



مُلَخَّصُ كِتَاب

إِجَارَةُ الْمُؤْصُوفِ فِي الذِّمَّةِ

وَتَطْبِيقَاتُهَا الْمَعَاصِرُ

دِرَاسَةٌ تَأْصِيلِيَّةٌ تَطْبِيقِيَّةٌ

أَمَانَةُ اللِّجْنَةِ الشَّرْعِيَّةِ

ملخص كتاب

إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة

الغرض من هذا الملخص هو إعطاء تصور مجمل عن الإصدار بتصريف يسير لا يغني عن الرجوع إلى الكتاب، ولا يعبر بالضرورة عن عبارة المؤلف.

تعريف موجز بالإصدار.

أصل هذا الملخص هو الإصدار رقم (17) ضمن سلسلة إصدارات المجموعة الشرعية.

المؤلف: د. عبد الرحمن بن عبد الله السَّعدي.

الكتاب: أصل هذا الكتاب رسالة علمية تقدم به الباحث لنيل درجة الدكتوراه في

الفقه المقارن من المعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن

سعود الإسلامية بالرياض، وتكونت لجنة الحكم والمناقشة من: أ.د.

عبد الله بن ناصر السلمي (مقرراً ومشرفاً)، و: أ.د. يوسف بن عبد

الله الشبيلي (مناقشاً)، و: أ.د. محمد بن سعد المقرن (مناقشاً). وقد

أوصت اللجنة بمنح الباحث درجة الدكتوراه في الفقه المقارن، بتقدير

ممتاز مع مرتبة الشرف الأولى.

أهمية الموضوع: إجارة الموصوف في الذمة تعتبر اليوم من الصيغ

الاستثمارية والتمويلية لدى المؤسسات المالية الإسلامية، ومن

أهم المنتجات المرنة للأوراق المالية.

أسباب الاختيار: توسع الناس في العقود على الموصوفات في الذمم،

فاحتاجوا إلى بيان أحكامها الشرعية، مع إبراز عظمة هذا الدين ومدى

صلاحيته لكل زمان ومكان، مع جمع الموضوع بين التأصيل والتطبيق.

معالجة الإصدار للموضوع: اعتنى الباحث بالتأصيل الفقهي لموضوع الدراسة

من خلال أسلوب علمي متميز، كانت أبرز ملامحه:

1- تصوير المسألة المرادة بالبحث تصويراً دقيقاً قبل بيان حكمها.

2- ذكر المسائل محل الاتفاق، مع بيان حكمها مع الدليل، وتوثيق الاتفاق

من مظانه المعتبرة.

3- تحرير محل الخلاف وذكر الأقوال في المسائل المختلفة مع الاختصار

على المذاهب الفقهية المعتبرة وتوثيقها.

4- الترجيح مع بيان سببه، وذكر ثمرة الخلاف إن وجدت، مع تجنب ذكر

الأقوال الشاذة.

5- التركيز على موضوع البحث وتجنب الاستطراد، مع العناية بضرب

الأمثلة، خاصة الواقعية.

6- تخريج الأحاديث والآثار من مصادرها الأصلية، وذكر حكم العلماء فيها.

7- التعريف بمصطلحات البحث وشرح الغريب والعناية بقواعد اللغة

العربية والإملاء والترقيم.

اشتمل البحث على مقدمة وتمهيد وبابين وخاتمة؛ فكانت المقدمة بياناً

لأهمية البحث وأسباب اختياره ومنهجه وخطته، وأما التمهيد فكان

تعريفاً بمفردات إجارة الموصوف في الذمة، وكان الباب الأول تأصيلاً

فقهاءً للعقد، في خمسة فصول، تناولت حقيقة العقد، وأركانه،

وشروطه، والأحكام المتعلقة به، وانتهاه، ثم الباب الثاني في

التطبيقات المعاصرة لإجارة الموصوف في الذمة في سبعة فصول،

ثم الخاتمة وفيها أبرز النتائج التي توصل إليها البحث.

والحمد لله رب العالمين

تمهيد.

(1) تعريف الإجارة،

هي: عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معينة أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم بعوض معلوم. وتنقسم بالنظر إلى المحل المعقود عليه، إلى نوعين:-

(1) الإجارة الواردة على منافع الأعيان، كإجارة الدور والمنازل للسكن،

والدواب للركوب والحمل وغيرها؛ حيث يتم دفع هذه الأعيان لمن يستخدمها مدة معلومة، لقاء عوض معلوم. وتنقسم إلى:-

أ- إجارة عين قائمة معينة، وهي التي يكون محلها معيناً؛ إما بالرؤية أو الإشارة إليه أو نحو ذلك مما يميزه عن غيره، بحيث يتمكن المستأجر من استيفاء المنفعة منه بذاته.

ب- إجارة عين موصوفة في الذمة، وهي التي يكون محلها عيناً غير معينة، بل موصوفة بأوصاف تمنع التنازع بين المتعاقدين، فلا يقتضي العقد إلزام المؤجر بتسليم عين معينة للمستأجر، بل تبرأ ذمته بتقديم أي عين توافرت فيها الصفات المتفق عليها بينهما، وتكون منافع العين الموصوفة ديناً في ذمة المؤجر.

(2) **الإجارة الواردة على العمل.** والمراد بالعمل هنا الفعل الصادر من

الإنسان، سواء كان عملاً بدنياً؛ كحمل المتاع وصياغة الثوب، أو كان نتاج

جهد نظري؛ كالترافع عند القاضي، والشخص المستأجر في مثل هذه

العقود يسمى أجيراً. وتنقسم إلى:-

أ- **الأجير المعين:** وهو الذي يقع العقد عليه في مدة معلومة، وهو

على نوعين:-

(1) **الأجير الخاص:** وسمي خاصاً لاختصاص المستأجر بنفعه في مدة

العقد دون سائر الناس.

(2) **الأجير المشترك المعين لعمل مخصوص.** وهذا يستحق الأجرة

بالعمل وينفسخ العقد بوفاته؛ لتعين الأجير في العقد.

ب- **الأجير المشترك غير المعين:** وهو الذي يقع العقد معه على عمل

معين في ذمته. بحيث لا يستحق جميع نفعه في مدة العقد، وإنما

يلتزم في تلك المدة بتنفيذ العمل المتفق عليه؛ إما بنفسه أو بغيره،

ولا يستحق الأجرة إلا بعد إتمام العمل، وسمي مشتركاً لأنه يمكنه

أن يعمل لأكثر من شخص في المدة نفسها، فيشترك المستأجرون

له في هذه المدة في منفعتها واستحقاقها.

(2) أهمية إجارة الموصوف في الذمة كعقد تمويلي.

تأتي أهمية إجارة الموصوف في الذمة كعقد تمويلي، في تلبيةها لحاجة المؤجر (المصرف الإسلامي) في كون هذا العقد أقوى ضماناً لحقه من ضمانه بحصوله على وعد بالاستئجار ممن له رغبة فيه، وتلبيةها لحاجة المستأجر من جهة أنه يتأكد من إمكان الحصول على المنفعة بقوة العقد لا بمجرد الوعد، ويضمن استمرار الانتفاع؛ لأن هلاك العين المسلمة للمستأجر إجارة موصوفة في الذمة لا يؤدي لانفساخ الإجارة، بل يلزم المؤجر تقديم منفعة مماثلة لها ليستمر انتفاع المستأجر بها.

(3) التعريف بعقد الموصوف في الذمة،

هو: بيع عين أو منفعة معلومة في الذمة، بثمن معلوم. والذمة: وصف يصير الشخص به أهلاً للإيجاب، له وعليه.

التأصيل الفقهي لعقد إجارة الموصوف في الذمة.

(1) تعريف إجارة الموصوف في الذمة.

هي بيع منفعة معلومة في الذمة.

(2) صور إجارة الموصوف في الذمة.

تنقسم الإجارة باعتبار تعيين محل العقد (المعقود عليه) إلى قسمين:-

أ - إجارة معينة، وهي:

1 - إجارة منفعة عين معينة، كسيارة معينة بذاتها مثلاً.

2 - إجارة منفعة عمل أجير معين، وهو على نوعين: (الأجير الخاص، الأجير

المشترك المعين لعمل مخصص).

ب - إجارة موصوفة في الذمة: وتأتي على صورتين رئيسيتين:-

1 - إجارة واردة على منفعة عين موصوفة في الذمة: وهي ما يتعلق

فيها حق المستأجر بمنفعة عين موصوفة في ذمة المؤجر، لا بعين معينة

بذاتها، ولا بعمل في ذمة المؤجر.

2 - إجارة واردة على منفعة عمل معلوم في الذمة: وهي الإجارة التي

يستحق فيها المستأجر عملاً معيناً يثبت في ذمة الأجير، ولا يقتضي

تنفيذها تسليم الأجير نفسه للمستأجر.

• يشترط في إجارة العمل في الذمة أن يكون الأجير المشترك غير معين؛

لأن الأجير المشترك إذا عُين فإنه يأخذ أحكام العين المعينة، فينفسخ

العقد بموته.

(3) أوجه الاختلاف بين إجارة الموصوف في الذمة وما يشبهها من

العقود.

1. السلم: من أوجه الخلاف بينه وبين إجارة الموصوف في الذمة أنه عقد

بيع يرد على عين موصوفة في الذمة، ويجب فيه تعجيل الثمن في

مجلس العقد، ولا يجوز تأجيله.

2. الاستصناع: الجمهور جعلوه -خلافاً للحنفية- ضمن السلم، لا يجوز إلا

بشروطه، ويرد على عين موصوفة في الذمة، وتكون هي والعمل

من الصانع، ويرد على الأشياء التي تدخلها الصناعة فقط، وتكون مما

يجري فيه تعامل الناس.

3. الجعالة: التزام عوض معلوم على عمل معين معلوم أو مجهول بمعين

أو مجهول، وهي عقد جائز لا يستحق العامل الأجر فيها إلا بإتمام

العمل، وتقع على منفعة الآدمي فقط، ويجوز فيها أن يكون العمل

مجهول الكيفية والمدة، والعامل قد يكون معيناً وقد يكون مجهولاً.

4. بيع المعين الموصوف: المعقود عليه في بيع المعين الموصوف

معين حال العقد، ولكنه غائب عن مجلس العقد، أو هو في حكم الغائب

عنه؛ لتعذر رؤيته وإن كان فيه.

5. بيع الموصوف في الذمة: المعقود عليه في بيع الموصوف في

الذمة هو العين نفسها، ويُمنع فيه تأجيل الثمن في الصورة التي

يشبه فيها عقد السلم شبيهاً كبيراً من أغلب الوجوه، فتأخذ حكمه لأنها

في معناه.

6. بيع ما لا يملك: المقصود به بيع ما لا يقدر على تسليمه، سواء أكان

عيناً معينة ليست عنده ولا يملكها، أم كان في الذمة حالاً أو مؤجلاً،

وهو داخل في ربح ما لم يضمن، ويعتبر من بيوع الغرر؛ لأنه إذا باع ما

ليس عنده فليس هو على ثقة من حصوله، بل قد يحصل له، وقد لا

يحصل، فيكون غرراً.

7. إجارة المعين الموصوف: ومن أهم ما تفارق فيه إجارة الموصوف في

الذمة ما يلي:

أ- تقع إجارة المعين الموصوف على منفعة عين معينة موصوفة

موجودة وقت العقد، فيكون الأجير معيناً، تنفسخ الإجارة بموته،

سواء كان بعد الانتفاع بخدماته أم قبله، ويثبت فيها خيار العيب.

ب- في إجارة الموصوف في الذمة لا بد من تقديم جميع الخدمات

التابعة للمنفعة بالشكل الذي يتمكن معه المستأجر من الاستفادة

منها، وإجارة المعين الموصوف لا تستلزم الخدمات التابعة إلا إذا اشترطت في العقد.

ج- إجارة الموصوف في الذمة تكون مضافة إلى المستقبل غالباً، وإجارة المعين الموصوف لا تجوز فيها الإضافة إلى المستقبل على قول الشافعية.

(4) حكم إجارة الموصوف في الذمة.

اتفق الفقهاء في المذاهب الأربعة على مشروعية عقد إجارة الموصوف في الذمة، ولا يصح نسبة المنع إلى الحنفية، كما ذكر بعض الفضلاء.

(5) أركان عقد إجارة الموصوف في الذمة وشروطها.

لا يختلف عقد إجارة الموصوف في الذمة عن غيره من العقود في أركانه وشروطه، وهي: الصيغة، العاقدان، المعقود عليه. ومما اختص به هذا العقد في ركن المعقود عليه:-

أ- المنفعة:

وهي الفائدة المقصودة من الأعيان والأعمال وما ينتج عنها من غلة.

• شروط المنفعة.

1- أن تكون معلومة عند العقد علماً يمنع النزاع بين المتعاقدين.

2- أن تكون متقومة مقصودة.

3- أن تكون مملوكة.

4- أن تكون مقدوراً على تسليمها واستيفائها.

5- أن تكون مباحةً شرعاً.

6- ألا تتضمن الإجارة استهلاك عين مقصودة.

• أنواع المنفعة في إجارة الموصوف في الذمة.

1. منفعة عين موصوفة في الذمة.

2. منفعة عمل في الذمة.

ب-الأجرة:

وهي العوض الذي يعطى مقابل منفعة الأعيان أو منفعة الآدمي.

• شروط الأجرة.

1- أن تكون معلومة.

2- أن تكون مالاً متقوماً شرعاً.

3- أن تكون مملوكة للمستأجر، ومقدوراً على تسليمها.

4- ألا تكون الأجرة منفعةً من جنس المعقود عليه. وهذا الشرط انفرد

به الحنفية وخالفهم جمهور الفقهاء من المالكية، والشافعية،

والحنابلة. [ويأتي أثر الخلاف فيه في تطبيق المشاركة في الوقت

وتبادل الوحدات]

- أحكام الأجرة، في إجارة الموصوف في الذمة.

1- تعجيل الأجرة وتأجيلها في إجارة الموصوف في الذمة.

الراجع أنه لا يجب تعجيل الأجرة في عقد إجارة الموصوف في الذمة؛ لأن حقيقتها إجارة، ووجود أوجه شبه بينها وبين السلم لا يقتضي أن تأخذ جميع أحكامه؛ لوجود فروق بينهما تقتضي عدم الإلحاق الكلى، وذلك مثل الإجارة والبيع، فالإجارة بيع منفعة ولكنها ليست كالبيع من كل وجه، ثم على القول بأن إجارة الموصوف في الذمة سلم في المنافع من كل وجه، فهي تختلف عن السلم في العين من أوجه، فلا تأخذ جميع أحكام السلم في العين، ولأنه وإن تأجل فيها القبض فلا غرر فيها ولا جهالة مفضية للغرر ولا ربا، وليس فيها أكلٌ لأموال الناس بالباطل، وهي مما يحتاجه الناس في هذه الأزمان.

2- العلم بالأجرة في إجارة الموصوف في الذمة.

أ- الإجارة بجزء من ناتج العمل.

الراجع صحة الإجارة إذا كان الأجر جزءاً محدداً من ناتج عمل الأجير، وهو مذهب بعض الحنفية، وقول عند المالكية، والمشهور من مذهب الحنابلة، وبه قال شيخ الإسلام ابن تيمية وابن القيم؛ قياساً على الإجماع على جواز المضاربة، وهي دفع ماله لمن يعمل عليه بجزء من ربحه؛ ولأن عمل الصحابة رضي الله عنهم على صحة استئجار الأجير بجزء مشاع من ناتج عمله.

ب-أجرة متغيرة تتحول إلى العلم.

- المقصود بالأجرة المتغيرة: هو ربط جزء من قيمة الأجرة بمؤشر منضبط يتأثر به ارتفاعاً وانخفاضاً.
- والمؤشر هو: رقم يحسب بطريقة إحصائية بالاستناد إلى أسعار حزمة مختارة من الأوراق المالية، أو السلع التي يتم تداولها في الأسواق المالية المنظمة أو غير المنظمة، أو كليهما وإعطاء كل منها وزناً من خلال قيمتها في السوق، وتقسيم المجموع على رقم ثابت، مثاله: مؤشر داو جونز، ومؤشر فوتسي.
- ومعنى ربط الأجرة بمؤشر هو أن يرتفع جزء من الأجرة مقابل ارتفاع المؤشر وينخفض مقابل انخفاضه.
- ويجب أن يكون المؤشر معلوماً مصدره، ومعلوماً وضعه، ومنضبطاً في أدائه.
- في الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع؛ لأنه يصبح هو أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى.

- والمقصود بربط الأجرة بمقياس محدد هو: تعديل الأجرة بصورة دورية تبعاً للتغير في المؤشر، ووفقاً لما تقدره جهة الخبرة والاختصاص. وغالباً تربط الأجرة في الإجارة الطويلة بمؤشر سعر الفائدة في السوق ومؤشر العقار.

- ومؤشر سعر الفائدة هو: ما يساوي نسبة الفائدة إلى إجمالي القرض. ويستخدم كمعيار للمفاضلة بين القوى الشرائية الحالية والقوى الشرائية المستقبلية.

- الراجح جواز ربط الأجرة المتغيرة بسعر الفائدة، وهو فتوى بيت التمويل الكويتي، وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية، وندوة دلة البركة، والعديد من الهيئات الشرعية.

(6) الشروط في إجارة الموصوف في الذمة.

المقصود بالشرط هو: إلزام الشيء والتزامه في عقد أو تصرف.

- اتفق الفقهاء على جواز اشتراط كل شرط ورد به نص من كتاب أو سنة أو إجماع.

- اتفق الفقهاء على بطلان كل شرط مخالف لنص قطعي من الكتاب أو السنة أو مخالف لإجماع الأمة، أو لأصول الشرع وقواعده العامة.

- الراجع أن الأصل في الشروط التي لم يرد بخصوصها نص من الشارع يدل على جوازها، الجواز والصحة، ولا يحرم منها ولا يبطل إلا ما دل الشرع على تحريمه وإبطاله. وهو ظاهر مذهب المالكية والحنابلة، ورجحه شيخ الإسلام ابن تيمية وابن القيم.
- عليه، فالمعتبر من الشروط في إجارة الموصوف في الذمة هو ما لم يخالف كتاب الله وسنة رسوله صلى الله عليه وسلم.

1- أنواع الشروط في عقد إجارة الموصوف في الذمة.

أ- شروط موافقة لمقتضى العقد.

أي: يطلبه العقد بمقتضى الشرع، فاشتراطه وعدم اشتراطه لا يفيد شيئاً؛ لأنه شرط يجب بنفس العقد، كأن يشترط المستأجر على المؤجر أن يسلمه العين المؤجرة، أو يشترط المؤجر على المستأجر ألا يزيد في الانتفاع على المدة، وهذا الشرط موضع اتفاق في جميع العقود من البيوع والأنكحة وغيرها بين فقهاء المذاهب الأربعة.

ب- شروط من مصلحة العقد.

معناها: أن يشترط أحد المتعاقدين على الآخر شرطاً لا يقتضيه العقد ولا ينافيه، ولكنه يؤكد موجب العقد ويوثقه، ففي اشتراطه تحقيق مصلحة العقد، وتحقيق منفعة للمشتترط، حيث يطمئن لاستيفاء حقه. وقد اتفق

الأئمة الأربعة على صحة هذا النوع من الشروط ولزومه ووجوب الوفاء به.

وأنواعها:

- **شروط وصفية، ومعناها:** أن يشترط العاقد صفة مقصودة في المعقود

عليه يريد بها بعينها.

- إذا تخلف الوصف المقصود، وتأثرت الإجارة بنقصان الوصف، فيكون

للعاقد الخيار بين إمضاء العقد أو فسخه.

- إذا شرط العاقد وصفاً مقصوداً وتحقق أفضل منه، فالراجع أن له

الخيار، وهو قول المالكية، والشافعية في الصحيح، والرواية الأخرى

عند الحنابلة؛ لأن العاقد اشترط هذا الوصف لمصلحة يريد بها، وهو

لا يريد غيرها وإن تحقق أفضل منه، ولا يدخل شيء في ملكه إلا

برضاه، والأصل الوفاء بالعقد على ما شرطه.

- **شروط توثيقية، هي:** ما يشترطه العاقد من شروط لتوثيق الدين في ذمة

المدين ولضمان الحقوق، ومن أهمها الرهن والكفالة. وقد اتفق الفقهاء

على جواز اشتراط الرهن في البيع، فيلحق به اشتراطه في الإجارة إذا كان

الرهن معلوماً، والصحيح جواز اشتراط الضمان والكفالة في إجارة

الموصوف في الذمة، وقد نص عليه جماهير العلماء.

ج- شروط مخالفة لمقصود العقد.

هي أن يشترط أحد العاقدین على الآخر شرطاً لا يتم معه المقصود من العقد. كأن يشترط المستأجر على المؤجر ألا يملك الأجرة أو يشترط المؤجر على المستأجر ألا ينتفع بالعين المؤجرة، وقد اتفق الفقهاء على بطلان الشرط المخالف لمقصود العقد؛ لأنه جمع بيع المتناقضين، بين إثبات المقصود ونفيه فلا يحصل شيء.

د- شروط مخالفة لمقتضى العقد.

مثاله: أن يشترط المستأجر على المؤجر ألا يؤجر الدار لأحد غيره، أو أن يشترط المؤجر على مستأجر الدار ألا يُنزل فيها ضيفاً. والراجع أن العقد صحيح، والشرط صحيح، وبه قال الحنابلة في رواية، وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية، وابن القيم؛ لأن الأصل في الشروط الإباحة والصحة، فلا يُمنع منها شيء ولا يبطل إلا بما دل الدليل على إبطاله، وهذا هو الموافق لظاهر السنة وعمل الصحابة.

هـ- الشروط التي ليست من مقتضى العقد ولا تنافي مقتضاه.

1- اشتراط منفعة معلومة.

معناه: أن يشترط أحد العاقدين على الآخر شرطاً يتضمن انتفاعاً خاصاً في المعقود عليه، أو من العاقد نفسه، لكنه لا يناقض مقتضى العقد، كأن يشترط المستأجر على مؤجر خدمة العلاج أن يبقى المريض في المستشفى إلى أن يشفى من المرض، أو يشترط المؤجر على المستأجر ألا يسلمه الدار إلا بعد شهر، فالشرط صحيح، وهو مذهب الحنابلة، وقول عند الشافعية؛ لأن الأصل في العقود والشروط الحل والإباحة.

2- اشتراط عقدين في عقد واحد (في إجارة الموصوف في الذمة).

وله حالتان:

(1) اشتراط عقد السلف، وقد اتفق الفقهاء على فساد اشتراط عقد

في عقد إذا كان أحدهما عقد سلف.

(2) اشتراط غير عقد السلف. والراجع أن الشرط صحيح والعقد صحيح.

وهذا قول عند المالكية والحنابلة، واختاره شيخ الإسلام ابن تيمية،

وابن القيم، والشيخ السعدي؛ لأن العقدين يصحان لو انفرد

أحدهما عن الآخر، فكذلك إذا اجتمعا، ولا يلتفت إلى اللفظ،

والعبرة في العقود بالمعاني لا بالألفاظ والمباني، والأصل في

العقود والشروط الحل والإباحة والصحة، فلا ينتقل عن هذا

الأصل إلا بدليل يوجب تركه.

و- الشرط الجزائي في إجارة الموصوف في الذمة.

- الشرط الجزائي: هو اتفاق بين المتعاقدين على تقدير التعويض الذي

يستحقه من شرط له عن الضرر الذي يلحقه إذا لم ينفذ الطرف الآخر ما

التزم به أو تأخر في تنفيذه.

- لا خلاف بين الفقهاء على بطلان الشرط الجزائي في العقود التي يكون

محل الالتزام فيها ديناً - كالقرض والسلم ونحوهما؛ لأنه زيادة على أصل

الدين مقابل التأجيل، وهو ربا الجاهلية المجمع على تحريمه.

- يصح الشرط الجزائي في العقود التي يكون محل الالتزام فيها عملاً؛

كالإجارة وعقود المقاولات، وهو قول هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية

السعودية، وما قرره مجمع الفقه الدولي الإسلامي بجدة، والمجمع

الفقهي الإسلامي بمكة.

1- الشرط الجزائي مقابل التأخر في تنفيذ الأعمال أو الإخلال بها.

- صورته في إجارة الموصوف في الذمة: أن يشترط مستأجر المنفعة

الموصوفة على المؤجر في حال عدم توافر المنفعة في وقت تسليمها

إليه أن يعوضه رأس ماله وزيادة غرامة.

- الراجع جواز الشرط الجزائي مقابل التأخر في تنفيذ الأعمال أو الإخلال بها، وهو قول جمهور العلماء المعاصرين؛ لأن الأصل في الشروط الحل والإباحة، والشرط الجزائي إما أن يكون لمصلحة العقد، وإما لمنفعة أحد المتعاقدين، وفيه حفظ الحقوق ودفع التلاعب والمماطلة.

2- الشرط الجزائي مقابل التأخر في الوفاء بالالتزامات المالية في الذمة (الديون).

وله صور، منها في إجارة الموصوف في الذمة:

أ. اشتراط حلول الأقساط.

- وهو شرطٌ مخالفٌ لكتاب الله إن كان المدين معسراً عاجزاً عن الوفاء بالدين وقت حلوله.

- إذا كان المدين موسراً مماتلاً قادراً على الوفاء، فالراجع جواز هذا الشرط، وهذا قول بعض الحنفية والحنابلة، وهو رأي كثير من العلماء المعاصرين. وبجوازه صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي، والمجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية؛ لأن الأصل في العقود والشروط الجواز والصحة إلا ما خالف الدليل، ولا دليل على المنع، وقياساً على حلول الدين بموت من عليه وبإفلاسه، كما عند المالكية وقول عند الشافعية.

ب. اشتراط غرامات التأخر في السداد.

- هذه الصورة محرمة بإجماع أهل العلم، وهي صورة ربا النسيئة التي جاء تحريمها نصاً في الكتاب والسنة.

- الراجح عدم جواز اشتراط غرامة عند التأخر في سداد الدين يصرفها المدين في وجوه الخير، ولا فرق بينها والتي قبلها، وكون الربا يصرف في وجوه الخير لا أثر له في تجويز صورة الربا المحرم.

ج. تمديد مدة الإجارة في إجارة الموصوف في الذمة المنتهية بالتمليك.

- إذا حل موعد التمليك في عقد إجارة عين موصوفة في الذمة، وكان التمليك مشروطاً بسداد القسط الأخير من الأجرة، ولم يف المستأجر به، فلا يجوز (للبنك) تمديد مدة الإجارة وتقسيط الدفعة الأخيرة على مدد إذا زاد مجموع تلك الأقساط على قيمة الدفعة، إذا كان هذا الإجراء مشروطاً في العقد ابتداءً، أو بالزام للمستأجر من غير رضاه ولو لم يذكر في العقد،
- إذا كان هذا الإجراء باتفاق الطرفين في حينه، فلا مانع من تقسيط الدفعة، ولو زاد مجموع الأقساط على قيمة الدفعة، ولا يعد ذلك من الزيادة في الدين؛ لأن زيادة الأقساط هنا ليست زيادة في أجرة مدة ماضية، والدفعة التي تعثر فيها المستأجر هي مقابل التمليك وليست أجرة عن آخر مدة،

فيجوز تعديلها- أي: دفعة التملك-؛ لأن الدين لم ينشأ بعد، لكون عقد التمليك لم يبرم بعد بين المؤجر والمستأجر.

(7) الأحكام المتعلقة بإجارة الموصوف في الذمة.

- 1- قلب العين المؤجرة من موصوفة في الذمة إلى معينة بالتسليم.
- لا يصح للعاقدين أن ينصّا في عقد إجارة الموصوف في الذمة، أو يتواطآ على أن العقد ينقلب بعد استلام العين إلى إجارة معينة؛ لأن ذلك حيلة على إجارة المعدوم المحرمة.
- الراجح أنه يجوز للعاقدين بعد استلام العين أن يتفقا في حينه على فسخ عقد إجارة الموصوف في الذمة وإنشاء عقد إجارة معينة على تلك العين نفسها أو غيرها، وعليه فتوى دلة البركة.
- 2- ضمان العين المؤجرة.
- اتفق الفقهاء على أن المستأجر لا ضمان عليه ما لم يتعد أو يفرط في حفظ العين المؤجرة، فإن تعدى أو فرط في حفظها أو استعمالها لزمه الضمان بلا خلاف.
- لا يصح اشتراط المؤجر على المستأجر الضمان؛ لأنه يؤدي إلى ربح ما لم يضمن، والتحریم قول الجماهير من الحنفية، والمالكية، والشافعية، وهو المذهب عند الحنابلة، وهذا ما اعتمدته مجمع الفقه الإسلامي.

- ضمان المستأجر للعين المؤجرة، إذا لم يسلمها في موعدها بلا عذر، له

حالات:

- إن طالبه المؤجر بها فممنعه منها، فإنه يكون غاصباً، وعليه أجره الزيادة، وضمانها إذا تلفت، كما نص على ذلك الحنفية، والشافعية، والحنابلة، ومقتضى كلام المالكية.
- إن استنظره المستأجر، فوافق المؤجر من غير أن يزيد في الأجرة مقابل الزيادة في الوقت، فتكون العين المؤجرة في حكم العارية، فيضمن الرقبة ضمان العارية ولا يضمن الأجرة.
- إن وافق المؤجر وزاد في الأجرة مقابل الزيادة في الوقت، فإنه يلزم المستأجر الأجرة وضمانها على المؤجر.

3- صيانة العين المؤجرة تأجيراً موصوفاً في الذمة.

الصيانة، هي: مجموعة الأعمال اللازمة لبقاء عين على الحالة التي تصلح

فيها لأداء الأعمال المرادة منها.

وتنقسم إلى:

أ - الصيانة الأساسية:

هي الصيانة الضرورية لأصل العين المؤجرة لسلامة الأجزاء الأساسية،

ليتمكن المستأجر من الانتفاع بها على أكمل وجه، وتكون على المؤجر

باتفاق الفقهاء، ويجبر عليها في عقد إجارة الموصوف في الذمة أو استبدال العين بعين أخرى مكانها.

- اتفق الفقهاء من المذاهب الأربعة على حرمة اشتراط المؤجر الصيانة الأساسية على المستأجر؛ لأن اشتراطها فيه غرر فاحش مفسد للعقد.

ب - الصيانة التشغيلية:

هي الصيانة العادية التي تحتاج إليها العين المؤجرة نتيجة الاستعمال الطبيعي، وتكون على المستأجر، وضابطها عرف الناس.

ج - الصيانة الوقائية الدورية:

هي الصيانة التي يقدمها المؤجر، وفق جدول زمني لآجال معلومة؛ ليتأكد من أن العين المؤجرة تعمل بصورة صحيحة، ومنها ما يدخل تحت الصيانة الأساسية، وذلك إذا كان يتوقف عليها الانتفاع بالعين المؤجرة، ومنها ما يدخل تحت الصيانة التشغيلية.

- الأصل في إجارة الموصوف في الذمة، والغالب فيها أن جميع أنواع الصيانة التشغيلية والأساسية على المؤجر. وإن اتفق المستأجر والمؤجر فيها على أن الصيانة التشغيلية على المستأجر، فهو جائز على ما اشترطا.

4- الخيار في عقد إجارة الموصوف في الذمة.

الخيار هو حق العاقد في فسخ العقد أو إمضائه؛ لظهور مسوغ شرعي، أو بمقتضى اتفاق عقدي. وشرع لمصلحة المتعاقدين حتى يحصل تمام الرضا، والخيارات التي لها صلة مباشرة بإجارة الموصوف في الذمة خمسة، هي:

(1) خيار المجلس،

هو الخيار الذي يثبت للمتعاقدين ما داما في المجلس: أي مجتمعين (حقيقة أو حكماً). ويدخل في سائر العقود اللازمة، ومنها إجارة الموصوف في الذمة. وثبوته مذهب الشافعية، والحنابلة.

(2) خيار الشرط،

هو: أن يكون لأحد العاقدين أو لهما معاً أو لمن ينييه كلٌ منهما الحق في اختيار فسخ العقد أو إمضائه في مدة معلومة. ويدخل في كافة العقود اللازمة إلا ما يشترط فيه القبض في المجلس؛ كعقد السلم، وعقد الصرف، وبيع الربوي بجنسه. وثبوته مذهب الجمهور.

(3) خيار العيب،

العيب هو: نقیصة في العين أو في صفتها، يقتضي العرف سلامة المبيع منها. ولا يثبت خيار العيب في إجارة الموصوف في الذمة؛ لأن

المستأجر لو وجود عيباً في العين المؤجرة فليس له حق الفسخ، بل له أن يطالب المؤجر بأن يأتي بعين أخرى مكانها، أو يصلح ذلك العيب.

(4) خيار الخلف في الصفة،

هو: حق يثبت بمقتضاه للمشتري الفسخ؛ لاختلاف الوصف في العين. فإذا تخلف الوصف المشروط في إجارة الموصوف في الذمة فللمستأجر الخيار في إمضاء العقد أو فسخه.

(5) خيار الغبن،

الغبن هو: النقص في الثمن في البيع والشراء، ومثله النقص في البديل في باقي المعاولات، وضابط الغبن الذي يثبت به الخيار: هو الغبن الفاحش عرفاً. فإذا غبن المستأجر غبناً فاحشاً ولم يعلمه إلا بعد وقوعه، ثبت له عند ذلك حق الفسخ، إلا أنه إذا فسخ وقد مضى بعض المدة يرجع عليه المؤجر بأجرة المثل للمدة، لا بقسطه من المسمى، كما أن له أيضاً إنقاص الثمن بما يرفع الغبن.

5- العربون في عقد إجارة الموصوف في الذمة.

يصح العربون في إجارة الموصوف في الذمة، ولكن بشرط تحديد المدة بين الطرفين تحديداً يرفع النزاع ويضمن الحقوق؛ لأنه أنفى للغرر والضرر.

6- تصرف المستأجر في العين المؤجرة تأجيراً موصوفاً في الذمة.

- تجوز إجارة الموصوف في الذمة قبل تحديد العين والتمكن من القبض، بشرط أن يكون بمثل الأجرة أو دونها لا أكثر؛ احترازاً من ربح ما لم يضمن، واختاره شيخ الإسلام ابن تيمية وابن القيم، وهو اختيار الشيخ ابن عثيمين، رحمه الله تعالى، وكذلك الحكم إذا كانت الإجارة بعد تحديد العين وقبل تمكن المستأجر من القبض.
- تجوز إجارة الموصوف في الذمة بعد تحديد العين وتمكن المستأجر من الانتفاع بها (القبض). وهو المذهب عند المالكية، ووجه عند الشافعية، والمذهب عند الحنابلة.
- تجوز إجارة العين المؤجرة لمن باعها سواء كانت الإجارة تنتهي بالتمليك أم لا، وسواء كانت العين معينة أم موصوفة في الذمة، على ألا تُشترط الإجارة في عقد البيع.

7- هلاك العين المؤجرة وأثره على عقد إجارة الموصوف في الذمة.

- إذا هلكت العين المؤجرة تأجيراً موصوفاً في الذمة قبل القبض، فهي من ضمان المؤجر، ولا يفسخ العقد بذلك، ويلزم المؤجر الإتيان بعين أخرى بنفس الصفات المتفق عليها.

- إذا هلكَت العين المؤجَّرة تأجيراً موصوفاً في الذمة بعد قبض المستأجر لها، فإما أن يكون هلاكها بسبب:

أ- جائحة فلا ضمان على المستأجر إلا إذا قصر في حفظها.

ب- المؤجَّر، فإنه ضامن للعين، وعليه أن يأتي ببدلها ولا يفسخ العقد.

ج- المستأجر، فلا يضمن إلا إذا فرط أو تعدى.

- إذا هلكَت العين في إجارة العين الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك بعد قبضها في يد المستأجر، دون تفريط منه، ف ضمانها على المؤجَّر، وعليه أن يأتي بعين أخرى مكانها، فإن لم يستطع إيجاد عين أخرى بنفس الصفات انفسخ العقد، وعليه أن يرد للمستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل؛ لدفع الضرر عن المستأجر الذي ارتضى الزيادة من أجل التملك.

- وكذا تُعامل الدفعة الأولى في إجارة الموصوف بالذمة المنتهية بالتمليك، فيأخذ البنك أجرة الأجرة بالمثل فقط، والزيادة ترد للعميل.

8- انتهاء عقد إجارة الموصوف بالذمة وآثاره.

أ- أسباب انتهاء عقد إجارة الموصوف بالذمة.

1- انتهاء العقد بنهاية المدة:

- إذا كانت الإجارة على منفعة فإن العقد ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها - باتفاق الفقهاء-؛ لأن الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود الغاية، وإن كانت على عمل فتنتهي بإنجاز العمل المطلوب على الوصف المعقود عليه.
- الراجع هو جواز الجمع بين المدة والعمل، ولكن بشرط أن يكون **المقصود من العقد هو العمل لا الوقت**، وذكر المدة من أجل التعجيل فقط -وهو الغالب على عرف الناس في عقد إجارة الموصوف في الذمة-، وهو قول أبي يوسف ومحمد ابن الحسن من الحنفية، وقول المالكية: إذا كان الزمن أوسع من العمل، ووجه عند الشافعية، ورواية عند الحنابلة.
- إذا كان المقصود من العقد **هو الوقت بذاته**، فهذا لا يصح؛ لأن العمل هو المقصود بالعقد أصالة، وتعليق العقد على الوقت يفوت هذا المقصود، فلا ينضبط معه العقد، ويفضي إما لظلم الأجير أو رب العمل.

2- الإقالة:

- الراجع أن الإقالة فسخ وليست بيعاً، وهو مذهب الجمهور من الحنفية، والشافعية، والحنابلة، وهي إزالة للعقد بين العاقلين لمصلحتهما أو لمصلحة أحدهما، وتختص بالعقود اللازمة من باب التخفيف، لا في الجائزة؛ إذ لا لزوم فيها أصلاً.

3- الموت:

أ - ينفسخ عقد إجارة الموصوف في الذمة بموت المستأجر، إذا تعلقت المنفعة بشخصه وحده، وتعذر نقل المنفعة للورثة، مثل منفعة علاج لا يمكن أن يستفيد منها أحد غيره.

ب - لا تنفسخ الإجارة بموت أحد العاقدين إذا أمكن الانتفاع بالعين المؤجرة بعد الموت، وهو قول الصحابة والتابعين، والجمهور من المالكية، والشافعية، والحنابلة.

- إذا كان الميت هو المستأجر، قام ورثته مقامه في استيفاء المنفعة المعقود عليها، والعقد لازم لهم، وعلى المؤجر تمكينهم من استيفاء المنفعة.

- إذا كان الميت هو المؤجر لازم ورثته تمكين المستأجر من استيفاء المنفعة المعقود عليها إلى وقت انقضاء الإجارة.

- إذا كان العاقد شخصية اعتبارية -كجهة عامة أو مؤسسة- فلا يتصور انتهاء العقد بموت عاقيه أو أحدهما.

- إذا مات الأجير الخاص فإن الإجارة تنفسخ مطلقاً، سواء كان بعد الانتفاع بخدماته أم قبله؛ لأن العقد واقع على عينه.

- إذا مات الأجير المشترك غير المعين، فإن العقد لا ينفسخ، وعلى المؤجر أن يقدم الخدمة الموصوفة في الذمة من خلال شخص آخر؛ لأن العقد واقع على الذمة.

4- الفسخ:

هو: قلب كل من العوضين إلى دافعه، وله أسباب، منها:

أ - الفسخ بحكم الحاكم.

ب - الفسخ لاستحالة تنفيذ أحد الالتزامات العقدية بأسباب قهرية، ويمكن تخريجها على مسألة وقوع الجائحة، والجائحة هي ما لا صنع لآدمي فيها؛ إذا وقعت بعد العقد وقبل القبض فيجب فسخ العقد والرجوع بما لكل واحد من العاقدين من حقوق، وإذا وقعت بعد العقد وتمام القبض، فتكون العين من ضمان المؤجر.

ج - انفساخ العقد لمخالفة المواصفات والشروط.

د - الفسخ للإفلاس.

- المقصود به أن يستغرق الدين مال المدين فلا يكون في ماله وفاءً بديونه، أو ألا يكون له مالٌ معلومٌ أصلاً.

- إذا أفلس المؤجر بعد قبض الأجرة كاملة أو جزءٍ منها قبل تنفيذ العقد، فيخير المستأجر بين فسخ العقد أو الصبر لحين تمكن المؤجر من الوفاء.

- إذا لم يقبض المؤجر شيئاً من الأجرة، فإن العقد يفسخ، ولا يلزم المؤجر شيء؛ لعدم القدرة على الوفاء، والعقود منوطة بالقدرة والاستطاعة، ولأنه لم يقبض من الأجرة شيئاً.
- إذا أفلس المستأجر بعد نقد الأجرة، فلا يؤثر إفلاسه في عقد الإجارة؛ لأنه استلم المنفعة ودفع الأجرة.
- إذا أفلس المستأجر قبل نقد الأجرة وقبض العين، فالمؤجر بالخيار بين إتمام العقد وبين فسخه؛ لعدم قدرة المستأجر على الوفاء.
- إذا أفلس المستأجر بعد قبض العين، فيجوز للمؤجر فسخ العقد واسترداد العين المؤجرة من يد المستأجر، وهو قول جمهور الفقهاء من المالكية، والشافعية، والحنابلة، والظاهرية؛ لحديث {من أدرك ماله بعينه عند رجل أو إنسان قد أفلس فهو أحق به من غيره}. متفق عليه من حديث أبي هريرة رضي الله عنه.
- لا يفسخ عقد الإجارة بالأعذار الطارئة بعد العقد والتي لا تؤثر في الانتفاع بالمعقود عليه؛ لأن الإجارة عقد لازم، والقول بانفساخه بهذه الأعذار يقلل من لزومه، وهو قول المالكية، والشافعية، والحنابلة.

هـ- الفسخ بسبب صدور أنظمة من الدولة تمنع من إتمام العقد.

ب- آثار انتهاء عقد إجارة الموصوف للذمة.

لانتهاء عقد إجارة الموصوف في الذمة آثار كثيرة. منها:

1 - بالنسبة للمؤجر، حقه في تسلم العين، واستلام متأخرات

الأجرة، وحق المطالبة بالعين بانقضاء المدة.

2 - بالنسبة للمستأجر، رفع يده عن العين وردها لصاحبها لزوماً عند

طلبه لها.



التطبيقات المعاصرة لإجارة الموصوف في الذمة.

1- صكوك الإجارة.

هي وثائق ذات قيم متساوية لا تقبل التجزئة، تمثل حصصاً شائعة في ملك أعيان مؤجرة، أو منافع أو خدمات من عين معينة أو موصوفة في الذمة.

• علاقة صكوك الإجارة بإجارة الموصوف في الذمة.

تتضح علاقة صكوك الإجارة بإجارة الموصوف في الذمة بذكر أنواعها، مع تكييفها الفقهي، وتنقسم صكوك الإجارة عموماً إلى ثلاثة أنواع:

1- صكوك ملكية الأصول المؤجرة، وهي وثائق ذات قيم متساوية لا تقبل التجزئة، تتداول وتمثل حصصاً شائعة في ملك أعيان مؤجرة أو موعود باستئجارها، مما يخلو لملاكها حقوق هذه الوثيقة ويرتب عليهم مسؤولياتها. وأطلق عليها صكوك الإجارة تغليباً وليس حقيقة، وتكيف بأنها عقد بيع، ولا يمنع الفقهاء من بيع العين المؤجرة من غير المستأجر بشرط ألا يؤثر على حق المستأجر في استيفاء منفعته من العين.

2- صكوك ملكية منافع الأعيان.

أ) صكوك ملكية منافع العين المعنية: وتُكيف بأنها عقد إجارة عين معينة، وتخضع لشروطها.

ب) صكوك ملكية منفعة العين الموصوفة في الذمة .

صورتها: أن تقوم جهة مالكة لعين موصوفة في الذمة بطرح صكوك تبين فيها تفاصيل تلك المنفعة، وتصف العين محل الانتفاع وصفاً دقيقاً، وتوضح مدة الانتفاع وشروطه ثم تعرضه للاكتتاب. وهذه الصورة في حقيقتها عقد إجارة عين موصوفة في الذمة، تجوز بشروطها، ومن أهمها:

1. أن تكون العين المؤجرة مما ينضبط بالوصف.

2. وصف العين المؤجرة وصفاً مجلياً يدفع الجهالة والغرر.

3. تحديد موعد استيفاء العين المؤجرة.

3- صكوك ملكية منافع الأعمال (الخدمات).

أ) صكوك ملكية خدمات جهة معينة، وتُكيف على أنها من قبيل إجارة الأشخاص، وتخضع لشروطها.

ب) صكوك ملكية خدمات جهة موصوفة في الذمة.

صورتها: أن تقوم شركة بتحويل خدمات موصوفة وصفاً دقيقاً منضبطاً إلى صكوك متساوية القيمة، وتكون مستحقة الاستيفاء في مواعيد مستقبلية

محددة، ثم تقوم بطرح هذه الصكوك للاكتتاب العام. وهذه الصورة في حقيقتها عقد إجارة على عمل في الذمة تجوز بشروطها المعروفة.

- لا يجوز تداول صكوك منافع الأعيان الموصوفة في العين قبل تحديد العين محل الانتفاع وتمكين المستأجر من الانتفاع إلا وفق ضوابط بيع المسلم فيه قبل قبضه من غير المسلم إليه.
- يجوز تداول الصكوك إذا حُددت العين محل الانتفاع، ومُكن المستأجر من الانتفاع بها، حتى لو لم يقبض المستأجر العين؛ بناءً على ما ترجح من جواز إجارة العين المستأجرة لغير المؤجر قبل قبضها مع التمكين من الانتفاع بها.

- يعد صكُ الإجارة ضرباً من ضروب العينة المحرمة، التي ذهب جماهير أهل العلم إلى تحريمها ومنعها، إذا كان عبارة عن منظومة عقدية متكاملة ومتراصة تتألف من عقود ووعود عدة متسلسلة ومتتابعة على وجه لا يقبل التفكيك والتجزئة صيغت لتحقيق هدف تمويلي محدد.
- يعد صكُ الإجارة صورة من صور معاملة نص جماهير أهل العلم على تحريمها وإبطالها، يسميها الحنابلة "بيع الأمانة"، إذا كان مُصدِر الصكوك قد أخذ من المكتتبين في الصكوك مبلغاً، وأعطاهم عيناً ينتفعون بغلتها،

حتى يرد المبلغ إليهم، إلا إن صكوك الإجارة قد زادت على ذلك بأن مُصير الصكوك هو من قام باستئجار هذه العين ودفع أجرتها.

2- المشاركة في الوقت (عقد التملك الزمني).

هو: عقدٌ على عينٍ أو منفعةٍ عينٍ معينةٍ أو موصوفةٍ في الذمة، لمدة محددة.

- يتميز عقد المشاركة في الوقت بأن الإجارة غالباً تكون لمدة طويلة وبأجرة قليلة، والذي يترجح أن الإجارة تجوز طويلة كما جازت قصيرة، وهو قول الجمهور من الحنفية، والمالكية، والشافعية، والحنابلة.

- الراجح جواز تبادل الوحدات؛ لأن الأجرة كما جازت عيناً جازت منفعة،- حتى وإن كانت من جنس المعقود عليه- كما هو قول الجمهور من المالكية، والشافعية، والحنابلة. [سبق ذكره في شروط الأجرة في إجارة الموصوف في الذمة]

• علاقة المشاركة في الوقت بإجارة الموصوف في الذمة.

- تتضح علاقة المشاركة بالوقت بإجارة الموصوف في الذمة بذكر أبرز صور عقد المشاركة، ثم التكييف الفقهي لها، مع بيان حكم كل صورة، ومنها:

1 - أن يكون المعقودُ عليه عيناً معينةً ومحددةً وبوقت معين محدد

معلوم البدء والانتهاء، وهذه صورة إجارة عين معينة.

2 - أن يكون المعقود عليه عيناً موصوفةً في الذمة في مكان على وجه الشئوع لمدة معينة معلومة البدء والانتهاء. وترد على هذه الصورة مسألة إجارة المشاع - أي إجارة حصة الشريك غير المعينة، وقد اتفق الفقهاء على جواز إجارة المشاع على الشريك، وهو قول الجمهور إذا كانت الإجارة من غير الشريك؛ قال به صاحبان من الحنفية، والمالكية، والشافعية، ورواية عند الحنابلة.

3 - أن يكون المعقود عليه عيناً معينة في مكان معلوم لمدة معينة، غير معلومة البدء والانتهاء. وهي إجارة على عين معينة إلا أنها غير معلومة البدء والانتهاء، وتسمى مهايأة زمنية، وحكم هذه الصورة مبني على مسألة المهايأة، وهي: قسمة المنافع في الأعيان المشتركة على التعاقب والتناوب، وهي نوعان؛ مهايأة زمانية، ومهايأة مكانية. وقد دال على مشروعية المهايأة الكتاب والسنة والإجماع والمعقول.

4 - أن يكون المعقود عليه عيناً موصوفة في الذمة في مكان غير معلوم، ومدة العقد وبدؤه وانتهائه ومدة الانتفاع معلومة. وهذه الصورة جائزة، وهي إجارة عين موصوفة في الذمة، والعين المعقود عليها وإن كانت غير معلومة وقت العقد إلا أنها تثول إلى العلم.

3- إجارة الموصوف في الذمة في مجال الخدمات.

إجارة الخدمات هي عقدٌ مركب من عقدين؛ إجارة الأعمال- وهو المقصد الأساس- وإجارة الأعيان وتأتي تبعاً، وتعرف بأنها: تقديم منفعة عمل في ذمة المؤجر للمستأجر بأجر، سواء بواسطة أو مباشرة، وقد تتبعها أعيان.

- **علاقة إجارة الخدمات بإجارة الموصوف في الذمة.**

تتضح علاقة إجارة الخدمات بإجارة الموصوف في الذمة بذكر صورها، مع التكييف الفقهي لها، وذلك كما يلي:

1 – إجارة الخدمات إجارةً معينةً. وتكيف بأنها تعتبر تأجيراً من الباطن؛ وذلك لأن إجارة الخدمات تستأجرها المؤسسة المالية أولاً ثم تؤجرها من الباطن للمستفيد المباشر.

2 – إجارة الخدمات إجارة موصوفة في الذمة. **وصورتها:** أن يأتي العميل للمؤسسة المالية ويطلب منفعة خدمة موصوفة في الذمة، تقوم المؤسسة بإبرام عقد إجارة موصوفة في الذمة مع العميل قبل تملك منفعة العين من الجهة المانحة، ثم تتعاقد المؤسسة مع الجهة المانحة بعقد إجارة موصوفة في الذمة، **وتكيف** على أنها إجارة على عمل في الذمة، وغالباً ما تكون على صورة التأجير الموازي، وهي صورة مستجدة من صور التأجير، ولهذا وُضع لها ضابطٌ كضابط السلم الموازي، وهو ألا يكون بين العقدين رابط.

- والسلم الموازي هو: أن تُستخدم صيغتا سلم متوازيتين، لكن دون ربط بينهما.

- الإجارة الموازية لا يتوقف فيها العقد الأول على العقد الثاني، فلا يربط بين إجارة الموصوف في الذمة التي يتم إبرامها مع مقدم الخدمة وبين إجارة الموصوف في الذمة المعقودة مع المستفيد من الخدمة.

- **تنبيه:** الراجع أن تعيّن الجامعة أو المستشفى لا يؤدي إلى أن تكون الإجارة معينة، بل تبقى الخدمة موصوفة في الذمة. بناءً على ما ترجح من أن تعين الحائط في السلم لا يخرج العقد عن كونه سلماً.

- **تنبيه:** إذا كان المستفيد من الخدمة الطبية قد وقّع العقد على خدمة منفعة عمل في الذمة، كعملية جراحية لكنه سُفي قبل إجراءاتها - فإنه لا داعي حينئذ لتغيير العقد، بل يقوم الخبراء بزيادة أو إنقاص بند التكلفة في ثمن الخدمة وهامش الربح، وتبقى الأقساط على حالها أو تُغير حسب الاتفاق، فيوضع بند في العقد يعالج تلك الظروف الطارئة، قياساً على من يستأجر أرضاً لمدة معينة لم ينضج فيها المحصول، فإن الإجارة تمتد بحكم الشرع لنضج المحصول منعاً للضرر.

4- إجارة الموصوف في الذمة إجارة منتهية بالتمليك.

هي: عقدٌ على منفعة عين موصوفة في الذمة، مدة معلومة، بأجرة معلومة مقسطة، تتول لتملك تلك العين بحكم الاختصاص للمستأجر بعقد جديد، بناءً على وعد سابق. وتنقسم إلى:-

أ) إجارة في غير العقار (المنقول). وهو ما يمكن نقله وتحويله، سواء بقي على حالته أم لا. **وصورتها:** أن يستأجر العميل عيناً موصوفة في الذمة لمدة معلومة تنتهي بتملك العين. وتكون بذلك مثل الإجارة المنتهية بالتمليك على العين المعينة، إلا أنه لا يفسخ العقد فيها في حال هلاك العين أو تلفها أثناء مدة الإجارة، بل على المؤجر أن يأتي بعين أخرى مكانها.

ب) إجارة في العقار. وهو ما لا يمكن نقله وتحويل صورته، ويطلق على البناء والشجر والأراضي سواء بسواء. وهو قول المالكية، والشافعية. وينبني عليه أن العقار يتنوع، فيختلف الحكم تبعاً لأنواعه،

- إذا كان العقار (أرضاً) فلا يصح إجارته في الذمة، لأنه مرتبط بالمكان، والمكان يؤثر في السعر، فإما أن يتعين، والمعين لا يثبت في الذمة، أو لا يتعين فيكون مجهولاً.

- إذا أمكن ضبط العقار بالوصف، فإن الأصل جواز إجارة الموصوف في الذمة فيما يمكن ضبط أوصافه ضبط السلم.

- بناء على ما سبق، لا يخلو العقار من حالتين:

أ) إذا لم تتعين الأرض ولم تتجه إرادة العاقلين إلى أرض معينة يقام عليها المبنى فلا مدخل للقول فيها بالجواز؛ لما في ذلك من الغرر والجهالة المفضية للنزاع. ولأنه لا يمكن ضبط العقار (الأرض) بمواصفات بحيث يجد مثيلاتها بجميع تلك الصفات إن لم يستطع تسليمه.

ب) إذا تعينت الأرض وكانت مخصصة لوحدة سكنية واحدة فلا يتصور ثبوتها في الذمة؛ لأنها في حكم المتعينة، فإذا تعذر استيفاء المنفعة منها لا يمكن إبدالها، فلم يجر.

- الذي يثبت في الذمة في هذه الحالة هو البناء فقط دون الأرض، بأن تكون الإجارة على عمل في الذمة، وينبغي أن تكون الأدوات من المستأجر؛ لأنها إن كانت من المصرف أخذت حكم الاستصناع.

- إذا كانت الأرض مخصصة لإنشاء مجمع أو برج من عدة وحدات سكنية متماثلة، فالظاهر جواز عقد إجارة الموصوف في الذمة بشرط أن يمكّن المصرف المستأجر من أي وحدة تحققت فيها المواصفات المطلوبة،

بحيث إذا تلفت شقته بعد الاستلام أمكن توفير أخرى مكانها بمواصفاتها في نفس البرج.

- الظاهر جواز وقوع إجارة الموصوف في الذمة إجارة منتهية بالتمليك بحكم الاختصاص؛ فإن المستأجر إذا استلم العين صارت مختصة به وثبت له حق الاختصاص دون غيره، فيجوز له التصرف فيها كإجارتها أو إعارتها، فكذاك يجوز وقوع وعد بالتمليك على هذه العين بحكم ثبوت حق الاختصاص.
- إذا تلفت العين التي ثبت للمستأجر فيها حق الاختصاص، فإن المؤجر يعرضه بعين أخرى مكانها، فيثبت له حق الاختصاص بها، وتجري عليها أحكام الوعد بالتمليك.

5- البطاقات مسبقة الدفع.

هي قطعة بلاستيكية صغيرة محملة بخدمة معلومة، مؤقتة، محددة بمبلغ مدفوع، يستفيد منها حاملها إلى انتهاء مبلغها أو وقتها. ومن أنواعها التي تتعلق بإجارة الموصوف في الذمة .

النوع الأول: بطاقات مسبقة الدفع في مجال الاتصالات:-

أ – بطاقة الهاتف الثابت.

ب – بطاقة الهاتف النقال (الجوال). وهي تنقسم إلى: (البطاقة

الأساسية وبطاقة الشحن).

ج - خدمات بطاقات الشبكة العنكبوتية، شبكة المعلومات (الإنترنت).

النوع الثاني: بطاقات مسبقة الدفع في مجال القنوات الفضائية.

النوع الثالث: بطاقات مسبقة الدفع في مجال الكهرباء.

- الراجح تكييف البطاقات مسبقة الدفع على أنها إجارة موصوفة في الذمة؛

لكون جانب المنفعة غالباً فيها على جانب النقد. ويترتب على هذا التخريج:

أنّ لمصدر هذه البطاقة بيعها بمثل قيمتها أو أقل أو أكثر، كما أن

للمستفيد بيعها على طرف ثالث؛ لأن البيع واقع على المنفعة (الخدمة)

التي تحتويها هذه البطاقة، وبهذا صدرت فتوى اللجنة الدائمة للإفتاء.

- يظهر من طبيعة البطاقات مسبقة الدفع أن العقد على المنفعة والوقت

معاً، ويمكن تصحيح العقد عليها بأن يُجعل المعقود عليه، نفس العمل،

وذكر الوقت للتعجيل.

6- عقود البناء والتشغيل ثم التملك (B . O . T).

هي اتفاق بين طرفين يتكفل أحدهما بإقامة مشروع على أرض يملكها الطرف

الآخر، ويتعهد بالإنفاق عليه، وتشغيله وصيانته لمدة محدودة، ليسترد خلالها

مصاريفه وأرباحه؛ ثم يسلمه لأصحابه دون عوض.

- الأولى في تكييف عقد (B . O . T) أن يُجعل عقداً مستحدثاً يراعى فيه الشروط الشرعية المعتبرة في العقود، ويراعى خلوه من الموانع الشرعية، لا سيما مع اعتبار أن الأصل في الشروط والعقود الإباحة، وهذا ما اختاره مجمع الفقه الإسلامي الدولي.
- يمكن القول بأن العقد إذا كان على صورة الاستصناع أمكن حمله عليه، وإذا كان على صورة الإجارة على عمل في الذمة أمكن حمله عليها، وبهذا تظهر علاقة عقد (B . O . T) بإجارة الموصوف في الذمة في حال ما إذا كان العمل بدون تقديم الأدوات من الأجير المشترك (غير المعين) فيأخذ حكم إجارة الأعمال في الذمة، وتكون أجرته الاستفادة من المشروع خلال فترة التشغيل المتفق عليها.

7- شراء منفعة من المتمول وتوكيله في بيعها.

- المراد به أن يقوم الممول (مانح المال كالبنك مثلاً) بشراء منفعة معينة أو موصوفة في الذمة من طالب التمويل، ثم يوكله ببيع تلك المنفعة نيابة عنه. فالهدف منها الحصول على النقد .
- تظهر علاقة هذا العقد بإجارة الموصوف في الذمة من جهة أن المنفعة التي يستأجرها الممول من طالب عقد التمويل قد تكون معينة، وقد تكون موصوفة في الذمة، فتأخذ أحكام إجارة الموصوف في الذمة.

- إذا كانت الوكالة في العقد وكالة إجبارية مترتبة على الاتفاقية الأولى، فيكون العقد صورة من صور عقد التورق المنظم الذي منع كثير من المجامع وهيئات المؤسسات المالية الإسلامية التعامل به، ومن ذلك قرار مجمع الفقه الإسلامي، وما جاء في معيار التورق الصادر من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
- لا يصح العقد إذا كان توكيل البائع في بيع المنافع يصحبه عدم تمكن المشتري من استيفائها، لاشتماله على محاذير شرعية عدة، منها: " دخوله في ربح ما لم يضمن، الحيلة والذريعة الظاهرة على الربا، صورية العقد بشكل واضح وأنه مجرد تمويل بفائدة".
- لا يجوز تضمين الوكيل المنفعة إذا لم يستطع بيعها أو بعضها، لأن يد الوكيل يد أمانة.



جدول المحتويات

1	تعريف موجز بالإصدار
4	تمهيد
4	تعريف الإجارة
6	أهمية إجارة الموصوف في الذمة كعقد تمويلي
6	التعريف بعقد الموصوف في الذمة
6	التأصيل الفقهي لعقد إجارة الموصوف في الذمة
6	تعريف إجارة الموصوف في الذمة
6	صور إجارة الموصوف في الذمة
8	أوجه الاختلاف بين إجارة الموصوف في الذمة وما يشبهها من العقود
10	حكم إجارة الموصوف في الذمة
10	أركان عقد إجارة الموصوف في الذمة وشروطها
10	المنفعة
11	الأجرة
14	الشروط في إجارة الموصوف في الذمة
15	أنواع الشروط في عقد إجارة الموصوف في الذمة
22	الأحكام المتعلقة بإجارة الموصوف في الذمة
22	قلب العين المؤجرة من موصوفة في الذمة إلى معينة بالتسليم
22	ضمان العين المؤجرة
23	صيانة العين المؤجرة تأجيلاً موصوفاً في الذمة
24	الخيار في عقد إجارة الموصوف في الذمة
26	العربون في عقد إجارة الموصوف في الذمة



27	تصرف المستأجر في العين المؤجرة تأجيراً موصوفاً في الذمة.
27	هلاك العين المؤجرة وأثره على عقد إجارة الموصوف في الذمة.
28	انتهاء عقد إجارة الموصوف بالذمة وآثاره.
34	التطبيقات المعاصرة لإجارة الموصوف في الذمة.
34	صكوك الإجارة
34	علاقة صكوك الإجارة بإجارة الموصوف في الذمة.
37	المشاركة في الوقت (عقد التملك الزمني).
37	علاقة المشاركة في الوقت بإجارة الموصوف في الذمة.
38	إجارة الموصوف في الذمة في مجال الخدمات.
39	علاقة إجارة الخدمات بإجارة الموصوف في الذمة.
40	إجارة الموصوف في الذمة إجارة منتهية بالتمليك.
43	البطاقات مسبقة الدفع
44	عقود البناء والتشغيل ثم التملك (B . O . T).
45	شراء منفعة من المتمول وتوكيله في بيعها.

والحمد لله رب العالمين