



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة أحمد دراية-أدرار-



قسم: العلوم الإسلامية

كلية: العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية

المعيار رقم: (09) "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" من معايير هيئة المحاسبة

والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI)

- تحليلاً وتطبيقاً -

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم الإسلامية

تخصص: الفقه المقارن وأصوله

إشراف الأستاذ الدكتور:

*جرادي محمد

إعداد الطالبين:

*غزالي كلثوم

*بن الشريف عائشة

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	الاسم واللقب	/
عضواً رئيساً	أستاذ محاضر(أ)	د. عاشور بوقلقولة	01
مشرفاً ومقرراً	أستاذ التعليم العالي	أ.د. محمد جرادي	02
عضواً مناقشاً	أستاذة محاضرة(أ)	د. فاطمة قاسم	03

الموسم الجامعي: 1442 | 1443 هـ - 2021 | 2022 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة أحمد دراية-أدرار-

قسم: العلوم الإسلامية

كلية: العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية

المعيار رقم 09"الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" من معايير هيئة المحاسبة والمراجعة

للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI)

- تحليلا وتطبيقا -

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم الإسلامية

تخصص: الفقه المقارن وأصوله

إشراف الأستاذ الدكتور:

*جرادي محمد

إعداد الطالبتين:

*غزالي كلثوم

*بن الشريف عائشة

الموسم الجامعي: 1442 | 1443 هـ - 2021 | 2022 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria

Ministry of Higher Education and
Scientific Research
University Ahmed Draia of Adrar
The central library



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة أحمد دراية- أدرار
المكتبة المركزية
مصلحة البحث بالبيولوجيا

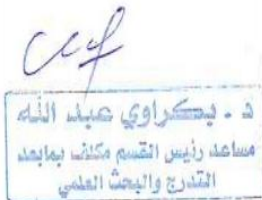
شهادة الترخيص بالإيداع

انا الأستاذ(ة): محمد جرادى
المشرف مذكرة الماجستير الموسومة: المعيار الشرعي رقم 1 الاطارة والاجارة المنهية بالتمليك من معابر هيئة المسيرة والراحة للبرسات الخالية الاسلاميه AA011
من إنجاز الطالب(ة): غزالي كلثوم
و الطالب(ة): بن الشريف عائشة
كلية: العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية
القسم: العلوم الإسلامية
التخصص: الفقه المقارن وأهوله
تاريخ تقييم / مناقشة: 22/05/25
أشهد ان الطلبة قد قاموا بالتعديلات والتصحيحات المطلوبة من طرف لجنة التقييم / المناقشة، وان المطابقة بين النسخة الورقية والإلكترونية استوفت جميع شروطها.
ويمكنهم إيداع النسخ الورقية (02) والالكترونية (PDF).

- إمضاء المشرف:

ادرار في: 22/05/25

مساعد رئيس القسم



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ

إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

**

شكر وعرفان

واشكر فإن الشكر من حق على الإنسان واجب *** لا تَرُجُ من لا يشكر العمى ويصبر في العواقب

والناس في هذه الدنيا على رتب *** هذا يحط وذا يعلو فيرتفع

فأخلص الشكر فيما قد حبيت به *** وآثر الصبر كل سوف ينقطع

مصداقا لقوله تعالى: **** وَلَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ **** أحمد الله تعالى وأشكره أولا وقبل كل شيء الذي يسر لنا

كتابة هذا البحث وأحمده حمدا لا ينفذ وأشكره وأثني عليه فهو أهل الثناء والمجد.

والشكر موصول إلى الأستاذ الجليل الدكتور **** جرادى محمد **** الذي أشرف على هذه الدراسة والذي كان

عون لنا بعد الله سبحانه وتعالى.

كما نتقدم بالشكر الجزيل لأساتذتنا الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الذين تكرموا بقبولهم مناقشة هذه المذكرة

والشكر أيضا موصول لأساتذتنا الأفاضل لما بذلوه من عطاء في قسم العلوم الإسلامية.

والشكر موصول إلى كل طاقم مصلى أسماء ذات النطاقين إقامة بلعقون الزهراء كل باسمه وجميل وسمه.

كما نتقدم بخالص شكرنا إلى كل من ساندنا ووقف بجانبنا وساعدنا من أجل اتمام مسارنا الدراسي.



اهداء

تتناثر الكلمات حبراً وحباً على صفائح الأوراق فأهدي بها

إلى من قال فيهما الله عز وجل ****وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا****.....والدي الكريمين أطال الله في عمرهما.

إلى من كان سنداً لي قبل موته رحمه الله واسكنه الفردوس الأعلى خالي سالم.

إلى إخوتي الأعزاء حفظهم الله ورعاهم، وإلى البرعمة الصغيرة ابنة أخي " أفنان".

إلى التي قاسمت معي عناء هذا البحث " بن الشريف عائشة".

إلى كل من علمني أبجدية الحروف وجعل منها عقوداً لا تداس على الأرض.

إلى كل من علمني وأزال غيمة جهل مررت بها برياح العلم الطيبة.

اهدي ثمرة جهدي إلى كل من ساندني وساعدني طيلة مشواري العلمي

غزالي كلتوم

اهداء

أهدي بحثي هذا إلى سيد الخلق الحبيب المصطفى صلى الله عليه وسلم
إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله ورعاهما
إلى جدتي أطال الله في عمرها وبورك فيها
إلى خالتي الكريمتين اللتين كانتا سنداً لي في مشواري الدراسي بتوجيهاتهن
ونصائحهم أسعدهما في الله في الدارين
إلى إخواني وأخواتي
إلى أستاذتي ومشايخي
إلى صديقتي فالحياة مريم قوراري
إلى من شاركت معها حلاوة وتعب هذا البحث كلثوم غزالي
إلى كل زملائي في الدراسة قسم العلوم الإسلامية

بن الشريف عائشة



المقدمة

بسم الله والصلاة والسلام على من بعثه ربه بالحق هادياً وبشيراً، نبينا محمد عليه أفضل الصلاة وأزكى السلام، صلاة دائمة إلى يوم لقاءه، وعلى آله وصحبه أجمعين، والتابعين لهم بإحسان إلى يوم الدين. أما بعد:

فإن من نعم الله علينا أن هدانا لدينه الذي ارتضاه لنا وأكمله وأتمه، وجعلنا من المسلمين، فبين لنا ما هو واجب وأمرنا بفعله، وبين لنا ما هو منهي عنه وأمرنا بتركه، وأبان ذلك بجلاء ووضوح، فما من نازلة بالمسلمين في شريعتنا إلا ولها حكماً، ويبرز ذلك بشدة في المعاملات المالية المعاصرة، حيث بين الله سبحانه وتعالى ما حرم على عباده وما أحل لهم بقوله: "وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا"، وبين ذلك غاية التبيين، حتى نزل قوله تعالى: "الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتَمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيْتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا" وهذا وقد منَّ الله علينا بفضله وكرمه وجوده أن اخترنا موضوعاً في المعاملات المالية المعاصرة هو "الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك"، وهي من بين المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة، تعرّف هذه الهيئة بأنها منظمة دولية غير هادفة للربح، تضطلع بإعداد وإصدار معايير المحاسبة المالية والمراجعة والضبط وأخلاقيات العمل والمعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية خاصة، والصناعات المصرفية والمالية الإسلامية عامة"، ومن خلال هذا البحث سنتعرف أكثر على هذا المعيار بإذن الله تعالى

إشكالية البحث:

تتمثل إشكالية البحث في:

- تحرير وبيان جوانب مصطلح "الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك" وبيان الحكم الشرعي للإجارة وأقسامها في الفقه الإسلامي.
- تحليل بنود المعيار تحليلاً فقهياً مع ذكر الخلاف والأقوال والأدلة ثم مناقشتها وذكر الراجح بينهما.
- من الجانب التطبيقي تبين مدى تأثير جائحة كورونا على عقود الإجارة، وبيان كيفية تملك سكنات عدل في الجزائر.

أهمية البحث:

تبرز أهمية البحث في أمور منها:

المقدمة

- الإسهام في توضيح بعض المفاهيم حول الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، وبيان حكمها في الفقه الإسلامي.
- تحليل وتوضيح الخلاف بين الفقهاء لبنود الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، وبيان الراجح منها.
- مدى تأثير جائحة كورونا على عقود الكراء التي عُقدت قبل هذه الجائحة وجاء موعد تنفيذها في ظل انتشار هذا الوباء، وبيان كيفية تملك سكنات عدل في الجزائر.

أسباب اختيار الموضوع:

- 1- بعد الاستشارة والاستشارة تم اختيار هذا الموضوع.
- 2- مساس الموضوع بحياة الناس التعاملية، وما يجري بينهم من منازعات تبعاً لذلك.
- 3- صلاحية الشريعة الإسلامية لكل زمان ومكان، وبيانها لكل ما يستجد من شرعية واقتصادية وقانونية.
- 4- إضافة لبنة جديدة في بناء صرح العلم الشرعي الشريف.

منهج البحث:

- استقراء أقوال الفقهاء حول الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك.
 - المنهج التحليلي: تحليل الأقوال ومقارنتها ببعضها، وعرض الأدلة ومناقشتها ثم الترجيح.
 - ذكر أقوال الفقهاء في المسألة المختلف فيها.
 - المنهج المقارن: اعتمده في الترجيح والمقارنة بين أقوال الفقهاء اعتماداً على قوة الدليل.
 - تخريج الأحاديث الواردة في البحث من الكتب المعتمدة.
 - عند ورود الحديث في الصحيحين أو في أحدهما نكتفي بتخريجه منهما.
 - نوثق الأقوال التي نقلناها من كتب القائلين بها أنفسهم ما استطعنا فإن لم نجدنا نقلناها من الكتب التي ذكرت فيها.
 - في أقوال المذاهب الأربعة، نوثق قول كل مذهب من كتب المذهب نفسه.
- الدراسات السابقة: وقفنا عند بحثنا لهذا الموضوع على عدة دراسات نذكر منها:

المقدمة

- محمد يوسف عارف الحاج محمد: "عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة الفقه الإسلامي" هدفت الدراسة إلى تحليل عقد الإجارة، وتبيين موقف الفقه الإسلامي في ذلك، وكذلك عرض أسباب نشوء وتطور هذا العقد وموقف القانون منه، واستعرضت الدراسة بعض المسائل الفقهية التي تلزم بيان حكم ذلك العقد، وبينت الواقع العملي لهذا العقد ومدى انتشار استخدامه في المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية.

- أزهرى محمد الأمين: "الإجارة المنتهية بالتملك وتطبيقاتها العملية في المصارف الإسلامية دراسة حالة بنك التضامن الإسلامي الفترة من 2003-2007م، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في الدراسات المصرفية والمالية، 2009م-1430هـ، تناول هذا البحث ماهية الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وبيان صورها وشروطها، كما يهدف هذا البحث للتعرف على مدى تطبيق المصارف السودانية لهذا العقد، من خلال دراسة حالة بنك التضامن الإسلامي.

خطة البحث:

يتكون البحث من مقدمة وثلاثة مباحث أولها تمهيدي تتلوها خاتمة.

- تناولت المقدمة تمهيد للموضوع مع وضع الإشكالية على شكل نقاط، وتطرقتنا لأهمية البحث وأسباب اختياره، مع ذكر المنهج المتبع والدراسات السابقة له والخطة المتبعة في دراسة هذا البحث.
- أما المبحث التمهيدي فقد قسمناه إلى مطلبين: تناولنا في المطلب الأول مفهوم الإجارة في الفقه الإسلامي، والمطلب الثاني خصصناه لوضع المفهوم للإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي.
- أما المبحث الأول فقد خصصناه لتحليل بنود المعيار الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة تحليلاً فقهياً، بيناه في ثلاث مطالب: الأول حللنا فيه أحكام الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، والثاني قمنا بتحليل أحكام تملك العين المراد إيجارها أو تملك منفعتها وتمليكها، والثالث تمثل في تحليل طوارئ الإجارة.
- أما المبحث الثاني تطرقنا فيه لمسائل تطبيقية للمعيار من خلال تقسيمه لمطلبين: تمثل المطلب الأول في بيان أثر وباء كورونا على عقود الإجارة، والمطلب الثاني تمثل في بيان كيفية تملك سكنات عدل في الجزائر.

المقدمة

- بالنسبة للخاتمة فعرضنا فيها ما توصلنا إليه من نتائج وتوصيات، وفي الأخير أظهرنا المصادر والمراجع ثم فهرسنا محتويات البحث.

مبحث تمهيدي:

مفهوم الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي

المطلب الأول: الإجارة في الفقه الإسلامي

المطلب الثاني: التعريف بالإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي

المطلب الأول: الإجارة في الفقه الإسلامي

الفرع الأول: تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً:

1/ لغة :

أجر الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى:

فالأول: الكراء على العمل والثاني: جبر العظم الكسير، فأما الكراء فالأجر والأجرة

والإجارة: ما أعطيت من أجر في عمل وقال غيره، ومن ذلك مهر المرأة قال الله تعالى: "فَأَتَوْهُنَّ أُجُورَهُنَّ"¹، وأما جبر العظم فيقال منه أجرت يده، والمعنى الجامع بينهما أن أجره العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله².

2/ اصطلاحاً:

اختلف الفقهاء في العبارات الدالة على معنى عقد الإجارة، فمنهم من اختصر وأجمل، ومنهم من

بيّن وفصّل وتعريفاتهم على النحو التالي:

1/ **المذهب الحنفي**: عرّف فقهاء الحنفية عقد الإجارة على أنه: "بيع منفعة معلومة بأجر معلوم"³، وعرفوه على أنه "تمليك نفع مقصود من العين بعوض"⁴.

2/ **المذهب المالكي**: عرّف فقهاء المالكية عقد الإجارة بأنه: "عقد معاوضة على تمليك منفعة بعوض"⁵، وعرف في مختصر خليل بأنه "بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة ولا حيوان لا يعقل بعوض غير ناشئٍ عنها"⁶.

1/ سورة النساء، الآية 24

2/ معجم مقاييس اللغة، ابن فارس (83/1).

3/ تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، فخر الدين الزيلعي (105/5)، الاختيار لتعليل المختار، عبد الله بن محمود الموصلي ومجد الدين أبو الفضل (50/2).

4/ رد المختار على الدر المختار، ابن عابدين (4/6).

5/ بلغة السالك لأقرب المسالك، الصاوي (6/4).

6/ شرح مختصر خليل، الخرشبي (2/7).

3/ المذهب الشافعي: عرف عقد الإجارة عندهم بأنه: " عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم"¹، وعرفت بأنها " تملك منفعة بعوض بالشروط الآتية منها علم عوضها وقبولها للبدل والإباحة"².

4/ أما عند الحنابلة: يعرف عقد الإجارة عند فقهاء هذا المذهب بأنه: "عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيء فشيئاً"³، وعرف في الإنصاف " بذل عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو في عمل معلومة"⁴.

فمجموع تعاريف الفقهاء تتلخص في أن عقد الإجارة يرد على المنافع مقابل عوض. ولعل التعريف المختار من بين التعاريف الأربعة هو تعريف الشافعية لأنه جامع لكل التعاريف مع أنه أضاف قيوداً أخرى، فالإجارة عندهم " عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم"⁵، وسيتم شرح هذا التعريف كما يلي:

. عقد على منفعة: قيد يخرج به "العقد على الأعيان كالبيع"⁶.

. معلومة: قيد يخرج به " الجعالة إذ هو عمل على مجهول"⁷.

. مقصودة: قيد يخرج به " نحو استئجار تفاحة للشم"⁸.

. قابلة للبدل: قيد يخرج به العقد على البضع، فالزوج ملك الانتفاع لا المنفعة⁹.

1/ مغني المحتاج، الشريبي(438/3)،، وحاشيتا قليوبي وعميرة، أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرسلي عميرة(68/3).

2/ نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، شهاب الدين الرملي(261/5).

3/ كشف القناع عن متن الإقناع، البهوتي(546/3).

4/ الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، المرداوي(3/6).

5/ مغني المحتاج، الشريبي(438/3)، وحاشيتا قليوبي وعميرة(68/3).

6/ مرجع نفسه(68/3).

7/ نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، شهاب الدين الرملي(261/5).

8/ حاشيتا قليوبي وعميرة(68/3).

9/ مغني المحتاج، الشريبي(438/3).

- . مباحة: قيد يخرج به " الإجارة على المنافع المحرمة كالإجارة على الزنا، والزرمر على الغناء"¹.
. عوض معلوم: قيد يخرج به العوض المجهول، الذي لم يتبين مقداره².

الفرع الثاني: مشروعية الإجارة والحكمة منها.

أ/ مشروعية الإجارة:

استدل الفقهاء على مشروعية الإجارة بمجموعة من الأدلة من الكتاب والسنة والإجماع والمعقول.
أ/ من الكتاب:

- قال تعالى: " {قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ
أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ
عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ }³.

حيث طلب والد المرأتين من موسى - عليه السلام- أن يؤجره نفسه لرعي الغنم مقابل عوض معلوم وهو
تزويجه إحدى ابنتيه، ووافق موسى على ذلك، فدل ذلك على أن الإجارة كانت مشروعية عندهم ولم يأت
في شرعنا ما يمنعها، وشرع من قبلنا شرع لنا إذا سكت عنه⁴.

- وقال تعالى: { فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَاقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا }⁵.
- وقال تعالى: { فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ }⁶.

1/ الشرح الكبير على متن المقنع، ابن قدامة(28/6).

2/ التزامات المؤجر والمستأجر، ناجمي الزهراء و وهاب لطيفة، ص3.

3/ سورة القصص، الآية 26.

4/ ضوابط التأجير المنتهي بالتمليك، فاتن أحمد محسن العوامي، ص15.

5/ سورة الكهف، الآية 77.

6/ سورة الطلاق، الآية 6.

ووجه الدلالة من هذه الآية أن المطلقات إذا أرضعن أولاد الأزواج المطلقين لهن منهن فلهن أجورهن على ذلك، قال الضحاك: فإن أبت الأم أن ترضع استأجر لولده أخرى، فإن لم تقبل أجبرت أمه على الإرضاع بالأجر¹.

ب/ من السنة النبوية الشريفة:

- عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا، زَوْجِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَتْ: «وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ، هَادِيًا خَرِيَّتًا، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاِحَتَيْهِمَا، وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ، بِرَاِحَتَيْهِمَا صُبْحَ ثَلَاثٍ». ²

في الحديث دليل على مشروعية الإجارة" استئجار المسلم الكافر على هداية الطريق إذا أمن إليه واستئجار الإثنين واحد على عمل واحد"³.

- عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: «ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثَمَّ عَدْرًا، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ». ⁴

قال ابن حجر رحمه الله: "قوله صلى الله عليه وسلم: "وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ"، هو في معنى من باع حراً فأكل ثمنه؛ لأنه استوفى منفعة بغير عوض، وكأنه أكلها؛ ولأنه استخدمه بغير أجره وكأنه استعبده"⁵.

ج/ الإجماع: قال ابن قدامة " وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة، إلا ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصم أنه قال: لا يجوز ذلك ؛ لأنه غرر، يعني أنه يعقد على منافع لم تخلق،

1/ فتح القدير، الشوكاني(293/5).

2/ أخرجه البخاري، كتاب الإجارة، باب "إذا استأجر أجير ليعمل له بعد ثلاثة أيام..."(89/3).

3/ فتح الباري، ابن حجر(442/4).

4/ أخرجه البخاري، كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير(ج90/3).

5/ مرجع سابق(418/4).

وهذا غلط لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار وسار في الأمصار"¹، وجاء 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."²

د/ القياس: القياس على بيع الأعيان، بجامع حاجة الناس إلى تملك المنافع كحاجتهم إلى تملك الأعيان.³

هـ/ من المعقول: فإن الإجارة وسيلة للتيسير على الناس في الحصول على المنافع التي لا يقدر على تملك أعيانها.⁴

ب/ الحكمة منها:

أباح الله الإجارة لما فيها من تبادل المنافع بين الناس فالناس يحتاجون البيوت للسكن، والدواب والسيارات للركوب والحمل، والآلات للمنافع، وأرباب الحرف للعمل، ولكثرة الحاجات وكثرة المهن وكون الإنسان غير قادر على معرفتها وتنفيذها فالناس في حاجة إلى المنافع كما هم في حاجة إلى شراء الأعيان، لهذه الأمور وغيرها أباح الله الإجارة تيسيراً على الناس وقضاء لحاجاتهم بيسير من المال مع انتفاع الطرفين.⁵

. الفرع الثالث: أركان الإجارة.

أولاً: أركان الإجارة عند الجمهور (المالكية، الشافعية، الحنابلة)⁶

1. العاقدان⁷: يمثلان طرفي العقد وهما:

1/ المغني، ابن قدامة(321/5).

2/ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(174/4).

3/ الفقه المالكي وأدلته، الحبيب بن الطاهر(249/6).

4/ المعايير الشرعية، ص260.

5/ موسوعة الفقه الإسلامي، محمد التويجري، ص5.

6/ الفواكه الدواني، شهاب الدين النفراوي (2، ص110 / 111)، وروضة الطالبين وعمدة المفتين، النووي(173/5).

7/ مجلة الأحكام العدلية، عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، ص80.

. المؤجر: هو الذي يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

. المستأجر: هو الذي يدفع الأجرة للمؤجر.

ويشترط فيهما أهلية التعاقد، من عقل فلا تنعقد إجارة الصبي غير المميز والمجنون ومن في حكمهما، أما إجارة الصبي المميز موقوفة على إذن الولي¹، كما يشترط الملك للمنفعة والعيوض أو الولاية، وأن يتم العقد برضا العاقدين، فلا تنعقد إجارة المكره أو الناسي².

2 الصيغة: كل ما يتم به التعبير عن إرادة المتعاقدين من لفظ أو ما يقوم مقامه، وذلك بإيجاب يصدره المؤجر، وقبول يدره المستأجر على ما يراه الجمهور³ وصيغتها كأن يقول: (أجرتك هذه الدار أو أكريتك أو ملكتك منافعتها مدة كذا، فيقول المستأجر قبلت، أو استأجرت أو أكرتت...)⁴.

3 محل العقد⁵: ويشترط في هذا الركن شروط منها:

أ/ منفعة العين المؤجرة.

ب/ أن تقع الإجارة على العين المعقود عليها لا على استهلاك العين، لأن الإجارة لا تعقد إلا على نفع يستوفي مع بقاء العين.

ج/ القدرة على الاستيفاء حقيقة وشرعا، فلا يصح إجارة الدابة الشاردة ولا إجارة المغصوب ولا الغاصب.

د/ أن تكون المنفعة مباحة.

ه/ أن تكون المنفعة معلومة علماً يناهز الجهالة المفضية للنزاع.

1/ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(176/4).

2/ ينظر: فقه السنة، سيد سابق(181/3)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(201/4).

3/ جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، شمس الدين المنهاجي(209/1).

4/ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(174/4).

5/ الفقه الميسر، عبد الله بن محمد الطيار وغيره(180/6).

4. الأجرة¹: وهي العوض المدفوع مقابل المنفعة وشروطهما هي:

. أن تكون المنفعة معلومة علما يمنع من المنازعة، وذلك ببيان محلها.

. الأجرة يجب أن تكون معروفة قدرا وصفة.

. أن يكونا موجودين، أو قابلين للوجود.

. أن يكون المستأجر مالا متقوما.

. أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء حقيقة وشرعا.

ثانياً: أما أركان عقد الإجارة عند الأحناف

يرون أن للإجارة ركنا واحدا هو: الإيجاب والقبول أو بتعبير آخر الصيغة (وذلك بلفظ دال عليها وهو لفظ الإجارة والاستئجار والاكتراء)²، أما الأركان الأخرى (العاقدان، المعقود عليه، الأجرة) فهي من مقومات العقد عند الحنفية فلا يقوم العقد إلا بوجودها³.

أما فيما يخص الخلاف بين الجمهور والأحناف في تعداد أركان الإجارة، فالصحيح أنه خلاف لفظي لا ثمة له لأن الأحناف وإن اکتفوا بذكر الصيغة (الإيجاب والقبول) كركن وحيد للإجارة، إلا إنهم يرون أن العاقدين والمعقود عليه أطراف للعقد ومن مقوماته، ولا قيام للعقد إلا باجتماع ذلك كله.

الفرع الرابع: أنواع الإجارة.

للإجارة نوعان يكمنان في شقين: "إجارة واردة على الأعيان، وإجارة واردة على الذمة" نجد:

1. إجارة واردة على الأعيان⁴: وهي التي ترد على الأعيان، بأن يتم دفع عين مملوكة لمن يستحقها مقابل

عوض معلوم، ويمكن أن تتم الإجارة على نوعيين من الأعيان:

أ/ الأعيان المنقولة: مثل وسائل النقل والثياب والأواني أو الدواب وغيرها.

1/ التاج والإكليل، محمد العبدري(7/494)، وبدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(4/179 .180).

