

## واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما في التأجير التمويلي "دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني"

آدم نوح علي القضاة، موسى مصطفى القضاة\*

### ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى بيان واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما الناشئة بموجب التأجير التمويلي، وذلك كما أثبتتها أحكام الفقه الإسلامي، وقواعد قانون التأجير التمويلي الأردني، مع إجراء مقارنة تفصيلية بينهما، تظهر أهم مواطن الاتفاق والاختلاف، وفق ما يقتضيه منهج البحث الوصفي المقارن. توصلت الدراسة إلى أن آثار التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي لا تنشأ بموجب عقد الإجارة فقط، بل بموجب جملة من العقود والالتزامات التي تنظم كل مرحلة من مراحلها، أما في القانون الأردني فإن جميع آثار هذه المعاملة تنشأ بموجب عقد التأجير التمويلي، باستثناء ملكية المؤجر للمأجور فإنها تنشأ بموجب عقد التوريث. وتوصلت أيضاً إلى أن أحكام القانون الأردني وافقت الفقه الإسلامي فيما يتعلق بإلزام المستأجر بالمحافظة على العين المستأجرة وحسن استعمالها، وخالفته فيما يتعلق بالصيانة والضمان، وافقته كذلك فيما يتعلق بإلزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المستأجرة، والالتزام بنقل ملكيتها، وخالفته فيما يتعلق بحق المؤجر ببيع العين المأجورة، أو إحالة حقوقه إلى مؤجر آخر.

الكلمات الدالة: التأجير التمويلي، الإجارة المنتهية بالتمليك، قضايا فقهية معاصرة.

### المقدمة

التأجير التمويلي (الجريدة الرسمية، 2008م، ص3422)، بهدف تنظيمه وبيان الآثار المترتبة عليه، وهو قانون خاص، فأخرجت هذه المعاملة من نطاق قانون المالكين والمستأجرين، وألزمت المصارف الإسلامية بالعمل بمقتضاه.

من هنا فإن ممارسة هذه الصيغة من قبل المؤسسات المالية الإسلامية أصبحت محكومة من الجانبين الشرعي والقانوني، مما يستدعي دراسة كل منهما، ومعرفة طريقة تفاعلها، للخروج بمعاملات متوافقة مع الأحكام الشرعية أولاً، ولا يعترض عليها القانون ثانياً، مع أن قناعتنا الراسخة تقوم على أن أحكام الشرع يجب أن تكون حاکمة لا محكومة، وأن تكون هي الأصل الوحيد الذي يرجع إليه في تنظيم معاملات الناس وصيانة حقوقهم وواجباتهم.

ونظراً لسعة هذا الموضوع، اخترنا جانب الواجبات والحقوق التي تنشأ بين المستأجر والمؤجر، عسى أن يكون فاتحة خير لغيره من البحوث.

**مشكلة البحث:** تتمثل مشكلة البحث في الإجابة على السؤال التالي: ما أوجه الاتفاق والاختلاف في الواجبات والحقوق التي يربتها الفقه الإسلامي والقانون الأردني على كل من المستأجر والمؤجر بموجب التأجير التمويلي؟ وكيف يمكن إجراء التأجير التمويلي من قبل المؤسسات المالية الإسلامية

الحمد لله رب العالمين، وأفضل الصلاة وأتم التسليم، على المبعوث رحمة للعالمين، سيدنا محمد سيد الأولين والآخرين، وعلى آله وصحابته الطيبين الطاهرين، وبعد:

فإن التأجير التمويلي - أو ما يسمى في كثير من الدراسات الفقهية "الإجارة المنتهية بالتمليك" - يعتبر واحداً من جملة الأنشطة التي تمارسها المؤسسات المالية الإسلامية، إذ تعتبر هذه الصيغة التمويلية من أهم الصيغ وأكثرها نمواً وانتشاراً؛ لما تتمتع به من مرونة وقابلية للتطبيق في كثير من المجالات.

ولذا حازت على اهتمام الباحثين في الدراسات الفقهية، لبيان الضوابط الشرعية التي يجب الالتزام بها عند ممارستها، وضمان توافقها مع مبادئ الشريعة وعدم خروجها عنها، فصدرت في ذلك اجتهادات متعددة انتظمتها العديد من قرارات المجامع الفقهية ومؤسسات الاجتهاد الجماعي.

في المقابل فإن هذا النوع من التعاملات صدر فيه قانون دائم في المملكة الأردنية الهاشمية عام (2008م)، باسم قانون

\* جامعة اليرموك؛ وجامعة العلوم الإسلامية العالمية، الأردن. تاريخ استلام البحث 2014/9/10، وتاريخ قبوله 2015/2/8.

وهذه التعريفات تتفق على أن هذه المعاملة تشترك مع الإجارة في كونها قائمة على تملك أحد أطرافها منفعة عين من الأعيان خلال فترة زمنية محددة، وهي أيضاً تشترك مع العقود الناقلة للملكية بأن المقصود النهائي منها هو تمكين هذا الطرف من تملك العين ذاتها، لكنها تتفاوت فيما بينها في وصف التأجير التمويلي، فبعض التعريفات تصفه بأنه وسيلة تمويل، وأخرى تصفه بأنها عقد، وثالثة بأنها اتفاق، تبعاً للتكييف الفقهي لهذه المعاملة.

ويرى الباحثان أن يعرف التأجير التمويلي بأنه: معاملة مالية يقصد منها تمكين أحد طرفيها من أن يملك من الآخر عيناً قابلة للتأجير، عند الوفاء بالتزامات متعاقبة - مالية وغير مالية - تجاه الطرف الآخر، مع تملكه لمنفعة هذه العين خلال فترة الوفاء.

في القانون الأردني وبحسب ما جاء في (المادة/2 و3) يمكن تعريف التأجير التمويلي بأنه: عقد إجارة يتم تنظيمه وإبرامه وفقاً لأحكام قانون خاص، يقضي بتملك المؤجر للمأجور من المورد بأمواله الخاصة أو المقترضة، بهدف تأجيره إلى المستأجر وتمكينه من حيازة المأجور واستعماله والانتفاع به ثم تملكه، مقابل بدل الإيجار.

#### المطلب الثاني: حكم التأجير التمويلي.

لم يسبق للفقهاء الأقدمين التعرض لهذا النوع من المعاملات، غير أن الاجتهاد الفقهي المعاصر توجه إلى الحكم على هذه المعاملة من خلال القواعد العامة للفقهاء الإسلامي، حيث يلاحظ الباحثان ثلاثة اتجاهات رئيسية في تكييف هذه المعاملة والحكم عليها:

**الاتجاه الأول:** إجارة هذه المعاملة عقداً واحداً، مع عدم إلحاقها بأي من العقود المسماة في الفقه الإسلامي، شريطة تهذيبها من المحاذير الشرعية المتمثلة في الربا والغرر والضرر، أخذاً بحديث النبي صلى الله عليه وسلم الذي رواه الترمذي (د.ت، كتاب الأحكام، ج3، ص634، رقم 1352) وحسنه الشوكاني (1413هـ، ج5، ص304): "المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً"، وبمبدأ أن الأصل في العقود الإباحة ما لم يرد دليل المنع. (الشاذلي، 1409هـ، ص2638؛ الشثري، 1421هـ، ص51؛ شبير، 1422هـ، ص330).

**الاتجاه الثاني:** حظر هذه المعاملة، على اعتبار أنها عقد جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متباينان فيه... وهو الرأي الذي أخذت به هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية

في ظل القوانين السائدة دون المساس بأحكام الفقه الإسلامي؟  
**منهج البحث:** سلك الباحثان في إعداد هذا البحث المنهج الوصفي والمنهج المقارن، مع الاختصار في الجانب الفقهي على القرارات الصادرة عن هيئات الاجتهاد والافتاء الجماعي، وأصولها في المذاهب الفقهية المعتمدة، وفي الجانب القانوني على قانون التأجير التمويلي رقم (45) لسنة 2008م، وهو القانون المعمول به حالياً حتى وقت إعداد هذا البحث.

ولا شك أن هذه الدراسة سُبقت بمجموعة من الدراسات السابقة، مثل دراسة عوجان (1432هـ)، ودراسة الشبيلي (1432هـ). ودراسة محاسنة (2008م). غير أن الدراستين الأولى والثالثة ارتكبتا على القانون الأردني المؤقت رقم (16) لسنة 2002م، الذي ألغي بصدر القانون رقم (45) لسنة 2008م، أما الدراسة الثالثة فهي مقارنة مع مشروع نظام الإيجار التمويلي السعودي، وليس الأردني، الذي حمل في نصوصه أحكاماً لمساائل جديدة تحتاج إلى بيان الحكم الشرعي فيها، وكيفية تعامل المصارف الإسلامية معها، وهو ما تهدف هذه الدراسة إلى تحقيقه.

بناء على ما تقدم فقد جاء هذا البحث في تمهيد وثلاثة مباحث، وخاتمة تتضمن أهم النتائج، وذلك على النحو الآتي:

#### المبحث الأول

##### تعريف التأجير التمويلي، وبيان حكمه وصوره، وأطرافه

لم تتفق الدراسات الفقهية ولا القانونية على مصطلح واحد ليطلق على هذه المعاملة، فسميت تارة بالتأجير التمويلي وتارة بالإجارة المنتهية بالتمليك، ورغبة في الاختصار فقد اختار الباحثان مصطلح "التأجير التمويلي"، وهو المصطلح الذي اختاره القانون الأردني.

##### المطلب الأول: تعريف التأجير التمويلي

في الدراسات الفقهية المعاصرة عرف التأجير التمويلي بأنه: إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثنائها، ويتم التملك بالبيع أو الهبة (المعايير الشرعية، 1431هـ، ص122)، في حين عرفته الندوة الأولى لبيت التمويل الكويتي بأنه: "تعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدد معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل" (في قحف، 2000م، ص7)، وهناك تعريفات أخرى تراجع في مظانها (الشاذلي، 1409هـ، ص2612؛ قحف، 2000م، ص7؛ القرعة داغي، 1421هـ، ص477؛ الزبير، 2014م، ص2).

