

تأجير المستأجر العين المستأجرة وتطبيقاته المعاصرة دراسة فقهية مقارنة بالقانون المدني الأردني

أحمد شحدة أبو سرحان*

ملخص

يتناول هذا البحث مسألة تأجير المستأجر العين المستأجرة، وتطبيقاتها المعاصرة، مستعرضاً: أقوال الفقهاء، وأدلّتهم، ومناقشتها، والراجح منها، وموقف القانون المدني الأردني. ومن خلال هذا البحث تبين أنه يجوز للمستأجر تأجير العين المستأجرة بعد قبضها بمثل الأجرة التي استأجرها أو أقل أو أكثر، وسواء أكان التأجير للمؤجر أم لغيره، ولا يجوز له التأجير قبل القبض مطلقاً. وأن جواز التأجير يفسح المجال أمام المستثمرين أفراداً كانوا أم مؤسسات مالية إسلامية لاستثمار أموالهم وتحقيق عوائد مجزية، إلا أن هذا الجواز ليس على إطلاقه، بل هو مقيد بشروط من شأنها دفع الضرر عن المؤجر. الكلمات الدالة: الإجارة، المعاملات المالية، الفقه الإسلامي.

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على النبي الأمين، وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد: فإن الشريعة الإسلامية قد بينت الأحكام الناظمة لعلاقات الأفراد المالية في عقودهم وتصرفاتهم، بيانا يحقق مصالحهم، ويرسي قواعد العدل بينهم. ومن ذلك عقد الإجارة: فبينت الشريعة آثار هذا العقد، وحقوق المؤجر والمستأجر، والتزاماتهما. وقد يحدث أن يقوم المستأجر بتأجير العين المستأجرة، فهل يملك ذلك؟ وما شروطه؟ عن هذه الأسئلة وغيرها جاء هذا البحث محاولاً الإجابة عنها.

مشكلة البحث

تظهر مشكلة هذا البحث في الإجابة عن السؤال التالي: ما حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة، وما تطبيقاته المعاصرة؟ من خلال ما يلي:

1. ما حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة لغير المؤجر قبل القبض وبعده؟
2. ما حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة للمؤجر قبل القبض وبعده؟
3. ما شروط تأجير العين المستأجرة؟
4. ما موقف القانون المدني الأردني في هذه المسألة؟
5. ما التطبيقات المعاصرة لهذه المسألة؟

أهداف البحث

- تكمن أهداف هذا البحث في النقاط التالية:
1. بيان حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة للمؤجر ولغيره قبل القبض وبعده.
 2. معرفة شروط تأجير العين المستأجرة.
 3. استعراض موقف القانون المدني الأردني في هذه المسألة.
 4. الوقوف على التطبيقات المعاصرة لهذه المسألة.

* قسم المصارف الإسلامية، كلية الشريعة، الجامعة الأردنية، الأردن. تاريخ استلام البحث 2017/03/09، وتاريخ قبوله 2017/10/20.

أهمية البحث

تظهر أهمية هذا البحث في حاجة العاملين من أفراد ومؤسسات مالية إسلامية في مجال استئجار الأعيان وإعادة تأجيرها إلى معرفة الأحكام والضوابط الشرعية لتأجير العين المستأجرة. كما تظهر أهميته في محاولة دراسة هذا الموضوع دراسة مستوعبة لمسائله مستوفية لقضاياها.

الدراسات السابقة

تناولت عدة دراسات سابقة هذا الموضوع فمن ذلك:

1. عبد الله بن موسى العمار في بحثه: الإجارة على الإجارة وتطبيقها المعاصر، 1423هـ، انظر: (www.kantakji.com/media/8456/n432.doc).
- اشتمل البحث على خمسة مباحث: الأول: تأجير المستأجر للعين المؤجرة، الثاني: تأجير المالك للعين المؤجرة، الثالث: الإجارة على الإجارة في إجارة الأشخاص، الرابع: الضمان في الإجارة على الإجارة، الخامس: التطبيق المعاصر للإجارة على الإجارة. ويلاحظ على هذا البحث أنه لم يستوف كافة شروط تأجير المستأجر العين المستأجرة، كما أنه لم يتوسع في عرض التطبيقات المعاصرة لهذه المسألة، ولم يبين خطوات تنفيذها من خلال المصارف الإسلامية، فضلاً عن عدم ذكر موقف القانون المدني الأردني.
2. عبد الستار أبو غدة في كتابه: الإجارة، مجموعة دلة البركة، شركة البركة للاستثمار والتنمية، ط1، 1419هـ-1998م، ص93-ص96.
3. محمد عبد العزيز زيد في كتابه: الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر في المؤسسات المصرفية والمالية الإسلامية، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، ط1، 1417هـ-1996م، ص18.
4. يحيى رامز كوكش في رسالته: الصور التطبيقية لعقد الإجارة في ضوء الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه في الفقه وأصوله (غير منشورة)، الجامعة الأردنية، عمان، 1415هـ-1994م، ص82، ص91، ص92.
- ويلاحظ على الدراسات الثلاث الأخيرة أنها تناولت الموضوع بشكل مختصر جداً، فلم تستوف كافة أقوال الفقهاء، وأدلتهم، ومناقشتها. فضلاً عن عدم ذكر التطبيقات المعاصرة لهذه المسألة، وموقف القانون المدني الأردني.

منهج البحث

اعتمدت في هذا البحث المنهج الاستقرائي، والوصفي، والتحليلي: حيث قمت باستقراء وتتبع أقوال الفقهاء، وأدلتهم، وتحليلها، ومناقشتها، وصولاً إلى القول الراجح الذي تعضده الأدلة.

خطة البحث

اشتمل البحث على مقدمة، وأربعة مطالب، وخاتمة على النحو التالي:

- المقدمة: وتحدثت فيها عن مشكلة هذا البحث، وأهدافه، وأهميته، والدراسات السابقة له، ومنهجه، وخطته. المطلب الأول: حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة. وفيه خمسة فروع:
- الفرع الأول: حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة لغير المؤجر قبل القبض.
 - الفرع الثاني: حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة للمؤجر قبل القبض.
 - الفرع الثالث: حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة لغير المؤجر بعد القبض.
 - الفرع الرابع: حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة للمؤجر بعد القبض.
 - الفرع الخامس: حكم اشتراط عدم التأجير على المستأجر.
- المطلب الثاني: شروط تأجير المستأجر العين المستأجرة.
- المطلب الثالث: موقف القانون المدني الأردني.
- المطلب الرابع: تطبيقات معاصرة لتأجير المستأجر العين المستأجرة.
- الخاتمة: وهي خلاصة بأهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها.
- وبعد، فهذا جهد متواضع، فما كان فيه من صواب فهو من الله تعالى وتوفيقه، وما كان فيه من خطأ وزلل فمن ضعفي، وأستغفر

الله تعالى منه.

تمهيد: تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً

الإجارة لغة: مأخوذة من الأجر: وهو "جزاء العمل. والفعل: أجر يأجر أجراً، والمفعول: مأجور. والأجير: المستأجر. والإجارة: ما أعطيت من أجر في عمل"⁽¹⁾.

واصطلاحاً: "هي تمليك المنافع بعوض"⁽²⁾.

إذا استأجر المستأجر عينا: كبيت أو سيارة، ثم أراد تأجيرها لغيره فهل يملك ذلك؟ وإذا جاز التأجير فما شروطه؟ وما موقف القانون المدني الأردني من ذلك؟ وهل لهذه المسألة تطبيقات معاصرة؟ هذا ما سنتناوله في المطالب التالية:

المطلب الأول: حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة

إذا أراد المستأجر تأجير العين المستأجرة، فقد يكون ذلك قبل قبض العين المستأجرة، وقد يكون بعده. وفي الحالتين إما أن يكون التأجير للمؤجر أو لغيره. وفيما يلي بيان حكم كل حالة:

الفرع الأول: حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة لغير المؤجر قبل القبض

اختلف الفقهاء في حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة لغير المؤجر قبل قبضها على ثلاثة أقوال:

القول الأول: عدم الجواز. وهو قول محمد بن الحسن من الحنفية،⁽³⁾ والأصح عند الشافعية،⁽⁴⁾ ووجه عند الحنابلة.⁽⁵⁾

وجه هذا القول: أن المنافع لم تدخل في ضمان المستأجر، فلم يجز له تأجيرها قبل قبضها؛ كما لا يجوز بيع المبيع قبل قبضه.⁽⁶⁾

القول الثاني: الجواز. وهو مذهب المالكية،⁽⁷⁾ ووجه عند الشافعية،⁽⁸⁾ والحنابلة في المذهب.⁽⁹⁾

وجه هذا القول:

1. أن قبض العين المستأجرة لا يوجب دخول المنافع في ضمان المستأجر؛ لأن المنافع لا تصير مقبوضة بقبض العين، فلا معنى لتوقف العقد عليه.⁽¹⁰⁾

2. وقياساً على تأجير المستأجر العين المستأجرة بعد قبضها: حيث يصح فكذلك ههنا.⁽¹¹⁾

3. ولأن المستأجر قد ملك المنافع بالعقد، فيجوز له التصرف فيها.⁽¹²⁾

القول الثالث: التفصيل: إن كانت العين المستأجرة منقولة فإنه لا يجوز للمستأجر تأجيرها قبل قبضها، وإن كانت غير منقولة فإنه

يجوز. وهو قول أبي حنيفة، وأبي يوسف.⁽¹³⁾

وجه هذا القول: القياس على البيع: حيث يرى أبو حنيفة وأبو يوسف جواز بيع المبيع قبل قبضه إذا كان من غير المنقول، فكذلك

ههنا.⁽¹⁴⁾

المناقشة والقول المختار

يمكن مناقشة ما استدل به أصحاب القول الثاني بما يلي:

1. أما دليلهم الأول فغير مسلم؛ لأن قبض العين يقوم مقام قبض المنافع؛ بدليل أن المستأجر يملك حينئذ التصرف فيها.⁽¹⁵⁾ وهذا

يوجب دخول المنافع في ضمان المستأجر عند القبض. من هنا، فإن قبض العين مؤثر في قبض المنافع وضمانها، مما يوجب

الاعتداد به، وتوقف العقد عليه.

2. أما القياس على تأجير العين بعد قبضها فهو قياس مع الفارق؛ لأن المستأجر إذا قبض العين فهو متمكن من استيفاء المنافع،

فيكون قابضاً لها، وتدخل في ضمانه. وهذا بخلاف ما قبل القبض: حيث لا يكون المستأجر قابضاً للمنافع، ولا ضامناً لها.

