

الشامل في الإجارة

صدر بإشراف وعناية من
شركة شوري للإستشارات الشرعية

المقدمة

بسم الله والحمد لله، والصلاة والسلام على سيدنا محمد الرحمة المهداة
والنعمة المسداة، وعلى آله وصحبه ومن والاه، وأما بعد

فقد أخذت شركة أعيان للإجارة والاستثمار على عاتقها منذ أن تأسست نشر
الثقافة المتعلقة بالتعامل بمنتج الإجارة كأداة استثمارية وتمويلية، وبيان منافعها
ومزاياها للمتعاملين بها، ولا تزال أعيان تضطلع بهذه المهمة، فما فتئت تنشر
المواد الإعلامية والدراسات التخصصية المتعلقة بالإجارة، كما عقدت منتدى خاصا
بالإجارة، وطبعت العديد من المواد العلمية في هذا الإطار، منها كتاب الفتاوى
الشرعية الذي ضم العديد من المسائل والأحكام في باب الإجارة، وكذلك قامت
بطباعة دليل إجراءات تنفيذ عمليات التأجير.

وها هي اليوم تضع بين يدي القارئ والباحث ما يمكن إن يكون نواة لموسوعة
علمية وعملية في الإجارة، جمعت فيه أحكام عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، وما
يزيد على (١١٠) فتوى صادرة عن هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة، ودليل
إجراءات تنفيذ عمليات التأجير، ونماذج متنوعة من عقود الإجارة، سواء كانت
إجارة تشغيلية أو تمويلية، وسواء كانت عقود تأجير أعيان أو أشخاص، وختمنا
هذا المصنف بفصل خاص بتعريف المصطلحات الخاصة بالإجارة.

إن شركة أعيان إذ تفخر بإصدار هذا المصنف، لتدين بالفضل من بعد الله
تعالى إلى أصحاب الفضيلة العلماء أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة
الذين أثروا مادة هذا المصنف باجتهاداتهم القيمة، كما تشكر كافة منتسبي الشركة
الذين ساهموا بفكرهم وجهدهم في تطوير منتج الإجارة وتطبيقاته حتى تكونت
لدى الشركة هذه الذخيرة الرائعة من الأحكام والمسائل والعقود والمنتجات.

ولا تدعي أعيان بهذا العمل أنها قد استوعبت الإجارة من جميع جوانبها،
ولكنها تعتبر الكتاب أول مطبوعة من حيث الشمول والتنوع، وهي تعقد العزم على
تطويره في طبعات قادمة بإذن الله تعالى، مستلهمة من الله العون والتوفيق، ومن
القارئ الكريم النصح والتسييد.

والله الموفق،،،

ملخص في أحكام الإجارة

تعريف الإجارة

الإجارة لغة: الإجارة لغة اسم للأجرة.

الإجارة شرعا: عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل والإباحة بعبوض معلوم.

وعرفها بعضهم بأنها: عقد معارضة على تمليك منفعة بعبوض.

حكمها التكليفي ودليله

عقد الإجارة الأصل فيه أنه مشروع على سبيل الجواز. والدليل على ذلك الكتاب والسنة والإجماع والمعقول: أما الكتاب فمنه قوله تعالى (فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن) الطلاق: ٦. ومن السنة ما رواه أبو سعيد الخدري رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: (من استأجر أجيرا فليعلمه أجره) رواه البيهقي، وقوله: (أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه) رواه ابن ماجه، وقوله: (ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة وعد منهم رجلا استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يعطه أجره) رواه البخاري وابن ماجه.

وكذلك فعله عليه الصلاة والسلام وتقريره. وأما الإجماع فإن الأمة أجمعت على العمل بها منذ عصر الصحابة وإلى الآن وأما دليلها من المعقول فلأن الإجارة وسيلة للتيسير على الناس في الحصول على ما يبتغونه من المنافع التي لا ملك لهم في أعيانها، فالحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فالفقير محتاج إلى مال الغني، والغني محتاج إلى عمل الفقير، ومراعاة حاجة الناس أصل في شرع العقود. فيشرع على وجه ترتفع به الحاجة، ويكون موافقا لأصل الشرع. وهذه هي حكمة تشريعها.

الإجارة من حيث اللزوم وعدمه

الأصل في عقد الإجارة عند الجمهور اللزوم فلا يملك أحد المتعاقدين الانفراد بفسخ العقد إلا لمقتض تنفسخ به العقود اللازمة من ظهور العيب أو ذهاب محل استيفاء المنفعة واستدلوا بقوله تعالى (أوفوا بالعقود) المائدة: ١.

وقال أبو حنيفة وأصحابه: يجوز للمكثري فسخ الإجارة للعدر الطارئ على

المستأجر مثل أن يستأجر دكانا يتجر فيه فيحترق متاعه أو يسرق، وحكى ابن رشد أنه عقد جائز.

أركان عقد الإجارة

يرى جمهور الفقهاء أن أركان عقد الإجارة هي الصيغة (الإيجاب والقبول) والعاقدان والمعقود عليه (المنفعة والأجرة)، وذهب الحنفية إلى أنها الصيغة فقط وأما العاقدان والمعقود عليه فأطراف للعقد ومن مقوماته فلا قيام للعقد إلا باجتماع ذلك كله، فالخلاف لفظي لاثمرة له.

الركن الأول

الصيغة:

جمهور الفقهاء على أن الإجارة تنعقد بأي لفظ دال عليها كالاستئجار والاكتراء والإكراء.

تنجيز الإجارة وإضافتها للمستقبل وتعليقها:

الأصل في الإجارة أن تكون منجزة، فإذا لم يوجد ما يصرف الصيغة عن التنجيز أو لم ينص على بداية العقد فإن الإجارة تبدأ من وقت التعاقد وتكون منجزة.

كما يجوز إضافة الإجارة للمستقبل عند الجمهور خلافاً للشافعية، ومثال الإجارة المضافة للمستقبل أن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه الدار غداً أو أجرتك هذه الدار مطلع شهر رمضان.

كما أن الفقهاء متفقون على أن الإجارة غير قابلة للتعليق - كالبيع -، ومثال التعليق الذي يضر بعقد الإجارة أن يقول الرجل الذي يرد تأجير سيارته للمستأجر إذا نزل المطر فقد أجرتك السيارة.

شروط الصيغة:

يشترط في الصيغة لانعقاد العقد أن تكون واضحة الدلالة في لغة المتعاقدين وعرفهما، قاطعة في الرغبة دون تسويق أو تعليق.

ويشترط أن يكون القبول موافقاً للإيجاب في جميع جزئياته، بأن يقبل المستأجر ما أوجبه المؤجر، وبالأجرة التي أوجبها، حتى يتوافق الرضا بالعقد بين طرفيه، كما

يشترط اتصال القبول بالإيجاب في مجلس العقد إن كانا حاضرين، أو في مجلس العلم إن كان التعاقد بين غائبين، دون أن يفصل بين القبول والإيجاب فاصل.

الركن الثاني

العاقدان:

ويشترط فيهما للانعقاد العقل، فلا تتعد الإجارة من المجنون ولا من الصبي الذي لا يميز، فلا خلاف في أنها لا تتعد إلا من جائز التصرف في المال. ويشترط في العاقدين للصحة أن يقع بينهما عن تراض، فإذا وقع العقد مشوباً بإكراه فإنه يفسد. كما يشترط الشافعية والحنابلة ومن معهم للصحة ولإبائه إنشاء العقد، بأن يكون المؤجر مالكا للمنفعة أو وكيلاً عن المالك أو ولياً عليه أو وصياً أو قيماً، فعقد الفضولي يعد فاسداً عندهم، والفضولي: هو من يتصرف في حق غيره بغير إذن شرعي، مثل أن يقدم شخص على تأجير دار لا يملك منفعتها من غير إذن مالكاها.

الركن الثالث

المعقود عليه:

أولاً : منفعة العين المؤجرة:

المعقود عليه في الإجارة مطلقاً هو المنفعة.

ويشترط لانعقاد الإجارة على المنفعة شروط هي:

أولاً : أن تقع الإجارة عليها لا على استهلاك العين، وهذا لا خلاف فيه.

ثانياً : أن تكون المنفعة متقومة مقصودة الاستيفاء بالعقد، فلا تتعد اتفاقاً

على ما هو مباح بدون ثمن لأن إنفاق المال في ذلك سفه.

ثالثاً : يشترط أن تكون المنفعة مباحة الاستيفاء. وليست طاعة مطلوبة، ولا

معصية ممنوعة.

رابعاً : يشترط في المنفعة لصحة الإجارة: القدرة على استيفائها حقيقة

وشرعاً، فعلى هذا لا يجوز لمالك السيارة المسروقة أن يؤجرها

مادامت مسروقة، ولا تصح إجارة الأقطع والأشل للخياطة بنفسه،

فهي منافع لا تحدث إلا عند سلامة الأسباب.

خامسا: ويشترط فيها أيضا لصحة الإجارة: أن تكون معلومة علما ينفي الجهالة المفضية للنزاع. وهذا الشرط يجب تحقيقه في الأجرة أيضا، لأن الجهالة في كل منهما تفضي إلى النزاع، وهذا موضع اتفاق.

ثانيا: الأجرة:

الأجرة هي ما يلتزم به المستأجر عوضا عن المنفعة التي يملكها، وكل ما يصلح أن يكون ثمنا في البيع يصلح أن يكون أجرة في الإجارة، ويجب العلم بالأجر لقول النبي صلى الله عليه وسلم: (من استأجر أجيرا فليعلمه أجره).

(مسألة) هل يجوز أن تكون الأجرة بعض المعمول:

من الفقهاء من لا يجيز أن تكون الأجرة بعض المعمول، أو بعض الناتج من العمل المتعاقد عليه، لما فيه من غرر، لأنه إذا هلك ما يجري فيه العمل ضاع على الأجير أجره، وقد نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن قفيز الطحان (رواه الدارقطني والبيهقي)، وهو مذهب الحنفية والمالكية والشافعية، ومثاله: سلخ الشاة بجلدها، وطحن الحنطة ببعض المطحون منها؛ لجهالة مقدار الأجر، لأنه لا يستحق جلدتها إلا بعد السلخ، ولا يدري هل يخرج سليما أو مقطعا.

وذهب الحنابلة إلى جواز ذلك إذا كانت الأجرة جزءا شائعا مما عمل فيه الأجير، تشبيها بالمضاربة والمساقاة، فيجوز دفع الدابة إلى من يعمل عليها بنصف ربحها، والزرع أو النخل إلى من يعمل فيه بسدس ما يخرج منه، لأنه إذا شاهده علمه بالرؤية وهي أعلى طرق العلم.

والمالكية في بعض الصور التي يمكن فيها علم الأجر بالتقدير يتجهون وجهة الحنابلة، فيقولون: إن قال: احتطبه ولك النصف أو: احصده ولك النصف، فيجوز إن علم ما يحتطبه بعادة. ومثل ذلك في جذ النخل ولقط الزيتون وجز الصوف ونحوه، وعلة الجواز العلم.

أحكام الإجارة الأصلية

أولاً: تملك المنفعة وتملك الأجرة ووقته:

إذا كانت الإجارة صحيحة ترتب عليها حكمها الأصلي، وهو ثبوت الملك في المنفعة للمستأجر ثبوت الأجرة المتفق عليها للمؤجر.

ويتجه الحنفية والمالكية إلى أن الأجرة لا تستحق بنفس العقد، وإنما تستحق باشتراط التعجيل أو استيفاء المعقود عليه.

ويتجه الشافعية والحنابلة إلى أن العقد إذا أطلق وجبت الأجرة بنفس العقد، ويجب تسليمها بتسليم العين والتمكين من الانتفاع وإن لم ينتفع فعلاً.

ثانياً: إيجار المستأجر العين لآخر:

جمهور الفقهاء (الحنفية والمالكية والشافعية والأصح عند الحنابلة) على جواز إيجار المستأجر إلى غير المؤجر الشيء الذي استأجره وقبضه في مدة العقد، (وهو ما يطلق عليه الإجارة من الباطن) ما دامت العين لا تتأثر باختلاف المستعمل، وقد أجازته كثير من فقهاء السلف.

أحكام الإجارة التبعية

أولاً: التزامات المؤجر:

١. (تسليم العين المؤجرة): يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود عليه، وذلك بتسليمه العين، ويشمل التسليم توابع العين المؤجرة التي لا يتحقق الانتفاع المطلوب إلا بها حسب العرف، وقد صرح الفقهاء أنه يجب على المؤجر ما يحتاج إليه المستأجر ليتمكن من الانتفاع كمفتاح الدار ومثلوا أيضاً بزمam الجمل ومثله أيضاً مفتاح السيارة وبالجمل فإنه كل ما لا يحصل التمكن من الانتفاع إلا به.

ويترتب على أن التسليم تمكين من الانتفاع أن ما يعرض أثناء المدة مما يمنع الانتفاع بغير فعل المستأجر يكون على المؤجر إصلاحه، كعمارة الدار وإزالة كل ما يخل بالسكن.

٢. (ضمان غصب العين) جمهور الفقهاء على أنه إذا غصبت العين في إجارة

الأعيان المعينة يثبت للمستأجر الخيار بين أن يفسخ العقد، أو ينتظر مدة يسيرة ليس لمثلها أجر، ريثما تنتزع من الغاصب، وفي إجارة ما في الذمة ليس للمستأجر الفسخ. وعلى المؤجر إبدال العين المغصوبة بأخرى، وليس للمستأجر مخاصمة الغاصب في العين، وقال الشافعية والحنابلة: إن تعذر بدلها على المؤجر فالمستأجر الفسخ.

٣. (ضمان العيوب): يثبت خيار العيب في الإجارة، كالبيع. والعيب الموجب للخيار فيها هو ما يكون سببا لنقص المنافع التي هي محل العقد.

ثانياً: التزامات المستأجر:

١. دفع الأجرة وحق المؤجر في حبس المعقود عليه:

الأجرة تلزم المستأجر، فإن كانت معجلة حق للمؤجر حبس ما وقع عليه العقد حتى يستوفي الأجرة عند الحنفية والمالكية وفي قول للشافعية، لأن المنافع في الإجارة كالبيع في البيع، ولا يحق له ذلك في القول الآخر عند الشافعية، وهو مذهب الحنابلة.

٢. استعمال العين حسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها:

يتفق الفقهاء على أن المستأجر يلزمه أن يتبع في استعمال العين ما أعدت له، مع التقيد بما شرط في العقد، أو بما هو متعارف، إذا لم يوجد شرط، وله أن يستوفي المنفعة المعقود عليها، أو ما دونها من ناحية استهلاك العين والانتفاع بها، وليس له أن ينتفع منها بأكثر مما هو متفق عليه. فإذا استأجر الدار ليتخذها سكناً فلا يحق له أن يتخذها مدرسة أو مصنعا، وعلى المستأجر إصلاح ما تلف من العين بسبب استعماله. ولا خلاف في أن العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر، فلو هلكت دون اعتداء منه أو مخالفة المأذون فيه، إلى ما هو أشد، أو دون تقصير في الصيانة والحفظ، فلا ضمان عليه.

٣. رفع المستأجر يده عن العين عند انتهاء الإجارة:

بمجرد انقضاء الإجارة يلزم المستأجر رفع يده عن العين المستأجرة ليستردها المؤجر، فهو الذي عليه طلب استردادها عند انقضاء الإجارة، ومن الشافعية من قال: يلزم المستأجر رد العين بعد انقضاء الإجارة، ولو لم يطلبها المؤجر، لأن المستأجر غير مأذون في إمساكها بعد انقضاء العقد، فلزمه الرد كالعارية.

إنقضاء الإجارة

اتفق الفقهاء على أن الإجارة تنتهي بانتهاء المدة، أو بهلاك المعقود عليه المعين، أو بالإقالة. وذهب الحنفية إلى أنها تنقضي أيضا بموت أحد المتعاقدين، أو طروء عذر يمنع من الانتفاع بالعين المستأجرة، وذلك بناء على أنهم يرون أن الأصل في الأجرة أنها تتجدد بتجدد المنفعة. وذهب غير الحنفية إلى عدم انقضاء الإجارة بهذه الأمور بناء على أنهم يرون أن الأجرة تثبت بالعقد، كالثمن يثبت بنفس البيع.

إجارة الأشخاص

إجارة الأشخاص تقع على صورتين: أجير خاص استؤجر على أن يعمل للمستأجر فقط ويسميه بعض الفقهاء "أجير الوجد" كالخادم والموظف، وأجير مشترك يكثرى لأكثر من مستأجر بعقود مختلفة، ولا يتقيد بالعمل لواحد دون غيره، كالطبيب في عيادته، والمهندس والمحامي في مكنتيهما، والأجير الخاص يستحق أجرة على المدة. أما الأجير المشترك فيستحق أجرة على العمل غالبا.

أولا: الأجير الخاص:

الأجير الخاص: هو من يعمل لمعين عملا مؤقتا، ويكون عقده لمدة. ويستحق الأجر بتسليم نفسه في المدة، لأن منافعه صارت مستحقة لمن استأجره في مدة العقد.

ولا بد في إجارة الأجير الخاص من تعيين المدة، لأنها إجارة عين لمدة، فلا بد من تعيينها، لأنها هي المعينة للمعقود عليه، والمنفعة لا تعتبر معلومة إلا بذلك، وينبغي أن تكون المدة مما يغلب على الظن بقاء الأجير فيها قادرا على العمل، حتى قال المالكية: يجوز إجارة العامل لخمس عشرة سنة.

ويجب على الأجير الخاص أن يقوم بالعمل في الوقت المحدد له أو المتعارف عليه، ولا يمنع هذا من أدائه المفروض عليه من صلاة وصوم، بدون إذن المستأجر.

وليس للأجير الخاص أن يعمل لغير مستأجره إلا بإذنه، وإلا نقص من أجره بقدر ما عمل، ولو عمل لغيره مجانا أسقط رب العمل من أجره بقدر قيمة ما عمل.

والأجير الخاص أمين، فلا يضمن ما هلك في يده من مال، أو ما هلك بعمله، إلا بالتعدي أو التقصير، وله الأجرة كاملة.

ثانياً: الأجير المشترك،

الأجير المشترك هو الذي يعمل للمؤجر ولغيره، كالبناء الذي يبني لكل أحد، والملاح الذي يحمل لكل أحد .

ويجب أن تكون المنفعة التي يستأجر عليها محددة معلومة القدر، وقد تحدد بتحديد محلها، وقد تحدد المنفعة بتحديد المدة وحدها، كما تحدد بتحديد العمل.

التزامات الأجير المشترك

يلتزم الأجير المشترك بإنجاز العمل المتعاقد عليه، وكل ما كان من توابع ذلك العمل لزم الأجير حسب العرف ما لم يشترط غير ذلك، فمن تعاقد مع خياط ليخيط له ثوبا فالخيط والإبرة على الخياط، كما هو العرف، إلا إذا كان هناك شرط أو تغير العرف.

تضمن الأجير المشترك

اتفق الفقهاء على أن الأجير المشترك إذا تلف عنده المتاع بتعد أو تفريط جسيم: يضمن، أما إذا تلف بغير هذين ففيه تفصيل في المذاهب:

فالساحبان (أبو يوسف ومحمد) والحنابلة اعتبروا التلف بفعله سواء كان عن قصد أو غير قصد، أو بتقصير أو دونه، موجبا للضمان، تابعوا في ذلك عمر وعلياً. وذهب أبو حنيفة إلى الضمان إذا كان التلف بفعله، وذهب ابن أبي ليلى إلى تضمين الأجير المشترك مطلقاً في جميع الأحوال.

الإجارة المنتهية بالتملك

لم يتطرق الفقهاء المتقدمون إلى أحكام الإجارة المنتهية بالتملك لكونها لم تعرف في زمانهم، ولإتمام الفائدة نشير إلى بعض الأحكام المتصلة بها.

تعريف الإجارة المنتهية بالتملك:

عرفها الدكتور وهبة الزحيلي بما يلي:

تمليك منفعة بعض الأعيان كالدور والمعدات، مدة معينة من الزمن بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجر المثل، على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر، بناء على وعد سابق بتملكها في نهاية المدة أو في أثنائها، بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقد جديد، أي أن يتم تملكها بعقد مستقل وهو إما هبة وإما بيع.

ما تختلف به الإجارة المنتهية بالتملك عن الإجارة المعتادة.

تختلف الإجارة المنتهية بالتملك عن الإجارة المعتادة في شيئين:

الأول: أن الإجارة المنتهية بالتملك تشتمل على عقدين مستقلين:

١. عقد إجارة يستمر طوال المدة المتفق عليها.
٢. عقد تملك العين المؤجرة في نهاية المدة وهو إما عقد بيع أو هبة وذلك بموجب وعد ملزم لمن صدر منه الوعد وهو المؤجر قبل إبرام عقد الإجارة أو في أثنائها.

الثاني: أن العين المؤجرة يقتتها المؤجر - في الغالب - بعد تقدم المستأجر بطلب استئجارها، وتكون الأجرة عادة أكثر من الأجرة المعتادة، وتحسب على أساس تكلفة السلعة بالإضافة إلى الربح، أما العين في الإجارة المعتادة فتكون عادة في ملك المؤجر قبل طلب العميل إبرام الإجارة، والأجرة فيها لا تحسب على التكلفة والربح المطلوب.

الفرق بين الإجارة المنتهية بالتملك وبيع التقسيط:

تختلف الإجارة المنتهية بالتملك عن بيع التقسيط من الناحية الشرعية في أن البيع عقد منجز منذ البداية ولكن الثمن مقسط على أقساط معينة، ولا يتجدد العقد بدفع جميع الأقساط فهو عقد واحد، وأما الإجارة المنتهية بالتملك فتشتمل على عقد ووعد، عقد إجارة أولاً تنطبق عليه أحكام الإجارة مادامت مدتها قائمة

ثم عقد جديد آخر يبرم بعد انتهاء مدة الإجارة، إما هبة أو بيع بناء على وعد سابق.

ومن أوجه الاختلاف أيضا أن البائع في بيع التسييط لا تصبح له أية حقوق في السلعة المبيعة إلا أنه يحق له مطالبة المشتري بسداد الثمن فالمشتري ملك السلعة والثمن دين في ذمته، أما في الإجارة المنتهية بالتمليك فيلتزم المستأجر بسداد الأقساط مع بقاء السلعة في ملك المؤجر، وله استردادها إذا ماطل المستأجر في سداد الأقساط.

مشروعية الإجارة المنتهية بالتمليك:

لقد صدرت عدة فتاوى وقرارات من هيئات ومجامع شرعية تجيز التعامل بالإجارة المنتهية بالتمليك ومن أوائل ما صدر بهذا الشأن قرار الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي الذي وضع ضوابط لصحة الإجارة المنتهية بالتمليك وهي ما يلي:

١. ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طوال تلك المدة.

٢. تحديد مقدار كل قسط من أقساط الأجرة.

٣. نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها له (أو بيعها له)، تنفيذاً لوعده سابق بذلك بين البنك (المالك) والمستأجر.

وقد أكد المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية على وجوب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتمليك، وعلى عدم صحة أية مخالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين اشترت بناء على وعد من المستأجر بالتملك، أو أنها ستؤول إليه أو أنه ملتزم بأقساط تزيد عن أجرة المثل وتُشبه أقساط البيع، أو أن القوانين الوضعية والفكر المصرفي التقليدي يعتبرها بيعاً بالأقساط مع تأخر الملكية.

ولعل قرار مجمع الفقه الدولي بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك يعد من أوسع القرارات التي بينت الضوابط والصور المشروعة والمحرمة لهذا النوع المستحدث من الإيجارات وفيما يلي نورد نصه:

قرار رقم: ١١٠ (١٢/٤) «١»

بشأن موضوع

الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١ هـ - ١ رجب ١٤٢١ هـ الموافق ٢٣ - ٢٨ أيلول (سبتمبر) ٢٠٠٠ م.

بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير). وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء.

قرر ما يلي:

الإيجار المنتهي بالتمليك:

أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

أ - ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.

ب - ضابط الجواز:

١. وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر، زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة. والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

٢. أن تكون الإجارة فعلية وليست سائرة للبيع.

ج - أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير تلف ناشئ من تعدي المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانت المنفعة.

إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.

د - يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.

هـ - تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

ثانياً: من صور العقد الممنوعة:

- أ- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعا تلقائياً.
- ب- إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل.
- ج- عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار).
- د- وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

ثالثاً: من صور العقد الجائزة:

- أ- عقد إجارة يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ١٣(٣/١).
- ب- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة، وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤(٥/٦).
- ج- عقد إجارة يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.
- د- عقد إجارة يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق، وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم ٤٤(٥/٦)، أو حسب الاتفاق في وقته.

رابعاً: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل خلاف وتحتاج إلى دراسة تعرض في دورة قادمة إن شاء الله تعالى. (انتهى القرار)

إلزامية الوعد:

أما ما يتعلق بإلزامية الوعد الذي يترتب عليه التزام المؤجر بتمليك العين المستأجرة للمستأجر في نهاية مدة الإجارة فقد صدر فيه قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الخامسة في الكويت ونصه:

" ثانيا الوعد: وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الانفراد، يكون ملزما للواعد ديانة إلا لعذر، وهو ملزم قضاء إذا كان معلقا على سبب ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد، ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلا بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر".

ومن هنا يتضح مستند التزام المؤجر بالوعد الذي قدمه للمستأجر لأنه علق التمليك على وفائه بجميع الأقساط الإيجارية.

ومما ينبغي التنبيه له أن الوعد في عقود الإيجار المنتهي بالتمليك يكون من طرف واحد فقط وهذا ما نبه عليه المعيار الشرعي للإجارة المشار إليه في المادة ٢/٨ منه:

الوعد بالتمليك بإحدى الطرق المذكورة في البند ١/٨ ملزم لمن صدر منه، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد، أما الطرف الآخر فيكون مخيرا؛ تجنبا للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة؛ لأنها حينئذ في حكم العقد.

وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم

المراجع:

- الموسوعة الفقهية الكويتية.
- حاشية القليوبي على المحلي.
- المعاملات المالية المعاصرة/ للدكتور وهبة الزحيلي.
- دراسة شرعية لأهم العقود المالية المستحدثة/
للدكتور محمد مصطفى أبوه.
- أبحاث الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل
الكويتي.
- المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة
والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
- قرارات مجمع الفقه الدولي.

فتاوى الإجارة

١ السؤال:

ما شرعية قيام الشركة بإضافة مبلغ التأمين - الذي تدفعه الشركة - إلى قيمة العين المؤجرة تمهيدا لاحتساب قسط الإيجار الذي سيدفعه المستأجر.

الجواب:

لا مانع شرعا من قيام مالك العين باحتساب مبلغ التأمين وغيره ضمن التكاليف والنفقات التي تحملها، بهدف تحديد مقدار الأجرة التي يرغب في تقاضيها من المستأجر، ما دام ذلك قبل إبرام عقد الإجارة، إذ إن العلم بالأجرة شرط لصحة العقد. ❖

ما شرعية كل من :-

- ١- عقد إجارة ينتهي بهبة العين المستأجر.
 - ٢- عقد إجارة مع وعد من المؤجر بالبيع.
 - ٣- عقد إجارة مع وعد من المستأجر بالشراء.
- نبذة عن العقود الثلاثة:

العقود الثلاثة متطابقة في جميع بنودها وملاحقها، ووجه الاختلاف الوحيد فيما بينها هو البند الرابع في كل منها، حيث ينعكس عنوان العقد فيه، ومحور الاختلاف بين العقود الثلاثة هو طريقة تمليك العين المستأجرة بعد انتهاء عقد الإجارة، حسب التفصيل التالي:

- ١- العقد الأول: يتضمن وعد من المؤجر بهبة العين المستأجرة للمستأجر بعد انتهاء عقد الإجارة.
 - ٢- العقد الثاني: يتضمن وعداً من المؤجر ببيع العين المستأجرة للمستأجر بسعر محدد عند العقد، ويكون هذا الوعد ملزماً للمؤجر فقط، أما المستأجر فهو بالخيار بين إبرام عقد البيع بعد انتهاء عقد الإجارة أو عدم إبرامه.
 - ٣- العقد الثالث: يتضمن وعداً من المستأجر بشراء العين المستأجرة من المؤجر بسعر محدد عند العقد، ويكون هذا الوعد ملزماً للمستأجر فقط، أما المؤجر فهو بالخيار بين إبرام عقد البيع بعد انتهاء الإجارة أو عدم إبرامه.
- وحيث إن العقود الثلاثة قد صيغت ليتم التعامل بها لتأجير أعيان مختلفة (سيارة - قارب - كمبيوتر - معدات كهربائية..)، لذا ستكون بنود العقد ثابتة في جميع الأحوال، وسيكون الاختلاف في ملحقي العقد الأول والثاني حسب نوع العين المستأجرة.

الجواب:

استمعت الهيئة إلى شرح مفصل للعقود الثلاثة، فرأت أن اشتراط الوعد بالهبة أو البيع في نهاية عقد الإجارة على الطرفين أو على أحدهما لا بأس به، مع العلم بأن هذا الوعد ملزم ديانة فحسب. كما أوصت الهيئة بعدم التوسع في التعامل مع شركات التأمين التجاري، وأن يكون ذلك فيما تدعو إليه الحاجة، ووفق الضوابط الشرعية الواردة في ذلك من المجامع الفقهية.

٣ السؤال:

ما شرعية كل من (عقد إيجار مع وعد من المؤجر بالبيع) و(عقد إيجار مع وعد من المستأجر بالشراء) و(عقد إيجار ينتهي بهبة العين المستأجر) مع عرض توضيح لإلية عمل هذه العقود الثلاثة، وأهمية إلزام المستأجر بوعده قضاء.

الجواب:

بعد أن استمعت الهيئة من الإدارة إلى إلزام المستأجر إلى بيان الأضرار المترتبة على إلزام المستأجر بالشراء بوعده قضاء؛ ويعد أن تصورت الهيئة الأضرار المترتبة على الشركة، رأت الهيئة أن الأصل في الوعد أنه ملزم ديانة فحسب؛ وهذا هو قول جمهور الفقهاء؛ ولكن متى ما رأت الشركة أن هناك ضرراً يترتب عليها في حال عدم إلزام المستأجر بالشراء بعد انتهاء عقد الإيجار؛ فإن للشركة أن تتمسك بالإلزام بالوعد من طرف واحد قضاء أخذ بقرار مجمع الفقه الإسلامي ذي الرقم (٥/٢) الذي جاء فيه:

ثانياً؛ الوعد - وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الانضاد - يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر - وهو ملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد؛ ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد؛ وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر.

ثالثاً؛ المواعدة - وهي التي تصدر من الطرفين - تجوز في بيع المرابحة بشرط الخيار للمتواعدين، كليهما أو أحدهما، فإذا لم يكن هناك خيار فإنها لا تجوز..)

فيسع الشركة أن يكون الوعد بشراء أو بيع أو هبة العين المستأجرة بعد نهاية عقد الإجارة ملزماً لطرف واحد من طرفي عقد الإجارة، سواء كان ذلك الطرف المستأجر أو المؤجر. إنما لا يجوز أن يكون الوعد ملزماً للطرفين، لأنه يكون - عندئذ - عقداً لا وعداً.

ما شرعية عقد وكالة بأجر لإدارة محفظة أسهم.

ملخص العقد: جهة من الجهات تملك أسهم شركات إسلامية، وترغب في توكيل شركة أعيان في إدارة هذه الأسهم بيعاً وشراءً من خلال محفظة تؤسسها شركة أعيان لهذا الغرض. وستقاضى الشركة أجراً محدداً لقاء إدارتها المحفظة.

الجواب:

قرأت الهيئة عقد وكالة بأجر لإدارة محفظة أسهم، فأجرت عليه بعض التعديلات، وحيث إنه ورد في الفقرة (ب) من البند التاسع نص على أن لأحد طرفي العقد فسخه بشرط إعلام الطرف الآخر بذلك قبل مدة معينة، فإن الهيئة تود أن تثبت أنه وإن كان هذا هو الأصل في عقد الوكالات إذا انقلبت إلى إجارة، إلا أن أصول مذهب الإمام أحمد - تجيز الشروط في العقود ما لم تكن هذه الشروط تحل حراماً أو تحرم حلاله، وما لم يكن الشرط يعارضه نص من كتاب أو سنة.

واتفاق طرفي عقد الإجارة - ابتداء - على جواز فسخه عند رغبة أحدهما بذلك، شرط لا يحل حراماً ولا يحرم حلالاً، ولا يعارضه نص من كتاب ولا سنة. وقد ورد عن شيخ الإسلام ابن تيمية - رحمه الله - أن (الصحيح ثبوت خيار الشرط في الإجارة ولو على مدة تلي العقد لدخولها في العموم، لأن إطلاق البيع شرعاً يدخل فيه بيع الأعيان، وبيع المنافع، وعلى تقدير الفسخ فإنه يحسب ما تقدم بقسطه من المسمى).

كما يرى الحنيفة - خلافاً لجمهور الفقهاء - جواز فسخ الإجارة لحدوث عذر بأحد العاقدين أو المستأجر (بفتح الجيم)، ولا يبقى العقد لازماً ويصح الفسخ، إذ الحاجة تدعو إليه عند العذر؛ لأنه لو لزم العقد حينئذٍ لزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد. فكان الفسخ في الحقيقة امتناعاً من التزام الضرر، وله ولاية ذلك.

وفي توقف الفسخ على القضاء أو التراضي أو تلقائياً، قال بعض مشايخ الحنفية؛ تنفسخ تلقائياً بنفسها إذا وجد العذر. وعندهم قول بأن الفسخ يتوقف على التراضي أو القضاء، وقيل: إن كان العذر ظاهراً، فلا حاجة إلى القضاء، وإن كان خفياً - كالدين - اشترط القضاء. (انظر الموسوعة الفقهية ١/٢٧٣).

وعليه فلم تر الهيئة مانعاً من بقاء الفقرة (ب) من البند التاسع كما هي عليه.

٥ السؤال:

ما هو الحكم الشرعي في المعاملة التالية:
 شخص يملك عقارا، فتشتره الشركة منه بثمن عاجل، ثم تؤجر العقار له من غير شرط (للمالك السابق)، وتعهده في عقد الإجارة بأن تملكه العقار نهاية عقد الإجارة. علما بأن عقد بيع العقار منفصل عن عقد تأجيره، حيث سيبرم كل واحد منهما على حدة. وستصبح الشركة بعد شرائها للعقار هي المالكة له، لها غنمه وعليها غرمه.

الجواب:

ما دامت الإجارة منفصلة عن البيع وغير مشترطة فيه، بحيث يكون للمشتري (الشركة) أن يمتنع عن تأجير البائع العقار بعد تمام البيع، ويكون لبائع أن يمتنع عن استئجاره بعد تمام البيع، فالعقدان مباحان شرعا.
 أما موضوع اشتراط أن تنتهي الإجارة بالهبة شرطا ملزما لأحد الطرفين فقط - وليس لكليهما - فقد رأى أعضاء الهيئة بالأكثرية جوازه، على أن تكون الهبة بعقد منفصل لئلا يجتمع عقدان في عقده.

هل يجوز لشركة أعيان أن تؤجر أجهزة الألعاب الترفيهية المتنوعة في صالات ألعاب الأطفال، كالألعاب الحركية والآلية والإلكترونية ونحو ذلك؟ وهل يجوز لها تأجير آلات التصوير (كاميرات) وأجهزة المونتاج الخاصة بإنتاج الأفلام؟

الجواب:

يجوز لشركة أعيان أن تؤجر أجهزة الألعاب الترفيهية المتنوعة في صالات ألعاب الأطفال كالألعاب الحركية والآلية والإلكترونية ونحو ذلك، ما لم يكن فيها ضرر صحي أو نفسي أو أخلاقي أو اجتماعي على الطفل الذي يستعملها. والهيئة تحث الشركة على تحري ذلك حفاظاً على أطفال المسلمين.

كما يجوز لشركة أعيان - من حيث الأصل - تأجير آلات التصوير (كاميرات) وأجهزة المونتاج الخاصة بإنتاج الأفلام. إلا أنه لما كان البعض قد يستخدم هذه الآلات استخدماً محرماً، فينبغي إذا علمت الشركة أن المستأجر من هذه الفئة عدم تأجيره، ويفضل أن تشرط الشركة في عقدها مع المستأجر ألا تستعمل هذه الآلات في محرّم.

٧ السؤال:

تقوم شركة أعيان بشراء السلعة التي يرغب بها العميل (المستأجر)، ثم توّجرها له، وتطلب منه أن يدفع عند إبرام العقد دفعة مقدمة من الإيجار. فإذا رغب المستأجر - بعد مدة يسيرة من إبرام العقد - أن يفسخه لظروف خاصة به، ووافقت الشركة على فسخ العقد مراعاة منها لحال العميل وتقديرا لظروفه، فهل يجوز للشركة ألا ترد للعميل (المستأجر) الدفعة المقدمة من الإيجار التي دفعها، لتكون بمثابة تعويض للخسارة الفعلية التي لحقت بالشركة؟

حيث إن السلعة - أيا كانت - ينخفض سعرها بمجرد تسلم العميل لها وخروجها من مخازن المورد، فلا يمكن للشركة بعد فسخ العقد مع العميل بيعها أو تأجيرها للغير إلا بخسارة. وهل يجوز للشركة اشتراط ذلك في العقد ابتداءً؟

الجواب:

إذا فسخ عقد الإجارة لظرف طارئ أو بتوافق الطرفين، فالأصل أنه ليس لشركة أعيان (المؤجر) أن تأخذ من الأجرة التي قبضتها ما يزيد على مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة له خلال بقائها عنده، حيث إن الدفعة المقدمة هي جزء من الأجرة الإجمالية لمدة عقد الإجارة، فتقسم على كامل مدة العقد.

