذه المادة بناء على اخطار يوجهه الطرف المتخذ لهذه الاجراءات الى الطرف الآخر. ويحتوى هذا الاخطار على بيان يوضح طبيعة الخلاف أو المطالبة التى ستعرض على التحكيم وطبيعة الحل المطلوب لتسوية الخلاف، واسم المحكم الذى عينه الطرف الذى قام باتخاذ هذه الاجراءات واسم حكم مقترح . وفى خلال ٣٠ (ثلاثين) يوما من تسليمه هذا الاخطار يقوم الطرف الآخر باشعار الطرف القائم باتخاذ الاجراء باسم المحكم الذى عينه الطرف الآخر من جانبه وموافقته أو عدم موافقته على تعيين الحكم المقترح.
- (د) اذا لم يتفق الطرفان على حكم خلال ٦٠ (ستين) يوما من تسلّم الاخطار الخاص باتخاذ اجراءات التحكيم فيصبح لأى من الطرفين الحق فى أن يطلب تعيين حكم بالطريقة المنصوص عليها فى البند (ب) من هذه المادة .
- (هـ) تتعقد لجنة التحكيم فى الزمان والمكان الذى يحدده الحكم ثم بعد ذلك تقرر لجنة التحكيم مكان وموعد انعقادها .
- (و) عملا بنصوص هذه المادة، وما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، يكون للجنة التحكيم سلطة الفصل فى كافة المسائل المتعلقة بصلاحياتها وأن تحدد اجراءاتها . وتصدر كافة قرارات لجنة التحكيم بأغلبية الأصوات .
- (ز) تعطى لجنة التحكيم للطرفين فرصة عادلة للاستماع لهما وتصدر حكمها كتابة. الحكم الذى توقعه أغلبية لجنة التحكيم يشكل حكم اللجنة. وترسل نسخة من هذا الحكم الى كل من الطرفين . والحكم الذى يصدر طبقا لنصوص هذه المادة يكون نهائيا وملزما لطرفى هذه الاتفاقية أو اتفاقية الاجبار . ويلتزم الطرفان بهذا الحكم الذى يصدر عن لجنة التحكيم بمقتضى شروط هذه المادة ويعملان بمقتضاه .

(١٦)

- (ح) يحدد الطرفان مبلغ المكافأة المستحقة للمحكمن والأشخاص الآخرين الذين يحتاج اليهم الأمر للقيام باجراءات التحكيم، واذا لم يتفق الطرفان على هذا المبلغ قبل انعقاد لجنة التحكيم تقوم لجنة التحكيم بتحديد هذا المبلغ بشكل معقول بالنسبة لظروف التحكيم. ويقوم كل من البنك (المؤجر) والشركة (المستأجر) بدفع نصيبه من تكاليف اجراءات التحكيم . وتقسم تكاليف لجنة التحكيم بالتساوى بين البنك (المؤجر) من جانب وبين الشركة (المستأجر) من الجانب الآخر . وتقرر لجنة التحكيم أية مسألة تخص تقسيم تكاليف لجنة التحكيم أو طريقة دفع هذه التكاليف .
- (ط) شروط التحكيم المذكورة فى هذه المادة تكون بديلا لأى اجراء آخر خاص بالبت فى أية خلافات تنشأ بين الطرفين أو فى أية دعوى يرفعها أحد الطرفين ضد الآخر فى هذا الشأن .
- (ى) اذا لم يعمل بالحكم فى خلال ٣٠ (ثلاثين) يوما بعد تسليم نسخ منه لطرفى النزاع ، يكون لأى منهما الحق فى مقاضاة أو اتخاذ اجراءات لتنفيذ الحكم فى أية محكمة ذات اختصاص قضائى ضد الطرف الآخر وله أن ينفذ الحكم جبريا أو أن يتخذ أى اجراء شرعى مناسب ضد الطرف الآخر لتنفيذ الحكم أو نصوص هذه الاتفاقية أو اتفاقية الاجار .
- (ك) يكون اخطار أى طرف بأية اجراءات بمقتضى هذه المادة أو فيما يتصل بأى اجراء لتنفيذ أى حكم صادر بمقتضى هذه المادة بالطريقة المنصوص عليها فى المادة ١٤ من هذه الاتفاقية. ويتنازل الطرفان عن كل أو أى من المتطلبات الأخرى اللازمة لابلاغ أى اخطار أو اجراء.

(١٧)

الإخطارات: (١٤)

١-١٤ كل طلب أو إخطار يوجهه أحد الطرفين إلى الآخر بناءً على هذه الاتفاقية أو بمناسبة تطبيقها يتعين أن يكون كتابةً. ويعتبر أن أيًا من الطلب أو الإخطار قد تم قانونًا بمجرد أن يسلم بالبريد أو البرق أو المبرقة أو التلغراف إلى الطرف الموجه له في عنوانه المبين في المادة ١٤-٢ أو أي عنوان آخر يحدد بموجب إخطار إلى الطرف الآخر.

٢-١٤ تنفيذًا لحكم المادة ١٤-١ فقد حدد الطرفان عنوانيهما كالتالي :

البنك:

البنك الإسلامي للتنمية،

ص.ب رقم ٥٩٢٥ - جدة - ٢١٤٣٢،

المملكة العربية السعودية.

برقياً : بنك إسلامي - جدة.

تلکس : ٦٠١١٣٧ - آى اس دى بى - اس جى.

فاکسمیل : ٦٣٦٦٨٧١

الشركة:

(١٨)

واقراراً بما تقدم وقع الطرفان هذه الاتفاقية فى التاريخ المذكور فى مطلعها بواسطة الممثلين المفوضين قانوناً من جانب الطرفين.

عن البنك الاسلامى للتنمية
بصفته مديراً مخفظة البنوك الإسلامية

عن شركة

الملحق رقم (١)

قائمة المعدات

الملحق رقم (٢)

وصف المشروع

الملحق رقم (٣)صيغة الايجاب

البنك الاسلامى للتنمية
جدة - المملكة العربية السعودية
تلكس رقم :

نحن شركة بناء على الاتفاقية المبرمة بيننا
وبين البنك الاسلامى للتنمية بتاريخ / / ١٩٩٩م وعملا بالمادة ٧ منها ، نرغب فى استنجاز
المعدات التى تسلمناها نيابة عن البنك الاسلامى للتنمية وذلك وفقا للشروط والأحكام الواردة
فى الفقرة (ب) من التمهيد الوارد بالاتفاقية وفى الملحق رقم (٦) بالاتفاقية.

عن شركة

الملحق رقم (٤)صيغة القبول

الى : شركة

استجابة لاجابكم الموجه الى البنك الاسلامي للتنمية برسالتكم المبرقة رقم — بتاريخ — وعملا بالمادة ٧ من الاتفاقية المبرمة معكم بتاريخ / / ١٩٩٩ م يوافق البنك على أن يؤجر لكم المعدات التي قمتم بتسلمها نيابة عن البنك وذلك وفقا للشروط والأحكام الواردة فى الفقرة (ب) من التمهيد الوارد بالاتفاقية وفى الملحق رقم (٦) بالاتفاقية.

وستكون أقساط الاجار ومواعيد استحقاقها كما يلي:

البنك الاسلامي للتنمية

الملحق رقم (٦)
الشروط العامة للايجار
المادة الأولى
تعريف

(أ) في هذه الشروط العامة :

١- "اتفاقية التمويل" تعنى الاتفاقية المبرمة بين البنك الاسلامى للتنمية وشركة والتي بمقتضاها أوكل البنك الشركة فى شراء المعدات المذكورة فى الملحق رقم (١) من الاتفاقية نيابة عن البنك .

٢- "المؤجر" البنك الاسلامى للتنمية.

٣- "المستأجر" شركة

(ب) تكون للعبارات الواردة فى هذه الشروط العامة ، مالم يقتض السياق معنى آخر ، نفس المعاني الموضحة فى اتفاقية التمويل وتكون للعبارات الاضافية التالية المعاني الموضحة أمام كل منها:

١. يوم عمل:
أى يوم تكون فيه البنوك مفتوحة رسميا للعمل فى المكان الذى سيزدى فيه المستأجر الي المؤجر أى مبالغ مستحقة عليه بمقتضى هذه الاتفاقية بالدولار الأمريكى .

(٢)

٢. تاريخ نفاذ اتفاقية الإيجار:

التاريخ الذي تسرى فيه اتفاقية الإيجار أو تعتبر سارية طبقاً للبند ٢ من المادة الرابعة عشرة من هذه الشروط العامة.

٣. فترة الإعداد:

المدة التي تبدأ من تاريخ أول سحب وتنتهي بعد ٣٦ (سنة وثلاثين) شهراً من ذلك التاريخ أو أى مدة أخرى يوافق عليها المؤجر كتابة.

٤. فترة الإيجار:

الفترة التي تبدأ من تاريخ نفاذ اتفاقية الإيجار وتنتهى بنقل ملكية المعدات الى المستأجر بموجب المادة الثانية عشرة أو البند (٣) من المادة الخامسة عشرة من هذه الشروط العامة .

٥. أقساط الإيجار:

أقساط الإيجار التي يدفعها المستأجر الى المؤجر وفقاً للبند (١) من المادة الثانية من هذه الشروط العامة .

٦

ضريبة:

أى ضريبة أو جباية أو رسوم أو أى تكليف مماثل. وتشمل دون حصر أى غرامة جزائية واجبة الدفع في حالة الفشل أو التأخير في دفع أى مما سبق.

(٣)

المادة الثانيةأقساط الإيجار

١-٢ في مقابل إيجار المعدات للمستأجر، يلتزم المستأجر بأن يؤدي للمؤجر، أقساط الإيجار المذكورة التي سيحددها المؤجر وفقا للفقرة ٢-٢ من هذه المادة أو المادة ١٤ - ٢ من هذه الشروط ويخطر بها المستأجر. وينبغي أن يتم الدفع فى (.....) قسط نصف سنوى على أن تكون الأقساط متتالية، ويستحق القسط الأول بعد (.....) أشهر من تاريخ انتهاء اختبار المعدات أو بعد (.....) أشهر من تاريخ انتهاء فترة الأعداد أيهما كان لاحقا، ويصبح كل قسط تال مستحقا بعد ستة أشهر من استحقاق القسط السابق مباشرة.

٢-٢ سيقوم المؤجر بتحديد الإيجار على أساس سنوى بالكيفية المبينة فى رسالة المؤجر المرسلة للمستأجر عن طريق الفاكس فى / / ١٩٩٩ م وسيتم تحديد أقساط الإيجار للسنة الأولى بعد الانتهاء من السحب مباشرة أو بعد نهاية فترة الأعداد أى الأجلين أقرب .

المادة الثالثةملكية المعدات

تظل المعدات مملوكة للمؤجر وحده فى جميع الأوقات حتى تنتقل ملكيتها للمستأجر وفقا للمادة الثانية عشرة أو البند (٣) من المادة الخامسة عشرة من هذه الشروط العامة، وعلى المستأجر ألا يقوم أو يسمح بالقيام بأى شىء من شأنه المساس بحقوق المؤجر فى المعدات أو تعريضها للخطر.

(٤)

المادة الرابعة
لوحات اثبات الملكية

يوافق المستأجر على أن يلصق بالمعدات لوحات اثبات ملكية تحمل العبارة التالية:
"هذه المعدات مملوكة للبنك الاسلامى للتنمية ومؤجرة لشركة"
ويتعهد المستأجر بأن يتأكد من أن اللوحات ستظل ملصقة وبصورة واضحة بالمعدات طيلة فترة
الاجبار.

المادة الخامسة
موقع المعدات

تظل المعدات خلال فترة الاجبار فى حيازة وحفظ المستأجر ويتم تركيبها فى
ولا يجوز نقلها أو نقل أى جزء منها من ذلك الموقع دون موافقة مكتوبة مسبقة من المؤجر.

المادة السادسة
تشغيل المعدات واستعمالها وصيانتها

١-٦ على المستأجر أن يستعمل المعدات بعناية وبطريقة سليمة طبقا لتعليمات التشغيل
الخاصة بها الصادرة من موردها. ولا يجوز للمستأجر أن يسمح باستعمال المعدات
لغير الأغراض التى صممت لأجلها أو لأى غرض غير مشروع وعلى المستأجر ألا
يسمح لغير الفنيين المؤهلين باستعمال أو تشغيل المعدات.

(٥)

٢-٦ على المستأجر الحفاظ على المعدات فى جميع الأوقات فى حالة سليمة وصالحة للعمل وعليه أن يقوم على نفقته باصلاح أو استبدال ما يتعيب أو يستهلك أو يتلف من اجزائها. ولا يجوز للمستأجر أن يسمح لغير الأشخاص ذوى الخبرة والتأهيل المناسب باصلاح أو خدمة المعدات.

٣-٦ على المستأجر أن يقوم على نفقته بالحصول على كل التصاريح والتراخيص وأى اذن آخر قد يكون مطلوباً فى أى وقت خلال فترة الايجار فيما يتعلق بجائزة أو استخدام المعدات أو المبنى التى ستوضع فيها أو فيما يتعلق بتنفيذ المستأجر لالتزاماته بموجب اتفاقية الايجار. وعلى المستأجر أن يتأكد أن هذه التصاريح والتراخيص وأى اذن آخر قد يكون مطلوباً سببى سارى المفعول فى جميع الأوقات. كذلك على المستأجر أن يمثل لجميع الالتزامات القانونية وغيرها من الالتزامات المتعلقة بجائزة أو استعمال المعدات وعليه ان يقوم وعلى نفقته باضافة أو تركيب ادوات السلامة مع المعدات وای ادوات اخرى يتطلب القانون اضافتها الى المعدات أو تركيبها معها لاغراض استعمال أو تشغيل المعدات على نحو مشروع .

٤-٦ يؤكد المستأجر ويتعهد للمؤجر بأن جميع الاختبارات اللازمة ستجرى على المعدات قبل البدء فى استعمالها للتأكد من أنه قد تم تصميمها وتصنيعها وتشغيلها بطريقة لن تعرض صحة أو سلامة العاملين عليها أو غيرهم من الأشخاص الذين يستعملونها للخطر. كما يتعهد بأن يتخذ فى جميع الأوقات كل الترتيبات اللازمة لضمان تشغيل واستعمال المعدات دون تعريض أى شخص لما سبق ذكره من مخاطر.

(٦)

٥-٦ يوافق المستأجر على أن يعرض المؤجر عن جميع المطالبات والدعاوى التي قد يتعرض لها المؤجر فيما يتعلق بأية إصابة أو ضرر أو خسارة تنشأ عن حيازة أو تشغيل أو نقل المعدات أو حالتها.

المادة السابعة

حظر التصرف في المعدات

١-٧ لا يجوز للمستأجر إيجار المعدات لغيره أو رهنها أو إنشاء أى تأمين آخر عليها أو بيعها أو بيع أى جزء منها. كما لا يجوز له أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاقية الإيجار أو أن يسمح بأن ينشأ لأى شخص حقاً فى حبس أى من المعدات. كما لا يجوز له أن يتخلى عن حيازة المعدات دون موافقة مسبقة مكتوبة من المؤجر.

٢-٧ لا يجوز للمستأجر بدون موافقة المؤجر المسبقة كتابة أن يثبت المعدات على أى أرض أو مبان بحيث لا يمكن فصلها عن تلك الأرض أو المبانى دون تلف أو تغيير فى هيتها. ويتعهد المستأجر بأن يتخذ كل الترتيبات اللازمة التى تمنع نقل ملكية المعدات لمالك تلك الأرض أو المبانى.

٣-٧ لا يجوز للمستأجر بدون موافقة المؤجر المسبقة كتابة أن يدخل أية اضافة أو تغيير أو تعديل على المعدات أو أن يلصق بها أى ملحقات لا يمكن فصلها عنها دون تلف أو تغيير فى هيئة المعدات. وتصبح أى ملحقات يجرى الصاقها اخلالاً بهذا البند ملكاً للمؤجر وذلك دون مساس بحق المؤجر فى التعويض.

(٧)

٤-٧ فيما بين المؤجر والمستأجر وخلفائهما تظل المعدات من النقولات وتبقى مملوكة للمؤجر بصرف النظر عما اذا كان قد تم تثبيتها على أى أرض أو مبان. ويكون المستأجر مسؤولاً عن أى ضرر يصيب تلك الأرض أو المبانى من جراء تثبيت المعدات عليها أو فصلها منها.

المادة الثامنة

التأمين على المعدات

١-٨ يلتزم المستأجر أن يقوم نيابة عن المؤجر بالتأمين تأميناً شاملاً على المعدات من تاريخ نفاذ اتفاقية الايجار الى نهاية فترة الايجار بما يعادل القيمة الكاملة لاستبدالها بمثلاتها شريطة ألا تقل تلك القيمة تحت أى ظرف عن مجموع أقساط الايجار غير المدفوعة. ويتعين أن يكون التأمين عند شركة تأمين ذات سمعة طيبة مقبولة لدى المؤجر ويجب أن تغطى بوليصة التأمين أى ضرر أو خسارة تنجم عن الحريق أو السرقة أو الفيضان أو الزلزال أو الأعصار أو الحوادث. كما تغطى مخاطر الغير والمخاطر التى يتم التأمين ضدها عادة فى عرف الصناعة التى يشتغل بها المستأجر وأى مخاطر أخرى يطلب المؤجر التأمين عليها.

٢-٨ يجب أن تحتوى بوليصة التأمين على ما يفيد بأن المعدات مملوكة للمؤجر وموجرة للمستأجر وأن تكون عائدات التأمين مستحقة الدفع بالدولار الأمريكى وأن تكون تلك العائدات واجبة الدفع للمؤجر. واذا عزم أى من المستأجر أو شركة التأمين على الغاء بوليصة التأمين أو تعديل شروطها أو عدم تجديدها فلا بد من اشعار المؤجر قبل (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ الذى يعتزم فيه أى من المذكورين الغاء أو تعديل أو عدم تجديد بوليصة التأمين حسبما يكون الحال.

(٨)

- ٣-٨ على المستأجر أن يقدم للمؤجر كل بوليصة من بوالص التأمين المذكورة والايصالات الخاصة بما تم دفعه من أقساط التأمين.
- ٤-٨ اذا فشل المستأجر فى التأمين على المعدات أو فى تقديم ما سبق ذكره من بوالص وايصالات فان المؤجر له الحق فى أن يؤمن على المعدات وفى حالة حدوث أى خطر قبل قيام البنك باجراء التأمين فان المستأجر يكون مسئولاً عن كل نتائج عدم الوفاء بتعهده بالتأمين على المعدات.
- ٥-٨ على المستأجر ألا يسمح بأى فعل أو امتناع عن فعل يخالف أحكام أى بوليصة تأمين أو يكون من شأنه أن يعطى شركة التأمين الحق فى الغاء بوليصة التأمين أو يقلل أو يعفيها من مسؤوليتها المقررة بموجب بوليصة التأمين.
- ٦-٨ على المستأجر أن يشعر المؤجر فوراً عند حدوث أى ظرف ينشأ عنه أو قد ينشأ عنه الحق فى المطالبة بموجب بوليصة التأمين ليحصل على موافقة المؤجر على المطالبة بموجب بوليصة التأمين. وعلى المستأجر ألا يوافق على أى تسوية للمطالبة دون حصوله كتابة على الموافقة المسبقة للمؤجر.

المادة التاسعةحق التفتيش

يوافق المستأجر على أن يسمح للمؤجر وموظفيه وأى شخص آخر مفوض من قبله بالدخول فى جميع الأوقات المناسبة فى الموقع الذى توجد به المعدات وذلك بغرض تفتيش المعدات وفحص حالتها.