3. أما دليلهم الثالث فيجيب عنه: أسلم أن المستأجر قد ملك المنافع بمجرد العقد، إلا أن ذلك لا يكفي وحده لجواز تأجيرها، بل لا بد

من قبضها، ودخولها في ضمان المستأجر؛ بدليل البيع: حيث يملك المشتري المبيع بمجرد العقد، لكنه لا يملك بيعه قبل قبضه.

أما القول الثالث فأسلم عدم جواز التأجير إذا كانت العين منقولة، أما إذا كانت غير منقولة فلا أسلم جواز تأجيرها. وما سبق من

توجيه ذلك فهو غير مسلم أيضاً؛ لأنه لا يجوز بيع المبيع قبل قبضه مطلقاً، منقولة كان أو غير منقولة.

مما تقدم، وبعد استعراض أقوال الفقهاء، وأدلتهم، والمناقشة فإنني أختار ما ذهب إليه أصحاب القول الأول؛ لما ذكره. ويتأيد ذلك

بأن المنافع غير مضمونة على المستأجر قبل القبض، فلو جاز له التأجير لكان رابحاً ما لم يضمن، وهو منهى عنه: قال صلى الله

عليه وسلم: ((لا يحل سلف وبيع... ولا ربح ما لم يضمن)).⁽¹⁶⁾

الفرع الثاني: حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة للمؤجر قبل القبض

اختلف الفقهاء في حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة للمؤجر قبل قبضها على قولين:
القول الأول: عدم الجواز. وهو مذهب الحنفية،⁽¹⁷⁾ ووجه عند الشافعية،⁽¹⁸⁾ ووجه عند الحنابلة.⁽¹⁹⁾
وجه هذا القول:

1. أن المنافع لم تدخل في ضمان المستأجر، فلم يجز له تأجيرها قبل قبضها؛ كما لا يجوز بيع المبيع قبل قبضه لبائعه.⁽²⁰⁾
 2. وقياساً على تأجير العين لغير المؤجر قبل قبضها: حيث لا يجوز فكذلك ههنا.⁽²¹⁾
- القول الثاني:** الجواز.⁽²²⁾ وهو مذهب الشافعية في الأصح،⁽²³⁾ والحنابلة في المذهب.⁽²⁴⁾
وجه هذا القول:

1. أن المعقود عليه في قبضة المؤجر، فيصح تأجيره له.⁽²⁵⁾
2. و" لأن المعقود عليه هو المنافع، والمنافع لا تصير مقبوضة بقبض العين، فلم يؤثر فيها قبض العين".⁽²⁶⁾
3. وقياساً على بيع المبيع قبل قبضه لبائعه: حيث يجوز فكذلك ههنا.⁽²⁷⁾

المناقشة والقول المختار:

يمكن مناقشة ما استدل به أصحاب القول الثاني بما يلي:

1. أما دليلهم الأول فيجيب عنه: أن وجود المعقود عليه في قبضة المؤجر وإن كان يتبدد به غرر تسليم المعقود عليه، إلا أنه لا يكفي مسوغاً للمستأجر في تأجير العين، بل لا بد له من قبض المنافع، ودخولها في ضمانه؛ حذراً من الوقوع في محذور ربح ما لم يضمن.
2. أما دليلهم الثاني فيجيب عنه: أنه غير مسلم؛ لأن قبض العين يقوم مقام قبض المنافع.⁽²⁸⁾ ومن هنا فإن قبض العين مؤثر فيها، فيتوقف جواز التأجير عليه.
3. أما القياس على بيع المبيع قبل قبضه للبائع فيجيب عنه: أنه غير مسلم، بل لا يجوز بيع المبيع قبل قبضه مطلقاً للبائع وغيره. مما تقدم، وبعد استعراض أقوال الفقهاء، وأدلتهم، والمناقشة فإنني أختار ما ذهب إليه أصحاب القول الأول؛ لما ذكره. ويتأيد ذلك بمثل ما تأيد به القول بعدم جواز التأجير لغير المؤجر قبل القبض.

الفرع الثالث: حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة لغير المؤجر بعد القبض

اختلف الفقهاء في حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة لغير المؤجر بعد قبضها على ثلاثة أقوال:

- القول الأول:** الجواز. وقد روي هذا القول عن: "سعيد بن المسيب، وابن سيرين، ومجاهد، وعكرمة، وأبي سليمان بن عبد الرحمن، والنخعي، والشعبي، والثوري".⁽²⁹⁾ وهو مذهب الحنفية،⁽³⁰⁾ والمالكية،⁽³¹⁾ والشافعية،⁽³²⁾ والحنابلة في المذهب،⁽³³⁾ وابن حزم.⁽³⁴⁾
وجه هذا القول:

1. أن المستأجر قد ملك المنفعة، فجاز له تملكها؛ كبيع المشتري للمبيع بعد قبضه.⁽³⁵⁾
 2. ولأن المستأجر ملك المنفعة بالعقد، فله أن يملكها لغيره؛ كسائر أملاكه.⁽³⁶⁾
 3. "ولأن من جاز له أن يستوفي المنفعة بنفسه، جاز له أن يستوفيه بغيره؛ دليله: مالك الرقبة".⁽³⁷⁾
- القول الثاني:** عدم الجواز. وهو رواية عن الإمام أحمد.⁽³⁸⁾

وجه هذا القول: قوله صلى الله عليه وسلم: ((لا يحل سلف وبيع...ولا ربح ما لم يضمن)).⁽³⁹⁾ وجه الدلالة: أن النبي - صلى الله عليه وسلم - نهى عن ربح ما لم يضمن، والمنافع لم تدخل في ضمان المستأجر؛ لعدم قبضها، فلا يجوز له تملكها؛ كبيع المكمل والموزون قبل قبضه.⁽⁴⁰⁾

القول الثالث: عدم الجواز إلا بإذن المؤجر. وهو رواية عن الإمام أحمد.⁽⁴¹⁾

المناقشة والقول المختار

يمكن مناقشة ما استدل به أصحاب القول الثاني بأنه غير مسلم؛ لأن المستأجر قد قبض العين، وقبض العين يقوم مقام قبض المنافع.⁽⁴²⁾ وهذا يوجب دخول المنافع في ضمان المستأجر، فلا يكون تأجيرها حينئذ من قبيل ربح ما لم يضمن. من هنا، فإن القياس على بيع المكمل والموزون قبل قبضه قياس مع الفارق؛ لأن المبيع قبل قبضه ليس مضموناً على المشتري، وهذا بخلاف ما نحن فيه. أما القول الثالث لغير مسلم، بل يملك المستأجر التأجير دون إذن المؤجر؛ وذلك للدلالة التي ساقها أصحاب القول الأول. وليس في هذا ما يضر بالمؤجر؛ لأن القول بجواز التأجير ليس على إطلاقه، بل تحكمه شروط وقيود من شأنها دفع الضرر عن المؤجر، كما سيأتي بيانه في المطلب الثاني.

مما تقدم، وبعد استعراض أقوال الفقهاء، وأدلتهم، والمناقشة فإنني أختار ما ذهب إليه أصحاب القول الأول؛ لما ذكره. ويتأيد ذلك بأن المستأجر قد ملك المنافع، وتأكدت ملكيته لها بقبضها، ودخولها في ضمانه، فيملك تأجيرها؛ نزولا على مقتضى الملكية الذي يخول المالك الانتفاع والتصرف في المملوك.

وعلى القول بجواز التأجير، فإنه ليس للمؤجر الأول مطالبة المستأجر الثاني بالأجرة؛ لأن غريم الغريم ليس غريما.⁽⁴³⁾

الفرع الرابع: حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة للمؤجر بعد القبض

اختلف الفقهاء في حكم تأجير المستأجر العين المستأجرة للمؤجر بعد قبضها على قولين:

القول الأول: الجواز. وهو مذهب المالكية،⁽⁴⁴⁾ والشافعية في الأصح،⁽⁴⁵⁾ والحنابلة في المذهب.⁽⁴⁶⁾

وجه هذا القول:

1. قياسا على من اشترى شيئا ثم باعه لبائعه: فإنه يجوز فكذلك ههنا.⁽⁴⁷⁾

2. وقياسا على تأجير العين لغير المؤجر: حيث يجوز فكذلك ههنا.⁽⁴⁸⁾

3. ولأن المستأجر قد ملك المنفعة بالعقد، فله أن يملكها لمن شاء؛ كسائر أملاكه.⁽⁴⁹⁾

هذا، وقد قيد المالكية والحنابلة الجواز بأن لا يكون التأجير للمؤجر حيلة على الربا كالعينة: وذلك كما لو استأجر رجل دارا شهرا بمائتي دينار مؤجلة إلى نهاية الشهر، ثم أجرها للمالك بمائة وخمسين دينار حالة. أو استأجرها بمائة وخمسين دينار حالة، ثم أجرها بمائتي دينار مؤجلة، فإنه لا يصح؛ وذلك منعا لربا النسبة.⁽⁵⁰⁾

القول الثاني: عدم الجواز. وهو مذهب الحنفية،⁽⁵¹⁾ ووجه عند الشافعية،⁽⁵²⁾ وقول عند الحنابلة.⁽⁵³⁾

وجه هذا القول:

1. أن المؤجر يُطالب بالتسليم مدة الإجارة، فإذا استأجر ما أجره كان مطالبًا ومطالبًا في عقد واحد، وهذا لا يصح.⁽⁵⁴⁾

2. ولأنه لو جازت الإجارة للمؤجر للزم منه تملك المالك، وهو لا يجوز.⁽⁵⁵⁾

المناقشة والقول المختار

يمكن مناقشة ما استدل به أصحاب القول الثاني بما يلي:

1. أما دليلهم الأول فيجيب عنه: لا أسلم أن المالك مطالب ومطالب في عقد واحد: فحين أجر المالك العين فهو في هذا العقد مطالب بالتسليم، ثم تسلمها المستأجر، وقام بتأجيرها للمالك. وهذا عقد آخر أصبح فيه المالك مستأجرا، فاستحق المطالبة بالتسليم. من هنا،

ليس ثمة ما يمنع من تأجير العين للمؤجر؛ لأن صفتي المطالب والمطالب لم يتواردا في المالك في عقد واحد، وفي وقت واحد.

2. أما دليلهم الثاني فيجيب عنه: أنه غير مسلم؛ لأن المالك حين أجر العين أصبحت منافعا مملوكة للمستأجر لا له، فإذا أجره المستأجر فقد ملكه ما لا يملكه.

مما تقدم، وبعد استعراض أقوال الفقهاء، وأدلتهم، والمناقشة فإنني أختار القول الأول، وبالقيود الذي ذكره المالكية والحنابلة؛ وذلك لما ساقه أصحاب هذا القول من توجيه.

