

أهم المراجع:

- فقه المعاوضات، للدكتور أحمد الحجي الكردي.
- المعاملات المالية المعاصرة، للدكتور وهبة الزحيلي.
- الفقه الإسلامي وأدلته، للدكتور وهبة الزحيلي.
- ما لايسع التاجر جهله، للدكتور عبد الله المصلح والصاوي.
- فقه المعاملات المالية، للدكتور رفيق يونس المصري.
- المعاملات المالية المعاصرة، للدكتور محمد رواس قلعه جي.
- المعاملات المالية المعاصرة، للدكتور محمد عثمان شبير.
- الموسوعة الفقهية الكويتية.
- قرارات المجامع الفقهية المختلفة.

بسم الله الرحمن الرحيم

الإجارة

تعريف عقد الإجارة:

هو تمليك منفعة بعوض.

أركان الإجارة:

ثلاثة: عاقدان (مؤجر ومستأجر)

وصيغة (إيجاب وقبول)

ومعقود عليه (أجرة ومنفعة).

شروط الإجارة:

- يشترط في العاقد: أن يكون عاقلاً، فلا تتعقد الإجارة من المجنون والصبي غير المميز، كما لا ينعقد البيع منهما.
- ويشترط في المعقود عليه: أن يكون معلوماً -وذلك ببيان محل المنفعة، والمدة-، مباحاً، لا يتعذر استيفاءه، وألا يكون العمل فرضاً ولا واجباً على الأجير قبل الإجارة.

أنواع الإجارة:

(إجارة الأعيان - إجارة الأشخاص)

هذا وإن إجارة الأشخاص تنقسم إلى قسمين:

أ. الأجير الخاص:

هو الذي يعمل لواحد فقط، مثل الموظف في منشأة صناعية، ويستحق الأجر بتسليم نفسه في مدة العقد.

ب. الأجير العام - أو المشترك:-

هو الذي يعمل للمستأجر ولغيره، كالحياط الذي يخطط للناس جميعاً، ويستحق الأجر على العمل.

انتهاء عقد الإجارة:

تنتهي الإجارة بـ: الإقالة - هلاك العين المؤجرة المعينة - انقضاء المدة إلا لعذر - موت أحد المتعاقدين (عند الحنفية خلافاً للجمهور).

فتاوى معاصرة تتعلق بالإجارة:

- موقف المؤجر من تصرفات المستأجر غير المشروعة:

يحرم على المالك أن يعقد مع المستأجر عقد إجارة فيه شرط باستعمال المأجور في عمل محرم، فإن عُقدت الإجارة على ذلك فالعقد باطل، ويجب إزالة هذا المنكر، فإذا لم يشترط المستأجر في عقد الإجارة استعمال المأجور في عمل محرم ينظر: إن علم المالك بقصد المستأجر يقيناً أو بغلبة الظن فإن عقد الإجارة على ذلك حرام، ويُفسخ العقد، وتستحق الأجرة عما مضى من المدة قبل الفسخ، ويحتاط المالك بالتصدق بهذه الأجرة.

- وإذا كان الغرض من الإجارة مشروعاً كالسكنى وزاول المستأجر بعض المنكرات الفردية -دون مجاهرة- فإثم ذلك على المستأجر، ولا يخلّ ذلك بعقد الإجارة.
- المستأجر ملزم عند استعماله العين المؤجرة بالتقييد بما أئفق عليه في العقد، أو بما هو متعارف عليه بين الناس في حدود الشرع.

ضمان العين المستأجرة:

- العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر، فلو هلكت دون اعتداء منه، أو مخالفة المأذون فيه إلى ما هو أشد، أو دون تقصير في الصيانة والحفظ فلا ضمان عليه.
- إذا خالف المستأجر شرطاً معتبراً للمؤجر لا يتنافى مع مقتضى العقد، فإنه يُعتبر معتدياً ويضمن ما يصيب العين المؤجرة من أضرار.
- إذا اشترط المؤجر على المستأجر ضمان العين، فالشرط فاسد لمنافاته العقد، ولا تفسد الإجارة.
- ليس على المستأجر إصلاح الخلل الذي يصيب العين المأجورة، دون تعدّ أو تقصير منه.
- تملك المستأجر منفعة العين المؤجرة لشخص آخر في مدة الإجارة، إن حصل من جرائه ضرر بالعين المؤجرة، فالمستأجر ضامن لما يصيب العين المؤجرة من ضرر.