(الشبيلي، 1432هـ، ص154).

كالأهلية والأطراف والإيجاب والقبول وركن السبب والسبب (الباعث) أم تلك المنصوص عليها في الفصل الخاص بعقد الإيجار. على أن تطبيق هذه القواعد إنما يكون وفقاً لقاعدة الخاص يقيد العام، على أن لا يترتب على الأخذ بهذه القاعدة نفس القواعد الكلية والمبادئ العامة التي تقوم عليها العقود بشكل عام، وعقد الإيجار بشكل خاص، فالخاص يقيد العام في التفاصيل لا في المبادئ العامة" (محاسنة، 2008م، ص154).

**صور التأجير التمويلي:** في قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (12/4) ذُكرت صور متعددة لهذه المعاملة، مقسمة إلى قسمين، الصور الممنوعة والصور الجائزة، على النحو الآتي:

**أولاً:** من صور الممنوعة: أ. عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة 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 محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار).

**ثانياً:** من صور العقد الجائزة: أ. عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة 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. ب. عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة. ج. عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان. د. عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت شاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق (مجمع الفقه الإسلامي، 1421هـ، ج1، ص313).

**أما القانون الأردني** فقد أورد في المادة 3 الضوابط العامة لهذه المعاملة، وذلك بنصها الآتي: "يكون العقد عقد تأجير تمويلي، إذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الشراء: 1. أن يكون تملك المؤجر

**الاتجاه الثالث:** إجازة هذه المعاملة، شريطة الفصل بين عقد الإجارة وبين سبب التملك، أي على اعتبار أنها عقد إجارة، اقترن به ما يمكن المستأجر من التملك لاحقاً بوسيلة من وسائل التملك المشروعة، وبناءً عليه تطبق جميع أحكام وآثار والتزامات عقد الإجارة طيلة مدة الإجارة، فإن مضت المدة المتفق عليها دخل المؤجر والمستأجر في عقد جديد كالبيع أو الهبة تنتقل بموجبه الملكية إلى المستأجر.

**والاتجاه الأخير:** هو الذي استقر عليه رأي العديد من هيئات الاجتهاد والإفتاء الجماعي المعاصرة (في أحمد، 1995م، ص77-85؛ دائرة الإفتاء الأردنية، 2013م، فتوى رقم2867)، وبه صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: 13 (3/1)، الذي أوضحه قرار رقم 110 (12/4)، حيث بين ضابط المنع وضابط الجواز في هذه المعاملة بالنص الآتي:

"ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد. وضابط الجواز: وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر، زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام. وأن تكون الإجارة فعلية وليست سائرة للبيع" (مجمع الفقه الإسلامي، 1421هـ، ج1، ص313).

و"مستند منع اشتراط الإجارة في البيع هو أن تعليق عقود الشراء على وجود عقد الإجارة ممنوع بالنص عند جماعة من الفقهاء، وقد منعه الحديث المعروف في النهي عن بيعتين في بيعة (الشوكاني، 1413هـ، ج5 ص129)...، ومستند وجوب استقلال وثيقة الوعد وطريقة التملك عن عقد الإجارة تحقيق عدم الربط بين التصرفات...، ومستند وجوب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتمليك (التأجير التمويلي): أنها بوجود الوعد بالتمليك لم تخرج عن كونها إجارة وثبتت أحكام الإجارة لها، ولمنع تداخل العقود: البيع والإجارة..." (المعايير الشرعية، 1431هـ، ص126).

**أما القانون الأردني** فقد أجاز هذه المعاملة باعتبارها عقداً مستقلاً عن عقد الإجارة وعن عقد البيع أيضاً، وجعل له من الأحكام الخاصة ما يغاير به كلا العقدين، ولذا نصت المادة 26 من قانون التأجير التمويلي على عدم سريان أحكام قانون المالكين والمستأجرين على هذا العقد، وأكدت المادة 27 هذا المعنى بقولها "لا يعمل بأي نص ورد في أي تشريع آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون".

"على أن ذلك لا يعني بأي حال استبعاد تطبيق قواعد القانون المدني، سواء تلك المتعلقة بالنظرية العامة بالعقد

"المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص 112-113).

لذا فإن وجود مُنتج أو مورد للعين المأجورة ليس من صميم هذه المعاملة، بل يجوز للمالك أن يؤجر عيناً سبق أن دخلت في ملكه بغير قصد تأجيرها، وفي حال وجوده تكون العلاقة التعاقدية بينه وبين المؤجر أو وكيله فقط، وفي حدود ما يفرضه التعاقد الذي ستؤول به ملكية العين إلى المؤجر، وفي حال توكيل المؤجر (المصرف عادةً) للمستأجر (العميل) للقيام بهذا التعاقد تكون العلاقة بينهما في حدود هذا أيضاً، أي: بصفته وكلياً عن المالك، وهي صفة مؤقتة تنتهي بتسليم العين وقبول المؤجر أو وكيله بها، ما لم تشمل نصاً على أمور أخرى (ابن عابدين، 1368هـ، ج 5، ص 538؛ عليش، 1409هـ، ج 6، ص 417).

ثانياً: هذه المعاملة حال وجود المنتج أو المورد لا بد أن تقوم على أطراف ثلاثة، لهم ذمم مالية مستقلة عن بعضهم البعض، كي لا تكون ستاراً للقروض الربوية، أو ذريعة للتحايل على الربا، كأن يقوم الراغب بالاقتراض ببيع عين يملكها على المصرف لقاء مبلغ معجل، ثم يستأجرها منه تأجيراً تمويلياً، يدفع فيه مبلغاً يربو على ما أخذ، وتعود العين إلى ملكه مرة أخرى تحت ستار هذه المعاملة، فهذه الصورة توقع الطرفين في العينة، حيث يُظهر العاقدان فعل ما يجوز ليتوصلا به إلى ما لا يجوز (ابن جزوي، 1400هـ، ص 171)، ولذا ذهب جمهور الفقهاء إلى تحريم بيع العينة لكونه وسيلة مفضية إلى الربا. ("الموسوعة الفقهية"، 1407هـ، ج 9، ص 79).

ونص قرار مجمع الفقه الإسلامي في هذا أنه: "لا يجوز بيع أصل بثمن نقدي بشرط أن يستأجر البائع هذا الأصل إجارة مقرونة بوعد بالتملك، بما مجموعه من أجرة وثمن يتجاوز الثمن النقدي، سواء كان هذا الشرط صريحاً أو ضمناً، لأن هذا من العينة المحرمة شرعاً...". (مجمع الفقه الإسلامي، 1433هـ، ص 7).

أما القانون الأردني فقد اعتبر أن عقد التأجير التمويلي علاقة تقوم بين ثلاثة أطراف، وذلك باعتبار المورد طرفاً فيه، حيث اشترطت المادة 1/3/1 لقيام هذا العقد "أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير" التمويلي، ومفهوم الشرط أن تملك المؤجر للمأجور بغير هذا القصد لا يجيز له القيام بهذا العقد، وانسجاماً مع هذا اشترطت المادة 2/5/2 منه وجوب أن يتضمن عقد التأجير الخطي اسم المورد، مع تحديد الطرف الذي اختاره، ورتبت المادة 10 والمادة 13 منه حقوقاً مباشرة للمستأجر على المورد، كما سيأتي بيانه.

ولم يشترط القانون أن يكون المورد في هذه المعاملة

للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير. 2. أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الإيجار".

وفي المادة 4 ذُكرت حالات بعينها واعتبرت مشمولة بأحكام هذه المعاملة، وذلك بنصها الآتي: "تعتبر الأنشطة التالية من أنشطة التأجير وتخضع لأحكام هذا القانون: أ. عملية البيع وإعادة الاستئجار التي تتمثل بقيام المورد ببيع المال إلى المؤجر ومن ثم إعادة استئجاره من قبل المورد بموجب أحكام هذا القانون. ب. التأجير اللاحق الذي يتمثل بإعادة تأجير المأجور من قبل المؤجر إلى مستأجر جديد بعد فسخ عقد التأجير مع مستأجر سابق. ج. التأجير من الباطن الذي يتمثل بقيام المستأجر (المؤجر من الباطن) بموافقة خطية مسبقة من المؤجر بتأجير المأجور إلى شخص ثالث (المستأجر من الباطن) مقابل بدل إيجار".

وبالمقارنة بين الصور الجائزة التي جاءت في قرار المجمع، وما جاء في القانون نلاحظ أن البنية الأساسية التي تقوم عليها هذه المعاملة لدى الطرفين هي عقد الإجارة، غير أن القرارات الفقهية تشترط وجود ما يدل على رغبة المتعاملين الصريحة في تمكين المستأجر من تملك العين المستأجرة بعد أو أثناء عقد الإجارة، مع تحديد السبب المحقق لهذه الغاية كالبيع أو الهبة. في حين أن القانون جعل اشتغال العقد على خيار الشراء وعدمه سواء، ما دامت الشروط الموضوعية لقيام المعاملة قد تحققت، والتي من أهمها أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير، ولم يشترط قيام سبب مستقل لانتقال ملكية العين.

### المطلب الثالث: أطراف التأجير التمويلي.

حرصت القرارات الفقهية على أمرين مما يتعلق بأطراف هذه المعاملة هما:

أولاً: هذه المعاملة تقوم من حيث الأساس بين طرفين مؤجر ومستأجر، يرتبطان بعقد إجارة فعلية يشكل أصل هذه المعاملة، ويحدد طبيعة العلاقة بين المؤجر والمستأجر طيلة فترة الإجارة.

وفي حال كان المؤجر يدخل في هذه المعاملة بصفته ممولاً -كما هو حال المصارف والمؤسسات المالية- فإنه يتوجب عليه أن يملك العين المؤجرة تملكاً حقيقياً، ثم يبرم عقد الإجارة ثانياً، مع جواز أن يوكل المؤجر (المصرف هنا) المستأجر (العميل) في هذا الأمر، شريطة أن يكون عمله لحساب المؤجر، ويعقد منفصل عن أي عقد آخر من عقود هذه المعاملة (مجمع الفقه الإسلامي، 1407هـ، ج 1، ص 77؛

ومجموع الأجرة الفعلية التي يتم تأجير العين على أساسها للغير، أو تحميلة في حالة بيع العين الفرق بين تكلفتها وثمان بيعها ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص112).