الفرع الخامس: حكم اشتراط عدم التأجير على المستأجر

إذا اشترط المؤجر على المستأجر عدم التأجير فقد اختلف الفقهاء في ذلك على ثلاثة أقوال:

القول الأول: يبطل الشرط، والعقد صحيح. وهو مذهب الحنفية،⁽⁵⁶⁾ وقول الحنابلة من المالكية،⁽⁵⁷⁾ ووجه عند الشافعية،⁽⁵⁸⁾ والأصح

عند الحنابلة.⁽⁵⁹⁾

وجه هذا القول:

1. أما بطلان الشرط؛ فلأنه ينافي موجب عقد الإجارة: وهو ملك المستأجر المنفعة، والتسلط على استيفائها بنفسه أو بغيره، فكان باطلا.⁽⁶⁰⁾

2. أما صحة العقد؛ فلأن هذا الشرط لا يؤثر في حق المؤجر نفعًا ولا ضررًا، فألغي، وبقي العقد على مقتضاه.⁽⁶¹⁾

القول الثاني: يفسد العقد. وهو مذهب المالكية،⁽⁶²⁾ ووجه عند الشافعية،⁽⁶³⁾ ووجه عند الحنابلة.⁽⁶⁴⁾

وجه هذا القول:

1. القياس على ما لو باع رجل عينا لآخر، واشترط عليه أن لا يبيعه: حيث يبطل العقد، فكذلك ههنا.⁽⁶⁵⁾

2. ولأن هذا الشرط ينافي مقتضى الإجارة فتبطل؛⁽⁶⁶⁾ كما لو شرط على المستأجر أن لا يستوفي المنافع.⁽⁶⁷⁾

القول الثالث: الشرط صحيح. وهو وجه عند الشافعية،⁽⁶⁸⁾ وقول عند الحنابلة.⁽⁶⁹⁾

وجه هذا القول:

1. أن "المستأجر يملك المنافع من جهة المؤجر، فلا يملك ما لم يرض به".⁽⁷⁰⁾
2. ولأنه قد يكون للمؤجر غرض في تخصيص المستأجر باستيفاء المنفعة.⁽⁷¹⁾

المناقشة والقول المختار:

يمكن مناقشة ما استدل به أصحاب القول الثاني بما يلي:

1. أما دليلهم الأول فيجاب عنه: أنه غير مسلم؛ فلو شرط البائع على المشتري عدم البيع بطل الشرط، وصح العقد.
 2. أما دليلهم الثاني فيجاب عنه من شقين:
- الأول:** أسلم أن هذا الشرط يناهض مقتضى العقد، لكن ليس في ذلك ما يوجب إبطال العقد، بل يمكن إلغاء الشرط وحده، والإبقاء على العقد.

الثاني: أما القياس على ما لو شرط المؤجر عدم استيفاء المنافع فيجاب عنه: أنه قياس مع الفارق من وجهين:

- الوجه الأول:** أن هذا الشرط يمنع موجب العقد؛ وهو الانتفاع، فيفسد العقد؛ كما لو شرط البائع أن لا يملك المشتري. وهذا بخلاف اشتراط عدم التأجير: فإن هذا لا يمنع موجب العقد؛ لأنه اشترط أن يكون المستأجر هو المستوفي وحده.⁽⁷²⁾
- الوجه الثاني:** أن هذا الشرط فيه نفع للمؤجر، وهو بقاء العين المستأجرة سليمة دونما أي ضرر.⁽⁷³⁾ وهذا بخلاف اشتراط عدم التأجير؛ إذ لا نفع فيه للمؤجر.

ويمكن مناقشة ما استدل به أصحاب القول الثالث بما يلي:

1. أما دليلهم الأول: فأسلم أن المستأجر يملك المنافع من جهة المؤجر، إلا أن عقد الإجارة إذا تم ترتبت عليه آثاره، وثبت مقتضاه. ومن ذلك: ملك المستأجر المنفعة، وحقه في التصرف فيها. ولا يملك أي من العاقدين تغيير هذه الآثار ومناقضتها، فمن المقرر أن العقد سبب في ترتب الآثار، وترتب المسببات على الأسباب إنما يكون بوضع الشارع الحكيم، ولا مدخل فيه للإنسان.
 2. أما دليلهم الثاني فيجاب عنه: أن التأجير ليس على إطلاقه، بل تحكمه شروط من شأنها دفع الضرر عن المؤجر ومن ذلك: أن يكون التأجير لأمين، وأن يكون المستأجر الثاني مساويا للمستأجر الأول في الانتفاع أو دونه كما سيأتي في المطلب الثاني. ومن شأن هذين الشرطين استواء المستأجر الأول وغيره في استيفاء المنفعة، فلا يكون لتخصيص الاستيفاء به فائدة.
- مما تقدم، وبعد استعراض أقوال الفقهاء، وأدلتهم، والمناقشة فإنني أختار ما ذهب إليه أصحاب القول الأول؛ لما ذكره: فيبطل الشرط؛ لمنافاته موجب العقد ومقتضاه. ويصح العقد؛ لأن الأصل الإبقاء على العقد ما أمكن إلى ذلك سبيلا. ويدل عليه: حديث عبد الله بن عمر - رضي الله عنهما - : ((أن عائشة أم المؤمنين: أرادت أن تشتري جارية فتعتقها، فقال أهلها: نبيعكها على أن ولاءها لنا، فذكرت ذلك لرسول الله - صلى الله عليه وسلم -، فقال: ((لا يمنعك ذلك، وإنما الولاء لمن أعتق)).⁽⁷⁴⁾ فقد أبطل النبي - صلى الله عليه وسلم - الشرط الفاسد: وهو شرط الولاء لغير المعتق، ولم يبطل العقد.

المطلب الثاني: شروط تأجير المستأجر العين المستأجرة

يشترط لجواز تأجير المستأجر العين المستأجرة الشروط التالية:

- الشرط الأول:** أن يكون التأجير خلال مدة الإجارة الأولى.⁽⁷⁵⁾ وهذا أمر ظاهر: فعقد الإجارة عقد مؤقت بمدة محددة ينتهي بانتهائها، ثم تعود العين المستأجرة لمالكها. من هنا، فإن ملكية المستأجر الأول للمنفعة هي ملكية مؤقتة بمدة الإجارة الأولى، فلا يملك التأجير فيما زاد عليها.

الشرط الثاني: أن يكون التأجير لأمين؛⁽⁷⁶⁾ وذلك رعاية لمصلحة مالك العين في حفظ ماله، ودفعاً للضرر عنه، لا سيما وأن العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر، وضماتها على المالك ما لم يتعد المستأجر أو يقصر.

- الشرط الثالث:** أن يكون المستأجر الثاني مساويا للمستأجر الأول في الانتفاع أو دونه، فلا يجوز للمستأجر الأول التأجير لمن هو أكثر ضرراً منه: فمثلاً من استأجر داراً للسكنى ليس له أن يؤجرها لمن يعمل فيها بالحدادة، بل يكون التأجير لمن هو مثله أو دونه في السكنى؛⁽⁷⁷⁾ وذلك ليكون انتفاع المستأجر الثاني كانتفاع المستأجر الأول؛ لأنه إذا زاد عليه كان فيه إضرار، وهو لا يجوز شرعاً.⁽⁷⁸⁾ من هنا، نص الحنفية على أن المستأجر يملك التأجير فيما لا يتفاوت الناس في الانتفاع به: فأجازوا لمستأجر الدار وغيرها من العقار أن يسكن غيره بالإجارة. ومنعوا من استأجر دابة ليركبها، أو ثوبا ليلبسه أن يؤجر غيره؛ معللين ذلك بأن الناس متفاوتون في الركوب واللبس.⁽⁷⁹⁾

ويرى المالكية أنه يكره لمن استأجر دابة للركوب أن يؤجرها لغيره ولو كان مثله في الأمانة والخفة أو الثقل. كما يكره لمن استأجر ثوبا لللبسه أن يؤجره ولو لمثله؛ لاختلاف استعمال الناس في ذلك. ومحل الكراهة إذا جهل حال المؤجر (مالك العين)، أما إذا علم رضاه فيجوز. وإن علم عدم رضاه لم يجز. كما أن كراهية تأجير الدابة إن كان ذلك للركوب، أما لو استأجرها للحمل عليها فيجوز تأجيرها لحمل مثله. (80)

في حين أجاز الشافعية والحنابلة لمن استأجر دابة للركوب أن يؤجرها لمثله ومن هو أخف منه لا من هو أثقل منه. كما أجازوا لمن استأجر ثوبا لللبسه أن يؤجره لمن هو في مثل حاله. (81)

والذي يظهر أن ضابط الجواز في هذا المقام أن يكون المستأجر الثاني مساويا للمستأجر الأول في الانتفاع أو دونه كما قيل في مستهل هذا الشرط، فمتى كان الأمر كذلك جاز للمستأجر التأجير، سواء أكان ما استأجره دارا أم دابة ومثلها في وقتنا الحاضر المركبات_ أم ثيابا أم غير ذلك، وإلا لم يجز له التأجير ولو كان ما استأجره دارا؛ لأنه قد يقع التفاوت في السكنى: فهل سكنى رجل واحد كسكنى أسرة كبيرة؟!

