

الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة

- صور تطبيقها في المصارف الإسلامية وبيان حكمها -

أ. بلحاجي عبد الصمد

كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية

قسم العلوم الإسلامية

جامعة تلمسان

المقدمة

الحمد لله رب العالمين وأفضل الصلاة وأتم التسليم على سيدنا محمد المبعوث رحمة للعالمين، وعلى آله وأصحابه والتابعين لهم بإحسان إلى يوم الدين ويعد:

يتناول هذا البحث معاملة مستحدثة ونازلة واقعة يجري بها العمل في غالب المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية ويطبّقونها في عقودهم التي يستصدرونها لإجراء هذه المعاملة المالية، وهذه النازلة الجديدة صدرت في جوازها الفتاوى الخاصة وكذا فتاوى جماعية وقرارات عن هيئات فقهية.

والعقد الذي أدرج فيه هذه المعاملة هو عقد الإجارة المنتهية بالتملك وصورتها: أن يبرم المصرف الإسلامي مع المتعاملين عقد إجارة منتهية بالتملك لمدة طويلة نسبياً - كعشر سنوات مثلاً - مقسمة على عشرين فترة كل فترة مدتها ستة أشهر، ولكن قد تعترضه مشكلة إبقاء الأجرة على حالتها ثابتة دون زيادة أو نقصان، وأثناء هذه المدة قد تتغير الإجازات نحو الزيادة وهذا الغالب ويصدقه الواقع أو نحو النقصان.

تجاه هذا الإشكال لجأت المصارف الإسلامية إلى سلوك طريقة جديدة في تقدير الأجرة وهو تقسيمها إلى عنصرين:

1- أجرة ثابتة كل ستة أشهر مثلاً ومقدارها مبلغاً معيناً لا يتغير طوال مدة سريان عقد الإجارة.

2- أجرة متغيرة تتغير بحسب تغير مؤشر الفائدة بين البنوك في لندن المعروف باسم libor (London inter bank offer rate) أو غيره من مؤشرات الفائدة في الإمارات (Eibor) أو الكويت (Kibor) أو السعودية (SIBOR).

وتختلف المصارف الإسلامية في طريقة احتساب العنصر المتغير في تقدير الأجرة كما سيتبين معنا عند عرض صور تطبيقية له، وبناء على هذا فالأجرة تعلم وتحدد عند بدء كل فترة من فترات عقد الإجارة دون أن تكون معلومة المقدار وقت إجراء العقد.

ويعد تقليب للنظر في المسألة وإعادة النظر في كلام الفقهاء رحمهم الله في ضابط الأجرة وهو اشتراط معلوميتها عند العقد ظهر للباحث أن المسألة بحاجة للمراجعة وتعمق أكثر.

والإشكالية التي سيحاول أن يجيب عنها البحث هو هل هذه الطريقة في تقدير الأجرة يحقق الضابط الذي اتفق عليه فقهاء المذاهب الفقهية وهو معلوميتها عند إجراء العقد أم لا؟

ولقد انتظم هذا البحث في أربعة مباحث وهي كالتالي:

المبحث الأول: تعريف بالمصطلحات الواردة في العنوان

المبحث الثاني: أدلة مشروعية الإجارة

المبحث الثالث: شروط الأجرة في عقد الإجارة

المبحث الرابع: حكم الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة

أولاً: صور تطبيقها في المصارف الإسلامية

ثانياً: أقوال الفقهاء المعاصرين في حكمها

ثالث: تحليل الأقوال ومناقشتها للتوصل إلى قول راجح - في رأي الباحث -
 وأسأل الله الكريم رب العرش العظيم أن يجعل أعمالنا خالصة لوجهه
 الكريم، والله ولي التوفيق.

المبحث الأول: تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً.

أولاً: تعريف الإجارة لغة.

الإجارة لغة من أجر يَأْجُر وهو ما أعطيت من أجر في عمل، ومنه سمي
 الثواب أجراً لأن الله تعالى يعوض العبد به على طاعته أو صبره على مصيبتة.
 وهي مثلثة أي بضم الهمزة وفتحها وكسرها لكن الكسر هو الأشهر
 والأفصح¹.

ثانياً: تعريف الإجارة شرعاً.

تعريف الحنفية: عقد على المنافع بعوض².

