

مميزات عقود الإجارة على عقود البيع للمؤسسات المالية الإسلامية والعملاء دراسة فقهية تطبيقية

د. محمد عبدالرزاق السيد إبراهيم الطبطبائي*

* عميد كلية الشريعة والدراسات الإسلامية - جامعة الكويت.

ملخص البحث:

- إن الصيغ المتطورة لعقود الإجارة لاقت قبولا عاما لدى المؤسسات المالية الإسلامية.
- إن نطاق الإجارة أوسع من البيع، فتشمل المنافع، بالإضافة إلى الأعيان.
- تثبت في عمليات البيع بالأجل المديونية في ذمة العميل كاملة مباشرة، أما في الإجارة فالدين غير مستقر، وليس ثابتا بكامله في ذمة المستأجر، ولا يثبت إلا ما يقابل المدة التي انتفع بها المستأجر بالعين.
- في عقد الإيجار يمكن إقالة العقد، وإبرام عقد تأجير جديد بمدة وأجرة جديدتين.
- يمكن التصرف في الأصل المؤجر، بالبيع.
- إن العين في عقد الإجارة تظل في ملك المؤجر، وتبقى مسجلة باسمه.
- يمكن في عقد الإجارة تقييد التصرفات في العين المستثمرة، وتحديد طريقة استغلالها، بخلاف عقد البيع.
- إن الدفعة المقدمة في عقد الإجارة جزء من الأجرة الإجمالية عن كامل مدة العقد، بخلاف عمليات البيع بالأجل، يعتبر المبلغ المدفوع مقدماً جزءاً من الثمن الإجمالي.
- إن عقد الإجارة من العقود التي تقبل الإضافة للمستقبل عند جمهور العلماء، بخلاف البيع.
- يجوز في باب الإجارة أن تقوم الشركة بشراء العين من العميل، وبعد ذلك تؤجره العين التي اشترتها منه إجارة، تنتهي بالتمليك، بعقد منفصل عن عقد شراء العين.
- يمكن من خلال عقود الإجارة أن تشترك المؤسسات المالية الإسلامية مع المؤسسات الربوية، في تمويل المشروعات الحيوية في البلاد، وهذا لا يمكن أن يتحقق في عمليات البيع بالأجل.
- لا زكاة في الأصول الثابتة إذا أعدت للإجارة.

مقدمة:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين،
أما بعد:

فقد أثارت المراجعة للأمر بالشراء التي تنتهجها المؤسسات المالية الإسلامية - والتي تمثل جزءاً كبيراً من حجم عملياتها - كثيراً من الاختلاف بين الفقهاء قديماً وحديثاً، وأثير حولها العديد من التحفظات، كما صدرت عدة توصيات عن المجمع والندوات الفقهية تطالب المؤسسات المالية الإسلامية بالإقلال من حجم التعامل بها، واللجوء إلى وسائل استثمارية إسلامية أخرى، على رأسها الإجارة، ففي مجمع الفقه الإسلامي، صدرت توصية للمؤسسات المالية الإسلامية بالتقليل - ما أمكن - من استخدام أسلوب المراجعة للأمر بالشراء، وقصرها على التطبيقات التي تقع تحت رقابة المصرف، ويؤمن فيها وقوع المخالفة للقواعد الشرعية التي تحكمها. والتوسع في مختلف الصيغ الاستثمارية الأخرى من المضاربة، والمشاركات، والتأجير.^(١)

في حين أنه لا يوجد خلاف معتبر بين الفقهاء في جواز التعامل بالإجارة، وقد نقل بعض العلماء الإجماع على جوازها.^(٢) كما أن ما تم استحداثه من الصيغة المطورة من الإجارة في العصر الحديث - كعقد الإجارة المنتهية بالتمليك - قد لاقت قبولا عاما، وهي وإن اعترض عليها بعض الفقهاء، لكنها تظل في العموم أقل حظا في الاعتراضات مقارنة بالمrabحة، وهي من ضمن الأدوات التي فضل الفقهاء المعاصرون التعامل بها، باعتبارها بديلاً عن المrabحة.

(١) الدورة الثامنة لمجمع الفقه الإسلامي ٢١ - ٢٧/٦/١٩٩٣م، قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي، ص ١٦.

(٢) الفواكه الدواني ١٧٨/٢، وحاشية البيجوري ٣٨/٢، والإفصاح ٣٢/٢، ومعونة أولي النهى ١٠٥/٥.

وهذه الدراسة أوضح فيها أوجه الاختلاف، ومميزات عقود الإجارة على عقود البيع، في الفقه الإسلامي، مع تطبيقها على شركة أعيان، بصفتها شركة متخصصة في مجال الإجارة، كما أوردت ما ورد من فتاوى لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار.

وقد جاءت الدراسة في ثلاثة مباحث:

المبحث التمهيدي: في تعريف الإجارة، ومشروعيتها، وشروطها.

والمبحث الأول: في مميزات عقود الإجارة على عقود البيع في المؤسسات المالية.

والمبحث الثاني: في مميزات عقود الإجارة على عقود البيع للعملاء.

ثم خاتمة، وتتضمن أهم نتائج الدراسة.

المبحث التمهيدي

تعريف الإجارة، ومشروعيتها، وشروطها

سأتناول في هذا المبحث تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً، وبيان مشروعيتها، وأركانها، وطبيعة عقد الإجارة، ومحلها، وشروط صحتها، ووقت استحقاق الأجرة، والفرق بين الإجارة والبيع.

تعريف الإجارة:

أصل الكلمة: أجر: ومعناه الثواب، تقول: أجره الله يأجره أجراً، والأجرة: الكراء.

والإجارة بكسر الهمزة على الأشهر، ويجوز ضمها، وفتحها، وهي مصدر سماعي لفعل أجر على وزن ضرب وقتل، ومضارعها يأجر، كما أنها اسم للأجرة، وهي ما يعطى من كراء الأجير، ثم اشتهرت في العقد؛ لأنه سبب لوجوب الأجرة، فهو مجاز لغوي.^(١)

فالأجرة مشتقة من الأجر، وهو العوض، ومنه سمي الثواب أجراً، لأن الله يعوض العبد على طاعته، أو صبره عن المعصية^(٢).

وشرعا:

عند الحنفية: هي بيع منفعة معلومة بعوض معلوم: دين، أو عين.^(٣)

وعند المالكية: بيع منفعة ما أمكن نقله . غير سفينة ولا حيوان لا يعقل . بعوض غير ناشيء عنها، بعضه يتبع بعض بتبعيضها.

(١) الصحاح ٤٨٠/١، وحاشية البيجوري ٣٩/٢.

(٢) معونة أولي النهى ١٠٥/٦.

(٣) مجمع الأنهر ٥١١/٣.

فخرج عندهم بيع منفعة الدور، والأراضين، والدواب، فلا يسمى إجارة، وإنما يسمى كراء.^(١)

وقيل: هي بيع المنافع.^(٢)

وعند الشافعية: عقد على منفعة معلومة، مقصودة، قابلة للبذل، والإباحة، بعوض معلوم.^(٣)

وعند الحنابلة: عقد على منفعة مباحة، معلومة، مدة معلومة، من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم، بعوض معلوم، والانتفاع تابع.^(٤)

وقيل: عقد على منفعة مباحة.^(٥)

وقيل: عقد على المنافع.^(٦)

والتعريف المختار، هو تعريف القرافي: "بيع المنافع"؛ لأنه تعريف جامع، مانع، مختصر، لم يتضمن شروطاً.

مشروعية الإجارة:

ثبت جواز الإجارة بالكتاب، والسنة، والإجماع، والمعقول:

أما الكتاب فبقوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾^(٧)، أي: فإن أرضعت الزوجات لكم يا أزواج، فأعطوهن أجورهن، ووجه الدلالة منه أن آتوهن أجورهن أمر، والأمر للوجوب، والإرضاع بلا عقد تبرع لا يوجب أجره، وإنما

(١) الفواكه الدواني ١٧٨/٢.

(٢) النخيرة ٣٧١/٥.

(٣) حاشية البيجوري ٣٩/٢.

(٤) منتهى الإرادات ٣٥٧/١.

(٥) معونة أولي النهى ١٠٥/٦.