المادة العاشرة

دفع المبالغ المستحقة بموجب اتفاقية الاجبار

- ١-١٠ مع مراعاة البند (٤) من هذه المادة يجب أن يتم دفع كل مبلغ يؤديه المستأجر الى المؤجر بموجب اتفاقية الاجبار بالدولار الأمريكى فى تاريخ الاستحقاق الى حساب المؤجر أو بأية طريقة أخرى يشعر بها المؤجر المستأجر كتابة من وقت لآخر.
- ٢-١٠ يحظر المستأجر المؤجر قبل ٨ (ثمانية) أيام من تاريخ أداء أى قسط اجبار ويعمل على أن يقوم المصرف الذى يتعامل معه بإرسال تلكس مشفر للمؤجر قبل ٣ (ثلاثة) أيام من تاريخ الاستحقاق يؤكد فيه أن قسط الاجبار سيدفع فى تاريخ الاستحقاق.
- ٣-١٠ اذا أصبحت أية مدفوعات مستحقة الدفع فى غير يوم عمل يتم دفعها فى أول يوم عمل يعقب ذلك اليوم .
- ٤-١٠ يتم دفع كل المبالغ المستحقة بموجب اتفاقية الاجبار دون خصم أو حجز أى مبلغ بسبب أى ضريبة أو مقاصة أو مطالبة مقابلة أو أى أمر آخر. فاذا كان المستأجر ملزماً بموجب أى قانون سارى المفعول بأن يجرى مثل ذلك الخصم أو الحجز فعليه أن يوفر من المبالغ ما يمكنه من أن يحول للمؤجر بعد اجراء ذلك الخصم مبلغاً صافياً غير خاضع لأى التزام يساوى المبلغ المستحق الذى كان من حق المؤجر استلامه والاحتفاظ به لو لا ذلك الخصم أو الحجز.

(١٠)

المادة الحادية عشرةالخسارة الشاملة

- ١-١١ اذا لحقت بالمعدات خسارة شاملة أو خسارة شاملة حكمية بسبب ضياعها أو سرقتها أو تلفها لدرجة تجعل تكاليف اصلاحها تفوق قيمتها أو لأى سبب آخر، تنتهى اتفاقية الايجار دون مساس بحقوق المؤجر التي استحققت بموجب الاتفاقية ويتم دفع جميع عوائد التأمين للمؤجر بحيث لا يقل ما يحصل عليه المؤجر فى هذه الحالة عن ثمن شراء المعدات المؤجرة أو ما تبقى له من أقساط ايجار لم يحن موعد سدادها أيهما أقل. واذا لم يكف عائد التأمين لتعويض المؤجر وفقا لما تقدم، يحق للمؤجر الرجوع على المستأجر بالفرق اذا كانت الخسارة بسبب تقصير المستأجر أو تعديه.
- ٢-١١ يكون المستأجر ملزما وعلى نفقته وحده بأن يعيد المعدات التي لم تلحق بها خسارة شاملة أو خسارة شاملة حكمية الى حالتها الأولى وأن يقوم باصلاحها. ومع مراعاة حكم البند (٣) من هذه المادة، فان أى عائدات تأمين يتم دفعها لغير الخسارة الشاملة أو الخسارة الشاملة الحكمية يستفاد منها اما فى مقابلة تكلفة اعادة المعدات الى حالتها الأولى أو اصلاحها بصورة يرضى عنها المؤجر أو لتعويض المستأجر عما يكون قد أنفقته من تكاليف لاعادتها لحالتها الأولى أو اصلاحها.
- ٣-١١ اذا كان المستأجر مخرلا بأى من التزاماته بموجب اتفاقية الايجار فللمؤجر بحسب اختياره أن يستفيد من أى عوائد تأمين مدفوعة لغير الخسارة الشاملة أو الخسارة الشاملة الحكمية فى مقابلة أى مبالغ يكون المستأجر مدينا بها للمؤجر.

(١١)

المادة الثانية عشرةهبة المعدات للمستأجر

إذا لم تلحق بالمعدات خسارة شاملة ولم يكن المستأجر محلاً أو مقصراً فى أى من التزاماته المقررة بموجب اتفاقية الإيجار، يلتزم المؤجر بأن يقوم فى أول يوم عمل يعقب تاريخ أداء آخر قسط من أقساط الإيجار بنقل ملكية المعدات الى المستأجر على أساس الهبة.

المادة الثالثة عشرةالتقارير

يتعهد المستأجر أن يقدم التقارير الآتية للمؤجر:

- (أ) تقريراً عن سير العمل فى تنفيذ المشروع بالكيفية التى يحددها المؤجر من وقت لآخر ويقدم هذا التقرير بعد ثلاثة أشهر من تاريخ نفاذ اتفاقية الوكالة ومن ثم كل ثلاثة أشهر.
- (ب) تقريراً عن المركز المالى للمستأجر ونتائج عملياته عن السنة المالية المنتهية مصحوباً ببيان الحسابات المراجعة بما فى ذلك كشف الموازنة وحساب الأرباح والخسائر عن السنة المالية المنتهية ويقدم هذا التقرير بعد (١٨٠) مائة وثمانين يوماً من نهاية كل سنة مالية.
- (ج) تقرير إنجاز بالتفصيل الذى يطلبه المؤجر بصورة معقولة عن تنفيذ المشروع والتشغيل الابتدائى له ويقدم هذا التقرير فور اكمال تنفيذ المشروع .
- (د) أى تقرير أو معلومات أخرى يطلبها المؤجر بصورة معقولة من وقت لآخر.

المادة الرابعة عشرةنفاذ اتفاقية الإيجار

١-١٤ مع مراعاة البند (٢) من هذه المادة تصبح اتفاقية الإيجار نافذة من تاريخ رسالة المؤجر المبرقة التي يقبل فيها إيجار المعدات للمستأجر على الوجه المبين فى المادة ٧-٢ من اتفاقية التمويل.

٢-١٤ لا يحق للمستأجر استعمال المعدات قبل نفاذ اتفاقية الإيجار. فإذا لم يتسلم المؤجر تلكس الإيجاب المذكور فى المادة ٧-٢ من اتفاقية الوكالة خلال ٢١ (واحد وعشرين) يوماً من تاريخ انتهاء اختبار المعدات، تعتبر اتفاقية الإيجار قد أبرمت وأصبحت نافذة من تاريخ انتهاء اختبار المعدات. ويقوم المؤجر بإعداد جدول أقساط الإيجار ويخطر به المستأجر والضامن .

المادة الخامسة عشرةانتهاء اتفاقية الإيجار

١-١٥ يجوز للمؤجر أن ينهى اتفاقية الإيجار باشعار مكتوب للمستأجر:

أ) اذا عجز المستأجر عن دفع أى مبلغ مستحق الدفع بموجب اتفاقية الإيجار أو اذا فشل فى مراعاة أو تنفيذ أى حكم أو شرط فى الاتفاقية أو اذا تبين أن أى من التأكيدات أو البيانات التى قدمها فى اتفاقية الوكالة أو أى مستند أو شهادة قدمها عملاً باتفاقية الوكالة أو اتفاقية الإيجار أو فيما يتعلق بهما غير صحيحة أو مضللة فى أمر جوهري حين تقديمها.

(١٣)

ب) اذا تم اتخاذ أى إجراء أو بدأت اجراءات قانونية لتصفية المستأجر أو حله أو اعادة تنظيمه (باستثناء اعادة التنظيم بفرض الدمج أو اعادة التشكيل والمستأجر ملئى وبالشروط التى يكون المؤجر قد وافق عليها مسبقا وكتابة) أو تعيين متول أو قيم أو أى موظف مماثل على المستأجر أو على كل أو أى جزء من ايراداته أو أصوله.

٢-١٥ يكون انهاء اتفاقية الايجار بموجب البند (١) من هذه المادة دون مساس بحقوق المؤجر التى أصبحت مستحقة بموجب الاتفاقية.

٣-١٥ مع مراعاة البند (٢) من هذه المادة اذا تم انهاء اتفاقية الايجار بموجب البند (١)(أ) من هذه المادة يتعهد المؤجر ببيع المعدات للمستأجر ويتعهد المستأجر بأن يشترى المعدات من المؤجر بثمن يعادل القيمة السوقية للمعدات فى تاريخ البيع . واذا لم تكن هناك سوق للمعدات فيكون الثمن حسبما يقدره الخراء ، ويكون الثمن مستحق الدفع من تاريخ البيع .

المادة السادسة عشرة

عدم استعمال الحق أو عدم التمسك به

ان عدم قيام المؤجر باستعمال أى حق من حقوقه الثابتة بموجب اتفاقية الايجار أو عدم التمسك بها أو تأخره فى أى من ذلك أو عدم استعماله أو عدم تمسكه بأى جزاء مقرر له ضد المستأجر أو تأخره فى ذلك لا يخل بذلك الحق أو الجزاء ولا يجوز أن يفسر على أنه تنازل عن ذلك الحق أو الجزاء.

(١٤)

المادة السابعة عشرةتسوية الخلافات

- ١-١٧ تخضع اتفاقية الايجار لأحكام الشريعة الاسلامية وتفسر وفقا لها.
- ٢-١٧ يسعى الطرفان الى تسوية أى خلاف فى تفسر أو تطبيق اتفاقية الايجار بالطرق الودية. فاذا لم يتم الاتفاق الودى بينهما يعرض النزاع على التحكيم وفقا لاجراءات التحكيم النصوص عليها فى المادة ١٣ - ٢ من اتفاقية التمويل .

المادة الثامنة عشرةالايخطارات

- ١-١٨ كل طلب أو ايخطار يوجهه أحد الطرفين الى الآخر بناء على اتفاقية الايجار أو بمناسبة تطبيقها يتعين أن يكون كتابة. ويعتبر أن أيا من الطلب أو الاخطار قد تم قانونا بمجرد أن يسلم باليد أو بالبريد أو البرق أو المبرقة (التليكس) أو التلفاكس الى الطرف الموجه له فى عنوانه المبين فى المادة ١٤-٢ من اتفاقية التمويل أو أى عنوان آخر يحدده بموجب ايخطار الى الطرف الآخر.

الملحق رقم ٥ (أ)
صيغة ضمان مصرفي

ضمان رقم : ————— بمبلغ () دولار امريكى .

أصدر بنك

هذا الضمان لصالح البنك الاسلامى للتمية (ويشار اليه فيما يلى بـ "البنك") وذلك فى هذا
اليوم من شهر ١٩٩٩ م.

بما أن :

(أ) البنك قد وافق على تمويل شراء معدات بمبلغ لايتجاوز دولار
امريكى ثم ايجارها لشركة (ويشار اليها فيما بعد "بالشركة")
وذلك وفقا للشروط والأحكام المنصوص عليها فى اتفاقية تمويل الاجار المبرمة بين البنك
والشركة بتاريخ / / ١٩٩٩ م (ويشار اليها فيما بعد بـ "الاتفاقية") ،

(ب) تقديم ضمان غير مشروط وغير قابل للالغاء لضمان وفاء الشركة بالتزاماتها بموجب
الاتفاقية شرط مسبق للحصول على تمويل البنك بموجب الاتفاقية.

لذلك فان الضامن فى مقابل تمويل البنك لشراء المعدات ثم ايجارها للشركة قد وافق على
ضمان الالتزامات المالية التى تعهدت بها الشركة والواردة تفصيلا فى الاتفاقية فى حدود
..... (دولارا امريكيا .

ودون الاخلال بعمومية ماتقدم ، يتعهد الضامن ويلتزم بما يلى :

(٢)

١- بأن يضمن للبنك وخلفائه ومن يحيل اليهم حقوقه ضمانا غير مشروط وغير قابل للإلغاء ، كما لو كان مدينا أصليا ، أداء الشركة في المواعيد المقررة لكل المبالغ المستحقة عليها أو التي ستصبح مستحقة عليها بمقتضى الاتفاقية وعملا بها ، ويتعهد الضامن على أنه في أى مرة تفشل فيها الشركة في أداء أى مبلغ مستحق عليها فإن الضامن سيقوم ببناء على أول طلب كتابي من البنك بدفع ذلك المبلغ كما لو كان هو المدين الأصلي عوضا عن الشركة بشرط ألا تتعدى التزامات الضامن اجمالى قيمة الضمان وقدرها

٢- بأن التزامات الضامن بموجب هذا الضمان لن تتأثر بأى فعل أو امتناع أو أى ظرف آخر من شأنه - لو لا هذا النص - أن يعفيه من الضمان أو أن يؤثر علي تلك الالتزامات وبوجه خاص دون تحديد لما سبق تظل التزامات الضامن المقررة بموجب هذا الضمان صحيحة ونافذة طبقا لأحكامه بغض النظر عن أحكام أى قانون أو أمر ينطوى على تخفيض تلك الالتزامات أو التأثير بأى شكل آخر عليها. وأن هذا الضمان يفسر وكان ذلك القانون أو الأمر لا يوجدان.

٣- بأن لا يطالب البنك بأن يرفع دعوى ضد الشركة لمطالبتها بتنفيذ التزاماتها الواردة فى اتفاقية الوكالة أو بدفع المبالغ المستحقة عليها بموجب الاتفاقية أو أن ينفذ أى ضمان ممنوح له من أى جهة أخرى قبل رجوعه على الضامن بموجب هذا الضمان.

٤- بأن أى مطالبة مكتوبة من البنك تبين المبلغ المستحق على الشركة بموجب الاتفاقية ، تعتبر دليلا حسب الظاهر لاثبات المبلغ المذكور .

(٣)

- ٥- يكون هذا الضمان ملزما للضامن وخلفائه ويؤول لصالح البنك وخلفائه.
- ٦- يظل هذا الضمان سارى المفعول حتى قابل للتمديد بناء على طلب البنك .
- ٧- يوافق على أن يخضع هذا الضمان ويفسر وفقا لأحكام الشريعة الاسلامية ويحل كل خلاف بشأنه بالطرق الودية ، واذا تعذر ذلك يعرض الأمر على هيئة تحكيم مكونة من عضوين يعين احدهما البنك ويعين الثانى الضامن ويقوم العضوان باختيار محكم ثالث وتقوم هيئة التحكيم بوضع اجراءات التحكيم ويكون قرارها نهائيا وملزما للطرفين .
- ٨- تأكيدات الضامن :

يؤكد الضامن :

- (أ) أنه يتمتع بالسلطة اللازمة لابرام هذا الضمان وأن كل الاجراءات المطلوبة قانونا لتمكينه من ابرامه على وجه صحيح ومشروع وممارسة حقوقه الناشئة عنه والوفاء بالالتزامات التى تحمل بها بمقتضاه قد تم اتخاذها حسب الأصول وأن تلك الاجراءات لاتزال سارية المفعول .
- (ب) ان الالتزامات التى تحمل بها بموجب هذا الضمان التزامات قانونية وصحيحة وملزمة له وفقا لأحكامه بموجب القوانين القائمة فى.....

(٤)

(ج) أنه قد حصل من الجهات المختصة على جميع الأذون والتصاريح والموافقات المطلوبة قانوناً لتمكينه من إبرام هذا الضمان وتنفيذه والالتزام بأحكامه وشروطه

(د) أنه لا يلزم لضمان صحة أو قانونية أو نفاذ هذا الضمان ايداعه أو قيده أو تسجيله لدى أية محكمة أو أية جهة أخرى .

واشهاداً على ما تقدم وقعت أنا _____ بصفتي _____

التاريخ:

التوقيع _____

الملحق رقم ٦ (ب)

صيغة الرأى القانونى
للمستشار القانونى لشركة

التاريخ : —

الى : البنك الاسلامى للتنمية

ص.ب : ٥٩٢٥ - جدة - ٢١٤٣٢

المملكة العربية السعودية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

بصفتى المستشار القانونى لشركة (وسيشار اليها فيما
يلى بـ "الشركة") اطلعت على اتفاقية الايجار (وسيشار اليها فيما يلى بـ "الاتفاقية") المبرمة بين
البنك الاسلامى للتنمية (ويشار اليه فيما يلى بـ "البنك") والشركة فى / / ١٩٩٩ م ،
وكذلك اطلعت على الضمان المقدم من _____ (ويشار اليه فيما يلى بـ "الضامن")

وفى ضوء ماتقدم أود أن أدلى بالرأى القانونى التالى والذى سأقتصر فيه على المسائل التى
تحكمها القوانين النافذة فى وأود أن أشير فى المبتدأ الى أن كل
التعابير التى سأستخدمها فى هذا الرأى والتى سبق أن تم تعريفها فى الاتفاقية ستكون لها ذات
المعانى الواردة فى الاتفاقية .

ومع مراعاة ماسبق ، أود أن أؤكد مايلى:

(٢)

- (أ) ان الشركة شركة قائمة على وجه صحيح بموجب القوانين النافذة فى وأنها تتمتع بالقدرة والسلطة اللازمة لتملك أموالها وإدارة أعمالها على النحو الذى تدبر به أعمالها حاليا كما تتمتع بالسلطة اللازمة لاتمام الصفقة موضوع الاتفاقية .
- (ب) ان الاتفاقية قد تم ابرامها حسب الأصول وتشكل التزاما قانونيا صحيحا وملزما للشركة وقابلا للانفاذ بموجب القوانين القائمة فى وفقا للشروط والأحكام الواردة فى الاتفاقية .
- (ج) ان كل التصاريح والأذونات والموافقات والاجراءات الحكومية وغير الحكومية أيضا كانت طبيعتها ، أو المطلوبة لصحة وإنفاذ الالتزامات الناشئة عن الاتفاقية ضد الشركة قد تم الحصول عليها أو جرى اتخاذها ولاتزال صحيحة وسارية المفعول .
- (د) أنه ليس لدى أى علم بأية دعوى أو اجراءات قيد النظر حاليا أو أن أية جهة قد حددت الشركة برفع دعوى أو اتخاذ اجراءات ضد الشركة قد يؤثر صدور حكم فيها ضد الشركة تأثيرا جوهريا وسلبيا على الوضع المالى للشركة أو قد ينقص من مقدرتها على الوفاء بالتزاماتها بموجب الاتفاقية أو قد يؤثر على صحة الاتفاقية أو قابليتها للانفاذ .
- (هـ) أن وفاء الشركة بالتزاماتها بموجب الاتفاقية لن يشكل أى مخالفة للنظام القانونى المنشئ للشركة أو أى اتفاقية أو قانون أو أمر أو حكم أو لائحة ملزمة للشركة .

(٣)

(و) أنه لا يلزم لضمان صحة او نفاذ الاتفاقية أو قبولها كينة فى المحاكم أن يتم ايداعها أو قيدها أو تسجيلها لدى أية محكمة أو جهة حكومية فى أو أن توضع عليها دمفة .

فاذا لم أخطر البنك بأى تغيير فى الرأى الذى أبديته هنا قبل تاريخ السحب يكون لكم ولمستشاريكم الاعتماد على هذا الرأى فى كل الأوقات ابتداء من تاريخ هذا الرأى الى تاريخ السحب وكان هذا الرأى قد صدر منى فى كل تاريخ من تلك التواريخ .

التوقيع

المستشار القانونى

..... لشركة

صيغة رأى القانونى
للمستشار القانونى للضامن

التاريخ / / ١٩٩٠ م

الى : البنك الاسلامى للتنمية
ص.ب : ٥٩٢٥ - جدة - ٢١٤٣٢
المملكة العربية السعودية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

بصفى المستشار القانونى لـ (ويشار اليه فيما
يلى بـ"الضامن") اطلعت على المستندات التالية التى تتعلق باتفاقية الايجار المؤرخة فى
/ / ١٩٩٩ م (ويشار اليها فيما يلى بـ"الاتفاقية") بين البنك الاسلامى للتنمية (ويشار اليه فيما
يلى بـ"البنك") وشركة (ويشار اليها فيما يلى بـ"الشركة")
بضمان الضامن والمستندات هى :

(١) الاتفاقية

(٢) صيغة الضمان الواردة فى الملحق رقم ٥ (أ) من الاتفاقية.