2/ مرجع سابق(4/150).

3/ الفقه الميسر، عبد الله بن محمد الطيار وغيره(6/180).

4/ التاج والإكليل، محمد العبدري(7/494)، وبدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(4/179 .180).

ب/ الأعيان الثابتة: مثل العقارات والدور والأراضي وغيرها.

2 . إجارة واردة على منافع الأعمال¹: وهي التي تعقد على أداء عمل معلوم موصوف في الذمة لقاء أجر، ويتخذ صورتين حسب نوعية الأجير وهما:

أ/ الأجير خاص: وهو الذي يعمل لشخص أو مؤسسة بأجرة محددة لمدة معلومة، ولا يجوز له العمل عند آخرين إلا بإذن مستأجره، والأجير الخاص يستحق الأجر على المدة لا على العمل مثل موظف الحكومة أو البناء.

ب/ الأجير المشترك: وهو الذي يعمل لعامة الناس، ولحسابه الخاص، ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه عن العمل لغيره مثل الخياط والحداد.

المطلب الثاني: التعريف بالإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي

الفرع الأول: الإجارة المنتهية بالتمليك لغة واصطلاحاً

1/ التعريف الإفرادي لكل من الإجارة والتمليك في اللغة والاصطلاح

أ/ تعريف الإجارة: بالنسبة لهذا التعريف فقد تطرقنا إليه في المطلب الأول

ب/ تعريف التمليك:

عند أهل اللغة: مشتق من الملك، والملك في اللغة يطلق على القوة والصحة.

قال ابن فارس: {الميم والام والكاف} أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة، يقال: أملك عجينه: أي قوى عجينه، وشده، وملكت الشيء: قويته، والأصل هذا، قيل مَلَكَ الإنسان الشيء يملكه ملكاً؛ لأن يده فيه قوة صحيحة².

في اصطلاح العلماء: فإنه لا يخرج عن المعنى اللغوي³، فعرف بأنه جعل الغير مالكا للشيء، والمقصود هنا تمليك الغير عيناً بعبء معلوم¹.

1/ مرجع سابق(4/174).

2/ مقاييس اللغة، ابن فارس(5/351).

3/ ضوابط التأجير المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، فاتن أحمد محسن العوامي، ص14.

2/التعريف التركيبي: الإجارة المنتهية بالتملك اصطلاحاً

في الحقيقة يصعب وضع تعريف محدد لهذا العقد؛ لأنه لا يوجد اتفاق بين الفقهاء حول مفهومها وإعطاء وصف واضح لها، وهذا راجع إلى اختلاف نظراتهم لهذا النوع من العقود، فمنهم من ينظر إليها من جانب دون النظر إلى الجوانب الأخرى منها وفيما يلي عرض لبعض هذه التعريفات :

1/ نقل ملكية شيء معين مقابل أقساط محددة تدفع خلال مدة معينة.²

فهذا التعريف لا يصلح للإجارة المنتهية بالتملك بل هو مختص ببيع التقسيط.

2/ أن يقوم المصرف بتأجير عين كسيارة إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع جميع أقساط الأجرة بعقد جديد، فهي تشبه بيع التقسيط من حيث المقصد الذاتي للمتعاقدين والنتيجة، فالعاقدان يتفقان على إخفاء بيع التقسيط وإعلان الإجارة، وتكون الأجرة بمثابة القسط الذي يدفعه الشخص في بيع التقسيط، كما يتفقان على أنه إذا وفى المشتري بالثمن كاملاً أصبحت الإجارة بيعاً وصارت العين المؤجرة ملكاً للمستأجر، وهي تختلف عن بيع التقسيط من حيث تكوينها، فهي تتكون من عقدين مستقلين:

الأول: عقد إجارة يتم ابتداء وتأخذ كل أحكام الإجارة في تلك الفترة.

والثاني: عقد تملك العين عند انتهاء المدة، إما عن طريق الهبة أو البيع بسعر رمزي حسب الوعد المقترن بالإجارة³.

ولعل من أقرب التعريفات وأوضحها لهذا العقد التعريف التالي:

تمليك منفعة من عين معلومة مدة معلومة، يتبعه تملك العين على صفة مخصوصة بعوض معلوم، فقول: "تمليك منفعة من عين معلومة مدة معلومة" هذا هو الإجارة وقول: "يتبعه تملك العين على صفة مخصوصة بعوض معلوم" هذا هو البيع¹. وسيتضح تعريف الإجارة المنتهية أكثر بعد ذكر صورها

1/ نوازل الزكاة، عبد الله بن منصور الغفيلي، ص312.

2/ مجلة الفقه الإسلامي، الإيجار المنتهي بالتملك وصكوك التأجير، محمد جبر الألفي(397/12).

3/ المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، عثمان شبير، ص322.

الفرع الثاني: نشأة الإجارة المنتهية بالتملك وتطورها

يرجع تاريخ الإجارة المنتهية بالتملك إلى عام 1846م، في إنجلترا تحت اسم "الهايربير شاس"² المقابل لعقد الإيجار المقرون بالبيع، ظهر هذا العقد أول مرة 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 باكتمال مدة الإيجار دون حاجة إلى إبرام عقد جديد، والتي معها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد لها³. ثم بعد ذلك انتشر هذا العقد وانتقل من الأفراد إلى المصانع، وكان أول هذه المصانع تطبيقاً لهذا العقد هو مصنع سنجر الآلات الحياكة في "إنجلترا"، حيث كان يقوم بتسليم منتجاته إلى عملائه في شكل عقد إيجار يتضمن إمكانية تملك الآلات المؤجرة بعد تمام سداد مبلغ معين على عدد من الأقساط، تمثل في الحقيقة ثمناً لها، ثم تطور وانتشر استعمال هذا العقد بصفة خاصة من قبل شركات السكك الحديدية التي تأسست لتحويل شراء مركبات شركات الفحم والمحاجر⁴. ثم ظهر هذا العقد في الولايات المتحدة الأمريكية تحت اسم "الليسنج" عام 1953م، ثم ظهر في فرنسا تحت تسمية "كريدايت بايل" عام 1962م⁵، ويعتبر عقد الليسنج حالة جديدة للإجارة المنتهية بالتملك فالجديد في هذا العقد هو أن المؤجر لا يكون مالكا للأصل أو الأشياء المراد تأجيرها، وإنما يقوم بشرائها خصيصاً لهذا الغرض⁶.

3/ الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، فهد بن علي الحسون، ص 21.

2/ مرجع سابق، ص 23.

3/ الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، خالد الحافي، ص 63، والإجارة المنتهية بالتملك بالتملك في الفقه

الإسلامي، فهد بن علي الحسون، ص 24.

4/ مرجع نفسه، ص 22.

5/ نتائج البحوث وحواثيم الكتب، مؤلفين مختلفين (473/3).

6/ الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، فهد بن علي الحسون، ص 27/26.

بعد ذلك انتقل هذا العقد إلى الدول الإسلامية من خلال البنوك الإسلامية التي جعلت الإيجار المنتهي بالتملك جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها ومن البنوك الإسلامية التي طبقت هذا العقد بنك ماليزيا الإسلامية¹.

وقام بنك مصر وإيران للتنمية بالاشتراك مع هيئة التحويل الدولية، وشركة مانوفا كيتشورز ليسنج الأمريكية في تأسيس شركة متخصصة في الإيجار المنتهي بالتملك في مصر، وطبق هذا العقد ببيت التمويل الكويتي بدولة الكويت، كما جعل البنك الإسلامي للتنمية هذا العقد جزءاً من العمليات الاستثمارية التي يقوم بها، حيث قام بتطبيق هذا العقد عام 1397هـ، ومنذ تطبيق هذا العقد وحتى عام 1410هـ استفاد من هذا العقد أكثر من عشرين دولة إسلامية².

أما في المملكة العربية فقد اتجه كثير من البنوك والشركات إلى تطبيق هذا العقد في الوقت الحاضر، وأقبل عليه كثير من أفراد المجتمع³.

الفرع الثالث: صور الإجارة المنتهية بالتملك

للإجارة المنتهية بالتملك مجموعة من الصور نذكر منها ما يلي:

الصورة الأولى: الإيجار المقترن بوعده البيع

هذه الصورة تعتبر أول صورة لعقد الإجارة المنتهية بالتملك ظهوراً، إذ ظهرت في إنجلترا عام 1846م. يتم إبرام إجارة عادية بين اثنين، مع إتباعها بوعده البيع في نهاية المدة المحددة، إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط كلها، حيث يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن المؤجر (البائع) يعد المستأجر وعداً ملزماً⁴.

الصورة الثانية: الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي (حقيقي)

1/ المصارف الإسلامية، موسى شحادة، ص 258، والإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، خالد الحافي، ص 65.

2/ ضوابط التأجير المنتهي بالتملك، فتن أحمد محسن العوامي، ص 23 .

3/ البيع بالتقسيط والبيع الإئتمانية الأخرى، إبراهيم الدسوقي أبو الليل، ص 32، والمرجع السابق ذكره، ص 23 .

4/ الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية، الطيب لحيلج - فضيلة بارش، ص 202 .

وهو أن يصاغ في العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ معين، إما أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً رمزياً، أو ثمناً حقيقياً¹. ويعني ذلك: أن ينص في العقد على أن المستأجر إذا سدد ما عليه دون تأخر فله حق تملك السلعة ملكية تامة بثمن رمزي مقداره كذا، وبالتأمل في هذه الصورة نلاحظ أن الأقساط الإيجارية هنا تعادل ثمن الأصل مع هامش ربح ارتضاه المؤجر، وإنما وضع هذا الثمن الرمزي الذي لا يمثل ثمن الأصل، بل ولا جزءاً ذا بال منه ليظهر العقد في صورة عقد إجارة وليس عقد بيع، حتى يتحقق للمؤجر ما يصبوا إليه من ضمان لحقوقه في الأصل كاملة، وحتى يسدد المستأجر كل ما عليه من أقساط، أو يتم دفع ثمن حقيقي وليس صوري بعد سداد القسط الأخير، على أن يحدد الثمن المتفق عليه عند إبرام عقد الإجارة، أو أن يحدد بعد انتهاء عقد الإجارة².

. الفرق بين الصورة الأولى والصورة الثانية ستوضح من خلال تصوير الصياغة لكل منهما:

فالصورة الأولى يقال مثلاً: أجزتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر-أو عام-هي كذا، لمدة خمس سنوات مثلاً، وأعدك وعداً ملزماً ببيعها لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة، ويقول الآخر: قبلت، أما الصورة الثانية يقال مثلاً: أجزتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر-أو عام-هي كذا، لمدة خمس سنوات، على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها في السنوات الخمس بعتك هذه السلعة-إذا رغبت في ذلك- بثمن هو كذا، ويقول الآخر قبلت³. وبهذا يتضح الفرق بين الصورتين.

الصورة الثالثة: عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره محددة، في مدة محددة للإجارة، على أن يعد المؤجر المستأجر وعداً ملزماً-إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية

1/ الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، فهد بن علي الحسون، ص 29 .

2/ الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة اقتصادية وفقهية، شوقي أحمد دنيا(12/388).

3/ الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، فهد بن علي الحسون، ص 29 .

في المدة المحددة- بجهة العين المؤجرة عند نهاية العقد على المستأجر، ففي جميع حالات التملك عن طريق الهبة أو بالبيع لا بد من إبرام عقد التملك عند تنفيذ الوعد، ولا تنتقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى¹، وبالتالي فإن ما يبرر الهبة هو كون المؤجر قد استرد فعلاً قيمة العين المؤجرة من خلال أقساط الأجرة².

الصورة الرابعة: عقد الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بعد الانتهاء من دفع الأقساط الإيجارية فيه استقلال كل عقد عن الآخر، فيعقد عقد الإجارة ثم يعقد عقد البيع، وهو عقد جديد مستقل عن الإجارة يكون بعد انتهاء مدة الإجارة ودفع جميع أقساطها³.

الصورة الخامسة: إجارة تنتهي بالتملك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية أن يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتهي بتمليك الشيء المؤجر- إذا رغب المستأجر في ذلك- مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً كأقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة، ويصبح المستأجر مالكاً- أي مشترياً- للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير، دون حاجة إلى إبرام عقد جديد⁴.

الصورة السادسة: الإجارة المنتهية بالتخيير وهو أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، مع وعد ملزم من المؤجر في أن يجعل للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في ثلاثة أمور⁵:

- 1/ مد مدة الإجارة لفترة أخرى.

- 2/ إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.

- 3/ شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

1/ الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية، الطيب لحيلج- فضيلة بارش، ص202 .

2/ مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الإيجار المنتهي بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، منذر قحوق(12/235-239) .

3/ عقد الإجارة المنتهية بالتملك، محمد يوسف عارف الحاج محمد، ص76 .

4/ ضوابط التأجير المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامي، فنان أحمد محسن العوامي، ص24 .

5/ مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، القره داغي(12/329) .

المبحث التمهيدي : مفهوم الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي

ما تتفق عليه مختلف الصور السالفة الذكر هو تملك منفعة الأصل خلال مدة التأجير للمستأجر ثم تملك الأصل في نهاية المدة للمستأجر بخيار أن وجد في العقد¹.

1/ الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية، الطيب لحيلج- فضيلة بارش، ص 203 .

المبحث الأول:

دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

المطلب الأول: أحكام الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

المطلب الثاني: تملك العين المراد إيجارها أو تملك منفعتها وتمليكها

المطلب الثالث: طوارئ الإجارة

المطلب الأول: أحكام الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

الفرع الأول: أحكام عقد الإجارة

أولاً: لزوم عقد الإجارة

اتفق الفقهاء من (الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة) ¹ على أن عقد الإجارة عقد لازم بين الطرفين ليس لواحد منهما فسخه في حالة استيفاء المنفعة المعقود عليها، وهو موضع اتفاق بين الجميع، ويستثنى من ذلك إذا ظهر مانع من الانتفاع بالعين المعقود عليها قبل العقد أو أثنائه فحكمه الفسخ ²، والدليل على أن عقد الإجارة عقد لازم ما يلي:

أ/ دليل نقلي:

قوله تعالى: { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ } ³.

وجه الدلالة من هذه الآية الكريمة هو أن هذا أمر من الله تعالى لعباده المؤمنين بما يقتضيه الإيمان بالوفاء بالعقود وإتمامها وعدم نقضها ونقصها وهذا شامل للعقود التي بين العبد وربّه ⁴.

ب/ دليل عقلي: قياس الإجارة على البيع، فالإجارة عقد لازم كالبيع بجامع كون كل منهما عقد معاوضة ⁵، جاء في المعايير الشرعية: أن عقد الإجارة عقد لازم لا يملك أحد الطرفين الانفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الآخر ¹.

1/ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(201/4)، مغني المحتاج، الشريبي(485/4)، الذخيرة، للقرافي(434/5)، الشرح الممتع على زاد المستنقع، ابن عثيمين(64/10).

2/ عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامي، عبد الوهاب إبراهيم، ص39.

3/ سورة المائدة، الآية01.

4/ تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان، عبد الرحمن السعدي، ص218.

5/ شرح زاد المستنقع، الشنقيطي، ج3، ص217.

ثانياً/. حكم بيع العربون :

لقد اختلف العلماء في حكمه بين مجيز ومانع، تفصيله كالاتي:

أ/ الفريق الأول: المجيزون

قال به جمهور الحنابلة في الرواية المشهورة عنهم، وبعض من الصحابة كعمر بن الخطاب، ونافع الحارث، وبعض من التابعين كزيد بن أسلم مولى عمر بن الخطاب، وابن سيرين، وسعيد بن المسيب².

واستدلوا:

1/ من الكتاب: استدل أصحاب هذا القول بأن الأصل في المعاملات الحلّ والصحة، لقوله تعالى: " {قُلْ مَنْ حَرَّمَ زِينَةَ اللَّهِ الَّتِي أَخْرَجَ لِعِبَادِهِ وَالطَّيِّبَاتِ مِنَ الرِّزْقِ} ³، وقوله تعالى {يَسْأَلُونَكَ مَاذَا أُحِلَّ لَهُمْ قُلْ أُحِلَّ لَكُمْ الطَّيِّبَاتُ} ⁴، وقوله تعالى {قُلْ لَا أَجِدُ فِيمَا أُوحِيَ إِلَيَّ مُحَرَّمًا عَلَى طَاعِمٍ يَطْعَمُهُ} ⁵، وقوله تعالى {إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ} ⁶، فهذه جملة من الآيات يخبر فيها الله عز وجل أنه جعل الأرض وجميع ما فيها لبني آدم منافع، فهو دليل على أن الأصل في التصرفات والعقود الإباحة حتى يقوم الدليل على النقل عن هذا الأصل⁷.

2/ من السنة الشريفة:

1/ المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة، ص244.

2/ كشف القناع على متن الإقناع، البهوتي(3/195)، معالم السنن، الخطابي(3/139).

3/ سورة الأعراف، الآية 32.

4/ سورة المائدة، الآية 04 .

5/ سورة الأنعام، الآية 145.

6/ سورة النساء، الآية 29.

7/ فتح القدير، الشوكاني(16/196).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

1/ عَنْ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ: «أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَحَلَّ الْعُرْيَانَ فِي الْبَيْعِ»¹.

2/ عَنْ عَمْرٍو بْنِ دِينَارٍ، عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ قُرُوحٍ مَوْلَى نَافِعِ بْنِ عَبْدِ الْحَارِثِ قَالَ: " اشْتَرَى نَافِعُ بْنُ عَبْدِ الْحَارِثِ مِنْ صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ دَارَ صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ بِأَرْبَعِمِائَةٍ، دَارُ السَّجْنِ لِعُمَرَ بْنِ الْخَطَّابِ إِنْ رَضِيَهَا وَإِنْ كَرِهَهَا، أَعْطَى نَافِعُ صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ أَرْبَعِمِائَةً"².

3/ من المعقول: قالوا إن ذلك الثمن في صفقة العريان إنما استحقه البائع في مقابل الزمن وتأخير بيعه وتفويت الفرصة على البائع³.

ب./ الفريق الثاني: المانعون

وقال به جمهور الفقهاء من (الحنفية والمالكية والشافعية، ورواية عن الإمام أحمد والحسن البصري والليث بن سعد⁴).

واستدلوا:

1/ قوله تعالى: " {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا }"⁵ , وأخذ العربون من أكل أموال الناس بالباطل⁶.

2/ عَنْ عَمْرٍو بْنِ شُعَيْبٍ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ جَدِّهِ، أَنَّهُ، قَالَ: «نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْيَانِ»¹.

1/ مصنف ابن أبي شيبة، كتاب: البيوع والأقضية، باب: العريان في البيع(7/5).

2/ السنن الكبرى، كتاب البيوع، باب: ماجاء في بيع دور مكة وكرايتها وجريان الإرث فيها(56/6).

3/ المغني، ابن قدامة(256/4).

4/ المبسوط، السرخسي(26/4)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ابن رشد الحفيد(16/2)، التمهيد، ابن عبد البر القرطبي

(176/24)، مغني المحتاج، الشربيني(395/2)، المبدع في شرح المقنع، ابن مفلح(58/4).

5/ سورة النساء، الآية 29.

6/ الجامع لأحكام القرآن، القرطبي(150/5).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

لاشتماله على شرطين فاسدين، أحدهما وهو كون ما دفعه إليه يكون مجانا إن اختار ترك السلعة، والثاني شرط الرد على البائع إذا لم يقع منه الرضا بالبيع².

3/ أن العربون بيع غرر ومخاطرة، وأكل للمال بالباطل بغير عوض ولا هبة وذلك باطل بالإجماع³.

المناقشة والترجيح:

مناقشة أدلة الفريق الأول بما يلي:

. قال عبد الرازق في مصنفه أن الأسلمي عن زيد بن أسلم سئل رسول الله صلى الله عليه وسلم عن

العُرْبَانِ فِي الْبَيْعِ فَأَحَلَّهُ، فَأَنْ الْحَدِيثَ الْمُسْتَدَلَّ بِهِ بِحَلِّ بَيْعِ الْعَرَبِيَّانِ ضَعِيفٌ مَعَ الْإِسْلَامِ وَالْأَسْلَمِيِّ⁴.

. حديث نافع مرسل، كما في إسناده إبراهيم بن أبي يحيى وهو ضعيف⁵.

. إن الثمن في صفقة العربان في مقابل الزمن والتأخير لا يصح، لأنه لو كان عوضا عن ذلك لما جاز

جعله من الثمن في حال الشراء، كما أن الانتظار بالبيع لا تجوز المعاوضة عنه، ولو جاز لوجب أن يكون

معلوم المقدار كالإجارة⁶.

. مناقشة أدلة الفريق الثاني بما يلي:

. أن الاستدلال بالآية غير مسلم، فهي دليل على أن الباطل في المعاملات لا يجوز وليس فيها تعيين

الباطل، كما أن الاستدلال على أن أكل المال بالباطل يدفعه الاستثناء المذكور في تمام الآية نفسها وهي

1/ سنن أبي داود، السجستاني(283/3).

2/ نيل الأوطار، الشوكاني(182/5).

3/ الجامع لأحكام القرآن، القرطبي(150/5).

4/ التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير، ابن حجر(45/3).

5/ نيل الأوطار، مرجع سابق(182/5).

6/ المغني، ابن قدامة(161/4).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

قوله: " إلا أن أ تكون تجارة عن تراض منكم " قال ابن القيم: فأباح التجارة التي تراضى بها المتبايعان، فإذا تراضيا على شرط لا يخالف حكم الله جاز لهما ذلك¹.
. أن حديث عمر بن شعيب حديث منقطع أو ضعيف، لا يلتفت إليه ولا يصح كونه منقطعاً بحال، ولا يصلح للاحتجاج به².
. ونوقش الدليل الثالث: بأن العربون لم يكن شرطاً بدون عوض، وهو كذلك ليس من الخيار المجهول، لأن المشتري يذكر مدة محددة وإذا لم يرجع خلالها بطل البيع وتم الخيار وأخذ البائع العربون³.
. الترجيح:

من خلال ما تم عرضه من أدلة الفريقين ومناقشتها تبين لنا والله أعلم رجحان القول المجيز لبيع العربون، وذلك لما يلي:

1/ أن حديث عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده ضعيف ولا يصلح للاحتجاج.

2/ قرر مجمع الفقه الإسلامي ما يلي :

أ- المراد ببيع العربون بيع السلعة مع دفع المشتري مبلغاً من المال إلى البائع على أنه إن أخذ السلعة احتسب المبلغ من الثمن وإن تركها فالمبلغ للبائع.

ب- يجوز بيع العربون إذا قُيدت فترة الانتظار بزمان محدود . ويحتسب العربون جزءاً من الثمن إذا تم الشراء، ويكون من حق البائع إذا عدل المشتري عن الشراء⁴.

3/ ذكر ابن القيم الجوزي رأي الإمام أحمد وأظهر ميله إليه، واعتبر أن الشرط لا يكون مفسدا للعقد، إلا إذا خالف حكم الله، وأن الالتزام بالشروط كالالتزام بالنذر، والنذر لا يبطل منه إلا ما خالف حكم الله وكتابه، بل الشروط في حقوق العباد أوسع من النذر في حق الله، والالتزام به أوفى من الالتزام بالنذر،

1/ أحكام القرآن، ابن العربي(110/1)، وإعلام الموقعين عن رب العالمين، ابن القيم(263/1).

2/ شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك، الزرقاني(380/3).

3/ الشرح الكبير على متن المقنع، ابن قدامة(58/4).

4/ قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، بشأن بيع العربون، ص135.

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

فالشرط الجائز بمنزلة العقد بل هو عقد وعهد¹، وقد قال الله تعالى {يَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}²، وقوله {وَالْمُؤْفُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَاهَدُوا}³.

ثالثاً: حكم تحديد مدة الإجارة:

اختلف الفقهاء في حكم تحديد مدة الإجارة على قولين:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من " الحنفية، والمالكية، والحنابلة، والثوري وغيرهم إلى جواز صحة الإجارة المضافة إلى المستقبل: نحو: آجرتك داري لمدة سنتين اعتباراً من بداية العام القادم، وآجرتك سيارتي هذه لمدة شهر تبدأ من غرة الشهر القادم، ونحو ذلك⁴.
قال السرخسي: " الإجارة المضافة إلى وقت في المستقبل تصح "⁵.
وقال ابن عابدين: " الإجارة تقبل الإضافة "⁶.

واستدلوا على صحة الإجارة المضافة للمستقبل بأدلة منها:

أولاً: (بأن الإجارة تتضمن تمليك المنافع، وهي لا يتصور وجودها في الحال، فتكون مضافة ضرورة) كما قال الزيلعي⁷.

1/ إعلام الموقعين من رب العالمين، ابن القيم(486/4).

2/ سورة المائدة، الآية 01.

3/ سورة البقرة، الآية 177.