(٦) العدة ص ٢٥٩.

(٧) سورة الطلاق، الآية: ٦.

يوجبها ظاهراً العقد، فتعين الحمل عليه^(١). وقوله تعالى: ﴿إِنِّي أُرِيدُ أَنْ
أُنَكِّحَكَ بِحَدَى ابْنَتِي هُنَيْنٍ عَلَى أَنْ تُآجِرَنِي ثَمَنِي حَبِجًا﴾^(٢).

وأما السنة فقوله صلى الله عليه وسلم: "من استأجر أجيراً فليعلمه
أجره"^(٣).

وقوله صلى الله عليه وسلم: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه"^(٤).
ولأن الحاجة تدعو إلى المنافع، كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز عقد البيع
على الأعيان، وجب أن يجوز عقد الإجارة على المنافع^(٥).
كما أن الإجارة ثابتة بإجماع الأمة^(٦).

وأما المعقول، فلأن بالناس حاجة إليه، ولا مفسدة فيه^(٧).

أركان الإجارة:

أركان الإجارة خمسة: المؤجر، والمستأجر، والصيغة، والأجرة،
والمنفعة^(٨).

(١) حاشية البيجوري ٣٩/٢.

(٢) سورة القصص، الآية: ٢٧.

(٣) المدونة الكبرى ١١/٤٠٩، ورواه عبد الرزاق في مصنفه في البيوع. نصب الراية ٤/١٣١.

(٤) ابن ماجه - حديث ٢٤٤٣ - ٨١٧/٢.

(٥) العدة ص ٥٩.

(٦) الفواكه الدواني ١٧٨/٢، وحاشية البيجوري ٣٨/٢.

(٧) مجمع الأنهر ٥١٢/٣، ومنع الإجارة بعض العلماء؛ لأنها بيع ما لم يقدر على تسليمه عند العقد، وليس سلماً في الذمة، فقد حكى عن عبدالرحمن بن الأصم أنه قال: لا يجوز ذلك؛ لأنه غرر، يعني: أنه يعقد على منافع لم تخلق، انظر معونة أولي النهى ١٠٥/٦، وكذا روي عن ابن علية منعها، انظر بداية المجتهد ٢/٢٢٠، وأجاب القرافي بهذه النصوص، ولأن تسليم الرقاب تسليم منافعها، وقبض الأوائل كقبض الأواخر، الذخيرة ٥/٣٧٢، ولأن المنافع غير متقومة بنفسها، بل بالعقد ضرورة، لحاجة الناس، مجمع الأنهر ٢/٥٣٠.

(٨) الفواكه الدواني ١٧٩/٢.

وقيل: أربعة العاقدان، والأجرة، والمنفعة.^(١)

وقيل: ركنها: الإيجاب والقبول بلفظين ماضيين، من الألفاظ الموضوعة لعقد الإجارة.^(٢)

والذي يترجح لي أن أركانها ثلاثة، الإيجاب والقبول، والعين المؤجرة، والله أعلم.

طبيعة عقد الإجارة:

الإجارة عند جمهور أهل العلم عقد لازم من الطرفين، ليس لواحد منهما فسخها بلا موجب؛ لقوله تعالى: ﴿أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^(٣)، ووجه الدلالة أن الكراء عقد على منافع، فأنشبه النكاح، ولأنها عقد معاوضة، فكان لازماً كالبيع، فإن لم يسكن مستأجر في العين المؤجرة، أو تحول في أثناء المدة، فعليه الأجرة^(٤).

محلها:

كل ما أمكن الانتفاع به مع بقاء عينه، صحت إجارته^(٥)، والإجارة مبنية على البيع، فكل ما جاز بيعه، مما يمكن أن ينتفع به^(٦)، مع بقاء عينه، جازت إجارته^(٧)، احترازاً عما لا تبقى عينه، كالطعام، ونحوه^(٨)، قال مالك: كل ما جاز

(١) الذخيرة ٣٧٢/٥ وما بعدها.

(٢) مجمع الأنهر ٥١٢/٢.

(٣) سورة المائدة الآية: ١.

(٤) الكافي في فقه أهل المدينة ص ٣٦٩، وبداية المجتهد ٢٢٩/٢، ومنتهى الإرادات ١/٣٦٦ - ومعونة أولي النهى ١٨٠/٥، مجموع الفتاوى ١١٥/٣٠، وحكي عن بعض العلماء أنها عقد جائز؛ تشبيهاً بالجعل، والشركة، انظر بداية المجتهد ٢٢٩/٢.

(٥) حاشية البيجوري ٣٨/٢.

(٦) احترازاً مما لا ينتفع به بالإجارة، كغنم، ودجاج، وبلبل، انظر الفروع (٧/٤)، والإنصاف (٢٧٥/٤).

(٧) الكافي في فقه أهل المدينة ص ٣٦٨، والذخيرة ٤٠٢/٥.

(٨) الإنصاف (٣٠/٦).

لك أن تبيعه، فلا بأس أن تستأجر به، وما لا يجوز لك أن تبيعه، فلا يجوز لك أن تستأجر به.^(١)

وقال مرعي الحنبلي: "فتصح إجارة كل ما أمكن الانتفاع به، مع بقاء عينه، إذا قدرت منفعته، ومعناه، كركوب الدابة لمحل معين، أو قدرت بالأمد، وإن طال، حيث يغلب الظن بقاء العين"^(٢)، فتجوز إجارة النقد للوزن^(٣).

شروط صحتها:

اشترط المالكية ثلاثة شروط لكي تصح الإجارة:

أحدهما: أن يكون أجلها معلوماً بشهر أو سنة، أو تكون محددة بعمل، كخياطة ثوب، أو كتابة كراس.

وثانيهما: أن يكون الأجر معلوماً للمتعاقدين، ولو بالعرف، كأجرة الخياطة، أو صبغ الثوب، أو غيرهما مما تختلف أجرته عرفاً.

وثالثهما: أن يكون العمل المستأجر عليه معلوماً للمتعاقدين.^(٤)

واشترط الحنابلة^(٥) ثلاثة شروط أيضاً:

أحدهما: معرفة منفعة، إما بعرف، كسكن دار شهراً، وخدمة آدمي سنة، أو وصف، كحمل.

وثانيهما: معرفة أجرة، لأنه عوض في عقد معاوضة.^(٦)

وثالثهما: كون نفعه مباحاً بلا ضرورة^(٧)، مقصوداً، متقوماً، يستوفي دون الإجزاء، مقدوراً عليه لمستأجر.

(١) المدونة الكبرى ٤٠٩/١١.

(٢) المبدع (٤٤٣/٤).

(٣) المدونة الكبرى ٤٠٩/١١.

(٤) الفواكه الدواني ١٧٩/٢.

(٥) منتهى الإرادات ٣٦٠/١.

(٦) المغني ٢٥٥/٥، وكشاف القناع ٥٥١/٣.

(٧) الفروع (٣٢٢/٤).

محاسنها:

من محاسن الإجارة: دفع الحاجة بقليل من البدل، فإنه ليس كل أحد يقدر على شراء دار يسكنها، أو وسيلة نقل تحمله إلى بلد لم يكن يبلغه إلا بمشقة النفس.^(١)

وهذا أمر مشاهد في زماننا، فإن كثيرا من الناس يتمتعون بالأعيان، وهم يعجزون عن شرائها، من خلال إيجارتها مدة معلومة، وهذا من يسر الإسلام، وسماحته.

استحقاق الأجرة:

إن الأجير لا يستحق الأجرة إلا بأحد ثلاثة أشياء: الاستيفاء، أو الشرط، أو التعجيل.^(٢)

الفرق بين الإجارة والبيع:

نص الفقهاء على أن الإجارة كالبيع، إلا في وجوب التأقيت، والانسفاخ بعد القبض بتلف العين، وأن العقد يرد على المنفعة، وفي البيع على العين، وأن العوض يملك في البيع بالقبض ملكا مستقراً، وفيها ملكا مراعى، لا يستقر إلا بمضي المدة، ولا خيار فيها عند الشافعية على الأصح.^(٣)

وعلى ذلك إجارة العربون جائزة عند الحنابلة، كبيع العربون^(٤).

(١) مجمع الأنهر ٣/٥١٢.

