

عقد الإيجار - إلتزاماته واقتاراته في القانون السوداني

إعداد

دكتور/ جودة إبراهيم محمد النور

**Joda Ibrahim Mohammed Elnour**

استاذ مشارك - كلية القانون

جامعة الجزيرة - السودان

أغسطس 2020م

## ملخص الدراسة

تكتسي الدراسة أهميتها من كونها تلقي الضوء على بيان ماهية عقد الإيجار ونشأته وتطوره وأحكامه وفقاً للقوانين الوضعية وأحكام الفقه الإسلامي، كما تتبع أهمية الدراسة من أنها تزود المهتمين والباحثين والمتعاملين بمثل هذه العقود بالتكييف القانوني، والذي يمكن من خلاله حبت الصور المتعددة لهذا العقد وإسباغ المشروعية القانونية والشرعة لهذه العقود بما يمكنه توضيح متعلقات هذه العلاقة والعقود أمام كل أطرافه، لذا هدف هذا البحث إلى: محاولة كشف الإشكالات التي ظهرت في تطبيقات عقد الإيجار بوجه عام وحقوق والتزامات المستأجر بوجه خاص من جهة، مع بيان الوسائل المتاحة للمؤجر في حالة إخلال المستأجر في حقوقه والتزاماته من جهة أخرى مثل التعويض أو طلب الإخلاء أو الفسخ أو التنفيذ العيني وعليه يمكن إيضاح، و التعرف على الآثار القانونية الناجمة عن عقد الإيجار ضمن حقوق والتزامات المستأجر كعقد ملزم للطرفين. يسعى الباحث لأتباع المنهج الوصفي التحليلي والاستقرائي. توصلت الدراسة للعديد من النتائج من أهمها: عقد الإجارة من العقود اللازمة، كما رأى فقهاء المسلمين غير القاضي شريح، التي لا ينفرد واحد من العاقدين بفسخه، ويفسخ عقد الإجارة بأسباب عامة مثل الإقالة، وأسباب خاصة مثل الموت، وهي أسباب مختلف فيها بين العلماء. يجوز للمتعاقدين أن يجددا عقد الإجارة تجديداً ضمناً، وهو محل اتفاق بين القانونيين المدني والفقه الإسلامي إلا فيما يتعلق بمدة العقد الجديد، اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن رمز، واقتران الإجارة بوعد بالبيع، وهذه الصورة صحيحة، بالإضافة إلى اقتران الإجارة بوعد بالهبة، وهذه الصورة صحيحة. توصي الدراسة المراجعة المستمرة لعقود الإجارة ومعالجة أوجه القصور فيها، على السلطات المختصة مراعاة حقوق المؤجر دونما المساس بحقوق صاحب الإجارة، ضرورة سن القوانين وفق قواعد الفقه الإسلامي، حتي لا يظلم أحد الأطراف على حساب الآخر، مع مراجعة القوانين التي لا تتلاءم مع قواعد الفقه الإسلامي وعدالته.

## Abstract

The study is important because it sheds light on the statement of the nature of the lease contract, its origin, development and provisions in accordance with positive laws and the provisions of Islamic jurisprudence, and the importance of the study stems from the fact that it provides those interested, researchers and dealers with such contracts with legal conditioning, through which multiple images of this contract can be loved and the legal legitimacy The legitimacy of these contracts in a way that can clarify the matters of this relationship and contracts in front of all its parties, so the aim of this research is to: An attempt to uncover the problems that have arisen in the applications of the lease contract in general and the rights and obligations of the lessee in particular on the one hand, with an indication of the means available to the lessor in the event of a breach of the tenant's rights And his obligations on the other hand, such as compensation, eviction request, termination, or execution in kind, and accordingly, it can be clarified, and the legal effects resulting from the lease contract can be identified within the rights and obligations of the lessee as a binding contract for both parties. The researcher seeks to follow the descriptive, analytical and inductive approach. The study reached many results, the most important of which are: The lease contract is one of the necessary contracts, as was seen by Muslim jurists other than Judge Shirah, which is not unique to one of the two contracting parties to annul it, and annul the lease contract for general reasons such as dismissal, and special reasons such as death, which are different reasons among the scholars. The contracting parties may renew the lease contract by implicit renewal, which is the subject of an agreement between the civil laws and Islamic jurisprudence except in relation to the period of the new contract, the association of the lease with the sale of the leased thing at a symbolic price, and the connection of the lease with a promise of sale, and this image is correct, in addition to the association of the lease with a promise of gift, and this image correct. The study recommends the continuous review of leasing contracts and the treatment of their deficiencies. The competent authorities should take into account the rights of the lessor without prejudice to the rights of the lease holder, the necessity of enacting laws in accordance with the rules of Islamic jurisprudence, so that one of the parties does not oppress the other, while reviewing laws that are not compatible with the rules of Islamic jurisprudence And its fairness.

## مقدمة:

يعتبر عقد الإيجار من العقود المهمة والأكثر تداولاً بين أشخاص القانون، لذلك أولته التشريعات أهمية خاصة لأنه يتعلق إما بمحل عمل المستأجر بالنظر إلى تطور وإزدهار الأنشطة التجارية والحرفية مما زاد الإقبال عليه أو بمحل سكنه، وكلاهما من الأمور التي لا يمكن الاستغناء عنها، وهذا ما يجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليه في معاملاتهم، ويجعل منازعات الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عدداً وانتشاراً، فالإيجار يعتبر المرآة العاكسة للتغييرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية وحتى الأخلاقية التي تحدث في المجتمع والتي تجسده الصراعات بين المؤجرين والمستأجرين، لأنه من المقومات العامة للطبقة العاملة في العصر الحاضر وهي الطبقة التي يقوم عليها صرح البناء الاجتماعي والاقتصادي<sup>(1)</sup>.

اهتم المشرع في الفقه الإسلامي بالموازنة بين مصلحة المؤجر والمستأجر، وجعل العقد ارتباطاً بين الموجب والقابل، ونفسد الإجارة بالشروط المخالفة لمقتضى العقد كجهالة مأجور أو مدة أو عمل، وقد تقتضي الضرورة تمديد العقد،

(1) زروقي خديجة، التزامات المستأجر في العقارات والمنقولات، رسالة ماجستير، جامعة وهران، 2012م، ص (1).

ولكن ذلك التمديد لم يطلق على مصراعيه بل قيده الفقه الإسلامي بالضرورة الملحة لمصلحة المستأجر، والضرورة تقدر بقدرها، وليس على إطلاقها، وكما في القاعدة الفقهية: الضرورات تبيح المحظورات، والتعويض للضرر الحاصل لمصلحة المؤجر عن المدة الزائدة بأجرة المثل. بخلاف المفهوم الوارد في قانون المالكين والمستأجرين لتمديد عقد الإجارة، الذي أطلق التمديد مخالفاً بذلك الرضائية في القانون حيث العقد شريعة المتعاقدين، وانحاز لمصلحة المستأجر على حساب المؤجر، وأبقى الأجرة كما هي في العقد عن فترة التمديد لعقد الإجارة، وبذلك قضت محكمة التمييز الأردنية وذكرت بأن حق المستأجر في الاستمرار بإشغال المأجور بعد انتهاء العقد، وبنفس بدل الإيجار، هو حق مستمد من القانون، لا يتوقف استعماله على رضا المؤجر<sup>(1)</sup>.

