



169

1448ah

المهندسة المالية للإيجار

الفروع - الأراضي الأميرية - الرهنية بالعرف الشائع

حجج (ابن تيمية) مرجع أساسي لدعم نظريات حديثة بالذكاء الإصطناعي

## الهندسة المالية للإيجار

الفروغ - الأراضي الأميرية - الرهنية بالعرف الشائع

د. سامر مظهر قنطقجي

رئيس تحرير مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية



@ FB , LinkedIn , Youtube

### الفروغ - الأراضي الأميرية - الرهنية بالعرف الشائع

يجمع هذه المنتجات المالية؛ عقد الإيجار، فالفروغ يلحق بعقد الإيجار، والأراضي الأميرية مشتقة من عقد الإيجار، والرهنية (بالعرف الشائع في بعض البلدان) مشروطة بعقد الإيجار.

إن القاعدة الفقهية الذهبية؛ أن الإنسان مسلطٌ على ملكه، فمن ملك أصلاً كالأرض أو العقار أو ما شابهه من الأصول الثابتة، فهو يملك كامل عين الأصل، وكذلك كامل منفعته. ومن هذه القاعدة فله أن يبيع ملكه لغيره، ولا يعدُّ هذا حقاً مطلقاً، لأن الشريعة الإسلامية قيدته بحق الشفعة، فالأولى بشراء الأصل هو الشريك ثم الجار، وبسعر المثل على الأقل، وشريعة الإسلام كعادتها، لا تمنح معتنقيها حقاً مطلقاً، لأنها تحرص على صيانة حقوق الفرد كما تحرص على صيانة حقوق الجماعة بتوازن وعدل، فتمنع الضرر كما تمنع الإضرار، ليبقى عيش الناس في سلام وطمأنينة.

وبناء على القاعدة الذهبية المذكورة، يمكن للمالك أن يبيع المنفعة دون العين، وهذا ما أُصطلح عليه بعقد الإيجار، حيث تبقى المنفعة مربوطة بعينها، لا انفكاك لها، ولأجل ذلك كانت القاعدة الفقهية: كلُّ عقد

كانت المدّة ركناً فيه لا يكون إلا مؤقتاً<sup>1</sup>. وعند انتهاء مدة الإجارة تُطبق القاعدة الفقهية: كلّ ذي حقّ أولى بحقه<sup>2</sup>؛ فمالك العين أولى بعودة ملكية المنفعة له بعد انتهاء مدة الإجارة.

وبناء على القاعدة الذهبية المذكورة، يمكن للمالك أن يبيع العين دون المنفعة، دون حاجة لموافقة المستأجر. فمالك العين المؤجرة له أن يبيع العين التي يملكها للغير لينتقل حق ملك المنفعة للشاري فوراً، وللشاري أن ينتظر المستأجر حتى يُخلي العقار موضوع البيع لتعود ملكيته على كامل الأصل لأنه قبل بوجوده.

إن عقد الإجارة هو من العقود المؤقتة<sup>3</sup>، والتأقيت شرط جوازها، والتأبيد يُبطلها، فتجوز مؤقتةً ولا تجوز مؤبّدةً؛ لأنّ المعقود عليه لا يصير معلوم القدر بدونه، فترك بيانه يُفضي إلى المنازعة، فإذا وقعت الإجارة على مدّة معلومة بأجرة معلومة، فقد ملك المستأجر المنافع، وملك عليه الأجرة كاملةً. ويلحق بعقد الإجارة أحياناً عقد خلو المستأجر من الأصل المأجور.

#### عقد الخلو:

إن إخلاء المستأجر يكون برغبته أو بانتهاء عقد إجارته، لأن عقد الإيجار عقد لازم لطرفيه حتى تمام فترة الإجارة.

فإذا تمّ الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدّة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقيّة المدّة، فإنّ بدل الخلو هذا جائز شرعاً؛ لأنّه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك. أمّا إذا انقضت مدّة الإجارة، ولم يتجدّد العقد صراحةً أو ضمناً، عن طريق التّجديد التلقائي حسب الصّيغة المفيدة له، فلا يحلّ بدل الخلو؛ لأنّ المالك أحقّ بملكه بعد انقضاء حقّ المستأجر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> ينظر: ((شرح السير الكبير)) للسرخسي (ص: 2118)، ((بدائع الصنائع)) للكاساني (4/181)، ((المحيط البرهاني))

لابن مازه (7/621)، ((شرح الزركشي على مختصر الخرقي)) (4/219). رابط

<sup>2</sup> ينظر: ((المحلّي)) لابن حزم (3/395)، رابط

<sup>3</sup> ينظر: ((المنثور)) للزركشي (1/240).

<sup>4</sup> نص قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 31 (6/4). ينظر: ((الموقع الرسمي لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة

التعاون الإسلامي بجدة)). رابط

العقد	إيجار (بيع منفعة)	بيع منفعة
وصفه	بيع منفعة الأصل، وهو عقد مؤقت، والتأقيت شرط لجوازها، بينما التأبيد يبطلها.	بيع خفي يُقصد به بيع المنفعة بيعاً قطعياً دائماً. مما يفصل العين عن منفعتها، ولا ينتهي إلا بخلو أي بيع المنفعة دون عقد الإيجار.
نوعه	عقد لازم	عقد لازم
حكمه	لا يصح اجتماع عقد لازم بعقد لازم	

الجدول رقم ( ١ ) قواعد اندماج أو تقابل عقد الإجارة وعقد بيع المنفعة

### عقد الأراضي الأميرية:

إن المالك في عقد الإيجار هو شخص طبيعي أو شركة ( جماعة من الأفراد ) حيث يكون ملك الأصل ملكاً خاصاً، أما في حالة الأراضي الأميرية فالملك هو الدولة، لأن الأرض ملك عام وليس ملكاً خاصاً أو مشتركاً. ويحل ولي أمر المسلمين محل الشخص الطبيعي أو الشركة في التصرف .

