

توارد إجارتيْن على العقار صوره وتطبيقاته المعاصرة



إعداد: عبد الحكيم بن محمد أرزقي بلمهدي
الأستاذ المساعد بقسم الفقه - كلية الشريعة
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية - الرياض

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الملخص:

عقد الإجارة من العقود المسماة في الفقه الإسلامي، وهو عقد لازم للطرفين بمجرد انعقاده صحيحًا، لا يجوز لأحدهما فسخه إلا برضا الطرف الآخر، أو بطرود العوارض التي تبطل العقد، كهلاك العين في إجارة المعين، أو تعطل منافعها، أو عجز المستأجر عن دفع الأجرة، فإذا تم الاتفاق بين الطرفين ملك المستأجر المنفعة، وملك المؤجر الأجرة.

ويجوز للمستأجر تأجير العين لغير المالك، ولا يشترط لصحتها قبضها حسًا لانقال ملك المنفعة إليه، بل يكفي وقوع العقد صحيحًا، والأفضل أن يقبض المنفعة أولًا، إلا أن يشترط عليه المؤجر الانتفاع بنفسه، أو جرى به عرف؛ فيتوقف على إجازة المالك.

ويجوز للمستأجر تأجير العين المستأجرة للمؤجر نفسه، قبل القبض الحسي وبعده؛ لأن العين التي تستوفى منها الإجارة ملك له، وهي بيده، وضمانها عليه، بشرط ألا تكون صورة العقد ذريعة إلى الربا، كالعينة، أو عكس العينة.

ويجوز للمؤجر تأجير العين المؤجرة على غير المستأجر الأول مدة تعقب الإجارة الأولى، وإذا أجرها للمدة نفسها تكون موقوفة على إذن المستأجر الأول. ويجوز للمؤجر تأجير العين المؤجرة إذا كانت جزءا من عقار يشمل عدة وحدات، بحيث تقع الإجارة الثانية على العقار كله، ولو شمل ذلك العين المؤجرة.

ويجوز للمؤجر أيضا تأجير العين المؤجرة تأجيرا تمويليا، لاختلاف مقصد المستأجر الثاني عن الأول، فالأول يقصد المنفعة، والثاني تملك العين التي تتبعها المنفعة.

Two Leases of the Same Leasehold- Its Forms and Application

Abstract:

Lease contract is one of the contacts mentioned in the Islamic jurisprudence, and it is an obliging contract for both parties once it is genuinely signed and no party can terminate it without the consent of the other party or by happening of circumstances that render it void, such as destruction of the leasehold, becoming of no benefit or the default of the lessee in paying the lease amount. If an agreement is reached between the two parties, the lessee owns the leasehold and the lessor owns the lease amount.

The lessee may lease the leasehold to a party other than the owner, and the material receipt is not a condition for the transfer of the benefit to it but it is enough that the contract is genuinely signed, and it is better to get the benefit first unless it is conditioned by the owner that the lessee shall benefit from the leasehold himself, or norms deem so, and that shall depend on the approval of the owner.

The lessee may lease the leasehold for the lessor himself before the material receipt or after it because once the lease amount is received the leasehold becomes his ownership and it is under his control and guaranteed by him, provided that the form of the contract shall not be pretext for insincerity or hypocrisy.

The lessor may lease the leasehold to a party other than the first lessee for a period that follows the first lease, and if he leases it to for the same period, that shall depend on the permission of the first lessee.

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على النبي الكريم، وعلى آله وصحبه أجمعين.

وبعد:

فإن الإجارة من العقود المتجددة صورها، الكثيرة فروعها، والنصوص في بابها قليلة، وتعامل الناس بها لم ينقطع، بل حاجتهم إليها في ازدياد واطراد، وقد بحثها فقهاؤنا في كتبهم، ودونوا أحكامها في مصنفاتهم، ووضع الموثقون في علم الوثائق والشروط مثلهم، وقيد آخرون ما نزل في بلدانهم من وقائع، وما حكم به القضاة وأفتى به المفتون حسب ما كان في كل بلد من عرف، وجرى به عملهم، غير أنه جد في زماننا من الأمور التنظيمية والتخصصات العلمية في شتى مجالات الحياة ما لم يعرفه الأولون، وازدهر العمران، وانضبط بما لو عاشه سلفنا لغيروا كثيرا من أحكامهم الاجتهادية، فيما يخص التصرف في أعيانه بيعا، وتأجيرا، وسلما، ومقاولة، واستصناعا.

وقد تعامل الناس بهذا العقد - أعني: عقد الإجارة - تأجيرا، واستجارا كعقد مباشر بين طرفين، وأكثر كلام الفقهاء في كتبهم ينصب عليه؛ إذ هو الأصل في الإجازات، وإن لم تخل كتبهم من الكلام عن الإجارة من الباطن، أو بيع العين المؤجرة.

غير أن تحول العقود المالية من عقود تشغيلية بين طرفي العقد إلى أدوات تمويلية لدى البنوك والمؤسسات المالية، تجمع أكثر من طرفين، إما في عقد

واحد أو في عقود منفصلة، تربطها الروابط، وتحكمها الشروط والعوائد، وابتكروا لأجل ذلك منتجات مالية يجري التعامل بها، وهو ما يحتاج إلى نظر فقهي في كل منتج منها.

وإن من هذه المنتجات ما يتعلق بالإجارة، سواء منها التشغيلية، أو التمويلية، ومن المسائل التي كثرت تطبيقاتها وفروعها، واشتدت الحاجة إلى بيان صورها وأحكامها مسألة إجارة العين المؤجرة بعقد إجارة سابق.

ومن هنا رأيت الكتابة والإسهام في بحث هذه المسألة، وسميته: (توارد الإجاريتين على العقار صورته وتطبيقاته المعاصرة).

والمسألة - وإن لم تكن في أصلها نازلة، بل عرفها المتقدمون وذكرها أحكام ما عرفوه من صور - لها تطبيقات تتصل بعقود مستحدثة في زماننا، أو لم يأت لها ذكر في كتب الفقه، ودعت الحاجة اليوم إلى النظر فيها، وجمع كلام أهل العلم حولها.

وأسجل ابتداءً أن مسألة تأجير مالك العين المؤجرة للعين نفسها على طرف ثالث حال كونها مشغولة بعقد سابق هي لب هذا الإشكال، وكلام المتقدمين فيها شحيح، ولولا ما نقل فيها من الإجازة عن ابن تيمية - رحمه الله - لكان منعها إجماعاً، ولا مدت أيادي الباحثين إليها، وهي في حاجة إلى بحث دقيق، ونظر عميق، وبخاصة ما تعلق بالصور المعاصرة لتأجير الأعيان العقارية.

وحسبي أنني حاولت جمع ما كتب حولها، ورتبته، ونظمتها، وأدليت ببعض التصورات التي قد تفتح الباب لمن يبحثها بعمق أكثر، فما كان فيها من توفيق فمن الله وحده، وإن كان غير ذلك فأستغفر الله منه، هو حسبي ونعم الوكيل.

مشكلة البحث:

الأصل في إجارة الأعيان أنها بيع منفعة عين معينة، وقتا محددا معلوما، وتأجير تلك العين المؤجرة مرة أخرى هو بيع للمنفعة نفسها، فيجتمع بيعان على عين واحدة في وقت واحد، فإذا كان هناك عقار وحداته مشغولة بعقد إيجار، ورغب مالك العقار في إجارة العقار نفسه على مستأجر جديد، أو رغب مستثمر في استئجار العقار المشغول عن طريق مصرف، أو مؤسسة مالية بصيغة الإيجار مع التملك اللاحق، وذلك بأن يشتري الممول ذلك العقار المشغول بعقد إجارة، ثم يؤجره على مستثمر إجارة منتهية بالتمليك، فتكون المنفعة المملوكة بالعقد السابق قد أعيد بيعها، ومن هنا يحصل الإشكال، وهو توارد عقدين على منفعة عين واحدة في وقت واحد، فنشأت الحاجة إلى بحث هذه المسألة.

أهمية البحث وأسباب اختياره:

١. ما ذكر في مشكلة البحث أعلاه.
٢. حاجة أدوات التمويل في الصناعة المالية الإسلامية إلى دراسة بسبب تحويل العقود المباشرة إلى أدوات لتوليد المال دون حاجة حقيقية إلى التملك.
٣. المسابقة بين المصارف والبنوك الإسلامية وشركات التمويل إلى إخراج منتجات مالية تحقق لهم الأرباح، وهو ما يستدعي دراسة هذه المنتجات، وتقييمها، وتقويمها متى احتاجت إلى ذلك.
٤. قيام هذه المعاملة على توارد بيعين على منفعة عين واحدة في وقت واحد، وهو ما يتعارض مع الأصل العام، وهو أن المملوك لا يتصرف فيه غير مالكة.

أهداف البحث:

١. بيان الحكم الشرعي لتصرفات مالك العين المؤجرة على العين نفسها مدة إيجارها.
٢. ذكر الصور المعاصرة لإجارة الأعيان المشغولة بعقود إجارة سابقة، وبيان حكمها.
٣. الإسهام في دراسة منتج من المنتجات المالية التي تسعى المصارف الإسلامية والمؤسسات التمويلية إلى إنعاش الاقتصاد بها، وطرح البدائل الشرعية للمعاملات التي تحوم حولها الشبهات.

الدراسات السابقة:

وقفت على ثلاث دراسات لها علاقة ببحثي، وهي:

الدراسة الأولى: الإجارة على الإجارة وتطبيقها المعاصر، لشيخنا الأستاذ الدكتور عبد الله بن موسى العمار، منشور في مجلة الجامعة الإسلامية للعلوم الشرعية، الجامعة الإسلامية بالمدينة النبوية، مج ٣٨، ع ١٣٢٤، عام ٢٠٠٦م.

وجاءت الدراسة في خمسة مباحث: الأول: تأجير المستأجر للعين المؤجرة. والثاني: تأجير المالك للعين المؤجرة. والثالث: إجارة الأشخاص. والرابع: الضمان في الإجارة على الإجارة. والخامس: التطبيق المعاصر للإجارة على الإجارة.

اشترك البحثان في الدراسة النظرية، وبخاصة المبحثين: الأول، والثاني، على تفاوت في بحث المسائل، والذي له صلة مباشرة ببحثي، هو الخامس: التطبيق المعاصر للإجارة على الإجارة، وقد جعله في مطلبين: الأول: في إجارة الأشياء. والمطلب الثاني: التطبيق المعاصر للإجارة على الإجارة في إجارة الأشخاص.

وهذا الأخير لا علاقة له ببحثي، والمطلب الأول لم يتوسع شيخنا -وقفه الله- في بحثه ولم يستوعب صورته، إذ المطلب كله جاء في صحة ونصف الصفحة.

ثم إن كلام الشيخ -حفظه الله- عن إجارة الأعيان عموماً، وبحثي عن إجارة العقار تحديداً.

الدراسة الثانية: بيع العين المؤجرة وتطبيقاته القضائية، لأخي الفاضل الدكتور: مساعد بن عبد الله بن حمد الحقي، منشور في مجلة قضاء، الجمعية العلمية القضائية السعودية، جامعة الإمام، ٣٤، عام ٢٠١٤هـ.

وجاءت الدراسة في ثلاثة مباحث: الأول: بيع العين المؤجرة لغير المستأجر. الثاني: بيع العين المؤجرة للمستأجر. والثالث: التطبيقات القضائية لبيع العين المؤجرة.

وهذه الدراسة تختلف عن بحثي من حيث:

أولاً: أنها خاصة بأحكام بيع العين المؤجرة، وبحثي عن أحكام تأجير العين المؤجرة.

ثانياً: أن الدكتور نحا ببحثه إلى التطبيق القضائي، بينما بحثي يميل إلى التمويل الاستثماري؛ فافترقا من الناحيتين.

الدراسة الثالثة: إجارة العين المؤجرة: دراسة فقهية مقارنة. للدكتور/ محمد عبيد الهاجري، مجلة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، مج ٢٠، ٥٨٤، عام ٢٠١٦م.

جاءت الدراسة في تمهيد، وخمسة مباحث: المبحث الأول: التأجير بالباطن من قبل المستأجر. المبحث الثاني: تأجير العين المؤجرة قبل قبضها المبحث

الثالث: تأجير العين بزيادة في الأجر. المبحث الرابع: تأجير العين المؤجرة لمالكها. المبحث الخامس: تأجيرها من قبل المؤجر.

والاشتراك بين بحثي وهذه الدراسة إنما يأتي في المبحثين: الرابع، والخامس، غير أنهما يفترقان فيما يلي:

أولاً: أن دراسة الدكتور الهاجري عامة في منافع الأعيان كلها، ثابتها ومنقولها، ودراستي خاصة بالعقار دون غيره.

ثانياً: أن دراسة الدكتور الهاجري اقتصر على ما ذكره الفقهاء في كتبهم، ولم يتعرض للتطبيقات المعاصرة، ودراستي تركز على الصور المستجدة وأحكامها الشرعية.

منهج البحث:

أسلك في كتابة هذا البحث -بمشيئة الله -تعالى- المنهج العلمي المتعارف عليه، وهو الآتي:

أولاً: أصور المسألة المراد بحثها تصويراً دقيقاً قبل بيان حكمها؛ ليتضح المقصود من دراستها -إن احتيج لذلك.

ثانياً: إذا كانت المسألة من مواضع الاتفاق أذكر حكمها بدليلها مع توثيق الاتفاق من مظانه المعتمدة.

ثالثاً: إذا كانت المسألة من مسائل الخلاف أتبع ما يلي:

أ - تحرير محل الخلاف إذا كانت بعض صور المسألة محل خلاف، وبعضها محل اتفاق.

ب- ذكر الأقوال في المسألة، وبيان من قال بها من أهل العلم، ويكون عرض الخلاف حسب الاتجاهات الفقهية، مع العناية بالاستدلال والمناقشة والترجيح.

رابعاً: التركيز على موضوع البحث وتجنب الاستطراد قدر الإمكان.

خامساً: تخريج الأحاديث والآثار، وبيان ما ذكره أهل الشأن في درجتها إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما، فإن كانت كذلك أكتفي حينئذ بتخريجها منهما.
سادساً: التعريف بالمصطلحات وشرح الغريب.

سابعاً: العناية بقواعد اللغة العربية والإملاء وعلامات الترقيم.

ثامناً: أقوم بالترجمة للأعلام غير المشهورين خاصة.

خطة البحث:

تتكون خطة البحث من مقدمة، وتمهيد، ومباحث، وخاتمة.

■ التمهيد:

■ المبحث الأول: مقدمات البحث، وتحتة أربعة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الإجارة ومشروعيتها.

المطلب الثاني: طبيعة عقد الإجارة.

المطلب الثالث: محل عقد الإجارة.

المطلب الرابع: تحرير المسألة محل البحث.

■ المبحث الثاني: تأجير المستأجر العين المؤجرة، وتحتة أربعة مطالب:

المطلب الأول: تأجير المستأجر العين المؤجرة على غير المالك قبل قبضها.

المطلب الثاني: تأجير المستأجر العين المؤجرة على المالك قبل قبضها.

المطلب الثالث: تأجير المستأجر العين المؤجرة على غير المالك بعد قبضها.

المطلب الرابع: تأجير المستأجر العين المؤجرة على المالك بعد قبضها.

- **المبحث الثالث: تأجير المالك العين المؤجرة.** وتحتة مطلبان:
 - المطلب الأول: تأجير المالك العين المؤجرة على غير المستأجر الأول مدة تعقب المدة الأولى.
 - المطلب الثاني: تأجير المالك العين المؤجرة على مستأجر آخر للمدة نفسها، وتحتة مسألتان:
 - المسألة لأولى: تأجير المالك العين المؤجرة على مستأجر آخر ليقوم مقامه في استيفاء منفعتها.
 - المسألة الثانية: تأجير المالك العين المؤجرة على مستأجر آخر ليقوم مقامه في استيفاء غلتها دون منفعتها.
- **الخاتمة:** وفيها أهم النتائج والتوصيات.
 - وقد راعيت الاختصار في هذا البحث والتركيز في صلب المسألة محل البحث - ما أمكن، مع الاقتصار على أهم مسائل الموضوع، وتجنب القضايا الواضحة أو البعيدة.
 - والله -تعالى- أسأل أن ينفع بهذه الورقات كاتبها وقارئها، وأن يوفق للهدى والصواب.
 - وصلى الله، وبارك على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه، وسلم تسليمًا كثيرًا.

المبحث الأول

مقدمات البحث

وتحتة أربعة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الإجارة ومشروعيتها:

وتحتة مسألتان:

المسألة الأولى: تعريف الإجارة:

الإجارة في اللغة: مصدر أجر، وهي مشتقة من الأجر، وهو العوض والجزاء على العمل، وهي مثثة، والكسر فيها أفصح^(١).