صيانة العين المأجورة:

- (١) لا يُلزم المستأجر بشيء من الإصلاحات الإنشائية أو التحسينية إلا بشرط في العقد.

(٢) يلزم المؤجر القيام بالإصلاحات الضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع إذا حدث الخلل بعد التعاقد، أو كان موجوداً عند التعاقد ولم يطلع عليه المستأجر، أما إذا كان موجوداً واطّلع عليه المستأجر فلا يلزم المؤجر القيام بإصلاحه إلا بشرط في العقد، فإذا قام المؤجر بالإصلاحات التي تلزمه بمقتضى البند السابق لم يكن للمستأجر حق فسخ العقد، أما إذا لم يقم بها فلا يجبر عليها بل يكون للمستأجر حق فسخ العقد.

(٣) الأصل أنه لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر صيانة العين مما قد يحصل بها من الخلل، فإن وقع العقد بهذا الشرط فسد للجهالة، ويستثنى من ذلك الحالات الآتية:

- أ. **الصيانة التشغيلية:** وهي ما يستلزمه استعمال العين المستأجرة لاستمرارية استخدامها (كالزيوت المطلوبة للآلات...).
- ب. **الصيانة الدورية:** وهي ما يتطلبه استمرار قدرة العين على تقديم المنفعة.
- ت. **الصيانة المعلومة بالوصف والمقدار في العقد أو العرف:** سواء كانت الصيانة مجرد عمل، أو مع استخدام مواد، أو قطع غيار معلومة؛ لأن ما كان من هذا القبيل فإنه بمثابة أجرة مأخوذة في الاعتبار.

(٤) إن أذن المؤجر للمستأجر في العقد أو بعده بأن يقوم بإصلاحات معينة في العين فله أن يفعل ذلك ثم يكون له أن يرجع على المؤجر بما أنفقته على العين، ما لم يكن المؤجر قد اشترط عدم الرجوع عليه، أما إن قام المستأجر بعمل صيانة للعين المستأجرة بدون إذن المؤجر فليس له أن يرجع عليه بشيء بل يكون متبرعاً.

بدل الخلو (الفروغ):

قرار مجمع الفقه الإسلامي:

(١) تنقسم صور الاتفاق على بدل الخلو إلى أربع صور هي:

- أ- أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد.
- ب- أن يكون الاتفاق بين المالك وبين المستأجر في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.
- ت- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.
- ث- أن يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كل من المالك والمستأجر الأول، قبل انتهاء المدة، أو بعد انتهائها.

(٢) إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية -وهو ما يُسمَّى في بعض البلاد خلواً-، فلا مانع شرعاً من دفع هذا المبلغ المقطوع على أن يُعَدَّ جزءاً من أجرة المدة المتَّفَقَ عليها، وفي حالة الفسخ تُطبَّق على هذا المبلغ أحكام الأجرة.

(٣) إذا تمَّ الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك للمستأجر مبلغاً مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإنَّ بَدَلَ الخلوِّ هذا جائز شرعاً؛ لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك، أما إذا انقَضَت مدة الإجارة، ولم يتجدَّد العقد -صراحة أو ضمناً- عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له، فلا يحلُّ بدل الخلو؛ لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر.

(٤) إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد، في أثناء مدة الإجارة، على التنازل عن بقية مدة العقد، لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول، ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية، على أنه في الإجازات الطويلة المدة، خلافاً لنص عقد الإجارة طبقاً لما تسوغه بعض القوانين، لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر، ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك.

أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحلُّ بدل الخلو، لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين، والله أعلم.

الاستثمار في المنافع والخدمات (إعادة التأجير):

(١) المستأجر يملك المنفعة، والأصل أن من يملك المنفعة يملك الانتفاع بها بنفسه وبغيره، فيجوز للمستأجر إعادة تأجير العين للمستأجرة.