ويؤخذ على هذا التعريف أنه لم يقيد المنفعة ولا العوض بالمعلومية،
 والتعريف أيضاً غير مانع حيث تدخل المنفعة التافهة والمحرمة.

تعريف المالكية: عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض³.

ويتجه على تعريف المالكية ما اتجه إلى تعريف الحنفية، بالإضافة إلى أن
 ذكر كلمة (معاوضة) بعد كلمة (عقد) لا ضرورة لها لوجود النص على أن
 تملك المنفعة هو بعوض وهذا ما يجعل في التعريف تكراراً.

وعلماء المالكية لهم اصطلاح خاص بهم في التفريق بين الإجارة والكراء
 فأطلقوا على العقد على منافع الأدمي وما ينقل من غير السفن والحيوان إجارة،
 وعلى العقد على منافع ما لا ينقل كالأرض والدور وما ينقل من سفينة وحيوان

كراء، وقد يطلقون الإجارة على الكراء والكراء على الإجارة؛ وهذا مجرد اصطلاح لا يترتب عليه فروع فقهية⁴.

تعريف الشافعية: عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم⁵.

وسياتي التعليق على التعريف عندما نقارن بين التعاريف.

تعريف الحنابلة: عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم⁶.

ويؤخذ على التعريف أنه لم يحترز من المنفعة التافهة وإن كانت مباحة كالاستئجار لشم تفاحة مثلاً لأنها غير مقصودة.

ولعل تعريف الشافعية هو الأولى بالترجيح لأنه جامع لكل عناصر الإجارة، مانع لغيرها من دخول التعريف.

فقوله (عقد): ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يظهر أثره في محله.

(على منفعة) لإخراج العقد على العين؛ فالعقد عليها بيع أو هبة.

(مقصودة) لإخراج المنافع التافهة كاستئجار تفاحة لشمها.

(معلومة) لإخراج المنفعة المجهولة حيث لا تصح الإجارة عليها لوجود

الغرر، وبهذا القيد تخرج المضاربة والجمالة على عمل مجهول.

(قابل للبذل) لإخراج المنافع غير القابلة للبذل كمنفعة البضع.

(والإباحة) لإخراج هبة المنافع والوصية بها وإعارتها⁷.

ثالثاً: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك

لقد عرفت الإجارة المنتهية بالتملك بتعريفات مختلفة من أبرزها ما يلي:

1- أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد

على أجرة المثل على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر⁸.

2- إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التمليك بإحدى الطرق المبينة في المعيار⁹.

3- عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر ساعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد¹⁰.

يتبين من خلال التعاريف السابقة أن الإجارة المنتهية بالتمليك عقد إجارة على منافع عين معينة يتبعها تملك العين نفسها بإحدى الصيغ التي ذكرها الفقهاء المعاصرون.

المبحث الثاني: أدلة مشروعية الإجارة.

الإجارة جائزة عند عامة العلماء واستدلوا على جوازها بأدلة من الكتاب والسنة والإجماع والمعقول.

1- من الكتاب.

- قال تعالى: ﴿فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن﴾¹¹، الآية الكريمة تتضمن الأمر بإيتاء الأجرة على الإرضاع، والإرضاع دون عقد سابق يُعد تبرعا لا يوجب أجرا فدل ذلك على جواز عقد الإجارة على الرضاع؛ وإذا جازت عليه جازت على غيره.

قال تعالى: ﴿وإن أردتم أن تسترضعوا أولادكم فلا جناح عليكم إذا سلمتم ما آتيتم بالمعروف﴾¹².

في الآية الكريمة نعى الله سبحانه وتعالى الجناح والمؤاخذه عن الذي يسترضع لولده بالأجرة فدل ذلك على جواز الأجرة.

2- من السنة النبوية.

- عن عائشة رضي الله عنها قالت: ﴿استأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الدليل هاديا خريتا وهو على دين كفار قريش فدفعنا إليه راحلتيهما وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليال فأتاهما براحلتيهما صبح ثلاث﴾¹³.

وجه الاستدلال من الحديث ظاهر فرسول الله صلى الله عليه وسلم فعل الإجارة وفعله يدل على الجواز والمشروعية¹⁴.

- عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: ﴿قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع حرا فأكل ثمنه ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يعطه أجره﴾¹⁵.

وجه الدلالة من الحديث: إن الله عز وجل توعد من يستأجر الأجير ولا يعطيه أجره، وهذا يستلزم مشروعية الإجارة.