وفي الاصطلاح، هي: تملك المنفعة بعوض معلوم^(٢)، وكثير من الباحثين يرتضي تعريف الحابلة للإجارة؛ لما اشتمل عليه من ضوابط، وهو: "عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم بعوض معلوم"^(٣). إلا أنه يعيبه الطول، ثم هو تعريف بالرسم لا بالحد.

المسألة الثانية: مشروعية الإجارة:

الإجارة عقد مشروع بالكتاب، والسنة، وإجماع الأمة.

(١) ينظر: مقاييس اللغة، ابن فارس (٦٢/١)، القاموس المحيط، الفيروزآبادي ص(٤٣٦)، والمطلع، البعلي ص(٣١٦).

(٢) ينظر: طلبه الطلبة، النسفي ص(٢٥٤)، أنيس الفقهاء، القونوي ص(٢٥٩)، شرح حدود ابن عرفة ص(٥٥١)، مغني المحتاج، الشرييني (٣٣٢/٢)، الإقناع، الحجاوي (٢٨٣/٢).

(٣) منتهى الإيرادات، ابن النجار (٣٣٩/١)، الروض المربع، البهوتي (٣٨١/٢).

قال الله -تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَوَسِّئْنَ لَهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾^(١)، وقال -تعالى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرَكَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾^(٢) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَبِيبٌ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ﴾^(٣) قَالَ ذَلِكَ بَيْنِي وَبَيْنَكَ أَيَّمَا الْأَجْدَلَيْنِ فَضَيْتُ فَلَا عُدْوَانَ عَلَيَّ وَاللَّهُ عَلَى مَا نَقُولُ وَكِيلٌ﴾^(٤)، وقال -تعالى- في قصة موسى -عليه السلام- مع الخضر: ﴿فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ وَقَالَ لَوِشْتُمْ لَنَخَذَنَّ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾^(٥)، وغيرها من الآيات الدالة على مشروعية الإجارة.

ومن السنة قوله -صلى الله عليه وسلم- فيما رواه عنه أبو هريرة -رضي الله عنه- قال: (قال الله -تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرا، فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرا، فاستوفى منه، ولم يعط - وفي رواية: يعطه - أجره)^(٤).

وقوله -صلى الله عليه وسلم: (أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه)^(٥).

(١) سورة الطلاق، الآية: ٦.

(٢) سورة القصص، الآيات ٢٦، ٢٨.

(٣) سورة الكهف، الآيات ٧٧.

(٤) أخرجه البخاري، كتاب البيوع، باب إثم من باع حرا ٨٣/٣ رقم (٢٢٢٧).

(٥) أخرجه ابن ماجه، أبواب الرهون، باب أجر الأجراء ٥١٠/٣، رقم (٢٤٤٣)، والبيهقي في الكبرى، كتاب الإجارة، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة وتكون الأجرة معلومة ١٢٠/٦ رقم (١١٧٦٨)، وقال بعده: "وهذا ضعيف بمرّة"، وقال ابن الملقن: هذا الحديث روي من طرق كلها ضعيفة". ينظر: البدر المنير ٣٥/٧.

وقوله -صلوات ربي وسلامه عليه: (من استأجر أجيروا فليعلمه أجره)^(١).
ومنه قول عائشة -رضي الله عنها- في حديث الهجرة: (واستأجر رسول
الله -صلى الله عليه وسلم- وأبو بكر رجلا من بني الدليل هاديا خريتا، وهو
على دين كفار قريش، فدفعنا إليه راحلتيهما، وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليال
براحلتيهما صبح ثلاث)^(٢).
والنصوص في هذا الباب كثيرة.

وقد أجمع العلماء على مشروعية الإجارة^(٣)، وممن حكى الإجماع: الإمام
الشافعي^(٤)، وابن المنذر^(٥)، والكاساني^(٦)، وابن رشد^(٧)،

(١) أخرجه البيهقي مرفوعا في الكبرى، كتاب الإجارة، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة
وتكون الأجرة معلومة ١٢٠/٦ رقم (١١٧٦٥)، وابن أبي شيبة في مصنفه موقوفا على أبي
هريرة وأبي سعيد في كتاب البيوع والأقضية، باب من كره أن يستعمل الأجير حتى يبين له أجره
٩٦/١١ رقم (٢١٥١١).

(٢) أخرجه البخاري، كتاب الإجارة، باب إذا استأجر أجيروا ليعمل له بعد ثلاثة أيام ٨٩/٣ رقم
(٢٢٦٤).

(٣) وحكي الخلاف في جوازها عن أبي بكر الأصم، وإسماعيل بن عليّة، والحسن البصري،
والقاساني، والنهرواني، وابن كيسان. وهم محجوجون بانعقاد إجماع من قبلهم ومن جاء بعدهم
على الجواز.

(٤) الأم، الشافعي، ٤٨/٥.

(٥) الإجماع، ابن المنذر، ص ١١٥.

(٦) بدائع الصنائع، الكاساني، ١٧٤/٤.

(٧) بداية المجتهد، ابن رشد، ٣٩٥/٢.

وابن قدامة^(١)، وابن بزيمة^(٢)، وغيرهم.

المسألة الثالثة: معنى توارد الإجاريتين على العقار:

التوارد تفاعل، من الفعل الثلاثي ورد، وهو بلوغ الشيء، والوصول إليه، تقول: ورد الماء. أي: بلغه، وأشرف عليه، دخله، أو لم يدخله، ومنه قوله - تعالى: ﴿وَلَمَّا وَرَدَ مَاءَ مَدْيَنَ﴾^(٣). أي: بلغه.

قال ابن فارس: "الواو والراء والذال: أصلان، أحدهما: الموافاة إلى الشيء، والثاني: لون من الألوان"^(٤).

ويستعمل عند المعاصرين بمعني الورود على الشيء في وقت واحد، أو الواحد تلو الآخر^(٥).

تقول: توارَد القوم الماء/ توارد القومُ إلى الماء: وردوه، أو أقبلوا عليه معًا. وتوارد الأعضاء إلى المجلس: وصلوا إليه الواحد تلو الآخر. والمقصود بتوارد الإجاريتين هنا: هو أن يقع على عقار واحدة عقدا إجارة في وقت واحد، إما للمدة نفسها، وإما تكون مدة أحد العقدين أطول من الأخرى أو أقل، وقد يكون أحد العقدين تاليا للآخر.

(١) المغني، ابن قدامة، ٥/٢٥٠.

(٢) روضة المستبين في شرح كتاب التلقين، ابن بزيمة، ٢/١٠٣٠.

(٣) سورة القصص، الآية: ٢٣.

(٤) مقاييس اللغة، ٦/١٠٥، مادة: (ورد).

(٥) المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، ٢/١٠٢٤، ومعجم اللغة العربية المعاصرة،

أحمد مختار، ٣/٢٤٢٣.

والإجارتان الواردتان على العقار قد تكونا بسيطتين، أو تشغيليتين، وقد تكون إحداهما تشغيلية والأخرى تمويلية، كما لو كانت إحداهما منتهية بالتمليك مثلاً.

المطلب الثاني: طبيعة عقد الإجارة:

والعقود من حيث طبيعتها على ثلاثة أقسام: عقد لازم من الطرفين، وعقد لازم من طرف جائز من طرف آخر، وعقد جائز من الطرفين. واللازم من الطرفين: هو كل عقد يتضرر كل واحد من العاقدين بفسخه دون رضاه، وهو الأصل في العقود؛ لقول الله -تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا ءَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^(١).

والجائز لأحد العاقدين اللازم للآخر: هو كل عقد يتضرر أحد عاقديه فقط بفسخه دون رضاه، فالعقد لازم من قبل الذي لا يتضرر، جائز من قبل الذي يتضرر؛ لأن له التنازل عن حقه، وذلك كعقد الكتابة، فهو لازم من جهة السيد؛ إذ لا يتضرر بالفسخ، جائز من جهة العبد؛ إذ هو الذي يتضرر بالفسخ، وكعقود التوثقات، فهي لازمة من جهة الراهن والضامن والكفيل، جائزة من جهة الدائن؛ لأن الحق في التوثق له، فله إسقاطه.

والجائز للعاقدين هو كل عقد لا يتضرر أي واحد من العاقدين بفسخه دون رضاه، كالجعل، والقراض، والوكالة، أما الجعل فإن الجاعل لا يتضرر قطعاً بالفسخ، وكذا المجعول له لدخوله على الغرر، وأما القراض فإن رب المال والعامل كلاهما تترتب مصلحته على الربح، وهو بين الرجاء والخوف، وأما

(١) سورة المائدة، الآية: ١.

الوكالة فمحل الجواز فيها إن كانت بغير أجر، أو كانت على صورة الجعالة، أما إن كانت على صورة الإجارة فهي لازمة، فإن كانت على صورة الجعالة فعلى ما سبق في الجعل، وإن كانت تبرعاً فلا يتضرر أي واحد من الطرفين بفسخها.

على أن المالكية يصرحون في الجعالة بلزومها للجاعل بشروع المجعول له في العمل، وحينئذ تنتقل إلى القسم الثاني الذي هو لازم من طرف أحد العاقدين جائز من الآخر.

قال خليل^(١) -رحمه الله- في المختصر^(٢): "ولزمت الجاعل بالشروع".

وحيث قيل باللزوم فهذان القسمان تثبت صفة اللزوم فيهما عند الحنفية والمالكية بمجرد العقد، وعند الشافعية والحنابلة لا يلزم إلا إذا تفرق العاقدان بأبدانهما أو تخايرهما، فاختارا اللزوم؛ عملاً بقوله ﷺ: (البَيْعَانُ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا، أَوْ يَقُولُ أَحَدُهُمَا لِرَبِّهِ: اخْتَر).^(٣)

فهل الإجارة من العقود اللازمة أو الجائزة؟ للعلماء في ذلك اتجاهان:

(١) هو: خليل بن إسحاق بن موسى، ضياء الدين، أبو المودة، الجندي المالكي المصري، سمع من ابن عبد الهادي، وقرأ على الرشدي، ولازم الشيخ عبد الله المنوفي، درس بالشيخونية، له كتابه المشهور بالمختصر في فقه المالكية، والتوضيح شرح مختصر ابن الحاجب، وكتاب المناسك. توفي سنة ٧٦٧هـ. ينظر: الدياب المذهب، ابن فرحون، ٣٥٧/١، الدرر الكامنة، ابن حجر، ٢٠٧/٢.

(٢) ص(٢١٠).

(٣) أخرجه بهذا اللفظ البخاري في الصحيح، كتاب البيوع، باب إذا لم يوقت في الخيار هل يجوز ٦٤/٣ رقم (٢١٠٩)، وأخرجه في مواضع أخر ليس فيها عجز الحديث، وكذلك مسلم في كتاب البيوع، باب الصدق في البيع والبيان ١٠/٥، رقم (١٥٣٢).

الاتجاه الأول: أن الإجارة من العقود اللازمة التي تلزم العاقدين متى وقعت صحيحة، عارية عن خيار الشرط والرؤية والعيب، وهذا مذهب جماهير العلماء، فهو قول الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، والشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤).
واستدلوا بما يلي:

الدليل الأول: قول الله -تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١].
ووجه الدلالة: أن الله -تعالى- أمر بالإيفاء بالعقود، وفسخ العقد من أحد العاقدين بإرادته المنفردة ليس من الإيفاء بالعقد الذي أمر الله -تعالى- به^(٥).
الدليل الثاني: أن الإجارة عقد معاوضة، فلا يجوز لأحد طرفيه أن يستقل بفسخه إلا بما يجوز فسخ البيع به^(٦).
الدليل الثالث: قالوا: ولأن في الإجارة تملك منفعة بعوض؛ فأشبهت البيع، فلا يجوز نقضها مثله^(٧).

-
- (١) المبسوط، السرخسي، ٧٩/١٥، بدائع الصنائع، الكاساني، ٢٠١/٤.
(٢) المعونة على مذهب عالم المدينة، القاضي عبد الوهاب، ١٠٩١/٢، الفروق، القرافي، ١٣/٤.
(٣) المهذب، الشيرازي، ٤٠٠/١، الحاوي الكبير، الماوردي، ٢٠٨/٩.
(٤) الإنصاف، المرادوي، ٥٨/٦، المبدع في شرح المقنع، البرهان ابن مفلح ٩٩/٥، كشف القناع، البهوتي، ٢٣/٤.
(٥) بدائع الصنائع، الكاساني، ٢٠١/٤.
(٦) بدائع الصنائع، الكاساني، ٢٠١/٤، بداية المجتهد، ابن رشد الجد، ٢٧٤/٢.
(٧) المغني، ابن قدامة، ٢٣٣/٥، كشف القناع، البهوتي، ٢٣/٤.

الدليل الرابع: قالوا: لو كانت الإجارة عقدا جائزا لما وثق كل واحد من المتعاقدين بالانتفاع بما صار إليه، ولبطلت الحكمة من شرعيتها؛ إذ لا يأمن من فسخ صاحبه^(١).

الاتجاه الثاني: أن عقد الإجارة عقد غير لازم، فيجوز لكل واحد من المتعاقدين فسخها بلا عذر، ولا يشترط رضا الطرف الآخر^(٢)، وهو قول شريح القاضي^(٣).
واستدل له بما يلي:

الدليل الأول: أن الإجارة فيها إباحة منفعة، فأشبهت الإعارة في عدم اللزوم^(٤).
ويناقش: بأن قياس الإجارة على الإعارة قياس مع الفارق؛ لأن الإجارة عقد معاوضة؛ فأشبهت البيع، بخلاف الإعارة، فهي عقد من عقود الإرفاق؛ فأشبهت الهبة.
الدليل الثاني: أن الإجارة أجزت للحاجة، ولا حاجة إلى إثبات صفة اللزوم لها^(٥).

(١) قواعد الأحكام ومصالح الأنام، العز ابن عبد السلام، ١٤٨/٢.

(٢) المبسوط، السرخسي، ٧٩/١٥، بدائع الصنائع، الكاساني، ٢٠١/٤.

(٣) هو: شريح بن الحارث بن قيس الكندي، أبو أمية الكوفي القاضي، له صحبة، ولي القضاء لعمر وعثمان وعلي ومعاوية - رضي الله عنهم - ستين سنة، توفي سنة ٧٨ هـ، وقيل: ٨٠ هـ، وله أزيد من مائة سنة. ينظر: الطبقات الكبرى، ابن سعد، ١٣١/٦، أسد الغابة في معرفة الصحابة، ابن الأثير، ٣٩٤/٢.

(٤) بدائع الصنائع، الكاساني، ٢٠١/٤.

(٥) المبسوط، السرخسي، ٧٩/١٥.

ويناقدش: بأن الإجارة أصل بذاتها، فلم تُجَز للحاجة، وحاجة الناس إلى البيع أكثر من حاجتهم إلى الإجارة، فيلزم عنه جعل البيع عقدا جائزا غير لازم، والتقريب بينهما تحكم.

الترجيح:

الراجح - والله - تعالى - أعلم - هو مذهب جماهير أهل العلم القاضي بلزوم عقد الإجارة لطرفيه بمجرد انعقاده صحيحا، لا يجوز لأحدهما فسخه إلا برضا الطرف الآخر، أو بطرود العوارض التي تبطل العقد، كهلاك العين في إجارة المعين، أو تعطل منافعها، أو عجز المستأجر عن دفع الأجرة. فإذا تم الاتفاق بين الطرفين ملك المستأجر المنفعة، وملك المؤجر الأجرة. ولا يخفى أن العقود تحكمها العوائد والبنود، ما لم يخالف ذلك النصوص الشرعية والقواعد والمقاصد المرعية، أو يرجع على أصل العقد بالنقض والبطالان.

المطلب الثالث: محل عقد الإجارة:

والمقصود بهذا هو مورد عقد الإجارة، أو المعقود عليه ما هو؟ هل يقع العقد على المنفعة، أو على العين التي تستوفى منها المنفعة؟ اختلف العلماء في ذلك على ثلاثة اتجاهات:

الاتجاه الأول: وهو الذي عليه جماهير أهل العلم أن المعقود عليه في عقد الإجارة هو المنفعة، وهذا مذهب الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)،

(١) البناية في شرح الهداية، للعيني، ٢٧٣/٩، تبيين الحقائق، للزيلعي ١٢٧/٥.

(٢) الإشراف، القاضي عبد الوهاب ٦٥٤/٢، روضة المستبين، ابن بزيرة، ١٠٣١/٢.

والشافعية^(١)، والحنابلة^(٢).

أدلة هذا الاتجاه:

استدلوا بأدلة كثيرة، منها:

الدليل الأول: قالوا: إن المعقود عليه هو المستوفى بالعقد، وذلك هو المنافع دون الأعيان، لأنها التي يصح من المستأجر التصرف فيها بالبيع والهبة، وليس له أن يتصرف في العين^(٣).