وفي المرحلة الثانية، وهي التي تسبق عقد التأجير أحياناً- حين يوكل (المؤجر) (المستأجر) في شراء العين المراد تأجيرها لحسابه، تكون واجبات (المستأجر) تجاه (المؤجر) محكمة بالقواعد العامة لعقد الوكالة، والتي من أهمها أن الوكيل ليس له أن يتصرف إلا في حدود ما وكل به، وأن عليه بذل العناية المناسبة في التنفيذ بما يحقق مصلحة الأصيل، ثم إن عقد البيع الذي يبرمه تتصرف أحكامه وحقوقه إلى الطرف الثاني، وتكون العين في يده أمانة (الزحيلي، 1407هـ، ص289).

في المرحلة الثالثة وهي المرحلة التي يُبرم فيها عقد الإجارة، تكون القاعدة الأساسية هنا أنه "يجب أن تطبق على عقد التأجير التمويلي أحكام الإجارة طوال مدة عقد الإجارة" (مجمع الفقه الإسلامي، 1421هـ، ج1، ص313).

وعليه فإن واجبات المستأجر تجاه المؤجر كما حددها الفقه الإسلامي تتمثل في الالتزام بدفع الأجرة في المكان والزمان والكيفية المتفق عليها في العقد. والالتزام برفع اليد عن العين المأجورة عند انتهاء الإجارة دون تملك لها، وكذا عند الفسخ، وتمكين المؤجر من قبض ماله، على أن نفقة الرد (أي: التكاليف التي قد تلزم لإرجاع المأجور إلى ملك المؤجر) تكون عليه لا على المستأجر (البابرتي، 1397هـ، ج9 ص16؛ القرافي، د.ت، ج2 ص258؛ الهيتمي، د.ت، ج6 ص177؛ ابن قدامة، د.ت، ج5 ص311؛ "الموسوعة الفقهية"، 1404هـ، ج1، ص270؛ الزحيلي، 1407هـ، ص230 و236).

في المرحلة الأخيرة، عندما تنقضي الإجارة، ويشرع الطرفان في اجراءات نقل ملكية العين إلى المستأجر، لا توجد واجبات خاصة على المستأجر تجاه المؤجر، إلا إذا كان انتقال ملكية العين إلى المستأجر يستلزم الدخول في عقد بيع جديد بسعر رمزي يتفان عليه أو بسعر السوق (مجمع الفقه الإسلامي، 1421هـ، ج1، ص313)، وعندما يكون ملزماً بما يفرضه هذا العقد حال اختياره الدخول فيه.

أما في القانون الأردني، كما في المادة 10/ب/2 و6 والمادة 21/أ، فإن واجبات المستأجر تجاه المؤجر طيلة فترة عقد الإجارة تتلخص في أداء دفعات بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليه، وإعادة المأجور إلى المؤجر وفق أحكام عقد التأجير أو في الحالات المحددة في القانون، وعلى نفقته ما لم يتفق على خلاف ذلك، وهي متطابقة مع واجبات المستأجر في الفقه، باستثناء ما يتعلق بنفقة الرد التي جعلها الفقه الإسلامي واجبةً من حيث الأصل على المؤجر.

شخصاً غير المستأجر، لأن الملحق الفقهي في منع الربا أو التحايل عليه غير معتبر فيه ابتداءً.

## المبحث الثاني

### واجبات المستأجر (\*) وحقوقه.

التأجير التمويلي يرتب على عاتق أطرافه واجبات متنوعة تجاه أطراف متعددة، كما يثبت لهم بالمقابل عدداً من الحقوق، وهذا المبحث مخصص لبيان هذا كله، وذلك في المطلبين الآتيين.

### المطلب الأول: واجبات المستأجر.

#### أولاً: واجبات (المستأجر) تجاه المورد أو المنتج.

في الفقه الإسلامي ما من ضرورة لقيام التزامات متبادلة بين المستأجر والمورد أو المنتج، غير أنه وفي حالات معينة يقوم (المؤجر) بتوكيل (المستأجر) بشراء العين لحساب هذا (المؤجر)، وعندها تكون واجباته تجاه المورد محكمة بالقواعد العامة لعقد الوكالة، والتي من أهمها هنا أن الوكيل ليس له أن يتصرف إلا في حدود ما وكل به، وأن عقد البيع الذي يبرمه تتصرف أحكامه وحقوقه إلى الأصيل (الزحيلي، 1407هـ، ص289).

أما القانون الأردني فلم يرتب أية واجبات على (المستأجر) تجاه المورد، وإن رتب له حقوقاً عليه كما سيأتي.

#### ثانياً: واجبات (المستأجر) تجاه (المؤجر).

في الفقه الإسلامي تتنوع واجبات المستأجر تجاه المؤجر بحسب المرحلة التي تمر بها هذه المعاملة، وبحسب الرابح التعاقدية القائم بينهما:

في المرحلة الأولى، حيث يصدر من (المستأجر) وعدّ باستئجار العين حال تملك (المؤجر) لها، فإن واجبات الأول تتلخص بتقديم الضمانات المطلوبة حال طلبها منه للمضي في المعاملة، وإنفاذ هذا الوعد والعمل بمقتضاه، كدفع مبلغ محدد إلى (المؤجر)، يحجزه لديه لضمان جدية (المستأجر) في تنفيذ وعده بالاستئجار وما يترتب عليه من واجبات، بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي، بحيث يتم - عند نكول العميل - تحميل الواعد الفرق بين تكلفة العين المراد تأجيرها

(\*) المستأجر والمؤجر لا يكتسبان هذه الصفة شرعاً وقانوناً إلا بعد قيام عقد الإجارة، أما قبل ذلك فيقوم بهما وصف آخر، وسنكتفي بتسمية الطرف الأول أي المتمول مستأجراً، والطرف الثاني أي: الممول مؤجراً في جميع المراحل تجوزاً بقصد الإيضاح والاختصار، مع وضع هذه التسمية بين قوسين حال كان الوصف غير قائم بعد.

جوهرياً فيما يتعلق بالضمان والصيانة.

فضمان العين المستأجرة في الفقه الإسلامي على المؤجر المالك لها، ولا يضمن المستأجر إلا بالتعدي أو التقصير، وفي حال هلاك العين أو تعييبها عيباً يخل بالانتفاع بها فإن عقد الإجارة يلحقه الفسخ، ويُعفى المستأجر من التزاماته وهذا ما أخذ به القانون المدني الأردني في الإجارة العادية، في المادتين 692 و697.

أما قانون التأجير التمويلي فجعل ضمان العين على المستأجر ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، ولم يجعل هلاك العين ولا تعييبها سبباً في فسخ التأجير أو انقضاء واجبات المستأجر والتزاماته.

وهذا الاختلاف يكشف عن تباين عميق بين نظرتي الفقه الإسلامي والقانون الأردني لهذه المعاملة، فالقانون الأردني ينظر إلى المؤجر على أنه ممول وحسب، وأن له الحق في استرداد مبلغ التمويل مع أرباحه بقطع النظر عن الحال التي آلت إليها العين، وما بقاء ملكية العين في يده إلا توثيق لحقه في استرداد مبلغ التمويل، ولذا انحاز للمؤجر عند هلاك العين أو تعييبها، فألزم المستأجر بالمضي في التزاماته، وأغفل عدم تحقق الغاية التي دخل من أجلها في هذه المعاملة، أي: الانتفاع بالعين المأجورة ثم التمكن من تملكها.

أما الفقه الإسلامي فينظر إلى المؤجر على أنه مالك للعين طيلة فترة الإجارة، مع ما تفرضه هذه الملكية من تقابل في الحقوق والواجبات، فحقه في استرداد العين حال توقف المستأجر عن المضي في التزاماته، يقابله واجب الضمان حال عدم إمكانية استيفاء المنفعة تامة (كما في حال التعيب) أو انتفاء القدرة على التملك (كما في حال الهلاك).

وهذه النظرة ذاتها كانت السبب في تباين موقف كل من الفقه الإسلامي والقانون الأردني من مسألة الصيانة، حيث فرق الفقه الإسلامي، بين الصيانة التشغيلية (العادية) وبين الصيانة غير التشغيلية (الأساسية)، فجعل الأولى فقط من واجبات المستأجر، وألزم المؤجر بالنوع الآخر، وتعليل ذلك أن الحاجة إلى النوع الأول سببه في الغالب استعمال المستأجر للعين (أبو غده وخوجه، 1423هـ، ص198)، فكانت من واجباته، أما النوع الثاني فإن بقاء المنفعة واجب على المؤجر ولا يتحقق ذلك إلا بسلامة العين وصيانتها، وذلك لاستحقاقه الأجرة التي هي في مقابل المنفعة ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص124).

أما قانون التأجير التمويلي فقد ألزم المستأجر من حيث الأصل بكلا النوعين، جرياً على النظرة السابقة من اعتبار المؤجر ممولاً، والعين المستأجرة وثيقة بحقوقه، فأوجب على المستأجر الحفاظ عليها في جميع الأحوال، إلى حين إتمام

وما ذهب إليه الفقه الإسلامي في مسألة نفقة الرد أولى؛ لأن منفعة رد العين المستأجرة إلى مالكة متوجهة إليه وحده دون المستأجر، فوجب أن تكون تكلفتها عليه لا على المستأجر (البايرتي، 1397هـ، ج9، ص16).

ثالثاً: واجبات المستأجر التي محلها العين المستأجرة.