يمنح ولي أمر المسلمين الأرض لشخص أو لشركة لاستثمارها، ودفع الخراج عنها لبيت مال المسلمين ليكون جريّة لبيت المال كما عبّر عن ذلك الفاروق عمر بن الخطاب رضي الله عنه . فإذا توقف استثمار الأرض عاد الأصل لملك ولي أمر المسلمين ليمنحه لمن يستثمره، ويبقى الخراج مستمراً ما دامت تحت سيطرة غير بيت مال المسلمين . وهذا مشابه لإحياء الأرض الموات مع فارق تكلفة الاستصلاح وهذا ما يؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد الخراج .

وبهذا يكون عقد الأراضي الأميرية مشابهاً لعقد الإيجار، ويحكمه القواعد المذكورة في الجدول ( ١ ) السابق ذكره . ولا يغيّر قواعده تغيير سلوك الناس في معاملاتهم .

### عقد الرهنية ( بالعرف الشائع عند البعض ):

الرهن هو من عقود الضمان، ويؤخذ في حالات عديدة، عند البيع الآجل، أو عند عقود المقاولات، أو عند عقود الإيجار، أو عند عقود المشاركة، وذلك بهدف ضمان الحقوق، وفي الحالتين الأخيرتين يكون مقابل مخاطر التقصير والتعدي فقط .

ويصح أن يكون عقد الضمان قبل البيع أو معه أو بعده لأنه عقد توثيق ملحق بعقد، وليس مستقلاً بذاته .

وقد شاع في بعض مناطق سورية بيع سُمي بالرهنية اشتقاقاً من كلمة الرهن، فصار شائعاً في تلك المناطق دون غيرها . حيث يكون مالك الأصل غير يرغب ببيع أصله، وهو محتاج للمال، ومن يريد العقار لا يريد

أن يدفع إيجاراً حقيقياً كما هو سائد في السوق، فيتفق الطرفان على إعطاء العقار لمن يريد أن يشغله، مقابل رهنٍ مالي، فمالك الأصل يستفيد من المال، والآخر يستفيد من سكنى العقار بسداده لأجر زهيد. يُخفي هذا العقد في طياته قرضاً للمالك مقابل استئجار الأصل بمبلغ زهيد، فتكون العلاقة عبارة عن: قرض جرّ نفعاً، وهذا صورة من صور الربا. ويتم الابتعاد عنها بدفع إيجار المثل على الأقل. وعند ذلك نجد من سيُشغل العقار يقول: وماذا استفدت أنا؟ فيفصح قوله، قصده، لأن حقيقة العقد أنه قرض.

العقد	إيجار (بيع منفعة)	قرض
وصفه	بيع خفي للمنفعة يُقصد به الحصول على قرض على شكل رهن.	قرض جرّ نفعاً
نوعه	عقد لازم	عقد جائز
حكمه	لا يصح اجتماع عقد لازم بعقد جائز	

الجدول رقم ( ٢ ) قواعد اندماج أو تقابل عقد الإجارة وعقد الضمان

يلاحظ مما سبق:

- أن عقد الخلو هو وسيلة لإخفاء مقاصد الفاعل، لتملك المنفعة ملكية مؤبدة، فيكون بذلك حيلة لمصادرة حق مالك العين.
- أن عقد الأراضي الأميرية هو وسيلة لإخفاء مقاصد الفاعل، لتملك تلك الأراضي ملكية مؤبدة، فيكون بذلك حيلة للحصول على الملك العام، والتوقف عن سداد الخراج لبيت المال. أما قضايا توارث هذه الأراضي حيث الخلاف بأن يكون للذكر مثل حظ الأنثيين، أو للذكر مثل الأنثى كما هو شائع بين الناس، فقد حَسَم هذا الجدل قول مفتي دمشق<sup>1</sup>.
- أن عقد الإيجار هو وسيلة لإخفاء مقاصد الفاعل، للحصول على منافع خفية، فيكون بذلك حيلة للحصول على محرم كما هو حال عقد الرهن (الرهنية).

حماة (حماها الله) ٢ محرم ١٤٤٨ هـ الموافق ١٧ حزيران / يونيو ٢٠٢٦ م

<sup>1</sup> فتوى الأراضي الأميرية للشيخ عبد الفتاح البزم مفتي دمشق، رابط التحميل.

# بروكلي Broccoli متاح الآن

## محاسبة احترافية بجهد أقل

بروكلي يتولى دفاتر المحاسبة حتى تتفرغ الإدارة للأعمال، مع تقارير فورية وامثال كامل للمعايير الدولية ومرونة تتوافق مع طريقة عمل شركتك فعلياً.



### النمو

نظام يكبر معك؛ يُحدَّث باستمرار دون تكاليف إضافية. مع توسع عملك، تضيف براسيكم وحدات: مسترد، أروغولا، كيل، دون الحاجة إلى ترحيل أو مورّد جديد.

### يستوفي المعايير الدولية

IFRS، IAS، GAAP و FAS قريباً. إضافة لحسابات الزكاة والضرائب والربط الإلكتروني.

### المرونة

دليل حسابات غير محدود، قوالب متعددة، قيود مركبة، ترحيل الحسابات - بروكلي يتكّيف مع عمل شركتك فعلياً

### اللغة

العربية في الصدارة، لا إضافة، ثنائي اللغة على مستوى البيانات. دليل الحسابات والتقارير وكامل الواجهة بالعربية مع دعم كامل للاتجاه من اليمين إلى اليسار، لا طبقة ترجمة مضافة.