

# حلول الإشكالات الشرعية في مستجدات الإجارة مع الوعد بالتمليك



لقد أشار الكاتب في الحلقة الأولى من هذا البحث إلى أن عقد الإيجار التمويلي هو عقد ذو طبيعة خاصة (عقد إجارة من نوع خاص) يشبه عقد الإجارة الفقهي (المعهود فقهاً)، فتقلب أحكامه عليه، إلا أنه لا يلزم من ذلك طرد جميع أحكام الإجارة عليه إذا كان في طردها (في هذا العقد الحادث) مخالفة لمقتضيات العدل فيما يتعلق باستحقاق الغنم وتحمل الغرم. وقد تناول الباحث مسألة نقل عبء الصيانة على المستأجر من حيث صيانة العين المؤجرة (عمارتها ومرمتها) من خلال نوعين مشهورين؛ الأول ما يتمكن به من الانتفاع - أو ما كانت لأصل الانتفاع، أو ما يسمى الصيانة الأساسية. والنوع الثاني ما كان لاستيفاء المنافع، أو ما كانت لكمال الانتفاع، أو ما يسمى الصيانة التشغيلية. وسوف نستعرض في هذه الحلقة مسائل: تملك المستأجر للدفع المقدمة، ودفع الأجرة في فترة الصيانة، والأجرة المتغيرة، وضمن المستأجر لشركة التأمين، وأخيراً تعويض المستأجر المؤجر.



د. خالد بن محمد السيارى  
الجامعة السعودية الإلكترونية

إلى ثلث أو نصف قيمة العين، ثم في جدول السداد تضخم الأجرة (أصلاً وعائداً) في بداية العقد ثم تتناقص تدريجياً، وذلك تضادياً لأحد المقتضيات الشرعية لعقد الإجارة، وهو إرجاع الأجرة التي لم تستوف

## المسألة الثانية

### تملك المؤجر للدفع المقدمة

تعتمد كثير من المؤسسات المالية الإسلامية، عند التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك، إلى مطالبة العميل بدفعة مقدمة تصل أحياناً



### الحلقة الثانية

منفعتها في حال فسخ العقد أو انفساخه، وهذه الطريقة وسيلة من وسائل حماية المخاطر.

جاء في كتاب الاستكتاب: «تجد البنوك صعوبة في الالتزام برد أي مبلغ جرى تسلمه ضمن عقد الإجارة، لأن أي مبلغ جرى تسلمه ضمن عقد الإجارة ويكون قابلاً للرد يجب أن يسجل في جانب الخصوم في دفاتر البنك، والحال أن المؤجر يريد تسجيله على صفة دخل وليس التزاماً»<sup>(١)</sup>.

### أولاً: طريقة توزيع الأجرة من حيث الأصل:

الأصل جواز توزيع الأجرة حسب الفترات الإيجارية بحسب ما اتفق عليه الطرفان، ولا يصار إلى توزيع الأجرة بالتساوي إلا عند الإطلاق، وعلى هذا تقرير عامة الفقهاء.

جاء في بدائع الصنائع (٢٠٠/٤) «وإن اختار الفسخ؛ يرد النصف إلى المستأجر؛ لأن الأجرة بمقابلة المنفعة ولم يسلم له إلا منفعة نصف المدة».

وقال ابن عابدين ١١/ ٦ في بعض صور الإجارة: «وهي أن يؤجرها ثلاثين سنة عقوداً متوالية... ويجعل معظم الأجرة للسنة الأخيرة والباقي لما قبلها... وأما جعل الأجرة القليلة لما عدا الأخيرة؛ فلتأنيدي يفسخ المؤجر الإجارة في تلك الأيام».