فإذا ما فسخ العقد بعد مدة يسيرة منه، فلا يحل لشركة أعيان أخذ شيء من الدفعة المقدمة إلا ما يقابل حصة المدة التي انتفع المستأجر خلالها بالعين المؤجرة.

ولتلافي خسارة الشركة عند فسخ العقد مع المستأجر بعد مدة يسيرة من العقد، يمكن لشركة أعيان أن تلجأ إلى التعاقد مع المستأجر وفق ما يلي:

١- إن فسخ العقد يعبر عنه في الفقه بالإقالة، وقد اختلف الفقهاء في تكييف الإقالة؛ هل هي فسخ لعقد البيع أم عقد بيع جديد؟ فذهب إلى القول الأول بعض الفقهاء وقالوا هي فسخ، ومقتضى هذا القول أن يرجع البائع الثمن إلى المشتري دون زيادة أو نقص، ويرجع المشتري المبيع إلى البائع.

وذهب إلى القول الثاني بعض الفقهاء منهم أبو يوسف من الإحيفة والمالكية، ومقتضى هذا القول أنه يجوز أن يتفق المتعاقدان على ثمن جديد عند فسخ العقد، على أن لا يترتب على ذلك ربا أو يتخذ ذلك ذريعة أو حيلة إلى الربا، ولا مانع من أن يراعى في الثمن أو الأجرة تعويض الخسارة الفعلية الحقيقية التي تسبب بها الطرف الثاني.

وحيث إن عقد الإجارة هو عقد بيع منفعه، فيجري عليها ما يجري على عقد البيع، وعليه فيمكن لشركة أعيان أن تأخذ بالقول الثاني من أقوال الفقهاء فينتهي عقد الإجارة من خلال عقد إجارة جديد يكون فيه المؤجر مستأجرا والمستأجر مؤجرا،

يتفقان فيه على أجرة جديدة. (١)

٢- بما أن الإجارة هي بيع منفعة، فتجري عليها بعض أحكام البيع، ومنها بيع العربون عند من قال به وهم الحنابلة، وقد أجاز مجمع الفقه الإسلامي بيع العربون. وعليه يمكن أن تتفق شركة أعيان مع المستأجر على اعتبار الدفعة المقدمة عربونا، يجوز لها أخذه إن لم يمض المستأجر في العقد إلى نهايته بدون عذر مبيح لفسخ الإجارة.

٣- يمكن الاتفاق مع المستأجر على اعتبار أن الدفعة المقدمة هي جزء من إيجار السنة الأولى فقط أو من إيجار نصف السنة الأولى، أو هي أجرة الشهر الأول، فإن وافق فلا مانع عندئذ من عدم إرجاعها له ما دام قد انتفع بالعين المدة التي تشملها الدفعة المقدمة أية كانت هذه المدة قصيرة أو طويلة.❖

٨ السـؤال:

هل يجوز لشركة أعيان أن تشترط على المستأجر دفع أجرة أربعة شهور لدى رغبته بفسخ عقد الإيجار تعويضا لها عن إلغاء العقد قبل مدته، علما بأن الفسخ خلاف رغبة شركة أعيان، لكنها توافق العميل على ذلك تقديرا لظروفه. وتقدير التعويض بأجرة أربعة شهور هو مطابق لمقدار الخسارة الفعلية التي تلحق بالشركة.

الجـواب:

سبق للهيئة أن أجازت لشركة أعيان أن تأخذ بقول أبي يوسف من الحنيفة والمالكية في أن الإقالة بيع جديد، فيجوز فيه أن يتفق المتعاقدان على ثمن جديد. وما دامت الإجازة هي بيع المنفعة، فيجري عليها ما يجري على البيع، فيمكن لشركة أعيان أن تنهي العقد الإجارة من خلال عقد إجارة جديد يتفق فيه على أجرة جديدة كما تقدم.

وحيث إن بعض الفقهاء أجازوا تأجير العين - التي استأجرها المستأجر - للمؤجر نفسه، فيجوز عند الفسخ أن ينفق المؤجر والمستأجر على إنهاء العقد الأول من خلال عقد إجارة جديد بأجرة جديدة، على أن لا يترتب على ذلك ربا أو يتخذ ذلك ذريعة أو حيلة إلى الربا، ولا مانع من أن يراعى في الثمن أو الأجرة تعويض الخسارة الفعلية الحقيقية التي تسبب بها الطرف الثاني.».

إن شركة أعيان تلتزم في عقود تأجيرها بتحمل تبعات وتكاليف صيانة الأجزاء الأساسية التي يتوقف عليها الانتفاع بالعين المؤجرة، باعتبار أن ذلك من تبعات المالك. ومن هذا الباب فقد امتنعت الشركة عن إبرام عقود إجارة الأعيان المستعملة، نظراً لارتفاع تكاليف صيانتها، مما يزيد من مقدار أجرتها وعدم قبول الناس لذلك. إلا أن عدداً من العملاء يطالبون الشركة بأن تؤجرهم أعياناً مستعملة (معدات أو سيارات أو ناقلات) معربين عن استعدادهم لتحمل تكاليف صيانة الأجزاء الأساسية لهذه الأعيان، إما لأنهم يملكون كراجات لإصلاحها إن تعطلت، أو لأي سبب آخر. فهل يجوز أن تؤجرهم الشركة بهذا الشرط؟

الجواب:

لا يجوز إبرام عقد الإجارة مع اشتراط تحمل المستأجر تكاليف صيانة الأجزاء الأساسية للعين المؤجر وإصلاح الأعطال الكبيرة التي تطرأ عليها التي تمنعه من الانتفاع بها؛ لأنه إلتزام للمستأجر بما لا يلزمه، كما أن ذلك يؤدي إلى حصول جهالة في الأجرة، حيث إن الأجر حكماً أصبح (كذا) (١) بالإضافة إلى تكاليف إصلاح الأعطال والصيانة. وحيث إن الأعطال وتكاليف إصلاحها مجهولة عند التعاقد، فإن ذلك يؤدي إلى كون الأجرة مجهولة وغير محددة، وهذا يؤدي إلى فساد عقد الإجارة.

وتجدر الإشارة إلى أنه من المقرر في الفقه أنه إن حدث - بعد العقد - عيب في العين المؤجرة يتوقف عليه انتفاع المستأجر بها، فللمستأجر أن يفسخ العقد، أو يمضيه، فإن أمضى العقد وأصلح العيب فيكون متبرعاً بذلك.

وترى الهيئة أنه يجوز إبرام عقدين منفصلين غير مشروط أحدهما بالآخر، الأول عقد إجارة، تكون الشركة فيه هي المؤجر والعميل هو المستأجر، والعقد الثاني عقد صيانة تكون فيه الشركة هي المصون له، ويكون العميل (المستأجر) هو الصائن. فإذا ما أبرم العقد الثاني جاز التقاوس بين العقدين بما لكل طرف على الآخر. فإذا رأت الشركة أن هذه الطريقة تنفعها، فلا مانع من ذلك شرعاً.

(١) المبلغ المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر.
المرجع (٢٠٠٠/٢/٢).

١٠ السؤال:

إن شركة أعيان ملزمة قانوناً بالتأمين تأميناً شاملاً على سيارتها المؤجرة. ومعلوم أن للتأمين تكاليف، لكن بعض المستأجرين - بحكم علاقاتهم مع شركات التأمين - يستطيعون الحصول على وثائق تأمين للسيارات بكلفة تقل عما تدفعه شركة أعيان لشركة التأمين إذا قامت أعيان بالتأمين على السيارات بنفسها. ولذلك فإن هؤلاء المستأجرين يعرضون علينا عند إبرام العقد أن يقوموا هم بالتأمين على السيارات التي سيستأجرونها بمعرفتهم، على أن تكون شركة أعيان هي المستفيدة من وثائق التأمين، وهم بعملهم هذا يهدفون إلى تخفيض الأجرة عليهم من خلال تخفيض التكاليف على شركة أعيان. فهل يجوز ذلك؟

الجواب:

لا مانع من قيام شركة أعيان بتوكيل المستأجر بإنجاز معاملة التأمين على السيارات المؤجرة له، على أن تكون الوثائق باسم الشركة وتكون هي المستفيدة منها.

١١ السؤال: أوال:

هل يجوز لشركة أعيان أن تتقاضى رسماً لقاء إصدار خطاب (تصريح بالسفر) للعميل الذي استأجر سيارة منها ويرغب في السفر بها خارج الكويت، علماً بأن مقدار الرسم هو دينار كويتي واحد، وهو مقابل الجهد والوقت الذي تبذله الشركة في سبيل إصدار التصريح.

الجواب:

يجوز لشركة أعيان أن تتقاضى مبلغاً من المال يعادل الجهد اللازم لإصدارها خطاب (تصريح السفر) للعميل الذي استأجر سيارة منها ويرغب في السفر بها خارج الكويت، لأن هذا العمل يتطلب من الشركة جهداً ووقتاً لا يلزمها بذنه باعتبارها مؤجراً، وإنما هو مصلحة المستأجر المحض.

١٢ السؤال:

هل يجوز لشركة أعيان أن تطلب من المستأجر - الذي يرغب في السفر بالسيارة التي استأجرها منها - مبلغاً من المال، تحتجزه الشركة لديها إلى حين عودة المستأجر من سفره، فإذا ما تبين لها حصول تلف بالسيارة تسبب المستأجر به من المبلغ الذي احتجزته ما يقابل تكاليف إصلاح التلف ورددت له الباقي.

الجواب:

يجوز لشركة أعيان أن تطلب من المستأجر - الذي يرغب في السفر بالسيارة التي استأجرها منها - مبلغاً من المال، تحتجزه الشركة لديها إلى حين عودة المستأجر من سفره، فإذا ما تبين لها حصول تلف بالسيارة تسبب المستأجر به حسمت من المبلغ الذي احتجزته ما يقابل تكاليف إصلاح التلف ورددت له الباقي.

١٣ السؤال:

هل يجوز لشركة اعيان أن تطلب من المستأجر - الذي يرغب في السفر بالسيارة التي استأجرها منها - أجرا إضافيا لقاء السفر بالسيارة، على أن يتم احتساب الأجر الإضافي الخاص بالسفر بمعدل يومي أو بالمسافة التي قطعها السيارة في السفر.

الجواب:

يجوز لشركة اعيان أن تطلب من المستأجر - الذي يرغب في السفر بالسيارة التي استأجرها منها - أجرا إضافيا لقاء السفر بالسيارة، لأن الشركة قد أجرته السيارة ليستعملها في الكويت، واستعمال السيارة في الكويت يختلف عن استعمالها خارج الكويت، ولهما - أي للشركة والمستأجر - أن يتفقا على مقدار الأجر الإضافي وطريقة احتسابه، سواء كان الأجر الإضافي مربوطا بالمدة أو بالمسافة المقطوعة في السفر.

على أن يضاف إلى عقد الإجارة الذي تتعامل به الشركة ما يفيد بأنه إذا رغب المستأجر في السفر بالسيارة، ووافقت الشركة على ذلك، فسيتم الاتفاق - عندئذ - على أجرة السيارة في السفر.

١٤ السؤال:

تؤجر شركة اعيان السيارات للعملاء، ويحصل أثناء فترة الإيجار أن تتعطل السيارة فتدخل " الكراج " لإصلاحها وقد يمتد ذلك لأسبوعين مثلا، أو قد خالف المستأجر قوانين المرور مخالفة توجب عقوبة حجز السيارة مدة شهر أو أكثر أقل . فهل تؤثر مثل هذه الحالات على الأجرة ، وهل يجوز للمستأجر أن يطالب بإيقاف الأجرة إلى حين عودة انتفاعه بالعين المؤجرة.

الجواب:

إذا كان توقف الانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لمدة يسيرة بحسب العرف، ولم يزد ذلك على ٤٨ ساعة ، فإن المستأجر هو الذي يتحمل ذلك، وللشركة أن تتحمله إذا أرادت.

فإذا زادت مدت توقف الانتفاع على ذلك ، فإذا كان توقف العين المؤجرة (السيارة مثلا) بسبب تعدي المستأجر أو تقسية أو أهماله ، فيتحمل المستأجر أجرتها عن تلك المدة وأن طالت.

أما إذا لم يكن المستأجر هو المتسبب ، فعلى الشركة أن تعفيه من الأجرة مدة التوقف، أو تعطية سيارة بديلة، أو تمنحه مدة إضافية لعقد التأجير بما يقابل مدة التوقف، والخيار في ذلك للمستأجر، إلا أن يشترط في العقد أحد هذه البدائل.

نرجو التكرم ببيان مفهوم قول النبي - صلى الله عليه وسلم - : (لا يبيع بعضكم على بيع أخيه). وهل تدخل الإجارة وغيرها من العقود في هذا النهي، وما هي المرحلة التي يقع النهي فيها، مع ذكر بعض الأمثلة الموضحة لذلك.

الجـواب:

روى مسلم في صحيحه عن رسول الله صلى الله عليه وسلم أنه قال: (لا يبيع الرجل على بيع أخيه، ولا يخطب على خطبته، إلا أن يأذن له)، وفي رواية للنسائي أنه قال: (لا يبيع الرجل على بيع أخيه حتى يبتاع) (١) (أويدر) (٢).

ومن صور البيع على البيع أن يقول البائع لمن عزم على شراء شيء بكذا: دع هذا الشراء حتى أبيعك خيرا منه بهذا الثمن أو أقل. أو يقول لمالك الشيء: لا تبعه لذلك الشخص، وأنا اشتريه منك بأكثر.

فإذا اتجه الطرفان إلى الرضا، فلا يجوز لأحد الدخول بينهما حتى يعرض أو يعرض أحدهما للنهي الوارد في الأحاديث.

والإجارة لها حكم البيع في هذا النهي، لأنها بيع منفعة، فلا يجوز الدخول بين مؤجر ومستأجر إذا اتجها إلى الرضا بإبرام عقد التأجير، وكذا كل العقود الأخرى كالعارية والاقتراض والمساقاة، فينطبق عليها ما ينطبق على البيع.

وإذا حصل البيع على البيع، فجمهور الفقهاء يرون أن البيع صحيح، وتترتب عليه آثاره، إلا أن فاعله آثم شرعاً.

♦ المرجع: (٢٠٠٠/٩/٤).

(١) أي يشتري.

(٢) أي يترك.

١٦ السؤال:

هل يجوز لمن استأجر عينا أن يؤجرها لغيره بإذن مالك العين، وما هي ضوابط ذلك؟

الجواب:

إذا أذم المؤجر للمستأجر بأن يؤجر العين المستأجرة لغيره جاز للمستأجر ذلك بحسب حدود الإذن، فإذا لم يأذن له بذلك وكان المأجور مما لا يتغير بتغير مستعمليه (المنتفعين به)، جاز للمستأجر أن يؤجر لغيره أيضا، أما إذا كان المأجور مما يتغير بتغير مستعمليه، فلا يجوز عندئذ للمستأجر أن يؤجره لغيره.

فإذا جاز للمستأجر أن يؤجر المأجور لغيره بحسب ما تقدم، فينبغي ألا تزيد مدة الإجارة الثانية على نهاية مدة الإجارة الأولى، لأن المستأجر الأول ملك منفعة لغيره، أما ما زاد على مدة نهاية الإجارة الأولى فالمستأجر لا يملكه، ولا يجوز للإنسان أن يبيع ما لا يملك عينه ولا منفعته.

وإذا أجر المستأجر العين المؤجرة، ثم فسخ عقد الإجارة الأول، فلا يخلو ذلك عن إحدى حالتين:

الأولى: أن يكون الفسخ قد حصل بتراضي مالك العين والمستأجر الأول (المؤجر الثاني)، وفي هذه الحال لا تفسخ الإجارة الثانية إلا أن يرضى المستأجر الثاني بذلك لتعلق حقه (المستأجر الثاني) بها، ولتهمة تواطؤ مالك العين والمستأجر الأول على إضاعة حق المستأجر الثاني.

الثانية: أن يكون الفسخ حصل بقضاء القاضي، فتفسخ الإجارة الثانية عندئذ لزوال التهمة.

ما حكم إلزام المستأجر بتحمل نفقات إصلاح التلف الذي يقع بالعين المؤجرة، مما لا يستطيع المؤجر تفاديه باعتبار أن العين في حوزة المستأجر، بعيداً عن يد المؤجر وعنايته بها، كتحميل المستأجر نفقات إصلاح صبغ السيارة إذا أتلف بفعل مجهول، أو استبدال مصابيح الإضاءة إذا كسرت بفعل مجهول، ونحو ذلك من الحالات التي لا قبل (١) للمؤجر بتلافيتها؟

الجواب:

إن المستأجر يتحمل نفقات إصلاح ما تلف نتيجة تعديده أو إهمال أو تقصيره أو مخالفته أنظمة المرور أو الاستعمال غير العادي للعين المؤجرة عرفاً ولا يتحمل سوى ذلك.

ومدار معرفة كل ذلك على أهل الاختصاص، ولشركة أن تتفق مع المستأجر عند إبرام عقد التأجير على تحكيم جهة من الجهات المتخصصة للبت في ذلك.»

❖ المرجع : (٢٠٠٠/١٥/٣).

(١) أي لا قدرة له ولا طاقة على تلافيتها. انظر القاموس المحيط: ٩٤٢

١٨ السـؤال:

أجرت شركة أعيان مركبات لإحدى الشركات التي تقوم بإعادة تأجيرها للغير، وقد تقدمت إلى شركة أعيان جهة من الجهات راغبة في استئجار هذه المركبات من المستأجر الأول، لتقوم بتأجيرها للمستأجر الثاني، وبعبارة أخرى هل يجوز للمؤجر أن يستأجر العين التي أجزها من المستأجر نفسه ، ليقوم بعد ذلك بتأجيرها لمستأجر آخر.

الجواب:

إجارة العين المستأجرة للمؤجر- عند المالكية والشافعية وأحد وجهين عند الحنابلة - جائزة مطلقا، عقارا كانت أو منقولا، قبل قبضها أو بعده.

والوجه الثاني عند الحنابلة أنه لا يجوز ذلك قبل القبض، بناء على عدم جواز بيع ما لم يقبض. ومنع الحنفية إيجارها للمؤجر مطلقا، عقارا كان أو منقولا، قبل القبض أو بعده، ولو بعد مستأجر آخر.

والهيئة تختار ما ذهب إليه المالكية والشافعية وبعض الحنابلة من جواز إجارة العين المستأجرة للمؤجر؛ لما فيه تيسر على الناس وتحقيق مصالحهم.

وقد تبين للهيئة أن شركة أعيان ستستأجر المركبات مع سائقها من المستأجر الأول، كما أنها- أي أعيان- ستدفع للمستأجر الأول زيادة على الأجرة التي تتقاضاها منه، مما يزيد من اطمئنان الهيئة إلى جواز هذه المعاملة تحديدا.

إنما ينبغي في مثل هذه العمليات مراعاة أن تستأذن شركة أعيان المستأجر الأول في قيامها بالتأجير لمستأجر آخر، إذا كان استعمال المستأجر الأخير للعين المؤجر يختلف عن استعمال المستأجر الأول، كأن يكون المستأجر الأخير سيسافر بالعين المؤجرة أو سيحمل فيها بضائع أو ركابا بغرض تجاري ونحو ذلك.

كما يجب أن لا ينتج عن تطبيق هذه المعاملة ضرر بأحد أو استغلال له.

نظرا لزيادة حالات قيام مستأجري السيارات من الشركة بشراء السيارات التي استأجروها منها أثناء مدة عقد الإجارة، ولكون إدارة التحصيل - التي تعنى بهذه الحالات في الشركة - تتكبد وقتا وجهدا كبيرين لإتمام هذه العمليات، فهل يجوز للإدارة أن تفرض رسوما لإتمام هذه العمليات، علما بأننا قمنا بحصر هذه التكاليف ودونها في ورقة منفصلة لبيان مقدارها للهيئة الموقرة.

الجواب:

لا يحوز للشركة أن تفرض رسوما لتغطية التكاليف التي تتكبدها في عملية فسخ عقد الإجارة وإبرام عقد بيع العين المؤجرة للمستأجر ذاته، وهو ما تسميه الشركة (عملية السداد المبكر بالشراء). ولكن يجوز للشركة - بعد فسخ عقد الإجارة - أن تبرم عقد البيع مع العميل (المستأجر سابقا) بأي ثمن يرتضيه الطرفان.

٢٠ السؤال

شركة (أ) إحدى الشركات المحلية تقوم بتقديم خدمة اشتراكات شهرية في شبكة الإنترنت على نطاق كبير في الكويت، وشركة (ب) تقوم بتقديم خدمة الاشتراكات اليومية في الشبكة ذاتها. فهل يجوز أن تشتري شركة أعيان الاشتراكات الشهرية نقداً من شركة (أ)، وبعد ذلك تباعها بالأجل لشركة (ب)، التي ستقوم ببيعها للجمهور على هيئة اشتراكات يومية؟

الجواب:

إن شراء الاشتراكات الخاصة بشبكة الإنترنت له حكم شراء المنافع، وشراء المنافع هو عقد إجارة في الفقه، وإن أطلق عليه لفظ البيع أو الشراء، وهذه الاشتراكات تتطابق في حقيقتها مع الاشتراك في الخطوط الهاتفية واللاسلكية ونحوها.

أما حكم استخدام شبكة الإنترنت فإن الأصل فيه الإباحة ما لم يستغل في أعمال محرمة كالدخول إلى المواقع الإباحية والمخلة بالأداب ونحو ذلك من الاستخدامات غير الشرعية فعند ذلك يكون حكمه التحريم.

ومن المقرر في الفقه جواز تأجير المنافع عموماً إلا في حالة تيقن المؤجر أو غلبة ظنه بأن المستأجر سيستخدم المأجور في أمر محرّم، فعندها يحرم تأجيره. وبما أنه لا يمكن القطع أو تغليب الظن في أن صاحب الاشتراك سيستخدمه في ما هو محرّم، فإن الحكم يبقى على الإباحة.

بعد تقرير هذا فإن الهيئة ترى أن الصورة التي وردت في السؤال تعتبر من صور المرابحة في المنافع، وهي قيام المستأجر بالتأجير لآخر بالأجرة الأولى وزيادة معلومة، والمرابحة في المنافع جائزة شرعاً بشرط إذن المؤجر الأول، وعدم زيادة مدة الإجارة الثانية على مدة الإجارة الأولى.

٢١ السؤال:

ما شرعية قيام شركة أعيان بأخذ توقيع المستأجر على سند إذني بالمبلغ الذي وعد الشركة بشراء العين المستأجرة به بعد انتهاء مدة عقد الإجارة معه.

الجواب:

- لا مانع من أخذ توقيع المستأجر على سند إذني بالمبلغ الذي وعد الشركة بشراء العين المستأجرة به بعد انتهاء مدة عقد الإجارة، وذلك بشروط هي:
- ١- أن يكون السند الإذني مؤرخا بالتاريخ المحدد لتنفيذ عقد البيع بعد انتهاء عقد الإجارة بناء على الموعد الملزم للمستأجر.
 - ٢- أن لا يزيد المبلغ المذكور في السند الإذني عن الثمن الذي وعد المستأجر أن يشتري به العين المستأجرة.
 - ٣- أن لا ينفذ مقتضى السند الإذني إلا بعد انتهاء عقد الإجارة، وإبرام عقد بيع العين المستأجرة.»

إذا دفع المستأجر دفعة مقدمة من الأجرة الإجمالية لعقد الإجارة عند إبرامه، وبعد إبرام العقد هلكت السيارة هلاكاً كلياً، فهل على الشركة أن ترد للعميل الدفعة المقدمة من الأجرة أو جزءاً منها.

الجواب:

إذا كانت الشركة قد أخذت من المستأجر دفعة مقدمة من الأجرة على أساس أنها جزء من الإيجار الشهري دفع مقدماً، ثم هلكت السيارة هلاكاً كلياً، فإنه ينظر إلى المتسبب في هلاك السيارة المؤجرة.

فإن كان المتسبب في هلاكها المستأجر نفسه، ففي هذه الحالة تقتطع الشركة من الدفعة المقدمة ما يقابل المدة التي انتفع المستأجر خلالها بالسيارة، ثم يطبق ما ورد في الفقرة ٢ من البند التاسع من عقد التأجير، الذي يثبت للشركة الحق في مطالبة المستأجر بالفارق بين مبلغ الضرر الذي لحق بها وبين التعويض الذي تدفعه شركة التأمين إن كان أقل منه، وعندها يمكن للشركة أن تقتطع من الدفعة المقدمة هذا الفارق، فإن بقي من الدفعة المقدمة شيء رد إلى المستأجر، وإن لم تكف الدفعة المقدمة تسد أضرار الشركة، فلها أن ترجع على المستأجر بالمبالغ المتبقية.

أما إذا لم يكن المستأجر متسبباً في هلاك السيارة، ففي هذه الحالة يقتطع من الدفعة المقدمة ما يقابل المدة التي انتفع المستأجر خلالها بالسيارة، ويرد إليه الباقي منها.

وإذا أخذت الشركة من المستأجر مبلغاً من المال عند إبرام عقد الإجارة على أساس أنه عربيون، ففي حالة هلاك السيارة من غير سبب يرد المبلغ للمستأجر، لأن الفسخ لم يحصل بإرادته، والعربون يجوز ألا يرد إلى المستأجر إذا قام هو بفسخ عقد الإجارة، على أنه ينبغي أن يذكر في عقد الإجارة أن هذا المبلغ المدفوع مقدماً يعامل معاملة العربون، وأنه لا يرد إلى المستأجر إذا تم فسخ العقد من قبله.

وعلى الشركة تطبيق هذه الأحكام على جميع العقود التي أبرمتها مع العملاء سابقاً فإن كان هناك أخطاء وقعت، فيجب تصحيحها ورد الحقوق لأصحابها.

هل يشترط في عقد الإيجار المنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر- بطريق الهبة أو البيع - بعد انتهاء مدة عقد التأجير، أن يتم ذلك التمليك بعقد - هبة أو بيع - منفصل عن عقد الإجارة ، أم أنه يمكن الاكتفاء بتسجيلها باسمه لدى الجهات الرسمية (إدارة المرور مثلاً) .

الجواب:

إن عقدي التأجير المنتهي بالتمليك والتأجير مع وعد من المستأجر بشراء العين المؤجرة، يتضمنان وعدا بتمليك العين المؤجرة، سواء كان التمليك بعقد هبة أو بعقد بيع.

وهذا الوعد لا يغني عن إبرام عقد مع المستأجر لتمليكه العين المؤجرة، سواء كان التمليك بعقد هبة أو بعقد بيع. ويبرم كل من هذين العقدين - بحسب الوعد الذي تم - بعد انتهاء مدة عقد الإجارة، ويكون منفصلا عنه غير مرتبط به.

٢٤ السؤال:

هل يجوز الاتفاق مع المستأجر على إنقاص الإيجار الشهري في حالة قيامه بتعجيل سداد جزء من الأجرة الإجمالية للعقد، علماً بأن كلا من الأجرة الإجمالية ومدة العقد سبقيان بلا تغير.

الجواب:

إذا قام المستأجر بتعجيل سداد جزء من الأجرة الإجمالية لعقد التأجير، دون أن يتم الاتفاق معه على تغيير كل من الأجرة الإجمالية ومدة عقد التأجير أو أحدهما بزيادة أو بنقص مقابل هذا التعجيل بالسداد، فلا مانع من إنقاص الإيجار الشهري عندئذ، ويكون ذلك بمثابة سداد جزء من الأجرة المتفق عليها.

أما إذا تم الاتفاق مع المستأجر على أنه مقابل تعجيله سداد جزء من الأجرة الإجمالية، تقوم الشركة (المؤجر) بإنقاص أو زيادة مدة العقد أو مقدار الأجرة الإجمالية، فإن ذلك يكون من قبيل الربا.

٢٥ السؤال: **وَأَل:**

هل يجوز الاتفاق مع المستأجر على إنقاص مدة عقد التأجير مقابل زيادة الإيجار الشهري؟

الجواب:

لا يجوز الاتفاق مع المستأجر على إنقاص مدة عقد التأجير مقابل زيادة الإيجار الشهري، ولكن إذا رغب المستأجر بإنقاص مدة عقد التأجير، فإنه يمكن الاتفاق معه على لإقالة عقد التأجير الأول. ثم إبرام عقد تأجير جديد بمدة وأجرة جديدتين. ♦

٢٦ السؤال:

هل يجوز لمستأجر - بعد مضي فترة من عقد التأجير - أن يدفع للمؤجر عدة إيجارات شهرية دفعة واحدة مقدما؟

الجواب:

لا مانع من قيام المستأجر بدفع إيجارات شهرية مقدما، مادامت مدة العقد ومقدار الأجرة الإجمالية باقيتين على حالهما دون تغيير. ♦

هل يجوز لمن استأجر سيارة بعقد إيجار عادي (لا ينتهي بالتمليك) أن يعجل سداد جميع الأقساط المتبقية من عقد الإجارة دفعة واحدة.

الجـواب:

لا مانع من قيام المستأجر بدفع إيجارات شهرية مقدما، مادامت مدة العقد ومقدار الأجرة الإجمالية باقيتين على حالهما دون تغيير، ولا يختلف هذا الحكم سواء كان عقد الإجارة عاديا أو منتهيا بالتمليك.»

٢٨ السؤال:

إذا رغب المستأجر في أن يشتري السيارة التي استأجرها، فهل هناك ضوابط شرعية لعملية احتساب ثمن البيع؟

الجواب:

إذا رغب المستأجر بشراء السيارة التي استأجرها، وكان العقد الذي سيشتري به عقد مساومة، فليس هنالك أي ضابط شرعي لطريقة احتساب ثمن البيع، أما إذا كان العقد الذي سيشتري به عقد مرابحة، فإن الضابط الشرعي في احتساب الثمن هو علم المشتري بتكلفة السيارة على البائع والربح المضاف إليها.

إذا تأخر المستأجر في سداد الأجرة، وقامت الشركة بسحب السيارة منه، وفسخت العقد معه، وباعت السيارة بخسارة، فهل يجوز لها الرجوع عليه بمقدار ما خسرت؟

الجـواب:

إذا تأخر المستأجر بسداد الإيجار، فأخذت الشركة السيارة المؤجرة منه، وباعتها ولحق بها خسارة، فلا يجوز للشركة أن تطالب المستأجر بتعويضها عن تلك الخسارة التي لحقت بها نتيجة بيع السيارة؛ لأن السيارة سيارة الشركة، ولا يوجد أي وجه شرعي لتحميل المستأجر تلك الخسارة.♦

٣٠ السؤال:

هل يجوز إلزام العملاء الواردة أسماؤهم ضمن القائمة السوداء (قائمة بأسماء الأشخاص الذين لا يحسنون السداد) بأن يقوموا بدفع ثلاثة أقساط إيجاريه مقدما عند إبرام العقد، وذلك بهدف ضمان انتظامهم في سداد الإيجار الشهري؟

الجواب:

يجوز إلزام العملاء الواردة أسماؤهم ضمن القائمة السوداء (قائمة بأسماء الأشخاص الذي بسوء التزامهم بالسداد) وغيرهم من المستأجرين بأن يقوموا بدفع ثلاثة أقساط إيجاريه مقدما عند إبرام العقد، وذلك بهدف ضمان انتظامهم في سداد الإيجار الشهري، على أن يقيد ذلك بوصول يتسلمه العميل، يذكر فيه أن هذه الأقساط المدفوعة مقدما هي سداد للأقساط الثلاثة الأخيرة التي ستحل على العميل في نهاية عقد الإجارة.

ورد في الفقرة ٢ من البند تاسعا من عقد التأجير المعمول به في الشركة ما نصه: "في حالة هلاك (العين / الأعيان) المؤجرة كلياً أو جزئياً أو ضياعها أو تلفها، فإن الطرف الأول (المؤجر) يستحق في مواجهة الطرفين الثاني والثالث كامل مبلغ التأمين، فإن نقص مبلغ التأمين عما لحق بالطرف الأول من خسارة، وكان الهلاك أو الضياع أو التلف الذي لحق (بالعين / بالأعيان) المؤجرة ناتجاً عن إهمال أو تقصير أو تعدد من الطرف الثاني، فإن من حق الطرف الأول مطالبة الطرفين الثاني والثالث بتعويضه عن الفارق بين مقدار الخسارة ومبلغ التأمين."

فما هو المقصود بالخسارة التي يمكن أن تلحق بالشركة، هل هي مقدار الأجرة الإجمالية التي كانت للشركة على المستأجر، أم هي قيمة السيارة وقت هلاكها؟ وإذا كان المستأجر قد دفع للشركة عند إبرام عقد التأجير معه دفعة مقدمة من الإيجار الإجمالي، فما حكم هذه الدفعة في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة (السيارة)، وهل يرد للمستأجر منها شيء؟ وما الحكم إذا كان للدفعة المقدمة حكم العريون؟

الجواب:

تقدر خسارة الشركة في حالة تلف السيارة المؤجرة بحسب قيمتها يوم تلفها، ويدخل في تقدير قيمة السيارة كامل صفاتها وحقوقها التي لها، مثل كونها مؤمنة عليها تأميناً شاملاً، ومغطاة بعقد صيانة، أو غير ذلك مما يزيد أو ينقص في قيمة السيارة.

فإذا كان المستأجر متسبباً في تلف السيارة بتعديده أو تقصيره، فإنه يغرم بمقدار قيمتها بعد خصم ما تدفعه شركة التأمين من تعويضات للشركة، فإن غطت التعويضات قيمة الخسارة كلها، فلا ترجع الشركة على المستأجر بشيء وإلا رجعت عليه بالفارق.

أما حكم ما دفعه المستأجر من إيجارات شهرية عن المدة التي استفاد خلالها من السيارة، فإنها لا ترد إليه، إذ إنها مقابل المنفعة التي استفادها خلال المدة.

وأما حكم الدفعة المقدمة التي دفعها المستأجر عند إبرام العقد، فإنها لا تخلو أن يكون المستأجر قد دفعها للشركة بإحدى صفتين:

الأولى: أن تكون دفعة معجلة من الإيجار عن كامل المدة، ففي هذه الحالة يحسم منها بمقدار المدة التي انتفع بالسيارة فيها.

الثانية: أن تكون عريوناً، ففي هذه الحالة لا يرد للمستأجر منها شيء، إلا إذا لم يكن المستأجر متسبباً أو مستولاً عن تلف السيارة، فعندها ترد إليه الدفعة (العريون) كاملة. (١)

أجرت شركة أعيان ١٠٠ سيارة لإحدى شركات الاتصالات لمدة سنتين، وستقوم هذه الشركة بتوزيع هذه السيارات على موظفيها ليستخدموها. وهذه الشركة ترغب في أن تعطي موظفيها الذين يستخدمون هذه السيارات فرصة لتملكها بعد انتهاء عقد التأجير مع شركة أعيان.

وشركة أعيان تقترح أن يتم ذلك بإحدى ثلاث طرق، نعرضها على الهيئة لبيان مدى مشروعية كل منها.

- ١- تباع شركة أعيان موظف شركة الاتصالات السيارة التي أجرتها لشركة الاتصالات، على أن يدفع الموظف الثمن مقسطا لمدة معينة، ويتسلم السيارة من شركة أعيان بعد انتهاء مدة عقد التأجير. علما بأنه في حالة قيامنا بذلك فإن شركة الاتصالات ستستمر في دفع الأجرة لنا إلى نهاية مدة عقد التأجير.
- ٢- يتواعد كل من شركة أعيان والموظف على أن تباع شركة أعيان الموظف السيارة بعد انتهاء مدة تأجيرها بثمن معين، ويكون الوعد غير ملزم لأي من الطرفين.
- ٣- يبرم بين شركة أعيان والموظف عقد تأجير للسيارة نفسها يبدأ سريانه من تاريخ انتهاء عقد تأجير شركة أعيان لشركة الاتصالات المتقلة، على أن يجعل الموظف سداد الأجرة لشركة أعيان على هيئة أقساط شهرية. فإذا لم تتمكن شركة أعيان من تسليم العين المؤجرة للموظف في التاريخ المحدد لأي سبب من الأسباب، يفسخ العقد وترد الشركة للموظف ما دفعه من أقساط ايجارية معجلة.

الجواب:

رأي الهيئة في الطرق الثلاثة المقترحة لتمليك موظف شركة الاتصالات السيارة التي استأجرتها شركته من شركة أعيان بعد انتهاء مدة عقد التأجير هو ما يلي:

- ١- إذا باعت شركة أعيان السيارة للموظف وهي مؤجرة لشركة الاتصالات، فإن ملكية السيارة ستنتقل للموظف، ويصبح له غنمها كالأجرة الشهرية، وعليه غرمها إذا تعطلت أو تلفت، وتسقط حينئذ الأجرة عن شركة الاتصالات، وهذا ما لا ترغب فيه شركة أعيان، ولا يناسب جميع الأطراف.
- ٢- تجوز المواعدة غير الملزمة لأي من الطرفين بين شركة أعيان والموظف على بيع السيارة للموظف بعد انتهاء مدة عقد الإجارة مع شركة الاتصالات، وهذه طريقة لا مانع منها شرعا، ولكن هذه الطريقة تفوت على شركة أعيان قبض الثمن أو أي جزء منه عند المواعدة إلا إن تبرع به المشتري برضاه من غير شرط.

٣٣ السؤال: **وَأَل:**

هل يجوز تحميل العميل (المستأجر) المتأخر في السداد لعدة شهور تكاليف سحب السيارة منه بشاحنة (كرين)، أو أجر موظف مؤقت (من خارج الشركة) مختص بهذه العملية، وإضافة هذه التكاليف إلى الرسوم القانونية التي نتقاضاها من العميل عند إحالة موضوعه إلى المكتب القانوني الذي نتعامل معه لاتخاذ الإجراءات القانونية ضده.

