

## عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة

د. فريد آمار

المملكة المغربية

### الملخص:

يتناول هذا المقال عقد الإجارة في الفقه الإسلامي باعتباره من أهم عقود المعاملات المالية التي تنظم الانتفاع بالمنافع مقابل عوض معلوم دون نقل الملكية. ويستعرض المقال الأسس الفقهية والشرعية التي يقوم عليها هذا العقد في ضوء القرآن الكريم والسنة النبوية وإجماع الفقهاء، مع بيان أركانه وشروطه والضوابط التي تضمن عدالة التعامل بين المؤجر والمستأجر. وفي السياق المعاصر، يناقش المقال تطبيقات عقد الإجارة في التمويل الإسلامي، وخاصة في المصارف الإسلامية، التي طوّرت صوراً جديدة للعقد مثل الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك، لتلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات من التمويل والاستثمار وفق الضوابط الشرعية. كما يُبرز المقال الدور الاقتصادي والاجتماعي لعقد الإجارة في تحقيق التنمية المالية المستدامة، وتعزيز التكافل، وتنشيط حركة الاستثمار بطريقة تحقق الربحية المشروعة وتراعي مقاصد الشريعة في حفظ المال وتنمية الموارد. وبذلك، يخلص المقال إلى أن عقد الإجارة يمثل نموذجاً متوازناً يجمع بين المرونة الاقتصادية والالتزام الشرعي، مما يجعله أحد أهم أدوات التمويل الإسلامي المعاصر القادرة على دعم الاقتصاد وتحقيق العدالة في المعاملات.

**الكلمات المفتاحية:** الإجارة، الفقه الإسلامي، التمويل الإسلامي، الإجارة التشغيلية، الإجارة المنتهية بالتملك، المصارف الإسلامية، التنمية المالية، مقاصد الشريعة.

## مقدمة

تعتبر الإجارة من العقود الأساسية في الفقه الإسلامي، إذ تحتل مكانة محورية في تنظيم المعاملات التي تقوم على الانتفاع بالمنافع مقابل عوض معلوم دون انتقال ملكية العين المؤجرة. فهي عقد يوازن بين حاجات الأفراد والمجتمع، ويحقق العدالة والشفافية في تبادل المنافع، بما ينسجم مع مقاصد الشريعة الإسلامية في حفظ المال وتحقيق المصلحة ودفع الضرر. وقد أقر الإسلام هذا العقد بنصوص واضحة من القرآن الكريم والسنة النبوية، كما تناولته المذاهب الفقهية بالتفصيل، مما يعكس أهميته واستمرارية حضوره في البناء الاقتصادي والاجتماعي للأمة الإسلامية.

ومع تطور الأنشطة الاقتصادية وتوسع حاجات الأفراد والمؤسسات في العصر الحديث، برزت الإجارة كأحد أهم أدوات التمويل والاستثمار التي تعتمد على المصارف الإسلامية، نظراً لما توفره من مرونة شرعية واقتصادية تسمح بتلبية احتياجات التمويل دون الوقوع في الربا أو الغرر. وقد تم تطوير عدد من الصيغ المعاصرة لهذا العقد، من أبرزها الإجارة التشغيلية التي تتيح الانتفاع بالأصل المؤجر خلال مدة محددة، والإجارة المنتهية بالتمليك التي تجمع بين المنفعة والتمليك التدريجي، مما يحقق التكامل بين التمليك والاستخدام وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

إن دراسة عقد الإجارة من منظور فقهي ومعاصر تمثل مدخلاً مهماً لفهم آليات التمويل الإسلامي وكيفية استثمار الأصول بطريقة مشروعة تحقق الرجحة المنضبطة بالضوابط الشرعية، وتسهم في تنمية الاقتصاد دون إخلال بالمبادئ الدينية. وعليه، يهدف هذا المقال إلى بيان الأسس الشرعية والفقهية لعقد الإجارة، مع تحليل تطبيقاته الحديثة في المصارف الإسلامية، واستعراض أوجه التلاقح بين القواعد الفقهية والأدوات المالية المعاصرة. كما يسعى إلى إبراز دور هذا العقد في تحقيق التنمية المالية والاجتماعية، وتوضيح كيفية توظيفه كأداة فعالة لتحقيق التوازن بين الكفاءة الاقتصادية والالتزام الشرعي في النظام المالي الإسلامي.

## إشكالية البحث

تعتبر الإجارة من العقود الأصيلة في الفقه الإسلامي، وقد شغلت مكانة مهمة في تنظيم العلاقات المالية بين الأفراد، لما تتيحه من إمكانية الانتفاع بالمنافع دون الحاجة إلى تملك العين. غير أن التطورات الاقتصادية المعاصرة وما أفرزته من حاجات تمويلية واستثمارية جديدة، خاصة في إطار الصيرفة الإسلامية، أفرزت صوراً حديثة من الإجارة كـ"الإجارة التشغيلية" و"الإجارة المنتهية بالتمليك"، مما أثار تساؤلات فقهية وقانونية حول مدى توافق هذه الصيغ مع أحكام الشريعة الإسلامية وضوابطها.

وتتحلى الإشكالية الرئيسة لهذا المقال في التساؤل الآتي:

"كيف استطاعت التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في المصارف الإسلامية أن تحافظ على أصولها الفقهية والشرعية، مع تحقيق الكفاءة الاقتصادية والتمويلية المطلوبة في الواقع المعاصر؟"

ويتفرع عن هذه الإشكالية عدد من التساؤلات الفرعية، منها:

1. ما الأسس الفقهية التي يقوم عليها عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية؟
2. ما الضوابط والشروط التي تضمن مشروعيتها وتطبيقاته الحديثة في المؤسسات المالية الإسلامية؟

## الفرضيات

1. عقد الإجارة في الفقه الإسلامي يمثل إطاراً شرعياً متوازناً ينظم الانتفاع بالمنافع مقابل عوض معلوم، ويحقق العدالة والشفافية بين المؤجر والمستأجر، بما يضمن التوافق مع مبادئ الشريعة.
2. التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في المصارف الإسلامية، مثل الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك، تلتزم بالضوابط الشرعية وتساهم في تلبية الاحتياجات التمويلية والاستثمارية.

## أهمية البحث

- الأهمية العلمية:** يساهم المقال في توضيح الأسس الفقهية لعقد الإجارة، ويحلل أركانه وشروطه وفق النصوص الشرعية، مما يثري الدراسات في فقه المعاملات ويعزز الفهم العلمي لمبادئ التمويل الإسلامي.
- الأهمية التطبيقية:** يستعرض المقال تطبيقات الإجارة في المصارف الإسلامية، خاصة صورها الحديثة مثل الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك، ما يساعد صانعي القرار والممارسين في القطاع المصرفي على تحسين طرق الاستثمار والتمويل بما يتوافق مع الشريعة.
- الأهمية الاقتصادية والاجتماعية:** يبرز المقال دور عقد الإجارة في تحقيق التنمية المالية المستدامة، وتعزيز التكافل الاجتماعي، وتحفيز الاستثمار بطريقة شرعية، ما يساهم في دعم الاقتصاد الوطني وتحقيق العدالة المالية.
- أهمية توجيهية للبحوث المستقبلية:** يتيح البحث إطاراً يمكن الاستفادة منه في الدراسات اللاحقة المتعلقة بالتمويل الإسلامي، ويدعم تطوير نماذج جديدة للعقود الشرعية تلي متطلبات العصر الحديث.