في الفقه الإسلامي: هذا النوع من الواجبات يستفاد من الأحكام العامة للإجارة، والتي حددتها بأنها: الاستعمال الملائم للعين المؤجرة أو بالمتعارف عليه. والتقييد بالشروط المتفق عليها المقبولة شرعاً. وعدم إلحاق ضرر بالعين بسوء الاستعمال أو بالتعدي أو بالإهمال، فإن فعل كان ضامناً لما يلحق بالعين من عيب أو هلاك، ويلزمه إعادة المنفعة أو إصلاحها، ولا تسقط الأجرة عن مدة فوات المنفعة. والقيام بأعمال الصيانة التشغيلية أو الدورية (العادية). والقيام بأعمال الصيانة الأساسية على حساب المؤجر في حال تم توكيله بذلك. ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص114-115).

أما واجبات المستأجر التي محلها العين المستأجرة بموجب قانون التأجير التمويلي كما جاءت في المادة (10/ب/3 و4 و5)، والمادة (14/أ)، وبحسب ما يفهم من المادة (20/ب) فهي: تسلم المأجور بالحالة المتفق عليها في عقد التأجير، واستخدامه وفقاً لطبيعته وبالشكل المعتاد لاستخدامه، والمحافظة عليه بالحالة التي تسلمه بها، مع مراعاة ما قد يطرأ على المأجور من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد وأي تغييرات أخرى يتفق عليها الطرفان. وصيانة المأجور على نفقته الخاصة وفقاً لعقد التأجير أو أي معايير وأسس فنية لصيانة المأجور والمحافظة عليه، ما لم يكن المؤجر ملزماً بها بحسب العقد، أو بمقتضى تشريعات أخرى نافذة. مع تحميل المستأجر مسؤولية سلامة المأجور وتبعية أي مخاطر متعلقة بهلاكه أو تلفه أو سوء استخدامه أو استغلاله، وأي مخاطر أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي له ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

هذا مع ملاحظة ما نصت عليه المادة 19 من إعطاء المؤجر حق المطالبة بفسخ التأجير حال إخلال المستأجر بالتزاماته، وما نصت عليه المادة 14/ب من أن "هالك المأجور أو استحالة استعماله وفقاً للغايات المقررة له بعد تسليمه، ولو كان عائداً لظروف قاهرة أو لسبب خارجي لا يد له فيه، لا يعفي المستأجر من التزاماته بموجب عقد التأجير ولا يتيح له المطالبة بفسخه ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك".

وبالمقارنة بين واجبات المستأجر في الفقه والقانون نلاحظ توافقاً فيما يتعلق بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المستأجرة وحسن استعمالها، غير أننا نلاحظ أيضاً اختلافاً

التزاماته كاملة.

ولا شك أن موقف الفقه الإسلامي أكثر إنصافاً في كلا المسألتين، ويظهر فيه جلياً الحفاظ على مبدأ التوازن بين الحقوق والواجبات.

### المطلب الثاني: حقوق المستأجر.

تتنوع حقوق المستأجر وتتعدد بحسب المرحلة التي يمر بها تنفيذ المعاملة، وبحسب الجهات المطالبة بأداء هذا الحق، كالآتي:

#### أولاً: حقوق (المستأجر) على المورد.

في الفقه الإسلامي ما من ضرورة لثبوت حقوق للمستأجر على المورد أو المنتج، غير أنه وفي حالات معينة يقوم (المؤجر) بتوكيل (المستأجر) بشراء العين لحسابه، وعندها تكون حقوق (المستأجر) - ما دام متصرفاً في حدود ما وكل به - على المورد محكومة بالقواعد العامة لعقد الوكالة، والتي من أهمها هنا أن الوكيل مع الأصيل كالشخص الواحد (الزرقاء، 1414هـ، ص486)، فمن حقه أن يقبض العين من المورد وأن يردها بالعيب أو عدم الملاءمة، بحسب ما للأصيل (المؤجر) من حقوق في هذا الموضوع، وبما لا ينتقص من حق الأصيل في ذلك، فإذا تم البيع وسائر ما يتبعه انقضت الوكالة حكماً، وبه تنقضي هذه الحقوق (ابن عابدين، 1368هـ، ج5، ص513؛ الحطاب، 1412هـ، ج5، ص194؛ الهيثمي، د.ت، ج5، ص334؛ البهوتي، 1402هـ، ج3، ص465 و472؛ "المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص329).

ويرى الباحثان أنه لا يوجد ما يمنع فقهاً من توكيل المؤجر للمستأجر لاحقاً، أو بموجب شرط في عقد الإجارة، من الرجوع على المورد - لكن لحساب المؤجر - فيما يتعلق بتنفيذ عقد التوريد، وما قد يظهر لاحقاً من أمور توجب الرجوع على المورد.

أما القانون الأردني فيعتبر المورد طرفاً من أطراف العقد، كما يعتبر توريد العين بقصد تأجيله شرطاً من شروط قيام هذا العقد، وعليه فقد رتب حقوقاً مباشرة للمستأجر على المورد، فجاء في المادة (3/أ/10) ما نصه: "تترتب للمستأجر الحقوق والمزايا التالية: ... الحق في الرجوع على المورد مباشرة، فيما يخص جودة ونوعية المأجور وكميته وأحكام تسليمه والشروط الأخرى الواردة في عقد التوريد، وذلك بدون إجحاف بحق المؤجر بالرجوع على المورد".

مما يعني أن الرجوع على المورد - في الفقه الإسلامي - فيما يتعلق بتنفيذ عقد التوريد من حق المؤجر، ما لم يقع سبب مستقل يمكن المستأجر من ذلك، ولحساب المؤجر، في حين

جعله القانون الأردني من حق المستأجر ابتداءً ما لم يطالب به المؤجر، أو تفرضه حالات حددها القانون على ما سيأتي بيانه.

#### ثانياً: حقوق المستأجر على المؤجر.

في الفقه الإسلامي، وفي المرحلة الأولى وهي المرحلة التي يقدم فيها (المستأجر) وعداً باستئجار العين حال تملك (المؤجر)، لا توجد أية حقوق للمستأجر على المؤجر، حتى وإن تمت الموافقة على هذا الوعد وعلى الضمانات المقدمة بشأنه، على اعتبار أن الوعد في مثل هذه الحالة ملزم للطرف الذي أنشأه وليس ملزماً للطرف الآخر (مجمع الفقه الإسلامي، 1409هـ، ج2، ص753 و965).

لكن يكون من حقه أن يضمّن الوعد المقدم لـ (المؤجر) المواصفات التي يرتضيها في العين التي ستقع عليها الإجارة لاحقاً، وكذا تحديد المورد أو المنتج لها، وسائر الأمور التي يرتضي أن تقع عليها الإجارة فيما بعد، ضمن إطار عمل لا يعتبر بديلاً عن العقود التي ستبرم لاحقاً ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص112).

في المرحلة الثانية، وهي المرحلة التي تسبق عقد الإجارة أحياناً، حيث يوكل (المؤجر) (المستأجر) في شراء العين المأجورة، تكون حقوق (المستأجر) محكومة فقهاً بأحكام عقد الوكالة الذي بينهما، ومن أهمها حقه في التصرف ضمن حدود الوكالة، وعليه فإن كانت الوكالة مطلقة كان له الحق في اختيار المورد ومواصفات العين وسائر ما يتعلق بها، وإن لم تكن كذلك التزم بمقتضاها.

كما يكون له الحق في: مطالبة المؤجر بالبيانات المطلوبة لتنفيذ ما وكل به. والمطالبة بأجرة الأعمال التي قام بها في حال كانت الوكالة بأجر. ومطالبة المؤجر بما دفعه لتنفيذ الوكالة. ("الموسوعة الفقهية"، 1427هـ، ج45، ص89-93؛ "المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص328).

في المرحلة الثالثة، وهي المرحلة التي يبرم فيها عقد الإجارة، تكون للمستأجر كافة الحقوق التي تجب للمستأجر العادي، تنفيذاً لقاعدة وجوب تطبيق أحكام الإجارة في هذه المرحلة، بالإضافة إلى الحقوق التي ثبتت بهذه المعاملة خاصة، ومجموع هذه الحقوق ما يلي:

1. تسلم العين المأجورة والانتفاع بها، مع عدم استحقاق الأجرة عن المدة الفاصلة بين العقد والتسليم الفعلي، بل يحسم مقابلها من الأجرة إلا إذا تم الاتفاق على مدة بديلة بعد نهاية مدة العقد ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص113)، ولذا يُمنع المؤجر من إبرام عقد إجارة مع مستأجر آخر خلال مدة عقد الإجارة القائم أو بمقدار الباقي منها ("المعايير الشرعية"،