(٢) مجمع الأنهر ٢/٥١٥، والذخيرة ٥/٣٨٦.

(٣) الأشباه والنظائر، ص ٥٢٥.

(٤) الإنصاف (٣٥٨/٤).

المبحث الأول

مميزات عقود الإجارة على عقود البيع

للمؤسسات المالية الإسلامية

هناك عدة مميزات تتحقق للمؤسسات المالية بعقود الإجارة، على عقود البيع، وأهم هذه المميزات ما يلي:

أولاً: نطاق الإجارة أوسع من البيع:

إن عمليات البيع بالأجل لا تلبي حاجة كثير من المتعاملين بها؛ لأن العقد في البيع يقع على الأعيان والموجودات، فيشترط أن يكون المبيع مالاً^(١)، إذ لا يتصور تطبيق بيع الأجل في تمويل رواتب العمال والموظفين، أو في تمويل عقود الصيانة، أو غير ذلك من عقود الخدمات.

أما الإجارة فكما أنها ترد على الأعيان، فإنها ترد على المنافع، فالإجارة ضربان، وهما كما يلي:

الضرب الأول: على عين، وإجارته صورتان: أولها: إلى أمد، وشرط علمه، وأن لا يظن عدمه فيها، وإن طال، لا أن تلي العقد.

والثانية: لعمل معلوم، كدابة لركوب، لمحل معين.

والضرب الثاني: على منفعة بذمة، بشرط أن يكون النفع معلوماً^(٢).

فكل عمل فيه منفعة، وكان عمله مباحاً، فجائز الإجارة فيه^(٣)، ومن ثم يجوز أن تستخدم عقود الإجارة في تمويل عقود الخدمات بشتى أنواعها، ويمكن أن تستأجر الشركة الخدمات لنفسها بأجرة أقل، ثم تؤجرها للعميل بأجرة أكبر.

(١) معونة أولي النهى ١٢/٥.

(٢) العدة، ص ٢٦٠.

(٣) الكافي في فقه أهل المدينة ص ٣٧٤.

وقد سئلت الهيئة الشرعية في أعيان عن شركة تقوم بتقديم خدمة اشتراكات شهرية في شبكة الإنترنت على نطاق كبير في الكويت، ومركز.... هو شركة تقوم بتقديم خدمة الاشتراكات اليومية في الشبكة ذاتها. فهل يجوز أن تشتري شركة أعيان الاشتراكات الشهرية نقدا من شركة....، وبعد ذلك تبيعها بالأجل لمركز....، الذي سيقوم ببيعها للجمهور على هيئة اشتراكات يومية ؟

فأفتت الهيئة الشرعية لها بأن شراء الاشتراكات الخاصة بشبكة الإنترنت له حكم شراء المنافع، وشراء المنافع هو عقد إجارة في الفقه، وإن أطلق عليه لفظ البيع أو الشراء، وهذه الاشتراكات تتطابق في حقيقتها مع الاشتراك في الخطوط الهاتفية، واللاسلكية، ونحوها^(١)

ثانيا: إمكان بيع الأصول في الإجارة:

تفترق الإجارة عن البيع بالأجل، بأن الدين الناتج عن عمليات البيع بالأجل لا يمكن التصرف فيه، فلا يجوز بيع الدين باتفاق الفقهاء^(٢). وهذا يمثل عائقا أمام المؤسسات الإسلامية في حالة رغبتها في الحصول على سيولة نقدية، مع وجود ديون لها في السوق على العملاء، ولا تستطيع تحويلها إلى نقد.

أما في الإجارة فإن المؤسسات المالية تملك الأصل المؤجر، بالإضافة إلى ما ترتب على تأجيله من دين لها في ذمة العميل المستأجر، فإذا أرادت الشركة الحصول على سيولة نقدية، فإنها تستطيع بيع الأصل، وإن كان مؤجرا، إذ أجاز الفقهاء بيع الأصل المؤجر إذا علم بذلك المشتري، ورضي به.

قال ابن هبيرة: "واختلف في العين المستأجرة، هل يجوز لمالكها بيعها، فقال أبو حنيفة: لا تباع إلا برضى المستأجر، أو أن يكون عليه دين يحبس به الحاكم عليه، فيبيعها في دينه، وقال مالك وأحمد: يجوز بيعها من المستأجر، وغيره، ويتسلمها المشتري إذا كان غير المستأجر، بعد انقضاء مدة الإجارة، وعند الشافعي قولان"^(٣).

(١) اجتماع ٢٠٠١/٨، بتاريخ ٢٠٠١/٣/١٩.

(٢) الموسوعة الفقهية ١٧٦/٩.

(٣) الإفصاح ٣٤/٢.

وقد أفتت هيئة أعيان، عندما سئلت عن الشركة تملك أصولا أجرتها للعملاء، وترغب الشركة في بيع هذه الأصول المؤجرة، فهل يجوز للشركة أن تضمن لمن يشتري منها أصولها المؤجرة سداد مستأجريها للأجرة في مواعيدها، فإذا لم يسدد المستأجرون الأجرة للمشتري الجديد، ضمنت الشركة ذلك له؟

بأن المادة (١٨) من النظام الأساسي للشركة ورد فيها ما نصه: " ويجوز لمجلس الإدارة بيع عقارات الشركة، ورهنها، وإعطاء الكفالات، والتمول بضمان عقارات الشركة، وكل ذلك وفق أحكام الشريعة الإسلامية " .

فما دامت هذه المادة تجيز لإدارة الشركة إعطاء الكفالات لمصلحة الشركة، فلا مانع من قيام الشركة بضمان الأجرة لمن يشتري منها أصولها المؤجرة، بشرط أن يقع هذا الضمان بعد عقد بيع الأصول المؤجرة، وبعد مستقل عنه، وبشرط ألا يكون الضمان مشروطا في عقد البيع، لا تصريحاً ولا تلميحاً....^(١)

ثالثاً: تحقيق ضمان أكبر للمؤسسة، وبقاء ملكية العين لدى المستثمر:

في عقد البيع - سواء كان الثمن حالا أو مؤجلاً - لا تصبح للبائع أية حقوق في السلعة المباعة، وتنتقل الملكية إلى المشتري بمجرد العقد، ولا يجوز للبائع أن يمنعه من التصرف في العين المباعة بعد ذلك، إلا في حالة رهن العين المباعة لصالحه. فلو تأخر العميل في السداد، فليس للممول سلطة على العين المباعة، ولا يستطيع أخذها لاستيفاء حقوقه منها، هذا على افتراض وجودها لدى العميل وعدم تصرفه بها بالبيع، أو الهبة، أو نحو ذلك.

ولا شك في أن الحرية في التصرف في المبيع تضعف الضمانات التي توفرها عمليات البيع، ولا يمكن رهن المبيع في جميع الأحوال، فأحياناً يكون المبيع مما لا يسمح رهنه قانوناً، أو أن الرهن يتطلب إجراءات طويلة ومكلفة.

(١) اجتماع (٢٠٠٠/١٣) بتاريخ ٢٠٠٠/٧/٩.

أما عقد الإجارة فإن العقد يقع على المنفعة^(١)، أما العين المؤجرة فتظل في ملك المؤجر، وتبقى مسجلة باسمه، إن كان لها سجل قانوني، طوال مدة عقد التأجير، وما يدفعه المستأجر من أقساط في فترات دورية، تعتبر بمثابة قيمة استئجار السلعة التي يرغب في حيازتها^(٢)، وهذا يمثل عنصراً هاماً في جانب الضمانات التي يمكن الحصول عليها في عمليات التمويل. وهو يجعل التمويل بالإجارة أكثر أماناً، واطمئناناً للممول، بحيث يتمكن أن يسترد العين من المستأجر متى ما أخل بالسداد، أو خالف شروط العقد.

ففي حالة انخفاض سعر العملة، فإن العين تبقى مملوكة للمؤسسة المالية، وتحقق ضماناً مالياً كبيراً للمركز المالي للمؤسسة.

رابعاً: تقييد التصرفات في العين المستثمرة:

في عمليات البيع بالأجل لا يجوز للبائع أن يحدد للمشتري طريقة استغلال العين المبيعة، وكيفية الانتفاع بها أو التصرف فيها، إذ إنها بعد عقد البيع أصبحت ملكاً للمشتري، وانقطعت عنها ملكية البائع.