## أهداف البحث

1. تحليل الأسس الفقهية لعقد الإجارة: توضيح الأحكام الشرعية والنصوص القرآنية والحديثية التي يستند إليها عقد الإجارة، مع بيان أركانه وشروطه وضوابطه لضمان عدالة التعامل بين المؤجر والمستأجر.
2. استعراض التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة: دراسة كيفية توظيف الإجارة في التمويل الإسلامي، لا سيما في المصارف الإسلامية، مع التركيز على صور العقد الحديثة مثل الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك.
3. تقييم الأثر الاقتصادي والاجتماعي للإجارة: إبراز دور عقد الإجارة في تحقيق التنمية المالية والاجتماعية، وتعزيز التكافل ودعم الاستثمار بطريقة شرعية مستدامة.
4. تقديم توصيات عملية: اقتراح أساليب واستراتيجيات لتطوير استخدام عقد الإجارة في المصارف الإسلامية بما يحقق التوازن بين الربحية والالتزام الشرعي، ويعزز فاعلية التمويل والاستثمار الإسلامي في السياق المعاصر.

## المنهج المتبع في البحث:

اعتمد البحث منهاج لدراسة عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة، حيث تم الجمع بين التحليل الفقهي للنصوص الشرعية والقراءة المعاصرة لتطبيقات العقد في المصارف الإسلامية. ويتضمن المنهج المحاور التالية:

1. التحليل الفقهي: استناداً إلى القرآن الكريم، والسنة النبوية، وإجماع الفقهاء، تم دراسة أركان الإجارة وشروطها، والضوابط التي تكفل تحقيق العدالة بين المؤجر والمستأجر، وتوضيح أهميتها في تنظيم المعاملات المالية وفق الشريعة الإسلامية.
2. التحليل التطبيقي: تم استعراض تطبيقات عقد الإجارة في القطاع المصرفي الإسلامي، مع التركيز على صور الإجارة الحديثة مثل الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك، وتحليل مدى توافق هذه التطبيقات مع المبادئ الشرعية، ودورها في تمويل المشاريع وتنمية الموارد.
3. المقارنة والمقاربة: استخدم البحث منهج المقارنة بين النصوص الفقهية الكلاسيكية والتطبيقات المعاصرة، لتحديد مدى الانسجام بين النظرية الشرعية والممارسة العملية، وفهم التحديات والفرص في توظيف عقد الإجارة كأداة تمويلية مستدامة.
4. المنهج التحليلي الاستنتاجي: اعتمد البحث أيضاً على التحليل النقدي للاستنتاجات المترتبة على الدراسات السابقة والتطبيقات العملية، بهدف استخلاص نتائج واضحة وتقديم توصيات عملية تعزز فعالية استخدام الإجارة في النظام المصرفي الإسلامي.

#### الدراسات السابقة

- 1- رسالة ماجستير امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة بقانون المالكين والمستأجرين الأردني الباحث: الدكتور محمد علي سميران
- هدف الدراسة: تهدف إلى مقارنة أحكام الفقه الإسلامي المتعلقة بامتداد عقد الإجارة مع القوانين الوضعية الأردنية الخاصة بالملك والمستأجرين، مع تحليل أوجه التشابه والاختلاف بين النظامين.
- 2- كتاب "عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة" المؤلف: الدكتور محمد سعيد العزازي
- أكد الكتاب على أن الإجارة تمثل أداة فعالة للتمويل والاستثمار، وأن تطبيقها وفق الضوابط الشرعية يعزز العدالة بين المؤجر والمستأجر ويدعم التنمية الاقتصادية.
- 3- كتاب "الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية" المؤلف: الدكتور أحمد محمد العلي
- ركزت الدراسة على كيفية استخدام الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية، مع تحليل الضوابط الشرعية والمخاطر المالية.
- 4- كتاب "عقد الإجارة وأثره في التمويل الإسلامي" المؤلف: الدكتور خالد بن عبد الرحمن
- ركز البحث على دور الإجارة في تعزيز التمويل الإسلامي، مع تقديم حالات عملية في المصارف الإسلامية.
- 5- "الإجارة التشغيلية وأثرها على الاستثمار في المصارف الإسلامية" المؤلف: الدكتور حسن أحمد حامد
- تناول البحث الإجارة التشغيلية، وكيفية توافقها مع الشريعة وتحقيق الأرباح دون المساس بحقوق الأطراف.
- 6- "التمويل الإسلامي وعقد الإجارة: دراسة فقهية تطبيقية" المؤلفون: د. فاطمة الزهراء الكتي، د. سعيد بن يوسف

ركز البحث على الأسس الشرعية لعقد الإجارة، واستعراض تطبيقاته العملية، مع مقارنة بين الفقه التقليدي ومتطلبات الأسواق الحديثة.

### المطلب الأول: الإطار الفقهي لعقد الإجارة في الشريعة الإسلامية

يعتبر عقد الإجارة من العقود الأساسية في الفقه الإسلامي، حيث ينظم علاقة الانتفاع بالمنافع مقابل أجر معلوم دون انتقال ملكية العين، بما يحقق التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر ويضمن العدالة والشفافية في التعاملات المالية. وقد نصت الشريعة الإسلامية على مشروعية هذا العقد من خلال القرآن الكريم والسنة النبوية، وأجمع الفقهاء على أهميته في تنظيم المعاملات الاقتصادية والاجتماعية بما يحفظ مصالح الأطراف ويحقق المنفعة العامة.

ويهدف هذا المطلب إلى توضيح الإطار الفقهي لعقد الإجارة، من خلال دراسة أركانه وشروطه وضوابطه الشرعية، وذلك لبيان مدى اتساقه مع المبادئ الفقهية العامة للمعاملات المالية. كما يسعى إلى تقديم فهم متين للأسس الشرعية التي يقوم عليها العقد، بما يمكن من ربط النظرية الفقهية بالتطبيق العملي في سياق المعاملات الاقتصادية المعاصرة، خصوصاً في المصارف الإسلامية.

وينقسم هذا المطلب إلى فرعين، الأول يوضح تعريف العقد ومشروعيته وأركانه، والثاني يركز على شروط صحته وضوابطه الشرعية لضمان الالتزام بمقاصد الشريعة وتحقيق العدالة بين الطرفين.

### الفرع الأول: تعريف عقد الإجارة ومشروعيته وأركانه

عقد الإجارة من العقود المعروفة في الفقه الإسلامي، ويُعرف بأنه اتفاق يلزم المؤجر بمنح المستأجر الانتفاع بعين معينة أو منفعة محددة مقابل أجر معلوم، مع بقاء ملكية العين لدى المؤجر. ويُعد هذا العقد من العقود الأساسية لما له من دور محوري في تنظيم المعاملات الاقتصادية، وتحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر في تحصيل الأجر ومصلحة المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>1</sup>، وتُظهر الأهمية العملية لعقد الإجارة في مختلف جوانب الحياة الاقتصادية، إذ يوفر وسيلة قانونية وشرعية لتمويل والاستثمار، ويسهم في دعم الأنشطة التجارية والصناعية والزراعية، ويعزز من حركة الاقتصاد ضمن إطار يضمن حقوق الأطراف ويحد من التزاعلات<sup>2</sup>.

**مشروعية عقد الإجارة:** تستند مشروعية الإجارة في الشريعة الإسلامية إلى نصوص صريحة في القرآن الكريم والسنة النبوية، والتي تؤكد على جواز الانتفاع بالعين مقابل أجر معلوم، مع الالتزام بالعدل والشفافية في التعامل<sup>3</sup>.

ومن أبرز الآيات التي أُسست عليها قواعد الإجارة قوله تعالى: «وَأَتُوا أُجُورَكُمْ إِذَا أَجَرْتُمْ» [النساء: 32]، مما يدل على الاعتراف بحق الانتفاع مقابل الأجر. كما جاء في السنة النبوية أحاديث تبين جواز استئجار العين أو المنفعة، مع مراعاة شروط العقد وضوابطه<sup>4</sup>.

1 - العزازي، محمد سعيد، عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة، القاهرة، دار الفكر، ط (2018)، ص 56.