3- من الإجماع.

لقد أجمع أهل العلم في كل عصر ومصر على جواز الإجارة، وقد نقل هذا الإجماع غير واحد من الفقهاء¹⁶.

4- من المعقول.

يدل على جواز الإجارة المعقول أيضا وذلك لأن الله تعالى إنما شرع العقود لحوائج العباد، وحاجتهم إلى الإجارة ماسة لأن كل واحد لا يكون له دار مملوكة يسكنها أو أرض مزروعة يزرعها أو دابة مملوكة يركبها، وقد لا يمكنه تملكها بالشراء لعدم الثمن ولا بالهبه والإعارة لأن نفس كل واحد لا تسمح بذلك؛ فشرعت الإجارة لدفع هذه الحاجة، ولو لم تشرع لكان هذا خلاف موضوع الشرع¹⁷.

المبحث الثالث: الأجرة في عقد الإجارة.

الجمهور من العلماء¹⁸ أن للإجارة أربعة أركان وهي:

- 1- العاقدان: المؤجر والمستأجر 2- العين أو المنفعة محل الإجارة
- 3- الأجرة 4 - الصيغة

أما الحنفية رحمهم الله فذكروا ركنا واحدا للإجارة وهو الإيجاب والقبول بلفظ دال عليه، وهذا الخلاف بين الجمهور والحنفية خلاف لفظي لا ثمرة له؛ لأن الحنفية وإن اكتفوا بذكر الإيجاب والقبول كركن من أركان الإجارة إلا أنهم يرون أن العاقدين والمعقود عليه من أطراف العقد ومن شروط صحة الركن، ولا قيام للعقد إلا باجتماع ذلك كله¹⁹.

ولقد اتفق الفقهاء رحمهم الله تعالى على أنه يشترط لصحة الإجارة أن تكون الأجرة معلومة وفيما يلي نصوص الفقهاء التي تؤكد ذلك:

ففي بدائع الصنائع: "الأجرة في الإجازات معتبرة بالثمن في البياعات؛ لأن كل واحد من العقدين معاوضة المال بالمال فما يصلح ثمنا في البياعات يصلح أجرة في الإجازات وما لا فلا؛ وهو أن تكون الأجرة مالا متقوما معلوما"²⁰ وفي المقدمات الممهديات: "لا تجوز الإجارة إلا بأجرة مسماة معلومة"²¹.

وجاء في روضة الطالبين: "من الشروط المتفق عليها لصحة الإجارة وجوب كون الأجرة معلومة قدرا وجنسا وصفة وعليه فيجب على العاقدين العلم بالأجرة وبكل ما تختلف به كالأجل ومكان الإيفاء وصفة الأجرة"²².

وجاء في المغني: "يشترط في عوض الإجارة كونه معلوما لا نعلم في ذلك خلافا وذلك لأنه عوض في عقد معاوضة فوجب أن يكون معلوما كالثمن في البيع"²³.

وبناء على هذا فإنه إذا كانت الأجرة مجهولة فإن الإجارة لا تصح، فصي مغني المحتاج: "ويشترط كون الأجرة التي في الذمة معلومة جنسا وقدرًا وصفة كالثمن في البيع.. فلا يصح استئجار الدار مثلاً بالعمارة كأجرتكها بما تحتاج إليه من عمارة لأن العمل بعض الأجرة وهو مجهول فتصير الأجرة مجهولة".²⁴

وفي المغني: "ولو استأجر راعياً لغنم بثلث درهماً ونسلها وصوفها وشعرها أو نصفه أو جميعه لم يجز... لأن الأجر غير معلوم".²⁵

وأساس اشتراط معلومية الأجرة في عقد الإجارة هو حديث أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: ﴿من استأجر أجيراً فليعلمه أجره﴾.²⁶

بالإضافة إلى أن جهالة الأجرة تفضي إلى المنازعة بين العاقدين، لجريان المماكسة والمشاحة فيها، وانتفاؤها مطلوب شرعاً.²⁷

المبحث الرابع: حكم الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة.

أولاً: صور تطبيقها في المصارف الإسلامية.