(٣) المستندات الأخرى التى رأيت الاطلاع عليها لاصدار رأى القانونى.

(٢)

وفى ضوء ما تقدم أود أن أبدى الرأى القانونى التالى والذى سأقتصر فيه على الوضع القانونى بمقتضى القوانين النافذة فى (ويشار إليها فيما يلى بـ".....") وأود أن أشير فى المبتدأ الى أن كل التعابير التى سأستخدمها فى هذا الرأى دون تعريف وسبق أن جرى تعريفها فى الاتفاقية ستكون لها ذات المعانى الواردة فى الاتفاقية . ومع مراعاة ما سبق أود أن أؤكد ما يلى :

- (أ) ان الضامن قد اتخذ كل الاجراءات اللازمة لتمكينه من ابرام الضمان وتنفيذه والوفاء بجميع الالتزامات التى تحمل بها بمقتضاه .
- (ب) ان الضمان قد تم ابرامه من قبل الضامن حسب الأصول وأنه يشكل التزاما قانونيا صحيحا وملزما للضامن وفقا لأحكامه .
- (ج) أن كل التصاريح والأذونات والموافقات والاجراءات الحكومية وغير الحكومية ايا كانت طبيعتها واللازمة لتمكين الشركة من ابرام الاتفاقية ، أو المطلوبة لصحة أو نفاذ الالتزامات الناشئة عن الضمان ضد الضامن ، قد تم الحصول عليها أو جرى اتخاذها ولا تزال سارية المفعول .
- (د) أنه ليست هنالك أية دعوى أو اجراءات قيد النظر حاليا ضد الضامن ، كما أنه ليس لدى علم بأن أية جهة قد هددت برفع دعوى أو باتخاذ اجراءات ضد الضامن مما قد يؤثر صدور حكم فيها ضد الضامن تأثيرا جوهريا وسلبيا على الوضع المالى للضامن أو قد ينتقص من مقدرته على الوفاء بالتزاماته بموجب الاتفاقية أو قد تؤثر على صحة الضمان أو قابليته للانفاذ .
- (هـ) ان وفاء الضامن بالتزاماته بموجب الضمان لن يشكل أى مخالفة لعقد تأسيس الضامن أو نظامه الأساسى أو أى اتفاقية أو قانون أو أمر أو حكم أو لائحة ملزمة للضامن .

(٣)

(و) أنه لا يلزم لضمان صحة أو نفاذ الضمان أو قبوله كهيئة فى المحاكم أن يتم ايداعه أو قيده أو تسجيله لدى أية محكمة أو جهة حكومية فى أو أن توضع عليه دفعة.

فاذا لم أخطر البنك بأى تغيير فى الرأى الذى أبدته هنا قبل تاريخ السحب يكون لكم ولستشاريكم الاعتماد على هذا الرأى فى كل الأوقات ابتداء من تاريخ هذا الرأى الى تاريخ السحب وكان هذا الرأى قد صدر منى فى كل تاريخ من تلك التواريخ.

التوقيع

المستشار القانونى للضامن

الملحق رقم (٣)

عقد الايجار مع اتفاقية خيار الشراء لشركة الحاج
حسين علي رضا وشركاه المحدودة

صحة: ١٥٢٣ - رأس المال ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي مدفوع بالكامل
C.R.: 1533 - Paid Up Capital S. Riyals 100,000,000

عقد الايجار

رقم العقد

الحاج حسين علي رضا وشركاه المحدودة

ص. ب. ٤٠

جدة ٢١٤١١

المملكة العربية السعودية ص.ت ١٥٢٣

اسم المستأجر

هاتف

المستأجر

رقم البطاقة / الإقامة

تاريخ الإصدار

رقم الهاتف

رقم الفاكس

وصف السيارة

سنة: _____ مستعملة _____

(

موديل

رقم اللوحة

اللون

شروط الإيجار

عدد الشهور

خيار الصيانة

نعم

لا

سنة الاجارية من _____ إلى _____

قيمة الاجارية الشهرية

ريال سعودي

قيمة الاجارية الابتدائية عند التوقيع

ريال سعودي

طعم بموجب / نقدا / شيك / إيصال رقم _____

(عدد الكيلو مترات)

تغير قطع الغيار

(في حالة السيارة المستعملة) كيلومتر _____

مقدم الضمان (إذا وجد) ريال سعودي _____

موافقة كل من الطرفين على بنسود هذه الاتفاقية

توقيع المستأجر

رقم البطاقة / الإقامة

إسم الشاهد _____ التوقيع

إسم الشاهد _____ التوقيع

توقيع نيابة عن المالك

تاريخ التوقيع

تاريخ التوقيع

mazda



صحة: ٤٠ جدة ٢١٤١١ - المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤١١٣٣٠٠ / ٤١١٣٣٠١ / ٤١١٣٣٠٢ HUSREZ إلى ص. ب. ٤٠

P.O. BOX 40, JEDDAH 21411, SAUDI ARABIA, TEL: 642-3802/642-3509

TELEX: 601221 HUSREZ SJ - TELEFAX: 642-6435/643-6057



ص:ت: ١٥٣٣ - رأس المال ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي مدفوع بالكامل
C.R.: 1533 - Paid Up Capital S. Riyals 100,000,000

اتفاقية خيار الشراء

هذه الاتفاقية المبرمة بين شركة الحاج حسين علي رضا وشركاه (المحدودة للمشار لاحقاً بالمالك) وبين (الشخص / الأشخاص)
مستمأجر كما هو في الجدول (مرجع رقم) والذي يشار إليه لاحقاً بالمستأجر ، فقد تم الاتفاق بين الطرفين أعلاه على أن
المستأجر الخيار في شراء السيارة / السيارات المستأجرة بنهاية الفترة الإيجارية المتفق عليها .

من لتي تم الاتفاق عليها لشراء السيارة / السيارات هي

ر الشراء : ريال

ة لكل مترات المشمولة بتقافية الإيجار هي

ة المستعقة لكل متر الإضافي ريال

جمهورية الجبيل العربي

هذه الاتفاقية إختيارية ولا تلزم المشتري بشراء السيارة / للسيارات . ولكنه بإنتهاء مدة إتقافية الإيجار يلتزم المالك بمرض السيارة /
لسيارات للمستأجر بالسعر المبين أعلاه .

توقيع المستأجر :

تاريخ التوقيع :

شاهد الإتفاق :

توقيع المالك أو من ينوب عنه
التاريخ

رقم البطاقة / الإقلمة



الملحق رقم (٤)

عقد إيجار منتهي بالتمليك لشركة البركة للاستثمار والتنمية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يقول الرسول الكريم صلى الله عليه وسلم:
 (من أخذ أموال الناس يريد أداءها أدى الله عنه)
 (ومن أخذ أموال الناس يريد إتلافها أتلفه الله)
 "صدق رسول الله صلى الله عليه وسلم"

عقد إيجار منتهى بالتملك

حرر هذا العقد وتم بعون الله وتوفيقيه في يوم الأربعاء ٢٠/٠٢/١٤١٨هـ الموافق ٢٥/٠٦/١٩٩٧م بمدينة جدة بين كل من:

أولاً:

شركة البركة للاستثمار والتنمية (صالح عبدالله كامل وشركاه) شركة
 توصية بسيطة مركزها الرئيسي جدة ومسجلة بالسجل التجاري

ويشار إليها فيما بعد بالبركة أو المؤجر أو (الطرف الأول)

ثانياً:

السادة/ - شركة ذات مسئولية محدودة مقيدة في السجل التجاري بمدينة جدة تحت
 رقم بتاريخ ٢٥/٠٤/١٤٠٠هـ وعنوانها جدة- شارع ص.ب هاتف فاكس ويمثلها في
 التوقيع على هذا العقد الأستاذ/.

ويشار إليها فيما بعد بالمستأجر أو (الطرف الثاني)

تمهيد:

حيث أن الطرف الأول (المؤجر) يمتلك الآلات والمعدات (طبقاً لفاتورة الشراء المرفقة)،
 وحيث أن الطرف الثاني قد عرض على الطرف الأول ، المقابل بذلك استئجاره
 لمدة ٢٤ شهراً إيجاراً منتهياً بالتملك، فقد اتفق الطرفان وأقرأ بتمتعهما بكامل الأهلية
 والأوصاف المعتمدة شرعاً وقانوناً للتعاقد وبايجاب وقبول متبادلين اتفاقاً وتراضياً على ذلك
 وفقاً للشروط والبنود الواردة فيما بعد.

البند الأول :

يعتبر التمهيد الوارد أعلاه جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

البند الثاني : تعاريف :

إيفاءً بالغايات المقصودة من هذا العقد ، يكون للمصطلحات الواردة في هذا العقد أينما وردت المدلول الموضح قرين كل منها ما لم يقتضي سياق النص معنى آخر .

- أ - الطرف الأول : يعنى المؤجر (شركة البركة للاستثمار والتنمية).
 ب - الطرف الثاني : يعنى المستأجر (السادة /).
 ج - العين المؤجرة : الآلات ومعدات (طبقاً لفاتورة الشراء المرفقة) والمملوكة للطرف الأول.
 د - مقابل الإيجار : يعنى القيمة الإيجارية للأشياء المؤجرة.

البند الثالث : موضوع الإيجار :

أجر بموجب هذا العقد الطرف الأول إلى الطرف الثاني الآلات والمعدات (طبقاً لفاتورة الشراء المرفقة) ، لمدة ٢٤ شهراً تبدأ من ١٩٩٧/٠٦/٢٥م وتنتهي في ١٩٩٩/٠٦/٢٥م وإذا رغب الطرف الثاني في فسخ هذا العقد قبل انتهاء مدته أو إذا رغب في تسليم العين المؤجرة قبل نهاية المدة المذكورة فإنه يلتزم فوراً بسداد كامل القيمة الإيجارية المتفق عليها عن كامل مدة هذا العقد ويطبق ما جاء في البند السادس من هذا العقد.

البند الرابع : كيفية سداد القيمة الإيجارية :

اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية بمبلغ إجمالي وقدره ١٢١,٨٨٦/١٧ دولار أمريكي (فقط مائة وواحد وعشرون ألف وثمانمائة وستة وثمانون دولار أمريكي وسبعة عشر سنت لا غير) وذلك عن كامل مدة الإيجار بسداد كآلاتي:

١. قام الطرف الثاني بسداد مبلغ ١٠,٦٦٦/٦٧ دولار أمريكي (فقط عشرة آلاف وستمائة وستة وستون دولار أمريكي وسبعة وستون سنت لا غير) كدفعة مقدمة.
٢. * يلتزم الطرف الثاني بسداد باقي القيمة الإيجارية للآلات والمعدات والبالغ مقدارها ١١١,٢١٩/٥٠ دولار أمريكي (فقط مائة وأحدى عشرة ألف ومائتان وتسعة عشرة دولار أمريكي وخمسون سنتاً لا غير) على سبعة أقساط ربع سنوية متساوية ومتتالية بخلاف ثلاثة شهور فترة سماح، قيمة القسط ١٥,٨٨٨/٥٠ دولار أمريكي (فقط خمسة عشر ألف وثمانمائة وثمانية وثمانون دولار أمريكي وخمسون سنتاً لا غير) يستحق القسط الأول في ١٩٩٧/١٢/٢٥م ويستحق القسط الأخير في ١٩٩٩/٠٦/٢٥م.

* حرر الطرف الثاني لأمر الطرف الأول (المؤجر) سندات لأمر بأقساط الإيجار المستحقة موضح بكل سند ميعاد الاستحقاق ومكان الوفاء به ، ولا يعتبر تحرير تلك السندات سدادا للقيمة الإيجارية ما لم يتم سداد قيمتها نقدا.

* التزم الطرف الثاني بأن يدفع قيمة كل قسط من الأقساط المذكورة أعلاه في تاريخ استحقاقه دون أي تأخير أو إبطاء.

* في حالة عدم وفاء الطرف الثاني بدفع قيمة أي من الأقساط في موعد استحقاقه المحدد يسقط أجل بقية الأقساط الأخرى وتصبح جميعها مستحقة وواجبة الدفع دفعة واحدة وفورا.

* من المفهوم والمتفق عليه بين الطرفين أنه لا يعتبر عدم مطالبة الطرف الأول بسداد جميع الأقساط في حالة تخلف الطرف الثاني عن دفع قيمة أي قسط في موعد استحقاقه تنازلا منه عن التمسك بسقوط آجال بقية الأقساط إذا تخلف الطرف الثاني عن سداد أي قسط آخر من الأقساط المذكورة.

البند الخامس : غرامات التأخير :

في حالة تأخر الطرف الثاني عن التسديد في الموعد المحدد المتفق عليه في المادة (٣) فإنه يحق للطرف الأول فرض غرامة تأخير بواقع ٣% سنويا زائد العائد المتفق عليه، وذلك عن فترة التأخير، وتصرف من قبل الطرف الأول في أوجه البر والخير وفقا للفتوى الشرعية الصادرة من ندوة البركة.

البند السادس : استلام العين المؤجرة :

يقر الطرف الثاني (المستأجر) أنه تسلم بحالة جيدة، وبعد معانيته لها المعاينة النافية للجهالة وأنه قد ارتضاها بحالتها الراهنة والتزم بإبقائها في عهده طوال مدة الإيجار المتفق عليها ، ويكون مسئولاً عن المحافظة عليه.

البند السابع : التأمين على العين المؤجرة :

طوال مدة الإيجار يقوم الطرف الأول بالتأمين على العين المؤجرة تأميناً شاملاً وفقاً للأعراف المتبعة في وثائق التأمين التي تصدر لتغطية كافة المخاطر ويتحمل حساب الطرف الثاني تلقائياً بقيمة التأمين.

البند الثامن : المحافظة على العين المؤجرة :

يتعهد الطرف الثاني بأن يحافظ على العين المؤجرة ويراعيها محافظة ومراعاة الشخص العادي لاملاكه وإلا يحملها زيادة عن طاقتها وأن يحسن استخدامها الاستخدام المخصص له خلال فترة التعاقد.

البند التاسع : الوعد بالتملك :

يعطى الطرف الأول (المؤجر) للطرف الثاني (المستأجر) وعدا ملزما بتملك العين المؤجرة في حالة وفاء الطرف الثاني بكامل التزاماته الواردة في هذا العقد وبكامل الإيجار المستحق عن كامل الفترة الإيجارية في مواعيده المحددة. ويقوم المؤجر فور وفاء الطرف الثاني بالتزاماته بالسير في الإجراءات اللازمة لنقل العين المبيعة باسم المشتري خلال سبعة أيام من وفاء الطرف الثاني بكافة التزاماته وذلك دون أي مقابل.

البند العاشر : الأنظمة والقوانين التي تحكم هذا العقد :

يخضع هذا العقد لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة وللأنظمة والقوانين السائدة في المملكة العربية السعودية.

البند الحادي عشر : الموطن المختار :

اختار الطرفان عناوينهما الموضحة بدياجة هذا العقد موطنًا مختارًا ترسل لهم عليه أي إخطارات أو مراسلات أو إنذارات أو تنبيهات ، وتتم عن طريق التسليم باليد أو البريد المسجل أو البرق أو التلكس أو الفاكس وتعتبر أي طريقة من تلك الطرق وسيلة كافية في حد ذاتها لإثبات الاستلام قانونًا.

البند الثاني عشر : تسوية المنازعات والتحكيم :

في حالة حدوث أي نزاع - لا قدر الله - حول أو بصدد هذا العقد وفشل الطرفان في حله وديا يحال هذا النزاع إلى المحاكم السعودية المختصة.

البند الثالث عشر : حوالة الحق :

يحق للطرف الأول (البركة/الموَجِر) تحويل كافة مستحقاته لدى الطرف الثاني أو جزء منها مباشرة لمن يشاء دون اشتراط موافقة الطرف الثاني على ذلك.

البند الرابع عشر : نسخ العقد :

حُرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.

وبما ذكر حرر وعليه جرى التوقيع إقراراً بصحته والتزاماً بأحكامه وإنفاذاً لمضمونه والله على ذلك يشهد وهو خير الشاهدين.

الطرف الأول

شركة البركة للإستثمار والتنمية

الملحق رقم (٥)

عقد إيجار مقرون بوعد بالبيع لشركة الراجحي
المصرفية للاستثمار

عقد إيجار مقرون بعقد بالبيع

- الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وآله وصحبه . وبعد . . .

تقوله في يوم / / ١٤ الموافق / / ١٩ بمدينة _____
حضر هذا العقد بين كل من :-

١- شركة الراجحي الممرقية للاحتجاز وعنايتها مركز الادارة العامة بالرياض
عقب ٢٨ رمز بريدي ١١٤١١ ويمثلها في الحواشي على هذا العقد المكرم /
بمكتبه _____

طرف اول (مالك مؤجر)

٢- المكرم / _____ (سعودي الجنسية) بموجب
بطاقة الاحوال المدنية رقم _____ صادره من
وتاريخ / / ومهنته _____ ومقيم في
_____ حي _____ بمدينة _____ حسب رقم
_____ رمز بريدي رقم _____ هاتف عمل _____ منزل

طرف ثان (مستاجر) .

" ضميمة "

- حيث ان الطرف الاول يمتلك بموجب الصك الشرعي الصادر من كتابة عدل
برقم _____ وتاريخ / / ١٤
العقار المبين مما يحيا فيما يلي :-

الوصف والمواضع _____ بالقطعة رقم _____
من المنظر رقم _____ شارع _____ حي _____ مدينة _____
المساحة الاجمالية () ٢٢ فقط _____
_____ مترا مربعا .

الحدود والاطوال :

من الشمال _____ بطول _____ م
من الجنوب _____ بطول _____ م
من الشرق _____ بطول _____ م
من الغرب _____ بطول _____ م

الكفلاء

طرف ثانى

طرف اول

- ويحق ابدى الطرف الثاني رفضه في استحقاق المقاس المذكور والوفاء بكافة التزاماته الواردة بهذا العقد والمترتبة عليه . وقد قبل الطرف الاول ذلك .

لقد اتفقا عن رضا واستحباب على ابرام هذا العقد بالحدود التالية :-

- اولا : بمحبر الحميد السابق جزءا لا يتجزأ من العقد ومكملا له فيما لا يتعارض مع احكامه .
- ثانيا : بقرار الطرف الاول للطرف الثاني المقاس المذكور اصلاحه وذلك لمدة ----- تبدأ من / / وتنتهي في / / .
- ثالثا : يكون مقدار الاجرة للمعين المؤجرة عن كامل مدة الاجارة مبلغا قدره ----- ريال (لفظ) ريال سعودي لاشهر ويلتزم الطرف الثاني بان يدفع الاجرة للطرف الاول وفقا لما يلي :-

- ١- دفعه مقدمه مقدارها ----- ريال (لفظ) ريال سعودي لاشهر عند التوقيع على هذا العقد .
- ٢- الباقي من الاجرة وقدره ----- ريال (لفظ) ريال سعودي لاشهر يسدد على القسط عددها ----- قسطا ، قيمة القسط الاول ريال ويمستحق في / / ٥١٤ ويأتى الاقساط ثابته وعددها ----- قسطا قيمة كل قسط ريال تكون مستحقة للدفع في نفس التاريخ من كل شهر حتى يتم دفع القسط الاخير في / / ٥١٤ .

وقد عزى الطرف الثاني سخافات لامر الطرف الاول بمبلغ الاقساط المذكورة ، ولا يعتمد بوفاء أي قسط من الاجارة المستحق الا بموجب افعال موثقة من الطرف الاول ومعتمد بكتابته .