## أهمية البحث

تتبع أهمية هذه الدراسة من الحاجة إلى التعريف بحقوق المستأجر والتزاماته في القانون السوداني بحسب العقود المبرمة ما بينهما وما توصل إليه علماء الفقه الإسلامي، ونظراً لأهمية هذا العقد في الفقه الإسلامي وفي القانون لتعدد صورته المختلفة، فإن أهمية الدراسة تنبع من كونها تلقي الضوء على بيان ماهيته ونشأته وتطوره وأحكامه وفقاً للقوانين الوضعية وأحكام الفقه الإسلامي، كما تتبع أهمية الدراسة من أنها تزود المهتمين والباحثين والمتعاملين بمثل هذه العقود بالتكليف القانوني، والذي يمكن من خلاله حبت الصور المتعددة لهذا العقد وإسباغ المشروعية القانونية والشرعة لهذه العقود بما يمكنه توضيح متعلقات هذه العلاقة والعقود أمام كل أطرافه.

## أهداف البحث:

يهدف البحث إلى الآتي:

(1) علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، دار الجيل، بيروت، دون تاريخ، المجلد الأول، ص551.

1- محاولة كشف الإشكالات التي ظهرت في تطبيقات عقد الإيجار بوجه عام وحقوق والتزامات المستأجر بوجه خاص من جهة، مع بيان الوسائل المتاحة للمؤجر في حالة إخلال المستأجر في حقوقه والتزاماته من جهة

أخرى مثل التعويض أو طلب الإخلاء أو الفسخ أو التنفيذ العيني وعليه يمكن إيضاح

2- التعرف على الآثار القانونية الناجمة عن عقد الإيجار ضمن حقوق والتزامات المستأجر كعقد ملزم

للطرفين؟

3- بيان ضوابط العلاقات الإيجارية بين الطرفين المتعاقدين لتسوية ما يطرأ من مشكلات لاحقة عند

تنفيذ عقد الإيجار.

4- الكشف عن مشكلات تنفيذ إيجار العقار ومقارنة ذلك بالتحديثات للنصوص التشريعية، مع دراسة نصوص

القانون السوداني وغيره من التشريعات العربية مع الوقوف على قرارات المحاكم القضائية للتغلب على

تحديات أوجه القصور التشريعي.

### مشكلة البحث:

إن هناك غياب لتفصيل أحكام حقوق والتزامات المستأجر، حيث إن هذه الحقوق والتزامات لم تحظ إلا بنصوص تشريعية محدودة ومقتضبة نجم عنها نزاعات كثيرة ودعاوى قضائية عرضت على المحاكم في ميدان علاقة مستأجر العقار بالمؤجر، الأمر الذي يحتم تسليط الضوء على ماهية وحدود التزامات المستأجر للعقار ضمن التشريعات القانونية وقرارات المحاكم القضائية من خلال بيانها وتحليلها مع الاستعانة بالتطبيقات العملية من أجل إثراء الموضوع وبصورة تستبعد ظاهرة التعسف والتعننت لأحد طرفي عقد الإيجار على ضوء ما تم الإشارة إليه أعلاه فإن مشكلة البحث تنصب على ماهية حق المستأجر والتزاماته في القانون السوداني، وعليه فإن هذا البحث بعد ان يتم إجراء المقارنة بين

الآراء الفقيه في حقوق المستأجر مقارنة بأحكام قانون المالكين والمستأجرين النافذ في الدولة والقوانين المقارنة، وعليه تتمحور مشكلة البحث في الإجابة عن التساؤلات التالية:

## أسباب اختيار الموضوع

تحاول الدراسة إلقاء الضوء على جانب مهم من جوانب الحياة في المعاملات المالية، وهو عقد الإيجار، وستبحث الدراسة حقوق المستأجر والتزاماته للأسباب الآتية:

1- أهمية هذا الموضوع بين الناس ويعود ذلك لكثرة النزاعات والاختلافات بين المالكين والمستأجرين في القانون السوداني.

2- الجانب الاقتصادي في هذه المسألة حيث غلاء المعيشة، وارتفاع أسعار المواد الأولية للبناء، وارتفاع أسعار الشقق، مما يشجع المالكين على المطالبة بزيادة الإيجار، والمستأجرين بطلب تمديد فترة الإيجار.

3- كثرة النزاعات أمام المحاكم المختصة بذلك.

4- عدم وجود دراسة شرعية تحيط بالموضوع من جوانبه المختلفة، ومنها المقارنة بالقانون.

## منهجية البحث:

يسعى الباحث لأتباع المنهج الوصفي التحليلي والاستقرائي.

## هيكل البحث:

تتكون هذه الدراسة من مقدمة وثلاث مباحث وهي على النحو التالي:

المبحث الأول: تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً وقانوناً

المبحث الثاني: صور الإجارة

المبحث الثالث: مقترنات عقد الإجارة وتكييفها قانوناً

## المبحث الأول

### تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً وقانوناً

#### المطلب الأول: الإجارة لغة

الإجارة لغة تم اشتقاقها من كلمة الأجر ، وله معنيان في اللغة : الكراء والأجرة على العمل, والجير، قال ابن فارس :  
الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى ، فالأول الكراء على العمل ، والثاني جبر العظم الكسير ، فأما

الكراء فالأجر والأجرة ، وأما جبر العظم فيقال منه : أجرت اليد. فهذان الأصلان ، والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء يُجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله (1).

### المطلب الثاني: الإجارة اصطلاحاً :

عقد على منفعة معلومة مباحة من عين معينة ، أو موصوفة في الذمة ، أو على عمل معلوم بعوض معلوم مدة معلومة(2).

### المطلب الثالث : تعريف عقد البيع

#### الفرع الأول: في اللغة:

البيع في اللغة: مقابلة شيء بشيء؛ فمقابلة السلعة بالسلعة تسمى بيعاً لغة كمقابلتها بالنقد، ويقال لأحد المتقابلين: مبيع، وللآخر: ثمن. البيع لغةً: ضد الشراء، وهو أيضاً الشراء، وهو من الأضداد، وبعث الشيء: شريته، والابتياح: الاشتراء.(1) وقال بعض الفقهاء: إن معناه في اللغة تملك المال بالمال، وهو بمعنى التعريف الأول. وقال آخرون: إنه في اللغة إخراج ذات عن الملك بعوض، وهو بمعنى التعريف الثاني؛ لأن إخراج الذات عن الملك هو معنى تملك الغير للمال، فتمليك المنفعة بالإجارة ونحوها لا يسمى بيعاً. أما الشراء فإنه إدخال ذات في الملك بعوض، أو تملك المال بالمال، على أن اللغة تطلق كلاً من البيع والشراء على معنى الآخر، فيقال لفعل البائع: بيع وشراء، كما يقال ذلك لفعل المشتري، ومنه قوله تعالى: ﴿ وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ ﴾ [يوسف: 20]، فإن معنى ﴿ شَرَوْهُ ﴾ في الآية: باعوه، وكذلك

(1) معجم مقاييس اللغة لابن فارس (62/1).

