

كيف تُملك المنفعة دون الأصل؟

الإجارة

مفهومها وأركانها وضوابطها الشرعية
وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية

أعدّه وكتبه

الشيخ الدكتور أسامة بحر

مستشار وخبير في البنوك الإسلامية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإِجَارَةُ

مَفْهُومُهَا وَأَرْكَانُهَا وَضَوَابِطُهَا الشَّرْعِيَّةُ
وَتَطْبِيقَاتُهَا فِي الْمَصَارِفِ الْإِسْلَامِيَّةِ

كُتِبَ إلكتروني مُعَدَّ عن محاضرة

سلسلة المعاملات المالية الإسلامية · الطبعة الأولى · ١٤٤٨هـ - ٢٠٢٦م

أَعَدَّه وَكَتَبَهُ

الشيخ الدكتور أسامة بحر

مستشار وخبير في البنوك الإسلامية

المحتوى

فهرس الموضوعات

4	 المقدمة	◆
5	 تعريف الإجارة	1
7	 الفرق بين الإجارة والبيع	2
9	 أساسيات الإجارة وقواعدها	3
11	 أركان عقد الإجارة	4
13	 الأجرة المتغيرة	5
15	 التأمين على العين المؤجرة	6
16	 صيانة العين المؤجرة	7
17	 التأجير من الباطن	8
18	 انتهاء عقد الإجارة	9
19	 خلاصة: توزيع الحقوق والالتزامات	10
20	 الخاتمة	◆

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

فإن عقد الإجارة من أوسع العقود تداولاً في حياة الناس، ومن أهم الأدوات التي تعتمد عليها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في تمويل العقارات والمعدات والأصول المختلفة. ويقوم هذا العقد على تملك المنفعة دون الأصل؛ وهو ما يميزه عن البيع، ويرتّب عليه أحكاماً خاصة في الضمان والصيانة والتأمين وتحديد الأجرة وإنهاء العقد.

وهذا الكتيب في أصله محاضرة في موضوع الإجارة، أعدت ترتيب مادتها وصياغتها لتكون مرجعاً ميسراً للعاملين في المصرفية الإسلامية والدارسين لها والمهتمين بأحكام المعاملات.

ويتناول الكتيب: تعريف الإجارة ومشروعيتها، والفرق بينها وبين البيع، وأساسيات عقد الإجارة وقواعده، وأركانها، ثم أبرز المسائل التطبيقية فيه: الأجرة المتغيرة، والتأمين على العين المؤجرة، وصيانتها، والتأجير من الباطن، وانتهاء العقد؛ مع خلاصة جامعة في آخره. والله أسأل أن ينفع به، وأن يجعله خالصاً لوجهه الكريم.

الشيخ الدكتور أسامة بحر

مستشار وخبير في البنوك الإسلامية

أولاً

تعريف الإجارة

1

التعريف

الإجارة عقدٌ يقع على منفعة الأصل، وهذه المنفعة لا بد أن تكون مباحةً معلومةً، مدةً معلومة، من عينٍ معيّنة أو موصوفة في الذمة، أو على عملٍ معلوم، بأجرٍ معلوم.

عناصر التعريف

1

1 محلّ العقد المنفعة

يرد العقد على منفعة الأصل لا على ذاته، فتبقى العين ملكاً لصاحبها.

2 منفعة مباحة معلومة

فلا تصح الإجارة على منفعة محرّمة، ولا على منفعة مجهولة.

3 مدة معلومة

الإجارة عقد مؤقت، فيلزم تحديد مدته تحديداً نائفاً للجهرالة.

4 عين معيّنة أو موصوفة

تكون العين المؤجرة معيّنة بذاتها، أو موصوفة في الذمة وصفاً منضبطاً.

5 أو عمل معلوم

وقد يقع العقد على عمل محدد، كاستئجار الصانع أو الأجير لأداء عمل معيّن.

6 أجر معلوم

الأجرة عوض المنفعة، ولا بد أن تكون معلومة للطرفين عند التعاقد.

نوعا الإجارة: يتبيّن من التعريف أن الإجارة نوعان: إجارة على منافع الأعيان كالدور والسيارات والمعدات، وإجارة على الأعمال كاستئجار أصحاب المهن والصنائع.