رابعا : يقدر الطرف الثاني بانته قد صاين المعين المؤجرة المعاينة الخاصة الخافية لامية جهالة وقد قبلها بحالتها التي هي عليها كما يقدر انها صالحة تماما للطرف المتخاجرة من اجله وهو

خامسا : يتعهد الطرف الثاني بعدم اجراء أي تعديلات او اضافات بالمعين المؤجرة او أن يقوم بتغيير الطرف من الاجارة لاي سبب من الاسباب ، أو أن يقوم بالتأخير للتغير من الباطن أو أن يتنازل عن الاجارة أو أن يغير أو يترك في الانتفاع بالمعين المؤجرة على أي وجه غير الشرط المتخاجرة لاجله المبين آنفا الا بموافقة كتابيه ومبيله من الطرف الاول في كل حالة على حده .

الكفلاء

طرف ثاني

طرف أول

سادسا : يلتزم الطرف الثاني ببذل كل حرص وعناية واجبة في المحافظة الخاصة على العين المؤجرة وميانتها ، وعليه تمكن الطرف الاول بمدة دورية وكلما رأى الطرف الاول وجود ضرورة من اجراء المعاينة والطمس اللازمين للحفاظ من تنفيذ الطرف الثاني لالتزاماته ، واذا احدث الطرف الثاني في العقار المأجور اضرارا هو مسؤول عنها فرما فان للطرف الاول القيام بعد اذار الطرف الثاني بمدة لا تزيد على ثلاثة اشهر باجراء الترميمات او الاصلاحات اللازمين على حساب الطرف الثاني اذا لم يتم هو باجرالها

سابعا : يتعهد الطرف الثاني برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد او انقائه لاي سبب من الاسباب بالمائة التي كانت عليها عند استلامها سوى ما يؤدي اليه الاحتمال العادي وتقديم ما يختب سداه ومخالفته ومنها عن جميع التزاماته بدفع رسوم واستهلاكات المياه والكهرباء والهاتف وغيرها من مرافق او التزامات مالية او اية مستحقات للتأجير المتعلقة بخلفه هذا التعهد او تترتب عليه طوال مدة سريانه ويؤول الى الطرف الاول دون مقابل ملكية كاملة التسهيلات والافاسات والديكورات والتكسيبات المصنعة بالعين المؤجرة ايا كانت قيمتها في حالة قبول الطرف الاول لها .

ثامنا : يلتزم الطرف الثاني بان يتحمل تكاليف المعاينة الخاصة بالعين المؤجرة .

ثامنا : في حالة الخلال الطرف الثاني بان من التزاماته بموجب هذا العقد او عدم وفائه بان لظنين محتالين من الابهار في ميعاد احتماليهما يكون للطرف الاول حق فسخ العقد واذا قرر الطرف الاول فسخ هذا العقد بموجب هذه المادة فإن على الطرف الثاني الملاء العين المؤجرة فوراً وسداد الابهارات المستحقة حتى تاريخ تسليمه الفعلي للعين المؤجرة بموجب مضر تسليم يوقع من الطرفين للطرف الاول الحق في ان يقوم تلقائيا ودونما حاجة الى اعمار الطرف الثاني بنص قيمة اية مستحقات تترتب له على الطرف الثاني بموجب هذا العقد من اية حسابات او اموال او ودائع كغير الطرف الثاني ، كما يكون للطرف الاول الحق كذلك في حجز اى منقولات او موجودات تكون بالعين المؤجرة والتصرف فيها وفاءا لمستحقات الطرف الاول ولا يلزم لكي يباشر الطرف الاول كافة ما تقدم من حقوق واجراء او اى منها ان ينبه على الطرف الثاني بعد ابطاله .

خامسا : جميع المصاريف والرسوم والاحصاب التي يتكدها الطرف الاول في المطالبه بحقوقه وانحصانها او استعادتها تعتبر جزءا لا يتجزأ من التزامات الطرف الثاني الاصلية ويتعهد الاخير بدفعها للطرف الاول بمجرد طلبها .

سادس : يقر الطرف الاول بانه قد وعد الطرف الثاني وعدا صحيحا ملزما بان يهبه العين المؤجرة بضمن قدره _____ ريال (لفظ _____ عشر) اظهر (اذا ما اوفى الطرف الثاني بجميع التزاماته الواردة بهذا العقد او المترتبة عليه وفي حالة ابرام عقد البيع فان الطرف الاول يتعهد بان يفرغ العقار المبيع لاسم الطرف الثاني لدى كتابة العقد المتقدمة .

الملحق رقم (٦)

عقد إيجار منتهي بالتمليك لشركة توكيلات الجزيرة للسيارات

عقد إيجار رقم ()

انه في يوم / / ١٤ هـ الموافق / / ١٩ م في مدينة _____ تم الإتفاق فيما بين كل من :-

١- شركة توكيلات الجزيرة للسيارات ، سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٦٤٠٤٧ صادر من الرياض وعنوانها (

يملكها في التوقيع على هذا العقد ، السيد / _____ بصفته

٢- السيد / السادة / _____ ، الجنسية _____

(سجل تجاري ، بطاقة احوال مدنية ، إقامة) رقم : _____ ، صادرة من _____

وتاريخ / / ١٤ هـ . ويمثله في هذا العقد السيد _____

ويحمل (بطاقة ، إقامة) رقم : _____ بصفته

تمهيد

لما كان المؤجر هو الوكيل الوحيد المعتمد لسيارات فورد ولنتكون الأمريكية في المملكة العربية السعودية ومرخص له بممارسة نشاط تأجير السيارات، وحيث ان المستأجر قد رغب في إستئجار سيارة / سيارات من المؤجر لإستعمالها بموجب عقد طويل الأجل نظير أجر شهري ووفقاً للشروط الواردة لاحقاً. لذا فقد إتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً وبصفتها المذكورة اعلاه على الآتي :-

أولاً : التمهيد

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسراً له .

ثانياً : السيارة موضوع العقد

اجر الطرف الأول المؤجر للطرف الثاني المستأجر السيارة نوع _____ موديل _____ ولونها _____

ورقم الهيكل _____ وتحمل لوحة رقم _____ قراءة العداد _____

(إذا زاد عدد السيارات عن سيارة واحدة فيعد مرفقاً خاصاً لكل سيارة تالية)

ثالثاً : مدة الإيجار والمسافة

إتفق الطرفان على ان مدة الإيجار هي _____ شهراً ميلادياً، تبدأ من / / ١٩ م وتنتهي في / / ١٩ م بإتفاق الطرفين بشرط الات تجاوز ما تقطعه السيارة عن (_____) كيلو متراً سنوياً .

رابعاً : القيمة الإيجارية

إتفق الطرفان على ان يدفع المستأجر للمؤجر نظير إستخدامه السيارة الموصوفة في العقد أو المرفق مبلغاً وقدره (_____) ريالاً فقط . ريالاً سعودياً كدفعة مقدمه ومبلغاً وقدره (_____) فقط

شهرياً وللمدة المشار إليها في البند ثالثاً وذلك في بداية كل شهر ميلادي دون ادنى تأخير.

خامساً : التأمين

وافق المستأجر على ان يدفع للمؤجر مبلغاً وقدره (_____) ريال ، فقط . ريالاً سعودياً، كتأمين يرد إليه عند إنتهاء مدة الإيجار ما لم يخل المستأجر بأي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد. وفي حالة رغبة المستأجر إستئجار مزيد من السيارات فيزيد مبلغ التأمين ليتناسب مع العدد الجديد للسيارات .

سادساً : تسليم السيارة

يقر المستأجر بأنه قد عاين السيارة / السيارات المؤجرة المأينة التامة النافية للجهالة ووجدتها بحالة ممتازة وأن مؤشر عداد الكيلودسترات كما هو في الفترة (ثانياً) أو المرفق المحد لكل سيارة وإستلمها على هذه الحالة مع صورة إستمارة السيارة الصادرة لكل سيارة مختومة بخاتم الشركة، ويعتبر توقيعهم على هذا العقد إقراراً منه بتسلم السيارة / السيارات دون أي ملاحظات عليها .

سابعاً : إلتزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بما يلي :

- ١- أن يقود السيارة بنفسه بموجب رخصة قيادة سارية المفعول ولا يسمح للغير بقيادتها ما لم يكن ذلك الغير حاملاً لرخصة قيادة سارية المفعول ومن يتبعونه بأي صفة من الصفات ، ويكون المستأجر مسئولاً عما يحدث للسيارة خلال قيادتها من الغير .
- ٢- أن يتحمل تكاليف إصلاح كافة العيوب والإعطال التي تحدث للسيارة بسبب سوء إستعماله أو إستعمال تابعيه لها .
- ٣- أن يتحمل كافة الغرامات التي تقيد على السيارة عن المخالفات المرورية .
- ٤- أن يكون مسئولاً عن أي إهمال أو سوء إستخدام، وتحميل السيارة أكثر مما ينص عليه كتالوج السيارة أو قيادتها في المناطق الوعرة التي لا تستخدم فيها مثل هذا النوع من السيارات .
- ٥- أن يغير زيت الماكينة كل (_____) كيلو متر وفحص مستوى الزيت وإلناه وهواء الإطارات بانتظام .
- ٦- أن يقدم السيارة لمركز صيانة المؤجر في الأوقات المحددة المسلمة له لعمل الصيانة الدورية .
- ٧- أن يعود إلى المؤجر في حالة إكتشاف أي عطل أو خلل بالسيارة ولا يحق له إجراء أي إصلاحات للسيارة خارج مراكز الصيانة التابعة للمؤجر المنتشرة في المملكة إلا بعد موافقة هذا الأخير، أو عند الضرورة القصوى .
- ٨- أن يقوم بإبلاغ المؤجر بأي حادث تتعرض له السيارة فور وقوعه وعلى الا يتجاوز ذلك أربعة وعشرون ساعة من وقت وقوع الحادث ويسلم للمؤجر تقرير المرور وعناوين الأطراف الأخرى في الحادث والشهود إن وجدوا وإذن الإصلاح وتقديراته، ولا يحق له النزائل عن حقوق المؤجر قبل الغير ولا يتحمل السد.

١- الأيستعمل السيارة إستعمالاً مخالفاً لأحكام الشريعة أو النظام .

١٠- ألا يؤجر السيارة من الباطن أو يعيرها للغير أو يستعملها لتعليم القيادة .

١١- ألا يجري على السيارة أي تعديل أو تغيير مهما كان إلا بعد موافقة المؤجر الكتابية .

١٢- ألا يتنازل عن هذا العقد لأي طرف آخر دون أخذ موافقة المؤجر الخطية المسبقة .

١٣- أن يمكن المؤجر من خلال الفنيين بفحص السيارة في أي وقت للتأكد من تنفيذهِ لإلتزاماته .

١٤- أن يتحمل مبلغاً وقدره (٥٠٠) ريال نظير كل حادث يقوم ويخطي هذا المبلغ الحد الأدنى الذي ترفض شركات التأمين التعميم عنه وذلك بصرف النظر عن مسئوليته بالحادث ويضاف خمسمائة ريال أخرى إذا تسبب الحادث بخسارة كلية للسيارة .

١٥- في حالة وقوع حادث لا قدر الله يتحمل المستأجر تكلفة سحب السيارة المصدومة إلى ورش تقدير قيمة الإصلاح وتكلفة تسميرة قطع الغيار ثم إلى أقرب مركز صيانة للمؤجر .

١٦- أن يدفع للمؤجر مبلغاً وقدره (————) هله عن كل كيلو متر زالد عن الكيلومترات المحددة في البند ثالثاً .

١٧- أن يزود المؤجر بأي تغيير في عنوانه المذكور في مستهل هذا العقد .

ثامناً : إلتزامات المؤجر

يلتزم المؤجر بما يلي :-

١- توفير بوليصة تأمين شاملة للسيارة المؤجر ضد جميع الأخطار بما في ذلك السائق طوال مدة سريان هذا العقد ووفقاً للشروط المتفق عليها مع شركات التأمين .

٢- توفير سيارة بديلة للمستأجر حسب المتوفر لديه أو دفع بدل تقديري للمؤجر المطلق عوضاً عن السيارة البديلة أثناء بقاء السيارة في مركز خدمة المؤجر لعمل صيانة دورية تحتاج أكثر من يوم عمل أو بعد تعرضها لحادث مروري شريطة أن يكون المستأجر قد أوفى بإلتزاماته بموجب هذا العقد خاصة فيما يتعلق بالصيانة الدورية للسيارة وتوفير تقرير المرور وإن الإصلاح ويحد أقصى قدره أربعة عشر يوماً .

٣- توفير الصيانة الدورية حسب تعليمات الصانع ووفقاً للجدول المعد لذلك من قبل المؤجر وذلك لمسافة (————) كيلو متراً سنوياً.

تاسعاً : الوعد بالبيع

يلتزم المؤجر ببيع السيارة موضوع العقد للمستأجر إذا ما أبدى الأخير رغبته بالشراء عند إنقضاء مدة العقد بمبلغ وقدره (————) ريال ، فقط _____ ريالاً سعودياً، شريطة أن يكون المستأجر قد أوفى بجميع إلتزاماته طوال مدة الإيجار .

عاشراً : إنقضاء مدة العقد

تنقضي مدة العقد في الحالات التالية :

١- إنتهاء مدة العقد

إذا إنتهت مدة العقد نهاية طبيعية يكون المستأجر ملزماً بأن يعيد السيارة إلى المؤجر أثناء الدوام الرسمي ونظير إستلام رسمي وبحالة جيدة ويحق للمؤجر في هذه الحالة تسوية مقابل الكيلو مترات الإضافية وأي مبالغ أخرى مستحقة له من مبلغ التأمين ومطالبة المستأجر بما قد يتجاوز مبلغ التأمين وأن يعيد له الفائض إن وجد .

٢- حوادث التلف الكلي والسرقة .

حادي عشر : حالات إنتهاء العقد من قبل المؤجر

يحق للمؤجر إنتهاء العقد فوراً في الأحوال التالية :

١- إذا تأخر المستأجر في سداد الدفعات الإيجارية الشهرية المستحقة عن التواريخ المحدد بدون عذر مقبول من المؤجر .

٢- إذا أخل المستأجر بأي بند من بنود هذا العقد .

٣- إذا أخل المستأجر بقواعد وأنظمة المرور وتكررت الحوادث الأمر الذي يبين عدم حرص المستأجر وعنايته بالسيارة المستأجرة .

وفي هذه الأحوال يحق للمؤجر إنتهاء العقد وعلي المستأجر رد السيارة المؤجرة فوراً وسداد الأجر المستحقة عليه حتى تاريخ تسليمه السيارة، ووافق المستأجر على دفع نصف إيجار الفترة المتبقية من العقد على سبيل التعميم الإفتائي نظير إخلاله بالعقد مما أدى إلى عدم إتمام مدة الإيجار المتفق عليها مع عدم الإخلال بحق المؤجر في أي تعويضات أخرى كإصلاح السيارة أو مطالبة الغير وخلافه .

ثاني عشر : حالات إنتهاء العقد من قبل المستأجر

١- يحق للمستأجر في أي وقت إنتهاء هذا العقد قبل نهاية مدته بموجب إشعار المؤجر كتابياً بذلك وإعادة السيارة المؤجرة وفي هذه الحالة يلتزم المستأجر بدفع كامل الأجرة حتى تاريخ إعادة السيارة إضافة إلى تعويض إفتائي يعادل نصف أجرة المدة المتبقية من العقد، وكذلك تكاليف إصلاح السيارة ونهجزها حسب فاتورة ورشة الصيانة .

٢- يحق للمستأجر إنهاء هذا العقد في حالة رغبته بتملك السيارة قبل إنتهاء مدة العقد وذلك بموجب إشعار المؤجر كتابياً بذلك، ويقوم المؤجر في هذه الحالة بتحديد قيمة التملك بحيث يؤخذ بالإعتبار باقي قيمة الأجرة المتفق عليها ومبلغ التأمين، ويتحمل المستأجر جميع تكاليف نقل الملكية في جميع الأحوال .

ثالث عشر : التزاعات

في نزاع قد ينشأ نتيجة تنفيذ أو تفسير هذا العقد يحل أولاً بالطرق الودية فإذا تعذر ذلك يتم حله عن طريق المحكمة المختصة وفقاً للأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية .

رابع عشر : أخرى

خامس عشر : تحرر هذا العقد من نسختين إستلم كل طرف نسخة للعمل بمقتضاه وتم توقيع الطرفين عليه في التاريخ المبين بماليه .

والله الموفق ،،

الطرف الثاني (المستأجر)

الطرف الأول (المؤجر)

الملحق رقم (٧)

عقد إيجار ينتهي بتنازل المؤجر عن العقار للمستأجر
لشركة التسويق والتنمية العقارية

ثانيا : إتفق الطرفان عن رضا وإختيار وهما بكامل الأوصاف المعترة شرعا على إبرام هذا العقد والرفاء بكافة التزاماته وبنوده والتقييد بجميع الشروط الواردة فيه .

ثالثا : أجر الطرف الأول للطرف الثاني العقار المذكور أعلاه وذلك لمدة ١٠ سنوات تبدأ من / / ١٤ هـ وتنتهي في / / ١٤ هـ .

رابعا : إتفق الطرفان على أن يكون كامل مبلغ الأجرة للعين مبلغا وقدره () ريال سعودي فقط ويلتزم الطرف الثاني بأن يدفع الأجرة الى الطرف الأول على () قسطاً وتسديد هذه الأقساط كالتالي:-

أ- القسط الأول ومقداره () ريال سعودي فقط تسدد فوراً عند توقيع العقد .

ب- القسط الثاني ومقداره () ريال سعودي فقط يدفع في / / ١٤ هـ .

ج- أقساط شهرية متساوية ومتابعة عددها () قسطاً وقيمتها الإجمالية () ريال سعودي وقيمة القسط الواحد () ريال سعودي فقط ويتم البدء في دفع هذ الأقساط إعتباراً من / / ١٤ هـ .

خامسا : أقر المستأجر بأنه قد عرف العين المؤجرة المعرفة التامة المثبتة للعلم النافية للجهالة ، وقد قبلها بمحالتها التي هي عليها كما يقر أنها صالحة لغرض السكنى والإقامة ، ويقر الطرف الثاني بأنه قد تسلم العين المؤجرة فعلاً خالية من أي عيب وصارت تحت يده وفي حوزته وتحت مسئوليته إعتباراً من تاريخ هذا العقد .

سادسا : يتعهد الطرف الثاني بعدم إجراء أي تعديلات أو إضافات أو إحداث تغيير أو هدم أو بناء أو إزالة فتحات أو فتح أخرى أو إقامة مباني أخرى أو بناء حواجز أو حوائط أو أي تعديل على تمديدات الماء والكهرباء والهاتف والغاز أو التكييف بالعين المؤجرة أو أن يقوم بتغيير الغرض من الإيجار لأي سبب من الأسباب أو أن يقوم بالتأجير للغير من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار أو أن يغير أو يتصرف في الإنتفاع بالعين المؤجرة على أي وجه غير الغرض المستأجرة لأجله المبين آنفا إلا بموافقة كتابية ومسبقة من الطرف الأول في كل حالة على حده .

سابعا : يلتزم الطرف الثاني ببذل كل حرص وعناية في المحافظة التامة على العين المؤجرة وصيانتها وعليه تمكين الطرف الأول بصفة دورية كل ستة أشهر للمعاينة والفحص اللازمين للتأكد من تنفيذ الطرف الثاني لإلتزاماته

ثامناً : يتعهد الطرف الثاني بعدم إحداث أضرار في العقار المستأجر أو إجراء أية تعديلات مخالفة لهذا العقد وتحمل كافة المسؤولية عن أي ضرر يحدث من جانبه وللطرف الأول إصلاح الخلل وإزالة الضرر على حساب الطرف الثاني .