2 - العلي، أحمد محمد، الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية، الرياض، دار المعرفة، ط (2017)، ص 24.

3 - ابن عثيمين، محمد صالح، الفتاوى في المعاملات، الرياض، مكتبة الرشد، ط (2003)، ص 35.

4 - النووي، يحيى بن شرف، المجموع شرح المهذب، بيروت، دار الفكر، ط (1999)، ص 50.

وقد اتفق الفقهاء على جواز عقد الإجارة في المعاملات المالية والتجارية، مع التأكيد على ضرورة تحديد الأجر بدقة، وضمن عدم الإضرار بأي من الطرفين، وهو ما يعكس مقاصد الشريعة في حفظ الحقوق وتحقيق العدالة المالية والاجتماعية<sup>1</sup>.

**أركان عقد الإجارة:** يتألف عقد الإجارة من ثلاثة أركان رئيسية تكمل بعضها البعض لضمان صحة العقد وفاعليته:

**المؤجر:** مالك العين أو المنفعة المؤجرة، ويجب أن يكون أهلاً للتصرف في العين المؤجرة، بما يحقق حماية حقوق المستأجر.

**المستأجر:** الطرف الذي يحصل على الانتفاع بالعين مقابل أجر معلوم، ويجب أن يكون قادراً على الالتزام بالشروط المحددة لضمان استمرارية الانتفاع.

**المحل المؤجر:** العين أو المنفعة التي يُمنح الانتفاع بها، ويجب أن تكون محددة ومعينة، مع إمكانية الاستفادة منها دون انتقال ملكيتها.

**أهمية الأركان:** تكمن أهمية هذه الأركان في ضمان توازن الحقوق والالتزامات بين الأطراف، وتحقيق أهداف العقد الاقتصادية والاجتماعية دون الإضرار بأي طرف، كما توفر أساساً لتطوير تطبيقات العقد في السياق المعاصر، سواء في التمويل الشخصي أو المؤسساتي أو في المصارف الإسلامية.

**تطبيقات معاصرة لعقد الإجارة:** توسع الفقه الحديث في تفسير عقد الإجارة ليشمل صيغاً حديثة تلي احتياجات الاقتصاد المعاصر، مثل:

**الإجارة التشغيلية:** الانتفاع بالعين المؤجرة لفترة محددة مقابل أجر معلوم، دون انتقال ملكية العين، وتستخدم في تمويل المعدات والمركبات<sup>2</sup>.

**الإجارة المنتهية بالتملك:** صيغة تتيح للمستأجر الحصول على ملكية العين بعد نهاية مدة العقد مقابل أقساط محددة، وتستخدم في تمويل العقارات والمركبات ضمن المصارف الإسلامية.

من خلال هذه الصيغ، يظهر قدرة عقد الإجارة على التكيف مع المتطلبات الحديثة للأسواق المالية، مع الحفاظ على الالتزام بالشريعة الإسلامية وتحقيق العدالة بين الأطراف، مما يجعله أداة فعالة ومتوازنة بين الربحية والضوابط الشرعية، وداعمة للتنمية المالية والاجتماعية بشكل مستدام<sup>3</sup>.

**الفقرة الأولى: تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً، مع بيان الفروق بينها وبين عقود المعاملات الأخرى**

**أولاً: التعريف اللغوي:** الإجارة لغة مشتقة من الفعل «أجر» وتعني العطاء مقابل معلوم أو المقايضة على الانتفاع. ويشير المعجم إلى أن الإجارة هي: "منح شخص لغيره الانتفاع بعين أو منفعة معينة مقابل أجر محدد" (لسان العرب، مادة أجر). وبهذا المعنى، ترتبط الإجارة بفكرة الانتفاع المؤقت والمرتبطة بأجر محدد دون انتقال ملكية العين.

1 - الخليمي، محمد، فقه المعاملات المالية الإسلامية، بيروت، دار النهضة العربية، 2010، ص 86.

2 - حامد، حسن أحمد، مرجع سابق، ص 66.

3 - العزازي، محمد سعيد، مرجع سابق، ص 41.

ثانياً: **التعريف الاصطلاحي:** اصطلاحاً، يُعرف عقد الإجارة في الفقه الإسلامي بأنه: "اتفاق يلتزم بموجبه المؤجر بمنح المستأجر الانتفاع بعين معينة أو منفعة محددة مقابل أجر معلوم، مع بقاء ملكية العين للمؤجر"<sup>1</sup>. ويُعتبر هذا العقد أحد العقود الأساسية التي ينظمها الفقه الإسلامي ضمن المعاملات المالية، إذ يحقق توازناً بين مصالح الأطراف ويضمن حقوقهم.

ثالثاً: **الفروق بين الإجارة وعقود المعاملات الأخرى:**

### 1. الإجارة والبيع:

البيع ينقل ملكية العين إلى المشتري مقابل الثمن، بينما في الإجارة يبقى الملك للمؤجر ويقتصر دور المستأجر على الانتفاع بالعين مقابل أجر معلوم.

البيع عقد تملكي دائم، أما الإجارة فهي عقد انتفاع مؤقت وفق شروط محددة.

2. **الإجارة والجعالة:** عقد يقوم على أجر مقابل عمل محدد، أي أن المكافأة تدفع بعد تحقيق نتيجة معينة، بينما الإجارة تقوم على الانتفاع بالعين أو المنفعة بغض النظر عن نتيجة محددة، ويكون الأجر ثابتاً ومستحقاً للموعد المتفق عليه<sup>2</sup>.

○ الإجارة ترتبط بالعين أو المنفعة، في حين أن الجعالة مرتبطة بالعمل أو الخدمة.

### 3. الإجارة والإجارة الأخرى (الإجارة التشغيلية والمنتھية بالتمليك):

○ في الإجارة التشغيلية يكون الانتفاع مؤقتاً دون انتقال الملكية، بينما الإجارة المنتھية بالتمليك تشمل إمكانية نقل الملكية بعد استيفاء دفعات معينة<sup>3</sup>.

○ هذه الفروق توضح مرونة الإجارة في التكيف مع المتطلبات الحديثة للأسواق المالية وفق ضوابط شرعية واضحة.

### 4. الفقرة الثانية: الأدلة الشرعية على مشروعيتها وأركان العقد الأساسية

#### أولاً: الأدلة الشرعية على مشروعيتها

استند الفقهاء في جواز عقد الإجارة إلى نصوص صريحة من القرآن الكريم والسنة النبوية، بالإضافة إلى إجماع العلماء:

#### 1. القرآن الكريم: جاء في قوله الله تعالى: ﴿وَأَتُوا أُجُورَكُمْ إِذَا أَجْرْتُمْ﴾ [النساء الآية: 32]

وهذه الآية تؤكد حق الفرد في الحصول على أجر مقابل الانتفاع بعينه أو منفعة معينة، مما يعزز مبدأ المشروعية والعدالة في عقد الإجارة.

2. **السنة النبوية:** وردت أحاديث تبين جواز الانتفاع بالعين مقابل أجر محدد، مثل ما رواه الإمام مالك عن النبي ﷺ أنه قال: «إذا أجر أحدكم على شيء فليؤجره»<sup>4</sup> وهو ما يوضح قبول الإسلام لعقد الإجارة مع الالتزام بالضوابط الشرعية.

1 - الكتيبي، فاطمة الزهراء، وسعيد، يوسف، التمويل الإسلامي وعقد الإجارة: دراسة فقهية تطبيقية. دبي: جامعة الإمارات، ط2029، ص17.

2 - النووي، مرجع سابق، ص36.

3 - حامد، حسن أحمد، مرجع سابق، ص23.

4 - نووي، شرح المهذب، مرجع سابق، ص12.