فلو أراد المشتري استغلال العين المبيعة بأية صورة من الصور، فله أن يفعل ذلك دون أدنى سلطة للبائع عليه، وأياً كانت طبيعة استغلاله للعين، ومهما كان أسلوبه في الاستغلال، حتى وإن كان استغلاله لها سيؤثر على بقاء العين، أو تلفها، أو الإضرار بها، إذ أن العين ملك له، فلا يستطيع بائعها منعه من التصرف فيها، أو إلزامه بطريقة معينة في استغلالها.

وفي جميع هذه الحالات، لو طرأ على العين تلف أو ضرر نتيجة سوء الاستخدام، فإن هذا سيؤثر في قيمة العين، مما يضعف من الضمانات التي يمكن أن يحصل عليها البائع، إذ إن وجود العين وسلامتها يعتبر من الضمانات المطلوبة لصالح البائع.

(١) مجمع الأنهر ٣/٥١١، والذخيرة ٥/٣٧١.

(٢) دراسة شرعية لأهم العقود المالية ١/٤٤١.

أما في الإجارة فيمنع المؤجر المستأجر من التصرفات التي تضر بالعين، أو تؤثر فيها، وإن تلفت بعدوانه يضمن^(١)، والأصل أنه يجوز للمستأجر تأجير العين المستأجرة إذا قبضها^(٢)، وقد أجاز بعض الفقهاء - ومنهم الحنابلة - منع المستأجر من إعادة تأجير العين إذا كانت حالة العين مما يختلف باختلاف المستأجر، ولو لم ينص على ذلك في العقد. وإذا خالف المستأجر هذا الشرط ضمن ما يصيب العين من ضرر^(٣)، ورد في مجمع الأنهر: "وإن قيد براكب معين، أو لابس معين، فخالف ضمن، وكذا كل ما يختلف باختلاف المستعمل^(٤)".

وهذا الأمر يشكل ضمانا للمؤجر بسلامة العين طوال مدة العقد، فإذا أخل المستأجر بالشروط، استخدم المؤجر حقه بالفسخ، وعاد عليه بالضرر الذي لحق بالعين، أما إذا التزم بحسن استعمال العين والانتفاع بها، فإن حالة العين المؤجرة ستظل جيدة، بما يسمح للمؤجر بإعادة تأجيرها أو بيعها بعد انتهاء مدة العقد، أو أثناءه إذا فسخ العقد لمخالفة المستأجر لشروط العقد.

وقد سئلت هيئة أعيان هل يجوز لمن استأجر عينا أن يؤجرها لغيره بإذن مالك العين؟ وما هي ضوابط ذلك؟

فأجابت بأنه إذا أذن المؤجر للمستأجر بأن يؤجر العين المستأجرة لغيره، جاز للمستأجر ذلك بحسب حدود الإذن، فإذا لم يأذن له بذلك، وكان المأجور مما لا يتغير بتغير مستعمليه (المنتفعين به)، جاز للمستأجر أن يؤجره لغيره أيضا. أما إذا كان المأجور مما يتغير بتغير مستعمليه، فلا يجوز عندئذ للمستأجر أن يؤجره لغيره.^(٥)

(١) المذهب (٤٠٨/١)، والمغني (٨٢/٤)، والعدة، ص ٢٦٠، والفقهاء على المذاهب الأربعة، ٦٨٢.

(٢) المذهب (٤٠٣/١).

(٣) العدة، ص ٢٦٠.

(٤) مجمع الأنهر ٥٢٤/٢.

(٥) اجتماع (٢٠٠٠/١١) بتاريخ ٢٠/٦/٢٠٠٠م.

كما سئلت هيئة الرقابة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار عن جواز استئجارها عينا - كطائرة مثلا - لمدة خمس سنوات أو أكثر، ودفع الأجرة للمؤجر، واشترط أن تأجر الشركة العين على جهة ثالثة؟

فأجابت الهيئة بأنها لا ترى مانعا من استئجار الشركة لعين الطائرة، ثم تأجيرها على جهة ثالثة ولكن ينبغي التنبيه إلى عدم جواز أن تؤجر الشركة العين لمن استأجرتها منه؛ لأن هذا من قبيل العينة في الإجارة^(١).

خامسا: أن الدفعة المقدمة جزء من الأجرة الإجمالية:

في عمليات البيع بالأجل يعتبر المبلغ المدفوع مقدماً جزءاً من الثمن الإجمالي، فإذا تمت إقالة عقد البيع باتفاق الطرفين، وجب على البائع أن يرد المبلغ المدفوع، أولاً، كاملاً، إلى المشتري.

أما في عمليات الإجارة: فتعتبر الدفعة المقدمة جزءاً من الأجرة الإجمالية عن كامل مدة العقد، ولكن تم تعجيل دفعه عند العقد.

فإذا تمت إقالة العقد أو فسخ - لأي سبب من الأسباب الموجبة للفسخ - استقر في ملك المؤجر من الدفعة المقدمة من الأجرة ما يقابلها من مدة انتفاع المستأجر بالعين، ولا ترد الدفعة المقدمة للمستأجر كاملة؛ لأنه انتفع بالعين المؤجرة مدة من العقد.

وقد سئلت هيئة أعيان عما إذا دفع المستأجر دفعة مقدمة من الأجرة الإجمالية لعقد الإجارة عند إبرامه، وبعد إبرام العقد هلكت السيارة هلاكاً كلياً، فهل على الشركة أن ترد للعميل الدفعة المقدمة من الأجرة أو جزءاً منها.

فأجابت: بأنه إذا كانت الشركة قد أخذت من المستأجر دفعة مقدمة من الأجرة على أساس أنها جزء من الإيجار الشهري دفع مقدماً، ثم هلكت السيارة هلاكاً كلياً، فإنه ينظر إلى المتسبب في هلاك السيارة المؤجرة.

(١) قرارات الهيئة الشرعية (١٦٠/٢).

فإن كان المتسبب في هلاكها المستأجر نفسه، ففي هذه الحالة تقتطع الشركة من الدفعة المقدمة ما يقابل المدة التي انتفع المستأجر خلالها بالسيارة، ثم يطبق ما ورد في الفقرة ٢ من البند التاسع من عقد التأجير، الذي يثبت للشركة الحق في مطالبة المستأجر بالفارق بين مبلغ الضرر الذي لحق بها، وبين التعويض الذي تدفعه شركة التأمين إن كان أقل منه، وعندها يمكن للشركة أن تقتطع من الدفعة المقدمة هذا الفارق، فإن بقي من الدفعة المقدمة شيء رد إلى المستأجر، وإن لم تكف الدفعة المقدمة لسد أضرار الشركة، فلها أن ترجع على المستأجر بالمبالغ المتبقية.

أما إذا لم يكن المستأجر متسببا في هلاك السيارة، ففي هذه الحالة يقتطع من الدفعة المقدمة ما يقابل المدة التي انتفع المستأجر خلالها بالسيارة، ويرد إليه الباقي منها.

وإذا أخذت الشركة من المستأجر مبلغا من المال عند إبرام عقد الإجارة على أساس أنه عربون، ففي حالة هلاك السيارة يرد المبلغ إلى المستأجر، لأن الفسخ لم يحصل بإرادته، والعربون يجوز ألا يرد إلى المستأجر إذا قام هو بفسخ عقد الإجارة، على أنه ينبغي أن يذكر في عقد الإجارة أن هذا المبلغ المدفوع مقدما يعامل معاملة العربون، وأنه لا يرد إلى المستأجر إذا تم فسخ العقد من قبله.

وعلى الشركة تطبيق هذه الأحكام على جميع العقود التي أبرمتها مع العملاء سابقا، فإن كان هناك أخطاء وقعت، فيجب تصحيحها ورد الحقوق لأصحابها.^(١)

كما أفتت الهيئة بأنه إذا فسخ عقد الإجارة لظرف طارئ أو بتوافق الطرفين، فالأصل أنه ليس لشركة أعيان (المؤجر) أن تأخذ من الأجرة التي

(١) اجتماع (٢٠٠١/١١) بتاريخ ٢٠٠١/٤/٨ م.