صورة ذلك أن يبرم العميل عقد الإجارة مع المصرف على استئجار بناية لمدة عشر سنوات مثلاً على أن توزع الأجرة على عشرين فترة كل فترة مدتها ستة أشهر، بحيث تكون الأجرة للفترة الأولى معلومة ومحددة عند إجراء العقد، أما الأجرة للفتريات التالية فتكون متغيرة بحسب تغير مؤشر سعر الفائدة²⁸ كمؤشر الليبور مثلاً، وتحدد بحسب هذا المؤشر عند بدء كل فترة من فترات الإجارة.

وفيما يلي عرض لنماذج من هذا العقد في المصارف الإسلامية:

1- مصرف الشارقة الإسلامي.

جاء في العقد الموسوم عقد إيجار أصل إجارة منتهية بالتملك:

البند الثالث: المدة والأجرة.

3- 1 المدة الإجمالية لهذه الإجارة هي..... سنوات تبدأ من تاريخ..... على أن تجدد هذه الإجارة كل..... أشهر، وأجرة ال..... أشهر الأولى هي مبلغ وقدره..... درهم تدفع حسب الجدول المرفق، وأما أجرة ال..... التالية فتتكون من:

أ- أجرة ... % سنوية.

ب- أجرة سنوية متغيرة تحدد بمؤشر..... أشهر أيور + ...% على أن لا تقل هذه الأجرة عن نسبة...% من المبلغ المتبقي من مجموع القيمة الإيجارية الثابتة للمدة الإجمالية المتبقية لهذه الإجارة، وتحتسب الأجرة الثابتة بالإضافة إلى الأجرة المتغيرة بالأرقام في بداية كل... شهور إيجارية كما هو مبين بالجدول المرفق.

يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) التزاما باتا لا يجوز الرجوع فيه بتجديد عقد الإيجار كل..... أشهر على أساس الأجرة المتفق عليها في هذا البند ويتم إخطار الطرف الثاني بالأجرة الجديدة التي يتم التجديد على أساسها بإشعار يرسل له كل..... أشهر دون الحاجة إلى عقد جديد يوقع من الطرفين²⁹.

2- مصرف الإمارات الإبلابي.

جاء في العقد الموسوم عقد إجارة أصل منتهية بالتملك بقسط ثابت وقسط متغير:

المادة الثالثة: المدة والأجرة

3- 1: المدة الإجمالية لهذه الإجارة هي..... وتقسم إلى فترات متساوية عددها.... فترة متتالية ومدة كل منها, وتبدأ الفترة الأولى من تاريخ..... وتكون أجرة الفترة الأولى هي مبلغ..... درهم، وأما أجرة الفترات التالية فتتكون أجرة كل فترة من عنصرين:

أ- أجرة ثابتة كل ستة شهور مقدارها... درهما.

ب- أجرة متغيرة تحدد بمؤشر أيبور + ...% (على أن لا تقل هذه الأجرة عن نسبة...%) من المبلغ المتبقي من مجموع القيمة الإيجارية الثابتة للمدة الإجمالية المتبقية لهذه الإجارة.

3- 2: وتحسب الأجرة الثابتة بالإضافة إلى الأجرة المتغيرة بالأرقام في بداية كل فترة إيجارية لفترات الإجارة المذكورة كما هو مبين بالجدول المرفق.

3- 3: ويعد المستأجر بتجديد عقد الإيجار وبالأجرة المتفق عليها في هذه المادة ويتم إخطار المستأجر بالتجديد بإشعار يرسل له قبل بداية كل فترة جديدة بيومين دون الحاجة إلى عقد جديد يوقع من الطرفين³⁰.

3- بنك البركة الجزائري.

جاء في العقد الموسوم عقد تأجير عقاري منتهي بتمليك للأفراد:

المادة الرابعة: مبلغ الإيجار

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر، وذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة الماضية والمعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة إلى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد.

و في العقد الموسوم: عقد تمويل بالاعتماد الإيجاري عملي على أصول غير منقولة عبارة واضحة على أن هذا التغيير في مبلغ الإجارة لا يحتاج إلى موافقة العميل وإنما يدخل حيز التطبيق ما إن يراه المصرف موافقا لسياسته الداخلية.

جاء في المادة السابعة عشر بمبدل الإيجار وما يلحق من رسوم وضرائب

وغيرها.

كما يمكن مراجعة مبلغ الإيجار وفق الشروط المصرفية المعمول بها لدى بنك البركة الجزائري دون حاجة إلى الحصول على موافقة العميل على ذلك³¹.

ثانياً: حكمها.