الدليل الثاني: قالوا: ولأن الأجر يدفع في مقابل المنفعة، وما كان العوض في مقابله فهو المعقود عليه^(٤).

الدليل الثالث: قالوا يشهد لقولنا اتفاق الفقهاء على أن الإجارة تصح بلفظ البيع، فلو قال: بعتك داري شهرا؛ حمل على أنه أراد الإجارة، ولو حمل على الدار لكان بيعا فاسدا، لأن البيع لا يتوقت^(٥).

الاتجاه الثاني: أن المعقود عليه هو العين الذي تستوفى منه المنفعة، وهو قول بعض الشافعية^(٦)،

(١) البيان، العمراني، ٢٩٥/٧، العزيز شرح الوجيز، الرافعي، ٨١/٦، مغني المحتاج، الشربيني، ٤٥٠/٢.

(٢) المغني، ابن قدامة، ٢٥١/٥، كشاف القناع، البهوتي، ٥٤٦/٣.

(٣) الإشراف، القاضي عبد الوهاب، ٦٥٤/٢، البيان، العمراني، ٢٩٥/٧، المغني، ابن قدامة، ٢٥١/٥.

(٤) المراجع السابقة.

(٥) الإشراف، القاضي عبد الوهاب، ٦٥٤/٢-٦٥٥.

(٦) البيان، العمراني، ٢٩٥/٧، العزيز شرح الوجيز، الرافعي، ٨١/٦.

منهم أبو إسحاق المروزي^(١).

استدلوا بأدلة أيضا، منها:

الدليل الأول: أن المنفعة معدومة وقت إنشاء العقد، والعقد على المعدوم باطل^(٢).

ونوقش: بأن المنافع إما أنها موجودة وإما مقدرة الوجود، ولهذا صح إيراد العقد عليها، إذ العقد لا يرد إلا على موجود، ولولا أنها مقدرة الوجود لكان ذلك في معنى بيع المعدوم بمؤخر، وذلك ممنوع^(٣).

الدليل الثاني: قالوا: لأن اللفظ في الإجارة يضاف إلى العين وليس إلى المنفعة، ألا ترى أنك تقول: أجرتك داري^(٤).

ونوقش: بأن اللفظ إنما أضيف إلى العين؛ لأنها محل المنفعة ومنشؤها، كما يضاف عقد المساقاة إلى البستان، والمعقود عليه حقيقة الثمرة^(٥).

الدليل الثالث: أن العين هي التي تستوفى منها المنافع؛ فوجب أن تكون العين هي مورد العقد^(٦).

(١) هو: إبراهيم بن أحمد، أبو إسحاق المروزي، تفرقه على أبي العباس ابن سريج، انتهت إليه رئاسة الشافعية ببغداد، له شرح على مختصر المزني، توفي بمصر سنة ٣٤٠هـ. ينظر: تاريخ بغداد، الخطيب البغدادي، ١١/٦، تهذيب الأسماء واللغات، النووي، ٤٦٧/٢.

(٢) الحاوي الكبير، الماوردي، ٢٠٦/٩، مغني المحتاج، الشربيني، ٤٥٠/٢.

(٣) العزيز شرح الوجيز ٨١/٦.

(٤) العزيز شرح الوجيز، الرافعي، ٨١/٦، المغني، ابن قدامة، ٢٥١/٥.

(٥) المغني، ابن قدامة، ٨/٨.

(٦) العزيز شرح الوجيز، الرافعي، ٨١/٦.

ونوقش: بأنه لو كان مورد عقد الإجارة هو العين لامتنع رهن العين المستأجرة، وكذلك تأجير العين المرهونة، ولا خلاف في جواز ذلك، فدل على أن محل العقد هي المنفعة^(١).

الاتجاه الثالث: أن الإجارة ترد على كل ما يتجدد، ويحدث له بدل مع بقاء عينه، سواء كان عيناً أو منفعة، كماء البئر والعين مثلاً، وهو قول ابن تيمية^(٢)، وابن القيم^(٣).

قالوا: إن الذي دلت عليه الأصول أن الأعيان التي تحدث شيئاً فشيئاً مع بقاء أصلها حكمها حكم المنافع، كالثمرة في الشجرة، واللبن في الحيوان، والماء في البئر، ولهذا سُوي بين النوعين في الوقف، فإن الوقف تحبب الأصل وتسبيل المنفعة، فكما يجوز أن تكون فائدة الوقف منفعة السكنى، وأن تكون ثمرة، فكذلك في الإجارة^(٤).

ونوقش: بأن المتقرر عند جميع الفقهاء أن تملك الأعيان بعوض يكون بيعاً، وتمليك المنافع بعوض يكون إجارة، فإذا وجد ما يرد على العين وهو مشابه للمنفعة مع بقاء أصله، كالثمرة من الشجر، والماء من العيون، واللبن من الطئر، فيستثنى من الأصل العام، كالأستتجار على صبغ الثوب، فإن العقد على الصبغ، وأما المصبوغ به فيدخل تبعاً^(٥).

(١) الإشراف، القاضي عبد الوهاب، ٦/٦٥٤، المغني، ابن قدامة، ٥/٢٥١.

(٢) مجموع الفتاوى، ابن تيمية، ٣٠/٢٣٠.

(٣) إعلام الموقعين، ابن القيم، ٣/٢١٥.

(٤) إعلام الموقعين، ابن القيم، ٣/٢١٥-٢١٦.

(٥) الإنصاف، المرادوي، ٦/١٥.

الترجيح:

الذي يظهر لي - والله - تعالى - أعلم - أنه لا خلاف بين هذه الأقوال، فالإجماع حاصل على أن العين لا تملك بالإجارة، بل المملوك هو منفعتها. غير أن القول الثاني له حظ من النظر فيما إذا تعلقت المنفعة بعين معينة، ولم تكن موصوفة في الذمة، بحيث لا يقبل المستأجر استيفاءها من عين أخرى ولو كانت مشابهة، إذا كان له في العين المعنية مقصد واضح.

ومثل هذا إجارة الأعمال، فقد يقع العقد على العمل، وهو المنفعة المقصودة، بغض النظر عن يؤدي هذا العمل، وقد يقع على عمل شخص بعينه، وهذا ظاهر في صنيع فقهاء الشافعية؛ إذ قسموا الإجارة إلى قسمين: إجارة واردة على عين، كإجارة شخص معين للعمل، أو دابة معينة للركوب، وإجارة واردة على الذمة، كاستئجار دابة موصوفة للحمل، فالإجارة هنا على الحمل، وليس على الدابة التي تحمل.

وهو ما يتفق أيضا مع صنيع الحنابلة، ففي التعريف المختار عندهم: أنها عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معينة، أو موصوفة في الذمة.

وهذا ظاهر في تقسيم الفقهاء الإجارة إلى قسمين: إجارة على الأعيان، وإجارة على الأعمال.

وإجارة الأعمال وهي منافع الأشخاص، جعلوها نوعين: أجير خاص، وأجير

عام.

فالإجارة على الأعمال تقع على العمل، وهو المنفعة هنا بغض النظر عن
يؤدي هذا العمل، وفي إجارة الأعيان تتعلق بذات معينة، وهي مقصودة لذاتها،
لا يلزم المستأجر بقبول العمل إذا لم ينجزه الشخص المعين للعمل.
فلو نزل هذا التقسيم على إجارة منافع الأعيان لترجح الاتجاه الثاني، ووجهه
تعلق رغبة المستأجر بمنفعة عين معينة، فأشبهه في ذلك الأجير الخاص، والله
أعلم.

المطلب الرابع: تحرير المسألة محل البحث:

صورة المسألة أن يرغب مالك عقار^(١)، أو مالك منفعة^(٢)، في إعادة تأجير
العقار نفسه على طرف ثالث، وهو المستأجر الثاني هنا.
فلا يخلو المؤجر هنا من أن يكون مالك العقار، أو المستأجر مالك
المنفعة.

فإن كان المستأجر فلا يخلو إما أن تكون المنفعة من عين معينة أو
موصوفة في الذمة، وأن يؤجرها قبل قبض المنفعة أو بعد قبضها، وعلى المالك
نفسه أو على غيره، فهذه ثمان صور.

وإن كان المؤجر هو المالك فلا يخلو إما أن تكون المنفعة من عين معينة
أو موصوفة في الذمة، ثم إما أن يؤجرها قبل تمكين المستأجر الأول منها أو
بعده، ثم إما أن يؤجرها على المستأجر الأول أو على غيره، فهذه ثمان صور
أيضا.

(١) الوحدة السكنية (فيلا أو شقة)، أو الوحدة التجارية (المحل أو المكتب).

(٢) وهو المستأجر.

وعلى الصور الستة عشر إما أن يؤجرها للمدة المشغولة بالعقد السابق، أو لمدة تليها، أو هما معا، فهذه ثمان وأربعون صورة.

وعلى الصور الثمان والأربعين، إما أن تكون الأجرة مساوية للأجرة الأولى أو أكثر أو أقل، فهذه مائة وأربع وأربعون صورة.

هذا ما تقتضيه القسمة العقلية سبرا وتقسима، غير أن هذه الصور كثير منها متشابه، وبعضها لا يرد على ما نحن فيه.

والمقصود بالبحث أصالة النظر في مسألة تأجير العقار المشغول بعقد إجارة سابق كأصل عام، ومنه يتفرع النظر في آحاد الصور المذكورة أعلاه.

ولتحديد المسألة أكثر سيتركز البحث حول مسألة إجارة الوحدة السكنية (الفيلة) أو الشقة المشغولة بعقد إجارة سابق، سواء كانت مستقلة، أو كانت الشقة ضمن عمارة تحوي عددا من الشقق، أو كانت الفيلا ضمن مجمع يحوي عددا من الفلل، أو محلا تجاريا مستقلا، أو ضمن مجمع تجاري، أو مكتبا ضمن مجمع إداري.

ويمكن جعل أصول المسائل السابقة في المباحث التالية.

المبحث الثاني

تأجير المستأجر العين المؤجرة

وتحته خمسة مطالب:

المطلب الأول: تأجير المستأجر العين المؤجرة على غير المالك قبل قبضها:
 قبل ذكر كلام أهل العلم في المسألة ينبغي التنبيه على أن فرض المسألة أن يقوم المستأجر الثاني في الانتفاع مقام المستأجر الأول أو دونه في المدة والاستعمال، فلو استأجر رجل دارا للسكنى، فأجرها لمن يجعلها محل خياطة، أو جزارة، أو غير ذلك من أنواع الانتفاع التي تضر بمصلحة المالك لم يجز تصرفه، ولا ينبغي أن يكون هذا محل خلاف أو بحث.
 ومثله لو اشتمل العقد على شرط بإجازة التأجير، أو منعه، أو تقييده بموافقة المالك.

وإنما الكلام فيما لو أراد تأجيرها لمن يقوم مقامه في استيفاء المنفعة مدة وكيفية.

اختلف العلماء في حكم هذه المسألة على اتجاهين:
الاتجاه الأول: التحريم، وهو المذهب عند الحنفية^(١)، والشافعية^(٢)، وقول عند الحنابلة^(٣).

واستدلوا بما يلي:

(١) الدر المختار، الحصكفي ٩١/٦، الجوهرة النيرة، العبادي ٢٦٢/١.

(٢) الفتاوى الفقهية الكبرى، الهيتمي ١٤٦/٢، ١٤٧.

(٣) المغني، ابن قدامة ٢٧٧/٥، الإنصاف، المرادوي ٣٥/٦.

الدليل الأول: حديث حكيم بن حزام -رضي الله عنه، وفيه: (إذا اشتريت شيئاً فلا تبعه حتى تقبضه)^(١).

ووجه الاستدلال: أن الإجارة بيع منفعة، فهي داخلة في عموم النهي عن بيع الشيء قبل قبضه.

وأجيب بالفرق بين البيع والإجارة، ذلك أن البيع متعلق بالأعيان، وهي محسوسة، فاشتراط قبضها، بخلاف الإجارة، فمحلها منافع تلك الأعيان، وهي غير موجودة حساً، فلا يشترط فيها القبض.

الدليل الثاني: حديث عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده -رضي الله عنه، وفيه: (ولا بيع ما ليس عندك)^(٢).

ووجه الاستدلال: أن في بيع المستأجر المنفعة قبل قبضها بيعاً لما لا يملك، وقد ورد النهي عنه.

وأجيب: بأن الإجارة بيع منفعة، والمنفعة معدومة وقت العقد، ولو كانت بيعاً حقيقة لما جاز بيعها، ولما سميت إجارة، فلما سميت باسم غير البيع، واستقلت بأحكام دونه، دل على أنها ليست بيعاً، فلا يشملها الحديث.

(١) رواه أحمد في المسند، ٣٢/٢٤ رقم (١٥٣١٦)، وابن حبان في صحيحه، ٣٥٨/١١ رقم (٣٩٨٣)، والبيهقي في الكبرى، رقم (١٠٤٦٥).

(٢) رواه أبو داود في كتاب الإجارة، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، ٣/٣٠٣ رقم (٣٥٠٤)، والترمذي في أبواب البيوع، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك ٥١٥/٢ رقم (١٢٣٤)، والنسائي في كتاب البيوع، باب بيع ما ليس عندك ٨٩٧/١ رقم (٤٦٢٥). قال الترمذي: "وهذا حديث حسن صحيح".

ثم لو سلّم بأن الإجارة بيع فالمراد بالحديث النهي عن أن يبيع الإنسان عينا مملوكة لغيره ثم يسعى في تحصيلها، أو يبيعه ما لا يقدر على تسليمه^(١).
الدليل الثالث: ما ورد في الحديث السابق أيضا، وفيه: **(لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لم يضمن)**^(٢).

ووجه الاستدلال به: أن المنافع لم تدخل في ضمان المستأجر؛ لعدم قبض العين، فلا يجوز له التصرف فيها وأخذ ربح في مقابلها^(٣).
ويجاب عنه: بما أحيب عن الدليل السابق، من أن المنافع معدومة، قبضت العين أو لم تقبض.

الاتجاه الثاني: الجواز، وهو المذهب عند المالكية^(٤)، والراجح عند الحنابلة^(٥)، وهو قول في مذهب الحنفية^(٦)، والشافعية^(٧).
 واستدلوا بأدلة، منها:

الدليل الأول: الأصل العام، وهو أن الأصل في المعاملات الحل والإباحة، وفي العقود الصحة والنفاذ، ما لم يرد دليل التحريم.
الدليل الثاني: قالوا: ولأنه قد ملك منفعة العين المؤجرة بالعقد؛ فجاز له التصرف فيها بجميع أنواع التصرفات الجائزة، ومنها الإجارة.

(١) إعلام الموقعين، ابن القيم ١٩٣/٣.

(٢) سبق تخريجه قريبا.

(٣) المغني، ابن قدامة، ٢٧٧/٥، المبدع، البرهان ابن مفلح، ٨١/٥.

(٤) المنتقى، الباجي ١١٤/٥، الكافي، ابن عبد البر ٣٧٠/١.

(٥) الإنصاف، المرادوي ٣٤/٦، الكشاف، البهوتي ٥٦٦/٣.

(٦) رد المحتار، ابن عابدين ٩١/٦، الفتاوى الهندية ٤٢٥/٤.

(٧) المهذب، الشيرازي، ٣٠٤/١، حاشية البجيرمي ١٦٦/٣، الفتاوى الكبرى، الهيتمي ١٤٦/٣.

الدليل الثالث: أن المعقود عليه هو منافع العين، وهي معدومة حين العقد، قبضت العين، أو لم تقبض، فلا يدخل ذلك في النهي عن ربح ما لم يضمن، ولا في النهي عن بيع المبيع قبل قبضه.

الترجيح:

الذي يظهر رجحانه - والله أعلم - القول الثاني، وهو أنه لا يشترط القبض حساً لانتقال ملك المنفعة للمستأجر، بل يكفي وقوع العقد صحيحاً، فتلزم به الأجرة على المستأجر، وينتقل إليه ملك المنفعة.

ووجه الترجيح: أن المنافع معدومة، قبضت العين، أو لم تقبض، وقد أجاز الشارع تأجيرها مع كونها معدومة، فدل ذلك على أنها بخلاف البيع في ذلك. غير أنه يحسن ألا يبادر المستأجر في التصرف في العين المستأجرة معاوضة بإعادة تأجيرها قبل تمكينه منها، أما تبرعه بها أو وقفها مدة إجارتها فلا حرج فيه، لانتفاء النزاع فيما لو لم يمكن من العين ذاتها، بخلاف لو عاوض عليها ثم عجز عن تسليمها.