- 1431هـ، ص113).
2. رد العين وعدم قبولها، والمطالبة بغيرها، في حال كانت الإجارة تمت على عين موصوفة في الذمة، فأنتت على غير ما تم الاتفاق عليه ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص113).
3. تأجير العين من الباطن، ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن الإيجار للغير أو الحصول على موافقة منه" ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص113).
4. تملك العين المأجورة أثناء العقد، في حال النص على أن للمستأجر الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق، أو حسب الاتفاق في وقته ("مجمع الفقه الإسلامي، 1421هـ، ج1، ص313).
5. فسخ عقد الإجارة في حالات معينة، وضمن شروط عالجتها المعايير الشرعية، كحالة هلاك العين الجزئي المخل بالمنفعة إذا كانت الإجارة معينة، أما في الإجارة الموصوفة في الذمة فإن على المالك تقديم عين بديلة ذات مواصفات مماثلة للعين الهالكة، ويستمر عقد الإيجار لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل فيفسخ العقد ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص116).
- ويجوز فسخ عقد الإجارة باتفاق الطرفين، وبالعدر الطارئ، كما يحق للمستأجر الفسخ بسبب العيب الحادث في العين المخل بالانتفاع، ويحق الفسخ بخيار الشرط لمن اشترطه خلال المدة المحددة ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص117).
6. الرجوع على المستأجر ببعض ما دفعه، وذلك إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين، فإنه يرجع إلى أجرة المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل؛ وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتملك في نهاية مدة الإجارة ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص118).
7. في حال فسخ الإجارة أو عدم انتهائها بتمليك المستأجر للعين، يكون له الحق في فصل أو إزالة الزيادات التي أحدثها في العين المأجورة، بشرط أن يكون فصلها أو إزالتها لا يضر بالعين (حيدر، 1411هـ، ج1ص613).
- فإذا انقضت المرحلة السابقة من غير فسخ أو رد واستوفى المستأجر المنفعة المتفق عليها، في المدة المتفق عليها، وأدى كامل الأجرة المطلوبة منه، يكون من حقه المطالبة بتملك العين تنفيذاً للوعد الذي قطعه له المؤجر قبل أو أثناء عقد الإجارة.
- أما حقوق المستأجر على المؤجر في القانون الاردني، فقد
- أثبت قانون التأجير التمويلي عدداً منها، وذلك ضمن نصوص موادها المختلفة، ومن أهمها:
1. اختيار المورد والمأجور (المادة 1/10).
2. حيازة المأجور والانتفاع به وفقاً لأحكام عقد التأجير (المادة 2/10).
3. تملك المأجور مقابل تسديد كامل ما تبقى من بدل الإيجار قبل انتهاء مدة عقد التأجير، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك. (المادة 6/ب).
4. تأجير المأجور من الباطن، شرط الحصول على موافقة خطية من المؤجر، ويعتبر المؤجر من الباطن والمستأجر من الباطن بمثابة مؤجر ومستأجر وفق أحكام هذا القانون ويتمتعان بحقوق أطراف عقد التأجير ويتحملان واجباتهم (المادة 9/أ).
5. إحالة حقوقه في عقد التأجير إلى مستأجر جديد يحل محله بموافقة خطية من المؤجر، وعندما يكون المستأجر الجديد مسؤولاً عن دفع بدل الإيجار المستحق وفقاً لعقد التأجير مباشرة إلى المؤجر وذلك من تاريخ إشعاره خطياً من قبل المؤجر بموافقته على هذه الإحالة، مع تمتعه بجميع حقوق وواجبات المستأجر الأول ما لم يتم الاتفاق على شروط أخرى بين المؤجر والمستأجر الجديد، كما جاء في المادة (11/أ-2).
6. اللجوء إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم قضائي بنقل ملكية المأجور باسمه، إذا مارس خيار الشراء المنصوص عليه في عقد التأجير وكان المأجور عقاراً أو من المنقولات الخاصة، ولم يلتزم المؤجر بالتنازل عن المأجور لدى دوائر التسجيل المختصة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعاره خطياً بذلك.
- وإذا كان تخلف المؤجر عن هذا الأمر دون سبب مبرر، يترتب للمستأجر تعويض قانوني بنسبة (9%) سنوياً من قيمة المأجور كما هي بتاريخ تخلف المؤجر عن تنفيذ واجباته، إلى حين الوفاء بها، وذلك بالإضافة إلى حق المستأجر في المطالبة بأي عطل وضرر آخر يلحق به وفق أحكام التشريعات النافذة (المادة 12/ج و2).
7. الرجوع على المؤجر - ما لم ينص العقد على خلافه- فيما يتعلق بإخلال المورد بواجباته في ثلاث حالات، حددتها المادة 13، وهي: إذا كان عدم تنفيذ المورد لواجباته ناشئاً عن سبب يعود للمؤجر. أو إذا كان المؤجر هو الذي اختار المورد. أو إذا لم يتمكن المستأجر من الرجوع على المورد بسبب عدم تزويد المؤجر له بالمستندات والمعلومات التي تمكنه من ذلك. وذلك استثناءً من الحكم العام الذي جعل فيه القانون المورد هو المسؤول أمام المستأجر عن الإخلال بواجباته.



## 2. حق المستأجر في إحالة حقوقه إلى مستأجر آخر.

هذا الحق لم يرد ذكره في القرارات الفقهية، لكن ورد ذكره في قانون التأجير التمويلي الأردني، حيث أجاز بموافقة المؤجر الخطية أن يحيل المستأجر حقوقه إلى مستأجر آخر مقابل انتقال واجباته إليه.

ويرى الباحثان أنه لا يوجد ما يمنع ذلك فقهاً، على أن يُعتبر طلب المستأجر نقل واجباته إلى مستأجر جديد وموافقة المؤجر على هذا الطلب إقالة بالنسبة لما بقي من مدة العقد، وعليه يلزم إجراء معاملة جديدة مع المستأجر الجديد سواء كانت بشروط وواجبات العقد الأول أم لم تكن، ويتأكد هذا بخصوص الوعد بالتمليك الذي يلتزم به المؤجر، وذلك لأنه وعد تجاه شخص المستأجر الأول فلا ينتقل بذات الإقالة إلى المستأجر الثاني.

## 3. حق المستأجر في تملك العين بعد أداء الأجرة المتفق عليها.

هذا الحق متفق عليه فقهاً وقانوناً، لكن يلاحظ أن القانون في هذه المسألة أجاز للمستأجر -في حال تخلف المؤجر عن الوفاء بهذا الحق- أن يلجأ للمحكمة لاستصدار حكم قضائي بنقل ملكية العين (العقار أو المنقولات الخاصة) باسمه، وطلب تعويض قانوني عن مدة التأخير، في حين أن الاجتهادات الفقهية المعاصرة لم تعالج هذه المسألة عند البحث في هذا المعاملة.

لكن بالرجوع إلى قرارات المجامع الفقهية بخصوص معاملة أخرى وهي المرابحة للأمر بالشراء نجد القرار رقم 40 و41 وفيه النص الآتي: "الوعد - وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الانفراد- يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر، وهو ملزم قضاءً إذا كان معلقاً على سبب ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد. ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر" (مجمع الفقه الإسلامي، 1409هـ، ج2، ص 754 و965).

ولا شك أن هذا الحكم ينطبق على المستأجر في التأجير التمويلي، فالوعد الذي تلقاه بالتمليك -سواء عن طريق الهبة أو البيع- معلق على سبب، وهو الاستئجار طيلة المدة المحددة، كما أنه دخل في كلفة، متمثلة برضاه بالزيادة على أجر المثل في هذه الإجارة، مما يعني إلزامية الوعد في حق المؤجر.

لكن أثر الإلزام بالوعد كما جاء في هذا القرار يبدو غير واضح، لأنه جاء على التحيير بين تنفيذ الوعد وبين التعويض، دون بيان صاحب الخيار، هل هو الواعد أو الموعد أم القاضي، والذي نميل إليه هنا أنه الموعد، لأنه

8. فسخ العقد في حالات معينة: كعدم تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالمأجور، أو عدم قيام المؤجر بأعمال الصيانة والإصلاح للمأجور ضمن المدد المحددة في عقد التأجير، أو في الحالات التي يفرض فيها عقد التأجير أو التشريعات النافذة على المؤجر الالتزام بالصيانة والإصلاح.

9. في حالة إعادة المأجور إلى المؤجر فإن التحسينات التي أجراها على المأجور على نفقته الخاصة والتي تكون قابلة للفصل دون الإضرار بالمأجور تبقى ملكاً للمستأجر، ويحق للمستأجر المطالبة بالتعويض عن أي تحسينات أجراها على المأجور على نفقته الخاصة بموافقة المؤجر الخطية إذا كانت مما لا يمكن فصلها عن المأجور دون الإضرار به، وهذا كليهما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك (المادة 10/أ).

**مقارنة:** لا شك أن الحقوق التي يفرضها الفقه والقانون هنا تتقارب في بعض المجالات وتختلف في مجالات أخرى، ولسنا هنا بصدد إجراء مقارنة تفصيلية بينهما، بل سنكتفي ببيان موقف الطرفين من بعض القضايا الجوهرية، وهي:

### 1. صفة الإجارة من الباطن.

يحق للمستأجر في الفقه الإسلامي أن يؤجر العين من الباطن، ما لم يشترط المؤجر خلاف ذلك، على أن لا تؤدي هذه الإجارة إلى الوقوع في العينة المحرمة كما سبق بيانه، كأن يستأجر شخص عيناً بمائة دينار مثلاً ثم يؤجرها للمستأجر إلى المؤجر نفسه بمائة وعشرة مؤجلة، أو أن تقع الإجارة الأولى بمائة وعشرة مؤجلة ثم تقع الإجارة الثانية بمائة نقداً، أو أن تكون الأجرة في الإجاريتين واحدة، غير أنها في الأولى مؤجلة بشهر، وفي الثانية بشهرين (المعايير الشرعية، 1431هـ، ص113).

والإجارة هنا هي الإجارة العادية، على ما هو الأصل في الفقه الإسلامي، أما في القانون الأردني فإنه وإن أجاز الإجارة من الباطن بشروطها، إلا أنه جعلها تأجيراً تمويلياً، يخضع لأحكام هذا القانون، كما يفهم من المادة 4/ج، والمادة 9.

وهنا يثور تساؤل: هل يمكن للمستأجر -في الفقه الإسلامي- أن يؤجر هو الآخر من الباطن تأجيراً تمويلياً؟ هذه المسألة ليس فيها قرار فقهي، ويرى الباحثان أنه لا يصح ذلك منه، وذلك للأسباب الآتية:

أ. إن من شروط التأجير التمويلي أن يكون المؤجر مالكاً للعين المؤجرة، والمستأجر هنا يملك المنفعة فقط.

ب. إن التأجير التمويلي يتضمن التزاماً -على صورة عقد أو عقد هبة معلق- من المؤجر بنقل ملكية العين إلى المستأجر، فكيف يلتزم المؤجر من الباطن بنقل ملكية ما لا يملكه أصلاً؟

سبق بيان منعه شرعاً.

**ثانياً: واجبات المؤجر تجاه المستأجر.**

لعل من الواضح اعتبار جميع حقوق المستأجر على المؤجر - وهذا ما سبق بيانه في المبحث المتقدم - واجبات على المؤجر تجاه المستأجر حال المطالبة بها، سواء في الفقه أو القانون، ولذا فإننا نكتفي بما تم ذكره هناك.

**ثالثاً: واجبات المؤجر المتعلقة بالعين المؤجرة.**

**في الفقه الإسلامي** تتلخص هذه الواجبات بثلاثة أمور: أولاً: ضمان العين المؤجرة، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من تلف غير ناشئ عن تعدي المستأجر أو تقريطه، وله أن يؤمن عليها تأميناً تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحملة المالك المؤجر وليس المستأجر (مجمع الفقه الإسلامي، 1421هـ، ج1، ص313).

