

المِعْيَارُ الشَّرْعِيُّ رَقْمٌ ٩

* الإِجَارَةُ وَالْإِجَارَةُ الْمُتَهِيَّةُ بِالْتَّمْلِيكِ (معيارٌ مُعَدّل)

* صدر محتوى هذا المعيار سابقًا باسم «المتطلبات الشرعية لتصنيف الاستثمار والتمويل رقم (٢)؛ الإجارة والإجارة المتهيئة بالتمليك». وقد تم إعادة إصداره في شكل معيار، استناداً إلى قرار المجلس الشرعي بإعادة إصدار جميع المتطلبات الشرعية لتصنيف معايير شرعية.





المحتوى

رقم الصفحة

٢٤٠	التقديم
٢٤١	نص المعيار
٢٤١	١- نطاق المعيار
٢٤١	٢- الوعد بالاستئجار
٢٤٢	٣- تملك المؤسسة العين المراد إجراتها أو تملك منفعتها
٢٤٤	٤- إبرام عقد الإجارة وأحواله
٢٤٦	٥- محل الإجارة
٢٤٩	٦- ضمادات مدینونیة الإجارة ومعالجتها
٢٥٠	٧- طوارئ الإجارة
٢٥٣	٨- تملك العين المؤجرة في الإجارة المتميزة بالتمليك
٢٥٥	٩- تاريخ إصدار المعيار
٢٥٦	اعتماد المعيار
الملاحق	
٢٥٧	(أ) نبذة تاريخية عن إعداد المعيار
٢٦٠	(ب) مستند الأحكام الشرعية
٢٧٠	(ج) التعريفات

٦٦٦٦٦٦٦



الحمد لله رب العالمين، والصلوة والسلام على أشرف المرسلين، سيدنا ونبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

التَّقْدِيمُ

يهدف هذا المعيار إلى بيان الأسس والأحكام الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، بدءاً من الوعد بالاستئجار - في حالة وجود وعد - وانتهاء بإعادة العين المؤجرة في الإجارة التشغيلية، أو تملكها في الإجارة المنتهية بالتمليك في نهاية مدة الإجارة أو خلالها، كما يهدف أيضاً إلى بيان الضوابط الشرعية التي يجب مراعاتها من قبل المؤسسات المالية الإسلامية (المؤسسة/ المؤسسات)^(١).

والله الموفق،،،

(١) استخدمت كلمة (المؤسسة/ المؤسسات) اختصاراً عن المؤسسات المالية الإسلامية، ومنها المصارف الإسلامية.

نَصُّ الْمِعْيَارِ

١. نطاق المعيار:

يتناول هذا المعيار إجارة الأعيان إجارة تشغيلية أو إجارة متمتة بالتمليك، سواء كانت المؤسسة مؤجرة أم مستأجرة. ولا يتناول صكوك الإجارة لأنها ضمن معيار صكوك الاستثمار، ولا إجارة الأشخاص (عقد العمل) لأن لها معياراً خاصاً بها.

٢. الوعد بالاستئجار:

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

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

٣/٢ يجوز للمؤسسة أن تطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغاً محدداً

إلى المؤسسة تحجزه لديها لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده بالاستئجار وما يترتب عليه من التزامات، بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي بحيث يتم - عند نكول العميل - تحويل الواعد في حال الإجارة مع الوعد بالتمليك الفرق بين تكلفة العين المراد تأجيرها ومجموع الأجرة الفعلية التي يتم تأجير العين على أساسها للغير إجارة متهدية بالتمليك، أما في حال الإجارة التشغيلية فيتحمل الواعد عند نكوله الفرق بين تكلفة شراء العين وثمن بيعها للغير إن اختار الموعود له البيع، فإن لم يبع فلا يستحق التعويض.

٤/٢ المبلغ المقدم لضمان الجدية إما أن يكون أمانة لحفظ لدى المؤسسة

فلا يجوز لها التصرف فيه، أو أن يكون أمانة للاستثمار بأن يأذن العميل للمؤسسة باستثماره على أساس المضاربة الشرعية بين العميل والمؤسسة، ويجوز الاتفاق مع العميل عند إبرام عقد الإجارة على اعتبار هذا المبلغ من أقساط الإجارة.

٣. تملك المؤسسة العين المراد إجارتها أو تملك منفعتها:

١/٣ يشترط لصحة عقد الإجارة التي تقع على شيء معين أن يسبق العقد تملك العين المراد إجارتها، أو تملك منفعتها:

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

٢/١ أما إذا كانت العين ستحللكها المؤسسة بالشراء من الواعد بالاستئجار (ينظر البند ٢/٣) أو من غيره، فلا تتعقد

الإجارة إلا بعد تملك المؤسسة العين. ويصبح التملك بعقد البيع ولو لم يتم تسجيله باسم المشتري (المؤسسة)، ويحق للمشتري أن يحصل على (سنداً ضد) لقرير الملكية الحقيقية له.