تاسعاً : يتعهد الطرف الثاني برد العين المؤجرة عند إنهاء العقد قبل مدته لأي سبب يعود إليه ، وذلك بالحالة التي كانت عليها عند إستلامه سوى ما يؤدي اليه الإستعمال العادي وتقديم ما يثبت سداه ومخالصته رسمياً عن جميع إلتزاماته بدفع رسوم وإستهلاكات المياه والكهرباء والهاتف وخلافه من مرافق أو أي إلتزامات مالية أو أية مستحقات للغير تتعلق بتنفيذ هذا التعاقد أو ترتب عليه طوال مدة سريانه ويتم احتساب الأجره عن المده المنقضية وفقاً لورد في البند الثالث عشر من هذا العقد ويؤول الى الطرف الأول دون مقابل ملكية كافة التعديلات والإضافات والديكورات والتركيبات المثبتة بالعين المؤجرة أيأ كانت قيمتها في حالة قبول الطرف الأول لها .

عاشراً : يلتزم الطرف الأول بأعمال الإدارة والتشغيل وخدمات المرافق العامة والإنارة والحدائق والنظافة وأعمال الصيانة الخارجية بإستثناء الوحدات السكنية وما يتبعها مقابل مبلغ شهري قدره (٣٠٠) ريال فقط (ثلاثمائة ريال) يدفعها الطرف الثاني ويتم تحصيلها مقدماً في أول كل سنة طوال مدة سريان العقد علماً بأن هذا الرسم ستم مراجعته بصفة دورية والنظر في تعديله (بالزيادة أو النقص) وفقاً لتقدير الطرف الأول ، وفي حالة إنتقال ملكية العين المؤجرة للطرف الثاني يجدد تلقائياً سالم تسلم أمانة مدينة الرياض أعمال الصيانة للشوارع والحدائق والمرافق العامة الأخرى .

حادي عشر : يلتزم الطرف الثاني بأن يتحمل تكاليف الصيانة الخاصة بالعين المؤجرة .

ثاني عشر : يلتزم الطرف الثاني بأن يتنفع بالعين المؤجرة له للإستخدام العائلي فقط وللطرف الثاني الحق في إستقبال أي من ضيوفه وتحت مسؤوليته مع الإلتزام بالنظام بشأن إستخدام المرافق العامة وإدارة وتشغيل وصيانة المجمع وفقاً للشروط واللوائح التي يضعها الطرف الأول والعادات والأعراف والأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية وتعاليم الشرع الحنيف والمحافظة على حسن الجوار ويكفل إلتزام جميع تابعيه بذلك .

ثالث عشر : في حالة إخلال الطرف الثاني بأي من إلتزاماته بموجب هذا العقد أو عدم وفائه بأي قسط من أقساط الإيجار ومدته لاتزيد عن (٣٠) يوماً من تاريخ الإستحقاق فإن للطرف الأول حتى مطالبته بدفع تسطين متالين على الفور (القسط المتأخر ، والقسط الذي يليه في الإستحقاق) وإنذاره خطياً بفسخ العقد وفي

حالة فشل الطرف الثاني في الوفاء بالقسمتين في مده أقصاها شهر من تاريخ المطالبة فإن للطرف الأول أن يقوم بفسخ العقد وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بإخلاء العين المؤجرة فوراً وسداد الإيجارات المستحقة حتى تاريخ تسليمه الفعلي للعين المؤجرة. بموجب محضر تسليم يوقع من الطرفين على أن تتم التصفيه عن المده المنقضية بحساب إيجار سنوي بمبلغ وقدره () ريال سعودي فقط ويرد الباقي للطرف الثاني ويتحمل الطرف الثاني قيمة التعويض عن أية أضرار تقع على الطرف الأول من جراء ذلك .

رابع عشر : يحق للطرف الأول في حالة تأخر الطرف الثاني عن سداد قسطين وإنذاره خطياً (كما في البند السابق) عدم تمكين الطرف الثاني من الدخول بجمع واحة الياسمين السكني وعدم تمكنه دخول العين المؤجرة حتى يتم السداد أو إنهاء التعاقد حسب بنود العقد .

خامس عشر : في حالة غياب الطرف الثاني وتعذر الإتصال به على عنوانه الرسمي في هذا العقد مع إنقطاعه عن دفع الأقساط لمدة ستة أشهر متتاليه فإنه يكون بموجب هذه المادة قد وكل الطرف الأول بفتح أبواب العقار وجرده موجوداته بمعرفة لجنة مختصة بمجدها الطرف الأول ويكون له الحق في وضع جميع هذه الموجودات في مستودع يستأجره الطرف الأول على حساب الطرف الثاني ولمدة (ستة أشهر أخرى) على أن يقوم ببيع هذه الموجودات في مزاد علني بعد هذه المدة ، ويستوفى منها سائر ديونه المترتبة على هذا العقد ويرد الباقي للطرف الثاني إذا زادت قيمة الموجودات عن إجمالي الدين وفي حالة تجاوز الديون لقيمة الموجودات فإن الطرف الثاني يكون مديناً للطرف الأول بالفرق بين القيمتين .

سادس عشر : يكون هذا العقد ساري المفعول وملزماً بحق الطرف الثاني أو من يؤول إليه العقار مستقبلاً بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيره وعلى الطرف الثاني إبلاغ ذلك لمن سينتقل إليه العقار .

سابع عشر : يتحمل الطرف الثاني قيمة إستهلاك الكهرباء والمياه والهاتف وأي رسوم حكومية قد تفرض على العين المؤجرة مستقبلاً .

ثامن عشر : جميع المصاريف والأتعاب التي يتكبدها الطرف الأول في المطالبة بمقوقه التي يحكم له بها وإستحصلها وإستعادتها تعتبر جزء لا يتجزأ من إنتزامات الطرف الثاني الأصليه ويتعهد بدفعها للطرف الأول

تاسع عشر : بعد إنتهاء مدة العقد وسداد كامل قيمة الإيجار والإلتزامات الواردة بالبند رابعاً من هذا العقد يتعهد الطرف الأول بالتنازل عن العقار المذكور في هذا العقد للطرف الثاني ويعتبر ذلك وعداً بالتنازل للمستأجر غير قابل للتراجع أو الرجوع من الطرف الأول .

عشرون : بنود هذا العقد ومواده هي التي تحكم العلاقة بين الطرفين .

واحد وعشرون : متى تلف العقار في أثناء المدة بتعدى أو تفريط من المستأجر فإنه يتحمل جميع ما تبقى من الأقساط أما إذا كان التلف بأفة سماوية فلا يستحق إسترداد ما دفعه من أقساط وإنما يعفى من الأقساط الباقية وليس له مطالبة الطرف الأول بالبدل والتعويض .

إثنان وعشرون : العنوان المبين بصدر هذا العقد لكل طرف هو عنوانه النظامي ويتم تبليغه عليه بجميع المكاتبات والإخطارات والأوراق المتعلقة بتنفيذ العقد وكل ما يخص له أو يترتب عليه ولا يعتد بتغيير هذا العنوان الا بموجب خطاب كتابي سابق ومسجل عن طريق البريد الممتاز أو المسجل لباقي الأطراف ويجوز أيضا للطرف الأول أن يقوم بتبليغ الطرف الثاني بأي مما ذكر على مقر العين المؤجرة باعتبارها عنوانا له .

ثلاث وعشرون : يقر الطرفان بقبولهما مقدما إختصاص وصلاحيه المحاكم الشرعية التي يدخل تحت ولايتها العقار المذكور في هذا العقد ولها النظر والفصل في أي مطالبة أو إدعاء أو نزاع قد ينشأ عن تنفيذ هذا العقد كما إتفق الطرفان على إنه في حالة وجود أي خلاف يحل بالطرق السلمية وإلا يعرض على المحكمة في المدينة الموجود فيها العقار .

أربع وعشرون : حرر هذا العقد من نسختين متطابقتين موقعتين من الطرفين وقد تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها .

طرف ثاني

طرف أول

الشهود

الفهارس

- ١- فهرس الآيات
- ٢- فهرس الأحاديث
- ٣- فهرس الأعلام
- ٤- فهرس المراجع
- ٥- فهرس الموضوعات

فهرس الآيات

وهي مرتبة على حسب ترتيب السور

فهرس الآيات

الآية	رقمها	الصفحة
سورة البقرة		
(وَإِذْ وَعَدْنَا مُوسَىٰ أَرْبَعِينَ لَيْلَةً.....)	٥١	٢٠٢
(لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا.....)	١٩٨	١٧٣
(.....وَأَنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَزِيغُوا.....)	٢٣٣	٢٢
(.....وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....)	٢٧٥	١٧٢، ٨١
(وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ.....)	٢٨٠	١١١
(.....وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ.....)	٢٨٢	١٧٢
(..... رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا.....)	٢٨٦	١١
سورة النساء		
(فَإِنْ طِبْنَ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِنْهُ نَفْسًا...)	٤	١٤٣
(وَأَتَّبِلُوا الْيَتَامَىٰ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ.....)	٦	٤٤
(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ.....)	٢٩	٤٦، ٣٩، ٣٥
		١٩٦، ١٧٢، ٨١
سورة المائدة		
(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.....)	١	٢٣١
(.....وَتَعَاوَنُوا عَلَىٰ الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ.....)	٢	٥٢
(الْيَوْمَ أَحْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ.....)	٣	٣
سورة الأنعام		
(أَوْ مَنْ كَانَ مِنِّي فَأَحْسِنَاهُ.....)	١٢٢	٢٦٩

الصفحة	رقمها	الآية
		سورة الأعراف
٢٠٢	١٤٢	﴿وَوَاعَدْنَا مُوسَىٰ ثَلَاثِينَ لَيْلَةً﴾
٧٥	٢٩	﴿قُلْ أَمَرَ رَبِّي بِالْقِسْطِ...﴾
		سورة إبراهيم
٢٦٩	١٧	﴿وَيَأْتِيهِ الْمَوْتُ مِنْ كُلِّ مَكَانٍ.....﴾
		سورة الكهف
٢١	٧٧	﴿...فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ.....﴾
		سورة مريم
١٤	٥	﴿.....فَهَبْ لِي مِنْ لَدُنْكَ وَلِيًّا﴾
		سورة الحج
٢٠١	٤٧	﴿وَيَسْتَعْجِلُونَكَ بِالْعَذَابِ وَلَنْ يُخْلِفَ اللَّهُ وَعْدَهُ﴾
١٤٣	٧٧	﴿وَأَفْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ﴾
		سورة النمل
٢٦٩	٨٠	﴿إِنَّكَ لَا تَسْمِعُ الْمَوْتَى.....﴾
		سورة القصص
٣	٢٦	﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ....﴾
٣	٢٧	﴿قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ.....﴾

الآية	رقمها	الصفحة
سورة الأحزاب		
(يَا أَيُّهَا النَّبِيُّ إِنَّا أَحْلَلْنَا لَكَ)	٥٠	١٤
سورة سبأ		
(أَمْ بِهِ جِنَّةٌ.....)	٨	٢٥٩
سورة محمد		
(فَقَدْ جَاءَ أَشْرَاطُهَا.....)	١٨	١١٧
سورة الفتح		
(وَعَدَّكُمْ اللَّهُ مَغَانِمَ كَثِيرَةً تَأْخُذُونَهَا)	٢٠	٢٠١
سورة الصف		
(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ)	٢	٢٠٧
(كَبِيرٌ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ)	٣	٢١٦
الجمعة		
(فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ)	١٠	١٧٣
سورة الطلاق		
(فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَامُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ)	٦	٢١
سورة الملك		
(الَّذِي خَلَقَ الْمَوْتَ وَالْحَيَاةَ.....)	٢	٢٦٩

فهرس الأحاديث

وهي مرتبة حسب الحروف الأبجدية

فهرس الأحاديث

رقم الصفحة	الحديث
٢٤	١- أحق ما أخذتم عليه أجرأ كتاب الله
٢٠٨	٢- " إذا وعد أحدكم أخاه... "
٢١٠	٣- " أربع من كن فيه كان منافقاً خالصاً... "
٢٤	٤- استأجر النبي ﷺ وأبو بكر رجلاً من بني الدليل هادياً خريئاً... "
٢١٠	٥- " آية المنافق ثلاث... "
١٣٣	٦- " أعتقك ، واشترط عليك... "
٤٨	٧- " إن الله وضع عن أمي الخطأ... "
٨٢	٨- " أن رسول الله ﷺ أمره أن يجهز جيشاً... "
	٩- " أن الرسول ﷺ لم يرخص في شيء مما يقول :
٢١٤	الناس كذب إلا في ثلاث : الحرب ... "
١٧٥	١٠- " أن النبي ﷺ اشترى طعاماً من يهودي إلى أجل... "
١٧٥	١١- " إن اخوتي المهاجرين كان يشغلهم الصفق... "
١٩٦ ، ٩٢ ، ٤٧	١٢- "إنما البيع عن تراض "
٤٨	١٣- "إنه لا يحل مال امرئ مسلم... "
١٣٢	١٤- " إنما الولاء لمن أعتق "
١٦٣	١٥- " إني قد أهديت للنحاشي حلة وأوقى... "
١٢٢	١٦- " ...بعبنيه بأوقية فبعته... "
١٧٤	١٧- " البيعان بالخيار ما لم يتفرقا... "

- ١٨- "...بئس والله ما اشتريت..." ٨٣
- ١٩- "تهادوا تحابوا" ١٤٤
- ٢٠- "العائد في هبته كالعائد في قبئه" ١٤٥
- ٢١- "رحم الله رجلاً سمحاً إذا باع ، وإذا اشترى" ١٧٥
- ٢٢- "لأن يأخذ أحدكم حبله..." ١٧٤
- ٢٣- "لاتبع ما ليس عندك" ١٨٢
- ٢٤- "لا خير في الكذب..." ٢٠٦
- ٢٥- "لا ضرر ولا ضرار" ٢٧٣ ، ٢١٢
- ٢٦- ".. لا تحقرن جارة لجارتها ولو فرسن شاة" ١٤٤
- ٢٧- "لا يحل سلف وبيع..." ١٢٩
- ٢٨- "لو دعيت إلى ذراع أو كراع لأجبت" ١٤٥
- ٢٩- "المسلمون على شروطهم إلا شرطاً....." ٢٤٢ ، ١٣١ ، ١٢٢
- ٣٠- "ما بعث الله نبياً إلا رعى الغنم..." ٢٥
- ٣١- "من أقال مسلماً أقال الله عثرته" ٢٣٤
- ٣٢- "من أسلف في شيء ، ففي كيل معلوم..." ١٨٣
- ٣٣- "من ابتاع طعاماً فلا يبعه حتى يستوفيه" ١٧٤
- ٣٤- "من أدرك ماله بعينه عند رجل....." ٢٦٤
- ٣٥- "من باع بيعتين..." ٩٣
- ٣٦- "من المفلس ؟ المفلس من لا درهم له ولا متاع....." ٢٦٢
- ٣٧- "من كان له على النبي ﷺ دين ، أو كانت له قبله عدة ... " ٢١١
- ٣٨- "نهى عن الثنيا إلا أن تعلم" ١٢٣
- ٣٩- "نهى عن صفتين..." ٩٤

- ٤٠- " نهى عن بيعتين في بيعة " ١٢٩ ، ١٢٤ ، ٩٣
- ٥٠- " نهى عن بيع وشرط " ١٢٤
- ٥١- " نهى النبي ﷺ عن بيع الغرر " ١٨٣ ، ١٢٧
- ٥٢- " ...ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ... " ٢٣
- ٥٣- " ... وما يدريك أنها رقية ؟ ... " ٢٥

فهرس الأعلام

وهي مرتبة ترتيباً أبجدياً

فهرس الأعلام

رقم الصفحة	اسم العلم
١٩	١- إبراهيم بن اسماعيل البصري (ابن عليّة)
٩٨	٢- أحمد بن محمد بن حنبل الشيباني
٢١٦	٣- أحمد بن علي الكتاني (ابن حجر)
٢٢٥	٤- إسحاق بن إبراهيم التيمي (ابن راهوية)
١٢٢	٥- جابر بن عبد الله الأنصاري
٢٢	٦- جمال الدين بن محمد القاسمي
٢١٦	٧- الحسن بن يسار البصري
٢٠٩	٨- سعيد بن عمرو بن الأشوع (ابن الأشوع)
٩٧	٩- سليمان بن خلف الباجي
٩٤	١٠- سماك بن حرب بن أوس البكري
٢٤	١١- عائشة بنت أبي بكر الصديق
٢٨	١٢- عبدالله بن أحمد المقدسي (ابن قدامة)
٢٠٩	١٣- عبد الله بن شرملة الضبي (ابن شرملة)
٨٢	١٥- عبدالله بن عمرو بن العاص
٩٤	١٦- عبد الله بن مسعود الهذلي (ابن مسعود)
٢٠٦	١٧- عطاء بن يسار
٢٧	١٨- عبدالرحمن بن صخر الدوسي (أبو هريرة)
١٩	١٩- عبد الرحمن بن كيسان المعتزلي (ابن الأصم)

- ٢٠٩ - ٢٠ - عمر بن عبد العزيز بن مروان الأموي
- ٨٣ - ٢١ - عمر بن عبد الله الهمداني (أبي اسحاق السبيعي)
- ٤٥ - ٢٢ - محمد بن أبي بكر بن أيوب الدمشقي (ابن القيم)
- ٢٧ - ٢٣ - محمد بن أحمد بن رشد الأندلسي (ابن رشد الحفيد)
- ١٢٦ - ٢٤ - محمد بن إسماعيل البخاري
- ٢١٧ - ٢٥ - محمد بن عبد الله الأشبيلي (ابن العربي)
- ٢٧ - ٢٦ - محمد بن إدريس الشافعي

فهرس المراجع
وهي مرتبة ترتيباً أبجدياً
من غير اعتبار (ال) التعريف

مراجع البحث بعد القرآن الكريم

- ١- اتفاقية تمويل بالإجارة للبنك الإسلامي للتنمية
- ٢- الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية ، د. عبد الستار أبو غدة ، ط ١ [جدة : مجموعة دلة البركة ١٤١٦ هـ]
- ٣- الإحسان في تقريب صحيح بن حبان ، علاء الدين بن علي الفارسي ، تحقيق شعيب الأرنؤوط ، ط: ١ [بيروت: مؤسسة الرسالة ، ١٤١٢ هـ]
- ٤- أحكام القرآن، تأليف: محمد بن عبد الله بن العربي [بيروت: دار الفكر] ، وطبعة أخرى تحقيق: علي محمد البحايوي [بيروت : دار المعرفة]
- ٥- أحكام العقد في القانون الإنجليزي لـ شيشير، فيفتوت ، فيرمستون ، ترجمة هنرى رياض [بيروت: دار الجليل]
- ٦- الإختيار لتعليل المختار ، تأليف: عبد الله بن محمود الموصلبي الحنفي ، ط٢ [استانبول- تركيا: المكتبة الإسلامية ١٣٧٠ هـ]
- ٧- الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية لعلاء الدين أبو الحسن علي بن محمد الدمشقي البعلبي [الرياض : مكتبة الرياض الحديثة ، بدون تاريخ]
- ٨- الأدب المفرد ، للإمام محمد بن إسماعيل البخاري ، ترتيب كمال: الحوت ط٢ [عالم الكتب ١٤٠٥ هـ]
- ٩- ادوار الشروق على أنواء الفروق ، لقاسم بن عبد الله الأنصاري المعروف بابن الشاط ، مطبوع مع الفروق للقراقي [بيروت : عالم الكتب ، بدون تاريخ]
- ١٠- أدوات الاستثمار الإسلامي ، إعداد: عز الدين خوجة ، مراجعة : د. عبد الستار أبو غدة [جدة : مجموعة دله البركة _ إدارة البحوث والتطوير]
- ١١- الأذكار ، ليحيى شرف النووي ، مطبوع مع الفتوحات الربانية على الأذكار النووية ، [بيروت: دار الفكر ١٣٩٨ هـ]