قبضتها ما يزيد على مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة له خلال بقائها عنده، حيث إن الدفعة المقدمة هي جزء من الأجرة الإجمالية لمدة عقد الإجارة، فتقسم على كامل مدة العقد.

فإذا ما فسخ العقد بعد مدة يسيرة منه، فلا يحل لشركة أعيان أخذ شيء من الدفعة المقدمة، إلا ما يقابل حصة المدة التي انتفع المستأجر خلالها بالعين المؤجرة.^(١)

وسئلت الهيئة - أيضا - عما إذا كان المستأجر قد دفع للشركة عند إبرام عقد التأجير معه دفعة مقدمة من الإيجار الإجمالي، فما حكم هذه الدفعة في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة (السيارة)، وهل يرد للمستأجر منها شيء؟

فأجابت: أما حكم ما دفعه المستأجر من إيجارات شهرية عن المدة التي استفاد خلالها من السيارة، فإنها لا ترد إليه، إذ إنها مقابل المنفعة التي استفادها خلال المدة. وأما حكم الدفعة المقدمة التي دفعها المستأجر عند إبرام العقد، فإنها لا تخلو أن يكون المستأجر قد دفعها للشركة بإحدى صفتين:

الأولى: أن تكون دفعة معجلة من الإيجار عن كامل المدة، ففي هذه الحالة يحسم منها بمقدار المدة التي انتفع بالسيارة فيها.

الثانية: أن تكون عربونا، ففي هذه الحالة لا يرد للمستأجر منها شيء، إلا إذا لم يكن المستأجر متسببا أو مسؤولا عن تلف السيارة، فعندها ترد إليه الدفعة (العربون) كاملة.^(٢)

سادسا: الإضافة إلى زمن في المستقبل:

عمليات البيع بالأجل يشترط لصحتها شرعا أن تكون منجزة، فعقود البيع لا تقبل أن تكون مضافة إلى زمان مستقبل، إذ لا يجوز التعاقد على بيع سلعة

(١) اجتماع (٢٠٠٠/٢) بتاريخ ٢٠٠٠/٢/٦ م.

(٢) اجتماع (٢٠٠١/١٦) بتاريخ ٢٠٠١/٥/١٥ م.

بالأجل بتاريخ مستقبل؛ لأنه تمليك، وقد أمكن تنجيذه للحال، فلا حاجة إلى الإضافة.^(١)

وهذا الأمر يحد كثيرا من حرية المؤسسات في ترتيب وإبرام عقود بيع، وعمليات تمويل تتم في فترات مستقبلية.

أما عقد الإجارة فإنه من العقود التي تقبل الإضافة للمستقبل عند جمهور الفقهاء، ومعنى الإجارة غير المنجزة: كأن يستأجر شخص من آخر أرضاً زراعية، أو داراً للسكنى، بعد تاريخ العقد بيوم فأكثر.^(٢)

قال صاحب مجمع الأنهر: "وتصح الإجارة حال كونها مضافة إلى زمان في المستقبل، بأن قال مثلاً: إذا جاء رأس الشهر فقد أجرتك هذه الدار بكذا إلى سنة"^(٣) فيجوز التعاقد على تأجير عين ما ابتداء من تاريخ مستقبل محدد.

قال ابن هبيرة: "واختلفوا فيما إذا استأجر منه شهر رمضان في شهر رجب، فقال أبو حنيفة، ومالك، وأحمد، يصح العقد، وقال الشافعي: لا يصح العقد"^(٤)

وقد سئلت هيئة أعيان عن مدى جواز قيام الشركة بإبرام عقد تأجير سيارة مضاف للمستقبل (يبدأ سريانه بعد انتهاء مدة عقد تأجير السيارة ذاتها لجهة أخرى).

فأجابت بأنه يجوز لطرفي العقد إبرام عقد الإجارة، على أن تسلم العين المستأجرة بعد مدة معينة؛ لأن الإجارة تقبل الإضافة للمستقبل، كما يجوز

(١) مجمع الأنهر ٥٦٣/٣.

(٢) الفقه على المذاهب الأربعة، ص ٦٧٤.

(٣) مجمع النهر ٥٦٣/٣.

(٤) الإفصاح ٣٣/٢، بدائع الصنائع (٢٠٣/٤)، وحاشية ابن عابدين (٢٥٦/٥)، و (٦/

٩٦)، ومجموع الفتاوى (١٥٨/٣٠).

تعجيل الأجرة، واشتراط تعجيلها قبل أن تسلم العين المستأجرة إلى المستأجر.^(١)

كما أفتت هيئة أعيان عند إجابتها عن سؤال المراقب الشرعي عن مدى مشروعية إبرام عقد تأجير الشقة قبل إنشائها، أو الانتهاء من بنائها (وهي على المخطط)، مع قيام المستأجر بدفع جزء مقدم من الأجرة عند إبرام عقد التأجير وبعده، وذلك إلى حين الانتهاء من بناء الشقة، وتسليمها للمستأجر جاهزة للانتفاع بها، بأنه يجوز شرعاً؛ لأنه يعتبر من قبيل الإجارة الموصوفة في الذمة، وهي جائزة شرعاً عند جمهور الفقهاء.^(٢)

سابعاً: المشاركة مع المؤسسات الربوية:

عمليات البيع بالأجل لا يمكن أن تشترك فيها المؤسسات المالية الإسلامية مع المؤسسات الربوية في تمويل المشروعات، لوجود فروق كبيرة بين عمليات التمويل الإسلامي القائمة على البيع بالأجل، والذي ينطوي على المخاطرة التجارية، وتحمل الضمان، وغير ذلك من لوازم عقد البيع، وبين عمليات التمويل الربوي، القائمة على القرض بفائدة، والتي لا تتعامل بالمخاطر التجارية، ولا تتحمل الضمان.

فإذا ما وجدت مشروعات ضخمة بحاجة إلى تمويل، فلا يمكن إيجاد سبيل إلى اشتراك المؤسسات الإسلامية والربوية في تمويل هذه المشروعات، إلا إذا قبلت هذه المؤسسات الالتزام بالنظام الإسلامي.

أما الإجارة فهي عقد مقبول لدى جميع المؤسسات المالية الإسلامية منها والتقليدية، وآلياته وشروطه أغلبها محل اتفاق بين الطرفين، فإذا تم استثناء بعض الشروط التي قد ترد في عقود التأجير، التي تبرمها المؤسسات الربوية، أمكن أن تلتقي هذه المؤسسات، وتعمل في حقل واحد؛ لتمويل المشاريع

(١) اجتماع (٢٠٠١/٢٠) بتاريخ ٢٠٠١/٦/١٩ م.

(٢) اجتماع (٢٠٠١/٢٧) بتاريخ ٢٠٠١/١١/٤ م.

الضخمة والحيوية في البلاد، التي تتطلب رؤوس أموال كبيرة. وقد تحقق ذلك من خلال مساهمة بيت التمويل في مشروع إيكويت، جنباً إلى جنب، مع المؤسسات المالية التقليدية.

ثامناً: المساهمة في عجلة الإنتاج:

إنه مما يؤخذ على عمليات البيع بالأجل (المرابحة) أنها لا تساهم في عجلة الإنتاج، واقتصاد الدولة، وقد تؤثر سلباً عليه.

فقد ورد في قرار لمجمع الفقه الإسلامي ما نصه: "في ضوء ما لوحظ من أن أكثر المصارف الإسلامية اتجه في أغلب نشاطاته إلى التمويل عن طريق المربحة للأمر بالشراء. أوصت أن يتوسع نشاط المصارف الإسلامية في أساليب شتى، في تنمية الاقتصاد، ولا سيما إنشاء المشاريع الصناعية، أو التجارية، بجهود خاصة، أو عن طريق المشاركة والمضاربة، مع أطراف أخرى.^(١)

وتأتي عمليات الإجارة لتشتمل على العديد من المزايا التي تعود على الاقتصاد بالنفع العام، إذ يظل المؤجر مسؤولاً عن العين المؤجرة، وهذا يتطلب منه الإعداد لعدد من العقود الرديفة لعقد التأجير، مثل عقود الصيانة الإصلاحية، والصيانة الطارئة، وعقود التأمين على العين، مما يحرك في المجتمع عدداً من القطاعات الأخرى، إلى جانب قطاع البيع.