4/ رد المختار على الدر المختار، ابن عابدين(256/5)، بلغة السالك لأقرب المسالك، الصاوي(30/4)، المغني، ابن قدامة(331/5).

5/ المبسوط، السرخسي(45/13).

6/ رد المختار على الدر المختار، ابن عابدين(256/5).

7/ تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، الزيلعي(134/4).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

وقال الإمام الزرقا: الإجارة تقبل الإضافة إلى المستقبل، لأن معنى الإضافة موجود في طبيعتها، كونها عقداً زمنياً (بمعنى أن الزمن المستقبل هو عنصر أساسي في تنفيذها) إذ لو كانت الإجارة منجزة، فإنها تعتبر في قوة عقد مضاف متجدد مع آناء الزمن المستقبل لورودها على المنافع المستقبلية المتجددة¹.

وقال الطحاوي: (لا تقع الإيجارات إلا على وقت مستقبل، فلا فرق بين أن يكون ابتداء المدة من حين العقد أو يتراخى عنه)².

ثانياً: بتعامل الناس بذلك من غير نكير أحد من أهل العلم عليهم، قال الطحاوي: (وقد جرت عادة الناس بالاستئجار قبل الخروج، لم يمنع منه أحد)³.

ثالثاً: بالحاجة: قال السرخسي: (إن جواز عقد الإجارة لحاجة الناس، وقد تمس الحاجة إلى الاستئجار مضافاً إلى وقت مستقبل، لأنه في وقت حاجته ربما لا يجد ذلك، أولاً يجده بأجرة المثل)⁴.

. قال البهوتي في كتابه: (ولا يشترط أن تلي مدة الإجارة العقد فلو آجره سنة خمس في سنة أربع، صح العقد، لأنها مدة يجوز العقد عليها مع غيرها، فجاز العقد عليها مفردة، كالتالي تلي العقد)⁵.

القول الثاني: يرى الشافعية بعدم صحة جواز إجارة العين المضافة إلى المستقبل، نحو آجرتك داري لمدة خمس سنوات تبدأ في بداية العام القادم، بحجة أن منفعة الدار في ذلك الوقت الذي أضيفت إليه غير مقدورة التسليم في الحال⁶.

1/ المدخل الفقهي العام، لزرقا(569/1).

2/ مختصر اختلاف العلماء، الطحاوي(128/4).

3/ المرجع نفسه(128/4).

4/ المبسوط، السرخسي(20/16).

5/ كشف القناع عن متن الإقناع، البهوتي(6/4).

6/ نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، الرملي(275/5).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

وأجيب على ذلك: أن اشتراط القدرة على التسليم إنما يكون عند وجوبه، كالمسلم فيه، ولا يشترط وجود القدرة عليه حال العقد¹.

. الترجيح:

بعض النظر في أقوال وأدلة المسألة تبين لنا رجحان القول الأول، لقوة أدلتهم، ووجاهة حججهم وما قدموه من براهين، وعدم سلامة دليل المخالف من الإيراد المعتبر عليه والله تعالى أعلم.

. الفرع الثاني: أحكام المنفعة والأجرة والعين المؤجرة.

أولاً: حكم الأجرة

1/ تعديل الأجرة: اختلف المعاصرون في حكم ربط الأجرة بمؤشر متغير بحيث تتغير الأجرة ارتفاعاً وانخفاضاً بتغير المؤشر على قولين:

. القول الأول: جواز الإجارة بأجرة متغيرة وفق مؤشر معلوم منضبط، على أن تحدد أجرة الفترة الأولى عند العقد، وتحدد أجرة الفترات اللاحقة في بداية كل فترة، وإلى هذا القول ذهب أكثر العلماء المعاصرين، وبه صدر قرار عدد من هيئات الاجتهاد الجماعي المعاصرة ومنها:

أ/ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، ونص القرار: "يجوز في الإيجارات الطويلة للأعيان تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى، والاتفاق في عقد الإجارة على ربط أجرة الفترات اللاحقة بمؤشر معين، شريطة أن تصير الأجرة معلومة المقدار عند بدء كل فترة"².

1/ المغني، ابن قدامة(324/5).

2/ قرار الفقه الإسلامي الدولي، بشأن موضوع التضخم وتغير العملة(9/13).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

ب/ المجمع الفقهي الإسلامي برابطة العالم الإسلامي، ونص القرار: "يجوز عقد الإجارة بأجرة متغيرة مرتبطة بمؤشر منضبط معلوم للطرفين، يوضع له حد أعلى وأدنى، شريطة أن تكون أجرة الفترة الأولى محددة عند العقد، وأن تحدد أجرة كل فترة في بدايتها"¹.

ج/ المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ففي معيار الإجارة:

"يجوز أن تكون الأجرة بمبلغ ثابت أو متغير بحسب أي طريقة معلومة للطرفين.. وفي حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط"²

دليلهم:

الدليل الأول: الأصل الشرعي في العقود:

فقد ذهب عامة أهل العلم أن الأصل في العقود هو الصحة والإباحة³، وحكى بعضهم الإجماع على ذلك⁴، لأدلة متعددة في الكتاب والسنة، منها:

1. الآيات التي فيها الأمر بالوفاء بالعقود والعهود كقوله تعالى: {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}⁵.
وقوله: {وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا}⁶، ووجه الدلالة: أن هذه الآيات عامة فتشمل كل العقود والعهود إلا ما ورد في الشرع تحريمه⁷.

1/ البيع أو التأجير بالسعر المتغير، موقع <https://almoslim.net>.

2/ المعايير الشرعية، ص 248.

3/ المبسوط، السرخسي (90/22)، الأشباه والنظائر، ابن نجيم، ص 93.

4/ جامع العلوم والحكم، ابن رجب السلامي (268/1).

5/ سورة المائدة، الآية 1.

6/ سورة الإسراء، الآية 34.

7/ القواعد النورانية، ابن تيمية، ص 288.

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

2. وقوله تعالى: {وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا} ¹، ووجه الدلالة: أن لفظ (البيع) في الآية عام فيتناول جميع العقود ².

3. وقوله تعالى: {يَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ} ³، ووجه الدلالة: أن الله سبحانه لم يشترط في التجارة إلا التراضي. فمتى تحقق الرضا في التجارة بين المتعاقدين فهي صحيحة ما لم يرد في الشرع ما يحرمها ⁴.

4. قوله تعالى: {وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ} ⁵، ووجه الدلالة: أن كل " ما لم يبين الله ولا رسوله - صلى الله عليه وسلم - تحريمه من المطاعم والمشارب والملابس والعقود والشروط فلا يجوز تحريمها، فإن الله قد فصل لنا ما حرم علينا، فما كان من هذه الأشياء محرماً فلا بد أن يكون تحريمه مفصلاً. وكما أنه لا يجوز إباحة ما حرمه الله، فكذلك لا يجوز تحريم ما عفا عنه ولم يحرمه" ⁶.

5. سئل رسول الله صلى الله عليه وسلم عن السمن، والجبن، والفراء قال: «الحلال ما أحل الله في كتابه، والحرام ما حرم الله في كتابه، وما سكت عنه، فهو مما عفا عنه» ⁷، ووجه الدلالة: أن كل عقد أو أو شرط سكت عنه فهو مباح بنص الحديث ⁸.

الدليل الثاني: القياس على البيع والإجارة بسعر المثل عند العقد

1/ سورة البقرة، الآية 275.

2/ فتح القدير، الشوكاني (338/1).

3/ سورة النساء، الآية 29.

4/ المختصر في تفسير القرآن الكريم، جماعة من علماء التفسير (38/1).

5/ سورة الأنعام، الآية 119.

6/ إعلام الموقعين عن رب العالمين، ابن القيم (289/1).

7/ سنن ابن ماجه، كتاب: الأطعمة، باب: ما جاء في أكل الجبن والسمن (1117/2).

8/ إعلام الموقعين عن رب العالمين، ابن القيم (289/1).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

البيع بسعر المثل: أن يبيعه السلعة من غير تحديد ثمنها ولكن بما يتبايع به الناس عادة، أو بما ينقطع به السعر في المساومة. ومنه: بيع الاستجرار، وهو أن يشتري ممن يعامله من خباز أو بقال أو لحام أو غيرهم يأخذ منه كل يوم شيئاً معلوماً من دون تحديد الثمن ثم يحاسبه على رأس الشهر أو السنة عن الجميع ويعطيه ثمنه¹.

القول الثاني: تحريم الإجارة بأجرة متغيرة، ولو كان المؤشر الذي تربط به الأجرة معلوماً، وذهب إلى هذا القول بعض المعاصرين منهم: الدكتور نزيه حماد² والدكتور سويلم³.

واستدلوا بعدة أدلة نذكر منها:

الدليل الأول: قول الله تعالى {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ}⁴.

. ووجه الدلالة من الآية الكريمة: أن عقد إجارة من غير تسمية الأجرة أكل مالٍ بالباطل، لأنه لم يصح فيه التراضي، ولا يكون التراضي إلا بمعلوم المقدار، وقد يرضى لأنه يظن أن السعر يبلغ قدراً ما، فإن بلغ أكثر لم يرض المستأجر، وإن بلغ أقل لم يرض المؤجر⁵.

الدليل الثاني: عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَ: «نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحِصَاةِ، وَعَنْ بَيْعِ الْغَرْرِ»⁶.

1/ المرجع نفسه، (5/4).

2/ حكم الربط القياسي للأجرة في إجارة الأعيان بمؤشر سعر الفائدة، نزيه كمال حماد، ص19.

3/ البيع والتأجير بثمن متغير، الصادق الغرياني، ص38.

4/ سورة النساء، الآية 29

5/ المحلى بالآثار، لابن حزم(512/7).

6/ أخرجه مسلم، كتاب البيوع، باب: بطلان بيع الحصاة والبيع الذي فيه غرر(1153/3).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

الدليل الثالث: أن الإجارة بأجرة متغيرة من البيعتين في بيعة، ووجه ذلك أن الجرة غير محددة، فتارة ترتفع وتارة تنخفض. وقد نهي النبي صلى الله عليه وسلم "عن البيعتين في بيعة"¹.

الترجيح: بناء على ما سبق فقد ترجح في نظرنا جواز الإجارة بأجرة متغيرة ترتبط بمؤشر معلوم منضبط، بناءً على الأصل الشرعي وهو الحل والإباحة في المعاملات هذا والله أعلم.

2./ حكم نوع الأجرة: الأجرة في عقد الإجارة إما أن تكون نقداً، أو عينا، أو منفعة، وقد اتفق الفقهاء على جواز كل ذلك².

فجواز الأجرة بالنقد شرطها أن تكون النقود معلومة، كقوله بكذا دراهم، أو دنانير، أو مثلاً، والغالب أن تكون الأجرة في عقد الإجارة بالنقد، لأن النقد هو الوسيلة لتبادل الخدمات والسلع بين أفراد المجتمع. وجواز الأجرة بالعين، كأن تكون الأجرة مثلاً مقداراً معيناً من طعام، واشتراطوا في الأجرة، إذا كانت عينا أن تكون معينة برؤية، أو وصف مانع للجهالة والغرر، وجواز كون الأجرة منفعة، كأن يتفق المؤجر والمستأجر على أن تكون الأجرة منفعة يقدمها المستأجر للمؤجر، ومثال ذلك: إذا استأجر شخصاً آخر ليراعي له غنمه، أو ليصلح له سيارته، مقابل أن يؤمن له السكن والملبس.

3./ حكم تأخير تسليم الأجرة: اختلف أهل العلم. رحمهم الله. في هذه المسألة على أقوال:

القول الأول: وهو قول الحنفية ويرون أن الأجرة لا تستحق إلا باستيفاء المعقود عليه، أو باشتراط التعجيل، أو بتعجيلها بالفعل سواء كانت عيناً أم ديناً³.

أدلتهم:

1/ أخرجه الترمذي، كتاب البيوع، باب: ماجاء في النهي عن بيعتين في بيعة(524/2).

2/ بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ابن رشد الحفيد(226/2)، زاد المستنقع في اختصار المقنع، أبو النجاشي(197/2)، الحاوي الكبير،

المورددي(392/7)، مجمع الأثر في شرح ملتقى الأبحر، داما أفندي(369/2).

3/ تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، الزيلعي(107/5).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

. **الدليل الأول:** قول الله تعالى: {فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ} ¹، ووجه الدلالة من الآية أنها رتبت إعطاء الأجرة على إتمام الرضاعة ².

الدليل الثاني: عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: " قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ " ³.

ناقش ابن قدامة هذين الدليلين بقوله ⁴:

فأما الآية: فيحتمل أنه أراد الإيتاء عند الشروع في الرضاع، أو تسليم نفسها، كما قال تعالى: {فَإِذَا قَرَأْتَ الْقُرْآنَ فَاسْتَعِذْ بِاللَّهِ مِنَ الشَّيْطَانِ الرَّجِيمِ} ⁵.

. ولأن هذا تمسك بدليل الخطاب، ولا يقولون به، وكذلك الحديث، يحققه أن الأمر بالإيتاء في وقت لا يمنع وجوبه قبله، كقوله تعالى: {فَمَا اسْتَمْتَعْتُمْ بِهِ مِنْهُنَّ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ} ⁶، والصداق يجب قبل الاستمتاع، وهذا هو جواب عن الحديث، ويدل عليه أنه إنما توعد على ترك الإيفاء بعد الفراغ من العمل وقد قلت: تجب الأجرة شيئاً فشيئاً، ويحتمل أنه توعد على ترك الإيفاء في الوقت الذي تتوجه المطالبة فيه عادة.

الدليل الثالث: وقالوا فيه: أن الأجرة لا تجب بنفس العقد، لأن المنفعة لا يمكن استيفائها لذي العقد؛ لأنها تحدث شيئاً فشيئاً، وهي عقد معاوضة، فتقضي المساواة، فلا تجب الأجرة بنفس العقد؛ فإذا استوفى

1/ سورة الطلاق، الآية 6.

2/ فتح القدير، الشوكاني(293/5).

3/ أخرجه البخاري، كتاب: البيوع، باب: إثم من منع أجر الأجير(90/3).

4/ المغني، ابن قدامة(7/6).

5/ سورة النحل، الآية 98.

6/ سورة النساء، الآية 24.

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

المعقود عليه استحق الأجرة عملاً بالمساواة، وإذا اشترط التعجيل، أو عجلها فقد رضي بإسقاط حقه في التأجيل فيسقط¹.

نوقش: بأن ما ذكره لا يوجه قولهم، لأن الأجر عوض أطلق ذكره في عقد معاوضة فيستحق بمطلق العقد، كالثمن، والصداق، أو عوض في عقد يتعجل بالشرط فوجب أن يتعجل بمطلق العقد².

القول الثاني: وهو قول المالكية، ويرون أن الأجرة لا تستحق إلا باستيفاء المعقود عليه، إلا إذا كان شرط، أو عادة أن يقترن بالعقد ما يوجب التقديم، مثل أن تكون الأجرة عرضاً معيناً، أو طعاماً رطباً، أو ما شابه ذلك، أو تكون الإجارة ثابتة في ذمة الأجير فيجب تقديم الأجرة³.

. دليلهم: استدلووا بأدلة منها

من القرآن الكريم: قوله تعالى: { فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ }⁴.

من السنة: عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: " قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصَّمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ عَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَمَنْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ"⁵.

واستدلوا: فيما يخص بإجارة الذمة بأن تلك يجب فيها التقديم؛ لأنها بمنزلة رأس المال في السلم⁶.

1/ الاختيار لتعليل المختار، الموصلي(55/2).

2/ المغني، ابن قدامة(394/5).

3/ مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، الرعيني(394/5)، الكافي في فقه الإمام أحمد، ابن قدامة(176/2)، القوانين الفقهية، الغرناطي، ص181.

4/ سورة الطلاق، الآية 6.

5/ الحديث قد سبق تخريجه.

6/ القوانين الفقهية، الغرناطي، ص181.

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

نوقشت هذه الأدلة بنفس المناقشة لأدلة الحنفية وقد ذكرت.

القول الثالث: وهو قول الشافعية، ويرون أن الإجارة إما أن تكون واردة على العين كمن استأجر دابة بعينها؛ ليركبها، أو يحمل عليها، أو شخصاً بعينه لخياطة ثوب، فهذه لا يجب تسليم الأجرة فيها في المجلس، أو واردة على الذمة، كمن استأجر دابة موصوفة للركوب، أو الحمل، أو قال: أَلزمتك ذمتك خياطة هذا الثوب، أو بناء الحائط، فقبل، فهذه لا يجوز فيها تأخير تسليم الأجرة عن المجلس إلا إذا اشترط فيها التأخير أو التنجيم، فتكون كذلك¹.

دليله: أنه قاس الإجارة الواردة على الذمة على السلم، لأنها سلم في المنافع².

القول الرابع: قول الحنابلة، ويرون أن الأجرة تستحق بنفس العقد، فيملك المؤجر الأجرة كاملة في وقت العقد إلا أن يشترط أجلاً³.

دليله: قالوا بأن الأجر عوض أطلق ذكره في عقد معاوضة فيستحق بمطلق العقد، كالثمن، والصداق، أو عوض في عقد يتعجل بالشرط فوجب أن يتعجل بمطلق العقد⁴.

.الترجيح:

من النظر السابق يترجح قول الحنابلة، وذلك لوجاهة مأخذه في مقابل ضعف مأخذ مخالفه.

إلا أن يضاف له قيد، وهو وجوب تقديم الأجرة إذا كانت الإجارة ثابتة في ذمة الأجير، لأنها بمنزلة رأس المال في السلم¹.

1/ أسنى المطالب في شرح روض الطالب، السنيكي(2/404-405)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، الشريبي(3/443).

2/ نفس المرجع(3/443).

3/ المغني، ابن قدامة(5/352)، شرح الزركشي، الزركشي(4/219)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، المرادوي(6/41).

4/ المغني، ابن قدامة(5/394).

ثانياً: أحكام المنفعة بالعين المؤجرة.

1/. إمكانية الانتفاع بالعين المؤجرة:

اتفق الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة على أن المستأجر له حق الانتفاع بالعين المؤجرة من السكنى بنفسه، أو أسكان غيره بالتأجير، أو بالإعارة إذا لم يوجد شرط في العقد يقيد التصرف بالعين المؤجرة.

. قال الكاساني من الحنفية: " وللمستأجر في إجارة الدار وغيرها من العقار أن ينتفع بها كيف شاء بالسكنى، ووضع المتاع، أن يسكن بنفسه وبغيره وأن يسكن غيره بالإجارة والإعارة"².

. قال الرعيني من المالكية: " قال للمستأجر أن يستوفي المنفعة لنفسه وبغيره، وله أن يؤجر مؤجره وبغيره بمثل الإجارة وبالأقل والأكثر"³.

. قال الماوردي للشافعية: " إذا استأجر الرجل داراً ثم أراد أن يؤجرها بعد قبضها ما بقي له من مدة إجارته نُظر فإن أجزها من غير مؤجرها جاز"⁴.

. قال ابن قدامة: " ويجوز أن يؤجر العين المستأجرة إذا قبضها لأن قبض العين قام مقام قبض المنافع، بدليل أنه يجوز التصرف فيها". وجاء في مطالب أولي النهى " أن موجب عقد الإجارة حكم المستأجر للمنفعة وله أن يتسلط على استيفائها بنفسه"⁵.

2/. إجراءات الصيانة:

1/ المحلى بالآثار، ابن حزم(512/7).

2/ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(206/4).

3/ مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، الرعيني(418/5).

4/ الحاوي الكبير، الماوردي(408/7).

5/ المغني، ابن قدامة(354/5).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

أ/ حكم اشتراط المؤجر الصيانة على المستأجر: لا يجوز اشتراط صيانة العين على المستأجر، لأنه يؤدي إلى جهالة الأجرة وتعتبر نفقات أعمال الصيانة والإصلاحات التي يبذلها المستأجر أجرة مضافة إلى الأجرة المتفق عليها، فتفسد الإجارة بهذا الاشتراط باتفاق المذاهب الأربعة من (الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة)¹.

ويرجع عدم جواز اشتراط الصيانة على المستأجر للأمور التالية:

1/ أن هذا الشرط مخالف لمقتضى العقد فهي مفسدة له، إذ أن تبعات صيانة وإصلاح أصل العين المؤجرة تقع على المؤجر.

2/ أن هذا الشرط فيه منفعة للمؤجر، وتكلفة للمستأجر زائدة عن الأجرة.

وهذان الأمران وردان في رد المختار حيث جاء فيه: " ولو شرطه رب الدار على المستأجر حين آجره في الاستحسان لا يجوز ويفسد العقد؛ لأنه لا يقتضيه ولأحدهما فيه منفعة"².

ب/ التزامات المستأجر المتعلقة بأعمال الصيانة للعين المؤجرة:

أن المستأجر لا يلزمه القيام بأية أعمال صيانة وإصلاحات للعين المؤجرة سواءً كانت تلك الإصلاحات تحسينية أو ضرورة لحفظ العين من الهلاك، أو ليتمكن هو من الانتفاع بها إلا في حالتين هما:

1/ حصول تلف أو عطل بسبب سوء الاستعمال: اتفق الفقهاء على أنه إذا ترتب على استعمال المستأجر أو من يتبعه للعين المؤجرة استعمالاً غير معتاد أو استعمالاً سيئاً حصول تلف أو عطل بسبب ذلك، كما لو كسر باب للمنزل كونه عمداً أو خطأً، وكذلك لو أراد أن يصلح محرك السيارة فأتلفها، فحينئذٍ يجب عليه صيانته وإصلاحه وإعادةه إلى الحالة التي كان عليها، وهذا من باب ضمان التعدي؛

1/ كشف القناع على متن الإقناع، البهوتي(4/16)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، شهاب الدين الرملي(5/264.265)، التاج والإكليل، محمد العبدري(7/579)، منح الجليل شرح مختصر خليل، محمد عيش(8/32)، المبسوط، السرخسي(15/149).

2/ رد المختار على الدر المختار، ابن عابدين(6/80).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

لأنه حصل بفعله وتحصيله، أما إذا حصل ذلك التلف لغير تعدد منه، كتغير لون الدار لطول مدتها فإنه لا يلزمه القيام بأية أعمال صيانة؛ لأنه يده يد أمانة¹.

2/ تراكم النفايات والمخلفات بسبب استعماله للعين المؤجرة:

مما قرره الفقهاء بهذا الخصوص أن المستأجر ملزم بإزالة جميع المخلفات والنفايات والأتربة التي تراكمت في العين المؤجرة بسبب استعماله لها، خاصة إذا كانت تلك التراكمات مضرّة بالعين المؤجرة، أو بالساكين في الجوار، وكذلك عند إخلاء العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإجارة؛ لأن عليه أن يعيدها إلى المؤجر على الحالة التي سلمها منه².

3./ حكم الإباحة في المنفعة:

اتفق الفقهاء من (الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة) على أن تكون المنفعة مباحة وهذا الشرط من الشروط التي اشترطها الفقهاء في المنفعة، وهو كون المنفعة في عقد الإجارة مباحة، وذلك احترازاً من المنفعة المحرمة كالاستئجار للرقص والغناء أمام الرجال، أو الاستئجار لعصر الخمر وسقيه، أو للكهانة، أو النوح، فإن هذه الأعمال محرمة شرعاً، ولذلك لا تباح في مقابلها الأجرة، وكل مالا يباح فعله لا يصح تأجيرها، ولا استئجارها، وقد اتفق الفقهاء على أن الاستئجار على فعل المعصية حرام³، لأن فيه تعاون

1/ الهداية في شرح بداية المبتدئ، المرغيناني(242/3)، تحفة المحتاج على شرح المنهاج، ابن حجر(163/6)، شرح الزركشي، الزركشي(232/4)، الكافي في فقه الإمام أحمد، ابن قدامة(184/2).

2/ الاختيار لتعليل المختار، الموصلي(62/2)، التاج الإكليل لمختصر خليل، محمد العبدري(579/7) المهذب، الشيرازي(254/2)، الشرح الكبير على متن المقنع، ابن قدامة(92/6).

3/ نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، شهاب الدين الرملي(272/5)، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، الزيلعي(125/5)، المقنع في فقه الإمام أحمد، ابن قدامة، ص205، التاج والإكليل، محمد العبدري(493/7).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

على الإثم والعدوان، والله نهي عن ذلك، حيث قال في محكم تنزيله: {وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ} ¹

المطلب الثاني: تملك العين المراد إجارتها أو تملك منفعتها وتمليكها

الفرع الأول: تملك العين المراد إجارتها أو تملك منفعتها

التوكيل بالشراء:

فيه حكمين أحدهما حكم التوكيل بالشراء لغيره، والثاني حكم شراء الوكيل لنفسه وسيأتي التفصيل.

1/ التوكيل بالشراء لغيره: اختلف الفقهاء في حكم المسألة إلى أقوال :

أولاً: مذهب الحنفية: قالوا ليس أن يوكل إلا في حالتين هما:

1/ أن يأذن له الملك بذلك.