ثانياً: ضمان العيوب، إذ يثبت للمستأجر خيار العيب في الإجارة إذا كان العيب سبباً لنقص المنافع التي هي محل العقد، ويكون المستأجر بالخيار بين فسخ العقد وبين استيفاء المنفعة مع الالتزام بتمام الأجر ("الموسوعة الفقهية"، 1404هـ، ج1، ص269).

وعليه فلا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة، أو أن يشترط في العقد عدم مسؤوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة، في حال كانت بفعله أو بسبب خارج عن إرادته ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص114)، وله الرجوع على المورد أو المنتج للعين؛ بموجب خيار العيب الثابت بعقد التوريد الذي انتقلت به ملكية العين إليه، بشرط توافر أسبابه وشروطه المعتمدة فقهاً (الربيش، 1431هـ، ص271)، فإن كان العيب حادثاً أي ليس من ضمان المورد كان له الرجوع على من باشر العيب أو تسبب فيه، وفق أحكام الضمان المقررة فقهاً.

ثالثاً: الالتزام بنفقات الصيانة غير التشغيلية (الأساسية) طوال مدة الإجارة (مجمع الفقه الإسلامي، 1421هـ، ج1، ص313)، فلا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة، ويجوز توكيل المؤجر للمستأجر بإجراءات الصيانة على حساب المؤجر ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص115).

**أما في القانون** فإن المؤجر لا يلزم بأي من الواجبات السابقة، ف ضمان العين على المستأجر، وكذلك الصيانة بنوعيتها الأساسية والتشغيلية، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، أما ضمان العيوب فهو من واجبات المورد، وجعل المطالبة به حقاً لكل من المؤجر والمستأجر، وإن أجاز للمستأجر الرجوع على المؤجر مباشرة في بعض الحالات كما سبق بيانه.

المتضرر من عدم التنفيذ، وله أن يختار الوسيلة التي يرفع بها الضرر عن نفسه، وعليه فيجوز له أن يستفيد من القوانين السارية في استصدار حكم قضائي بتملك المأجور، بحسب ما جاء في الوعد الذي تلقاه، لكن لا يجوز له أن يجمع بين الإلزام بتنفيذ الوعد وطلب التعويض عن التأخر في الوفاء به، ما دامت العين تحت يده وإمكانية الانتفاع بها قائمة طيلة فترة التأخير.

### المبحث الثالث

#### واجبات المؤجر وحقوقه.

##### المطلب الأول: واجبات المؤجر.

تتنوع واجبات المؤجر وتتعدد بحسب المرحلة التي يمر بها تنفيذ المعاملة وبحسب الجهة التي يكون الالتزام تجاهها، على النحو الآتي.

##### أولاً: واجبات (المؤجر) تجاه المورد أو المنتج.

**في الفقه الإسلامي** تكون واجبات (المؤجر) تجاه المورد محكومة بعقد التوريد، أو العقد الذي ستنقل به ملكية العين إلى المؤجر، وهذا في حال كانت العين غير مملوكة أصلاً له، وعليه فلا توجد واجبات خاصة يفرضها عليه التأجير التمويلي تجاه المورد.

**أما في القانون** فعلاوة على الواجبات التعاقدية التي يفرضها عقد التوريد على المؤجر، فإنه ألزم المؤجر في المادة (12/ب/2 و3) بالأمرين التاليين: أولاً: إشعار المورد خطياً عند إبرام عقد التوريد عن نيته في تأجير المال المطلوب توريده وفق أحكام هذا القانون، مع الإعلان عن اسم المستأجر في الإشعار المذكور.

وثانياً: إشعار المورد خطياً عن اسم أي مستأجر آخر للمأجور وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علم المؤجر باسم المستأجر الآخر"، وذلك في حال قيام المستأجر بإحالة حقوقه إلى مستأجر آخر، أو فسخ عقد الإجارة وقيام المؤجر بتأجيره إجارة تمويلية مرة أخرى.

**وموقف القانون هنا** نابع من اعتباره المورد طرفاً من أطراف العقد، وترتيب حقوق لكل من المؤجر والمستأجر تجاهه، بخلاف الفقه الإسلامي الذي جعل العلاقة بين المورد والمؤجر، منفصلة عن العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وإن أجاز نيابة المؤجر عن المستأجر في بعض الواجبات بموجب عقد وكالة مستقل عن عقد الإجارة وعن عقد التوريد.

وهذا الموقف فيه فائدة فقهية مهمة، إذ يكشف لهيئات الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية عن أي استغلال لهذه المعاملة، يجعل منها ستاراً للتحايل على القرض بفائدة، والذي

**المطلب الثاني: حقوق المؤجر.****أولاً: حقوق (المؤجر) على المورد.**

في الفقه الإسلامي تعتبر الحقوق التي تثبت (للمؤجر)، بصفته مشترياً للعين، على المورد بصفته بائعاً لها قبل تملك (المؤجر)، غير منبثقة عن التأجير التمويلي، بل تستند إلى العقد المبرم بينهما قبل ذلك، وأثار هذا العقد تمتد في بعض صورها - كخيار العيب وأشباهه - إلى ما بعد التسليم (القبض)، ولا يمنع منها ورود الإجارة على العين، لكن في الفقه الإسلامي وبموجب أحكام الإجارة فإنها تكون حقاً خالصاً للمؤجر بصفته مشترياً، ولا تنتقل إلى المستأجر إلا إذا وكله المؤجر في ذلك (ابن الهمام، 1389هـ، ج6، ص355؛ الخرشى، 1371هـ، ج5، ص125؛ الهيثمي، د.ت، ج4، ص351؛ البهوتي، 1402هـ، ج3، ص218).

أما في القانون الأردني - فكما سبق بيانه - فتعتبر من جملة الحقوق المشتركة قبالة المورد.

**ثانياً: حقوق المؤجر على المستأجر.**

في الفقه الإسلامي، تثبت للمؤجر على المستأجر الحقوق التالية:

1. استيفاء الأجرة المنفق عليها في عقد الإجارة بالكيفية المنفق عليها بين الطرفين، حيث تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالتكليف من استيفائها. ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص115).

2. حبس العين المستأجرة إلى حين استيفاء الأجرة المشترط تعجيلها ("الموسوعة الفقهية"، 1404هـ، ج2 ص287).

3. فسخ الإجارة في حالات معينة كالعذر الطارئ أو تخريب المؤجر للعين المستأجرة ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص117، "مجلة الأحكام العدلية"، 1305هـ، مادة 533، ص69).

4. الرجوع على المستأجر بضمان العين المستأجرة، في حال التعدي والتقصير ("الموسوعة الفقهية"، 1404هـ، ج2 ص287).

5. منع المستأجر من تأجير العين من الباطن، إذا اشترط المؤجر إذنه لهذا الأمر في عقد الإجارة ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص113).

في القانون الأردني (المادة 12/أ، والمادة 19/أ، والمادة 21)، تثبت للمؤجر على المستأجر الحقوق التالية:

1. طلب الحصول على أي وثائق من المستأجر ذات صلة بعقد التأجير طيلة مدته بما في ذلك البيانات المالية.

2. معاينة المأجور؛ للتحقق من حيالة المستأجر المستمرة للمأجور؛ ولفحص حالته وفق الأعراف المتبعة بشرط ألا يلحق

هذا الإجراء أي ضرر بالمستأجر، وللمؤجر أن ينيب عنه خطأً أي شخص للقيام بهذه المهمة.

3. استعادة حيازة المأجور من المستأجر وفق أحكام عقد التأجير أو في الحالات المحددة في هذا القانون.

4. بيع المأجور أو رهنه بموافقة المستأجر، بشرط ألا يترتب على ذلك انتقاص من أي حقوق أو مزايًا مقررة للمستأجر أو فرض أي واجبات جديدة عليه، وفي حالة الرهن وبيع المأجور بالمزاد العلني، وفق أحكام التشريعات النافذة المفعول، يحل الشخص الذي أحيل عليه المزاد محل المؤجر في جميع الحقوق والواجبات المقررة وفق أحكام عقد التأجير وهذا القانون.

5. إلصاق أي بيانات على المأجور المنقول يعتبرها المؤجر ضرورية تتضمن اسمه، بشرط ألا يتعارض ذلك مع حق المستأجر في استعمال المأجور، ما لم يتم الاتفاق بصورة واضحة على خلاف ذلك.

6. إحالة حقوقه بموجب عقد التأجير إلى مؤجر آخر، ما لم ينص عقد التأجير بصورة واضحة على خلاف ذلك، ولا تعتبر هذه الإحالة نافذة في مواجهة المستأجر إلا من تاريخ إشعاره خطياً بها، ولا يترتب على هذه الإحالة أي انتقاص من حقوق المستأجر الواردة في عقد التأجير أو فرض أي واجبات أخرى عليه.

7. فسخ عقد الإجارة في حالات محددة، كما في حال استعمال المأجور بشكل مخالف لشروط عقد التأجير أو استعماله لغاية غير مخصصة له، أو عدم دفع بدلات الإيجار، أو عدم قيام المستأجر بما يلزمه من أعمال الصيانة والإصلاح.

8. في حال انتهاء عقد التأجير ودون ممارسة المستأجر لخيار التملك وفق أحكام عقد التأجير أو في حال فسخ عقد التأجير بما يتفق مع أحكامه وأحكام هذا القانون، يكون المستأجر ملزماً بإعادة المأجور فوراً إلى المؤجر، ومع تحمله نفقات إعادة المأجور ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، وإذا تخلف المستأجر عن تنفيذ التزامه بإعادة المأجور، يحق للمؤجر استيفاء تعويض بنسبة (9%) سنوياً من قيمة المأجور كما هي بتاريخ تخلف المستأجر عن تنفيذ واجباته ولحين الوفاء بها، وذلك بالإضافة إلى حق المؤجر في المطالبة بأي عطل وضرر آخر يلحق به وفق أحكام التشريعات النافذة، إلا إذا نص العقد على خلاف ذلك.