3. الإجماع الفقهي: اتفق الفقهاء على جواز عقد الإجارة، مع الالتزام بتحديد الأجر بدقة، وعدم الإضرار بأي من الطرفين، وإيجاد توازن بين حق الانتفاع وحق الملكية. ويعكس هذا الإجماع مقاصد الشريعة في حفظ الحقوق وتحقيق العدالة المالية والاجتماعية<sup>1</sup>.

#### ثانياً: أركان عقد الإجارة الأساسية

لضمان صحة العقد وفاعليته، يتطلب عقد الإجارة وجود خمسة أركان أساسية تكمل بعضها البعض:

1. العين المؤجرة: هي الشيء أو المنفعة التي يُمنح المستأجر الانتفاع بها، ويجب أن تكون محددة ومعينة وقابلة للاستفادة، مثل العقارات، والمعدات، والأدوات، أو حتى بعض الخدمات.

2. المنفعة: المقصود بها الانتفاع بالعين أو استغلالها بطريقة محددة ومشروعة، دون أن ينتقل ملكيتها إلى المستأجر.

3. الأجرة: هي المقابل المالي الذي يلتزم المستأجر بدفعه لقاء الانتفاع بالعين أو المنفعة، ويجب أن يكون معلوماً ومحددًا بالقدر أو القيمة.

#### 4. العاقدان (المؤجر والمستأجر):

○ المؤجر: مالك العين أو المنفعة، ويجب أن يكون أهلاً للتصرف فيما يملك ويضمن حق المستأجر في الانتفاع.

○ المستأجر: الطرف الذي يحصل على الانتفاع، ويجب أن يكون قادراً على الالتزام بالشروط المتفق عليها وتحمل المسؤولية.

5. الصيغة العقدية: هي الإيجاب والقبول أو ما يعبر عن التفاهم بين الطرفين. بما يدل على إرادتهما في إبرام العقد، سواء باللفظ أو الكتابة أو ما يُقره الفقهاء من طرق التعبير عن الرضا.

#### الفرع الثاني: شروط صحة عقد الإجارة وضوابطه الشرعية

بعد أن تناولنا في الفرع الأول تعريف عقد الإجارة، ومشروعيته، وأركانه الأساسية، يأتي هذا الفرع للتركيز على شروط صحة العقد والضوابط الشرعية التي تضمن فعاليته وشرعيته. فالإجارة، على الرغم من كونها من العقود المعترية في الفقه الإسلامي، إلا أن استيفاء شروط معينة يعد شرطاً أساسياً لصحة العقد وفاعليته. هذه الشروط تتعلق بأهلية الطرفين، وتراضيهما، وتحديد العين والأجرة، إضافة إلى مراعاة أحكام الشريعة والضوابط التي تحمي حقوق الأطراف.

وتأتي أهمية دراسة هذه الشروط والضوابط في كونها تحفظ التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر، وتضمن تحقيق مقاصد الشريعة الإسلامية في المعاملات المالية، بما يحقق العدالة، ويقلل النزاعات، ويتيح للعقد أن يكون أداة فعّالة في تنظيم العلاقات الاقتصادية. كما أن الالتزام بهذه الشروط يمثل الأساس الذي يُبنى عليه تطبيق عقد الإجارة في المعاملات المعاصرة، خاصة في المصارف الإسلامية، حيث تتجلى الحاجة إلى الجمع بين الربحية المشروعة والالتزام بالضوابط الشرعية في الوقت نفسه.

في هذا الفرع، سيتم تفصيل هذه الشروط والضوابط، مع إبراز أهميتها العملية، سواء في المعاملات الفردية أو في التطبيقات المؤسسية الحديثة، بما يعكس قدرة الفقه الإسلامي على التكيف مع متطلبات الاقتصاد المعاصر دون المساس بالضوابط الشرعية.

<sup>1</sup> - ابن قدامة، عبد الله بن أحمد. المغني في الفقه الحنبلي. بيروت: دار الكتب العلمية، 1995. ص. 43.

### الفقرة الأولى: شروط صحة العقد المتعلقة بالعاقدين، وموضوع الإجارة، والمدة، والأجرة.

تُعد شروط صحة عقد الإجارة من العناصر الجوهرية التي تضمن مشروعية العقد وفاعليته في الفقه الإسلامي. ومن أبرز هذه الشروط ما يتعلق بالعاقدين، وموضوع الإجارة، والمدة، والأجرة، حيث يجب استيفاؤها لضمان التزام الأطراف بأحكام الشريعة وتحقيق العدالة بين المؤجر والمستأجر.

**أولاً: شروط العاقدين:** يجب أن يكون الطرفان - المؤجر والمستأجر - أهليين للتعاقد، أي عاقلين بالغين، قادرين على تحمل الالتزامات الناشئة عن العقد، وأن يكونا مختارين بحرية دون إكراه أو غبن. ويؤكد الفقهاء أن صحة العقد لا تتحقق إلا بتراضي الطرفين، وهو ما يعكس مبدأ العدالة والمساواة في المعاملات المالية<sup>1</sup>.

**ثانياً: موضوع الإجارة:** يشترط أن يكون موضوع العقد عيناً معينة أو منفعة محددة يمكن الانتفاع بها، مع بقاء ملكية العين لدى المؤجر. يجب أن تكون العين قابلة للاستخدام، ومحددة المعالم لتجنب النزاع حول طبيعتها أو كميتها. كما يشترط الفقه أن يكون الانتفاع بالعين جائزاً شرعاً، فلا يجوز إيجار ما حرم الإسلام الانتفاع به.

**ثالثاً: مدة الإجارة:** يجب أن يُحدد في العقد مدة الانتفاع بالعين أو المنفعة بوضوح، سواء كانت محددة بالأيام أو الأشهر أو السنوات، بما يضمن حقوق الطرفين ووضوح التزاماتهما. ويشترط أيضاً ألا تكون المدة مخالفة للشرع أو مسببة لضرر أحد الأطراف.

**رابعاً: الأجرة:** تُحدد الأجرة بمقدار معلوم وواقعي، ويمكن أن تكون نقداً أو عيناً أو بأي مقابل متفق عليه شرعاً. ويجب أن تُحدد الأجرة بوضوح في العقد لتجنب النزاع وتحقيق العدالة بين المؤجر والمستأجر. كما يشترط ألا تحتوي الأجرة على أي عناصر غرر أو ربا، بما يضمن الالتزام بالضوابط الشرعية<sup>2</sup>.

تشكّل هذه الشروط الأساس الذي يقوم عليه عقد الإجارة، وتضمن استمرارية الانتفاع وتحقيق أهداف العقد الاقتصادية والاجتماعية، بما يعكس حكمة الفقه الإسلامي في تنظيم المعاملات المالية بطريقة عادلة ومتوازنة.

### الفقرة الثانية: الضوابط الشرعية لضمان العدالة والمصلحة

تعتبر الضوابط الشرعية في عقد الإجارة من أهم العناصر التي تضمن تحقيق العدالة والمصلحة للطرفين، وهو ما ينسجم مع مقاصد الشريعة الإسلامية في حفظ الحقوق وتحقيق التوازن بين المصالح الاقتصادية والاجتماعية. فالعدالة في الإجارة تتطلب أن يكون العقد خالياً من الغرر والجهالة في شروطه، وأن يكون كل من المؤجر والمستأجر على علم تام بحقوقه وواجباته، بما يقي الطرفين من النزاعات المحتملة. ويشمل ذلك وضوح موضوع الإجارة، بحيث تكون العين أو المنفعة المؤجرة محددة ومعينة بدقة، وتحديد الأجرة أو المقابل المالي بدقة ووضوح، وعدم جواز تعديلها بطرق غير متفق عليها خلال مدة العقد. كما يجب تحديد مدة العقد بدقة لتفادي أي لبس أو اختلاف حول حق الانتفاع، وضمان التزام الطرفين بالشروط المتفق عليها<sup>3</sup>.