الجواب:

يجوز للشركة أن تسحب السيارة من العميل المتأخر في سداد الأجرة لعدة شهور - بعد إنذار - وتحميله تكاليف سحب السيارة، لأن السيارة ملك الشركة وقد سبب لها هذا الضرر.

٣٤ السؤال:

ما شرعية كل من:

١- عقد تأجير وحد سكنية ينتهي بالتمليك.

٢- عقد تأجير عقار ينتهي بالتمليك.

مع مناقشة ما يتعلق بصيانة المأجور في العقدین، والالتزامات التي تقع على المؤجر تجاه المستأجر في هذا الموضوع.

الجواب:

ترى الهيئة أن ينص في عقد التأجير على ما يلي: "سلم الطرف الأول الطرف الثاني الوحدة السكنية جاهزة للانتفاع بها، ويقر الطرف الأول بمسئوليته عن الخدمات اللازمة للانتفاع بالوحدة السكنية، كالتمديدات الداخلية للماء والكهرباء والصرف الصحي، ويظل مسئولاً عن ذلك طوال مدة العقد. ويتحمل الطرف الثاني أي تلف يلحق بالوحدة السكنية أو بأي جزء منها ناتج عن سوء استعمال الوحدة السكنية ومرافقها.

وعلى الطرف الثاني إخطار الطرف الأول لدى حدوث أي خلل بالوحدة السكنية فور حدوثه، وإذا كان الخلل راجعاً إلى سوء تصرف الطرف الثاني أو إهماله أو سوء تصرف من القاطنين معه في الوحدة السكنية أو من المستأجرين من الباطن أو إهمالهم في المحافظة على العين، فعلى الطرف الثاني القيام بالترميمات والإصلاحات اللازمة على نفقته وحسابه."

والهيئة ترى أنه لا مانع من أن تبرم شركة أعيان عقداً لصيانة العين المؤجرة - مع المستأجر أو مع غيره - بأجر معين، على أن تتحمل شركة أعيان تكاليف استبدال قطع الغيار التي تستدعي الصيانة استبدالها.

٣٥ السؤال:

سبق أن تقدمنا للهيئة بسؤال عن مدى جواز قيام الشركة بإبرام عقد تأجير سيارة مضاف للمستقبل (يبدأ سريانه بعد انتهاء مدة عقد تأجير السيارة ذاتها لجهة أخرى) (١).
وقد طلبت الهيئة آنذاك صياغة العقد ليتناسب مع هذه الحالة، لذا نرجو التكرم بالنظر في العقد بعد صياغته حسب طلب الهيئة.

الجواب:

يجوز لطرفي العقد إبرام عقد الإجارة، على أن تسلم العين المستأجرة بعد مدة معينة، لأن الإجارة تقبل الإضافة للمستقبل، كما يجوز تعجيل الأجرة، واشتراط تعجيلها قبل أن تسلم العين المستأجرة إلى المستأجر.

٣٦ السؤال:

ما شرعية كل من العقود التالية:

- ١- عقد تأجير وحدة سكنية (شقة) ينتهي بالتمليك.
- ٢- عقد تأجير وحدة سكنية (شقة) مع وعد من المستأجر بالشراء.
- ٣- عقد تأجير عقار (عمارة) ينتهي بالتمليك.

الجواب:

تنبه الهيئة إدارة الشركة إلى أنه بالنسبة لما ورد في عقد تأجير عقار (عمارة) ينتهي بالتمليك فإنه يجب أن تقوم الشركة بأخذ تعهد من العميل (مستأجر العقار منها) بأن يقوم بتحويل الشركة على عملائه (المستأجرين منه من الباطن)، ويطلب من عملائه دفع الإيجارات إلى الشركة بدلا من دفعها إليه، لأن من شروط الحوالة موافقة أطرافها الثلاثة عليها.

ما شرعية شروط مناقصة لإحدى وزارات الدولة، لاستئجار عدد من السيارات، حيث قامت الشركة بالدخول في المناقصة، لكن المراقب الشرعي طلب عرض هذه الشروط على الهيئة للوقوف على مدى مشروعية بعض ما ورد فيها، كالشرط الجزائي، وأحقية الوزارة في زيادة عدد السيارات المستأجرة أو إنقاصها أثناء مدة العقد بحسب ما يقابل الزيادة أو النقص في الأجرة.

الجواب:

اطلعت الهيئة على شروط المناقصة بشكل عام، فلم تر بأسا في الشرط الجزائي الوارد فيها لأنه ليس من قبيل الشرط الجزائي لقاء التخلف عن أداء دين، وهو الربا المحرم، وإنما هو شرط جزائي لقاء التخلف عن أداء عمل معين ألحق بالشارط ضررا فعليا وخسارة حقيقية، فهذا جائز شرعا، وبجوازه صدر قرار لمجمع الفقه الإسلامي الدولي. انظر قرار المجمع رقم ١٠٩ (١٢/٣). (١)

وفيما يتعلق بزيادة أو إنقاص عدد السيارات المستأجرة بموجب المناقصة أثناء مدة العقد، فقد رأت الهيئة أن عقود المناقصات مبنية على استعداد المؤجر لحدوث الزيادة أو النقص عند دخوله في المناقصة ابتداء، فلا مانع منه شرعا.

وبناء على ذلك فلا مانع لدى الهيئة من دخول هذه المناقصة، وينبغي على شركة أعيان أن تعرض جميع المناقصات التي تنوي الدخول فيها على الهيئة قبل وقت كاف، لإبداء الرأي فيها والحكم على ما يرد فيها من شروط.

٣٨ السؤال:

ما شرعية كل من:

- ١- عقد تأجير وحدة سكنية (شقة) مع وعد بالتملك.
- ٢- عقد تأجير وحدة سكنية (شقة) مع وعد بالبيع.
- ٣- عقد تأجير عمارة مع وعد بالتملك.

الجواب:

قرأت الهيئة عقد تأجير وحدة سكنية (شقة) مع وعد بالتملك، قرأت ما يلي:

١- ورد في البند السابع ما نصه:

(فإن تأخر عن دفع الأجرة أو أي جزء منها في موعد استحقاقها، أو أخل بأي شرط من شروط هذا العقد أو أشهر إفلاسه أو صدر حكم أو قرار بتصفيته أو زالت صفته أو توفي، كان من حق الطرف الأول اتخاذ أحد الأمرين التاليين:....)

والهيئة ترى أن زوال صفة الطرف الثاني - بزوال وكالته إذا كان وكيلًا عن غيره في إبرام العقد - ليس له أثر على العقد أو ما يترتب عليه من التزامات، لأن الأصيل في هذه الحال سيستمر في تنفيذ الالتزام الذي عليه حكما، فيجب حذف هذه الحالة من ضمن الحالات التي تترتب للطرف الأول الحق في فسخ العقد.

أما بالنسبة لحالات إشهار إفلاس الطرف الثاني أو صدور قرار بتصفيته أو وفاته، فإن الهيئة ترى أن إعطاء الحق للطرف الأول - عند حدوث إحدى هذه الحالات - في فسخ العقد، فيه نوع ظلم وتحكم، إذ قد يقدم الطرف الثاني - في حالة إشهار إفلاسه - كفيلا مليئا، وقد يتعهد ورثة الطرف الثاني - في حالة وفاته - بالاستمرار في الالتزامات التي على الطرف الثاني (المستأجر) حتى نهاية العقد).

٢- ورد في البند الرابع عشر ما يفيد منع المستأجر من التصرف بالشقة عدا الانتفاع بها أو تأجيرها من الباطن، وأن ما عدا ذلك يعتبر باطلا. والهيئة ترى أن يضاف إلى نهاية البند ما نصه: (ما لم يكن ذلك برضا الطرف الأول) لتدارك بعض تصرفات المستأجر التي قد يقوم بها وهي غير مضرّة بمصالح المؤجر.

وعليه فقد تم إجراء التعديلات المذكورة أعلاه على العقد، وبعد ذلك تم اعتماد العقد من قبل الهيئة.

بعد ذلك انتقلت الهيئة إلى العقد الثاني، وهو عقد تأجير وحدة سكنية (شقة) مع وعد بالبيع، قرأت أن العقد مطابق للعقد السابق إلا فيما يتعلق بالبند الثاني عشر منه، الذي استبدل فيه نص الوعد بالبيع بنص الوعد بالتملك.

وحيث إن الهيئة سبق لها أن وافقت على نص الوعد بالبيع في عقود تأجير السيارات، وهو هنا مطابق لما سبقت الموافقة عليه، فلم ترا الهيئة مانعا من إيراده هنا كذلك.

وجوابا عن سؤال المراقب الشرعي عن مدى مشروعية إبرام عقد تأجير الشقة قبل إنشائها والانتهاؤ من بنائها (وهي على المخطط)، مع قيام المستأجر بدفع جزء مقدم من الأجرة عند إبرام عقد التأجير وبعده، وذلك إلى حين الانتهاء من بناء الشقة وتسليمها للمستأجر جاهزة للانتفاع بها، فلا ترى الهيئة مانعا من ذلك شرعا، لأنه يعتبر من قبيل الإجارة الموصوفة في الذمة، وهي جائزة شرعا عند جمهور الفقهاء.

لكن ذلك يتطلب إجراء تعديلات على العقد لمراعاة موعد تسليم الشقة وتاريخ بدء سريان العقد، ومعالجة حالة عدم تسليم الشقة. وقد عرض المراقب الشرعي نصوصا مقترحة لذلك فوافقت عليها الهيئة، ولم ترمنا منها.

أما العقد الثالث وهو عقد تأجير عمارة مع وعد بالتمليك، فإنه مطابق في جميع بنوده للعقد الأول كذلك، ما عدا بعض الاختلافات البسيطة التي يتطلبها تغيير العين المؤجرة من شقة إلى عمارة.

٣٩ السؤال:

ترغب الشركة - في بعض المعاملات - في أخذ ضمانات ممن استأجر منها عددا من السيارات، وذلك لضمان قيامه بسداد ما عليه من أجور، بالإضافة إلى ما قد يترتب عليه من مخالفات مرورية بسبب قيادته السيارات التي استأجرها من الشركة. فهل للشركة أن تطلب من المستأجر أن يقوم بتسجيل ملكية عدد من السيارات التي يملكها هو باسم الشركة على سبيل الضمان. وأن تأخذ من المستأجر تعهدا بقيامه بتسجيل السيارات باسمها عند إبرام عقد التأجير معه. وإذا كان ذلك جائزا فنرجو منكم التكرم بالنظر في صيغة التعهد الذي سيوقع عليه العميل.

الجواب:

لا مانع من قيام العميل بتسجيل ملكية عدد من السيارات التي يملكها باسم شركة أعيان، لضمان سداد ما عليه من حقوق تجاه الشركة، وتوقيعه على تعهد بذلك عند إبرام عقد التأجير، لأنها بذلك تكون في حكم الرهن، لكن تنبه الشركة إلى ضرورة إعطاء العميل وثيقة تثبت أنه هو مالك السيارات التي سجلها باسم الشركة، وأنها مسجلة باسم شركة أعيان لضمان السداد، وذلك لحفظ حق العميل. وقد اطلعت الهيئة على صيغة التعهد الذي سيوقع عليه العميل، فوافقت عليه. ♦

نود أن نعرض على الهيئة الموقرة الرأي القانوني في موضوع عقد بيع حق الانتفاع والفرق بينه وبين عقد الإيجار من الناحية القانونية، وذلك بغرض بحث مدى شرعية قيام الشركة باعتماد عقد بيع حق الانتفاع بدلا من الإيجار المنتهي بالتمليك في مجال تمويل العملاء الراغبين في تملك عمارات سكنية.

حيث إن اعتماد عقد بيع حق الانتفاع يعفي الشركة - من الناحية القانونية - من أن تطلب من مستأجري شقق العمارة - التي تملكها الشركة بغرض تأجيرها على العميل إيجارا ينتهي بالتمليك - الموافقة على فسخ العقود معهم، ليتسنى لها إبرام عقد تأجير العمارة كاملة للعميل، ليقوم بعد ذلك بإبرام عقود تأجير مع كل مستأجر على حدة باعتباره مؤجرا لهم من الباطن.

الجواب:

بعد أن استمعت الهيئة إلى شرح واف من المستشار القانوني، رأيت أن عقد بيع حق الانتفاع هو عقد إجارة، وينبغي ألا تختلف أحكامه عن أحكام عقد الإجارة.

أما بخصوص موضوع فسخ العقود من مستأجري الشقق بغرض إبرام عقد التأجير المنتهي بالتمليك مع العميل أولا، ليقع العقد معه على منفعة العمارة، فإن الهيئة ترى أن يصاغ سؤال خاص بهذا الموضوع، وأن يعرض عليها في اجتماع لاحق.

٤١ السؤال:

نرجو منكم النظر في صيغة (طلب إنهاء عقد تأجير) الذي ترغب إدارة التحصيل في اعتماده نموذجاً في المعاملات التي يرغب فيها عملاء الشركة إنهاء عقد التأجير مع الشركة.

الجواب:

هذا الطلب هو في حقيقته طلب لإقالة من العقد، ولا مانع من التعامل به، مادامت الإقالة تتم برضا الطرفين.

عندما أرادت الشركة التعامل بعقد تأجير عمارة مع وعد بالتمليك - المعتمد سابقا من الهيئة - واجهتها حالة تتلخص في أن غالب العمارات - التي تشتريها الشركة بغرض تأجيرها للعميل تأجيرا ينتهي بالتمليك - تكون الشقق التي فيها مؤجرة للغير، مما يعني أن منفعة العمارة مبيعة للمستأجرين الساكنين فيها، ولا يوجد ما يمكن تأجيره للعميل دون هذه الشقق.

فهل يجوز للشركة أن تطلب من مستأجري شقق العمارة الموافقة على فسخ عقود التأجير معهم، ليتسنى لها إبرام عقد تأجير العمارة كلها للعميل، وليقوم العميل بعد ذلك بإبرام عقود تأجير مع كل مستأجر على حدة باعتباره - أي عميل أعيان - مؤجرا لهم من الباطن.

الجواب:

إذا أرادت الشركة أن تؤجر العمارة بالكامل للعميل، فعليها أن تفسخ عقود تأجير شقق العمارة مع المستأجرين أولا، فإذا وافقوا كلهم و بعضهم على الفسخ، جاز لها أن تؤجر العمارة كاملة أو جزءا منها للعميل، وبعد ذلك يقوم العميل بإبرام عقود تأجير الشقق مع المستأجرين. ويجوز أن يوكل العميل شركة أعيان بإبرام عقود تأجير الشقق المفسوخ إيجارها مع المستأجرين نيابة عنه.

٤٣ السؤال:

ما هو الإجراء المقبول شرعا في حالة طلب العميل الذي استأجر سيارة من الشركة فسخ العقد الذي أبرم معه.
كما نرجو منكم التفضل بشرح فتوى الهيئة السابقة في هذا الموضوع (١).

الجواب:

يجوز لشركة أعيان أن ترفض فسخ عقد الإجارة مع العميل المستأجر منها، لأن عقد الإجارة عقد لازم لا يفسخ إلا برضا طرفيه. فإذا أصر العميل على الفسخ فلا أعيان أن تفسخ العقد بمقابل أن يدفع لها العميل مبلغا من المال.

وفتوى الهيئة السابقة قد أصلت هذا القول وفق أقوال الفقهاء، ونص السؤال الذي عرض على الهيئة في الاجتماع المشار إليه هو:

" هل يجوز لشركة أعيان أن تشتترط على المستأجر دفع أجرة أربعة شهور لدى رغبته بفسخ عقد الإيجار تعويضا لها عن إلغاء العقد قبل مدته، علما بأن الفسخ خلاف رغبة شركة أعيان، لكنها توافق العميل على ذلك تقديرا لظروفه. وتقدير التعويض لأجرة أربعة شهور هو مطابق لمقدار الخسارة الفعلية التي تلحق بالشركة".

وقد أجابت الهيئة أن أجازت لشركة أعيان أن تأخذ بقول أبي يوسف من الحنيضة والمالكية في أن الإقالة بيع جديد، فيجوز فيه أن يتفق المتعاقدان

على ثمن جديد. وما دامت الإجارة هي بيع المنفعة، فيجري عليها ما يجري على البيع، فيمكن لشركة أعيان أن تنهي عقد الإجارة من خلال عقد إجارة جديد يتفق فيه على أجرة جديدة كما تقدم. وحيث إن بعض الفقهاء أجازوا تأجير العين - التي استأجرها المستأجر - للمؤجر نفسه، فيجوز عند الفسخ أن يتفق المؤجر والمستأجر على أن إنها العقد الأول من خلال عقد إجارة جديد بأجرة جديدة يتفق المتعاقدان على مقدارها يراعي فيها المؤجر تغطية الخسارة الفعلية الحقيقية، وألا يترتب على ذلك ربا أو يكون ذريعة أو حيلة للربا".

وحتى يتضح ما ذكرته الهيئة في هذه الفتوى، يمكن ضرب المثال التالي:

عميل استأجر من شركة أعيان سيارة لمدة أربع سنوات بأجرة إجمالية مقدارها ٤٨٠٠ د.ك، بواقع ١٠٠ د.ك شهريا.

مضى من العقد سنة واحدة، ثم أراد العميل الفسخ، فإنه يكون قد دفع ١٢٠٠ د.ك، وبقي للشركة ٣٦٠٠ د.ك عن بقية مدة العقد، وهذا المبلغ عبارة عن دين للشركة في ذمة العميل مقابل استعمال المستأجر للسيارة لمدة ٣ سنوات قادمة هي بقية مدة العقد، لأنها حتى الآن لم تفسخ العقد.

هنا يمكن أن تتفق الشركة مع العميل على أن تستأجر هي منه السيارة في المدة المتبقية بأجرة أقل من مبلغ الدين الذي في ذمته لصالح الشركة، كأن تستأجر السيارة منه بمبلغ ٣٠٠٠ د.ك عن المدة الباقية.

فإذا وافق العميل، تجرى عميلة مقاصة بين ما للشركة على العميل - وهو مبلغ ٣٦٠٠ د.ك - وما للعميل على الشركة - وهو مبلغ ٣٠٠٠ د.ك - ويكون الفارق بينهما وهو ٦٠٠ د.ك مطلوب من العميل سداده للشركة.

وبذلك تعوض الشركة خسارتها - إن كان ثمة خسارة - وتظل هي مالكة للسيارة من حيث الأصل ومستأجرة لمنفعتها في الوقت نفسه. ولا يكون على العميل أية ضمانات أو مسؤوليات باعتبار أن المستأجر منه هو نفسه مالك العين المؤجرة.

٤٤ السؤال:

ما شرعية دخول الشركة في بعض المناقصات الحكومية، إذ أجلت الهيئة في الاجتماع الماضي البت فيها لمزيد من النظر والدراسة.

الجواب:

تبين من قراءة الهيئة لشروط المناقصة الخاصة بإحدى الجهات الحكومية والممارسة الخاصة بجهة حكومية أخرى وجود عدد من الشروط التي فيها جور وإذعان، لكنها لا تبطل عقد المناقصة شرعا، منها على سبيل المثال:

١- إعطاء الحق للجهة التي طرحت المناقصة في أخذ مبلغ التأمين الأولي الذي دفعه المتعهد والرجوع عليه بالتعويضات دون حاجة إلى إثبات الضرر من طرفها، وذلك في حالة تخلف المتعهد عن إتمام المناقصة أو عدم تقديمه مبلغ التأمين النهائي بعد أن ترسو عليه المناقصة.

٢- إعطاء الحق للجهة التي طرحت المناقصة في أن تقرر إلغاء العقد ومصادرة التأمين حسب تقديرها المطلق في حالة تأخر المتعهد في توريد السيارات المطلوبة خلال الوقت المحدد.

٣- إعطاء الحق للجهة التي طرحت المناقصة في زيادة أو تخفيض الكميات المتعاقد عليها، وذلك بالأسعار نفسها التي تم التعاقد عليها.

وعليه فإن الهيئة ترى أن الواجب على شركة أعيان أن تسعى إلى تغيير هذه الشروط الجائرة - وإن كانت لا تبطل العقد - ما أمكنها السبيل إلى ذلك، فإن لم يتيسرها ذلك، فيجوز للشركة الدخول في هذه المناقصات وأمثالها إذا قدرت أن من مصلحتها الدخول فيها، لكن الشركة ستكون مسؤولة أمام المساهمين عما يترتب على الشركة من أضرار نتيجة دخولها في هذه المناقصات. (١)

٤٥ السؤال:

ما شرعية صيغة وعد بالاستئجار الذي تنوي الشركة التعامل به مع العملاء الراغبين في استئجار عقار من الشركة، علما بأن أصل الصيغة المقدمة هو صيغة وعد بالشراء سبق للهيئة أن اعتمدته فيما مضى.

الجواب:

الوعد الذي تنوي الشركة أخذه من العميل هو وعد غير ملزم، ولا مانع من ذلك شرعا باتفاق الفقهاء، وقد قرأت الهيئة صيغة الوعد بالاستئجار المعروضة عليها، فوافقت عليها واعتمدها.

٤٦ السؤال:

عندما يتأخر مستأجر السيارة في سداد الأجرة تقوم بسحب السيارة منه، وقد نجد فيها بعض ممتلكات المستأجر.
فهل يجوز لنا بيع هذه الممتلكات لاستيفاء مستحقات الشركة التي على العميل من ثمنها؟

الجواب:

لا يجوز أخذ الممتلكات الموجودة في السيارة التي تسحبها شركة أعيان من المستأجر عند إخلاله بسداد الأجرة، إلا برضا المستأجر أو بحكم قضائي.

يوجد في السوق شريحة من العملاء (تجار عقار) يرغبون بتملك أراض فضاء من أجل المتاجرة فيها، وفي العادة يقترض هؤلاء العملاء ثمن الأراضي من البنوك الربوية قروضنا قصيرة الأجل (من ٦ أشهر إلى سنة)، إذ إنهم بمجرد بيعهم الأراضي يسددون ديونهم للبنوك، ويستفيدون من الخصم الذي يمنحه البنك لقاء التعجيل بالسداد.

وقد عرضنا عليهم التعامل معنا بالطرق الشرعية بدلا من تعاملهم مع البنوك بالربا، لكننا وجدنا صعوبة في جذبهم للتعامل من خلال عقد البيع بالأجل، وذلك بسبب أن البيع بالأجل لا يوفر لهم ميزة الخصم عند التعجيل السداد، إذ لا يجوز - كما هو معلوم - اتفاق البائع والمشتري عند العقد على الحط من الثمن عند التعجيل بسداده.

وقد رأينا أن التعامل معهم بعقد إجارة مع الوعد بالتمليك قد يكون مخرجا مناسباً لهذه الحالة، فبموجب هذا العقد تؤجر أعيان لعميلها (المستأجر) قطعة أرض محددة لمدة محددة، وتأذن له بالانتفاع بالأرض - خلال مدة العقد - بما يشاء، ويقترن بعقد التأجير وعد من الشركة بتمليك الأرض للمستأجر بعد انتهاء مدة عقد التأجير.

فإذا ما أراد العميل المستأجر - أثناء مدة عقد التأجير - أن يملك الأرض، يفسخ عقد التأجير بالتراضي، ويبرم مع العميل عقد بيع للأرض بثمن يتفق عليه الطرفين، يحقق للعميل رغبته في الحصول على خصم يناسب تعجيله بالسداد.

كما أن التعامل بعقد التأجير يوفر للشركة مزايا متعددة منها:

١/ زيادة عدم وحجم الأصول المؤجرة لدى الشركة، بما يزيد من متانة مركزها المالي وملاءتها في نظر الجهات الرسمية والمستثمرين.

٢/ عند حاجة الشركة للسيولة المالية، تستطيع بيع الأرض وهي مؤجرة، بينما لا يجوز لها بيع الدين إن كانت الأرض قد بيعت بالأجل.

٣/ بقاء ملكية الأرض باسم الشركة يشكل ضمانا قويا وكافيا للشركة، تطمئن من خلاله إلى تغطية حالة عدم انتظام العميل بسداد ما عليه من مستحقات (الأجرة).

فهل يجوز لنا أن نؤجر العميل الأرض، ونعده في عقد التأجير بتمليكه إياها بعد انتهاء عقد التأجير بثمن محدد مسبقا أو عند البيع.

وإذا كان التأجير جائزا بهذه الصورة، فهل يجوز لنا أن نقبض من العميل - عند إبرام عقد التأجير - مبلغا من المال برضاه، يكون بمثابة دفعة تحت الحساب من الثمن الذي سنبيع به الأرض للمستأجر بعد انتهاء عقد التأجير، حيث يحتسب هذا المبلغ من ثمن الأرض في حالة بيعها للمستأجر، أو يرد إليه في حال عدم شرائه لها، إذ إنه مخير في الشراء منا.

وحيث إن المستأجر قد يجري بعض التصرفات على الأرض، كاستخراج مخططات لها أو إجراء تنظيم لها لدى الجهات الحكومية، وبما أن بعض المستأجرين قد يسيئون التصرف في مثل هذه الأعمال، فهل يجوز لنا أن نطلب من المستأجر أن يودع لدينا مبلغا

من المال لضمان سوء تصرفه أو تعديه على الأرض خلال عقد التأجير.

الجواب:

يجوز أن تبرم الشركة عقد تأجير أرض فضاء بأجرة يتفق عليها مع المستأجر، على أن يمكن المستأجر من الانتفاع من الأرض بالطريقة التي يراها. ويجوز أن يتضمن عقد التأجير وعدا من الشركة أعيان للمستأجر ببيعه الأرض المؤجرة بسعر يتفق عليه عند عقد الإجارة أو عند البيع، ويكون هذا الوعد ملزما لشركة أعيان وغير ملزم للمستأجر.

ويجوز للشركة أن تشترط عند إبرام عقد الإجارة تعجيل الأجرة كلها أو بعضها ما دام ذلك بالاتفاق مع المستأجر، ولكن إذا فسخ العقد لأي سبب من الأسباب فعلى الشركة أن تأخذ من الأجرة ما يقابل ما انقضى من مدة العقد فقط، وتعيد الباقي من الأجرة المقبوضة سلفا للمستأجر.

أما بخصوص السؤال عن أخذ مبلغ من المال يكون بمثابة دفعة تحت الحساب من الثمن الذي ستبيع به الشركة الأرض للمستأجر بعد انتهاء عقد التأجير، فإن ذلك لا يجوز إذا كان باشتراك من الشركة، أما إذا أراد المستأجر - من تلقاء نفسه ودون إزام الشركة له - أن يودع لدى الشركة مبلغا من المال ليكون في المستقبل مقدم شرائه الأرض، فلا مانع من ذلك شرعا، ويعطى هذا المبلغ حكم القرض من حيث ضمانه على الشركة.

وأما بخصوص السؤال عن طلب الشركة من المستأجر أن يودع لديها مبلغا من المال ضمانا لعدم تعديده على الأرض أو الإضرار بها، المستأجر فعلى الشركة أن ترد المبلغ إليه، أما مقدار الضرر الذي لحق بالأرض، مع حقها بالرجوع عليه أيضا إذا زاد مقدار الضرر على مبلغ الضمان.»

تقوم الشركة بشراء الأراضي الفضاء ثم تؤولها للعملاء مع الوعد ببيعها لهم بعد انتهاء عقد الإجارة. ويحصل أحيانا أن يوجد على الأرض محل العقد ميان سبق أن تقرر هدمها وفق التراخيص الرسمية بذلك، أو أن المستأجر نفسه يكون عازما على هدم هذه المباني واستصدار التراخيص الرسمية لذلك، وفي كلا الحالتين يقوم المستأجر - بعد الهدم - بالبناء على الأرض المؤجرة على نفقته وحسابه، بإذن من المؤجر (شركة أعيان) في عقد التأجير.

فهل يجوز أن تؤول شركة أعيان الأراضي في مثل هاتين الحالتين بعقد تأجير أراض فضاء الذي اعتمده الهيئة سابقا.

الجواب:

يجوز لشركة أعيان أن تؤول الأرض التي عليها بناء آيل للسقوط أو غير آيل للسقوط، وتأذن للمستأجر بهدم هذا البناء الذي عليها إن شاء على نفقته، على أنه إذا كان للمستأجرين السابقين للمبنى حقوق قبل شركة أعيان متعلقة بالمبنى، يتعهد المستأجر - عند التعاقد معه - بأن يقوم بإيفائها لأصحابها على نفقته أيضا.

وتأذن الشركة للمستأجر أيضا إذا هدم البناء وفق ما تقدم أن يبني هذه الأرض كما يشاء على نفقته، على أن يتعهد - إذا حصل إخلال بشروط عقد الإجارة أدى إلى فسخ شركة أعيان العقد بسبب ذلك - أن يعيد المباني التي بناها مع الأرض إلى أعيان على ثمن يتفق عليه بينهما على قيمة المباني، أو أن يرفع البناء الجديد عن الأرض أنقاضا على نفقته الخاصة. وعلى أعيان أن تعلم أنها إذا فسخت العقد - بسبب خلل فيه - بعد هدم البناء الذي كان عليه، فإنها سوف تسترد الأرض دون أن تعود على المستأجر بقيمة البناء المهذوم، لأن المستأجر قام بهدمه بناء على إذن مسبق منها. وإذا أراد المستأجر أن يشتري الأرض المستأجرة بعد استئجاره لها، فيجب على أعيان أن تبيعه هذه الأرض بثمن يتفق عليه عند عقد الإيجار، أو عند رغبة المستأجر بشراء الأرض بعد ذلك، بحسب الشرط المتضمن في عقد الإيجار.

٤٩ السؤال:

ما شرعية تأجير ثلاث سيارات لأحد البنوك التقليدية.

الجواب:

لا بأس بقيام شركة أعيان بتأجير عدد من السيارات لأحد البنوك الربوية للاستخدام الشخصي لموظفي البنك، والتنزه عن ذلك أولى.

وإذا أراد البنك أن يبيع الشركة عددا من السيارات التي يملكها بثمن محدد، على أن يكون ثمنها دفعة مقدمة من الأجرة، فإن ذلك جائز بشرط أن يكون عقد البيع مستقلا عن عقد التأجير وغير مشروط فيه. ❖

٥٠ السؤال:

نرجو التكرم بالنظر في شرعية (عقد إيجار) المرفق لكم، حيث ستتعامل به شركة أعيان في تأجير الشقق والمحلات للغير.

الجواب:

قرأت الهيئة العقد وأجرت عليه عددا من التعديلات، وطلبت عرضه عليها في الاجتماع المقبل للتصديق عليه. كما طلبت الهيئة مراجعة الإدارة المختصة أو المستشار القانوني في موضوع الترميمات الخفية التي وردت في البند الحادي عشر من العقد، للوقوف على المراد منها.

وتنبه الهيئة إدارة الشركة إلى أنه عند رغبتها في إجراء الكشف على العين المؤجرة أو إدخال إصلاحات عليها، فلا بد من التأكد من وجود رب البيت قبل دخول العمال إلى البيت، أو إذنه المسبق بذلك.

٥١ السؤال:

ما شرعية (عقد عمل)، وهو العقد الذي سيتم التعامل به مع موظفي الشركة لتعيينهم.

الجواب:

نظرت الهيئة في (عقد العمل)، وهو العقد الذي سيتم التعامل به مع موظفي الشركة لتعيينهم، فرأت إجراء التعديلات التالية عليه:

١- ورد في البند (٧) من العقد ما نصه (.. وأن يكسر وقته - أي الموظف - بالكامل للقيام بأعباء وظيفته..).

ومعلوم أنه من المستحيل أن يكسر الإنسان يومه كاملاً (٢٤ ساعة) للقيام بأعباء العمل، ولما كان المقصود هو تكريس وقت العمل بالكامل للقيام بواجباته، فترى الهيئة أن تعديل العبارة إلى ما يلي (وأن يكسر وقته الكامل أثناء ساعات الدوام للقيام بأعباء وظيفته..)

٢- ورد في البند (١٠) من العقد ما نصه (.. ويلتزم الطرف الذي لا يراعى فترة الإعلان هذه بأن يدفع للطرف الأخر ما يساوي الأجر عن الفترة المحددة للإعلان).

٣- ولما كان تنازل الموظف عما يعادل أجره الشهري للشركة - في حاله تركه العمل إعلانها بوقت كاف (٣٠ يوماً) - هو أمر غير مقصود من هذا الشرط حسب إفادة الإدارة، وحيث إن قانون العمل يفرض على الموظف إعلام الشركة بوقت كاف، كما يسمح للشركة بعدم تعويض الموظف إذا ما قام بفسخ العقد من جانبه، فترى الهيئة أن من اللائق بالشركة حذف العبارة المشار إليها، إذ أنها موهمة.

٤- وبخلاف ما تمت الإشارة إليه، لا ترى الهيئة مانعا شرعيا من التعامل بالعقد بعد إجراء التعديلات التي طلبتها.

٥٢ السؤال:

ما شرعية نص التعهد والإقرار الذي سيوقعه العميل عند رغبته بالسفر بالسيارة التي استأجرها من شركة أعيان.

الجواب:

لا مانع من قيام شركة أعيان بأخذ توقيع عميلها - الذي استأجر سيارة منها - على تعهد وإقرار بتحملة جميع التكاليف والرسوم والغرامات التي قد تترتب على سفره بالسيارة، وذلك كإجراء تتبعه الشركة عند رغبة العميل في السفر بالسيارة التي استأجرها من الشركة.

٥٣ السؤال:

تتوي الشركة القيام بتمويل القسائم الصناعية التي تمنحها الدولة للمواطنين بموجب قرارات تخصيص، تتمثل في عقد بيع حق انتفاع بالقسمة وذلك مقابل أجرة محددة يدفعها المستأجر للدولة، وستقوم أعيان باستئجار القسمة ممن خصصت له من قبل الدولة أولاً، ثم تبرم مع المستأجر الجديد عقد (بيع حق انتفاع). فما شرعية هذا التعاقد؟

الجواب:

إذا كانت أعيان ستحل محل المستأجر الأول في حق الانتفاع بالقسمة والمنشآت القائمة عليها بموجب قرار تخصيص من الدولة، فلها بعد ذلك أن تؤجر القسمة التي استأجرتها من الدولة مباشرة للغير بشروط الإجارة الشرعية، ما دامت النظم والقوانين تسمح بذلك.

وحيث إنه اتضح للهيئة من خلال المناقشة أن أعيان ستؤجر لطرف ثالث دون أن يكون بينها وبين الدولة عقد إجارة (قرار تخصيص)، فإن الهيئة ترى أنه لا يجوز لأعيان الدخول في هذه العملية؛ لأن عقد بيع حق الانتفاع عندئذ سيكون سوريا وستؤول العملية إلى معاملة تمويل بفائدة وهو غير جائز شرعاً. ❖

تقوم الإدارة العقارية بتأجير الوحدات السكنية والمحلات التجارية للأفراد والشركات، وحيث إن الإجراءات المتبعة لدينا تقتضي منا القيام بصيانة العين المراد تأجيرها ثم كتابة العقد وإدخال البيانات المتعلقة بكل عقد على حدة في جهاز الحاسب الآلي، بالإضافة إلى حفظ العقود في ملفات تخص كل عقار على حدة أيضا، الأمر الذي يتطلب بذل مجهود من قبل الموظف المختص لإتمام هذه العملية وكذلك طباعة العقود. فهل يجوز للإدارة العقارية أن تقوم بفرض رسم ضئيل (من ٥ إلى ١٥ دينار) على العميل الذي يرغب في تحويل العقد من اسمه إلى اسم آخر نظير ما تقوم به الإدارة من إعادة جميع الإجراءات التي تم بيانها سابقا.

الجواب:

إذا رغب المستأجر في تحويل العقد من اسمه إلى اسم آخر، فيجوز للشركة أن تأخذ منه رسماً يساوي التكلفة الفعلية التي تتكبدها الشركة لتحويل العقد، على أن تعلم الشركة المستأجر بذلك قبل التحويل، وبشرط ألا يكون في هذا التحويل تحايل على الإجراءات الرسمية. ❖

٥٥ السؤال:

قامت الشركة بتأجير سيارات لجهة ما، ثم قامت هذه الجهة بتأجيرها من الباطن لهيئة حكومية، وقد طلبت أعيان من الجهة المستأجرة منها إعطاءها "حوالة حق" على الجهة الحكومية، بحيث يحق لأعيان بموجبها أن تقبض الأجرة من الهيئة الحكومية مباشرة، وقد وافقت الهيئة الحكومية على ذلك لكنها طلبت لنفاذ الحوالة أن تكون أعيان مسئولة مسؤولية تضامنية عن تنفيذ جميع أحكام عقد الإجارة الموقع بين الجهة المستأجرة من أعيان والهيئة الحكومية المؤجر لها من الباطن. فما هو الحكم الشرعي في ذلك.

الجواب:

إذا رأت الشركة أن من مصلحتها التعامل بهذه الصورة فلا مانع من ذلك شرعا، مع ضرورة حفظ حق أعيان من خلال الاتفاق على أن تعود أعيان على المستأجر الأول بما تتحمله من تكاليف نتيجة لكفالتها له وتوثيق ذلك بين الأطراف الثلاثة إن تيسر أو بين أعيان والمستأجر منها.

كما نبهت الهيئة على ضرورة الإطلاع على العقد المبرم بين الجهة المستأجرة من أعيان والهيئة الحكومية التي ستستأجر من الباطن، والتأكد من خلوه من المخالفات الشرعية.

٥٦ السؤال:

اعتماد عقد تأجير مركبات الخاص بشركة مبرد بعد إجراء التعديلات التي طلبتها الهيئة عليه.