المطلب الثاني: تأجير المستأجر العين المؤجرة على المالك قبل قبضها:

اختلف العلماء في هذه الصورة أيضاً على اتجاهين:

الاتجاه الأول: المنع، وهو المذهب عند الحنفية^(١)، والشافعية^(٢)، وهو قول عند الحنابلة^(٣).

واستدلوا بأدلة، منها:

(١) الدر المختار، الحصكفي ٢٩/٦، الجوهرة النيرة، العبادي ٢٦٢/١.

(٢) روضة الطالبين، النووي ٢٦٥/٥، حاشية البجيرمي ١٦٦/٣.

(٣) المغني، ابن قدامة ٢٧٧/٥، الإنصاف، المرادوي ٣٤/٦.

الدليل الأول: أن عقد الإجارة من عقود المعاوضات، فيشترط فيها لجواز التصرف فيها القبض كالبيع^(١).

الدليل الثاني: أن في تأجيرها على مؤجرها يلزم منه تملك المالك، وهو غير جائز^(٢).

ويجاب عنه: بأن المملوك للمالك إنما هي العين، أما منفعتها فقد انتقلت ملكيتها للمستأجر بعقد الإجارة، وكما يجوز له تأجيرها على غير المالك جاز على المالك؛ لعدم الفرق.

واستدلوا بالأدلة نفسها المذكورة في أدلة القول الأول من الصورة الأولى.

الاتجاه الثاني: الجواز، وهو مذهب المالكية^(٣)، والأصح عند الشافعية^(٤)، والراجح عند الحنابلة^(٥).

واستدلوا بأدلة منها:

الدليل الأول: الأصل العام في إباحة العقود وجوازها، ما لم يرد دليل التحريم.

الدليل الثاني: أن مورد عقد الإجارة على المنافع، وهي معدومة، ولا تصير مقبوضة بقبض العين؛ فلا يؤثر ذلك في الحكم^(٦).

(١) المغني، ابن قدامة، ٢٧٧/٥، الكافي، ابن قدامة، ٣٢٥/٢.

(٢) رد المحتار، ابن عابدين، ١٠٧/٩.

(٣) المنتقى، الباجي (١١٤/٥)، الكافي، ابن عبد البر (٣٧٠/١).

(٤) روضة الطالبين، لنووي (٢٦٥/٥)، وينظر: حلية العلماء، الشاشي، ٤٠٢/٥، المهذب، الشيرازي، ٤٠٣/١.

(٥) صحيح الفروع للمرداوي (٣٤/٦)، الإنصاف، المرادوي، ٣٥/٦، الكشاف، الدهوتي (٥٦٦/٣).

(٦) المهذب، الشيرازي، ٤٠٣/١.

الترجيح:

الذي يظهر لي رجحانه في هذه الصورة هو جواز الإجارة؛ لأن العين التي تستوفى منها الإجارة ملك له، وهي بيده، وضماتها عليه، وهي أخف من الصورة الأولى في نظري، فالغرر فيها ضعيف.

غير أنه ينبغي أن يقيد ذلك بالألا تكون المعاملة حيلة إلى الربا فيما إذا كانت أجرة العقد الثاني معجلة وأقل من أجرة العقد الأول وهي مؤجلة، كأن يؤجر المالك عقاره بمائة ألف للسنة تدفع في نهاية السنة، ثم يؤجرها عليه المستأجر بثمانين ألفا حالة.

أو عكس العينة، كأن يستأجرها المستأجر من المؤجر بثمانين ألفا حالة، ثم يؤجرها عليه بمائة ألف مؤجلة إلى نهاية السنة. وهي من المسائل المشككة في بيوع الآجال.

المطلب الثالث: تأجير المستأجر العين المؤجرة على غير المالك بعد قبضها:
إذا استأجر شخص عينا معينة وقبضها وملك منفعتها، فهل يجوز له تأجيرها على غير مالكاها؟

اختلف العلماء في ذلك على اتجاهين:

الاتجاه الأول: ذهب جماهير أهل العلم إلى جواز هذه الإجارة، فهو مذهب الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، والشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤)، وهو قول جماعة من السلف^(٥)، وعليه العمل والفتوى لدى عموم المسلمين. استدلوا بأدلة، منها:

الدليل الأول: أن المستأجر ملك منفعة العين بالعقد، فجاز له تملكها لغيره بعوض وبغيره، كسائر أملاكه^(٦).

الدليل الثاني: قياس الإجارة على عقد البيع، بجامع المعاوضة في كل منهما، فكما أن المشتري يجوز له التصرف في العين بعد قبضها، ولا كلام للبائع حينئذ، فكذلك المؤجر؛ لعدم الفارق^(٧).

(١) بدائع الصنائع، الكاساني، ٢٠٦/٤، رد المحتار، ابن عابدين، ١٨/٥، الفتاوى الهندية، ٤٢٥/٤.

(٢) المنتقى، الباجي، ١١٤/٥، التاج والإكليل، المواق، ٤١٦/٥، مواهب الجليل، الحطاب، ٤١٧/٥.

(٣) المهذب، الشيرازي، ٤٠٣/١، البيان، العمراني، ٤٠٣/١، روضة الطالبين، النووي، ٢٦٥/٥.

(٤) الروايتين والوجهين، أبو يعلى، ٤٣٠/١، المبدع، البرهان ابن مفلح، ٨٠/٥، كشف القناع، البهوتي، ٥٦٦/٣.

(٥) منهم: سعيد بن المسيب، وابن سيرين، ومجاهد، وعكرمة، وأبي سلمة بن عبد الرحمن، والنخعي، والشعبي، والثوري. ينظر: المحلى، ابن حزم، ٢٨/٩، المغني، ابن قدامة، ٥٤/٨.

(٦) مواهب الجليل، الحطاب، ٤١٧/٥، كشف القناع، البهوتي، ١٥/٤.

(٧) المهذب، الشيرازي، ٣٤٠/١.

الاتجاه الثاني: لا يجوز للمستأجر تأجير العين المؤجرة، وهو رواية عن الإمام أحمد^(١)، اختارها منهم القاضي أبو يعلى^(٢).

استدلوا بقوله -صلى الله عليه وسلم: (لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك)^(٣)، والشاهد منه قوله -صلى الله عليه وسلم: (ولا ربح ما لم يضمن)، والمنافع لم تدخل في ضمان المستأجر الأول بالقبض، بل ضمانها على المالك المؤجر، فلم يجز له تملكها لغيره معاوضة^(٤).

ويناقش: بأن المنافع في الإجارة معدومة، وقبضها وضمانها بقبض العين التي تستوفى منها، فتدخل في ملك المستأجر بمجرد القبض، ومن ملك شيئاً فضمانه عليه.

الترجيح:

الذي يظهر رجحانه - والله أعلم - هو القول بجواز تأجير المستأجر للعين المستأجرة بعد قبضها، ووجهه أنه ملك بالعقد منافع العين، والملك دليل جواز التصرف في المملوك وصحته.

(١) الروائتين والوجهين، أبو يعلى، ٤٣٠/١، المغني، ابن قدامة، ٢٧٧/٥، الإنصاف، المرادوي، ٣٤/٦..

(٢) هو محمد بن الحسين بن محمد بن خلف، أبو يعلى القاضي، يعرف بابن الفراء، ولد سنة ٣٨٠هـ، من تصانيفه: عيون المسائل، والعدة في أصول الفقه، ومسائل الخلاف، وكتاب الروائتين والوجهين وغيرها، توفي سنة ٤٥٨هـ. ينظر: طبقات الحنابلة، ابن أبي يعلى، ١٩٣/٢، مناقب الإمام أحمد، ابن الجوزي، ٦٩٣/١.

(٣) سبق تخريجه.

(٤) المغني، ابن قدامة، ٢٧٧/٥، المبدع، البرهان ابن مفلح، ٨١/٥.

غير أنه يحسن ذكر شروط صحة هذا التأجير^(١):

- ١- أن يكون المستأجر الثاني مثل المستأجر الأول في الانتفاع، أو أقل.
- ٢- ألا يكون المؤجر الأول قد اشترط في العقد منع إعادة التأجير^(٢).
- ٣- أن يكون العقد الثاني (التأجير من الباطن) بمثل مدة العقد الأول أو أقل منه.

٤- ألا يكون ذلك حيلة على الربا.

المطلب الرابع: تأجير المستأجر العين المؤجرة على المالك بعد قبضها:

اختلف العلماء في هذه الصورة أيضا على اتجاهين:

الاتجاه الأول: الجواز، وهو قول جمهور العلماء، فهو مذهب المالكية^(٣)، والشافعية^(٤)، والمذهب عند الحنابلة^(٥)، وهو قول عند الحنفية^(٦).

واستدلوا بأدلة، منها:

الدليل الأول: قياس الإجارة على البيع، بجامع الملكية، فكما أن المشتري يجوز له بيع العين المشتراة بعد قبضها من بائعها كذلك يجوز للمستأجر تأجير العين على مالكها، فكل منهما تصرف فيما يملك التصرف فيه^(٧).

(١) هذه الشروط مستفادة من ضوابط تأجير العقار من الباطن الذي وضعته الهيئة الشرعية لبنك البلاد. ينظر: الضوابط المستخلصة من قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد، ص ٥١، الضابط ١٥٨.

(٢) وهو شرط صحيح على ما يأتي بيانه في موضعه -إن شاء الله -تعالى.

(٣) الكافي، ابن عبد البر ٣٧٠/١، مواهب الجليل، الخطاب، ٤٠٦/٥.

(٤) روضة الطالبين، النووي ٢٦٥/٥، مغني المحتاج، الشربيني ٣٣٣/٢.

(٥) كشف القناع، البهوتي ٥٦٦/٣، مطالب أولي النهى، للرحباني ٦١٧/٣.

(٦) الدر المختار، الحصكفي ٢٩/٦.

(٧) المهذب، الشيرازي، ٤٠٣/١.

الدليل الثاني: قياس العاقد على غير العاقد بجامع حرية التملك، فكما يجوز للبائع شراء ما باعه بعد قبض المشتري له، فكذلك يجوز للمؤجر استئجار العين المؤجرة بعد قبض المستأجر لها^(١).

قالوا: إن المنفعة مملوكة للمستأجر، فجاز له استيفاء المنفعة بنفسه، أو بتمكين غيره منها، أو بتأجيرها.

الاتجاه الثاني: المنع، أي: عدم جوار تأجير المستأجر العين المستأجرة على المؤجر نفسه، وهو المذهب عند الحنفية^(٢)، ووجه عند الشافعية^(٣)، ورواية في مذهب الحنابلة^(٤).

ودليلهم: أن تأجيرها على المؤجر نفسه يؤدي إلى تناقض الأحكام، وبيان ذلك أن تسليم العين المؤجرة مستحق على مالك العين بعقد الإجارة الأول، فإذا استأجرها صار تسليم العين مستحقا له، فيصير مستحقا لما يُستحق عليه، أو هو تملك المالك ما يملك، وهذا تناقض^(٥).

ويجاب عنه: بأن المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة، وقد خرجت من ملك المؤجر صاحب العين بالعقد الصحيح، واستجاره لها ابتياع لمنفعة يملكها غيره وإن تعلقت بعين هي ملكه.

(١) روضة الطالبين، النووي، ٢٥٣/٥، شرح منتهى الإرادات، البهوتي، ٣٦١/٢ .

(٢) البحر الرائق، الزيلعي، ٣٠٤/٧، الدر المختار، الحسكفي، ٢٩/٦، الجوهرة النيرة، العبادي، ٢٦٢/١ .

(٣) الحاوي الكبير، الماوردي، ٤٠٨/٧، روضة الطالبين، النووي، ٢٥٣/٥ .

(٤) الإنصاف، المرادوي، ٣٤/٦ .

(٥) المغني، ابن قدامة، ٢٧٧/٥ .

الترجيح:

الذي يظهر رجحانه - والله أعلم - القول بجواز تأجير العين المؤجرة على مالك العين.

وينبغي أن يلاحظ ما ذكر في الصورة الثانية مما لو اتخذت هذه الصورة حيلة على الربا كما هي صورة العينة أو عكس العينة عند من يحرمها.

المطلب الخامس: تضمين العقد شرطاً يمنع المستأجر من التصرف في المنفعة:

وصورة المسألة: أن يشترط المؤجر على المستأجر الانتفاع بالعين المستأجرة بنفسه، ويمنعه من تأجيرها على طرف ثالث، أو تمكين غيره من الانتفاع بها، فهل يصح العقد مقروناً بهذا الشرط، أو يبطل، أو يصح العقد ويبطل الشرط؟

اختلف العلماء في ذلك على ثلاثة اتجاهات:

الاتجاه الأول: أن العقد صحيح والشرط باطل، وهو مذهب جمهور العلماء: الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، والشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤).

واستدل الجمهور بما يلي:

الدليل الأول: قالوا: إن هذا شرط ينافي مقتضى العقد، وبيان ذلك أن من آثار العقد الصحيح انتقال ملكية المعقود عليه من البائع إلى المشتري، ويلزم من

(١) البحر الرائق، ابن نجيم، ١٧/٨، رد المحتار، ابن عابدين، ٢٨/٦.

(٢) عقد الجواهر الثمينة، ابن شاس، ٨٥٣/٢.

(٣) المهذب، الشيرازي، ٢٥٧/٢، البيان، العمراني، ٣٥٣/٧.

(٤) المبدع، البرهان ابن مفلح، ٩٢٢/٥، كشف القناع، المرادوي، ١٥/٤.

ذلك انتقال جميع ما كان مباحا للمالك الأول إلى المالك الجديد، ومن ذلك جواز التصرف فيه، والانتفاع به، واستهلاكه بنفسه، أو بتمكين غيره منه، ومنعه من ذلك يضاد هذا المقتضى^(١).

ويجاب عنه: بأن الإجارة تتعلق بمنفعة العين، وهي مملوكة للبائع وضمانيها عليه، ويجوز له التصرف فيها بالبيع، والهبة، والوقف، وغير ذلك من التصرفات، واشتراط المؤجر على المستأجر الانتفاع بنفسه لا ينافي مقتضى العقد، بل فيه مصلحة للمالك، ولا مضرة على المستأجر.

الدليل الثاني: القياس على البيع، ووجه ذلك أن من باع شيئاً وشرط على مبتاعه عدم بيعه، فإن شرطه لغو، والمبتاع والمستأجر كلاهما ملك المعقود عليه بالعقد الصحيح، فجاز لهما التصرف فيه، ولا فرق^(٢).

ويجاب عنه: بالفرق بين مورد العقدين، ففي البيع هو العين المبيعة، بحيث ينفصل عنها ملك البائع، وينتقل ضمانها إلى المبتاع، بخلاف مورد عقد الإجارة هنا، فهو منفعة العين الباقي ملكها للمؤجر، وضمان العين والمنفعة عليه، فمن حقه أن يشترط على المستأجر الانتفاع بنفسه وعدم التصرف فيها.

الاتجاه الثاني: بطلان العقد وفساده، وهذا قول عند الحنفية^(٣)، ووجه في مذهب الشافعية^(٤).

(١) المبدع، البرهان ابن مفلح، ٩٢/٥.

(٢) مغني المحتاج، الشربيني، ٣٥٠/٢.

(٣) البحر الرائق، ابن نجيم، ١٧/٨.

(٤) المهذب، الشيرازي، ٢٥٧/٢، حلية العلماء، القفال الشاشي، ٤١١/٥.

ودليله: أن المؤجر شرط في العقد شرطا ينافي مقتضاه، ووجه ذلك أن موجب عقد الإجارة انتقال ملكية المنفعة إلى المستأجر، ومنعه من التصرف في ملكه ينافي مقتضى صحته، فبطل لأجل ذلك^(١).

ويجاب عنه: بأن إبطال العقد قد يلحق ضررا بطرفيه، ثم إن هذا الشرط لا يعود على أصل العقد بالبطلان، وفي إبطال الشرط وتصحيح العقد حفظ للعقد، وصون له من الفساد، وهو مقصد معتبر.

الاتجاه الثالث: أن العقد صحيح والشرط جائز، وهذا قول في مذهب الشافعية^(٢)، والحنابلة^(٣).

واستدلوا بما يلي:

الدليل الأول: أن المالك ربما كان له غرض ومقصد في تخصيص انتفاع شخص معين بعقاره دون غيره، وهذا اعتبار صحيح، لا ينافي مقتضى العقد، فوجب قبوله^(٤).

ويجاب عنه: بأن هذا الغرض ينافي حقيقة انتقال الملك من المؤجر إلى المستأجر، فلا أقل من أن يبطل هذا الشرط المنافي لمقتضى العقد.

الدليل الثاني: أن مُلْك المستأجر ناقص، ذلك أنه مَلِك منافع عين مملوكة لغيره، وتستوفى من جهته، فلم يجز له التصرف فيها بما يخالف رضا المالك^(٥).

