



## المصرف الإسلامي وصيغ العمل فيه (الجزء التاسع)

التقرير الأسبوعي

الرقم: 57

إعداد: الكاتب والبحاث / بشير نور

تاريخ الإصدار: الأربعاء 16 يناير 2019

### نبذة عن المؤسسة

الصومال الجديد مؤسسة أهلية غير ربحية تعمل في مجال الإعلام والبحوث والدراسات والتنمية البشرية، وتأسست المؤسسة على يد مثقفين وكوادر مهنيين صوماليين في العاشر من شهر مايو عام 2015، ويقع مقرها الرئيسي في العاصمة الصومالية مقديشو.

## عقد الإيجار

### 1. تعريف عقد الإيجار

الإيجار عقد من العقود اللازمة من الطرفين، ومن صيغ التمويل في المصارف

الإسلامية، والتقليدية، والإيجار في اللغة مشتق من الأجر.

واصطلاحاً يعرفه المتخصصون في المعاملات المالية ، والفقهاء الإسلامي

بتعاريف متقاربة، لا تكاد تفرق اللهم إذا تعلق الأمر بالمباني لا المعاني، ومن بين تلك

التعاريف مايلي:

- عقد على منافع بعوض.
- عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم.
- هو عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. ويكون الثمن في الأصل مالا، إلا أنه يجوز أن يكون هذا البديل تقديم عمل.
- عملية الاستفادة من وحدة عقارية لمدة مقدرة مقابل نقد أو عين.

- وعلى هذا المنوال يعرف الدكتور وهبة الزحيلي في كتابه الفقه الإسلامي وأدلته عقد الإيجار ويقول : "معنى الإيجار لغة: بيع المنفعة. ومعناه الشرعي هو معناه اللغوي، ولذا قال الحنفية: الإيجار: عقد على المنافع بعوض (i)".

## 2. أركان وشروط عقد الإيجار:

- لعقد الإيجار أركان من ضمن الماهية التي يتكون منها وهي:
  - طرفا العقد: - المستأجر والمؤجر - اللذان يتمتعان بالأهلية: حيث يحتاج عقد الإيجار إلى عدة قواعد هامة تتعلق بأهلية طرفي العقد، وإذا انعدت الأهلية من واحد من الطرفين فلا يصح عقد الإيجار.
  - محل العقد: يقصد من هذا البند بأنه لا يتصور حدوث عقد الإيجار دون تمكين المستأجر من الانتفاع بعين مؤجرة مقابل بذل الإيجار أو الأجرة.
  - الأجرة: فهو المبلغ المالي الذي اتفق عليه الطرفان بأن المستأجر يلتزم بدفعه في مقابل حصوله على المنفعة، ولا بد من أن يكون المال المدفوع للمؤجر مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر مالا متقوما.
  - المدة: بما أن عقد الإيجار من العقود الزمنية التي تعتبر المدة فيها عنصرا جوهريا من عناصر المهمّة، لأجل ذلك يشترط أن تكون المدة معلومة لدى الجميع.

○ الصيغة : وهي عبارة عن القبول والإيجاب، بحيث يتطابقان.

### 3. أنواع الإيجار وأشكاله

للإيجار أنواع ، وأشكال ، وليس على نمط واحد، بل بأشكال تلبية لرغبات الحياة الإجتماعية المعاصرة، ومن خلال التتبع على العمليات التي تجريها المصارف في تعاملاتها اليومية مع عمّالها، نجد أن هناك مجموعة من أنواع الإيجارات وهي كالتالي:-

#### الإجارة التشغيلية:

وهي التي تقوم على تأجير الأصول للقيام بعمل محدد مع بقاء الأصل لمالكه أي (المصرف الإسلامي<sup>(ii)</sup>).

#### الإجارة التمويلية:

وهي أن يتفق المصرف الإسلامي وعميله على أن يشتري الأول أصلاً يؤجره للثاني لمدة طويلة أو متوسطة، ويحتفظ المصرف بملكية الأصل، وللعميل الحق الكامل في استخدام الأصل مقابل دفع أقساط إيجارية محددة إلى أن يعود الأصل للمصرف، ويكون المستأجر مسؤولاً عن التكاليف<sup>(iii)</sup>.

#### الإجارة المنتهية بالتمليك:

هي قيام المصرف الإسلامي بإيجار أصل استعمالي ثابت ينتفع به مع بقاء عينه إلى العميل مدة معينه معلومة بدفع أقساط إيجارية، وقد تزيد الأقساط الإيجارية على أجرة

المثل على أن يملكه إياه بعد انتهاء دفعه للأقساط المحددة الآجال بعقد جديد، فإذا أدى المستأجر الأجر انتقل الأصل المالي إلى ملك المستأجر في بيع بالمجان (هبة) أو بثمان رمزي، أو عند دفعه القسط الأخير، وإذا تخلف العميل بدفع الأقساط يفسخ العقد<sup>(iv)</sup>.

ومن هذا التعريف يتبين أن لا بد من تحقق عدة أمور منها :-

☒ **إيجار الأصل:** حيث يؤجر الطرف الأول أصلاً ثابتاً من الطرف الثاني مع بقاء عين ذلك الأصل.

☒ **دفع أقساط للمؤجر:** يدفع المستأجر للمؤجر قسطاً معيناً من المال، مقابل انتفاعه لهذا الأصل، وقد تزيد هذه الأقساط على أجره المثل ؛ لأن المستأجر يسعى إلى تملك الأصل.