تاسعاً: زكاة العين المؤجرة:

في عمليات البيع بالأجل، تجب الزكاة، في كامل قيمة الديون، الناتجة عن عملية البيع.

وهذا ما أفتت به الندوة السابعة لقضايا الزكاة المعاصرة، في موضوع الأصول المحاسبية المعاصرة لتقويم عروض التجارة، في البند الثامن، والذي

(١) الدورة الخامسة - ١٠ - ١٥ / ١٢ / ١٩٨٨، قرار رقم ٤٠ - ٤١، ٥ / ٢، ٥ / ٣.

نصه: " الديون التي للتاجر (الذمم المدينة وأوراق القبض التجارية) تقوّم بكامل مبلغها إذا كانت مرجوة السداد، فإن كانت غير مرجوة السداد يحسم منها هذا القدر، فيزكي ما يرجو سداه حالا، وما يقبضه في الحال ".

أما في الإجارة: فلا تدخل الأصول المؤجرة في الوعاء الزكوي، وإنما تجب في الربيع الناتج عنه بشروطه.

وقد جاء في فتوى الندوة الرابعة لقضايا الزكاة المعاصرة، في موضوع زكاة الأصول الثابتة: " أن الأصول الثابتة هي الموجودات المادية والمعنوية للمشروعات الاقتصادية، مما يتخذ بقصد الانتفاع به في أنشطة تلك المشروعات أو لدر غلة، ولا يقصد به البيع. ويطلق على الموجودات المادية الدارة للغلة منها (المستغلات).

وتشمل الأصول الثابتة الموجودات التي تتخذ للانتفاع بها في المشاريع الإنتاجية، مثل وسائل النقل، وأجهزة المحساب، وهذا النوع لا زكاة فيه.

والموجودات المادية التي تدر غلة للمشروع، مثل آلات الصناعة، والبيوت المؤجرة، وهذا النوع لا تجب الزكاة في أصله، إنما تجب في صافي غلته بنسبة ٢,٥٪، بعد مرور حول من بداية النتاج، وضم ذلك إلى سائر أموال المزكي.

هذه جملة من المميزات التي تتميز بها الإجارة في المؤسسات المالية الإسلامية، على عمليات البيع.

المبحث الثاني

مميزات عقود الإجارة على عقود البيع للعملاء

هناك مميزات تتحقق لدى العملاء في عقود الإجارة، تفتقر إليها عقود البيع، وفي هذا المبحث سأتناول المميزات التي تتحقق للعملاء، في حالة إبرام عقد الإجارة، دون عقد البيع، وذلك كما يلي:

أولاً: عدم ثبوت المديونية في ذمة العميل:

في عمليات البيع بالأجل تثبت المديونية في ذمة العميل كاملة مباشرة، ولا تسقط عنه إلا إذا أسقطت الشركة الدين عنه، وهو أمر مستبعد؛ إذ تخسر بموجبه الشركة حقوقها وأموالها.

كما أن ثبات الدين وعدم سقوطه عن العميل يمثل همماً، وعبئاً، يؤرق العملاء، ويشعرهم بثقل المديونية على كاهلهم، حتى الانتهاء من سدادها كاملة، وخصوصاً بالنسبة للعملاء من كبار السن.

أما في الإجارة: فإن الأجرة عن مدة العقد دين في ذمة المستأجر، لكن ما قبله من الأجرة غير مستقر، ولا ثابت بكامله في ذمة المستأجر^(١)؛ لأن العقد في حق المنفعة ينعقد شيئاً فشيئاً^(٢). فلا يثبت منه في ذمته إلا ما يقابل المدة التي انتفع بها المستأجر بالعين؛ لحديث: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه"^(٣)، فدل على أن الاستحقاق بعد العمل^(٤).

وعن أبي هريرة عن النبي - صلى الله عليه وسلم - : "أنه يُغفر لأئمة

(١) حاشية البيجوري ٤٢/١، والأشباه والنظائر، ص ٥٢٥.

(٢) مجمع الأنهر ٥١٦/٢.

(٣) تقدم تخريجه.

(٤) النخيرة ٣٨٦/٥.

في آخر ليلة من رمضان. قيل: يا رسول الله، أهى ليلة القدر؟ قال: "لا، ولكن العامل إنما يوفى أجره إذا قضى عمله".^(١)

قال الشوكاني: فيه دليل على أن الأجرة تستحق بالعمل.^(٢)

ولأن الأجرة في الإجارة لا تستحق بالعقد نفسه، وحكم العقد يظهر عند وجود المنفعة، وهي معدومة عند العقد^(٣)، ولا يتعين تعجيلها بالعقد، إلا بالشرط أو العادة، أو يقارن العقد ما يوجب التقديم، أو يستلزم التأخير محذورا في العرض المعين.^(٤)

إن قد يطرأ على العقد ما يوجب فسخه، لتلف المعقود عليه^(٥)، أو موت أحد المتعاقدين - كما هو عند الحنفية -، وتسقط بالغصب بقدر فوات التمكن^(٦). ففي هذه الحالات يتوقف انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وفي المقابل تسقط عنه بقية الأجرة (الدين).

وقد أفتت هيئة أعيان بذلك، حيث ورد في نصها: وإلحاقا بما ورد في مسألة جواز اتفاق المتعاقدين في الإجارة على فسخ العقد عند رغبة أحدهما بذلك، تلا فضيلة الشيخ الدكتور محمد الطبطبائي ما ورد عن شيخ الإسلام ابن تيمية - رحمه الله - من أن "الصحيح ثبوت خيار الشرط في الإجارة، ولو على مدة تلي العقد، لدخولها في العموم؛ لأن إطلاق البيع شرعا يدخل فيه بيع الأعيان، وبيع المنافع، وعلى تقدير الفسخ، فإنه يحسب ما تقدم بقسطه من المسمى".

كما تلا فضيلة الشيخ الدكتور عجيل النشمي ما ورد في مذهب الإمام أبي

(١) أحمد حديث ٧٩٠٤ - ٢/٢٩٢.

(٢) نيل الأوطار، ج -، ص ١١٣٣.

(٣) مجمع الأنهر ٥١٤/٣، والنخيرة ٣٨٦/٥، كشف القناع ٤١/٤.

(٤) النخيرة ٣٨٦/٥.

(٥) حاشية البيجوري ٤٤/٢. ومنتهى الإيرادات ٣٦٧/١. والعدة، ص ٢٥٩. والفقهاء على

المذاهب الأربعة، ص ٧٠٦.

(٦) مجمع الأنهر ٥١٥/٣.

حنفية - رحمه الله - في مسألة فسخ الإجارة، حيث يرى الحنفية^(١) - خلافا لجمهور الفقهاء - جواز فسخ الإجارة لحدوث عذر بأحد العاقدين، أو المستأجر (بفتح الجيم)، ولا يبقى العقد لازما ويصح الفسخ، إذ الحاجة تدعو إليه عند العذر؛ لأنه لو لزم العقد حينئذ للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد. فكان الفسخ في الحقيقة امتناعا من التزام الضرر، وله ولاية ذلك.

وفي توقف الفسخ على القضاء أو التراضي أو تلقائيا، قال بعض مشايخ الحنفية: تنفسخ تلقائيا بنفسها إذا وجد العذر. وعندهم قول بأن الفسخ يتوقف على التراضي أو القضاء، وقيل: إن كان العذر ظاهرا، فلا حاجة إلى القضاء، وإن كان خفيا - كالدين - اشترط القضاء.^(٢)

ثانيا: تخفيض جزء من المديونية:

إن في عمليات البيع بالأجل، لا يجوز اتفاق البائع والمشتري عند إبرام العقد على التزام البائع بإسقاط جزء - محدد أو غير محدد - من الدين إذا تعجل المدين بالسداد (ضع وتعجل)، وهذا ما عليه أكثر أهل العلم، قال مالك: ضع وتعجل من الربا^(٣).

بل إن بعض الهيئات الشرعية^(٤) ترى أنه في حالة رغبة العميل في السداد المبكر، فعليه أن يسدد الدين كاملا للدائن، وبعد ذلك يكون الدائن بالخيار، إن شاء رد جزءاً من المال للمدين، وإن شاء لم يرد.