(2) انظر الروض المربع شرح زاد المستقنع (صد 318) ، وأنيس الفقهاء لقاسم القونوي (صد 259) ، والذخيرة للقرافي (371/5) ، وحاشية ابن عابدين [الناشر دار المعرفة في لبنان ، الطبعة الأولى 1420هـ] [6/9 - 7].

(1) ابن منظور، لسان العرب، بيروت: دار صادر، صفحة 401، جزء 1.

الاشترء والابتفاء فإنهما يطلقان على فعل البائع والمشتري لغة. إلا أن العرف قد خص المبيع بفعل البائع، وهو إخراج الذات من الملك، وخص الشراء والاشترء والابتفاء بفعل المشتري، وهو إدخال الذات في الملك<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: تعريف عقد البيع في الاصطلاح

معنى عقد البيع اصطلاحاً: يرى فقهاء المذاهب الأربعة أن لعقد البيع مجموعة من التعريفات، فقد عرّفه بعضهم بتعريفات واسعة، وعرّفه آخرون بتعريفات مختلفة تماماً، وبيان بعض تعريفاتهم التي ذهبوا إليها فيما يلي:

• عرّف ابن قدامة الحنبلي البيع بأنه: مبادلة المال بمال تملكاً وتملكاً.<sup>(1)</sup>

• عرّفه ابن عرفة من فقهاء المالكية بأنه: عقد معاوضة على غير منفعة ولا متعة ولذّة.<sup>(2)</sup>

• كما عرّفه فقهاء المذهب الشافعي بأنه: مقابلة مال بمال على وجه مخصوص، وقيل بل هو عندهم أنه: عقد معاوضة مالية تُقيد تملك العين أو المنفعة التي جرى عليها عقد البيع ملكاً على التآبيد لا على وجه القرية، فخرج بقولهم (المعاوضة) الهدية ونحوها لكونها ليست بيعاً، وخرج بقولهم (المالية) النكاح وما شابهه، حيث إنّ المراد بالنكاح أسمى من كونه مبادلة مال بمال، وخرج بقولهم (تملك العين) الإجارة وما جرى مجراها، حيث إنّ الإجارة لا تكون على ملك المنافع لا ملك الأعيان، كما خرج بالتآبيد الإجارة أيضاً، وخرج بقولهم (لا على وجه القرية) القرض والهبة، إذ إنّ المراد بهما الأجر المطلق أما عقد البيع فيُقصد منه تبادل السلع لا الوصول إلى الأجر أو الثواب.<sup>(3)</sup>

(1) عبدالرحمن بن محمد عوض الجزيري، الفقه على المذاهب الأربعة، دار ابن الهيثم، القاهرة ص 491.

(1) موفق الدين عبدالله بن أحمد بن محمد بن قدامة (2005)، المغني، مصر: دار الحديث، صفحة 218، جزء 5. بتصرّف.

(2) أبي عبد الله محمد الأنصاري الرصاص المعروف بابن عرفة (1993)، شرح حدود ابن عرفة، بيروت: دار الغرب الإسلامي، صفحة 326. بتصرّف.

(3) والدعوة والإرشاد، صفحة 71، جزء 9. بتصرّف.

• وعرفه فقهاء المذهب الحنبلي بأنه: مبادلة مال -ولو في الذمة- أو منفعة مباحة بمثل أحدهما على التأييد غير الربا والقرض.

### الفرع الثالث: تعريف عقد البيع في الاصطلاح القانوني

عرف القانون المدني السوري عقد البيع Contract Of Sale بأنه «عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء، أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي». [ر:العقد]. فالبيع من العقود الواردة على الملكية، لأنه ينقل ملكية الأشياء والحقوق المالية من شخص إلى آخر، ويسمى المحل الذي يرد عليه عقد البيع: مبيعاً، ولا يقتصر على الأعيان والأشياء المادية، بل يشمل الحقوق المالية، كالدين في الذمة، وحقوق الارتفاق، والملكية الأدبية والصناعية والفنية وحق الامتياز والاختصاص، ويسمى المقابل للمبيع الثمن النقدي ليخرج حالة الثمن العيني وهو المقايضة، ويشترط في الثمن أن يكون حقيقياً. عقد البيع من أهم العقود في القديم والحديث، وأكثر العقود انتشاراً واستعمالاً، وأقدم العقود في التعامل، ويقترن بوجود الحياة الاجتماعية بين الناس، فيسهل لهم وسيلة التعاون في تبادل المنافع والأموال. أركان عقد البيع ركز العقد هو كل ما لا يتصور وجود العقد إلا بوجوده، ويتوقف صلاح العقد على وجوده. وأركان البيع ثلاثة، وهي الإرادة، والمحل، والسبب. وتتمثل الإرادة في الرضا في عقد البيع. ويشمل المحل: المبيع والثمن والسبب، وله معنيان، المعنى القريب المباشر، وهو واحد في جميع البيوع، ويكمن في الإلتزامات المتقابلة في العقد، أو تنفيذ المتعاقدين للعقد، والمعنى الغائي غير المباشر، وهو الباعث للعقد.

## المبحث الثاني

### صور عقود الإجارة المنتهية بالتمليك

**المطلب الأول: إجارة المنتهية بالتمليك صور عديدة ، ولعل الصور الأوسع انتشاراً في تداول هذا العقد هي :**

**الفرع الأول :** 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.

ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي :

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا ، لمدة خمس سنوات - مثلاً - على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها في السنوات الخمس كان الشيء المؤجر ملكاً لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة في هذه السنوات ، ويقول الآخر : قبلت.

فالعقد بهذه الصورة هو : إجارة تنتهي بالتمليك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية.

**الفرع الثاني :** 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.

ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي :

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا ، لمدة خمس سنوات - مثلاً - على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها في السنوات الخمس بعتك هذه السلعة - إذا رغبت في ذلك - بثمن هو كذا ، ويقول الآخر : قبلت .

وهذه الصورة يمكن تفرعها إلى صورتين :

أولاً: أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً رمزياً .

ثانياً: أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً حقيقياً .

**فالعقد بهذه الصورة هو : اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن رمزي ، أو حقيقي .**

**الفرع الثالث :** 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 وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - ببيع العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر بمبلغ معين . ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي :

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا ، لمدة خمس سنوات - مثلاً - ، وأعدك وعداً ملزماً ببيعها لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة ، ويقول الآخر : قبلت . فالعقد بهذه الصورة هو : اقتران الإجارة بوعد بالبيع .