مشروعية الإجارة

2

الأصل في مشروعية الإجارة القرآن الكريم والسنة النبوية، وقد أجمع العلماء على جوازها في الجملة.

من القرآن الكريم
﴿قَالَتِ إِحْدَاهُمَا يَأْتِ اسْتَعْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَعْجَرَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾
[سورة القصص: 26]

فالآية حكمت استئجار موسى عليه السلام على سبيل الإقرار، وبَيَّنَّتْ صفتي الأجير: القوة والأمانة.

من السنة النبوية
«أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ»
قوله صلى الله عليه وسلم - رواه ابن ماجه

وفيه إقرار بمشروعية الإجارة، وأمرٌ بالمبادرة إلى الوفاء بالأجرة وعدم المماطلة فيها.

ثانياً

الفرق بين الإجارة والبيع

2

الإجارة تختلف عن البيع وإن كان كلاهما ينقل ملكية شيء معين: فالبيع ينقل ملكية الأصل والمنفعة معاً إلى المشتري، أما الإجارة فتنتقل ملكية المنفعة فقط وفق شروط معينة، ويبقى الأصل ملكاً للمؤجر، وليس للمستأجر إلا ملكية المنفعة واستيافؤها. ولذلك يبقى الأصل في ضمان المؤجر، يتحمل مخاطره من تأمين وصيانة.

وفرق آخر: أن عقد الإجارة مرتبط بمدة ينتهي بانتهائها، بينما عقد البيع ليست له مدة، وإنما هو عقد مؤبد.

وجه المقارنة	البيع	الإجارة
محل العقد	الأصل ومنفعته	المنفعة فقط
ملكية الأصل	تنتقل إلى المشتري	تبقى للمؤجر
ما يملكه الطرف الآخر	الأصل والتصرف فيه	المنفعة واستيافؤها
ضمان الأصل ومخاطره	على المشتري	على المؤجر (التأمين والصيانة الأساسية)
المدة	عقد مؤبد لا مدة له	عقد مؤقت ينتهي بانتهاء مدته

1 من الإجارة إلى التمليك

لا يمنع ما سبق أن يتملك المستأجر الأصل في النهاية؛ إذ يجوز بعد انتهاء عقد الإجارة أن يبيع المؤجر الأصل للمستأجر، فينقل ملكيته إليه بعقد بيع مستقل عن عقد الإجارة. وهذا هو الأساس الذي تقوم عليه صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.

1 عقد الإجارة

المستأجر يملك المنفعة ويدفع الأجرة، والأصل ملك للمؤجر وفي ضمانه.

2 انتهاء المدة

ينتهي عقد الإجارة بانتهاء مدته المتفق عليها.

3 عقد بيع مستقل

يبيع المؤجر الأصل للمستأجر فتنتقل إليه ملكيته.

تنبيه: العبرة في انتقال ملكية الأصل بعقد البيع المستقل، لا بعقد الإجارة؛ فالإجارة بذاتها لا تنقل إلا ملكية المنفعة مدة عقد الإجارة، والأصل يبقى في ضمان المؤجر طوال مدتها.

ثالثاً

أساسيات الإجارة وقواعدها

1 أساسيات عقد الإجارة

يقوم عقد الإجارة على خمسة أسس مترابطة:

1

الإجارة عقد

بين طرفين بإيجاب
وقبول

2

تُنقل به منفعة

معلومة للطرفين

3

على أصل

معين

4

لمدة

معلومة

5

بأجرة

محددة ومتفق عليها

عقد لازم للطرفين: عقد الإجارة ملزم للطرفين، وإنهاؤه ليس اختياريًا؛ فلا يملك أحد المتعاقدين فسخه بإرادته المنفردة، على ما سيأتي تفصيله في انتهاء عقد الإجارة.

2 القواعد الأساسية للإجارة

1

تحديد المنفعة: يجب أن تُحدّد المنفعة تحديدًا واضحًا لتجنّب أي نزاع.

2

تحديد المدة: مدة الإجارة شرط أساسي، ويجب أن تكون محددة.