وجاء في المدونة: قلت: أرأيت إن استأجرت ظئراً ترضع لي صبيين سنتين فأرضعتهمما لي سنة، ثم مات أحدهما؟ قال: يوضع عن الأبوين بقدر ما بقي من رضاع هذا الميت وذلك ربع الإجارة؛ لأن النصف قد أوفتھما في السنة التي أرضعت لهم، وبقي نصف الإجارة، فمات أحد الصبيين فبطل نصف النصف من الأجرة وهو ربع الجميع. وهذا



## الأصل جواز توزيع الأجرة

### حسب الفترات الإيجارية

### بحسب ما اتفق عليه

### الطرفان



رأيي إلا أن يكون ذلك يختلف فيحمل على رخص الكراء وغلائه في إبان تلك السنتين لعله يكون للشتاء كراء وللصيف كراء وأسواقه مختلفة، وللصغير كراء، وللصبي إذا تحرك كراء آخر؛ فيحملون على ذلك بحال ما وصفت لك من الكراء أو الإجارة». وجاء في نهاية المحتاج (٣٠٦/٥): «وإذا أجر شيئاً أكثر من سنة، لم يجب تقدير حصة كل سنة؛ كما لو استأجر سنة، لا يجب تقدير حصة كل شهر. وتوزع الأجرة على قيمة منافع السنين».

وقال في موضع آخر ٣١٧/٥: «فيستقر قسطه من المسمى بالنظر لأجرة المثل، بأن تقوم منفعة المدة الماضية والباقية ويوزع المسمى على نسبة قيمتهما وقت العقد دون ما بعده، فلو كانت مدة الإجارة سنة ومضى نصفها وأجرة مثله مثلاً أجرة النصف الباقي وجب من المسمى ثلثاه أو بالعكس فثلثه لا على نسبة المديتين؛ لاختلافهما، إذ قد تزيد أجرة شهر على شهر».

وقال في موضع آخر ٣٣٠/٥: «ولو أجر بأجرة مقسطة فكتب الشهود الأجرة إجمالاً، ثم قسطت بما لا يطابق الإجمال؛ فإن لم

يمكن الجمع تحالفاً؛ لأن تعارض ذينك أوجب سقوطهما، وإن أمكن؛ كأن قالوا: أربع سنين بأربعة آلاف، كل شهر مائتا درهم وعشرة دراهم، حمل على تقسيط المبلغ على أول المدة، فيفضل بعد تسعة عشر شهراً: عشرة دراهم، تقسط على ما يخصها من الشهر، وهو يوم من أول الشهر العشرين، وثلاثة أسابيع يوم؛ لأن حصة كل يوم سبعة». وجاء في المغني ٢٨/٨: «إن كان أجر المدة متساوياً، فعليه بقدر ما مضى؛ إن كان قد مضى النصف، فعليه نصف الأجر، وإن كان قد مضى الثلث، فعليه الثلث، كما يقسم الثمن على المبيع المتساوي. وإن كان مختلفاً، كدار أجزها في الشتاء أكثر من أجزها في الصيف، وأرض أجزها في الصيف أكثر من أجزها في الشتاء، أو دار لها موسم، كدور مكة، رجع في تقويمه إلى أهل الخبرة، ويقسط الأجر المسمى على حسب قيمة المنفعة، كقسمة الثمن على الأعيان المختلفة في البيع».

وجاء في كشف القناع ٣٦/٩: «ولو استأجر لحفر بئر، عشرة أذرع طولاً، وعشرة أذرع عرضاً، وعشرة أذرع عمقاً، فحفر الأجير خمسة طولاً في خمسة عرضاً في خمسة عمقاً، وأردت أن تعرف ما يستحقه من الأجرة المسماة له؛ فاضرب عشرة في عشرة؛ تبلغ مائة؛ ثم اضرب المائة في عشرة تبلغ ألفاً، فهي التي استأجر لحفرها. واضرب خمسة في خمسة؛ بخمسة وعشرين؛ ثم اضربها في خمسة بمائة وخمسة وعشرين، وذلك الذي حفره، وإذا نسبت ذلك إلى الألف وجدته ثمن الألف، فله ثمن الأجرة؛ لأنه وفي بئمن العمل إن وجب له شيء من الأجرة، بأن ترك العمل لنحو صخرة منعه من الحفر».

وقال في موضع آخر ٨٧/٩: «فإن فسخ

لغرض استئجار حصة مؤسسة التمويل لاحقاً.