الشرط الرابع: أن يكون التأجير بمثل أجرة الإجارة الأولى: وهذا الشرط موضع اختلاف بين الفقهاء، بعد اتفاقهم على أن للمستأجر أن يؤجر العين المستأجرة بمثل ما استأجرها أو أقل. (82) أما إذا أراد تأجيرها بأكثر مما استأجرها به فقد اختلف الفقهاء في ذلك على خمسة أقوال:

القول الأول: الجواز مطلقا. وهو مذهب المالكية، (83) والشافعية، (84) والحنابلة في المذهب، (85) وابن حزم. (86)

وجه هذا القول:

1. القياس على من اشترى شيئا ثم باعه بأكثر مما اشتراه: حيث يجوز ذلك، فكذلك ههنا. (87)

2. ولأن "من ملك الإجارة في حق نفسه لم تتقدر عليه الأجرة؛ كالمالك". (88)

3. ولأن المستأجر قد ملك المنفعة بالعقد، فله أن يملكها بما شاء؛ كسائر أملاكه. (89)

القول الثاني: الجواز إذا كانت الأجرة الثانية من خلاف جنس الأولى، أما إن كانت من جنس الأولى فإن الزيادة لا تطيب للمستأجر حتى يزيد في الدار زيادة من بناء أو حفر أو تطيبين أو تجصيص، وإلا تصدق بالزيادة، والإجارة جائزة. وهذا مذهب الحنفية، (90) ورواية عن الإمام أحمد. (91)

وجه هذا القول:

1. أما التصديق بالزيادة إذا كانت الأجرة الثانية من جنس الأولى، ولم يحدث المستأجر زيادة في العين؛ فلأن الزيادة ربح ما لم يضمن؛ لأن المنافع لا تدخل في ضمان المستأجر؛ بدليل أنه لو هلكت العين المستأجرة بحيث لا يمكن الانتفاع بها كان الهلاك على المؤجر، وكذا لو غصبها غاصب، فكانت الزيادة ربح ما لم يضمن، وهو منهي عنه. (92)

2. أما جواز الزيادة إذا أحدث المستأجر زيادة في العين؛ فلأن الربح قد وقع في مقابلة ذلك. (93)

3. أما جواز الإجارة؛ فلأن الزيادة وقعت في عقد لا تشترط فيه المساواة بين البديل والمبدل، فلم تمنع صحة العقد. (94)

القول الثالث: الجواز إذا أذن المالك للمستأجر في الزيادة وإلا لم يجز. وهو رواية عن الإمام أحمد. (95)

القول الرابع: الكراهة مطلقا. وهو مروى عن: سعيد بن المسيب، وأبي سلمة بن عبد الرحمن، وابن سيرين، وشريح، ومسروق، ومجاهد، وعكرمة، والشعبي، والنخعي. (96)

وجه هذا القول: أن التأجير بأكثر من الأجرة الأولى يدخل في ربح ما لم يضمن، وهو منهي عنه. (97)

القول الخامس: عدم الجواز مطلقا. وهو رواية عن الإمام أحمد. (98)

وجه هذا القول: أن المنفعة في الإجارة غير مضمونة على المستأجر، فإذا أجز العین بأكثر من أجرتها فقد ربح فيما لم يضمن، وهو منهي عنه. (99)

المناقشة والقول المختار

يمكن مناقشة ما استدل به أصحاب القول الثاني بما يلي:

1. أما دليلهم الأول فيجاب عنه من وجوه:

- أ- قولهم: إن الزيادة ربح ما لم يضمن غير مسلم؛ لأن المنافع مضمونة على المستأجر: ولهذا لو ترك استيفائها لوجب عليه أجرتها. (100)
- ب- إن وجوب ضمان العين المستأجرة إذا هلكت أو غصبت على المؤجر لا ينافي كون المنافع مضمونة على المستأجر؛ لأن محل عقد الإجارة هو المنافع لا العين، إلا أن هذه المنافع لا يمكن استيفائها دون العين فهي محل لها، فإذا تلفت العين لم يتمكن المستأجر

- من استيفاء المنافع، فيكون تلفها قبل قبضها، ولهذا يجب ضمانها على المؤجر دون المستأجر.
- ج- إن إيجاب التصديق بالزيادة لا يصح؛ لأن هذه الزيادة إن كانت حلالاً فلا يلزم المستأجر التصديق بها إلا أن يشاء، وإن كانت حراماً عليه فلا يحل له التصديق بما لا يملك.⁽¹⁰¹⁾
2. أما إجازتهم الزيادة إذا أحدث المستأجر زيادة في العين فإن ذلك ليس شرطاً لجوازها، بل تجوز وإن لم يفعل المستأجر ذلك؛ وذلك لما ساقه أصحاب القول الأول من أدلة تدل على جواز الزيادة مطلقاً.
3. أما جواز الإجارة فمسلم.
- أما القول الثالث فغير مسلم؛ لأن المنافع قد أصبحت ملكاً للمستأجر لا للمؤجر، فكيف يتوقف جواز تأجيرها بزيادة على إذن من لا يملكها؟!
- أما ما استدل به أصحاب القولين الرابع والخامس فإنه يناقش بمثل ما نوقش به الدليل الأول من أدلة القول الثاني، فما قيل هناك يقال هنا.
- مما تقدم، وبعد استعراض أقوال الفقهاء، وأدلتهم، والمناقشة فإنني أختار ما ذهب إليه أصحاب القول الأول؛ لما ذكره. ويتأيد ذلك بأن في هذا القول تحقيقاً لمقصود المستأجر غالباً من التأجير وهو الحصول على الربح، وهذا إنما يكون بتأجيرها بأكثر مما استأجرها في الإجارة الأولى.

المطلب الثالث: موقف القانون المدني الأردني

- نص القانون المدني الأردني على جملة من المواد التي تخص مسألة تأجير المستأجر العين المستأجرة معنونا لها بعنوان: "إعارة المأجور وتأجيرها" وهي كما يلي:
- "المادة (702)- للمستأجر أن يعير المأجور، أو تمكين غيره من استعماله والانتفاع به كله أو بعضه بدون عوض إذا كان مما لا يختلف باختلاف المستعمل.
- المادة (703)- لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته.
- المادة (704)- في الحالات المبينة في المادتين السابقتين يتقيد المستأجر بالإيجار أو الإعارة أو التمكين بقيود المنفعة التي كان يملكها نوعاً وزماناً.
- المادة (705)- إذا أجز المأجور المأجور بإذن المؤجر فإن المستأجر الجديد يحل محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول.
- المادة (706)- إذا فسخ عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأول كان لمؤجره حق نقض العقد المبرم مع المستأجر الثاني، واسترداد المأجور".⁽¹⁰²⁾

وقد جاء في المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني أن مصدر تلك الأحكام هو جملة من المواد الواردة في مجلة الأحكام العدلية، ومرشد الحيران، وما ورد في المغني من رواية عن الإمام أحمد أنه لا يجوز للمستأجر تأجير المأجور؛ لأن النبي - صلى الله عليه وسلم - نهى عن ربح ما لم يضمن، والمنافع لم تدخل في ضمانه.⁽¹⁰³⁾

ويلاحظ هنا أمور:

الأمر الأول: لم يجز القانون للمستأجر التأجير لغير المؤجر إلا بإذن المؤجر أو إجازته كما في المادة (703). وهذا يتفق مع ما ورد عن الإمام أحمد من رواية: أنه لا يجوز للمستأجر التأجير لغير المؤجر بعد القبض إلا بإذن المؤجر، وهي الرواية التي ذكرها الزركشي في شرحه لمختصر الخرقى، والمرداوي في الإنصاف- كما تقدم آنفاً في الفرع الثالث من المطلب الأول-، وليست الرواية التي ذكرها ابن قدامة في المغني كما جاء في المذكرات الإيضاحية؛ لأن هذه الرواية تنص على عدم الجواز مطلقاً أذن المؤجر أم لم يأذن، يرشدك إلى هذا أنها عللت عدم الجواز بأن المستأجر قد ربح فيما لم يضمن، وهذا أمر لا علاقة له بالمؤجر، ولا يملك الإذن فيه.

وعدم جواز التأجير إلا بإذن المؤجر هو ما أخذ به قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994م المعدل بقانون رقم 14 لسنة 2013م: حيث جعل التأجير دون إذن المؤجر مسوغاً لإخلاء المأجور: جاء في المادة (5) منه فقرة (ج): "على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية:...3- إذا أجز المأجور المأجور أو قسماً منه لشخص آخر، أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية، أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة".⁽¹⁰⁴⁾

وما ذهب إليه القانون المدني الأردني في ذلك هو خلاف ما عليه جماهير الفقهاء من جواز التأجير لغير المؤجر بعد القبض مطلقاً. أذن المؤجر أم لا- كما تقدم آنفاً في الفرع الثالث من المطلب الأول- على أن القانون أجاز للمستأجر في المادة (702) إعارة المأجور، أو تمكين غيره من استعماله، وهذا يتناقض: فإذا جاز ذلك فلماذا لا يجوز التأجير؟! ولهذا كان قانون المالكين والمستأجرين الأردني أكثر اتساقاً في هذا المقام: فحين منع التأجير دون موافقة المالك الخطية، منع أيضاً السماح بإشغاله، أو إخلائه لشخص آخر دون تلك الموافقة.

وما ورد في المذكرات الإيضاحية من إحالة مستند القانون إلى عدد من مواد مجلة الأحكام العدلية، ومرشد الحيران فهو غير سديد؛ إذ ليس في تلك المواد ما ينص على منع المستأجر من التأجير، بل ورد فيها خلاف ذلك تماماً: جاء في المادة (586) من مجلة الأحكام العدلية: "المستأجر إيجار المأجور لآخر قبل القبض إن كان عقاراً، وإن كان منقولاً فلا".⁽¹⁰⁵⁾ وجاء في المادة (587) منها: "المستأجر إيجار ما لم يتفاوت استعماله وانتفاعه باختلاف الناس لآخر".⁽¹⁰⁶⁾ كما ورد فيها أيضاً: "كما أنه يصح لمن استأجر داراً مع عدم بيان كونها لأي شيء أن يسكنها بنفسه، كذلك يصح له أن يسكنها غيره أيضاً".⁽¹⁰⁷⁾ كذلك جاء في مرشد الحيران في المادة (641): "المستأجر أن يؤجر العين المؤجرة لغير مؤجرها بعد قبضها، وقبله إن كانت عقاراً. وليس له إيجارها قبل القبض، بل بعده إن كانت منقولاً".⁽¹⁰⁸⁾

الأمر الثاني: أطلق القانون في المادة (703) الحكم بعدم جواز التأجير لغير المؤجر إلا بإذن المؤجر، ولم يقيد ذلك بالقبض. وبناء على ما ترجح للباحث فيما سبق فإنني أرى أن التأجير إذا كان قبل القبض فلا يجوز ولو أذن فيه المؤجر. أما إن كان بعده فيجوز ولو لم يأذن فيه المؤجر.

الأمر الثالث: قيد القانون في المادة (704) التأجير بقيود المنفعة التي يملكها المستأجر نوعاً وزماناً. وهذا مسلم، ويتفق مع ما نص عليه الفقهاء من اشتراط أن يكون المستأجر الثاني مساوياً للمستأجر الأول في الانتفاع أو دونه، وأن يكون التأجير خلال مدة الإجارة الأولى كما تقدم في المطلب الثاني.

الأمر الرابع: أحل القانون في المادة (705) المستأجر الثاني محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول إذا كان التأجير بإذن المؤجر. وهذا يدل على أن العلاقة التعاقدية أصبحت بين المؤجر الأول والمستأجر الثاني، وهو خلاف ما ذكره بعض الفقهاء كالحنبلي من أنه ليس للمؤجر الأول مطالبة المستأجر الثاني بالأجرة؛ معللين ذلك بأن غريم الغريم ليس غريماً كما تقدم في الفرع الثالث من المطلب الأول.