الجواب:

وافقت الهيئة على ما جاء في البند (١١) من حق المستأجر في الاستغناء عن بعض السيارات بعد مرور مدة معينة استناداً إلى ما ورد في الفقرة (١/٢/٧) من معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، إذ نصت على ما يلي: "يحق الفسخ بخيار الشرط لمن اشترطه خلال المدة المحددة"

كما رأَت الهيئة تعديل فتواها السابقة - التي تنص على تقييد الغرامة في حالة التأخر في تسليم السيارات للمستأجر بما يعادل الضرر الفعلي بدلا من تحديدها بمبلغ معين - إلى القول بجواز تقدير غرامة التأخير بمبلغ معين استناداً إلى فتوى الهيئة السابقة في اجتماعها رقم (٢٠٠٣/٩) التي تجيز ذلك.

وما عدا ذلك فقد وافقت الهيئة على ما جاء في العقد وصدقت عليه.

٥٧ السؤال:

عرض السؤال المقدم من إحدى الشركات عن شرعية العقديين التاليين:

١- عقد نقل صلبوخ.

٢- عقد نقل.

علماً بأنه ورد في العقد مادة تنص على حق الطرف الأول في نقل البضائع على حساب الطرف الثاني عند عجز الأخير عن نقلها.

فهل يجوز ذلك؟ وهل يعتبر من قبيل الجهالة المفسدة؟

كما ورد في العقد مادة تنص على تطبيق غرامة مالية في حالة التأخر في إنجاز العمل المطلوب.

فهل يجوز ذلك؟

الجواب:

ناقشت الهيئة المادة رقم (٥) التي تنص على حق الطرف الأول في نقل البضائع على حساب الطرف الثاني عند عجز الأخير عن نقلها؛ فوافقت عليها لأن الجهالة في مثل هذا يسيرة ولا تؤثر في صحة العقد.

كما بحثت الهيئة ما ورد في المادة (٧) من تطبيق غرامة مالية في حالة التأخر في إنجاز العمل المطلوب فرأت جواز تطبيق هذه الغرامة استناداً إلى فتاواها السابقة التي تجيز ذلك.

٥٨ السؤال:

في حالة تسبب المستأجر في الهلاك الكلي للسيارة، فإنه يقتطع من الدفعة المقدمة ما يقابل المدة التي انتفع بها المستأجر بالأصل المؤجر، كما سبق أن تبين لنا من قرارات الهيئة، والسؤال هو: هل تحسب هذه المدة من تاريخ العقد أم من تاريخ استحقاق القسط الإيجاري.

الجواب:

إن مدة عقد الإجارة تبدأ من تاريخ تمكين المستأجر من الانتفاع بالسيارة، فإذا هلكت السيارة هلاكاً كلياً، وكان العميل هو المتسبب في هلاكها، فإنه يقتطع من الدفعة المقدمة ما يقابل مدة انتفاعه بالسيارة اعتباراً من تمكنه من الانتفاع، بغض النظر عن تاريخ العقد أو تاريخ استحقاق القسط الأول من الأجرة الشهرية، وعلى الشركة أن تجعل تاريخ العقد متطابقاً مع تاريخ تمكين المستأجر من السيارة كلما أمكن ذلك.

السؤال: ٥٩

ما شرعية عقد استثمار، الذي يرغب من خلاله أحد الأطراف في استئجار بعض المحلات الموجودة في أحد العقارات التي تملك الشركة حق الانتفاع بها، بموجب عقد تخصيص من الدولة.

الجواب:

إذا كان عقد التخصيص الذي تملكته به أعيان حق الانتفاع بهذا العقار صحيحا ومستوفيا لشروطه الشرعية، وكان الاستثمار (تأجير العقار للغير) مأذونا به من الدولة لشركة أعيان، فإن الهيئة لا ترى مانعا من التعامل بهذه الصورة بما لا يزيد على مدة عقد الانتفاع الذي تملكه أعيان كما يمكن لأعيان التواعد مع المستثمر على تجديد العقد.

٦٠ السؤال:

ما شرعية قيام شركة أعيان بتأجير الشاحنات والمعدات الثقيلة المستعملة بدون أن تكفل الشركة للمستأجر إصلاح الأعطال التي قد تطرأ على علبه التروس(الجير) و المحرك.

حيث إن هذه المعدات تكون بيد العمال - موظفي المستأجر - الذين قد يسيئون استعمالها عمدا منهم أو إهمالا ، مما قد يوقع شركة أعيان في مخاطر كبيرة تصبح معها عملية التأجير غير مجدية اقتصاديا .

الجواب:

لا يجوز تحميل المستأجر الصيانة الأساسية للمعدات ما لم يثبت أن تقصيره أو سوء استعماله أو تعديده هو السبب في تعطلها أو تلفها، فإن تعطلت المعدات أو تلفت بتسبب من المستأجر جاز تحميله تكاليف صيانتها وإصلاح الضرر الذي لحق بها وإعادة المعدة إلى حالتها التي كانت عليها.

وترى الهيئة أن تأخذ الشركة من المستأجر إقرارا - عند تسليم المعدة إليه - بأنه عاينها، ووجدها صالحة للاستعمال وسليمة من العيوب.

٦١ السؤال:

تقدمت لنا إحدى الشركات بطلب قيام شركة أعيان بتقديم تمويل لعملائها الراغبين في الاشتراك ببرنامج خاص بالمحللين الماليين (CFA)، وهي شهادة تعادل الماجستير في مستواها الأكاديمي، علما بأن الدراسة تنقسم إلى ثلاثة مستويات حتى يحصل العميل (المتدرب) على شهادة اعتماد كمحلل مالي معتمد من الجمعية الأمريكية (AIMR)، فهل يجوز لنا القيام بذلك، وما هي الصيغة المناسبة للتفويض؟

الجواب:

هذه العملية تدخل في باب الإجارة - إذ هو عقد على منفعة التدرب في هذا البرنامج -، ويجوز لمن استأجر شيئاً، أن يؤجره لغيره بالأجرة نفسها أو أقل أو أكثر، فعلى هذا يجوز لشركة أعيان أن تستأجر مثل هذه المقاعد في هذا البرنامج، ثم تقوم هي بتأجيرها إلى من يرغب فيها، على أن تعرض العقود التي سيتم التعامل بها على الهيئة لاعتمادها.

٦٢ السؤال:

ما شرعية عقد بيع منفعة الذي سيتم من خلاله بيع منفعة التعلم في إحدى الجامعات لمن يرغب بذلك، وكانت الهيئة قد اطّلت على الفكرة ووضعت لها عددا من الضوابط الشرعية، وقد روعيت هذه الضوابط في صياغة العقد.

الجواب:

ترى الهيئة أن يضاف إلى العقد ما يفيد تقييد تخويل الطرف الثاني لغيره بالانتفاع بموافقة الشركة، واقتُرحت أن يتم ذلك من خلال توقيع العميل على ملحق يتضمن طلب التخويل والإقرار به، ويشار إلى هذا الملحق في المادة (سادسا) من العقد. وقد أجرت الهيئة بعض التعديلات على العقد ولم تر مانعا من التعامل به.

٦٣ السؤال:

ما شرعية تكفل الشركة بالرسوم الدراسية لبعض الموظفين الراغبين في استكمال دراساتهم العليا مقابل توقيع الموظف على نموذج يتضمن موافقته على الاستمرار في العمل في الشركة لمدة ثلاث سنوات قادمة من تاريخه.

الجواب:

إن تكفل الشركة برسوم الدراسة للموظف مقابل تعهده بالبقاء في العمل لدى الشركة مدة معينة، هو عبارة عن زيادة في أجر الموظف خلال هذه المدة، ولكي يتحقق للشركة ما أرادته من بقاء الموظف في العمل لمدة إضافية، فإن عليها أن تبرم معه عقد استئجار للمدة التي تريدها، وتكون أجرته عن هذه المدة كلها عبارة عن راتبه الشهري بالإضافة إلى رسوم الدراسة التي تتحملها الشركة عنه، ولا بد أن تكون الرسوم محددة بشكل واضح، حتى يكون الأجر معلوماً.

وفي حال إخلال الموظف بشروط العقد كتركه العمل قبل المدة المحددة، فإن من حق الشركة أن تضمنه جميع المبالغ الإضافية التي دفعتها بما في ذلك رسوم الدراسة عن المدة السابقة لأنها زائدة عن أجر مثله.

ويجب أن تلاحظ الشركة أن دفعها زيادة في أجور الموظفين من خلال دفع رسوم الدراسة عنهم لا يجوز إلا إذا كان ذلك يحقق مصلحة هامة للشركة.

٦٤ السؤال:

ما شرعية التعاقد مع إحدى الجهات لتقوم بترشيح موظفين للعمل في شركة أعيان وفق متطلباتها المختلفة، وذلك مقابل أجر تدفعه لها الشركة، اتفق على تحديده بما يعادل ١٠٪ من راتب شهر واحد من رواتب الموظف الذي تقبله شركة أعيان.

الجواب:

يجوز الاتفاق مع جهة ما لتقوم بترشيح موظفين للعمل في أعيان، على أن يدفع لها أجر معلوم، أما الاتفاق على جعل الأجر نسبة من راتب الموظف الشهري لمرة واحدة الذي ستقبله أعيان، فالأمر فيه جهالة ابتداء، لكن هذه الجهالة تنتفي عند إتمام التعاقد مع الموظف وبيان راتبه، ولا مانع من ذلك شرعا.

٦٥ السؤال:

تستوفي الشركة أقساطها الإيجارية عادة بطريق الاستقطاع الشهري، وتتوقف موافقة الشركة على تأجير السيارة للعميل، على إحضاره أمر الدفع الدائم من أحد البنوك. وحيث إن بعض البنوك قد فرضت رسماً على عملائها على عمليات الاستقطاع لصالح شركات التمويل بواقع دينارين عن كل عملية، فهل يجوز للعميل أن يطالب الشركة بفسخ العقد بسبب تقاضي البنك لهذه العمولة. علماً بأن البنك قد فرض هذه العمولة بعد إبرام العقد بين الشركة والعميل بمدة. وهل يجوز للشركة أن تتمسك بالتحويل عبر البنك في حالة رغبة العميل بالدفع بطريق التسليم اليدوي في الشركة، لضمان حقوقها لدى العميل.

الجواب:

إن عقد الإجارة عقد لازم للطرفين، ولا يجوز لأحدهما فسخه بدون موافقة الطرف الآخر، وعليه فليس من حق العميل المطالبة بفسخ عقد الإجارة بسبب فرض البنك الذي يتعامل معه العميل رسماً لقاء تحويل ما عليه من التزام من حسابه إلى حساب شركة أعيان.

أما بالنسبة لرغبة العميل بتغيير طريقة دفعه مستحقات الشركة، فيجوز للشركة أن تطالب العميل بالاستمرار في الدفع عن طريق الاستقطاع من البنك، لأنه شرط صحيح في عقد ملزم، وقرار البنك بالحسم من العميل مقابل عملية التحويل من حسابه لحساب الشركة لا مدخل له في عقد الإجارة ولا يؤثر على إلزاميته.

٦٦ السؤال:

ما شرعية اتفاقية وكالة بأجر في بيع السيارات، التي ستوكل أعيان بموجبها أحد معارض بيع السيارات في بيع سيارات أعيان المعروضة عنده.

الجواب:

مادام معرض بيع السيارات الموكل ببيع سيارات أعيان لا يقتصر على عرض وبيع سيارات أعيان، بل يعرض ويبيع سيارات لأطراف أخرى، فإنه يعد من قبيل الأجير المشترك، وعليه فإنه يضمن سيارات أعيان المعروضة عنده، ويتحمل جميع التبعات الناجمة عن تلفها بفعله أو بفعل عماله عنده، ما لم يكن ذلك نتيجة لظروف قاهرة.

٦٧ السؤال:

ماهو الحكم الشرعي إذا أبرمنا العقد مع الطالب لتمليك منافع المقعد الدراسي لكامل المدة - حتى التخرج - ثم رغب في تغيير التخصص إلى تخصص آخر، وما هو الحكم إذا كانت المواد التي تم التعاقد عليها لا تلتقي مع المواد التي يرغب في التحويل إليها ؟

الجواب:

إذا كانت أنظمة الجامعة لا تمنع من تغيير التخصص إلى تخصص آخر، وكان هذا التغيير إلى تخصص مشروع، ولا يكلف أعيان أية مبالغ إضافية فلا مانع منه، أما إذا لم تسمح به الجامعة، أو سمحت به وترتب عليه مبالغ إضافية لم يشملها العقد الأول؛ ولم توافق أعيان على ذلك فلا يجوز له ذلك، إلا إذا قبل الطالب شخصياً دفع المبالغ الإضافية الطارئة لئلا يحرم من استكمال دراسته ولئلا يتضرر.

٦٨ السؤال: **وَأَل:**

ما هو الحكم إذا رغب الطالب في الانسحاب من الدراسة كليا بعد مضي مدة من العقد - على التفصيل في سبب الانسحاب إن كان بعذر قاهر أم لا - وكيف تتم المحاسبة عما مضى من مدة العقد؟

الجواب:

إذا رغب الطالب في الانسحاب من الدراسة لعذر قاهر أو بعذر تقبله أعيان فإنه يجاب إلى ذلك، ويحق للشركة أن تطالبه بتكاليف المواد التي انتفع بها فقط ويعضى من الباقي، وأما إذا كان الانسحاب بغير عذر تقبله أعيان أو بغير عذر قاهر فإنه لا يجاب إلى ذلك وللشركة أن تستمر في مطالبته بجميع تكاليف الدراسة التي تحملها إلى نهاية المدة المتفق عليها.

٦٩ السؤال:

ما هو الحكم إذا انسحب الطالب من الدراسة، ووافقت أعيان على ذلك وكان مجموع ما دفعه من أجرة أقل مما انتفع به من خدمات ؟

الجواب:

لا مانع من ذلك ما دام بتراضي الطرفين، وينسحب عليه ما أتى في جواب السؤال الثاني من مطالبته بتكاليف المواد التي انتفع بها فقط.

٧٠ السؤال:

ما هو الحكم إذا سجل الطالب في إحدى الفصول الدراسية في بعض المواد ثم انسحب منها، فهل نحاسبه عليها أم نتنازل عنها، علماً بأن نظام الجامعة يسمح له بالانسحاب قبل دخول الاختبار النهائي، مع إرجاع ٧٥٪ من قيمة الوحدة الدراسية التي انسحب منها؟

الجواب:

تري الهيئة أن جواب السؤال رقم (٦٨) يصلح جواباً لهذا السؤال.

٧١ السؤال:

ما شرعية عقد اتفاق، يتلخص في أن أحد العملاء استأجر من الشركة محلين، يرغب في تغيير موقعهما في العمارة من الجهة الخلفية إلى الجهة الأمامية. والشركة ستوافق له على طلبه بشرط أن يتحمل تكاليف ذلك، وسيتفق الطرفان على إبرام عقد إيجار جديد بأجرة جديدة، يبدأ من تاريخ محدد في المستقبل.

الجواب:

لا مانع من تحميل المستأجر تكاليف الزيادات الناجمة عن تغيير موقع المحلين بناء على طلبه، ولا مانع من أن يكون بعقد جديد وأجرة جديدة بتاريخ يحدد بتمكين المستأجر من المحلين.

٧٢ السؤال: **وَأَل:**

ما شرعية قيام أعيان بتأجير حافلات ركاب (باصات) لشركة مختصة بدور عرض أفلام السينما لغرض نقل موظفي الشركة.

الجواب:

بما أن غالبية ما يعرض في السينما من أفلام فيها مخالفات شرعية، واسهامات في هدم القيم والأخلاق، ونشر لمظاهر الفساد والابتذال، وبما أن هذه الحافلات (الباصات) معدة لنقل موظفي السينما (عمال تنظيف - تذاكر - القائمين على المطاعم... الخ) فترى الهيئة الترفع و التنزه عن الدخول في هذه المعاملة لما فيها من الإعانة على المحرمات أو الشبهات.

٧٣ السؤال:

عرض السؤال المقدم من شركة ركاب لتأجير السيارات عن شرعية تقديم هدية للعملاء الذين يستأجرون سيارات لمدة أسبوع فأكثر، تتمثل في الخصم من الأجرة، وذلك من خلال إرجاع دولار أمريكي نقدا عن كل ثلاثة دنانير أي بواقع ١٠٪ من القيمة الإيجارية تقريبا، وذلك في نهاية مدة الإيجار.

الجواب:

بعد أن نظرت الهيئة في مدى معلومية مدة التأجير وما يقابلها من الأجرة في مثل هذه الحالة، رأت أن يعلن مسبقا للمستأجرين أن أجرة السيارة في اليوم منفردا تكون بكذا وفي يومين متواليين تكون بكذا.... الخ ثم يتم التعاقد مع المستأجر على أساس هذا الإعلان.

نقوم بتأجير السيارات للأفراد لمدة ١٢ شهرا وبعده محدود من الكيلومترات بالسنة (٣٥ ألف كم)، وإذا زاد العميل على المسافة المحددة له فإنه يدفع عن كل كيلومتر إضافي مبلغا معيناً.

والسؤال هو: إذا كان العميل المستأجر للسيارة لمدة ١٢ شهرا قد استهلك ٣٥ ألف كم خلال ٨ شهور أو أقل، فماذا يفعل بالشهور الباقية هل يوقف السيارة ويستمر بدفع الإيجار الشهري لنهاية العقد؟ أو يستخدم السيارة لنهاية العقد وبالتالي فهو مضطر إلى دفع مبلغ إضافي للكيلومترات الإضافية؟

الجواب:

لا بأس أن يتم الاتفاق مع المستأجر - إذا رغب في ذلك - في مثل هذه الحالة على أن يتم استئجار السيارة منه للمدة المتبقية، بناء على ما ذهبت إليه الهيئة سابقاً من جواز إجارة العين المستأجرة للمؤجر، لأن المستأجر لا زال يملك المنفعة عن المدة المتبقية فله أن يتنازل عنها بعوض للمؤجر (انظر الفتوى ١١٨ - ص ١٩٠ من الفتاوى الشرعية للهيئة)، ثم يجري التقاص بين هذه الأجرة المتفق عليها معه والمبلغ المتبقي عليه من الأجرة عن باقي المدة.

على أن الهيئة تقرر أنه إذا أفاد الخبراء بأن استنفاد العميل للمسافة المحددة في أقل من الوقت المحدد لها - وهو هنا سنة - يعد إضراراً بالسيارة، فإنه يجوز للشركة أن تستوفي من العميل ما يقابل الضرر الفعلي الذي أصاب السيارة حسب إفادة الخبراء.

٧٥ السؤال:

تعتزم الشركة استئجار أحد الطوابق في أحد المجمعات التي هي في المراحل النهائية من الإنشاء وبدأت فيها عملية التشطيب، إلا أن المؤجر المالك للمجمع يربط بداية المدة في عقد الإيجار المقدرة بخمس سنين بافتتاح المجمع رسمياً، وعند سؤاله عن تاريخ افتتاح المجمع فإنه لم يجزم به.
فهل يؤثر مثل هذا في صحة عقد الإجارة؟

الجواب:

إن عدم تحديد موعد بدء سريان عقد الإجارة يؤثر في صحته شرعاً، لما يعتري العقد من جهالة بدء الانتفاع بالمأجور، ولكن لا مانع في مثل هذه الحالة من تحديد موعد بداية عقد الإيجار للعين بافتتاح المجمع رسمياً، بشرط أن يحدد له تاريخ معين، وفي حال إخلال المالك بتسليم العين في التاريخ المحدد، فإنه يجوز لأعيان أن تتفق معه على موعد آخر.

٧٦ السؤال:

ما شرعية قيام الشركة بتقاضي رسوم لاستمرار استخدام المستأجر السيارة المؤجرة بعد انتهاء العقد.

الجواب:

إن التعاقد بين الشركة والعميل في عقود التأجير يقع على المدة، والمسافة قيد أو شرط لطريقة الاستخدام، فإذا ما انتهت المدة ولم يسلم المستأجر السيارة للشركة جاز لها أخذ الأجرة مقابل الأيام الزائدة بالأجر الذي يتفق عليه مسبقاً (عند إبرام العقد) أو أجر المثل في حينه.

٧٧ السؤال:

ما شرعية أخذ إقرار من الموظف، في حالة إشراكه -على حساب الشركة- في دورة تدريبية عالية التكاليف، يتعهد فيه بعدم ترك العمل لدى الشركة لمدة معينة، فإن لم يف بالتعهد التزم بدفع تكاليف التدريب للشركة.

الجواب:

لم تر الهيئة مانعا من توقيع الموظف على الشرط المذكور والتزامه به، مقابل انتفاعه بهذه الدورة التدريبية.

هل يجوز عند اتفاق المؤجر والمستأجر على تعجيل دفع الأجرة قبل الانتفاع بالعين، على أنه إذا فسخ العقد بينهما اعتبرت الأجرة المدفوعة قرضاً حسناً يؤديه المؤجر للمستأجر من أول إيراد للعين أو مما يدفعه من محل المستأجر؟

الجواب:

لا يمكن أن تعد الأجرة في مثل هذه الحالة قرضاً لما فيه من شبهة شرط وقرض، وإنما يعد ديناً حالاً في ذمة المؤجر.

كما لا يجوز أن يحدد مصدر الوفاء لهذا الدين من مصدر معين؛ لما قد يترتب على ذلك من ورود نزاع بين الطرفين في حال هلاك العين المؤجرة أو عدم توفر المستأجر البديل.

٧٩ السؤال:

هل يجوز في الإجارة الموصوفة في الذمة أن يلزم المؤجر المستأجر بتسلم العين قبل الموعد المتفق عليه للتسليم، مع إضافة الفارق الزمني إلى مدة عقد الإجارة؟

الجواب:

إذا أمكن تسليم العين التي وقعت عليها الإجارة الموصوفة في الذمة قبل الموعد المتفق عليه، فللعاقدين الاتفاق على الانتفاع بها في هذه المدة بعقد منفصل، ولا يجوز إلزام المستأجر بزيادة مدة انتفاعه بالعين، بموجب العقد الأول، لما قد يكون فيه من الإضرار به.

٨٠ السؤال:

هل الضرائب والرسوم المفروضة من قبل الدولة على العين المؤجرة من واجبات المؤجر أم من واجبات المستأجر، وهل يجوز التراضي بين الطرفين على أن يتحملها أحدهما؟

الجواب:

الضرائب والرسوم التي تفرضها الدولة على العقار المؤجر، تلزم المؤجر لا المستأجر، وللمؤجر أن يلاحظها أثناء تحديد الأجرة عند العقد، ويجوز التراضي بين الطرفين على أن يتحملها المستأجر فلا مانع إن جرى عرف البلد عليه، أو حددته نظم الدولة ودخل على هذا الأساس.

٨١ السؤال:

عرض السؤال المقدم من إدارة شركة مبرد عن شرعية عقد إيجار محل، يتضمن حق المستأجر في استرداد أجرة الشهور الثلاثة الأولى في حالة عدم تمكنه من استخراج التراخيص اللازمة للعمل.

الجواب:

بالنسبة لما ورد في البند الثالث عشر من اتفاق الطرفين على إرجاع أجرة الشهور الثلاثة الأولى عند عدم تمكن المستأجر من استصدار التراخيص المطلوبة، فإن الهيئة ترى أنه لا يجوز أن يلزم المؤجر بإرجاع الأجرة للمدة التي مكن فيها المستأجر من الانتفاع بالعين، وترى الهيئة أن الحل الصحيح في هذه الحالة أن يتفق الطرفان على مدة خيار - وتكون ثلاثة أشهر مثلاً - بشرط أن لا يتسلم المستأجر العين خلال هذه المدة، فإنه متى ما تسلم العين المستأجرة خلال هذه المدة لزمه العقد وسقط الخيار.

ومما ينبغي التنبيه إليه في هذه الحالة أن الأجرة تحتسب من حين تسلمه للعين أو إسقاطه للخيار لا من حين العقد.

كما يجوز للطرفين إبرام العقد وتسليم الأجرة، مع وعد غير ملزم من المؤجر بأن يرجع للمستأجر ما دفعه من إيجارات في حالة عدم قدرة المستأجر على استخراج التراخيص اللازمة لمباشرة عمله، والانتفاع بالعين المأجورة.

٨٢ السؤال:

ما شرعية قيام المؤجر الحاصل على إذن من الدولة لتطوير ارض معينة، بالالتزام بتجديد عقده مع المستأجر لمدة جديدة في حالة تجديد عقده مع الدولة، على أن يكون المستأجر بالخيار في التجديد أو عدم التجديد .

الجواب:

لا مانع من التزام المؤجر بتجديد العقد مع المستأجر متى ما جدد عقده مع الدولة لتطوير الأرض المؤجرة سابقا، على أن يكون الخيار في التجديد أو عدمه للمستأجر، وعلى أن يبرم عقد إجارة جديد في حينه.

ما شرعية الاستثمار في برج هاجر في مكة المكرمة، علما بأن الإدارة قد قامت بدراسة هذا المشروع وتبين لها أنه ذو جدوى من الناحية الاقتصادية.

الجواب:

تبين للهيئة بعد سؤال أهل المعرفة بهذا المشروع أن أرض هذا البرج موقوفة على الحرم المكي الشريف، وقد تم توثيقها حسب الأصول الشرعية، وعليه فلا مانع من استئجار الشركة لهذا البرج، بالشروط الشرعية للإجارة، ومن ثم تأجيرها تأجيروا استثماريا، لما في ذلك من منفعة عامة للمسلمين.

وتندب الهيئة إدارة الشركة إلى عدم المبالغة في الربح في هذا المشروع، خدمة للحجاج والعمار لبيت الله الحرام.

وقد اطلعت الهيئة على عقد إيجار موصوف في الذمة لبرج هاجر في مكة المكرمة، وأبدت الملاحظات التالية:

١. بالنسبة لما ورد في البند ١ - ١١ - ب ترى الهيئة أن الاتفاق على تجديد عقد الإجارة لمدتين إضافيتين متتاليتين يعد من قبيل الإجارة المضافة للمستقبل ولا مانع منه شرعا.
٢. بالنسبة لما ورد في ١ - ١٣ رأت الهيئة أنه لا يحق للمؤجر في إجارة الذمة تسليم العين المؤجرة قبل الموعد المتفق عليه إلا بتراضي الطرفين في حينه، أو أن لا تحتسب هذه المدة من إجمالي مدة عقد الإجارة وعليه فلا يقابلها شئ من الأجرة المتفق عليها.
٣. بالنسبة لما ورد في البند ٥ - ١ ترى الهيئة أن يرجع في تحديد ما يتحمله المؤجر والمستأجر من الخدمات والمرافق المشتركة إلى العرف.
٤. بالنسبة لما ورد في البند ٧ - ٤ ترى الهيئة أنه لا يحق للمستأجر أن يمنع المؤجر من حقه في البناء على سطح الأدوار التي أجرها له، ولا أن يلزمه بدفع تعويض عن ذلك إن قام بالبناء؛ إلا إذا أضر ذلك به فله في هذه الحال تغريمه مقدار الضرر، إلا إذا أجره السطح، فحينئذ يجوز للمستأجر أن يمنعه من البناء عليه واستخدامه.

ما شرعية شراء الشركة للسيارات التي أجزتها إيجارا منتهيا بالتملك بعد انتهاء مدة الإجارة وانتقال السيارة إلى ملك المستأجر بغرض إعادة تأجيرها مرة أخرى إيجارا منتهيا بالتملك.
 علما بأن المستأجر قد طلب من الشركة عدم تحويل السيارات باسمه عند نهاية عقد الإيجار مسارعة في تنفيذ عملية الشراء ثم التأجير له من جديد.

الجواب:

إذا وفي المستأجر كامل ما عليه من أجرة السيارات التي استأجرها إجارة منتهية بالتمليك، وجب أن تنتقل ملكية السيارات هذه له باعتباره إيجارا منتهيا بالتمليك، ولا بد من تسجيل السيارات باسمه إثباتا لذلك وإيضاء لما تطلبه الدولة من الرسوم التي لا يجوز التنصل منها.

فإذا حصل ذلك وأصبحت السيارات باسمه فلا مانع من أن تشتريها أعيان منه بعد ذلك، ولا مانع من أن تقوم بإعادة تأجيرها له بعد ذلك إذا رغب على أن لا تكون إعادة التأجير مشروطة في العقد أو ملحوظة فيه، ولأعيان الحق بعد شراء السيارات منه في تأجيرها له أو لغيره أو عدم تأجيرها بحسب ما تراه من المصلحة.

٨٥ السؤال:

ما شرعية عقد تأجير حصة مشاعة، إيجارا منتهيا بالتملك، من الشريك لشريكه في عقار.

الجواب:

إن إجارة حصة مشاعة من الشريك لشريكه جائزة باتفاق العلماء، ولا مانع من كون هذه الإجارة تنتهي بالتمليك للطرف المستأجر، بشرط مراعاة أحكام عقد الإجارة طوال مدة العقد، التي منها تحمل المؤجر مخاطر ملكه للحصة المشاعة.

تقدم عميل إلى الشركة بطلب شراء شاحنات بمواصفات معينة مرفقاً به عرض سعر من قبل أحد الموردين، ثم اشترت الشركة من المورد هذه الشاحنات بحسب عرض السعر والمواصفات المذكورة فيه من خلال طلب شراء صادر من الشركة للمورد، ثم أجرت الشركة هذه الشاحنات للعميل، وقد استأذن العميل الشركة في إضافة بعض المعدات إلى الشاحنات المذكورة ووافقت الشركة له على ذلك، لكن العميل بعد انتهائه من تجهيز الشاحنات اكتشف أنها غير مطابقة للمواصفات التي تم التعاقد عليها مع الشركة والتي وردت في عرض السعر الصادر من المورد فطلب فسخ العقد مع الشركة وقد رأت الشركة الموافقة على طلبه بعد أن ثبت لها صحت دعواه.

فهل يحق للشركة مطالبة العميل بالأجرة عن المدة التي مضت من العقد علماً بأنها بلغت ستة شهور.

الجواب:

إذا ثبت أن مواصفات الشاحنات مختلفة عن المواصفات التي اشترطها المستأجر فيها، وبنت أعيان شراء هذه السيارات على أساس المواصفات المذكورة من المستأجر، فللمستأجر أن يطلب فسخ العقد واعفاءه من الأجرة عن المدة التي بقيت فيها الشاحنات عنده، وعلى أعيان أن تستجيب لهذا الطلب، ثم تفسخ العقد مع الشركة البائعة بسبب فوات المواصفات المشروطة في العقد معها، واسترداد ما دفعته من الثمن وسقوط الباقي منه عن ذمتها.

٨٧ السؤال:

عرض السؤال المقدم من شركة برج هاجر (تحت التأسيس) عن شرعية (عقد انتفاع بوحدة سكنية موصوفة في الذمة) الذي ستتعامل به الشركة في تأجير الشقق الفندقية الخاصة بها في برج هاجر الواقع في مكة المكرمة، وقد احتوى العقد على المرفقات التالية:

- طلب انتفاع.
- كراسة الشروط للعقد.
- جدول دفعات الانتفاع.

الجواب:

اطلعت الهيئة على العقد وطلبت تعديل البند رقم (١٠) الخاص بالصيانة الوارد في كراسة الشروط، إذ ترى الهيئة أن المؤجر يتحمل الصيانة الأساسية للعين المؤجرة، كما يتحمل المستأجر الصيانة التشغيلية لهذه العين.

إعادة عرض السؤال المقدم من شركة برج هاجر عن شرعية (عقد انتفاع - استئجار وحدة سكنية موصوفة في الذمة)

الجواب:

اطلعت الهيئة على العقد وأجرت عليه التعديلات التالية :

- ١- ورد في البند (٣) المعنون بـ " مدة الانتفاع " : أن تكون مدة الانتفاع سنتان هجريتان اعتباراً من التاريخ المحدد، وتمدد لمدد مماثلة لاثنتي عشرة مرة، على أن يكون التمديد الثاني عشر لمدة سنة هجرية واحدة، بحيث يكون مجموع المدد الأصلية والمجددة خمسة وعشرين سنة هجرية " . ورأت الهيئة أن تضاف العبارة التالية استكمالاً للبند : " وذلك باتفاق الطرفين " .
- ٢- ورد في البند (٦ - ١) أن الطرف الثاني يسدد للطرف الأول مبلغاً معيناً مقابل الاشتراك السنوي الذي يغطي خدمات الصيانة والتنظيف والفندقة....، ورأت الهيئة أن تقيّد كلمة الصيانة بـ " التشغيلية " لأن الصيانة التشغيلية يجوز تحميلها على المستأجر، أما الصيانة الأساسية فلا يجوز تحميلها على المستأجر لذا وجب إيراد هذا القيد .
- ٣- ورد في البند (٧-١) من العقد: " يتم تسليم الوحدة السكنية للطرف الثاني فور الانتهاء من تشييد البرج المتوقع له أن يكون في تاريخ / / ١٤٢٨هـ، الموافق / / ٢٠٠٧م ورأت الهيئة تحديد موعد التسليم نفيًا للجهالة وأن تستبدل بكلمة " المتوقع" في العقد كلمة " المقرر "
- ٤- ورد في بند (٩-٧) من العقد ما نصه : " يقوم الطرف الثاني عند انتهاء مدة العقد بتسليم الوحدة السكنية للطرف الأول بالحوالة التي كانت عليها عند تسلمها في بداية المدة " ورأت الهيئة أن تضاف العبارة التالية استكمالاً للبند المذكور: " مع مراعاة مدة الاستعمال " .

٨٩ السؤال:

عرض السؤال المقدم من شركة برج هاجر ونصه :
استأجرت شركة برج هاجر مكتبا، ثم بدا لها أن تؤجر جزءاً منه بالباطن لشركة
أخرى، بشرط أن تلتزم الشركة الأخرى بأن تعمل في مجال محدد دون غيره من المجالات،
فإذا كان ذلك جائزاً شرعاً فيرجى التكرم بالنظر في العقد المعد لهذا الغرض.

الجواب:

رأت الهيئة أنه إذا أذن المالك الأصلي للعين المؤجرة بتأجيرها كلياً أو جزئياً من
الباطن فلا مانع من أن يؤجرها المستأجر من الباطن وأن يشترط على المستأجر منه من
الباطن أن يستخدم العين في مجال محدد فقط دون مجالات أخرى قد تلحق به ضرراً،
لأن من حق المؤجر أن يقيد المستأجر بقيود تمنع الضرر عنه، وقد اطلعت الهيئة على
العقد ولم ترمنا من التعامل به.

٩٠ السؤال:

عرض السؤال المقدم من شركة برج هاجر عن شرعية إجراء تعديل على نص البند (٧-٢) من "عقد انتفاع بوحدة سكنية موصوفة في الذمة" الذي سبق اعتماده من الهيئة وكان نصه:

"إذا تأخر تسليم الوحدة السكنية للطرف الثاني عن الميعاد المتفق عليه، يكون له استرداد مقابل مدة التأخير واستنزال مدة التأخير من مدة الانتفاع".
والتعديل المقترح:

" إذا تأخر تسليم الوحدة السكنية للطرف الثاني عن الميعاد المتفق عليه، يكون له استرداد مقابل مدة التأخير واستنزال مدة التأخير من مدة الانتفاع أو زيادة مدة الانتفاع لمدة تعادل مدة التأخير، ما لم توجد ظروف خارجة عن إرادة الطرف الأول تمنعه من ذلك، وعندها يكون من حق الطرف الثاني فسخ العقد "

الجواب:

اطلعت الهيئة على التعديل المقترح ورأت أن يصاغ تعديل البند على النحو التالي:
" إذا تأخر تسليم الوحدة السكنية للطرف الثاني عن الميعاد المتفق عليه، يكون له استرداد مقابل مدة التأخير واستنزال مدة التأخير من مدة الانتفاع أو الاتضاع مع الطرف الأول على زيادة مدة الانتفاع لمدة تعادل مدة التأخير".

عرض السؤال المقدم من شركة " كراج عاين " عن شرعية عقد إيجار سكن لموظفي الكراج

الجواب:

اطلعت الهيئة على العقد، وطلبت إجراء التعديلات التالية عليه:

١. ورد في البندين الرابع والثامن ما ينص على مسألة فسخ العقد وموعده، ورأت الهيئة أنه إذا كان المقصود بالفسخ عدم تجديد العقد بعد انتهاء مدته فلا مانع من ذلك، أما إذا كان المقصود بالفسخ إيقاف العقد أثناء المدّة، فتري الهيئة أن الأصل في عقد الإجارة أنه عقد لازم للطرفين وليس لأحدهما فسخه إلا برضا الطرف الآخر.
٢. ورد في البند الثالث عشر ما مضمونه: " إنه في حالة تأخر المستأجر عن دفع الإيجار فللمالك الحق في مطالبته بكامل القيمة الإيجارية المتأخرة وعدم التصرف بمنقولاته التي في العين المؤجرة مع إخلاء العين فوراً. ورأت الهيئة أن وضع يد المؤجر على منقولات المستأجر عند عدم وفائه بالأجرة ليس من حق المؤجر ما لم يصدر بذلك حكم قضائي.
٣. ورد في البند الرابع عشر ما نصه: " يتحمل الطرف الأول (المؤجر) مصاريف الكهرباء والماء عن المأجور بالكامل ويلتزم بتسديدها إلى وزارة الكهرباء والماء مباشرة. وقد رأت الهيئة أن الأصل أن يتحمل المستأجر مصروفات الكهرباء والماء، لأنها مجهولة القدر، وتختلف باختلاف المستأجر، فإذا كانت مصروفات الكهرباء والماء مقدرة تقديراً لا يترتب عليه نزاع أو خلاف بين الطرفين، وجرى العرف والعمل بين الناس على ذلك، بحيث تكون الجهالة فيها جهالة يسيرة مفتقرة، فلا مانع من اتفاق الطرفين على أن يتحمل المؤجر تلك المصروفات.