٢- وإما أن تكون أمانة في يد المؤسسة؛ لأغراض ائتمانية، أو لأغراض الصيانة. وفي جميع الأحوال يخضع تخريج الدفعة المقدمة لما اتفق عليه الطرفان في عقد الإجارة.

### ثالثاً: حكم الأجرة المعجلة:

لقد نص عامة الفقهاء على جواز التعجيل والتأجيل في دفع الأجرة<sup>(٥)</sup>، وخلافاً للمذاهب الأربعة؛ منعها ابن حزم في المحلى ١٨٣/٨ فقال: لا يجوز اشتراط تعجيل الأجرة، ولا تعجيل شيء منها، ولا اشتراط تأخيرها إلى أجل ولا تأخير شيء منها... لأنه شرط ليس في كتاب الله تعالى فهو باطل». والأظهر قول المذاهب الأربعة، وهو ما قرره المعيار الشرعي للإجارة بند ٦/٢ «يجوز اشتراط تعجيل الأجرة، كما يجوز تقسيطها».

فلا يظهر ما يمنع من اشتغال الأجرة على دفعة مقدمة مقابل استيفاء المنافع، ويفضل أن تسمى في التمويل بالإجارة: (أجرة

## الدفعة المقدمة من العميل في التمويل بالإجارة تخضع لما اتفق عليه الطرفان في العقد

وعكسه: إذا خاف المؤجر مكر المستأجر وغدره في المستقبل، جعل معظم الأجرة في السنين الأول وأقلها في الأواخر<sup>(٦)</sup>.

### ثانياً: التخريج الفقهي للدفعة المقدمة:

الدفعة المقدمة من العميل في التمويل بالإجارة<sup>(٤)</sup>:

١- إما أن تكون أجرة معجلة، وهذا هو الأكثر في التطبيق.

٢- وإما أن تكون حصة في تملك عين

الأجير كان له من الأجر بحصة ما عمل؛ لأن المانع من الإتمام ليس من قبله، فيقسط الأجر المسمى على ما بقي من العمل، وعلى ما عمل الأجير فيقال: كم أجر ما عمل؟ وكم أجر ما بقي؟ فيقسط الأجر المسمى عليهما، فإذا فرضنا أن أجر ما عمل عشرة، وما بقي خمسة عشر، فله خمسان. ولا يجوز تقسيطه أي الأجر على عدد الأذرع؛ لأن أعلى البئر يسهل نقل التراب منه، وأسفله يشق ذلك أي نقل التراب فيه».

وقال ابن تيمية في مختصر الفتاوى المصرية ص ٣٧٦: «المنفعة بالنسبة إلى الزمان قد تختلف، فتكون قيمتها في الشتاء أكثر منها في الصيف، وبالعكس؛ فلو قدر أنها انفسخت في بعض الحول لسقطت الأجرة في مثل ذلك بالقيمة إلا بأجزاء الزمان، فيقال: كم قيمته وقت الصيف؟ وكم قيمته وقت الشتاء؟ فنقسم الأجرة ويحسب لكل من الأجرة بقدر قيمته».

وقال في الفتاوى ٢٩٨/٢٠: «حصول المنفعة في بعض زمن الإجارة، أو بعض أجزاء العين المستأجرة؛ فهذا<sup>(٧)</sup> تسقط فيه الأجرة على قدر ذلك، ويجب بقسط ما حصل من المنفعة، وتكون الأجرة مقسومة على قدر قيمة الأمكنة والأزمنة؛ فإن كلا منهما قد يكون متماثلاً وقد يكون مختلفاً؛ بأن يكون بعض الأرض خيراً من بعض، وكري بعض فصول السنة أعلى من بعض». وقال ابن القيم: «إذا استأجر منه داراً مدة سنين بأجرة معلومة فخاف أن يغدر به المؤجر في آخر المدة ويتسبب إلى فسخ الإجارة، فالحيلة في ذلك: أن يسمى لكل سنة أجراً معلوماً، ويجعل أجرة السنين المتأخرة معظم الأجرة وأقلها للسنين الأولى».