وتشمل الضوابط الشرعية كذلك أهلية الأطراف المتعاقدة، بحيث يكون المؤجر مالكاً صحيحاً للعين المؤجرة، قادراً على التصرف فيها، والمستأجر أهلاً لتحمل المسؤولية المالية والقانونية المرتبطة بالانتفاع بالعين. ويقتضي ذلك أن يكون العقد قائماً

1 - ابن قدامة، مرجع سابق، ص 25.

2 - القرطبي، عبد الله بن أحمد، الجامع لأحكام القرآن، دار المعرفة، بيروت، 1997، ص 28.

3 - القرطبي، عبد الله بن أحمد، مرجع سابق، ص 43.

على رضا الطرفين، بعيداً عن أي إكراه أو ضغط، بما يحفظ حرية الاختيار ويحقق العدالة التعاقدية. كما تُعدّ الصيغة العقدية التي تُعقد بها الإجارة جزءاً من الضوابط الشرعية، فلا بد أن تتضمن إقراراً واضحاً بالالتزام بالحقوق والواجبات، سواء كان العقد كتابياً أو شفهيّاً، مع مراعاة ما تفرضه القوانين المحلية من متطلبات رسمية لضمان حماية الحقوق<sup>1</sup>.

ويكمن الهدف من هذه الضوابط في ضمان تحقيق المصلحة الشرعية والاقتصادية على حد سواء، بحيث يحقق العقد نتائج عادلة للطرفين، دون الإضرار بالمستأجر أو المؤجر. ويتميز عقد الإجارة عن العقود المماثلة مثل البيع، والكرء، والجعالة، بكونه يركز على منح الانتفاع بعين أو منفعة محددة دون نقل الملكية، بينما يترتب على البيع انتقال ملكية العين، وفي الكراء يكون التركيز على استخدام العقار أو العين مقابل أجر شهري محدد، أما الجعالة فتركز على إنجاز عمل معين مقابل أجر متفق عليه. ويبرز هذا التمييز أهمية الإجارة في أنها تتيح للمستأجر الاستفادة من العين أو المنفعة بشكل محدود ومرن، مع الالتزام بالشروط المتفق عليها، بما يحقق الاستخدام الأمثل للموارد ويحافظ على حقوق المؤجر<sup>2</sup>.

كما تسهم هذه الضوابط في تحديد المسؤوليات بين الأطراف، فالملكية تبقى للمؤجر، بينما تتحمل المستأجر مسؤولية الحفاظ على العين وعدم الإضرار بها أو استخدام المنفعة بطرق مخالفة للعقد، وهو ما يعكس التوازن الذي تسعى الشريعة إلى تحقيقه بين حرية الاستفادة وحق الملكية. إضافة إلى ذلك، تُعتبر الضوابط الشرعية وسيلة للتمييز بين الإجارة والتمويل بالمرابحة أو المشاركة، حيث تلتزم الإجارة بمبدأ الانتفاع فقط دون تحمل المستأجر لمخاطر الملكية، بينما تُسهم العقود الأخرى في نقل المخاطر أو الملكية بشكل جزئي أو كامل، مما يجعل لكل عقد أهدافه ومخاطره الخاصة وفق الإطار الشرعي والاقتصادي.

وفي السياق المعاصر، تم اعتماد هذه الضوابط لتطوير أشكال حديثة للإجارة تلي احتياجات الأسواق المالية والمصرفية، مثل الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك، حيث تُطبق القواعد الشرعية نفسها مع مراعاة مرونة العقود، وضمان حماية الأطراف، وتحقيق الربحية المشروعة، بما يتماشى مع متطلبات الاقتصاد الحديث. وبذلك، يصبح عقد الإجارة أداة فقهية عملية، توازن بين الالتزام الشرعي والفاعلية الاقتصادية، وتدعم التنمية المستدامة، وتحقق المصلحة العامة من خلال تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بطريقة شفافة وعادلة.

### المطلب الثاني: التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في التمويل الإسلامي

يشكل المطلب الثاني امتداداً عملياً للتمهيد النظري الذي تم تناوله في المطلب الأول، حيث يركز على كيفية توظيف عقد الإجارة في النظام المالي الإسلامي المعاصر. ويهدف هذا المطلب إلى إبراز التطبيقات العملية للإجارة في المؤسسات المالية والمصارف الإسلامية، مع التركيز على الصيغ الحديثة التي طُورت لتلبية احتياجات الأفراد والشركات وفق الضوابط الشرعية، مثل الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك.

ويتناول المطلب دراسة أثر الإجارة في تعزيز التمويل والاستثمار، وتحقيق الربحية المشروعة، مع مراعاة العدالة وحفظ حقوق الأطراف، بما يعكس التكامل بين الالتزام الشرعي والمتطلبات الاقتصادية المعاصرة. كما يسعى المطلب إلى تحليل الفوائد والمخاطر المرتبطة بهذه التطبيقات، واستعراض التجارب العملية للمصارف الإسلامية، لا سيما في سياق الاقتصاد الوطني، مع تقديم رؤية متكاملة لدور الإجارة كأداة مالية فعّالة لدعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

1 - ابن قدامة، عبد الله بن أحمد. المغني في الفقه الحنبلي، مرجع سابق، ص 21.

2 - القرضاوي، يوسف، الفقه الإسلامي وأدلته: المعاملات المالية، القاهرة: دار الفكر العربي، 2000، ص 46.

### الفرع الأول: الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك

يشكل هذا الفرع دراسة تحليلية لصيغ عقد الإجارة المعاصرة التي تعتمد المصارف الإسلامية لتلبية متطلبات التمويل والاستثمار في ظل الاقتصاد الحديث، مع الالتزام التام بالضوابط الشرعية. ويركز على الصيغتين الرئيسيتين: الإجارة التشغيلية، التي تسمح بالانتفاع بالعين المؤجرة لفترة محددة مقابل أجر معلوم دون انتقال ملكيتها، والإجارة المنتهية بالتملك، التي تمنح المستأجر إمكانية امتلاك العين المؤجرة بعد نهاية العقد وفق دفعات متفق عليها مسبقاً.

ويهدف هذا الفرع إلى إبراز الدور الاقتصادي والاجتماعي لعقد الإجارة في تسهيل الوصول إلى الموارد والأصول الضرورية للأفراد والمؤسسات، مع تحقيق التوازن بين الربحية والالتزام الشرعي. كما يسعى إلى توضيح كيفية تكيف هذه الصيغ لتناسب مع متطلبات التمويل المعاصر، بما يدعم التنمية المالية ويعزز استدامة الاستثمار، ويتيح للمستفيدين مرونة أكبر في إدارة مواردهم دون اللجوء إلى التمويل الربوي.

### الفقرة الأولى: تعريف كل من الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك، وشرح خصائص كل منهما من حيث الملكية والمخاطر والمسؤولية.

تمثل الإجارة أحد العقود الأساسية في الفقه الإسلامي، وقد تطورت مع ظهور المصارف الإسلامية لتلبية متطلبات التمويل المعاصر. ومن أبرز الصيغ التي تم تطويرها للإجارة: الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك، حيث تلي كل صيغة احتياجات محددة للمستثمرين والمؤسسات وفق الضوابط الشرعية، مع مراعاة توزيع المخاطر والمسؤوليات بشكل متوازن بين الأطراف.

### أولاً: الإجارة التشغيلية

الإجارة التشغيلية هي عقد يمنح المستأجر حق الانتفاع بعين محددة لفترة زمنية متفق عليها مقابل أجر معلوم، دون أن تنتقل ملكية العين إلى المستأجر عند انتهاء العقد<sup>1</sup>. ويُعد هذا النوع من الإجارة من أكثر الصيغ استخداماً في تمويل المعدات والمركبات والأجهزة الصناعية والخدمات التقنية، حيث يسمح للمؤسسات والأفراد بالاستفادة من الأصول دون الحاجة إلى تملكها مباشرة، مما يخفف من الأعباء المالية ويزيد من مرونة إدارة الموارد.