☒ **انتقال الملكية:** تنتقل ملكية الشيء المستأجر مقابل مبلغ نقدي يتقاضاه البائع بعد زمن يتفق عليه، انتقال الملكية قد تكون - بعد الإنتهاء من المدة الزمنية التي تم الاتفاق عليها - عن طريق هبة أو عن طريق سداد مبلغ رمزي أو قد يمتلك بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الأجرة.

☒ **مدة معينة:** عملية الانتفاع التي تتحول إلى تملك تحتاج إلى مدة معينة، سنة أو عدة سنوات.

#### 4. نبذه تاريخية عن الإيجار المنتهي بالتمليك

عقد الإيجار المنتهي بالتمليك عبارة عن مصطلح معاصر لم يكن له توجد في اصطلاحات الفقهاء السابقين، ويعرف بأنه: " تمليك منفعة من عين معلومة مدة معلومة، يتبعه تمليك العين على صفة مخصوصة بعوض معلوم.

ويذكر أنه أول ما وجد عام 1846 في إنجلترا، وأول من تعامل بهذا العقد، أحد تجار الآلات الموسيقية في إنجلترا، فكان يؤجر آلاته الموسيقية إجارة يتبعها تمليك العين، وقصد من ذلك ضمان حقه، ثم بعد ذلك انتشر مثل هذا العقد وانتقل من الأفراد إلى المصانع، وكان أول المصانع تطبيقاً لهذا العقد مصنع سنجر لآلات الخياطة في إنجلترا، ثم بعد ذلك تطور، وانتشر بصفة خاصة في شركات السكك الحديدية، التي تشتري المركبات، وتؤجرها لمناجم الفحم تأجيراً ينتهي بالتمليك. ثم عرفته البلدان الإسلامية وأصبح محل جدل بين الفقهاء" (٧) .

#### 5. صور عقد الإيجار المنتهي بالتمليك

الصورة الأولى: أن يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتهي بتملك 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 جديد وهذا أوسع الصور انتشاراً.

**الصورة الثانية:** أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ معين.

**الصورة الثالثة:** أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً. إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة. ببيع العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر بمبلغ معين

## **6. ضوابط عقد الإيجار المنتهي بالتمليك:**

يشترط لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك، ليكون عقداً لا تشوبه شائبة،

- وجود عقدين منفصلين، يستقل كل منهما عن الآخر زماناً، حتى لا يقع في البيوع المنهية؛ بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، مع وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة.
- يأخذ العقد أحكام عقد الإيجار طوال مدة الإجارة، ولا يأخذ حكم البيع إلا عند تملك العين المؤجرة.

- وأن لا تكون عقد الإيجار عقداً سورياً، أجري بمجرد التحيل.
- وفي أثناء مدة الإيجار لا يضمن المستأجر الأصل إلا إذا تعدى.
- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية، على المؤجر، لا على المستأجر، طوال مدة الإجارة.

## 7. خصائص عقد الإيجار

من الميزات التي يتميز بها عقد الإيجار عن العقود الأخرى، هي كونه عقد مؤقت رضائي، بالإضافة إلى أنه عقد معاوضة، لازم. المقصود من أنه عقد مؤقت إلى أن الزمن عنصراً جوهرياً فيه، وعلى أساسه تحدد الأجرة، ويلتزم المؤجربتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار.

ونعني من أنه رضائي: بأنه يكفي لانعقاده توافق الإيجاب والقبول بين طرفيه وهما المؤجر و المستأجر.

والمراد من أنه عقد معاوضة: أي أنه يتم معاوضة المبلغ الذي يدفعه المستأجر بمنفعة الأصل المؤجر؛ حيث يأخذ كل من المؤجر و المستأجر مقابلاً لما يعطيه. أما المقصود من كونه ملزماً أي أنه يصير ساري المفعول لغاية البلوغ نهاية المدة الزمنية التي تم الإتفاق عليها من قبل الطرفين.



فهناك مميزات أخرى تميزه عن العقود الأخرى في المعاملات المختلفة فمثلا فهو مختلف عن عقد البيع؛ لأن الأصل يرد بعد انتهاء المدة، بينما البيع عبارة عن تملك المثلن مقابل الثمن. ويختلف أيضا عن عقد العارية بسبب كونه بمقابل، ويختلف عن القرض؛ لأن المستأجر يرد نفس العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار بخلاف القرض.

## 8. فسخ عقد الإيجار:

للمستأجر فسخ عقد الإيجار الذي تم إبرامه ما بين المستأجر والمؤجر إذا حدث ضرر بالأصل -بالعين المؤجر- يخل بالمنفعة المقصودة. وكذلك للمؤجر فسخ العقد بسبب عدم سداد الأجرة من قبل الطرف الثاني.

---

(i) : أ. د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج 5، ص 3803.

(أ) : محمود عبد الكريم أحمد ارشيد، الشامل في معاملات وعملات المصارف الاسلامية، الأردن: دار النفائس، ص 66.

(iii): مرجع السابق، ص 65 مع إعادة الصياغة.

(iv): المرجع السابق، ص 63 .

(v): الدكتور خالد بن علي المشيقح، المعاملات المالية المعاصرة، ص 54.