معجلة) لئلا تشتهب بعقد التمويل بالمرابحة. كما هو الحال في تسمية الدفعات الإيجارية والتملك المبكر في الإجارة، في مقابل أقساط المرابحة والسداد المبكر؛ لاختلاف الأحكام بين المرابحة والإجارة.

وذهب بعض الفقهاء المعاصرين<sup>(٦)</sup> إلى منع الدفعة المقدمة في عقد الإجارة، لأن هذا الحكم يناسب عقد البيع دون عقد الإجارة فلا موجب له حينئذ، كما أن استئثار المؤجر به دون استيفاء المنفعة يعد أكلاً للمال بالباطل. ويمكن الإجابة عن ذلك بتحرير الفقرة التالية المعنية بأثر تعجيل الأجرة.

#### رابعاً: الأثر المترتب على تعجيل الأجرة:

الذي يظهر أنه عند الحكم بجواز تعجيل الأجرة، نحتاج إلى ضبط الآثار المترتبة على ذلك، ومن ذلك وقت استحقاق الأجرة المعجلة ولهذا أثر في تسويتها عند فسخ العقد قبل انتهاء مدته، ومدى تحقق الغرر في ذلك.

ورغم ما سبق نقله من كلام الفقهاء من أن توزيع الأجرة على مدة العقد خاضع لاتفاق الطرفين؛ فيتبع حينئذ وقت استحقاق الأجرة ما جرى الاتفاق عليه بين الطرفين في جدول السداد في توزيع الأجرة على فترات الإجارة، إلا أن الأولى مراعاة العدالة في ذلك فيكون توزيع الأجرة بطريقة عادلة وليس بالضرورة أن تكون متساوية<sup>(٧)</sup>.

فبعض التطبيقات، لاسيما في إجارة السيارات المنتهية بالتمليك؛ تجعل أجرة الفترات الأولى ضخمة جدا تفوق أجرة المثل سواء في السوق الفعلي أو السوق التمويلي أضعافاً مضاعفة، ثم تجعل أجرة الفترات الأخيرة تافهة. وتجعل هذا الجدول هو

”

## يجوز أن ينص في عقد الإجارة على أن المبلغ المدفوع مقدماً هو

### دفعة معجلة من الأجرة

“

الحاكم عند فسخ العقد أو انفساخه، والذي يصار إليه عند النزاع، وفي ضوءه تحتسب معادلة التلف وتعويض التأمين، بينما تضع جدولاً آخر للسداد الفعلي وهو الذي تسجل فيه المبالغ على نحو متساو، وتحسم من حساب العميل شهرياً، وهذا الجدول لا يلتفت إليه في حالات الفسخ<sup>(٨)</sup>.

ومهما يكن من أمر، فقد رأيت بعض الاجتهادات الشرعية معالجة الأجرة المعجلة في تطبيقات المؤسسات المالية، على النحو التالي:

١- ما جاء في معيار الإجارة بند ٦/٢: «الأجرة المعجلة بالاشتراط أو الحالة بسبب التأخير في السداد تخضع للتسوية في آخر مدة الإجارة أو عند انفساخها قبيل نهاية المدة».

٢- وجاء في ندوة البركة ٧/١٥ فقرة ج عام ١٩٩٨: «يجوز أن ينص في عقد الإجارة على أن المبلغ المدفوع مقدماً هو دفعة معجلة من الأجرة، وحينئذ إما أن يطلق النص فيكون المبلغ المعجل جزءاً من أجرة جميع المدة، فإذا فسخت الإجارة استحق المؤجر من المبلغ المعجل ما يتناسب مع المدة المنتقع

بها بالإضافة لأجرة تلك المدة. وإما أن ينص على أن المبلغ المدفوع مقدماً أجرة لفترة من بداية مدة العقد فيستحق المؤجر ذلك المبلغ بمجرد الانتفاع بتلك الفترة».