على أنه قد ورد في المادة (644) من مرشد الحيران- وهي من المواد التي أحالت المذكرات الإيضاحية مستند القانون إليها- ما يخالف ما ذهب إليه القانون حيث جاء فيها: "المستأجر الذي أجر العين المنتفع بها ملزوم بالأجرة لمالكها، وليس للمالك قبضها من المستأجر الثاني إلا إذا أحاله المستأجر عليه، أو وكله بقبضها من المستأجر الثاني".⁽¹⁰⁹⁾

كذلك، فإن من مقتضى حلول المستأجر الثاني محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول أن يكون التأجير بمثل أجر الإجارة الأولى. وهو خلاف ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من جواز التأجير بأكثر منه كما تقدم في المطلب الثاني.

المطلب الرابع: تطبيقات معاصرة لتأجير المستأجر العين المستأجرة

إن جواز تأجير العين المستأجرة في الحالات وبالشروط المتقدمة يفسح المجال أمام المستثمرين أفراداً كانوا أم مؤسسات مالية إسلامية لاستثمار أموالهم، وتحقيق عوائد مجزية: وذلك من خلال استئجار الأعيان، وإعادة تأجيرها بأجرة أعلى. كما أنه يلبي حاجة الأفراد الذين يرغبون في استئجار الأعيان، ولكنهم لا يملكون دفع أجرتها حالاً، فيستأجرونها من مستأجريها بأجرة أعلى مقسطة. ونعرض في هذا المطلب لأهم التطبيقات المعاصرة لتأجير العين المستأجرة:

أولاً: استئجار العقارات والشقق السكنية، ثم إعادة تأجيرها بأجرة أعلى⁽¹¹⁰⁾. وكذلك استئجار غرف في الفنادق، ودفع أجرتها، ثم إعادة تأجيرها بأجرة أعلى لشركات السياحة وغيرها⁽¹¹¹⁾.

عرض على هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي سؤال ملخصه: أن البنك يرغب في استئجار أصل مملوك للمؤجر لمدة محددة بأجرة معلومة، ثم يقوم بإعادة تأجيره لغير مؤجره بأجرة معلومة ولمدة محددة. وجاء في جواب الهيئة: أن الشريعة الإسلامية تجيز للشخص أن يستأجر عيناً مدة معلومة بأجرة محددة، ثم يعيد تأجيرها لغير مؤجرها بأجرة مساوية أو أقل أو أكثر لمدة لا تزيد عن مدة الإجارة الأولى.⁽¹¹²⁾

ثانياً: استئجار وسائل النقل من سيارات وحافلات وسفن وطائرات، ثم إعادة تأجيرها بأجرة أعلى⁽¹¹³⁾

عرض على الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي سؤال من قبل شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حول جواز استئجارها عينا كطائرة مثلا لمدة خمس سنوات أو أكثر، ودفع الأجرة للمؤجر، واشترط أن تؤجر العين على جهة ثالثة. وأجابت الهيئة: أنها لا ترى مانعا من استئجار الشركة لعين كطائرة، ثم تأجيرها على جهة ثالثة. ولكن ينبغي التنبيه إلى عدم جواز أن تؤجر الشركة العين لمن استأجرتها منه؛ لأن هذا من قبيل العينة في الإجارة⁽¹¹⁴⁾.

ومن هذا القبيل تذاكر السفر: فيجوز للبنك أن يشتري تذاكر السفر من شركات الطيران، ويدفع ثمنها نقداً، ويكون شراؤها باسم البنك، ويتسلم هذه التذاكر من شركات الطيران، ثم يبيعهما بالأجل إلى شركات السياحة بثمن أعلى على أنه شراء وبيع منافع تلتزم بتقديمها شركات الطيران المؤجرة. والعقد الذي يشتري به البنك هذه المنافع هو عقد إجارة، وكذلك العقد الذي يبيع به البنك هذه المنافع هو عقد إجارة أيضاً. ولا مانع شرعا من أن يمتلك البنك منفعة بعقد إجارة، ثم يملكها لغيره بعقد إجارة أيضا بثمن أعلى⁽¹¹⁵⁾.

هذا، وقد يجتمع الأمران السابقان (استئجار العقارات، ووسائل النقل) في معاملة واحدة: كما هو الحال في تمويل الرحلات السياحية، ورحلات الحج والعمرة. وقد طرح على هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي سؤال حول رأي الهيئة في تعاقد البنك مع حملات الحج والعمرة على تقديم مجموعة من خدمات الإعاشة وغيرها للبنك بأجرة معلومة، ثم يقوم البنك بتسويق تلك الخدمات للمتعاملين بأجرة معلومة على أقساط، أو حسب الاتفاق. وأجابت الهيئة: أنه لا مانع شرعا من تعاقد البنك مع الشركات التي تقوم بخدمة تسيير الحج والعمرة على تقديم مجموعة من خدمات النقل والإسكان والإعاشة واتخاذ بعض الإجراءات الرسمية، وذلك بتوقيع إطار للتعاقد بين البنك بصفته متلقي خدمة، وهذه الشركات بصفتها مقدمة خدمة، ثم يقوم متلقي الخدمة (البنك) بالتعاقد مع الأفراد الراغبين في الحصول على هذه الخدمة على تأجيرها هذه الخدمة لهم، ثم تبادل إشعارين بين البنك (متلقي الخدمة)، وشركة الخدمات (مقدم الخدمة): أحدهما: يمثل الإيجاب أو العرض، والآخر: يمثل القبول، وذلك بخصوص كل حالة على حدة على أن يحدد موعد لتقديم البنك لكل طلبات الخدمة. ويدفع البنك أجرة الخدمة لهذه الشركات على النحو المتفق عليه، ثم يحصل ذلك من المستفيد على أقساط حسب الاتفاق⁽¹¹⁶⁾.

ثالثاً: استئجار قاعات الحفلات، ثم إعادة تأجيرها بأجرة أعلى⁽¹¹⁷⁾

طرح على هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي سؤال حول رأي الهيئة في استئجار البنك لقاعة حفلات نقداً، ثم إعادة تأجيرها للمتعامل بأجرة أعلى مؤجلة؟ فأجابت الهيئة أنه لا مانع شرعا من قيام البنك باستئجار أصل مفيد كقاعة احتفالات لمدة محددة بأجرة معلومة، تدفع عند التعاقد أو بعده، ثم إعادة تأجيرها بأجرة أعلى مؤجلة، أو تدفع على أقساط، بناء على طلب المتعامل ووعده للبنك باستئجار الصالة بأجرة معلومة، بعد استئجار البنك لها، وهذا أمر جرى عليه العمل في البنوك الإسلامية. وبينت الهيئة أنه لا يجوز أن يكون الطعام محلا لعقد استئجار، وإنما يجوز أن يدخل في إجارة الصالة تبعا: بحيث تؤجر الصالة مع الوجبات التي تحدد تحديدا دقيقا، وما لا يجوز التعاقد عليه أصالة يجوز التعاقد عليه تبعا. ويمكن لمالكي الصالة أن يققوا على من يعد الطعام، حتى تكون إجارة الصالة شاملة للوجبات الغذائية، كمن استأجر غرفة في فندق مع الإفطار أو مع جميع الوجبات فإن ذلك يجوز تبعا. وبذلك ينص في عقد الإجارة أن المؤجر ملتزم بتسليمه الصالة، وتقديم الطعام وفقا لقائمة الطعام المرفقة كالمشأن في الفنادق⁽¹¹⁸⁾.

ويجدر التنبيه في هذا المقام إلى أن جواز ذلك مشروط بعدم الوقوع في المخالفات الشرعية: كما في الحفلات التي تقدم المأكولات والمشروبات المحرمة⁽¹¹⁹⁾.

هذا، والصور المتقدمة لتأجير العين المستأجرة إذا أريد تنفيذها من خلال المصرف الإسلامي فإنها تتم وفقا للخطوات التالية:

1. يبدي العميل رغبته باستئجار المنفعة من المصرف.
2. يقدم العميل وعدا للمصرف باستئجار المنفعة عندما يملكها المصرف.
3. يدفع العميل مبلغ هامش الجدية للمصرف.
4. يقوم المصرف باستئجار المنفعة من الجهات المقدمة لها؛ تمهيدا لإعادة إيجارها للعميل.
5. يتعاقد المصرف مع العميل على المنفعة الراغب باستئجارها وذلك بعد امتلاك المصرف لها⁽¹²⁰⁾.

وقد جاء في المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في المعيار الشرعي رقم (9) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك: "الأصل أن تقع الإجارة على عين مملوكة للمؤجر. ويجوز أن يطلب العميل من المؤسسة أن تشتري العين، أو تحصل على منفعة أحد الموجودات مما يرغب العميل في استئجاره، وبعد بذلك"⁽¹²¹⁾.

كما ورد فيها أيضاً: "يجوز للمؤسسة أن تطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغا محددا إلى المؤسسة تحجزه لديها؛ لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده بالاستئجار، وما يترتب عليه من التزامات، بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي: بحيث يتم - عند نكول

العميل - تحميل الواعد الفرق بين تكلفة العين المراد تأجيرها، ومجموع الأجرة الفعلية التي يتم تأجير العين على أساسها للغير، أو تحميله في حالة بيع العين الفرق بين تكلفتها، وثمان بيعها. وهذا المبلغ المقدم لضمان الجدية إما أن يكون أمانة للحفاظ لدى المؤسسة، فلا يجوز لها التصرف فيه، أو أن يكون أمانة للاستثمار: بأن يأذن العميل للمؤسسة باستثماره على أساس المضاربة الشرعية بين العميل والمؤسسة. ويجوز الاتفاق مع العميل عند إبرام عقد الإجارة على اعتبار هذا المبلغ من أقساط الإجارة". (122)

ومستند الطلب من العميل دفع مبلغ هامش الجدية: هو الحاجة إلى تأكيد جدية الواعد؛ لأن الوعد الملزم فيه يرتب عليه تبعه مالية إذا نكل عن وعده، ويضطر المصرف إلى مطالبته، وقد يماطل في الأداء (123).