3

معلومية الأجرة: يجب أن تكون الأجرة معلومة، كما ينبغي تحديد طريقة دفعها والاتفاق عليها بين الطرفين المتعاقدين.

4

المشروعية: يجب أن يكون موضوع الإجارة متوافقًا مع أحكام الشريعة الإسلامية.

الضابط الجامع

كل ما يُفضي إلى الجهالة أو النزاع في المنفعة أو المدة أو الأجرة يخلّ بصحة العقد؛ ولذلك كان التحديد والوضوح روح عقد الإجارة.

4

رابعاً أركان عقد الإجارة

لعقد الإجارة ثلاثة أركان لا يقوم إلا بها:

3

المعقود عليه

الأجرة والمنفعة

2

العاقدان

المؤجر والمستأجر

1

الصيغة

الإيجاب والقبول

1 الركن الأول: الصيغة

1

لكي يكون عقد الإجارة مشروعاً فلا بد من توافر الإيجاب والقبول، ويجوز أن يكون ذلك باللفظ أو بالكتابة، وأن يكون أطراف العقد مؤهلين لإبرام عقد الإجارة.

القبول

الموافقة الصادرة من المستأجر على العرض.

الإيجاب

العرض الصادر من المؤجر بتمليك منفعة العين.

2 الركن الثاني: الأطراف التعاقدية (المؤجر والمستأجر)

2

المؤجر هو الذي يملك العين المؤجرة، بينما المستأجر هو الذي سيملك المنفعة؛ فيصدر العرض (الإيجاب) من المؤجر، ويصدر القبول من المستأجر.

مالك المنفعة

المستأجر

يصدر منه القبول

يملكه منفعة العين

يدفع له الأجرة

مالك الأصل

المؤجر

يصدر منه الإيجاب

3 الركن الثالث: المعقود عليه (الأجرة والمنفعة)

الأجرة يجب أن تكون معلومة. أما المنفعة فيُشترط فيها أن تكون:

- | | | | | |
|---------------|---------------------|-------------|------------------|------------------|
| 1
ذات قيمة | 2
مقدورة التسليم | 3
معلومة | 4
غير مستهلكة | 5
مباحة شرعاً |
|---------------|---------------------|-------------|------------------|------------------|

ومعنى كونها «غير مستهلكة»: أن تُستوفى المنفعة مع بقاء العين، فلا تصح إجارة ما يُستهلك باستعماله.

خامساً

الأجرة المتغيرة

5

تُعدّ الإجارة حلاً مناسباً للتمويل طويل المدى، ولذلك من الممكن ربط تحديد الأجرة بمؤشر معلوم يُتخذ معياراً، كمؤشرات أسعار الإقراض بين البنوك (IBOR) وما حلّ محلها من مؤشرات مرجعية. وتحديد الأجرة من خلال مؤشر معيّن ليس محظوراً، طالما كان العقد منضبطاً من الناحية الشرعية.

1 الفرق عن الإجارة في البنوك التقليدية

تختلف الإجارة في البنوك التقليدية عنها في البنوك الإسلامية من جهتين:

تغير الأجرة

تتغير الأجرة فيها دون سقف معيّن للتغير، مما يؤدي إلى الجهالة المفسدة للعقد.

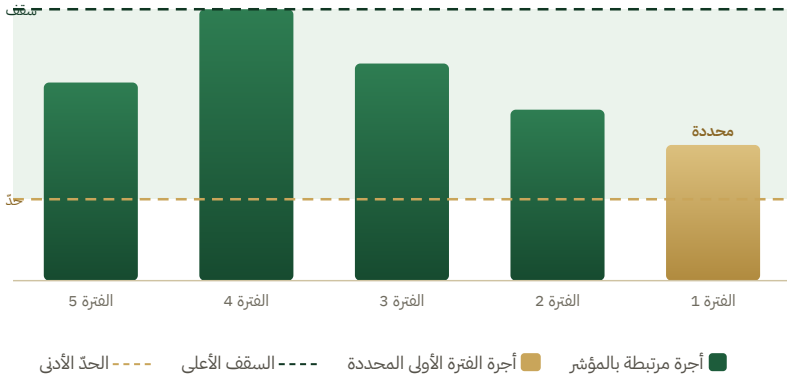
تحمل المخاطر

البنوك التقليدية لا تملك العقار في الإجارة، وإنما تُقرض المستأجر ليشتري العقار، فيتحقّل هو كل مخاطره؛ بينما في الإجارة الشرعية يملك المؤجر العين ويتحقّل مخاطرها.