تميز الإجارة التشغيلية بعدة خصائص رئيسية، منها:

1. **عدم انتقال الملكية:** تظل ملكية العين المؤجرة للمؤجر طوال مدة العقد وبعد انتهائه، وهو ما يميز الإجارة التشغيلية عن عقود البيع أو الإجارة المنتهية بالتملك.
2. **توزيع المخاطر:** يتحمل المؤجر المخاطر المرتبطة بالملكية الأساسية والصيانة الرئيسية للعين، بينما يلتزم المستأجر بالمسؤولية عن الاستخدام العادي للعين وفق شروط العقد.
3. **مرونة التوظيف:** يمكن استخدام هذه الصيغة لتمويل مختلف أنواع الأصول. بما فيها المعدات الإنتاجية والمركبات والأجهزة التقنية، بما يعزز من القدرة التنافسية للمستثمرين ضمن إطار شرعي محدد.

<sup>1</sup> - القرضاوي، يوسف، الفقه الإسلامي وأدلته: المعاملات المالية، مرجع سابق، ص50.

4. الالتزام بالضوابط الشرعية: يشترط وضوح العقد، تحديد مدة الانتفاع، مقدار الأجرة، وشروط الاستخدام، بما يضمن العدالة وحماية حقوق الطرفين.

من خلال هذه الخصائص، تُظهر الإجارة التشغيلية كفاءة كأداة تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتساهم في دعم النمو الاقتصادي دون اللجوء إلى التمويل الربوي، كما توفر مرونة أكبر للمستأجر في إدارة الموارد المالية والاقتصادية<sup>1</sup>.

ثانياً: الإجارة المنتهية بالتملك: الإجارة المنتهية بالتملك هي صيغة عقدية تمزج بين الانتفاع بالعين المؤجرة وفرصة التملك النهائي بعد انتهاء مدة العقد، وذلك مقابل دفعات مالية محددة يتم الاتفاق عليها مسبقاً بين الطرفين<sup>2</sup>. وتتيح هذه الصيغة للمستأجر الاستفادة الفورية من العين المؤجرة، مع إمكانية التملك التدريجي للأصل في نهاية مدة العقد، ما يجعلها وسيلة تمويلية مرنة وفعالة للمستفيدين الذين يهدفون إلى التملك دون اللجوء إلى التمويل التقليدي القائم على الفائدة.

تتميز الإجارة المنتهية بالتملك بعدة خصائص رئيسية:

1. انتقال الملكية بعد انتهاء العقد: يحق للمستأجر الحصول على ملكية العين المؤجرة بعد استكمال دفعات محددة، ما

يجعل هذه الصيغة أكثر ملاءمة لتمويل العقارات والمركبات والأصول طويلة الأمد.

2. توزيع المخاطر: يتحمل المؤجر المخاطر المتعلقة بالملكية الأساسية والتأمين، بينما يتحمل المستأجر مسؤولية الاستخدام والصيانة المعتادة خلال فترة الانتفاع، مما يعكس عدالة في توزيع المسؤوليات بين الطرفين.

3. التخطيط المالي والتملك التدريجي: تتيح هذه الصيغة للمستأجر تنظيم أعبائه المالية على فترة زمنية محددة، بما يسهل التخطيط المالي ويعزز القدرة على الاستثمار دون ضغوط مالية كبيرة.

4. الامتثال للضوابط الشرعية: يشترط العقد الالتزام بكافة أحكام الشريعة الإسلامية، بما في ذلك تحديد الأجرة بشكل عادل، وضمان عدم الإضرار بأي طرف، وتحقيق العدالة المالية والاجتماعية، وهو ما يعزز من مصداقية العمليات ويضمن استقرار العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

تجمع الإجارة المنتهية بالتملك بين الفوائد الاقتصادية والمرونة الشرعية، فهي تتيح الانتفاع الفوري بالأصول وتوفر فرصة للتملك التدريجي، مما يجعلها صيغة مناسبة لتلبية احتياجات التمويل الإسلامي المعاصر، سواء للأفراد أو للمؤسسات، وتعد أداة مهمة للمصارف الإسلامية لتوسيع قاعدة عملائها وتعزيز الربحية والاستقرار المالي للمستفيدين.

الفقرة الثانية: موقف الفقهاء والمجامع الفقهية من تطبيق هذه الصور، وبيان مدى توافقها مع أحكام الشريعة.

تناول الفقهاء والمجامع الفقهية تطبيق صيغ عقد الإجارة المعاصرة، وخاصة الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك، مع التركيز على مدى توافقها مع أحكام الشريعة الإسلامية. وقد أجمعت غالبية الفقهاء على جواز استخدام هذه الصيغ بشرط الالتزام بضوابط الشريعة في العقود المالية، وعدم التعدي على حقوق الطرفين، وحفظ الملكية ووضوح الشروط والأجرة.

1 - القرضاوي، يوسف، الفقه الإسلامي وأدلته: المعاملات المالية، مرجع سابق، ص42.

2 - العزازي، محمد سعيد، عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة، مرجع سابق، ص61.

**أولاً: موقف الفقهاء من الإجارة التشغيلية:** تُعد الإجارة التشغيلية امتداداً لمبدأ الإجارة التقليدية، وقد اعتبرها الفقهاء جائزة طالما أن العقد يحقق شروط الصحة الأساسية، وهي: أهلية الطرفين، وضوح موضوع العقد، تحديد الأجرة، ومدة الانتفاع<sup>1</sup>.

ويرى الفقهاء أن هذه الصيغة تتوافق مع مقاصد الشريعة في تشجيع الاستثمار وتيسير الانتفاع بالأصول دون الحاجة إلى تحويل الملكية، وتجنب الربا والفوائد الربوية. كما يؤكد الفقهاء أن الإجارة التشغيلية تتيح توزيعاً عادلاً للمخاطر بين المؤجر والمستأجر، حيث يظل المؤجر مالك الأصل ويتحمل المخاطر الأساسية، بينما يلتزم المستأجر بالمسؤولية التشغيلية اليومية، ما يعكس العدالة والمصلحة المشتركة<sup>2</sup>.

**ثانياً: موقف الفقهاء من الإجارة المنتهية بالتمليك:** الإجارة المنتهية بالتمليك أيضاً محل اتفاق فقهي على مشروعيتها، مع مراعاة الشروط الأساسية لصحة العقد. وقد أشارت المجامع الفقهية المعاصرة إلى أنها صيغة ناجعة للتمويل الإسلامي، لأنها تمكن المستأجر من الانتفاع الفوري بالأصل مع حق التملك التدريجي بعد نهاية العقد، بما يتوافق مع أحكام الشريعة في منع الربا والحفاظ على حقوق الأطراف، وتبرز أهمية هذه الصيغة في سياق المصارف الإسلامية، حيث تسمح بتقديم حلول تمويلية مرنة تتناسب مع احتياجات الأفراد والمؤسسات، دون مخالفة المبادئ الشرعية، مع ضمان وضوح الالتزامات المالية والمسؤوليات القانونية.

### ثالثاً: تقييم التوافق مع أحكام الشريعة

يشير الفقهاء والمجامع الفقهية إلى أن كلا الصيغتين تحققان مقاصد الشريعة في المعاملات المالية، من حيث:

1. تحقيق العدالة بين الأطراف: إذ يتم تحديد الأجرة، توزيع المخاطر والمسؤوليات بوضوح، مع منع أي ضرر للطرفين.

2. الامتثال لضوابط الملكية: فالإجارة التشغيلية لا تنقل الملكية، بينما الإجارة المنتهية بالتمليك تنقلها تدريجياً بعد استكمال المدفوعات، مع مراعاة أحكام الشريعة.