**الفرع الرابع :** 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 وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - بهبة العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر. ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي :

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا ، لمدة خمس سنوات - مثلاً - ، وأعدك وعداً ملزماً بهبتها لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة ، ويقول الآخر : قبلت.

**فالعقد بهذه الصورة هو : اقتران الإجارة بوعد بالهبة.**

**الفرع الخامس :** أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، مع وعد ملزم من المؤجر في أن يجعل للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في ثلاثة أمور :

أولاً: تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له دفعها - كأقساط إيجار، وهذا الثمن محدد عند بداية التعاقد ، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد عن طريق مد مدة الإجارة لفترة أخرى، وإعادة الأعيان المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها<sup>(1)</sup>، ووعقد الإجارة المنتهية بالتمليك بالصورة الخامسة قريب من عقد الليننج [Leasing] الذي سبق معنا<sup>(2)</sup>.

(1) الدكتور حسن علي الشاذلي في مجلة المجمع الفقهي ، الدورة الخامسة (2617-2613/4) ، والإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحافي (ص 66-70) .

(2) المرجع السابق، (ص 16 - 17) .

## الفرع السادس: اشتراط عقد في عقد

الإيجار المنتهي بالتملك يؤدي في بعض صورته إلى اشتراط عقد في عقد ، ونظراً لذلك فسوف نبين أقوال العلماء

في هذه المسألة ، ثم نذكر القول الراجح فيها.

### القول الأول :

ذهب جمهور العلماء إلى منع اشتراط عقد في عقد ، وهذا القول هو قول الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة (1).

### واستدلوا بما يلي :

عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال : قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : «لا يحل سلف وبيع ،

ولا شرطان في بيع ، ولا ربح ما لم يضمن ، ولا بيع ما ليس عندك»(2).

عن أبي هريرة - رضي الله عنه - أن النبي - صلى الله عليه وسلم - نهى عن بيعتين في بيعة ، وفسروا الحديث

بأن المراد به اشتراط عقد في عقد(3).

### القول الثاني :

(1) المبسوط (16/13) ، وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير (66/3) ، والمجموع شرح المهذب (230/9) ، الشرح الكبير (230/11).

(2) ، وأخرجه النسائي في سننه ، في كتاب البيوع ، في باب شرط قي بيع وهو أن يقول أبيعك هذه السلعة ، رقم الحديث (4630) ، وأخرجه ابن ماجه في سننه ، في كتاب التجارات ، باب النهي عن بيع ما ليس عندك ، رقم الحديث (2188) ، وأخرجه الإمام أحمد في مسنده ، رقم الحديث (6633) ، قال الألباني : حسن صحيح [انظر صحيح سنن الترمذي للإمام الألباني (18\2)].

(3) أخرجه الترمذي في سننه ، في كتاب البيوع ، في باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك ، رقم الحديث (1234) (3) أخرجه أبو داود في سننه ، في كتاب البيوع ، في باب فيمن بيعتين في بيعة ، رقم الحديث (3461) وأخرجه الترمذي في سننه ، في كتاب البيوع ، في باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة ، رقم الحديث (1231) ، وأخرجه النسائي في سننه ، كتاب البيوع ، باب فيمن باع بيعتين في بيعة ، رقم الحديث (4632) ، وأخرجه أحمد في مسنده ، رقم الحديث (10157) ، قال الألباني : صحيح [انظر صحيح سنن الترمذي للإمام الألباني (16\2)].

ذهب شيخ الإسلام ابن تيمية وغيره إلى جواز اشتراط عقد في عقد إلا إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع كالجمع بين البيع والقرض ، أو بين الإجارة والقرض<sup>(1)</sup>.

واستدلوا بأن الأصل في المعاملات والشروط الحل والصحة.

### الترجيح :

الراجح هو أن اشتراط عقد في عقد جائز ولا بأس به إلا إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع كالجمع بين البيع والقرض ، أو بين الإجارة والقرض ؛ لحديث « لا يحل سلف وبيع »<sup>(2)</sup>.

وأما قوله - صلى الله عليه وسلم - : « ولا شرطان في بيع »<sup>(3)</sup> فإن الحديث ظاهر أنه بعيد عن هذه المسألة ، فإن البيع في هذه المسألة قد اقترن بشرط واحد وهو أن يبيعه هذه السلعة بكذا بشرط أن يبيعه تلك السلعة بكذا ، وليس فيه شرطان ، وإنما يوجد العقد ، ويوجد شرط فيه ، فالأول يطالب بمقتضى العقد ، والثاني بمقتضى الشرط<sup>(4)</sup>.

وأما نهى النبي - صلى الله عليه وسلم - عن بيعتين في بيعة<sup>(5)</sup> ، فإن المراد به - كما ذكر شيخ الإسلام ابن تيمية وغيره - بيع العينة ، حيث تضمن بيع مؤجل وبيع حاضر ، وتضمن أيضاً الشرطين : شرط التأجيل ، وشرط الحلول<sup>(6)(7)</sup>.

(1) ابن تيمية، مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (62/29).

(2) سبق تخريجه في (ص 23).

(3) سبق تخريجه في (ص 23).

(4) الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2635/4).

(5) الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2635/4).

(6) سبق تخريجه في (ص 23).

(7) مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (432/29)

## الفرع السابع: اشتراط شرط أو أكثر في عقد من عقود المعاوضات المالية

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقد اشتمل في كثير من صوره على شروط منها :

- أن يتحمل المستأجر نفقات صيانة السلعة والحفظ والتأمين.
- ألا يتصرف المؤجر في هذه السلعة طوال مدة الإجارة المتفق عليها بأي تصرف يضر بمصلحة المستأجر ، أو يخرج السلعة من تحت يده.
- أن يبيع المؤجر الشيء المؤجر على المستأجر إذا وفى بالأقساط المتفق عليها في المدة المحددة لهذه الإجارة<sup>(1)</sup>.

لذلك وجب علينا بحث هذه المسألة.

أولاً : حكم اقتران عقود المعاوضات بشرط واحد :

اختلف العلماء في هذه المسألة على أقوال :

القول الأول : ذهب الحنفية إلى أن الشرط الصحيح في العقد هو أحد ثلاثة شروط :

- 1- شرط يقتضيه العقد.
  - 2- شرط يلائم العقد.
  - 3- شرط يجري التعامل به ، أي جرى به العرف.
- وأي شرط لا يدخل تحت أحد من هذه الأنواع ، فهو شرط فاسد<sup>(2)</sup>.

(1) الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2633/4).

(2) حاشية ابن عابدين [الناشر عالم الكتب للنشر والتوزيع في المملكة العربية السعودية ، طبع عام 1423هـ] [283-282/7].