٢/٣ يجوز تملك العين من شخص أو جهة ثم إجارتها نفسها إلى من تملكتها المؤسسة منه، ولا يجوز اشتراط الإجارة في البيع الذي حصل به تملك المؤسسة للعين.

٣/٣ يجوز لمن استأجر عيناً أن يؤجرها لغير المالك بمثيل الأجرة أو بأقل أو بأكثر بأجرة حالة أو مؤجلة (وهو ما يسمى التأجير من الباطن) مالم يشترط عليه المالك الامتناع عن الإيجار للغير أو الحصول على موافقة منه.

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

٥/٣ يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفاً منضبطاً، ولو لم يكن مملوكاً للمؤجر (الإجارة الموصوفة في الذمة) حيث يتفق على

تسليم العين الموصوفة في موعد سريان العقد، ويراعى في ذلك إمكان تملك المؤجر لها أو صنعها، ولا يشترط فيها تعجيل الأجرة ما لم تكن بلفظ السلم أو السلف. وإذا سلم المؤجر غير ما تم وصفه فللمستأجر رفضه وطلب ما تتحقق فيه المواصفات.

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

٧/٣ يجوز للمؤسسة توكيلاً لأحد عمالها بأن يشتري لحسابها ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وأآليات ونحوها مما هو محدد بالأوصاف والثمن، بغية أن تؤجره المؤسسة تلك الأشياء بعد حيازة المؤسسة لها حقيقة أو حكمًا والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل إذا تيسر ذلك.

٤. إبرام عقد الإجارة وأحواله:

١/٤ إبرام عقد الإجارة وأثاره:

١/١ عقد الإجارة عقد لازم لا يملك أحد الطرفين الانفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الآخر (ينظر البند ٢/٢ والبند ١/٢ والبند ٧/٢). ولكن يمكن فسخ الإجارة بالعذر الطارئ (ينظر البند ٧/١).

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

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

٤/٤ يجوز أخذ العربون في الإجارة عند إبرام عقدها، مع ثبوت حق الفسخ للمستأجر لمدة معينة ويكون العربون جزءاً معجلاً من الأجرة في حال نفاذ الإجارة، وفي حال التكول يحق للمؤجر أخذ العربون. والأولى أن تتنازل المؤسسة عما زاد من العربون عن مقدار الضرر الفعلي. ينظر البند (٣/٢).

٤/٢ أحوال عقد الإجارة:

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

٤/٢/٢ إذا أبرم المؤجر عقد إيجار على عين لمدة معينة، فلا يصح إبرامه عقد إيجار مع مستأجر آخر خلال مدة عقد الإجارة القائم أو بمقدار الباقí في مدتھا (ينظر البند ١/٧).

٤/٣/٢ يجوز أن تتوارد عقود الإجارة لعدة أشخاص على منفعة معينة لعين واحدة ومدة محددة دون تعين زمن معين لشخص معين، بل يحق لكل منهم استيفاء المنفعة في الزمن الذي يتم

تخصيصه له عند الاستخدام تبعاً للعرف وهذه الحالة من صور المهايأة الزمانية في استيفاء المنفعة (*Time Sharing*).

٤/٤ يجوز للمستأجر تأجير آخرين معه فيما ملكه من منافع بتملكهم حصصاً فيها قبل إيجارها من الباطن، فيصبحون معه شركاء في منفعة العين المستأجرة. وبعد تملكهم للمنفعة وتأجيرهم للعين من الباطن يستحق كل شريك حصة من الأجرة بقدر مشاركته.

٥. محل الإجارة:

١/٥ أحكام المنفعة والعين المؤجرة:

١/١ يشترط في العين المؤجرة أن يمكن الانتفاع بها مع بقاء العين. ويشترط في المنفعة أن تكون مباحة شرعاً، فلا يجوز إجارة مسكن أو أداة لعمل محرم مقصود من الإجارة؛ كمقر بنك يتعامل بالفائدة، أو حانوت لبيع أو تخزين ما لا يحل، أو سيارة لنقل ما لا يجوز.

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

٣/١ يجوز أن تُعقد إجارة على مسكن أو معدات ولو لغير مسلم إذا كان الغرض المعقود له حلالاً؛ كالبيت للسكنى، والسيارة

للتنقل أو النقل، والحاسوب لتخزين المعلومات، إلا إذا علم المؤجر أو غلب على ظنه أن العين المؤجرة يراد استئجارها لعمل محرم؛ تستخدم في محرم.

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

٤/١/٥ لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، أو أن يشترط عدم مسؤوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة سواء أكان بفعله أم بسبب خارج عن إرادته.

٤/١/٦ إذا فاتت المنفعة كلياً أو جزئياً بتعدي المستأجر مع بقاء العين، فإنه يضمن إعادة المنفعة أو إصلاحها، ولا تسقط الأجرة عن مدة فوات المنفعة.

٤/١/٧ لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة. ويجوز توكيل المؤجر للمستأجر بإجراءات الصيانة على حساب المؤجر. وعلى المستأجر الصيانة التشغيلية أو الدورية (العادية).