**مقارنة:** من الواضح أن الحقوق التي تجب للمؤجر في الفقه الإسلامي تتقارب في بعض المجالات مع تلك التي تعطى له القانون، لكنها تتباين أيضاً في مجالات أخرى، وليس

البهوتي، 1402هـ، ج3، ص334؛ "الموسوعة الفقهية"، 1412هـ، ج23، ص185).

يقول الخطيب الشربيني: "ولا يصح بيع المرهون بعد قبضه بغير إذن مرتنه للعجز عن تسليمه شرعاً، أما قبل قبضه أو بعده بإذن مرتنه فيصح لانتفاء المانع، ويلتحق بالمرهون كل عين استحق حبسها" (الشربيني، 1415هـ، ج2، ص348).

**2. حق المؤجر في إحالة حقوقه بموجب عقد التأجير إلى مؤجر آخر.**

هذا الحق نص عليه القانون في المادة 6/12/أ، ولا شك أنه مشكل؛ إذ كيف تتم إحالة الحقوق على آخر ويوصف بأنه مؤجر من غير أن يكون مالكا للعين؟ فإن كان مالكاً جديداً (مشترياً) فقد ذكر هذا في المادة 4/12/أ، وما من داع لإعادة ذكره، وإن لم يكن كذلك فهي حوالة بالحقوق، فلا يوصف المحال عليه بأنه مؤجر.

أما القرارات الفقهية، فلم تذكر هذه المسألة، ويرى الباحثان أن قواعد الفقه الإسلامي لا تجيز للمؤجر أن يحيل حقوقه غير المالية إلى الغير، لأن محل الحوالة لا بد أن يكون ديناً (البابرتي، 1397هـ، ج7، ص239؛ الخطاب، 1412هـ، ج5، 92؛ الهيتمي، د.ت، ج5، ص228؛ ابن قدامة، د.ت، ج4، ص338؛ "الموسوعة الفقهية"، 1410هـ، ج18، ص199). وعليه فإن أحال المؤجر دائناً له على ما في ذمة المستأجر من الأجرة المستحقة صح ذلك، مع مراعاة أحكام الحوالة في الفقه الإسلامي.

وإن أحال من ليس بدائن له، ليستوفي أياً من حقوقه المالية أو غير المالية من المستأجر أو من العين صح هذا، ويعد هذا توكيلاً، يخضع لأحكام الوكالة في الفقه الإسلامي ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص78).

**3. حق المؤجر في التعويض عن عدم رفع المستأجر يده عن العين المؤجرة.**

سبق أن بينت أن من واجبات المستأجر فقهاً وقانوناً عند انتهاء الإجارة - بلا تملك للعين - أو عند فسخ العقد أن يرفع يده عن العين المؤجرة، لكن ماذا لو أن المستأجر لم يفعل ذلك، وأبقى العين تحت يده، هل يحق للمؤجر أن يطالبه بتعويض مالي عن هذا؟

في قانون التأجير التمويلي يحق للمؤجر أن يطالب بتعويض محدد، مقداره 9% سنوياً من قيمة المأجور عند تخلف المستأجر عن هذا الالتزام، بالإضافة إلى المطالبة ببطل العطل والضرر الذي لحقه جراء ذلك.

أما القرارات الفقهية فلم تتعرض لحكم هذه المسألة تحديداً، لكن المقرر فقهاً أن المستأجر إذا امتنع عن رفع يده عن العين

بالإمكان هنا إجراء مقارنة تفصيلية بينهما، بل سنكتفي ببيان موقف الطرفين من بعض القضايا الجوهرية، وهي:

**1. حق المؤجر في بيع العين المأجورة لغير المستأجر.**

هذا الحق نص عليه القانون الأردني في المادة 4/12/أ، باعتبار أن العين المأجورة مملوكة الرقبة للمؤجر طيلة فترة الإجارة، وبيع العين أو التصرف فيها من لوازم حق الملكية.

ولم يغفل القانون هنا جانب المستأجر، فنص على اشتراط موافقته على هذا البيع، وعدم انتقاص الحقوق والمزايا المقررة له، أو أن تفرض عليه التزامات جديدة، فيبقى حقه في تملك العين المأجورة بعد أداء جميع واجباته قائماً، رغم تغير المالك.

أما في الفقه الإسلامي، فالمسألة تحتاج إلى بحث، إذ لم تتعرض القرارات الفقهية لهذه المسألة، وما يوجد بين أيدينا من اجتهادات فقهية يعالج الإجارة العادية ("المعايير الشرعية"، 1431هـ، ص116)، وتطبيق هذه الاجتهادات - التي تقضي بجواز هذا البيع - بصورة مباشرة على التأجير التمويلي، يحافظ على حقوق المؤجر، لكنه لا يحمي - في تقديرنا - حقوق المستأجر، والتي من أهمها حقه في تملك العين.

وبيان ذلك أننا لو قلنا بصحة بيع العين في التأجير التمويلي، كما هو الحال في الإجارة العادية، فإنه يلزم من ذلك ضياع حق المستأجر في تملك العين، لأن حقه هذا إما أن يكون مستنداً إلى هبة معلقة، فيكون بيع الواهب (المؤجر) للعين قبل حلول الأجل رجوعاً في الهبة، وإما أن يكون مستنداً إلى وعد، وهو ملزم للواعد ما دامت العين في ملكه، فإن خرجت عن ملكه كان هذا رجوعاً منه في وعده، ولا يكون ملزماً للمالك الجديد، لأنه التزام شخصي بين المالك الأول والمستأجر.

فإن قيل: من الممكن أن يُحفظ حق المستأجر في التملك بأن يلزم المشتري الجديد - قضاءً أو اتفاقاً - بأن ينقل الملكية إلى المستأجر حال استمراره بالوفاء بالتزاماته الثابتة بموجب التأجير التمويلي، قلنا: هذا لا يصح، لأن هذا الإلزام يخالف مقتضى عقد البيع، وهو تملك المشتري للعين ملكاً دائماً، إذ يجعل ملكيته مؤقتة ضمناً بمدة قيام عقد الإجارة.

ولذا فإن الباحثين يريان أن العين المستأجرة في التأجير التمويلي لا يجوز بيعها، ولا يجوز تصرف المالك بها تصرفاً يفوت حق المستأجر، إلا بإذنه ورضاه، فإن أجازها كان هذا قبولاً منه بانقضاء حقه في التملك، قياساً على حكم بيع العين المرهونة، حيث اتفق الفقهاء على منع بيع العين المرهونة من غير المرتهن بعد قبضها إلا بإذنه، حفظاً لحقه في العين المرهونة (البابرتي، 1397هـ، ج10، ص179؛ ابن فرحون، د.ت، ج1، ص117؛ الشربيني، 1415هـ، ج2، ص61؛

الصيانة غير التشغيلية (الأساسية)، أما القانون فقد ألزم المستأجر بكل النوعين، ما لم يتم الاتفاق على خلافه.

6. ضمان العين المستأجرة في الفقه الإسلامي على المؤجر المالك للعين، فلا يضمن المستأجر إلا بالتعدي أو التقصير، في حين جعل القانون ضمانها على المستأجر ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

7. في الفقه الإسلامي يعطي فوات المنفعة المتولدة من العين بهلاكها أو تعيبها المستأجر حق فسخ العقد، واسترداد الفرق بين أجرة المثل وما دفعه بالنسبة للفترة السابقة للهلاك أو التعيب، مع إسقاط واجباته في المدة الباقية، أما في القانون فإن هذا لا يعفي المستأجر من واجباته بموجب عقد التأجير ولا يتيح له المطالبة بفسخ العقد، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

8. أجاز القانون الأردني للمستأجر تأجيراً تمويلياً أن يؤجر من الباطن تأجيراً تمويلياً، أما القواعد العامة للفقه الإسلامي فلا تجيز ذلك.

9. لا تختلف واجبات المؤجر تجاه المستأجر في القانون عنها في الفقه، وهذا فيما يتعلق بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والالتزام بنقل الملكية، على ما في ذلك من تفصيلات.

10. تقتضي القواعد العامة للفقه الإسلامي أن العين المستأجرة في التأجير التمويلي لا يجوز بيعها، ولا يجوز تصرف المالك بها تصرفاً يفوت حق المستأجر، إلا بإذنه ورضاه، فإن باعها المؤجر كان البيع موقوفاً على إجازته، فإن أجازها كان هذا قبولاً منه بانقضاء حقه في التملك، قياساً على حكم بيع العين المرهونة.

11. أجاز القانون للمؤجر إحالة حقوقه بموجب عقد التأجير إلى مؤجر آخر، أما قواعد الفقه الإسلامي فلا تجيز للمؤجر أن يحيل حقوقه إلى الغير.

وختاماً نسأل الله تعالى أن يجعل جهدنا هذا خالصاً لوجهه الكريم، وأن يلهمنا جميعاً ما فيه رفعة هذا الدين وخدمة هذه الأمة، والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل.

المستأجرة بعد طلب المؤجر لذلك بلا عذر فإنه يعتبر ضامناً، ومطالباً بأجرة المثل للمدة الزائدة، بالغاً ما بلغت دون تحديد (ابن نجيم، د.ت، ج7، ص283؛ الأصبحي، 1415هـ، ج3، ص426؛ الهيثمي، د.ت، ج6، ص178؛ ابن قدامة، د.ت، ج5، ص311؛ "الموسوعة الفقهية"، 1414هـ، ج31، ص238).

### الخاتمة وأهم النتائج

بعد هذه الجولة الموجزة التي قام الباحثان خلالها بإبراز المسائل الأساسية التي تقوم عليها منظومة الحقوق والواجبات الناشئة عن التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي والقانون الأردني، وبعد المقارنات التي أجريها، فقد انتهيا إلى الخروج بالنتائج التالية:

1. آثار التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي لا تنسب جميعاً إلى عقد الإجارة، بل إلى جملة من العقود الالتزامات التي تنظم المراحل التي تمر بها هذه المعاملة، أما في القانون الأردني فإن جميع آثار هذه المعاملة تنسب إلى عقد التأجير التمويلي، باستثناء ملكية المؤجر للمأجور فإنها تنسب إلى عقد التوريد المبرم مع المورد.