- ١٢- إرشاد المسترشد إلى تهذيب مذاهب أئمة الهدى في الفقه وأدلته : تأليف
محمد أولي بن المنذر الأنصاري ط ١ [الرياض : دار طيبة ١٤١٥هـ]
- ١٣- إرواء الغليل في تخریج أحاديث منار السبيل ، محمد ناصر الدين الألباني ،
ط: ٢ [بيروت : المكتب الإسلامي ، ١٤٠٥]
- ١٤- الاستذكار الجامع لفقهاء مذاهب الأمصار ، تأليف: ليوسف بن
عبدالله بن عبد البر النمري ، ط ١ [القاهرة: دار الوعي ١٤١٤هـ]
- ١٥- أسد الغابة في معرفة أسماء الصحابة ، تأليف: عز الدين بن الأثير الجزيري ،
تحقيق: محمد البنا ، محمد عاشور ، محمود فايد [دار الشعب ، بدون بلد النشر
والتاريخ]
- ١٦- الاستيعاب في معرفة الأصحاب ، تأليف: يوسف بن عبد البر النمري ،
مطبوع مع الإصابة [بغداد: مكتبة المثنى ، بدون تاريخ]
- ١٧- أسنى المطالب شرح روض الطالب ، تأليف: أبي يحيى زكريا الأنصاري
[المكتبة الإسلامية ، بدون بلد النشر والتاريخ]
- ١٨- الأشباه والنظائر لجلال الدين عبدالرحمن بن أبي بكر السيوطي ط ١ [بيروت:
دار الكتب العلمية ١٣٩٩]
- ١٩- الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان ، لزين العابدين بن إبراهيم
بن نجيم [بيروت : دار ومكتبة الهلال ١٤٠٠هـ]
- ٢٠- الإصابة في تمييز الصحابة ، تأليف: أحمد بن علي العسقلاني طبعة جديدة
[بغداد: مكتبة المثنى ، بدون تاريخ]
- ٢١- أضواء البيان في إيضاح القرآن بالقرآن ، محمد الأمين الشنقيطي [بيروت :
عالم الكتب]
- ٢٢- إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين ، تأليف: أبي بكر الشهور بلسيد
البكري ، ط ٤ [بيروت : دار احياء التراث العربي]
- ٢٣- الأعلام ، تأليف: خير الدين الزركلي ، ط: ٢ [بيروت: إحياء التراث العربي]

- ٢٤- اعلام الموقعين عن رب العالمين ، محمد بن أبي بكر المعروف بابن قيم الجوزية ، تحقيق: محمد عبد الحميد ط:٢ [بيروت: دار الفكر١٣٩٧هـ-]
- ٢٥- أعمال الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي ، ط١ [الكويت : بيت التمويل الكويتي ١٤١٣هـ]
- ٢٦- أعمال الندوة الفقهية الثانية لبيت التمويل الكويتي ، ط ١ [الكويت : بيت التمويل الكويتي ١٤١٣هـ]
- ٢٧- الأفتان الندية شرح منظومة السبل السوية لفقهاء السنة المروية لناظمها الشيخ حافظ أحمد الحكمي ، لزيد محمد المدخلي ، ط٣ [الإسكندرية : دار علماء السلف ١٤١٣هـ]
- ٢٨- الأم ، تأليف:محمد إدريس الشافعي،ط:١[القاهرة:دار الغد العربي ١٤١٠هـ]
- ٢٩- الإمام زيد ، محمد أبو زهرة ط١ [دار الفكر العربي]
- ٣٠- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، تأليف: علي المر داوي ، تحقيق: محمد حامد الفقي [مطبعة السنة المحمدية ، ١٣٧٦] ، وطبعة أخرى ، ط ١ [مصر: هجر للطباعة والنشر ، ١٤١٥هـ]
- ٣١- الأهلية ونظرية الحق في الشريعة الإسلامية ، د. عبد الله بن عبد العزيز العجلان ط١ [الرياض : مؤسسة الممتاز للطباعة والتجليد ١٤١٦هـ]
- ٣٢- الإيجار المنتهي بالتملك ، د. حسن علي الشاذلي ، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة بالكويت في الفترة ١-٦ من جمادى الأولى ١٤٠٩هـ ، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الخامس ، الجزء الرابع .
- ٣٣- الإيجار الذي ينتهي بالتملك ، الشيخ عبد الله المحفوظ بن بيه ، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة بالكويت في الفترة ١-٦ من جمادى الأولى ١٤٠٩هـ ، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الخامس ، الجزء الرابع

- ٣٤- البحر الرائق شرح كثر الدقائق لزين الدين بن نجيم الحنفي [باكستان: ايج لم - سعيد كميني]
- ٣٥- بحوث في الاقتصاد الإسلامي ، عبد الله سليمان المنيع ، ط١ [بيروت: المكتب الإسلامي ١٤١٦هـ]
- ٣٦- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع علاء الدين بن مسعود الكاساني [بيروت: دار الكتب العلمية] ، وطبعة أخرى ، ط٢ [بيروت : دار الكتاب العربي ١٤٠٢هـ]
- ٣٧- بداية المجتهد، تأليف: محمد بن رشد القرطبي، ط: ٩ [بيروت: دار المعرفة ١٤٠٩هـ]
- ٣٨- بدر التقي في شرح الملتقى ، تأليف: علاء الدين الحصفكي ، مطبوع مع مجمع الأهر في شرح ملتقى الأبحر [بيروت: دار إحياء التراث العربي]
- ٣٩- بصائر ذوي التمييز في لطائف الكتاب العزيز ، مجد الدين محمد الفيروز آبادي [بيروت: المكتبة العلمية]
- ٤٠- بلغة السالك لأقرب المسالك تأليف : أحمد الصاوي [بيروت : دار الفكر]
- ٤١- بلوغ المرام من أدلة الأحكام لأحمد بن علي بن حجر العسقلاني [بيروت : دار الفكر ١٤١٥هـ]
- ٤٢- البناية في شرح الهداية ، محمود العيني ط٢ [بيروت: دار الفكر ١٤١١هـ]
- ٤٣- البند الجزائي في القانون المدني ، العقيد القيم المهتار ، رسالة دكتوراه [جامعة باريس للحقوق والاقتصاد والعلوم الاجتماعية ١٩٧٤م]
- ٤٤- البند الجزائي في القانون المقارن وفي عقد الليزنج د. الياس ناصيف ، سلسلة أبحاث قانونية مقارنة .
- ٤٥- البهجة شرح التحفة الحسن علي بن عبد السلام التسولي ط٢ [مصطفى الباي الحلبي]

- ٤٦- البيع بالتقسيط واليوع الائتمانية الأخرى ، د. إبراهيم أبو الليل ، ط ١
[الكويت : ذات السلاسل ١٩٨٤م]
- ٤٧- بيع التقسيط وأحكامه ، إعداد: سليمان التركي ، رسالة ماجستير [الرياض
: كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ، ١٤١٦هـ -]
- ٤٨- بيع التقسيط ، د. رفيق المصري ط١ [بيروت: الدار الشامية ١٤١٠هـ -]
- ٤٩- التأجير المنتهي بالتملك ؛ د. عبد الله محمد عبد الله ، بحث مقدم لمجمع
الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة
بالكويت في الفترة ١-٦ من جمادى الأولى ١٤٠٩هـ ، منشور في مجلة مجمع
الفقه الإسلامي ، العدد الخامس ، الجزء الرابع .
- ٥٠- التأجير المنتهي بالتملك ؛ د. عبد الله إبراهيم ، بحث مقدم لمجمع الفقه
الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة بالكويت في
الفترة ١-٦ من جمادى الأولى ١٤٠٩هـ ، منشور في مجلة مجمع الفقه
الإسلامي ، العدد الخامس ، الجزء الرابع .
- ٥١- تاريخ بغداد ، أحمد بن علي الخطيب البغدادي [بيروت: دار الكتاب العربي]
- ٥٢- التاج والإكليل لمختصر خليل محمد بن يوسف العبدري مطبوع مع مواهب
الجليل، [ليبيا ، طرابلس : مكتبة النجاح ، بدون تاريخ]
- ٥٣- تاج العروس ، محب الدين الزبيدي .تحقيق: إبراهيم التزري [الكويت: مطبعة
حكومة الكويت ١٣٩٢]
- ٥٤- التأمين في الشريعة والقانون ، د. غريب الجمال [مصر : دار الفكر العربي
١٩٧٥م]
- ٥٥- التأمين في الشريعة الإسلامية ، محمد سلامة جبر [الكويت : شركة
الشروق للنشر ١٩٨٢م]

- ٥٦- التأمين على الحياة ومستجدات العقود ، بحث مقدم للندوة الفقهية لبيت التمويل الكويتي ، د. على محي الدين القره داغي ، أعمال الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي ، ط١ [الكويت : بيت التمويل الكويتي ١٤١٣هـ]
- ٥٧- التأمين على الحياة مستجدات العقود ، بحث مقدم للندوة الفقهية لبيت التمويل الكويتي ، عبد اللطيف عبد الرحيم جناحي ، أعمال الندوة الفقهية الثالثة ، لبيت التمويل الكويتي ، ط١ [الكويت : بيت التمويل الكويتي ١٤١٣هـ]
- ٥٨- تبين الحقائق شرح كثر الدقاق لفخر الدين عثمان الزيلعي ، [دار الكتاب الإسلامي ، بدون بلد النشر والتاريخ]
- ٥٩- تبين المسالك شرح تدريب السالك لأقرب المسالك للشيخ عبد العزيز بن حمد الأحساني ط٢ [بيروت : دار الغرب الإسلامي ١٩٩٥م]
- ٦٠- تحرير الكلام في مسائل الإلتزام ، محمد بن محمد الخطاب ، تحقيق : عبد السلام الشريف ط١ [بيروت : دار الغرب الإسلامي ١٤٠٤ هـ]
- ٦١- تحفة الأحوذى بشرح جامع الترمذي لابي العلاء محمد بن عبد الرحمن [بيروت : دار الكتب العلمية]
- ٦٢- تحفة الفقهاء لعلاء الدين السمرقندي ، تحقيق : د. محمد زكي عبد البر ، ط:١ [دمشق : مطبعة جامعة دمشق ١٣٧٧هـ]
- ٦٣- التحقيق في أحاديث الخلاف لأبي فرج ابن الجوزي ، تحقيق: مسعد عبد الحميد السعدني ، ط١ [بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية ١٤١٥هـ]
- ٦٤- تذكرة الحفاظ ، تأليف: شمس الدين محمد الذهبي [بيروت : إحياء التراث العربي]
- ٦٥- ترتيب القاموس المحيط على طريقة المصباح المنير وأساس البلاغة ، تأليف : طاهر أحمد الزاوي ، ط٢ [عيسى الحلبي وشركاه ، بدون بلد النشر والتاريخ]
- ٦٦- الترغيب والترهيب للحافظ المنذري [دمشق دار الإيمان ١٣٨٨]

٦٧- تفسير القرآن العظيم ، اسماعيل بن كثير الدمشقي ، ط: ٢ [بيروت: دارالجيل
١٤١٠هـ]

٦٨- تفسير الجلالين ، للإمامين جلال الدين السيوطي ، وجلال الدين المحلي ،
تنسيق : مصطفى قصاص بيروت : دار العلم للملايين ، ١٤٠٩هـ]

٦٩- التقرير السنوي الخامس عشر للبنك الإسلامي للتنمية ، ١٤١٠هـ .

٧٠- تقريرات الشيخ محمد عليش ، علي حاشية الدسوقي ، مطبوع مع حاشية
الدسوقي [مصر: المكتبة التجارية الكبرى]

٧١- تقريب التهذيب ، لأحمد بن علي بن حجر العسقلاني ، بعناية: عادل مرشد
ط١ [بيروت: مؤسسة الرسالة ١٤١٦هـ]

٧٢- تكملة رد المختار " حاشية قرّة عيون الأخيار " لسيد محمد علاء الدين
أفندي ، ط١ [بيروت: دار الكتب العلمية ، ١٤١٥هـ]

٧٣- تكملة شرح فتح القدير المسمى "نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار "
لشمس الدين أحمد بن فودر ، ط١ [بيروت: دار الكتب العلمية ١٤١٥هـ]

٧٤- التكملة الثانية " المجموع شرح المهذب " للاستاذ المحقق: محمد نجيب المطيعي
[مصر: مطبعة الأمام]

٧٥- التعليق المغني على الدارقطني لأبي الطيب محمد شمس [القاهرة : دار المحاسن
للطباعة ، بدون تاريخ]

٧٦- تلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير ، لأحمد بن حجر العسقلاني
[بيروت: دار المعرفة ، بدون تاريخ]

٧٧- التلخيص للذهبي مطبوع مع المستدرك [بيروت : دار الكتاب العربي ، بدون
تاريخ]

٧٨- التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد ، ليوسف بن عبدالله بن عبد السر
النمري ، تحقيق: د. عمر الجيدي ، سعيد أعراب [المغرب: وزارة الشؤون

الإسلامية ١٤٠٥هـ]

- ٧٩- تنوير الحوالك شرح على موطأ مالك لجلال الدين السيوطي [بيروت: دار الندوة الجديدة]
- ٨٠- تهذيب السنن ، لأبي عبد الله بن أبي بكر ابن قيم الجوزية ، مطبوع مع معالم السنن ومختصر سنن أبي داود ، تحقيق : محمد حامد الفقي [مطبعة السنة المحمدية ١٣٦٨ هـ]
- ٨١- تهذيب سير أعلام النبلاء ، لشمس الدين محمد الذهبي ، ط١ [بيروت : مؤسسة الرسالة ١٤١٢ هـ]
- ٨٢- جامع الأصول من أحاديث الرسول ﷺ للإمام أبي السعادات مبارك ابن الأثير الجزري ، تحقيق : محمد حامد الفقي ، ط٢ [بيروت: دار إحياء التراث العربي ١٤٠٠ هـ]
- ٨٣- الجامع لأحكام القرآن ، محمد بن أحمد القرطبي ، ط: ٣ [مصر: الهيئة المصرية العامة للكتاب ١٩٨٧ م]
- ٨٤- الجامع الصحيح وهو سنن الترمذي ، لأبي عيسى محمد بن عيسى الترمذي [بيروت : دار الكتب العلمية]
- ٨٥- جامع العلوم والحكم في شرح خمسين حديثاً من جوامع الكلم لعبد الرحمن بن شهاب الدين بن رجب ، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وإبراهيم باجس ، ط٢ [بيروت: مؤسسة الرسالة ١٤١٢ هـ]
- ٨٦- جواهر الإكليل شرح مختصر خليل ، صالح الأزهري [بيروت: دار الفكر للطباعة والنشر]
- ٨٧- حاشية احمد بن عبد الرحمن الرشيد مطبوع مع نهاية المحتاج ، مطبوع مع نهاية المحتاج [المكتبة الإسلامية ، بدون بلد النشر والتاريخ]
- ٨٨- حاشية الخرشبي على مختصر خليل ، ومعها حاشية العدوي ، محمد عبد الله الخرشبي المالكي ، ط١ [بيروت : دار الكتب العلمية ١٤١٧ هـ]

- ٨٩- حاشية القليوبي على شرح منهاج الطالبين للمحلي ، لشهاب الدين احمد القليوبي ، ط ٤ [دار الفكر ، بدون بلد النشر والتاريخ]
- ٩٠- حاشية الشرفاوى على شرح التحرير للشيخ عبدالله بن حجازي بن إبراهيم الشرفاوى [مصر : دار إحياء الكتب العربية ، بدون تاريخ] ، وطبعة أخرى [بيروت : دار المعرفة ، بدون تاريخ]
- ٩١- حاشية الشلبي للشيخ شهاب الدين أحمد الشلبي ، مطبوع مع تبين الحقائق [دار الكتاب الإسلامي ، بدون بلد النشر والتاريخ]
- ٩٢- حاشية الشبراملسي ، لنور الدين علي بن علي الشبراملسي القاهري ، مطبوع مع نهاية المحتاج [المكتبة الإسلامية ، بدون بلد النشر والتاريخ]
- ٩٣- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، محمد عرفة الدسوقي [مصر: المكتبة التجارية الكبرى] ، وطبعة أخرى ، ط ١ [بيروت : دار الكتب العلمية ١٤١٧هـ]
- ٩٤- حاشية العدوي على شرح أبي الحسن ، المسمى : " كفاية الطالب الرباني لرسالة ابن أبي زيد القيرواني " [لبنان : دار الفكر]
- ٩٥- حاشية عميرة على شرح منهاج الطالبين للمحلي ، لشهاب الدين أحمد البوليسي الملقب بعميرة ط ٤ [دار الفكر ، بدون بلد النشر والتاريخ]
- ٩٦- الحاوي الكبير ، تصنيف: علي الماوردي، تحقيق: علي معوض ، عادل الموجود، ط: ١ [بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٤هـ]
- ٩٧- حكم بيع التقييط ، د. محمد عقله إبراهيم ، ط ١ [الأردن: مكتبة الرسالة الحديثة ١٤٠٨هـ]
- ٩٨- الحلال والحرام ، ليوسف القرضاوي [المكتب الإسلامي ١٣٩هـ]
- ٩٩- درر الحكماء شرح مجلة الأحكام ، لعلي حيدر ، تعريب : فهمي الحسيني [بيروت : دار الجليل]

- ١٠٠- الدر المختار شرح تنوير الأبصار ، محمد علاء الدين الحصفكي الحنفي مطبوع مع رد المحتار لابن عابدين ، ط١ [بيروت : دار الكتب العلمية ١٤١٥هـ]
- ١٠١- الذخيرة ، تأليف: شهاب الدين أحمد القرافي ، تحقيق: محمد بو خبزة ، ط: ١ [بيروت : دار الغرب الإسلامي ، ١٩٩٤م]
- ١٠٢- الربا والمعاملات المصرفية في نظر الشريعة الإسلامية ، د. عمر المسترك ، ط١ [الرياض : دار العاصمة للنشر والتوزيع ١٤١٤هـ]
- ١٠٣- رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار ، تأليف: محمد أمين (ابن عابدين) ، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود ، علي محمد معوض ، ط١ [بيروت: دار الكتب العلمية ، ١٤١٥هـ] ، وطبعة أخرى [بيروت: دار الكتب العملية، بدون تاريخ]
- ١٠٤- الروض المربع بشرح زاد المستقنع لمنصور يونس البهوتي [الرياض : مكتبة الرياض الحديثة]
- ١٠٥- الروضة الندية شرح الدرر البهية لأبي الطيب القنوجي [القلاهرة: دار التراث]
- ١٠٦- روضة الطالبين وعمدة المفتين للإمام النووي ، ط٢ [بيروت: المكتب الإسلامي ١٤٠٥هـ]
- ١٠٧- سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فقهها وفوائدها للشيخ ناصر الدين الألباني ، ط١ [بيروت : المكتب الإسلامي ١٣٩٩هـ]
- ١٠٨- سلسلة الاقتصاد الإسلامي في ميزان الشريعة (بيع الأجل) ، ط٤ [الكويت: بيت التمويل الكويتي]
- ١٠٩- سراج السالك شرح أسهل المسالك ، تأليف : عثمان الجعلي، الطبعة الأخيرة [مصر: مطبعة البابي الحلبي]