٤/١/٨ العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير. ويجوز له أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع كلما كان ذلك ممكناً، ونفقة التأمين

على المؤجر، ويمكن للمؤجر أخذها في الاعتبار ضمناً عند تحديد الأجرة، ولكن لا يجوز له تحمل المستأجر بعد العقد أي تكالفة إضافية زادت على ما كان متوقعاً عند تحديد الأجرة. كما يمكن للمؤجر أن يوكل المستأجر بالقيام بإجراءات التأمين على حساب المؤجر.

٢/٥ أحكام الأجرة:

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

٢/٢ تجب الأجرة بالعقد، وتستحق باستيفاء المنفعة أو بالتمكين من استيفائها لا بمجرد توقيع العقد. ويجوز أن تدفع الأجرة بعد إبرام العقد دفعاً واحدة أو على دفعات خلال مدة تساوي أو تزيد أو تقل عن مدة الإجارة، فإذا تأخر تسليم العين المؤجرة عن المدة المحددة مدة تزيد عن المتعارف عليه لم يجب الدفع.

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

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

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

٦. ضمانات مدینية الإجارة ومعالجتها:

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

٢ / ٦ يجوز اشتراط تعجيل الأجرة، كما يجوز تقسيطها، وحيثئذ فإن للمؤجر أن يشترط على المستأجر حلول باقي الأقساط إذا تأخر عن سداد قسط أو أكثر دون عذر معتبر بعد إرسال إشعار من المؤجر بمدة معينة مع تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين في المدة المتبقية. والأجرة المعجلة بالاشتراك أو الحالة بسبب التأخير في السداد تخضع للتسوية في آخر مدة الإجارة أو عند انفسانها قبيل نهاية المدة. وأي إمهال

من المؤجر يحصل بعد اشتراط التعجيل يعتبر من قبيل المسامحة عن التعجيل مدة الإمهال وليس حقاً للمستأجر. ويراعى ما جاء في البند .(٢/٢/٥)

٣/٦ لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال التأخير في السداد (وينظر البند ٤).

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

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

٧. طوارئ الإجارة:

١/٧ بيع العين المؤجرة أو هلاكها:

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

٢/١ يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، وتنتقل ملكيتها محملاً بعدد الإيجار؛ لأنَّه حق للغير، ولا يشترط رضا المستأجر، أما المشتري فإنه إذا لم يعلم بعدد الإيجار فله حق فسخ البيع، وإذا علم وقبل فإنه يحل محل المالك السابق في استحقاق الأجرة عن المدة الباقيَة.

٣/١ في حالة الهلاك الكلي للعين ينفسخ عقد الإجارة إذا كانت الإجارة لعين معينة، ولا يجوز أن يشترط في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة أداء بقية الأقساط.

٤/١ العين المؤجرة أمانة عند المستأجر، فلا يضمنها إلا إذا حصل ال�لاك بالتعدِّي أو التقصير منه وحيثُذ يعوضها بمثلها إن كان لها مثل، وإلا فإنه يتحمل القيمة التي تقدر بها عند ال�لاك.

٥/١ في حالة الهلاك الجزئي للعين المخل بالمنفعة يحق للمستأجر فسخ الإجارة، ويجوز أن يتتفقا في حينه على تعديل الأجرة في حالة الهلاك الجزئي للعين إذا تخلَّى 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. (ينظر البند ٦/١٥)

٦/١ في الإجارة الموصوفة في الذمة في حالتي ال�لاك الكلي أو الجزئي على المالك تقديم عين بديلة ذات مواصفات مماثلة للعين الهاكلة، ما لم يتتفقا في حينه على غير ذلك. ويستمر عقد الإيجار لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل فينفسخ العقد (ينظر البند ٣/٥).

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

٧/٢ فسخ عقد الإجارة وانتهاؤه وتتجديده:

١/٢ يجوز فسخ عقد الإجارة باتفاق الطرفين، ولا يحق لأحدهما فسخه إلا بالعذر الطارئ، كما يحق للمستأجر الفسخ بسبب العيب الحادث في العين المخل بالانتفاع، ويحق الفسخ ب الخيار الشرط لمن اشترطه خلال المدة المحددة.

٢/٢ يجوز اشتراط المؤجر فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها.

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

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

٥/٢ يجوز برضاء الطرفين إقالة عقد الإجارة قبل سريانه.

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

٨. تملك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك:

١/٨ يجب في الإجارة المنتهية بالتمليك، تحديد طريقة تملك العين للمستأجر و يتم ذلك بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة، ويكون بإحدى الطرق الآتية:

١/١ وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو وعد بالبيع في أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقيّة، أو بسعر السوق.

٢/١ وعد بالهبة.

٣/١ عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.

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

٤/٢ الوعد بالتمليك بإحدى الطرق المذكورة في البند ١/٨ ملزم لمن صدر منه، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد، أما الطرف

الآخر فيكون مخيراً؛ تجنباً للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة؛ لأنها حينئذ تشبه العقد.