(١) حلية العلماء، القفال الشاشي، ٤١١/٥، بحر المذهب، الروياني، ٢٠٦/٧.

(٢) المهذب، الشيرازي، ٥٣٤/١، البيان، العمراني، ٣٥٣/٧.

(٣) المبدع، البرهان ابن مفلح، ٩٢/٥.

(٤) المبدع، البرهان ابن مفلح، ٩٢/٥.

(٥) المهذب، الشيرازي، ٥٣٤/١.

ويجاب عنه: بأن كون ملك المستأجر لمنافع العين ناقصا هي مجرد دعوى، بل ملكه تام، واشتراط المؤجر عليه عدم التصرف في ملكه يناقض مبدأ حرية تصرف المالك في مملوكه.

الترجيح:

الذي يظهر لي رجحانه - والله - تعالى - أعلم - هو الاتجاه الثالث، القاضي بصحة العقد والشرط، ذلك أن تعلق حق المالك في العين المؤجرة لم ينقطع، وفي اشتراطه على المستأجر الانتفاع بنفسه قبل انعقاد العقد يحقق له مصلحة ولا يضر بالطرف الآخر، فهذا قصد صحيح، ومثله يقال لو اشترط المستأجر على المالك حقه في تأجير عقاره والتربح فيه، ووافق على ذلك، فليس للمالك منعه بعد ذلك إلا بشرطه، كأن يلحق العقار ضرراً يبين من كثرة الانتفاع وتعدد الأيدي عليه، أو خرج به عما جرى به عرف الناس في الانتفاع بمثله. وهذا القول هو الذي عليه عمل الناس اليوم، وجرى به تعاملهم، ودرجت عليه أنظمة الدول في مشارق الأرض ومغاربها. وبه صدرت فتوى مجمع الفقه الإسلامي^(١)، وندوة البركة الفقهية^(٢)، وعليه معيار الإجارة لدى الأيوبي^(٣)، وضوابط الإجارة لدى بنك البلاد^(٤).

(١) يستفاد ذلك من جوابهم عن سؤال ورد إليهم من البنك الإسلامي للتنمية مفاده: هل يجوز استئجار شيء بأجرة ثم تأجيره للغير بأجرة أعلى؟ فكان الجواب: يجوز استئجار شيء بأجرة معينة، وتأجيره للغير بمثل ما استؤجر به، أو أكثر، أو أقل، ما لم يمنعه المؤجر الأول أو العرف. واشتراطهم عدم منع المالك من ذلك دليل على صحة هذا الشرط. والله أعلم. ينظر:

<http://www.islamifn.com/fatawa/eegara.htm>

(٢) ندوة البركة الفقهية، فتوى رقم ٤/٢.

(٣) المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص ١٤٥.

(٤) الضوابط المستخلصة من قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد، ص ٥١، الضابط (١٥٧).

المبحث الثالث

تأجير المالك العين المؤجرة

وتحتة ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تأجير المالك العين المؤجرة على غير المستأجر الأول مدة تعقب المدة الأولى:

وصورتها أن يرغب مالك العين المؤجرة تأجيرها على مستأجر ثان مدة تلي مدة المستأجر الأول، سواء أعقبها مباشرة، كأن ينتهي عقد الأول في شعبان ويبدأ عقد الثاني في رمضان، أو تلتها بعد مدة، كأن ينتهي عقد الأول في شعبان، ويبدأ عقد الثاني في رمضان، والحال أن العقد الثاني تم في أثناء قيام العقد الأول، وقبل انقضائه.

وقد اختلف العلماء في هذه الصورة على اتجاهين:

الاتجاه الأول: عدم الجواز، وهو مذهب الشافعية^(١)، وقول عند الحنابلة^(٢).

واستدلوا بما يلي:

الدليل الأول: قالوا: إن تأجير العين مدة مستقبلية تلي العقد إنما هو تأجير ما لا يقدر على تسليمه في الحال، فأشبهه ما لو أجز عبداً بقاء، أو دابة شاردة. **ويجاب:** بأن هذا قد يرد لو كانت العين غير معينة أو منقولة، لكن الكلام على عين معينة غير منقولة، فلا يرد عليها الإشكال. ثم إن القدرة على التسليم لا تشترط في الحال، بل عند ابتداء العقد، وهو وقت استيفاء المنفعة.

(١) الحاوي الكبير، الماوردي، ٤٠٨/٧، أسنى المطالب، الأنصاري، ٤٠٧/٢.

(٢) الإنصاف، المرادوي ٤٢/٦، كشف القناع، البهوتي ٦/٤.

الدليل الثاني: قالوا: إن يد المستأجر الأول حائلة تمنع يد المستأجر الثاني، فبطل قده لزوال يده^(١).

ويجاب عنه: بأن التسليم إنما يلزم عند حلول وقت العقد، وعندها تكون العين خالية من يد المستأجر الأول لانتهاء عقده.

الاتجاه الثاني: جواز الإجارة، وهو مذهب الجمهور، الحنفية^(٢)، والمالكية^(٣)، والحنابلة^(٤).

واستدلوا بما يلي:

الدليل الأول: قالوا: إن المدة التي وقع العقد على إجارتها يجوز العقد عليها مع غيرها؛ فجاز العقد عليها مفردة، كالتالي تلي العقد؛ إذ لا فرق بين كونها مضمومة مع غيرها أو منفصلة^(٥).

ووجه ذلك أن العين وقت وجوب التسليم تكون خلوا من أي استحقاق للغير، ومنافعها مملوكة لصاحب العين، فجاز له التصرف فيها بيعا وهبة ووقفا وتأجيرا.

الدليل الثاني: قالوا: إن تأجيل تسليم المعقود عليه إلى مدة مستقبلية لا يخالف مقتضى العقد، كالسلم والاستصناع والمقاوله وبيع الغائب والموصوف في الذمة، فكذلك الإجارة.

(١) الحاوي الكبير، الماوردي، ٤٠٨/٧.

(٢) تحفة الفقهاء، السمرقندي، ٣٤٨/١، البحر الرائق، ابن نجيم، ٤/٨.

(٣) مواهب الجليل، الحطاب ٤٠٧/٥، منح الجليل، عيش الطرابلسي ٤٦١/٧.

(٤) الفروع، ابن مفلح، ٤٣٩/٤، كشف القناع، البهوتي، ٦/٤.

(٥) الشرح الكبير، أبو عمر ابن قدامة ٣٢/٣، وكشاف القناع، البهوتي ٦/٤، وشرح المنتهى له

٣٦٤/٢.

الترجيح:

الذي يظهر لي رجحانه - والله أعلم - قول الجمهور القاضي بجواز إجارة العين المعينة غير المنقولة حال كونها مشغولة بعقد إجارة تلي مدة العقد الأول.

غير أنه ينبغي ألا يتخذ ذلك ذريعة للضغط على المستأجرين حال رغبة المؤجر رفع قيمة الأجرة، أو إلحاق الضرر بالمستأجر الأول لأي سبب كان، ولو قيل بوجود الشفعة في الإجارة للمستأجر الأول لكان حسنا، خروجاً من أي نزاع.

المطلب الثاني: تأجير المالك العين المؤجرة على غير المستأجر الأول للمدة نفسها:

وتصوير المسألة أن يؤجر مالك عين معينة مسكناً: شقة، أو وحدة مستقلة (فيلا)، أو مكتبا أو محلاً تجارياً، مدة محددة، سنة أو سنتين أو أكثر، ثم يقوم بتأجير العين نفسها على مستأجر ثانٍ للمدة نفسها، أو أقل، أو أكثر.

وهذه المسألة نقل فيها البعلي، والبرهان، ابن قيم الجوزية اختياراً لابن تيمية فيها بالجواز، وهو أمر مشكل، بالنظر إلى أن الأمة مجمعة على أن منافع الأعيان تنتقل ملكيتها بالإجارة من مالكها إلى المستأجر طيلة مدة العقد^(١)، ثم إنه قول لم يقله أحد ممن سبق ابن تيمية -رحمه الله- فيما رأيت.

(١) بدائع الصنائع، الكاساني ٤/١٩٥، المقدمات، ابن رشد ٢/١٦٦، والمعونة، القاضي عبدالوهاب ٢/١٠٩١، والحاوي، الماوردي ٧/٣٩٤، والمهذب، الشيرازي ١/٤٠٠، والمغني، ابن قدامة ٨/٢٣١، والإنصاف، المرادوي ٦/٥٨، ومجموع الفتاوى، ابن تيمية، ٣٠/١٦٥.

غير أن كلام البعلي يوحى بأن اختيار ابن تيمية لا يرد على مسألة قيام المستأجر الثاني مكان المستأجر الأول في استيفاء منفعة العين المؤجرة، وإنما على أن يقوم المستأجر الثاني مقام المؤجر في استيفاء الأجرة من المستأجر الأول، وينقل كلامهما يتضح الإشكال.

قال البعلي -رحمه الله: "يجوز للمؤجر إجارة العين المؤجرة من غير المستأجر في مدة الإجارة، ويقوم المستأجر الثاني مقام المالك في استيفاء الأجرة من المستأجر الأول. وغلط بعض الفقهاء، فأفتى في نحو ذلك بفساد الإجارة الثانية؛ ظناً منه أن هذا كبيع المبيع، وأنه تصرف فيما لا يملك، وليس كذلك، بل هو تصرف فيما استحقه على المستأجر"^(١).

وقريب منه ما نقله أيضاً برهان الدين إبراهيم بن محمد بن قيم الجوزية في "اختيارات شيخ الإسلام ابن تيمية النميري"، حيث قال: "وأن إجارة العين المأجورة من غير المستأجر في مدة الإجارة جائزة، ويقوم المستأجر الثاني مقام المالك في استيفاء الأجرة من المستأجر الأول، ذكر ذلك في مسودته على المحرر"^(٢).

ومن النصين السابقين يظهر أن كلام ابن تيمية ينصب في العقد الثاني على حق آخر غير استيفاء المنفعة، ومثل هذا القول لا يعرف لغيره -رحمه الله.

ومن النقلين السابقين يمكن رسم مسألتين أو صورتين:
الأولى: أن يؤجرها لمستأجر ثان بقصد استيفاء منفعتها.

(١) الاختيارات الفقهية للبعلي ص ٢٦٢.

(٢) المسائل الفقهية من اختيارات شيخ الإسلام ابن تيمية ص (٦١).

والثانية: أن يؤجرها على طرف ثالث ليقوم مقامه في استيفاء غلتها دون منفعتها.

فهذه مسألتان للبحث:

المسألة الأولى: تأجير المالك العين المؤجرة على غير المستأجر الأول للمدة نفسها بقصد استيفاء منفعتها:

ويتصور ذلك بأن يكون العقدان واردين على منافع عين واحدة في المدة نفسها، سواء كانت مدة الإجارة الثانية مساوية للمدة الأولى، أو أقل، أو أكثر. لم أقف على خلاف في المسألة بمنع قيام المؤجر من تأجير العين المؤجرة المشغولة بإجارة سابقة للمدة نفسها، لانشغالها بحق المستأجر الأول في استيفاء المنفعة المملوكة له مدة العقد، وأن تصرفه فيها باطل.

غير أن الفقهاء ذكروا مسألة ما لو استأجر شخص دارا وتركها غير مشغولة، بأن أغلق بابها وسافر، أو استأجر محلا ولم يشغله، فقام المالك بتأجير الدار أو المحل على مستأجر ثان. وقد وقع الخلاف فيها على اتجاهين:

الاتجاه الأول: أن تصرف المالك باطل، ولا يبطل الإجارة الأولى، فهو يستحق على المستأجر الأول جميع الأجرة، ويستحق المستأجر الأول على المالك أجرة المثل؛ لأنه تصرف فيما يملكه المستأجر بغير إذنه، وإليه ذهب الحنابلة^(١).
الاتجاه الثاني: أن تصرف المالك موقوف على إجازة المستأجر الأول، فإن

(١) المغني، ابن قدامة ٢٤/٨، ٢٥، والإنصاف، المرداوي ٥٨/٦، وكشاف القناع، البهوتي ٢٤/٤.

أجازه صح العقد الثاني، وإن لم يجزه بطل، وإليه ذهب الحنفية^(١).
واستدلوا: بأن عقد الإجارة يقع على المنفعة؛ إذ هو تملك المنفعة، وهي ملك المستأجر الأول بمقتضى العقد الأول، فتجوز بإجازته، وتبطل بإبطاله.
 فإذا أجاز الإجارة الثانية كانت الأجرة له، لا لصاحب الدار؛ لأنه يملك عوضها وهو المنفعة، فيملك بدلها وهو الأجرة^(٢).
 والخلاف في هذه المسألة مبني على الخلاف في تصرف الفضولي، فمن لم يصححه وهم الحنابلة أبطلوا تصرف المؤجر هنا. ومن جعله موقوفاً على إجازة المالك، جعل الإجارة هنا موقوفة على إجازة المستأجر الأول؛ لأن المالك هنا بمثابة الفضولي، والمستأجر بمثابة المالك.
 ولم أقف - فيما اطلعت عليه - على المسألة منصوصة في كتب المالكية والشافعية.

الترجيح:

الذي يظهر رجحانه - والله أعلم - القول الثاني القائل بأن الإجارة الثانية موقوفة على إجازة المستأجر الأول؛ لما يلي:

- ١ - أن الذي عليه جمهور العلماء أن تصرف الفضولي موقوف على إجازة المالك.
- ٢ - نفي الضرر - هنا - عن المستأجر الأول، حيث جعل الأمر بيده يجيز أو يمنع حسب ما يراه الأصلح له.
- ٣ - نفي الضرر عن المالك أيضاً، وبخاصة إذا فرضنا أن المستأجر الأول لم

(١) بدائع الصنائع، الكاساني ٢٠٨/٤.

(٢) المرجع السابق.

ينتفع من العين المستأجرة، فإذا علمنا أن الأجرة إنما تلزم باستهلاك المنفعة، وهو الذي درج عليه عمل المسلمين قديماً، فإن ذلك ربما كان سبباً للنزاع بين الطرفين، وفي تصحيح العقد رفع للغبن عن المستأجر الأول، وضمنان لحق المالك.

٤- أن هذا القول لا يترتب عليه أي ضرر على المستأجر الأول؛ إذ الحق له في إجازة العقد أو إبطاله.

غير أنه في مثل الزمن الذي نعيشه، حيث يقبض المؤجر الأجرة قبل تمكين المستأجر من العين المؤجرة، فلو قيل بعدم صحة العقد الثاني لكان له وجه؛ لأن المؤجر الأول قد استوفى أجرته، فلم يبق له حق أو عذر يبيح له التصرف في المنفعة المملوكة لغيره.

المسألة الثانية: تأجير المالك العين المؤجرة على غير المستأجر الأول ليقوم مقامه في استيفاء غلتها دون منفعتها:

وهي مسألة دقيقة، لا يوجد لها ذكر في كتب المتقدمين، إلا ما نقله البعلي والبرهان عن ابن تيمية، كما سبق، ولا يكاد يوجد لها ذكر حتى في كتب متأخري الحنابلة، فضلاً عن غيرهم.

ولعل أول من ذكر المسألة ونصب فيها الخلاف بين المعاصرين فضيلة الدكتور عبدالله بن مبارك السيف في رسالته للدكتوراه "اختيارات ابن تيمية الفقهية"^(١)، وإن لم يمحص القول فيها، ولم يتتبعه، ثم جاء بعده شيخنا الدكتور عبدالله العمار في بحثه "الإجازة على الإجازة"، وقد كان مشرفاً على رسالة الدكتور السيف الآنف الذكر.

(١) اختيارات شيخ الإسلام ابن تيمية، السيف.

تحرير رأي شيخ الإسلام في المسألة: صورة المسألة:

أن يقوم المؤجر بتأجير العين المؤجرة على مستأجر ثان للمدة نفسها التي يشغلها المستأجر الأول، فلا يدخل في المسألة ما لو أجزها في أثناء العقد الأول على أن يمكن المستأجر الثاني من العين لاستيفاء المنفعة بعد نهاية عقد المستأجر الأول.

ولعل أول من توسع في دراسة هذه المسألة شيخنا فضيلة الدكتور عبدالله العمار^(١)، وأثار قضية خلو كتب ابن تيمية من ذكر لها.

وقد كفاني وكفى الباحثين مسألة تتبع وتحري قول شيخ الإسلام في هذه المسألة^(٢)، فقد بحث عنها في كتب ابن تيمية وكتب أصحابه^(٣)، فلم يجد من نقلها عنه، إلا ما ذكره البعلي في الاختيارات الفقهية، ونصه: "ويجوز للمؤجر إجارة العين المؤجرة من غير المستأجر في مدة الإجارة، ويقوم المستأجر الثاني مقام المالك في استيفاء الأجرة من المستأجر الأول. وغلط بعض الفقهاء فأفتى في نحو ذلك بفساد الإجارة الثانية؛ ظناً منه أن هذا كبيع المبيع، وأنه تصرف فيما لا يملك، وليس كذلك، بل هو تصرف فيما استحقه على المستأجر"^(٤).