2/ أن يفوض له الموكل العمل برأيه، وفيهما يكون الوكيل الثاني وكيلا عن الموكل الأول أو الأصلي، وفيما غير هاتين الحالتين لا يجوز للوكيل أن يوكل غيره، لأن الموكل فوش للوكيل التصرف دون التوكيل ولا يعتبر التوكيل جزء من التصرف ².

وإذا وُكل الوكيل الأول وكيلاً غيره دون إذن أو تفويض من الموكل الأصلي، فعقد الوكيل الثاني بحضرة الوكيل الأول جاز، وفي غيبته لا يجوز، لأن المقصود رأي الوكيل الأول وهو يتحقق بحضرته ³.

ثانياً: مذهب المالكية: قالوا ليس للوكيل أن يوكل غيره فيما وُكل فيه إلا في تعليمات ⁴:

1/ سورة المائدة، الآية 6.

2/ العدة شرح العمدة، بهاء الدين المقدسي، ص 280.

3/ شرح مختصر خليل للخرشي، محمد الخرشبي (72/6).

4/ بلغة السالك لأقرب المسالك، الصاوي (513/3).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

1. أن يأذن الموكل له بذلك.
2. أن تكون الوكالة عامة، بأن يفوض له العميل برأيه، أو أنه لا يحسن القيام بالعمل، بشرط أن يكون الموكل الأصلي حينما وكله عالماً بذلك.

ثالثاً: مذهب الشافعية: قالوا ليس للوكيل أن يوكل غيره فيما وُكل إلا في ثلاث حالات¹، حالتان متفق عليهما، وثالثة مختلف فيها، المتفق عليها:

1. أن يأذن الموكل الأول للوكيل بالتوكيل².
2. أن لا يستطيع الوكيل الأول القيام بالعمل الموكل فيه لكثرتة، أو لأنه لا يحسنه، بشرط أن يكون الموكل الأصلي عالماً بذلك حينما وكله³.
- 3/ أما المختلف فيها: فهي في حال كون الوكالة عامة، بأن يُفوض للوكيل العمل برأيه، فيرى فريق من الشافعية أن له التوكيل، ويرى الفريق الآخر أنه ليس له التوكيل لأن التفويض أعطي للوكيل الذي يتولاه بنفسه، وليس الذي يتولاه بغيره⁴.

رابعاً: مذهب الحنابلة: قالوا ليس للوكيل أن يوكل غيره فيما وُكل فيه إلا في حالات ثلاث⁵:

- 1/ أن يأذن له الموكل بذلك.
- 2/ أن يفوض له الموكل العمل برأيه.
- 3/ أن لا يستطيع القيام بما وُكل به لكثرتة أو لترفعه عنه، أو لأنه لا يحسنه.

1/ الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي، ابن عرفة(381/3)، عقد الوكالة في الفقه الإسلامي، عمرو محمد الأمين، ص94.

2/ روضة الطالبين وعمدة المفتين، النووي(539/3).

3/ نفس المرجع(541/3).

4/ المغني، لابن قدامة(102.101/5).

5/ عقد الوكالة في الفقه الإسلامي، عمرو محمد الأمين، ص96.

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

2/ شراء الوكيل بالبيع لنفسه: اختلف الفقهاء في ذلك إلى قولين:

القول الأول: عدم الجواز مطلقاً، وهذا رأي جمهور الفقهاء (الحنفية، والشافعية، والمالكية في المعتمد، والحنابلة في المذهب)¹، واستدلوا على ذلك بما يلي:

أ/ أن المصالح متعارضة فإن مصلحة الوكيل حينما يشتري لنفسه يريد أن يشتري الشيء بأقل الأثمان، ومصصلحة الموكل تقتضي أن يباع بأكثر².

ب/ حقوق العقد تتعلق بالوكيل، فيصبح الوكيل مسلماً ومستلماً في نفس الوقت وهذا محال³.

ج/ صدور الإيجاب والقبول من شخص واحد ممنوع فلا يبيع الموكل لنفسه، ونص الشافعية حتى لو نص الموكل على ذلك⁴.

د/ اعتباراً بالعرف حيث أن العرف في البيع أن يبيع الرجل لغيره فحملت الوكالة عليه⁵.

وقال المالكية في التفصيل أن الوكيل إذا باع لنفسه فإن بيعه موقوف على موافقة الموكل⁶.

القول الثاني: الجواز بقيود، وأصحاب هذا القول اختلفوا في نوعية القيود، فذهب المالكية في قول إلى الجواز⁷، في حين ذهب الحنابلة في رواية إلى جوازه إذا زاد الوكيل على مبلغ ثمنه في النداء أو وُكِّل من يبيع يبيع وكان هو أحد المشتريين، لأنه بذلك يحصل غرض الموكل من الثمن، فأشبهه ما لو باعه لأجنبي جاء في المقنع: (ولا يجوز للوكيل في البيع أن يبيع لنفسه، وعنه يجوز إذا زاد على مبلغ ثمنه في النداء، أو وكل

1/ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(28/6)، المقدمات والممهديات، ابن رشد الجدل(51/3)، مغني المحتاج ،

الشرييني(246/3)، حاشية الروض المربع، عبد الرحمان العاصمي(217/5).

2/ بلغة السالك لأقرب المسالك، الصاوي(186/2).

3/ نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، شهاب الدين الرملي(39/5).

4/ نفس المرجع(19/5).

5/ مغني المحتاج، الشرييني(280/2).

6/ بلغة السالك لأقرب المسالك، الصاوي(512/3).

7/ الفواكه الدواني، شهاب الدين النفراوي(229/2).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

من يبيع، وكان هو أحد المشتريين أو يولي من يشتريها له ويبيعها هو بصفته وكيلًا¹، وجاء في الشرح الكبير:

(قال القاضي: يحتمل أن يكون اشتراط تولي غيره للنداء واجباً، ويحتمل أن يكون مستحباً، والأول أشبه بظاهر كلامه)².

الترجيح: يتبين لنا والله أعلم رجحان القول الأول عدم جواز شراء الوكيل بالبيع لنفسه، لأنه لو سلمنا بوضع ضوابط كتحديد السعر.

الفرع الثاني: تملك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتملك

تعد الإجارة التملكية من الأساليب الجديدة التي استحدثها البنوك الإسلامية، وهي تتميز بكون البنك لا يقتضي الموجودات والأصول انطلاقاً من دراسة السوق والتأكد من وجود رغبات لها، بل إنه يشتريها استجابة لطلب مؤكد من أحد عملائه لتملك الأصول عن طريق الإجارة المنتهية بالتملك.

وعليه فإن تلك الأصول المؤجرة لا تبقى في ملكية البنك بعد نهاية عقد الإجارة وإنما تنتقل إلى ملكية المستأجر، ويحتسب البنك الأجرة الإجمالية غالباً على أساس تكلفة الموجودات بالإضافة إلى ربحه، وتقسيم الأجرة بعد ذلك على فترات يتفق عليها، كما نجد في الواقع العلمي صورتين أساسيتين، يتم بموجبها تملك العين ومنفعتيها للمستأجر في نهاية مدة الإجارة المحددة، ففيما تمثل هاتين الصورتين؟ وما الحكم فيهما؟ وما الحكم في ما إذا أضيفت أحد الصورتين إلى المستقبل وعلقت الأخرى على شرط؟

- تتمثل هاتين الصورتين في:

الصورة الأولى: عقد إيجار مع الوعد بالهبة، أي هبة العين عند الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية على أن تكون الهبة بعقد منفصل³.

1/ الشرح الكبير على متن المقنع، ابن قدامة(221/5).

2/ المرجع السابق(221/5).

3/ المعاملات المالية اصالة ومعاصرة، ديبان محمد ديبان(391/18).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

الصورة الثانية: عقد إيجار مع وعد ببيع العين المستأجرة مقابل مبلغ رمزي أو حقيقي يدفعه المستأجر في نهاية المدة بعد سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها¹.

وهنا تبرز قضية تحتاج إلى توضيح وتفصيل وهي ما مدى إلزامية الوعد؟ أي يبني حكم هذه المسألة على مسألة الوفاء بالوعد؟ وهل هو ملزم أم لا؟ وتفصيله كالاتي:

لقد بحث الإمام الخطاب في رسالته "تحرير الكلام في مسائل الالتزام"، في مسائل الالتزام قضايا عديدة منها مسألة الوعد أو العدة كما أطلق عليها فقال "وأما العدة فليس فيها إلزام الشخص نفسه شيئاً الآن، وإنما هي كما قال ابن عرفة: إخبار عن إنشاء المخبر معروفاً في المستقبل، ولا خلاف في استحباب الوفاء بالوعد².

1/ حكم الوعد والإلزام به:

اختلف العلماء في الوعد والإلزام به هل يجب الوفاء به أم لا على أقوال منها:
القول الأول: ذهب الشافعية³ والحنابلة⁴، وابن حزم من الظاهرية⁵، واختاره بعض المالكية⁶، إلى أن الوفاء بالوعد مستحب، وليس بواجب، وأنه غير ملزم قضاءً وإن كان مأموراً بالوفاء به ديانة، لأنه تفضل وإحسان، لقوله تعالى "ما على المحسنين من سبيل"⁷.

واستدلوا على ذلك بأدلة منها:

الدليل الأول: إجماع العلماء على أن الموعد لا يضارب بما وعد به مع بقية الغرماء، ولو كان الوعد مستحقاً لشارك الموعد بقية الغرماء¹.

1/ عقد التأجير التمويلي، وليد هوبل عوجان، ص40.

2/ فتح العلي المالک، محمد عليش(1/254).

3/ روضة الطالبين وعمدة المفتين، النووي(5/390)، والفتوحات الربانية، محمد الصديقي(2/258).

4/ الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، المرداوي(11/152).

5/ المحلى بالأثر، بن حزم(7/36).

6/ التمهيد، ابن عبد البر(3/207).

7/ سورة التوبة، الآية 91.

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

الدليل الثاني:

عَنْ عَائِشَةَ زَوْجِ النَّبِيِّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - أَنَّهَا قَالَتْ: إِنَّ أَبَا بَكْرٍ الصِّدِّيقَ كَانَ نَحَلَهَا جَادًا عَشْرِينَ وَسَقًا مِنْ مَالِهِ بِالْعَابَةِ فَلَمَّا حَضَرَتْهُ الْوَفَاةُ قَالَ: وَاللَّهِ يَا بُنَيَّةُ مَا مِنْ النَّاسِ أَحَدٌ أَحَبُّ إِلَيَّ غَيْرَ بَعْدِي مِنْكَ وَلَا أَعَزُّ عَلَيَّ فَقَرًا بَعْدِي مِنْكَ، وَإِنِّي كُنْتُ نُحَلْتُكَ جَادًا عَشْرِينَ وَسَقًا فَلَوْ كُنْتُ جَدَدْتِيهِ وَاحْتَزْتِيهِ كَانَ لَكَ، وَإِنَّمَا هُوَ الْيَوْمَ مَالٌ وَارِثٌ....².

فهذا الصديق الخليفة الراشد وعد ابنته، ولما لم تقبضه في حال صحته لم ير لزومه، ولو كان مجرد الوعد يجب الوفاء به، لكان ديناً في ذمته، ووجب عليه سداده.

القول الثاني:

ذهب الإمام مالك في المشهور من مذهبه إلى أنه يجب الوفاء بالوعد إن خرج على سبب، ودخل الموعد له بسببه في كلفة، أما إذا لم يباشر الموعد السبب فلا شيء على الواعد، وقال أصبغ: يجب الوفاء بالعدة إذا كانت مرتبطة بسبب، سواء دخل الموعد بسببه في كلفة أو لم يدخل فيه. مثاله: كما لو قال له: اهدم دارك، وأنا أسلفك أن أقرضك ما تبني به، أو قال له تزوج: وأنا أسلفك المهرا، فعلى قول مالك لا يجب الوفاء إلا إذا باشر الهدم أو دخل في كلفة الزوج، وعلى قول أصبغ: يجب الوفاء ولو لم يباشر الهدم أو يدخل في كلفة الزواج.³

القول الثالث: ذهب الحنفية إلى أن الوعد لا يكون لازماً إلا إذا كان معلقاً، مثاله: أن يقول رجل لأخر: بيع هذا الشيء على فلان، وإذا لم يعطك ثمنه، فأنا أعطيك إياه. فإذا لم يعطه المشتري الثمن لزم الواعد أداء الثمن المذكور.⁴

ووجه قول الحنفية:

1/ نفس المرجع(207/3).

2/ المنتقى شرح الموطأ، سليمان الباجي(93/6).

3/ الفروق، القرافي(25/4).

4/ غمز عيون البصائر، شهاب الدين الحموي(237/3).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

قالوا: إذا كان الوعد معلقًا يظهر منه معنى الالتزام، كما في قوله: إن شفيت أحج، فشفي يلزمه، ولو قال: أحج لم يلزمه بمجرد¹.

القول الرابع: ذهب شيخ الإسلام ابن تيمية إلى أن الوعد يلزم الوفاء به²، ومن الأدلة المستدل بها: **الدليل الأول:** قوله تعالى: { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ (2) كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ }³.

وجه الاستدلال: أن الواعد إذا لم يف بوعده، فقد قال ما لم يفعل، فدخل في مقت الله، وهو أشد البغض، وهذا يقتضي أنه كبيرة، وليس الأمر مقتصرًا على التحريم فقط⁴.
ونوقش هذا الدليل :

بأن المقصود في الآية: الذين يقولون ما لا يفعلون في الأمور الواجبة كالجهاد والزكاة، وأداء الحقوق، كما قال تعالى في الآية الأخرى: { وَمِنْهُمْ مَنْ عَاهَدَ اللَّهُ لَئِنْ آتَانَا مِنْ فَضْلِهِ لَنَصَّدَّقَنَّ وَلَنَكُونَنَّ مِنَ الصَّالِحِينَ فَلَمَّا آتَاهُمْ مِنْ فَضْلِهِ بَخِلُوا بِهِ وَتَوَلَّوْا وَهُمْ مُعْرِضُونَ فَأَعَقَبَهُمُ نَفَاقًا فِي قُلُوبِهِمْ إِلَى يَوْمِ يَلْقَوْنَهُ بِمَا أَخْلَفُوا اللَّهَ مَا وَعَدُوهُ وَبِمَا كَانُوا يَكْذِبُونَ }⁵.

وأجيب: بأن العقاب إنما كان على إخلافهم الوعد نفاقًا في قلوبهم إلى يوم يلقونه بما أخلفوا الله ما وعده، وأما الواجبات فهي واجبة قبل الوعد، ولا يزيد الوعد إلا توكيدًا⁶.

الدليل الثاني: حديث أبي هريرة - رضي الله عنه -، قال: قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : «آية المنافق ثلاث: عن أبي هريرة رضي الله عنه: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ: إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ، وَإِذَا أُوْتِمِنَ خَانَ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ»¹.

1/ نفس المرجع (237/3).

2/ الإختيارات الفقهية لشيخ الإسلام ابن تيمية، سامي بن جاد الله (1012/2).

3/ سورة الصف، الآية 2- 3.

4/ المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ديبان محمد ديبان (396/18).

5/ سورة التوبة، الآية 75 - 77.

6/ المرجع نفسه (396/18).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

ونوقش الاستدلال بالحديث:

المقصود بالحديث: إخلاف الوعد بأمرٍ واجبٍ، كأداء الحقوق، بدليل أن إخلاف الوعد ليس مذموماً مطلقاً؛ لأن من وعد بمحرم، فإنه لا يحل له الوفاء به.

وأجيب: أن الحديث فيه ذم إخلاف الوعد من حيث هو وعد، أيًا كان الموعود به، أما الواعد بمحرم فلا يجوز له الوفاء به، لا من حيث إن الوعد لا يجب الوفاء به، ولكن لأن الموعود به محرم².

الدليل الثالث: عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ قَالَ: «لَمَّا مَاتَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ جَاءَ أَبَا بَكْرٍ مَالٌ مِنْ قِبَلِ الْعَلَاءِ بْنِ الْحَضْرَمِيِّ، فَقَالَ أَبُو بَكْرٍ: مَنْ كَانَ لَهُ عَلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ دَيْنٌ، أَوْ كَانَتْ لَهُ قِبَلَهُ عِدَّةٌ، فَلْيَأْتِنَا. قَالَ جَابِرٌ: فَقُلْتُ: وَعَدَنِي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ يُعْطِيَنِي هَكَذَا وَهَكَذَا، فَبَسَطَ يَدَيْهِ ثَلَاثَ مَرَّاتٍ، قَالَ جَابِرٌ: فَعَدَّ فِي يَدَيَّ خَمْسِمِائَةً، ثُمَّ خَمْسِمِائَةً، ثُمَّ خَمْسِمِائَةً»³.

القول الخامس: اختار تقي الدين السبكي الشافعي إلى أن العدة يجب الوفاء بها ديانة لا قضاء، فقال: "ولا أقول يبقى دينا في ذمته حتى يقضى من تركته، وإنما أقول: يجب الوفاء تحقيقاً للصدق، وعدم الإخلاف"⁴

وبناءً على هذا فإن تمليك العين بوعد البيع يجيزها كل من يرى أن الوعد الملزم ليس عقداً يجب الوفاء به⁵، فيكون الوعد الصادر من المالك - المؤجر - ببيع هذه السلعة المؤجرة للمستأجر إذا رغب في ذلك ودفع ثمنها لها وهو كذا، فيكون وعداً ملزماً للمالك ببيعها للمستأجر بعد تحقق الشرط، وهو استفتاء

1/ أخرجه البخاري، كتاب الشهادات، باب من أمر بإنجاز الوعد(180/3).

2/ المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ديبان محمد ديبان(397/18).

3/ أخرجه البخاري، كتاب الشهادات، باب من أمر بإنجاز الوعد(180/3).

4 / الفتوحات الربانية، محمد الصديقي(258/6).

5/ المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ديبان محمد ديبان(556/9).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها، وإبداء رغبته في شرائها، وتقديم الثمن الذي اتفق عليه، وهذا إذا كان الوعد صادراً من المالك¹.

أما إذا كان قد صدر من منهما؛ بأن وعد المالك ببيع السلعة للمستأجر ووعد المستأجر المالك بشراء هذه السلعة إذا تحقق الشرط وهو الوفاء بكل الأقساط الإيجارية المتفق عليها خلال المدة المحددة، وحدد الثمن، فحينئذ يكون كل منهما ملزم بإجراء هذا البيع على الوضع الذي اتفق عليه، وهذا في الوعد بالبيع².

أما في الوعد بالهبة فالصحيح من أقوال أهل العلم جواز الإلزام بالوعد بالهبة في حال كان العقد هبة محضة، وهو من الوعد في المعروف³.

وخلاصة القول عندنا: أن تملك العين المؤجرة للمستأجر في الإجارة المنتهية بالتملك، إما بالوعد بالبيع أو الوعد بالهبة، تكون وعداً ملزماً بالوفاء بها.

2/ الحكم الشرعي للبيع المضاف إلى المستقبل:

تعرف الإضافة: "بأنها تأخير حكم التصرف القولي المنشأ إلى زمن مستقبل معين"⁴، ويعرف العقد المضاف هو ما كان مضافاً إلى وقت مستقبل، والمضاف ينعقد سبباً في الحال لكن يتأخر وقوع حكمه إلى حلول الوقت المضاف إليه⁵.

حكمه الشرعي:

اختلف الفقهاء في حكم البيع المضاف إلى المستقبل على ثلاثة أقوال:

1/ ضوابط التأجير المنتهي بالتملك، فاتن أحمد محسن العوامي، ص46

2/ المرجع السابق، ص46

3/ المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ديبان محمد ديبان(565/9).

4/ المدخل الفقهي العام الزرقا،(577/1).

5/ مرشد الحيران، محمد قدرى باشا، ص37.

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية¹، والمالكية²، والشافعية³، والحنابلة⁴ إلى عدم الجواز. وادعى ابن رشد الحفيد الإجماع على ذلك فقال: "وأجمعوا على أنه لا يجوز بيع الأعيان إلى أجل لأن من شرطها تسليم المبيع إلى المبتاع بأثر عقد الصفقة"⁵.

واستدلوا على ذلك بأدلة منها:

1/ اشتراط الإضافة إلى المستقبل منافعٍ لموجب عقد البيع، لأن موجب التملك في الحال فلا تصح إضافته إلى الزمان المستقبل⁶.

وأجاب على ذلك ابن القيم حيث قال في موجب التسليم في الحال "أن موجب العقد إما أن يكون ما أوجبه الشارع بالعقد، وإما ما أوجبه المتعاقدان مما يسوغ لهما أن يوجباه، وكلاهما منتفٍ في هذه الدعوى، فلا الشارع أوجب أن يكون كل مبيع مستحق التسليم عقيب العقد، ولا العاقدان التزما ذلك، بل تارة يعقدان العقد على هذا الوجه، وتارة يشترطان التأخير إما في الثمن وإما في المثمن، وقد يكون للبائع غرض صحيح ومصلحة في تأخير التسليم للمبيع، كما كان لجابر - رضي الله عنه - غرض صحيح في تأخير تسليم بعيه إلى المدينة، فكيف يمنعه الشارع ما فيه مصلحة له ولا ضرر على الآخرة فيها؟ إذ قد رضي بها كما رضي النبي - صلى الله عليه وسلم - على جابر بتأخير تسليم البعير، ولو لم ترد السنة بهذا لكان محض القياس يقتضي جوازه"⁷.

1/ الدر المختار شرح تنوير الأبصار، علاء الدين الحصكفي، ص446، والفتاوى الهندية، جماعة من العلماء(4/396).

2/ مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، الرعيبي(3/501).

3/ نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، شهاب الدين الرملي(5/275).

4/ الشرح الكبير على المقنع، ابن قدامة،(11/244).

5/ بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ابن رشد الحفيد(3/173).

6/ مرشد الحيران، محمد قدرى باشا، ص38، ومطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، السيوطي(3/77).

7/ إعلام الموقعين عن رب العالمين، ابن القيم(2/8).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

2/ أن العين لا تقبل الأجل¹، بل يجب التسليم في الحال، فلا يجوز تأخير تسليمه بعد بيعه لما يلحق ذلك من الغرر، لأنه لا يدرى كيف يقبض لإمكان هلاكه قبل قبضه². وأجيب على هذا الاستدلال أنه غير مسلم به من وجهين:

أحدهما: أن قاعدة "الأعيان لا تقبل التأجيل" قاعدة كلية فقهية خلافية، فلا يعول عليها في الاستدلال³ ثانياً: أن إطلاق القول بأنه من يبيع الغرر محل نظر، حيث قال ابن القيم الغرر المحظور أو المنهي عنه "تردد بين الوجود والعدم فهى عن بيعه، لأنه من حبس القمار، الذي هو الميسر، والله حرم ذلك لما فيه من أكل المال بالباطل، وذلك من الظلم الذي حرمه الله تعالى، وهذا إنما يكون قماراً إذا كان أحد المتعاضين يحصل له مال، والآخر قد يحصل له وقد لا يحصل، فهذا الذي لا يجوز"⁴.

وقال الشيخ أحمد إبراهيم بك: "الغرر هو الجهول العاقبة في البيع كبيع الفرس الشارد، فإن صاحبه إنما يبيعه مخاطرة فيشتريه المشتري بدون ثمنه بكثير فإن حصل له قال قمرتي، وأخذت مالي بثمان قليل، وإن لم تحصل له قال المشتري للبائع قمرتي وأخذت الثمن بلا مقابل له، ومن الغرر أيضاً بيع ما سيوجد، وربما لا يوجد كنتاج الحيوان المستقبل"⁵.

القول الثاني: ذهب ابن تيمية وابن القيم على صحة إضافة البيع إلى المستقبل مطلقاً.

وحجتهم على ذلك:

1/ أن الأصل في جميع ما يترضى عليه العاقدان من العقود والشروط والصحة ما لم يرد نص شرعي حاصر له، استناداً لقوله تعالى: {وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا}⁶ وَقَالَ أَيْضاً: {وَالْمُؤْفُونَ بَعْدِهِمْ إِذَا

1/ المبسوط، السرخسي(199/12).

2/ شرح مختصر خليل للخرشي، محمد الخرشبي(257/3).

3/ الإضافة الى المستقبل في عقدي البيع والإجارة، نزيه حماد، ص82.

4/ زاد المعاد في هدي خير العباد، ابن القيم(518/6).

5/ الإلتزامات في الشرع الإسلامي، أحمد إبراهيم بك، ص11.

6/ سورة الإسراء، الآية34.

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

عَاهِدُوا¹، وَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ "الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا أَحَلَّ حَرَامًا أَوْ حَرَّمَ حَالًا"²، وهذا يدل على أن العقود والمعاملات على الحل حتى يقوم الدليل على تحريمها³.

2/ قال ابن تيمية "الأصل في العقود رضا المتعاقدين، ونتيجتها ما أوجبه على أنفسهما بالتعاقد⁴، لأن الله تعالى قال "(فَإِنْ طَبَّرَ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِنْهُ نَفْسًا فَكُلُوهُ هَنِيئًا مَرِيئًا)⁵، وقال (إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ)⁶.