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

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

٥/٨ إذا كانت العين المؤجرة مشترأة من المستأجر قبل إجارتها إليه وإجارة منتهية بالتملك فلا بد لتجنب عقد العينة من مضي مدة تتغير فيها العين المؤجرة أو قيمتها ما بين عقد الإجارة وموعد بيعها إلى المستأجر. ويسري ذلك على حالة التملك المبكر للعين بإبرام عقد بيع خلال مدة الإجارة وينظر البند (١/٧).

٦/٨ مع مراعاة ما جاء في البند ٨/٨ يجب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتملك، وهي التي يصدر فيها وعد من المؤجر بتمليك المستأجر العين المؤجرة، ولا يصح أي مخالفة لتلك الأحكام بحججة أن العين اشتريت بناء على وعد من المستأجر بالتملك، أو أنها ستحول إليه، أو أنه ملتزم بأقساط تزيد عنأجرة المثل وتشبه أقساط البيع، أو أن القوانين الوضعية أو معايير المحاسبة التقليدية يعتبرها بيعاً بالأقساط مع تأخر الملكية.

٧/٨ لا يجوز التمليلك بإبرام عقد البيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإيجارة.

٨/٨ إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإيجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين، فإنه يرجع إلى أجرا المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرا المثل والأجرا المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرا المثل؛ وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرا عن أجرا المثل في مقابلة الوعده بالتمليلك في نهاية مدة الإيجارة.

٩. تاريخ إصدار المعيار:

صدر هذا المعيار بتاريخ ٤ ربيع الأول ١٤٢٣هـ الموافق ١٦ أيار (مايو)

٢٠٠٢م.

٥٦٦٦٦٦٦٦٦

اعْتِمَادِ الْمِعْيَارِ

اعتمد المجلس الشرعي المتطلبات الشرعية بصيغة الإجارة والإجارة المتمتة بالتمليك، وذلك في اجتماعه الرابع المنعقد في ٢٥ - ٢٧ صفر ١٤٢١ هـ الموافق ٣١ - ٢٩ أيار (مايو) ٢٠٠٠.

ثم اعتمد المجلس الشرعي إعادة إصدار المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المتمتة بالتمليك لتصبح معياراً شرعياً وذلك في اجتماعه الثامن المنعقد في المدينة المنورة بتاريخ ٢٨ صفر - ٤ ربيع الأول ١٤٣٢ هـ = ١٦ - ١١ أيار (مايو) ٢٠٠٢ م.

٦٦٦٦٦٦٦

مُلْحَقٌ (أ)

نبذة تاريخية عن إعداد المعيار

قرر المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (١) المنعقد في تاريخ ١٢ ذي القعدة ١٤١٩ هـ = ٢٧ تشرين الثاني (نوفمبر) ١٩٩٩ م. في البحرين إصدار متطلب شرعي للإجارة والإجارة المتمتة بالتمليك بتكليف مستشار شرعي.

وفي يوم الثلاثاء ١٣ ذي الحجة ١٤١٩ هـ = ٣٠ آذار (مارس) ١٩٩٩ م قررت لجنة الإفتاء والتحكيم تكليف مستشار شرعي لإعداد الدراسة الشرعية ومسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المتمتة بالتمليك.

وفي اجتماع لجنة الإفتاء والتحكيم المنعقد بتاريخ ١٤ - ١٣ ربجب ١٤٢٠ هـ = ٢٢ - ٢٣ تشرين الأول (أكتوبر) ١٩٩٩ م، ناقشت اللجنة مسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المتمتة بالتمليك، وطلبت من المستشار إدخال التعديلات اللازمة في ضوء ما تم من مناقشات وما أبداه الأعضاء من ملاحظات.

عرضت مسودة مشروع المتطلبات المعدلة على المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (٣) المنعقد في البحرين في الفترة من ١٥ - ١٧ ذي القعدة ١٤٢٠ هـ = ٢١ - ٢٣ شباط (فبراير) ٢٠٠٠ م، وأدخل المجلس الشرعي تعديلات على مسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المتمتة بالتمليك، وقرر إرسالها إلى ذوي الاختصاص والاهتمام لتلقى ما يليه لهم من ملاحظات تمهيداً لمناقشتها في جلسة الاستماع.

عقدت الهيئة جلسة استماع في البحرين بتاريخ ٢٩ ذي الحجة ١٤٢١ هـ = ٤ نيسان (أبريل) ٢٠٠٠ م، وحضرها ما يزيد عن ثلاثين مشاركاً يمثلون البنوك المركزية، والمؤسسات، ومكاتب المحاسبة، وفقهاء الشريعة، وأساتذة الجامعات، وغيرهم من المعنيين بهذا المجال. وقد تم الاستماع إلى الملاحظات التي أبديت سواء منها ما أرسل قبل جلسة الاستماع أم ما طرح خلالها، وقد تولى بعض أعضاء المجلس الإجابة عن الملاحظات والتعليق عليها.

