

الإيجار التمويلي



عبدالعزیز بن سعد الدغیتر

تعريف الإجارة

عقد يراد به تمليك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم

الوعد بالاستئجار

الأصل أن التأجير يكون بغير تنظيم مسبق، ويجوز تنظيم إطار عام للاتفاقية .

يجوز للمنشأة أن تطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغا محددًا إلى المنشأة لضمان جديته .

المبلغ المقدم لضمان الجدية إما أن يكون أمانة للحفظ لدى المنشأة فلا تتصرف فيه، أو أن يكون أمانة تستثمره المنشأة بإذن العميل .

تقع الإجارة على عين أو منفعة مملوكة للمؤجر .

تملك المنشأة العين أو منفعتها

يشترط لصحة إجارة الأعيان تملكها أو منفعتها .

يجوز تملك العين من شخص أو جهة ثم إجارتها إليه .

يجوز لمن استأجر عينا أن يؤجرها لغير المالك مطلقا .

يجوز للمستأجر إجارة العين لمالكها نفسه في مدة الإجارة الأولى إذا كانتا معجلتين

يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفا منضبطا ولو لم يكن مملوكا للمؤجر

يجوز للعميل أن يشارك المنشأة في شراء العين ثم يستأجر حصة المنشأة .

يجوز للمنشأة توكيل أحد عملائها بأن يشتري لحسابها ما يحتاجه العميل لتؤجره المنشأة تلك الأشياء بعد حيازة المنشأة لها حقيقة أو حكما .

إبرام عقد الإجارة وآثاره

يجوز أخذ
العربون في
الإجارة

إذا تأخر المؤجر في تسليم العين
فإنه لا يستحق أجره عن المدة
الفاصلة بين المدة المحددة في
العقد والتسليم الفعلي

يجب تحديد مدة
الإجارة ويكون
ابتدائها من تاريخ
العقد

الإجارة عقد لازم

أحوال عقد الإجارة

يجوز إبرام عقود إيجار لفترات متغايرة لمستأجرين متعددين

إذا أبرم المؤجر عقد إيجار على عين لمدة فلا يصح إبرامه عقد إيجار مع مستأجر آخر

يجوز أن تتوارد عقود الإجارة لعدة أشخاص على منفعة معينة لعين واحدة ومدة محددة دون تعيين زمن معين لشخص معين (Time Sharing)

يجوز للمستأجر تشريك آخرين معه فيما ملكه من منافع بتمليكهم حصصاً فيها قبل إيجارها من الباطن

أحكام المنفعة والعين المؤجرة

يشترط في العين المؤجرة أن يمكن الانتفاع بها مع بقاء العين ويشترط في
المنفعة أن تكون مباحة شرعا .

يجوز أن يكون محل الإجارة حصة من عين مملوكة على الشيوع

يجوز أن تعقد الإجارة ولو لغير مسلم إذا كان الغرض المعقود له حلالا إلا
إذا علم المؤجر أو غلب على ظنه أن يراد بالإجارة عمل محرم

يجب على المستأجر التقيد بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة أو بالمتعارف
عليه

لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تزل بالانتفاع

إذا فاتت المنفعة كلياً أو جزئياً بتعدي المستأجر مع بقاء العين فإنه
يضمن إعادة المنفعة أو إصلاحها

لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين

العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من
المستأجر تعد أو تقصير، ويجوز له أن يؤمن عليها تأميناً تكافلياً^{٤١١}

أحكام الأجرة

- يجوز أن تكون الأجرة نقودا أو عينا، ويجب أن تكون الأجرة معلومة، ويجوز تحديدها بمبلغ للمدة كلها، أو بأقساط لأجزاء المدة .
- تجب الأجرة بالعقد ، وتستحق باستيفاء المنفعة أو بالتمكين من استيفائها .

- في حال الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم .
- ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط .

- يجوز الاتفاق على أن تكون الأجرة من جزئين محددتين أحدهما يسلم للمؤجر، والآخر يبقى لدى المستأجر لتغطية أي مصروفات أو نفقات يقرها المؤجر . مثل التي تتعلق بتكاليف الصيانة الأساسية والتأمين وغيرها. ويكون الفائض من الجزء الثاني من الأجرة تحت الحساب حقا للمؤجر، وما نقص فعلى المؤجر تحمله.
- يجوز باتفاق الطرفين تعديل أجرة الفترات المستقبلية .

ضمانات مديونية الإجارة ومعالجتها

- يجوز أخذ الضمانات المشروعة لتوثيق الحصول على الأجرة أو الضمان في حالة التعدي أو التقصير .
- يجوز اشتراط تعجيل الأجرة، ويجوز تقسيطها .

- لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال التأخر في السداد لأنه ربا .
- بعض الفقهاء أجازوا أن ينص في الإجارة أو الإجارة المنتهية بالتمليك على التزام العميل المستأجر المماثل بالتصدق بمبلغ محدد أو نسبة من الأجرة في حالة تأخره .

- في حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر ، يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة للفترات السابقة فقط .

بيع العين المؤجرة أو هلاكها

إذا باع المؤجر العين المؤجرة إلى المستأجر منه،
فإنه ينتهي عقد الإجارة .

يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة لغير المستأجر،
وتنتقل ملكيتها محملة بعقد الإيجار .

في حالة الهلاك الكلي للعين يفسخ عقد الإجارة
إذا كانت الإجارة لعين .

العين المؤجرة أمانة عند المستأجر، فلا يضمنها إلا
إذا حصل الهلاك بالتعدي أو التقصير

في حال هلاك العين الجزئي المخل بالمنفعة يحق للمستأجر فسخ الإجارة ويجوز أن يتفقا في حينه على تعديل الإجارة .

في الإجارة الموصوفة في الذمة في حالتي الهلاك الكلي أو الجزئي على المالك تقديم عين بديلة ذات مواصفات مماثلة للعين الهالكة .

إذا توقف المستأجر عن استخدام العين أو أعادها إلى المالك دون موافقته ، فإن الأجرة تستمر عن المدة الباقية .

فسخ عقد الإجارة وانتهائه وتجديده



تنتهي الإجارة بالهلاك الكلي للعين في إجارة العين المعينة أو بتعذر استيفاء المنفعة .

يجوز فسخ عقد الإجارة باتفاق الطرفين .

يجوز برضا الطرفين إقالة عقد الإجارة قبل سريانها .

ويحق الفسخ بسبب العيب وبخيار الشرط .

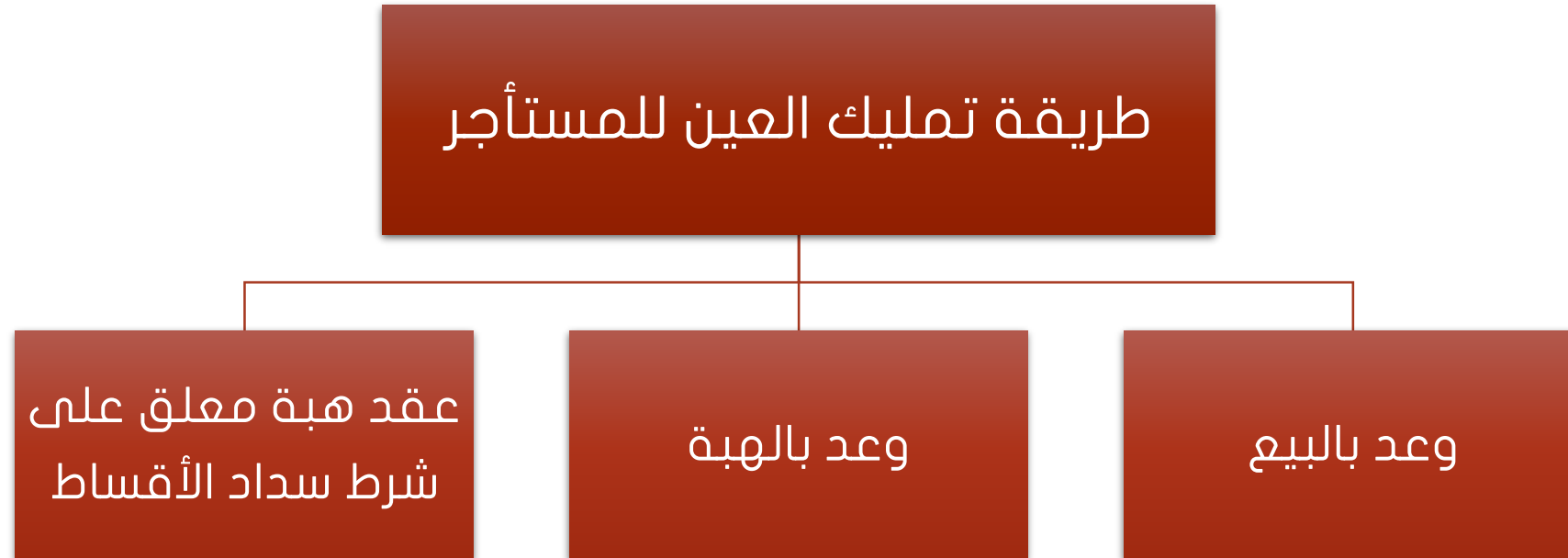
تنتهي الإجارة بانتهاء مدتها، ولكنها تبقى للعدر جزء للضرر .

يجوز اشتراط المؤجر فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها .

لا تنتهي الإجارة بوفاة أحد المتعاقدين .

تمليك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك

π



تابع

الوعد بالتمليك ملزم لمن صدر منه .

لا بد من إبرام عقد التمليك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد .

إذا اقتران عقد الإجارة بعقد هبة معلق على شرط السداد تنتقل ملكية العين للمستأجر إذا تحقق الشرط .

إذا كانت العين المؤجرة مشتراة من المستأجر قبل إيجارها إليه إجارة منتهية بالتمليك فلا بد من مضي مدة تتغير فيها العين المؤجرة أو قيمتها منعا للعينة المحرمة.

لا يجوز التمليك بإبرام عقد البيع مضافا إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة .

إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحاليتين فإنه يرجع إلى أجرة المثل ويرد إلى المستأجر الفرق .

العنوان: طريق الملك عبدالله الفرعي،
الرصمانية، الرياض 12343 .



0505849406



<https://www.alukah.net/web/doghaither>



0505849406



@ fiqh_issues



عبدالعزیز بن سعد اللعین