٩٢ السؤال:

ما شرعية اشتراط المؤجر أن يقوم المستأجر بممارسة نشاطه المعتاد في العين المؤجرة خلال مدة معينة من تاريخ بداية عقد الإجارة، وفي حال تأخره يحق للمؤجر فسخ العقد واسترجاع العين المؤجرة من المستأجر.

الجواب:

إذا اتفق المؤجر والمستأجر على أحقية المؤجر بفسخ العقد في حالة عدم ممارسة المستأجر نشاطه في العين المؤجرة وانتفاعه بها خلال مدة معينة من تاريخ التعاقد وقبل المستأجر بذلك، فإن هذا الشرط مقبول شرعا لأن فيه رفعا للضرر عن أحد الطرفين، حيث إن إغلاق المكاتب والمحلات التجارية يؤثر على العين المؤجرة كما أن في هذا الشرط سدا لذريعة الكيد الذي يؤدي إلى تأخير تأجير باقي المحلات، كما أنه من الشروط التي جرى بها العرف في هذا الزمان.

٩٣ السؤال:

ما شرعية اشتراط المؤجر على المستأجر بأن يقوم بعمل الديكورات اللازمة على مستوى معين من الجودة بحيث يناسب المظهر العام للوحدة (البرج مثلاً) ومكانته التجارية، وهل يجوز للمؤجر رفض التصاميم والمخططات إن كانت دون المستوى المطلوب.

الجواب:

إذا اشترط المؤجر على المستأجر مستوى معيناً من التصاميم والديكورات في العين المؤجرة لتكون مناسبة ومماثلة لغيرها من وحدات البرج المؤجرة أو لتناسب مستوى العقار، فلا مانع من هذا الشرط لأنه لا يناهض مقتضى العقد ولجريان العرف به، وحتى لا يلحق الضرر بالبناء الأصلي عند إزالة الديكورات التي يضعها بعض المستأجرين، فكان اشتراط موافقة المؤجر على مستوى الديكورات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة أمراً سائغاً من الناحية الشرعية.

ما شرعية قيام المؤجر بإخلاء المستأجر من العين المستأجرة بفرض إجراء الإصلاحات والترميمات اللازمة عليها، من غير أن يكون إعفاؤه عن الأجرة التي تقابل تلك المدة أمراً ملزماً له، بل يرجع في ذلك إلى تقديره و اختياره.

الجواب:

إذا كان الإصلاح تستدعيه الحاجة، فلا مانع من الإخلاء المؤقت للعين المستأجرة، ولا يتحمل المستأجر الأجرة في مدة الإخلاء، وإذا هبأ المؤجر للمستأجر مكاناً بديلاً، فإن المستأجر يدفع أجرة المكان البديل، وتكون مماثلة لأجرة مثلها أو مماثلة لأجرة المكان الأول إذا كانت بالمواصفات والموقع ذاته ولا تزيد عليها بالأجرة إلا إذا قبل بها الطرف الآخر، ويتم ذلك باتفاق الطرفين.

٩٥ السؤال:

ما شرعية اشتراط المؤجر على المستأجر احتفاظه بالمنقولات التي تخص المستأجر في العين المؤجرة في حال إخلاله بسداد الأجرة وذلك إلى حين سدادها.

الجواب:

لا يحق للمؤجر حجز منقولات المستأجر عند إخلاله بسداد قيمة الأجرة إلا بإذن القضاء، لأن هذه المسألة يرجع أمرها عند حدوثها إلى القضاء للفصل فيها.

٩٦ السؤال:

ما شرعية اتفاقية لتوفير الخدمات المصرفية عن طريق الانترنت المزمع توقيعها مع بعض البنوك التقليدية.

الجواب:

اطلعت الهيئة على فكرة الاتفاقية ورأت أنه لا مانع منها إذا حددت الأجرة بما ينفي الجهالة عنها، كما نوهت الهيئة إلى أن مثل هذه الخدمات تقدم عادة مجاناً فينبغي أن تحاول الشركة الحصول على هذه الخدمة مجاناً إن تيسر ذلك.

٩٧ السؤال:

تعاقدت شركة أعيان مع شركة للخدمات الاستشارية، لقيام تلك الشركة بتقديم مشورة مالية لاستثمار عقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد ورد في العقد اشتراط أن على الشركة المستشارة التعويض عما قد ينتج من مشورتها من ضرر للشركة المستشيرة على أن الحد الأقصى لمسئوليتها عن التعويض عن هذا الضرر المترتب على هذا العقد لا يجوز أن يتجاوز في أي حال من الأحوال الأتعاب المدفوعة لها. كما لا تتحمل الشركة المستشارة أية أضرار خاصة أو غير مباشرة أو فرعية أو غرامات تأديبية أو خسائر بما فيها فوات الكسب أو المدخرات أو فرص الربح. فما شرعية هذا الشرط ؟

الجواب:

استمعت الهيئة إلى شرح مفصل عن طبيعة العقد وحقيقة الشرط، ورأت أنه لا مانع من هذا الاشتراط إذا وجد في العقد بند ينص على أنه إذا ظهر أي تقصير من المستشار أو تعمد غش أو تدليس فإنه يتحمل جميع الأضرار الناشئة عن ذلك ولو زادت على الأتعاب.

ما شرعية اتفاقية " حفظ وقيد سجلات مساهمين " وملخصها:
قيام إحدى الشركات التابعة بالتعاقد مع شركة متخصصة في خدمات حفظ وإدارة سجلات مساهمي الشركات، وسيكون من ضمن أعمال هذه الشركة عمل قوائم بأسماء المساهمين وبياناتهم الشخصية، وعمل تقارير شهرية لبيان الحالات المالية للمساهمين، وتحديث بيانات المساهمين في كل فترة، وغيرها من الأعمال الأخرى، علماً بأنه سوف تكون هذه الأعمال والأتعاب مقابل مبلغ مالي محدد يتفق عليه الطرفان في العقد .

الجواب:

اطلعت الهيئة على العقد ولم ترماعاً من التعامل به، كما رأت الهيئة أن لا مانع مما ورد في المادة الرابعة من العقد التي تنص على: " إن الأتعاب المهنية للطرف الأول عن تنفيذ هذه الاتفاقية ستكون ١٥٠٠ (فقط ألف وخمسمائة دينار كويتي لا غير) وذلك بحد أقصى ٥٠٠ مساهم، يزداد بمبلغ -/ ١ دينار لكل مساهم ابتداءً من المساهم رقم ٥٠١ تسدد كاملة عند توقيع العقد. على أن يتم إعادة النظر في قيمة العقد عند تجاوز عدد المساهمين ٧٥٠ مساهماً. وسوغ جواز هذا الشرط أن الأجرة مبينة ولا جهالة فيها، ويجوز الاتفاق بين الطرفين في حالة الزيادة على ٧٥٠ مساهم على تحديد قيمة جديدة لكل مساهم، وإذا لم يتم الاتفاق على ذلك يفسخ العقد وترجع الشركة بالأوراق التي تخصها.

٩٩ السؤال:

تنوي شركة أعيان التعاقد مع شركة أخرى على تزويدها بمستشارين محترفين لتطوير نظم الكمبيوتر ومدة العقد ١٢ شهراً، وتشتراط الشركة على أعيان أنه إذا أرادت أعيان توظيف المستشارين الذين يعملون لديها لحساب شركة أعيان الخاص بعد انتهاء مدة العقد بين أعيان والشركة، فعلى أعيان أن تدفع قيمة راتب شهرين لتلك الشركة نظير المنفعة التي حصلت عليها أعيان بمعرفة هؤلاء المستشارين، فهل يجوز ذلك شرعاً؟ وما شرعية اشتراط الشركة في عقدها إلزام أعيان في حالة إنهاؤها للعقد قبل انتهاء مدته الأصلية بأن تدفع قيمة راتب شهرين للشركة.

الجواب:

لا مانع من قيام أعيان بدفع مبلغ معين للشركة التي تعاقدت معها للقيام بعمل معين، مقابل توظيف أعيان أحد موظفي تلك الشركة بعد انتهاء العقد بين أعيان والشركة، ويعد ذلك من قبيل الجعالة على عمل، وهو قيام الشركة بتوفير الموظف لشركة أعيان وتعرفها عليه.

أما شرط دفع أعيان مبلغاً معيناً للشركة إذا فسخت العقد قبل انتهاء مدته، فقد سبق للهيئة أن أفتت بجواز هذه الصورة في محضر الاجتماع رقم (٢٧/٢٠٠٤)، وهي من باب إيجار المستأجر ما بقي له من مدة الإجارة إلى المؤجر.

عرض السؤال المقدم من شركة إمداد لتأجير المعدات-إحدى الشركات التابعة- ونصه:

حيث إن الشركة تقوم بتأجير المعدات لجهات مختلفة عن طريق الإجراءات المعتادة من إرسال عرض السعر والموافقة عليه ثم إتمام عملية التأجير، ولما كانت بعض الجهات تتعامل مع الشركة بشكل مستمر فقد رغبت في توقيع اتفاقية عامة مع الشركة تحدد فيها أسعار تأجير المعدات على أن يتم الاستئجار بعد ذلك على وفق هذه الأسعار المقدمة، وقد اشترطت إحدى الجهات علينا تقديم حسم معين بنسبة معينة إذا بلغت عقود استئجارها منا مبالغ محددة فما هو الحكم الشرعي؟

الجواب:

لا مانع من أن يعد المؤجر المستأجر وعداً ملزماً للمؤجر فقط، بأنه إذا استأجر منه معدات مختلفة خلال مدة معينة وبلغت مجموع إيجارات تلك المعدات مبلغاً معيناً، فإن المؤجر يخفض من قيمة الإيجارات المستحقة على المستأجر بنسبة محددة.

١٠١ السؤال:

عرض السؤال المقدم من شركة إمداد - إحدى الشركات التابعة - ونصه:
 حيث إن شركة إمداد - شركة متخصصة في تأجير المعدات الثقيلة - لديها معدات
 مؤجرة في مواقع عمل بعيدة " على الحدود "، وتتأخر - أحياناً - السيارة الخاصة
 بالشركة المحملة بالمحروقات اللازمة لتشغيل تلك المعدات المستأجرة، فتقوم الشركة
 المستأجرة بتزويد المعدات بالمحروقات بسعر يزيد على سعر شركة إمداد بـ ١٥ فلس للتر،
 فما هو حكم هذه الزيادة؟

الجواب:

لا مانع من هذه الزيادة، لأن نقل المحروقات يكلف الجهة المستأجرة نفقات نقل
 وتحميل وغيرها من المصروفات، فلا بد من تحميلها المؤجر مادام المؤجر قد التزم قبل
 المستأجر في عقد الإجارة بتزويد المعدات المستأجرة بالمحروقات.

١٠٢ السؤال:

تنوي شركة أعيان التعاقد مع شركة أخرى على تزويدها بمستشارين محترفين لتطوير نظم الكمبيوتر ومدة العقد ١٢ شهراً، وتشترط الشركة على أعيان عدم توظيف هؤلاء المستشارين إلا بعد مرور سنة كاملة من انتهاء مدة العقد المبرم بين أعيان والشركة سابقاً.

الجواب:

سبق للهيئة أن أفقت بعدم جواز هذا الشرط، لأنه شرط لا يقتضيه العقد ولا يلائمه، لذا يجب على شركة أعيان- إذا وجدت شركات أخرى مماثلة لهذه الشركة- اللجوء إلى هذه الشركات للتعاقد معها، أما إذا لم تجد شركات مماثلة، فيجوز لشركة أعيان التعاقد مع هذه الشركة- التي اشترطت مثل هذا الشرط- من باب الضرورة والحاجة لمثل هذه العقود.

١٠٣ السؤال:

حيث إن شركة أعيان تملك أرضاً وترغب في تأجيرها لعميل يرغب في البناء عليها على نفقته إيجاراً منتهياً بالتملك بعد مدة محددة، فما هو الحكم الشرعي في قيام المستأجر ببيع البناء أو بعض وحداته (شقق تملك) لشركة أعيان علماً بأن بيع الشقق سيتم على المخطط، وهل يعد ذلك عقد استصناع، مع ملاحظة أن هذا البيع غير مشروط في عقد تأجير الأرض ابتداءً، وهل يختلف هذا عما ذكره الفقهاء من جواز بيع المستأجر ما بناه للمؤجر (مالك الأرض)؟
 وإذا جاز البيع فهل يجوز لشركة أعيان أن تؤجر هذا المبنى أو بعض وحداته عن طريق الإيجار الموصوف في الذمة لطرف ثالث؟

الجواب:

لا مانع من أن تؤجر شركة أعيان أرضاً معينة تملكها، إجارة منتهية بالتملك، ثم تشتري من المستأجر - الذي استأجر الأرض - شققاً قرر بناءها على هذه الأرض شراءً موصوفاً بالذمة (استصناع)، ثم للشركة أن تؤجر هذه الشقق التي اشترتها من مستأجر الأرض للغير إجارة موصوفة بالذمة منتهية بالتملك بشرط أن يكون الوصف لهذه الشقق وصفاً منضبطاً، مع بيان موعد التسليم، حتى تتجنب الجهالة قدر المستطاع، وإذا لم تستطع شركة أعيان تسليم المستأجر الشقة المعينة عند تمام بنائها فإنها تلتزم بأن تعطيه غيرها بمواصفات الشقة الأولى نفسها في العمارة نفسها أو غيرها، وإذا لم يرغب المستأجر بذلك فله الخيار بفسخ العقد.

وينبغي ألا يتم التعاقد بين أعيان والمشتري إلا بعد استخراج المخططات والتراخيص اللازمة الخاصة بالعمارة وذلك حفظاً لحقوق الجميع، ولا يجوز لشركة أعيان أن تربط عقد إيجارها الأرض بعقد شرائها الشقق ولا بعقد إيجارها لهذه الشقق، بحيث يكون كل من هذه العقود مستقلاً بذاته غير مرتبط مع غيره من العقود.

وطلبت الهيئة أن تعرض العقود المتعلقة بهذا الشأن عليها لمراعاة الضوابط التي وردت في الفتوى.

١٠٤ السؤال:

لدى مراجعتنا لعقود التأجير المعمول بها في الشركة، وجدنا أن العقد يتضمن تحميل المستأجر ما نسبته ٥٠ ٪ من تكلفة الحادث إذا كان ضد مجهول وزاد مبلغ الإصلاح على ٢٠٠ دك، فما شرعية ذلك؟

الجواب:

إذا سويت هذه المسألة بين أعيان وشركة التأمين، بحيث يتم الاتفاق بينهما على تحميل أحدهما المبلغ الزائد على ذلك الحد (٢٠٠ دك) فلا مانع، أما إذا لم يتفق الطرفان فتتحمل أعيان المبلغ الزائد على ذلك الحد، لأنها هي مالكة العين، لها غنمها وعليها غرمها ومن حق أعيان أن تحمل العميل جزءاً من تكلفة الإصلاح في الحوادث ضد مجهول سداً لذريعة تساهل العملاء في ارتكاب حوادث وتسجيلها ضد مجهول في حين كان بإمكانهم تسجيل الحادث وحفظ حقوق أعيان.

١٠٥ السؤال:

هل يجوز لشركة أعيان أن تحمل العميل المستأجر لسيارة، تكلفة التأمين الشامل على السيارة عند تأخره في إرجاعها بعد انتهاء مدة العقد وبقائها في حوزته.

الجواب:

يطبق على المستأجر ما ورد في البند الخاص بهذا الشأن في عقد التأجير الذي ينص على أنه " يتعين على المستأجر تسليم المأجور فور انتهاء العقد ، وعند التأخر في ذلك يلتزم المستأجر بدفع القيمة الإيجارية اليومية للمؤجر عن كل يوم تأخير وهي مبلغ (..... دينار فقط لا غير).

وللشركة أن تضيف إلى هذه الأجرة قيمة التأمين المدفوعة، فمثلاً إذا كانت الأجرة عن كل يوم إضافي مبلغ ٢٠دك، يضاف إليها مبلغ التأمين المدفوع فتصبح مثلاً ٢٥دك، وإذا كان هنالك عرف جارٍ بخصوص معالجة مثل هذه المسائل فيطبق العرف في ذلك.

وينبغي لشركة أعيان مراعاة هذا الأمر فيما يستجد من العقود التي تبرمها مع العملاء، أما العقود الحالية، فللشركة أن تطالب العميل بالزيادة على الأجرة المذكورة في العقد، فإن أبي فلا تملك الشركة إلا الرجوع إلى القضاء ليفصل في النزاع بين الطرفين.

١٠٦ السؤال

حيث إن شركة أعيان ستشارك في أحد المعارض، نظير مبلغ مالي تدفعه الشركة للقائمين على المعرض، فقد ورد في عقد المشاركة في المعرض أنه في حال انسحاب الشركة من المعرض في أي وقت يسقط حقها بالمطالبة بالدفعة المقدمة وتصبح من حق الطرف القائم على المعرض تعويضاً عن الأضرار التي قد تلحق به نتيجة انسحاب الشركة، وكذلك فقد ورد في عقد المشاركة أنه في حال انسحاب الشركة من المعرض قبل شهر من تاريخ بدء المعرض فإنها تلتزم بدفع كامل مبلغ المشاركة، فما شرعية هذين الشرطين؟

الجواب

يحق للطرف القائم على المعرض الاستئثار بالدفعة المقدمة في حال انسحاب الشركة من المعرض، ويعد ذلك من قبيل العربون الذي سبق للهيئة أن أفتت بجواز أخذه في عقود الإجارة.

أما بالنسبة لما ورد في العقد من التزام الشركة بدفع كامل مبلغ المشاركة حال انسحابها من المعرض قبل شهر من تاريخه، فترى الهيئة أيضاً جواز هذا الشرط لأن عقد الإجارة عقد لازم للطرفين، لا يصح فسخه إلا برضاها، وفي حالة رغبة أحد الطرفين بالفسخ دون رضا الطرف الآخر، فلأخير المطالبة بكامل الأجرة المتفق عليها في العقد.

١٠٧ السؤال:

ترغب شركة برج هاجر التابعة لشركة أعيان بالتعاقد مع شركة (موفنبيك) للقيام بإدارة فندق شركة برج هاجر الواقع في مكة المكرمة، وجاء في بند من بنود العقد، أنه في حالة فسخ العقد من قبل شركة برج هاجر من غير سبب، أو في حالة بيع شركة برج هاجر البرج لشركة أخرى وترتب على ذلك فسخ العقد بين الشركة الجديدة وشركة (موفنبيك) فإن شركة (موفنبيك) تُلزم شركة برج هاجر بدفع تعويض مقداره ثلاثة أضعاف معدل أجرة الإدارة خلال آخر ثلاث سنوات أما إذا تم تحويل العقد لشركة أخرى في الثلاث السنوات الأولى من مدة العقد فإن شركة (موفنبيك) ستقدر التعويض بناء على عملها خلال الفترة الأخيرة.

الجواب:

للشركة الموكلة بإدارة فندق شركة برج هاجر الحق في المطالبة بالتعويض إذا فسخ المالك - شركة برج هاجر - العقد معه قبل انتهاء مدته، أو في حالة بيع شركة برج هاجر البرج واستغناء المالك الجديد عن العقد المبرم مع الشركة الموكلة بإدارة الفندق، أما إذا لم يفسخ المالك الجديد العقد مع هذه الشركة ورغب في الاستمرار في عقد الإدارة الفندقية فلا يحق لها حينئذ أن تطالب شركة برج هاجر بأي تعويض عن فسخ العقد بينهما الذي تم بتراضي الطرفين.

ويحدد مقدار التعويض إما بالاتفاق المسبق على ذلك طبقاً لما أخذت به الهيئة في اجتماعها رقم (٢٠٠٣/٩) أو بمقدار الضرر الفعلي الذي يحدده الخبراء بعد وقوعه، وإذا لم يتوصل إلى نتيجة يلجأ الطرفان إلى التحكيم.

١٠٨ السؤال:

تقوم بعض الصحف اليومية بحملة ترويجية لجريدها وإصداراتها خلال فترة زمنية محددة، تقوم على أساس تقديم جوائز للمشاركين في الجريدة، ولتوفير هذه الجوائز عرضت علينا الجريدة أن نعطيها سيارة مقابل أن تعطي الجريدة شركة أعيان مساحات إعلانية في الجريدة نفسها بقيمة متفق عليها لكل إعلان خلال فترة زمنية محددة بما يعادل قيمة الجائزة المقدمة، مثاله أن تعطي الجريدة الشركة مساحات إعلانية بقيمة تعادل إجمالي سعر السيارة خلال فترة زمنية بحيث إذا انتهت الفترة الزمنية دون أن تستغل شركة أعيان هذه المساحات بالإعلان فيها فلا يحق للشركة الإعلان بلا مقابل بعد تلك الفترة .

الجواب:

استمعت الهيئة للشرح عن المسألة، وكيفتها على أنها عقد إجارة، تكون السيارة التي تقدمها أعيان هي الأجرة، والإعلانات هي المنفعة، على أن المنفعة محددة بمدة وعمل، وطالما أن أجرة الإعلان الواحد ثابتة ومتفق عليها في بداية التعاقد ولا تتغير طوال المدة المتعاقد عليها، بحيث تنتهي الجهالة في مقدار المنفعة أو العمل المطلوب فإن هذه المسألة جائزة من الناحية الشرعية ولا مانع من التعامل بها.

١٠٩ السؤال:

ما شرعية عقد خدمات قانونية الذي ستبرمه الشركة، وملخص العقد ما يلي:
 حيث إن شركة أعيان ترغب في التعاقد مع أحد مكاتب المحاماة المتخصصة لتولي أعمالها القانونية حيال مختلف القضايا التي ترفع منها أو عليها وغيرها من الأعمال القانونية المحددة في العقد، مقابل مبلغ محدد تدفعه الشركة للمكتب بالإضافة إلى نسبة مئوية من المبالغ التي يحكم بها لصالح أعيان في القضايا المرفوعة ضدها أو منها على الغير، وقد أعد العقد لينظم هذا التعامل.

الجواب:

اطلعت الهيئة على العقد ورأت أنه يكيف على أنه عقد إجارة حددت فيه الأعمال والأجرة مقابل هذه الأعمال المطلوبة المحددة بمبلغ مقطوع بالإضافة إلى نسبة من المبالغ التي يحكم بها لصالح أعيان في القضايا المرفوعة ضدها أو منها على الغير، وهذه النسبة وإن كان فيها شيء من الجهالة، لكنها غير مؤثرة، إلا أن الهيئة رأت أن العقد خلا من بند ينص على تحمل مكتب المحاماة الضرر الذي قد يلحق بالشركة عند تقصيره أو عدم قيامه بالأعمال المذكورة في العقد، مما يستدعي إضافته في العقد، وبخلاف ما ذكرته الهيئة أنه لا مانع من التعامل بالعقد بعد إجراء التعديل المطلوب.

عرض السؤال المقدم من شركة إمداد لتأجير المعدات - إحدى الشركات التابعة

- ونصه:

ترغب شركة إمداد باستخدام عمالة عن طريق مكتب محلي متخصص باستقدام العمالة، واتفقت شركة إمداد مع المكتب (أف أف ب) للتجارة العامة بعقد باللغة الإنجليزية تضمن ما يلي:

١. مدة العقد سنتان.
٢. يجمع المكتب السير الذاتية للموظفين للوظيفة المطلوبة ويقدم ما يراه منها مناسباً للشركة.
٣. تقوم شركة (إمداد) بالنظر في السير الذاتية التي يقدمها الطرف الثاني (أف أف ب) للوقوف على خبرات وكفاءات العمال.
٤. تحدد (إمداد) الأشخاص الذين ترغب في مقابلتهم، ويقوم الطرف الثاني بترتيبات عقد المقابلة.
٥. عند اختيار (إمداد) أحد الأشخاص للعمل لديها، تتكفل هي باستخراج الأوراق المطلوبة من إذن دخول البلاد وخلافه من الجهات المختصة على أن تكون في مدة لا تتجاوز (٦٠) يوماً من تاريخ الموافقة على العامل.
٦. يتحمل الطرف الأول (إمداد) المصاريف الخاصة بالاستخدام من تذاكر سفر وإقامة العمال حين الوصول وتكاليف الفحوصات الطبية وأية مصاريف تتعلق بذلك.
٧. يدفع الطرف الأول للطرف الثاني مبلغاً قدره (٢٥٠) (\$) دولاراً عن كل عامل يتم اختياره إذا اجتاز إجراءات الإقامة بنجاح من فحص طبي ونحوه، فإن لم يجتزمها بنجاح، فلا يستحق الطرف الثاني أجراً على عمله.
٨. في حال إخفاق العامل في اجتياز الاختبار الطبي المفروض عليه بنجاح من قبل وزارة الصحة الكويتية أو عدم كفاءته في العمل يتفق الطرفان في حينها على تكاليف إعادة العامل إلى بلده.

الجواب:

استمعت الهيئة إلى شرح مفصل عن تفاصيل العقد المعروض ورأت بأنه يكيف على أنه عقد إجارة حدد فيه العمل المطلوب وحددت فيه الأجرة مقابل العمل، إلا أن الهيئة رأت في ملخص العقد في النقطة (٨) من أنه يجب تحديد تكاليف إعادة العامل إلى بلده على واحد من طرفي العقد في بداية التعاقد منعاً للجهالة والنزاع الذي قد يحصل لاحقاً، وعليه فلا مانع من التعامل بالعقد بعد إجراء التعديل المطلوب.

❖ المرجع: (٢٠٠٦/١٨/٢).

١١١ السؤال:

ما شرعية قيام شركة برج هاجر بتأجير بعض الوحدات في البرج لإحدى المؤسسات المالية لمدة خمس وعشرين سنة وتعدّها الشركة وعداً ملزماً لها وحدها باستئجار هذه الوحدات بعد خمس سنوات، بحيث يقع التعاقد حينئذ على المدة المتبقية بالأجرة التي سيتم الاتفاق عليها، وهل يختلف الحكم إذا تم الاتفاق بين الجهة المستأجرة وبرج هاجر أو غيرها من الشركات على أن يتم بينهما عقد إجارة مضاف للمستقبل مضمونه أن تستأجر شركة برج هاجر- أو غيرها- الوحدات من الجهة المستأجرة مدة العشرين سنة الباقية وتكون الجهة المستأجرة بالخيار مدة الخمس السنوات الأولى بإمضاء العقد أو فسخه.

الجواب:

بالنسبة للمسألة الأولى، لا مانع من أن تعد شركة برج هاجر الجهة المستأجرة منها عند بداية العقد وعداً ملزماً من طرفها فقط على أن تستأجر منها الوحدات بعد خمس سنوات من تاريخ استئجار هذه الجهة من برج هاجر، ولا تدخل في ذلك شبهة العينة، لأن أجرة الوحدات قد دفعت مقدماً ولم يترتب على التأجير أي دين لشركة برج هاجر على الجهة المستأجرة.

وأما المسألة الثانية فلا مانع من قيام شركة برج هاجر أو ملاكها بصفتهم الشخصية أو غيرها من الجهات أو الشركات بالتعاقد -مع الجهة المستأجرة للوحدات في البرج - بعقد إجارة مضاف للمستقبل، يكون مقتضاه استئجار شركة برج هاجر أو غيرها الوحدات بعد مضي خمس سنوات من مدة عقد التأجير الأول، أي يتم التعاقد على مدة العشرين السنة الباقية، ويكون التعاقد على ذلك خلال مدة الخمس السنوات الأولى من استئجار المستأجر للوحدات في البرج، على أن للمستأجر الأول خيار الفسخ ضمن مدة الخمس السنوات، بشرط أن يكون ذلك بعقد مستقل عن العقد الأول، ولا يكون مشروطاً فيه.

**دليل الضوابط
الشرعية لعمليات الإجارة**

٠١ - المقدمة

٠١ - ٠١

نص النظام الأساسي لشركة أعيان للإجارة والاستثمار على أن الشركة تزاول أعمالها وأنشطتها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. وأوجب على إدارة الشركة تكوين هيئة شرعية تكون قراراتها ملزمة لإدارة الشركة. وقد قامت الشركة بتكوين هيئة الفتوى والرقابة الشرعية، وتقوم بعرض جميع أعمالها عليها.

٠١ - ٠٢

أقرت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية جميع العقود المعمول بها في الشركة بما في ذلك عقود التأجير بمختلف أنواعها، كما أبدت الهيئة رأيها في جميع المسائل والحالات التي عرضت عليها بجانب هذه العقود. وحيث إن العقود سكتت عن بعض المسائل والجوانب المتعلقة بعملية التأجير سواء كانت قبل و / أو أثناء أو بعد تنفيذ العملية، وبما أن إدارة الشركة تطرح كثيراً من الأسئلة التي تتعلق بتنفيذ عمليات التأجير، سبق للهيئة أن أفتت فيها خلال محاضر اجتماعاتها، فقد رأت الرقابة الشرعية في الشركة أن تجمع هذه المسائل ضمن دليل واحد يمثل مرجعاً لإدارة الشركة والعاملين والموظفين، لضبط تنفيذ التأجير التي تجريها الشركة.

٠١ - ٠٣

تسري أحكام هذا الدليل على جميع عمليات التأجير، سواء كانت عمليات تأجير تشغيلي أو تمويلي، وسواء كانت في مجال تأجير العقارات والمركبات والمعدات أياً كان نوعها، ولا تسري أحكامه على غير ذلك من منتجات الشركة إلا بقرار من إدارة الرقابة الشرعية في الشركة.

٠١ - ٠٤

تتولى إدارة الرقابة الشرعية مراقبة تنفيذ أحكام هذا الدليل.

٠١ - ٠٥

يتم تحديث هذا الدليل من قبل إدارة الرقابة الشرعية في الشركة بشكل دوري

وذلك بناء على ما تمليه الضرورة من خلال التطبيق والممارسة وفي ضوء القرارات والفتاوى الصادرة عن هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في شركة أعيان للإجارة والإستثمار.

٠٢ - تعريفات

٠٢-٠١

يكون للكلمات والمصطلحات الواردة في هذا النظام المعاني المحددة لها أدناه، إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك:

الشركة/المؤجر: شركة أعيان للإجارة والاستثمار.

هيئة الفتوى: هيئة الفتوى والرقابة الشركة في شركة أعيان.

الرقابة الشرعية: هي الإدارة التي تتولى القيام بمهام الرقابة الشرعية والتدقيق الشرعي على عمليات الشركة.

العقد: أي عقد تأجير معتمد من هيئة الفتوى - مهما كان نوعه أو مجال تطبيقه.

المستأجر: العميل الذي استأجر أصلاً من الشركة بموجب عقد تأجير سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً.

الأصل المؤجر: الأصل الذي تملكه الشركة وأجرته للمستأجر بموجب عقد تأجير سواء كان التأجير تشغيلياً أو تمويلياً.

الأجرة الإجمالية: مجموع المبالغ التي سيدفعها المستأجر للشركة بموجب العقد وهي تشمل الدفعة المقدمة من الأجرة والأجر الشهرية والدفعة المؤجلة من الأجرة.

الصيانة الطارئة: تتعلق بكل ما يتوقف عليه بقاء وصلاح العين لاستيفاء المنفعة منها، ولا يعرف وقت احتياج الأصل وتكلفتها بشكل

منضبط كأعطال المحرك والجير بالنسبة للسيارات.

الصيانة التشغيلية: هي التي يحتاج إليها الأصل نتيجة استعماله استعمالاً عادياً، وتكون هذه الصيانة في أوقات محددة، ولها نفقات معلومة ومنضبطة كتبديل الزيوت والفلاتر بالنسبة للسيارات.

٠٣ - ضوابط المدة

٣٠ - ١٠

يجب تحديد مدة العقد الإجمالية.

٠٣ - ٠٢

يجب تحديد موعد سريان مدة العقد.

٠٣ - ٠٣

ما دامت الشركة قد مكنت المستأجر من الأصل المؤجر، فلا يؤثر عدم انتفاع المستأجر به على بدء سريان العقد.

٠٣ - ٠٤

في حالة عدم التسليم لسبب لا يعود إلى المستأجر، فلا يعتبر العقد سارياً.

٠٣ - ٠٥

إذا مكنت الشركة المستأجر من الأصل المؤجر، ولم يتسلمه لسبب يعود إليه، فإن العقد يسري ويطالب المستأجر بالأجرة.

٠٣ - ٠٦

يجوز أن تبرم الشركة عقد إجارة يبدأ سريانه اعتباراً من تاريخ معين في المستقبل.

٠٤ - ضوابط الأجرة

٠٤ - ٠١

يجب تحديد مقدار الأجرة الإجمالية للعقد .

٠٤ - ٠٢

يجب تحديد مقدار الأجرة المقدمة من الأجرة الإجمالية .

٠٤ - ٠٣

يجب تحديد مقدار الأجرة المؤجلة من الأجرة الإجمالية، وموعد سدادها .

٠٤ - ٠٤

يجب تحديد مقدار الأجرة المقسطة (الإيجار الشهري / الأقساط الإيجارية)، ومواعيد سدادها .

٠٤ - ٠٥

يجوز أن تحتسب الأجرة بأية طريقة حسابية، ويجوز أن يدخل في تكاليف الأجرة الرسوم باختلاف أنواعها والتأمين والصيانة وغير ذلك .

٠٤ - ٠٦

ضوابط التصرف بالدفعة المقدمة عند الهلاك الكلي:

- إذا لم يكن المستأجر متسبباً في الهلاك الكلي يقتطع من الدفعة المقدمة ما يقابل المدة التي انتفع بها المستأجر بالأصل المؤجر، ويرد إليه الباقي.
- إذا كان المستأجر متسبباً في الهلاك الكلي:
- يقتطع من الدفعة المقدمة ما يقابل المدة التي انتفع بها المستأجر بالأصل المؤجر.
- يطالب المستأجر بالفارق بين مبلغ الضرر الذي لحق بالأصل وبين التعويض الذي دفعته شركة التأمين إذا كان أقل منه (أنظر ضوابط تقدير الضرر).
- إذا بقي بعد ذلك شيء من الدفعة المقدمة فإنها ترد لمستأجر.
- إن لم تكف الدفعة المقدمة لسد الأضرار فالشركة أن ترجع على المستأجر بالمبالغ المتبقية.

- إذا كانت الدفعة المقدمة من الأجرة لها حكم العريون - بحسب العقد - فلا يرجع منها شيء للمستأجر في حالة فسخه للعقد بإرادته أو تسببه في تلف الأصل المؤجر.

٠٤ - ٠٧

إذا كانت مدة العقد لا تسري إلا في تاريخ مستقبلي، فيمكن للشركة أن تبدأ بتسلم الأجرة من المستأجر اعتباراً من تاريخ التوقيع على العقد.

٠٥ - ضوابط الأصل المؤجر

٠٥ - ٠١

يجب أن تكون المنفعة المتعاقد عليها جائزة شرعاً، ولا يترتب عليها ضرر صحي أو نفسي أو أخلاقي أو اجتماعي.

٠٥ - ٠٢

يجب تحديد مواصفات الأصل المؤجر كاملة في أحد هذه المستندات:

- عقد التأجير بين الشركة والمستأجر.
- عرض السعر الصادر من المورد للشركة.
- طلب الشراء الصادر من الشركة للمورد.
- الملاحق المرفقة بعقد التأجير.

٠٥ - ٠٣

يجب تمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر، ويكون ذلك بأحد طريقتين:

- التسليم الفعلي عن طريق الشركة.
- إذن التسليم من المورد مع عدم وجود عوائق تمنع المستأجر من التسليم.

٠٦ - ضوابط تصرفات المستأجر

٠٦-٠١

يجوز للمستأجر الانتفاع بالأصل المؤجر بالطرق المعتادة والطبيعية.

٠٦-٠٢

يجوز للمستأجر أن ينتفع بنفسه أو يسمح لمثله بالانتفاع بالأصل المؤجر.

٠٦-٠٣

يجوز للمستأجر تأجير الأصل المؤجر من الباطن، ما لم تمنعه الشركة من ذلك أو تشترط موافقتها.

٠٦-٠٤

لا يجوز للمستأجر أن يتصرف أي تصرف يؤدي إلى الإضرار بالأصل المؤجر.

٠٦-٠٥

يجب على المستأجر استئذان الشركة في التصرفات التي لم ينص عليها العقد مثل التأجير من الباطن والانتفاع غير العادي بالأصل المؤجر أو السفر به خارج الكويت.

٠٦-٠٦

عند رغبة المستأجر في الأصل المؤجر (السيارة)، يجوز للشركة اتخاذ الإجراءات التالية:

- تقاضي رسوم إصدار "تصريح السفر"، بشرط أن تعادل الجهد المبذول في ذلك.
- احتجاز مبلغ من المال (تأمين نقدي) على سبيل الضمان أثناء السفر يصرف منه على إصلاح الأصل إذا تلف بسبب السفر.
- زيادة الأجر خلال فترة السفر، ويمكن ربط الأجرة بالمدة أو بالمسافة.

٠٦-٠٧

عند الرغبة في التأجير من الباطن، يجب مراعاة الضوابط التالية:

- موافقة المالك الأصلي للأصل المؤجر.
- إلا تزيد مدة عقد الإجارة من الباطن على نهاية مدة العقد الإجارة الأول.
- إذا كان الأصل مؤجراً لآخرين، فلا بد من فسخ العقود معهم ثم إبرام عقد التأجير مع المستأجر الأول (العميل)، ثم يقوم المستأجر الأول بالتأجير للمستأجرين من جديد.