2. لم تجز القرارات الفقهية انتقال ملكية العين المأجورة إلى المستأجر بموجب عقد التأجير، بل اشترطت قيام سبب لهذا الأمر منفصلاً عن عقد الإجارة في جميع الأحوال، في حين أن القانون أجاز ذلك إن كان المأجور من غير العقارات والمنقولات الخاصة.

3. حق المستأجر في المطالبة بتملك العين فقهاً يُكتسب بوجود سبب غير عقد الإجارة كالوعد أو الهبة المعلقة، في حين أنه يُكتسب في القانون الأردني بعقد التأجير ذاته.

4. عند المقارنة بين واجبات المستأجر في الفقه والقانون نلاحظ توافقاً فيما يتعلق بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المستأجرة وحسن استعمالها، غير أننا نلاحظ أيضاً اختلافاً فيما يتعلق بالصيانة والضمان.

5. يلزم المستأجر فقهاً بالصيانة التشغيلية (العادية) دون

## المصادر والمراجع

شبير، م. (1422هـ) المعاملات المالية المعاصرة، ط4، عمان، دار  
النفائس.

الشبيلي، ي. (1432هـ) التأجير التمويلي: دراسة مقارنة بمشروع  
نظام التأجير التمويلي. مجلة الجمعية الفقهية السعودية، ع(11)،  
135-238.

الشثري، س. (1421هـ) عقد الإجارة المنتهية بالتملك، الرياض، دار  
الحبيب.

الشرييني، م. (1415هـ) مغني المحتاج، بيروت، دار الكتب العلمية.  
الشوكاني، م. (1413هـ) نيل الأوطار، القاهرة، دار الحديث.

ابن عابدين، م. (1368هـ) حاشية رد المحتار على الدر المختار،  
القاهرة، مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي.

عليش، م. (1409هـ) شرح مختصر خليل، بيروت، دار الفكر.  
عوجان، و. (1432هـ) "عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية

بالتملك: دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون"، المجلة  
الأردنية في القانون والعلوم السياسية. 3(3). 11-65.

ابو غدة، ع، وخوجه، ع. (1423هـ) فتاوى الهيئة الشرعية للبركة،  
ط3، جدة، الأمانة العامة للهيئة الشرعية الموحدة.

ابن فرحون، إ. (د.ت). تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج  
الحكام، بيروت، دار الكتب العلمية.

قحف، م. (2000م) "الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان  
المؤجرة". استرجع بتاريخ 4-ديسمبر-2014م من:

[http://monzer.kahf.com/papers/arabic/al-ijara\\_al-muntahya\\_bit-tamleek.pdf](http://monzer.kahf.com/papers/arabic/al-ijara_al-muntahya_bit-tamleek.pdf)

ابن قدامة، م. (د.ت). المغني، بيروت، دار إحياء التراث العربي.  
القرافي، أ. (د.ت). أنوار البروق في أنواع الفروق، بيروت، عالم  
الكتب.

القرة داغي، م. (1421هـ) الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة (الإجارة  
المنتهية بالتملك): دراسة فقهية مقارنة". مجلة مجمع الفقه  
الإسلامي، ع(12). 477-505.

ابن قيم الجوزية، م. (1393هـ). إعلام الموقعين عن رب العالمين،  
بيروت، دار الجيل.

مجلة الأحكام العدلية. (1305هـ). ط3، الأستانة: مطبعة الجوائب.  
مجمع الفقه الإسلامي. (1407هـ) "قرار رقم 13(1/3) بشأن

استفسارات البنك الإسلامي للتنمية". مجلة مجمع الفقه  
الإسلامي، ع(3)، ج1، ص77.

مجمع الفقه الإسلامي. (1409هـ) "قرار رقم 44(5/6) بشأن  
الإيجار المنتهي بالتملك". مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع(5)،  
ج4، ص2593.

مجمع الفقه الإسلامي. (1421هـ) "قرار رقم 110(12/4) بشأن  
موضوع الإيجار المنتهي بالتملك وصكوك التأجير". مجلة  
مجمع الفقه الإسلامي، ع(12)، ج1، ص313.

مجمع الفقه الإسلامي. (1433هـ). "قرار رقم 188(20/3) بشأن  
استكمال موضوع الصكوك الإسلامية". استرجع بتاريخ 6-

ديسمبر - 2014م، من: <http://www.fiqhacademy.org.sa/>

محاسنة، ن. (2008م) التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً

أحمد، أ. (1995م) فتاوى الإجارة، القاهرة، دار الطباعة والنشر  
الإسلامية.

الأصبحي، م. (1415هـ) المدونة، بيروت، دار الكتب العلمية.  
البابرتي، م. (1397هـ) العناية شرح الهداية، ط2، بيروت، دار  
الفكر.

البهوتي، م. (1402هـ) كشاف القناع عن متن الإقناع، بيروت، دار  
الكتب العلمية.

الترمذي، م. (د.ت) الجامع الصحيح، بيروت، دار إحياء التراث  
العربي.

ابن تيمية، أ. (1408هـ) الفتاوى الكبرى، بيروت، دار الكتب  
العلمية.

الجريدة الرسمية للمملكة الأردنية الهاشمية. (2008م-17-8).  
قانون رقم (45) لسنة 2008، قانون التأجير التمويلي. استرجع

بتاريخ 6-ديسمبر-2014م، من، <http://www.pm.gov.jo/>

DWWebClient/IntegrationViewer.aspx?DWSubSessi  
on=937&v=1891

ابن جزيء، م. (1400هـ) القوانين الفقهية، بيروت، دار القلم.  
الحطاب، م. (1412هـ) مواهب الجليل شرح مختصر خليل، ط3،  
بيروت، دار الفكر.

حيدر، ع. (1411هـ) درر الحكام شرح مجلة الأحكام، بيروت، دار  
الجيل.

الخرشي، م. (1371هـ) شرح مختصر خليل، بيروت، دار  
صادر.

دائرة الإفتاء الأردنية، (2013م-29-12) فتوى ضوابط عقد التأجير  
المنتهي بالتملك برقم 2867. استرجعت بتاريخ 4-ديسمبر-

2014 من: <http://aliftaa.jo/Question.aspx?QuestionId=2867#.VIBt8jGUfQo>

الدريني، م. (1417هـ) الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده، عمان،  
دار البشير.

الرييش، ع. (1431هـ) عقد التوريد: رؤية تأسيسية، مجلة البحوث  
الإسلامية، ع(91)، 205-281.

الزبير، ع. (2014م-27-2) البيع الإيجاري وموقف الفقه  
الإسلامي منه، استرجع بتاريخ 6-ديسمبر-2014م، من:

[http://wefaqdev.net/st\\_ch339.html](http://wefaqdev.net/st_ch339.html)

الزحيلي، و. (1407هـ) العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية  
الإماراتي والقانون المدني الأردني، دمشق، دار الفكر.

الزحيلي، و. (1423هـ) المعاملات المالية المعاصرة، دمشق، دار  
الفكر.

الزرقاء، أ. (1414هـ) شرح القواعد الفقهية، دمشق، دار القلم.  
زيد، م. (1417هـ) الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر،  
القاهرة، المعهد العالمي للفكر الإسلامي.

الشاذلي، ح. (1409هـ) الإيجار المنتهي بالتملك. مجلة مجمع الفقه  
الإسلامي، ع(15)، 2606-2657.

والشؤون الإسلامية.  
ابن نجيم، ز. (د.ت) البحر الرائق شرح كنز الدقائق، بيروت، دار  
المعرفة.  
ابن الهمام، م. (1389هـ) فتح القدير شرح الهداية، ط1، القاهرة،  
مكتبة مصطفى البابي الحلبي.  
الهيتمي، أ. (د.ت) تحفة المحتاج إلى شرح المنهاج، القاهرة، دار  
إحياء التراث العربي.

بالإجارة المنتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي"، مجلة الحقوق،  
جامعة الكويت، 4 (42) 121-184.  
المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني. (1985م) عمان، نقابة  
المحامين الأردنيين.  
المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية  
الإسلامية. (1431هـ) ط2، المنامة، هيئة المحاسبة والمراجعة  
للمؤسسات المالية الإسلامية.  
الموسوعة الفقهية، (1404هـ-1427هـ)، الكويت، وزارة الأوقاف

## The Lessor and Lessee and their Rights Aights Arising under the Financing Lease "A Comparative Study Comparing Islamic Figh and Jordanian Law"

*Adam Nouh Al-Qudah, Mousa Moustafa Al-Qudah\**

### ABSTRACT

This study seeks to clarify the duties of the lessor and lessee and their rights arising under the financing lease, as proved by the rules of Islamic jurisprudence, and the rules of Jordanian financing lease law, in addition to making a detailed comparison that expresses the points of agreement and disparity in accordance with the comparative descriptive methodology.

The study found that the legal effects of financing lease in Islamic Jurisprudence do not solely arise out of the leasing contract; they arise out of a number of contracts and obligations that regulate each stage of their stages. Under Jordanian Law, all legal effects of such transaction arise out of the financing lease contract, apart from the lessor's ownership of the leased property which arises out of the supplying contract.

The study, also, found that the rules of Jordanian financing lease law came consistent with Islamic Jurisprudence in relation to obligating the lessee to preserve the leased property and good usage, while they came inconsistent in relation to maintenance and guarantee, they were also consistent in relation to obligating the lessor to enable the lessee from benefiting from the leased property, and the obligation of title transfer, the rules of Jordanian Financing Lease law were also in disagreement with Islamic Jurisprudence in relation to the right of the lessor to sell the leased property, or transfer his relevant rights in it to another lessor.

**Keywords:** Financing Lease, Hire-purchase, Contemporary Jurisprudential issues..

\* Yarmouk University; and The World Islamic Sciences and Education University, Jordan. Received on 10/9/2014 and Accepted for Publication on 8/2/2015.