عقدت لجنة المعايير الشرعية ولجنة الإفتاء والتحكيم اجتماعاً مشتركةً بتاريخ ٢٣-٢١ محرم ١٤٢١ هـ = ٢٨-٢٦ نيسان (أبريل) ٢٠٠٠ م في البحرين للتداول في الملاحظات التي أبديت حول مشروع المتطلبات، وأدخلت التعديلات التي رأتها مناسبة في ضوء المناقشات التي دارت في جلسة الاستماع.

ناقشت المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (٤) المنعقد في المدينة المنورة في الفترة من ٢٥-٢٧ صفر ١٤٢١ هـ = ٢٩ - ٣١ أيار (مايو) ٢٠٠٠ م التعديلات التي أدخلتها لجنة الدراسات الشرعية ولجنة الإفتاء والتحكيم، وأدخل التعديلات التي رأها مناسبة واعتمد هذا المعيار باسم المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك بالإجماع في بعض الفقرات، وبالأغلبية في بعضها على ما هو مثبت في محاضر اجتماعات المجلس.

وقد قرر المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (٧) المنعقد في مكة المكرمة بتاريخ ١٣-٩ رمضان ١٤٢٢ هـ = ٢٨-٢٤ تشرين الثاني (نوفمبر) ٢٠٠١ م إعادة إصدار جميع المتطلبات الشرعية لصيغة الاستثمار والتمويل ليصبح معايير شرعية، وكانت لجنة لهذا الغرض.

وفي اجتماعه رقم (٨) المنعقد في المدينة المنورة بتاريخ ٢٨ صفر-٤ ربيع الأول ١٤٢٣ هـ = ١٦-١١ أيار (مايو) ٢٠٠٢ م، اعتمد المجلس الشرعي إعادة

إصدار المتطلبات الشرعية لصيغ الاستثمار والتمويل رقم (٢) الإجارة والإجارة المتمتية بالتمليك باسم المعيار الشرعي رقم (٩) الإجارة والإجارة المتمتية بالتمليك. ولم يجر أي تغيير جوهري في المضمون.

راجعت لجنة مراجعة المعايير الشرعية في اجتماعها المنعقد بدولة قطر في ربيع الثاني ١٤٣٣ هـ يوافقه مارس ٢٠١٢م المعيار، وبعد المداولة والمناقشة اقترحت اللجنة جملة من التعديلات التي رأتها مناسبة إضافة وحذفًا وإعادة صياغة ورفعتها للمجلس الشرعي لإقرار ما يراه مناسباً منها.

ناقشت المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (٣٩) المنعقد في مملكة البحرين خلال الفترة من ١٣ إلى ١٥ محرم ١٤٣٥ هـ يوافقه ٦ - ٨ نوفمبر ٢٠١٤م التعديلات التي اقترحتها لجنة المراجعة، وبعد المداولة والمناقشة أقر المجلس الشرعي ما رأاه مناسباً منها، واعتمد المعيار بصيغته المعدلة الحالية.

٦٦٦٦٦٦٦

مُلْحَقٌ (ب)

مستند الأحكام الشرعية

تمهيد عن مشروعية الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك:

- الإجارة مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول:
- فمن الكتاب قوله تعالى: ﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتِي أَسْتَغْرِصُ ﴾^(١) وقوله تعالى: ﴿ لَوْشِئْتَ لَتَحَدَّثَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴾^(٢).
- ومن السنة قوله ﷺ: «من استأجر أجيراً فليعلم أجره»^(٣)، وقوله: «أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه»^(٤).
- وقد وقع الإجماع على مشروعيتها. وأما المعقول فلأن الإجارة وسيلة للتيسير على الناس في الحصول على المنافع التي لا يقدرون على تملك أعيانها.

(١) سورة القصص، الآية: (٢٦).

(٢) سورة الكهف، الآية: (٧٧).

(٣) أخرجه ابن ماجه في سنته ٨١٧/٢؛ وينظر مجمع الزوائد للهيثمي ٩٨/٤ طبعة دار الريان للتراث ودار الكتاب العربي.

(٤) أخرجه ابن ماجه في سنته ٨١٧/٢، والطبراني في الأوسط (ينظر مجمع الزوائد للهيثمي ٩٨/٤).

- وأما الإجارة المتهية بالتمليك فهي لا تخرج عن كونها عقد إجارة ترتب عليه جميع أحكام الإجارة واقتربن بها وعد بالتمليك في نهاية مدتھا. وقد تأكّدت مشروعيتها بقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي الذي فصل الصور الجائزة، وغير الجائزة من صور التأجير المتهي بالتمليك.
- هذا، وإن الإجارة المتهية بالتمليك المشروعة تتميّز عن البيع الإيجاري (*Hire-Purchase*) المعتمول به في البنوك التقليدية بأن الإجارة التملיקية التقليدية تطبق أحكام البيع والإجارة كليهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنقل ملكيتها إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الأجرة دون أن يكون هناك عقد مستقل للتمليك. أما الإجارة المتهية بالتمليك المشروعة، فإنها تطبق فيها أحكام الإجارة على العين المؤجرة إلى نهاية مدة الإجارة، ثم يحصل التمليك إلى المستأجر على النحو المبين في المعيار.
- والإجارة المقصودة في هذا المعيار هي إجارة الأعيان (أو الأشياء)، وهي عقد يراد به تملك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض معلوم.