لقد اختلف العلماء المعاصرون في حكم الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة إلى قولين:

القول الأول:

ذهب إلى جواز هذه المعاملة المستحدثة كثير من المصارف الإسلامية من بينها بنك البركة الجزائري ومصرف الشارقة الإسلامي ومصرف الإمارات الإسلامي وبنك أبوظبي الإسلامي والهيئة الشرعية الموحدة لبنك البركة وبه صدرت فتوى ندوة البركة الحادية عشر التي انعقدت بجدة ما بين 31 يناير و1 فبراير 1996م ونصها: "يتحقق العلم بالأجرة في عقد الإجارة الواردة على الأشياء إذا تم الاتفاق على مدة معلومة موزعة على فترات، مع تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى واعتماد أجرة المثل عن بقية الفترات بشرط أن تكون أجرة المثل منضبطة أو مرتبطة بمعيار معلوم بحيث لا مجال فيه للنزاع؛ وذلك بقصد استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم لكامل مدة العقد"³².

وأيضاً قال بجوازها هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي³³.

ثم صدر المعيار الشرعي رقم 09 لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية بالبحرين بجوازها ونص المعيار: "في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط. ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال للنزاع فيه لأنه يصبح هو أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى"³⁴.

القول الثاني :

ذهب الشيخ المختار الإسلامي مفتي تونس الأسبق وعضو مجمع الفقه الإسلامي بجدة المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي إلى عدم جواز هذه المعاملة المستحدثة³⁵.

أدلة القول الأول:

1- إن تحديد الأجرة للفترات التالية للفترة الأولى بناء على ربطها بمؤشر سعر الفائدة أو نحوه في المستقبل الذي سيعلم في حينه يعتبر بمنزلة تحديدها بمقدار معلوم للطرفين وقت التعاقد لأيلولة ذلك المؤشر إلى العلم بها؛ فالجهالة وإن كانت في البداية ولكنها تنتهي بالعلم عند الحاجة، وبالتالي لا تؤدي إلى النزاع الذي يجعل العقد فاسداً.

إن ربط الأجرة في الفترات المستقبلية لعقد الإجارة بمؤشر سعر الفائدة يُعد من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل، وأيدوا هذا الدليل بمذهب ابن تيمية رحمه الله حيث أجاز البيع والتأجير بسعر ما يبيعه الناس أو حسب سعر السوق بأن يتفق الطرفان على التأجير لمدة محددة ويجعلان الأجر حسب أجرة المثل الذي يحدد فيما بعد، وعلى ضوء ذلك يمكن اعتبار ذلك المؤشر أو نحوه بمثابة أجر المثل.

2- إن ربط الأجرة في الفترات المستقبلية بناء على ما يؤول إليه مؤشر سعر الفائدة يعتبر تجديداً للعقد لفترة لم تستحق أجرتها بعد³⁶.

3- رواية ابن القاسم عن الإمام مالك أنه لا بأس باستعمال الخياط المخالط الذي لا يكاد يخالف مستعمله دون تسمية أجر فإذا فرغ أرضاه بشيء يعطيه إياه³⁷.

أدلة القول الثاني:

1- إن الأجرة وإن كانت تؤول إلى العلم بها إلا أن ذلك لا يرفع عنها صفة الجهالة وقت التعاقد والتي تمنع صحة عقد الإجارة وتفسده؛ لأن العقادين

لا يعرفان مقدار الأجرة الواجبة في الفترات اللاحقة فلا المؤجر يدري كم سيأخذ ولا المستأجر يعرف كم سيعطي وذلك نظرا للتغير الدائم للمؤشر.

2- التغييرات التي تتلاحق على نسبة الفائدة وخاصة إذا كانت فترة التمويل طويلة ستنتهي إلى مقادير كبيرة توجب الاختلاف والتنازع أو الرضوخ للطرف الأقوى والشعور بالضيم.

3- إن المؤشر الذي أخفيت حقيقته هو في العرف البنكي يمثل نسبة الفائض؛ فإن كان الليبور فهو نسبة الفائض في سوق لندن وإن كان البيبور فهو النسبة في سوق باريس وهكذا فهو في الحقيقة ربط مستقبلي لقيمة الإجارة بالتغيرات التي تدخل على نسبة الفائدة الربوية³⁸.