- ١١٠- سنن النسائي لأحمد بن شعيب النسائي ، بشرح جلال الدين السيوطي وحاشية الإمام السندي ، اعتنى به ورقمه عبد الفتاح أبو غدة ، ط٢ المفهرسة [بيروت: دار البشائر ٥١٤٠٩هـ]
- ١١١- سنن أبي داود ، سليمان بن الأشعث السجستاني ، [دار إحياء السنة النبوية ، بدون تاريخ]
- ١١٢- سنن الدار قطني ، على عمر الدارقطني ، وبذيله التعليق المغني [القاهرة : دار المحاسن للطباعة ، بدون تاريخ]
- ١١٣- السنن الكبرى لأبي بكر أحمد البيهقي ، وفي ذيله الجوهر النقي [بيروت-لبنان: دار المعرفة]
- ١١٤- سنن ابن ماجه ، للحافظ محمد بن يزيد القزويني ، ترتيب : محمد فؤاد عبد الباقي [القاهرة: دار الحديث]
- ١١٥- سير أعلام النبلاء ، تأليف: محمد أحمد الذهبي ، [بيروت: مؤسسة الرسالة]
- ١١٦- الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك ، سيدي أحمد الدردير [مصر: دار المعارف]
- ١١٧- الشرح الكبير ، تأليف: عبدالرحمن بن قدامة ، تحقيق: د. عبدالله التركي ، مطبوع مع المقنع والإنصاف ، ط: ١ [مصر: هجر للطباعة والنشر ، ١٤١٥هـ]
- ١١٨- شرح فتح القدير ، تأليف: كمال الدين محمد بن عبدالواحد المعروف بابن الهمام ، ط: ١ [بيروت : دار الكتب العلمية ، ١٤١٥هـ]
- ١١٩- شرح القانون المدني(٣) عقد البيع د. سليمان مرقس ط٤ [القاهرة : عالم الكتب ١٩٨٠م]

- ١٢٠- الشرح المتع على زاد المستقنع للشيخ محمد بن صالح العثيمين ،
اعتنى به د. سليمان أبا الخيل و د. خالد المشيقح ط١ [الرياض: مؤسسة أسام
للنشر ١٤١٧هـ]
- ١٢١- شرح منهاج الطالبين لجلال الدين محمد بن أحمد المحلي ، مطبوع مع
حاشية قليوبي وعميرة ، ط ٤ [دار الفكر]
- ١٢٢- شرح الوقاية ، لصدر الشريعة عبيد الله بن مسعود ، مطبوع مع
كشف الحقائق شرح كتر الدقائق [باكستان : إدارة القرآن والعلوم الإسلامية
١٤٠٧هـ]
- ١٢٣- الصحاح ، اسماعيل الجوهري ، تحقيق: أحمد عطار ، ط ٢ [بيروت: دار
العلم للملايين ١٣٩٩] ، وطبعة أخرى [دار الحدائة ١٩٨٣م]
- ١٢٤- صحيح البخاري ، محمد بن اسماعيل البخاري [بيروت : دار المعرفة]
- ١٢٥- صحيح ابن حبان ، مطبوع مع الإحسان ط: ١ [بيروت: مؤسسة
الرسالة ، ١٤١٢هـ]
- ١٢٦- صحيح سنن ابن ماجه ، محمد ناصر الدين الألباني ، [بيروت :
المكتب الإسلامي]
- ١٢٧- صحيح مسلم للإمام مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري ، حقق
نصوصه ، وعلق عليه ورتبه : محمد فؤاد عبد الباقي ط١ [القاهرة : دار
الحديث ١٤١٢هـ]
- ١٢٨- الضوابط التي تحكم عقد صيانة العين المؤجرة ، وتبعية ذلك على
المؤجر أو المستأجر د. محمد عثمان شبير ، بحث مقدم إلى الندوة الفقهيّة
الثالثة لبيت التمويل الكويتي منشور في أعمال الندوة الفقهيّة الثالثة لبيت
التمويل الكويتي [الكويت : بيت التمويل الكويتي ١٤١٣هـ]
- ١٢٩- الضوابط التي تحكم صيانة العين المؤجرة ، وتبعية ذلك على المؤجر
أو المستأجر ، د. محمد سليمان الأشقر ، بحث مقدم إلى الندوة الفقهيّة الثالثة

ليبث التمويل الكويتي ، منشور في أعمال الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل

الكويتي [الكويت : بيت التمويل الكويتي ١٤١٣هـ]

١٣٠- الضياء اللامع شرح جمع الجوامع في أصول الفقه للشيخ حلولو :

أحمد الزليطني ، تحقيق د. عبدالكريم النملة [القاهرة: أم القرى للطباعة والنشر]

١٣١- طبقات الشافعية الكبرى ، لتاج الدين عبد الوهاب بن علي السبكي

، تحقيق : عبد الفتاح الحلو ومحمود الطناحي ط ١ [عيسى الباي الحلبي

وشركاه]

١٣٢- الطرق الحكمية في السياسة الشرعية ، تأليف: محمد بن أبي بكر ،

[مصر : مطبعة المدني - المؤسسة السعودية ، ١٣٨١هـ]

١٣٣- عارضة الأحمودي شرح سنن الترمذي محمد بن عبدالله بن العربي

[القاهرة : دار الوحي ١٩٣٤م] .

١٣٤- عقد التأمين في الفقه الإسلامي والقانون المقارن ، د. عباس حسني

[بدون الناشر وبلد النشر والتاريخ]

١٣٥- عقد البيع والمقايضة ، د. توفيق حسن فرج [مؤسسة الثقافة الجامعية

[١٩٧٩م]

١٣٦- العقود الشائعة والمسماة ، د. جاك الحكيم [بيروت : دار الفكر

[١٩٧٠م]

١٣٧- العقود التجارية في القانون الكويتي والمصري المقارن د. حسني

المصري ط ١ [الكويت: مكتبة الصنفار ١٩٨٩م]

١٣٨- عقد إيجار منتهي بالتملك لشركة الجميع للسيارات .

١٣٩- عقد الإيجار لشركة الحاج حسين علي وشركاه .

١٤٠- عقد إيجار منتهي بالتملك لشركة البركة للاستثمار والتنمية .

١٤١- عقد إيجار مقرون بوعد البيع ، شركة الراجحي المصرفية للاستثمار .

- ١٤٢- عقد إيجار ينتهي بتنازل المؤجر عن العقار للمستأجر لشركة التسويق والتنمية العقارية " تسويقار " .
- ١٤٣- عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية ، أ. د. عبد الوهاب أبو سليمان ، ط ١ [جدة : المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب بينك التنمية الإسلامي ١٤١٣ هـ]
- ١٤٤- عمدة القارئ شرح صحيح البخاري ، لبدر الدين أبي محمد محمود بن أحمد العيني [مصر : شركة ومكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي]
- ١٤٥- عوارض الأهلية عند الأصوليين ، د. حسين خلف الجبوري ط ١ [مكة المكرمة : معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي بجامعة أم القرى ١٤٠٨ هـ]
- ١٤٦- عون المعبود شرح سنن أبي داود لمحمد شمس الحق العظيم أبادي ، تحقيق: عبد الرحمن محمد عثمان [بيروت : دار الكتاب العربي]
- ١٤٧- الغرر وأثره في العقود ، الصديق محمد الأمين الضير ، ط ٢ [جدة : مجموعة دله البركة ١٤١٦ هـ]
- ١٤٨- غمز عيون البصائر ، للسيد أحمد محمد الحموي [بيروت: دار الكتب العلمية ط ١٤٠٥ هـ]
- ١٤٩- فتاوى الإجارة) ، جمع وتصنيف: د. أحمد محي الدين أحمد ، مراجعة : د. عبد الستار أبوغدة ط ١ [جدة: مجموعة دلة البركة ١٤١٦ هـ]
- ١٥٠- الفتاوى الاقتصادية الصادرة عن ندوات البركة للإقتصاد الإسلامي في الفترة ١٤٠٣-١٤١٠ هـ ، تجميع وتنسيق ومراجعة : د. عبد الستار أبوغدة، د. أحمد محيي الدين ، د. يونس التميمي ط ٤ [جدة : مجموعة دلة البركة-إدارة البحوث والتطوير ١٤١٤ هـ]
- ١٥١- الفتاوى البزازية " المسماة بالجامع الوجيز " للإمام حافظ الدين محمد بن محمد بن شهاب المعروف بابن البزاز الكردي ، مطبوع بهامش

الجزء الرابع والخامس والسادس من الفتاوى الهندية ، ط ٣ [بيروت : إحياء التراث العربي ١٤٠٠هـ]

١٥٢- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية [الكويت : بيت التمويل الكويتي ١٩٧٩-١٩٨٩]

١٥٣- الفتاوى الهندية ، تأليف : الهمام الشيخ نظام ، وجماعة من علماء الهند ، ط ٣ [بيروت : إحياء التراث العربي ١٤٠٠هـ]

١٥٤- فتح الباري شرح صحيح البخاري لأحمد بن حجر العسقلاني ط ٢ [القاهرة : دار الريان للتراث ١٤٠٧هـ] ، وطبعة أخرى [المطبعة السلفية ومكبتها ، بدون سنة الطبع والتاريخ وبلد النشر]

١٥٥- فتح الرحيم على فقه الإمام مالك بالأدلة ، محمد احمد الموريتاني [القاهرة : مكتبة القاهرة]

١٥٦- الفتح الرباني في ترتيب مسند الإمام أحمد ، لأحمد عبد الرحمن البنا الساعاني [القاهرة : دار الشهاب]

١٥٧- الفتوحات الربانية على الأذكار النواوية ، محمد علان الصديقي ، [بيروت : دار الفكر ١٣٩٨هـ]

١٥٨- الفروع ، لشمس الدين المقدسي أبي عبدالله محمد بن مفلح ط ٤ [عالم الكتب ، بدون بلد النشر ١٤٠٥]

١٥٩- الفروق ، لأحمد بن ادريس القرافي [بيروت : عالم الكتب ، بدون التاريخ]

١٦٠- فقه الإمام الأوزاعي د. عبدالله محمد الجبوري [الجمهورية العراقية : وزارة الأوقاف ، احياء التراث الإسلامي]

١٦١- الفقه على المذهب الأربعة ، عبد الرحمن الجزيري [مصر : المكتبة التجارية الكبرى ١٩٦٩]

- ١٦٢- الفقه الإسلامي وأدلته ، تأليف: وهبة الزحيلي ، ط: ٣ [دمشق : دار الفكر]
- ١٦٣- القاموس المحيط ، لمجد الدين محمد الفيروز آبادي ، ط ٢ [بيروت: مؤسسة الرسالة ١٤٠٧هـ]
- ١٦٤- القرارات والتوصيات الصادرة عن مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره السادس المنعقد في جدة بالمملكة العربية السعودية (١٧-٢٣ شعبان ١٤١٠هـ/١٤-٢٠ مارس ١٩٩٠م)
- ١٦٥- القانون المدني المصري معلقا على نصوصه بآراء الفقه وأحكام النقض ، لأنور طلبه، ط: ١ [١٩٧٥م ، بدون الناشر]
- ١٦٦- قانون التجارة الكويتي [الكويت: مطبعة مقهوي]
- ١٦٧- القواعد في الفقه الإسلامي للحافظ أبي الفرج عبدالرحمن بن رجب الحنبلي ، ط ١ [مصر: مطبعة الصدق الخيرية ١٣٥٢هـ]
- ١٦٨- القوانين الفقهية ، محمد بن أحمد بن حزى الكلبى [بيروت: دار القلم]
- ١٦٩- القواعد النورانية الفقهية . تأليف شيخ الإسلام ابن تيمية ، تحقيق : محمد الفقي [الرياض: مكتبة الرياض الحديثة]
- ١٧٠- قوة الوعد الملزمة في الشريعة والقانون ، محمد رضا عبد الجبار ، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة بالكويت في الفترة ١-٦ من جمادى الأولى ١٤٠٩هـ ، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الخامس ، الجزء الثاني
- ١٧١- القول الفصل في بيع الأجل ، لعبدالرحمن عبد الخالق [الكويت: مكتبة ابن تيمية]
- ١٧٢- الكافي ، موفق الدين بن قدامة ، تحقيق: زهير الشاويش ، ط ٥ [بيروت: المكتب الإسلامي]

- ١٧٣- الكافي في فقه أهل المدينة المالكي ، تأليف : أبي عمر يوسف بن
عبدالله بن محمد بن عبدالبر النمري القرطبي ، ط ٢ [الرياض : مكتبة الرياض
الحديثة ١٤٠٠هـ]
- ١٧٤- الكامل في ضعفاء الرجال لأبي عبدالله بن عدي الجرجاني ، ط ٣
[بيروت : دار الفكر ١٤٠٩ هـ]
- ١٧٥- الكتاب ، للإمام أحمد محمد القدوري الحنفي ، مطبوع مع شرحه
اللباب [بيروت: دار الكتاب العربي]
- ١٧٦- كشاف القناع عن متن الإقناع ، تأليف: منصور بن يونس البهوتي
[بيروت: عالم الكتب]
- ١٧٧- كشف الحقائق شرح كتر الدقائق ، عبد الحكيم الأفغاني [باكستان
: إدارة القرآن والعلوم الإسلامية ، ١٤٠٧هـ]
- ١٧٨- كشف الأسرار عن أصول فخر الاسلام الزدوي ، علاء الدين عبد
العزيز البخاري [دار الكتاب العربي ١٣٩٤ هـ]
- ١٧٩- كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار ، تأليف: تقي الدين أبي بكر بن
محمد الحسيني [بيروت : دار المعرفة للطباعة والنشر]
- ١٨٠- اللباب في شرح الكتاب ، عبد الغني الغنيمي ، تحقيق: محمد عبد
الحميد [بيروت: دار الكتاب العربي]
- ١٨١- لسان العرب ، محمد بن مكرم بن منظور [بيروت: دارصادر]
- ١٨٢- لسان الميزان ، تأليف: أحمد بن حجر العسقلاني ، ط : ٢ [لبنان :
مؤسسة الأعلمي]
- ١٨٣- مبدأ الرضا في العقود (دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون
المدني) د. على محي الدين على القره داغي ، ط ١ [بيروت : دار البشائر
١٤٠٦هـ]

- ١٨٤- المبدع في شرح المقنع ، لأبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن محمد بن مفلح الحنبلي [دمشق: المكتب الإسلامي ١٣٩٤هـ]
- ١٨٥- المسبوط ، شمس الدين السرخسي ، ط٢ [بيروت-لبنان: دار المعرفة]
- ١٨٦- مجالس العرفان ومواهب الرحمن ، محمد العزيز جعيط [تونس: الدار التونسية للنشر ١٣٧٩هـ]
- ١٨٧- مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، صادرة عن مجمع الفقه الإسلامي ، التلبع لمنظمة المؤتمر الإسلامي ، عدد (٥) ١٤٠٩هـ
- ١٨٨- مجلة الإقتصاد الإسلامي [مجلة شهرية تصدر عن بنك دبي الإسلامي العدد (١١) شوال ١٤٠٢هـ]
- ١٨٩- مجمع الأئمة في شرح ملتقى الأبحر ، تأليف: عبد الله بن الشيخ (دامادا فندي) [بيروت: إحياء التراث العربي]
- ١٩٠- مجمع الزوائد ومنبع الفوائد ، نور الدين علي الهيثمي [القاهرة : مكتبة المقدسي]
- ١٩١- مجمع الفقه الإسلامي قرارات وتوصيات ١٤٠٦-١٤٠٩هـ [جدة : دار العلم للطباعة والنشر]
- ١٩٢- مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية ، جمع وترتيب: عبد الرحمن بن قاسم وابنه محمد [الرياض: دار عالم الكتب ١٤١٢]
- ١٩٣- المجموع شرح المذهب ومعه فتح العزيز شرح الوجيز وتلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي لأبي زكريا محي الدين بن شرف النووي [المدينة المنورة : المكتبة السلفية] ، وطبعة أخرى [مصر : ادارة الطباعة النيرية لشركة من العلماء - مطبعة التضامن الأخوي]
- ١٩٤- مجمل اللغة لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا اللغوي ، دراسة وتحقيق: زهير عبد المحسن سلطان ط١ [بيروت: مؤسسة الرسالة ١٤٠٤هـ]

- ١٩٥- المحاسبة الخاصة في بضاعة الأمانة والبيع التاجيري ، د. محمد رضوان
حلوة حنان ، د. جبرائيل جوزيف كحالة ، ط ٤ [حلب : منشورات جامعة
حلب - كلية الاقتصاد والتجارة ١٤٠٢هـ -]
- ١٩٦- محاسن التأويل قي تفسير القرآن الكريم ، تأليف: جمال الدين الدين
القاسمي ، ط: ٢ [بيروت : دار الفكر ، ١٣٩٨ هـ]
- ١٩٧- الخلى ، لعلي بن حزم ، تحقيق : أحمد شاکر [بيروت: المكتب
التجاري]
- ١٩٨- مختار الصحاح ، تأليف زين الدين محمد بن أبي بكر الرازي ،
ترتيب: محمود خاطر ، تحقيق: حمزة فتح الله [بيروت: مؤسسة الرسالة]
- ١٩٩- مختصر سنن أبي داود ، للحافظ المنذري مطبوع مع معالم السنن ،
تحقيق : محمد حامد الفقي [مطبعة السنة المحمدية ١٣٦٨ هـ]
- ٢٠٠- مختصر المزني ، للإمام إبراهيم بن إسماعيل المزني ، مطبوع مع الحاوي
الكبير للماوردي ط: ١ [بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٤هـ]
- ٢٠١- المدونة الكبرى للإمام مالك بن أنس الأصبحي (رواية سحنون عن
أبن القاسم) ومعها مقدمات ابن رشد [دار الفكر للطباعة والنشر]
- ٢٠٢- مراتب الإجماع في العبادات والمعاملات والمعتقدات لابن حزم ، ط ٢
[بيروت : دار الأفاق الجديدة ١٤٠٠هـ]
- ٢٠٣- مسند الإمام أحمد بن حنبل [بيروت : المكتب الإسلامي للطباعة
والنشر]
- ٢٠٤- مشكاة المصابيح للخطيب التبريزي ، تحقيق : محمد ناصر الدين
الألباني ، ط ٢ [بيروت: المكتب الإسلامي ١٣٩٩هـ]
- ٢٠٥- المستدرک علی الصحیحین لأبي عبد الله الحاكم النيسابوري وبذيله
التلخيص للذهبي [بيروت : دار الكتاب العربي ، بدون تاريخ]