**القول الثاني :** ذهب المالكية أن الشرط صحيح إلا إذا أفضى إلى محذور شرعي ، أو خالف مقتضى العقد<sup>(3)</sup>.

**القول الثالث :** ذهب الشافعية إلى أن الشرط لا يكون صحيحاً إذا وُجد فيه محذور شرعي ، أو خالف مقتضى العقد ، أو كان شرطاً لا غرض فيه<sup>(4)</sup>.

**القول الرابع :** ذهب الحنابلة إلى صحة جميع الشروط في العقود ، ويستثنون من ذلك الشروط التي تخالف الشرع ، والشروط التي تخالف مقتضى العقد<sup>(5)</sup>.

**القول الخامس :** وهو قول شيخ الإسلام ابن تيمية - رحمه الله - <sup>(1)</sup> وغيره ، أن الأصل في ذلك الحل والصحة ، إلا إذا خالف الشرط الشرع ؛ لقوله - صلى الله عليه وسلم - : « الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحاً حرم حلالاً ، أو أحل حراماً »<sup>(2)</sup>، وهذا القول هو الراجح.

**ثانياً : حكم اشتراط أكثر من شرط في عقود المعاوضات المالية :**

(3) تحرير الكلام في مسائل الإلتزام للحطاب (ص 339-365).

(4) الخطيب، مغني المحتاج للخطيب (33/2).

(5) الشرح الكبير (23/11).

(1) ابن تيمية، مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (126/29-180) ، وقد استفاض شيخ الإسلام - رحمه الله - في تقرير هذه المسألة.

(2) أخرجه الترمذي من حديث كثير بن عبد الله بن عمرو بن عوف المزني عن أبيه عن جده ، في سننه ، في كتاب الأحكام ، باب في الصلح ، رقم الحديث (1352) ، وقال عنه : هذا حديث حسن صحيح ، وأخرجه ابن ماجه في كتاب سننه ، في كتاب الأحكام ، باب الصلح (2353).

وأخرجه أبو داود من حديث أبي هريرة في سننه ، في كتاب الأفضية ، في باب في الصلح ، رقم الحديث (3594) ، وأخرجه أحمد في مسنده ، رقم الحديث (8566) ، قال الألباني : حسن صحيح [انظر سنن أبي داود بتعليق الإمام الألباني عليه (ص 544)].

ورد في الباب حديث عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال : قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : « لا يحل سلف وبيع ، ولا شرطان في بيع ، ولا ربح ما لم يضمن ، ولا بيع ما ليس عندك »<sup>(3)</sup>.

وقد اختلف العلماء في تفسير الحديث على أقوال منها :

**القول الأول :** أن المراد به التردد بين النقد والنسيئة في صيغة واحدة ، كأن يقول : بعتك بكذا نقداً وبكذا نسيئة ، فيقبل الآخر على الإبهام - أي لم يحدد أي الصفقتين قبل (1) - (1).

**القول الثاني :** أن المراد به اشتراط شرطين فاسدين في العقد ، وهذا قول عند الحنابلة، وعليه فيكون اشتراط شرطين فاسدين يبطل العقد ، أما اشتراط شرطين صحيحين أو أكثر فإنه يصح ويصح العقد<sup>(2)</sup>(2).

ولعل هذا القول هو أقرب الأقوال إلى التفسير الصحيح للحديث وأن اشتراط شرطين فأكثر صحيح لا يفسد العقد ؛ لأنه لما كانت هذه الشروط لا تؤثر في صحة العقد وهي منفردة فيلزم ألا تؤثر فيه وهي مجتمعة.

**الفرع : حكم صورة الإجارة المنتهية بالتمليك**

في هذه الحالة تنتقل فيها ملكية السلعة إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير تلقائياً ، ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد ، ودون ثمن سوى ما دفعه من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إيجارية لهذه السلعة المؤجرة خلال المدة المحددة ، والتي هي في الحقيقة ثمن هذه السلعة<sup>(3)</sup> (1).

(3) سبق تخريجه في (ص 23).

(1) المرجع السابق، (ص 18).

(2) خالد الحافي، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحافي (ص 74).

(3) الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2638/4-2639).

وفي هذه الصورة يتضح لنا أن العقد صيغ في بدايته على أنه إجارة ، وأنه بيع في نهايته ، ولكن هذه الصياغة

لا يمكن اعتمادها بهذه الصورة لأمر منها :

1- أن كل مبيع لابد له من ثمن ، وهنا لا يوجد ثمن وقت تمام البيع - أي في نهاية مدة الإجارة - إذ أن ما دفع كان أجرة.

2- أن الأجرة المقدره للسلعة في المدة المحددة ليست أجرة المثل ، بل روعي فيها أنها هي ثمن السلعة ، مع إضافة ما قد يكون من ربح متفق عليه.

3- أن إرادة المتعاقدين متجهة إلى بيع هذه السلعة وليس إيجارتها ، وقد دفعهما إلى جعل العقد بهذه الصورة خوف البائع - المؤجر - من عدم الحصول على ثمن السلعة إذا كان الثمن مؤجلاً ، والمشتري يرغب في اقتناء هذه السلعة والانتفاع بها مع عدم وجود إمكانات لديه لشرائها بالنقد ، فصاغوا العقد بالصورة التي ذكرناها سابقاً. لذلك كتيها شراح القانون بأنها بيع تقسيط (4)(2) ، ولم يعتدوا بعقد الإجارة الذي صرح به العقادان ؛ نظراً للقرائن التي تظهر أنه عقد بيع (3).

فقد ذهبت بعض القوانين في البلاد العربية إلى تكييف عقد الإجارة المنتهية بالتملك على أنه بيع ففي القانون المصري - مثلاً - ، نجد أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك إذا كانت صورته هي : أنه بيع في الحقيقة ، لكن تم إظهاره في صورة عقد إيجار لكي يضمن البائع استيفاء كامل الثمن قبل انتقال الملكية للمشتري ، فإن هذه الحالة تخضع لأحكام البيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية لحين استيفاء الثمن إعمالاً لنص الفقرة الرابعة من المادة

(4) عبد الله محمد عبد الله في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2605/4-2606) ، وبحث الدكتور عبد الله بن بيه في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2663/4-2666) ، والبيع بالتقسيط والبيع الاتماني الأخرى للدكتور إبراهيم دسوقي أبو الليل (ص315-317).

تقسيط ، وقضت بسريان أحكام البيع بالتقسيط على عقد الإجارة المنتهية بالتملك ، حتى لو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً. المادة [430] من القانون المدني المصري التي نظمت البيع المؤجل الثمن أي الائتماني ، وأجازت اشتراط الاحتفاظ بالملكية عندئذ لحين استيفاء كامل الثمن.

وكذلك نفس الأحكام السابقة ذكرها المنظم الكويتي بتقريره في المادة [140] من قانون التجارة رقم [68] لسنة 1980م ، بسريان أحكام البيع بالتقسيط ، ولو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً (1).