الوعد بالاستئجار:

مستند طلب المؤسسة مبلغًا من الوعاد بالاستئجار هو الحاجة إلى تأكيد جدية الوعاد لأن الوعاد الملزم منه يرتب عليه تبعه مالية إذا نكل عن وعده وتضطر المؤسسة إلى مطالبه وقد يماطل في الأداء. وقد صدرت بشأن هذا المبلغ فتوى عن الهيئة الشرعية الموحدة للبركة، وينطبق هذا على الإجارة.

تملك المؤسسة العين المراد تأجيرها أو تملك منفعتها:

- مستند منع تأجير عين معينة غير مملوكة للمؤجر النهائي عن بيع الإنسان ما ليس عنده، والإجارة بيع منفعة.

- مستند جواز تملك عين من شخص ثم إجارتها إليه أنها صورة لا تتحقق فيها العينة.
- مستند منع اشتراط الإجارة في البيع هو أن تعليق عقود الشراء على وجود عقد الإجارة ممنوع بالنص عند جماعة من الفقهاء، وقد منعه الحديث المعروف في النهي عن بيعتين في بيعة^(١).
- مستند مشروعية الإجارة من الباطن في حال عدم اشتراط المؤجر الامتناع عنه هو أن المستأجر ملك المنفعة فيحق له تملكها بالأجرة التي يراها. ومستند المنع عند الاشتراط هو أن ملكية المنفعة انتقلت للمستأجر مقيدة فعليه مراعاة القيد.
- مستند جواز الإجارة لعين موصوفة في الذمة قبل تملكها أن ذلك لا يؤدي للنزاع، وهي كالسلم ولا يشترط تعجيل الأجرة فيها على أحد قولين للشافعية والحنابلة.
- مستند أفضلية أن يكون الوكيل في شراء العين المراد تأجيرها لصالح المؤسسة غير العميل هو الابتعاد عن الصورية ولكي يظهر دور المؤسسة في العملية.

عقد الإجارة:

- مستند كون عقد الإجارة لازماً أنه من عقود التمليل القائمة على المبادلة بين عوضين والأصل فيها لزوم قوله تعالى: ﴿أَوْفُوا بِالْعُهُود﴾^(٢) ومستند

(١) أخرجه أحمد والنسائي والترمذى وصححه (نيل الأوطار ٥/٢٤٨).

(٢) سورة المائدة، الآية: (١).

جواز فسخ الإجارة للأعذار أنه لو لا الفسخ لأدى ذلك إلى إتلاف المال للاستغناء عن المنفعة لسبب لا يد فيه للمستأجر مع دفعه الأجرة.

- مستند وجوب تحديد مدة الإجارة أن عدمه يورث الجهة ومن ثم المنازعه ومستند جواز إضافة عقد الإجارة للمستقبل أنه عقد زمني فتلائمه الإضافة، بخلاف البيع.

- مستند جواز أخذ العربون فعل عمر رضي الله عنه بمحضر من الصحابة، وقد أخذ به الإمام أحمد، وقد صدر بشأن العربون قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي^(١).

- مستند عدم جواز إبرام عقد إجارة آخر بعد إجارة العين هو أن المنفعة خرجت من تصرف المالك بعقد الإيجار الأول فصار محل الإجارة مشغولاً بالمستأجر الأول فلم يبق للإجارة الثانية محل، ولا يمكن إدخال مستأجر جديد إلا بالاتفاق على فسخ العقد مع المستأجر الحالي. وعليه، فلا تصلح هذه الصيغة لاستئجار الأموال؛ لأنها تقوم على بيع دين الأجرة، حيث إنها تدخل مستأجرين جدداً في أعيان مؤجرة سابقاً. وتختلف هذه الصورة عن أسلوب نقل المالك ملكية الأعيان إلى المستأجر ليحل محله ولو جزئياً في ملك كل أو بعض العين، وكذلك ملك المنفعة واستحقاق حصته من الأجرة عنها. وقد صدر بشأن منع هذه الصورة قرار من ندوة البركة^(٢).

- مستند جواز توارد عقود إجارة على منفعة معينة لعدة أشخاص دون تعين زمن معين لكل منهم: أن المنفعة -بحسب مدتها- تتسع لهم، والمسوغ لعدم

(١) قرار رقم ٧٢/٣/٨) بشأن العربون.

(٢) قرارات ندوة البركة رقم ٤/١٣.

تحديد ما يخص كلاً منهم هو وجود خيار التعيين مع مراعاة أولوية الطلب منهم وقد صدرت بذلك فتوى ندوة البركة^(١).