(٢) لا عبرة لاشتراط مالك العين على المستأجر استيفاء المنفعة بنفسه ما لم يكن في ذلك إلحاق ضرر بالعين المجاورة.

(٣) يجوز إعادة التأجير بمثل ما استؤجرت العين أو بأكثر أو بأقل، سواء كانت إعادة التأجير بعد قبض المستأجر الأول للعين أو قبل القبض.

(٤) يجوز لمن استأجر خدمة شخص أن يقوم بتأجيرها إلى غيره بمثل ما استؤجرت الخدمة أو بأكثر أو بأقل؛ لأن مستأجر خدمة شخص استحقَّ منفعه فجاز له نقلها.

مسائل في الإجارة:

- استأجر بيتاً فأنهـم حمامه؟
- المستأجر بالخيار بين الإبقاء على الإجارة ودفع كامل الأجرة وبين فسخها.
- أجر حانوتاً، وباعه المؤجر لغير المستأجر في أثناء مدة العقد؟
- لا تنفسخ الإجارة بخروج العين المؤجرة من ملك المؤجر بالاتفاق.
- استأجر داراً مدة ستة أشهر، وبعد شهرين من التسليم أراد المستأجر السفر لعذر طارئ لا يمكن دفعه- وتسليم الدار؟
- تنفسخ الإجارة عند الحنفية بالعذر، لأن في إبقاء العقد مع السفر ضرراً بالمستأجر، ولا تنفسخ به عند الجمهور.
- احتاجت الدار المؤجرة في مدة الإيجار إلى ترميم جدارٍ انهـم أو تبديل تمديدات الماء، فمن الملتزم بالإصلاح والترميم؟
- قرر الحنفية أن المؤجر صاحب الدار هو الملتزم وحده دون المستأجر بتطيين الجدران وإصلاح ما ينهدم ويسقط من بنائها، حتى تكون صالحة للانتفاع؛ لأن الدار ملك للمؤجر، وإصلاح الملك يكون على المالك، لكن لا يُجبر على الإصلاح؛ لأن المالك لا يُجبر على إصلاح ملكه، وإنما يثبت للمستأجر الخيار في فسخ الإجارة؛ لأن هذا الخلل يُعتبر عيباً في المعقود عليه.
- أعطى الخياط قماشاً ليخيطه ثوباً فتلف القماش عند الخياط؟
- يضمن عند الجمهور اعتباراً بالمصلحة، واستناداً إلى قضاء الخلفاء الراشدين بذلك، ولا يضمن عند الشافعية.

- كَلَفَ مَصْلَحَ الْغَسَالَاتِ بِتَصْلِيحِ غَسَالَتِهِ، فَخَرَّبَهَا أَجِيرُهُ (الصَّانِعُ)؟
لا ضمان على تلميذ (صانع) الأجير، وإنما الضمان على معلّمه؛ لأنه هو المسؤول أصالة، فكأنه فعل بنفسه.
- استأجر شقة فخرت تمديدات الماء، فأصلحه المستأجر من دون الرجوع إلى المؤجر، ثم أراد ثمن الصنبور عند التسليم؟
إن أصلح المستأجر شيئاً متبرّعاً به لا يُحتسب له؛ لأنه أصلح مُلْكَ غيره بغير طلب منه، فإن فعل ذلك بطلب من المؤجر احتسب له.
- أجّره مركبة لم يرها المستأجر ولم توصف له؟
لا تصحّ إجارة العين إلا أن تكون العين المؤجرة مشاهدة من العاقدين، أو موصوفة وصفاً يمنع الجهالة، فلا تصح إجارة دار أو سيارة لم يرها العاقدان، إلا إذا شاهداها قبل العقد بمدة لا تتغير فيها غالباً.
- يعمل أحمد موظفاً عند سعيد، تلفت بيد أحمد بعض المواد في أثناء العمل، فأراد سعيد أن يغرّمه بما تلف؟
لا يضمن أحمد العين التي تملك في يده، ما لم يحصل منه تعدّ أو تقصير في حفظه، سواء تلف الشيء في يده أو أثناء عمله؛ لأن يده يد أمانة كالوكيل والمضارب.

والحمد لله رب العالمين