

الإجارة

جاءت الشريعة الإسلامية لرعاية وتحقيق مصالح الناس، ولحاجة الناس إلى مبادلة الأعيان شرعت البيع، ولحاجتهم إلى الحصول على المنافع شرعت الإجارة، فالإجارة عقد على منفعة مقصودة، معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم. وهي بهذا المعنى نوعان: نوع يرد على منافع الأشياء، كاستئجار الأراضي والدور، والنوع الثاني يرد على منفعة العمل، كاستئجار شخص ليقوم بعمل ما.

ومن المقرر أن كل ما ينتفع به مع بقاء عينه تجوز إجارته، وما لا فلا. ومتى صح عقد الإجارة ثبت للمستأجر ملك المنفعة، وثبت للمؤجر ملك الأجرة، لأنها عقد معاوضة.

حكم الإجارة:

الإجارة جائزة عند عامة العلماء، واستدلوا على جوازها بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول.

فمن الكتاب: قول الله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْزُقْنَهُنَّ أَجْرَهُنَّ﴾ فدللت الآية على أن الإرضاع كمنفعة يجوز أن تأخذ عليه المرضع أجراً ومن الكتاب أيضاً قوله تعالى: ﴿يَتَأْتَى اسْتَعْجَرُهُ إِتْ خَيْرَ مَنْ اسْتَعْجَرَتِ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾، وقوله تعالى: ﴿قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾.

ومن السنة: ما رواه البخاري أن عائشة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قالت: وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا خَرِيَّتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارٍ قُرَيْشٍ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَا حِلَّتِيهِمَا وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَا حِلَّتِيهِمَا صُبْحَ ثَلَاثٍ.

فقيام النبي ﷺ باستئجار الدليل، دليل على جواز الإجارة، كذلك قوله ﷺ: «مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُسَمِّ لَهُ إِجَارَتَهُ»، وقوله عليه الصلاة والسلام: «أَعْطِ الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَحِفَّ عَرْقُهُ»، كل ذلك يدل دلالة قاطعة على جواز الإجارة. وقد انعقد الإجماع على ذلك.

ومن المعقول: أن حاجة الناس إلى المنافع كحاجتهم إلى الأعيان فلما جاز العقد على الأعيان، وجب أن يجوز العقد على المنافع. ذلك أن الشخص قد يحتاج إلى منافع أعيان لا قدرة له على ابتياعها، وإن كان يسهل عليه استئجارها وتحصيل منفعتها، فجازت الإجارة لتحقيق ذلك.

أركان الإجارة: تتمثل أركان الإجارة في:

١. العاقدین وهما المؤجر والمستأجر.
 ٢. المعقود عليه، وهو الأجرة والمنفعة.
 ٣. الصيغة وهي عبارة عن الإيجاب والقبول.
- ويشترط في العاقدین أهلية التصرف، كما يشترط في الصيغة أن تكون بلفظ دال على مقصود المتعاقدين. أما المعقود عليه، وهو الأجرة والمنفعة فيشترط فيه ما يلي:
١. أن تكون المنفعة معلومة. إذ لو كانت مجهولة لوقع النزاع ولما أمكن التسليم والتسلم، فلا يحصل المقصود من العقد.
 ٢. أن يكون المعقود عليه مقدوراً على تسليمه، فلا تجوز إجارة متعذر التسليم.
 ٣. أن تكون المنفعة المعقود عليها مباحة شرعاً، فلا يجوز استئجار المنافع المحرمة.

الإجارة والبنوك الإسلامية:

استطاعت البنوك الإسلامية أن تستخدم عقد الإجارة، بما يحقق مصالح عملائها وتشغيل رؤوس أموالها، وبالتالي تحقيق مصالح المجتمع. وقد تم ذلك بالأسلوب الذي عرف باسم «الإجارة المنتهية بالتملك» وهو أسلوب من أساليب عمليات التمويل الهامة التي تقدمها البنوك الإسلامية لعملائها، فهي تقتني الأصول من أجل وضعها تحت تصرف عملائها لاستيفاء منافعها بمقابل، ويحصل تملك الأصل في نهاية عقد الإجارة بوثيقة مستقلة، بعد أن يكون هناك وعد بذلك منذ البداية.

ويختلف ما تقوم به البنوك الإسلامية عما تقوم به البنوك التقليدية بأن المخاطر والأعباء والتنفقات هنا على البنك الإسلامي، بعكس ما يقوم به البنك التقليدي من إلقاء المخاطر كلها على المستأجر. حيث يظل البنك الإسلامي مسئولاً عن الأصل الذي يملكه، ويتحمل مخاطر ذلك. والإجارة المنتهية بالتملك تفضل كثيراً أسلوب المربحة من حيث المرونة في جدولة الأقساط، وطول فترة تحمل المخاطر فيها بعكس المربحة التي تكون فترة تحمل المخاطر من قبل البنك قصيرة. كذلك لم تقتصر تطبيقات الإجارة على صيغ الإجارة لمنفعة كامل الأصل سواء كان معيناً أو موصوفاً في الذمة، وإنما ظهرت أنواع مستحدثة يتم فيها استئجار حصة مشاعة في منفعة أصل، وليس منفعة كامل الأصل، وهذا ما يسمى بعقود التملك الزمني «التايم شير» وتعني هذه العقود أن يملك الشخص مثلاً، حق الانتفاع بوحدة إقامة فندقية خلال وحدات زمنية معينة (عدد من الأسابيع أو بالأيام) من كل عام لعدد من السنوات يتفق عليه، وذلك مقابل عوض نقدي معلوم. حيث يقسم العقار إلى وحدات مكانية،

مقالات وأحاديث في المعاملات والأخلاق والاقتصاد الإسلامي

أ.د/ يوسف إبراهيم يوسف

تقسم إلى وحدات زمنية، تملك للمتفعين ضمن شروط محددة، ويقسم المتفع حصته من الوحدة السكنية مع باقي المتفعين، بحيث يحصل كل منهم على فترة زمنية محددة للانتفاع بالوحدة، ويسلمها لمتفع آخر عند انتهاء مدته، من خلال الإدارة الخاصة بالمشروع، ويلتزم المشترك بدفع الاشتراك السنوي المتفق عليه مقدماً، لإدارة المشروع، وذلك لتغطية المصاريف السنوية اللازمة للصيانة والكهرباء والمياه والحراسة.. إلخ.

ولقد انتشرت تطبيقات عقد التملك الزمني في كثير من البلدان الإسلامية، وامتدت هذه الصيغة لتشمل مجموعة مشروعات سكنية مجاورة للحرمين الشريفين في مكة المكرمة والمدينة المنورة، حيث اعتمدت السلطات السعودية قرار تطبيق نظام المشاركة في المنفعة، بعد التوصية بذلك من لجنة تطوير مكة المكرمة والمدينة المنورة، كما وافقت على السماح لكل المسلمين بالاستفادة من هذا النظام، وتم لغير السعوديين تملك عقارات لأول مرة بجوار الحرمين الشريفين.

إن تطبيقات الإجارة في العصر الحديث متسعة، وهي ذات أثر في الاقتصاد القومي يقارب أثر عقد البيع، الذي ينقل ملكية الأعيان، والإجارة تقوم بنقل ملكية المنافع.

والله ولي التوفيق