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

محل الإجارة

- مستند اشتراط إمكانية بقاء العين المؤجرة مع الانتفاع بها أن الإجارة عقد على المنفعة وليس على العين فلا تصح على ما يستهلك بالانتفاع. ومستند وجوب أن تكون المنفعة مشروعة هو أن الإيجار لمحرم فيه معونة على الإثم وهي محرمة لقوله تعالى: ﴿وَلَا تَعَاوِنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعَدُونَ﴾^(٢).

- مستند منع اشتراط المؤجر البراءة من عيوب العين المؤجرة أن ذلك الشرط مخالف لمقتضى العقد الذي هو المعاوضة بين الأجرة والمنفعة، فإذا تعطلت المنفعة كلياً أو جزئياً صارت الأجرة من قبيل أكل المال بالباطل. وقد نص قرار مجتمع الفقه الإسلامي الدولي على تحمل المؤجر تبعة ال�لاك والعيب ما لم يكن ذلك بتعذر أو تقصير من المستأجر^(٣) كما جاء في فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة أنه ليس للمؤجر التبرؤ من عيوب العين^(٤).

(١) قرارات ندوة البركة رقم (١٠/١).

(٢) سورة المائدة، الآية: (٢).

(٣) قرارات مجتمع الفقه الإسلامي الدولي رقم (١٣/١).

(٤) فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (٩٧/١).

- مستند المنع من اشتراط الصيانة الأساسية على المستأجر أن هذا الاشتراط يخالف مقتضى عقد الإجارة ولأن بقاء المنفعة واجب على المؤجر ولا يتحقق ذلك إلا بسلامة العين وصيانتها، وذلك لاستحقاقه الأجرة التي هي مقابل المنفعة، وقد صدرت بشأن ذلك فتوى من الهيئة الشرعية الموحدة^(١).
- مستند تحمل المؤجر مصروفات التأمين دون المستأجر هو أن ضمان الملك على المالك وهو هنا المؤجر. وقد صدر بشأن ذلك قرار عن مجمع الفقه الإسلامي الدولي^(٢).
- مستند جواز استخدام مؤشر تحديد أجرة الفترات التالية للفترة الأولى من مدة الإجارة هو أن التحديد بذلك ينول إلى العلم وذلك من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل وهو لا مجال فيه للنزاع ويتحقق استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم ل الكامل مدة العقد، كما جاء في فتوى ندوة البركة الحادية عشرة.
- مستند جواز تعديل أجرة الفترات المستقبلية أنه تجديد للعقد على فترة لم تستحق أجرتها فلم تعد ديناً وبذلك لا تتحقق جدولة الدين الممنوعة شرعاً، أما لو تمت زيتها عملاً مضى من المدة مع زيادة أجل السداد فتكون من الربا.

الضمانات ومعالجة مدینونية الإجارة:

- مستند مشروعية طلب ضمانات للسداد أن ذلك لا يخالف مقتضى العقد بل يؤكده. والضمانات ثلاثة عقود المدینات.

(١) فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (٩/٩).

(٢) قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم (١٣/١).

- مستند جواز اشتراط حلول الأقساط بالتأخر عن الأداء قوله ﷺ: «المسلمون على شروطهم»^(١). والأجل حق المستأجر (المدين بالأجرة) فيحق له التنازل عنه أو تعليق التنازل عنه بوقوع التأخير عن السداد.
- مستند تحريم الزيادة في دين الأجرة مقابل زيادة أجل سدادها أن ذلك من ربا الجاهلية.
- إن جواز الاشتراط على المدين المماطل بالتزام التصدق بمبلغ زائد عن الدين لتصريف المؤسسة في وجوه البر هو من قبيل الالتمام بالتبرع المعروف عند المالكية وهو قول أبي عبد الله بن نافع ومحمد بن إبراهيم بن دينار من فقهاء المالكية^(٢).

طوارئ الإجارة:

- مستند جواز بيع المؤجر العين المؤجرة لغير المستأجر بدون رضا المستأجر أنه يتصرف في ملكه وهي العين دون إخلال بحق المستأجر المنحصر حقه في المنفعة، والتسلیم تکفي فيه القدرة عليه وذلك عند انقضاء الإجارة فيملك المشتري المبيع مسلوب المنفعة. وقد صدر بشأن ذلك قرار الهيئة الشرعية لمصرف الراجحي^(٣) والهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردني^(٤).
- مستند انفساخ عقد الإجارة بالهلاك الكلى للعين المؤجرة أن الأجرة نظير

(١) تقدم تخریجه ص ١٠٢.

(٢) ينظر كتاب: تحریر الكلام في مسائل الالتزام للخطاب ص ٧١ - ٧٦.

(٣) قرار الهيئة الشرعية لمصرف الراجحي برقم (١١).

(٤) فتاوى الهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردني برقم (١٨).

المنفعة فإذا هلكت العين لم يبق مسوغ لاستحقاق الأجرة.