وهذا أمر يمثل تحديا صعبا أمام المؤسسات المالية الإسلامية، إذ إن البنوك الربوية تعتبر الحسم من الدين عند السداد المبكر، ويعد ذلك من مزاياها

(١) مجمع الأنهر ٥٥٤/٢.

(٢) اجتماع (٩٩/١٧) بتاريخ ١٨/٧/١٩٩٩م، والإفصاح ٣٤/٢.

(٣) الكافي في فقه أهل المدينة ص ٣٢٤.

(٤) ومنها بيت التمويل

التي لا تستطيع المؤسسات المالية الإسلامية انتهاجها، وإن عملت بها، فلا تستطيع الالتزام تجاه العميل بمبلغ محدد قبل أن يسدد جميع ما عليه من دين. ففي عقد الإجارة إذا استأجر العميل العين لمدة معينة، ثم طرأ تحسن على ظروفه المالية، فإنه يستطيع التقدم للشركة (المؤجر) بطلب شراء العين المؤجرة نقداً، ويتفق الطرفان على فسخ عقد التأجير، وإبرام عقد بيع بالثمن الذي يتفقان عليه، وعادة ما يؤخذ في اعتبار تحديد الثمن التعجيل في السداد. وقد سئلت الهيئة الشرعية لأعيان، هل يجوز الاتفاق مع المستأجر على إنقاص مدة عقد التأجير مقابل زيادة الإيجار الشهري؟

فأجابت الهيئة بأنه لا يجوز الاتفاق مع المستأجر على إنقاص مدة عقد التأجير مقابل زيادة الإيجار الشهري، ولكن إذا رغب المستأجر بإنقاص مدة عقد التأجير، فإنه يمكن الاتفاق معه على إقالة عقد التأجير الأول معه، ثم إبرام عقد تأجير جديد بمدة وأجرة جديدين.^(١)

ثالثاً: إعادة جدولة المديونية:

لما كان لا يجوز شرعاً بالإجماع، زيادة مبلغ الدين لقاء زيادة المدة^(٢)، فالزيادة في الأجل تكون بإزاء زيادة في الثمن، (زدني أنظرك)؛ وهي نوع من الربا^(٣).

ففي حالة حصول طارئ على الوضع المالي للعميل، فإن الشركة الإسلامية ترفض - في الغالب - إعادة هيكلة مديونية (تغيير قيمة الأقساط، أو عددها، أو تقسيط الدفعة الخيرة) في عمليات البيع بالأجل؛ لأن ذلك يتطلب زيادة مدة السداد، مما يؤدي إلى تأخير في أرباح الشركة.

في حين أن الإجارة يجوز فيها أن يتفق الطرفان (المؤجر والمستأجر) على تغيير الأجرة، زيادة أو نقصاً، في أي فترة من فترات العقد المتبقية. ومتى

(١) اجتماع (٢٠٠١/١١) بتاريخ ٨/٤/٢٠٠٢ م.

(٢) التمهيد ٩١/٤.

(٣) الكافي في فقه أهل المدينة ص ٣٢٤.

ما طرأ على العميل ما يستدعي إعادة هيكلة مديونيته الناتجة عن التأجير، يمكن تحقيق ذلك من خلال أن يتفق الطرفان (المستأجر والمؤجر) على إيقاف عقد الإجارة المبرم بينهما (فسخ العقد)، وإبرام عقد إجارة جديد، بتراضي الطرفين، وفي الغالب يتم فيه مراعاة التغيرات التي طرأت على الوضع المالي للعميل.

رابعاً: توفير السيولة للعميل بشراء العين منه وإجارتها له:

إذا كان العميل بحاجة إلى سيولة ولديه أموال عينية (عقار أو منقول) لا يرغب في بيعها أو خروجها من ملكه، فإن عمليات البيع بالأجل لا تمثل حلاً مناسباً، إذ لا يجوز أن تشتري الشركة عينا من العميل بثمن نقدي، ثم تبيعها له بالأجل، من أجل أن توفر له السيولة النقدية، فهذا هو بيع العينة^(١) الذي هو حيلة الربا، وقد قال بعدم جوازها جمهور العلماء^(٢)، خلافاً للشافعية الذين قالوا إن العينة ليست بحرام، واعتبروها من الحيل المشروعة^(٣)، ولأن الاعتبار عندهم بظاهر العقود، لا بما ينويه العاقدان^(٤).

أما في الإجارة فيجوز أن تقوم الشركة بشراء العين من العميل، وبعد ذلك تؤجره العين التي اشترتها منه إجارة تنتهي بالتمليك، بعقد منفصل عن عقد شراء العين، وذلك من أجل ألا يوجد ربط بين عقد البيع وعقد التأجير، فتدخل المعاملة في باب عقدين في عقد المنهي عنه شرعاً، فيجب أن يكون الطرفان في حل من إبرام عقد التأجير بعد عقد البيع.

وقد أجاز مالك أن يكري الدار من الذي أكرهاها منه، وقال أبو حنيفة: لا يجوز^(٥).

(١) وسميت بذلك لأن المشتري السلعة إلى أجل يأخذ بدلها عينا، أي: نقدا حاضرا. انظر

كشاف القناع (١٨٦/٣)

(٢) الكافي (٢٥/٢) المبدع (١٦٨/٤)، والإنصاف (٣٣٥/٤)، وسبل السلام ٤٢/٣.

(٣) روضة الطالبين (٤١٦/٣)، وشرح النووي (٢١/١١).

(٤) المجموع (٢٤٨/٩).

(٥) بداية المجتهد ٢٢٩/٢.

وقد سئلت هيئة أعيان بأنه ترغب إدارة الشركة في معرفة الحكم الشرعي عن شخص يملك عقارا، فتشتريه الشركة منه، ثم تؤجر العقار له (للمالك السابق)، وتعهده في عقد الإجارة بأن تملكه العقار بعد نهاية عقد الإجارة. علما بأن عقد بيع العقار منفصل عن عقد تأجيره، حيث سيبرم كل واحد منهما على حدة. وستصبح الشركة بعد شرائها للعقار هي المالكة له، لها غنمه وعليها غرمه.

فأجابت بأنه ما دامت الإجارة منفصلة عن البيع، وغير مشترطة فيه، بحيث يكون للمشتري (الشركة) أن يمتنع عن تأجير البائع العقار بعد تمام البيع، ويكون للبائع أن يمتنع عن استئجاره بعد تمام البيع، فالعقدان مباحان شرعا.

أما موضوع اشتراط أن تنتهي الإجارة بالهبة شرطا ملزما لأحد الطرفين فقط - لا لكليهما - فقد رأى أعضاء الهيئة بالأكثرية جوازه.^(١)

كما سئلت الهيئة عن عميل مدين للشركة بمبلغ معين ولكن العميل تعثر في السداد، ولم تُجدِ مطالبة الشركة ومتابعتها له في إنهاء المشكلة، إذ ليس بمقدوره الوفاء، كما إنه بحاجة إلى السلعة (السيارة)، ولا يرغب في إرجاعها لشركة أعيان، لتقوم ببيعها واستيفاء الدين.

هل يجوز للشركة بعد إعطاء العميل الخيار ببيع السيارة نيابة عنه في السوق، أو بيعها للشركة، أن تشتري السيارة منه بقيمتها السوقية، وهي عادة ما تكون أقل من الدين المتبقي في ذمة العميل لصالح شركة أعيان. ثم تقوم الشركة بعمل مقاصة بين ثمن السيارة والدين الذي على العميل. وبعد نقل ملكية السيارة إلى شركة أعيان تقوم الشركة بتأجيرها للعميل. ثم تتم جدولة المبلغ المتبقي من الدين (الفارق بين سعر شراء السيارة والمديونية السابقة للعميل).

(١) اجتماع (١٩٩٩/٢٦) بتاريخ ١٧/١٠/١٩٩٩م.

وبهذه الطريقة تستطيع الشركة استيفاء دينها، ويظل العميل مستفيداً من السيارة، علماً بأن هذه الطريقة لن تكون مشروطة عند البيع الأول.