القول الثالث: للإمام الشوكاني، فقد حاول أن يأخذ رأي وسطاً بين رأي الجمهور وبين رأي ابن تيمية، فإن كانت الأعيان المضاف بيعها إلى المستقبل فيها غرر وجهالة فلا يجوز بيعها مضافة، وأما إن كان الغرر والجهالة منتفيين فإنه يصح البيع بالإضافة إلى المستقبل، فيقول "لو قال بعث منك هذا بعد سنة كان بيعاً شرعياً إذا حصل التراضي وطبقة النفس ويخرج من ملك البائع إلى ملك المشتري بعد مضي السنة⁷.

وقال أيضاً: "وبهذا تعرف أن لا فرق في الشروط بين صريحها ومستقبلها وحاليها وعقدها فإن كل ما سلم منها من الجهالة الموقعة في بيع الغرر فهو غير مؤثر في المناط الذي هو التراضي ولا منع من أن يحصل التراضي على انتقال الملك من ملك البائع إلى ملك المشتري بعد شهر أو سنة أو أكثر إذا كان مما لا يجوز فيه المصير إلى صفة غير الصفة التي كان عليها عند التراضي كالأراضي ونحوها من الأعيان التي لا

1/ سورة البقرة، الآية 177.

2/ أخرجه البخاري، كتاب الإجازات، باب أجر السمسرة(92/3).

3/ الفروسية، ابن القيم، ص165.

4/ الفتاوى الكبرى، ابن تيمية(93/4).

5/ سورة النساء، الآية4.

6/ سورة النساء، الآية29.

7/ السيل الجرار، الشوكاني، ص476.

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

تتغير بمضي مدة من الزمان عليها فإن هذا تجارة عن تراض أباحها الشرع ولم يرد ما يدل على المنع منها لا من شرع ولا عقل¹.

القول الراجح:

بعد النظر في الأقوال الثلاثة وأدلتها ووجوه الاعتراض عليها تبين لنا رجحان القول الثالث، فهو رأيٌ وسط بين قولين متضادين، فقد كان جامعاً لجوانب الصواب، ومانعاً من دخول المفسدة، وعليه فإن كانت الأعيان المضاف بيعها إلى المستقبل فيها غرر وجهالة فلا يجوز بيعها مضافة، وأما إن كان الغرر والجهالة منتفيين فإنه يصح البيع بالإضافة إلى المستقبل.

3/ تعليق الهبة على شرط:

الهبة عقد تبرع مشروع مستحب اختلف في تعليقها على شرط:
القول الأول: ذهب الحنفية²، والشافعية³، والحنابلة في المذهب⁴ إلى عدم صحة تعليق الهبة بالشرط.

واحتجوا على ذلك:

أولاً: أنها من باب القمار لذلك لا يجوز تعليقها بالشرط⁵.

وأجيب على ذلك: أن الهبة المعلقة على شرط ليست من جنس القمار، فحد القمار كما قال الإمام السبكي "أخذ مال مخصوص بغير مالٍ بإزائه ولا تقرب إلى الله سبحانه وتعالى ولا إلى الخلق، فخرج قيد التقرب إلى الله أخذ الصدقة، وبقيد التقرب إلى الخلق الهبة والهدية⁶.

1/ نفس المرجع، ص 505.

2/ البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ابن نجيم (202/5).

3/ المهذب في فقه الإمام الشافعي، الشيرازي (334/2).

4/ كشف المخدرات، عبد الرحمن البعلي (428/1).

5/ تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، الزيلعي (134/4).

6/ المجموع شرح المهذب مع تكملة السبكي، النووي (241/11).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

وحقيقته: أن المخاطرة تتضمن أكل مال الغير بالباطل وهذا هو موجب التحريم، بل يحرم أكل المال بالباطل وإن لم يكن مخاطرة لأن مجرد المخاطرة محرم مثل المخاطرة على اللعب بالنرد والشطرنج، لما فيه من أكل المال بالباطل وهو مالا نفع فيه له ولا للمسلمين¹.

ثانياً: قياس الهبة على البيع، بجامع أن كلاهما تمليكٌ لعين في الحياة، وأن كلاهما يبطل بالجهالة، والبيع لا يصح تعليقه بالشرط، فكذلك الهبة².

وهذا الاستدلال غير مسلم به، أن الصواب جواز تعليق الهبة على الشرط، ولا نعلم دليلاً يمنع ذلك ولا نسلم لهم قياسهم، فإنه قياس على محل النزاع، وقياس مع الفارق المؤثر، لأن البيع تمليك مال بعوض، أما الهبة فهي تمليك مال في الحياة بلا عوض³، والمعاملات المالية نوعان عدلية وفضليّة:

فأما العدلية: كالمعاوضات والمشاركات، فالأولى تتمثل في البيع والإجارة، والثانية تتمثل في شركة الأملاك وشركة العقد، **وأما الفضلية:** كالقرض والعارية والهبة والوصية، والأصل أن الغرر حرم بيعه في المعاملات العدلية، لأنه أكل مالٍ بالباطل على خلاف المعاملات الفضلية فهنا لا يأكل أحدهما مال الآخر، لذلك يغتفر في المعاملات الفضلية من الغرر والجهالات مالا يغتفر في المعاملات العدلية⁴.

وبيان ذلك كما قال القرافي: "وورد الشرع بالنهي عن بيع الغرر والمجهول صوتاً للمالية عن الضياع في أحد العوضيين أو في كليهما لأن مقصودة تنمية الأموال وهما محلان لذلك فناقضا العقد، فلذلك نهي عنهما وما لا معاوضة فيه في غاية البعد عن قصد التنمية بل هو ممحقة للمال فلا يناقضه الغرر والجهالة فلذلك جوّزناهما في ذلك فإن قاس الخصم على البيع فالفرق عقيم كما ترى"⁵.

1/ مختصر الفتاوى المصرية، بدر الدين البعلبي، ص532.

2/ الشرح الكبير على المقنع، ابن قدامة(44/17)، والمبدع شرح المقنع، ابن مفلح(196/5).

3/ فتح العلام في دراسة أحاديث بلوغ المرام، محمد بن حزام الفضلي(193/7).

4/ مجموع الفتاوى ابن تيمية(99/29).

5/ الذخيرة، القرافي(244/6).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

القول الثاني: ذهب المالكية¹، وأحمد في رواية عنه²، واختارها شيخ الإسلام ابن تيمية³ وتلميذه ابن القيم⁴، وابن عثيمين⁵، إلى صحة تعليق الهبة بالشرط. قال ابن القيم "وتعليق العقود والفسوخ والالتزامات وغيرها بالشرط أمر قد تدعوا إليه الضرورة أو الحاجة أو المصلحة فلا يستغني عنه المكلف"⁶.

واستدلوا على ذلك:

1/ صح عن النبي - صلى الله عليه وسلم - أنه علق الهبة بالشرط في حديث جابر بن عبد الله - رضي الله عنه قال: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «لَوْ قَدْ جَاءَنَا مَالُ الْبَحْرَيْنِ لَقَدْ أَعْطَيْتُكَ هَكَذَا وَهَكَذَا وَهَكَذَا» وَقَالَ بِيَدَيْهِ جَمِيعًا، فَفُيْضَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَبْلَ أَنْ يَجِيءَ مَالُ الْبَحْرَيْنِ فَقَدِمَ عَلَى أَبِي بَكْرٍ بَعْدَهُ، فَأَمَرَ مُنَادِيًا فَنَادَى: مَنْ كَانَتْ لَهُ عَلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عِدَّةٌ أَوْ دَيْنٌ فَلْيَأْتِ، فَفُئْتُ فُئْتُ: إِنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «لَوْ قَدْ جَاءَنَا مَالُ الْبَحْرَيْنِ أَعْطَيْتُكَ هَكَذَا وَهَكَذَا وَهَكَذَا» فَحَتَّى أَبُو بَكْرٍ مَرَّةً، ثُمَّ قَالَ لِي: عُدَّهَا، فَعَدَدْتُهَا فَإِذَا هِيَ خَمْسُمِائَةٍ، فَقَالَ: خُذْ مِثْلَهَا⁷.

2/ ماروي عن النبي - صلى الله عليه وسلم - أنه: «لَمَّا تَزَوَّجَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أُمَّ سَلَمَةَ قَالَ لَهَا: "إِنِّي قَدْ أَهْدَيْتُ إِلَى النَّجَاشِيِّ حُلَّةً وَأَوَاقِيَّ مِنْ مِسْكِ، وَلَا أَرَى النَّجَاشِيَّ إِلَّا قَدْ مَاتَ، وَلَا أَرَى إِلَّا

1/ حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ابن عرفة(4/117).

2/ الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، المرداوي(17/44).

3/ فتاوى الشبكة الإسلامية، لجنة الفتوى بالشبكة الإسلامية(12/5271).

4/ إغاثة اللفهان في مصائد الشيطان، ابن القيم(2/17).

5/ الشرح الممتع على زاد المستقنع، ابن عثيمين(11/152).

6/ إعلام الموقعين عن رب العالمين، ابن القيم(5/373).

7/ أخرجه مسلم، كتاب الفضائل، باب كم أقام النبي - صلى الله عليه وسلم بمكة والمدينة(4/1806).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

هَدَيْتِي مَرْدُودَةً عَلَيَّ، فَإِنْ زُدَّتْ عَلَيَّ فَهِيَ لَكَ "، قَالَ وَكَانَ كَمَا قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَرُدَّتْ عَلَيْهِ هَدِيَّتُهُ، فَأَعْطَى كُلَّ امْرَأَةٍ مِنْ نِسَائِهِ أُوقِيَّةً مِنْسِكٍ، وَأَعْطَى أُمَّ سَلَمَةَ بَقِيَّةَ الْمِسْكِ وَالْحَلَّةِ»¹.

فقد دلَّ الحديث على جواز تعليق الهبة بالشرط، حيث ظهر التعليق في الحديث من تعليق النبي - صلى الله عليه وسلم هبة الحلة لأم سلمة برجوع الهدية لموت النجاشي، وشم ذلك بتحقيق الشرط وهو موت النجاشي ورجوع الهبة وإعطائها لأم سلمة².

وأجيب على ذلك: أن ما جاء في الحديث " فإن ردت علي فهي لك " كان وعدًا، لا هبةً.

رد على ذلك بأن هذا غير مسلم به ولو سلمنا ولو سلمنا بصحة ذلك فإنه لا يصلح دليلاً على عدم جواز تعليق الهبة بالشرط، بل تعليق الهبة بالشرط مبني على الجواز، إذ لا فرق من حيث المعنى والمقصد والمال، بين أن يهب رجل سيارته مثلاً لآخر إن عاد أبوه من السفر، أو إن شفي مريضه، وبين أن يعده وعداً ملزماً بهبة سيارته له إن عاد أبوه من السفر، أو إن شفي مريضه، ولا اعتبار ولا تأثير لاختلاف اللفظ والمبنى، إذ لا يظن بالشارع أن يفرق في الأحكام بين المتماثلات في المعاني والصفات³.

قال ابن القيم: " وقد استقرت شريعته سبحانه أن حكم الشيء حكم مثله، فلا تفرق شريعته بين متماثلين أبد، ولا تجمع بين متضادين، ومن ظنَّ خلاف ذلك فإمَّا لقلّة علمه بالشريعة، وإمَّا لتقصيره في معرفة التماثل والاختلاف، وإمَّا لنسبته إلى شريعته ما لم ينزل به سلطاناً"⁴.

جاء في كتاب طلبة الطلبة في الاصطلاحات الفقهية: " قال واعرف الأمثال والأشباه وقس الأمور عند ذلك، أي إذا وقعت واقعة لا تعرف جوابها فردها إلى أشباهها من الحوادث تعرف جوابها"⁵.

1/ أخرجه أحمد في مسنده مسند القبائل، حديث أم كلثوم بنت عقبة أم حميد(246/45).

2/ نتائج البحوث وحواتيم الكتب، مؤلفين مختلفين(474/3).

3/ التعليق بالشرط في عقدي البيع والهبة، نزيه كمال حماد، ص33.

4/ زاد المعاد في هدي خير العباد، ابن القيم(390/4).

5/ طلبة الطلبة، نجم الدين النسفي، ص130.

الراجع:

لقد تبين لنا بعد النظر في أقوال الفقهاء في هذه المسألة والنظر في أدلتها وحججها، رجحان القول الثاني وهو صحة تعليق الهبة بالشرط، لأنه أولى بالاعتبار وأقرب للصواب نظراً لحاجة الناس إليها، كما قال ابن القيم: " تعليق العقود والفسوخ والتبرعات والالتزامات وغيرها بالشروط أمر قد تدعوا إليه الضرورة أو الحاجة أو المصلحة فلا يستغني عنه المكلف"¹.

المطلب الثالث: طوارئ الإجارة

الفرع الأول: بيع العين المؤجرة وهلاكها

1/ بيع العين المؤجرة:

أ/ حكم بيع العين المؤجرة للمستأجر:

اتفق فقهاء الحنفية²، والمالكية³، والشافعية⁴، والحنابلة⁵ على صحة بيع العين المؤجرة لمستأجرها في أثناء مدة الإجارة، وعللوا ذلك بما يلي:

. أن العين المباعة في يد المشتري (المستأجر)، ولا حائل بينه وبين استلام العين المباعة⁶.

. أن الملك في الرقبة حق خالص للبائع وعقد الإجارة عقد وارد على المنفعة فلا يمنع من بيع الرقبة كما أن تزويج الأمة لا يمنع من بيعها⁷.

ب/ حكم بيع العين المؤجرة لغير المستأجر:

اختلف الفقهاء في بيع العين المؤجرة لغير المستأجر إلى ثلاثة أقوال هي كالآتي:

1/ إعلام الموقعين عن رب العالمين، ابن القيم(373/5).

2/ تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، الزيلعي(184/5).

3/ مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، الرعيني(407/5).

4/ تحفة المحتاج في شرح المنهاج، ابن حجر(199/6).

5/ كشف القناع على متن الإقناع، البهوتي(32/4).

6/ البيان في مذهب الإمام الشافعي، أبو الحسين العمري(371/7).

7/ العزيز شرح الوجيز، عبد الكريم الراجحي القزويني(181/6)، والممتع في شرح المقنع، ابن المنجي التنوخي(778/2).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

القول الأول: ذهب بعض العلماء إلى جواز بيع العين المؤجرة لغير المستأجر فإن كان المشتري عالماً بذلك كان البيع صحيحاً لازماً، وإن كان المشتري غير عالم فالبيع صحيح، وللمشتري الخيار، وهذا مذهب المالكية¹، والأظهر عند الشافعية²، والحنابلة³.

دليلهم:

أ/ أن بيع العين المؤجرة لغير المستأجر داخل في عموم الأصل في البيوع والذي هو الصحة والجواز⁴؛ لقوله تعالى: (وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا)⁵.

ب/ أن بيع المؤجرة لغير المستأجر ليس فيه إبطال لحق المستأجر، لأن المشتري إنما يستلم العين بعد انقضاء مدة الإجارة⁶، فكل تصرف لا يبطل حق المستأجر لا يمنع⁷.

ج/ أن الإجارة عقد وارد على المنفعة، فلا يمنع بيع الرقبة كالأمة المزوجة فعلى هذا إن كان المشتري عالماً بالإجارة فلا خيار له والأجرة للبائع لأنه قد ملكها بعقده، وإن كان عالماً فله الخيار بين المقام والفسخ⁸.

القول الثاني: أن بيع العين المستأجرة بيع باطل، وهو قول عند الشافعية⁹، ووجه عند الحنابلة¹⁰.

دليلهم:

- 1/ مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، الرعيبي(408/5).
- 2/ السراج الوهاج على متن المنهاج، محمد الزهري الغمراوي، ص297، روضة الطالبين وعمدة المفتين، النووي(252/5-254).
- 3/ الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، المرداوي(68/6).
- 4/ بيع العين المؤجرة وتطبيقاتها القضائية، مساعد بن عبد الله الحقييل، ص15.
- 5/ سورة البقرة الآية275.
- 6/ الإشراف على نكت مسائل الخلاف، القاضي عبد الوهاب(664/2).
- 7/ المعونة على مذهب عالم المدينة، القاضي عبد الوهاب، ص1106.
- 8/ الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، المرداوي(403/7).
- 9/ نفس المرجع(403/7).
- 10/ الانصاف في معرفة الراجح من الخلاف، المرداوي(465/14).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

1/ بيع العين المؤجرة لغير المستأجر لم يصح البيع لأن يد المستأجر حائلة تمنع التسليم إلى المشتري، فمنعت الصحة كما في بيع المغضوب أي أن من شروط صحة البيع القدرة على تسليم المبيع، وبائع العين المستأجرة عاجز عن تسليمها للمشتري¹؛ فما دام ذلك فلا يصح البيع².
نوقش هذا الدليل من ثلاثة أوجه:

الوجه الأول: أن الإجارة عقد على المنافع، فلم تمنع الصحة، كبيع الأمة إذا زوجها، وقولهم: يد المستأجر تمنع التسليم، لا يصح؛ لان يد المستأجر إنما هي على المنافع، والبيع على الرقبة، فلا يمنع ثبوت اليد على أحدهما³.

الوجه الثاني: أن الإجارة على فرض أنها منعت التسليم في الحال "فلا تمنع في الوقت الذي يجب التسليم فيه، وهو عند انقضاء الإجارة"، ويكفي القدرة على التسليم حينئذٍ، فيصير هذا بمنزلة من اشترى عيناً في مكان بعيد، فإنه لا يستحق تسلمها إلا بعد مضي مدة يمكن إحضارها فيها، وكالمسلم إلى وقت لا يستحق تسليم المسلم فيه إلا في وقته⁴.

الوجه الثالث: يد المستأجر لا تعد حائلة في الرقبة لأنها عليها يد أمانة، بخلاف الغاصب، ومن ثم لم يمنع المشتري من تسلمها لحظة لطيفة ليستقر ملكه ثم ترجع للمستأجر⁵.

2/ أن بائع العين المؤجرة قد باع ملكه - وهو العين - وملك غيره وهو المنفعة المستحقة للمستأجر حتى تمام مدة الإجارة فلم يصح البيع⁶.

1/ المغني، ابن قدامة(48/8)، والشرح الكبير على المنقح، ابن قدامة(465/14).

2/ المعاملات المالية اصالة ومعاصرة، ديبان بن محمد ديبان(386/13).

3/ الشرح الكبير على المنقح، ابن قدامة(465/14).

4/ نفس المرجع(466/14)، والإشراف على نكت مسائل الخلاف، القاضي عبد الوهاب(664/2).

5/ تحفة المحتاج في شرح المنهاج، ابن حجر(199/6).

6/ النكت والفوائد السننية، محمد بن مفلح شمس الدين المقدسي(290/1).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

نوقش هذا الدليل: بأن البائع إنما باع ملكه فقط وهو العين مسلوبة المنفعة إلى حين انقضاء الأجرة¹، وأما المنفعة مدة الإجارة فهي باقية على ملك المستأجر، وهو نظير جواز بيع العين مع اشتراط استثناء منفعتها مدة معينة².

- وإن كان البيع ورد على العين وعلى المنفعة، وكان المشتري عالماً بأن العين مستأجرة فإن المشتري يستحق عوض المنفعة من ابتداء العقد، وقد خرجت الرقبة ومنفعتها من ملك البائع، وصارت مستحقة للمشتري، وإن كان المشتري قد اشترى العين ولم يعلم أنها مؤجرة فإن هذا يعتبر بمنزلة العين، وله الخيار بين الفسخ والإمضاء³.

3/ اشتراط تأخير التسليم مدة معينة مخالف لمقتضى العقد، فإن مقتضى العقد تسليم العقد في الحال، فيكون اشتراط مثل ذلك مفسداً للعقد⁴.

نوقش هذا الدليل:

قال ابن القيم: "قوله إن موجب العقد التسليم في الحال، جوابه: أن موجب العقد إما أن يكون ما أوجبه الشارع بالعقد، أو ما أوجبه المتعاقدان مما يسوغ لهما أن يوجباه، وكلاهما منتفٍ في هذه الدعوى؛ فلا الشارع أوجب أن يكون كل مبيع مستحق التسليم عقيب العقد، ولا العاقدان التزاماً ذلك، بل تارة يعقدان العقد على هذا الوجه، وتارة يشترطان التأخير إما في الثمن وإما في المثمن، وقد يكون للبائع غرض صحيح ومصلحة في تأخير التسليم للمبيع، كما كان لجابر - رضي الله عنه - غرض صحيح في تأخير تسليم بعيه إلى المدينة...."⁵.

1/ المغني، ابن قدامة(48/8).

2/ الذخيرة، القرافي(541/5).

3/ المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ديبان بن محمد ديبان(387/1).

4/ نفس المرجع(387/13).

5/ إعلام الموقعين عن رب العالمين، ابن القيم(8/2).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

القول الثالث: أن بيع العين المؤجرة لغير المستأجر موقوفاً على إجارة المستأجر في أصح الروايات، فإن أجازته صح البيع، وبطلت الإجارة، ولا خيار للمشتري، وإن لم يجزه، لم تنفسخ الإجارة، ويثبت للمشتري الخيار، وهذا مذهب الحنفية¹.

واستدلوا بأن: البائع غير قادر على تسليم العين المؤجرة للمشتري، لتعلق حق المستأجر بها، وحق المستأجر يجب صيانتها عن الإبطال ما أمكن، وأمکن هنا صيانتها يجعل البيع موقوفاً على إجازته، فلا ينفذ البيع إلا بإجازته².

نوقش هذا الدليل: بأن المعقود عليه في البيع إنما هو عين المبيع، وهذا بخلاف المعقود عليه في الإجارة وهو منفعة العين مدة محددة، وهذا الحق - منفعة العين مدة محددة - محفوظ للمستأجر بعد البيع، فلم تعتبر إجازته للبيع³.

الترجيح:

ولعل الراجح من بين هذه الأقوال في هذه المسألة هو القول الأول بأن بيع العين المؤجرة يقع صحيحاً، لقوة أدلتهم، واستصحاباً للأصل في البيوع وهو الصحة والجواز لقوله تعالى "وأحل الله البيع وحرم الربا"، وما أورده المانعون من الأدلة لا يقوى على تخصيص على الأصل.

2/ هلاك العين المؤجرة: بالنسبة لهذا سنتطرق إليه في فسخ عقد الإجارة.

الفرع الثاني: فسخ عقد الإجارة

يفسخ عقد الإجارة بوجود أسباب تدفع لانقضائه، إما أسباب عامة لا تختص بعقد معين، كفساد العقد والإقالة⁴، وإما أسباب خاصة بعقد الإجارة وهو قسم مختلف فيه بين الفقهاء وسيأتي الكلام عنه. فما هي تلك الأسباب؟ وفيما تتمثل؟

1/ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(207/4)، والمبسوط، السرخسي(3/16)، العزيز في شرح الوجيز، عبد الكريم الرافعي القزويني(185/6).

2/ المرجع السابق(208/4).

3/ المغني، ابن قدامة(48/8).

4/ الفقه الإسلامي وأدلته، وهبة الزحيلي(3132-3133/4).

أولاً: الأسباب العامة لانقضاء عقد الإجارة

1/ الإقالة: تعرف الإقالة¹ بأنها اتفاق بين طرفين على رفع عقد سابق بينهما، أي على فسخه وإلغاء و حكمه و آثاره²، أي يكون فسخ العقد بتراضي الطرفين، إذا ندم أحدهما و أراد الرجوع عن العقد³، وقد اتفق الفقهاء على أن الإجارة يتطرق إليها الفسخ بالإقالة، فقد جاء في بدائع الصنائع ما نصه « فعقد الإجارة ينتهي بأشياء، منها الإقالة، لأنه معارضة المال بالمال، فكانت محتملة للإقالة كالبيع⁴»، وجاء في الأشباه و النظائر « الإجارة يتطرق إليها الفسخ بالإقالة⁵»، وقد نص الحنابلة على ذلك فقالوا « وتصح الإقالة في الإجارة كما تصح في البيع⁶»، وقد ذهب جماعة فقهاء الأمصار منهم مالك أن ما يفسخ به به عقد الإجارة قالوا « أنه لا يفسخ إلا بما تنفسخ به العقود الأزمة من وجود العيب بها أو ذهاب محل استيفاء المنفعة، والإقالة نوع من الفسخ الإتفاقي⁷.

ومما استدل به الفقهاء على جواز الإقالة «عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ أَقَالَ مُسْلِمًا أَقَالَ اللَّهُ عَثْرَتَهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ»، هذا إسناد صحيح على شرط مسلم رواه أبو داود في سننه بن يحيى بن معين عن حفص عن الأعمش به بهذا اللفظ إلا أنه لم يقل يوم القيامة ورواه ابن حبان في صحيحة عن أحمد بن الحسن بن عبد الجبار عن ابن معين به⁸.