الخاتمة

يمكن ذكر أهم نتائج هذا البحث وتوصياته في النقاط التالية:

أولاً: النتائج

1. يجوز للمستأجر تأجير العين المستأجرة بعد قبضها بمثل الأجرة التي استأجرها أو أقل أو أكثر، وسواء أكان التأجير للمؤجر أم لغيره.
2. لا يجوز للمستأجر تأجير العين المستأجرة قبل قبضها مطلقاً للمؤجر أو لغيره.
3. لا يملك المؤجر اشتراط عدم التأجير على المستأجر، فإن وقع ذلك بطل الشرط، وصح العقد.
4. إن جواز التأجير للمستأجر ليس على إطلاقه، بل تحكمه شروط من شأنها دفع الضرر عن المؤجر ومن ذلك: اشتراط أن يكون التأجير لأمين، وأن يكون المستأجر الثاني مساوياً للمستأجر الأول في الانتفاع أو دونه.
5. لم يجز القانون المدني الأردني للمستأجر التأجير لغير المؤجر إلا بإذن المؤجر أو إجازته، مخالفاً بذلك ما عليه جماهير الفقهاء من جواز التأجير لغير المؤجر بعد القبض مطلقاً أذن المؤجر أم لا، ومخالفاً ما جاء في مجلة الأحكام العدلية، والتي هي إحدى مصادر هذا القانون.
6. إن جواز التأجير للمستأجر يفسح المجال أمام المستثمرين أفراداً كانوا أم مؤسسات مالية إسلامية لاستثمار أموالهم، وتحقيق عوائد مجزية: وذلك من خلال استئجار الأعيان، وإعادة تأجيرها بأجرة أعلى. كما أنه يلبي حاجة الأفراد الذين يرغبون في استئجار الأعيان، ولكنهم لا يملكون دفع أجرتها حالة، فيستأجرونها من مستأجرها بأجرة أعلى مقسطة، ومن أمثلة ذلك في وقتنا المعاصر: استئجار العقارات والشقق السكنية، ووسائل النقل، وقاعات الحفلات، ثم إعادة تأجيرها بأجرة أعلى.

ثانياً: التوصيات

1. تعديل المادة (703) من القانون المدني الأردني بحيث تتيح للمستأجر التأجير لغير المؤجر دون توقف ذلك على إذن المؤجر أو إجازته، مع تقييد ذلك بقبض العين المستأجرة.
2. تعديل المادة (5) فقرة (ج) الحالة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين الأردني بحيث تحذف هذه الحالة، وألا يعد التأجير دون إذن المؤجر من الحالات المسوغة لإخلاء المأجور.
3. تعديل المادة (705) من القانون المدني الأردني بحيث لا يتم إحلال المستأجر الثاني محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول إذا كان التأجير بإذن المؤجر، بل تبقى العلاقة في ذلك بين المؤجر الأول والمستأجر الأول، كما أن العلاقة في العقد الثاني تكون بين المؤجر الثاني والمستأجر الثاني.
4. يوصي الباحث المستثمرين أفراداً كانوا أم مؤسسات مالية إسلامية في مجال استئجار الأعيان، وإعادة تأجيرها بالأخذ بالنتائج التي خلص إليها البحث، ومراعاتها عند التطبيق.

الهوامش

- (1) أحمد بن فارس، معجم مقاييس اللغة، ص46، مادة (أجر).
- (2) عثمان الزيلعي، تبيين الحقائق، ج6، ص77.
- (3) نظام وجماعة من علماء الهند، الفتاوى الهندية، ج4، ص478. محمد أمين بن عابدين، رد المحتار، ج9، ص153.

- (4) إبراهيم الشيرازي، التنبيه، ج2، ص 485. عبد الملك الجويني، نهاية المطلب، ج6، ص486-487. يحيى النووي، روضة الطالبين، ج4، ص325.
- (5) عبد الله بن قدامة، الكافي، ج2، ص183. إبراهيم بن مفلح، المبدع، ج4، ص422. علي المرادوي، الإنصاف، ج6، ص33.
- (6) نظام وجماعة من علماء الهند، الفتاوى الهندية، ج4، ص478. إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص258. عبد الله بن قدامة، الكافي، ج2، ص183.
- (7) يوسف بن عبد البر، الكافي، ص370.
- (8) إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص258. عبد الكريم الرافعي، العزيز، ج6، ص187. عبد الرحمن السيوطي، شرح التنبيه، ج2، ص485.
- (9) علي المرادوي، الإنصاف، ج6، ص33. أحمد الشوكي، التوضيح، ج2، ص738. موسى الحجاوي، الإقناع، ج2، ص294.
- (10) عبد الكريم الرافعي، العزيز، ج6، ص187. عبد الرحمن السيوطي، شرح التنبيه، ج2، ص485. منصور البهوتي، كشف القناع، ج3، ص665.
- (11) عبد الملك الجويني، نهاية المطلب، ج6، ص487.
- (12) يوسف بن عبد البر، الكافي، ص370.
- (13) نظام وجماعة من علماء الهند، الفتاوى الهندية، ج4، ص478. محمد أمين بن عابدين، رد المحتار، ج9، ص153.
- (14) نظام وجماعة من علماء الهند، الفتاوى الهندية، ج4، ص478.
- (15) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص287. إبراهيم بن مفلح، المبدع، ج4، ص422.
- (16) روه أبو داود، كتاب البيوع، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، رقم (3506)، ج3، ص303. والترمذي، كتاب البيوع، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، رقم (1234)، ج2، ص526_527، واللفظ له، وقال: "حديث حسن صحيح". والنسائي، كتاب البيوع، باب بيع ما ليس عند البائع، رقم (6204)، ج4، ص39. وأحمد، المسند، رقم (6671)، ج2، ص178.
- (17) محمد الحصكفي، الدر المختار، ج9، ص48. محمد أمين بن عابدين، رد المحتار، ج9، ص48.
- (18) إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص258. عبد الكريم الرافعي، العزيز، ج6، ص188. عبد الرحمن السيوطي، شرح التنبيه، ج2، ص485. وقد ذكر الأنصاري أن هذا هو المذهب المشهور خلافا لما صححه النووي من الجواز - كما سيأتي في القول الثاني -، يقول شارحا عبارة روض الطالب: "فلو أجره العين فله أن يستأجرها منه ولو قبل التسليم فإنه يصح إجارتها، كذا صححه النووي من زيادته. والذي اقتضاه كلام الرافعي عدم صحتها... وهذا المقتضى هو المذهب المشهور كما قاله القاضي أبو الطيب وغيره". انظر: زكريا الأنصاري، أسنى المطالب، ج5، ص455-456.
- (19) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص287. إبراهيم بن مفلح، المبدع، ج4، ص422.
- (20) عبد الرحمن السيوطي، شرح التنبيه، ج2، ص485. عبد الله بن قدامة، الكافي، ج2، ص183.
- (21) إبراهيم بن مفلح، المبدع، ج4، ص422.
- (22) وهو قياس مذهب المالكية؛ لأنهم يرون أن المستأجر يملك المنافع بالعقد، ويجوز له التصرف فيها. كما أن النص الوارد عنهم في تجويز إجارة العين المستأجرة قبل القبض قد جاء مطلقا، فلم يقيد ذلك بغير المؤجر: جاء في الكافي: "وجائز لمستأجر الدار أن يكرها قبل قبضها وبعده بمثل أجرتها وأقل وبأكثر، ولا بأس بازدياده لنفسه في كرائها؛ لأنه قد ملك منافعها بالعقد، وجاز له فيها التصرف". انظر: يوسف بن عبد البر، الكافي، ص370. كذلك، فإن النصوص الواردة عنهم في تجويز إجارة العين للمؤجر قد جاءت مطلقة، فلم تقيد ذلك بالقبض: جاء في مختصر خليل: "وجاز... واستتجار المالك منه". انظر: خليل بن إسحاق، مختصر خليل، ص204. وجاء في مواهب الجليل: "ومن أكثرى دارا فله أن يسكنها أو يسكنها أو يؤجرها من مؤجرها أو أجني مثل الأجر أو أقل أو أكثر". انظر: محمد الحطاب، مواهب الجليل، ج7، ص537.
- (23) ذكر الشيرازي والنووي أن هذا هو الأصح. وقال الرملي: إنه المذهب. انظر: إبراهيم الشيرازي، التنبيه، ج2، ص485. يحيى النووي، روضة الطالبين، ج4، ص325. أبو العباس الرملي، حاشية الرملي على أسنى المطالب، ج5، ص456.
- (24) علي المرادوي، الإنصاف، ج6، ص33. موسى الحجاوي، الإقناع، ج2، ص294. محمد بن النجار، منتهى الإرادات، ج3، ص84.
- (25) عبد الرحمن السيوطي، شرح التنبيه، ج2، ص485. عبد الله بن قدامة، الكافي، ج2، ص183.
- (26) إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص258. منصور البهوتي، كشف القناع، ج3، ص665.
- (27) يحيى النووي، روضة الطالبين، ج4، ص325. عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص287.
- (28) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص287. إبراهيم بن مفلح، المبدع، ج4، ص422.
- (29) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص287.
- (30) محمد السرخسي، المبسوط، ج15، ص87. أبو بكر الكاساني، بدائع الصنائع، ج4، ص315. محمد التمرتاشي، تنوير الأبصار، ج9، ص47، ص152_153. منع الحنفية تأجير الدابة والثوب، وسيأتي بيان ذلك في المطلب الثاني.
- (31) يوسف بن عبد البر، الكافي، ص370. أحمد القرافي، الذخيرة، ج5، ص497. محمد الحطاب، مواهب الجليل، ج7، ص537. يرى المالكية