٢- وجاء في فتاوى أعيان للإجارة ١/٢٢٢ و٢٢٤ عام ٢٠٠٠: «الدفعة المقدمة هي جزء من الأجرة الإجمالية لمدة عقد الإجارة، فتقسم على كامل مدة العقد... ويمكن الاتفاق مع المستأجر على اعتبار أن الدفعة المقدمة هي جزء من إيجار السنة الأولى فقط أو من إيجار نصف السنة الأولى أو هي أجرة الشهر الأول، فإن وافق فلا مانع عندئذ من عدم إرجاعها له ما دام قد انتفع بالعين المدة التي شملها الدفعة المقدمة أيًا كانت هذه المدة قصيرة أو طويلة»<sup>(٩)</sup>.

٤- وجاء في قرارات الهيئة الشرعية للبنك الأهلي ١/٣٠٤: «ينبغي أن تكون الدفعة الأولى داخلة في التصفية».

### المسألة الثالثة

#### دفع الأجرة في فترة الصيانة

جاء في كتاب الاستكتاب: «يتعرض محل عقد الإجارة، سواء أكان في المعدات أم الطائرات هذه أم المنازل، للحاجة إلى الصيانة، وخلال هذه الفترة تتوقف المنافع، ولما كانت الأجرة هي مقابل المنافع فإن المؤجر لا يستحق أجرة عنها. إلا أن استمرار التدفقات النقدية بصورة منتظمة وبغير انقطاع (لاسيما إذا كان انقطاعاً لا يمكن توقعه) أمر في غاية الأهمية بالنسبة للبنوك، وبدون هذا الانتظام تكون عملية التصكيب عالية المخاطر. فهل يجوز إلزام المستأجر بالاستمرار في دفع الأجرة بصورة مستمرة بغير انقطاع حتى خلال فترات الصيانة؟<sup>(١٠)</sup> <



أولاً: حكم إلزام المستأجر بدفع أجرة مقابل مدة لم يستوف منفعتها:

إن كان هذا التوقف بسبب تعدي المستأجر، أو بسبب الصيانة التشغيلية الواجبة عليه، أو بسبب الصيانة الأساسية المشروطة عليه (كما سبق في المسألة الأولى)، فمن لوازم ذلك وجوب استمرار المستأجر في دفع الأجرة، باعتبار أن هذا التوقف بسببه.

جاء في المعيار الشرعي للإجارة البند ٦/١: «إذا فاتت المنفعة كلياً أو جزئياً بتعدي المستأجر مع بقاء العين، فإنه يضمن إعادة المنفعة أو إصلاحها، ولا تسقط الأجرة عن مدة فوات المنفعة». وأما إن كان بدون تعدد منه أو بسبب الصيانة غير الواجبة عليه، فلا يجوز إلزامه باستمرار دفع الأجرة.

قال ابن قدامة في المغني ٢٤/٨: «وإن شرط على مكثري الحمام، أو غيره، أن مدة تعطيله عليه لم يجز؛ لأنه لا يجوز أن يؤجر مدة لا يمكن الانتفاع في بعضها».

وجاء في نهاية المحتاج ٢٦٧/٥: «ولو اكترى نحو حمام مدة يعلم عادة تعطيلها فيها لنحو عمارة، فإن شرط احتساب مدة التعطيل من

”

## في حالة الهلاك

## الجزئي للعين المخل

## بالمنفعة يحق

## للمستأجر فسخ الإجارة

“

الإجارة وجهلت فسدت».

إلا أن بعض الاجتهادات الشرعية رأَت إمكان استمرار المستأجر في دفع الأجرة لأغراض محاسبية، مع تعويض المستأجر عنها في نهاية عقد الإجارة، ومن ذلك:

١- ما جاء في المعيار الشرعي للإجارة بند ٥/١/٧: «في حالة الهلاك الجزئي للعين المخل بالمنفعة يحق للمستأجر فسخ الإجارة، ويجوز أن يتفقا في حينه على تعديل الأجرة في حالة الهلاك الجزئي للعين إذا تخلى المستأجر عن حقه في فسخ العقد، ولا يستحق المؤجر أجرة عن مدة التوقف عن الانتفاع إلا

إذا عوضها «بالاتفاق مع المستأجر» بمثلها عقب انتهاء المدة المبينة في العقد».