وقريب منه ما نقله أيضاً برهان الدين إبراهيم بن قيم الجوزية في "اختيارات شيخ الإسلام ابن تيمية النميري"، حيث قال: "وإن إجارة العين المأجورة من غير

(١) لذا سأكتفي بتلخيص كلامه.

(٢) ينظر بحث: الإجارة على الإجارة وتطبيقها المعاصر، مجلة الجامعة الإسلامية، ص ٢٠٧.

(٣) راجعت جميع الكتب التي أحال عليها د. العمار وقرأت ما كتب فيها، ولم أجد ما يخالف ما ذكره في بحثه.

(٤) الاختيارات الفقهية ص (١٥١، ١٥٢).

المستأجر في مدة الإجارة جائزة، ويقوم المستأجر الثاني مقام المالك في استيفاء الأجرة من المستأجر الأول". وقال: "ذكر ذلك في مسودته على المحرر"^(١). ونقل هذا الاختيار المرداوي في الإنصاف عن البعلي، ولم يتعقبه. والذين اعتنوا بنقل اختيارات شيخ الإسلام غير البعلي، وبرهان الدين بن القيم ذكروا في موطن هذا البحث مسألة أخرى، وذكرها فيها رأي شيخ الإسلام والإشارة إلى من أفتى بخلافه من الفقهاء، وهي مسألة: إجارة الأرض المشغولة بغراس أو بناء لغير المستأجر.

وممن ذكرها:

١. ابن مفلح في الفروع^(٢).
 ٢. ابن عبد الهادي في مغني نوي الأفهام^(٣).
 ٣. المرداوي في الإنصاف^(٤).
 ٤. البرهان ابن مفلح في المبدع^(٥).
 ٥. الرحيباني في مطالب أولي النهى^(٦).
- وبعد أن نقل كلام من سبق من أئمة الحنابلة في المسألة محل الإشكال، مال الدكتور العمار إلى أن القول المنسوب لشيخ الإسلام وهم من ناقله، وهذا نص كلامه، إذ لا مزيد عليه:

(١) قال الشيخ العمار: بعد البحث لم أجد من عثر على مسودة شيخ الإسلام على المحرر.

(٢) (٤٣٩/٤).

(٣) ص (٢٢٥).

(٤) (٤٣-٤١/٦).

(٥) (٨٦/٥).

(٦) (٦٢٤/٣).

"وبعد فمن خلال هذا العرض يغلب على الظن - ولست أجزم به - بأن تقي الدين البعلي وبرهان الدين بن القيم - رحمهما الله - فهما من كلام شيخ الإسلام غير المراد، وأن اختيار شيخ الإسلام الذي أشارا إليه ليس فيما قرراه، وإنما هو في مسألة إجارة العين المشغولة بملك المستأجر الذي لا يمكن تفريره بعد انتهاء مدة الإجارة، كالغرس والبناء في الأرض؛ وذلك لما يلي:

١. أنني لم أجد في كلام شيخ الإسلام في كتبه ما يشير إلى ما قرره البعلي وبرهان الدين.

٢. أنني لم أجد في كلام تلاميذه الذين اعتنوا عناية فائقة باختياراته، ولا سيما ابن مفلح في الفروع، وابن القيم، وابن عبد الهادي وغيرهم ما يُشير إلى هذا الاختيار.

٣. ما قرره ابن مفلح في الفروع من الرد على من ذهب إلى القول بصحة إجارة العين المؤجرة لمن يقوم مقام المالك.

٤. ما قرره ابن عبد الهادي من أن المسألة الموافقة لما نحن فيه، وما بحثه ابن مفلح في الفروع هي مسألة المشغول بملك الغير.

٥. ما علق على مخطوطة الأزهر لكتاب الفروع مما يفصل النزاع في المسألة، قال المعلق على قوله: "وأنه لا يجوز إجاره لمن يقوم مقام المؤجر: يعني: لا يجوز للمؤجر إجارة العين المشغولة بغراس الغير أو بنائه بعد فراغ مدة صاحب الغراس والبناء، ولا يجوز أن يقيم مقامه غيره".هـ.

٦. ما قرره شيخ الإسلام في مسألة إجارة الأرض المشغولة بالقصب إذا تغير مستحق الأرض، فانتهدت إجارة الأرض، والأرض مشغولة بقصب المستأجر، أنه إذا استأجرها صاحب القصب صحت الإجارة، وإن استأجرها

غيره جازت الإجارة أيضاً على ما اختاره شيخ الإسلام، ويقوم المستأجر الثاني مقام مالك الأرض مع صاحب القصب: إن شاء أن يبقى قصبه بأجرة المثل، وإن شاء أن يؤجره إياها برضاه؛ لأنه أصبح مالك منفعة الأرض^(١).

٧. أن هذه المسألة: مسألة جديدة تخالف ما عليه جماهير أهل العلم، فلو كان لشيخ الإسلام فيها رأي على نحو ما ذكر لقررها ودعم رأيه بالحجج القوية على منهجه - رحمه الله.

٨. ما قرره شيخ الإسلام من أن المالك يجوز له أن يؤجر العين المؤجرة لغير المستأجر في مدة تلي مدة الأول.

ومفهومه أنه لا يرى تأجيرها مدة أثناء مدة الأول حيث قال: "إن كان قد أجر المدة التي تكون بعد إجارة الأول: لم يكن للأول اعتراض عليه في ذلك"^(٢).

٩. ما قرره شيخ الإسلام في أكثر من موضع من كتبه من أن الإجارة عقد لازم للطرفين، ومما قاله: "فإن الإجارة إن كانت شرعية فهي لازمة من الطرفين، وإن كانت باطلة فهي باطلة من الطرفين، ومن جعلها لازمة من جانب المستأجر جائزة من جانب المؤجر فقد خالف إجماع المسلمين"^(٣).

١٠. ما قاله البعلي في آخر كلامه: "... وأنه تصرف فيما لا يملك، وليس كذلك، بل هو تصرف فيما استحقه على المستأجر"^(٤). أي: فيما استحقه المالك على المستأجر الأول صاحب الغرس والبناء في أرض المالك، فالاستحقاق

(١) ينظر: مجموع الفتاوى (١٧٠/٣٠، ٢٤٧).

(٢) مجموع الفتاوى (١٦٤/٣٠).

(٣) المصدر السابق (١٦٥/٣٠).

(٤) الاختيارات الفقهية ص (٢٧٥).

المشار إليه، ليس الأجرة، وإنما هو ما يستحقه من حق متعلق بالغرس والبناء الذي غرسه، أو بناه المستأجر في أرضه، وهذا الحق يخول له إما المطالبة بقلع الغرس والبناء، أو إبقائه بأجرة المثل - على خلاف بين الفقهاء في هذه المسألة - ١.٥.

والذي انتهى إليه الدكتور العمار له وجاهته وقيمه العلمية، غير أنه يبقى احتمال كون القول المنسوب لابن تيمية صحيحا، وأنه موجود في مسودته على المحرر.

ثم إن مما يقوي هذا أن ابن مفلح ذكر القول وعزاه إلى قوم في عصره يفتون به، ورده، مما يجعل هذا القول معروفا عندهم وإن لم يحرر في الكتب ولم يذكر قائله.

الخلاف في المسألة:

ويمكن نصب الخلاف في المسألة بأن يقال^(١):

اختلف العلماء في حكم تأجير مالك العين المؤجرة على مستأجر ثان للمدة نفسها المشغولة بالعقد الأول على أن يقوم المستأجر الثاني مقام المؤجر في تحصيل غلة العين استيفاء لمنفعتها، ولهم في ذلك اتجاهان:

الاتجاه الأول: عدم الجواز. وهو ما عليه عامة الفقهاء، حيث نصوا جميعاً في كتبهم على عدم صحة تصرف المالك في العين المستأجرة فيما يتجه إلى منفعة

(١) نظرا لكون المسألة لم تبحث في كتب المتقدمين، فإني اعتمدت في نقل الخلاف وجلب الأدلة على رجلين: أحدهما انتصر للقول بالمنع، وهو الشيخ الدكتور عبدالله العمار، والآخر انتصر للقول بالجواز، وهو الدكتور عبدالله السيف، إلا ما كان من مناقشة للأدلة فهو محض نظر مني.

العين أثناء مدّة الإجارة دون تفريق، ورجح هذا القول الدكتور عبد الله العمار، وانتصر له، وحشد له الأدلة.

وقد يستدل له بما يلي:

الدليل الأول: أن عقد الإجارة عقد لازم للطرفين، لا يحل لأحدهما فسخه بدون رضا العاقد الآخر، وهو أمر مجمع عليه، ومن أثر اللزوم الالتزام بمقتضى العقد.

ويجاب عنه: بأن تصرف المالك لا ينافي مقتضى العقد، ذلك أنه أقام غيره مقامه في استيفاء الأجرة، ولا يضر ذلك بملك المستأجر الأول لمنفعة العين.

الدليل الثاني: ما يقتضيه عقد الإجارة من تملك المؤجر الأجرة وتمليك المستأجر المنفعة.

مما يخول لكل منهما حق التصرف فيما يملك.

ويمكن أن يجاب عنه بما أجيب عن الدليل الأول.

الدليل الثالث: ما اتفق عليه الفقهاء من أن المالك لا يصح له التصرف في منافع العين المستأجرة أثناء مدّة الإجارة؛ لأنه تصرف فيما لا يملك.

الدليل الرابع: ما ذهب إليه عامة الفقهاء من صحة تصرف المستأجر في منفعة العين المستأجرة، بتأجير أو بغيره؛ لأنها ملكه بمقتضى عقد الإجارة، ولو قيل بصحة تصرف المالك بما يتوجه إلى منفعة العين المؤجرة، للزم التعارض والتناقض.

الدليل الخامس: ما قرره الفقهاء في شروط صحة الإجارة من أنه يشترط أن يكون المؤجر مالكا للمنفعة، والمؤجر هنا غير مالك لها؛ لأنها ملك للمستأجر بمقتضى العقد.

الدليل السادس: ومما يقرر عدم الجواز: بيان المعقود عليه في هذه الإجارة،

هل هو العين المستأجرة أو المنفعة، أو هو توكيل في قبض الأجرة، أو هو المستحق على المستأجر، وهو الأجرة؟

لا جائز أن يكون المعقود عليه هو العين؛ لأن الإجارة ترد على المنفعة، ولأن العقد الوارد على العين بيع، وهما لا يريدان البيع.

ولا جائز أن يكون متوجهاً إلى المنفعة؛ لأن المنفعة مستحقة للمستأجر فلا يملك المالك التصرف فيها أثناء مدة الإجارة.

ولا جائز أن يكون توكيلاً في قبض الإيجار؛ لأنهما لم يقصداه، ولأن المدفوع لا يتناسب مع التوكيل، فلم يبق إلا أن يكون وارداً على الأجرة، كما نصوا على ذلك، فيكون استأجر الأجرة. وهو في واقعه بيع نقد مؤجل بنقد حال أقل منه وهذا هو الربا.

الدليل السابع: ما نص عليه فقهاء المالكية والحنابلة في مسألة تأجير المستأجر العين المؤجرة من المالك بزيادة على الأجرة.

قالوا: يجوز أن يؤجرها عليه بزيادة بشرط ألا يكون حيلة كالعينة: بأن يستأجرها بأجرة حالة نقداً ثم يؤجرها بأكثر منه مؤجلاً، فلا يصح؛ حسماً لمادة ربا النسيئة، كمن يؤجر الدار - مثلاً - خمس سنوات: السنة بعشرين ألف ريال، ثم يؤجرها للمالك بأقل من ذلك نقداً^(١).

وهو الذي جعل الحنفية يمنعون تأجير المستأجر للعين المؤجرة من المالك بزيادة مطلقاً حسماً لمادة الربا؛ لأنها تشبه مسألة العينة^(٢).

(١) مواهب الجليل، الخطاب ٤٠٦/٥، ومنح الجليل، عليش ٤٥٨/٥، والإنصاف، المرادوي

٣٥/٦، وشرح المنتهى، البهوتي ٣٦١/٢.

(٢) رد المحتار، ابن عابدين ١٠٧/٩.

ولهذا جاء في هامش الموسوعة الكويتية:

"ترى اللجنة أن إباحة إيجار المستأجر للمؤجر نفس العين المستأجرة في أكثر الصور تشبه بيع العينة المنهي عنه، ولعل هذا ما دعا الحنفية إلى منع ذلك"^(١).

ومسألتنا شبيهة بهذه المسألة؛ لأن المستأجر الثاني استأجر العين بنقد حال بنقد أكثر منه نسيئة؛ حيث لم يكن في قصد المستأجر الثاني المنفعة، وإنما قصد بيع النقود الحاضرة بنقود مؤجلة مع الربح.

الدليل الثامن: ما نص عليه فقهاء المالكية في مسألة بيع العين المؤجرة من أن الإجارة تبقى بحالها إلى انتهاء مدة الإجارة، والأجرة للبائع، ولا يجوز أن يشترطها المشتري؛ لأنه يؤول إلى الربا إلا إن كان البيع بعروض"^(٢).

وكونه يؤول إلى الربا لأنه يصبح دَفَع نقداً، وهو الثمن بعرض، ونقد، وهو العين المؤجرة والأجرة.

وإذا كان البيع بعروض لم يصبح نقداً بنقد؛ فانتفى الربا. وعلى هذا الذي ذكره الفقهاء فالمسألة - موضع البحث - قريبة من هذه؛ لأنها في الواقع بيع نقد بنقد مع التأجيل والتفاضل، فاجتمع فيها ربا الفضل والنسيئة.

الدليل التاسع: أن المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة، والقول بجواز تأجير العين المستأجرة من قبل المالك على ذات المدّة يترتب عليه ورود عقدين من شخص واحد على محل واحد من عاقدين مختلفين، حيث أبرم المالك في الإجارة الأولى العقد على منفعة العين مدّة معينة مع المستأجر الأول، ثم أبرم

(١) الموسوعة الكويتية ٢٦٨/١.

(٢) مواهب الجليل، الحطاب ٤٠٨/٥، والقوانين الفقهية، ابن جزى ص(٢٨٢).

عقدًا آخر على المحل نفسه وبالمدة نفسها مع شخص آخر. والحال أنه مشغول بالعقد الأول، فلا يصح كما لو باع العين من شخص، ثم باعها على شخص آخر بعد أن انتقلت من ملكه.

الدليل العاشر: أن هذه المعاملة ذريعة إلى الربا بلا إشكال؛ إذ يتوصل من خلالها إلى بيع نقد مؤجل بنقد حال مع التفاضل والنساء، حيث استبيح بهذه الإجارة الصورية بيع مائة وخمسين ألف مؤجلة بمائة ألف حالة - مثلاً.

الدليل الحادي عشر: أن المعاملة في هذه المسألة من قبيل بيع الدين لغير من هو عليه.

حيث إن المؤجر يبيع الأجرة الواجبة له بالعقد، وهي مؤجلة في ذمة المستأجر على المستأجر الجديد بنقد حال، ومعلوم تحريم بيع الدين الذي في الذمة على غير من هو له، أو على من هو له مع التفرق قبل التقابض.

الاتجاه الثاني: الجواز، وإليه ذهب من ذكره ابن مفلح ممن أفتى بجواز إجارة المؤجر لمن يقوم مقام المالك، وهو اختيار شيخ الإسلام^(١)، ورجح هذا القول الدكتور عبدالله السيف^(٢).

وقد استدل لهذا القول بالتالي:

الدليل الأول: أن الأصل في المعاملات الجواز ما لم يرد دليل صريح على التحريم، والأصل في العقود الصحة ما لم يدل دليل على الفساد.

(١) قال الدكتور عبدالله السيف: وهو قياس مذهب المالكية، حيث نصوا على أن كل تصرف لا يمنع حق المستأجر فهو جائز، وقياس قول الشافعية في الأظهر عندهم بجواز التصرف في العين المؤجرة، وقول بعض الحنابلة كابن قدامة والبعلي، وهو اختيار ابن تيمية، وذكر أنه ظاهر مذهب أحمد والشافعي. وهذا بعيد فيما يظهر لي - والله أعلم.

(٢) اختيارات شيخ الإسلام ابن تيمية، السيف.

ويجاب عنه: بأن تصرف المؤجر يصادم إجماع الأمة على انتقال ملكية المنافع بالإجارة من المالك إلى المستأجر، وتصرفه هنا تصرف فيما لا يملك ما دام عقد الإجارة ثابتا.