### تكيف هذه الصورة في الفقه الإسلامي :

لتكيف العقد تكيفاً صحيحاً لابد من النظر في الشروط التي صاحبت هذا العقد فإن كانت صحيحة وجب الوفاء بها ، وإن لم تكن صحيحة بطلت.

وهذه الشروط لا يمكن أن يُقال أنها حولت العقد من إجارة إلى بيع ؛ لأن المتعاقدين أرادا العقد إجارة لا بيعاً ، فكان القول بذلك عكس إرادتهما الظاهرة والباطنة. وهل يمكن أن يكون العقد بيعاً معلقاً والثمن فيه هو هذه الأقساط التي قام المستأجر بسدادها ؟ ، إن الذي يحول دون ذلك هو أن هذه الأقساط دُفعت على أنها أجرة للعين المؤجرة ، فكيف تتحول إلى ثمن للعين المؤجرة في نهاية المدة ؟ ، فتحويلها إلى ثمن للعين المؤجرة بعقد لاحق لا يتمشى مع القواعد التي تحدد أن لكل عقد أحكامه وآثاره فور انعقاده صحيحاً منتجاً واجب الوفاء بما يقضي به.

بناء على ما سبق يتبين بطلان هذه الصورة التي تنتقل فيها ملكية السلعة إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير تلقائياً ، ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد ، ودون ثمن سوى ما دفعه من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إيجارية لهذه السلعة المؤجرة خلال المدة المحددة ، والتي هي في الحقيقة ثمن هذه السلعة<sup>(1)</sup>.

وإذا تبين بطلان هذه الصورة فهل يمكن إيجاد صورة بديلة عن هذه الصورة ، تكون خالية من المحاذير الشرعية

؟

ذهب بعض العلماء إلى إيجاد صورة بديلة عن هذه الصورة ، وتكون خالية عن المحاذير الشرعية ، وهذه الصورة هي : أن يُصاغ عقد بيع يشترط فيه عدم تصرف المشتري في الشيء المبيع بأي نوع من أنواع التصرف - معاوضة أو تبرعاً - إلا بعد سداد جميع الثمن ، وإلا انفسخ العقد.

وما يُدفع من أقساط تكون أقساط ثمن السلعة المنجمة ، فإذا وفى بها المشتري أصبح له حق التصرف فيها ، وإذا لم يوفِ كان للبائع أخذ السلعة منه ، وأما ما دُفع من أقساط خلال المدة السابقة فيمكن معالجتها من خلال خصم القيمة الإيجارية الحقيقية من هذه الأقساط التي دفعها خلال هذه المدة ، مع إضافة تعويض ملائم عن الأضرار التي لحقت بالبائع نتيجة هذا الإخلال<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني: حكم صورة الإجارة المقرونة ببيع السلعة

(1) الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2639/4-2640) ، وذهب إلى منع هذه الصورة مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم 110 (12/4) ، والصادر بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير ، في الدورة الثانية عشرة (697/1-699).

(2) بحث وقد قال بهذا القول الدكتور حسن الشاذلي ، وذكر أنه يجوز في الفقه إجراء عقد بيع مع اشتراط عدم نقل ملكية المبيع إلى المشتري إلا بعد سداد جميع الثمن المؤجل ، وأن المالكية ذهبوا إلى جواز بيع المالك للسلعة بشرط ألا يتصرف فيها المشتري ببيع ولا هبة ولا عتق حتى يعطي الثمن ، فهذا بمنزلة الرهن وكان الثمن مؤجلاً [انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2639/4-2640)].

**أولاً : اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن رمزي :**

هذه الصورة - كما سبق بيانها - هي : 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 رمزي<sup>(1)</sup>.

**وحكم هذه الصورة ينبنى على حكم ثلاث مسائل فقهية وهي :**

أنه قد اجتمع في هذا العقد عقدان عقد إجارة ، وعقد بيع. ولكن هذا الثمن الرمزي هو في الحقيقة جزء من الثمن ، وباقي الثمن هو ما يدفعه أو دفعه المستأجر - المشتري - من أقساط ظهرت في صورة أجرة عن كل فترة من الفترات المحددة لانتهاء عقد الإجارة. لذلك كيّف شرّاح القانون هذا العقد بأنه عقد بيع بثمن مقسط ، إلا أن تكييفه بذلك في الفقه يحول دونه صراحة الصيغة في أنه عقد إجارة أريدت أحكامه وآثاره خلال هذه المدة ، ولم يرد عقد البيع بآثاره وأحكامه إلا بعد انتهاء مدة الإجارة ، والقيام بالالتزامات التي أوجبها العقد ، ومنها دفع جميع الأقساط الإيجارية. لذلك فإن هذا العقد يمكن أن يُصاغ بديل له على الوجه الذي رجحه الدكتور حسن الشاذلي<sup>(1)</sup>، وهو : عقد بيع يشترط فيه عدم التصرف في المبيع بأي نوع من أنواع التصرفات - معاوضة أو تبرعاً - حتى يتم سداد جميع الأقساط - الثمن - على الوجه المتفق عليه<sup>(2)</sup>.

(1) المرجع السابق، (ص 18 - 19).

(1) المرجع السابق (ص 36).

(2) الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2645/4-2647).

ثانياً : اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن حقيقي :

هذه الصورة - كما سبق بيانها - هي : 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 حقيقي<sup>(3)</sup>.

فهذه الصورة هي مثل الصورة السابقة ، إلا أنه قد حُدد هنا ثمن حقيقي للسلعة المؤجرة يدفعه المستأجر بعد انتهاء سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها.

وقد وُجد في الصورة مسألتان فقهيّتان ، هما :

- 1- مسألة اجتماع عقدين في عقد - عقد الإجارة وعقد البيع - وسبق أن رجحنا جواز اجتماع عقدين في عقد إلا إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع<sup>(4)</sup>.
- 2- مسألة تعليق عقد البيع على شرط ، وسبق أن رجحنا جوازه<sup>(1)</sup>.

تكييف هذا العقد :

(3) المرجع السابق

(4) المرجع السابق، ص 23 - 24.

(1) المرجع السابق، (ص 18 - 19).

يعد هذا العقد في بدايته عقد إجارة تترتب عليه كل أحكام هذا العقد وآثاره ، وبعد انتهاء عقد الإجارة يبدأ عقد البيع المعلق على تحقق الشرط - وهو سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها - الذي اقترن بعقد الإجارة.

وبناء على ما سبق يمكن القول بصحة هذه الصورة<sup>(2)</sup>.

### المبحث الثالث

#### أحكام مقترنات صور عقد الإجارة وأحكامها

المطلب الأول: صورة الإجارة المقرونة بوعد بالبيع وحكم الإجارة المقرونة بوعد بالهبة

(2) حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2647/4-2648).