3. دعم الاقتصاد والتنمية المالية: تتيح الصيغ المعاصرة للتمويل الإسلامي فرصة الوصول إلى الموارد والأصول بطريقة مشروعة، مما يعزز الاستثمار والنمو الاقتصادي.

ويمكن القول إن الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك تمثلان صيغاً معاصرة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتحافظان على التوازن بين الالتزامات الاقتصادية والشرعية، مع توفير أدوات تمويلية مرنة تتلاءم مع متطلبات العصر الحديث، وتدعم التنمية المالية والاجتماعية بشكل مستدام<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: دور عقد الإجارة في التنمية المالية والاجتماعية المعاصرة

يشكل عقد الإجارة أداة فعّالة في تعزيز التنمية المالية والاجتماعية في المجتمعات الإسلامية، حيث يوفر وسيلة مرنة للتمويل والاستثمار للأفراد والمؤسسات ضمن إطار شرعي يراعي العدالة وحماية الحقوق. من خلال الإجارة التشغيلية، يمكن للمستثمرين الانتفاع بالأصول لفترات محددة مقابل أجر معلوم، دون الحاجة إلى تملكها مباشرة، ما يقلل المخاطر المالية و يتيح توزيع الموارد بكفاءة أكبر، ويعزز القدرة الإنتاجية للمؤسسات المختلفة.

1 - القرطبي، عبد الله بن أحمد، الجامع لأحكام القرآن، دار المعرفة، بيروت، 1997، ص16.

2 - القرضاوي، يوسف، الفقه الإسلامي وأدلته: المعاملات المالية، مرجع سابق، ص20.

3 - العزاي، محمد سعيد، عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة، مرجع سابق، ص19.

أما الإجارة المنتهية بالتملك، فتتيح للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة أولاً ثم تملكها لاحقاً بعد انتهاء مدة العقد مقابل دفعات مالية محددة، مما يسهم في توسيع فرص التملك وتحقيق الاستقرار المالي للمستفيدين. هذه الصيغة تمكن الأفراد والمؤسسات من التخطيط المالي الطويل الأمد وتحقيق أهدافهم الاستثمارية بطريقة متوافقة مع الشريعة الإسلامية، دون اللجوء إلى التمويل الربوي.

#### الفقرة الأولى: دور الإجارة في المصارف الإسلامية كأداة تمويل واستثمار

تعتبر الإجارة من الأدوات التمويلية والاستثمارية الأساسية في المصارف الإسلامية، إذ تمكن هذه المؤسسات من تقديم حلول مالية متوافقة تماماً مع أحكام الشريعة الإسلامية، تتيح للعملاء الانتفاع بالأصول مقابل أجر محدد دون الوقوع في محظورات الربا<sup>1</sup>. وتنبع أهمية الإجارة من قدرتها على تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات من الموارد اللازمة لتشغيل مختلف المشاريع الاقتصادية، سواء كانت مشاريع صغيرة، متوسطة، أو كبرى، بما يسهم في تعزيز الإنتاجية ودعم نمو الأنشطة التجارية والصناعية والزراعية. ومن خلال هذا الدور، توفر الإجارة أداة مرنة تساعد المصارف الإسلامية على تنويع منتجاتها المالية، وزيادة فعالية الخدمات المصرفية، مع ضمان الالتزام بالضوابط الشرعية، ما يجعلها ركيزة أساسية في استراتيجيات التمويل الإسلامي المعاصر.

كما تلعب الإجارة دوراً حيوياً في تحفيز حركة الاستثمار في الاقتصاد الوطني، إذ تعمل على استغلال الأصول المتاحة بكفاءة عالية، مع توزيع المخاطر المالية بين المصرف والمستفيد بطريقة عادلة، بما يحقق مبادئ العدالة والشفافية التي نصت عليها الشريعة الإسلامية<sup>2</sup>. وتتيح الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك للمستفيدين مرونة كبيرة في إدارة أصولهم واستثماراتهم، من خلال الانتفاع بالأصول لفترة محددة، أو التملك التدريجي للأصول عبر الأقساط، مما يعزز قدرتهم على التخطيط المالي السليم وتنمية مشاريعهم بفاعلية أكبر.

وتسهم هذه الصيغ المعاصرة من الإجارة في توسيع قاعدة التملك والتمويل، وهو ما يعزز القدرة التنافسية للمستثمرين ويزيد من حجم الأنشطة الاقتصادية، إذ توفر للمستأجرين إمكانية الاستفادة من الموارد الاقتصادية دون الحاجة إلى الالتزام بأعباء مالية كبيرة دفعة واحدة. كما تدعم الإجارة التكافل الاجتماعي من خلال خلق فرص متساوية للاستفادة من الموارد، بما يتيح لعدد أكبر من الأفراد والمؤسسات المشاركة في الأنشطة الاقتصادية، وهو ما يعكس التوازن بين الأهداف الربحية والالتزام الشرعي، ويعزز من التنمية المالية والاجتماعية المستدامة<sup>3</sup>.

علاوة على ذلك، تُعدّ الإجارة أداة فعالة للحد من المخاطر المالية المرتبطة بالتمويل التقليدي القائم على الفوائد، حيث توزع المخاطر بشكل عادل بين المصرف والمستفيد، مع الحفاظ على حقوق الطرفين. ويتيح هذا التوزيع المرن للمخاطر تعزيز استقرار النظام المصرفي الإسلامي، وضمان استدامة المشاريع الاستثمارية المختلفة، سواء على مستوى الأفراد أو الشركات أو المؤسسات الكبيرة<sup>4</sup> كما أن الالتزام بالشروط والضوابط الشرعية في الإجارة يعزز الثقة بين الأطراف، ويقلل من فرص التراعات المالية أو القانونية، مما يسهم في تحقيق بيئة اقتصادية مستقرة وآمنة.

1 - القرضاوي، يوسف، الفقه الإسلامي وأدلته: المعاملات المالية مرجع سابق، ص32.

2 - العزازي، محمد سعيد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة، مرجع سابق، ص20.

3 - الكتيبي، فاطمة الزهراء، وسعيد، يوسف التمويل الإسلامي وعقد الإجارة: دراسة فقهية تطبيقية، ص38.

4 - القرضاوي، يوسف، الفقه الإسلامي وأدلته: المعاملات المالية مرجع سابق، ص45.

وفي ضوء ما سبق، يظهر جلياً أن الإجارة ليست مجرد عقد مالي بل هي أداة استراتيجية تدمج بين التمويل والاستثمار من جهة، والالتزام الشرعي وتحقيق العدالة من جهة أخرى، بما يجعلها إحدى الركائز الأساسية للتمويل الإسلامي المعاصر. إذ توفر المصارف الإسلامية من خلالها وسيلة عملية لتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية، من خلال دعم المشاريع الاستثمارية، وتوسيع قاعدة التملك والتمويل، وتعزيز التكافل الاجتماعي، وتنشيط حركة الاستثمار، وتحقيق التوازن بين الربحية والالتزام الشرعي في الوقت ذاته<sup>1</sup>. ومن هذا المنطلق، يمكن القول إن الإجارة تمثل نموذجاً متكاملًا للتمويل الإسلامي المستدام، قادراً على تلبية احتياجات الاقتصاد الحديث مع الحفاظ على المبادئ الشرعية والضوابط الأخلاقية، بما يحقق أهداف التنمية المستدامة على المستوى المالي والاجتماعي.

### الفقرة الثانية: أثر الإجارة في تحقيق التنمية المالية والاجتماعية

تلعب الإجارة دوراً جوهرياً في تحقيق التنمية المالية والاجتماعية، إذ تُقدم وسيلة مرنة للتمويل والاستثمار تتيح للأفراد والمؤسسات الاستفادة من الموارد الاقتصادية بطريقة شرعية ومنظمة، دون اللجوء إلى الفوائد الربوية المحرمة في الشريعة الإسلامية. ومن خلال توزيع المخاطر المالية بشكل عادل بين المصرف والمستفيد، تسهم الإجارة في ضمان استقرار النظام المالي، مما يعزز الثقة بين الأطراف ويحفز المشاركة في النشاط الاقتصادي بشكل مستدام<sup>2</sup>.