ثالثا: الترجيح مع مناقشة القول المرجوح:

الذي يترجح - في نظر الباحث - والعلم عند الله تعالى هو عدم صحة عقد الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة وذلك لما يلي:

1- إن نصوص الفقهاء رحمهم الله تعالى التي ذكرناها في صدر البحث واضحة كل الوضوح في اشتراط معلومية الأجرة حتى تصح الإجارة؛ وهذه المعلومية لا بد أن تكون في بداية العقد لكامل مدة الإجارة. أما ربط الأجرة للفترات التالية للفترة الأولى بمؤشر متغير فإنه يجعل الأجرة تزيد وتنقص وبالتالي تكون الأجرة مجهولة للمتعاقدين.

ولقد سلم المجيزون لهذه المعاملة أن المؤشر قد يزيد وقد ينقص وبالتالي تكون الأجرة تبعا لذلك، ففي نص فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي: "وفيها - أي الإجارة - يعد المستأجر بأن يستأجر هذه المدة بأجرة تتحدد وفقا للمؤشر بالزيادة أو النقصان"³⁹.

والأجرة إذا كان هذا حالها فإن الإجارة لا تجوز، يقول ابن عبد البر: "ولا تجوز الإجارة ولا الكراء بالمجهول الذي يقل مرة ويكثر أخرى"⁴⁰.

2- الذين يجيزون اعتماد المؤشر في الفترات اللاحقة يمتنعون اعتماده في بداية العقد لتحديد الأجرة وذلك حتى يتوافر لها شرط العلم، جاء في فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي "حتى يتم تحديد القسط المتغير من الأجرة على أساس الأييور كل ستة أشهر فإنه يجب لكي تكون الأجرة معلومة وتصح الإجارة أن تكون مدة عقد الإيجار الأول لمدة ستة أشهر تحدد فيها الأجرة بالأرقام حتى يتوافر لها شرط العلم، ثم يعد المستأجر المؤجر وعدا ملزما بتجديد هذه المدة كل ستة أشهر بأجرة تحدد على أساس سبعين نقطة فوق الأييور من رصيد الأجرة الثابتة"⁴¹.

فإذا منعوا اعتماد المؤشر في بداية العقد وإن كان يظهر في اليوم التالي للعقد فمن باب أولى أن يمنعوا اعتماد مؤشر يظهر بعد ستة أشهر.

4- الالتزام بالإجارة بأجرة ثابتة وأخرى متغيرة لا يجعلها تختلف عن بيع الحصة والملامسة والمنايذة التي انعقد الإجماع عن منعها فجميعها تتضمن الالتزام مقدما بعبوض متغير وهو ما يؤدي إلى تضرر أحد الطرفين وانتفاع الآخر وهو أكل للمال بالباطل .

5- المعاملة فيها غرر ومخاطرة وذلك لأن كل واحد من طرفي عقد الإجارة يبقى على أمل في رجحان جهته؛ وفي المقابل سيشعر بالندامة إن تغير مؤشر سعر الفائدة في المستقبل لغير مصلحته وحينئذ سيسعى في نقض العقد والامتناع عن تنفيذه لانتفاء رضاه بنتيجة العقد، ومعاملة هذا مآلها فإن الشرع لا يقرها.

6- الارتفاع في معدل التغير والمؤشر سيؤثر بشكل ملموس على مقدار القسط الواجب سداده على العميل، وهذا ما يؤدي إلى تعثر كثير من العملاء في سداد أقساطهم.

أما الأدلة التي استدلت بها المجيزون فتدرد عليها المناقشات التالية:

1- قولهم بأن الأجرة للفترات اللاحقة ستؤول إلى العلم لدلالة المؤشر عليها في حينه يناقش بأن هذا لا ينفي الجهالة عن الأجرة عند إنشاء العقد؛ وهذا هو المحذور حيث اشترط العلماء معلومية الأجرة لكامل مدة الإجارة حتى لا يقع هناك نزاع وخصومة في حالة ما إذا تغير مؤشر الفائدة في الفترة اللاحقة لغير مصلحة أحد الطرفين.

2- قولهم بأن ربط الأجرة للفترات اللاحقة بمؤشر سعر الفائدة يعد من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل منقوض بأن أجرة المثل لا يرجع إليها إلا عند فساد عقد الإجارة.

يقول الخطيب الشربيني: "وتستقر في الإجارة الفاسدة سواء قدرت بعمل أن بمدة أجرة المثل سواء أكانت أكثر من المسمى أم لا"⁴².