2 الضوابط الشرعية للأجرة المتغيرة

- ① تحديد الفترة الأولى: يجب أن تُحدّد أجرة الفترة الأولى عند بداية العقد.
- ② وضع سقف للزيادة: يجوز وضع سقف أعلى للزيادة، مثلاً 15% زيادة على الأجرة السابقة؛ فلا توجد بهذه الطريقة جهالة في تحديد الأجرة، لأنها مرتبطة بمعيار معيّن ومحددة بسقف معيّن ومتفق عليه.
- ③ حد أدنى وحد أعلى: يجوز أن يتضمّن عقد الإجارة شرطاً بالزيادة على نسبة الأجرة وفق سقف معيّن، بحد أدنى وحد أعلى.

مثال توضيحي: أجرة مرتبطة بمؤشر ضمن حدّ أدنى وسقف أعلى



أجرة الفترة الأولى محددة عند التعاقد، ثم تتغير الأجرة في الفترات اللاحقة تبعًا للمؤشر المتفق عليه، دون أن تتجاوز السقف الأعلى أو تنزل عن الحدّ الأدنى. (رسم توضيحي، والأرقام غير حقيقية)

6

سادساً التأمين على العين المؤجرة

لما كانت العين المؤجرة باقية على ملك المؤجر وفي ضمانه، فإن أحكام التأمين عليها تتفرّع عن هذا الأصل:

- ① **التأمين على المؤجر:** في حالة التأمين على العقار المؤجر، يجب أن تكون مصاريف التأمين على المؤجر؛ لأنه لم يزل المالك للعقار حتى أثناء تأجيره.
- ② **جواز التوكيل:** يمكن للمؤجر أن يوكل المستأجر بالقيام بالتأمين، ولكن على نفقة المؤجر.
- ③ **مراعاة التكلفة في الأجرة:** للمؤجر أن يأخذ مبلغ التأمين في الاعتبار عند تحديد الأجرة فيدخله ضمنها، كما يستطيع أن يضيف إلى الأجرة مبلغاً لتغطية تكاليف التأمين.

خلاصة الحكم

عبء التأمين على المؤجر لأنه المالك، ولا مانع من أن يباشره المستأجر وكيلاً عنه، أو أن تُراعى تكلفته عند تحديد الأجرة المتفق عليها.

سابعاً

صيانة العين المؤجرة

تنقسم الصيانة في عقد الإجارة إلى نوعين، يختلف حكم كل منهما من حيث من يتحمل نفقته:

الصيانة الأساسية

وهي الصيانة اللازمة التي تجعل منفعة العين صالحة للاستخدام. لا يجوز أن تقع مصاريفها على المستأجر، بل هي على المؤجر.

الصيانة العادية والدورية

وهي الصيانة التشغيلية المعتادة المرتبطة بالاستعمال، ويتحمل نفقتها المستأجر.

ويمكن للمؤجر أن يوكل أعمال الصيانة الأساسية إلى المستأجر، ولكن على نفقة المؤجر.

نوع الصيانة	من يتحمل النفقة	ملاحظة
الأساسية (اللزامة)	المؤجر	لا يجوز تحميلها للمستأجر
العادية والدورية	المستأجر	مرتبطة بالاستعمال المعتاد
تنفيذ الأساسية وكالة	المؤجر	يجوز توكيل المستأجر بالتنفيذ

8

ثامناً التأجير من الباطن

الحكم

يجوز التأجير من الباطن، بشرط موافقة المؤجر إذا اشترط ذلك في عقد الإجارة؛ لأن المنفعة صارت ملكاً للمستأجر، فله الحق في تأجيرها للغير.