٠٧ - ضوابط الضمانات المطلوبة

٠٧-٠١

- يمكن أخذ توقيع المستأجر على سند إذني بالمبلغ الذي وعد المستأجر أن يشتري به الأصل المؤجر بعد انتهاء عقد التأجير، وذلك بشروط:
- أن يكون السند مؤرخاً بتاريخ تنفيذ عقد البيع.
 - ألا يزيد المبلغ المذكور فيه على ثمن البيع.
 - ألا ينفذ مقتضى السند الإذني إلا بعد انتهاء عقد التأجير وإبرام عقد البيع.

٠٧-٠٢

- يمكن للشركة أن تطلب من المستأجر دفع تأمين نقدي لديها لقاء السماح له بالسفر بالأصل المؤجر (سيارة).

٠٧-٠٣

- يمكن أخذ حوالة من المستأجر على المستأجرين منه بالباطن، وفي هذه الحالة:
- يجب أن يعلم المستأجرون بالباطن من المستأجر بهذه الحوالة.
 - يجب ألا يزيد مبلغ الحوالة عن الأجرة الإجمالية.

٠٧-٠٤

- يمكن للشركة أن تأخذ وكالة من المستأجر بإدارة الأصل المؤجرة وتحصيل إيراده، أو بالتحصيل فقط، وفي هذه الحالة:
- يمكن للشركة استيفاء حقوقها والأجرة من إيراد الأصل المؤجر.
 - يجب على الشركة أن تسلم المستأجر ما فاض من الإيراد بعد استيفاء حقوقها.
 - يمكن للشركة أن تؤكل غيرها فيما وكلت به.

٠٥ - ٠٧

يمكن للشركة أن تلزم المستأجر الوارد اسمه في القائمة السوداء بدفع عدد من أقساط الأجرة مقدماً، بهدف ضمان انتظامه بالسداد.

٠٦ - ٠٧

يمكن للشركة أن تطلب من المستأجر تسجيل ملكية بعض الأصول التي يملكها باسم الشركة على سبيل الضمان، ويجب في هذه الحالة إعطاء المستأجر ورقة ضد.

٠٧ - ٠٧

يمكن للشركة أن توقع العميل على وعد باستئجار الأصل قبل أن تشتريه.

٠٨ - ٠٧

يمكن للشركة أخذ مبلغ من المال من المستأجر (تأمين نقدي) ضماناً لعدم تعديه على الأصل المؤجر أو الإضرار به، ويجب رده إليه في نهاية المدة.

٠٨ - ضوابط الصيانة

٠١ - ٠٨

الأصل أن تكون الصيانة بشتى أنواعها على المؤجر.

٠٢ - ٠٨

يجوز للشركة الاتفاق مع المستأجر على أن يتحمل تكاليف الصيانة الدورية التشغيلية للأصل المؤجر.

٠٣ - ٠٨

لا يجوز تحميل المستأجر الصيانة الطارئة، إلا إذا كان متسبباً في لجوء الشركة إليها.

٠٤ - ٠٨

يمكن للشركة أن تمتنع عن إجراء الصيانة للأصل المؤجر، وفي هذه الحالة يكون المستأجر صاحب الخيار في إمضاء العقد أو فسخه.

- إذا رفضت الشركة إجراء الصيانة واختار المستأجر إمضاء العقد، فإن ما يجريه المستأجر على الأصل المؤجر من صيانة يكون تبرعاً منه، لا يحق له مطالبة الشركة بتكليفه.

٠٥ - ٠٨

- يجوز للشركة الكشف على الأصل المؤجر في أي وقت من الأوقات، دون إلحاق ضرر بالمستأجر وبراعى عندئذ ما يلي:
- إذا كان الأصل المؤجر عقاراً سكنياً فيجب استئذان المستأجر مراعاة للحرمات.
- عند إجراء الكشف يجب وجود رب البيت أو الحصول على إذنه المسبق بذلك.

٠٦ - ٠٨

- توقف انتفاع المستأجر بسبب الصيانة:
- إذا كان التوقف لمدة يسيرة فإن المستأجر يتحمل ذلك.
- إذا كانت مدة التوقف طويلة، وكان المستأجر متسبباً فيتحمل الأجرة عن مدة التوقف مهما طال.
- إذا لم يكن المستأجر متسبباً في التوقف، على الشركة تخير المستأجر بين ما يلي، ما لم يكن أحدها منصوصاً عليه في العقد:
- إعفاء المستأجر من الأجرة مدة التوقف.
- إعطاء المستأجر أصلاً بدل الأصل الذي توقف.
- زيادة مدة العقد بما يقابل مدة التوقف.

٠٩ - ضوابط التأمين

٠١ - ٠٩

- يجوز التأمين على الأصل المؤجر تأميناً شاملاً لدى شركة تأمين تكافلي.

٠٢ - ٠٩

- يجوز التأمين على الأصل المؤجر تأميناً شاملاً لدى شركات التأمين التقليدي إذا كان التأمين إجبارياً بحكم القانون، ولم توجد شركة تأمين تكافلي.

٠٣ - ٠٩

- عند التأمين لدى شركة تأمين تقليدية ينبغي مراعاة ما يلي:
- التأمين على الأصل بما يعادل قيمته الحقيقية وقت التأمين دون مبالغة في القيمة.
 - في حالة التعويض عن الخسارة، يحل للشركة أن تأخذ من تعويض التأمين ما يساوي خسارتها الفعلية، وما زاد على ذلك فلا يجوز استدخاله للشركة، ولكن يجب إنفاقه في مصارف الخير والبر العامة.

٠٤ - ٠٩

يجوز للشركة أن توكل المستأجر بالتأمين على الأصل المؤجر، ولكن يجب على الشركة أن تدفع قيمته للمستأجر.

٠٥ - ٠٩

إذا دفعت شركة التأمين التعويض كاملاً للشركة، فلا يطالب المستأجر بشيء، وفي المقابل ليس للمستأجر أي حق في مبلغ التعويض، سواء كان متسبباً في الحادث أو غير متسبب، وإنما له المطالبة بحقوقه الأخرى كالدفعة المقدمة أو الإيجارات المدفوعة دون انتفاعه بالأصل المؤجر.

٠٦ - ٠٩

إذا لم تكف التعويضات التي دفعتها شركة التأمين وكان المستأجر متسبباً في التلف، فيمكن الرجوع على المستأجر بالفرق بين مبلغ التعويضات ومبلغ التلف.

١٠ - ضوابط تقدير الضرر

٠١ - ١٠

تقدر خسارة الشركة في حالة تلف الأصل المؤجر بحسب قيمته يوم التلف، لا بحسب الأجرة المتبقية من العقد على المستأجر.

٠٢ - ١٠

يدخل في تقدير قيمة الأصل المؤجر كامل مواصفاته وحقوقه التي له مثل كونه مؤمناً عليه ومغطى بعقد صيانة أو غير ذلك مما له أثر في القيمة.

١٠-٠٣

إذا كان المستأجر هو المتسبب بالتلف فإنه يتحمل تكاليف الإصلاحات مهما بلغت.

١٠-٠٤

يعتبر المستأجر متسبباً بالتلف في حالة الإهمال أو التعدي أو التقصير أو سوء التصرف، سواء صدر ذلك منه مباشرة أو ممن سلّطه على استغلال الأصل المؤجر.

١١ - ضوابط الإخلال بالعقد

١١-٠١

إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط العقد التي منها الانتظام في سداد الأجرة في مواعيدها المحددة، يمكن للشركة أن تستخدم حقها في إسقاط الوعد بتمليك المستأجر الأصل المؤجر مع استمرار سريان العقد بالشروط والأحكام والإيجار والمدة نفسها دون تغيير.

١١-٠٢

عند إخلال المستأجر بأي شرط من شروط العقد، يمكن للشركة استخدام حقها في فسخ العقد، وعندها يحق لها ما يلي:

- إلزام المستأجر وكفيله بتسليم الأصل المؤجر.
- الرجوع على المستأجر وكفيله بجميع الأضرار التي لحقت بالأصل المؤجر.
- سحب الأصل المؤجر ولو بغير رضا المستأجر.

١١-٠٣

يسقط حق الشركة فيما ورد في الفقرتين (١١ - ٠١) و (١١ - ٠٢) في حالة تقديم المستأجر طرفاً آخر مليئاً وذا ذمة مالية جيدة تقبله الشركة، يتعهد بالاستمرار في الالتزامات التي على المستأجر.

١١-٠٤

يمكن تحميل العميل جميع المصاريف الفعلية التي تكبدتها الشركة في سبيل
تحصيل حقوقها (الأجرة) التي تأخر المستأجر بسدادها.

١٢ - ضوابط استرجاع الأصل المؤجر

١٢-٠١

يجوز استرجاع الأصل المؤجر من المستأجر عند مخالفته شروط العقد، ومنها
تأخره في سداد الإيجار الشهري.

١٢-٠٢

إذا استرجعت الشركة الأصل المؤجر فيحق لها مطالبة المستأجر بالأجرة المستحقة
عليه عن الفترة التي انقضت من العقد.

١٢-٠٣

لا يحق للشركة كطالبة المستأجر بالأجرة عن مدة العقد المتبقية بعد استرجاع
الأصل المؤجر منه.

١٢-٠٤

إذا باعت الشركة الأصل المؤجر بعد استرجاعه، فلا يحق لها مطالبة المستأجر
بتعويضها عن الخسارة التي يمكن أن تلحق بها نتيجة ذلك.

١٢-٠٥

إذا وجد في الأصل المؤجر الذي تم استرجاعه بعض أمتعة المستأجر، فيجب ردها
إليه، فإن تعذر ذلك فيحتفظ بها لمدة سنة، ثم يتصدق بها فإذا طالب بها المستأجر
ولو بعد حين، فيجب دفع ثمنها إليه إلا أن يرضى.

١٢-٠٦

يجوز تحميل المستأجر تكاليف سحب الأصل المؤجر منه.

١٣ - ضوابط إيقاف العقد

١٣-٠١

- يمكن إيقاف عقد التأجير لأحد الأسباب التالية:
- اتفاق الطرفين على إقالة العقد (فسخ العقد).
 - هلاك الأصل المؤجر أو تلفه تلفاً كلياً يمنع الانتفاع منه.
 - وفاة المستأجر.
 - إشهار إفلاس المستأجر.
 - صدور قرار بتصفية المستأجر (إذا كان جهة اعتبارية).
 - إخلال المستأجر بشروط العقد.

١٣-٠٢

إذا كان هناك دفعة مقدمة من الأجرة، وحصل إيقاف للعقد - أيّاً كان سببه - فالأصل أن يرجع من الدفعة المقدمة للمستأجر ما يقابل المدة التي لم ينتفع خلالها بالأصل المؤجر وانظر الفقرة (٠٥ - ٠٦).

١٣-٠٣

في حالات إيقاف العقد بناء على رغبة المستأجر (التراضي) يجوز أن يتفق مع المستأجر على عدم إرجاع الدفعة المقدمة من الأجرة إليه.

١٣-٠٤

في حالات الوفاة وإشهار الإفلاس وقرار التصفية والإخلال بشروط العقد يمكن للشركة اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (٠٢ - ١١) مع ما ورد في الفقرة (٠٢ - ١١).

١٣-٠٥

ليس للمستأجر مطالبة الشركة بأي جزء من الأجرة الشهرية التي دفعها عن مدة انتفاعه بالأصل المؤجر.

١٣-٠٦

ليس للشركة مطالبة المستأجر ببقية الأجرة عند إيقاف العقد في جميع الحالات.

١٣-٠٧

إذا استمر المستأجر في استخدام الأصل المؤجر بعد إيقاف العقد، فإنه يلزم بأجرة المثل.

١٤ - ضوابط إعادة الجدولة

١٤-٠١

إعادة الجدولة تعني عمليات تعديل مدة المديونية أو طريقة سدادها سواء بزيادة المدة أو بنقصانها.

١٤-٠٢

لمعالجة حالات إعادة الجدولة في عقود التأجير أياً كان نوعها يلجأ إلى فسخ العقد الأول، ثم إبرام عقد جديد بأجرة ومدة جديدتين حسب ما يتفق عليه الطرفان.

١٤-٠٣

لا مانع من قيام المستأجر بتعجيل عدد من الإيجارات الشهرية قبل مواعيدها أو تعجيل جزء من الإيجارات المتبقية (البالون مثلاً) ما دامت مدة العقد والأجرة الإجمالية باقيتين على حالهما.

١٤-٠٤

لا يجوز الاتفاق مع المستأجر على تعجيل جزء من الأجرة مقابل إسقاط بعضها، ولمعالجة ذلك يلجأ إلى فسخ العقد، ثم إبرامه مع إدخال التعديلات المطلوبة.

١٥ - ضوابط التمليك

١٥-٠١

تمليك الأصل المؤجر بعد انتهاء عقد التأجير للمستأجر إما أن يكون بالهبة أو بالبيع.

١٥-٠٢

يبرم عقد التمليك أياً كان نوعه، بعقد منفصل بعد انتهاء عقد التأجير، ويجب إثبات هذا العقد ورقياً لأغراض التدقيق.

١٥-٠٣

لا ينعقد التمليك تلقائياً بمجرد انتهاء عقد التأجير، بل لا بد من صدور إيجاب وقبول خاصين به عند تنفيذه.

١٥-٠٤

ضوابط بيع الأصل المؤجر للمستأجر أثناء مدة العقد:

- يمكن بيع الأصل المؤجر للمستأجر أثناء مدة عقد التأجير إذا رغب بذلك، وينفذ ذلك من خلال إيقاف عقد التأجير (إقالة) وإبرام عقد بيع.
- يمكن أن يكون البيع مساومة أو مرايحة، نقداً وبالأجل.
- إذا كان عقد البيع مساومة - نقداً أو بالأجل - فلا يشترط علم المشتري (المستأجر سابقاً) بالتكلفة والريح المضاف إليها.
- إذا كان عقد البيع مرايحة - نقداً أو بالأجل - فيشترط علم المشتري (المستأجر سابقاً) بالتكلفة والريح المضاف إليها.
- لا يجوز أن تتقاضى الشركة رسوماً لقاء عملية تمليك المستأجر الأصل المؤجر.

١٥-٠٥

يقع الوعد بتمليك الأصل المؤجر عند إبرام العقد، وهو وعد ملزم لمصدره فقط دون

إلزام على الطرف الآخر، وتفصيل ذلك حسب ما يلي:

- برنامج التأجير المنتهي بالتمليك: الشركة تعد المستأجر وعداً ملزماً لها بأن تملكه الأصل المؤجر بلا مقابل (هبة).
- برنامج التأجير مع وعد من المستأجر بالشراء: المستأجر يعد الشركة وعداً ملزماً له بأن يشتري الأصل المؤجر بثمن محدد يذكر في العقد.
- برنامج التأجير مع وعد من المؤجر بالبيع: الشركة تعد المستأجر وعداً ملزماً لها بأن تبيعه الأصل المؤجر بثمن محدد يذكر في العقد.

١٦ - ضوابط عامة

١٦-٠١

يجوز أن تشتري الشركة أصلاً من مالكة ثم تؤجره للمالك إجارة تشغيلية أو منتهية بالتملك بشرط عدم ربط عقد الشراء بعقد التأجير.

١٦-٠٢

من مظاهر ربط العقدين ببعضهما التي يجب تجنبها أثناء تنفيذ العمليات المذكورة في الفقرة ٠١ - ١٦ ما يلي:

١٦ - ٠٢ - ٠١ عدم إبلاغ العميل شفهيّاً بأن الشركة غير ملزمة بتأجير الأصل له بعد شرائها منه، وأنه غير ملزم بالإستئجار من الشركة بعد بيعه الأصل للشركة.

١٦ - ٠٢ - ٠٢ إبرام عقد التأجير قبل البيع.

١٦ - ٠٢ - ٠٣ أخذ الشركة عربوناً أو دفعة مقدمة من الأجرة من مالك الأصل قبل شراء الأصل منه.

١٦ - ٠٢ - ٠٤ عدم قيام الشركة بتسليم ثمن الشراء كاملاً للعميل إلا بعد توقيعه على عقد التأجير.

١٦ - ٠٢ - ٠٥ عدم تحويل ملكية الأصل إلى الشركة إلا بعد توقيع العميل على عقد التأجير.

١٦ - ٠٢ - ٠٦ توقيع العميل على وعد بالإستئجار قبل الشراء منه.

١٦ - ٠٢ - ٠٧ شراء الأصل من العميل بغير القيمة الحقيقية (السوقية) للأصل.

١٦-٠٣

إذا كان المستأجر متجهاً لإبرام عقد إجارة مع جهة أخرى، وقد رضي بذلك التعاقد، فلا يجوز للشركة الدخول بين الطرفين حتى يظهر لها إعراضهما أو إعراض أحدهما عن إبرام العقد.

١٦-٠٤

يجب التقيد بالقوانين والإجراءات والنظم التي وضعتها الدولة / الدول لتنظيم المعاملات، وعدم التحاليل عليها باللجوء إلى طرق غير مشروعة.

١٦-٠٥

يمكن أخذ رسوم من المستأجر الذي يرغب في تغيير بعض المعلومات التي وردت في العقد مع الشركة، بشرط أن تكون الرسوم مساوية للتكلفة الفعلية لإنجاز ذلك.

نماذج من عقود الإجارة

عقد إجارة مع وعد بالتمليك للمستأجرون مقابل

إنه في يوم () الموافق (/ /) . تم الاتفاق بين كل من

السادة :

(١) شركة طرف أول (مؤجر)

(٢) السيد / طرف ثان (مستأجر)

رقم البطاقة المدنية ()

● العنوان: - منطقة السكن ()

- قطعة () شارع () جادة ()

- منزل رقم ()

(٣) السيد / طرف ثالث (ضامن متضامن)

رقم البطاقة المدنية ()

● العنوان: - منطقة السكن ()

- قطعة () شارع () جادة ()

- منزل رقم ()

تمهيد

لما كان المؤجر يتعامل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لنظامه الأساسي، وكان المستأجر بكفالة الضامن التضامنية قد أبدى رغبته في أن يستأجر منه المأجور المملوك المبينة أوصافه في الملحق رقم (١) المرفق الذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وبعد إقرار أطراف العقد بأهليتهم القانونية للتعاقد، فقد اتفقوا على إبرام هذا العقد فيما بينهم بالشروط التالية :-

أولاً :

يعتبر التمهيد السابق والملاحق المرفقة بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه .

ثانياً : قيمة ومدة العقد الإيجاري

مدة هذا العقد () شهراً تبدأ من تاريخ التوقيع عليه، وتسلم المستأجر إذن التسليم المعتاد، والأجرة الإجمالية عن كامل مدة العقد قدرها () دينار (فقط لا غير) يتم سدادها حسب التفصيل التالي :-

- يدفع المستأجر مبلغاً قدره (.....) ديناراً، (فقط..... لا غير)،
يمثل أجرة الشهر الأول من مدة العقد، ويحسم من الأجرة الإجمالية.
- يقسط مبلغ قدره () على أقساط شهرية متتالية، وقيمة القسط
() يدفع في أول كل شهر لعدد () قسطاً ابتداءً من تاريخ
(/ /) وإلى تاريخ (/ /) .

ثالثاً / الوعد بالتملك :

يعد المؤجر المستأجر بأن يملكه المأجور بعد انتهاء عقد الإيجار بتاريخ (/ /) بدون مقابل، وذلك بعد وفاء المستأجر بكامل المستحقات والالتزامات المالية المترتبة عليه الواردة في هذا العقد، ويتحمل المستأجر ما يترتب على نقل الملكية من مصاريف. وفي حالة عدم التزام المستأجر بالتزاماته كما تضمنها هذا العقد فلا ينعقد التملك، ويكون المؤجر في حل من هذا الوعد .

رابعاً / المعاينة والاستعمال ومسئولية المستأجر عن المأجور :

يقر المستأجر بأنه عاين المأجور معاينة نافية لكل جهالة وتسلمه بحالة جيدة وصالحة للغرض من الإيجار، ويكون المستأجر مسؤولاً مسؤولية قانونية كاملة عن استعماله بما يتفق مع طبيعته طبقاً للتعليمات الخاصة به الصادرة من مصنعه أو وكيل بيعه ، كما يتعهد بأن لا يسمح لغير الفنيين أو المؤهلين باستعماله أو تشغيله. ويتعهد بألا يعمل أو يسمح بعمل أي مما شأنه أن يؤدي إلى تعريض المأجور للخطر أو التلف أو الضياع أو إزعاج الآخرين أو مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية أو الأعراف والتقاليد أو مخالفة الأنظمة واللوائح والقوانين ذات العلاقة المعمول بها في دولة الكويت . وفي حالة حدوث أي مخالفة مما ذكر يكون المستأجر وحده هو المسئول مسؤولية مباشرة وكاملة ، ويحق للمؤجر الرجوع عليه بالتعويض عن أية أضرار تلحق به من جراء ذلك .

خامساً / التصرف بالعين :

لا يحق للمستأجر تغيير صفة المأجور أو بيعه أو التنازل عنه أو إخراجه خارج الكويت إلا بموافقة المؤجر الخطية على ذلك. وللمؤجر في هذه الحالات أن يطلب من المستأجر الضمانات والشروط المناسبة بما فيها الأجرة الإضافية خلال مدة السفر بالمأجور .

سادسا / أثر الإخلال بالتزامات المستأجر :

١ - لا يحق للمستأجر أن يمتنع أو يتأخر عن الوفاء بالأجرة في مواعيد استحقاقها، فإن تأخر عن دفع الأجرة أو أي جزء منها في موعد استحقاقها ، أو أخل بأي شرط من شروط هذا العقد أو أشهر إفلاسه أو صدر حكم أو قرار بتصفيته أو توفي ، كان من حق المؤجر اتخاذ كل أو بعض ما يلي :

أ . أن يعتبر هذا العقد مفسوخاً .

ب . أن يلزم المستأجر أو الضامن بتسليم المأجور فوراً للمؤجر وفقا للتفويض الوارد في البند الثالث عشر ، وللمؤجر الرجوع عليهما بجميع الأضرار التي لحقت بالمأجور ، وإذا امتنعا عن التسليم بعد الإخطار بذلك ، فللمؤجر الحق في اعتبار ذلك دليلا على أن حيازته للمأجور بقصد الاستيلاء عليه مما يعد خيانة للأمانة وفقا للقانون .

ج . المطالبة بأجرة باقي مدة العقد دفعة واحدة .

د . إلزام المستأجر بدفع قيمة أية أضرار فعلية لحقت بالمأجور نتيجة إهماله أو سوء استخدامه .

وذلك ما لم يقيم طرف آخر - مليء ذو ذمة مالية جيدة يقبله المؤجر - بالاستمرار في الالتزامات التي على المستأجر حتى نهاية العقد .

٢- في حالة هلاك أو ضياع أو تلف المأجور جزئيا أو كليا فإن المؤجر وحده يستحق كامل مبلغ التأمين ، فإن نقص مبلغ التأمين عما لحق بالمؤجر من خسارة ناتجة عن إهمال أو تقصير أو تعدد من المستأجر ، يحق للمؤجر مطالبة المستأجر والضامن بتعويضه عن الفارق بين مقدار الخسارة ومبلغ التأمين .

سابعا / الفحص الفني والصيانة الدورية:

يتعهد المستأجر بتقديم المأجور للمعاينة والفحص الفني الدوري ولمواعيد تجديد التراخيص ، ويتحمل أية غرامات بسبب تأخيره في تسليم المأجور في الموعد المحدد . ويتعهد بالالتزام بمواعيد الصيانة الدورية المحددة في كتيب الصيانة الخاص بالمأجور، وفي حالة عدم الالتزام تحمل عليه أعمال الصيانة والإصلاحات والتكاليف للمأجور .

ثامنا / الصيانة والمخالفات القانونية:

١ . يكون المستأجر ملزماً دون قيد أو شرط بمجرد إخطاره بدفع قيمة جميع ما يقع على المأجور أثناء فترة العقد من مخالفات قانونية من جميع وزارات الدولة والهيئات وأية مطالبات خارج وداخل دولة الكويت وإن ظهرت تلك المطالبات بعد انتهاء مدة العقد .

٢ . إذا كان المأجور مركبة و زادت مدة إصلاح أو صيانة المأجور عن ٤٨ ساعة، ولم يكن المستأجر هو المتسبب في أعمال الإصلاح أو الصيانة، فإن المؤجر يتعهد بتوفير مركبة بديلة للمستأجر يحددها المؤجر .

تاسعا / الحوادث وتبعات التأمين:

للمؤجر أن يؤمن على المأجور على نفقته، و في هذه الحالة يقر المستأجر والضامن باطلاعهما على تفاصيل بوليصة التأمين، وفي حالة هلاك المأجور كلياً أو جزئياً أو ضياعه أو تلفه، فعلى المستأجر أن يخبر المؤجر فوراً بكل حادث يرتب له حقوقاً قبل شركة التأمين، ولا يجوز له أن يعمل أية تسوية مع شركة التأمين أو أن يجري أية إصلاحات على المأجور دون موافقة المؤجر الكتابية المسبقة .

عاشرا / نقل ملكية المأجور أثناء مدة العقد:

يجوز للمؤجر أن يبيع أو أن ينقل ملكية المأجور أو أن يحول كل أو جزء من مصالحه في هذا العقد للغير، وذلك دون حاجة للحصول على موافقة المستأجر، وفي حالة بيع المؤجر المأجور أثناء مدة العقد، يتعهد المستأجر بسداد الأجرة للمشتري الجديد اعتباراً من تاريخ إخطاره، وتنقل جميع الحقوق والالتزامات للمشتري الجديد، كما يوافق المستأجر - في حالة تأخره عن سداد الأجرة للمشتري - على أن يقوم المؤجر بسدادها والرجوع عليه بما وفاه للمشتري، مع أحقية المشتري في فسخ العقد واسترداد المأجور .

حادي عشر / المقاصة في المستحقات:

في حالة وجود مستحقات مالية للمستأجر في ذمة المؤجر نتيجة كفالات أو تعاملات أخرى خارج نطاق هذا العقد يحق للمؤجر إجراء مقاصة بين ما قد يكون

للمستأجر من ديون على المؤجر، وما للمؤجر من مستحقات مترتبة بموجب هذا العقد في ذمة المستأجر دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر.

ثاني عشر / فسخ العقد:

١. عقد الإيجار عقد لازم للطرفين، فلا يحق للمستأجر رد المأجور وإنهاء هذا العقد قبل مدته و قبل الوفاء بكامل التزاماته قبل المؤجر. وإذا أبدى المستأجر رغبته في شراء المأجور قبل نهاية مدة العقد، فللمؤجر الخيار بالموافقة أو الرفض.
٢. إذا قدر المؤجر خلال قيامه بمعاينة المأجور إهمال المستأجر لصيانته أو سوء استخدامه له فللمؤجر إخطاره ومنحه مهلة قدرها ثلاثة أيام للتقيد بنصوص العقد، وإذا لم يلتزم المستأجر حق للمؤجر فسخ العقد وتطبيق البند خامسا.

ثالث عشر / تفويض باستعادة المأجور:

يفوض المستأجر وبإرادة واعية لا لبس فيها المؤجر (شركة أعيان للإجارة والاستثمار) بأن يستعيد المأجور بواسطة موظفيه أو بواسطة الآخرين، من أي مكان توجد فيه سواء من أمام منزله أو عمله أو من إحدى ممتلكاته أو مصنعه أو من الشارع أو أي مكان آخر، ومتى شاء ، دون إنذار ودون العودة إلى المستأجر أو إلى المحكمة أو الشرطة وبأية وسيلة يراها مناسبة سواء كانت بالخلع أو الكسر أو الجر وما سواها من الوسائل، وذلك عند تخلف المستأجر عن دفع قسطين من أقساط إيجار المأجور، مع احتفاظ المؤجر (الشركة) بحقوقه الأخرى التي يضمنها العقد والقوانين دون أي اعتراض من المستأجر إطلاقاً ودون مسؤولية على المؤجر (الشركة)، وخصوصاً فيما يكون موجوداً داخل المأجور من أغراض ونقود وسوى ذلك، إلا ما ينتج عن تقصير أو إهمال أو تعد من المؤجر (الشركة)، وبذلك يتنازل المستأجر عن جميع حقوقه مبرئاً ذمة المؤجر (الشركة) من أي حق أو مطلب مهما كان نوعه إطلاقاً فيما يتعلق بالتفويض المذكور وهو تفويض غير قابل للنقض أو الإلغاء لتعلق حق المفوض به.

رابع عشر / انتهاء العقد:

١. ينتهي هذا العقد بتاريخ / / ، ويتعين على المستأجر تسليم المأجور فور انتهاء العقد، لإتمام إجراءات التملك.
٢. يجب على المستأجر المحافظة على المأجور، وللمؤجر عند انتهاء العقد الحق بمعاينة المأجور والتأكد من صلاحيته وعدم وجود أضرار أو تلفيات به وتحميل المستأجر تكاليف إعادته لحالته الطبيعية.

خامس عشر / الاختصاص القضائي:

يخضع هذا العقد لأحكام القوانين الكويتية بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية وأحكام النظام الأساسي لشركة أعيان للإجارة والاستثمار، وتختص المحاكم الكويتية بالنظر في أي نزاع ينشأ في خصوص هذا العقد، وتحمل جميع التكاليف والرسوم القضائية التي تدفعها أو تحددها الشركة في سبيل تحصيل حقها من المستأجر والضامن وتضاف على قيمة العقد الايجاري المتبقي، كما تعد العناوين أعلاه للأطراف الثلاثة موطناً مختاراً لكل منهم حتى نهاية العقد وجزءاً لا يتجزأ منه، وقد حرر هذا العقد وملحقاته من ثلاث نسخ أصلية وقع عليها الأطراف الثلاثة للعمل بمقتضاها.

الطرف الأول الطرف الثاني الطرف الثالث

عقد إيجار تشغيلي

خلاطات خرسانة جاهزة

إنه في يوم: / / هـ الموافق م.

تحرر هذا العقد بين كل من:

أولاً: شركة

الكائن

ويمثلها في العقد السيد /

بصفته المدير العام والممثل القانوني للشركة. (طرف أول)

ثانياً:

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد /

بصفته الممثل القانوني للشركة (طرف ثان)

وقد أقر الطرفان بأهليتهما القانونية للتصرف.

تمهيد

حيث إن الطرف الثاني يملك مصنعاً لإنتاج الخرسانة الجاهزة، ويرغب في نقل الخرسانة المنتجة إلى عملائه في دولة الكويت، وحيث إن الطرف الأول متخصص في نقل الخرسانة الجاهزة في خلاطة (سيارة مجهزة بالكامل لغرض نقل الخرسانة الجاهزة)، بالإضافة إلى تخصصات النقل الأخرى، وبما أنه يتمتع بالاستعداد الكامل لتقديم هذه الخدمة للطرف الثاني، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

- 1- يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكماً له.
- 2- يقوم الطرف الأول بوضع عدد ٨ خلاطات خرسانة جاهزة سعة الواحدة ٣م^٩ (تسعة متر مكعب) مع سائقها تحت تصرف الطرف الثاني لنقل الخرسانة الجاهزة من مصنع الطرف الثاني إلى جميع مناطق دولة الكويت.
- 3- يكون الإيجار الشهري للخلاطة الواحدة مبلغاً قدره د.ك (دينار كويتي) شهرياً.
- 4 - يكون دوام عمل الخلاطة الواحدة ١٠ ساعات يومياً وذلك من الساعة السادسة صباحاً حتى الساعة الرابعة عصراً طيلة أيام الأسبوع عدا أيام الجمعة والعطل الرسمية.

- ٥- في حال استخدام الخلاطات أكثر من عشر ساعات يومياً يتم احتساب مبلغ د.ك (فقط دينار كويتي لا غير) لكل ساعة إضافية.
- ٦- في حالة عمل الخلاطات أيام الجمعة والعطل الرسمية يتم احتساب مبلغ -/ د.ك (فقط دينار كويتي لا غير) لكل ساعة على أن لا يقل استخدام الخلاطة عن ٥ (خمس) ساعات في اليوم.
- ٧- يتحمل الطرف الأول كافة أعمال الصيانة المطلوبة على الخلاطات.
- ٨- يكون الطرف الثاني مسئولاً مسؤولة كاملة عن أية أضرار أو أعطال يتسبب فيها وتلحق بالخلاطات وسائقها أثناء مدة عملها ووجودها لديه سواء كان ذلك عند التحميل أو التفريغ أو وجودها في موقع نقل الخرسانة.
- ٩- يتم دفع إيجار الخلاطات شهرياً في مدة لا تزيد عن عشرة أيام من تقديم الفواتير الخاصة بالأجرة إلى الطرف الثاني.
- ١٠- يقوم الطرف الثاني بتقديم كفالة بنكية بقيمة د.ك (دينار كويتي) أو ٢٠٪ من قيمة إجمالي العقد إلى الطرف الأول تكون سارية المفعول طوال سريان مدة هذا العقد.
- ١١- مدة هذا العقد سنة ميلادية واحدة من تاريخ توقيعه بين الطرفين ولا يجوز لأي من الطرفين إنهاء العقد قبل مضي السنة الأولى، ويتم تجديد هذا العقد لمدة أو مدد مماثلة، ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته بالإنهاء قبل ثلاثين (٣٠) يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء مدة العقد أو المدة المجددة.
- ١٢- يقوم الطرف الثاني بتحمل أية زيادة في الرسوم والضرائب أوفي أسعار المحروقات عند إخطاره بذلك من قبل الطرف الأول خطأً.
- ١٣- يلتزم الطرفان السرية التامة في ما ورد في هذا العقد منعا لأي إخراج للطرفين لدى الغير.
- ١٤- يخضع هذا العقد للقانون التجاري الكويتي، بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية ويقوم الطرفان بحل أي نزاع قد ينشأ بينهما بطريق التحكيم الاتفاقي، فإن تعذر ذلك يتحاكم الطرفان إلى المحاكم الكويتية التجارية.
- ١٥- تم تحرير هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة منهما وذلك للالتزام والتقييد بما جاء فيها والعمل بموجبها.

الطرف الثاني

الطرف الأول

عقد تأجير وحدة سكنية (شقة) على المخطط مع وعد بالتمليك

إنه في يوم / / بتاريخ / / هـ، الموافق / / م، تحرر
هذا العقد بين كل من:

١. شركة (طرف أول-مؤجر)
ويمثلها في هذا العقد السيد/
وعنوانها:

٢. السيد / (طرف ثان - مستأجر)
رقم بطاقته المدنية:
وعنوانه:
وقد أقر الطرفين بأهليتهما للتعاقد على ما يلي:

التمهيد

لما كان الطرف الأول في هذا العقد يتعامل طبقاً لعقد تأسيسه ونظامه الأساسي وفق أحكام الشريعة الإسلامية، وهو يعمل في مجال تأجير العقارات، ويملك العقار الكائن في منطقة (.....)، الذي أعد له مخططاً ليكون عمارة سكنية تتكون من عدد..... وحدة سكنية (شقة) معدة للإيجار، وحيث إن الطرف الثاني قد عرض على الطرف الأول أن يستأجر منه الوحدة السكنية (الشقة) رقم (.....) من العقار المذكور حسب المخطط المرفق بهذا العقد، فقد وافق الطرف الأول على تأجيرها للطرف الثاني، وفي ضوء المشاورات التي تمت بين الطرفين، اتفقا على إبرام هذا العقد بالشروط والضوابط التالية:

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق و مخطط العمارة المرفق و الملاحق المرفقة بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، ومتمماً ومكملاً ومفسراً لبنوده.

البند الثاني

يقر الطرف الثاني (المستأجر) بأنه اطلع بنفسه على المخطط التفصيلي للوحدة السكنية (الشقة) ومواصفاتها المذكورة في الملحق رقم (١) المرفق بهذا العقد، ووجدها مستوفيةً لجميع لوازمها وصالحةً للاستغلال فيما أجرت من أجله، ويتعهد بأن يراعيها وأن لا يحدث فيها أي تغيير رئيس من هدم أو بناء إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المؤجر.

البند الثالث

أجر الطرف الأول للطرف الثاني - القابل لذلك - الوحدة السكنية (الشقة)، رقم (.....) المكونة : غرفة نوم، صالة، مطبخ، حمام، وذلك حسب مخطط العمارة ومواصفاتها المذكورة في الملحق رقم (١).

البند الرابع

يقر الطرفان بأن هذا العقد يعد ساري المفعول ونافذاً من تاريخ التوقيع عليه وحتى نهاية مدته المحددة في البند الخامس من هذا العقد، و يعتبر هذا العقد ملزماً لطرفيه ولا يحق لأي منهما فسخه إلا بموافقة الطرف الآخر على ذلك، أو بموجب الشروط الواردة في هذا العقد التي تجيز الفسخ في حالات معينة.

البند الخامس

اتفق الطرفان على أن تكون مدة هذا العقد (.....) شهراً، تنتهي بتاريخ / / ٢٠١٢ م.

البند السادس

بلغت الأجرة الإجمالية للوحدة السكنية (الشقة) عن كامل مدة العقد مبلغاً قدره: دينار كويتي لا غير (..... د.ك فقط)، تسدد على النحو التالي:

١ . دفع الطرف الثاني للطرف الأول مبلغاً قدره دينار كويتي لا غير (..... د.ك فقط)، سدد عند التوقيع على هذا العقد دفعة مقدمة تكون عربوناً محسوماً من الأجرة الإجمالية، وفي حال فسخ العقد بسبب من قبل المستأجر، لا يحق له المطالبة بها.