الدليل الثاني: القياس على جواز تأجير المستأجر لمن يقوم مقامه، فكذلك المالك، قال: فإذا منعتم من هذه المسألة فامنعوا من تأجير المستأجر؛ لأنها مثلها صورة ومعنى، ولم تقولوا إنها ربا.

ويجاب عنه: بالفرق بينهما، ذلك أن تصرفات المستأجر في المنفعة كتصرفات المالك فيما يملك، بخلاف تصرفات مالك العين المؤجرة في منافعها، فهو تصرف فيما لا يملك.

الدليل الثالث: القياس على جواز استئجاره رجلا ليقوم بإدارة أملاكه، فهذه مثلها.

ويجاب عنه: بالفرق بينهما، فاستئجار شخص إجارة على عمل، وتأجير عين تمليك منفعة، ولا جامع بينهما.

الدليل الرابع: القياس على البيع، حيث يجوز التصرف فيها بالبيع، والأصل في العين المؤجرة جواز التصرف بالبيع وغيره، فمن منع فعليه الدليل، وعليه أن يأتي بسلف له في ذلك؛ لئلا يكون قولاً محدثاً.

ويجاب عنه: بأنه لا مانع من بيع العين المؤجرة، أو وقفها، أو هبتها، ولكن لا يجوز تأجيرها حال كونها مشغولة بعقد إجارة سابق، كما لا يجوز بيعها بعد أن تخرج من ملكه ببيع سابق، ولا هبتها لشخص، ثم هبتها لشخص آخر.

الدليل الخامس: أن ثبوت عقد الإجارة على العين لا يمنع التصرف فيها، كالأمة المزوجة، فعقد الزواج لا يمنع منفعتها وخدمتها.

ويجاب عنه: بالفرق بينهما، ذلك أن عقد الزواج ليس بيعاً ولا إجارة. ثم إن

مورد عقد الزواج البضع، ومورد الإجارة الخدمة. نعم قد يتوجه هذا لو كان مورد العقدين واحدا وهو البضع، بحيث يجوز للسيد غشيان أمته بحكم الملك، ويجوز للزوج غشيانها بعقد الزواج، في الوقت نفسه، وهذا باطل بإجماع الأمة. **الدليل السادس:** أنه تصرف لا يمنع حق المستأجر، ولا يعود عليه بالضرر، وفيه منفعة للمالك والمستأجر الثاني، فجاز.

ويجاب عنه: بأن هذا مسلم لو كان مورد العقد الثاني مملوكا للمؤجر بحيث يجوز له التصرف فيه.

الدليل السابع: أن الأصل في الشرع أن ما فيه مصلحة للطرفين بلا ضرر على أحدهما، فإن الشرع لا يأتي بتحريمه، بل بجوازه، فالشريعة جاءت بتكميل المصالح ودرء المفاسد، والمصلحة هنا ظاهرة، ولا مفسدة على أي طرف من الأطراف الثلاثة.

الدليل الثامن: أن الأصل في عقد الإجارة الجواز، والخروج عن هذا الأصل يحتاج إلى دليل صريح، وليس الاحتياط بالتحريم بأولى من الاحتياط بالقول بالجواز؛ لأن تحريم الحلال مثل إباحة الحرام، لا فرق.

ويجاب عنه: بأن الإجارة تملك منفعة، والمنفعة مملوكة للغير، فلا مورد للاستدلال هنا.

الدليل التاسع: أن غاية ما في هذه المسألة أن المالك قد تنازل عن بعض حقه، فهو من نوع الإسقاط والتبرع، فكأنه يقول: خذ مبلغا قدره كذا، وأرحني من عناء متابعة تحصيل الديون، والأصل فيه الجواز، وإن جعلناه من نوع المعاوضة فهو جائز أيضا، فكأنه استأجره بهذا المبلغ ليقوم بإدارة أملاكه.

الدليل العاشر: أنها منافع مستحقة له، فملك ذلك فيها، كمنافع الدار المستأجرة

والموصى بمنافعها.

ويجاب عنه: بأن المنافع مستحقة عليه بعقد الإجارة السابق، وهي ملك للمستأجر الأول.

الدليل الحادي عشر: أن النية معتبرة في المعاملات كما تعتبر في العبادات، ولم تجر العادة بقصد الريا بهذه الصورة بحيث تكون صورة لأصحاب الريا يتحايلون بها على الريا، ولذا جازت العرايا؛ لأنها لا يقصد بها الريا، وإن كانت ربا في صورتها.

ويجاب عنه: بأن أصل الإشكال في بيان المعقود عليه وتحقيقه في صورة المسألة، فإن كان غير الأجرة فما هو؟

الدليل الثاني عشر: القياس على جواز تصرف المستأجر بالعين المؤجرة بالتأجير، فالمؤجر مالك للمنفعة جاز له تأجيرها لمن يقوم مقامه في الانتفاع.

ويجاب عنه: بأن تصرف المستأجر في المنفعة جائز بسبب الملك، كما يجوز تصرف المؤجر في العين بسبب الملك، والمنفعة غير مملوكة للمؤجر ما دام عقد الإجارة قائما.

الترجيح:

الذي يظهر لي رجحانه في هذه المسألة - والله أعلم - هو ما عليه جماهير العلماء من منع مالك العين المؤجرة من إعادة تأجيرها على مستأجر آخر للمدة المشغولة بالعقد السابق مع المستأجر الأول، لعدم وضوح مورد العقد الثاني إلا أن يكون المنفعة، وهي مملوكة للغير، أو الأجرة فيدخل العقد في صور الريا.

فإذا استطاع القائلون بالجواز إثبات حق آخر يملكه المؤجر غير ما ذكر يكون موردا للعقد الثاني فحينئذ يعاد النظر في المسألة.

المطلب الثالث: مورد الإيجارتين عند اتحاد المؤجر وصوره المعاصرة:

إذا قام المالك بتأجير العين مرتين، وشمل العقد الثاني مدة العقد الأول، فعلام تقع الإجارة في العقد المتأخر وهو الجديد؟ أو يقال: ما المعقود عليه حينئذ؟

والفرض أن المؤجر الجديد لا ينوي الانتفاع حسيا بالعين، كما هو الشأن في كثير من عقود الإيجار الاستثمارية المعاصرة، كعقود استئجار الفنادق وتشغيلها، والمجمعات التجارية والسكنية، والعيادات الطبية المتخصصة، والأبراج المكتبية، والمدن الصناعية، وأمان اللهو والترفيه.

وتفصيل الكلام على هذا الإشكال يتم في المسائل التالية:

المسألة الأولى: مورد الإيجارتين:

لا خلاف أن مورد العقد القديم هو منافع العين المؤجرة.

ويبقى البحث في مورد العقد الجديد؟ هل هو عين مورد العقد القديم، أو هو شيء آخر؟ طالما أن قصد المستأجرين مختلف، فالأول إنما استأجر العين لاستيفاء منفعتها، فمورد عقده منفعة العين، بينما المستأجر الجديد استأجر العين لشيء آخر؛ لأنه يعلم أن المنفعة مملوكة للغير بعقد إجارة سابق، فهل يتصور شيء آخر عدا المنفعة يمكن أن يعترض عنها المالك؟

قد رأيت كلاما لبعض المعاصرين^(١) عما أسماه "حق التصرف في العقد"، ذكره بعد أن عدد ما يتعلق بالأعيان، وهي: حق الانتفاع، وملك المنفعة، وملك العين ذاتها، وذكر أن هناك حقا رابعا سماه "حق التصرف في العقد"، ومثل له

(١) الدكتور محمد علي القرني في بحثه المانع: حق الانتفاع العقاري، المقدم للمؤتمر الفقهي

الرابع للمؤسسات المالية الإسلامية، الكويت، محرم ١٤٣٣هـ، ص(١٦٧).

ببديل الخلو، وهو أن يحل مستأجر جديد في مكان المستأجر القديم في العقد القائم بينه وبين مالك الرقبة، فيستحق المستأجر القديم قيمة الإجارة أو ما بقي منها، ويأخذ مبلغاً من المال مقابل خروجه من العين المؤجرة، وتصبح العلاقة بين المالك والمستأجر الجديد بدل كونها بين مالك الرقبة والمستأجر القديم. فهنا استفاد المستأجر القديم مقابل تنازله عن العقد القائم بينه وبين مالك الرقبة.

ومثل أيضاً بعقد الاستحكار، والإجارتين.

فهل مثل هذا التصرف يمكن تصوره في العلاقة بين مالك الرقبة والمستأجر الجديد، بحيث يقال: إن المالك تنازل عن حقه في العقد للمستأجر الجديد، وهو ما عبر عنه البعلي بقوله: "وغلط بعض الفقهاء فأفتى في نحو ذلك بفساد الإجارة الثانية؛ ظناً منه أن هذا كبيع المبيع، وأنه تصرف فيما لا يملك، وليس كذلك، بل هو تصرف فيما استحقه على المستأجر".

غير أن جميع الأمثلة التي تضرب لحق التصرف بالعقد إنما هي من اختصاص المستأجر الأول لمصلحة المستأجر الثاني، ولم أر من ذكر شيئاً من الأمثلة يصلح تطبيقه على مسألة البحث. وهي في حاجة إلى مزيد نظر وتتبع. ومثله ما تداوله بعض المعاصرين تحت مسمى "حق الانتفاع العقاري".

ويبقى البحث في بيان ما الذي يستحقه المؤجر على العين المؤجرة غير

الأجرة؟

أما إذا كانت العين المؤجرة وحدة مستقلة (سكنية، أو تجارية) تتعلق بها المنفعة فلا يظهر لي وجود شيء آخر غير المنفعة يمكن أن يعترض عنه مالك العين.

وأما إذا كانت جزءاً من كل، كأن تكون شقة من عمارة مملوكة له، أو فيلا

ضمن مجمع سكني، أو محلا تجاريا ضمن سوق أو مجمع تجاري، أو مكتب ضمن مجمع إداري؛ فلا شك أن الصورة تختلف هنا.

والذي يظهر هنا أن مالك العمارة، أو المجمع السكني، أو التجاري، أو الإداري له أن يعيد تأجير عمارته أو مجمعه جملة، وإن كان قد أجر وحداته تفصيلا، ذلك أن السوق أو المجمع يحوي من الأعيان والمنافع ما لا يدخل تأجيره ضمن تأجير الوحدات تفصيلا، كالمساحات الخضراء، والنوادي، والمساح، والملاعب، والممرات، والمواقف، على أن يحفظ مستأجر الجملة حقوق مستأجري التجزئة، ويرعى عقودهم.

فمورد العقدين في مثل هذه الحالة مختلف، فعقود مستأجري الوحدات - وهم المستأجر الأول - تخص منفعة كل وحدة استقلالا، بينما عقد مستأجر الجملة - وهو المستأجر الجديد - تخص منفعة السوق أو المجمع كاملا، ولا تعارض بين الموردين فيما يظهر، والله أعلم.

المسألة الثانية: كون الإجارة الجديدة بصيغة الإجارة مع التملك اللاحق:

الذي يظهر لي - والله أعلم - أن الصورة تختلف هنا، ذلك أن الإجارة المنتهية بالتمليك، هي بيع في حقيقتها إذا نظرنا إليها نظرة كلية، وراعينا مقاصد العقادين، وإنما لجأ الناس إليها لحفظ حقوقهم. ولا حرج في قيام مالك العين المؤجرة ببيعها على طرف ثالث مع عدم الإخلال بعقد المستأجر.

ثم إن مورد العقدين مختلف، فالمستأجر هدفه الانتفاع من منافع العين، والمستأجر إجارة منتهية بالتمليك يهدف إلى تملك العين، وإن كانت المنفعة تابعة لها، ولكنه يرمي أصالة إلى تملك العين دون المنفعة.

إذا كان العقار مؤجرا لفترة قصيرة في العقد الأول (سنة تتجدد) وفي العقد

الثاني أراد تأجيله لفترة طويلة (١٥ سنة مثلاً) فما أحكام ذلك؟
إذا كان العقد يتجدد كل سنة فهو بحكم العرف اليوم غير لازم للطرفين
تجديده، ولا يملك المستأجر المنفعة إلا للمدة المتفق عليها، وهي سنة، كما لا
يستحق المؤجر إلا أجره سنة في ذمة المستأجر إن لم تعجل، وتجديد العقد في
حقيهما جائز غير لازم.

فإذا اتفق مالك العين مع مستأجر آخر على تأجيله العين مدة طويلة، فلا
حرج في ذلك؛ لأن أجره السنوات اللاحقة غير مستحقة على المؤجر الأول،
وليس ديوناً لمالك العين في ذمة المستأجر الأول، فلا يرد عليها صور بيع
الديون.

ويحسن لو تستثنى السنة المشغولة بالعقد السابق من العقد الجديد؛ خروجاً
من الخلاف، وبعداً عن التهمة، كما يثبت للمستأجر الأول حق الشفعة في
الإجارة - إن صح المصطلح - حتى لا يلحقه ضرر، وخاصة في المحلات
والمكاتب التجارية.

الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبتوفيقه تنجز الأعمال والمهمات،
أحمده على ما منَّ به من إنهاء هذا البحث، وأسأله النفع بما فيه من صواب،
والعفو عما فيه من خطأ، وزلل، وتقصير.

وهذا ملخص لأهم ما جاء في هذه الأوراق:

- أن الإجارة من العقود اللازمة التي يتعين الوفاء بها من الطرفين.
- أن مورد الإجارة البسيطة هو منفعة العين المؤجرة.
- أن المستأجر يملك منفعة العين المستأجرة، وتجاوز عليها تصرفاته، ما لم
يمنعه من ذلك شرط أو عرف.
- أن للمستأجر أن يؤجر العين المستأجرة على المؤجر الأول وعلى غيره، ما
لم يكن ذلك ذريعة إلى الربا.
- أن ملكية المستأجر لمنفعة العين لا يمنع صحة تصرفات المالك الناقلة
للملكية بالبيع، أو الهبة، أو الوقف.

ومن التوصيات:

- الحاجة إلى زيادة بحث مورد العقد في الإيجارتين الواردتين على عين
واحدة، وهل يتصور وجود شيء آخر غير منفعة العين.
- دراسة منتجات الاستثمار المتعلقة بالإجارة التمويلية التي تجريها المصارف
الإسلامية وشركات التمويل مع النظر في العقود التي يتم التعامل بها.
- دراسة صور إجارة العقار الموصوف في الذمة، لمعرفة هل له أحكام
تخصه ويفترق عن إجارة العقار المعين أو أن حكمهما واحد؟
والله أعلم، وصلى الله على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم.

ثبت المصادر والمراجع

١. الإجارة على الإجارة وتطبيقها المعاصرة، عبد الله بن موسى العمار، مجلة الجامعة الإسلامية، مج ٣٨، ع ١٣٢٤، عام ٢٠٠٦م.
٢. الإجماع، لأبي بكر محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري، تحقيق: خالد بن محمد بن عثمان، دار الآثار للنشر والتوزيع، القاهرة، ط ١: ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م.
٣. اختيارات شيخ الإسلام ابن تيمية، مجموعة رسائل علمية، دار كنوز إشبيليا، الرياض، ط ١.
٤. الاختيارات الفقهية، لعلاء الدين أبي الحسن علي بن محمد بن عباس البجلي، تحقيق: محمد حامد الفقي، دار المعرفة، بيروت.
٥. أسد الغابة في معرفة الصحابة، لابن الأثير، علي بن محمد بن عبد الكريم الشيباني الجزري، دار الفكر، بيروت، ط ١: ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م.
٦. أسنى المطالب في شرح روض الطالب، زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، دار الكتاب الإسلامي، بدون تاريخ.
٧. الإشراف على نكت مسائل الخلاف، للقاضي عبد الوهاب بن علي بن نصر البغدادي، تحقيق: لحبيب بن طاهر، دار ابن حزم، بيروت، ط ١: ١٤٢٠هـ.
٨. إعلام الموقعين عن رب العالمين، لأبي عبد الله محمد بن أبي بكر بن أيوب المعروف بابن قيم الجوزية، تحقيق: مشهور بن حسن آل سلمان، دار ابن الجوزي، المملكة العربية السعودية، ط ١: ١٤٢٣هـ.
٩. الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، لأبي النجا موسى بن أحمد بن موسى، الحجاوي المقدسي، تحقيق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، دار المعرفة، بيروت، بدون تاريخ.