٢- وقالت الهيئة الشرعية لبنك البلاد: «لأغراض محاسبية يمكن أن يستمر العميل في دفع الأجرة عن المدة التي تعطلت فيها المنفعة، على أن ترد للعميل تلك الأجرة حال فسخ العقد، ويمكن معالجتها في حال الاستمرار في العقد بما يتفق البنك والعميل عليه، ومن الخيارات ما يأتي:

(أ) تمديد الإجارة بقدر تلك المدة بلا عوض.

(ب) اختيار عدم تملك العقار مع إعادة أجرة المدة التي لم يستوف العميل منفعتها.

(ج) تملك العقار واعتبار تلك الأجرة جزءاً من ثمن التملك<sup>(١)</sup>.

على أنه ينبغي أن يكون هذا الاتفاق في حينه، وليس مشروطاً ابتداءً في عقد الإجارة، لئلا يفضي إلى جهالة مدة الإجارة، وهي من شروط صحة العقد، قال ابن قدامة في المغني ٢٤/٨: «لا يجوز أن يشترط أنه يستوفى بقدرها بعد انقضاء مدته؛ لأنه يؤدي إلى أن يكون انتهاء مدة الإجارة مجهولاً».

## \* المراجع

- (١) وينظر أيضاً: طرق توقي مخاطر الملكية، ص ٢٢-٢٧.
- (٢) يقرر هنا أحد آثار فسخ عقد الإجارة. وينظر: الفتاوى ١٨٧-١٨٦/٣٠ و ٢٥٧.
- (٣) إعلام الموقعين ٣٣٧/٣، إغاثة اللهفان ٣/٢. والنص منقول من الموضوعين بتصرف يسير. وينظر: عيون المستجيدات الفقهية، للفقهاء المحقق الدكتور زيه كمال حماد، ص ٥٠٢، ٥٠٣، ٥٠٤.
- (٤) وقد تكون عربوناً من العميل، وعند إضاء عقد الإجارة يكون جزءاً
- معجلاً من الأجرة. والكلام في عقد الإجارة البات.
- (٥) بدائع الصنائع ١٧٩/٤، ١٩٥، ٢٠١. الشرح الصغير ١٢/٤. نهاية المحتاج ٢٦٥/٥. شرح المنتهى ٧٤/٥.
- (٦) ينظر: بحث الدكتور سعد الشثري عن الإجارة المنتهية بالتمليك، وبحث الشيخ عبدالله بن منيع عن الإيجار مع الوعد بالتمليك ما له وما عليه، ونص تحفظه على قرار هيئة كبار العلماء.
- (٧) بحث: حق الانتفاع العقاري للدكتور يوسف الشبيلي، أبحاث مؤتمر شوري الخامس، ص ١٦٩ و ١٧١.
- (٨) نشأت فكرة وضع جدولين باجتهادات من بعض الهيئات الشرعية؛ لغرض معالجة احتمال ارتفاع الأجرة التمويلية عن أجرة المثل في حال الانفساخ، إلا أن ممارسات عدد من البنوك وشركات التمويل على خلاف ذلك، فقد استغلت فكرة الجدولين لتغطية مخاطر إعادة الدفعة الأولى أو المبالغ التي تزيد على الأجرة المعتادة، وذلك بتضخيم أجرة
- الفترات الأولى على النحو المذكور. (٩) وينظر: فتاوى أعيان ١٧٣/٢ و ٢٠٣ و ٢٦٥/١. وراجع: حولية البركة العاشرة، ص ٢١٣.
- (١٠) وينظر: طرق توقي مخاطر الملكية، ص ٣٢-٣٣. صكوك التمويل الإسلامية، ص ١٦٣.
- (١١) قرار الهيئة الشرعية لبنك البلاد (٧١) عام ٢٠١٣، والدليل الشرعي للتمويل العقاري، ص ٨١.