فأجابت الهيئة بأنه لا مانع شرعاً من أن تقوم الشركة - عند تعثر أحد مديونيها وعجزه عن وفاء مالها عليه من دين من ثمن سيارة اشتراها منها بالأجل - بشراء سيارته، بالاتفاق معه بثمن حال معين، تحسمه من دينها عليه، مع إبقاء المتبقي من الدين مقسطاً إلى أجله، ولا مانع شرعاً أيضاً من أن تقوم الشركة بعد تسلم السيارة منه بإيجاره السيارة المذكورة بأجر شهري معلوم، يدفعه لها، بالإضافة إلى أقساط الدين التي بقيت عليه، ما دامت الإجارة قد تمت بتراضي الطرفين، ولم تكن مشروطة عند شراء السيارة منه.^(١)

وقد سئلت شركة الراجحي عن إمكانية أن تقوم الشركة بشراء موجودات معينة - كالأثاث مثلاً - بسعر ثابت محدد، ثم تقوم الشركة بتأجير المعدات إلى نفس الشخص الذي تم شراؤها منه، لمدة معينة، قد تصل لعدة سنوات، وبعد انتهاء مدة التأجير، تقرر الشركة في وقتها بيع، أو إيجار نفس المعدات إلى طرف جديد، أو نفس الطرف السابق، ومثالاً لذلك:

يتم شراء طائرة من (أ) بقيمة ١٠ ملايين دولار، ثم يتم تأجيرها لنفس الطرف بمبلغ: ٦ ملايين دولار، لمدة ثلاث سنوات، علماً بأنه - بعد انتهاء مدة الإيجار - ستستلم الشركة الطائرة المذكورة أعلاه.

فأجابت الهيئة بأنه إذا كانت الشركة ستملك العين ملكاً تاماً شرعياً، فلا بأس أن تقوم بتأجيرها على من اشترتها منه، بشروط الإجارة المعتبرة شرعاً، ما لم تكن هذه العملية تواطؤاً منهما بالتحويل على استحلال الربا^(٢).

(١) اجتماع (٩٩/٧) بتاريخ ٣/٤/١٩٩٩م.

(٢) قرارات الهيئة الشرعية (١٤٨/٢).

خاتمة، وتتضمن أهم نتائج البحث:

- ١ - إن الصيغ المتطورة لعقود الإجارة لاقت قبولا عاما لدى المؤسسات المالية الإسلامية.
 - ٢ - إن نطاق الإجارة أوسع من البيع، فتشمل المنافع، بالإضافة إلى الأعيان.
 - ٣ - تثبت في عمليات البيع بالأجل المديونية في ذمة العميل كاملة مباشرة، أما في الإجارة فالدين غير مستقر، وليس ثابتا بكامله في ذمة المستأجر، ولا يثبت إلا ما يقابل المدة التي انتفع بها المستأجر بالعين.
 - ٤ - في عقد الإيجار يمكن إقالة العقد، وإبرام عقد تأجير جديد بمدة وأجرة جديدين.
 - ٥ - يمكن التصرف في الأصل المؤجر، بالبيع.
 - ٦ - إن العين في عقد الإجارة تظل في ملك المؤجر، وتبقى مسجلة باسمه.
 - ٧ - يمكن في عقد الإجارة تقييد التصرفات في العين المستثمرة، وتحديد طريقة استغلالها، بخلاف عقد البيع.
 - ٨ - إن الدفعة المقدمة في عقد الإجارة جزء من الأجرة الإجمالية عن كامل مدة العقد، بخلاف عمليات البيع بالأجل، يعتبر المبلغ المدفوع مقدماً جزءاً من الثمن الإجمالي.
 - ٩ - إن عقد الإجارة من العقود التي تقبل الإضافة للمستقبل - عند جمهور العلماء - بخلاف البيع.
 - ١٠ - يجوز في باب الإجارة أن تقوم الشركة بشراء العين من العميل، وبعد ذلك تؤجره العين التي اشترتها منه إجارة تنتهي بالتمليك، بعقد منفصل عن عقد شراء العين.
 - ١١ - يمكن من خلال عقود الإجارة أن تشترك المؤسسات المالية الإسلامية مع المؤسسات الربوية في تمويل المشروعات الحيوية في البلاد، وهذا لا يمكن أن يتحقق في عمليات البيع بالأجل.
 - ١٢ - لا زكاة في الأصول الثابتة إذا أعدت للإجارة.
- وصلى الله وسلم على نبينا محمد، والحمد لله رب العالمين.

فهرس المراجع

- الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية - جلال الدين عبدالرحمن السيوطي - دار الكتب العلمية - بيروت، ط الأولى ١٤٠٣هـ.
- الإفصاح عن معاني الصحاح في الفقه على المذاهب الأربعة - يحيى بن محمد بن هبيرة - تحقيق محمد حسن - دار الكتب العلمية - بيروت - ط الأولى ١٤١٧هـ.
- بداية المجتهد ونهاية المقتصد - محمد بن رشد القرطبي - دار المعرفة - بيروت - ط السابعة - ١٤٠٥هـ.
- التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد - يوسف بن عبدالله بن عبدالبر تحقيق مصطفى أحمد وآخر - وزارة الأوقاف - المغرب - ١٣٨٧هـ.
- حاشية الشيخ إبراهيم البيجوري على شرح ابن قاسم الغزي على متن أبي شجاع - دار الفكر - بيروت - ١٤١٤هـ.
- دراسة شرعية لأهم العقود المالية - محمد مصطفى الشنقيطي - مكتبة العلوم والحكم - ط الثانية ١٤٢٢هـ.
- الذخيرة - شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي - تحقيق محمد أبو خبزة - دار الغرب الإسلامي - بيروت - ط الأولى ١٩٩٤م.
- سبل السلام شرح بلوغ المرام من أدلة الأحكام - محمد بن إسماعيل الصنعاني - تحقيق محمد عبد العزيز - دار إحياء التراث العربي - بيروت ط الرابعة - ١٣٧٩هـ.
- سنن ابن ماجه - محمد بن يزيد أبو عبدالله القزويني - تحقيق محمد فؤاد عبدالباقي - دار الفكر - بيروت.
- الصحاح - إسماعيل بن حماد الجوهري - تحقيق شهاب الدين - دار الفكر - بيروت - ط الأولى - ١٤١٨هـ.
- العدة شرح العمدة في فقه إمام السنة أحمد بن حنبل الشيباني - بهاء الدين عبدالرحمن بن إبراهيم المقدسي - دار الأرقم - بيروت.

- الفقه على المذاهب الأربعة - عبدالرحمن بن محمد الجزيري - دار ابن حزم - ط الأولى ١٤٢٢هـ.
- الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي القيرواني - أحمد بن غنيم بن سالم بن مهنا النفراوي ت دار الكتب العلمية - بيروت - ط الأولى ١٤١٨هـ.
- قرارات مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي - دار القلم - ط الثانية ١٤١٨هـ.
- قرارات الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - الطبعة الأولى - ١٤١٩هـ.
- الكافي في فقه أهل المدينة المالكي - يوسف بن عبد الله بن عبد البر - دار الكتب العلمية - بيروت.
- كشف القناع على متن الإقناع - منصور بن يونس البهوتي - تحقيق هلال مصيلحي - دار الفكر - بيروت - ١٤٠٢هـ.
- مجموع الفتاوى - أحمد بن عبدالحليم بن تيمية - مكتبة ابن تيمية - ط الثالثة - ١٤٠٣هـ.
- المدونة الكبرى - مالك بن أنس - دار صادر - بيروت.
- مسند الإمام أحمد بن حنبل - أحمد بن حنبل الشيباني - مؤسسة قرطبة - مصر.
- معونة أولي النهى شرح المنتهى - ابن النجار الفتوحى الحنبلي - تحقيق عبد الملك عبدالله - مكتبة النهضة الحديثة - ط الثانية - ١٤١٥هـ.
- منتهى الإرادات - تقي الدين الفتوحى - عالم الكتب - ط الثانية - ١٤١٦هـ.
- نصب الراية - عبدالله بن يوسف أبو محمد الحنفى الزيلعى - تحقيق محمد يوسف - دار الحديث - مصر - ١٣٥٧هـ.
- نيل الأوطار من أسرار منتقى الأخبار - محمد بن علي بن محمد الشوكاني - دار ابن حزم - بيروت - ط الأولى ١٤٢١هـ.