ثم إن أجرة المثل يرجع فيها شرعا إلى تقويم المقومين من أهل الخبرة بناء على العرض والطلب واعتبار رغبات الناس واحتياجاتهم، يقول ابن تيمية: "وأجرة المثل ليست شيئا محدودا وإنما هي ما يساوي الشيء في نفوس أهل الرغبة"⁴³.

وبناء على هذا لا يصح أن يرجع في تحديد أجرة المثل إلى مؤشر سعر الفائدة في أي بلد من البلدان لأنه غير معتبر شرعا.

3- أما تأييد قولهم بمذهب ابن تيمية بجواز البيع أو التأجير بسعر ما يبيعه الناس أو حسب سعر السوق فهذا يُسلم لهم ولكن المنصوص عنه رحمه الله أن

هذا الجواز مقيد بأن يكون سعر السوق أو سعر ما يبيع به الناس معلوما للطرفين عند إنشاء العقد.

يقول ابن تيمية: "فالذي رأيت من نصوص أحمد أنه إذا كان البائع عالما بقدر الثمن جاز للمشتري أن يشتريه منه بذلك الثمن وإن لم يعلم قدره فإنه ثمن مقدر في نفس الأمر وقد رضي هو بخبرة البائع وأمانته، وأما إذا كان السعر لم ينقطع بعد ولكن ينقطع فيما بعد ويجوز اختلاف قدره فهذا منع منه - أي الإمام أحمد - لأنه ليس وقت البيع ثمن مقدر في نفس الأمر، والأسعار تختلف باختلاف الأزمنة فقد يكون سعره فيما بعد العقد أكثر مما كان وقت العقد، فأما إذا باعه بقيمته وقت العقد فهذا الذي نص أحمد على جوازه"⁴⁴.

فالنص صريح في أن سعر المثل يراد به سعر المثل السائد حين التعاقد وليس سعر المثل في المستقبل لأن هذا غير موجود حين التعاقد ولا يمكن العلم به.

يوضح هذا الفهم الذي فهمناه من نص ابن تيمية قول د. الصديق الضرير: "أما سعر السوق الذي أجاز بعض الفقهاء البيع به ونوافقهم على جوازه وإنما يعني سعر السوق في وقت البيع فقط ولا يشمل البيع بسعر السوق في المستقبل فإن هذا لا تجيزه قواعد الفقه الإسلامي ولا أعلم أحدا من الفقهاء أجازوه"⁴⁵.

4- أما استدلالهم بأن ربط الأجرة للفترات المستقبلية بمؤشر معين يعتبر تجديدا للعقد لفترة لم تستحق أجرتها بعد، معنى هذا أن عقد الإجارة غير لازم لكامل المدة بل متى انتهت الفترة الأولى فإنه يحق للمستأجر إما تجديد العقد وفقا للأجرة الجديدة أو عدم تجديده، ولكن هذا يناقضه الصورة التطبيقية للعقد على أرض الواقع، فالمواد التي عرضناها تبين أن عقد الإجارة عقد لازم لا يحق للمستأجر الرجوع عنه ولا حتى الحصول على موافقة العميل في حالة ما إذا رأى المصرف تغيير الأجرة؛ فتجديد العقد إذن صوري وليس حقيقي.

5- وأخيرا استدلالهم برواية ابن القاسم عن الإمام مالك فجوابها أن سياق الرواية يدل على أن المستأجر قد اعتاد على التعامل مع ذلك الخياط في خياطة ملابسه بالأجرة التي ترضيه وهذا يعني وجود عادة جارية بينهما فيما يقع به التراضي بينهما ، وذلك يقتضي معلومية الأجرة حكما بالنسبة للطرفين ابتداء بموجب العادة وما تعارفا عليه.