## الفرع الأول: حكم صورة الإجارة المقرونة بوعد بالبيع

هذه الصورة تعني 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<sup>(1)</sup>. وينبغي حكم هذه المسألة على مسألة الوفاء بالوعد ، وهل هو لازم أم لا ، وسبق أن ذكرنا أن القول الراجح في هذه المسألة هو وجوب الوفاء بالوعد ديانة وقضاء<sup>(2)</sup>.

وبناء على هذا ، فيكون الوعد الصادر من المالك - المؤجر - ببيع هذه السلعة المؤجرة للمستأجر إذا رغب في ذلك ودفع ثمناً لها هو كذا ، فيكون وعداً ملزماً للمالك - المؤجر - ببيعها للمستأجر بعد تحقق الشرط - وهو استيفاء جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها ، وإبداء رغبته في شرائها ، وتقديم الثمن الذي اتفق عليه . وهذا إذا كان الوعد صادراً من المالك ، أما إذا كان قد صدر من منهما - بأن وعد المالك ببيع السلعة للمستأجر ، ووعد المستأجر المالك بشراء هذه السلعة إذا تحقق الشرط وهو الوفاء بكل الأقساط الإيجارية المتفق عليها خلال المدة المحددة ، وحدد الثمن - فحينئذٍ يكون كل منهما ملزماً بإجراء هذا البيع على الوضع الذي اتفق عليه. ولا بد من صيغة جديدة في كلتا الحالتين ؛ لأن العقد لا ينعقد إلا بصيغة باتة دالة على أنه أراد البيع في الحال ، والآخر أراد الشراء في الحال ، والصيغة التي معنا هي وعد بالبيع ، ووعد بالشراء ، فلا بد لإتمام هذا البيع من صيغة لعقد البيع تصدر عند الانتهاء من تحقق الشرط المعلق عليه الوعد بالبيع ؛ وذلك لعدم وجود صيغة له من قبل ، وإنما الموجود هو وعد به فقط. ولئلا

(1) ص (1).

(2) (- 30 - 31).

يحدث النزاع ينبغي عند عقد الإجارة المقترنة بوعد بالبيع تبيين المُلزم بالوعد ، فإن كان وهذه الصورة بالضوابط المذكورة جائزة؛ لعدم وجود المحذور الشرعي فيها<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثاني: حكم صورة الإجارة المقرونة بوعد بالهبة

هذه الصورة هي : 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 وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - بهبة العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر<sup>(1)</sup>.

وينبغي حكم هذه المسألة على مسألة الوفاء بالوعد ، وهل هو لازم أم لا ، وسبق أن ذكرنا أن القول الراجح في هذه المسألة هو وجوب الوفاء بالوعد ديانة وقضاء<sup>(2)</sup>.

وعليه فهذه الصورة جائزة؛ لعدم وجود المحذور الشرعي فيها<sup>(3)</sup>.

(3) انظر المشتري وحده يُبين ، وإن كان البائع وحده يُبين ، وإن كان كلاهما يُبين (1).

(1) بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2648/4-2651).

(2) ذهب إلى جواز هذه الصورة مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم 110 (12/4) ، والصادر بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير ، في الدورة الثانية عشرة (699-697/1).

(3) ذهب إلى جواز هذه الصورة مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم 110 (12/4) ، والصادر بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير ، في الدورة الثانية عشرة (699-697/1).

## المطلب الثالث: حكم صورة الإجارة المقرونة بوعد ببيع السلعة أو مد مدة الأجرة أو إعادة السلعة لملكها

هذه الصورة - كما سبق - هي : أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، مع وعد ملزم من المؤجر في أن يجعل للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في ثلاثة أمور :

**الأول :** تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له دفعها كأقساط إيجار - ، وهذا الثمن محدد عند بداية التعاقد، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد.

**الثاني :** مد مدة الإجارة لفترة أخرى.

**الثالث :** إعادة الأعيان المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها (1).

وهذه الصورة لا محظور شرعي فيها ؛ لأنها تتساوى مع صورة الإجارة المقترنة بوعد بالبيع بثمن حقيقي ، بل إنها أكثر مرونة بالنسبة للمستأجر ؛ إذ تعطيه الحق في اختيار واحد من ثلاثة أمور بعد انتهاء مدة الإجارة (2).

(1) (ص 19 - 20).

(2) الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2651/4-2654).

## الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات ونحمده على جزيل نعمه مساعدتنا إكمال هذا البحث كما ترونه والذي نختمه

بأبرز النتائج التي توصلنا لها ، وهي :

### أولاً: النتائج

- 1- عقد الإجارة من العقود اللازمة، كما رأى فقهاء المسلمين غير القاضي شريح، التي لا ينفرد واحد من العاقدين بفسخه، ويفسخ عقد الإجارة بأسباب عامة مثل الإقالة، وأسباب خاصة مثل الموت، وهي أسباب مختلف فيها بين العلماء.
- 2- يجوز للمتعاقدين أن يجدا عقد الإجارة تجديداً ضمناً، وهو محل اتفاق بين القانونين المدني والفقهاء الإسلامي إلا فيما يتعلق بمدة العقد الجديد.
- 3- أكثر صور عقد التأجير المنتهي بالتمليك انتشاراً وتداولاً هي : إجارة تنتهي بالتمليك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية ، وهي صورة ممنوعة باطلة.
- 4- اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن رمزي ، أو حقيقي ، فإن كان الثمن رمزياً فالصورة غير صحيحة ، وإن كان حقيقياً فالصورة صحيحة
- 5- اقتران الإجارة بوعده بالبيع ، وهذه الصورة صحيحة
- 6- اقتران الإجارة بوعده بالهبة ، وهذه الصورة صحيحة.

7- اقتران الإجارة بوعد من المؤجر للمستأجر بأن يجعل له في نهاية مدة الإجارة الحق في أحد ثلاثة أمور :الأول : تملك السلعة مقابل ثمن، و الثاني : مد مدة الإجارة، والثالث : إعادة السلعة إلى المؤجر وهذه الصورة صحيحة.

8- جواز اشتراط عقد في عقد جائز ولا بأس به إلا إذا كان أحد العقدين قرضاً.

9- الأصل في الشروط الحل والصحة.

10- جواز تعليق عقد البيع على شرط مستقبل.

11- جواز تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل.

12- الوعد ملزم ، ويجب الوفاء به.

### ثانياً: التوصيات

1- على المشرع مراجعة العقود الدورية ومعالجة أوجه القصور فيها

2- على السلطات المختصة مراعاة حقوق المؤجر دونما المساس بحقوق صاحب الإجارة.

3- ضرورة سن القوانين وفق قواعد الفقه الإسلامي، حتي لا يظلم أحد الأطراف على حساب الآخر.

4- مراجعة القوانين التي لا تتلاءم مع قواعد الفقه الإسلامي وعدالته.

### فهرس المصادر والمراجع

المصادر:

• القرآن الكريم

المراجع باللغة العربية

1- الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي ، تأليف خالد بن عبد الله بن براك الحافي ،

الطبعة الثانية 1421هـ.