- ٢ . يقسط مبلغ قدره (.....) على أقساط شهرية متتالية، وتبلغ قيمة القسط (.....) يدفع شهرياً في أول كل شهر لعدد (.....) شهراً ابتداء من تاريخ (/ /) وإلى تاريخ (/ /) .
- ٣ . يدفع المستأجر دفعة إيجارية أخيرة في نهاية العقد قدرها (.....) دينارا (فقط لا غير) وذلك في تاريخ (/ /) .

البند السابع

يتعهد الطرف الأول بأن يسلم الوحدة السكنية (الشقة) للطرف الثاني وأن يمكنه من الانتفاع بها بتاريخ / / ٢٠٠٤ م، فإذا تعذر تسليم الوحدة السكنية (الشقة) للطرف الثاني في الموعد المحدد للتسليم المذكور أعلاه لأسباب وجيهة قاهرة، فإن مدة هذا العقد تمدد بمقدار مدة التأخير في تسليم الوحدة السكنية (الشقة) دون أن يؤثر التمديد على الأجرة الإجمالية للوحدة السكنية (الشقة) المذكورة في البند السادس من هذا العقد .

البند الثامن

وافق الطرف الثاني على تفويض الطرف الأول أو من يخوله الطرف الأول في الاستيفاء الفوري للإيجار الشهري المستحق أو أي مبلغ آخر مستحق عليه، وذلك عند قيد أي مبلغ في حساب الطرف الثاني فيما يتعلق بالراتب أو المستحقات الأخرى أو أية حقوق له في حساباته لدى أي من البنوك الكويتية وفقاً لأمر الدفع الثابت الصادر منه أو بأي طريق آخر .

ويسري هذا التفويض اعتباراً من تاريخ استحقاق الإيجار الشهري الأول، و يظل هذا التفويض ساري المفعول ما دام هذا العقد سارياً، تفويضاً غير قابل للنقض أو الإلغاء .

البند التاسع

لا يحق للمستأجر أن يمتنع أو يتأخر عن الوفاء بالأجرة في مواعيد استحقاقها، فإن تأخر عن دفع الأجرة أو أي جزء منها في موعد استحقاقها، أو أخل بأي شرط من شروط هذا العقد أو أشهر إفلاسه أو صدر حكم أو قرار بتصفيته أو توفي، كان من حق الطرف الأول اتخاذ أحد الأمرين التاليين:

أ) اعتبار الوعد بتملك الوحدة السكنية (الشقة) - الوارد في البند الثالث عشر من هذا العقد - لاغياً، وكأنه لم يكن، ويكون الطرف الأول في حل منه.

ب) اعتبار هذا العقد مفسوخاً، وإلزام الطرف الثاني (المستأجر) بتسليم الوحدة السكنية (الشقة) للطرف الأول فوراً، والرجوع على الطرف الثاني بجميع الأضرار التي لحقت بالوحدة السكنية (الشقة)، وإذا امتنع الطرف الثاني عن تسليم الوحدة السكنية (الشقة) للطرف الأول بعد إخطاره بذلك، فإن من حق الطرف الأول اعتبار ذلك دليلاً على أن حيازته للوحدة السكنية أصبحت بطريق الغصب وبقصد الاستيلاء عليها بالقوة وبدون وجه حق مما يجعله تحت طائلة قانون الجزاء الكويتي.

وذلك ما لم يرق طرف آخر - مليء ذو ذمة مالية جيدة يقبله الطرف الأول - بالاستمرار في الالتزامات التي على الطرف الثاني (المستأجر) حتى نهاية العقد.

البند العاشر

اتفق الطرفان على أنه في حالة استيفاء الطرف الأول جزءاً من الأجرة الإجمالية منها قبل الموعد المحدد لأي سبب من الأسباب، فليس للطرف الثاني أي حق في المطالبة بتخفيض الأجرة الإجمالية أو جزء منها.

البند الحادي عشر

لا يجوز للطرف الثاني أن يؤجر الوحدة السكنية (الشقة) للغير أو أن يمكنه من استغلالها بأي طريق لمدة تزيد عن المدة المنصوص عليها في البند الرابع من هذا العقد.

البند الثاني عشر

لما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة للطرفين، فلا يحق للطرف الثاني رد الوحدة السكنية (الشقة) وإنهاء هذا العقد قبل مدته و قبل الوفاء بكامل التزاماته قبل الطرف الأول.

وإذا رغب الطرف الثاني (المستأجر) في ترك الوحدة السكنية (الشقة) قبل

نهاية مدة العقد فإنه يلتزم بأن يدفع للطرف الأول الإيجار المتفق عليه عن كل المدة الباقية من العقد إلا إذا كان الترك لعذر قاهر، أو بالاتفاق مع الطرف الأول.

وإذا أبدى الطرف الثاني رغبته في شراء الوحدة السكنية (الشقة) قبل نهاية مدة العقد، وكانت جميع التزاماته بصفته مستأجراً بموجب هذا العقد منفذة، فإن الطرف الأول يعد الطرف الثاني بأن يبيعه الوحدة السكنية (الشقة)، بثمن يتفق عليه الطرفان في حينه.

البند الثالث عشر

يلتزم الطرف الأول عند قيامه بنقل ملكية الوحدة السكنية (الشقة) إلى شخص آخر أو جهة أخرى أثناء مدة هذا العقد بأن ينص في عقد نقل الملكية للمالك الجديد على أن الوحدة السكنية (الشقة) مؤجرة للطرف الثاني (المستأجر) إيجاراً مع وعد بتملك الوحدة السكنية للطرف الثاني عند انتهاء عقد التأجير بتاريخ .. / .. / .. .

ويلتزم المالك الجديد للوحدة السكنية (الشقة) بما التزم به الطرف الأول مع الطرف الثاني.

البند الرابع عشر

يعد الطرف الأول الطرف الثاني بأن يملكه الوحدة السكنية (الشقة) في نهاية عقد الإيجار بدون مقابل بعد وفائه بكامل المستحقات المالية المترتبة عليه الواردة بهذا العقد وبعد الوفاء بكامل الأجرة وغيرها من الالتزامات ويقوم الطرف الأول بتحويل ملكية الوحدة السكنية (الشقة) إلى الطرف الثاني بعقد منفصل عن هذا العقد، على أن يتحمل الأخير تكاليف نقل الملكية.

وفي حالة عدم قيام الطرف الثاني بالتزاماته كما تضمنها هذا العقد فلا يلزم التملك، ويكون الطرف الأول في حل من هذا الوعد.

البند الخامس عشر

لا يجوز للطرف الثاني أن يتخذ الوحدة السكنية (الشقة) مستودعاً للمواد الملتهبة أو المضرة بالصحة أو التي من شأنها تهديد العين المؤجرة، وهو مسئول قبل المؤجر عن كل حريق يحدث نتيجة إهماله أو تعديه. ولا يحق للمستأجر اعتبار

المؤجر مسئولاً عن تعدي الغير مما لا دخل له فيه، وله أن يرجع على المتعدي رأساً باسمه وتحت مسئوليته. كما يتعهد المستأجر بمراعاة واحترام الشعائر والأحكام والعادات الإسلامية ويكون المستأجر مسئولاً عن تصرفات تابعيه ومن يكون قاطناً في الوحدة السكنية (الشقة).

البند السادس عشر

بما أن الوحدة السكنية (الشقة) ملك الطرف الأول وهي بحوزة الطرف الثاني (المستأجر) فإنه لا يحق للمستأجر التصرف بها بأي نوع من أنواع التصرفات ما عدا قيامه باستغلالها كسكن عائلي أو بتأجيرها من الباطن للغير للغرض نفسه (سكن عائلي)، إذ إن الطرف الأول قد أذن للطرف الثاني بتأجير الوحدة السكنية (الشقة) محل العقد للغير بشروط هذا العقد العامة نفسها، وبأي أجرة يراها الطرف الثاني مناسبة، وذلك دون أدنى مسؤولية من قبل الطرف الأول تجاه المستأجر من الطرف الثاني بالباطن. وإذا قام الطرف الثاني بالتأجير من الباطن، فإنه يكون مسئولاً مسؤولية قانونية كاملة عن مستأجري الوحدة السكنية (الشقة) من الباطن ومستخدميها بوصفه ضامناً متضامناً معهم. وفي جميع الأحوال فإن كل تصرف بالوحدة السكنية (الشقة) من قبل الطرف الثاني - ما عدا استغلالها أو تأجيرها من الباطن للغير - يعد باطلاً، ويحق للطرف الأول الرجوع على الطرف الثاني بكل ما هو مترتب على ذلك التصرف الباطل ، ما لم يكن ذلك يرضى الطرف الأول.

البند السابع عشر

يلتزم الطرف الأول بأن يسلم الطرف الثاني الوحدة السكنية (الشقة) جاهزة للانتفاع بها، ويقر الطرف الأول بمسئوليته عن الخدمات اللازمة لاستغلال الوحدة السكنية (الشقة)، كالتعميدات الداخلية للماء والكهرباء والصرف الصحي، ويظل مسئولاً عن ذلك طوال مدة العقد. ويتحمل الطرف الثاني أي تلف يلحق بالوحدة السكنية (الشقة) أو بأي جزء منها ناتج عن سوء استعمال الوحدة السكنية (الشقة) ومرافقها. وعلى الطرف الثاني إخطار الطرف الأول لدى حدوث أي خلل بالوحدة السكنية (الشقة) فور حدوثه، وإذا كان الخلل راجعاً إلى سوء تصرف الطرف الثاني أو إهماله أو سوء تصرف من القاطنين معه في الوحدة السكنية (الشقة) أو من المستأجرين من الباطن أو إهمالهم في المحافظة على العين، فعلى الطرف الثاني القيام بالترميمات والإصلاحات اللازمة على نفقته وحسابه.

البند الثامن عشر

في حالة هلاك الوحدة السكنية (الشقة) أو تلفها كلياً أو جزئياً، وكون الهلاك أو التلف الذي لحق بالوحدة السكنية (الشقة) ناتجاً عن إهمال أو تقصير أو تعدد من الطرف الثاني - أو ممن قطن فيها مع الطرف الثاني أو من المستأجرين من الباطن - فإن من حق الطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بتعويضه عن مقدار الخسارة التي لحقت به .

ولا يجوز للطرف الثاني (المستأجر) في حال هلاك الوحدة السكنية (الشقة) هلاكاً كلياً أو جزئياً أن يقوم بإعادة بنائها أو إصلاحها دون موافقة الطرف الأول (المؤجر) الكتابية على ذلك .

البند التاسع عشر

يحق للطرف الأول معاينة الوحدة السكنية (الشقة) وفحصها دورياً، وإذا وجد الطرف الأول في الوحدة السكنية (الشقة) تلفاً أو ضرراً ليس من أسباب الاستهلاك الطبيعي - فله أن يقوم بإصلاحه، وأن يتقاضى تكلفة الإصلاح من الطرف الثاني .

البند العشرون

بما أن الوحدة السكنية (الشقة) محل العقد تقع ضمن عقار يضم عدداً من الوحدات السكنية الأخرى، وحيث إن ملكية الوحدات السكنية التي في العقار قد تكون موزعة على عدد من الملاك، مما يترتب عليه - حسب القوانين الرسمية - وجود اتحاد ملاك العقار، الذي يكون من مهامه تسييق القضايا المشتركة بين ملاك العقار التي منها على سبيل المثال : المصاعد والسلالم والمظلات والمواقف والحدائق وأجهزة وأنظمة التكييف والستلايت والانتركم - إن وجدت في العقار - وغير ذلك من المرافق المشتركة بين ملاك العقار، فقد اتفق الطرفان على قيام الطرف الثاني بمتابعة هذه القضايا والمسائل وتمثيل الطرف الأول في اتحاد ملاك العقار طوال مدة هذا العقد، وذلك لقاء أجر مقطوع عن كامل المدة قدره (..... دينار كويتي) .

ولتحقيق ذلك يفوض الطرف الأول الطرف الثاني بذلك تفويضاً مطلقاً دون الرجوع على الطرف الأول بأي شيء يتصل أو يتعلق بجانب من جوانب اتحاد

ملاك العقار أو اختصاصاته، ويكون الطرف الثاني صاحب الحق باتخاذ جميع ما يلزم لتنفيذ ذلك، على أنه إذا تعلق الأمر بأعمال هدم أو بناء أو تغيير المظهر العام للشقة أو العمارة، فإنه يجب على الطرف الثاني الرجوع للطرف الأول وأخذ موافقته الكتابية على هذا العمل. على أن يتم إثبات هذا التفويض بموجب توكيل خاص حسب الملحق رقم (٢) المرفق بهذا العقد .

البند الحادي والعشرين

كل ما لم يرد في هذا العقد يخضع للقوانين والأعراف النافذة في دولة الكويت، بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للطرف الأول، وأي نزاع ينشأ عن تنفيذ هذا العقد أو في أي من بنوده يكون النظر فيه من اختصاص محاكم دولة الكويت على مختلف درجاتها .

البند الثاني والعشرين

يقر الطرفان الأول والثاني بأن عنوانيهما الواردين بصدر هذا العقد يعتبران محلاً مختاراً لهما تصح فيهما جميع الإعلانات الإخطارات والمراسلات، ويتعهد كل طرف بإخطار الطرف الآخر في حالة أي تغيير يطرأ على عنوانه فور حدوثه. كما يفوض الطرف الثاني شركة أعيان للإجارة والاستثمار (الطرف الأول) في مراجعة الهيئة العامة للمعلومات المدنية لاستخراج بيانات العناوين المستحدثة أو أي بيان يتعلق به .

البند الثالث والعشرين

يقر الطرف الثاني باطلاعه على جميع بنود العقد، وموافقته عليها والتزامه بما جاء فيها .

البند الرابع والعشرين

تحرر هذا العقد من نسختين أصليتين، وقع عليهما الطرفان للعمل بمقتضاها .

الطرف الثاني

الطرف الأول

توكيل خاص

أنا الموقع أدناه / بصفتي،
قد وكلت السيد / مستأجر الشقة رقم
() وذلك في تمثيل شركة في اتحاد ملاك العقار رقم ()
الكائن في..... ، تمثيلاً كاملاً في كل ما يتعلق بهذا الاتحاد من
حضور اجتماعات وإبداء الرأي والتصويت والتوقيع وعلى وجه العموم كل ما يتعلق
باتحاد الملاك المذكور ، على انه إذا تعلق الأمر بأعمال هدم أو بناء أو تغيير المظهر
العام للشقة أو العمارة ، فإنه يجب على الطرف الثاني الرجوع للطرف الأول وأخذ
موافقته الكتابية على هذا العمل.

وكذلك له الحق في تمثيل الشركة والحضور نيابة عنها في القضايا التي ترفع
منها أو عليها بشأن اتحاد الملاك، سواء من أحد أعضاء الاتحاد أو من الغير،
وسواء كانت مرفوعة من أو على كل أو بعض أعضاء الاتحاد، والحضور نيابة عن
الشركة أمام جميع الجهات الحكومية وغير الحكومية في أي شأن أو نزاع أو أي
إجراء آخر بخصوص اتحاد ملاك العقار المذكور عاليه.

على أن تظل هذه الوكالة سارية المفعول طالما التزم الوكيل بشروط وأحكام عقد
الإيجار المنتهي بالتملك المؤرخ في / / ، المحرر بينه وبين شركة
أعيان للإجارة والاستثمار، وقد وافق الطرفان على أن يتقاضى الوكيل عن ذلك
اجر مقطوع قدره د.ك.

أقر الوكيل بتسلمه من الموكل قبل التوقيع على هذا العقد. وبما ذكر تحرر هذا
التوكيل ووقع من طرفيه .

الموكل
شركة

الوكيل

عقد تأجير وحدة سكنية (شقة) مع وعد بالبيع

إنه في يوم..... بتاريخ / / هـ، الموافق / / م،
 تحرر هذا العقد بين كل من :
 ٢. شركة (طرف أول - مؤجر)
 ويمثلها في هذا العقد السيد/
 وعنوانها:
 ٣. السيد / (طرف ثان - مستأجر)
 رقم بطاقته المدنية:
 وعنوانه:
 وقد أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد على ما يلي:

التمهيد

لما كان الطرف الأول في هذا العقد يتعامل طبقاً لعقد تأسيسه ونظامه الأساسي وفق أحكام الشريعة الإسلامية، وهو يعمل في مجال تأجير العقارات، ويملك العقار الكائن في منطقة (.. ..)، المكون من عدد ٠٠ وحدة سكنية (شقة) معدة للإيجار، وحيث إن الطرف الثاني قد عرض على الطرف الأول أن يستأجر منه الوحدة السكنية (الشقة) رقم (٠٠) من العقار المذكور، فقد وافق الطرف الأول على تأجيرها للطرف الثاني، وفي ضوء المشاورات التي تمت بين الطرفين، اتفقا على إبرام هذا العقد بالشروط والضوابط التالية:

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد وتماماً ومكملاً ومفسراً
 لبنوده.

البند الثاني

يقر المستأجر بأنه قام بمعاينة الوحدة السكنية (الشقة) - الموصوفة في البند الثالث - بنفسه ووجدها مستوفيةً لجميع لوازمها وصالحةً للاستغلال فيما أجرت من أجله، ويتعهد بأن يراعيها وأن لا يحدث فيها أي تغيير رئيس من هدم أو بناء إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المؤجر.

البند الثالث

أجر الطرف الأول للطرف الثاني - القابل لذلك - الوحدة السكنية (الشقة) رقم (.....) المكونة : غرفة نوم، صالة، مطبخ، حمام.

البند الرابع

اتفق الطرفان على أن تكون مدة هذا العقد () شهراً، ويبدأ سريان العقد من تاريخ التوقيع عليه، وتسلم الطرف الثاني (المستأجر) إذن التسليم المعتاد، ولا يؤثر عدم حيازة المستأجر الوحدة السكنية (الشقة) أو عدم استغلاله لها على بدء سريان العقد حيث إنه تمكن من حيازتها، ووضعت تحت تصرفه.

البند الخامس

بلغت الأجرة الإجمالية للعقد مبلغاً قدره : دينار كويتي لا غير (..... د.ك فقط)، تسدد على النحو التالي:

١. دفع الطرف الثاني للطرف الأول مبلغاً قدره دينار كويتي لا غير (..... د.ك فقط)، سدد عند التوقيع على هذا العقد دفعة مقدمة تكون عربوناً محسوماً من الأجرة الإجمالية، وفي حال فسخ العقد بسبب من قبل المستأجر، فلا يحق له المطالبة بها.
٢. يقسط مبلغ قدره () على أقساط شهرية متتالية، وتبلغ قيمة القسط () يدفع شهرياً في أول كل شهر لعدد () شهراً ابتداءً من تاريخ (/ /) وإلى تاريخ (/ /).
٣. يدفع المستأجر دفعة إيجاريه أخيرة في نهاية العقد قدرها () ديناراً (فقط..... لا غير) وذلك في تاريخ (/ /).

البند السادس

وافق الطرف الثاني على تفويض الطرف الأول أو من يخوله الطرف الأول في الاستيفاء الفوري للإيجار الشهري المستحق، وذلك عند قيد أي مبلغ في حساب الطرف الثاني فيما يتعلق بالراتب أو المستحقات الأخرى أو أية حقوق له في حساباته لدى أي من البنوك الكويتية وفقاً لأمر الدفع الثابت الصادر منه أو بأي طريق آخر.

ويسري هذا التفويض اعتباراً من تاريخ استحقاق الإيجار الشهري الأول، ويظل هذا التفويض ساري المفعول ما دام هذا العقد سارياً، تفويضاً غير قابل للنقض أو الإلغاء.

البند السابع

لا يحق للمستأجر أن يمتنع أو يتأخر عن الوفاء بالأجرة في مواعيد استحقاقها، فإن تأخر عن دفع الأجرة أو أي جزء منها في موعد استحقاقها، أو أخل بأي شرط من شروط هذا العقد أو أشهر إفلاسه أو صدر حكم أو قرار بتصفيته أو توفي، كان من حق الطرف الأول اتخاذ أحد الأمرين التاليين:

أ) اعتبار الوعد بتملك الوحدة السكنية (الشقة) - الوارد في البند الثاني عشر من هذا العقد - لاغياً، وكأنه لم يكن، ويكون الطرف الأول في حل منه.

ب) اعتبار هذا العقد مفسوخاً، وإلزام الطرف الثاني (المستأجر) بتسليم الوحدة السكنية (الشقة) للطرف الأول فوراً، والرجوع على الطرف الثاني بجميع الأضرار التي لحقت بالوحدة السكنية (الشقة)، وإذا امتنع الطرف الثاني عن تسليم الوحدة السكنية (الشقة) للطرف الأول بعد إخطاره بذلك، فإن من حق الطرف الأول اعتبار ذلك دليلاً على أن حيازته للوحدة السكنية أصبحت بطريق الغصب وبقصد الاستيلاء عليها بالقوة وبدون وجه حق مما يجعله تحت طائلة قانون الجزاء الكويتي.

وذلك ما لم يقيم طرف آخر - مليء ذو ذمة مالية جيدة - بالاستمرار في الالتزامات التي على الطرف الثاني (المستأجر) حتى نهاية العقد.

البند الثامن

اتفق الطرفان على أنه في حالة استيفاء الطرف الأول الأجرة الإجمالية كلها أو جزءاً منها قبل الموعد المحدد لأي سبب من الأسباب، فليس للطرف الثاني أي حق في المطالبة بتخفيض الأجرة الإجمالية أو جزء منها.

البند التاسع

لا يجوز للطرف الثاني أن يؤجر الوحدة السكنية (الشقة) للغير أو أن يمكنه من استغلالها بأي طريق لمدة تزيد عن المدة المنصوص عليها في البند الرابع من هذا العقد.

البند العاشر

لما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة للطرفين، فلا يحق للطرف الثاني رد الوحدة السكنية (الشقة) وإنهاء هذا العقد قبل مدته و قبل الوفاء بكامل التزاماته قبل الطرف الأول.

وإذا رغب الطرف الثاني (المستأجر) في ترك الوحدة السكنية (الشقة) قبل نهاية مدة العقد فإنه يلتزم بأن يدفع للطرف الأول الإيجار المتفق عليه عن كل المدة الباقية من العقد إلا إذا كان الترك لعذر قاهر، أو بالاتفاق مع الطرف الأول.

وإذا أبدى الطرف الثاني رغبته في شراء الوحدة السكنية (الشقة) قبل نهاية مدة العقد، وكانت جميع التزاماته بصفته مستأجراً بموجب هذا العقد منفضة، فللطرف الأول الخيار بالموافقة على هذه الرغبة أو رفضها، فإذا وافق علي البيع فيتفقان على تحديد الثمن وطريقة دفعه سواء كان الدفع نقداً أو مقسطاً وذلك حين التعاقد وبرضا الطرفين.

البند الحادي عشر

يلتزم الطرف الأول عند قيامه بنقل ملكية الوحدة السكنية (الشقة) إلى شخص آخر أو جهة أخرى أثناء مدة هذا العقد بأن ينص في عقد نقل الملكية للمالك الجديد على أن الوحدة السكنية (الشقة) مؤجرة للطرف الثاني (المستأجر) إيجاراً مع وعد بتسليم الوحدة السكنية للطرف الثاني عند انتهاء عقد التأجير بتاريخ / / ويلتزم المالك الجديد للوحدة السكنية (الشقة) بما التزم به الطرف الأول مع الطرف الثاني.

البند الثاني عشر

يعد الطرف الأول الطرف الثاني ببيعه الوحدة السكنية (الشقة) بعد انتهاء عقد الإيجار بتاريخ (/ /) إذا رغب الطرف الثاني بالشراء، وذلك بثمن معجل قدره (.....) ديناراً (فقط..... لا غير)، وذلك بعد وفاء الطرف الثاني بكامل المستحقات المالية المترتبة عليه الواردة في هذا العقد، وبعد الوفاء بكامل الأجرة وغيرها من الالتزامات، ويعمل في هذه الحالة الطرف الأول على تحويل ملكية الوحدة السكنية (الشقة) إلى الطرف الثاني بعد استيفائه ثمن المبيع، ويتحمل الطرف الثاني ما يترتب على نقل الملكية من مصاريف.

البند الثالث عشر

لا يجوز للطرف الثاني أن يتخذ الوحدة السكنية (الشقة) مستودعاً للمواد الملتهبة أو المضرة بالصحة أو التي من شأنها تهديد العين، وهو مسئول قبل المؤجر

عن كل حريق يحدث نتيجة إهماله أو تعديه. ولا يحق للمستأجر اعتبار المؤجر مسؤولاً عن تعدي الغير مما لا دخل له فيه، وله أن يرجع على المتعدي رأساً باسمه وتحت مسؤوليته. كما يتعهد المستأجر بمراعاة واحترام الشعائر والأحكام والعبادات الإسلامية ويكون المستأجر مسؤولاً عن تصرفات تابعيه ومن يكون قاطناً في الوحدة السكنية (الشقة).

البند الرابع عشر

بما أن الوحدة السكنية (الشقة) ملك الطرف الأول وهي بحوزة الطرف الثاني (المستأجر) فإنه لا يحق للمستأجر التصرف بها بأي نوع من أنواع التصرفات ما عدا قيامه باستغلالها أو بتأجيرها من الباطن للغير، إذ إن الطرف الأول قد أذن للطرف الثاني بتأجير الوحدة السكنية (الشقة) محل العقد للغير بأي أجرة يراها الطرف الثاني مناسبة ، وذلك دون أدنى مسؤولية من قبل الطرف الأول تجاه المستأجر من الطرف الثاني بالباطن. وإذا قام الطرف الثاني بالتأجير من الباطن، فإنه يكون مسؤولاً قانونية كاملة عن مستأجري الوحدة السكنية (الشقة) من الباطن ومستخدميها بوصفه ضامناً متضامناً معهم.

وفي جميع الأحوال فإن كل تصرف بالوحدة السكنية (الشقة) من قبل الطرف الثاني - ما عدا استغلالها أو تأجيرها من الباطن للغير - يعد باطلاً ، ويحق للطرف الأول الرجوع على الطرف الثاني بكل ما هو مترتب على ذلك التصرف الباطل ، ما لم يكن ذلك برضى الطرف الأول.

البند الخامس عشر

سلم الطرف الأول الطرف الثاني الوحدة السكنية (الشقة) جاهزة للانتفاع بها، ويقر الطرف الأول بمسؤوليته عن الخدمات اللازمة لاستغلال الوحدة السكنية (الشقة)، كالتمديدات الداخلية للماء والكهرباء والصرف الصحي، ويظل مسؤولاً عن ذلك طوال مدة العقد. ويتحمل الطرف الثاني أي تلف يلحق بالوحدة السكنية (الشقة) أو بأي جزء منها ناتج عن سوء استعمال الوحدة السكنية (الشقة) ومرافقها. وعلى الطرف الثاني إخطار الطرف الأول لدى حدوث أي خلل بالوحدة السكنية (الشقة) فور حدوثه، وإذا كان الخلل راجعاً إلى سوء تصرف الطرف الثاني أو إهماله أو سوء تصرف من القاطنين معه في الوحدة السكنية (الشقة) أو من المستأجرين من الباطن أو إهمالهم في المحافظة على العين، فعلى الطرف الثاني

القيام بالترميمات والإصلاحات اللازمة على نفقته وحسابه.

البند السادس عشر

في حالة هلاك الوحدة السكنية (الشقة) أو تلفها كلياً أو جزئياً ، وكون الهلاك أو التلف الذي لحق بالوحدة السكنية (الشقة) ناتجاً عن إهمال أو تقصير أو تعدد من الطرف الثاني - أو ممن قطن فيها مع الطرف الثاني أو من المستأجرين من الباطن - فإن من حق الطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بتعويضه عن مقدار الخسارة التي لحقت به .

ولا يجوز للطرف الثاني (المستأجر) في حال هلاك الوحدة السكنية (الشقة) هلاكاً كلياً أو جزئياً أن يقوم بإعادة بنائها أو إصلاحها دون موافقة الطرف الأول (المؤجر) الكتابية على ذلك.

البند السابع عشر

يحق للطرف الأول معاينة الوحدة السكنية (الشقة) وفحصها دورياً، وإذا وجد الطرف الأول في الوحدة السكنية (الشقة) تلفاً أو ضرراً ليس من أسباب الاستهلاك الطبيعي - فله أن يقوم بإصلاحه، وأن يتقاضى تكلفة الإصلاح من الطرف الثاني.

البند الثامن عشر

بما أن الوحدة السكنية (الشقة) محل العقد تقع ضمن عقار يضم عدداً من الوحدات السكنية الأخرى، وحيث إن ملكية الوحدات السكنية التي في العقار قد تكون موزعة على عدد من الملاك، مما يترتب عليه - حسب القوانين الرسمية - وجود اتحاد ملاك العقار، الذي يكون من مهامه تنسيق القضايا المشتركة بين ملاك العقار التي منها على سبيل المثال: المصاعد والسلالم والمظلات والمواقف والحدائق وأجهزة وأنظمة التكييف والستلايت والانتراكم - إن وجدت في العقار - وغير ذلك من المرافق المشتركة بين ملاك العقار، فقد اتفق الطرفان على قيام الطرف الثاني بمتابعة هذه القضايا والمسائل وتمثيل الطرف الأول في اتحاد ملاك العقار طوال مدة هذا العقد، وذلك لقاء أجر مقطوع عن كامل المدة قدره (٠٠ دينار كويتي) .
ولتحقيق ذلك يفوض الطرف الأول الطرف الثاني بذلك تفويضاً مطلقاً دون

الرجوع على الطرف الأول بأي شيء يتصل أو يتعلق بجانب من جوانب اتحاد ملاك العقار أو اختصاصاته، ويكون الطرف الثاني صاحب الحق باتخاذ جميع ما يلزم لتنفيذ ذلك، على أنه إذا تعلق الأمر بأعمال هدم أو بناء أو تغيير المظهر العام للشقة أو العمارة، فإنه يجب على الطرف الثاني الرجوع للطرف الأول وأخذ موافقته الكتابية على هذا العمل. على أن يتم إثبات هذا التفويض بموجب وكالة خاصة حسب الملحق المرفق بهذا العقد.

البند التاسع عشر

كل ما لم يرد في هذا العقد يخضع للقوانين والأعراف النافذة في دولة الكويت، بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للطرف الأول، وأي نزاع ينشأ عن تنفيذ هذا العقد أو في أي من بنوده يكون النظر فيه من اختصاص محاكم دولة الكويت على مختلف درجاتها.

البند العشرون

يقر الطرفان الأول والثاني بأن عنوانيهما الواردين بصدر هذا العقد يعتبران محلاً مختاراً لهما تصح فيهما جميع الإعلانات الإخطارات والمراسلات، ويتعهد كل طرف بإخطار الطرف الآخر في حالة أي تغيير يطرأ على عنوانه فور حدوثه. كما يفوض الطرف الثاني (الطرف الأول) في مراجعة الهيئة العامة للمعلومات المدنية لاستخراج بيانات العناوين المستحدثة أو أي بيان يتعلق به.

البند الحادي والعشرين

يقر الطرف الثاني باطلاعه على جميع بنود العقد، وموافقته عليها والتزامه بما جاء فيها.

البند الثاني والعشرين

تحرر هذا العقد من نسختين أصليتين، وقع عليهما الطرفان للعمل بمقتضاها.

الطرف الثاني

الطرف الأول

توكيل خاص

أنا الموقع أدناه /
قد وكلت السيد /
مستأجر الشقة رقم ()
وذلك في تمثيل شركة في اتحاد ملاك العقار رقم ()
الكائن في..... ، تمثيلا كاملا في كل ما يتعلق بهذا الاتحاد من
حضور اجتماعات وإبداء الرأي والتصويت والتوقيع وعلى وجه العموم كل ما يتعلق
باتحاد الملاك المذكور، على انه إذا تعلق الأمر بأعمال هدم أو بناء أو تغيير المظهر
العام للشقة أو العمارة، فإنه يجب على الطرف الثاني الرجوع للطرف الأول وأخذ
موافقته الكتابية على هذا العمل.

وكذلك له الحق في تمثيل الشركة والحضور نيابة عنها في القضايا التي ترفع
منها أو عليها بشأن اتحاد الملاك ، سواء من أحد أعضاء الاتحاد أو من الغير،
وسواء كانت مرفوعة من أو على كل أو بعض أعضاء الاتحاد، والحضور نيابة عن
الشركة أمام جميع الجهات الحكومية وغير الحكومية في أي شأن أو نزاع أو أي
إجراء آخر بخصوص اتحاد ملاك العقار المذكور عاليه .

على أن تظل هذه الوكالة سارية المفعول طالما التزم الوكيل بشروط وأحكام عقد
الإيجار المنتهي بالتملك المؤرخ في / / ، المحرر بينه وبين شركة
أعيان للإجارة والاستثمار، وقد وافق الطرفان على أن يتقاضى الوكيل عن ذلك
اجر مقطوع قدره د.ك.

أقر الوكيل بتسلمه من الموكل قبل التوقيع على هذا العقد. وبما ذكر تحرر هذا
التوكيل ووقع من طرفيه .

الموكل
شركة

الوكيل

عقد تأجير معدات

إنه في اليوم: الموافق

حرر هذا العقد بين كل من :

أولاً: السادة/ شركة

ومقرها :

ويمثلها في هذا العقد السيد /

(طرف أول - مؤجر)

ثانياً: السادة /

ومقرها الرئيسي بدولة الكويت كائن في منطقة.....

ويمثلها في هذا العقد السيد /، بصفته.

ورقم بطاقته المدني: (طرف ثان - مستأجر)

قد أقر الطرفان بأهليتهما للتصرف قانوناً، وعليه اتفقا وتراضيا على ما يلي:

تمهيد

حيث إن الطرف الثاني يرغب في استئجار المعدات الموصوفة في ()،
وبما إن الطرف الأول لديه المعدات الثقيلة والمتوسطة والخفيفة بالموصفات التي
يحتاج إليها الطرف الثاني، وحيث إن الطرف الثاني قد عرض على الطرف الأول
أن يستأجر منه ما يحتاج إليه من المعدات والآليات، وقد وافق الطرف الأول على
ذلك، فقد تلاققت إرادة الطرفين واتفقا على إبرام هذا العقد بالشروط والالتزامات
التالية:

أولاً

يعتبر التمهيد السابق وعرض السعر المقدم من الطرف الأول وما تضمنه
من تفاصيل الأجرة اليومية والشهرية جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد وأحد بنوده
المتتممة له.

ثانيا

يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بعدد () معدة، على أن تكون المعدات بحالة ممتازة طوال مدة العقد، حسب البيانات والمواصفات التالية:

- ١-
- ٢-
- سوف تحتسب ساعات العمل وفق قانون العمل الكويتي بعدد (٨) ثمانية ساعات يوميا، وأيام العمل (٦) ستة أيام في الأسبوع ماعدا يوم (الجمعة والعطل الرسمية)، وأية ساعات إضافية ستحتسب بالاتفاق بين الطرفين.
- هذا ويقر الطرف الثاني بأن جميع المعدات سالفة الذكر مملوكة بالكامل للطرف الأول ولا يحق للطرف الثاني التصرف فيها بأي نوع من التصرفات غير المنصوص عليها في هذا العقد كتأجيرها للغير أو تشغيلها في مواقع عمل غير المواقع التي اتفق مع الطرف الأول على تشغيلها فيها.

ثالثا

يلتزم الطرف الأول بإصلاح أية أعطال تطرأ على المعدات والآليات المذكورة خلال ٤٢ ساعة من وقت علمه بها، وفي حال عدم تمكن الطرف الأول من القيام بعملية الإصلاح في المدة المشار إليها يتعهد بتوفير بديل لها بالمواصفات نفسها. وإذا لم يراع الطرف الأول ذلك يتم خصم أجرة المعدة المعطلة من مستحقاته لدى الطرف الثاني عن فترة العطل أو عدم توفيره البديل بالمواصفات المتفق عليها.

رابعا

اتفق الطرفان على أن تكاليف صيانة المعدات والآليات ستقع على عاتق الطرف الأول، بما في ذلك قطع الغيار اللازمة لها وتبديل الإطارات التالفة اللازمة لتشغيلها.

خامسا

يتحمل الطرف الأول أجور السائقين وجميع حقوقهم العمالية ويلتزم بتوفير البديل لأي سائق يتغيب عن العمل أو يطلب الطرف الثاني منه تغييره، كما يلتزم

الطرف الأول بإجراء التأمين الشامل على المعدات المؤجرة لتغطية جميع المخاطر والمسئولية المدنية عن الحوادث، ذلك أن الطرف الثاني غير مسئول عن تعويض أية مخاطر أو خسارة أو تلف قد يحدث للمعدات والآليات المستأجرة من الطرف الأول إلا في حالة تعديه أو تقصيره أو تسببه المباشر في ذلك، وفي هذه الحالة يلتزم بتعويض الطرف الأول عن الأضرار الفعلية التي تلحق به من جراء ذلك .

سادسا

اتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد هي () شهرا، تبدأ بتاريخ / / وتنتهي بتاريخ / / ، وتكون الأجرة الشهرية مبلغا قدره (د.ك) يدفع في نهاية كل شهر، وإذا رغب الطرف الثاني في إنهاء العقد قبل الأيام الأربعة عشر (٤١) الأولى من الشهر الأخير من المدة المتفق عليها، ووافق الطرف الأول على ذلك فلن يستحق الطرف الأول من أجرة الشهر الأخير إلا بمقدار ما مضى من أيام وذلك على أساس حساب الأجرة اليومية.

سابعا

اتفق الطرفان على أن الأجرة المتفق عليها المذكورة في البند "سادسا" من هذا العقد لا تشمل تكاليف نقل المعدة وإيصالها إلى الموقع الخاص بالطرف الثاني. وفي حال رغبة الطرف الثاني في تكليف الطرف الأول بنقل المعدة إلى موقع الطرف الثاني، يقوم الطرف الأول بالاتفاق مع الجهة الناقلة وتحمل تكاليف ذلك على عاتق الطرف الثاني.

