

163762 - يؤجر بيته بشرط أن يأتي بالأجرة في نهاية المدة ويسترد البيت

السؤال

في بلادنا نوع جديد لتأجير المنازل على النحو التالي *يقوم المؤجر بتأجير البيت على النحو التالي : 1- لمدة عامين 2- بمبلغ يزيد في إجماله الضعف عن إيجاره الشهري 3- يستلم المبلغ كاملاً قبل بمجرد التوقيع على العقد 4- يرد كامل المبلغ بعد انتهاء العقد دون زيادة أو نقصان شرط أن يستلم المنزل كما سلمه دون أي أعطال . 5- لا يحق للمستأجر إعادة تأجير المنزل. السؤال بفروعه " جزاكم الله خيراً " : 1- مانوع هذا العقد ؟ 2- ما حكم هذا العقد ؟ 3- هل يعتبر تحايل على القرض الذي يجر منفعه ؟ 4- ماذا يترتب " شرعياً " اذا صح العقد طبعاً " في حال عدم الوفاء من أي من الطرفين ؟ 5- في حالة الحاقه بالرهن او الدين " اذا صح العقد طبعاً " فهل يحق للمستأجر إعادة إيجاره إن قبل المؤجر بذلك ؟ 6- ما هو تصويب هذا العقد شرعاً .
بارك الله فيكم

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً :

إذا كان المستأجر يدفع المال ، ويستعمل السكن ، على أن يسترد ماله بعد نهاية المدة ، فهذه حيلة على القرض الربوي المحرم ، وهو قرض جر نفعاً ، والنفع هنا هو سكنى الدار مجاناً .
ولو كان هذا من باب الإجارة الحقيقية ، لما كان هناك وجه لاسترداد المال ؛ لأن المال يكون في مقابل المنفعة .
وهذا العقد يدخل فيما هو معروف عند الفقهاء ببيع الأمانة أو بيع الوفاء ، وهو أن يبيع السلعة بشرط أن البائع متى رد الثمن يرد المشتري إليه المبيع ، وهو بيع محرم لا يصح عند جمهور الفقهاء ، وقد صدر في تحريمه قرار من مجمع الفقه الإسلامي ، وينظر نصه في جواب السؤال رقم (2147)
ولا يخفى أن الإجارة نوع من البيع ، فهي بيع للمنفعة ، فالمالك هنا يبيع منفعة السكنى ، على أنه متى رد الثمن (الأجرة) رد المستأجر البيت .

قال في "مطالب أولي النهى" (4/3) : " (وقال الشيخ) تقي الدين : (بيع الأمانة المضمونة) على القابض هو (اتفاقهما) ؛ أي المتعاقدين (على أن البائع إذا جاء المشتري بالثمن أعاد عليه) ؛ أي على البائع (ملكه) المأخوذ منه (ينتفع به) ؛ أي :
بالبيع (مشترٍ ؛ بإجارة وسكن ونحوه) ؛ كركوب ما يركب ، وحلب ما يحلب ، (وهو) : عقد البيع على هذه الكيفية (باطل بكل حال ، ومقصودهما) ؛ أي : المتبايعين (إنما هو الربا بإعطاء دراهم بدراهم لأجل ، ومنفعة الدار ربح) ؛ فهو في المعنى قرض بعوض ، والواجب رد المبيع إلى البائع ، ورد البائع إلى المشتري ما قبضه منه ثمناً عن المبيع . لكن يحسب للبائع منه

ما قبضه المشتري من المال الذي سميًا أجرة . وإن كان المشتري هو الذي سكن ; حسب عليه أجرة المثل ; فتحصل المقاصة بقدره ، ويرد الفضل " انتهى .

ثانيا :

تصحیح هذا العقد ، يكون بجعله إجارة حقيقية ، بأن يستأجر منه السكن بأجرة لا ترد .