1/ تنبيه: اختلف الفقهاء في ماهية الإقالة: فمنهم من عدّها بيعاً ثانياً، ومنهم من عدّها فسخاً، ولما لم يكن هذا محل بحثنا رأينا استخدام لفظ "اتفاق" خروجاً من الخلاف، لأنه لفظ يصدق على الفسخ والبيع (ينظر مواطن الخلاف في الفقه الإسلامي وأدلته، وهبة الزحيلي (3780/5-3781).

2/ المدخل الفقهي العام، مصطفى الزرقا (561/1).

3/ الفقه الإسلامي وأدلته، وهبة الزحيلي (3133/4).

4/ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني (222/4).

5/ الأشباه والنظائر، السيوطي، ص 289.

6/ كشف القناع على متن الإقناع، البهوتي (249/3).

7/ بداية المجتهد ونهاية المقصد، ابن رشد الحفيد (14/4)، والفقه الإسلامي وأدلته، وهبة الزحيلي (3163/4).

8/ مصباح الزجاجة في زوائد ابن ماجه، كتاب التجارات، باب الإقالة (18/3)، أخرجه ابن حبان، كتاب البيوع، باب الإقالة (404/11).

2/ فساد العقد:

نظرية الفساد حنفية المنشأ، وقد عرف الحنفية العقد الفاسد بقولهم " إنه العقد المشروع بأصله لا بوصفه"¹، وعرفه الإمام الزرقا في صورة واضحة أكثر بقوله " هو اختلال في العقد المخالف لنظامه الشرعي في ناحية فرعية يجعله مستحقاً للفسخ"².

من خلال التعريف يظهر أنَّ حالات الفساد ترجع إلى سبب عام هو " مخالفة العقد لنظامه الشرعي في ناحية فرعية مقسمة"، وهذا السبب يتحلى في صورة مختلفة من العقود، وهذه الصور للمخالفة الموجبة للفساد منها ماله تأثير مفسد عام في العقود التي يعترها الفساد، ومنها ما يختص ببعض هذه العقود دون بعض، ومن ثم تنقسم أسباب الفساد إلى نوعين عامة وخاصة، وتلك الأسباب العامة للفساد تتمثل في: الجهالة والغرر والإكراه³.

1/ الجهالة: الجهالة المفسدة للعقود في الاجتهاد الحنفي الجهالة الفاحشة وهي التي " تفضي إلى نزاع مشكل"⁴، والنزاع المشكل هو الذي يتعذر حسمه لتساوي حجة الطرفين فيه استناداً إلى تلك الجهالة⁵، الجهالة⁵، ومثاله لو باع إنسان شاة غير معينة من قطيع غنم، فالبائع قد يريد إعطاء الرديئة بحجة عدم التعيين، والمشتري قد يريد الجيدة لذات الحجة⁶، فهذه صورة من صور الجهالة مفسدة للعقد.

أما الجهالة التي لا تؤدي إلى نزاع مشكل فلا تضر بالعقد، ومثاله لو باع الإنسان جميع ما في الصندوق أو جميع ما في البيت فإنه يصح لأن الجهالة يسيرة، ولأنه معين بحد حاصر له متفق عليه وهو الصندوق أو البيت⁷.

1/ كشف الأسرار شرح أصول البزدوي، علاء الدين البخاري(259/1).

2/ المدخل الفقهي العام، مصطفى الزرقا(739/2).

3/ التقنين الفقهي، عز الدين يحيى، ص 1.

4/ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكسائي(207/4).

5/ الفقه الإسلامي وأدلته، وهبة الزحيلي(3346/5).

6/ المدخل الفقهي العام، الزرقا(689/2).

7/ رد المحتار على الدر المختار، اب عابدين(529/4).

- الجهالة التي تتعلق بها الجهالة المفسدة: ترجع إلى أربع جهات¹

1- جهالة المبيع جنساً أو نوعاً أو قدرأً بالنسبة إلى المشتري.

2- جهالة الثمن فلا يصح بيع الشيء بثمن مثله، أو بما سيستقر عليه السعر.

3- جهالة الآجال، كما في الثمن المؤجل، أو في خيار الشرط، فيجب أن تكون المدة معلومة وإلا فسد العقد، ويلاحظ أن الذي يجوز تأجيله لأجل معلوم في عقد البيع هو الثمن أو المبيع إذا كان كلاً منهما ديناً ثابتاً في الذمة، فإن كان الثمن أو المبيع عيناً، فلا يجوز تأجيله باتفاق العلماء.

4- الجهالة في وسائل التوثيق، كما لو اشترط البائع تقديم كفيل أو رهن بالثمن المؤجل، فيجب أن يكون معينين وإلا فسد العقد.

وعليه فإن الجهالة الفاحشة التي تفضي إلى نزاع مشكل تفسد العقد، ويعد العقد الفاسد عقداً منعقداً يستوجب أثراً له، ولكنه يستحق الفسخ².

2/ الإكراه: عبارة في الدعاء إلى الفعل بالإيعاد والتهديد، وهو نوعان:³

أ/ نوع يوجب الإلجاء والاضطرار طبعاً كالقتل والضرب الذي يخاف فيه تلف النفس أو العضو قلَّ الضرب أو كثر، ومنهم من قدره بعدد ضربات الحد، وأنه غير سديد لأنه المعول عليه تحقيق الضرورة، فإذا تحققت فلا معنى لصورة العدد، وهذا النوع سمي إكراهاً تاماً.

ب/ نوع لا يوجب الإلجاء والاضطرار وهو الحبس، والقيود والضرب الذي لا يخاف منه التلف، وليس فيه تقدير لازم سوى أن يلحقه منه الاغتنام البين من هذه الأشياء، وهذا النوع يسمى إكراهاً ناقصاً. والإكراه بنوعيه يؤثر في العقد فهو يفسد العقد عند الحنفية⁴.

1/ الفقه الإسلامي وأدلته، وهبة الزحيلي(3347/5).

2/ أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة، محمد المهدي، ص62.

3/ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(175/7).

4/ الفقه الإسلامي وأدلته، وهبة الزحيلي(3347/5).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

3/ الغرر: ويراد به غرر الوصف، كما لو باع بقرة على أنها تحلب كذا رطلاً، لأنه موهوم التحقق فقد ينقص، وهذا يوجب فساد العقد، أما لو باعها على أنها حلوب دون تحديد المقدار، فإنه شرط صحيح¹.

ثانياً: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإجارة:

تنقسم هذه الأسباب إلى قسمين أولهما سبب خاص طبيعي؛ ويقصد به السبب العادي الذي يتفق عليه طرفي العقد- المؤجر والمستأجر- وينتهي به عقد الإجارة، وثانيهما أسباب خاصة غير طبيعية؛ يقصد بها الأسباب غير العادية التي تؤدي إلى انتهاء العقد قبل نهاية مدته المتفق عليها، كالعيوب التي تظهر بعد العقد، وبيان ذلك:

1/ السبب الخاص الطبيعي لانقضاء عقد الإجارة:

إذا اتفق العاقدان على تحديد مدة للعقد، تنتهي بانقضائها الإجارة، فإنهما يريدان بذلك أن العقد ينتهي تلقائياً بمجرد انقضاء المدة دون إجراء².

2/ الأسباب الخاصة غير الطبيعية لانقضاء عقد الإجارة:

الأصل أن ينتهي عقد الإجارة بانتهاء الأجل المحدد، ولكنه ثمة أسباب ينقضي بها عقد الإجارة قبل انقضاء أجله المتفق عليه، نذكر منها العيب، والعدر، والموت، وهذه الأسباب توضيحها كالآتي:

أولاً: وجود العيب في المعقود عليه: والمعقود عليه هو المنافع، فإن كان العيب الحادث موجوداً قبل القبض يوجب للمستأجر الخيار في فسخ العقد كما في البيع³، وإن وجد المستأجر العين المؤجرة معيبة أو حدث بها عنده عيب يظهر به تفاوت الأجرة؛ فله الفسخ لأن المنافع لا يحصل قبضها إلا شيئاً فشيئاً، فإذا حدث العيب فقد وجد قبل قبض الباقي من المعقود عليه فأثبت الفسخ فيما بقي منها⁴.

1/ نفس المرجع(3347/5).

2/ أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة، محمد المهدي، ص61.

3/ الهداية في شرح بداية المبتدي، المرغناني(247/3).

4/ كشاف القناع على متن الإقناع، البهوتي(31/4).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

والعيب الذي يفسخ به العقد ما تنقض به المنفعة، ويظهر به تفاوت الأجرة، كتعثر الظهر في المشي والعرج الذي يتأخر به عن القافلة وضعف البصر والبرص في المستأجر للخدمة وانهدام الحائط في الدار وغير ذلك من العيوب التي تنقض بها المنفعة، أما إذا اكترى ظهراً فوجده خشين المشي لم يرد، لأن ذلك لا تنقض به المنفعة، ولأن المعقود عليه باقٍ وإنما تعذر الانتفاع لمعنى في غيره فلم يَجْز له الرد¹.

وقد فرق فيما إذا كان العقد وارد على عين معينة، أو كان العقد وارد على موصوف في الذمة، فإن كان العقد على عينها انفسخ العقد لأنه عقد على معين فانفسخ برده كبيع العين، وإن كان العقد على موصوف في الذمة لم يفسخ العقد برد العين بل يطالب ببدله لأن العقد على ما في الذمة، فإن رد العين رجع إلى ما في الذمة كما لو وجد بالمسلم عيباً فرده².

والإجارة الموصوفة في الذمة: هي عقد مسمى يشمل على معينين من العقود المسماة، عقد السلم وعقد الإجارة، ومن خلال ذلك يمكن أن يعرف عقد الإجارة الموصوفة في الذمة بأنه "بيع منافع مستقبلية بثمن حال" أو "هي سلم في المنافع"، أو إجارة الذمة "لأن المنفعة المستوفاة متعلقة بذمة المؤجر وليست متعينة"³.

ثانياً: العذر الطارئ:

الفرق بين العيب والعذر يتمثل في: كون العيب هو ما ينقض منافع العين المعقود عليها بحيث لا تعد صالحة للانتفاع، أما العذر فهو الذي لا ينقض من المنافع ولكن يترتب على تنفيذ العقد معه ضرر على أحد العاقدين وهذا عند الحنفية⁴.

- حكم فسخ عقد الإيجار للعذر الطارئ:

1/ المهذب في فقه الإمام الشافعي، الشيرازي(261/2).

2/ المرجع السابق(262/2).

3/ عقد الإجارة فقهاً وتطبيقاً، أحمد محمود نصار، ص12.

4/ فقه المعاملات، مجموعة من الباحثين(115/1).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

إن فسخ عقد الإيجار للأعذار الطارئة يعني رفعه قبل انقضاء مدته، بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أصبح التزامه عسيراً بسبب ما طرأ عليه من أعذار مختلفة، ولأن في استمرار تنفيذ هذا العقد ضرر يصيب المتعاقدان في نفسه أو ماله. فما حكم فسخ عقد الإيجار للعدر الطارئ في الفقه الإسلامي؟

- اختلف الفقهاء في حكم فسخ عقد الإيجار للعدر الطارئ إلى قولين:

القول الأول: الفسخ مطلقاً

ذهب الحنفية¹ والتميطي من المالكية²، والظاهرية³ إلى القول بأن كل عجز عن المضي في موجب العقد أو كل عذر لا يسمح باستيفاء منافع المعقود عليه إلا بضرر زائد يتحمله أحد العاقدين موجبه الفسخ. واستدل أصحاب هذا القول بما يلي:

أ/ قياس العذر الطارئ على العيب في المبيع قبل قبضه، أن المنافع غير مقبوضة وهي المعقود عليها، فصار العذر في الإجارة كالعيب قبل القبض في العيب فتنفسخ به، إذ المعنى يجمعهما أي يجمع الإجارة والبيع جميعاً وهو عجز العاقد عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد لم يتحقق به⁴.
ب/ أن إنكار الفسخ عند تحقق العذر خروج عن العقل والشرع، لأنه يقتضي أن من اشتكى ضرره فاستأجر رجلاً ليقطعها فسكن الوجود يجبر على القلع ومن وقعت في يده أكلة فاستأجر رجلاً ليقطعها فسكن الوجود ثم برئت يده يجبر على القطع وهذا قبيح عقلاً وشرعاً⁵.

القول الثاني: الفسخ بالشرط

ذهب المالكية⁶، والشافعية¹، والحنابلة²، أن عقد الإيجار لا ينفسخ إلا بما تنفسخ به العقود اللازمة، من وجود عيب بها، أو ذهاب محل استيفاء المنفعة في محل العقد، واستدلوا على قولهم بما يلي:

1/ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(197/4)، التجريد، القدوري(3571/7).

2/ الإتيقان والإحكام في شرح تحفة الحكام، أبو عبد الله الفاسي ميارة(99/2).

3/ المحلى بالآثار، ابن حزم(10 /7).

4/ البناية شرح الهداية، بدر الدين العيني(347/10).

5/ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(197/4).

6/ بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ابن رشد الحفيد(14/4)، القوانين الفقهية، ابن جزى الكلبي، ص183.

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

أ/ قوله تعالى "يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ"³.

ووجه الاستدلال من هذه الآية: أن الآية تدل بمنطوقها على الأمر بالوفاء بالعقود، والأمر بالوجوب، فكان عموم هذا الأمر بوجوب الوفاء بكل عقد ما لم يقد دليل يخصصه، وعقد الإيجار من جملة العقود فيكون داخلاً في عموم هذا الأمر وهو الوفاء به، وعدم فسخه بالعدر⁴.

ب/ أن الكراء عقد على منافع فأشبهه النكاح، ولأنه عقد على معاوضة فلم يفسخ، أصله البيع⁵.

ج/ أن ترك المتعاقد استيفاء المنافع لمعنى من جهته، فلم يمنع ذلك وجوب أجرها عليه، كما لو تركها اختياراً⁶.

الترجيح:

من خلال عرض أقوال الفقهاء حول فسخ عقد الإيجار للعدر الطارئ، تبين أن الخلاف بينهم يدور حول نظرة كل فريق لعقد الإيجار، ولعل الراجح من هذه الأقوال قول الحنفية ومن وافقهم من الفقهاء؛ في أن كل عذر لا يمكن معه استيفاء منفعة المعقود عليه إلا بتحمل ضرر زائد، غير مستحق في أصل العقد، ويتحمله أحد المتعاقدين يثبت به حق الفسخ، وهذا مصداقاً لقوله تعالى: {وَمَا جَعَلْ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ}⁷، وقال أيضاً: {لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا}⁸، وكذا «أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَضَى أَنْ لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ»⁹.

1/ الوسيط في المذهب، أبو حامد الغزالي(196/4)، اختلاف الأئمة العلماء، بن هبيرة الذهلي(31/2)، جواهر العقود ومعين

القضاة والموقعين والشهود، شمس الدين الأسيوطي(215/1).

2/ كشف القناع على متن الإقناع، البهوتي(27/4).

3/ سورة المائدة، الآية 1.

4/ الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، المرادوي(393/7).

5/ بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ابن رشد الحفيد(14/4).

6/ المغني، ابن قدامة(339/5).

7/ سورة الحج، الآية 78.

8/ سورة البقرة، الآية 286.

9/ سنن ابن ماجه، كتاب الأحكام، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره(784/2).

ثالثاً: موت أحد المتعاقدين

اختلف الفقهاء في الموت من حيث كونه سبباً لانقضاء العقد أم لا على قولين:

القول الأول: فرق الحنفية بين أمرين: أنه إذا مات أحد المتعاقدين وقد عقد الإجارة لنفسه انفسخت الإجارة، وإن عقدها لغيره لم تنفسخ ويصح شرط الخيار¹، فإن مات المؤجر فإن ملك الدار ينتقل إلى الورثة، والمنافع حادث على ملكهم لأنها تملك في حال حدوثها، فمن كان الأصل في ملكه، فالمنافع حادثه على ملكه، والميت فإنما كان عقد الإجارة على أن تستوفي المنافع من ملكه، فلما زال ملكه عن الأصل بطلت الإجارة، إذ غير جائز للمستأجر استيفاء المنافع من ملك من لم يعقد في ملكه، وأما إذا مات المستأجر، فقد انتقل ملكه إلى الورثة، فلا يجوز أن تستحق عليهم الأجرة بعد الموت، وذمة الميت قد بطلت، ولا يلحقه الدين بعد موته، ولأنه معسر أيضاً، لا سبيل له إلى الأداء؛ لأن الملك قد صار للوارث².

القول الثاني: ذهب المالكية³ والشافعية⁴ والحنابلة⁵ أن الموت يعد سبباً في الانفساخ تارة، ولا يعد سبباً سبباً في الانفساخ تارة أخرى وبيان ذلك في الحالتين الآتيتين:

الحالة الأولى: أن يكون الموت واقعاً على ما وقع العقد عليه تعييناً، كإجارة الأجير المعين، كالظئر إذا مات الطفل⁶، فلو استأجر أجيئاً معيناً فمات فإن الإجارة تنفسخ، لأن هذا الأجير هو مورد العقد لا لأنه عاقد، ولأن المنفعة زالت بالكلية بتلف المعقود عليه.

الحالة الثانية: أن يكون الموت واقعاً على ما لم يرد العقد عليه، فلا تنفسخ بموت راكب ولو لم يكن له من يقوم مقامه في استيفاء المنفعة، بأن لم يكن له وارث، أو كان غائباً كمن يموت بطريق مكة لأن

1/ مختصر القدوري، أحمد أبو الحسين القدوري، ص 105، فتح القدير على الهداية وتكملته، ابن الهمام(146/9).

2/ شرح مختصر الطحاوي، الحصص(392/3)، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، الزيلعي(144/5).

3/ بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ابن رشد الحفيد(15/4).

4/ مغني المحتاج، الشريبي(485/3).

5/ كشف القناع عن متن الإقناع، البهوتي(27/4 - 28).

6/ بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ابن رشد الحفيد(15/4).

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

المعقود عليه إنما هو منفعة الدابة دون الراكب، وإن مستأجر الدابة للركوب له أن يركب من يمثله، وإنما ذكر الراكب لتقدر به المنفعة، كما لو استأجر دابة ليحمل عليها هذا القنطار القطن فتلف لم تنفسخ، وله أن يحملها من أي قطن كان¹.

1/ كشف القناع على متن الإقناع، البهوتي(28/4).

المبحث الثاني:

مسائل تطبيقية في الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

المطلب الأول: أثر وباء كورونا على عقود الإجارة

المطلب الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر

(سكنات عدل نموذجاً)

المبحث الثاني : مسائل تطبيقية في الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

المطلب الأول: أثر وباء كورونا على عقود الإجارة

الفرع الأول: تعريف وباء كورونا وعلاقته بالجوائح

1/ تعريف وباء كورونا:

عرفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا بأنه: سلالة واسعة من الفيروسات التي قد تسبب المرض للحيوان والإنسان، ومن المعروف أنّ عدداً من فيروسات كورونا تسبب لدى البشر أمراض تنفسية تتراوح حدتها من نزلات البرد الشائعة إلى الأمراض الأشد، مثل متلازمة الشرق الأوسط التنفسية (ميرس)، والمتلازمة التنفسية الحادة الوخيمة (سارس)، ويسبب فيروس كورونا المكتشف مؤخراً مرض كوفيد-19¹. وعرفت كوفيد-19 بأنه مرض معد يسببه آخر فيروس تم اكتشافه من سلالة فيروسات كورونا ولم يكن هناك أي علم بوجود هذا الفيروس الجديد ومرضه قبل بدء تفشيته في مدينة ووهان الصينية في كانون الأول ديسمبر 2019².

وبعد ذلك أعلنت منظمة الصحة العالمية يوم الأربعاء 11 مارس 2020، تصنيف كورونا "كوفيد-19" جائحة أو وباء عالمياً، نتيجة الانتشار السريع في أغلبية دول العالم، حيث أعلن عنه تيدروس أدها نوم غيرسيوس المدير العام لمنظمة الصحة العالمية³.

نتج عن سرعة انتشار فيروس كورونا على الكثير من الدول أو أغلبها القيام بعدة إجراءات احترازية من بينها الإغلاق العام لأكثر الأنشطة التجارية، نظراً لما يظهره التباعد الجسدي من الحد من انتشار الفيروس، فقد كان التباعد الجسدي الطريقة الأكثر فاعلية لحماية السكان⁴.

ورغم إعلان منظمة الصحة العالمية لفيروس كورونا جائحة عالمية فإن ذلك غير كاف في تبرير اعتباره جائحة مؤثرة في عقد الإجارة ، بل سيتضح أكثر بعد التعرف على مفهوم الجائحة، فما مفهوم الجائحة

1/ أثر جائحة كورونا على أحكام الإجارة في الفقه الإسلامي، سيد عال القاسم مولاي، ص 335.

2/ نفس المرجع، ص 335.

3/ كورونا الصحة العالمية تصنيفه وباء عالمياً، www. Aljazeera. Net، بتاريخ 2022/4/24 حوالي 15:37

4/ فيروس كورونا، خمس استراتيجيات أثبتت نجاحاً في احتواء الوباء www.bbc.com، بتاريخ 2022/4/24 حوالي 16:13

المبحث الثاني : مسائل تطبيقية في الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

في الفقه الإسلامي؟ وهذا سيقودنا إلى الكشف عن مدى اعتبار جائحة كورونا جائحة مؤثرة في عقود الكراء.

2/ تعريف الجائحة لغة واصطلاحاً:

أ/ لغة: يقول ابن فارس الجيم والواو والحاء أصل واحد، وهو الاستئصال، يقال: جاح الشيء يجوحه استأصله، ومنه اشتقاق الجائحة¹ والجائحة تحل بالرجل في ماله فتجتاحه كله، يقال أصابتهم جائحة أي سنة شديدة اجتاحت أموالهم فلم تدع لهم وجاحاً²، والجوحة والجائحة: الشدة والنازلة العظيمة التي تجتاح المال من سنة أو فتنة، وكل ما استأصله: فقد جاحه واجتاحه³.

ب/ في اصطلاح الفقهاء: اختلفت عبارات الفقهاء في تعريفها

الحنفية: لم يتكلموا في الجائحة ولكنهم تكلموا في الأعذار، وقد عرفوها بأن "عجز العاقد عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق به، وهذا هو معنى العذر"⁴.

المالكية: عرفوها أن "الجوائح جمع جائحة وهو مالا يستطيع دفعه كالبرد والحر والجيش"⁵.

الشافعية: عرفوها أن "الجائحة من المصائب كلها كانت من السماء أو من الآدميين، وهي في كل ما اشترى من الثمار كان مما ييبس أو لا ييبس وكذلك هي في كل شيء أشترى فيترك حتى يبلغ أوانه فأصابته الجائحة دو أوانه"⁶.

عرفها فقهاء الحنابلة بقولهم: " أن الجائحة كل آفة لا صنع للآدمي فيها كالريح والبرد، والجراد، والعطش"¹.

1/ مقاييس اللغة، ابن منظور(492/1).

2/ تهذيب اللغة، أبو منصور(88/5).

3/ لسان العرب، ابن منظور(431/2).

4/ العناية شرح الهداية، الباري(147/9).

5/ حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، علي بن أحمد العدوي(217/2).

6/ الأم، الشافعي(60/3).

المبحث الثاني : مسائل تطبيقية في الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

ومن خلال التعريفات المذكورة يتبين لنا أنّ وصف الجائحة ينطبق على وباء كورونا باعتباره جائحة لا يمكن ردها ولا دخل للآدمي فيها، ولذلك تنطبق عليه أحكام الجوائح التي نص عليها الفقهاء في كتبهم، وهو ما أكدته منظمة الصحة العالمية حيث اعتبرت أن وباء كورونا جائحة، وأن الجائحة عبارة عن وباء ينتشر بشكل سريع حول العالم، وعليه فإن كورونا يعتبر جائحة من حيث هو وباء عالمي².

الفرع الثاني: أثر جائحة كورونا على عقود الكراء

الأصل في العقود أنه يجب الوفاء بها إلا ما قام الدليل على منعه لقوله تعالى "يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ"³، فكل ما يصدق عليه أنه عقد فقد وجب الوفاء به وذلك بمقتضى الآية الكريمة، إلا أن هذا الحكم لا يشمل جميع العقود ذلك أن العقود تنقسم باعتبار اللزوم وعدمه إلى ثلاثة أقسام: عقود لازمة يجب الوفاء بها وعقود جائزة لا يجب الوفاء بها، وعقد لازم من طرف وجائز من طرف آخر مثل الرهن⁴، وعقد الإجارة من العقود اللازمة التي لا يملك أحد الطرفين فسخه كما مر معنا.