- ٢٠٦- المسئولية عن أعمال الصيانة في إجارة المعدات ، د. حسين حامد حسان بحث مقدم إلى الندوة الفقهية الثانية لبت التمويل الكويتي ، منشور في أعمال الندوة الفقهية الثانية لبت التمويل الكويتي ط ١ [الكويت : بيت التمويل الكويتي ١٤١٣هـ]
- ٢٠٧- مشكلة الاستثمار في البنوك الإسلامية وكيف عالجها الإسلامي ، د. محمد صلاح الصاوي [المجتمع للنشر والتوزيع] ص ٧١٦.
- ٢٠٨- المصارف الإسلامية ، موسى شحادة [اتحاد المصارف العربية ١٩٨٩م] ص ٢٥٨ .
- ٢٠٩- المصباح المنير لأحمد الفيومي [بيروت: دار الكتب العلمية ١٣٩٨] ، وطبعة أخرى [المطبعة العلمية ١٣١٦هـ]
- ٢١٠- المصباح المنير في غريب الشرح الكبير ، أحمد محمد المقرئ [مكة : توزيع دار الباز]
- ٢١١- مصباح الزجاجة في زوائد بن ماجه ، شهاب أحمد البوصيري ، تحقيق: موسى محمد ، عزت علي [مصر: دار الكتب الإسلامية]
- ٢١٢- المصنف ، لأبي بكر عبد الرزاق الصنعاني ومعه كتاب الجامع ، لمعمر بن راشد الأزدي ، تحقيق: حبيب الرحمن الأعظمي ط ٢ [بيروت: المكتب الإسلامي ، ١٤٠٣هـ]
- ٢١٣- معالم السنن ، لأبي سليمان حمد بن محمد الخطابي ، ومعه مختصر سنن أبي داود وتهذيب السنن ، تحقيق: محمد حامد الفقي [مطبعة السنة المحمدية ١٣٦٨ هـ]
- ٢١٤- المعتمد في فقه الإمام أحمد ، إعداد : علي عبد الحميد بلط جي ، محمد وهي سليمان ط ٢ [بيروت: دار الخير - مكة المكرمة : المكتبة التجارية ١٤١٤هـ]

- ٢١٥- معجم لغة الفقهاء ، محمد رواس قلجعي ، د. حامد قتيبي ، ط١ [بيروت: دار النقاش ١٤٠٥]
- ٢١٦- معجم مقاييس اللغة لأحمد بن فارس، تحقيق: عبدالسلام هارون، ط٣ [مصر: مكتبة الخانجي ١٤٠٢]
- ٢١٧- معجم المؤلفين ، تأليف : عمر رضا كحالة [بيروت : دار إحياء التراث العربي]
- ٢١٨- المعجم الوسيط : تأليف : إبراهيم مصطفى الزيات ، حامد عبد القادر ، محمد البخار [القاهرة : مجمع اللغة العربية ١٣٨١هـ]
- ٢١٩- المغني ، تأليف: موفق الدين بن قدامة ، تحقيق: د: عبدالله التركي ، د: عبد الفتاح الحلو، ط: ٢ [القاهرة: هجر، ١٤١٢هـ]
- ٢٢٠- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ، للشيخ محمد الخطيب الشربيني [بيروت: دار الفكر ١٤١٥]
- ٢٢١- المغني عن حمل الأسفار في الأسفار في تخريج مافي الإحياء من الأخبار لزين الدين عبدالرحيم بن الحسين العراقي مطبوع بهامش إحياء علوم الدين [بيروت: دار المعرفة]
- ٢٢٢- المدخل الفقهي العام ، تأليف: مصطفى الزرقاء [مطبعة الحياة ، بدون بلد النشر والتاريخ] ، وطبعة أخرى [دمشق: مطابع الألف باء - الأديب ١٩٦٧م]
- ٢٢٣- المقدمات الممهدة لبيان ما اقتضته رسوم المدونة من الأحكام الشرعية والتحصيلات المحكمات الشرعية لأمهات مسائلها المشكلات ، لأبي الوليد محمد بن أحمد بن رشد مطبوع مع المدونة [دار الفكر للطباعة والنشر] ، وطبعة أخرى [بغداد : مكتبة المثنى]
- ٢٢٤- المقنع ، موفق الدين عبدالله بن أحمد بن قدامة [الرياض: مكتبة الرياض الحديثة ، ١٤٠٢هـ]

- ٢٢٥- الملكية في الشريعة الإسلامية ، طبيعتها ووظيفتها وقبورها دراسة مقارنة ، د. عبد السلام العبادي [الاردن - عمان : مكتبة الاقصى]
- ٢٢٦- الملكية ونظرية العقد ، محمد أبو زهره [نشر دار الفكر العربي]
- ٢٢٧- مناقشة بحوث الإيجار المنتهي بالتمليك ، منشورة بمجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد الخامس الجزء الرابع .
- ٢٢٨- المنتقى شرح الموطأ لأبي الوليد سليمان بن خلف الباجي، ط١ [مصر: مطبعة السعادة ١٣٣٢هـ-]
- ٢٢٩- منتهى الإرشادات في جمع المقنع مع التنقيح وزيادات ، محمد بن أحمد الفتوى المعروف بابن النجار ، [القاهرة : مكتبة العروبة]
- ٢٣٠- منهاج الطالبين ، للإمام يحيى شرف النووي ، مطبوع مع مفعى المحتاج [بيروت: دار الفكر ١٤١٥هـ-]
- ٢٣١- المهذب ، تأليف: إبراهيم بن علي الشيرازي [مصر: دار إحياء الكتب العربية ، مطبعة عيسى البابي الحلبي وشركاه]
- ٢٣٢- موارد الظمان إلى زوائد ابن حبان للحافظ نور الدين علي بن أبي بكر الهيثمي ، تحقيق : محمد عبد الرزاق حمزه [بيروت : دار ومكتبة الهلال]
- ٢٣٣- الموافقات في أصول الشريعة لأبي إسحاق إبراهيم بن موسى الشلطي [بيروت : دار المعرفة]
- ٢٣٤- موسوعة اصطلاحات العلوم الإسلامية (المعروف بكشافه اصطلاحات الفنون) للشيخ المولوي محمد أعلى التهانوي [بيروت : المكتبة الإسلامية]
- ٢٣٥- الموسوعة الحديثية (مسند الإمام أحمد بن حنبل) تحقيق : شعيب الأرنؤوط ، محمد العرقوسي ، إبراهيم الزبيق ، ط١ [بيروت : مؤسسة الرسالة ١٤١٧هـ]
- ٢٣٦- الموسوعة الفقهية الكويتية ط١ [الكويت: دار الصفوة ١٤١٢هـ-]

- ٢٣٧- موقف الشريعة من المصارف الإسلامية المعاصرة ، د. عبدالرحيم العبادي ، ط١ [بدون ذكر الناشر ١٤٠٢هـ]
- ٢٣٨- مواهب الجليل شرح مختصر خليل ، تأليف: محمد بن محمد الطرابلسي (الخطاب) ، [ليبيا ، طرابلس : مكتبة النجاح ، بدون تاريخ]
- ٢٣٩- الموطأ ، للإمام مالك بن أنس الأصبحي [دار إحياء الكتب العربية ، ١٣٧٠هـ]
- ٢٤٠- نصب الراية إلى تخريج أحاديث الهداية ، عبد الله يوسف الزيلعي [القاهرة : دار الحديث ، بدون تاريخ]
- ٢٤١- نظرية الأجل في الإلتزام في الشريعة الإسلامية والقوانين العربية ، د. عبد الناصر العطار [مطبعة السعادة بدون بلد النشر والتاريخ]
- ٢٤٢- نظرية التأمين في الفقه الإسلامي ، د. محمد زكي السيد ، ط١ [القاهرة: دارالمنار ١٤٠٦هـ]
- ٢٤٣- نظرية الشرط في الفقه الإسلامي د. حسن الشاذلي [دار الاتحاد العربي ، بدون التاريخ وبلد النشر]
- ٢٤٤- نظرية العقد لابن تيمية [نشر مكتبة السنة المحمدية]
- ٢٤٥- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ، محمد بن أحمد بن شهاب الدين الرملي [المكتبة الإسلامية ، بدون بلد النشر والتاريخ]
- ٢٤٦- نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار من أحاديث سيد الأخيار ﷺ لمحمد بن علي الشوكاني [باكستان: أنصار السنة المحمدية ، بدون تاريخ]
- ٢٤٧- الهداية شرح بداية المبتدي ، لشيخ الإسلام برهان الدين علي المرغيناني ، مطبوع مع البناية شرح الهداية ط٢ [بيروت : دار الفكر ، ١٤١١هـ] ، وكذلك طبعة أخرى مطبوعة مع تكملة شرح فتح القدير ، ط١ [بيروت: دار الكتب العلمية ، ١٤١٥هـ]

- ٢٤٨- الوجيز في ايضاح قواعد الفقه الكلية ، د.محمد صدقي البورنو ،
ط٤ [بيروت: مؤسسة الرسالة ١٤١٦]
- ٢٤٩- الوسيط في شرح القانون المدني (٤) لعبد الرزاق السنهوري [بيروت
: إحياء التراث العربي]
- ٢٥٠- الوفاء بالوعد وحكم الإلزام به ، الشيخ عبد الله المنيع ، بحث مقدم
لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة
بالكويت في الفترة ١-٦ من جمادى الأولى ١٤٠٩هـ ، منشور في مجلة مجمع
الفقه الإسلامي ، العدد الخامس ، الجزء الثاني
- ٢٥١- الوفاء بالوعد ، الدكتور يوسف القرضاوي ، بحث مقدم لمجمع الفقه
الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة بالكويت في
الفترة ١-٦ من جمادى الأولى ١٤٠٩هـ ، منشور في مجلة مجمع الفقه
الإسلامي ، العدد الخامس ، الجزء الثاني .
- ٢٥٢- الوفاء بالوعد ، هارون خليف جيلي ، بحث مقدم لمجمع الفقه
الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة بالكويت في
الفترة ١-٦ من جمادى الأولى ١٤٠٩هـ ، منشور في مجلة مجمع الفقه
الإسلامي ، العدد الخامس ، الجزء الثاني .
- ٢٥٣- الوفاء بالوعد ، دكتور القرضاوي ، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي
التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة بالكويت في الفترة
١-٦ من جمادى الأولى ١٤٠٩هـ ، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ،
العدد الخامس ، الجزء الثاني .
- ٢٥٤- وفيات الأعيان وأنباء أبناء الزمان ، أحمد محمد بن أبي بكر بن
خلكان ، تحقيق: محمد عبد الحميد ، ط: ١ [القاهرة: النهضة المصرية
، ١٣٦٧هـ] .

فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
٢	المقدمة
١٢	الفصل التمهيدي
١٣	المبحث الأول: تعريف الإجارة ومشروعيتها
١٤	المطلب الأول: تعريف الإجارة
١٤	تعريف الإجارة في اللغة
١٤	تعريف الإجارة في الاصطلاح
١٧	شرح التعريف
١٩	المطلب الثاني: مشروعية الإجارة
٢٠	الأدلة على مشروعية الإجارة من القرآن الكريم
٢٣	الأدلة على مشروعية الإجارة من السنة
٢٨	أدلة من منع عقد الإجارة
٢٩	مناقشة أدلة من منع عقد الإجارة
٣١	المبحث الثاني: أركان الإجارة
٣٤	المطلب الأول: الصيغة
٣٤	حكم انعقاد الإجارة بالقول
٣٥	مسألة: ما حكم انعقاد الإجارة بلفظ البيع؟
٣٧	حكم انعقاد الإجارة بالفعل (المعاطاة)
٣٩	حكم انعقاد الإجارة بالإشارة
٤٠	حكم انعقاد الإجارة بالكتابة والرسالة
٤١	المطلب الثاني: العاقدان
٤١	أولا: أهلية المتعاقدين

٤٤	ثانيا : التراضي بين المتعاقدين
٤٤	١- الإكراه حق
٤٥	٢- الإكراه بغير حق
٤٨	المطلب الثالث : المعقود عليه
٤٨	أولاً : المنفعة
٥١	ثانياً : الأجرة
٥٤	الفصل الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك ونشأتها وتطورها وصورها
٥٥	المبحث الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك
٥٦	تعريف الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء القانون
٥٨	تعريف الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي
٥٩	المبحث الثاني: نشأة الإجارة المنتهية بالتملك وتطورها
٦٠	نشأة الإجارة المنتهية بالتملك وسببها
٦١	تاريخ نشأتها
٦١	الإجارة المنتهية بالتملك وتطورها
٦٥	المبحث الثالث: صورة الإجارة المنتهية بالتملك
٦٧	صيغة الإجارة المنتهية بالتملك
٧١	الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك وبيع التقسيط
٧٢	المبحث الأول: تعريف بيع التقسيط
٧٣	أولاً : تعريف التقسيط في اللغة
٧٣	تعريف التقسيط في الاصطلاح
٧٤	شرح التعريف
٧٦	المبحث الثاني: حكم بيع التقسيط
٧٨	أولاً : حكم الزيادة في ثمن السلعة مقابل التأجيل
٧٩	ثانيا : أدلة جواز الزيادة في ثمن السلعة مقابل التأجيل

- ٨٤ ثالثا: الاعتراضات أدلة جواز الزيادة في الثمن مقابل التأجيل ، والجواب عنها
- ٩٠ رابعا : أدلة من اشتهت عليه المسألة فمنع الزيادة في الثمن مقابل الأجل
- ٩٤ خامساً : مناقشة أدلة المانعين لزيادة الثمن الموجل عن الثمن الحال
- ١٠٢ المبحث الثالث: تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التقسيط
- ١٠٤ المطلب الأول: تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التقسيط
- ١٠٧ المطلب الثاني: مناقشة تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على بيع التقسيط
- ١١٢ الفصل الثالث: الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة مع شرط
- ١١٣ المبحث الأول: الشروط وأنواعها
- ١١٤ المطلب الأول : تعريف الشرط
- ١١٤ أولا: تعريف الشرط في اللغة
- ١١٥ ثانيا: تعريف الشرط في الاصطلاح
- ١١٦ المطلب الثاني : أنواع الشروط من حيث الصحة وعدمها
- ١١٧ الشروط الصحيحة
- ١٢٤ الشروط الفاسدة أو الباطلة
- ١٢٩ الأدلة على صحة اشتراط عقد في عقد
- ١٣٧ المبحث الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة مع شرط الهبة
- ١٣٨ المطلب الأول : تعريف الهبة
- ١٣٨ أولا : تعريف الهبة في اللغة
- ١٣٨ ثانيا : تعريف الهبة في الاصطلاح
- ١٤١ المطلب الثاني : مشروعية الهبة
- ١٤١ الأدلة على مشروعيتها من القرآن
- ١٤٢ الأدلة على مشروعيتها من السنة
- ١٤٥ المطلب الثالث : أركان الهبة
- ١٤٦ أولا : الصيغة

الصفحة	الموضوع
١٤٦	انعقاد الهبة بالقول
١٤٦	انعقاد الهبة بالفعل
١٤٧	انعقاد الهبة بالإشارة
١٤٧	انعقاد الهبة بالكتابة والرسالة
١٤٨	ثانيا : العاقدان
١٥١	ثالثا : الموهوب
١٥٢	المطلب الرابع: تخريج الإحارة المنتهية بالتملك على الإحارة مع شرط الهبة
١٥٨	مناقشة تخريج الإحارة المنتهية بالتملك على الإحارة مع شرط الهبة
١٦٦	المبحث الثالث: الإحارة المنتهية بالتملك والإحارة مع شرط البيع
١٦٧	المطلب الأول : تعريف البيع
١٦٧	أولا : تعريف البيع في اللغة
١٦٨	ثانيا : تعريف البيع في الاصطلاح
١٧٠	المطلب الثاني : مشروعية البيع
١٧٠	أولا: الأدلة على مشروعيته من القرآن
١٧٢	ثانيا: الأدلة على مشروعيته من السنة
١٧٤	ثالثا: من الإجماع
١٧٤	رابعا: من المعقول
١٧٥	المطلب الثالث : أركان البيع
١٧٦	أولا : الصيغة
١٧٦	انعقاد البيع بالقول
١٧٦	انعقاد البيع بالفعل
١٧٧	انعقاد البيع بالإشارة
١٧٧	انعقاد البيع بالكتابة والرسالة
١٧٨	ثانيا : العاقدان
١٧٨	أهلية المتعاقدين
١٧٩	الرضا بين المتعاقدين

الموضوع	الصفحة
ثالثاً : المعقود عليه	١٨٠
المطلب الرابع : تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع شرط البيع	١٨٢
مناقشة تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع شرط البيع	١٨٥
الفصل الرابع: الإجارة المنتهية بالتملك و الإجارة مع الوعد بالبيع	١٩٦
المبحث الأول : تعريف الوعد	١٩٧
تعريف الوعد في اللغة	١٩٨
تعريف الوعد في الاصطلاح	٢٠٠
المبحث الثاني : حكم الإلزام بالوعد	٢٠٢
القول الأول : أن الوفاء بالوعد مستحب	٢٠٣
القول الثاني : أن الوفاء بالوعد يلزم مطلقاً	٢٠٥
القول الثالث : وفيه تفصيل	٢٠٨
أولاً : عند الحنفية	٢٠٨
ثانياً : عند المالكية	٢٠٩
المبحث الثالث : تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالبيع	٢١٦
المطلب الأول : تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالبيع	٢١٧
المطلب الثاني : مناقشة تخريج الإجارة المنتهية بالتملك على الإجارة مع الوعد بالبيع	٢٢٠
الفصل الخامس : انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك	٢٢٧
المبحث الأول : انتهاؤها بالفسخ بتراضي الطرفين	٢٢٨
أولاً : انتهاء الإجارة بالإقالة	٢٣١
مشروعية الإقالة	٢٣٢
ثانياً : انتهاء الإجارة بتملك المستأجر للعين المؤجرة قبل نهاية المدة	٢٣٤
المبحث الثاني : انتهاؤها بالإخلال بشرط من الشروط	٢٣٩
أشراط فسخ العقد حينما يتأخر المستأجر عن سداد الأقساط	٢٤٠

الصفحة	الموضوع
٢٤٤	اشتراط الموجر على المستأجر صيانة العين الموجرة ، والتأمين عليها
٢٤٦	تعريف الصيانة في اللغة
٢٤٦	تعريف الصيانة الاصطلاح
٢٤٧	أنواع الصيانة
٢٤٨	حكم اشتراط الموجر على المستأجر صيانة العين الموجرة
٢٥١	إذا اشترط الموجر على المستأجر التأمين على العين الموجرة
٢٥٥	المبحث الثالث : انتهاؤها بنقص الأهلية
٢٥٥	تعريف الأهلية في اللغة
٢٥٥	تعريف الأهلية في الاصطلاح
٢٥٧	أثر نقص الأهلية في عقد الإجارة
٢٥٧	أولاً : أثر نقص الأهلية بالجنون في عقد الإجارة
٢٥٧	تعريف الجنون لغة
٢٥٧	تعريف الجنون اصطلاحاً
٢٥٧	أثر الجنون في عقد الإجارة
٢٥٩	ثانياً : نقص الأهلية بالحجر على الموجر أو المستأجر (نظراً لإفلاسه
٢٥٩	تعريف الحجر في اللغة
٢٦٠	تعريف الحجر في الاصطلاح
٢٦٠	تعريف الإفلاس في اللغة
٢٦٠	تعريف الإفلاس في الاصطلاح
٢٦١	أثر الإفلاس في عقد الإجارة
٢٦١	الحالة الأولى إفلاس المستأجر
٢٦٤	الحالة الثانية إفلاس الموجر
٢٦٦	المبحث الرابع : انتهاؤها بالموت
٢٦٧	تعريف الموت في اللغة
٢٦٧	تعريف الموت في الاصطلاح

الصفحة

الموضوع

٢٦٨	أثر الموت في عقد الإحارة المنتهية بالتملك
٢٧٢	الخاتمة
٢٨٨	الملاحق
٢٨٩	ملحق رقم (١)
٢٩٩	ملحق رقم (٢)
٣٤٧	ملحق رقم (٣)
٣٥١	ملحق رقم (٤)
٣٥٧	ملحق رقم (٥)
٣٦١	ملحق رقم (٦)
٣٦٤	ملحق رقم (٧)
٣٧٠	الفهارس
٢٧١	فهرس الآيات
٣٧٥	فهرس الأحاديث
٣٧٩	فهرس الأعلام
٣٨٢	فهرس المراجع
٤٠٧	فهرس الموضوعات