- مستند استحقاق الأجرة ولو أعاد المستأجر العين أو توقف عن استخدامها هو أن عقد الإجارة لازم ولا ينفرد المستأجر بفسخه.
- مستند فسخ الإجارة بالعذر الطارئ هو الحاجة لأنه لو لزم العقد مع وجود العذر لزم صاحب العذر ضرر لم يتزمه بالعقد. وقد صدرت بشأن ذلك فتوى من هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبيت التمويل الكويتي^(١) والهيئة الشرعية الموحدة للبركة^(٢).
- مستند جواز اشتراط المؤجر فسخ عقد الإجارة لعدم سداد الأجرة هو أن الأصل في الشروط الجواز والصحة وهذا الشرط لا يحل حراماً ولا يحرم حلالاً فينطبق عليه حديث: «المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً»^(٣).
- مستند عدم انتهاء الإجارة بوفاة أحد العاقددين أنها متعلقة بعين فما دامت العين باقية والعقد قائماً فالإجارة باقية. ومستند حق الورثة في الفسخ إذا ثبتوا عجز مواردهم عن أعباء العقد دفع الضرر عنهم وهذا الاستثناء مأخوذه من مذهب مالك، وفيه فسحة للمستأجر أما المؤجر فلا يتضرر ورثته لأنهم يحصلون على الأجرة بعدم انتهاء الإجارة.

(١) فتوى رقم ٢٣٣ و ٢٥٣.

(٢) فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (٩٠/٩).

(٣) أخرجه أحمد (١/٣١٢)، وأبن ماجه بإسناد حسن (٢/٧٨٤ طبع مصطفى البابي الحلبي، القاهرة، ١٣٧٢هـ/١٩٥٢م)، والحاكم طبع حيدر آباد، الهند - ١٣٥٥هـ، والبيهقي (٦/٧٠، ١٥٦، ١٣٣/١٠، ١٣٥٥هـ)، طبع حيدر آباد، الهند - ١٣٥٥هـ، والدارقطني (٣/٧٧).

تمليك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك:

- مستند وجوب استقلال وثيقة الوعد وطريقة التملك عن عقد الإجارة تحقيق عدم الربط بين التصرفات. وقد صدر بشأن ذلك قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي^(١).
- مستند إلزامية الوعد هو أن المؤسسة دخلت في أمر لم تكن لتدخل فيه لولا الوعد، وهو شراء العين لتأجيرها إليه فـإلزامية الوعد تدراً الضرر عن الموعود. ومستند منع المواجهة الملزمة أنها تشبه العقد فيؤدي ذلك إلى التعاقد قبل التملك. وقد صدر بشأن ذلك قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي^(٢).
- مستند مشروعية تعليق الهبة على إتمام الإجارة هو أن الهبة تقبل التعليق. وقد وهب النبي ﷺ النجاشي هبة معلقة على وجوده حيّا حين وصول حاملها إليه^(٣).
- مستند جواز إجارة العين تأجيرًا منتهيا بالتمليك إلى من اشتريت منه بشرط مضي فترة أن ذلك يبعدها عن العينة لأن تغير العين أو تغير قيمتها بمضي المدة يجعلها بمثابة عين أخرى.
- مستند وجوب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتمليك أنها بوجود الوعد بالتمليك لم تخرج عن كونها إجارة وثبتت أحكام الإجارة لها، ولمنع تداخل العقود (البيع والإجارة) وقد صدر بشأن ذلك قرار من مجمع

(١) قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم ١٣ /١ /٣.

(٢) قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي برقم ٤١-٤٠ ٥ /٢ /٥ و ٣ /٥.

(٣) أخرجه ابن حبان (صحيح ابن حبان ٥١٦ / ١١) وأخرجه أحمد (مسند الإمام أحمد ٤٠٤ / ٦).

الفقه الإسلامي الدولي^(١).

- مستند منع التملك مضافاً للمستقبل هو أن البيع لا يقبل بالإضافة للمستقبل لأن أثره لا يختلف عن صيغته.
- مستند الرجوع إلى أجرا المثل بفوائد التملك لسبب لا يد فيه للمستأجر أن في ذلك دفع الضرر عنه حيث إنه دفع أكثر من أجرا المثل لتحصل له الملكية فإذا فاتت ترد الأجرة إلى أجرا المثل. وهو استثناء بمبدأ الجوانح في الشمار حيث يوضع جزء من الثمن إذا تلفت بأفة سماوية.

٦٥٦٥٦٥٦٥

(١) سبق رقم القرار.

مُلْحَقٌ (ج)

التعريفات

الإجارة:

الإجارة المقصودة في هذا المعيار: هي إجارة الأعيان وهي عقد يراد به تملكه منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم.

الإجارة المنتهية بالتمليك:

للإجارة صورة يعمل بها في المؤسسات المالية الإسلامية تسمى الإجارة المنتهية بالتمليك، وهي إجارة يقترن بها الوعد يتملك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التملك بإحدى الطرق المبينة في المعيار.