ثامنا

اتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة ما لم يخطر أي من الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة بشهر على الأقل، وذلك دون الإخلال بما ورد في المادة "سادسا" من هذا العقد.

تاسعا

يلتزم الطرف الثاني بدفع مستحقات الطرف الأول خلال (٥١) يوماً من تاريخ تقديم الفاتورة معتمدة من الموظف المختص بذلك لدى الطرف الثاني، على أن يكون

تقديم الفاتورة مع نهاية كل شهر ميلادي، وقد اتفق الطرفان على أحقية الطرف الأول في فسخ العقد في حالة تعثر الطرف الثاني أو تأخره عن سداد مستحقات الطرف الأول لديه لمدة تجاوز شهراً من تاريخ تقديم الفاتورة إليه من الطرف الأول ولم يتسنى للطرف الأول تحصيل المبالغ المتراكمة لدى الطرف الثاني بطرق أخرى، ويفوض الطرف الثاني الطرف الأول عند فسخ العقد باستعادة المأجور بواسطة موظفيه أو بواسطة الآخرين في أي مكان يوجد فيه، متى شاء دون إنذار ودون العودة إلى المستأجر أو إلى المحكمة أو إلى الشرطة، بأي وسيلة يراها مناسبة.

عاشرا

اتفق الطرفان على أن يعتد قانونا بالتعليمات المكتوبة والكتب المتبادلة بينهما في الإثبات، لاسيما عند رجوع أي طرف منهما على الطرف الآخر بأية مطالبات نتيجة لتنفيذ العقد، ويقران بأن عناوينهما المدونة بصدر هذا العقد هي المعتبرة في تلقي الأوراق والكتب والإعلانات القضائية عليها، وبموجب هذا يتعهد كل طرف منهما بإخطار الطرف الآخر بتغير عنوانه حال حدوث ذلك.

حادي عشر

يخضع هذا العقد في تفسيره وتأويله وتنفيذه إلى القوانين المعمول بها في دولة الكويت، وقد اتفق الطرفان على أن يحل أي نزاع قد يثار بينهما حوله بالطرق الودية أو عن طريق التحكيم الاتفاقي، فإن تعذر ذلك يلجأ إلى القضاء المختص للفصل فيه بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

ثاني عشر

بما ذكر تحرر هذا العقد وتلي أمام طرفيه فوافقا عليه وأقرراه ووقعاه من نسختين، تسلم كل طرف واحدة منهما للعمل بموجبها.

الطرف الثاني

الطرف الأول

عقد إيجار

إنه في يوم / / الموافق / / حرر هذا العقد بين كلاً من:
أولاً: شركة

ويمثلها في هذا العقد السيد/.....

وعنوانها/ الكويت

تلفون: صندوق بريد الصفاة
الكويت. (طرف أول/مؤجر)

ثانياً: شركة.

ويمثلها السيد/..... الجنسية:.....

العنوان: - دور(٣). (طرف ثان/مستأجر)

تمهيد

حيث إن الطرف الثاني رغب في أن يستأجر من الطرف الأول القابل لذلك
(دكان) رقم: في العقار رقم:..... الكائن في:.....
ومواصفاته:..... قطعة رقم:..... قسيمة رقم:
شارع:..... ، ووافق الطرف الأول على تأجير الطرف الثاني العقار
المذكور بموجب الشروط والأحكام التي سترد في هذا العقد، وإذ تلاقى إرادة
الطرفين، فقد اتفقا وتراضيا على إبرام هذا العقد بينهما بالشروط التالية:

١. يقر المستأجر بأنه قام بمعاينة المكان المستأجر بنفسه، المعاينة التامة النافية
للجهالة شرعاً وقانوناً، ووجده على أحسن حال مستوفياً لجميع لوائمه
وصالحاً للانتفاع به في الغرض الذي أجر من أجله ، ويتعهد بأن يراعيه وأن
لا يحدث فيه أي تغيير أو هدم أو بناء إلا بعد الحصول على موافقة خطية من
المؤجر.

٢. اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية الشهرية للمكان المؤجر - / د.ك، تدفع مقدماً كل ثلاثة أشهر للمؤجر أو من ينوب عنه بموجب إيصال يحصل عليه المستأجر من المؤجر.
٣. مدة هذا العقد سنتان ملزمة للطرفين تبدأ من / / ٢٠٠ وتنتهي في / / ٢٠٠ ويلتزم الطرف الأول بتجديد العقد لمدة ثلاث سنوات إضافية بعد انتهائه إذا رغب الطرف الثاني بذلك، ويلتزم المستأجر عند انتهاء العقد بالإخلاء وتسليم العين المؤجرة والمفاتيح بالحالة التي كانت عليها عند بدء الإيجار مع إصلاح ما يكون قد لحق بها من ضرر على حسابه الخاص إذا كان ناشئاً عن سوء الاستعمال.
٤. إذا رغب الطرف الثاني بتجديد العقد بعد انتهاء مدته الأصلية والمجددة أو رغب في إخلاء العين المؤجرة فإنه يلتزم بإخطار الطرف الأول برغبته في التجديد من خلال كتاب خطي موجه للطرف الأول قبل ستة شهور على الأقل من تاريخ الانتهاء، ويتفق الطرفان في حينه على مقدار المدة الجديدة والأجرة في حال التجديد.
٥. تم استئجار المكان لاستعماله كسوق مركزي ولا يحق للمستأجر تغيير الاستعمال لأي غرض آخر إلا بعد أخذ موافقة المؤجر الخطية.
٦. للطرف الثاني الحق في تأجير العقار من الباطن دون الرجوع للطرف الأول وفي هذه الحالة ليس للطرف الأول الرجوع على (المستأجر من الباطن) بأي حقوق مادية كانت أم عينية.
٧. يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر كتابياً عند حدوث أي خلل بالعين المؤجرة فور حدوثه، وإذا كان هذا الخلل ناتجاً عن سوء تصرف أو إهمال المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة فعليه القيام بالترميمات والإصلاحات اللازمة على نفقته.
٨. ليس للمستأجر الحق في إحداث أي تغيير في معالم العين المؤجرة كأن يفتح نافذة أو يقيم جداراً، إلا بموافقة المؤجر الخطية على ذلك.
٩. أجرة الحارس وإنارة المداخل والسلالم واستهلاك الماء والكهرباء والمساعد ووسائل الإطفاء والتكييف المركزي داخل العين المؤجرة الخاصة بها تقع على عاتق المؤجر.
١٠. لا يجوز للمستأجر أن يتخذ من العين المؤجرة مستودعاً للمواد الملتهبة أو تلك

المضرة بالصحة والتي من شأنها تهديد العين المؤجرة وهو مسئول قبل المؤجر عن كل حريق يحدث نتيجة إهماله أو تعديه .

١١. لا يحق للمستأجر اعتبار المؤجر مسئولاً عن تعدي الغير مما لا دخل له فيه وله أن يرجع على المتعدي باسمه وتحت مسؤوليته، كما يتعهد المستأجر بمراعاة علاقة حسن الجوار واحترام الشعائر والأحكام والعادات الإسلامية ويكون مسئولاً عن تصرفات تابعيه ومن يكون من العاملين معه .

١٢. للمؤجر أو من يمثله الحق في دخول العين المؤجرة لإجراء الكشف عليها في أي وقت، وذلك بعد استئذان المستأجر وليس للأخير الحق في الرفض خصوصاً إذا كان هناك حاجة ماسة تستدعي ذلك الكشف، كما يتوجب على المستأجر تسهيل مهمة المكلفين بصيانة العين المؤجرة بما يكفل سلامتها، وفي حالة رفضه يحق للمؤجر الاستعانة بالسلطات المختصة ويتحمل المستأجر جميع الأضرار الفعلية التي قد تلحق بالعين نتيجة امتناعه .

١٣. لا يجوز للمستأجر أن يترك أو يغلق العين المؤجرة لمدة تزيد عن المدة المسد عنها القيمة الإيجارية مقدماً ، وللمؤجر في حالة غياب المستأجر بعيداً عن العين المؤجرة التي لم يسدد عنها القيمة الإيجارية لمدة تزيد عن شهرين أن يستأذن المحكمة في فتح العقار وإخلائه مما قد يوجد به، وله - بإذن المحكمة - بيع المنقولات التي قد توجد بالعين المؤجرة وخصم المصاريف وما استحق له من إيجارات من قيمتها دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار .

١٤. إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر فإن الإيجار ينفذ في حق المالك الجديد للعين ولو لم يكن له تاريخ سابق على التصرف الذي نقل الملكية وتستمر أحكام العقد من حيث آثاره والمدة اللازمة لتعديل الأجرة من وقت علمه بانتقال الملكية .

١٥. إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أحكام القانون وبصفة خاصة في حالة التأخير في سداد القيمة الإيجارية أو جزء منها بعد إنذاره وانقضاء مدة الإنذار دون دفع، يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه عديم الأثر قانونياً، دون قيد أو شرط أو تنبيه ودون اتخاذ أي إجراء واستصدار حكم، ولا يمنع ذلك المؤجر من اقتضاء حقوقه المترصدة بذمة المستأجر وما يكون مستحقاً للمؤجر من تعويضات أخرى الجابرة للضرر الفعلي الذي تعرض له من تصرفات المستأجر .

١٦. يقر المستأجر بأنه يتخذ المكان المؤجر موطناً مختاراً له وكل إعلان يرسل إليه

فيه تعتبر قانونياً، تترتب عليه كافة الآثار القانونية.

١٧. يتعهد الطرف الثاني (المستأجر) بدفع الإيجار في المكان الذي يحدده الطرف (الأول المُوَجَّر).

١٨. كل ما لم يرد ذكره في هذا العقد يخضع لأحكام القوانين السارية بدولة الكويت ومن اختصاص المحاكم الكويتية، بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

١٩. حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة منهما للعمل بموجبها.

الطرف الثاني

الطرف الأول

عقد إجارة تشغيلي

إنه في يوم () الموافق (/ /) . تم الاتفاق بين كل من
السادة :

(١) شركة

طرف أول (مؤجر)

(٢) السيد /

طرف ثان (مستأجر)

رقم البطاقة المدنية ()

■ العنوان : - منطقة السكن ()

- قطعة () شارع () جادة ()

- منزل رقم ()

(٣) السيد /

طرف ثالث (ضامن متضامن)

رقم البطاقة المدنية ()

■ العنوان : - منطقة السكن ()

- قطعة () شارع () جادة ()

- منزل رقم ()

تمهيد

لما كان المؤجر يتعامل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لنظامه الأساسي، وكان المستأجر بكفالة الضامن التضامنية قد أبدى رغبته في أن يستأجر منه المأجور المملوك له الميينة أوصافه في الملحق رقم (١) المرفق الذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وبعد إقرار أطراف العقد بأهليتهم القانونية للتعاقد، فقد اتفقوا على إبرام هذا العقد فيما بينهم بالشروط التالية:-

أولاً :

يعتبر التمهيد السابق والملاحق المرفقة بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه .

ثانياً : قيمة ومدة العقد الإيجارى

مدة هذا العقد () شهراً تبدأ من تاريخ التوقيع عليه، وتسلم المستأجر إذن التسليم المعتاد، والأجرة الإجمالية عن كامل مدة العقد قدرها () دينار (فقط لا غير) يتم سدادها حسب التفصيل التالي:-

■ يدفع المستأجر مبلغاً قدره (.....) ديناراً، (فقط..... لا غير)، يمثل أجرة الشهر الأول من مدة العقد، ويحسم من الأجرة الإجمالية.

■ يقسط مبلغ قدره (.....) على أقساط شهرية متتالية، وقيمة القسط (.....) يدفع في أول كل شهر لعدد (.....) قسطاً ابتداءً من تاريخ (/ /) وإلى تاريخ (/ /) .

علماً بأن الأجرة الإجمالية المتفق عليها أعلاه تقابل استخدام المأجور بما لا يزيد عدد الكيلومترات في السنة الواحدة عن (.....) كيلو متر، فإن زاد عن ذلك فيلتزم المستأجر والضامن بسداد مبلغ قدره (.....) عن الكيلو متر الواحد، فضلاً عن أية مطالبات أخرى تكون ناتجة عن هذا العقد ومستحقة على المستأجر .

ثالثاً / المعاينة والاستعمال ومسئولية المستأجر عن المأجور:

يقر المستأجر بأنه عاين المأجور معاينة نافية لكل جهالة وتسلمه بحالة جيدة وصالحة للغرض من الإيجار، ويكون المستأجر مسئولاً مسؤلاً قانونية كاملة عن استعماله بما يتفق مع طبيعته طبقاً للتعليمات الخاصة به الصادرة من مصنعه أو وكيل بيعه، كما يتعهد بأن لا يسمح لغير الفنيين أو المؤهلين باستعماله أو تشغيله. ويتعهد ألا يعمل أو يسمح بعمل أي مما شأنه أن يؤدي إلى تعريض المأجور للخطر أو التلف أو الضياع أو إزعاج الآخرين أو مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية أو الأعراف والتقاليد أو مخالفة الأنظمة واللوائح والقوانين ذات العلاقة المعمول بها في دولة الكويت. وفي حالة حدوث أي مخالفة مما ذكر يكون المستأجر وحده هو المسئول مسؤلية مباشرة وكاملة، ويحق للمؤجر الرجوع عليه بالتعويض عن أية أضرار تلحق به من جراء ذلك.

رابعاً / التصرف بالعين :

لا يحق للمستأجر تغيير صفة المأجور أو بيعه أو التنازل عنه أو إخراجه خارج الكويت إلا بموافقة المؤجر الخطية على ذلك. وللمؤجر في هذه الحالات أن يطلب من المستأجر الضمانات والشروط المناسبة بما فيها الأجرة الإضافية خلال مدة السفر بالمأجور.

خامساً / أثر الإخلال بالتزامات المستأجر:

١- لا يحق للمستأجر أن يتمتع أو يتأخر عن الوفاء بالأجرة في مواعيد استحقاقها، فإن تأخر عن دفع الأجرة أو أي جزء منها في موعد استحقاقها، أو أخل بأي شرط من شروط هذا العقد أو أشهر إفلاسه أو صدر حكم أو قرار بتصفيته أو توفي، كان من حق المؤجر اتخاذ كل أو بعض ما يلي:

أ. أن يعتبر هذا العقد مفسوخاً دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أية إجراءات قضائية.

ب. أن يلزم المستأجر أو الضامن بتسليم المأجور فوراً للمؤجر وفقاً للتفويض الوارد في البند الثاني عشر، وللمؤجر الرجوع عليهما بجميع الأضرار التي لحقت بالمأجور، وإذا امتنع عن التسليم بعد الإخطار بذلك، فللمؤجر الحق في اعتبار ذلك دليلاً على أن حيازته للمأجور بقصد الاستيلاء عليه مما يعد خيانة للأمانة وفقاً للقانون، وأن يده غاصبة له بما يستوجب مساءلته قانوناً عن ذلك.

ج. المطالبة بأجرة باقي مدة العقد دفعة واحدة.

د. إلزام المستأجر بدفع قيمة أية أضرار فعلية لحقت بالمأجور نتيجة إهماله أو سوء استخدامه.

وذلك ما لم يقر طرف آخر - مليء ذو ذمة مالية جيدة يقبله المؤجر - بالاستمرار في الالتزامات التي على المستأجر حتى نهاية العقد.

٢- في حالة هلاك أو ضياع أو تلف المأجور جزئياً أو كلياً فإن المؤجر وحده يستحق كامل مبلغ التأمين، فإن نقص مبلغ التأمين عما لحق بالمؤجر من خسارة ناتجة عن إهمال أو تقصير أو تعدد من المستأجر، يحق للمؤجر مطالبة المستأجر والضامن بتعويضه عن الفارق بين مقدار الخسارة ومبلغ التأمين.

سادسا / الفحص الفني والصيانة الدورية؛

يتعهد المستأجر بتقديم المأجور للمعاينة والفحص الفني الدوري ولمواعيد تجديد التراخيص، ويتحمل أية غرامات بسبب تأخيره في تسليم المأجور في الموعد المحدد. ويتعهد بالالتزام بمواعيد الصيانة الدورية المحددة في كتيب الصيانة الخاص بالمأجور، وفي حالة عدم الالتزام تحمل عليه أعمال الصيانة والإصلاحات والتكاليف للمأجور.

سابعا / الصيانة والمخالفات القانونية؛

١. إذا زادت مدة إصلاح أو صيانة المأجور عن ٨٤ ساعة، ولم يكن المستأجر هو المتسبب في أعمال الإصلاح أو الصيانة، فإن المؤجر يتعهد بتوفير سيارة بديلة للمستأجر يحددها المؤجر.
٢. يكون المستأجر ملزماً دون قيد أو شرط وبمجرد إخطاره بدفع قيمة جميع ما يقع على المأجور أثناء فترة العقد من مخالفات قانونية من جميع وزارات الدولة والهيئات وأية مطالبات خارج وداخل دولة الكويت وإن ظهرت تلك المطالبات بعد انتهاء مدة العقد.

ثامنا / الحوادث وتبعات التأمين؛

للمؤجر أن يؤمن على المأجور على نفقته، و في هذه الحالة يقر المستأجر والضامن باطلاعهما على تفاصيل بوليصة التأمين، وفي حالة هلاك المأجور كلياً أو جزئياً أو ضياعه أو تلفه، فعلى المستأجر أن يخبر المؤجر فوراً بكل حادث يرتب له حقوقاً قبل شركة التأمين، ولا يجوز له إن يعمل أية تسوية مع شركة التأمين أو أن يجري أية إصلاحات على المأجور دون موافقة المؤجر الكتابية المسبقة.

تاسعا / نقل ملكية المأجور أثناء مدة العقد ؛

يجوز للمؤجر أن يبيع أو أن ينقل ملكية المأجور أو أن يحول كل أو جزء من مصالحه في هذا العقد للغير، وذلك دون حاجة للحصول على موافقة المستأجر، وفي حالة بيع المؤجر المأجور أثناء مدة العقد، يتعهد المستأجر بسداد الأجرة للمشتري الجديد اعتباراً من تاريخ إخطاره، وتنتقل جميع الحقوق والالتزامات للمشتري الجديد، كما يوافق المستأجر - في حالة تأخره عن سداد الأجرة

للمشتري - على أن يقوم المؤجر بسدادها والرجوع عليه بما وفاه للمشتري، مع أحقية المشتري في فسخ العقد واسترداد المأجور.

عاشرا / المقاصة في المستحقات :

في حالة وجود مستحقات مالية للمستأجر في ذمة المؤجر نتيجة كفالات أو تعاملات أخرى خارج نطاق هذا العقد يحق للمؤجر إجراء مقاصة بين ما قد يكون للمستأجر من ديون على المؤجر، وما للمؤجر من مستحقات مترتبة بموجب هذا العقد في ذمة المستأجر دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر.

حادي عشر / فسخ العقد :

١. عقد الإيجار عقد ملزم للطرفين، فلا يحق للمستأجر رد المأجور وإنهاء هذا العقد قبل مدته وقبل الوفاء بكامل التزاماته قبل المؤجر. وإذا أبدى المستأجر رغبته في شراء المأجور قبل نهاية مدة العقد، فللمؤجر الخيار بالموافقة أو الرفض.

٢. إذا قدر المؤجر خلال قيامه بمعاينة المأجور إهمال المستأجر لصيانته أو سوء استخدامه له فللمؤجر إخطاره ومنحه مهلة قدرها ثلاثة أيام للتقيد بنصوص العقد، وإذا لم يلتزم المستأجر حق للمؤجر فسخ العقد وتطبيق البند خامسا.

ثاني عشر / تفويض باستعادة المأجور :

يفوض المستأجر وبإرادة واعية لا لبس فيها المؤجر (شركة أعيان للإجارة والاستثمار) بأن يستعيد المأجور بواسطة موظفيه أو بواسطة الآخرين، من أي مكان توجد فيه سواء من أمام منزله أو عمله أو من إحدى ممتلكاته أو مصنعه أو من الشارع أو أي مكان آخر، ومتى شاء، دون إنذار ودون العودة إلى المستأجر أو إلى المحكمة أو الشرطة وبأية وسيلة يراها مناسبة سواء كانت بالخلع أو الكسر أو الجبر وما سواها من الوسائل، وذلك عند تخلف المستأجر عن دفع قسطين من أقساط أيجار المأجور، مع احتفاظ المؤجر (الشركة) بحقوقه الأخرى التي يضمنها العقد والقوانين دون أي اعتراض من المستأجر إطلاقاً ودون مسئولية على المؤجر (الشركة)، وخصوصاً فيما يكون موجوداً داخل المأجور من أغراض ونقود وسوى ذلك، إلا ما ينتج عن تقصير أو إهمال أو تعد من المؤجر (الشركة)، وبذلك يتنازل المستأجر عن جميع حقوقه مبرئاً ذمة المؤجر (الشركة) من أي حق أو مطلب مهما كان نوعه إطلاقاً فيما يتعلق بالتفويض المذكور وهو تفويض غير قابل

للقض أو الإلغاء لتعلق حق المفوض إليه به .

ثالث عشر / انتهاء العقد :

١ . ينتهي هذا العقد بتاريخ / / ، ويتعين على المستأجر تسليم المأجور فور انتهاء العقد، وعند التأخر في ذلك يلتزم المستأجر بدفع القيمة الايجارية اليومية للمؤجر عن كل يوم تأخير وهي مبلغ (.....) دينار فقط..... لا غير) .

٢ . يجب على المستأجر المحافظة على المأجور، وللمؤجر عند انتهاء العقد الحق بمعاينة المأجور والتأكد من صلاحيته وعدم وجود أضرار أو تلفيات به وتحميل المستأجر تكاليف إعادته لحالته الطبيعية .

رابع عشر / الاختصاص القضائي :

يخضع هذا العقد لأحكام القوانين الكويتية بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية وأحكام النظام الأساسي للشركة ، وتختص المحاكم الكويتية بالنظر في أي نزاع ينشأ في خصوص هذا العقد، وتحمل جميع التكاليف والرسوم القضائية التي تدفعها أو تحددها الشركة في سبيل تحصيل حقها من المستأجر والضامن وتضاف على قيمة العقد الايجاري المتبقي ، كما تعد العناوين المذكورة بصدر هذا العقد للأطراف الثلاثة موطناً مختاراً لكل منهم حتى نهاية العقد وجزءاً لا يتجزأ منه، وقد حرر هذا العقد وملحقاته من ثلاث نسخ أصلية وقع عليها الأطراف الثلاثة للعمل بمقتضاها .

الضامن

المستأجر

المؤجر

عقد تأجير تشغيلي ملحق (١)

إقرار تسلم العين مع أوصافها وضوابط الصيانة والضمان حسب تعليمات الشركة

أقر أنا / الموقع أدناه بأنني قد تسلمت من السادة /
العين المبينة أوصافها أدناه بعد أن عايتها المعاينة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً، ولا
يحق لي بعد المعاينة مطالبة شركة بإصلاحات أو إضافات في
العين المؤجرة حيث إنني قد قبلتها بالحالة التي هي عليها قبولاً تاماً لا رجعة فيه .
أ (أوصاف المأجور:

النوع:	الشكل:	رقم المحرك:	رقم الهيكل:
سنة الصنع:	اللون:	رقم اللوحة:	رقم العداد:

تعليمات وضوابط الضمان والصيانة الدورية

إن السيارة مكفولة على حساب المؤجر سواء بكفالة الوكيل المعتمد (المصنع) أو
بكفالة عقد تمديد الكفالة (الضمان) المبرم مع الشركة المعتمدة لدى المؤجر، على
أن يلتزم المستأجر بتعليمات كتيب الكفالة والضمان الصادر من الوكيل (المصنع)
وشروط وثيقة تمديد الكفالة.

■ يلتزم المستأجر بإبلاغ المؤجر رسمياً في حالة حدوث أي عطل للمأجور
وإذا ثبت إن هذه الأعطال ناتجة عن عدم الالتزام بجدول وكتيب الصيانة
أو إصلاحها خارج وكالتها، فسيتم إعادة إصلاحها بمعرفة المؤجر ويلتزم
المستأجر بدفعها كاملة دون منازعة كما يتحمل التبعات الناتجة عن إسقاط
كفالة الوكيل أو الشركة الممددة للكفالة.

تبعات الحوادث (والتأمين) وتحمل الصيانة

يلتزم المؤجر بإجراء التغطية التأمينية (عمل التأمين الشامل) ضد جميع
الحوادث.

(١) يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر نسخة من شروط وثيقة التأمين الشامل الخاصة
بالمأجور ويقر (المستأجر) بعلمه بكل ما جاء بها من شروط وأحكام.

(٢) يلتزم المستأجر في مدة أقصاها ٤٨ ساعة من تاريخ الحادث بإحضار تقرير

الشرطة وإبلاغ المؤجر بذلك ويقوم المؤجر بسحب المأجور إلى وكالته أو أي كراج يحدده المؤجر.

(٣) يلتزم المستأجر بكافة التعليمات والقوانين المنظمة للسير حسب قانون المرور واللوائح المعدلة لها داخل وخارج دولة الكويت وفي حالة الإخلال بأي من هذه التعليمات والقوانين، يقوم المؤجر بالرجوع على المستأجر بأي تعويضات نتيجة لعدم الالتزام بذلك.

ثانياً: تحمل تكاليف الصيانة الدورية

يقر كل من الطرفين الأول والثاني (المستأجر) بتحملهما تكاليف الصيانة الدورية للعين المؤجرة وفق ما هو موضح في الجدول أدناه

مسئوليات المؤجر أعيان

١. تبديل زيت الماكينة مع الفلتر كلما قطعت السيارة مسافة (٥٠٠٠ كم).
٢. فحص أنظمة الاحتراق والوقود كلما قطعت السيارة مسافة (٢٠٠٠٠ كم) وتبديل القطع اللازمة (وعمل تصفية) إذا لزم الأمر.
٣. تبديل زيت ناقل الحركة الأوتوماتيكي مع الفلتر كلما قطعت السيارة مسافة (٢٥٠٠٠ كم).
٤. فحص كوابح الإطارات الأربع كلما قطعت السيارة مسافة (٢٠٠٠ كم) وتبديل (السفایف وخرط الדיسكات إذا لزم الأمر) مع تشحيم البريكات الأمامية.
٥. تشحيم الكوابح الخلفية كلما قطعت السيارة مسافة (٢٠٠٠٠ كم) وذلك في السيارات ذات الدفع الأمامي.
٦. في السيارات ذات الدفع الخلفي يتم فحص وتبديل زيت (البكاكس) كلما قطعت السيارة مسافة (٥٠٠٠٠ كم).
٧. فحص السيور الخاصة بدورة التبريد والمكيف والدينامو وتبديلها إذا لزم الأمر كلما قطعت السيارة مسافة (٦٠٠٠٠ كم).
٨. فحص سير جنزير الصدر كلما قطعت السيارة مسافة (٦٠٠٠٠ كم) وتبديله وتحمل كل أعمال الصيانة الدورية متضمنة تبديل القطع الناتجة عن الاستهلاكات للمأجور التي لم ترد أعلاه.

عقد عمل

تم إبرام هذا العقد في دولة الكويت يوم الاثنين الموافق ٠/٠/٢٠٠٠ م بين كل من:

١. شركة

ويشار إليها فيما بعد (بالشركة) طرف أول.

٢. السيد/.....

ويشار إليه فيما بعد (بالموظف) طرف ثان.

الرقم المدني:.....

حيث إن الموظف قام بتعبئة طلب عمل لدى الشركة، وحيث إن الموظف يقر بأن البيانات التي أدرجها في هذا الطلب والمستندات المرفقة صحيحة ومطابقة للواقع.

وحيث إن الشركة قد قبلت أن يعمل الموظف لديها بناءً على المعلومات والمستندات سالفة الذكر، وذلك في الوظيفة المبينة أدناه، لهذا فقد انعقدت إرادة الطرفين على إبرام هذا العقد للعمل وفق الشروط والبنود التالية:

١. يعتبر التمهيد المتقدم جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

٢. يعين الطرف الأول الطرف الثاني بوظيفة (.....) ويتقاضى راتباً شهرياً وفقاً لما يلي:

الراتب الاساسي: (..... د.ك) ديناراً كويتياً لا غير.

٣. تاريخ بدء العمل:/...../٢٠٠٤م

يبدأ تنفيذ هذا العقد وتسلم العمل من قبل الموظف اعتباراً من تاريخ/...../٢٠٠٤م وفي حالة عدم حضور الموظف لتسليم العمل في التاريخ المذكور يكون للشركة الحق في اعتبار هذا العقد لاغياً وكان لم يكن، دون أن تترتب للموظف حقوق قبل الشركة من أي نوع.

٤. إجراءات الإقامة واللياقة الصحية:

يخضع التعيين في حصول الشركة على التصاريح اللازمة للإقامة والعمل من الجهات الرسمية، وكذلك ثبوت اللياقة الصحية من قبل طبيب تختاره الشركة، ويعتبر هذا العقد لاغياً وكأن لم يكن؛ إذا تخلف أي من هذين الشرطين.

٥. فترة التجربة:

يخضع الموظف لفترة تجربة مدتها مائة يوم من تاريخ تسلم العمل، وللشركة الحق في الاستغناء عن خدماته في أي وقت خلال هذه الفترة دون إنذار، مع إعطائه راتبه كاملاً عن المدة التي قضاها في العمل أثناء فترة التجربة.

٦. الإجازة السنوية:

يستحق الموظف إجازة سنوية مدتها (٣٠) يوم مدفوعة الأجر مقدماً عن كل سنة خدمة محسوبة فيها مدة الإجازة السنوية. ولا تمنح الإجازة عن مدة السنة الأولى إلا بعد مضي ستة أشهر على الأقل من تاريخ تسلم عمل وبنسبة الفترة التي عمل فيها. وللشركة الحق في عدم الموافقة على موعد الإجازة ولها حق تعديل مواعيدها وفق متطلبات العمل.

٧. تعهدات عامة:

يلتزم الموظف بتنفيذ الأوامر والتعليمات التي تصدرها الشركة أو بأمرها أي مسئول مخول بذلك، وأن يبذل أفضل الجهود بأية في سبيل النهوض بمصالحها وأن يكرس وقته بالكامل أثناء ساعات الدوام للقيام بأعباء وظيفته وأن يتعهد بالا يعمل بأي وظيفة في جهة أخرى مهما كان نوعها بدون علم الشركة واذن مسبق منها.

٨. السرية:

لا يجوز للموظف تحت أي ظرف كان أو في أي وقت سواء كان خلال عمله بالشركة أو بعد انتهاء هذا الاتفاق أن يبوح بأية معلومات ذات طبيعة

سرية وتستدعي الكتمان مما يتعلق بأعمال أو شئون الشركة لأي شخص أو جهة إلا بإذن من الشركة وموافقتها.

٩. انتهاء العقد دون إنذار:

تحتفظ الشركة بحقوقها في إنهاء خدمات الموظف دون إنذار أو مكافأة وبدون تعويضات في حالة ارتكابه المخالفات المنصوص عليها في لائحة شئون الموظفين أو تلك الواردة في بنود المادة (٥٥) من قانون العمل الكويتي.

١٠. فسخ العقد:

لأي من الطرفين فسخ العقد في أي وقت شريطة أن يعطي الطرف الآخر إعلاناً خطياً برغبته قبل فسخ العقد بثلاثين يوماً على الأقل.

١١. تطبق لائحة شئون الموظفين ولوائح الشركة، وأحكام قانون العمل في كل ما لم يرد به نص في هذا العقد ويقر الموظف بالعلم بلائحة شئون الموظفين عند توقيعه هذا العقد.

١٢. تحرر هذا العقد من نسختين تبادل الطرفان توقيعهما واحتفظ كل منهما بنسخة للعمل بموجبها.

والله ولي التوفيق!!!

الطرف الثاني

الطرف الأول

الاسم:

شركة

التوقيع:

التوقيع:

مصطلحات الإجارة

م	المصطلح	التعريف
١	الإجـارة	● هي تملك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم.
٢	الأجرة	● العوض المالي الذي يدفعه المستأجر للمؤجر في مقابلة المنفعة التي يأخذها منه .
٣	الاستئجار	● طلب الانتفاع بشيء مقابل أجرة معينة .
٤	المستأجر	● الشخص الذي استأجر العين المؤجرة من المالك (المؤجر).
٥	العين المؤجرة	● ما يقع عليه العقد في الإجارة كالسيارة والمنزل .
٦	الأجير	● من يستأجر لعمل معين لمدة معينة فيستحق الأجرة بتسليم نفسه للعمل لمدة العقد، لأن منافعه صارت مستحقة لمن استأجره .
٧	الأجير الخاص	● هو الذي يرد عقد إجارته واستجاره على منافعه كاملة، ويستحق الأجر بتسليم نفسه مدة عقد الإجارة، وليس له أن يعمل لغير المستأجر له .
٨	الأجير المشترك	● هو الذي يرد عقد إجارته واستجاره على عمل مخصوص منه، يعلم ببيان محله - كالصباغ- فالمعقود عليه هو العمل واستحقاقه الأجر يكون بالعمل، وله أن يعمل للعامة أي لغير المستأجر .
٩	أجر المثل	● الأجرة التي يقدرها أهل الخبرة .
١٠	الإجارة المضافة للمستقبل	● الإجارة التي تبدأ مدتها ويسري عقدها اعتباراً من وقت معين في المستقبل، مثل أن يستأجر شخص داراً بثمن محدد، لمدة محددة، اعتباراً من الشهر القادم .
١١	الإجارة الموصوفة في الذمة	● هي الإجارة الواردة على منفعة موصوفة بصفات يتفق عليها مع التزامها في الذمة ، كسيارة أو سفينة غير معينة لكنها موصوفة وصفاً دقيقاً يمنع التنازع.
١٢	الإجارة المنتهية بالتمليك	● هي إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها .

م	المصطلح	التعريف
١٣	العقد	• ارتباط الإيجاب بالقبول على وجه ملزم .
١٤	العيب	• هو ما يكون سبباً لفوات المنافع المقصودة بالكلية .
١٥	الوعد	• هو الإخبار عن فعل المرء أمراً في المستقبل .
١٦	الشرط	• إلزام الشيء والتزامه في البيع ونحوه من المعاملات .
١٧	الفسخ	• رفع العقد الحقيقي أو الحكمي على وصف كان قبله بلا زيادة أو نقصان .
١٨	خيار الشرط	• ما يثبت - بالاشتراط - لأحد المتعاقدين من الاختيار بين الإمضاء والفسخ .
١٩	الإقالة	• رفع العقد والغاء حكمه وآثاره باتفاق الطرفين .
٢٠	الثمن	• ما يكون بدلاً للمبيع ويتعين في الذمة، ويتفق عليه الطرفان.
٢١	العربون	• ما يعجله المشتري من الثمن على أن يحتسب منه إن مضى البيع، والا استحق للبائع .
٢٢	الجهالة	• عيب يعتري أحد شروط الصحة في عقود المعاوضات .
٢٣	الوكالة	• إقامة الإنسان غيره مقام نفسه في تصرف معلوم .
٢٤	الإيجار	• ما ورد في رقم (٢) .
٢٥	المأجور	• ما ورد في رقم (٥) .
٢٦	المؤجر	• الشخص الذي أجر العين للمستأجر بموجب اتفاق بينهما.
٢٧	الإجارة التشغيلية	• هي الإجارة التي لا يسبقها وعد بالتملك .
٢٨	الإجارة المعينة	• الإجارة التي يكون محلها أصلاً محدداً موجوداً عند عقد الإجارة كعقار معين .

م	المصطلح	التعريف
٢٩	هلاك كلي	• ما تصبح معه العين غير قابلة للانتفاع بها كأنهدام الدار.
٣٠	هلاك جزئي	• ما تصبح معه منفعة العين ناقصة غير كاملة كحصول تلف في سقف الدار أو أحد جدرانها .
٣١	الخلو	• له عدة صور، وغالباً هو ما يدفع من قبل أحد أطراف عقد الإجارة أثناء مدته لتنازله عن حقه في استمرار العقد، أو هو ما يدفعه المستأجر للمؤجر عند بدء العقد بغرض الموافقة على إبرام العقد .
٣٢	الصيانة الطارئة	• تتعلق بكل ما يتوقف عليه بقاء وصلاح العين لاستيفاء المنفعة منها، ولا يعرف وقت احتياج الأصل وتكلفتها بشكل منضبط كأعطال المحرك والجير بالنسبة للسيارات .
٣٣	الصيانة الدورية	• هي التي تحتاج إليها العين المؤجرة نتيجة استعمالها استعمالاً عادياً، وتكون هذه الصيانة في أوقات محددة، ولها نفقات معلومة ومنضبطة كتبديل الزيوت والفلاتر بالنسبة للسيارات .
٣٤	المنفعة	• الفائدة التي تحصل باستعمال العين .
٣٥	الإجارة من الباطن	• قيام المستأجر بتأجير العين التي استأجرها لمستأجر ثان
٣٦	الهبة	• تملك المال بلا عوض في الحال .
٣٧	السعر	• الثمن المقدر للسلعة .
٣٨	القيمة	• ما قوم به الشيء بمنزلة المعيار من غير زيادة ولا نقصان.
٣٩	القسط الإيجاري	• جزء من الأجرة الإجمالية يدفعه المستأجر للمؤجر في مواعيد محددة كالأجرة الشهرية .

فهرس

٥ مقدمة
٧ ملخص في أحكام الإجارة
٢٣ فتاوى الإجارة
١٣٩ دليل الضوابط الشرعية لعمليات الإجارة
١٥٧ نماذج من عقود الإجارة
٢٠٣ مصطلحات الإجارة