الهوامش

- (1) انظر القاموس المحيط للفيروز آبادي 1/683 ، تاج العروس من جواهر القاموس للزيدي 25/10.
- (2) انظر حاشية ابن عابدين 4/9 ، الهداية شرح بداية المبتدي للمرخيناني 3/256.
- (3) انظر الشرح الصغير للدردير 4/399.
- (4) انظر القوانين الفقهية لابن جزي ص 237.
- (5) انظر مغني المحتاج للشرييني 2/332.
- (6) انظر كشاف القناع على متن الإقناع للبهوتي 3/546.
- (7) انظر مغني المحتاج للشرييني 2/332.
- (8) الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة للقره داغي ضمن بحوث مجلة الفقه الإسلامي ع 12/ج1/ص 477.
- (9) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ص 164.
- (10) الإجارة المنتهية بالتملك لخالد الحاي ص 60.
- (11) سورة الطلاق الآية رقم 06.
- (12) سورة البقرة الآية رقم 233.
- (13) رواه البخاري في صحيحه في كتاب الإجارة، باب إذا استأجر أجيرا ليعمل له بعد ثلاث أيام رقم 2264. انظر فتح الباري بشرح صحيح البخاري لابن حجر 4/518.
- (14) انظر بدائع الصنائع للكاساني 4/256.
- (15) رواه البخاري في صحيحه في كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير رقم 2270. انظر فتح الباري لابن حجر 4/523.

- (16) انظر بدائع الصنائع للكاساني 256/4، مغني المحتاج للشرييني 332/2، المغني لابن قدامة 6/8،
- (17) انظر بدائع الصنائع للكاساني 256/4، المغني لابن قدامة 6/8.
- (18) انظر الشرح الصغير للدردير 400/4، مغني المحتاج للشرييني 332/2، كشاف القناع للبهوتي 547/3.
- (19) انظر بدائع الصنائع للكاساني 256/4.
- (20) بدائع الصنائع للكاساني 283/4.
- (21) المقدمات الممهدة لابن رشد الجد 166/2.
- (22) روضة الطالبين للنووي 174/5.
- (23) المغني لابن قدامة 28/8.
- (24) مغني المحتاج للشرييني 334/2.
- (25) المغني لابن قدامة 15/8.
- (26) رواء النسائي في السنن في كتاب المزارعة، باب الثالث من الشروط فيه المزارعة والوثائق 31/7، والبيهقي في السنن الكبرى في كتاب الإجارة، باب لا يجوز الإجارة حتى تكون معلومة (120/6)، وابن أبي شيبه في المصنف في كتاب البيوع والأقضية، باب من كره أن يستعمل الأجير حتى يبين له أجره (203/6).
- (27) انظر حاشية ابن عابدين 7/9.
- (28) هو مقياس دولي يتم به تحديد سعر الفائدة الربوية حتى تسترشد به البنوك في تحديد سعر الفائدة عند الإقراض والاقتراض تحت إشراف البنك المركزي في كل بلد، ومن أشهر هذه المقاييس هو مقياس الليبور *libor* وهي حروف ترمز إلى سعر الإقراض بين البنوك في لندن *the london inter bank offer rate*. انظر صكوك الإجارة لحامد ميرة ص 229.
- (29) انظر عقد إيجار أصل إجارة منتهية بالتمليك الصادر عن مصرف الشارقة الإسلامي.
- (30) انظر عقد إجارة أصل منتهية بالتمليك بقسط ثابت وقسط متغير الصادر عن مصرف الإمارات الإسلامي.
- (31) انظر عقد تأجير عقاري منتهي بتمليك الأفراد وعقد تمويل بالاعتماد الإيجاري عملي على أصول غير منقولة الصادرين عن بنك البركة الجزائري.
- (32) قرارات وتوصيات ندوات البركة للاقتصاد الإسلامي ص 188.
- (33) انظر فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي 56/4، 135/4.
- (34) المعايير الشرعية ص 149.
- (35) انظر مراعاة مقاصد الشريعة ومآلات الأفعال في العمل المصرفي ص 12.
- (36) انظر بحوث في فقه البنوك الإسلامية للقره داغي ص 349، صكوك الإجارة لحامد ميرة ص 229، المعايير الشرعية ص 160.

- (37) انظر البيان والتحصيل لابن رشد 423/8.
- (38) انظر مراعاة مقاصد الشريعة ومآلات الأفعال في العمل المصري للسلامي ص 11- 12.
- (39) فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي 135/4.
- (40) الكافي لابن عبد البر 745/2.
- (41) فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي 56/4.
- (42) مغني المحتاج للخطيب الشربيني 358/2، وانظر أيضا المغني لابن قدامة 42/8.
- (43) الفتاوى لابن تيمية 188/30.
- (44) العقود لابن تيمية ص 436.
- (45) الفرر وأثره في العقود للصدیق الضریر ص 291.