- كراهة تأجير الدابة والثوب كما سيأتي بيانه في المطلب الثاني.
- (32) علي الماوردي، الحاوي الكبير، ج7، ص408. الحسين البيهقي، التهذيب، ج4، ص439. محمد الشربيني، مغني المحتاج، ج2، ص473.
- (33) عبد السلام بن تيمية، المحرر، ج1، ص547. علي المرادوي، الإنصاف، ج6، ص33. محمد بن النجار، منتهى الإيرادات، ج3، ص84.
- (34) علي بن حزم، المحلى، ج7، ص23.
- (35) إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص258. المنجي التتوخي، الممتع، ج3، ص454.
- (36) محمد الحطاب، مواهب الجليل، ج7، ص538.
- (37) محمد الزركشي، شرح الزركشي على مختصر الخرقى، ج4، ص235.
- (38) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص287. محمد الزركشي، شرح الزركشي على مختصر الخرقى، ج4، ص235. علي المرادوي، الإنصاف، ج6، ص33.
- (39) سبق تخريجه. انظر: هامش (16).
- (40) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص287. إبراهيم بن مفلح، المبدع، ج4، ص422.
- (41) محمد الزركشي، شرح الزركشي على مختصر الخرقى، ج4، ص235. علي المرادوي، الإنصاف، ج6، ص33.
- (42) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص287. إبراهيم بن مفلح، المبدع، ج4، ص422.
- (43) عثمان بن قائد، حاشية المنتهى، ج3، ص85. مصطفى الرحيباني، مطالب أولي النهى، ج3، ص617.
- (44) محمد بن رشد الحفيد، بداية المجتهد، ج2، ص185. خليل بن إسحاق، مختصر خليل، ص204.
- (45) إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص258. محمد الغزالي، الوجيز، ج1، ص414. الحسين البيهقي، التهذيب، ج4، ص440.
- (46) علي المرادوي، الإنصاف، ج6، ص33. موسى الحجاوي، الإقناع، ج2، ص294. مرعي بن يوسف، غاية المنتهى، ج2، ص200.
- (47) عبد الكريم الرافي، العزيز، ج6، ص183. زكريا الأنصاري، أسنى المطالب، ج5، ص455.
- (48) أبو العباس الرملي، حاشية الرملي على أسنى المطالب، ج5، ص455.
- (49) محمد الحطاب، مواهب الجليل، ج7، ص538.
- (50) عبد الباقي الزرقاني، شرح الزرقاني على مختصر سيدي خليل، ج7، ص18. محمد الخرشي، شرح الخرشي، ج7، ص229. أحمد الشوبكي، التوضيح، ج2، ص738. منصور البهوتي، شرح منتهى الإيرادات، ج2، ص361.
- (51) محمد التمرتاشي، تنوير الأبصار، ج9، ص153. نظام وجماعة من علماء الهند، الفتاوى الهندية، ج4، ص479. محمد الحصكفي، الدر المختار، ج9، ص48.
- (52) محمد الغزالي، الوجيز، ج1، ص414. عبد الكريم الرافي، العزيز، ج6، ص183. يحيى النووي، روضة الطالبين، ج4، ص322.
- (53) محمد بن مفلح، الفروع، ج7، ص165. إبراهيم بن قندس، حاشية ابن قندس، ج7، ص165.
- (54) عبد الكريم الرافي، العزيز، ج6، ص183.
- (55) محمد الحصكفي، الدر المختار، ج9، ص153.
- (56) أحمد الشلبي، حاشية الشلبي، ج6، ص110. محمد التمرتاشي، تنوير الأبصار، ج9، ص58.
- (57) محمد الحطاب، مواهب الجليل، ج7، ص538.
- (58) إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص257.
- (59) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص286. محمد بن مفلح، الفروع، ج7، ص169.
- (60) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص286. عبد الله بن قدامة، الكافي، ج2، ص182.
- (61) إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص257_ص258. عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص286.
- (62) عبد الباقي الزرقاني، شرح الزرقاني على مختصر سيدي خليل، ج7، ص35. علي العدوي، حاشية العدوي على الخرشي، ج7، ص246. محمد الدسوقي، حاشية الدسوقي، ج5، ص359.
- (63) إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص257. محمد الرملي، نهاية المحتاج، ج5، ص306. أحمد القليوبي، حاشية القليوبي، ج3، ص122.
- (64) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص286.
- (65) محمد الشربيني، مغني المحتاج، ج2، ص473. محمد الرملي، نهاية المحتاج، ج5، ص306.
- (66) عبد الباقي الزرقاني، شرح الزرقاني على مختصر سيدي خليل، ج7، ص35. إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص257.
- (67) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص286.
- (68) إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص258.
- (69) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص286. محمد بن مفلح، الفروع، ج7، ص169.
- (70) إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص258. عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص286.
- (71) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص286.

- (72) أحمد الشلبي، حاشية الشلبي، ج6، ص110.
- (73) محمد أمين بن عابدين، رد المحتار، ج9، ص83.
- (74) رواه البخاري، كتاب البيوع، باب إذا اشترط شروطاً في البيع لا تحل، رقم (2169)، ص339، واللفظ له. ومسلم، كتاب العتق، باب إنما الولاء لمن أعتق، رقم (1504)، ص719.
- (75) علي الماوردي، الحاوي الكبير، ج7، ص408.
- (76) محمد الحطاب، مواهب الجليل، ج7، ص536. محمد الشربيني، مغني المحتاج، ج2، ص473. محمد الرملي، نهاية المحتاج، ج5، ص306.
- (77) أبو بكر الكاساني، بدائع الصنائع، ج4، ص315. محمد التمرتاشي، تنوير الأبصار، ج9، ص46_47. محمد المواق، التاج والإكليل، ج7، ص536. محمد الحطاب، مواهب الجليل، ج7، ص538. إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص257. محمد الشربيني، مغني المحتاج، ج2، ص473. عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص287. موسى الحجاوي، الإقناع، ج2، ص294. وانظر للتوسع في استقرار الضمان عند تعدي المستأجر الأول في هذه الحالة: أحمد موسى في بحثه: ضمان المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، مجلة دراسات، ص470_471.
- (78) المنجي التتوخي، الممتع، ج3، ص454.
- (79) أبو بكر الكاساني، بدائع الصنائع، ج4، ص315_316. نظام وجماعة من علماء الهند، الفتاوى الهندية، ج4، ص478.
- (80) خليل بن إسحاق، مختصر خليل، ص205. عبد الباقي الزرقاني، شرح الزرقاني على مختصر سيدي خليل، ج7، ص35. أحمد الدردير، الشرح الكبير، ج5، ص359.
- (81) عبد الكريم الرفاعي، العزيز، ج6، ص143. محمد الشربيني، مغني المحتاج، ج2، ص473. عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص286. محمد الزركشي، شرح الزركشي على مختصر الخرق، ج4، ص234.
- (82) محمد أمين بن عابدين، رد المحتار، ج9، ص152. محمد الخرشبي، شرح الخرشبي، ج7، ص228. إبراهيم الشيرازي، المهذب، ج2، ص258. عبد الله بن قدامة، المقنع، ج2، ص203. علي بن حزم، المحلى، ج7، ص23.
- (83) محمد بن رشد الحفيد، بداية المجتهد، ج2، ص185. محمد الخرشبي، شرح الخرشبي، ج7، ص228. محمد الدسوقي، حاشية الدسوقي، ج5، ص346.
- (84) عبد الملك الجويني، نهاية المطلب، ج6، ص518. الحسين البغوي، التهذيب، ج4، ص439. عبد الكريم الرفاعي، العزيز، ج6، ص187.
- (85) عبد الله بن قدامة، المقنع، ج2، ص203. علي المرادوي، الإنصاف، ج6، ص33. محمد بن النجار، منتهى الإيرادات، ج3، ص84.
- (86) علي بن حزم، المحلى، ج7، ص23.
- (87) عبد الكريم الرفاعي، العزيز، ج6، ص187. عبد الله بن قدامة، الكافي، ج2، ص183.
- (88) علي الماوردي، الحاوي الكبير، ج7، ص408.
- (89) يوسف بن عبد البر، الكافي، ص370. محمد الحطاب، مواهب الجليل، ج7، ص538.
- (90) أبو بكر الكاساني، بدائع الصنائع، ج4، ص315. نظام وجماعة من علماء الهند، الفتاوى الهندية، ج4، ص479. محمد الحصفكي، الدر المختار، ج9، ص47_48.
- (91) عبد الله بن قدامة، الكافي، ج2، ص183. محمد بن مفلح، الفروع، ج7، ص169. محمد الزركشي، شرح الزركشي على مختصر الخرق، ج4، ص235. محل الجواز على هذه الرواية أن يحدث المستأجر زيادة في العين، وإلا لم تجز الزيادة، فإن فعل تصدق بها، دون النظر إلى كون الأجرة الثانية من جنس الأولى أو لا.
- (92) محمد السرخسي، المبسوط، ج15، ص87. أبو بكر الكاساني، بدائع الصنائع، ج4، ص315. عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص287.
- (93) أبو بكر الكاساني، بدائع الصنائع، ج4، ص315. المنجي التتوخي، الممتع، ج3، ص455.
- (94) أبو بكر الكاساني، بدائع الصنائع، ج4، ص315.
- (95) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص287-288. المنجي التتوخي، الممتع، ج3، ص455. إبراهيم بن مفلح، المبدع، ج4، ص422.
- (96) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص288. علي بن حزم، المحلى، ج7، ص24.
- (97) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص288.
- (98) عبد الله بن قدامة، المقنع، ج2، ص203. محمد الزركشي، شرح الزركشي على مختصر الخرق، ج4، ص235.
- (99) المنجي التتوخي، الممتع، ج3، ص455. إبراهيم بن مفلح، المبدع، ج4، ص422.
- (100) عبد الله بن قدامة، المغني، ج5، ص288.
- (101) علي بن حزم، المحلى، ج7، ص24.
- (102) القانون المدني الأردني، مطبوع مع المذكرات الإيضاحية، ج2، ص561.
- (103) المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، ج2، ص561.

- (104) قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994م المعدل بقانون رقم 14 لسنة 2013م، المادة (5)، فقرة (ج). انظر: الموقع الإلكتروني www.lawjo.net.
- (105) مجلة الأحكام العدلية، المادة (586)، ص193.
- (106) المرجع نفسه، المادة (587)، ص193.
- (107) المرجع نفسه، المادة (528)، ص182.
- (108) محمد باشا، مرشد الحبران، المادة (641)، ص156.
- (109) المرجع نفسه، المادة (644)، ص157.
- (110) محمود البيزعي، إجارة الخدمات، ص144.
- (111) هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي، فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي، إجارة الخدمات، ج3، ص72.
- (112) المرجع نفسه، إجارة الأعيان، ج4، ص241_ص242.
- (113) المرجع نفسه، إجارة الخدمات، ج3، ص71، ص72. علي القره داغي، الإجارة على منافع الأشخاص، ص63.
- (114) المجموعة الشرعية، قرارات الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي، ج1، ص135.
- (115) هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي، فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي، إجارة الخدمات، ج3، ص367.
- (116) المرجع نفسه، ج3، ص281_ص282.
- (117) عبد الحق حميش، ضوابط وأحكام إجارة الخدمات المقدمة من المؤسسات المالية الإسلامية، ص40. عصام العيني، إجارة الخدمات، ص78.
- (118) هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي، فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي، إجارة الأعيان، ج4، ص192-ص193.
- (119) عصام العيني، إجارة الخدمات، ص79.
- (120) محمود البيزعي، إجارة الخدمات، ص141. علي القره داغي، الإجارة على منافع الأشخاص، ص66.
- (121) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، المعيار الشرعي رقم (9) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، ص112.
- (122) المرجع نفسه، ص112.
- (123) المرجع نفسه، ص122.