أو بجعله قرضا حسنا ، لا تشتط فيه منفعة ، فلو أقرضه واستأجر منه من غير اشتراط ، لزم أن يستأجر بأجرة المثل . قال ابن قدامة رحمه الله في "الكافي" (70 /2) : " ولا يجوز أن يُشترط في القرض شرط يجر به نفعاً ، مثل أن يشترط رد أجود منه ، أو أكثر ، أو أن يبيعه أو أن يشتري منه ، أو يؤجره أو يستأجر منه ، أو يهدي له ، أو يعمل له عملاً ونحوه ؛ لأن النبي صلى الله عليه و سلم [نهى عن بيع وسلف] رواه الترمذي وقال : حديث حسن صحيح". وقال البيهوتي في "كشاف القناع" (317 /3) : " (كشرط) المقرض (زيادة وهدية ، وشرط ما يجر نفعاً ، نحو أن يسكنه المقرض داره مجاناً ، أو رخيصة ، أو يقضيه خيراً منه) فلا يجوز ؛ لأن القرض عقد إرفاق وقربة ؛ فإذا شرط فيه الزيادة أخرجته عن موضوعه " انتهى.

وقال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله : " وَالْمَنْعُ مِنْ هَذِهِ الْحِيلِ هُوَ الصَّحِيحُ قَطْعًا ، لِمَا رَوَى عَبْدُ اللَّهِ بْنُ عَمْرٍو أَنَّ النَّبِيَّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - قَالَ : " لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ ، وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ ، وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ ، وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ " رَوَاهُ الْأَيْمَةُ الْخَمْسَةُ : أَحْمَدُ وَأَبُو دَاوُدَ وَالنَّسَائِيُّ وَالتِّرْمِذِيُّ وَابْنُ مَاجَهَ ، وَقَالَ التِّرْمِذِيُّ : حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ ، فَنَهَى - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - عَنِ أَنْ يُجْمَعَ بَيْنَ سَلْفٍ وَبَيْعٍ ، فَإِذَا جُمِعَ بَيْنَ سَلْفٍ وَإِجَارَةٍ فَهُوَ جَمْعٌ بَيْنَ سَلْفٍ وَبَيْعٍ ، أَوْ مِثْلُهُ ، وَكُلُّ تَبَرُّعٍ يَجْمَعُهُ إِلَى الْبَيْعِ وَالْإِجَارَةِ ، مِثْلُ : الْهَبَةِ وَالْعَارِيَةِ ، وَالْعَرِيَّةِ ، وَالْمُحَابَاةِ فِي الْمُسَاقَاةِ وَالْمُزَارَعَةِ وَالْمُبَايَعَةِ ، وَغَيْرِ ذَلِكَ : هِيَ مِثْلُ الْقَرْضِ . فَجَمَاعٌ مَعْنَى الْحَدِيثِ : أَنْ لَا يُجْمَعَ بَيْنَ مُعَاوَضَةٍ وَتَبَرُّعٍ ؛ لِأَنَّ ذَلِكَ التَّبَرُّعُ إِنَّمَا كَانَ لِأَجْلِ الْمُعَاوَضَةِ ، لَا تَبَرُّعًا مُطْلَقًا ، فَيَصِيرُ جُزْءًا مِنَ الْعَوَضِ ، فَإِذَا اتَّفَقَا عَلَى أَنَّهُ لَيْسَ بِعَوَضٍ جَمَعًا بَيْنَ أَمْرَيْنِ مُتَنَافِيَيْنِ ، فَإِنَّ مَنْ أَقْرَضَ رَجُلًا أَلْفَ دِرْهَمٍ ، وَبَاعَهُ سَلْعَةً تُسَاوِي خَمْسَمِائَةَ بِأَلْفٍ لَمْ يَرْضَ [بِالْإِقْتِرَاضِ] إِلَّا بِالثَّمَنِ الزَّائِدِ لِلْسَلْعَةِ ، وَالْمُشْتَرِي لَمْ يَرْضَ بِذَلِكَ الثَّمَنِ الزَّائِدِ إِلَّا لِأَجْلِ الْأَلْفِ الَّتِي اقْتَرَضَهَا ، فَلَا هَذَا بَاعٌ بِبَيْعٍ بِأَلْفٍ ، وَلَا هَذَا أَقْرَضَ قَرْضًا مَحْضًا ، بَلِ الْحَقِيقَةُ : أَنَّهُ أَعْطَاهُ الْأَلْفَ وَالسَّلْعَةَ بِالْفَيْنِ فَهِيَ مَسْأَلَةٌ " مَدَّ عَجْوَةٌ " ، فَإِذَا كَانَ الْمَقْصُودُ أَخْذَ أَلْفٍ بِأَكْثَرٍ مِنْ أَلْفٍ حَرْمٌ بِلَا تَرَدُّدٍ ، وَإِلَّا خَرَجَ عَلَى الْخِلَافِ الْمَعْرُوفِ . وَهَكَذَا مَنْ أَكْرَى الْأَرْضَ الَّتِي تُسَاوِي مِائَةَ بِأَلْفٍ ، وَأَعْرَاهُ الشَّجَرَ ، أَوْ رَضِيَ مِنْ ثَمَرِهَا بِجُزْءٍ مِنْ أَلْفٍ جُزْءٍ ، فَمَعْلُومٌ بِالْإِضْطِرَّارِ : أَنَّهُ إِنَّمَا تَبَرَّعَ بِالثَّمَرَةِ لِأَجْلِ الْأَلْفِ الَّتِي أَخَذَهَا ، وَأَنَّ الْمُسْتَأْجِرَ إِنَّمَا بَدَّلَ الْأَلْفَ لِأَجْلِ الثَّمَرَةِ ، فَالثَّمَرَةُ هِيَ جُلُّ الْمَقْصُودِ الْمَعْقُودِ عَلَيْهِ أَوْ بَعْضِهِ ، فَلَيْسَتْ الْحِيلَةُ إِلَّا ضَرْبًا مِنَ اللَّعِبِ [وَالْإِفْسَادِ] ، وَإِلَّا فَالْمَقْصُودُ الْمَعْقُودُ عَلَيْهِ ظَاهِرٌ . " انتهى من "القواعد النورانية" (204) ، وهو بنصه أيضا في "مجموع الفتاوى" (29/62) .