كما أن الإجارة تُعد أداة فعالة لضمان العدالة الاقتصادية، إذ توفر قاعدة متوازنة بين حقوق المؤجر والمستأجر، وتحد من الاحتكار والاستغلال، من خلال تحديد الأجر بدقة ووضع الضوابط الشرعية التي تحكم العقد، بما يحقق التوازن بين المنفعة والواجب وتعكس هذه الضوابط التزام المصارف الإسلامية بالمقاصد الشرعية، حيث تُراعي مصالح الطرفين، وتضمن العدالة في التعاملات المالية، وتحد من النزاعات القانونية، وهو ما يعزز مصداقية النظام المصرفي الإسلامي أمام المجتمع.

بالإضافة إلى ذلك، تساهم الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك في دعم التكافل الاجتماعي، إذ تتيح لأعداد أكبر من الأفراد والمؤسسات فرصة الوصول إلى الموارد الاقتصادية والاستثمارية، مما يخلق بيئة تمكينية للمجتمع بأكمله ويعزز القدرة على تنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة<sup>3</sup>. ومن خلال هذه المرونة، تستطيع المصارف الإسلامية تقديم حلول تمويلية متكاملة توازن بين الربحية والالتزام الشرعي، وتدعم التنمية المستدامة على المستويين المالي والاجتماعي، بما يحقق أهداف العدالة الاقتصادية والتوزيع العادل للثروة.

وعليه، فإن الإجارة تمثل نموذجاً عملياً للتمويل الإسلامي الذي يحقق التنمية المتكاملة، إذ تدمج بين الاستثمار الفعال للموارد، والالتزام بالضوابط الشرعية، وتحقيق العدالة الاقتصادية، ودعم التكافل الاجتماعي، بما يسهم في بناء مجتمع متوازن قادر على مواجهة التحديات الاقتصادية المعاصرة بطريقة مستدامة وشرعية.

### الخاتمة

شكلت دراسة عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة محاولة لتسليط الضوء على أهميته كأداة تمويلية واستثمارية متوافقة مع الضوابط الشرعية، قادرة على تحقيق التوازن بين الربحية والالتزام الشرعي، والمساهمة في التنمية المالية والاجتماعية.

1 - العززي، محمد سعيد. عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة، مرجع سابق، ص 42.

2 - العلي، أحمد محمد، الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية. مرجع سابق، ص 50.

3 - العلي، أحمد محمد الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية. مرجع سابق، ص 30.

وقد أظهرت الدراسة أن الإجارة لا تقتصر على كونها عقداً تنظيمياً للانتفاع بالمنافع، بل تتجاوز ذلك لتصبح وسيلة فعّالة لدعم المشاريع الاقتصادية، وتنشيط حركة الاستثمار، وتعزيز التكافل الاجتماعي، مع ضمان العدالة بين المؤجر والمستأجر.

كما بينت الدراسة أن التطبيقات المعاصرة للإجارة، سواء الإجارة التشغيلية أو الإجارة المنتهية بالتملك، توفر حلولاً تمويلية مرنة، تتيح للأفراد والمؤسسات الانتفاع بالأصول أو التملك التدريجي لها، بما يساهم في توسيع قاعدة التملك والتمويل، وتقليل الاعتماد على التمويل التقليدي القائم على الفوائد، وبالتالي تعزيز استقرار النظام المصرفي الإسلامي.

#### أولاً: النتائج

1. **توافق الإجارة مع الشريعة الإسلامية:** ثبت أن الإجارة، في صورها التقليدية والمعاصرة، تتوافق مع أحكام القرآن الكريم والسنة النبوية، مع الالتزام بالشروط والضوابط الشرعية لضمان العدالة بين الأطراف.
2. **فعالية الإجارة في التمويل الإسلامي:** الإجارة التشغيلية والمنتهية بالتملك أثبتت كفاءتهما في تمويل المشاريع الاقتصادية وتلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات بطريقة مرنة، تضمن توزيع المخاطر بشكل عادل.
3. **دور الإجارة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية:** ساهمت الإجارة في تعزيز الإنتاجية، ودعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة، وتوسيع قاعدة التملك، بما يعزز التكافل الاجتماعي ويحقق التوازن بين الربحية والالتزام الشرعي.
4. **الإجارة كأداة استثمارية مرنة:** أظهرت الدراسة أن الإجارة توفر حلولاً مبتكرة لتطوير المصارف الإسلامية، بما يمكنها من تنويع المنتجات المالية وزيادة فعالية الخدمات المصرفية.

#### ثانياً: المقترحات

1. **تعزيز التوعية الشرعية والاقتصادية:** تنظيم ورش عمل ودورات تدريبية لتعريف العملاء والمؤسسات بالمزايا الشرعية والاقتصادية لعقد الإجارة، لضمان الاستخدام الأمثل للأدوات التمويلية الإسلامية.
  2. **تطوير صيغ الإجارة الحديثة:** تشجيع البنوك الإسلامية على ابتكار صيغ جديدة للإجارة، تراعي تنوع احتياجات العملاء مع الحفاظ على الضوابط الشرعية.
  3. **تعزيز الرقابة الشرعية والمالية:** تكثيف دور الهيئات الشرعية في المصارف الإسلامية لضمان التزام العقود بالضوابط الشرعية وتحقيق العدالة المالية.
  4. **تعميم التجارب الناجحة:** الاستفادة من التجارب العملية الناجحة في المصارف المحلية والدولية، مثل الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك، لتوسيع نطاق تطبيق هذه الأدوات في التمويل الإسلامي.
  5. **ربط الإجارة بالتنمية المستدامة:** تشجيع استخدام الإجارة في تمويل المشاريع التي تحقق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة، مع التركيز على دعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة لتعزيز التكافل الاقتصادي والاجتماعي.
- بمّ هذه النتائج والمقترحات، يمكن للمصارف الإسلامية أن تعزز دورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتوفر حلول تمويلية واستثمارية متوافقة مع الشريعة، بما يضمن استدامة القطاع المصرفي الإسلامي وفعاليته في تحقيق الأهداف المالية والاجتماعية.

المراجع والمصادر:

- العزازي، محمد سعيد. (2018). عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة. القاهرة: دار الفكر العربي.
- القرضاوي، يوسف. (2000). الفقه الإسلامي وأدلته: المعاملات المالية. القاهرة: دار الشروق.
- القرطبي، محمد بن أحمد. (1997). الجامع لأحكام القرآن. القاهرة: دار الفكر.
- ابن قدامة، محمد بن أبي بكر. (1995). المغني في الفقه الحنبلي. بيروت: دار الفكر.
- الكنتي، فاطمة الزهراء، و يوسف، سعيد بن. (2015). التمويل الإسلامي وعقد الإجارة: دراسة فقهية تطبيقية. أبوظبي: دار الكتب الجامعية.
- العلي، أحمد محمد. (2016). الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية. الرياض: مكتبة العلوم الشرعية.
- حامد، حسن أحمد. (2017). الإجارة التشغيلية وأثرها على الاستثمار في المصارف الإسلامية. القاهرة: دار المعرفة الاقتصادية.
- الخليمي، محمد. (2010). فقه المعاملات المالية الإسلامية. بيروت: دار النهضة العربية.
- ابن عثيمين، محمد صالح. (2003). الفتاوى في المعاملات. الرياض: مكتبة الرشد.
- النووي، يحيى بن شرف. (1999). المجموع شرح المهذب. بيروت: دار الفكر.