المراجع

- ابن النجار، م. (1999)، منتهى الإيرادات في جمع المقنع مع التفتيح وزيادات، ط1، تحقيق عبد الله التركي، بيروت: مؤسسة الرسالة.
- ابن تيمية، ع. (1999)، المحرر في الفقه على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، ط1، تحقيق محمد حسن إسماعيل وأحمد صالح، بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن حزم، ع. المحلى بالآثار، تحقيق عبد الغفار البنداري، بيروت: دار الفكر.
- ابن رشد الحفيد، م. (1995)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، تنقيح وتصحيح خالد العطار، بيروت: دار الفكر.
- ابن عابدين، م. (2000)، رد المحتار على الدر المختار (حاشية ابن عابدين)، ط1، تحقيق عبد الحميد حلي، بيروت: دار المعرفة.
- ابن عبد البر، ي. (1992)، الكافي في فقه أهل المدينة المالكي، ط2، بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن فارس، أ. (2001)، معجم مقاييس اللغة، ط1، اعنتى به محمد مرعب وفاطمة أصلان، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- ابن قائد، ع. (1999)، حاشية المنتهى، ط1، تحقيق عبد الله التركي، بيروت: مؤسسة الرسالة، مطبوع مع منتهى الإيرادات.
- ابن قدامة، ع. (1980)، المقنع في فقه إمام السنة أحمد بن حنبل الشيباني، الرياض: مكتبة الرياض الحديثة.
- ابن قدامة، ع. (1994)، الكافي في فقه الإمام أحمد، ط1، تحقيق محمد فارس ومسعد السعدني، بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن قدامة، ع. (1994)، المغني على مختصر الخرقي، ط1، ضبطه وصححه عبد السلام شاهين، بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن قندس، إ. (2003)، حاشية ابن قندس، ط1، تحقيق عبد الله التركي، بيروت: مؤسسة الرسالة، مطبوع مع الفروع لابن مفلح.
- ابن مفلح، إ. (1997)، المبدع شرح المقنع، ط1، تحقيق محمد حسن إسماعيل، بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن مفلح، م. (2003)، الفروع، ط1، تحقيق عبد الله التركي، بيروت: مؤسسة الرسالة.
- ابن يوسف، م. غاية المنتهى في الجمع بين الإقناع والمنتهى، ط1، تحقيق محمد الشاويش، مؤسسة دار السلام.
- أبو داود، س. سنن أبي داود، بيروت: دار الكتاب العربي.
- أحمد، أ. المسند، القاهرة: مؤسسة قرطبة.
- الأصاري، ز. (2001)، أسنى المطالب شرح روض الطالب، ط1، تحقيق محمد تامر، بيروت: دار الكتب العلمية.
- باشا، م. (1987)، مرشد الحبران إلى معرفة أحوال الإنسان، ط1، تقديم وتعليق صلاح الدين الناهي، عمان: الدار العربية.

- البخاري، م. (2010)، صحيح البخاري، ط1، تحقيق رائد بن أبي علفة، الرياض: دار طويق.
- البيهقي، م. إجازة الخدمات في الفقه الإسلامي وأصوله، رسالة ماجستير (غير منشورة)، جامعة دمشق.
- البيهقي، ح. (1997)، التهذيب في فقه الإمام الشافعي، ط1، تحقيق عادل عبد الموجود وعلي معوض، بيروت: دار الكتب العلمية.
- البهوتي، م. (1997)، كشاف القناع على متن الإقناع، تحقيق محمد حسن إسماعيل، بيروت: دار الكتب العلمية.
- البهوتي، م. شرح منتهى الإرادات، بيروت: عالم الكتب.
- الترمذي، م. (1998)، سنن الترمذي، تحقيق بشار معروف، بيروت: دار الغرب الإسلامي.
- التمرتاشي، م. (2000)، تنوير الأبصار، ط1، تحقيق عبد الحميد حليبي، بيروت: دار المعرفة، مطبوع مع حاشية ابن عابدين.
- التنوخى، م. (1997)، الممتع في شرح المقنع، ط1، دراسة وتحقيق عبد الملك دهيش، بيروت: دار خضر.
- الجويني، ع. (2010)، نهاية المطالب في دراية المذهب في فروع المذهب الشافعي، ط1، تحقيق محمد عثمان، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الحجاوي، م. الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تصحيح وتعليق عبد اللطيف السبكي، بيروت: دار المعرفة.
- الحصفي، م. (2000)، الدر المختار في شرح تنوير الأبصار، ط1، تحقيق عبد الحميد حليبي، بيروت: دار المعرفة، مطبوع مع حاشية ابن عابدين.
- الخطاب، م. (1995)، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، ط1، تحقيق زكريا عميرات، بيروت: دار الكتب العلمية.
- حميش، ع. (2009)، ضوابط وأحكام إجازة الخدمات المقدمة من المؤسسات المالية الإسلامية، بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي، 31 مايو - 3 يونيو 2009م.
- الخرشي، م. (1997)، شرح الخرشي على مختصر سيدي خليل، ط1، تحقيق زكريا عميرات، بيروت: دار الكتب العلمية.
- خليل، خ. (2005)، مختصر خليل، ط1، تحقيق أحمد جاد، القاهرة: دار الحديث.
- الدردير، أ. (1996)، الشرح الكبير، ط1، خرج آياته وأحاديثه محمد شاهين، بيروت: دار الكتب العلمية، مطبوع مع حاشية الدسوقي.
- الدسوقي، م. (1996)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، خرج آياته وأحاديثه محمد شاهين، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الرافعي، ع. (1997)، العزيز شرح الوجيز، ط1، تحقيق علي معوض وعادل عبد الموجود، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الرحبياني، م. (1961)، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، ط1، دمشق: المكتب الإسلامي.
- الرملي، أ. (2001)، حاشية الرملي على أسنى المطالب، ط1، تحقيق محمد تامر، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الرملي، م. (1984)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، ط الأخيرة، بيروت: دار الفكر.
- الزرقاني، ع. (2002)، شرح الزرقاني على مختصر سيدي خليل، ط1، تحقيق عبد السلام أمين، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الزركشي، م. (1993)، شرح الزركشي على مختصر الخرقي، ط1، تحقيق وتخريج عبد الله الجبرين، الرياض: مكتبة العبيكان.
- الزليعي، ع. (2000)، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، ط1، تحقيق أحمد عناية، بيروت: دار الكتب العلمية.
- السرخسي، م. (2001)، المبسوط، ط1، تحقيق محمد حسن إسماعيل، بيروت: دار الكتب العلمية.
- السيوطي، ع. (1996)، شرح التنبيه في فروع الفقه الشافعي، ط1، بيروت: دار الفكر.
- الشريبي، م. (1998)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني المنهاج، ط1، إشراف صدقي العطار، بيروت: دار الفكر.
- الشليبي، أ. (2000)، حاشية الشليبي على تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، ط1، تحقيق أحمد عناية، بيروت: دار الكتب العلمية، مطبوع مع تبيين الحقائق.
- الشويكي، أ. (1998)، التوضيح في الجمع بين المقنع والتنقيح، دراسة وتحقيق ناصر الميمان، مكة المكرمة: المكتبة المكية.
- الشيرازي، إ. (1995)، المهذب في فقه الإمام الشافعي، ط1، تحقيق زكريا عميرات، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الشيرازي، إ. (1996)، التنبيه في فروع الفقه الشافعي، ط1، بيروت: دار الفكر، مطبوع مع شرح التنبيه.
- العدوي، ع. (1997)، حاشية العدوي على الخرشي، ط1، تحقيق زكريا عميرات، بيروت: دار الكتب العلمية، مطبوع مع شرح الخرشي.
- العيني، ع. (2010)، إجازة الخدمات في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها المعاصرة في المؤسسات المالية الإسلامية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، عمان: الجامعة الأردنية.
- الغزالي، م. (1997)، الوجيز في فقه الإمام الشافعي، ط1، تحقيق علي معوض وعادل عبد الموجود، بيروت: دار الأرقم.
- فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي، دار البشائر الإسلامية.
- قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994م المعدل بقانون رقم 14 لسنة 2013م، انظر: الموقع الإلكتروني www.lawjo.net
- القانون المدني الأردني لسنة 1976، مطبوع مع المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، (1985)، ط2، عمان: نقابة المحامين.
- قرارات الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي، (2010)، ط1، الرياض: دار كنوز إشبيليا.
- القرافي، أ. (1994)، الذخيرة، ط1، بيروت: دار الغرب الإسلامي.
- القره داغي، ع. (2008)، الإجازة على منافع الأشخاص دراسة فقهية مقارنة في الفقه الإسلامي وقانون العمل، بحث مقدم للدورة الثامنة عشرة للمجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث- باريس، جمادى الثانية/ رجب 1429هـ/ يوليو 2008م.
- القليوبي، أ. (1997)، حاشية القليوبي على كنز الراغبين، ط1، تحقيق عبد اللطيف عبد الرحمن، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الكاساني، أ. (2000)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط1، تحقيق محمد خير حليبي، بيروت: دار المعرفة.
- الماوردي، ع. (1994)، الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، ط1، تحقيق علي معوض وعادل عبد الموجود، بيروت: دار الكتب العلمية.

- مجلة الأحكام العدلية، (2004)، ط1، بعناية بسام الجابي، بيروت: دار ابن حزم.
المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، (1985)، ط2، عمان: نقابة المحامين.
المرداوي، ع. (1997)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، ط1، تحقيق محمد حسن إسماعيل، بيروت: دار الكتب العلمية.
مسلم، م. (1999)، صحيح مسلم، ط1، تحقيق محمد تميم وهيثم تميم، بيروت: دار الأرقم.
موسى، أ. (2011)، ضمان المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد 38، العدد 2، عمان: الجامعة الأردنية.
النسائي، أ. (1991)، سنن النسائي، ط1، تحقيق عبد الغفار البنداري وسيد كسروري حسن، بيروت: دار الكتب العلمية.
نظام وجماعة من علماء الهند، ن. (2000)، الفتاوى الهندية المعروفة بالفتاوى العالمية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، ط1، ضبطه وصححه عبد اللطيف عبد الرحمن، بيروت: دار الكتب العلمية.
النووي، ي، روضة الطالبين، تحقيق عادل عبد الموجود وعلي معوض، بيروت: دار الكتب العلمية. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، (2010)، المعايير الشرعية، المنامة- البحرين.

Tenant Leasing of the Rented Object and its Contemporary Applications: A Jurisprudential Study in Comparison with the Jordanian Civil Law

*Ahmad S. Abu Serhan**

ABSTRACT

This study discusses tenant leasing of the rented object and its contemporary applications viewing the scholars' points of view, their evidence, the most commonly acceptable one, and also the Jordanian civil law attitude.

During the research, it has been shown that the tenant has the right of leasing the rented object after receiving it with the same rent or less or more, either the lease is for the renter or another one. In addition, it shows that permitting the acting of lease enables investors to invest their funds and achieve benefits unless this act affects negatively on the renter.

Keywords: Lease, Financial Transactions, Islamic Jurisprudence.

* School of Sharia, The University of Jordan, Jordan. Received on 03/09/2017 and Accepted for Publication on 20/10/2017.