ثالثا :

إذا أقرض الإنسان غيره ، واشترط رهنا ، جاز ذلك ، لكن لو كان الرهن بيتا لم يجز أن يسكنه المقرض مجاناً ، ولا بأجرة فيها محاباة ، بل يلزمه أجرة المثل ، وإلا كان قرضا جر نفعاً .

قال ابن قدامة رحمه الله في "المغني" (250 /4) عن العين المرهونة : " ما لا يحتاج إلى مؤنة ، كالدار والمتاع ونحوه ، فلا يجوز

للمرتهن الانتفاع به بغير إذن الراهن بحال . لا نعلم في هذا خلافاً ؛ لأن الرهن ملك الراهن ، فكذلك نمائمه ومنافعه ، فليس لغيره أخذها بغير إذنه .

فإن أذن الراهن للمرتهن في الانتفاع بغير عوض ، وكان دين الرهن من قرض ، لم يجز ؛ لأنه يحصل قرضاً يجر منفعة ، وذلك حرام .

قال أحمد : أكره قرض الدور ، وهو الربا المحض . يعني : إذا كانت الدار رهناً في قرض ينتفع بها المرتهن ...
فأما إن كان الانتفاع بعوض ، مثل أن استأجر المرتهن الدار من الراهن بأجرة مثلها ، من غير محاباة ، جاز في القرض وغيره ، لكونه ما انتفع بالقرض ، بل بالإجارة .

وإن حاباه في ذلك فحكمه حكم الانتفاع بغير عوض ، لا يجوز في القرض ، ويجوز في غيره " انتهى .

وينظر : سؤال رقم (140078) .

والله أعلم .