إلا أن عقد الإجارة قد يطرأ عليه من الجوائح العامة أو الجوائح الطبيعية أو الظروف الاقتصادية أو غير ذلك من الأسباب الطارئة ما يجعله قابلاً للفسخ، ومن هذه الأسباب الطارئة جائحة كورونا التي اجتاحت البلاد، فأثرت على حياة الناس وأعمالهم، وعطلت كثير من جوانب حياتهم كتعطيل بعد الحرف وإغلاق بعض المؤسسات والمحلات، وحجز الناس في بيوتهم، وذلك نتيجة بعض القرارات الصادرة من السلطات في كل بلد على حسب ما تستوجبه الجائحة⁵. بالنظر في ذلك نطرح التساؤل التالي: ما

1/ المغني، ابن قدامة(81/4).

2/ مالفرق بين الوباء والجائحة؟ تعرف على تصنيف الأمراض وفقاً لعلم الأوبئة، arabicpost. Net، بتاريخ 2022/4/24 حوالي 01:20

3/ سورة المائدة، الآية 1

4/ المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ديبان محمد ديبان(91/1).

5/ الآثار الفقهية والأخلاقية المترتبة على التزامات عقود الإجارة في ظل جائحة كورونا، عبد الكريم مصطفى جاموس، ص 127.

المبحث الثاني : مسائل تطبيقية في الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

حكم عقود الإجارة القائمة في ظل جائحة كورونا التي تم إبرامها قبل هذه الجائحة وجاء موعد تنفيذها في ظل انتشار هذا الوباء؟

وللإجابة على ذلك نتعرف أولاً على أنواع الجوائح التي انقسمت إلى قسمين:

القسم الأول: جوائح لا فعل للآدميين فيها وهي الآفات السماوية، وهو الذي لا قدرة لأحد على دفعه كالبرد والثلج والغبار، وسموم أي ريح حار وجراد، وفأر ونار وجليد وغرق وغير ذلك من كل مالا يستطيع دفعه¹.

القسم الثاني: جوائح سببها الآدميين غير سماوية، كتصرفات السلطان وما يصدر عنه من قرارات، كقرارات حظر التجوال، ومنع التجمعات وإغلاق عدة جهات، كما حصل في ظل وباء كورونا، وكذلك انتشار أفعال السرقة والغصب واندلاع الحروب وغيرها².

بالنظر في هذه الأنواع فإن جائحة كورونا يظهر أنها تدخل في هذين القسمين معاً، بالنسبة للقسم الأول تدخل باعتبارها جائحة سماوية، وفي القسم الثاني تدخل من حيث ما يلحق الناس من قرارات السلطان الداعية إلى الحظر، ومن هذا فالآثار المترتبة على عقد الإجارة نتيجة جائحة كورونا، تختلف من مستأجر لآخر يمكن حصرها في ثلاث حالات:

الحالة الأولى: إن كان المستأجر لم يتضرر من جائحة كورونا، أي بإمكانه أن ينتفع بما استأجره انتفاعاً كاملاً دون أي ضرر يعود عليه، فهذا يجب عليه أن يدفع الأجرة كاملة للمؤجر، لأن الأصل في عقد الإجارة أنه عقد لازم لا يفسخ إلا بوجود سبب، وهنا لا يوجد سبب بل حصلت المنفعة ولهذا تثبت الأجرة في ذمته للمؤجر³، كما جاء في مجلة الأحكام العدلية "وتلزم الأجرة باستيفاء المنفعة"⁴.

1/ أسهل المدارك شرح إرشاد السالك، أبو بكر الكشناوي(309/2).

2/ الجوائح وأثرها في المعاملات المالية، محمد إبراهيم كتن، ص203.

3/ الآثار الفقهية والأخلاقية المترتبة على التزامات عقود الإجارة في ظل جائحة كورونا، عبد الكريم مصطفى جاموس، ص128.

4/ مجلة الأحكام العدلية، عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، ص89.

المبحث الثاني : مسائل تطبيقية في الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

الحالة الثانية: أن يكون المستأجر قد تضرر من جائحة كورونا، أي لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المستأجرة، كمن استأجر قاعة لإقامة الأفراح مثلاً ولم يتمكن من الانتفاع بسبب الحظر، في هذه الحالة يثبت خيار الفسخ للمستأجر، وسقط الأجرة قياساً على هلاك العين في الجوائح لعدم التمكن من الانتفاع بها¹.

الحالة الثالثة: أن يكون الضرر الواقع على المستأجر جزئياً، على أن يكون هذا الضرر قد تجاوز القدر المعروف عادة، يقول ابن نجيم " وفي الخلاصة تكارى على دخول عشرين يوماً إلى موضع كذا، فما دخل إلا في خمسة وعشرين يوماً قال يحط عنه من الأجرة بحساب ذلك"²، وجاء في المغني " فإن جاء أمر غالب، يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد، لزمه من الأجر بمقدار مدة انتفاعه"³.

المطلب الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر

الفرع الأول: التعريف ببرنامج عدل للسكن

1/ التعريف الإفرادي:

أ/ تعريف البرنامج:

لغة: جمع برامج أي سلسلة من العمليات الحسابية المعقدة، تجرى على الحاسب الآلي لحل مسألة ما⁴.
اصطلاحاً: يشير مصطلح البرنامج خطة أو مشروع منظم للأنشطة المختلفة التي سيتم تنفيذها، كما أنه نظام توزيع المواد المختلفة للدورة أو الموضوع، كلمة التعبير هي من أصل لاتيني يوناني¹.

1/ الآثار الفقهية والأخلاقية المترتبة على التزامات عقود الإجارة في ظل جائحة كورونا، عبد الكريم مصطفى جاموس، ص 129.

2/ البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ابن نجيم(8/15).

3/ المغني، ابن قدامة(5/336).

4/ المعجم الوسيط، مجموعة من المؤلفين(1/52).

المبحث الثاني : مسائل تطبيقية في الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

ب/ تعريف عدل

- . لغة: هو خلاف الجور، وهو القصد في الأمور، وما قام في النفوس أنه مستقيم، من عدَلَّ يَعْدِلُ فهو عادل من عُدُولٍ وَعَدَلٍ، يقال: عدَلَّ عليه في القضية فهو عادِلٌ، وبسط الوالي عدْلُهُ².
- اصطلاحاً: وهو عبارة عن الاستقامة على طريق الحق بالاجتناب عما محظوراً دينياً³.
- . وهو أيضاً أن تعطي من نفسك الواجب وتأخذه⁴.

ب/التعريف التركيبي لبرنامج سكنات عدل

العقد المنظم لهذه السكنات هو عبارة عن عقد بيع بإيجار ينتهي بتمليك السكن للمستفيد وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 01 . 105 المؤرخ في 29 محرم 1422هـ الموافق 23 أبريل 2001م، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإجارة المحددة في إطار عقد مكتوب⁵.

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن البيع بالإيجار يتمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة، وقد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري (في 2001) 5

1/ معنى البرنامج، [https:// ar. encyclopedia . titanica. com](https://ar.encyclopedia.titanica.com)، في 2022/4/25، حوالي 20:30 .

2/ الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، الجوهري(5/1760)، ولسان العرب، ابن منظور(11/430).

3/ التعريفات، الجرجاني، ص147.

4/ الأخلاق والسير، ابن حزم، ص81.

5/ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ص18.

المبحث الثاني : مسائل تطبيقية في الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

مرات الحد الأدنى للأجور) الذي كان يقارب 8000 دينار في 2000) أي 40.000 دينار للشهر. ولقد تم تعديل هذا الحد في 2013 وبذلك للاستفادة من سكن عدل البيع بالإيجار، يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار و6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي دينار 108.000 دينار¹.

يستفيد برنامج السكن البيع بالإيجار من ضمان قطعة الأرض ومن قروض ممنوحة من قبل الدولة².

الفرع الثاني: كيفية تمليك سكنات عدل في الجزائر

عقد البيع بالإيجار صيغة قانونية تتم بين طرفين أحدهما هو المستفيد من السكن وتطويره عدل تسمح باقتناء مسكن، بعد دفع قيمته أقساطاً في شكل إيجارات لمدة محددة، وبعد تسديد كامل هذه الأقساط يحتفظ المستأجر المشتري بالملكية³.

فهو عقد يتفق فيه الطرفان على أن يواظب المستأجر على دفع الأجرة لمدة زمنية معينة، حتى إذا وفي بها جميعاً في المواعيد المحددة، وصف العقد بأنه بيع، وكان ما دفع من أجرة عبارة عن أقساط من الثمن⁴. فتملك هذه السكنات لابد من شروط وهي:

1/ سكنات عدل في الجزائر أو السكن بالبيع بالإيجار بالجزائر، AADL، [www/ logement com](http://www/logement.com)، في 2022 /5/12 حوالي 13:52.

2/ وكالة سكنات عدل كل المعلومات لدفع الملف واستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار، ADLL، www.lkeria.com، في 2022/5/5، على الساعة 14:40.

3/ عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري دراسة نقدية، زايدي حميد، ص 91 /93، وينظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01 /105، المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ص19، والمادة 16 من القرار الصادر في 4 /5 /2004، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، والمعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 4 /43 /2004هـ، ص24، والتي جاء فيها "تنقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله".

4/ الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، هلال شعوة، ص20.

المبحث الثاني : مسائل تطبيقية في الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

. أن يكون المسكن محل التعاقد معيناً دقيقاً: وذلك ببيان صفه ورقمه والطابق المتواجد فيه، ورقم العمارة وموقعها والبلدية والولاية الكائن بها المسكن، وكذا جميع مشتملاته من تحديد لعدد الغرف ومساحة كل منها وكذا المساحة الكلية ونسب الأجزاء المشتركة¹.

. أن يكون المستفيد من المسكن " يتراوح دخلة بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف دينار ويساوي (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني، ولم يستفد من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص².

. ويستفيد أيضاً " من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه، على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار"، ويخضع المستفيدون والتنظيم المعمول بهما³.

. ثمن المسكن يجب أن يكون معلوماً: حيث يحدد " انطلاقاً من الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذا التكاليف المالية وتكاليف التسيير التقني والإداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية⁴، ويحسب ثمن المسكن الذي يتحمله المكتتب بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة، يدفع المستفيد منه دفعة أولى تقدر 25% حسب الكيفيات الآتية: 10% من ثمن المسكن عند

1/ ملحق القرار الصادر في 4 / 05 / 2004، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ص10.

2/ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12 . 432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012م، المعدلة للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 01 . 105، المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 71، 26 ديسمبر 2012 م، ص10.

3/ المادتين: المادة 13 والمدة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 01 . 105، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، 29 أبريل 2001م، ص19.

4/ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16 . 279 المؤرخ في 2 نوفمبر 2016 المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 01 . 105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 65 . 6 نوفمبر 2001، ص17.

المبحث الثاني : مسائل تطبيقية في الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

الإقرار الثابت بالشراء، و5% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن، 5% من ثمن المسكن عند التخصيص، 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن¹.

. أما نسبة 75% المتبقية والمؤجلة من ثمن المسكن فإنها تسدد " وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهرياً على مدى فترة لا تتجاوز خمس وعشرين، ويستطيع المستفيد أن يسدها مسبقاً قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته وبمجرد تسديد الدفعة الأولى².

. أن " يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها، وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 2% عن كل شهر من التأخر³.

. يترتب على عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إذارين مدة كل منهما 15 يوماً فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده... ويقوم المتعهد بالترقية العقارية بعد استرجاع المسكن، بتسديد مبلغ الدفع الأولى الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء⁴.

-
- 1/ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15 . 328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015 المعدلة للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01 . 105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 68، 27 ديسمبر 2015، ص 19.
 - 2/ ينظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16 . 279 المؤرخ في 2 نوفمبر 2016 المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 01 . 105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 65، 6 نوفمبر 2001، ص 17.
 - 3/ المادة السابعة (07) من القرار المؤرخ في 04 / 05 / 2004، المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، 04 يوليو 2004، ص 24 .
 - 4/ المادة التاسعة (9) من القرار المؤرخ في 04 / 05 / 2004، المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 43، 04 يوليو 2004، ص 24.

المبحث الثاني : مسائل تطبيقية في الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

. عدم جواز التصرف في المسكن: "يمنع المستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل الملكية بصفة شرعية لفائدته، كما أنه يمنع من تأجيره أو ممارسة أي نشاط حر أو تجاري فيه، ومن إحداث تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات"¹. كما " يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه"².

1/ ينظر: المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 105.01، المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، 29 أبريل 2001م، ص19، والمادتين 14 و 15 من القرار المؤرخ في 04 /05 /2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، 04 يوليو 2004هـ، ص24.

2/ المادة 13 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004م، المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001م والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، 04 يوليو 2004، ص24.

الخاتمة

لقد تناولنا في هذه الدراسة بعد تحليلنا لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وهو من أهم العقود في الشريعة الإسلامية نستخلص أهم النتائج:

01/ يعتبر معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية من حيث الانتهاء بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة، فلم يتكلم الفقهاء المتقدمين عنها سابقاً، وهي من الأساليب الجديدة التي استخدمها البنوك الإسلامية، أما عقد الإجارة فعلى حسب النصوص التي وردت فيه وفي أحكامه فإنه دُلَّ على أن وجوده كان مسبقاً.

02/ وجود الخلاف بين الفقهاء في أحكام الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، لا يعد تعصباً مذهبياً موجباً للفرقة، وإنما راجع في اختلافهم في فهم الدليل، فالشريعة مبنية على اليسر لا على العسر.

03/ عقد الإجارة عقد جائز منصوص عليه من الكتاب والسنة والإجماع.

04/ يعتبر عقد الإجارة عقد ملزم للطرفين ولا يجب فسخه وتعديله دون موافقة الطرف الآخر إلا في حالة ظهور مانع.

05/ كان لظهور وباء كورونا كوفيد-19 أثر كبير في عقود الكراء التي تم الاتفاق عليها قبل ظهوره.

06/ لتمليك سكنات عدل لا بد من اتفاق طرفين أحدهما هو المستفيد من السكن والآخر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، تسمح باقتناء مسكن بعد دفع أقساطاً في شكل إيجارات لمدة محددة .

التوصيات:

01- ضرورة التمسك بأحكام الشريعة وعدم التأثر بالقوانين الوضعية في إصدار البنود.

02- إعادة النظر في التفرقة بين بيع التقسيط والإجارة المنتهية بالتمليك، لأن أغلب العلماء ينظرون إلى أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هي بيع التقسيط.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: كتب القرآن الكريم وعلومه:

- 01/ القرآن الكريم، مصحف إلكتروني (word) برواية ورش.
- 02/ أحكام القرآن، للقاضي محمد بن عبد الله ابن العربي المعافري المالكي، دار الكتب العلمية - بيروت، ط3 (1424 هـ . 2003).
- 03/ الجامع لأحكام القرآن، أبو عبد الله محمد بن أحمد الأنصاري القرطبي، تحقيق أحمد البردوني وإبراهيم أطفيش، دار الكتب المصرية - القاهرة، ط2 (1384 هـ . 1964 م).
- 04/ المختصر في تفسير القرآن الكريم، جماعة من علماء التفسير للدراسات القرآنية، ط3، 1436 هـ.

ثانياً: كتب الحديث الشريف وعلومه:

- 01/ جامع العلوم والحكم في شرح خمسين حديث من جوامع الكلم، ابن رجب السلامي، تحقيق محمد الأحمدى أبو النور، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، ط2 (1424 هـ . 2004 م).
- 02/ تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان، عبد الرحمن السعدي، تحقيق عبد الرحمن بن معلا اللويحق، مؤسسة الرسالة، ط1 (1420 هـ . 2000 م).
- 03/ سنن ابن ماجه، ابن ماجه القزويني، تحقيق محمد فؤاد، دار إحياء الكتب العربية فيصل عيسى البابي الحلبي، د/ط، د/ت.
- 04/ سنن أبي داود، أبو داود السجستاني، تحقيق شعيب الأرنؤوط . محمد شامل فرد بللي، دار الرسالة العالمية، ط1 (1430 هـ . 2009 م).

قائمة المصادر والمراجع

- 05/ سنن الترمذي، محمد بن عيسى الضحاك الترمذي، تحقيق بشار عواد معروف، دار الغرب الإسلامي . بيروت، د/ط (1998م).
- 06/ شرح الزرقاني على الموطأ للإمام مالك، محمد بن عبد الباقي الزرقاني، تحقيق مكتبة الثقافة الدينية . القاهرة، ط/د (1434هـ . 2003م).
- 07/ صحيح ابن حبان، محمد بن حبان، تحقيق شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة . بيروت، ط1(1408هـ . 1988).
- 08/ صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي . بيروت، د/ط، د/ت.
- 09/ صحيح البخاري، محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي، تحقيق جماعة من العلماء، الطبعة السلطانية المطبعة الكبرى الأميرية . ببلاق مصر (1411هـ).
- 10/ مسند الإمام أحمد بن حنبل، الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق شعيب الأرنؤوط . عادل مرشد وآخرون، مؤسسة الرسالة، ط1(1421هـ . 2001م).
- 11/ معالم السنن، شرح سنن أبي داود، الخطابي، المطبعة العلمية . حلب، ط1(1351هـ . 1932م).
- 12/ مصباح الزجاجة في زوائد ابن ماجه، أبو العباس شهاب الدين أحمد البوصيري الكناي، تحقيق محمد المنتقى الكشناوي، دار العربية . بيروت، ط2 (1403هـ).
- 13/ التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، عبد البر القرطبي، تحقيق مصطفى بن أحمد العلوي ومحمد عبد الكبير البكري، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية . المغرب، د/ط (1387هـ . 1967).
- 14/ السنن الكبرى، أحمد بن الحسين الخراساني، تحقيق محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية . بيروت، ط3 (1424هـ . 2003).

قائمة المصادر والمراجع

15/مصنف ابن أبي شيبة، أبو بكر بن أبي شيبة، كمال يوسف الحوت، مكتبة الرشد- الرياض، ط1(1409).

ثالثاً: كتب المعاجم واللغة العربية:

01/ تاج اللغة وصحاح العربية، أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهري، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، دار العلم للمالين . بيروت، ط4 (1407 هـ . 1987).

02/ تهذيب اللغة، أبو منصور، تحقيق محمد عوض مرعب، دار إحياء التراث العربي . بيروت، ط1(2001م).

03/ لسان العرب، ابن منظور، دار صادر- بيروت، ط3(1414هـ).

04/ المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، دار الدعوة، د . ط، د . ت.

05/ مقاييس اللغة، ابن فارس بن زكرياء الرازي، تحقيق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، د . ط(1399 هـ . 1979).

06/ مقاييس اللغة، أبي الحسين بن فارس بن زكرياء، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، إتحاد الكتاب العربي، د . ط(1423 هـ . 2002م).

رابعاً: كتب المذاهب الأربعة:

(أ) كتب الفقه الحنفي:

01/ الاختيار لتعليل المختار، عبد الله بن محمود الموصللي ومجد الدين أبو الفضل الحلبي، دار الكتب العلمية- بيروت، (1356هـ - 1937م).

02/ البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ابن نجيم، دار الكتاب الإسلامي، ط3. 2(د-ت).

قائمة المصادر والمراجع

- 03/ البناية في شرح الهداية، بدر الدين العيني، دار الكتب العلمية- بيروت، ط1(1420هـ-2000م).
- 04/ الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار، علاء الدين الحصكفي، تحقيق: عبد المنعم خليل إبراهيم، دار الكتب العلمية، ط1(1423هـ-2002م).
- 05/ العناية شرح الهداية، محمد بن محمد البابرقي، دار الفكر- لبنان، ط1(1389هـ-1970م).
- 06/ المبسوط، السرخسي، دار المعرفة- بيروت، د-ط(1414هـ. 1993م).
- 07/ الهداية في شرح بداية المبتدي، علي المرغناني، تحقيق: طلال يوسف، دار إحياء التراث العربي- بيروت.
- 08/ رد المحتار على الدر المختار، ابن عابدين، دار الفكر- بيروت، ط2(1386هـ-1966م).
- 09/ شرح مختصر الطحاوي، أبو بكر الرازي الجصاص، تحقيق: عصمت الله عنایت الله محمد، دار البشائر الإسلامية، ط1(1431هـ-2010م).
- 10/ مجلة الأحكام العدلية، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، تحقيق: نجيب هواويني، نشر نور محمد وآخرون.
- 11/ مختصر القدوري في الفقه الحنفي، أبو الحسين القدوري، تحقيق: كامل محمد عويضة، دار الكتب العلمية، ط1(1418هـ-1997هـ).
- 12/ مرشد الحيران إلى معرفه أحوال الإنسان، محمد قدري باشا، المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، ط2(1308هـ-1891م).
- 13/ الاختيار لتعليل المختار، الموصلي، دار الكتب العلمية- بيروت، د-ط(1356هـ-1937م).

(ب) كتب الفقه المالكي:

- 01/ أسهل المدارك، شرح إرشاد السالك، عبد الله الكشناوي، دار الفكر- بيروت، ط3.
- 02/ التاج والإكليل لمختصر خليل، محمد العبدري، دار الكتب العلمية، ط1(1416هـ-1994م).

قائمة المصادر والمراجع

- 03/ الذخيرة، القراني، تحقيق: محمد حجي وسعيد أعراب ومحمد بوخبزة، دار الغرب الإسلامي . بيروت، ط1، (1494 م).
- 04/ الفقه المالكي وأدلته، الحبيب بن الطاهر، مؤسسة المعارف، بيروت . لبنان، ط(1430هـ/2009م).
- 05/ القوانين الفقهية، ابن جزى الكلبي، د- ط، د- ت.
- 06/ القوانين الفقهية، للغرناطي، د . ط، د . ت.
- 07/ المعونة على مذهب عالم المدينة، أبو محمد بن نصر الثعلبي البغدادي، تحقيق: حميش عبد الحق، المكتبة التجارية- مصطفى أحمد باز- مكة المكرمة، (د- ط).
- 08/ بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ابن رشد الحفيد، دار الحديث- القاهرة، د- ط(1425هـ-2004م).
- 09/ بلغة السالك لأقرب المسالك، للصاوي المالكي، دار المعارف، د- ط، د- ت.
- 10/ حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ابن عرفة، دار الفكر، د- ط، د- ت.
- 11/ حاشية العدوى على كفاية الطالب الرباني، علي بن أحمد العدوي، تحقيق: يوسف محمد البقاعي، دار الفكر- بيروت، د- ط(1414هـ-1994م).
- 12/ شرح مختصر خليل، الخرشبي، دار الفكر للطباعة- بيروت، د- ط، د- ت.
- 13/ منح الجليل شرح مختصر خليل، محمد عlish، أبو عبد الله المالكي، دار الفكر- بيروت، د- ط(1409هـ-1989م).
- 14/ مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، الخطاب الرعيني، دار الفكر، ط3(1412هـ-1992م).
- 15/ الذخيرة، القراني، تحقيق محمد حجي وغيره، دار الغرب الإسلامي- بيروت، ط1(1994م).
- 17/ الفواكه الدواني على رسالة أبي زيد القيرواني، شهاب الدين القراوي الأزهري المالكي، دار الفكر، دون ط، (1415هـ . 1995م).

(ج) كتب الفقه الشافعي:

- 01/ الأم، الشافعي، دار المعرفة- بيروت، د-ط(1410هـ- 1990م).
- 02/ البيان في مذهب الإمام الشافعي، أبو الحسين يحيى بن سالم العمراني، تحقيق قاسم محمد النووي، دار المنهاج - جدة، ط1(1421هـ-2000م).
- 03/ الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي شرح مختصر المزني، المرادوي، تحقيق: علي محمد معوض، عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية بيروت لبنان، ط1(1419هـ-1999م).
- 04/ السراج الوهاج على متن المنهاج، محمد الزهري الغمراوي، دار المعرفة للطباعة والنشر-بيروت.
- 05/ العزيز شرح الوجيز المعروف بالشرح الكبير، عبد الكريم الرافي، تحقيق: علي محمد عوض وعادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية- بيروت، ط1(1417هـ-1997م).
- 06/ المجموع شرح المذهب مع تكملة السبكي والمطيعي، النووي، دار الفكر.
- 07/ المذهب في فقه الإمام الشافعي، الشيرازي، دار الكتب العلمية، د- ط، د- ت النشر.
- 08/ الوسيط في المذهب، أبو حامد الغزالي، تحقيق: أحمد محمود إبراهيم ومحمد تامر، دار السلام القاهرة، ط1(1417).
- 09/ تحفة المحتاج في شرح المنهاج، ابن حجر الهيتمي، المكتبة التجارية الكبرى بمصر، د. ط (1357هـ-1983م).
- 10/ جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، شمس الدين الأسيوطي، تحقيق: مسعد عبد الحميد السعداني، دار الكتب العلمية- بيروت، ط1(1417هـ- 1996م).
- 11/ حاشيتا قليوبي وعميرة، أحمد سلامة القليوبي وأحمد عميرة، دار الفكر. بيروت. د- ط(1415هـ/1995م).
- 12/ روضة الطالبين وعمدة المفتين، محي الدين النووي، تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي بيروت-دمشق-عمان، ط3(1412هـ/1991م).