- 2- الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ، اختارها الشيخ علاء الدين أبو الحسن علي بن محمد بن عباس البعلي الدمشقي ، أشرف على تصحيحه الشيخ عبد الرحمن حسن محمود ، الناشر المؤسسة السعيدية في الرياض.
- 3- أسنى المطالب شرح روض الطالب ، للقاضي أبي يحيى زكريا الأنصاري الشافعي ، وبهامشه حاشية الشيخ أبي العباس بن أحمد الرملي الكبير الأنصاري ، الناشر دار الكتاب الإسلامي في مصر.
- 4- الأم ، للإمام أبي عبد الله محمد بن إدريس الشافعي ، خرّج أحاديثه وعلّق عليه محمود مطرجي ، الناشر دار الكتب العلمية في لبنان ، الطبعة الأولى 1413هـ.
- 5- أنيس الفقهاء في تعريف الألفاظ المتداولة بين الفقهاء ، للشيخ قاسم القونوي ، تحقيق الدكتور أحمد بن عبد الرزاق الكبيسي ، الناشر دار الوفاء للنشر والتوزيع في السعودية - جدة ، الطبعة الأولى 1406هـ.
- 6- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، للإمام علاء الدين أبي بكر ابن مسعود الكاساني الحنفي ، تحقيق محمد خير طعمه حلي ، الناشر دار المعرفة في لبنان ، الطبعة الأولى 1420هـ.
- 7- بداية المجتهد ونهاية المقتصد ، لأبي الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد ابن رشد القرطبي ، تحقيق ماجد الحموي ، الناشر دار ابن حزم في لبنان ، الطبعة الأولى 1416هـ.
- 8- المبسوط ، لشمس الدين السرخسي ، الناشر دار المعرفة في لبنان ، طبع عام 1414هـ.
- 9- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ، تأليف فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي الحنفي ، الناشر دار الكتاب الإسلامي ، الطبعة الثانية.

- 10- تحرير الكلام في مسائل الإلتزام ، للإمام أبي عبد الله محمد بن محمد الحطاب ، تحقيق عبد السلام محمد الشريف ، الناشر دار الغرب الإسلامي في لبنان ، الطبعة الأولى 1404هـ.
- 11- حاشية ابن عابدين على شرح الشيخ علاء الدين محمد بن علي الحصكفي لمتن تنوير الأبصار للشيخ شمس الدين التمرتاشي ، تحقيق عبد المجيد طعمه حلبي ، الناشر دار المعرفة في لبنان ، الطبعة الأولى 1420هـ.
- 12- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، للعالم شمس الدين الشيخ محمد عرفة الدسوقي على الشرح الكبير ، لأبي البركات سيدي أحمد الدروير ، وبهامشه الشرح المذكور مع تقارير للمحقق سيدي الشيخ محمد عيش ، الناشر دار الفكر.
- 13- رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار ، لمحمد أمين الشهير بابن عابدين ، دراسة وتحقيق وتعليق الشيخ عادل أحمد عبد الموجود ، والشيخ علي محمد معوض ، الناشر دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع في المملكة العربية السعودية ، طُبع عام 1423هـ.
- 14- الذخيرة ، لشهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي ، تحقيق الأستاذ محمد بو خبزة ، الناشر دار الغرب الإسلامي في لبنان ، الطبعة الأولى 1994م.
- 15- الروض المربع بشرح زاد المستقنع ، للشيخ منصور بن يونس البهوتي ، مراجعة وتحقيق وتعليق محمد عبد الرحمن عوض ، الناشر دار الكتاب العربي في لبنان ، الطبعة الثانية 1406هـ.
- 16- سنن أبي داود ، حكم على أحاديثه وآثاره وعلّق عليه : محمد ناصر الدين الألباني ، الناشر مكتبة المعارف للنشر والتوزيع في الرياض ، الطبعة الأولى.

- 17- سير أعلام النبلاء ، تصنيف الإمام شمس الدين محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي ، الناشر مؤسسة الرسالة ، الطبعة الحادية عشرة 1422هـ.
- 18- صحيح سنن الترمذي ، لمحمد ناصر الدين الألباني ، الناشر مكتبة المعارف للنشر والتوزيع في الرياض ، الطبعة الثانية 1422هـ.
- 19- عقد البيع والمقايضة للدكتور ، توفيق حسن فرج ، الناشر مؤسسة الثقافة الجامعية ، طُبع عام 1985م.
- 20- العقود الشائعة والمسماة ، للدكتور جاك الحكيم ، الناشر دار الفكر في لبنان ، طُبع عام 1970م.
- 21- غمز عيون البصائر شرح كتاب الأشباه والنظائر لابن نجيم ، شرح السيد أحمد بن محمد الحموي ، الناشر دار الكتب العلمية في لبنان ، الطبعة الأولى ، 1405هـ.
- 22- الفتوحات الربانية على الأذكار النووية ، لمحمد علان الصديقي ، الناشر دار الفكر في لبنان ، طُبع عام 1398هـ.
- 23- الفروق ، لشهاب الدين أبي العباس أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن الصنهاجي المشهور بالقرافي ، وبهامشه الكتابين تهذيب الفروق ، والقواعد السنية في الأسرار الفقهية ، الناشر دار عالم الكتب.
- 24- المبدع في شرح المقنع ، لأبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد ابن مفلح ، الناشر المكتب الإسلامي في دمشق ، طُبع عام 1394هـ.
- 25- المجلة العربية ، والتي تصدر في المملكة العربية السعودية ، عدد 294 ، السنة 26 ، عدد رجب 1422هـ.
- 26- مجلة مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي.

- 27- **المجموع شرح المهذب للشيرازي** ، للإمام أبي زكريا محيي الدين بن شرف النووي ، تحقيق محمد نجيب المطيعي ، الناشر دار عالم الكتب للطباعة والنشر ، طُبع عام 1423هـ.
- 28- **مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية** ، جمع وترتيب عبد الرحمن بن محمد بن قاسم ، وساعده ابنه محمد ، الناشر مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف ، طُبع عام 1415هـ.
- 29- **معجم مقاييس اللغة** ، لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا ، تحقيق وضبط عبد السلام محمد هارون ، الناشر دار الجيل في لبنان ، طُبع عام 1420هـ.
- 30- **المغني** ، لموفق الدين أبي محمد عبد الله بن قدامة المقدسي ، تحقيق الدكتور عبد الله ابن عبد المحسن التركي ، والدكتور عبد الفتاح محمد الحلو ، الناشر مطبعة هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان في القاهرة ، الطبعة الثانية 1412هـ.
- 31- **مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج** ، شرح الشيخ محمد الشربيني الخطيب ، على متن **المنهاج** لأبي زكريا يحيى بن شرف النووي ، الناشر دار إحياء التراث العربي في لبنان.
- المقنع** ، لموفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة ، والشرح الكبير ، لشمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي ، والإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف ، لعلاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرادوي ،