

( بحث محكم )

# الإجارة المنتهية بالتمليك

## دراسة فقهية مقارنة

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي\*

### مقدمة

الحمد لله الذي أوضح الطريق للطالين، وبيّن سبيل الحق للسالكين، وبصّرنا بسائر الحكم والأحكام في الدين، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، الملك الحق المبين، أنقذنا بنور العلم من ظلمات الجهالة، ونصب لنا من شريعة محمد صلى الله عليه وسلم أوضح دلالة، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله الداعي إلى أصح الأقوال، وأسد الأفعال، المحكم للأحكام والمميز بين الحرام والحلال، صلى الله عليه وعلى صحبه والآل، ومن اهتدي بهديه إلى يوم المآل.

وبعد: فإن من نعم الله على عباده أن شرع لهم هذا الدين، وبيّن لهم أحكام الحلال

\* الاستاذ المساعد في قسم القضاء بجامعة أم القرى.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

والحرام، ونظم لهم أمور دينهم ودنياهم، عقيدة وسلوكاً، عبادة ومعاملة، وجعل شريعتهم محيطية شاملة، كما قال تعالى: ﴿ مَا فَرَطْنَا فِي الْكِتَابِ مِنْ شَيْءٍ ﴾ [الأنعام: ٣٨] ﴿ وَنَزَّلْنَا عَلَيْكَ الْكِتَابَ تَبْيَانًا لِكُلِّ شَيْءٍ ﴾ [النحل: ٨٩] ولم ينقل رسول الله صلى الله عليه وسلم إلى الرفيق الأعلى إلا بعد أن ترك أمته على المحجة البيضاء، ليلها كنهارها لا يزيغ عنها إلا هالك، تركهم بعد أن نزل عليهم قول الحق سبحانه: ﴿ الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتَمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا ﴾ [المائدة: ٣] .

وقد جاءت الشريعة الإسلامية بالقواعد الكلية والضوابط العامة التي تنطبق على فروع كثيرة تفهم أحكامهم منها، واتصفت هذه القواعد بالثبات والشمول والتجدد، كي تشمل المسائل والنوازل الواقعة والمستجدة .

كما جاءت بفتح باب الاجتهاد، كي يستنبط علماء الأمة - من أدلة الكتاب والسنة والقواعد العامة - أحكام ما يستجد من معاملات الناس وشؤونهم الخاصة والعامة . بيد أن هذا الاجتهاد جاء منضبطاً بالشروط الشرعية المعروفة في علم الأصول، حتى لا يلج هذا الباب من ليس له بأهل، أو يجرأ عليه من لا يحسنه، فتختلط الأمور، ويختل ميزان الحلال والحرام .

وأبواب المعاملات المالية، من أوسع الأبواب الفقهية حوت ضروباً من المعاملات المالية الحادثة، وألواناً من العقود المستجدة، مما أبدعته العقول البشرية، لتسعى إلى تسويق سلعها بأكبر نسبة ممكنة، وتحقيق لنفسها الربح الأعلى بتكلفة أقل، وتسهم بحفظ حقوقها المالية بكل الطرق الممكنة والوسائل المتنوعة، وهذا ما جعل أبواب المعاملات المالية تحفل بالكثير من الفروع والمسائل المستجدة التي لا تنحصر ولا تنتهي بحال .

## الإجارة المنتهية بالتملك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

ولعل من هذه المسائل المستجدة ما انتشر في عصرنا الحاضر، من ظاهرة بيع السيارات تحت مسمى «الإيجار المنتهي بالتملك».

ويعود العمل بهذا العقد إلى ما يزيد على نحو قرن من الزمان، وقد تطور هذا العقد وتعددت أسماؤه طبقاً لهذا التطور، حيث كانت أول صورة لهذا البيع هي «البيع بالتقسيط والاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن»، ثم تدرج إلى «الإيجار المقترن بوعده البيع»، ثم إلى الإيجار المنتهي بالتملك» (١).

وقد انتشر العمل بهذا العقد في هذه البلاد المباركة بين الشركات والمؤسسات التي تتعامل ببيع السيارات، لنفس الغرض المتقدم، مما جعل أسئلة الناس تدور حول حكم هذا النوع من التعامل، وهذا ما جعلني أعقد العزم على بحث هذه المسألة بغية الحق فيها، خاصة وأني لم أقف على من بحث هذه المسألة بخصوصها، واستعرض شروط عقودها، سوى بحوث من أعضاء المجمع الفقهي، مقدمة لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي، في دورته الخامسة، من عام ١٤٠٩هـ-١٩٨٨م، لم أجدها وافية بالغرض المطلوب، ذلك أن تصنيفها إنما جرى لبيان أحكام الشركات الكبيرة والبنوك التي تتعامل بتأجير المساكن ومعدات الطائرات والآليات الثقيلة، فضلاً عن أنها لم تستعرض شروط تلك العقود، ولا ريب أن لكل عقد ظروفه وأحكامه الخاصة به.

ثم اطلعت - في نهاية عملي - على بحث أخير عني صاحبه بالحكم على هذه المسألة، وهو بحث مقدم لنيل درجة الماجستير في «الإجارة المنتهية بالتملك». للأستاذ خالد بن عبد الله الحافي، إلا أنني لا أتفق مع ما توصل إليه الباحث من نتائج.

١- الوسيط في شرح القانون المدني، ٤/١٧٣.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

ثم صدرت فتوى هيئة كبار العلماء التي جاءت وافية بالغرض ، ومتفقة مع ماتوصلت إليه من نتائج ، فله الحمد والمنة .

ثم وقفت - في أثناء المراجعة الأخيرة للبحث - على قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (١٢/٤) ، في دورته الثانية عشرة بالرياض ، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ (٢٣ - ٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠) والتي تضمنت بدائل لهذا العقد سوف نعرض لمناقشتها في المبحث الخامس إن شاء الله تعالى .

وقد جاءت خطة هذا البحث مكونة من : مقدمة ، وخمسة مباحث ، وخاتمة :

المقدمة : أهمية هذا الموضوع ، وسبب بحثه .

المبحث الأول : في بيان حقيقة البيع والإجارة .

المبحث الثاني : بيان نماذج من هذا العقد .

المبحث الثالث : الدراسة الفقهية لهذا العقد «التكييف الفقهي» .

المبحث الرابع : حكم هذا العقد .

المبحث الخامس : البديل لهذا العقد .

الخاتمة : في نتائج هذا البحث .

هذا والله أسأل صلاح القصد ، وصواب العمل ، وحسبي أنني قد بذلت فيه الجهد ، وأفرغت فيه الوسع ، فإن يكن فيه من صواب فمن الله ، وإن يكن فيه من خطأ فمن اجتهدادي والشيطان ، هذا وعلى الله توكلتي ، هو حسبي ونعم الوكيل ، وصلى الله على نبينا محمدا .

## المبحث الأول في بيان حقيقة البيع والإجارة

### ١- البيع في اللغة:

البيع ضد الشراء، والبيع الشراء أيضاً، وهو من الأضداد. وبعث الشيء: شريته، أبعه بيعاً ومبيعاً. والابتياح: الاشتراء (٢) والبيع شرعاً:

هو: «مبادلة مال أو منفعة مباحة، بمثل أحدهما، على التأييد» (٣) فقلوه (أو منفعة مباحة): وذلك كنفع ممر دار إذا عقد عليه بلفظ البيع، وبقعة تحفر بئراً (٤)

وقوله (على التأييد): قيد أخرج القرض والإجارة والإعارة (٥)

### ٢- الإجارة في اللغة:

الإجارة: مأخوذ من أجر يأجر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والجمع أجور. والأجر: الثواب. والأجرة: الكراء. وأجرته الدار: أكريتها.

٢- انظر: لسان العرب، ج ٨، ص ٢٣.

٣- الإقناع، ج ٢، ص ١٤٦. وانظر: مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٣ الشرح الكبير، ج ٣، ص ٢، نهاية المحتاج، ج ٣، ص ٣٦١.

٤- انظر: حاشية الشبرايملي على نهاية المحتاج، ج ٣ ص ٣٦١ كشاف القناع، ج ٢، ص ١٤٦.

٥- انظر: المرجعين المتقدمين.

والأجرة والإجارة: ما أعطيت من أجر (٦)

والإجارة في الاصطلاح: عرفها الفقهاء بأنها: «تمليك منفعة بعوض» (٧)

### المبحث الثاني نماذج من هذا العقد

يحسن - قبل الشروع في بيان التكييف الفقهي لهذا العقد، وبيان حكمه - أن نعرض لنموذجين من هذا العقد المتداول في الأسواق، حتى يتم تصوره، ثم الحكم عليه، وطرح البديل في حال المنع، لأن الحكم على الشيء فرع عن تصوره.

كما سنعرض في هذا المبحث لمنودج عقد إجارة من الشركات التي تتعامل بالتأجير الفعلي، كي يتسنى لنا رؤية الفرق بين العقدين، ويتضح بجلاء قصد الفريقين، ويتبين لنا أن دعوى الأمر شيء، والواقع العملي شيء آخر.

### فأول هذه العقود: (عقد إيجار شركة «أ»).

بعونه تعالى وفي التاريخ أدناه، تم الاتفاق وفق الشروط والتعهدات المبينة في هذا العقد وخلفه وبالورقة التالية والتي تعتبر جزءاً من هذا العقد، بين كل من شركة (أ) ويشار

٦- لسان العرب، ج ٤، ص ١١٠-١١١.

٧- نهاية المحتاج، ج ٥ ص ٢٥٨. وانظر: الدر المختار، ج ٦، ص ٤، الشرح الكبير، ج ٤، ص ٢، الروض المربع ص ٢٩١.

على أن من الفقهاء من أضاف إلى التعريف ما هو من شروط صحة الإجارة كإباحة العين المؤجرة، وكون المدة معلومة، والعين معلومة، ونحو ذلك. انظر: المراجع المتقدمة.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

إليها فيما بعد بالشركة، يمثلها مدير فرع .....  
والسيد/ ..... بطاقة أحوال/ إقامة رقم ..... (ويشار  
إليه فيما بعد المستأجر)، على ما هوأت.

### تمهيد

بناء على طلب المستأجر وافقت الشركة على تأجير السيارة ..... موديل  
..... لون ..... لوحة ..... شاسيه .....  
وفق الشروط والتعهدات المبينة في هذا العقد والورقة التالية، وذلك على النحو التالي:  
أولاً: يعتبر التمهيد السابق جزءاً من العقد مكماً له.

ثانياً: يقر المستأجر بأنه قد عاين السيارة قيد الإيجار المعاينة التامة النافية للجهالة ووجدها  
مطابقة للمواصفات الموضحة أعلاه وسليمة وخالية من أي ملاحظات، وكاملة العدة والملحقات.  
ثالثاً: حددت مدة الإجارة للسيارة الموضحة أعلاه، بـ (٤٢ شهراً) ابتداءً من ١/٦/٩٧م، وينتهي في ١/١/٢٠٠٠م، وذلك للاستخدام.

رابعاً: حددت القيمة الإيجارية للسيارة المؤجرة عن كامل مدة الإيجار مبلغاً قدره  
«٥٤٦٠٠» ريال (فقط أربعة وخمسون وستمئة ريال لا غير) وقام المستأجر بسداد ضمان  
نقدي وقت توقيع هذا العقد، قدره «٣٩٠٠» ريال (فقط ثلاثة آلاف وتسعمائة لا غير)،  
بموجب سند استلام رقم ..... بتاريخ / / .

خامساً: وافق المستأجر على أن يسدد القيمة الإيجارية على دفعات شهرية متساوية  
القيمة بواقع مبلغ «١٣٠٠» ريال (فقط ألف وثلاثمائة ريال لا غير) تدفع في اليوم الأول

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

من كل شهر ميلادي وتستحق الدفعة الأولى من الأجرة في ١/٦/٩٧م، وتستحق الدفعة الأخيرة في ١/١/٢٠٠٠م.

سادساً: يقر المستأجر بأنه في حالة الإلغاء المبكر للعقد يطبق في حقه الحالات الخاصة بإلغاء العقد كما هو موجود بالبند رقم (٦) من الشروط والتعهدات والقرارات الموضحة بعد، وتتكون الغرامة من الآتي :

يعاد احتساب الإيجار على المدة الفعلية حتى نهاية شهر الإلغاء كما لو كان المستأجر قام باستئجار السيارة للمدة التي استخدمها بالفعل والفرق يتحمله المستأجر .

تكلفة الصيانات الواجب تنفيذها للسيارة حسب عداد الكيلومتر .

تكلفة إعادة تهيئة السيارة حسب تقدير مركز الصيانة عند استلام السيارة وقت الإلغاء .

سابعاً: إذا رغب المستأجر في نهاية مدة العقد شراء السيارة موضوع العقد فلا مانع لدى الشركة من بيعها عليه بمبلغ قدره (١٣٠٠٠ ريال) ثلاثة عشر ألف ريال لا غير، وعلى أن يكون قد قام بسداد كافة التزاماته في مواعيدها المحددة حسب ما تنص عليه الشروط الخاصة بالتمليك والتي اطلع عليها المستأجر .

ثامناً: وافق المستأجر على أن يتحمل تكلفة الصيانة والإصلاحات الناتجة عن الاستخدام العادي وغير العادي حسب البند (١) من الشروط والإقرارات والتعهدات المبينة بعد، وفي المقابل وافقت الشركة على إعفائه من الحد الأقصى للكيلومتر المجاني طالما التزم المستأجر بالصيانة الدورية في المواعيد المحددة كل (٥٠٠٠ كم)، وفي حالة اكتشاف الشركة عدم التزام المستأجر بالصيانة الدورية كل (٥٠٠٠ كم)، طبقاً للمعايير المعتمدة بمراكز صيانة الشركة ستقوم الشركة بعمل الصيانة على أن يقوم المستأجر بسدادها فوراً .



## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

تاسعاً: لا يعتبر هذا العقد تخويلاً من الشركة أو لأي شخص آخر لقيادة السيارة أعلاه داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها ما لم يحمل المستأجر تفويضاً مستقلاً من الشركة لقيادة السيارة، يحدد كل ثلاثة أشهر ميلادية .

الشروط والإقرارات والتعهدات والالتزمات (جزء لا يتجزأ من عقد الإيجار)  
١- «أ» تلتزم الشركة خلال فترة الإجارة بتحمل تكاليف التأمين (ضد الحوادث وضد الغير)، على أن يلتزم المستأجر بشروط التأمين الأساسية الواردة في بوليصة التأمين .  
«ب» يلتزم المستأجر خلال فترة الإجارة بتحمل تكاليف الصيانة الدورية (الوقائية) كل (٥٠٠٠ كم) على حسابه الخاص وطبقاً للمعايير المعتمدة بمراكز الشركة، كذلك يتحمل المستأجر النفقات الناتجة من الاستعمال غير العادي حسب كتيب الصيانة الخاصة بالسيارة، وفي حالة عدم قيامه بإجراء الصيانة فتقوم الشركة بإجراء الصيانة ويلزم المستأجر بسداد التكلفة فوراً .

«ج» يقر المستأجر بأن تكلفة تغيير الكفريات والبطارية تكون على حسابه إذا لزم تغييرها في أثناء مدة العقد .

«د» يقر المستأجر بأنه في حالة اكتشاف الشركة أي تلاعب في عداد الكيلو مترات فلها الحق المطلق في تحديد عداد الكيلو مترات المستخدمة واحتساب تكلفة الصيانة طبقاً لتقديرها المطلق في هذا الشأن وليس له الاعتراض على ذلك .

٢- يتعهد المستأجر بأن يحمي مصالح الشركة ومصالح شركة التأمين في حالة حدوث أي حادث على النحو التالي :

«أ» مسؤولية الحادث، تقرر من قبل شرطة المرور وليس للمستأجر حق التنازل أو دفع

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

مبالغ دون الرجوع إلى الشركة .

«ب» أن يحصل على أسماء وعناوين الشهود والأشخاص المشتركين في الحادث .

«ج» ألا يغادر موقع الحادث أو يترك السيارة حتى تحضر شرطة المرور ويحصل منها

على تقرير بتحديد المسؤولية .

«د» أن يخبر فرع الشركة بجميع تفاصيل الحادث وتسليمه تقرير شرطة المرور .

«هـ» يتحمل المستأجر لسيارة ركاب أو سيارة تجارية مبلغ (١٠٠٠) ريال ، والمستأجر

لسيارة ركاب أخرى مبلغ (٦٠٠) ريال عن كل حادث يقوم به سواء كان الخطأ عليه أو له .

«و» يقر المستأجر بأنه يتحمل تكاليف إصلاح العواصف الرملية ، وحوادث الشغب

والمخاطر الطبيعية حيث إنها غير مغطاة ببوليصة التأمين .

«ز» يقر المستأجر بأنه على علم بأن القيمة الإيجارية وسريان العقد والتغطية التأمينية

داخل المملكة فقط ، وفي حالة رغبته في استخدام السيارة خارج المملكة فلا بد من

استحصال موافقة الشركة حيث يخضع ذلك لرسوم وترتيبات أخرى مستقلة .

«ح» يقر المستأجر بأنه إذا تأخر في الإبلاغ عن الحادث الواقع على السيارة مدة ٤٨

ساعة فإنه يتحمل تكاليف الإصلاح الناتجة عن الحادث .

«ط» يقر المستأجر بأن الشركة غير مسؤولة عن التلفون أو أي متعلقات شخصية أو

بضائع داخل السيارة حيث إنها غير مغطاة ببوليصة التأمين .

٣- يلتزم المستأجر ببذل كل حرص وعناية واجبة في المحافظة التامة على السيارة المؤجرة

وصيانتها ، وعليه تمكين الشركة بصفة دورية وكلما رأته وجود ضرورة من إجراء المعاينة

والفحص اللازمين للتأكد من تنفيذ المستأجر لالتزامه .

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

٤- يتعهد المستأجر بعدم إجراء أي إصلاحات أو تعديلات أو إضافات بالسيارة المؤجرة أو أن يقوم بتغيير الغرض من الإيجار لأي سبب من الأسباب ، أو أن يقوم بالتأجير للغير من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار أو أن يغير أو يتصرف في الانتفاع بالسيارة المؤجرة على أي وجه غير الغرض المستأجرة لأجله إلا بموافقة كتابية مسبقة من الشركة لكل حالة على حدة .

٥- يقر المستأجر بأنه على علم بأن هذا العقد بدون صيانة وبدون سيارة بديلة وليس له المطالبة بذلك لأي سبب من الأسباب .

٦- حالات إلغاء العقد :

«أ» إلغاء العقد لعدم الدفع : في حالة إخلال المستأجر بأي من التزاماته بموجب هذا العقد أو عدم وفائه بأي دفعة من الإيجار في ميعاد استحقاقها ، فيكون للشركة حق فسخ العقد ، وعلى المستأجر في هذه الحالة رد السيارة المستأجرة فوراً وسداد الإيجارات المستحقة حتى تاريخ تسليمه الفعلي للسيارة المؤجرة بموجب محضر تسليم يوقع من الطرفين ، وللشركة الحق في أن تقوم تلقائياً ودوناً إشعار للمستأجر بخصم قيمة أي مستحقات تترتب لها على المستأجر بموجب هذا العقد من أية حسابات أو أموال أو ضمانات تخص المستأجر لدى الشركة .

«ب» إلغاء الشركة العقد : يحق للشركة إلغاء العقد مع المستأجر وذلك لمخالفته قواعد وشروط العقد أو مخالفته للغرض من الإيجار أو لمخالفته قواعد وأنظمة المرور وتكرار الحوادث بما يبين عدم عناية المستأجرة وإهمال المستخدمين للسيارة المؤجرة ، وعلى المستأجر في هذه الحالات رد السيارة المستأجرة فوراً وسداد الإيجارات المستحقة حتى تاريخ تسليمه

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

الفعلي للسيارة بموجب محضر تسليم يوقع بين الطرفين ، ويحق للشركة في هذه الحالات الاحتفاظ بكامل قيمة الضمان النقدي المدفوع من قبل المستأجر وذلك تعويضاً للإلغاء المبكر للعقد .

«ج» الإلغاء المبكر من قبل المستأجر بإشعار : يحق للمستأجر إلغاء العقد قبل نهاية مدة (وخلال فترة العقد) مع ضمان الانتظام في الدفعات الشهرية إلى شهر إلغاء العقد وذلك بالكتابة خطياً للشركة مع آخر دفعة شهرية يتوقف بعدها المستأجر عن الدفع ويحق للشركة في هذه الحالة فرض غرامة الإلغاء المبكر وخصمها من أي حسابات أو أموال أو ضمانات تخص المستأجر لدى الشركة ويحق للشركة أيضاً مطالبة المستأجر بدفع الفرق في حالة إذا ما تعدت الغرامة قيمة مستحقات المستأجر لدى الشركة ، مع تحمل المستأجر لتكاليف إصلاح أو تهيئة السيارة .

«د» الإلغاء المبكر من قبل المستأجر بسبب شراء / تمليك السيارة : يلغى عقد الإيجار فيما بين المستأجر والشركة في حالة رغبة المستأجر بشراء / تمليك السيارة قبل انتهاء فترة العقد ، ويقوم المستأجر في هذه الحالة بإشعار الشركة خطياً برغبته في التملك ، وتقوم الشركة بتحديد قيمة التملك بعد تعديلها لتتوافق مع فترة الاستخدام ومقدار الاستهلاك المترتب على ذلك وعرض القيمة الجديدة للتمليك على المستأجر للحصول على موافقته ، على أن يقوم المستأجر بسداد جميع تكاليف نقل الملكية والقيمة المالية المفقودة من فارق الاستهلاك حسب ما تقدره الشركة .

«هـ» إلغاء العقد لتحويل المستأجر من فترة العقد الحالي إلى فترة أخرى : يحق للمستأجر الطلب من الشركة تغيير مدة العقد أو نوعية السيارة المستأجرة من فترة العقد الحالية إلى

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

فترة زمنية أخرى (أطول أو أقصر) وذلك كتابيا ، مع مهلة شهرين كاملين من تاريخ الطلب لتحقيق رغبة المستأجر ، ويقوم المستأجر خلالها بالانتظام في دفع الإيجار إلى أن تتمكن الشركة من الموافقة على إجراءات التحويل إلى عقد جديد أو عدمه ، وفي هذه الحالة يحق للشركة احتساب غرامة الإلغاء المبكر للعقد ، وتكاليف استرجاع واستصلاح وتهيئة السيارة المستردة ، ومن ثم استكمال إجراءات جديدة لعقد الإيجار وحسب الاتفاق بين الطرفين .

«و» إلغاء العقد لوفاة المستأجر : يلغى عقد الإيجار فيما بين المستأجر والشركة إذا توفي المستأجر بسبب حالة الحوادث المرورية أو الوفاة الطبيعية ويحق للشركة الاحتفاظ بالضمان النقدي المقدم من المستأجر لتغطية تكاليف استرجاع السيارة واصلاحها وتهيئتها .

«ز» يقر المستأجر بأنه في حالة الوفاة أو بأنه في حالة سرقة السيارة أو وقوعها في حادث وكان تقدير شركة التأمين إهلاك كامل السيارة ، بأن العقد يعتبر لا غياً وبدون غرامة عدا الالتزامات التي تكون على المستأجر تجاه الشركة قبل الإلغاء (كالإيجارات المستحقة . . ) فعليه سدادها ولا يحق للمستأجر المطالبة بسيارة أخرى أو بديلة .

«ح» يقر المستأجر بأنه في حالة إلغاء العقد قبل موعده لأي سبب فإن للشركة الحق في الاحتفاظ بكامل الدفعة الأولى التي يكون قد دفعها حيث إنه معلوم أن الدفعة الأولى غير مستردة .

٧- يقر المستأجر بأنه في حالة إلغاء العقد لعدم سداد الإيجار الشهري أو لمخالفة بنود أو شروط العقد يقر بحق الشركة في سحب السيارة من أي مكان تجدها فيه كما يقر بإخلاء مسؤولية الشركة من أية متعلقات تكون له داخل السيارة وقت سحبها .

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

٨- يتعهد المستأجر بدفع أي غرامات تنتج عن أية مخالفة مرورية تسجل على السيارة في أثناء فترة العقد .

٩- لا يتطلب هذا العقد في نفاذه بوجوب الكفيل الضامن للمستأجر إلا إذا ارتأت الشركة في أي وقت سواء كان قبل توقيع العقد أو خلال فترة العقد بعد توقيعه أن يقوم المستأجر بتقديم الكفيل المناسب للتضامن معه في أداء وتنفيذ جميع الالتزامات المترتبة عليه والتي قد ترى الشركة في وقتها من ضرورة لها بسبب عدم قدرة المستأجر في الوفاء بأي من الالتزامات التعاقدية فيما بينهما ، وفي هذه الحالة يوقع الكفيل على ملحق لهذا العقد يعدّ في حينه .

١٠- مطالبة المستأجر : يقر المستأجر بحق الشركة المطلق بالاتصال به عن طريق الهاتف أو الفاكس أو الأقارب أو الزملاء في العمل لتبليغه بضرورة سداد الإيجار في مواعيده ، وللشركة الحق المطلق في اتخاذ كافة الإجراءات التي يجيزها الشرع والنظام بحقه وأن عدم استعمال الشركة مؤقتاً لحقها في مطالبته بسبب الإعسار أو الإفلاس أو السجن أو الوفاة أو التغيب عن البلاد أو أي موانع أخرى لا يسقط حق الشركة في تحصيل حقوقها .

١١- يقر المستأجر بأنه على علم بأن كسور الشهر يحاسب عليها أجرة شهر كامل .

١٢- يخلي المستأجر مسؤولية الشركة من أي ضرر أو خسارة أو سرقة أي ممتلكات تخزن أو تنقل بواسطة السيارة موضوع العقد أو أي أضرار تصيب الغير ناتجة عن استعماله هذه السيارة خلال مدة العقد أو بعد انتهائه تحت أي ظرف من الظروف .

١٣- يقر المستأجر بأنه على علم تام بأن عقد الإيجار لا يعتبر تفويضا بقيادة السيارة له أو لغيره ، ولا يحق له تسليم السيارة لأي شخص آخر لقيادتها سواء كان تابعاً له أو غيره

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

إلا بتفويض مستقل من الشركة يجدد كل ثلاثة أشهر ميلادية .

١٤- إقرار التمتع بالأهلية المعتبرة: يقر المستأجر بتمتعه بكامل الأهلية المعتبرة شرعا ونظاما وأنه لم يصدر بحقه حكم بالإعسار أو بالإفلاس ، ولا يوجد عليه أية مطالبات أمام أية جهة رسمية حتى تاريخ توقيع هذا العقد، وبعد أن قام بقراءة وتفهم مواده ومضمونه قرر الالتزام به نصا وروحا ولأجله وقع هذا العقد طواعية دون إكراه .

١٥- ارتضى الطرفان على أن هذا العقد والبنود والتعهدات ملزمة للطرفين أمام أي جهة رسمية تحتكم إليها الشركة إذا دعت الضرورة إلى ذلك .

حرر هذا العقد من نسختين متطابقتين موقعتين من الطرفين ، وقد تسلم كل من الشركة والمستأجر نسخة للعمل بموجب شروطها وتعهداتها وبموجب مرفقاتها .

### العقد الثاني: (عقد شركة «ب»)

لقد تم الاتفاق بين كل من: ..... شركة ..... ص . ب  
..... (ت) ..... ويمثلها في هذا العقد السيد/  
..... طرف أول ويشار إليه فيما بعد (المؤجر) . السيد /  
السادة ..... ويمثلها في هذه العقد السيد/ ..... الجنسية بموجب  
..... رقم ..... بتاريخ / / ١٤ صادرة من ..... وعنوانه  
..... (ت) ..... طرف ثان ويشار إليه فيما بعد (المستأجر) .

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

تمهيد

يمتلك الطرف الأول السيارة الموضحة في البند التالي من هذا العقد من حيث النوع والموديل والعدد وقد أبدى الطرف الثاني رغبته في استئجار السيارة المشار إليها في البند الثاني من هذا العقد بغرض الاستخدام الشخصي ، وعليه فقد اتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية وحالتهما المعتبرة شرعاً ونظماً على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية :

البند الأول : يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ويرجع إليه في تحديد مقصد وإرادة طرفيه .

البند الثاني : استأجر الطرف الثاني من الطرف الأول السيارة التالي بيانها بالمواصفات والشروط التالية :

نوع السيارة	الموديل	رقم اللوحات	رقم الهيكل	اللون	ملاحظات

البند الثالث : قام الطرف الثاني بمعاينة السيارة المعاينة التامة المنافية لأية جهالة وعلى الطبيعة وعلم علماً يقيناً بأن السيارة/ السيارات بحالة سليمة وجديدة وجيدة .

البند الرابع : اتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد ٤٢ شهراً هجرياً تبدأ من تاريخ ١/٨/١٤١٦ هـ وتنتهي بتاريخ ١/١/١٤٢٠ هـ ويعتبر هذا العقد ملزماً للطرفين وساري المفعول من تاريخ التوقيع عليه .

البند الخامس : لا يحق للطرف الثاني إلغاء هذا العقد أو تعديله أو طلب استبدال السيارة قبل انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها بهذا العقد ، وفي القيمة الإيجارية المتبقية من مدة الإيجار والمحدد بالبند الرابع من هذا العقد ، ومن هذا التاريخ يكون الطرف الثاني مسؤولاً وحده



## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

مدنياً وجنائياً وضمناً سلامة ممتلكات الغير إذا لم يراع شروط عقد التأمين وذلك عن السيارة محل العقد أمام جميع السلطات المختصة دون الرجوع على الطرف الأول في أي شيء من ذلك ، كما تحمل الطرف الثاني جميع المخالفات المرورية التي تحرر ضد السيارة خلال مدة هذا العقد وأيضاً رسوم ومصاريف الفحص الدوري .

البند السابع : اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية لكامل مدة الإيجار مبلغ (٥٦٧٠٠) ريال سعودي فقط ، ستة وخمسون ألفاً وسبعمائة ، يقوم الطرف الثاني بسدادها على أقساط شهرية بعدد (٤٢) قسطاً ، وقيمة القسط الشهري (١٣٥٠) فقط ، ألف وثلاثمائة وخمسون ريالاً ، ويبدأ سداد القسط الأول عند توقيع هذا العقد وباقي الأقساط تسدد في اليوم الأول من كل شهر هجري وحتى نهاية مدة العقد ويلتزم الطرف الثاني بتوقيع سندات لأمر بقيمة الأقساط الإيجارية الشهرية المستحقة في ذمته والمحددة في هذا العقد .

البند الثامن : يلتزم الطرف الثاني بسداد الأقساط الإيجارية الشهرية في مواعيدها المحددة وحتى تاريخ استحقاق آخر قسط ، ولا يجوز له الامتناع عن سداد الأقساط الإيجارية في مواعيدها أي كانت الأسباب ، وفي حالة رغبة الطرف الثاني في سداد جميع الأقساط الإيجارية دفعة واحدة وقبل الموعد المحدد بالعقد يقوم الطرف الأول بتخفيض القيمة الإيجارية الإجمالية بنسبة خصم يحددها الطرف الأول .

البند التاسع : يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على السيارة المؤجرة له حتى تكون بالحالة والصورة الجيدة التي تسلمها بها .

البند العاشر : يتعين على المستأجر إحضار السيارة محل العقد إلى مركز الصيانة التابع

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

للطرف الأول، أو أي مركز صيانة معتمد من قبل الطرف الأول لتغيير الزيت والفلتر فقط، ولا ينطبق ذلك على الصيانة الدورية اللازمة حيث إنها على عاتق المستأجر .

البند الحادي عشر: السيارة المؤجرة مؤمن عليها بموجب بوليصة تأمين رقم ( ) والتي قد استلمها المستأجر للعمل بموجبها، ويتعهد المستأجر في حالة حدوث حادث للسيارة بأن يبادر بالاتصال فوراً بالجهات الرسمية المختصة وإبلاغ شركة التأمين، ويتحمل المستأجر مبلغ (٢٠٠٠) فقط ألفين ريال الأولى من قيمة إصلاح كل حادث، وفي حالة عدم الإبلاغ عن الحادث أو التنازل يكون المستأجر متحملاً لكافة مصاريف الإصلاح والأضرار .

البند الثاني عشر: الأقساط الشهرية المدفوعة من المستأجر خلال مدة الإيجار المحددة في هذا العقد هي مقابل انتفاع المستأجر بالسيارة ولا يحق للمستأجر المطالبة باستردادها أو أي جزء منها في نهاية مدة الإيجار .

البند الثالث عشر: لا يجوز للطرف الثاني التنازل عن السيارة بموجب هذا العقد لأي شخص أو جهة أخرى خلال مدة هذا العقد إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية عن ذلك التنازل .

البند الرابع عشر: يحق للمستأجر الحصول على عدد (٢١) فقط واحد وعشرين كوبوناً خاصة بالصيانة المجانية، وهي عبارة عن عدد (١١) فقط أحد عشر كوبوناً خاصاً بغيرار زيت الماكينة وعدد (١٠) فقط عشرة كوبونات خاصة بغيرار زيت الماكينة وفلتر الزيت، ويمكن للمستأجر استخدامها لدى فروع الشركة أو لدى موزع معتمد لها .

البند الخامس عشر: في حالة إخلال الطرف الثاني بأي بند من هذا العقد أو تخلفه عن سداد أي قسط من الأقساط الإيجارية في مواعيد استحقاقها فإنه يحق للطرف الأول

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

إخطار الطرف الثاني بموجب إشعار كتابي بالعدول عن هذا الإخلال أو السداد خلال أسبوع من تاريخ الإخطار ، وفي حالة عدم العدول أو السداد خلال المدة المحددة بالإخطار يحق للطرف الأول فسخ العقد دون حاجة إلى إنذار أو اتخاذ أية إجراءات قضائية أخرى كما يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بالقيمة الإيجارية الإجمالية والمتبقية له على الطرف الثاني كتعويض اتفاقي عن الضرر الناتج عن الإخلال والفسخ قبل إنتهاء المدة المتفق عليها في هذا العقد .

البند السادس عشر : في حالة فسخ العقد أو انتهاء مدته يلتزم الطرف الثاني بتسليم السيارة المؤجرة له إلى الطرف الأول عند أول طلب له بهذا الخصوص ويتم التسليم دون تأخير وبالحالة التي تم بها الاستلام للطرف الثاني .

البند السابع عشر : إن عدم استخدام الطرف الأول لأي حق من حقوقه المنصوص عليها في هذا العقد لا يمكن اعتباره تنازلاً منه عن استخدام ذلك الحق ، ولا يمكن أن يمنع ذلك الطرف الأول من استخدام ذلك الحق في أي وقت شاء متى ما رأى ذلك ضرورياً .

البند الثامن عشر : إذا رغب الطرف الثاني في امتلاك السيارة المؤجرة له بنهاية عقد الإيجار فيتوجب عليه إبلاغ الطرف الأول بذلك خطياً وقبل انتهاء الفترة الإيجارية المتفق عليها بشهرين على الأقل ، هذا وقد وعد الطرف الأول ببيع السيارة/ السيارات إلى الطرف الثاني في نهاية مدة الإيجار شريطة دفع مبلغ (١٥٩٢٤) فقط خمسة عشر ألفاً وتسعمائة وأربعة وعشرين ريالاً ، وذلك بعد اكتمال سداد القيمة الإيجارية المتفق عليها بالإضافة لأي مستحقات أخرى للطرف الأول ، وعلى الطرف الأول القيام بنقل هذه السيارة للمستأجر بعد سداده لكل المستحقات المطلوبة .

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

البند التاسع عشر : إن استلام السيارة يعتبر في حد ذاته قبولاً لمفردات هذا العقد وإن أي نزاع أو خلاف ينشأ بين الطرفين يكون من اختصاص نظر السلطات المختصة حسب الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية .

البند العشرون : يعتبر هذا العقد نهائياً وباتاً وشاملاً ومتضمناً لجميع ما اتفق عليه الطرفان ولا يعتد بأي اتفاقات أو عروض أو نشرات أو إعلانات كتابية صادرة من الطرف الأول مهما كانت والتي لا تمثل أي التزام على الطرف الأول والذي تنحصر التزاماته بالشروط الواردة في هذا العقد .

البند الواحد والعشرون : جميع المراسلات التي يتبادلها أي من الطرفين في أي أمر من الأمور المتعلقة بهذا العقد تكون على عنوان المؤجر الموضح في صدر هذا العقد ، وعلى عنوان المستأجر المتفق عليه والمدرج في هذا العقد أيضاً ، ويتوجب على أي طرف من الطرفين في حالة تغير العنوان بأن يشير إلى ذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ أي تعديل مسبق .

البند الثاني والعشرون : جرى تحرير هذا العقد من نسختين موقعتين من الطرفين ، وقد تسلم كل طرف نسخته للعمل بها عند اللزم .

## العقد الثالث [عقد شركة (ج)]

طلبات وشروط تأجير السيارات :

الشروط العامة :

١- أن لا يقل عمر المستأجر عن ٢٥ سنة .

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

- ٢ - يدفع المستأجر قيمة إيجار السيارة ومبلغ يتراوح من ٢٠٠٠ : إلى ٥٠٠٠ ريال مقدماً ، قابلة للإرجاع حسب نوع السيارة .
- ٣ - يمكن السداد بشيك كرت أو الشبكة السعودية أو نقداً .

\* طبقاً لتعليمات وزارة الداخلية بخصوص وثائق وبيانات المستأجر يجب اتباع الآتي :

### شروط التأجير :

- ١ - رخصة قيادة سعودية سارية المفعول .
- ٢ - عنوان المستأجر داخل المدينة وخارجها وعنوان وهاتف أحد المقربين له .
- ٣ - رقم هاتف المنزل والعمل . والتأكد من أرقام الهاتف أمام المستأجر .

### المستأجر السعودي :

- (أ) بطاقة الأحوال المدنية .
- (ب) بطاقة العمل أو ما يثبت العمل [التاجر : السجل التجاري أو بطاقة الغرفة التجارية ساريتي المفعول] .

### المستأجر الأجنبي :

- (أ) دفتر الإقامة ساري المفعول .
- (ب) خطاب الكفيل موقعاً ومعتمداً بالختم الرسمي .

## أنواع وفئات السيارات

الفئة	أنواع السيارات	قيمة الإيجار اليومي لمدة ٢٤ ساعة	الكيلومتر المجاني يومياً ضمن الإيجار	قيمة ك.م.م الزائد بعد المسموح به	قيمة ساعة التأخير الواحدة
ب	كرولا / كرولا بوكس / تيرسل / إيكو	١١٠	١٢٠	٠,٥٥	١٨
ج	كرسيدا اكس ال / كرسيدا جي ال أوتوماتيك	١٥٠	١٢٠	٠,٦٥	٢٥
د	كامري (فئات مختلفة) عادي / أوتوماتيك	٢٠٠	١٠٠	٠,٨٥	٣٣
هـ	بي إم دبليو ٣١٦	٢٥٠	١٠٠	١,١٥	٤١
و	فورد لنكون / فورد اكسبديشن / جيمس سوبربان / جيب GXR جيب GC بي إم دبليو ٣١٨ / فورد كراون فكتوريا	٤٠٠	١٠٠	١,٢٥	٦٦
ل	جمس سوبربان م / ٩٨ بي م دبليو ٥٢٣	٦٠٠	١٠٠	١,٣٥	١٠٠
م	فورد كسكيرشن XLT	١٠٠٠	١٠٠	١,٥٠	١٦٦

- ١ - قيمة الإيجار اليومي يشتمل على إيجار السيارة لمدة ٢٤ ساعة فقط وعد من الكيلومترات مجاناً ضمن الأجر اليومي .
- ٢ - قيمة الكيلومتر الزائد بعد المسموح به يحسب على النحو الوارد بالقائمة .
- ٣ - موعد إرجاع السيارة هو نفس الموعد الذي أُجرت فيه . والتأخير يحسب على أساس سدس الأجر اليومي بحد أقصى ٦ ساعات حسب اللائحة .
- ٤ - البنزين خلال فترة الاستئجار على حساب المستأجر .
- ٥ - يحصل المستأجر على خصم حسب زيادة أيام الاستئجار .
- ٦ - نأمل من عملائنا عند استئجاركم سيارة فحصها جيداً عند الاستلام والتسليم

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

وللأهمية ذلك .

٧- في حالة استئجار سيارة لمكفولكم نأمل إصدار خطاب كفالة يفيد بأنه لا مانع من الإيجار تحت مسؤولية الكفيل وسداد حساب السيارة وإرجاعها في موعدها .

### المبحث الثالث

#### الدراسة الفقهية لهذا العقد

#### (التكييف الفقهي)

يتضح جلياً- بعد النظر في النموذجين الأولين لعقد «الإجارة المنتهية بالتمليك»- أنّ هذا العقد من العقود المستحدثة الجديدة، وهو عقد مركب شكلاً- لا قصداً- من بيع وإجارة، والقصود: هو البيع، فهو عقد بيع بالتقسيط ألبس ثوب الإيجار المنتهي بالتمليك، يحدد الطرفان فيه ثمناً رمزياً للسيارة المؤجرة يدفعه المستأجر في نهاية المدة المتفق على أنها مدة الإجارة، فإذا دفعه كانت السيارة ملكاً له .

لا يقال: إنّ للمتعاقدين الحرية التامة في أن يحددا الثمن الذي يريانه وإن كان قليلاً جداً.

لأننا نقول: إنّ اقتران عقد الإجارة بعقد البيع في نهاية هذه المدة وبعد سداد هذه الأقساط الإيجارية، مع تحديد الأجرة المرتفعة كثيراً عن أجرة المثل، وجعل ثمن البيع رمزياً، يفصح بصورة واضحة عن أنّ المقصود هو عقد بيع من أول الأمر، وليس عقد إجارة ثم عقد بيع، فهي ليست بإجارة جادة، لأن الأقساط المدفوعة لا تناسب قدر الإيجار حتى تكون

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

إجارة حقيقية، بل تناسب الثمن المقدر للسلعة، فكل ما دفع من الأقساط هو الثمن، سواء في أثناء مدة الإجارة أو عند ابداء المستأجر رغبته في الشراء بتقديم الثمن الرمزي المشار إليه.

وإنما كان هذا الثمن رمزياً، لأنه روعي عند الاتفاق على الأقساط الإيجارية أنها تعادل في مجموعها ثمن السلعة الفعلي مع ما أضيف إليه من ربح.

فهو إذن عقد إيجار ساتر للبيع، لأن شركات التأجير لا تقدم تبرعاً أو مساعدة من أجل الخير والبر، بل تجارة تقبض من ورائها الربح بأعلى قدر ممكن، وإنما سمي إيجاراً لثلاث تترتب عليه آثار البيع، وذلك لأنها ترمي إلى الاستيثاق من أن المشتري سيفي بالثمن كاملاً في الوقت المحدد، وذلك يتحقق ببقاء ملكية البائع قائمة بشكل ما حتى وفاء المشتري بالتزامه، بحيث يكون لها الحق في منع المشتري من التصرف بالسيارة في العقد قبل انتهاء دفع الأقساط الواجبة عليه، واسترجاعها عند عدم الوفاء في الوقت المحدد، والحصول على مقابل ارتفاع المشتري بالسيارة في حالة عدم البيع، وأمن شر إفلاس المشتري، ومزاحمة الدائنين له، إذ لو أفلس وهو لا يزال مستأجراً، فإن البائع لا يزال مالكاً للمبيع ملكية تامة، فيسترده منه حال إفلاسه، فتعمد إلى إخفاء البيع بالتقسيط تحت ستار عقد الإيجار، وتسمي البيع إيجاراً، وغرضها من ذلك: ألا تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد العقد، وحتى يحكما ستر البيع يتفقدان على أن يزيد ثمن السيارة قليلاً على مجموع الأقساط، فتكون الأقساط التي يدفعها المشتري هي أقساط الأجرة لا أقساط الثمن، فإذا وفاها جميعاً ووفى فوق ذلك مبلغاً إضافياً يمثل الثمن انقلب الإيجار بيعاً باتاً.



## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

يدلك على هذا أمور :

أحدها : أنّ المتولي لهذه العملية ، كما هو مدون في عقد شركة (أ) هو أحد فروع الشركة للبيع بالتقسيط ، وهو فرع لم يفتح أبوابه للمستأجرين حقيقة ، فلو تقدم لهم مستأجر لزم من محدود كيوم أو أسبوع ، لم يجد لطلبه قبولاً عندهم .

الثاني : أن عقد الإيجار المعروف والسائد لدى المؤسسات التي تتعامل بالتأجير الفعلي ، إنما يتم بموجب عقد يبرم بين المؤسسة والمستأجر ، لا يدفع المستأجر فيه مصاريف عقد ، ولا دفعة أولى ، ولا ضماناً نقدياً ولا تقدر فيه قيمة السيارة المستأجرة عند العقد ، ثم يخضم من قيمتها الدفعة الأولى أو الضمان النقدي ، ثم باقى القيمة يُقسط حسب المدة الزمنية المتفق عليها ، ثم تجعل باقى القيمة مؤخر تمليك .

بل جملة ما يطلبون : تأمين مبلغ خمسمائة ريال ، يخضمون منها عن كل يوم مقدار أجرته - التي تبدأ من الخمسين ريالاً ، وتتفاوت بحسب المؤسسة ، ونوع السيارة ، ومقدار الفترة الزمنية المحددة للتأجير - ثم في نهاية المدة يصفى الحساب بينهما ، فيخضم قدر الإيجار اليومي المتفق عليه من المبلغ المدفوع سابقاً ، ويرد باقى المبالغ للمستأجر .

الثالث : أنّ مقدار الأجرة الشهرية قد تقل فتكون « ١٥٠٠ » ألفاً وخمسمائة ريال ، وقد تكثر فتبلغ ضعفها « ٣٠٠٠ » ثلاثة آلاف ريال ، يحدد ذلك : مقدار الضمان النقدي أو الدفعة الأولى التي يقدمها المستأجر عند العقد والتي تخضم من قيمة السيارة ، ثم رغبة المستأجر في قدر عدد الأقساط ، ذلك أنّ ما بقي من القيمة يخير فيه المستأجر بين تقسيطه على (٤٢) شهراً ، أو (٢٤) شهراً ، أو (١٢) شهراً ، فإن اختار أمداً نقص القسط الشهري لكثرة أنجمه ، وإن اختار أمداً أقصر ، زيد في المبلغ بقدر ما يفى بقيمة السيارة .

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

وهذا أمر لا يصح وقوعه في عقود الإيجار الفعلية فليس في إبرام عقد إجارة لعشرة أيام، أو خمسة عشر يوماً، أو عشرين، كبير أثر على قدر الأجرة اليومية، بل قد تنقص الأجرة اليومية بنسبة ضئيلة تقديراً لبقاء العين المستأجرة بيد المستأجر أمداً أطول، كالحال في سكنى الفنادق، فلا يستوي من يسكن يوماً ومن يسكن عشرة أيام.

الرابع: أن العقد إذا فسخ بسبب رغبة المستأجر في فسخه، أو مخالفته شرطاً من شروط العقد وبنوده، فإن الشركة تقوم ببيع السيارة وتستوفي حقوقها وغراماتها كاملة من قيمتها، فإن لم تف قيمتها بذلك تحمّل المستأجر دفع ذلك من حسابه، وفي هذا دلالة واضحة على أن العقد عقد بيع ألبس لباس الإجارة، كي تضمن الشركات حقوقها وزيادة (٨). قلت: ورغم تدرع شركات التأجير بعقد الإيجار تستر به البيع، فإن الغرض الذي ترمي إلى تحقيقه واضح، فقد قصدت أن يكون الإيجار عقداً صورياً يستر العقد الحقيقي وهو البيع بالتقسيط، والمبلغ الإضافي الذي جعلته ثمناً ليس إلا ثمناً مزيماً، والثمن الحقيقي إنما هو هذه الأقساط التي تسميها أجرة.

ولذلك قضت الفقرة الرابعة من المادة (٤٣٠) من القانون المدني المصري، بأن أحكام البيع بالتقسيط تسري على العقد ولو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً، ويترتب على ذلك أن الإيجار الساتر للبيع يعتبر بيعاً محضاً، وتسري عليه أحكام البيع بالتقسيط (٩). بيد أن نظر هذه الشركات إلى أن هذا العقد عقد إيجار للتمليك لا بيع؛ ولذلك سوف تكون الدراسة الفقهية منصبة على هذه الرؤية، بالشروط المتقدم ذكرها لدى كل شركة،

٨- كما سيأتي بيان هذه الزيادة لدى ووقفنا على المبحث الرابع.

٩- الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤ ص ١٧٨.

ليتجلى لنا مدى مشروعية هذا العقد، وحكم ما تضمنه من شروط وبنود، صحةً وبطلاناً.

### المبحث الرابع حكم هذا العقد

النظر في هذا العقد وبيان حكمه، له وجهان: يرجع أحدهما إلى ذات العقد، والآخر إلى شروطه وبنوده.

#### الوجه الأول: ما يرجع إلى ذات العقد:

ذلك أنّ هذا العقد قد اشتمل على تزوير وغش ومخادعة، فلا يصح أن يوصف بأنه لا عقد بيع ولا عقد إجارة بحال.

أ- أما عدم صحة أن يكون بيعاً، فلأمرين:

أحدهما: أنّ العاقدين قد اتفقا على الإجارة لا على البيع، وأنّ الأقساط المنجمة هي أقساط إيجارية، والعاقدان على ما يتفقان عليه.

الثاني: أنّ الشركات قد بنت عقدها على أنه عقد إجارة، وأجرت على المستأجر شروط الإجارة، كما هو ظاهر في المبحث الثاني من نماذج هذا العقد، وعليه:

- فمنعت قيادة غيره إلاّ بإذن الشركة المسبق.

- منعت حقه في التصرف بالسلعة ببيع أو هبة أو تأجير.

- فرضت عليه القيام بأعمال الصيانة اللازمة في أثناء المدة الإيجارية.

- منعه من استخدام السيارة خارج البلاد إلاّ بإذن رسمي، ورسوم مالية، يدفعها للشركة.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

- حضرت عليه القيام بأي إصلاح، أو تعديل، أو إضافة للسيارة المؤجرة، أو تغيير الغرض من الإيجار.

- جعلت الشركة لنفسها حق إلغاء العقد بينها وبين المستأجر لإخلاله بأداء أي قسط إيجاري، أو مخالفته لغرض الإيجار، أو تكرار الحوادث، أو رغبة المستأجر في قطع مدة الإجارة وشراء السيارة، أو وفاة المستأجر، أو تلف السيارة، أو طلب المستأجر تغيير نوعية السيارة.

ب- وأما عدم صحة أن يكون هذا العقد عقد إجارة، فلما تقدم بيانه (١٠)، ولأن الشركات قد حملت المستأجر أموراً لا يصح تحميلها إياه، مثل تكاليف الصيانة، وتغيير الكفريات، وفرض غرامات لإلغاء العقد المبكر، وتكاليف إصلاح وتهيئة السيارة، ونحوها، وهذه أمور لا يصح معها أن يكون العقد عقد إجارة، لا شرعاً، ولا عرفاً، أما الشرع فكما سيأتي، وأما العرف فلم يقض العرف في عقد الإجارة - كما تقدم بيان نموذج - بتحميل المستأجر شيئاً من هذه الأمور.

وإذا لم يصح أن يكون هذا العقد عقد بيع ولا إجارة: فلا يصح تكييفه عقداً آخر يجمع صفات هذا وذاك، بل غاية ما يمكن أن يقال فيه إنه عقد باطل يجب فسخه، لتناقض حقيقة العقدين، فالبيع: تمليك أصل ومنفعة، والإجارة: تمليك منفعة مع بقاء الأصل، ولا يمكن أن يتوارد على عين واحد في عقد واحد، تمليك العين والمنفعة، وتمليك المنفعة دون العين.

كما أن الضمان في البيع على المشتري بعد قبض السلعة، بخلاف الإجارة، فلا ضمان

١٠- من الأمور الأربعة المذكورة في المبحث الثالث، والأمور الثلاثة الآتية في النقطة الأولى من هذا المبحث.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

فيها على المستأجر إن لم يقع منه تعد أو تفريط، بل الضمان فيها على المؤجر، كما سيأتي. وعلى فرض التسليم عقلاً بصحة وقوع مثل هذا العقد، فأين شرط صحة البيع والإجارة؟ وهو أن يكون الثمن والأجرة معلومين حال العقد، كما سيأتي (١١).

بقي أن يقال: وهل يصح بيع العين المؤجرة؟ وهل يفسخ به العقد؟

المعتمد من مذهب الشافعية والحنابلة: صحة بيع العين المستأجرة حال الإجارة على المستأجر أو غيره، لانقضاء الحائل، كما لو باع المغصوب من غاصبه (١٢). فيجتمع لبائع على مشتر مستأجر للعين المؤجرة: الثمن والأجرة، لأن عقد البيع لم يشمل المنافع الجارية في ملكه بعقد التأجر، لأن شراء الإنسان ملك نفسه محال (١٣).

لا تنفسخ الإجارة بشراء المستأجر للعين المؤجرة، لأنه كان ملكاً للمنفعة، ثم ملك الرقبة، ولا تنافي بينهما (١٤).

### الوجه الثاني: ما يرجع إلى شروط العقد وبنوده:

هذا العقد - لدى الدراسة المبينة على رؤيتهم بأنه عقد إيجاري كما تقدم (١٥) - قد اشتمل على جملة من الشروط والبنود التي منها ما يبطل به العقد اتفاقاً بين أهل العلم، ومنها ما هو محل نظر واختلاف، ومنها ما يبطل به الشرط دون العقد فيصح، كما سنبيته في النقاط التالية:

١١- الوقوف عليه في النقطة الأولى من الوجه الثاني.

١٢- نهاية المحتاج، ج ٥ ص ٣٢٤.

١٣- كشاف القناع، ج ٤ ص ٣٢.

١٤- كشاف القناع، ج ٤، ص ٣١. وانظر: نهاية المحتاج ج ٥ ص ٣٢٤. ونصه: (لورودها على المنفعة، والملك على الرقبة، فلا منافاة).

والفتوى بجوازه هو قرار مجمع الفقه الإسلامي، رقم ١١٠ (١٢/٤) في دورته الثانية عشرة بالرياض، من ٢٥ جمادي الآخرة ١٤٢١هـ - إلى غرة رجب ١٤٢١هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م).

١٥- آخر المبحث الثالث.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

إحداها: أن من شروط صحة عقد البيع والإجارة (أن يكون الثمن والأجرة معلومين حال العقد). وهذا محل اتفاق بين أهل العلم (١٦).

- أما البيع فقد قال الدسوقي في حاشيته: «لا بد من كون الثمن والمثمن معلومين للبائع والمشتري، وإلّا فسد البيع، وجعل أحدهما كجهلهما على المذهب» (١٧).

ويقول شيخ الإسلام الأنصاري: «وما كان من الثمن والمثمن في الدقة اشترط معرفة قدره للعاقدين، فبيع ملء هذا البيت حنطة، والشراء بوزن هذا الحجر ذهباً، ولم يعلما المقدار فيهما، أو بألف ذهباً وفضة: باطل، للجهل بقدر العوض» (١٨).

وفي شرح المقنع ما نصه: «يشترط أن يكون الثمن في البيع معلوماً عند المتعاقدين، لأنه أحد العوضين فاشترط العلم به كالأخر، وقياساً على رأس مال السلم» (١٩).

والأصل في هذا الشرط (٢٠)، حديث أبي هريرة-رضي الله عنه- أن النبي > «نهى عن بيع الغرر» (٢١).

قال ابن ضويان: «لأن جهالتها غرر، فيشملها النهي عن بيع الغرر» (٢٢). ولأنه أحد العوضين فاشترط فيه العلم، كالعوض الآخر (٢٣).

- 
- ١٦- انظر: في محل اتفاق الفقهاء في البيع: حاشية بن عابدين، ج ٤، ص ٥٠٥، الشرح الكبير ج ٣، ص ١٥، شرح روض الطالب ج ٢ ص ١٣، شرح منتهى الإرادات، ج ٢ ص ١٥٠.  
ص ٢٥٢، نهاية المحتاج، ج ٥ ص ٢٦٤، كشف القناع، ج ٣، ص ٥٥١.  
١٧- حاشية الدسوقي، ج ٣ ص ١٥.  
١٨- الشرح الكبير، ج ٤، ص ٣٣.  
١٩- الشرح الكبير، ج ٤، ص ١٥.  
٢٠- انظر: الشرح الممتع، ج ٨، ص ١٧٦.  
٢١- صحيح مسلم، ٢١ - ك البيوع، ٢ - باب بطلان بيع الحصة والبيع الذي فيه غرر، ج ٢ ص ١١٥٣.  
٢٢- منار السبيل، ج ٩، ص ٣٠٨.  
٢٣- الشرح الممتع، ج ٨ ص ١٨٦.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

- وأما الإجارة فقد قال في المنهاج وشرحه ما نصه: «ويشترط لصحة الأجرة: كون الأجرة معلومة جنساً وقدرأ وصفة إن كانت في الذمة، وإلا كفت معايتها في إجارة العين، فلا تصح الإجارة لدار بالعمارة لها، ولا لدابة بصرف أو بفعل العلف لها، للجهل بهما» (٢٤).

والأصل في هذا الشرط (٢٥): قول النبي ﷺ «من استأجر أجيراً فليعلمه أجره» (٢٦). ولأن الأجرة عوض في عقد معاوضة، فوجب أن يكون معلوما كالثمن (٢٧). والواقع في هذا العقد أن الثمن والأجرة مجهولان، لأن ما يسمى بـ«القيمة الإيجارية» والتي تدفع على أقساط شهرية يتفق عليها الطرفان، ليست في واقع الأمر كذلك، بل هي قيمة إيجارية تملكية.

وبيان ذلك: أن المستأجر إذا حدد عين السيارة المعقود عليها وكانت قيمتها نقداً خمسين ألف ريال «٥٠,٠٠٠» والمدة الإيجارية المتفق عليها في العقد «٢٤» شهراً، فإن تأجير السيارة يتم باتباع الخطوات التالية:

٢٤- تحفة المحتاج، ج٦، ص١٢٧.

٢٥- بدائع الصنائع، ج٤، ص١٩٣.

٢٦- رواه البيهقي بسنده عن أبي هريرة، ك الإجارة، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة وتكون الأجرة معلومة. سنن البيهقي، ج٦، ص١٢٠.

وضعه بقول: «كذا رواه أبوحنيفة، وكذا في كتابي عن أبي هريرة، وقيل من وجه آخر: ضعيف عن ابن مسعود».

ورواه أحمد وكذا الهيثمي: بسندهما عن إبراهيم عن أبي سعيد الخدري: أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن استئجار الأجير حتى يبين له أجره»، مسند الإمام أحمد، ج٣، ص٧١، ٦٨، ٥٩، السنن الكبرى: ج٦، ص١٢٠.

قال البيهقي: «وهو مرسل بين إبراهيم وأبي سعيد».

وقال ابن حجر الهيثمي: إبراهيم النخعي لم يسمع من أبي سعيد فيما أحسب. مجمع الزوائد، ج٤، ص١٠٠.

وضعه الألباني في إرواء الغليل، ج٥، ص٣١١.

٢٧- انظر: كشف القناع، ج٣، ص٥٥١.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

- تضاف إلى قيمة السيارة النقدية: قيمة الأجل وهي «٩٪» للسنة الواحدة، وقيمة التأمين وهو «٥, ٤٪»، مضروبين في عدد السنوات المتفق عليها، وهي هنا سنتان «٢٤» شهراً، ثم تجمع إلى قيمة السيارة، على النحو التالي:

$$\text{نسبة الأجل للمدة الإيجارية المتفق عليها: } 2 \times 9\% = 18\%.$$

$$\text{قدر النسبة من قيمة السيارة النقدي: } 50,000 \times 18\% = 9000 \text{ ريال.}$$

$$\text{نسبة التأمين للمدة الإيجارية المتفق عليها: } 2 \times 5,4\% = 10,8\%.$$

$$\text{قدر النسبة من قيمة السيارة: } 50,000 \times 10,8\% = 5400 \text{ ريال.}$$

$$\text{قيمة السيارة بعد إضافة النسبتين: } 50,000 + 9000 + 5400 = 63500.$$

- بعد ذلك يخصم من القيمة الإجمالية: قيمة التملك، وهو مبلغ يدفعه المستأجر في نهاية العقد إذا رغب في شراء السلعة، وهو: «١٤, ٥٠٠» وباقي القيمة يسمى «القيمة الإيجارية» يقسم على عدد الأشهر - وهي هنا «٢٤» شهراً - ليخرج قيمة القسط، على النحو التالي:

$$\text{القيمة الإيجارية: } 63500 - 14500 = 49000 \text{ ريال.}$$

$$\text{قدر القسط الشهري: } 49000 \div 24 = 2042 \text{ ريالاً.}$$

وقد يخصم من القيمة الإجمالية - كما هو الجاري في بعض المؤسسات - مصاريف عقد يدفعها المستأجر عند العقد، ودفعة أولى أو ضماناً نقدياً يسددها المستأجر بعد توقيع العقد.

فإذا طلب المستأجر بعد مضي شهرين تغيير مدة العقد من فترة العقد الحالية إلى فترة

زمنية أقصر، وهي «١٢» شهراً، فإن تنفيذ هذا الطلب يتم وفق الإجراءات التالية:

- تخرج نسبة الأجل ونسبة التأمين لسنة واحدة - وهي الفترة الجديدة - من سعر السيارة



## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

النقدي، ثم يضافان إليه:

قدر نسبة الأجل:  $50,000 \times 9\% = 4,500$  ريال.

قدر نسبة التأمين:  $50,000 \times 4.5\% = 2,250$  ريالاً.

قيمة السيارة بعد تغيير مدة العقد:  $56,750 = 2,250 + 4,500 + 50,000$

ريالاً.

- ثم يطرح من القيمة الجديدة للسيارة: قيمة التملك، ليخلص قدر القيمة الإيجارية الجديدة، ثم يطرح منها قيمة القسطين المدفوعين سابقاً، لتخلص القيمة الإيجارية المتبقية، ثم يقسم الباقي على «١٠» أشهر، والنتيجة هو قدر القسط للفترة الجديدة:

القيمة الإيجارية الجديدة =  $56750 - 14500 = 42250$  ريالاً.

قدر القسطين المدفوعين سابقاً:  $2 \times 2042 = 4084$  ريالاً.

باقي القيمة الإيجارية:  $42250 - 4084 = 38166$  ريالاً.

قدر القسط للفترة الجديدة:  $38166 \div 10 = 3816$  ريالاً.

وهذا القسط - في الحقيقة - لا يصح أن يكون قسطاً إيجارياً خالصاً؛ لأنه تضمن زيادة

تمثل قيمة القسط تقريباً، بل هو قيمة تضمنت إيجاراً وتملكاً في آن واحد.

يدلك على هذا أمور:

أحدها: أن العقد يبرم بعد تحديد سعر السيارة باتخاذ الإجراءات المتقدمة، ثم يتم توزيعها إلى أجزاء بمسميات عدة، فهذه دفعة أولى أو ما يسمى بـ«الضمان النقدي»، وتلك مصاريف عقد، وأخرى - لها النصيب الأكبر - هي القيمة الإيجارية، ورابعة قيمة تملكية، الأمر الذي يقطع للناظر لهذه القسمة، أنها قيمة تدخلها نسبتان، نسبة إيجار ونسبة تملك.

## الإجارة المنتهية بالتملك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

الأمر الثاني: أنَّ القيمة الإيجارية الفعلية إنما يحددها الزمن المتفق عليه للإجارة بين الطرفين، فتحديد الأجرة بحسب بقاء السلعة لدى المستأجر، فإذا اختار أن تبقى عنده «٢٤» شهراً، كانت القيمة الإيجارية - بالحساب المتقدم - «٤٩٠٠٠» ريال، وإن اختار (١٢) شهراً، كانت القيمة الإيجارية «٢٤٥٠٠» ريال، فتتقص بنسبة ٥٠٪، لتتصف المدة الإيجارية في العقد، هذا هو العمل الذي تقوم عليه المؤسسات التي تعتمد الإيجار الفعلي، فليس من يستهلك منافع السيارة سنة كمن يستهلكها سنتين.

أما أن تحدد القيمة الإيجارية بمبلغ «٤٩٠٠٠٠» ريالاً للمدة الإيجارية «٢٤» شهراً، ويبلغ «٤٢٢٥٠» ريالاً لتتصف هذه المدة - ١٢ شهراً - أي بنقص قدره «٥, ١٣٪» تقريباً، وذلك القدر الناقص ليس لتتصف المدة الإيجارية عليه، وإلا كانت بواقع ٥٠٪، وإنما قيمة الأجل والتأمين للسنة الملغاة، فسعر السيارة ثابت - كما هو مبين أعلاه - الأمر الذي يشعر بأنَّ القيمة لا يصح بحال أن تكون إيجارية خالصة، بل تدخلها نسبة تملك بقدر كبير.

الأمر الثالث: أنَّ ما يسمونه بـ«قيمة التملك» - والتي يقوم المستأجر بسدادها في نهاية مدة العقد إذا رغب في شراء سيارة - هي مبلغ زهيد لا يصح أن يكون قيمة حقيقية للسلعة، ذلك أنَّ الواقع المشاهد في أسواق السيارات نزول قيمتها بعد سنة من استعمالها بقدر لا يزيد عن ٢٠ - ٢٥٪، أما أن تنزل قيمتها بواقع ٥, ٧٤٪ فهو أمر لا يصح وقوعه بحال من الأحوال، اللهم إلا أن يغيب في قيمتها، أو يجري على السيارة من الحوادث والآفات ما يحيلها كذلك، ولا شك أنَّ هذا يقطع النظر لدى المتأمل لهذا العقد بوجود نسبة تملك في هذه الأقساط الشهرية إن لم تكن كلها كذلك.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

زد على ذلك :

أنَّ البيع الحقيقي للسلعة إنما يقدر في ساعته، بحسب السوق، وواقع حال السلعة، أما أن تقدر السلعة بسعر واحد بعد مضي مدة الإجارة، سواء أطالت أم قصرت، إثنا عشر شهراً، أم أربعة وعشرون شهراً، بلافق، ومن غير معرفة لحال السلعة وقت البيع، وما سيؤول إليه أمرها بعد الاستعمال، ولا لسعر السوق، فأمر ظاهر على أنَّ القيمة لا تخلص إجارة، بل للتملك فيها نسبة كبرى.

النقطة الثانية:

أنَّ من شروط العقدين «أنَّ السيارة مؤمن عليها بموجب بوليصة تأمين رقم ( ) ضد الحوادث وضد الغير» (٢٨).

قلت: وهذا من الشروط المحرمة التي تضمنها العقد، فإنَّ التأمين التجاري محرم بجميع أنواعه، سواء كان على النفس، أو البضائع التجارية، أو غير ذلك من الأموال، وهذا ما قرره مجلس هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية، في دورته العاشرة المنعقدة بالرياض، بتاريخ ٤/٤/١٣٩٧هـ، بقراره رقم (٥٥) من تحريم التأمين التجاري بأنواعه، وهو قرار مجلس المجمع الفقهي الإسلامي لرابطة العالم الإسلامي، المنعقد بمكة المكرمة، في دورته الأولى، في الفترة من ١٠ شعبان ١٣٩٨هـ إلى ١٧ شعبان ١٣٩٨هـ، بقراره رقم (٥)(٢٩).

وهل يبطل به العقد؟ موطن خلاف.

٢٨- انظر: عقد (أ)، عقد (ب)، بند (١١،٦).

٢٩- انظر: قرارات مجلس المجمع الفقهي الإسلامي لرابطة العالم الإسلامي، من دورته الأولى لعام ١٣٩٨هـ حتى دورته الثامنة عام ١٤٠٥هـ، ص ٤٤،٤٣.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

- فالمعتمد من مذهب الحنفية: أن الشرط المحرم يفسد العقد ولا يبطله (٣٠).  
ويرى المالكية والشافعية أن الشرط المحرم يبطل به البيع والشرط معاً (٣١).  
والمذهب عند الحنابلة: أن الشرط فاسد والعقد صحيح (٣٢).

النقطة الثالثة:

- أن من شروط عقد (أ) يتحمل المستأجر لسيارة (ك) أو سيارة تجارية مبلغ (١٠٠٠) ريال، والمستأجر لسيارة ركاب أخرى مبلغ (٦٠٠) ريال عن كل حادث يقوم به، سواء كان الخطأ عليه أو له (٣٣).  
ومن شروط عقد (ب): «يتحمل المستأجر مبلغ «٢٠٠٠» ريال من قيمة إصلاح كل حادث» (٣٤).

فالمستأجر في عقد (أ) يتحمل مبلغ: ٦٠٠ - ١٠٠٠ من كل حادث سواء كان الخطأ له أو عليه: فلو لم تبلغ تكاليف الحادث إلا مائة ريال، وجب عليه أن يدفع المبلغ المرسوم في العقد، وإن ارتفعت تكاليف الحادث إلى عشرين ألف ريال، لزم شركة التأمين أن تدفع الزيادة على الرسم المتقدم، وتُحمّل شركة التأمين لهذه الزيادة وغيرها - مهما كبرت - سواء كانت لإصلاح السيارة المستأجرة فحسب، أو إصلاحها وإصلاح السيارة المشتركة

٣٠- انظر: بدائع الصنائع، ج٥، ص١٦٩.

وهذا بناء على أصلهم بأن الفاسد: ما كان مشروعاً بأصله دون وصفه، حتى لو أتى به المكلف على الوجه المنهي عنه يكون صحيحاً بحسب الأصل فاسداً بحسب الوصف.  
والباطل: ما لم يكن مشروعاً بأصله ووصفه.

انظر: أنيس الفقهاء، ص٢٠٩.

٣١- انظر: البهجة في شرح التحفة، ج٢، ص٨، نهاية المحتاج، ج٣، ص٤٤٣.

٣٢- انظر: شرح منتهي الإرادات، ج٢، ص١٦٣.

٣٣- بند رقم (٢)، فقرة (هـ).

٣٤- بند رقم (١١).

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

في الحادث إن كان الخطأ من المستأجر .

والمستأجر في عقد (ب) يتحمل مبلغ ألفين ريال من قيمة إصلاح سيارته ، وكذا من قيمة إصلاح سيارة غيره إن كان هو المخطئ ، فإن زادت قيمة الإصلاح على المبلغ المرسوم تحملت شركة التأمين هذه الزيادة مهما بلغت .

فأنت ترى ما في هذا الشرط والذي قبله من الغرر والجهالة الفاحشين ، لأنَّ المستأجر المؤمن على سيارته لا يستطيع أن يعرف وقت العقد مقدار ما يعطى أو يأخذ إذا وقع عليه حادث ، فقد تتكرر عليه الحوادث وتُكَلِّفه بمعدل مائتين ريال من قيمة إصلاح كل حادث ، ثم تأخذ الشركة مبلغ ستمائة ريال عن كل حادث ، وقد تقع به من الحوادث الكبيرة ما يكلف الشركة جملة ما يدفع من الأقساط الإيجارية ، أو يزيد ، وهذا - على كلا الحالين - أخذ لمال الغير بلا مقابل ، وهو محرم ، لدخوله في عموم النهي في قوله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ﴾ [النساء : ٢٩] . ثم إنَّ هذا التعامل ضرب من ضروب المقامرة ، لما فيه من المخاطرة في معاوضات مالية ، ومن الغرم بلا جناية أو تسبب فيها ، ومن الغرم بلا مقابل ، أو مقابل غير مكافئ ، ذلك أنَّ شركة التأجير قد حملت المستأجر قيمة التأمين ضمن الإيجار وإن لم تنص على ذلك في العقد ، فهو يدفعه وإن لم يقع عليه حادث ، ويغرم في عقد «أ» المبلغ المرسوم لكل حادث وإن كلف الحادث أقل من الرسم ، وتغرم شركة التأمين في العقد ما زاد عن المبلغ المرسوم ولو كان أضعاف قيمة التأمين ، وهذا كله داخل في عموم النهي عن الميسر (٣٥) في قوله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ ﴾ . انظر : قرارات مجلس المجمع الفقهي ، ص ٤٤ ، ٤٥ .

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

فَأَجْتَبُوهُ لَعَلَّكُمْ تَفْلِحُونَ ﴿٩٠﴾ [المائدة: ٩٠].

ثم إنَّ المتأمل لصندوق الشركة يجد - حين يكون الخطأ من الغير على المستأجر - أنه تصب فيه ثلاثة موارد:

أحدها: ما يدفعه المتسبب في الحادث من قيمة إصلاح كل حادث.  
المورد الثاني: ما يدفعه المستأجر (أ) من المبلغ المرسوم، وهو من ٦٠٠ - ١٠٠٠ ريال، حسب ما تقدم.

المورد الثالث: ما تدفعه شركة التأمين للشركة من قيمة إصلاح كل حادث. وهذا هو عين أكل أموال الناس بالباطل المحرم بنص الكتاب، كما تقدم وهل يبطل به العقد؟ موطن خلاف تقدم ذكره.

النقطة الرابعة:

تَعَهَّدُ المستأجر في عقد (أ) بتحمل تكاليف إصلاح ما لا يدَّ للإنسان فيه، كالعواصف الرملية، وحوادث الشغب، والمخاطر الطبيعية (٣٦).

قلت: وهذا شرط باطل لا يفسد به العقد، فإنَّ يد المستأجر يد أمانة لا يد ضمان ولو اشترط المؤجر عليه الضمان، وهذا محل اتفاق بين علماء المذاهب (٣٧)، اللهم إلا أن يخالف المستأجر فيكون استعماله تعدياً: فيضمن - والحالة هذه - لتعديه.

يقول الحصكفي: «ولا يضمن ما هلك في يده، وإن شرط عليه الضمان، لأنَّ شرط

٣٦- انظر: بند (٢)، فقرة (هـ).

٣٧- انظر: الدر المختار وحاشية بن عابدين عليه ج٦، ص ٣٩، ٤٢، ٤٣، ٦١، ٧٢، الشرح الكبير للدردير، ج٤، ص ٢٤، ٣٧، ٤١، نهاية المحتاج، ج٥، ص ٣٠٥ - ٣٠٩، كشف القناع، ج٤، ص ١٨، ١٩، ٣٦، ٣٧.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

الضمان في الأمانة باطل» (٣٨).

وفي المختصر وشرحه ما نصه: «ومن تولى العين المؤجرة من مؤجّر - بفتح الجيم - كراع ومستأجر ومكتري الدابة ونحوها، فهي أمانة ولا ضمان عليه إن ادّعى الضياع أو التلف ولو شرط عليه إثبات الضمان (٣٩)، وجاز للمستأجر فعل المستأجر عليه، ومثله، ودونه قدرأً وضراً، لا أكثر، فإن خالف ضمن» (٤٠).

وفي المنهاج وشرحه: «ويد المكتري على الدابة والثوب ونحوهما يد أمانة مدة الإجار (٤١)، ولو ربط دابة اكتراها لحمل أو ركوب، ولم ينتفع بها، وتلفت في المدة وبعدها: لم يضمنها، إذ يده أمانة (٤٢)، ولو تعدى المستأجر، بأن ضرب الدابة أو كبحها فوق العادة أو أركبها أثقل منه: ضمن العين المؤجرة لتعديه، أما ما هو العادة فلا يضمن به» (٤٣).

وفي الإقناع وشرحه: «والعين المستأجرة أمانة في يد المستأجر، إن تلفت بغير تعد ولا تفریط: لم يضمنها، لأنه قبض العين لاستيفاء منفعة يستحقها منها، فهو مؤتمن، كموصى له بنفع عين، وإن شرط المؤجّر على المستأجر ضمان العين: فالشرط فاسد، لمنافاته مقتضى العقد» (٤٤).

٣٨- الدر المختار، ج ٦ ص ٦٥.

٣٩- مختصر خليل والشرح الكبير عليه ج ٤، ص ٢٤.

٤٠- مختصر خليل والشرح الكبير عليه، ج ٤، ص ٣٧.

٤١- منهاج الطالبين وشرح الرملي عليه، ج ٥، ص ٣٠٥.

٤٢- منهاج الطالبين وشرح الرملي عليه، ج ٥، ص ٣٠٧.

٤٣- بتصرف، منهاج الطالبين وشرح الرملي عليه، ج ٥، ص ٣٠٩.

٤٤- الإقناع وشرح البهوتي عليه، ج ٤، ص ٣٧.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

النقطة الخامسة:

في حالة الإلغاء المبكر للعقد يطبق في حقه الحالات الخاصة بإلغاء العقد (٤٥)، وتتكون الغرامة من الآتي:

- ١- يعاد احتساب الإيجار على المدة الفعلية حتى نهاية شهر الإلغاء، كما لو كان المستأجر قام باستئجار السيارة للمدة التي استخدمها بالفعل، والفرق يتحمله المستأجر.
- ٢- تكلفة الصيانة الواجب تنفيذها للسيارة حسب عداد الكيلومتر.
- ٣- تكلفة إعادة تهيئة السيارة حسب تقدير مركز الصيانة عند استلام السيارة وقت الإلغاء (٤٦).

قلت: الإلغاء المبكر للعقد له أسباب - لدى هذه المؤسسات - ترجع إلى تلف السيارة، أو سرقته، أو وفاة المستأجر، أو تأخره عن سداد قسط من الأقساط، أو مجرد رغبة المستأجر في الإلغاء، ونحوها من الأسباب التي لا تعد أكثرها أسباباً تبيح الفسخ، كما ستأتي دراستها.

وهذه الأمور الثلاثة التي تتكون منها الغرامة ظاهرة في العيب بمقدرات الناس، وأكل أموالهم بالباطل:

فأما الأول: فإن القيمة الإيجارية للسيارة المستأجرة إذا كانت مائة ألف ريال - مثلاً - وقد دفع منها ثلاثين ألف ريال، ثم فسخ العقد لسرقة السيارة ونحوه من الأسباب الموجبة للفسخ، فإنه يحق للشركة بموجب هذا البند مطالبة المستأجر بالمبلغ المتبقي وهو سبعون

٤٥- المذكورة في عقد (أ) بند ٦.  
٤٦- عقد (أ)، البند السادس من التمهيد.



## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

ألف ريال، تعويضاً للشركة عن الضرر اللاحق بها من الفسخ.  
وقد جاء هذا الأمر موضعاً في عقد «ب» بما نصه: «كما يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بالقيمة الإيجارية الإجمالية المتبقية له على الطرف الثاني، كتعويض اتفاقي عن الضرر الناتج عن الإخلال والفسخ قبل انتهاء المدة المتفق عليها في هذا العقد» (٤٧). هذا إضافة إلى ما يطبق في حق المستأجر من الحالات الخاصة بإلغاء العقد، من الاستيلاء على كامل قيمة الضمان النقدي المدفوع من قبل المستأجر، وذلك تعويضاً للإلغاء المبكر للعقد.

فسبحان الله!! من الذي أقدم على الفسخ؟ وهل ثمة عذر مبيح للفسخ؟ وإن كان ثمة ضرر على الشركة بتعجيلها للفسخ وتطلب تعويض ذلك، فإن ضرر ذلك أكبر منه على المستأجر الذي سلب ماله عند العقد بمسميات مختلفة، من «دفعة أولى» أو «ضمان نقدي» و«مصاريف عقد» و«قيمة إيجارية مقسطة» هذا غير ما تحمّل من أجور صيانة دورية، ثم وعد له بالتملك بعد نهاية العقد بقيمة متفق عليها، والقاعدة عند أهل العلم «أن الضرر يزال» إلى غير ضرر.

ثم ما المسوغ الشرعي للاستيلاء على ضمانات أو حسابات مرجوعة سبق أن قدمها المستأجر للشركة، ومطالبة المستأجر بأقساط إيجارية متبقية فسخ المؤجر العقد فيها قبل حلول أجلها وقبل تمكن المستأجر من استيفاء منفعتها؟

٤٧- عقد (ب)، البند الخامس عشر، وانظر: البند الخامس، ونصه: «لا يحق للطرف الثاني إلغاء هذا العقد أو تعديله أو طلب أو استبدال السيارة قبل انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها بهذا العقد، وفي حالة قيام الطرف الثاني بذلك يلتزم بإعادة السيارة إلى الطرف الأول ويتحمل باقي القيمة الإيجارية المتبقية من مدة الإيجار المتفق عليها في هذا العقد.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

والأصل في هذا «أنَّ الإجارة عقد لازم من الطرفين- ليس لواحد منهما فسخها- يقتضي تمليك المؤجّر الأجر، والمستأجر المنافع، فإذا فسخ المستأجر الإجارة قبل انقضاء مدتها، وترك الانتفاع بها اختياراً منه: لم تنفسخ الإجارة، والأجر لازم له، ولم يزل ملكه عن المنافع، كما لو اشترى شيئاً وقبضه ثم تركه» (٤٨). قلت: ومثل ذلك المؤجر إن كان الفسخ من قبله.

فهذا العقد بهذه الخصائص هو عقد غرر، ومجازفة، لأنَّ المشتري قد يُعسر في آخر قسط، فيخسر الثمن والمثمن، مقابل حصول البائع على العوض والمعوض، وهذا خلاف القاعدة الفقهية وهي أنَّ «الأصل ألاَّ يجتمع العوضان لشخص واحد» لأنه بمعنى العبث وأكل أموال الناس بالباطل، ولذلك لا يجوز أن يكون للبائع الثمن والمثمن، ولا للمؤجّر الأجرة والمنفعة» (٤٩).

والفسخ- والحالة هذه- واقع من المؤجر، فلا يملك إن صح فسخه إلاَّ قدر حقه من المدة التي انتفع بها المستأجر من العين المؤجرة، وما زاد فأخذه هو من قبيل أكل أموال الناس بالباطل.

جاء في المهذب ما نصه: «متى انفسخ العقد بالهلاك أو بالرد بالعيب أو بتعذر المنفعة بعد استيفاء بعض المنفعة: قسم المسمى على ما استوفى وعلى ما بقي، فما قابل المستوفى استقرَّ وما قابل الباقي سقط، كما يقسم الثمن على ما هلك من المبيع وعلى ما بقي، فإذا كان ذلك مما يختلف رجع في تقويمه إلى أهل الخبرة» (٥٠).

٤٨- المغني بتصريف، ج ٨ ص ٢٢، ٢٣.

٤٩- إعداد المهج، ص ٢٣٧، ٢٣٨.

٥٠- المهذب، ج ١ ص ٤٠٧.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

وفي المغني ما نصه: نظر، فإن كان أجر المدة متساوياً: فعليه بقدر ما مضى، وإن كان قد مضى النصف فعليه نصف الأجر، وإن كان قد مضى الثلث فعليه الثلث، كما يقسم الثمن على المبيع المتساوي.

وإن كان مختلفاً كدار أجرها في الشتاء أكثر من أجرها في الصيف، وأرض أجرها في الصيف أكثر من الشتاء، أو دار لها موسم كدور مكة رجع في تقويمه إلى أهل الخبرة، ويقسط الأجر المسمى على حسب قيمة المنفعة، كقسمة الثمن على الأعيان المختلفة في البيع» (٥١).

ثم هل قضى العرف والعمل في عقود التأجير الواقعة من المؤسسات التي تتعامل بالتأجير الفعلي بتحميل المستأجر في حالات الإلغاء المبكر ما تقدم؟ الأمر الذي يشعر بأن هذا العقد ليس إلا عقد بيع ألبس جلباب التأجير، فلم يصح أن يكون هذا ولا ذاك، كالغراب أراد تقليد الحمامة، فلا مشيته مشى، ولا الحمامة قلّد.

ثم إنَّ تعويض الضرر - إن كان - أمر يقدره ويحكم به القاضي، لا الخصم المستفيد، وهو مبلغ يسير يقدر بحسب الأضرار اللاحقة بالسيارة، والواقعة بتفريط من المستأجر. هذا فضلاً عن أنَّ المضارة بالفسخ صادرة من المؤجر، فكان عليه أن يتحمل ما ادعاه من الضرر اللاحق به من الفسخ قبل انتهاء المدة المتفق عليها في العقد.

ب- وأما الثاني: وهو تحمل المستأجر تكلفة الصيانات الواجب تنفيذها للسيارة حسب عداد الكيلومتر، وذلك يشمل قيمة الكشف الكامل على السيارة، وإصلاح جميع الخلل الفني الذي يُظهِرُهُ الكشف: فهو أمر لا يصح شرعاً، كما ستأتي دراسته في النقطة

٥١- المغني، ج ٥، ص ٢٦٢، ٢٦٣.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

السادسة .

جـ- وأما الأمر الثالث : وهو تحمل المستأجر تكلفة إعادة تهيئة السيارة ، حسب تقدير مركز الصيانة عند استلام السيارة وقت الإلغاء (٥٢) ، بمعنى تأمين كل ما تحتاجه السيارة من قطع غيار ، ونحوه من تلفيات كإضاءة غير عاملة ، وإطارات مستهلكة ودهان ، وتغيير كل ما يلزم تغييره مما هو مستهلك أو هو قريب من ذلك ، بما في ذلك أجره المهندس من كشف وإصلاح وتغيير .

قلت : لا يخفى ما في هذا الشرط من أكل أموال الناس بالباطل ، إذ هو إلزام بما لا يلزم شرعاً ولا عرفاً .

فإنَّ إجارة المسكن ، أو المركوبة من سيارة ودابة ، يعود - بلا شك - على عمر هذا المركب أو المسكن بالنقص والتغيير ، بسبب طول البقاء والاستعمال ، والأجرة إنما هي في مقابلة تمليك المنفعة ، وهي غير واقعة إلا بتغير المركب ، وتأثر المسكن أساساً وبناءً .

ولم أف - في كتب الفقهاء - على من ذهب إلى أن المستأجر للدابة أو المسكن يلزمه بالعقد أمران : الأجرة المتفق عليها ، وقيمة ما نقص العين المستأجرة من طول الاستعمال أو الإقامة ، بل إن تلف العين المستأجرة في يد المستأجر غير داخل في ضمانه إن كان استعماله مأذوناً له فيه ، ولم يقع منه تعد ولا تفريط (٥٣) .

وأما العرف ففاض بعدم تحميل المستأجر تكاليف إصلاح وتهيئة السيارات المستأجرة ،

٥٢- انظر: عقد (أ)، بند (٦)، فقرة (ج، د، هـ، و)، وانظر: عقد (ب)، بند (١٦).

بيد أن ذكره في مؤسسة (ب) جاء مبهماً. ونصه: «ويتم التسليم دون تأخير، وبالحالة التي تم بها الاستلام للطرف الثاني»، وهذا منهم تعمية على المستأجر حتى يقع في فخ العقد، فمن المحال أن تبقى السيارة المستأجرة سنتين أو أكثر بيد المستأجر ثم تعاد بالحالة التي تم تسليمها. ٥٣- كما تقدم في النقطة الرابعة.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

وقد استعرضت عقود المؤسسات التي تتعامل بالتأجير الفعلي للسيارات (٥٤) فلم أقف من ذلك على شيء، بل إنها تتنافس في خدمة زبائنها، وتلبية حاجاتهم، وتقديم التسهيلات لهم، فللمستأجر الحق في تغيير العين المستأجرة من غير قيود، ولا تحميل له بقيمة صيانة أو تهيئة السيارة المستردة.

فهذا التحميل من المؤسسات المدّعية للتأجير، يخرج العقد عن كونه عقد إجارة إلى عقد آخر بما يلزم إعادة النظر في جميع بنوده وشروطه، وليس لذلك معنى إلاّ التآمر على استنزاف جيوب المستأجرين الذين أخذوا على حين غرة، من قلة ذات اليد وحاجة ملحة لهذه السيارة.

زد على هذا أنّ العقد يوقع في ظل ظروف لا يستطيع معها المستأجر استيعاب شروط وبنود هذا العقد الذي وقع على التزامه، فليس من حق المستأجر الاطلاع على شروط العقد - والتي تقع في أربع ورقات، وتحوي الكثير من البنود والشروط إلاّ عند توقيعها، أما أن يتصفح المستأجر العقد وشروطه بتأن، ويأخذه معه إلى المنزل، فهذا أمر يعسر نواله، ويصعب تحقيقه، بل وتتفنن بعض هذه المؤسسات برسم بنود وشروط العقد الكثيرة في صفحة لا تتجاوز حجم اليد، بخط مصغر تستحيل معه القراءة بالعين المجردة، بل وبالمجهر أيضاً.

النقطة السادسة:

يلتزم المستأجر خلال فترة الإجارة بتحمل تكاليف الصيانة الدورية، كل (٥٠٠٠ كم) على حسابه الخاص وطبقاً للمعايير المعتمدة، وفي حالة عدم قيامه بإجراء الصيانة تقوم

٥٤- ومثل ذلك النموذج الثالث من المبحث الثاني.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

الشركة بإجراء الصيانة، ويلزم المستأجر بسداد التكلفة فوراً.  
كما يلتزم بأن تكلفة تغيير الكفريات والبطارية تكون على حسابه إذا لزم تغييرها أثناء  
مدة العقد (٥٦).

وتكاليف الصيانة الدورية تشمل: قيمة الكشف الكامل على السيارة وإصلاح جميع  
الخلل الفني الذي يظهره الكشف.

وهذا من المؤسسات مخالفة للشرع والعرف.

أما الشرع: فتتفق آراء المذاهب الأربعة على أنه يلزم المؤجر كل ما يتمكن به المستأجر  
من الانتفاع، مما يتوقف عليه أصل الانتفاع، كزمام مركوب، ولجامه، وإكافه، وعمارة  
الدار المستأجرة، وترميمها، وتطينها (٥٧).

فإن لم يفعل المؤجر ذلك: فللمستأجر الفسخ، إزالة لما يلحقه من الضرر بتركه (٥٨).  
ولو شرط المؤجر على المكتري ذلك: فسدت الإجارة عند الحنفية (٥٩)، وفسخ العقد  
للجهالة عند المالكية (٦٠).

والمعتمد من مذهب أحمد: أن الشرط فاسد والعقد صحيح (٦١)، وهو مفهوم قول  
الشافعية (٦٢).

- 
- ٥٦- انظر: عقد (أ)، بند (١)، فقرة «ب - ج» عقد (ب)، البند العاشر.  
٥٧- الدر المختار وحاشية ابن عابدين عليه، ج٦، ص٧٩، ٨٠، الشرح الصغير، ج٥، ص٣٣٠ - ٣٣١، نهاية  
المحتاج، ج٥، ص٢٩٥، ٢٩٧-٢٩٨، كشاف القناع، ج٤، ص١٩، ٢١.  
٥٨- انظر: الفتاوى الهندي، ج٤، ص٤٤٥، الشرح الصغير، ج٥، ص٣٤١، نهاية المحتاج، ج٥، ص٢٩٥، كشاف  
القناع، ج٤، ص٢١.  
٥٩- وهذا بناء على مذهبه بأن الفاسد غير الباطل كما تقدم، انظر: المبسوط، ج١٥، ص١٥٧.  
٦٠- انظر: الشرح الصغير، ج٥، ص٣٣٠-٣٣١.  
٦١- انظر: المغني، ج٥، ص٢٦٦.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان النيعي

يقول السرخسي: «وعمارة الحمام في صاروجه وحوضه ومسيل مائة وإصلاح قدره على رب الحمام، لأنَّ المنفعة المقصودة بالحمام لا تتم إلاَّ بهذه الأشياء، فإن اشترط المرمة على المستأجر: فسدت الإجارة، لأنَّ المرمة على الأجر، فهذا شرط مخالف لمقتضى العقد، ثم المشروط على المستأجر من ذلك أجره، وهو مجهول المقدار والجنس والصفة، وجهالة الأجرة تفسد الإجارة» (٦٣).

ويقول العلامة الدردير: «إن كان التطيين أو المرمة من عند المكتري، بأن شرط عليه ربه بأن ترمها أو تطينها من عندك، بحيث لا يحسب من الأجرة، فلا يجوز، ويفسخ العقد للجهالة، إذ الترميم في الحقيقة من الأجرة، ولا يعلم قدر ما يصرف فيه» (٦٤). وفي المنهاج مانصه: «يجب تسليم مفتاح الدار إلى المكتري، وعمارتها على المؤجر، فإن بادر وأصلحها وإلاَّ فللمكتري الخيار» (٦٥).

ويقول ابن قدامة المقدسي: «وإن شرط الإنفاق على العين النفقة الواجبة على المكري، كعمارة الحمام إذا شرطها على المكتري: فالشرط فاسد، لأنَّ العين ملك للمؤجر فنفتها عليه» (٦٦).

بيد أنَّ المالكية يرون أن لزوم الترميم والتطيين ونحوهما - من أعمال صيانة العين المستأجرة - على المؤجِّر إذا كان ذلك مجهولاً، فيقوم بها والحالة هذه، أو يقول للمستأجر: (كلما احتاجت لمرمة أو تطيين فرمة أو طينته) شريطة أن يفعل المستأجر

٦٢- انظر: منهاج الطالبين، ص ٧٧.

٦٣- المبسوط، ج ١٥، ص ١٥٧.

٦٤- الشرح الصغير، ج ٥، ص ٣٣٠-٣٣١.

٦٥- منهاج الطالبين، ص ٧٧.

٦٦- المغني، ج ٥، ص ٧٧.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

ذلك من كراء وجب (٦٧).

والصيانة الدورية التي تجريها المؤسسة على السيارة كل قدر معين من الكيلومترات ، بما في ذلك تغيير الكفريات والبطارية ، أمر مجهول القدر ويختلف باختلاف نوع السيارة وحسن القيادة ومناخ البلد ، وطريق السير ، ونحو ذلك من المؤثرات التي تجعل الصيانة أمراً مجهولاً لا يمكن تقديره أو الحكم عليه بحال إلا بعد الوقوف على السيارة عند صيانتها .  
ب- وأما العرف : فإن المؤسسات التي تتعامل بالتأجير الفعلي لا تُحمّل المستأجر من هذا شيئاً ، وإنما يتحمل قيمة الوقود اللازم للسيارة أثناء فترة الإجارة فحسب ، كما هو ظاهر من عقد (ج) .

النقطة السابعة:

وسعت مؤسسات التأجير دائرة فسخ العقد بينها وبين المستأجر ، فجعلت له الباب مفتوحاً على مصراعيه ، يتمثل ذلك في البنود التي نذكرها مختصرة :

١- يحق للشركة فسخ العقد مع المستأجر ، وذلك في حالة إخلال المستأجر بأي بند من بنود العقد ، أو تخلفه عن سداد أي قسط من الأقساط الإيجارية في موعد استحقاقها ، فيكون للشركة حق فسخ العقد ، وعلى المستأجر في هذه الحالة رد السيارة المستأجرة

٦٧- قوله (وجب): أي وجب على المكتري، إما في مقابلة سكنى مضت، أو باشتراط تعجيل الأجرة، أو لجريان العرف بتعجيله، الشرح الصغير، ج ٥، ص ٣٣٠.  
فإن كان من كراء لم يجب: لم يجز، لأنه سلف وكراء.  
وإن كان الترميم ونحوه من عند المكتري: لم يجز أيضاً، ويفسخ العقد للجهالة. إذا الترميم - في الحقيقة - من الأجرة، لا يعلم قدر ما يصرف فيه.  
وإن كان التطين ونحوه معلوماً - بأن يُعين للمكترى ما يرمه، أو بشرط عليه التطين في السنة مرة أو مرتين - جاز مطلقاً، من المؤجر، أو تبرعاً من المستأجر، من كراء وجب أم لم يجب، انظر: الشرح الكبير وحاشية الدسوقي عليه، ج ٤، ج ٤٧، الشرح الصغير وحاشية الصاوي عليه، ج ٥، ص ٣٣٠-٣٣١.



## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

فوراً، وسداد الإيجارات المستحقة حتى تاريخ تسليمه الفعلي للسيارة المؤجرة، بموجب محضر تسليم يوقع من الطرفين، وللشركة الحق في أن تقوم تلقائياً ودونما إشعار للمستأجر بخخص قيمة أي مستحقات تترتب لها على المستأجر بموجب هذا العقد من أية حسابات أو ضمانات تخص المستأجر لدى الشركة (٦٨).

٢- يحق للشركة فسخ العقد لمخالفته لقواعد وأنظمة المرور، وتكرار الحوادث، وعلى المستأجر في هذه الحالات رد السيارة المستأجرة فوراً، وسداد الإيجارات المستحقة حتى تاريخ تسليمه الفعلي للسيارة بموجب محضر تسليم يوقع بين الطرفين، ويحق للشركة في هذه الحالات الاحتفاظ بكامل قيمة الضمان النقدي المدفوع من قبل المستأجر، وذلك تعويضاً للإلغاء المبكر للعقد. (٦٩).

٣- يحق للمستأجر فسخ العقد قبل نهاية مدته، ويحق للشركة في هذه الحالة فرض غرامة الإلغاء المبكر وخصمها من أي حسابات أو أموال أو ضمانات تخص المستأجر لدى الشركة، ويحق للشركة أيضاً مطالبة المستأجر بدفع الفرق في هذه الحالة إذا ما تعدت الغرامة قيمة مستحقات المستأجر لدى الشركة، ومع تحمل المستأجر لتكاليف إصلاح أو تهيئة السيارة (٧٠).

٤- يلغى عقد الإيجار فيما بين المستأجر والشركة إذا توفي المستأجر بسبب حالة الحوادث المرورية، أو الوفاة الطبيعية (٧١) ويحق للشركة الاحتفاظ بالضمان النقدي المقدم من

٦٨- انظر: عقد (أ) بند (٦) فقرة (أ،ب)، وعقد «ب»، بند «١٥».

٦٩- انظر: عقد (أ) بند (٦)، فقرة ب.

٧٠- انظر: عقد (أ)، بند (٦)، فقرة ج.

٧١- انظر: عقد (أ) بند (٦) فقرة (و).

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

الشركة لتغطية تكاليف استرجاع السيارة وإصلاحها وتهيتها .

قلت : حقيقة الفسخ شرعاً : (هو حل ارتباط العقد)(٧٢) .

فالعقد الشرعي يرتبط فيه الإيجاب الصادر من المتعاقدين بالقبول على وجه يوجب حقوقاً على كل واحد منهما للآخر من تسليم المبيع والتمن ونحوهما ، والفسخ يعني زوال ذلك الارتباط اللازم والملمزم بالحقوق الشرعية المترتبة عليه ، فإذا كان عقده وارتباطه وما ترتب عليه من حقوق والتزامات إنما حصل بدليل الشرع ، وجب أن يكون حلّه وزوال ما ترتب عليه بدليل الشرع أيضاً ، فليس لبشر حق في أن يعقد أو يحلّ إلا ما قام الدليل على جواز عقده وحله من المعاملات .

والإجارة من العقود اللازمة(٧٣) ، ومن مقتضى ذلك : أن تثبت آثار العقد بمجرد تمامه ، فليس لأحد العاقدين الفسخ إلا بموجب من موجبات الفسخ التي دلّ عليها الدليل ، ونص عليها الفقهاء في باب الإجارة .

قال في الإقناع وشرحه : «والإجارة عقد لازم من الطرفين ، يقتضي عقدها تملك المؤجر الأجرة ، وتمليك المستأجر المنافع ، فليس لأحدهما فسخها بعد انقضاء الخيار إن كان(٧٤)» . وضابط ما يصح به الفسخ في عقد الإجارة يقع : تلف العين المؤجرة ، وظهورها معيبة ، وفوات المقصود من العقد . وهذا قدر متفق عليه بين المذاهب الأربعة(٧٥) .

٧٢- الأشباه والنظائر للسيوطي، ص ٢٨٧.

٧٣- انظر: البحر الرائق، ج ٨، ص ١٨٤، التاج والإكليل، ج ٣، ص ٣٩٠، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٦٦، كشف القناع، ج ٤، ص ٢٣.

٧٤- الإقناع وكشف القناع عليه، ج ٤، ص ٢٣.

٧٥- بيد أن هذا المذكور داخل عند الحنفية في ظهور العين معيبة، وهي عند المالكية داخل في معنى تلف أو تعذر العين المؤجرة، انظر: الدر المختار وحاشية ابن عابدين عليه، ج ٦، ص ٧٩، ٧٧، الشرح الصغير وحاشية الصاوي عليه، ج ٥، ص ٣١٠، ٣١٥، نهاية المحتاج ج ٥، ص ٣١٣، ٣١٧، ٣١٨، الروض المربع، ص ٢٧٤.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

فقوله : «ظهورها معيبة : ضابط العيب الذي يفسخ به عند الحنابلة ، هو ما تنقص به المنفعة ويظهر به تفاوت الأجرة (٧٦) ، وهو معنى ما ذكره الحنفية بقولهم : تفسخ بعيبٍ قَوَّتَ النفع أو أخل به (٧٧)» ، وظاهر ما مثل به المالكية والشافعية (٧٨) .  
وقوله : فوات المقصود من العقد : قيد دخل فيه انهدام الدار ، وانقطاع ماء الزرع ، ونحوهما (٧٩) .

بقي لنا من هذا الضابط أن نقف على أسبابٍ للفسخ هي محل خلاف بين أهل العلم :  
أحدها : الفسخ لموت أحد المتعاقدين .  
وللفقهاء فيه قولان :

أحدهما : انفساخ الإجارة بموت أحد العاقدين ، وهو مذهب الحنفية (٨٠) .  
وحجتهم في انفساخ الإجارة بموت المؤجر : أن المستحق بالعقد المنافع التي تحدث على ملك المؤجر ، وقد فات ذلك بموته ، فتبطل الإجارة لفوات العقود عليه .  
وبيان ذلك : أن رقة الدار تنتقل إلى الوارث ، والمنفعة تحدث على ملك صاحب الرقة ، ألا ترى أنه لو باع الدار برضى المستأجر بطلت الإجارة لانتقال الملك فيها إلى غيره .  
توضيحه : أنه فيما يحدث فيها من المنفعة بعد الموت هو مضاف للعقد إلى ملك الغير ، وليس له ولاية إلزام العقد في ملك الغير ، وهذا لأن الإجارة تتجدد في ملك العقود عليه بحسب ما يحدث من المنفعة .

٧٦- انظر: كشف القناع. ج ٤، ص ٢٣.

٧٧- ملتنقى الأبحر، ج ١، ص ٣٩٨.

٧٨- انظر: الشرح الصغير، ج ٥ ص ٣١١، ٣١٣، ٣١٥. نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٣١٧، ٣١٨.

٧٩- من الصور التي ذكرها الفقهاء  
٨٠- انظر: الدار المختار، ج ٦، ص ٨٣.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

وحجتهم في انفساخ الإجارة بموت المستأجر: «أنه لو بقي العقد بعد موته إنما يبقى على أن يخلفه الوارث، والمنفعة المجردة لا تورث، ألا ترى أن المستعير إذا مات لا يخلفه وارثه في المنفعة- وقد بينّا أن المستعير مالك للمنفعة- لأن المنفعة المجردة لا تورث، وهذا لأنّ الورثة خلافة، فلا يتصور ذلك إلّا فيما يبقى وقتين، ليكون ملك المورث في الوقت الأول، ويخلفه الوارث فيه في الوقت الثاني، والمنفعة الموجودة في حياة المستأجر لا تبقى لتورث، والتي تحدث بعد موته لم تكن مملوكة له ليخلفه الوارث فيها، فالملك لا يسبق الوجود، وإذا ثبت انتفاء الإرث تعين بطلان العقد فيه، كعقد النكاح يرتفع بموت الزوج، لأنّ وارثه لا يخلفه فيه (٨١).

القول الثاني: أن الإجارة لا تنسخ بموت أحد العاقدين. وإليه ذهب جمهور المالكية والشافعية والحنابلة (٨٢).

واحتجوا: بأنّ الإجارة عقد لازم، فلا تنسخ بموت العاقد مع سلامة المعقود عليه، كالبيع، وكما لو زوج أمته ثم مات (٨٣).

الترجيح:

يظهر لي- بعد عرض مذهب الفريقين، وأدلة كل منهما- رجحان ما ذهب إليه الجمهور، من عدم الفسخ بموت أحد المتعاقدين مع سلامة العين المعقود عليها، وذلك للأوجه التالية: أحدها: أنّ تصرف الإنسان الرشيد في ملكه بإجارة نافذ في حياته وبعد وفاته، فلا

٨١- المبسوط بتصرف، ج٥، ص١٥٤، ١٥٣. وانظر: نتائج الأفكار، ج٩، ص١٤٥، ١٤٦.  
٨٢- انظر: شرح الزرقاني، ج٧، ص٣٢، فتح الوهاب، ج١، ص٢٥٢، شرح المنتهى، ج٢، ص٣٧٣.  
٨٣- انظر: المغني لابن قدامة، ج٦، ص٤١، فتح الوهاب، ج١، ص٢٥٢.

## الإجارة المنتهية بالتملك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

بيطل بموته ، كنفوذ بيعه وهبته ونحوهما من التصرفات .  
كما أنّ ورثة المستأجر يقومون مقامه في ملك المنفعة المعقود عليها ، قياساً على ملك العين المشترية ، والحقوق الموروثة كحق الشفعة والقصاص ونحوهما .  
الوجه الثاني : أنّ وجوب الأجرة في مال المستأجر ، وتمليك المنفعة من مال المؤجر ، قد ثبتت بسبب منهما ، فوجبت في تركتهما بعد موتهما ، كما لو حفر بئراً فوق وقع فيها شيء بعد موته ، فإنه يضمه في ماله ، لأنّ سبب ذلك كان منه في حال الحياة ، كذاها هنا (٨٤) .  
الوجه الثالث : أنّ ما ذكروه في حق المؤجر والمستأجر لا يصح ، فإنّ المؤجر قد ملك الأجرة بالعقد وصارت لورثته من بعده ، والمستأجر ملك المنافع بذلك العقد ثم صارت لورثته من بعده ، فلم يفسخ العقد بموت أحدهما ، كعقد البيع ، وكما لو زوج السيد عبده أو أمته ثم مات : فإنّ عقد النكاح لا يفسخ بموت أحد السيدين .  
الوجه الرابع : أن قولهم (والمنفعة المجردة لا تورث) ، فيه نظر ، لأنّ ما جاز فيه الملك تحقق فيه الإرث ، والمنفعة في الإجارة مملوكة للمستأجر إلى أجل معلوم لاحقاً فيها للمالكها ، فإذا مات أحدهما قام وارثه مقامه في استيفائها .  
الوجه الخامس : أن قياسهم على العين المستعارة قياساً مع الفارق ، فإنّ الإجارة تبرع بالمنفعة ، للمعير فيها حق الرجوع متى شاء ، فإذا مات المعير ملك هذا الحق ورثته من بعده ، بخلاف الإجارة فهي عقد لازم ثبتت بسبب من العاقدين ، فوجبت في تركتهما بعد الموت .

٨٤- انظر المغني لابن قدامة، ج ٦ ص ٤١.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

السبب الثاني : الفسخ بخيار الشرط .

وهو أن يجعل المؤجر للمستأجر الخيار في فسخ العقد إلى أمد معين ، فهذا موطن خلاف :

فالذهب عند الحنفية : صحة شرط الخيار في الإجارة (٨٥) ، واحتجوا لذلك :

- ١- بأن عقد الإجارة عقد معاملة (٨٦) لا يستحق القبض فيه في المجلس (٨٧) ، فجاز اشتراط الخيار فيه كالبيع ، والجامع بينهما ، دفع الحاجة (٨٩) .
- ٢- أن الخيار شرط في البيع للتروي ، فكذا في الإجارة ، لأنها تقع بغتة من غير سابقة تأمل ، فيمكن أن يقع غير موافق ، فيحتاج إلى الإقالة ، فيجوز اشتراط الخيار فيه (٩٠) . ويرى الشافعية والحنابلة (٩١) : أن ما عقد من الإجارة على مدة لا يجوز فيه شرط الخيار .

واحتجوا لذلك :

- ١- أن الخيار يمنع من التصرف ، فإن حُسب ذلك على المكري زدنا عليه المدة ، وإن حُسب على المكثري نقصنا من المدة (٩٢) .
- ٢- أن ما لزم من عقود المنافع لم يصح اشتراط الخيار فيه ، كالنكاح (٩٣) .

٨٥- الدر المختار، ج ٦، ص ٧٦.

٨٦- قوله «عقد معاملة» : احترز به عن عقد النكاح، فإنه لا معارض فيه، البحر الرائق، ج ٨، ص ٣٦.  
٨٧- قوله «لا يستحق القبض فيه في المجلس» : احترز به عن الصرف والسلم، فلا يصح شرط الخيار فيها، لأنه يمنع تمام القبض المستحق بالعقد، والعقد فيهما موجب للقبض في المجلس. البحر الرائق، ج ٨، ص ٣٦- ٣٧.

٨٩- الهداية، ج ٩ ص ١٤٦.

٩٠- البحر الرائق، ج ٨، ص ٣٦.

٩١- انظر: المجموع، ص ٤١، ٤٣. كشف القناع، ج ٣، ص ٢٠٢، ٢٠٣.

٩٢- انظر المجموع، ج ١٥، ص ٤١.

٩٣- انظر: المجموع، ج ١٥، ص ٤٣.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

٣- أنّ ذلك يفضي إلى فوات بعض المنافع المعقود عليها، أو إلى استيفائها في مدة الخيار، وكلاهما غير جائز (٩٤).

٤- أنّ المعقود عليه إذا لم يبق جميعه في مدة الخيار لم يصح اشتراط الخيار، قياساً على بيع الطعام الرطب (٩٥).

٥- أنّ اشتراط الخيار يتضمن إتلاف بعض المعقود عليه مع بقاء العقد في جميعه، فلم يصح، كما لو شرط في ابتياع جوادين أنه إن تلف أحدهما في يد البائع لم يبطل البيع (٩٦).

قلت: وهذا الخلاف بين الفريقين إنما هو خلاف في الظاهر، وإلا فالكل متفقون على أنه ليس لأحد المتعاقدين حق الفسخ أثناء مدة الإجارة.

فالخفية وإن ذهبوا إلى صحة شرط الخيار في الإجارة، إلا أنّ ابتداء مدة الإجارة عندهم من وقت سقوط الخيار، والخيار محدود بثلاثة أيام فحسب.

جاء في رد المحتار ما نصه: «لو استأجر دكاناً شهراً على أنه بالخيار ثلاثة أيام يفسخ فيها، فلو فسخ في الثالث منها: لم يجب أجر اليومين، لأنّ ابتداء المدة من وقت سقوط الخيار» (٩٧).

والشافعية والحنابلة وإن منعوا خيار الشرط في عقد الإجارة، إلا أنّ محل المنع عندهم إن وليت مدة الخيار العقد، بأن كان ثبوت الخيار في زمن الإجارة، وإلاّ جاز.

٩٤- انظر: كشاف القناع، ج ٣، ص ٢٠٣.

٩٥- انظر: المجموع، ج ١٥، ص ٤٣.

٩٦- انظر: المرجع المتقدم.

٩٧- حاشية ابن عابدين، ج ٦، ص ٧٧.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

جاء في الإقناع وشرحه ما نصه: «ولا يثبت خيار ولا شرط إلا في بيع، أو إجارة على مدة لا تلي العقد، بأن أجره ربيع الثاني، في الأول-مثلاً- بشرط الخيار، أمداً ينقضي قبل دخول الثاني، فيصح، لأن الإجارة نوع من البيع، ولا يثبت خيار الشرط في إجارة عين إن وليت المدة العقد، بأن أجره شهراً من الآن، فلا يصح شرط الخيار (٩٨).

السبب الثالث: الفسخ بالعدر:

والعدر: هو العجز عن المضي على موجب العقد إلا بتحمل ضرر غير مستحق به، كاختراء دابة للسفر ثم بدأ له ما يوجب المنع من السفر (٩٩).

وللحنفية فيه خلاف مع الجمهور:

فيرى الحنفية: جواز الفسخ بالعدر (١٠٠).

وضابط العذر المثبت للفسخ: هو كل عذر لا يمكن معه استيفاء المعقود عليه إلا بضرر يلحقه في نفسه أو ماله (١٠١).

واحتجوا لذلك بالحجج التالية:

إحداها: أن المنافع-وهي المعقود عليها- غير مقبوضة، فصار العذر في الإجارة كالعيب قبل القبض في البيع، فتنسخ به، إذا المعنى يجمعهما، وهو عجز العاقد عن المضي في موجهه إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق به (١٠٢).

٩٨- بتصريف، الإقناع وكشف القناع عليه، ج ٣، ص ٢٠٣.

٩٩- وكذا لو استأجر دكاناً ليتجر فيه، فذهب ماله وأفلس، أو استأجر دكاناً ليعمل الخياطة فتركه لعمل آخر،

فعدر انظر: مجمع الأنهر، ج ٢ ص ٣٩٩، ٤٠٠، ٤٠١.

١٠٠- انظر: البحر الرائق، ج ٨، ص ٣٧.

١٠١- حاشية ابن عابدين، ج ٦، ص ٨١.

١٠٢- الهداية، ج ٩، ص ١٤٧.



## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

الثانية: أنَّ الفسخ بسبب العيب لدفع الضرر لا لعين العيب، فإذا تحقق الضرر في إيفاء العقد يكون ذلك عذراً في الفسخ وإن لم يتحقق العيب في المعقود عليه (١٠٣).

الثالثة: أنَّ الحاجة تدعو إلى الفسخ عند العذر، لأنه لو لزم العقد عند تحقيق العذر للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد، فكان الفسخ - في الحقيقة - امتناعاً من التزام الضرر، وله ولاية ذلك (١٠٤).

والمعتمد من مذهب المالكية والشافعية، والحنابلة (١٠٥): عدم جواز الفسخ بالأعذار. واستدلوا لذلك بالأدلة التالية:

أحدها: قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١].  
ووجه الدلالة من الآية: أنَّ عموم هذا الأمر في الآية يوجب الوفاء بكل عقد ما لم يتم دليل بتخصيصه (١٠٦).

الثاني: أنَّ كل عقد لزم العاقد عند ارتفاع العذر، لم يحدث له خيار بحدوث عذر، كالنكاح (١٠٧).

الثالث: أنه عقد لا يجوز فسخه مع استيفاء المنفعة المعقود عليها لغير عذر، فلم يجز لعذر في غير المعقود عليه، كالبيع (١٠٨).

الرابع: أنَّ العقود نوعان، لازمة فلا يجوز فسخها بعذر كالبيع، وغير لازمة فيجوز

١٠٣- المبسوط. ج ١٦، ص ٢.

١٠٤- بدائع الصنائع، ج ٤، ص ١٩٧.

١٠٥- انظر: بداية المجتهد، ج ٢، ص ١٧٣، نهاية المحتاج ج ٥، ص ١٣٢، الروض المربع، ص ٢٧٤.

١٠٦- تكملة المجموع، ج ١٥، ص ٤٢.

١٠٧- المصدر السابق.

١٠٨- المغني لابن قدامة، ج ٦، ص ٢٠.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

فسخها بغير عذر كالقراض ، فلما لم يكن عقد الإجارة ملحقاً بغير اللازم في جواز فسخه بغير عذر وجب أن يكون ملحقاً باللازم في إبطال فسخه بعذر (١٠٩) .

الخامس : أن كل عقد لزم العاقدين مع سلامة الأحوال ، لزمهما ما لم يحدث بالعوضين نقص كالبيع (١١٠) .

السادس : أنه عقد معاوضة ، فلم يفسخ أصله ، كالبيع (١١١) .

السابع : أن الكراء عقد على منافع ، فأشبهه النكاح (١١٢) .

الثامن : أن عقد الإجارة لو جاز فسخه لعذر المكتري ، لجاز لعذر المكري ، تسوية بين المتعاقدين ، ودفعا للضرر عن كل واحد من العاقدين ، ولم يجز ثم فلا يجوز هاهنا (١١٣) .  
الترجيح :

بعد عرض مذهب كل فريق وأدلتهم ، يظهر لي - والله تعالى أعلم - رجحان ما ذهب إليه الجمهور ، من أن الإجارة لا تفسخ بالعذر ، وذلك للأمر التالية :

أحدها : قوة ما احتجوا به ، فإن الآية عامة في كل عقد ، ويجب العمل بالعموم حتى يرد المخصص ، ولا مخصص ، كما أن قياسهم على عقدي البيع والنكاح ، بجامع أنهما عقدان لزم العاقدين بغير عذر ، فيلزمهما مع حدوث العذر ، قياس جلي يلزم العمل به .  
الثاني : أن القول بفسخ الإجارة بالأعذار قول ليس مبنياً على نص ولا إجماع ولا قول صحابي ، بل بمجرد الاعتبار بالفسخ بالعيب ، وفي هذا نظر : فإن عقد الإجارة عقد لازم

١٠٩- تكملة المجموع، ج ١٥، ص ٤٢.

١١٠- المصدر السابق.

١١١- بداية المجتهد، ج ٢ ص ١٧٣.

١١٢- المصدر السابق.

١١٣- المغني لابن قدامة.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

ولازالت الأعدار تحدث في عقود الإجازات ، وقد يموت أحد المتعاقدين قبل انقضاء المدة ، ولم ينقل عن الصحابة الفسخ بذلك ، ولو كانت الإجارة تقبل الفسخ بذلك لنقل ، لتوفر الهمم على نقل مثله ، لاحتياج الناس إليه ، وقد نقل عنهم مادون ذلك (١١٤) .

الثالث : أنَّ الفسخ بالأعدار في العقود اللازمة يصيرها غير لازمة ، ويخرج بها عن مقصودها ، لأنه أمر يكثر ، ويعسر ضبطه ، والقول بجوازه فتح لباب التحايل على فسخ العقود كلما بدا للعاقدين الفسخ ، وهو باب من أبواب أكل أموال الناس بالباطل ، ولو لم يكن في منعه إلا سدّ هذه الذريعة لكفى .

الرابع : أن قياسهم العذر في الإجارة على العيب قبل القبض في البيع قياس مع الفارق ، فالعذر غير العيب ، إذ العذر في الإجارة يقابله العذر في البيع - ومثله العيب - حتى يصح القياس ، فكلاهما عقد لازم ، فما حُكِمَ بجوازه في البيع حُكِمَ بجوازه في الإجارة ، والعكس كذلك .

ثم إنَّ المبيع قبل القبض من ضمان البائع وليس في يد المشتري ، بخلاف العين المستأجرة فهي في يد المستأجر يستوفي منفعتها ويحدث له العذر في أثنائها أو قبلها .

الخامس : أن قولهم «إنَّ الفسخ بسبب العيب لدفع الضرر ، لا لعين العيب يجاب عنه : بأنَّ الفسخ بسبب العيب لوقوع الجهالة في المبيع ورفع الغرر ، وليس ثمَّ جهالة وغرر في عقد الإجارة حال العذر حتى يفسخ .

ثم إنَّ القول بالفسخ في الإجارة لتحقق الضرر في إيفاء العقد وإن لم يتحقق العيب في المعقود عليه ، يجب أن يقال في عقد البيع ، ولا قائل به ، كما أنَّ دعوى وقوع الضرر

١١٤ - انظر: نتائج الأفكار ج ٩، ص ١٤٧ .

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

الصادر من المؤجر أو المستأجر لا تنضبط ، وفتح هذا الباب يجعل عقد الإجارة من العقود الجائزة لا اللازمة .

السادس : أن قولهم : «إنَّ الحاجة تدعو إلى الفسخ عند العذر . . . إلخ . يجب عنه : بأنَّ الضرر يزال إلى غير ضرر ، فإنَّ ضرر المؤجر بتحول المستأجر عنه ، وتفويته العقد في موسم معين أو لمستأجر آخر قد لا يجد غيره ، أعم من ضرر المستأجر في بعض الأحيان . ثم إنَّ باب الإقالة ، ومثله الصلح مفتوح ، وليس فيما شرعه الله من العقود موجب للوقوع في الضرر ، وإن كان ثمَّ ضرر فله في الشرع مدفع يزال به غير الفسخ ، ويبقى الفسخ في الأحوال التي صح بها الدليل .

نبقى - بعد ذلك - في أمور ذكرت في العقود من الأسباب الموجبة للفسخ ، وليست كذلك ، وهي :

١ - الفسخ لتخلف المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط ، في موعد استحقاقها(١١٥) .

قلت : البيع ومثله الإجارة من العقود اللازمة للعاقدين ، فإذا تخلف المشتري أو المستأجر عن تنفيذ التزامه الذي أوجبه العقد من تسليم الثمن أو الأجرة مثلاً ، لم يكن للعاقد الآخر حق الفسخ ، إلا أن يكون مفلساً ، وهذا ما عليه المعتمد عند المذاهب الأربعة(١١٦) . زاد الشافعية والحنابلة(١١٧) : أو كان الثمن مسافة قصر فصاعداً ، لأنَّ في التأخير -

١١٥ - انظر: عقد (أ)، بند «٦»، فقرة «ب»، بند «١٥».

١١٦ - انظر: الدر المختار، ج٦، ص٨٢، الشرح الكبير للدردير، ج٣، ص٢٨٧، ٢٨٨، نهاية المحتاج، ج٤، ص١٠١، ١٠٢، ٣٢٧، كشف القناع، ج٣، ص٢٤٠.

١١٧ - انظر: للشافعية والحنابلة: المرجعين المتقدمين.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

والحالة هذه - ضرراً على البائع، ونحوه المؤجر. ثم إنَّ في فتح هذا الباب للشركات على أموال الناس تعدياً على حقوقهم، وانتهاكاً لحرمة أموالهم، لا سيما وأنَّ العقد بشروطه وبنوده قد اشتمل على جملة من الشروط التي أبدع واضعوها في تضيق الخناق على المستأجر، وسلب حقوقه، وتحميل ذمته بغير وجه شرعي، فلا بدَّ من ضبط ذلك برفع الأمر إلى سلطة قضائية يترافع إليها الخصمان، وينظر القاضي فيها بما فيه مصلحة للطرفين، من إمضاء العقد وإلزام المستأجر بخصم قيمة أي مستحقات تترتب لها على المستأجر بموجب هذا العقد من أي حسابات أو أموال أو ضمانات تخص المستأجر لدى الشركة» (١١٨).

٢- الفسخ لمخالفة قواعد وشروط العقد (١١٩).

وهذا السبب لا يعطي للمؤجر حق الفسخ فيما وقفت عليه من كتب أهل العلم في باب الإجارة، بل الواجب على العاقدين الالتزام بشروط العقد، فإن خالف المستأجر، لم يجز، وإن تلفت العين المستأجرة بسبب ذلك: ضمن مطلقاً (١٢٠)، وفتح هذا الباب موجب لما تقدم في الفسخ الأول.

٣- الفسخ لمخالفة المستأجر قواعد وأنظمة المرور، وتكرار الحوادث (١٢١)، ويحق للشركة في هذه الحالات (١٢٢) الاحتفاظ بكامل قيمة الضمان النقدي المدفوع من قبل المستأجر، وذلك تعويضاً للإلغاء المبكر للعقد (١٢٣).

١١٨- عقد «أ»، بند «٦»، فقرة «أ».

١١٩- انظر: عقد «أ»، بند «٦»، فقرة «ب» عقد «ب»، بند «١٥».

١٢٠- انظر: الدر المختار، ٦، ص ٤٢، ٣٦، ٣٥، الشرح الصغير ج ٥، ص ٣٣٣، ٣٣٥، ٣٣٦، شرح روض الطالب، ج ٢، ص ٤٢٧، كشاف القناع، ج ٤، ص ٣٧، ٣٨.

١٢١- انظر: عقد «أ»، بند «٦»، فقرة «ب»، عقد «ب» بند (١٥).

١٢٢- أي حالات الفسخ لمخالفة المستأجر.

١٢٣- والاحتفاظ بكامل قيمة الضمان النقدي أو الدفعة الأولى جاء في البند السادس من فقرة (ج) في عقد «أ»، =

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

والمعتمد من مذاهب الأئمة: أن للمؤجر أن يشترط على المستأجر ما فيه غرض ومصلحة للعين المستأجرة، كأن يشترط عليه أن لا يسير بها في الليل، أو أن لا يتأخر بها عن القافلة، ومثله أن لا يخالف بها قواعد وأنظمة المرور.

فإن خالف المستأجر: ضمن، لمخالفته الشرط الصحيح (١٢٤).

قلت: وهذا ظاهر في عدم جواز الفسخ بالمخالفة، بل نص المالكية على أن عقد الإجارة لا يفسخ بظهور فسق مستأجر الدار إن حصل بفسقه ضرر للدار أو الجار (١٢٥).

نبقى بعد ذلك في إضرار المستأجر بالعين المستأجرة، بما تقع منه من مخالفات لأنظمة المرور، وما يجلب لها من حوادث، فهذا يرفع أمره إلى القضاء، كما تقدم ليحكم فيه القاضي، بما تقتضيه المصلحة من أخذ التعهد اللازم على المستأجر، وإمضاء العقد أو الفسخ، وهو أمر يختلف بحسب القضية المرفوعة وحال المستأجر.

وأما الحق الذي أعطته الشركة لنفسها من الاستيلاء على كامل الضمان النقدي المدفوع من قبل المستأجر، فهذا يقال فيه ما قيل في النقطة الخامسة، وأي معنى لأكل أموال الناس بالباطل إلا هذا؟ ثم من الذي عجل الفسخ؟ وما المسوغ الشرعي لذلك؟ وأين حق المستأجر في التعويض؟

النقطة الثامنة:

جعلت الشركة للمستأجر الحق في طلب تغيير مدة العقد، أو نوعية السيارة المستأجرة،

= ونصه: «يقر المستأجر بأنه في حالة إلغاء العقد قبل موعده لأي سبب كان، فإن للشركة الحق في الاحتفاظ بكامل الدفعة الأولى التي يكون قد دفعها».

١٢٤ - كشاف القناع، ج٤، ص٣٧، ٣٨، وانظر: مجمع الأنهر، ج٢، ص٣٧٥، ٣٧٧، الشرح الكبير للدردير، ج٤، ص٣٤، نهاية المحتاج، ج٥، ص٣٠٩ - ٣١٠.

١٢٥ - انظر: الشرح الكبير للدردير، ج٤، ص٣٤.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

من فترة العقد الحالية إلى فترة زمنية أخرى (أطول أو أقصر). وفي هذه الحالة يحق للشركة احتساب غرامة الإلغاء المبكر للعقد، وتكاليف استرجاع واستصلاح وتهيئة السيارة المستردة، ومن ثم استكمال إجراءات جديدة لعقد الإيجار وحسب الاتفاق بين الطرفين (١٢٦). وهذا البند محل تفصيل ونظر:

أ- فأما جعل الشركة للمستأجر الحق في طلب تغيير مدة العقد من فترة العقد الحالية إلى فترة أمنية أخرى (أطول أو أقصر)، فمحل تفصيل ونظر:

١- فإذا كانت قيمة السيارة نقداً خمسين ألف ريال: (٥٠٠٠٠)، والمدة الإيجارية المتفق عليها في العقد «٢٤» شهراً، فإن تأجير السيارة يتم - كما تقدم - (١٢٧) بعد إضافة قيمة الأجل وقيمة التأمين، مضروبة في عدد السنوات المتفق عليها - وهي هنا سنتان - فتكون قيمة السيارة بعد إضافة النسبتين «٦٣٥٠٠» ريال.

ثم بعد خصم قيمة التملك، وهو «١٤٥٠٠» ريال يقسم الباقي - وهو «٤٩٠٠٠» ريال ويسمى «القيمة الإيجارية» - على عدد الأشهر، ليخرج قيمة القسط الشهري، وهو «٢٠٤٢» ريالاً.

- فإذا طلب المستأجر بعد مضي شهرين تغيير مدة العقد من فترة العقد الحالية إلى فترة زمنية أقصر، وهي «١٢» شهراً، فإن تنفيذ هذا الطلب يتم وفق الإجراءات التالية:

تخرج نسبة الأجل ونسبة التأمين لسنة واحدة - وهي الفترة الجديدة - من سعر السيارة النقدي، ثم يضافان إليه:

١٢٦- انظر: عقد «أ»، بند «٦»، فقرة «هـ».

١٢٧- بيان إجراءاته في النقطة الأولى من هذا البحث.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

قدر نسبة الأجل :  $9 \times 500000 = 4500000$  ريال .

قدر نسبة التأمين :  $4,5\% \times 500000 = 22500$  ريالاً .

قيمة السيارة بعد تغيير مدة العقد :  $3350 + 4500 + 500000 = 507500$  ريالاً .

ثم يطرح من القيمة الجديدة للسيارة : قيمة التملك ، ليخلص قدر القيمة الإيجارية الجديدة ، ثم طرح منه قيمة القسطين المدفوعين سابقاً ، لتخلص القيمة الإيجارية المتبقية ،

ثم يقسم الباقي على « ١٠ » أشهر ، والنتج هو قدر القسط للفترة الجديدة :

القيمة الإيجارية الجديدة =  $507500 - 14500 = 422500$  ريالاً .

قدر القسطين المدفوعين سابقاً :  $2 \times 2042 = 4084$  ريالاً .

القيمة الإيجارية المتبقية :  $422500 - 4084 = 38166$  ريالاً .

قدر القسط للفترة الجديدة :  $38166 \div 10 = 3816$  ريالاً .

وعلى ذلك : فعقد الإجارة باق بحاله لم يطرأ عليه تغيير ، وإنما الخصم الواقع هو

لقيمة الأجل والتأمين للسنة الملغاة .

قلت وهذا إجراء لا يصح شرعاً ولا عرفاً :

أما الشرع : فلأن الإقالة فسخ ، فلا تصح زيادة على الأجرة المتفق عليها ، لأن مقتضى

الإقالة رد الأمر إلى ما كان عليه ، ورجوع كل منهما إلى ما كان له (١٢٨) ، وهذا يعني

إعفاءه من الاستمرار في المدة المتفق على إعفائها وعن قيمة إيجارتها .

يقول الشيرازي : « متى انفسخ العقد بالهلاك أو بالرد بالعيب أو بتعذر المنفعة بعد

١٢٨- انظر: شرح منتهي الإرادات، ج٢، ص١٩٣.

وفي عون المعبود ما نصه: «الإقالة: رفع العقد الواقع بين المتعاقدين، ص٢٣٧.

وفي المحلى: «الإقالة فسخ بيع وليست ببيعاً» ج٩، ص٢.



## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

استيفاء بعض المنفعة: قسم المسمى على ما استوفى وعلى ما بقي، فما قابل المستوفى استقر وما قابل الباقي سقط، كما يقسم الثمن على ما هلك من المبيع وعلى ما بقي، فإذا كان ذلك مما يختلف رجع في تقويمه إلى أهل الخبرة» (١٢٩).

وفي المغني ما نصه: «ننظر، فإن كان أجر المدة متساوياً: فعليه بقدر ما مضى، إن كان قد مضى النصف فعليه نصف الأجر، وإن كان قد مضى الثلث فعليه الثلث، كما يقسم الثمن على المبيع المتساوي.

وإن كان مختلفاً كدار أجراها في الشتاء أكثر من أجراها في الصيف، وأرض أجراها في الصيف أكثر من الشتاء، أو دار لها موسم كدور مكة: رجع في تقويمه إلى أهل الخبرة، ويقسط الأجر المسمى على حسب قيمة المنفعة، كقسمة الثمن على الأعيان المختلفة في البيع» (١٣٠).

أما احتساب القيمة كاملة دون أن يتمتع المستأجر بإجارتها: فهذا العمل في الشرع يُعدُّ ضرباً من ضروب أكل أموال الناس بالباطل!! وهل يرضى مستأجر بمثل هذا؟ وهل ما تقوم به الشركة من إقالة المستأجر عن بقية مدة الإجارة المتفق عليها في العقد مع تحصيل قيمتها منه يُعدُّ إقالة وعفو؟

وأما العرف: فإنَّ المتعارف عليه في عقود المؤسسات التي تتعامل بالتأجير الفعلي، وكانت المدة المنصوص عليها في العقد «٢٤» شهراً مثلاً، ثم رغب المستأجر بعد إمضاء العقد أن يقتصر عقد الإجار على «١٢» شهراً فحسب، ووافقه المؤجر، فإنَّ المستأجر

١٢٩- المهذب، ج ١ ص ٤٠٧.

١٣٠- المغني، ج ٥، ص ٢٦٢-٢٦٣.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

يستمر في دفع ما عليه من الأقساط المتفق عليها إلى نهاية المدة الجديدة .  
وعليه فهذه الزيادة الحادثة لكل قسط شهري ، وإلزام المستأجر بدفعها ، لا وجه لها بحال ، بل هي زيادة تأخذها المؤسسة كي تستوفي قيمة السيارة بعد خصم قيمة الأجل والتأمين للسنة الملغاة ، وهذا يعني بالضرورة أن هذه الأقساط الإيجارية التي يدفعها المستأجر ليست إلا أقساطاً تمليكية ألبست لباس الإجارة ، حتى تضمن المؤسسات حقوقها كاملة .

٢- وإن كانت المدة المتفق عليها في العقد : ٢٤ شهراً ثم طلب المستأجر بعد مضي شهرين ، تمديد العقد من الفترة الحالية إلى فترة زمنية أطول ، وهي (٣٦) شهراً فإن تنفيذ هذا الأمر يتم وفق الإجراءات التالية :

- تخرج نسبة الأجل ونسبة التأمين للفترة الجديدة - وهي ثلاث سنوات - من سعر السيارة النقدي ثم يضافان إليه :

قدر نسبة الأجل للفترة الجديدة :  $9\% \times 3 = 27\%$  .

قدر النسبة من القيم النقدية للسيارة :  $27\% \times 50000 = 13500$  ريال .

قدر نسبة التأمين للفترة الجديدة :  $4,5\% \times 3 = 13,5\%$  .

قدر النسبة من القيمة النقدية للسيارة :  $13,5\% \times 50000 = 6750$  ريالاً .

قيمة السيارة للفترة الجديدة :  $6750 + 13500 + 50000 = 70250$  ريالاً .

- ثم تطرح من قيمة الفترة الجديدة : قيمة التملك ، ليخلص قدر القيمة الإيجارية الجديدة ، ثم يطرح منه قيمة القسطين المدفوعين سابقاً ، ليخلص قدر القيمة الإيجارية المتبقية ، ثم يقسم الباقي على «٣٤» شهراً وهو باقي المدة الإيجارية الجديدة ، والنتيجة هو

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

قدر القسط للفترة الجديدة :

القيمة الإيجارية الجديدة:  $٧٠٢٥٠ - ١٤٥٠٠ = ٥٥٧٥٠$  ريالاً.

قدر القسطين المدفوعين:  $٢ \times ٢٠٤٢ = ٤٠٨٤$  ريالاً.

الباقى من القيمة الإيجارية:  $٥٥٧٥٠ - ٤٠٨٤ = ٥١٦٦٦٦$  ريالاً.

قدر القسط للفترة الجديدة:  $٥١٦٦٦ \div ٣٤ = ١٥١٩$  ريالاً.

- نخلص من هذه الإجراءات إلى أمرين :

أحدهما: أنّ هذا العقد عقد بيع لا إيجار، وذلك لأنّ العقد قائم على احتساب سعر السيارة النقدي، وقدر قيمة الأجل والتأمين مضروباً في عدد سنوات الإجارة - وهي ثلاث سنوات - وهذا هو عين البيع وإن اختلف اسمه، وهو مناف لمقتضى عقد الإجارة.

كما أنّ الواقع في المؤسسات التي تتعامل بالإيجار الفعلي أن يسير المستأجر في دفع الأقساط الإيجارية وهي: «٢٠٤٢» ريالاً على النحو الذي كان يسير عليه قبل طلب تمديد الأجل، من غير نظر في قيمة السيارة، ولا في قدر قيمة الأجل والتأمين المفروضين لها، ولا طرح للأقساط الشهرية المدفوعة سلفاً، ولا تخفيض لقيمة القسط بواقع ٢٦٪ من غير وجه معقول، كما هو الواقع في الإجراءات المتقدمة، وبهذا ينتفي أن يلحق بعقد الإجارة، وعليه فيسقط العقد من أصله ولا يصح.

الثاني: إذا تقرر أنه عقد بيع، فإنّ ما تقدم من إجراءات هي عين الربا، وذلك هو قول العرب - قبل الإسلام - حين يحل الدين: «إما أن تؤدي أو تربى»، فكذا هذه المؤسسات، لسان حالها يقول للمتملك حين يرغب زيادة الأجل: إما أن تؤدي الأقساط في مواعيدها وفي إطار الأجل المحدد، وإما أن تزيد في قيمة السيارة مقابل زيادة الأجل، وقد جاءت

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

الزيادة بواقع ٥, ١٠٪ تقريباً، مقابل زيادة الأجل اثني عشر شهراً.

ب- وأما جعل الشركة الحق للمستأجر في تغيير نوعية السيارة المستأجرة: فلا يصح، ولا يحق له إبدالها بأخرى قولاً واحداً بين أهل العلم (١٣١).

وذلك لأنَّ العقد وقع على عينها (١٣٢) فلم يملك المستأجر إبدالها بغيرها، كما لو باع عيناً فأراد أن يبدلها بغيرها (١٣٣)، ولما فيه من فسخ ما وجب له من الأجرة في منافع يتأخر قبضها، وهو من فسخ الدين في الدين (١٣٤).

بيد أنَّ الحكم مقيد عند المالكية بما إذا نقد المستأجر الأجرة ولم يضطر، فخرج بذلك - عندهم - مسألتان:

إحدهما: إذا لم ينقد المستأجر الأجرة، فيجوز له الإبدال - والحالة هذه - وإن لم يضطر. الثانية:

أن يضطر المستأجر إلى الإبدال، كما لو كان في فلاة من الأرض فهلكت أو ضاعت، فله الإبدال، لأنَّ الضرورات تبيح المحضورات (١٣٥).

قال الصاوي: «لا يجوز الرضى بغير المعينة إلا بقدر الضرورة، فبعد زوالها لا يجوز، فالجواز ليس مطلقاً» (١٣٦).

قلت: وعلى هذا فجعل الشركة للمستأجر الحق في طلب تغيير نوعية السيارة أو مدة

١٣١- انظر: الفتاوى الهندية، ج٤، ص٤٨٨، الشرح الصغير، ج٥، ص٣٤، نهاية المحتاج، ج٥، ص٣٠٤، كشف القناع، ج٤، ص٢٦.

١٣٢- كشف القناع، ج٤، ص٢٦.

١٣٣- انظر: المهذب، ج١، ص٤١٠.

١٣٤- انظر: الشرح الصغير، ج٥، ص٣٢٤.

١٣٥- انظر: الشرح الصغير، ج٥، ص٣٢٤.

١٣٦- حاشية الصاوي، ج٥، ص٣٢٤.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

العقد من فترة العقد الحالية إلى فترة زمنية أخرى ، من الشروط المنافية لمقتضى العقد .  
وللفقهاء من الشروط المنافية لمقتضى العقد ثلاثة أقوال :  
أحدهما : أنه يفسد العقد . وهذا مذهب الحنفية (١٣٧) .  
الثاني : أن الشرط المنافي لمقتضى العقد باطل مبطل للعقد ، وهذا قول الملكية  
والشافعية . (١٣٨)  
الثالث : أن الشرط فاسد والعقد صحيح ، وهو المعتمد من مذهب الحنابلة (١٣٩) .  
النقطة التاسعة :

تعهد المستأجر في العقد بعدم تسليم السيارة المستأجرة لأي شخص آخر لقيادتها ،  
أو تأجيرها له ، بدون موافقة كتابية من المؤسسة (١٤٠) .  
وفي صحة هذا الشرط قولان لأهل العلم :  
أحدهما : صحة هذا الشرط ، ولا يجوز للمستأجر مخالفته ، وهذا مذهب الحنفية (١٤١) .  
فإن خالف المستأجر الشرط : ضمن إذا عطب العين المستأجرة ، لأنه صار متعديا ،  
لأن الركوب واللبس مما يتفاوت فيه الناس ، فرب خفيف جاهل أضرب على الدابة من ثقيل  
عالم ، ولأنه مما يختلف بالمستعمل (١٤٢) .  
القول الثاني : أنه شرط فاسد لا يلزم الوفاء به ويصح العقد ، وهذا هو المعتمد من

١٣٧- انظر: بدائع الصنائع، ج ٥، ص ١٦٩.

١٣٨- انظر: البهجة في شرح التحفة، ج ٢، ص ٨، نهاية المحتاج، ج ٣، ص ٤٣٤.

١٣٩- انظر: شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ١٦٣.

١٤٠- انظر: عقد «أ»، بند «١٣،٤»، «ب»، بند «١٣».

١٤١- انظر: مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٣٧٧.

١٤٢- انظر: الدر المختار وحاشية ابن عابدين عليه ج ٦، ص ٣٥.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

مذهب المالكية (١٤٣) والشافعية (١٤٤) والحنابلة (١٤٥).

واحتج الحنابلة لذلك : بأنه شرط ينافي العقد ، إذ مقتضاه الملك ومن ملك شيئاً أستوفاه بنفسه ونائبه (١٤٦).

الترجيح :

والراجح - في نظري - ما ذهب إليه جمهور العلماء ، من القول بفساد هذا الشرط ، فلا يلزم المستأجر الوفاء به ، لأنه ملك المنفعة بالعقد ، فكان له التسلط على استيفائها بنفسه ونائبه (١٤٧) ، وله أن يملكها لمن شاء كسائر أملاكه (١٤٨) لأن ذلك استيفاء للمنفعة المستحقة من غير زيادة (١٤٩) فكان اشتراطه فاسداً ، كما لو شرط على مشتر أن لا يبيع ولا يهب .

النقطة العاشرة :

يقر المستأجر بأنه في حالة إلغاء العقد ، لعدم سداد الإيجار الشهري ، أو لمخالفة بنود أو شروط العقد ، يحق للشركة سحب السيارة من أي مكان تجدها فيه ، كما يقرب بإخلاء مسؤولية الشركة من أي متعلقات تكون له داخل السيارة وقت سحبها (١٥٠).

قلت : وفي هذا البند نظر لا يخفى ، فإن السيارة قد أخذت بموجب عقد وقع فيه تسليم

١٤٣- انظر: جامع الأمهات ص ٤٣٧، مواهب الجليل ج ٥، ص ٤١٧.

١٤٤- وهو شرط مفسد للعقد عند الشافعية، كما لو اشترط على مشتر أن لا يبيع، انظر، نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٣٠٣.

١٤٥- انظر: شرح منتهى الإرادات، ٢٥ ص ٣٦٧.

١٤٦- انظر: كشف القناع، ج ٤، ص ١٥.

١٤٧- انظر: المرجع المتقدم.

١٤٨- مواهب الجليل، ج ٥، ص ٤١٧.

١٤٩- نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٣٠٣، ٣٠٤.

١٥٠- عقد «أ»، بند «٧» فقرة «ج».

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

واستلام، فوجب أن يكون فسخه بموجب محضر يقع فيه تسليم من المستأجر واستلام من المؤجر.

ثم إن السيارة قد يكون فيها أموال للمستأجر من عقود ألماس أو ذهب أو ورق نقدي، ثم تقوم الشركة بسحبها من غير علمه بوساطة موظفين يعلمون خلو مسؤوليتهم من هذه الأموال إن انتهبها، مع ما فشا من فساد ذم كثير من أولئك، فقد تضمن هذا البند ما تضمن من التعدي على أموال المسلمين، واستحلال انتهابها بالباطل، فسيارة الإنسان حرز لماله، فكل تعد عليها وعلى متعلقاتها، يعد سرقة يقام على فاعله الحد، وأي شرط يمنع ذلك فهو شرط يمنع ذلك فهو شرط باطل معارض لنصوص الشرع.

كما أن في هذا الشرط فتحاً لباب الخصومة والنزاع، وإهداراً للحق العام، وتجاوزاً لحقوق السلطة، فوجب منعه.

## المبحث الخامس البديل لهذا العقد

تقدم لنا القول في المبحث الرابع بطلان هذا العقد، وحرمة جريانه بين المتعاقدين. والبديل لهذا العقد هو العودة إلى «بيع التقسيط» الذي ضربت عنه الشركات صفحاً فلم تعد تتعامل به.

ويمكن أن تحتفظ هذه الشركات بالأوراق الرسمية للسيارة من عقد البيع والاستمارة رهنًا إلى استيفاء الثمن، كي تحمي حقوقها من تصرف المشتري في السيارة ببيع أو هبة،

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

ونحوهما، وتسلمه في المقابل ورقة إفادة لا استعمالها عند اقتضاء الحاجة إليها من وقوع حادث أو تفتيش مروري أو نحوهما.

وقد اطلعت على مجموعة من البدائل المقترحة لهذا العقد التي لا تخلو من فرض مخارج للتوصل إلى شرعية هذا العقد، أو ذريعة توقع العاقدين في المنوع من العقود، لا سيما وأن غالب هذه المؤسسات تتاجر بفتاوى العلماء كي تجلب لها العملاء، فتأخذ من فتاؤهم ما يحلو لها بعد أن ترفع عنها القيود الشرعية التي قيدت بها الفتوى، وتضيف إليها شروطاً أخرى تعود بها إلى العقد الأول وهو «الإجارة المنتهية بالتمليك» إذ لا يعدو الأمر بالنسبة لها إلا التشبث بأسماء تجلب لها الجمهور مع بقاء مضمون العقد الأول قلباً وقالباً، وقد جاءت الشريعة الإسلامية بسد الذرائع.

ويمكن أن نعرض لبعض هذه البدائل في الصور التالية:

إحداها: عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة، وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة.

الثانية: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر - بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة - في شراء العين المستأجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

الثالثة: عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجر بثمن يتفق عليه الطرفان.



## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

الرابعة: عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق (١٥١).

قلت: يظهر من خلال تأمل البدائل المتقدمة الأمور التالية:

الأمر الأول: أن الفتوى يجب أن لا تكون بمنأى عن الحال والواقع، والقائم في عمل الشركات التي تتعامل بهذا النوع من البيوع أنها لا تهدف إلى التأجير بحال، ولم تفتح أبوابها لذلك، وهذا صريح قولهم، وهو ظاهر من عقودهم المبرمة، ومن رفضهم كل مستأجر لا يقصد التملك بالعقد، وبهذا علم أنهم لا يقبلون بحال مجرد التأجير ما لم يكن تمليكا، وإن قبلوا ظاهراً بذلك فهو إقرار مبطن بشروط وبنود تخدم أهدافهم، وتلزم المستأجر بتملك السيارة بما أخذوا عليه من أقساط مرتفعة لا تصح أن تكون أقساط إيجارية، وقد جاءت الشريعة الإسلامية بسد الذرائع.

الأمر الثاني: أن عقد الإجارة الذي يقترن به عقد بهبة العين بعد سداد كامل الأجرة، لا يصح صدوره من عاقل في السلعة التي يقصد من ورائها الربح، إذ لا يمكن أن يؤجر عاقل منزله أو سيارته لشخص بأقساط إيجارية مناسبة، يستهلك منافعها، ثم يهبها له في نهاية العقد، هذا فضلاً عن أن يصدر مثل ذلك من شركات هدفها التسابق في تسويق سلعتها بأعلى قدر ممكن من الربح، فكان لا بد أن يستوفوا قيمة السيارة كاملة محسوبة من الأقساط الشهرية في ظل هذا العقد، وهو «هبة العين بعد سداد أقساطها الإيجارية».

١٥١- وهذه البدائل الأربعة من صور العقد الجائزة التي انتهى إليها مجمع الفقه الإسلامي، بقرار رقم ١١٠ (٤) / ١٢) في دورته الثانية عشرة بالرياض، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ - إلى غرة رجب ١٤٢١هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م)

## الإجارة المنتهية بالتملك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

وعاد الأمر إلى العقد الأول .

الأمر الثالث : أن عقد الإجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط في شراء العين المؤجرة بسعر السوق ، إقترن به وعد بيع العين المؤجرة بعد السداد ، أو الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء المستأجر .

قلت هذه الصور الثلاث للعقد لا تصح وما تقرر من أهداف هذه الشركات في الأمر الأول ، لتناقض القصدين ، فالقصد من هذه الصور الثلاث : هو الإيجار بأقساط حقيقية مناسبة ثم يترك الخيار للمستأجر - بعد السداد - في الشراء أو الرفض ، وقصد تلك الشركات من العقد : هو البيع لا التأجير ، بأقساط إيجارية في الظاهر وتملكية في المضمون والباطن ، وخصم جزء من المبلغ ليكون قيمة تملكية وذلك لإحكام الغطاء على عقد البيع . وعلى هذا فالفتوى بمثل تلك البدائل هو عود إلى ذات العقد الممنوع ، وهو «الإيجار المنتهي بالتملك» ، وإن زال اسم العقد مع بقاء مضمونه ومسماه ، فتقرر أن البديل الأمثل - والحالة هذه - هو عودة الشركات إلى «بيع التقيسيط» سداً لذريعة أن يتخذ الناس من المشروع طريقاً إلى الحرام الممنوع ، والله تعالى أعلم .

## الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات ، أحمده أن أتم علي نعمة إخراج هذا البحث ، ووفقني إلى ما خلصت إليه من نتائج أو جزها في النقاط التالية :

الأولى : أن عقد «الإجارة المنتهي بالتملك» من العقود المستحدثة وهو عقد مركب شكلاً - لا قصداً - من بيع وإجارة والقصد هو البيع ، فهو عقد بيع بالتقيسيط ألبس ثوب الإيجار

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

المنتهي بالتمليك، يحدد الطرفان فيه ثمناً رمزياً للسيارة المؤجرة، يدفعه المستأجر في نهاية المدة المتفق على أنها مدة الإجارة، فإذا دفعه كانت السيارة ملكاً له، فهو إذن عقد إيجار ساتر للبيع.

الثانية: أن الغرض من هذا العقد هو ألا تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد العقد والاستيثاق من أن المشتري سيفي بالثمن كاملاً في الوقت المحدد والحق في منع المشتري من التصرف بالسيارة في العقد قبل انتهاء دفع الأقساط الواجبة عليه، واسترجاعها عند عدم الوفاء في الوقت المحدد، والحصول على مقابل انتفاع المشتري بالسيارة في حالة عدم البيع، وأمن شر إفلاس المشتري ومزاحمة الدائنين له.

الثالثة: أن الراجح في هذا العقد بطلانه، وحرمة التعامل به، وعدم صحة جريانه بين المتعاقدين.

الرابعة: أن هذا العقد قد اشتمل على تزوير وغش ومخادعة، فلا يصح أن يوصف بأنه عقد بيع ولا عقد إجارة بحال، لما تقدم.

الخامسة: أن البيع تمليك أصل ومنفعة، والإجارة تمليك منفعة مع بقاء الأصل، ولا يمكن أن يتوارد على عين واحدة في عقد واحد: تمليك العين والمنفعة وتمليك المنفعة دون العين.

السادسة: يجوز بيع العين المستأجرة- حال الإجارة- على المستأجر أو غيره، ولا تنسخ الإجارة به.

السابعة: أن هذا العقد قد اشتمل على جملة من الشروط والبنود التي لا يصح معها العقد.

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

الثامنة: أن من شروط صحة عقد البيع والإجارة «أن يكون المثلن، والأجرة معلومين حال العقد» وهذا محل اتفاق بين أهل العلم، والواقع في هذا العقد أن المثلن والأجرة مجهولان .

التاسعة: إن المتأمل في الإجراءات التي يتبعها المؤجر حين يطلب منه المستأجر تغيير مدة العقد من فترة العقدة الحالية - وهي (٢٤) شهراً إلى فترة زمنية أقصر - وهي (١٢) شهراً يجد أمرين :

أولهما: أن القسط الإيجاري لا يصح أن يكون قيمة إيجارية خالصة، لأنه تضمن زيادة تمثل تسعة أعشار قيمة السابق، بل هو قسط تضمن إيجاراً وتملكاً في آن واحد .  
الثاني: أن الإقالة فسخ، فلا تصح بزيادة على الأجرة المتفق عليها، لأن مقتضى الإقالة رد الأمر إلى ما كان عليه، ورجوع كل منهما إلى ما كان له، وهذا يعني إعفاءه من الاستمرار في المدة المتفق على إعفائها وعن قيمة إيجارها .

وأما احتساب القيمة كاملة دون أن يتمتع المستأجر بإيجارها: فهذا العمل في الشرع يعد ضرباً من ضروب أكل أموال الناس بالباطل، وهل يرضى مستأجر بمثل هذا؟  
وهل ما تقوم به الشركة من إقالة المستأجر عن بقية مدة الإجارة المتفق عليها في العقد مع تحصيل قيمتها منه يعد إقالة وعفواً؟

وعليه: فهذه الزيادة لكل قسط شهري، وإلزام المستأجر دفعها، لا وجه لها بحال، بل هي زيادة تأخذها الشركة كي تستوفي قيمة العقد بعد خصم قيمة الأجل والتأمين للسنة الملعاة، وهذا يعني بالضرورة أن هذه الأقساط الإيجارية التي يدفعها المستأجر ليست إلا أقساط تملكية ألبيت لباس الإجارة، حتى تضمن الشركات حقوقها كاملة .

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

العاشرة: أن ما يسمونه بـ «قيمة التمليك» والتي يقوم المستأجر بسدادها في نهاية مدة العقد إذا رغب في شراء سيارة هي مبلغ زهيد لا يصح أن يكون قيمة حقيقية للسلعة .  
الحادية عشرة: أن من شروط هذا العقد «أن السيارة مؤمن عليها بموجب بوليصة تأمين ضد الحوادث وضد الغير» وهذا من الشروط المحرمة التي تضمنها العقد، فإن التأمين التجاري محرم بجميع أنواعه، سواء كان على النفس، أو البضائع التجارية، أو غير ذلك من الأموال، وهذا ما قرره مجلس هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية، وهو قرار مجلس المجمع الفقهي الإسلامي برابطة العالم الإسلامي .

الثانية عشرة: أن يد المستأجر يد أمانة لا يد ضمان ولو اشترط المؤجر عليه الضمان وهذا محل اتفاق بين علماء المذاهب، اللهم إلا أن يخالف المستأجر فيكون استعماله تعدياً: فيضمن - والحالة هذه - لتعديده .

الثالثة عشرة: أن على المؤجر كل ما يتمكن به المستأجر من الانتفاع، مما يتوقف عليه أصل الانتفاع، كزمام مركوب، ولجامه، وإكافه، وعمارة الدار المستأجرة، وصيانتها من ترميم وتطين ونحوهما . وعلى هذا تتفق آراء المذاهب الأربعة .

ولو شرط المؤجر على المكتري ذلك: لم يصح، لأنه يؤدي إلي جهالة الأجرة .  
الرابعة عشرة: أن مؤسسات التأجير وسعت دائرة فسخ العقد بينها وبين المستأجر، فجعلت له باباً مفتوحاً على مصراعيه، وهذا خلاف الشرع، ذلك أن حقيقة الفسخ شرعاً «هو حل ارتباط العقد» يعني زوال ذلك الارتباط اللازم والملزوم بالحقوق الشرعية المترتبة عليه، فإذا كان عقده وارتباطه وما ترتب عليه من حقوق والتزامات إنما حصل بدليل الشرع، وجب أن يكون حله وزوال ما ترتب عليه بدليل الشرع أيضاً، فليس لبشر حق في

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

أن يعقد أو يحل إلا ما قام الدليل على جواز عقده وحله من المعاملات .  
الخامسة عشرة : أن ضابط ما يصح به الفسخ في عقد الإجارة ، يقع : بتلف العين المؤجرة ، وظهورها معيبة وفوات المقصود من العقد وهذا قدر متفق عليه بين المذاهب الأربعة .  
السادسة عشرة : أن فسخ عقد الإجارة بسبب مبيح للفسخ يوجب للمؤجر قدر حقه من المدة التي انتفع بها المستأجر ، وأما احتساب القيمة كاملة دون أن يتمتع المستأجر بإجارتها فهذا ضرب من ضروب أكل أموال الناس بالباطل .  
السابعة عشرة : أن الإجارة عقد لازم من الطرفين - ليس لواحد منهما فسخها - يقتضي تمليك المؤجر الأجر ، والمستأجر المنافع ، فإذا فسخ المستأجر الإجارة قبل انقضاء مدتها ، وترك الانتفاع بها اختياراً منه : لم تنفسخ الإجارة ، والأجر لازم له ، ولم يزل ملكه عن المنافع ، كما لو اشترى شيئاً وقبضه ثم تركه ومثل ذلك المؤجر إن كان الفسخ من قبله .  
الثامنة عشرة : أن العقد بهذه الخصائص هو عقد غرر ومجازفة ، لأن المشتري قد يعسر في آخر قسط ، فيخسر الثمن والمثمن ، مقابل حصول البائع على العوض والمعوض ، وهذا خلاف القاعدة الفقهية وهي أن «الأصل ألا يجتمع العوضان لشخص واحد» لأنه بمعنى العبث وأكل أموال الناس بالباطل ، ولذلك لا يجوز أن يكون للبائع الثمن والمثمن ، ولا للمؤجر الأجرة والمنفعة .

التاسعة عشرة : أن الراجح ما ذهب إليه جمهور المالكية والشافعية والحنابلة ، من القول بفساد اشتراط المؤجر على المستأجر عدم تسليم السيارة المستأجرة لأي شخص آخر لقيادتها ، أو تأجيرها له ، بدون موافقة كتابية من المؤجر .

العشرون : أن الراجح ما ذهب إليه جمهور المالكية والشافعية والحنابلة ، من القول

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

بعدم الفسخ بموت أحد المتعاقدين مع سلامة العين المعقود عليها .  
الحادية والعشرون : أن ما عقد من الإجارة على زمن معين لا يجوز فيه شرط الخيار ،  
فليس لأحد المتعاقدين حق الفسخ أثناء مدة الإجارة .  
فإن وقع الخيار قبلها - بحيث يكون ابتداء مدة الإجارة من وقت سقوط الخيار - جاز ،  
وهذا محل اتفاق بين أهل العلم .  
الثانية والعشرون : أن الراجح ما ذهب إليه جمهور المالكية والشافعية والحنابلة ، من  
أن الإجارة لا تفسخ بالأعذار ، خلافا للحنفية .  
الثالثة والعشرون : ضابط العذر المثبت للفسخ عند الحنفية : « هو كل عذر لا يمكن معه  
استيفاء المعقود عليه إلا بضرر يلحقه في نفسه أو ماله » .  
والعذر : هو العجز عن المضي على موجب العقد إلا بتحمل ضرر غير مستحق به ،  
كاكتراء دابة للسفر ثم بداله ما يوجب المنع من السفر .  
الرابعة والعشرون : أن تخلف المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط الإيجارية في  
موعد استحقاقها لا يخوّل المؤجر حق الفسخ إلا أن يكون مفلساً .  
وهذا ما عليه المعتمد عند المذاهب الأربعة .  
زاد الشافعية والحنابلة : أو كان الثمن مسافة قصر فصاعداً .  
الخامسة والعشرون : أن مخالفة المستأجر لقواعد وشروط العقد لا يعطي للمؤجر حق  
الفسخ فيما وقفت عليه من كتب أهل العلم في باب الإجارة ، بل الواجب على العاقدين  
الالتزام بشروط العقد .  
فإن خالف المستأجر : لم يجز ، وإن تلفت العين المستأجرة بسبب ذلك : ضمن مطلقاً .

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د . محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

السادسة والعشرون : أن مخالفة المستأجر لقواعد وأنظمة المرور ، وتكرار الحوادث لا تخوّل المؤجر حق الفسخ ، بل المعتمد من مذاهب الأئمة الأربعة : أن للمؤجر أن يشترط على المستأجر ما فيه غرض ومصلحة للعين المستأجرة ، كأن يشترط عليه أن لا يسير بها في الليل أو أن لا يتأخر بها عن القافلة ومثله أن لا يخالف بها قواعد وأنظمة المرور .  
فإن خالف المستأجر : ضمن لمخالفته الشرط الصحيح .

فإن أضر المستأجر بالعين المستأجرة ، بما تقع منه من مخالفات فهذا يرفع أمره إلى القضاء ليحكم فيه القاضي بما تقتضيه المصلحة .

السابعة والعشرون : أن المتأمل في الإجراءات التي يتبعها المؤجر حين يطلب منه المستأجر تغيير مدة العقد من فترة العقد الحالية ، وهي ٢٤ شهراً - إلى فترة زمنية أطول - وهي ٣٦ شهراً يجد أن هذا العقد بيع لا إيجار ، وذلك لأن العقد قائم على احتساب سعر السيارة النقدي ، وقدر قيمة الأجل والتأمين مضروباً في عدد سنوات الإيجارة - وهي ثلاث سنوات - وهذا هو عين البيع وإن اختلف اسمه .

وإذا تقرر أنه عقد بيع ، فإن ما تقدم من إجراءات هي عين الربا ، وذلك هو قول العرب - قبل الإسلام - حين يحل الدين «إما أن تؤدي أو تربى» فكذا هذه المؤسسات لسان حالها يقول للمستأجر حين يرغب زيادة الأجل ؛ إما أن تؤدي الأقساط في مواعيدها وفي إطار الأجل المحدد ، وإما أن تزيد في قيمة السيارة مقابل زيادة الأجل ، وقد جاءت الزيادة بواقع ١٠,٥ ٪ تقريباً مقابل زيادة الأجل اثني عشر شهراً .

الثامنة والعشرون : أن جعل المؤجر للمستأجر الحق في تغيير نوعية السيارة المستأجرة : لا يصح ، ولا يحق له إبدالها بأخرى ، قولاً واحداً بين أهل العلم . بيد أن الحكم عند



## الإجارة المنتهية بالتملك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

المالكية بما إذا نقد المستأجر الأجرة ولم يضطر .

التاسعة والعشرون : أن البدائل المقترحة لهذا العقد ، لا تخلو من فرض مخارج للتوصل إلى شرعية هذا العقد ، أو ذريعة توقع المتعاقدين في الممنوع من العقود ، لا سيما وأن غالب هذه المؤسسات تتاجر بفتاوى العلماء كي تجلب لها العملاء .

الثلاثون : أن البديل لهذا العقد ، هو عودة الشركات إلى «بيع التقييط» ، وذلك سدا لذريعة أن يتخذ الناس من المشروع طريقاً إلى الحرام الممنوع .

ويمكن أن تحتفظ هذه الشركات بالأوراق الرسمية للسيارة من عقد البيع والاستمارة ، كي تحمي حقوقها من تصرف المشتري في السيارة ببيع أو هبة ونحوهما ، وتسلمه في المقابل ورقة إفادة لا استعمالها عند اقتضاء الحاجة إليها من وقع حادث أو تفتيش مروري أو نحوهما .

هذا والحمد لله أولاً وآخراً ، وصلى الله على نبينا محمد ، وعلى آله وصحبه ومن اهتدى بهديه إلى يوم الدين .

## ملحق البحث

ويشتمل على :

١- صورة من فتوى هيئة كبار العلماء

٢- صورة من فتوى المجمع الفقهي

٣- صورة من عقد إحدى شركات التأجير المنتهي بالتملك

## قرار رقم ١٩٨ وتاريخ ٦/١١/١٤٢٠ هـ

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده نبينا محمد، وعلى آله وصحبه، وبعد: فإن مجلس هيئة كبار العلماء درس موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك في دوراته التاسعة والأربعين، والخمسين، والحادية والخمسين، بناء على استفتاءات متعددة وردت إلى الرئاسة العامة لإدارت البحوث العلمية والإفتاء، واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قبل عدد من الباحثين وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في مدينة الرياض ابتداء من تاريخ ٢٩/١٠/١٤٢٠ هـ. استأنف دراسة هذا الموضوع، وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً لما يأتي:

أولاً: أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه، فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري، وحيث لا يصح عقد الإجارة على البيع لأنه ملك للمشتري، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر. والبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه، فتلفه عليه عيناً ومنفعة، فلا يرجع بشيء منهما على البائع، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها، فتلفها عليه عيناً ومنفعة، إلا أن يحصل من المستأجر تعد أو تقريط.

ثانياً: أن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفى به قيمة المعقود عليه، ويعد البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه. مثال ذلك: إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال، وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

المقدرة، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه العين باعتبار أنها مؤجرة ولا يرد عليه ما أخذ منه بناء على أنه استوفى المنفعة، ولا يخفى ما في هذا من الظلم والإجاء إلى الاستدانة لإيفاء القسط الأخير.

ثالثاً: أن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبحت ذم كثير منهم مشغولة منهكة، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين لضياح حقوقهم في ذم الفقراء.

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً وهو أن يبيع الشيء ويهرنه على ثمنه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ونحو ذلك.

والله موفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

## هيئة كبار العلماء

رئيس المجلس:

عبد العزيز بن عبد الله بن محمد آل الشيخ

- |                                  |                           |                                       |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| □ صالح بن محمد اللحيدان          | □ ناصر بن حمد الراشد      | □ محمد بن سليمان البدر                |
| □ راشد بن صالح بن خنين           | □ محمد بن عبد الله السبيل | □ محمد بن زيد آل سليمان               |
| □ محمد بن إبراهيم بن جبير        | □ د. عبد الله بن محمد بن  | □ بكر بن عبد الله بن أبوزيد           |
| □ عبد الله بن سليمان المنيع      | □ إبراهيم آل الشيخ        | □ حسن بن جعفر العتمي                  |
| □ عبد الله بن عبد الرحمن الغديان | □ عبد الرحمن بن حمزة      | □ د. عبد الوهاب بن إبراهيم أبو سليمان |
| □ د. صالح بن فوزان الفوزان       | □ المرزوقي                | □ صالح بن عبد الرحمن                  |
| □ محمد بن صالح العثيمين          | □ عبد الله بن عبد المحسن  | □ الأظم / لم يحضر لمرضه               |
| □ عبد الله بن عبد الرحمن البسام  | □ التركي                  |                                       |

## قرار رقم ١١٠ (١٢/٤) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك وصكوك التأجير

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠).

بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع «الإيجار المنتهي بالتملك، وصكوك التأجير» وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء.  
قرر ما يلي:

### - الإيجار المنتهي بالتملك -

أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

أ- ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد  
ب- ضابط الجواز:

١- وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر، زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي

## الإجارة المنتهية بالتمليك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

الوعد في الأحكام .

٢- أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع .

ج- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعدي المستأجر أو تفريطه ، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانت المنفعة .

د- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر .

هـ- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ، أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين .

و- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة .

ثانياً: من صور العقد المنوعة:

أ- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر خلال المدة المحددة ، دون إبرام عقد جديد ، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً .

ب- إجارة عين لشخص بأجرة ، معلومة ، ولمدة معلومة ، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة ، أو مضاف إلى وقت في المستقبل .

ج- عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر ، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل يحدد «هو آخر مدة عقد الإيجار» .

وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية ، ومنها هيئة كبار العلماء

بالمملكة العربية السعودية .

## الإجارة المنتهية بالتملك

د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

ثالثاً: من صور العقد الجائزة:

أ- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترب به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، «وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ١٣ / ١ / ٣» في دورته الثالثة .

ب- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء الإجارة «وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ (٥ / ٦) في دورته الخامسة» .

ج- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة مدة معلومة، واقترب به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان .

د - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق «وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم ٤٤ / ٦ (٥)» أو حسب الاتفاق في وقته .

رابعاً: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتملك محل خلاف وتحتاج إلى دراسة تعرض في دورة قادمة إن شاء الله تعالى .

## صكوك التأجير:

- يوصي المجمع بتأجيل موضوع صكوك التأجير لمزيد من البحث والدراسة لي طرح في دورة لاحقة .

## قائمة المراجع

- ١- إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل. الألباني، محمد ناصر الدين، الطبعة الأولى، بيروت: المكتب الإسلامي ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م.
- ٢- الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية. السيوطي، جلال الدين عبد الرحمن، الطبعة الأخيرة، مصر: شركة مكتبة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، ١٣٧٨هـ / ١٩٥٩م.
- ٣- الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل «مع كشف القناع» إعداده المهج للاستفادة من المنهج الجكني، أحمد بن أحمد المختار، عني بمراجعته: عبد الله إبراهيم الأنصاري، الناشر: دار إحياء التراث الإسلامي بدولة قطر ١٤٠٣هـ / ١٩٨٣م.
- ٤- أنيس الفقهاء في تعريفات الألفاظ المتداولة بين الفقهاء. القونوي، قاسم.
- تحقيق الدكتور: أحمد بن عبد الرزاق الكبيسي، الطبعة الأولى، الناشر: دار الوفاء ١٤٠٦هـ / ١٩٨٦م.
- ٥- البحر الرائق ابن نجيم، زين الدين الحنفي، باكستان: المطبعة العربية، الناشر: المكتبة الماجدية، باكستان.
- ٦- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. الكاساني، علاء الدين أبوبكر بن مسعود، الطبعة الثانية، الناشر: دار الكتاب العربي، بيروت ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢.
- ٧- بداية المجتهد ابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد. بيروت: دار الفكر.
- ٨- البهجة في شرح التحفة التسولي، أبو الحسن علي بن عبد السلام. الطبعة الثالثة بيروت: دار المعرفة للطباعة والنشر والتوزيع، ١٣٩٧هـ / ١٩٧٧م.
- ٩- تحفة المحتاج إلى شرح المنهاج «مع حاشية الشرواني وابن قاسم». الهيتمي، شهاب الدين أحمد بن حجر، الناشر: دار الفكر، بيروت.
- ١٠- تكملة المجموع «مع المجموع». الطيعي، محمد نجيب.
- ١١- جامع الأمهات. ابن الحاجب، جمال الدين بن عمر. حققه وعلق عليه: أبو عبد الرحمن الأخرسي، دمشق - بيروت: اليمامة للطباعة والنشر: الطبعة الأولى، ١٤١٩هـ / ١٩٩٨م.
- ١٢- حاشية ابن عابدين «رد المختار على الدر المختار» ابن عابدين، محمد أمين. الطبعة الثانية: ١٣٨٦هـ / ١٩٦٦م. بيروت: دار الفكر، ١٣٩٩هـ / ١٩٤٩هـ.
- ١٣- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير الدسوقي، محمد عرفة، بيروت: دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع.
- ١٤- حاشية الشبراملسي على نهاية المحتاج «مع نهاية المحتاج». الشبراملسي، أبو الضياء نور الدين علي بن علي، بيروت: دار إحياء التراث العربي، الناشر: المكتب الإسلامي.
- ١٥- حاشية الصاوي على الشرح الصغير «مع الشرح الصغير» الصاوي، أحمد بن محمد.
- ١٦- الدر المختار شرح تنوير الأبصار (مع حاشية ابن عابدين)، الحصكفي، محمد علاء الدين بن علي، الطبعة الثانية: ١٣٨٦هـ / ١٩٦٦م، بيروت: دار الفكر: ١٣٩٩هـ / ١٩٧٩م.
- ١٧- روضة الطالبين وعمدة المفتين النووي، محي الدين يحيى بن شرف، الطبعة الثانية، بيروت: المكتب الإسلامي، ١٤٠٥هـ / ١٩٨٥م.
- ١٨- الروض المربع بشرح زاد المستقنع البهوتي، منصور بن يونس، تحقيق وتعليق: محمد عبد الرحمن عوض. الطبعة الثانية، الناشر: دار الكتاب العربي، بيروت: ١٤٠٦هـ / ١٩٨٦م.
- ١٩- السنن الكبرى البيهقي، أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي، بيروت: دار الفكر.
- ٢٠- شرح البهوتي على الإقناع «كشف القناع»
- ٢١- شرح الرملي على منهاج الطالبين «نهاية المحتاج».
- ٢٢- شرح روض الطالب الأنصاري، شيخ الإسلام، أبو يحيى زكريا، الناشر: المكتبة الإسلامية.
- ٢٣- شرح الزرقاني على خليل.
- الزرقاني، عبد الباقي بن يوسف، بيروت: دار الفكر: ١٣٩٨هـ / ١٩٧٨م.
- ٢٤- الشرح الصغير الدردير، أبو البركات أحمد بن محمد بن أحمد. القاهرة: مطبعة

## الإجارة المنتهية بالتمليك

## د. محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي

- عيسى البابي الحلبي وشركاه.  
 ٢٥- الشرح الكبير على مختصر خليل مع (حاشية الدسوقي)  
 الدردير، أبو البركات أحمد. بيروت: دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع.  
 ٢٦- الشرح الممتع على زاد المستقنع  
 ابن عثيمين، محمد بن صالح. تحقيق، د. سليمان أبا الخيل، د. خالد المشيقح. الطبعة الأولى، الرياض: مؤسسة آسام للنشر، ١٤١٥هـ/١٩٩٤م.  
 ٢٧- شرح منتهي الإرادات  
 البهوتي، منصور بن يونس بيروت: دار الفكر، الطبعة الأولى، بيروت: المكتب الإسلامي: ١٤٢١هـ/١٩٩١م.  
 ٢٨- صحيح مسلم. القشيري. مسلم بن الحجاج. تركيا: دار الدعوة، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م.  
 ٢٩- عون المعبود شرح سنن أبي داود.  
 العظيم آبادي، محمد شمس الحق، الطبعة الثالثة، بيروت: دار الفكر ١٣٩٩هـ.  
 ٣٠- الفتاوى الهندية  
 تأليف جماعة من علماء الهند برئاسة الشيخ نظام، الطبعة الثالثة، بيروت، دار إحياء التراث العربي، ١٤٠٠هـ-١٩٨١م.  
 ٣١- فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب  
 الأنصاري، أبو يحيى زكريا الناشر: دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت توزيع: دار الباز للنشر والتوزيع  
 ٣٢- قرارات مجلس المجمع الفقهي الإسلامي لرابطة العالم الإسلامي من دورته الأولى لعام ١٣٩٨هـ- حتى الدورة الثامنة ١٤٠٥هـ مكة المكرمة: مطابع رابطة العالم الإسلامي.  
 ٣٣- كشف القناع عن متن الإقناع.  
 البهوتي، منصور بن يونس، راجعه وعلق عليه: هلال مصيلحي، الناشر: مكتبة النصر الحديث بالرياض.  
 ٣٤- لسان العرب  
 ابن منظور، محمد بن مكرم. بيروت دار صادر.  
 ٣٥- المبسوط.  
 السرخسي، شمس الدين، الطبعة الثالثة بيروت: دار المعرفة، ١٣٩٨هـ/١٩٧٨م.  
 ٣٦- مجمع الزوائد ومنبع الفوائد.  
 الهيتمي، نور الدين علي بن أبي بكر. الناشر: مؤسسة المعارف، بيروت ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م.  
 ٣٧- المجموع شرح المهذب.
- النووي، ابن زكريا محي الدين بن شرف. بيروت، دار الفكر.  
 ٣٨- المحلى بالآثار  
 ابن حزم أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد تحقيق: د. عبد الغفار سليمان البنداري، بيروت دار الكتب العلمية: ١٤١٨هـ/١٩٨٨م. توزيع: دار الباز، مكة المكرمة.  
 ٣٩- مختصر خليل (مع الشرح الكبير)  
 خليل بن إسحاق الجندي.  
 ٤٠- مسند الإمام أحمد بن حنبل.  
 ابن حنبل، أحمد بن محمد، تركيا: دار الدعوة، ١٤٠٢هـ-١٩٨٢هـ.  
 ٤١- المغني  
 ابن قدامة، موفق الدين عبد الله بن أحمد. بيروت دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع: ١٣٩٣هـ/١٩٧٣م.  
 ٤٢- ملتقى الأبحر (مع مجمع الأنهر).  
 الحلبي، إبراهيم.  
 ٤٣- منار السبيل في شرح الدليل.  
 ابن ضويان، إبراهيم بن محمد، تحقيق: زهير الشاويش. الطبعة الخامسة بيروت.  
 ٤٤- منهاج الطالبين وعمدة المفتين.  
 النووي، أبو زكريا يحيى بن شرف، بيروت، دار المعرفة للطباعة والنشر.  
 ٤٥- المهذب  
 الشيرازي، أبو إسحاق إبراهيم بن علي، الطبعة الثانية، بيروت: دار المعرفة، ١٣٧٩هـ-١٩٥٩م. الناشر: دار الباز بمكة المكرمة.  
 ٤٦- مواهب الجليل لشرح مختص خليل.  
 الحطاب، أبو عبد الله محمد بن محمد. الطبعة الثانية، بيروت: دار الفكر، ١٣٩٨هـ-١٩٧٨م.  
 ٤٧- نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار.  
 قاضي زاده، شمس الدين أحمد بن قoder بيروت: دار الفكر. الطبعة الثانية ١٣٩٧هـ-١٩٧٧م.  
 ٤٨- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج  
 الرملي، شمس الدين محمد بن أبي العياش، بيروت، دار إحياء التراث العربي، الناشر: المكتبة الإسلامية.  
 ٤٩- الهداية شرح بداية المبتدئ (مع شرح فتح القدير)  
 المرغيناني، برهان الدين علي بن أبي بكر. الطبعة الثانية، بيروت، دار الفكر، ١٣٩٧هـ/١٩٧٧م.  
 ٥٠- الوسيط في شرح القانون المدني  
 السنهوري، عبد الرزاق أحمد. القاهرة: مطابع دار النشر للجامعات المصرية، ١٩٦٠م.