1 مأخذ الحكم

المستأجر ملك منفعة العين بعقد الإجارة، ومن ملك شيئاً جاز له أن يملكه غيره؛ فله أن يؤجر المنفعة التي ملكها. غير أن المؤجر إذا اشترط في العقد ألا يؤجر المستأجر العين إلا بموافقته، وجب الوفاء بهذا الشرط.

تاسعاً

انتهاء عقد الإجارة

عقد الإجارة من العقود اللازمة، فهو ملزم للطرفين، وإنهاؤه ليس اختياريًا؛ ولذلك لا يجوز إنهاء العقد من طرف واحد بإرادته المنفردة. وينتهي العقد بإحدى الحالات الآتية:

1 انتهاء المدة

الإجارة مرتبطة بمدة، فتنتهي بانتهائها.

2 اتفاق الطرفين

يمكن إنهاء العقد قبل مدته باتفاق المؤجر والمستأجر.

3 الإخلال بالعقد

في حالة إخلال أحد الطرفين بالعقد، يمكن للطرف الآخر إنهاؤه بإرادته.

خلاصة

10

توزيع الحقوق والالتزامات

المسألة	المؤجر	المستأجر
ملكية الأصل	✓	—
ملكية المنفعة	—	✓
ضمان العين ومخاطرها	✓	—
نفقة التأمين	✓	وكيلًا عن المؤجر
الصيانة الأساسية	✓	وكيلًا عن المؤجر
الصيانة العادية والدورية	—	✓
دفع الأجرة	—	✓
التأجير من الباطن	موافقته إن اشترطها	✓
إنهاء العقد منفردًا	لا يجوز إلا عند إخلال الطرف الآخر	

القاعدة الحاكمة

ما يتعلق بملكية الأصل وبقاء منفعته فهو على المؤجر، وما يتعلق بالاستعمال واستيفاء المنفعة فهو على المستأجر.

الخاتمة

تبين من هذا العرض أن الإجارة عقد على المنفعة لا على الأصل، وأن هذا المعنى هو مفتاح أحكامها كلها: فبقاء الأصل على ملك المؤجر يجعل ضمانه وتأمينه وصيانته الأساسية عليه، وتملك المستأجر للمنفعة يجيز له استيفاءها وتأجيرها من الباطن، ولزوم العقد يمنع إنهاءه من طرف واحد إلا عند الإخلال.

كما تبين أن ربط الأجرة بمؤشر معلوم جائز متى انضبط العقد شرعاً: بوجوب تحديد أجرة الفترة الأولى، ووضع حد أدنى وسقف أعلى يرفعان الجهالة ويمنعان النزاع.

ومتى روعيت هذه الضوابط، كانت الإجارة أداة تمويلية عادلة، تحقق مصلحة الطرفين، وتسجم مع مقاصد الشريعة في المعاملات.

والله تعالى أعلم، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

جزاكم الله خيراً



عن المؤلف

الشيخ الدكتور أسامة بحر

مستشار وخبير في البنوك الإسلامية

عالم شرعي بحريني ومستشار مستقل، تمتد مسيرته لأكثر من ثلاثة عقود في المصرفية الإسلامية،
والحوكمة الشرعية، والهيكلية المالية، والاستشارات المؤسسية.

الاستشارات الشرعية

مراجعة المعاملات

الهيكلية المالية

الحوكمة الشرعية

«الإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى الْمَنْفَعَةِ لَا عَلَى الْأَصْلِ، وَمِنْ هَذَا الْمَعْنَى تُتَفَرَّعُ أَحْكَامُهَا كُلُّهَا»

عن هذا الكتيب

كتيب مبسّط أصله محاضرة، يعرض أحكام عقد الإجارة وضوابطه الشرعية وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، للعاملين في المصرفية الإسلامية والدارسين لها.

◆ تعريف الإجارة ومشروعيتها وأركانها

◆ الفرق بين الإجارة والبيع والإجارة المنتهية بالتمليك

◆ الأجرة المتغيرة والتأمين والصيانة

◆ التأجير من الباطن وانتهاء العقد



امسح الرمز

الشيخ الدكتور أسامة بحر

مستشار وخبير في البنوك الإسلامية

osamabahar.com ◆ info@osamabahar.com

المنامة – مملكة البحرين