قائمة المصادر والمراجع

- 13/ مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، الخطيب الشربيني، دار الكتب العلمية، ط1(1415هـ - 1994م).
- 14/ نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، شهاب الدين الرملي، دار الفكر- بيروت، ط الأخيرة(1404هـ - 1984م).

(د) كتب الفقه الحنبلي:

- 01/ المبدع في شرح المقنع، إبراهيم ابن مفلح، دار الكتب العلمية بيروت- لبنان، ط1(1418هـ - 1997م).
- 02/ الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (المطبوع مع المقنع والشرح الكبير)، علاء الدين أبو الحسن المرادوي، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي- عبد الفتاح محمد الحلو، هجر للطباعة والنشر والتوزيع-القاهرة، ط1(1415م-1995).
- 03/ الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، المرادوي، دار إحياء التراث العربي، ط2(د-ت).
- 04/ الشرح الكبير على المقنع، ابن قدامة المقدسي، تحقيق: عبد المحسن التركي وعبد الفتاح محمد حلو، هجر للطباعة والنشر- القاهرة، ط1(1415هـ-1995م).
- 05/ الشرح الكبير على متن المقنع، ابن قدامة المقدسي، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، دون ط.
- 06/ الشرح الممتع على زاد المستقنع، ابن عثيمين، دار ابن الجوزي، ط1(1422هـ - 1423هـ).
- 07/ الكافي في فقه الإمام أحمد، ابن قدامة، دار الكتب العلمية، ط1(1414هـ-1994م).
- 08/ المبدع في شرح المقنع، ابن مفلح، دار الكتب العلمية- بيروت- لبنان، ط1(1418هـ - 1997م).
- 09/ المغني لابن قدامة، تحقيق: طه الزيني ومحمود عبد الوهاب فايد وغيرهم، مكتبة القاهرة، ط1(1388هـ-1968م)، (1389هـ-1969م).
- 10/ المغني، ابن قدامة، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن، عبد الفتاح حلو، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع- الرياض، ط3(1417هـ - 1997م).

قائمة المصادر والمراجع

- 11/ الممتع في شرح المقنع، زين الدين المنجي التنوخي، تحقيق: عبد الملك بن دهش، مكتبة الأسد - مكة المكرمة، ط3 (1424هـ-3003هـ).
- 12/ النكت والفوائد السننية على مشكل المخرر لمجد الدين ابن تيمية، محمد بن مفلح شمس الدين المقدسي، مكتبة المعارف - الرياض، ط2 (1404هـ).
- 13/ زاد المستقنع في اختصار المقنع، الحجاوي المقدسي، تحقيق: عبد الرحمن بن علي بن محمد العسكري، دار الوطن للنشر - الرياض، د. ط، د. ت.
- 14/ شرح الزركشي على مختصر الخرقى، شمس الدين بن عبد الله الزركشي الحنبلي، دار العبيكان، ط1، 1413هـ. 1993م.
- 15/ شرح زاد المستقنع، للشنقيطي.
- 16/ كشف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس البهوتي، مكتبة النصر الحديثة - الرياض، د - ط (1388هـ - 1968م).
- 17/ كشف المخدرات والرياض المزهرات لشرح أخصر المختصرات أحمد البعلي، دار البشائر الإسلامية - بيروت، ط1 (1423هـ - 2002م).
- 18/ مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، السيوطي، المكتب الإسلامي، ط2 (1415هـ - 1994م).

خامساً: كتب أخرى متنوعة:

- 01/ أثر جائحة كورونا على أحكام الإجارة في الفقه الإسلامي، سيد عال القاسم مولاي، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية.
- 02/ اختلاف الأئمة العلماء، بن هبيرة الذهلي، تحقيق: السيد يوسف أحمد، دار الكتب العلمية - بيروت، ط1 (1423هـ - 2002م).
- 03/ إعلام الموقعين عن رب العالمين، لابن قيم الجوزية، تحقيق: محمد أحمل الإصلاحى وآخرون، دار عطاءات العلم.

قائمة المصادر والمراجع

- 04/ إغاثة اللهفان في مصاديد الشيطان، ابن قيم الجوزية، تحقيق محمد حامد الفقي، مكتبة المعارف-الرياض.
- 05/ الإتيقان والإحكام في شرح تحفة الحكام(شرح ميارة)، أبو عبد الله الفاسي ميارة، دار المعرفة.
- 06/ الآثار الفقهية والأخلاقية المترتبة على التزامات عقود الإجارة في ظل جائحة كورونا، عبد الكريم مصطفى جاموس، المجلة الأكاديمية للأبحاث والنشر العلمي.
- 07/ الإجارة المنتهية بالتملك بالتمليك في الفقه الإسلامي، فهد بن علي الحسون، مكتبة مشكاة الإسلامية.
- 08/ الاختيارات الفقهية لشيخ الإسلام ابن تيمية، سامي بن جاد الله، دار عطاءات العلم- الرياض، ط3(1440هـ - 2019م).
- 09/ الأخلاق والسير، لابن حزم الأندلسي، تحقيق: عادل أبو المعاطي، دار المشرق العربي . القاهرة، ط1، 1408هـ . 1988م.
- 10/ الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، عبد الرحمن السيوطي، دار الكتب العلمية، ط1(1403هـ - 1983م).
- 11/ الأشباه والنظائر، ابن نجيم، دار الكتب العلمية . بيروت . لبنان، ط 1، 1419هـ . 1999م).
- 12/ الالتزامات في الشرع الإسلامي، أحمد إبراهيم بك، المكتبة الأزهرية للتراث، ط2(1434هـ - 2013م).
- 13/ التجريد للقُدوري، تحقيق: مركز الدراسات الفقهية، دار السلام-القاهرة، ط 2 (1427هـ - 2006م).
- 14/ التعليق بالشرط في عقدي البيع والهبة، نزيه كمال حماد، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب الجمهورية الكندية.
- 15/ التقنين الفقهي، عز الدين يحيى، السنة الأولى ماستر الفقه المقارن وأصوله.
- 16/ التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير، لابن حجر العسقلاني، دار الكتب العلمية، ط1(1419هـ - 1989م).

قائمة المصادر والمراجع

- 17/ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، 29 أبريل 2001م.
- 18/ الجوائح وأثرها في المعاملات المالية، محمد إبراهيم كتن.
- 19/ السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار، الشوكاني، دار ابن حزم، ط1.
- 20/ العقود والشروط والخيارات، أحمد إبراهيم بك، مجلة القانون والإقتصاد جامعة القاهرة، السنة الرابعة، العدد1/1934.
- 21/ الفتاوى الكبرى، ابن تيمية، دار الكتب العلمية، ط1(1408هـ - 1987م).
- 22/ الفتاوى الهندية، جماعة من العلماء، دار الفكر- بيروت، ط2(1310هـ).
- 23/ الفتوحات الربانية على الأذكار النواوية، محمد الصديقي، جمعية النشر والتأليف الأزهرية، د- ط، د-ت.
- 24/ الفروسية، ابن قيم الجوزية، تحقيق: مشهور بن سلمان، دار الأندلس- السعودية، ط1(1414هـ - 1993م).
- 25/ الفروق أنوار البروق في أنواع الفروق، للقرافي، عالم الكتب، د- ط، د- ت.
- 26/ الفقه الإسلامي وأدلته، وهبة الزحيلي، دار الفكر- دمشق، ط4(د-ت).
- 27/ الفقه الميسر، عبد الله بن محمد الطيار وغيره، مدار الوطن للنشر- رياض، ط1(1432هـ - 2011م).
- 28/ القواعد النورانية، للحنبلي دمشقي، تحقيق: أحمد بن محمد الخليل، دار ابن الجوزي . المملكة العربية السعودية، ط1(1422هـ).
- 29/ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15 . 328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015 المعدلة للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01 . 105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد68، 27 ديسمبر 2015.
- 30/ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16 . 279 المؤرخ في 2 نوفمبر 2016 المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 01 . 105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 65 . 6 نوفمبر 2001.

قائمة المصادر والمراجع

- 31/ المادة 13 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004م، المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001م والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، 04 يوليو 2004.
- 32/ المادة 13 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 01 . 105، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، 29 أفريل 2001م. - المادة 16 من القرار الصادر في 4 / 5 / 2004، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، والمعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43 / 4 / 2004هـ، والتي جاء فيها "تنقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله".
- 33/ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01 . 105، المؤرخ في 23 أفريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، 29 أفريل 2001م.
- 34/ المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 01 . 105، المؤرخ في 23 أفريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، 29 أفريل 2001م.
- 35/ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12 . 432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012م، المعدلة للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 01 . 105، المؤرخ في 23 أفريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 71، 26 ديسمبر 2012 م.
- 36/ المادة التاسعة (9) من القرار المؤرخ في 04 / 05 / 2004، المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 43، 04 يوليو 2004هـ.
- 37/ المادة السابعة (07) من القرار المؤرخ في 04 / 05 / 2004، المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، 04 يوليو 2004هـ.
- 38/ المادتين 14 و 15 من القرار المؤرخ في 04 / 05 / 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، 04 يوليو 2004هـ.
- 39/ المحلى بالآثار، لابن حزم الظاهري، دار الفكر . بيروت، د- ط، د- ت.

قائمة المصادر والمراجع

- 40/ المدخل الفقهي العام، مصطفى الزرقا، دار القلم - دمشق، ط1 (1998م).
- 41/ المصارف الإسلامية، موسى شحادة، اتحاد المصارف العربية 1989م.
- 42/ المعاملات المالية اصالة ومعاصرة، ديبان بن محمد ديبان، د- النشر، ط2 (1432هـ).
- 43/ المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، محمد عثمان شبير، دار النفائس، ط6 (1427هـ - 2007م)
- 44/ المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI، 1438.
- 45/ المنتقى شرح الموطأ، سليمان الباجي، مطبعة السعادة، ط1 (1332هـ).
- 46/ الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي (2007) : أ. هلال شعوة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2010 م.
- 47/ بيع العين المؤجرة وتطبيقاتها القضائية، مساعد بن عبد الله الحقييل، بحث علمي محكم في العدد الثالث من مجلة قضاء.
- 48/ حكم ربط القياسي للأجرة في إجارة الأعيان بمؤشر سعر الفائدة، بحث منشور في مجلة العدل العدد الأربعين
- 49/ زاد المعاد في هدي خير العباد، ابن قيم الجوزية، دار عطاءات العلم - الرياض، ط3 (1440هـ - 2009م).
- 50/ شرح الزرقاني على الموطأ للإمام مالك، للزرقاني، ت: طه عبد الرؤوف سعد، مكتبة الثقافة الدينية القاهرة، ط1، 1424هـ . 2003م.
- 51/ طلبه الطلبة، نجم الدين النسفي، مكتبة المثنى - بغداد، د- ط(1311هـ).
- 52/ عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وليد هوميل عوجان، المجلة الأردنية في القانون، المجلد(3) العدد(3)، (1432هـ - 2011م).
- 53/ غمز عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر، أحمد الحموي، دار الكتب العلمية، ط1 (1405هـ - 1985م).
- 54/ فتح الباري شرح صحيح البخاري، ابن حجر العسقلاني، دار المعرفة - بيروت، د- ط(1379هـ).

قائمة المصادر والمراجع

- 55/ فتح العلام في دراسة أحاديث بلوغ المرام، بن حزام الفضلي، دار العاصمة للنشر، ط4(1440هـ-2019م).
- 56/ فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك، محمد عليش، دار المعرفة، د- ط، د- ت.
- 57/ فتح القدير على الهداية وتكملته، ابن الهمام، دار الفكر- لبنان، ط1(1389هـ-1970م).
- 59/ فتح القدير، للشوكاني، دار ابن كثير، دار الكلم الطيب . دمشق . بيروت، ط1((1414هـ).
- 60/ فقه السنة، سيد سابق، دار الكتاب العربي . بيروت . لبنان، ط3، 1327هـ . 1977م.
- 61/ فقه المعاملات، مجموعة من الباحثين.
- 62/ فيروس كورونا، خمس استراتيجيات أثبتت نجاحاً في احتواء الوباء www.bbc.com.
- 63/ قرار الفقه الإسلامي الدولي رقم 115 (9 / 13) بشأن موضوع التضخم وتغير العملة.
- 64/ قرار المجمع الفقهي الإسلامي في دورته الثانية والعشرين شأن البيع أو التأخير بالسعر المتغير.
- 65/ قرارا مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، بشأن بيع العربون، دورة مؤتمره الثامن ببندر سيرى بيجوان، بروناي دار السلام من 1- 7 محرم 1414هـ الموافق 21- 27 حزيران (يونيو) 1993م.
- 66/ كشف الأسرار شرح أصول البزدوي، علاء الدين البخاري، دار الكتاب الإسلامي، د- ط، د- ت.
- 67/ مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الإجارة المنتهية بالتملك (دراسة اقتصادية وفقهية، شوقي أحمد دنيا، جامعة الأزهر. الإيجار المنتهي بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، منذر قحف . الإيجار المنتهي بالتملك، حسن علي الشاذلي . الإيجار المنتهي بالتملك وصكوك التأجير، محمد جبر الأولفي).
- 68/ مجموع الفتاوى ابن تيمية، تقي الدين بن عبد الحليم بن تيمية الحراني، تحقيق: عبد الرحمن بن محمد، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، د . ط،(1416هـ- 1995م).
- 69/ مختصر اختلاف العلماء، للطحاوي، تحقيق: عبد الله نذير أحمد، دار البشائر الإسلامية، ط2 (1417هـ).
- 70/ مختصر الفتاوى المصرية، بدر الدين البعلي، تحقيق: عبد المجيد سليم ومحمد حامد الفقي، مطبعة السنة المحمدية- تصوير دار الكتب العلمية.

قائمة المصادر والمراجع

- 71/ مسائل الإمام أحمد بن حنبل رواية أبي القاسم البغوي، للبغوي، تحقيق: أبو عمر محمد بن علي الأزهري، الفاروق الحديثة للطباعة والنشر. القاهرة، ط1 (1430هـ . 2009م).
- 72/ موسوعة الفقه الإسلامي، محمد التويجري، بيت الأفكار الدولية، ط1 (1430هـ . 2009م).
- 73/ نوازل الزكاة، عبد الله بن منصور الغفيلي، دار الميمان للنشر والتوزيع- الرياض، ط1 (1430هـ - 2009م).
- 74/ نيل الأوطار، الشوكاني، تحقيق عصام الدين الصبابي، دار الحديث- مصر، ط1 (1413هـ - 1993م).

سادساً: المذكرات والرسائل الجامعية:

- 01/ الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية، دراسة حالة بنك البركة الجزائري، الطيب لحيلح، فضيلة بارش، رسالة دكتوراه جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، تاريخ إرسال المقال 2018/06/22 تاريخ قبول المقال 2018/11/13.
- 02/ عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، محمد يوسف عارف الحاج محمد، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية كلية الدراسات العليا - نابلس فلسطين، 2003.
- 03/ أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه والقانون المدني، محمد المهدي ، جمال أحمد زيد الكيلاني، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية كلية الدراسات العليا- نابلس فلسطين، (1427هـ - 2006م).
- 04/ الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، خالد بن براك الحافي، خليل محمد نصار، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود.
- 05/ التزامات المؤجر والمستأجر، ناجمي الزهراء و وهاب لطيفة، رسالة ماستر، (1438هـ / 2007م).
- 06/ ضوابط التأجير المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامي، فاتن أحمد محسن العوامي، رمضان محمد عبد المعطي، رسالة ماجستير، جامعة المدينة العالمية (1433-1434هـ).

سابعاً: المواقع الإلكترونية:

قائمة المصادر والمراجع

- 01/ سكنات عدل في الجزائر أو السكن بالبيع بالإيجار بالجزائر، AADL، [www/ logement .com](http://www.logement.com)
- 02/ فتاوى الشبكة الإسلامية، لجنة الفتوى بالشبكة الإسلامية، تم نسخها من موقع [http://www. Slamweb.net](http://www.Slamweb.net)
- 03/ فيروس كورونا، خمس استراتيجيات أثبتت نجاحاً في احتواء الوباء www.bbc.com
- 04/ معنى البرنامج، [https:// ar. encyclopedia . titanica. com](https://ar.encyclopedia.titanica.com)
- 05/ نتائج البحوث وخواتيم الكتب، هذه نتائج وخواتم رسائل علمية واتجاهات لمؤلفين مختلفين، موقع الدرر السنوية على الأنترنت [.dorar. Net](http://www.dorar.net)
- 06/ أثر وباء كورونا على عقد الإجارة إديس أحمد، [islam online. Net](http://www.islamonline.net)
- 07/ كورونا وإيجار المساكن والمحال، [www. Aljazeera. net](http://www.Aljazeera.net)
- 08/ كورونا الصحة العالمية تصنفه وباء عالمي [www. Aljazeera. net](http://www.Aljazeera.net)
- 09/ مالفرق بين الوباء والجائحة؟ تعرف على تصنيف الأمراض وفقاً لعلم الأوبئة، [arabicpost. net](http://www.arabicpost.net)

الفهارس

فهرس الآيات القرآنية:

الآية	السورة	رقم الآية	الصفحة
﴿وَالْمُؤْفُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَاهَدُوا﴾	البقرة	177	26
﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾	البقرة	275	56
﴿لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا﴾	البقرة	286	66
﴿فَإِنْ طَبِنَ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِنْهُ نَفْسًا فَكُلُوهُ هَنِيئًا مَرِيئًا﴾	النساء	04	50
﴿فَمَا اسْتَمْتَعْتُمْ بِهِ مِنْهُنَّ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ فَرِيضَةً﴾	النساء	24	33-06
﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ...﴾	النساء	29	30-23
﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾	المائدة	01	21
﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى﴾	المائدة	02	39
﴿يَسْأَلُونَكَ مَاذَا أَحَلَّ لَهُمْ قُلْ أَحَلَّ لَكُمْ الطَّيِّبَاتِ﴾	المائدة	04	22
﴿وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ﴾	الأنعام	119	30
﴿قُلْ لَا أَجِدُ فِي مَا أُوحِيَ إِلَيَّ مُحَرَّمًا عَلَى طَاعِمٍ يَطْعَمُهُ﴾	الأنعام	145	22
﴿قُلْ مَنْ حَرَّمَ زِينَةَ اللَّهِ الَّتِي أَخْرَجَ لِعِبَادِهِ وَالتَّيِّبَاتِ﴾	الأعراف	32	22
﴿وَمِنْهُمْ مَنْ عَاهَدَ اللَّهُ لَنْ آتَانَا مِنْ فَضْلِهِ لَنَصَّدَّقَنَّ وَلَنَكُونَنَّ...﴾	التوبة	75-77	45
﴿فَإِذَا قَرَأْتَ الْقُرْآنَ فَاسْتَعِذْ بِاللَّهِ مِنَ الشَّيْطَانِ الرَّجِيمِ﴾	النحل	98	33
﴿وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا﴾	الإسراء	34	29
﴿فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ﴾	الكهف	77	8
﴿وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ﴾	الحج	78	66
﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ...﴾	القصص	26	8
﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾	الطلاق	06	33
﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ...﴾	الصف	2-3	45

فهرس الأحاديث النبوية:

الصفحة	الحديث أو طرفه
9	" وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ... "
34-9	" ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ... "
23	" أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَحَلَّ الْعُرْبَانَ فِي الْبَيْعِ "
23	" اشْتَرَى نَافِعُ بْنُ عَبْدِ الْحَارِثِ مِنْ صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ دَارَ صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ... "
23	" نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ "
30	" الْحَلَالُ مَا أَحَلَّ اللَّهُ فِي كِتَابِهِ، وَالْحَرَامُ مَا حَرَّمَ اللَّهُ فِي كِتَابِهِ، وَمَا سَكَتَ... "
31	" نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحِصَاةِ، وَعَنْ بَيْعِ الْغَرْرِ "
44	" إِنَّ أَبَا بَكْرٍ الصِّدِّيقَ كَانَ نَحَلَهَا جَادًّا عِشْرِينَ وَسَقًّا مِنْ مَالِهِ بِالْغَابَةِ فَلَمَّا... "
45	" آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ: إِذَا حَدَّثَ كَذَبًا، وَإِذَا أَوْثَمِنَ خَانَ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ "
46	" لَمَّا مَاتَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ جَاءَ أَبَا بَكْرٍ مَالٌ مِنْ قِبَلِ الْعَلَاءِ... "
53	" لَوْ قَدْ جَاءَنَا مَالُ الْبَحْرَيْنِ لَقَدْ أَعْطَيْتُكَ هَكَذَا وَهَكَذَا وَهَكَذَا « وَقَالَ بِيَدَيْهِ.. "
53	" إِنِّي قَدْ أَهْدَيْتُ إِلَى النَّجَاشِيِّ حُلَّةً وَأَوَاقِيٍّ مِنْ مِسْكِ... "

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
أ	المقدمة
5	المبحث التمهيدي: مفهوم الإجارة والاجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي
6	المطلب الأول: مفهوم الإجارة في الفقه الإسلامي
6	الفرع الأول: تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً
8	الفرع الثاني: مشروعية الإجارة والحكمة منها
10	الفرع الثالث: أركان الإجارة
12	الفرع الرابع: أنواع الإجارة
13	المطلب الثاني: التعريف بالإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي
13	الفرع الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك
15	الفرع الثاني: نشأة الإجارة المنتهية بالتملك
16	الفرع الثالث: صور الإجارة المنتهية بالتملك
20	المبحث الأول: دراسة تحليلية لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك
21	المطلب الأول: أحكام الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك
21	الفرع الأول: أحكام عقد الإجارة
28	الفرع الثاني: أحكام المنفعة والأجرة والعين المؤجرة
39	المطلب الثاني: تملك العين المراد إجارتها أو تملك منفعتها وتمليكها
39	الفرع الأول: تملك العين المراد إجارتها أو تملك منفعتها
42	الفرع الثاني: تملك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتملك
55	المطلب الثالث: طوارئ الإجارة

55	الفرع الأول: بيع العين المؤجرة وهلاكها
59	الفرع الثاني: فسخ عقد الإجارة
69	المبحث الثاني: مسائل تطبيقية في الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك
70	المطلب الأول: أثر وباء كورونا على عقود الإجارة
70	الفرع الأول: تعريف وباء كورونا وعلاقته بالجوائح
72	الفرع الثاني: أثر جائحة كورونا على عقود الكراء
74	المطلب الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر (سكنات عدل نموذجاً)
74	الفرع الأول: التعريف ببرنامج عدل للسكن
76	الفرع الثاني: كيفية تملك سكنات عدل في الجزائر
80	الخاتمة
82	قائمة المصادر والمراجع
99	الفهارس

الملخص:

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل معيار "الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك" الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية تحليلاً فقهيّاً بذكر أقوال الفقهاء وأدلتهم ومناقشتها على الوجه المطلوب ثم بيان الراجح منها، كما تناولت أيضاً مدى تأثير جائحة كورونا على عقود الإيجار التي عقدت قبل ظهور هذا الوباء وجاء تنفيذها في ظل انتشاره، والذي توصلنا إليه من ذلك أنها تفسخ على حسب وقوع الضرر وعدم استفاء المنفعة منها، كما بينت أيضاً كيفية تملك سكنات عدل في الجزائر على أنها لا تملك إلا بشروط.

الكلمات المفتاحية:

هيئة المحاسبة والمراجعة - الإجارة - الإجارة المنتهية بالتملك - المؤجر والمستأجر - العين المؤجر - المعيار.

Summary:

This study aimed to analyze the "lease and lease ending with ownership" standard issued by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions in a jurisprudential analysis by mentioning the sayings and evidence of the jurists and discussing them in the required manner and then explaining the most correct of them, as well as the extent of the impact of the Corona pandemic on the lease contracts that were held before the appearance of this The epidemic and its implementation came in light of its spread, and what we concluded from this is that it dissolves according to the occurrence of the damage and the lack of benefit from it, and it also showed how to own justice housing in Algeria as it does not own it except on conditions.

key words:

Accounting and Auditing Authority - Ijarah - Ijarah Muntahia Bittamleek - Lessor and Lessee - Leased Eye - Standard.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة احمد دراية - ادرار

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية

قسم العلوم الإسلامية

إذن بالطبع

أنا الموقع أسفله: أ.د. محمد جرادي

المشرف على مذكرة التخرج ماستر علوم إسلامية تخصص الفقه المقارن وأصوله الموسومة
بالمعيار رقم 09 "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" من معايير هيئة المحاسبة والمراجعة
للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI)
- تحليلا وتطبيقا -

المنجزة من قبل الطالبتين:

- كلثوم غزال

- عائشة بن الشريف

وبعد فصح المذكرة أقدم إذنا للطالبتين بطبعها، قصد إتمام إجراءات مناقشتها.

ادرار في 2022/05/19

التوقيع

A handwritten signature in black ink, appearing to be "محمد جرادي" (Mohamed Jeradi), is written below the text "التوقيع".