١٠. الأم، للإمام محمد بن إدريس الشافعي، تحقيق: رفعت فوزي عبد المطلب، دار الوفاء، مصر، ط: ١: ٢٠٠١م.
١١. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، لعلاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان المرادوي، مطبوع مع المقنع والشرح الكبير، تحقيق: عبدالله بن عبدالمحسن التركي، دار هجر، مصر، ط: ١: ١٤١٥هـ.
١٢. أنوار البروق في أنواء الفروق، لأبي العباس أحمد بن إدريس القرافي، عالم الكتب، بيروت، بدون تاريخ.
١٣. أنيس الفقهاء في تعريفات الألفاظ المتداولة بين الفقهاء، لقاسم بن عبد الله بن أمير علي القونوي، تحقيق: أحمد بن عبد الرزاق الكبيسي، دار الوفاء، جدة، ط: ١: ١٤٠٦هـ.
١٤. البحر الرائق شرح كنز الدقائق، لزين الدين بن إبراهيم ابن نجيم الحنفي، دار المعرفة، بيروت.
١٥. بحر المذهب في فروع المذهب الشافعي، لأبي المحاسن عبد الواحد بن إسماعيل الروياني، تحقيق: طارق فتحي السيد، دار الكتب العلمية، بيروت، ط: ١: ٢٠٠٩م.
١٦. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، لعلاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني، دار الكتب العلمية، بيروت.
١٧. بداية المجتهد ونهاية المقتصد، لأبي الوليد محمد بن أحمد ابن رشد القرطبي، دار الكتب العلمية، بيروت، ط: ١٠: ١٤٠٨هـ.
١٨. البدر المنير في تخريج الأحاديث والآثار الواقعة في الشرح الكبير، لابن الملتن، سراج الدين عمر بن علي بن أحمد الشافعي، ت: مصطفى أبو

- الغيث وآخرين، دار الهجرة للنشر والتوزيع، الرياض، ط١:
٢٥/١٤٤٥هـ/٢٠٠٤م.
١٩. **البنائية في شرح الهداية**، لأبي محمد محمود بن أحمد العيني، تصحيح:
محمد عمر الرامفوري، دار الفكر، بيروت، ط١: ١٤٠١هـ.
٢٠. **البيان في مذهب الشافعي**، لأبي الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم
العمراني، تحقيق: قاسم بن محمد النوري، دار المنهاج، بيروت، ط١:
٢١/١٤٤١هـ/٢٠٠٠م.
٢١. **التاج والإكليل لمختصر خليل**، لأبي عبدالله محمد بن يوسف العبدري،
الشهير بالمواق، مطبوع مع مواهب الجليل، مكتبة النجاح، ليبيا.
٢٢. **تاريخ بغداد**، لأبي بكر أحمد بن علي بن ثابت، الخطيب البغدادي،
تحقيق: بشار عواد معروف، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط١:
٢٢/١٤٤٢هـ/٢٠٠٢م.
٢٣. **تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق**، لعثمان بن علي الزيلعي، المطبعة
الكبرى الأميرية ببولاق، مصر، ط١: ١٣١٣هـ.
٢٤. **تحفة الحبيب على شرح الخطيب**، للبحيرمي، سليمان بن محمد بن عمر
المصري، دار الفكر، بيروت، ط١: ١٥/١٤١٥هـ/١٩٩٥م.
٢٥. **تحفة الفقهاء**، لأبي بكر محمد بن أحمد، علاء الدين السمرقندي، دار
الكتب العلمية، بيروت، ط٢: ١٤/١٤١٤هـ/١٩٩٤م.
٢٦. **تصحيح الفروع**، لعلاء الدين علي بن سليمان المرادوي، تحقيق: عبد الله
ابن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، ط١: ٢٤/١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.

٢٧. تهذيب الأسماء واللغات، لأبي زكريا محي الدين يحيى بن شرف النووي، تحقيق: إدارة المطبوعات المنيرية، دار الكتب العلمية، بيروت، بدون تاريخ.

٢٨. التوضيح شرح جامع الأمهات، لأبي المودة خليل بن إسحاق الجندي، تحقيق: أحمد بن عبدالكريم نجب، مركز نجيبويه للمخطوطات وتحقيق التراث، القاهرة، ط١.

٢٩. الجوهرة النيرة، لأبي بكر بن علي بن محمد العبادي، المطبعة الخيرية، ط١: ١٣٢٢هـ.

٣٠. حاشية ابن عابدين = رد المحتار على الدر المختار.

٣١. حاشية البجيرمي على الخطيب = تحفة الحبيب على شرح الخطيب.

٣٢. الحاوي الكبير، لأبي الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي، تحقيق: علي معوض وعادل عبدال موجود، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١: ١٤١٤هـ.

٣٣. حق الانتفاع العقاري، محمد علي القري، المؤتمر الفقهي الرابع للمؤسسات المالية الإسلامية، الكويت، محرم ١٤٣٣هـ.

٣٤. حلية العلماء في معرفة مذاهب الفقهاء، لأبي بكر محمد بن أحمد الشاشي القفال، تحقيق: ياسين أحمد درادكة، مكتبة الرسالة الحديثة، عمان، ط١: ١٩٨٨م.

٣٥. الدر المختار شرح تنوير الأبصار، لمحمد بن علي بن محمد الحصني، المعروف بالحصكفي، مطبوع مع رد المحتار، دار الفكر، بيروت، ط٢.

٣٦. الدرر الكامنة في أعيان المائة الثامنة، لأبي الفضل أحمد بن علي ابن حجر العسقلاني، مجلس دائرة المعارف العثمانية، حيدرآباد، الهند، ط٢: ١٩٧٢هـ/١٣٩٢م.

٣٧. دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منهي الإيرادات، منصور ابن يونس بن صلاح الدين البهوتي، دار عالم الكتب، الرياض، ط١: ١٩٩٣هـ/١٤١٤م.

٣٨. الديباج المذهب في معرفة أعيان علماء المذهب، لابن فرحون، برهان الدين إبراهيم بن علي بن محمد اليعمرى، تحقيق: محمد الأحمدى أبو النور، دار التراث للطبع والنشر، القاهرة، بدون تاريخ.

٣٩. رد المحتار على الدر المختار (حاشية ابن عابدين)، لمحمد أمين بن عمر ابن عابدين، دار الفكر، بيروت، ط٢.

٤٠. الروايتين والوجهين = المسائل الفقهية من كتاب الروايتين والوجهين والوجهين.

٤١. الروض المربع بشرح زاد المستقنع مختصر المقنع، منصور بن يونس البهوتي، ت: خالد المشيخ وآخريين، دار الركائز للنشر والتوزيع، الكويت، ط١: ١٤٣٨هـ.

٤٢. روضة الطالبين، لمحي الدين أبي زكريا يحيى بن شرف النووي، المكتب الإسلامي، بيروت، ط٢: ١٤٠٥هـ.

٤٣. روضة المستبين في شرح كتاب التلقين، لابن بزيمة، أبو محمد عبد العزيز ابن إبراهيم القرشي التونسي، ت: عبداللطيف زكاغ، دار ابن حزم، بيروت، ط١: ١٤٣١هـ/٢٠١٠م.

٤٤. سنن ابن ماجه، لمحمد بن يزيد القزويني، تحقيق: محمد فؤاد عبدالباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ١٣٩٥هـ.
٤٥. سنن أبي داود، لسليمان بن الأشعث السجستاني، إعداد وتعليق: عزت دعاس وعادل السيد، دار الحديث، بيروت، ط١: ١٣٩١هـ.
٤٦. سنن الترمذي، لأبي عيسى محمد بن عيسى بن سورة الترمذي، تحقيق: أحمد محمد شاكر وآخرين، شركة مصطفى البابي الحلبي، مصر، ط٢: ١٣٩٥هـ/١٩٧٥م.
٤٧. السنن الكبرى، لأحمد بن الحسين البيهقي، مطبعة مجلس دائرة المعارف العثمانية، حيدرآباد، ط١.
٤٨. السنن الصغرى، لأبي عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي النسائي، تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة، مكتب المطبوعات الإسلامية، حلب، ط٢: ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م.
٤٩. شرح حدود ابن عرفة، لأبي عبدالله محمد الأنصاري الرصاع، تحقيق: محمد أبو الأجنان والظاهر المعموري، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط١: ١٩٩٣م.
٥٠. الشرح الكبير، لأبي الفرج عبد الرحمن بن محمد بن قدامة المقدسي، تحقيق: عبدالله بن عبدالمحسن التركي، دار هجر، القاهرة، ط١: ١٤١٥هـ. شرح منتهى الإرادات = دقائق أولي النهى لشرح المنتهى.
٥١. صحيح البخاري، لأبي عبدالله محمد بن إسماعيل الجعفي البخاري، اعتنى به: محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، بيروت، ط١: ١٤٢٢هـ.

٥٢. صحيح ابن حبان بترتيب ابن بلبان، لأبي حاتم محمد بن حبان بن أحمد البستي، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط: ٢: ١٤١٤هـ/١٩٩٣م.
٥٣. صحيح مسلم، لأبي الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، نشر وتوزيع الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء، الرياض، ١٤٠٠هـ.
٥٤. الضوابط المستخلصة من قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد. أمانة الهيئة الشرعية، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، ط: ١: ١٤٣٤هـ/٢٠١٣م.
٥٥. طبقات الحنابلة، لأبي الحسين ابن أبي يعلى، محمد بن محمد، تحقيق: محمد حامد الفقي، دار المعرفة، بيروت، بدون تاريخ.
٥٦. الطبقات الكبرى، لأبي عبد الله محمد بن سعد بن منيع البصري، تحقيق: إحسان عباس، دار صادر، بيروت، ط: ١: ١٩٦٨م.
٥٧. طبلة الطلبة، لأبي حفص عمر بن محمد بن أحمد، نجم الدين النسفي، دار القلم، بيروت، ط: ١: ١٤٠٦هـ.
٥٨. العزيز شرح الوجيز، لأبي القاسم عبدالكريم بن محمد الرافعي، تحقيق: علي معوض وعادل عبدالموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، ط: ١: ١٤١٧هـ.
٥٩. عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، لعبدالله بن نجم بن شاس، تحقيق: محمد أبو الأجنان وعبدالحفيظ منصور، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط: ١: ١٤١٥هـ.

٦٠. الفتاوى الفقهية الكبرى، لأبي العباس أحمد بن محمد ابن حجر الهيتمي، جمعها تلميذه: عبد القادر بن أحمد الفاكهي المكي، المكتبة الإسلامية، دون تاريخ.

٦١. الفتاوى الهندية، لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي، دار الفكر، بيروت، ط٢: ١٣١٠هـ.

٦٢. الفروع، لشمس الدين محمد بن مفلح بن محمد الصالحي الحنبلي، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، ط١: ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.

٦٣. الفروق للقرافي = أنوار البروق في أنواع الفروق.

٦٤. القاموس المحيط، لمحمد يعقوب الفيروزآبادي، تحقيق: محمد نعيم العرقسوسي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط٨: ١٤٢٦هـ/٢٠٠٥م.

٦٥. قواعد الأحكام في مصالح الأنام، لأبي نخند عبدالعزيز بن عبدالسلام السلمي، راجعه: طه عبدالرؤوف سعد، مكتبة الكليات الأزهرية، القاهرة.

٦٦. الكافي، لأبي محمد عبدالله بن أحمد ابن قدامة المقدسي، تحقيق: عبدالله ابن عبدالمحسن التركي، دار هجر، القاهرة، ط١: ١٤١٧هـ.

٦٧. الكافي في فقه أهل المدينة، لأبي عمر يوسف بن عبد الله ابن عبد البر القرطبي، تحقيق: محمد محمد الموريتاني، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، ط٢: ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م.

٦٨. كشف القناع عن متن الإقناع، لمنصور بن يونس الجهوتي، راجعه: هلال مصيلحي مصطفى هلال، عالم الكتب، بيروت.

٦٩. المبدع شرح المقنع، لبرهان الدين إبراهيم بن محمد ابن مفلح، دار عالم الكتب، الرياض، ط١: ١٤٢٣هـ/٢٠٠٣م.
٧٠. المبسوط، لأبي بكر محمد بن أبي سهل السرخسي، دار المعرفة، بيروت، ١٤٠٩هـ.
٧١. مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية، جمع: عبدالرحمن بن محمد ابن قاسم العاصمي النجدي وابنه محمد، مطبوعات مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة النبوية، ١٤١٦هـ.
٧٢. المحلى بالآثار، لأبي محمد علي بن أحمد ابن حزم الأندلسي، تحقيق: عبدالغفار البنداري، دار الكتب العلمية، بيروت.
٧٣. المسائل الفقهية من اختيارات شيخ الإسلام ابن تيمية، لبرهان الدين إبراهيم بن محمد بن أبي بكر بن أيوب ابن قيم الجوزية، تحقيق: احمد موافي، دار القلم ودار ابن عفان، السعودية، ط١: ١٤٢٨هـ/٢٠٠٧م.
٧٤. المسائل الفقهية من كتاب الروايتين والوجهين، للقاضي أبي يعلى، محمد ابن الحسين الحنبلي، تحقيق: عبد الكريم بن محمد اللاحم، مكتبة المعارف، الرياض، ط١: ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م.
٧٥. المسند، للإمام أبي عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل الشيباني، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرين، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط١: ١٤٢١هـ/٢٠٠١م.
٧٦. مصنف في الأحاديث والآثار، لأبي بكر عبدالله بن محمد ابن أبي شيبة، الدار السلفية، الهند.
٧٧. مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، لمصطفى بن سعد بن عبده الرحيباني، المكتب الإسلامي، بيروت، ط٢: ١٤١٥هـ/١٩٩٤م.

٧٨. **المطلع على ألفاظ المقنع**، لأبي عبد الله محمد بن أبي الفتح بن أبي الفضل البجلي، تحقيق: محمود الأرنؤوط وياسين محمود الخطيب، مكتبة السوادي للتوزيع، ط١: ١٤٢٣هـ/٢٠٠٣م.
٧٩. **المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية**، البحرين، ١٤٣١هـ/٢٠١٠م.
٨٠. **معجم اللغة العربية المعاصرة**، لأحمد مختار عبد الحميد وآخرين، دار عالم الكتب، بيروت، ط١: ١٤٢٩هـ/٢٠٠٨م.
٨١. **المعجم الوسيط**، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، دار الدعوة، القاهرة، بدون تاريخ.
٨٢. **معونة أولي النهى شرح المنتهى**، لمحمد بن أحمد الفتوحى، تحقيق: عبد الملك بن عبدالله بن دهيش، دار خضر، بيروت، ط١: ١٤١٦هـ.
٨٣. **المعونة على مذهب عالم المدينة**، للقاضي عبدالوهاب بن علي البغدادي، تحقيق: عبدالحق حميش، مكتبة نزار مصطفى الباز، مكة المكرمة، ط١: ١٤١٥هـ.
٨٤. **المغني**، لأبي محمد عبدالله بن أحمد ابن قدامة المقدسي، تحقيق: عبدالله ابن عبدالمحسن التركي، دار هجر، القاهرة، ط٢: ١٤١٢هـ.
- وطبعة: دار إحياء التراث العربي، لبنان، ط١: ١٤٠٥هـ/١٩٨٥.
٨٥. **مغني المحتاج إلى معرفة معني ألفاظ المنهاج**، لمحمد الخطيب الشربيني، إشراف: صديقي محمد العطار، دار الفكر، بيروت، ١٤١٥هـ.
٨٦. **مقاييس اللغة (معجم)**، لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق: عبدالسلام محمد هارون، دار الفكر، بيروت، ١٣٩٩هـ/١٩٧٩م.

٨٧. المقدمات الممهدة لبيان ما اقتضته رسوم المدونة من الأحكام الشرعية والتحصيلات المحكمات لأمهاث مسائلها المشكلات، لأبي الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، تحقيق: محمد حجي، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط١: ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م.
٨٨. المنتقى شرح الموطأ، لأبي الوليد سليمان بن خلف الباجي، مطبعة السعادة، مصر، مصور عن الطبعة الأولى، ١٣٣٢هـ.
٨٩. منتهى الإرادات في الجمع بين المقنع مع التنقيح والزيادات، لمحمد بن أحمد الفتوح، مطبوع مع حاشية المنتهى، تحقيق: عبدالله بن عبدالمحسن التركي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط١: ١٤١٩هـ.
٩٠. منح الجليل على مختصر خليل، لمحمد بن أحمد عليش، دار الفكر، بيروت.
٩١. المذهب في فقه الإمام الشافعي، لأبي إسحاق إبراهيم بن علي الشيرازي، تحقيق: محمد الزحيلي، دار القلم، دمشق، والدار الشامية، بيروت، ط١: ١٤١٢هـ/١٩٩٢م.
٩٢. مواهب الجليل في شرح مختصر الشيخ خليل، لأبي عبدالله محمد بن محمد بن عبدالرحمن المغربي، الشهير بالحطاب، تصحيح وتعليق: الفريق العلمي بدار الرضوان، دار الرضوان، نواكشوط، ط١: ١٤٣١هـ/٢٠١٠م.
٩٣. الموسوعة الفقهية الكويتية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الكويت، ط٢.