

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

# عقد اجاره در بانکداری اسلامی

۵ / محرم الحرام / ۱۴۴۴ هـ ق

۱۲ / اسد / ۱۴۰۱ هـ ش

نویسنده: دکتور محمد ظریف علم "ستانکزی"



نویسنده: دکتر محمد ظریفان علم " ستا نکزی "

## بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

### عقد اجاره

## دربانکداری اسلامی

### مقدمه:

الحمد لله رب العالمين والعاقبة للمتقين والصلاة والسلام على خير خلقه محمد وعلى آله واصحابه اجمعين:

قال الله تبارك و تعالي: ﴿ كُنْتُمْ خَيْرَ أُمَّةٍ أُخْرِجَتْ لِلنَّاسِ تَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَتَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَتُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ ﴾<sup>١</sup> او كما قال: ﴿ ادْعُ إِلَى سَبِيلِ رَبِّكَ بِالْحُكْمَةِ وَالْمَوْعِظَةِ الْحَسَنَةِ وَجَادِلْهُمْ بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ إِنَّ رَبَّكَ هُوَ أَعْلَمُ بِمَنْ ضَلَّ عَنْ سَبِيلِهِ وَهُوَ أَعْلَمُ بِالْمُهْتَدِينَ ﴾<sup>٢</sup> او كما قال: ﴿ وَلَتَكُنَّ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ ﴾<sup>٣</sup>

الله تبارك و تعالي انسان را با وصف اشرف مخلوقات بودن آن داراي يك سلسله خصوصيات فطري خلق نموده است كه در تداوم زندگي بشري او در كره خاكي زمين وابستگي دارد و اين فطرت باعث شده تا انسان براي حفظ، بقاي خویش در زمين تداوم و زندگي نماید یکی از خصوصیات که انسان در صدد کسب آن میباشد، مال و متاع غرض تهیه لوازم زندگي برای تداوم آنست.

١ - قرانكريم ( آل عمران / آيه ١١٠ )

٢ - قرانكريم ( النحل / آيه ١٢٥ )

٣ - قرانكريم (آل عمران / آيه ١٩٤ )

از نظر حقوق عندی که بنام حقوق ( فطری، ذاتی، انفسی ) نیز یاد میگردد، در بخش حقوق خصوصی، ( حقوق عینی قسم حقوق مالی ) تمایل به مال منحیث حق فطری انسان دانسته شده است که حق عینی را چنین تعریف مینمایند: حق عینی عبارت از تسلط مستقیم شخص بر ذات عین ( اموال ) میباشد.

بنابر خصوصیت فطری انسان مبنی بر تمایل او بر اموال در کسب آن سعی مینماید تا برای تداوم زندگی خویش، آنرا بدست آورد، البته بدست آوردن مال و متاع بطور مشروع و غیر مشروع صورت گرفته میتواند که بطور مشروع از طریق اسباب کسب ملکیت که شریعت اسلامی آنرا مشروع گردانیده باشد، انسان صاحب آن نوع مال و متاع دانسته میشود، سعی در کسب آن مشروع میباشد مانند انعقاد عقود شرعی و قانونی، میراث، وصیت، حیازت، تصاحب، شفعه که منحیث اسباب مشروع کسب ملکیت در شریعت اسلامی مجاز دانسته شده است انسان صاحب مالکیت چنین اموال و اشیاء دانسته میشود.

شریعت اسلامی برای کسب ملکیت قواعد و ضوابط گذاشته است که عدول از آن قواعد و ضوابط و بدست آوردن مالکیت بالای اموال و اشیاء از طریق غیر مشروع را ممنوع و حرام دانسته است، قاعده کلی در شریعت اسلامی به حکم خطاب الهی چنین ارشاد میفرماید:

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ ﴾<sup>۴</sup> ای کسانی که ایمان آورده اید اموال همدیگر را به ناروا مخورید.

این خطاب الهی مطلق کسب ملکیت را از طریق باطل ممنوع قرار داده است که انواع کسب ملکیت باطل مانند ربا، قمار، سرقت، خیانت در امانت، فریبکاری، رشوت، اختلاس، غدر و ... شامل میگردد و بدست آوردن مال متاع از طرق متذکره را باطل و حرام دانسته و حتی این اعمال را جرم تلقی و مرتکب را مستوجب مجازات دانسته است.

الله تبارک و تعالی تمام کائنات را در خدمت معیشت و زندگی بهتر انسان خلق نموده است که چنین ارشاد میفرماید: ﴿ وَسَخَّرَ لَكُمْ مَّا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا مِنْهُ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يَتَفَكَّرُونَ ﴾<sup>۵</sup> و آنچه

<sup>۴</sup> - قرانکریم ( نساء / ۲۹ )

<sup>۵</sup> - قرانکریم ( الجائیه / ۱۳ )

در آسمانها و زمین است تمام را مسخر شما گردانید و اینها همه از سوی اوست، در این کار نیز برای مردم که تفکر میکنند آیاتی از قدرت الهی کاملاً آشکار است.

همچنان الله تبارک و تعالی انسان را که مسخر بالای آنچه در آسمانها و زمین است مسلط گردانیده، او را منحیث اشرف مخلوقات خلیفه روی زمین گردانیده که در مورد قرآن چنین ارشاد میفرماید: ﴿وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً﴾<sup>۶</sup> و وقتی که پروردگارت فرشتگان را فرمود که من در زمین خلیفه خواهم گماشت.

بنابر نصوص شرعی ذکر شده انسان از کسب ملکیت غیر شرعی منع شده و آنچه در زمین و آسمانها است برای تسلط و تسخیر انسان مهیا شده است و همچنان انسان خلیفه روی زمین گردانیده شده است پس انسان برای کسب تمام این موارد ضرورت به سعی و انعقاد عقود دارد.

معاملات بانکی نوع از عقود بوده که حسب ضرورت در سطح جهان از قدیم مروج میباشد شریعت اسلامی معاملات بانکی که در آن ربا، قهار، تدلیس، غرر و سایر موارد غیر شرعی موجود باشد آنرا ممنوع و نامشروع قرار داده است لیکن برخی از معاملات بانکداری را تحت عنوان بانکداری اسلامی مشروع و برای آن قواعد را وضع نموده است، فتاوی معاصر را در مورد بانکداری اسلامی بطور جمعی در کنفرانس های اسلامی صادر که توسط آن قواعد بانکداری اسلامی تأسیس و ایجاد گردیده است.

در معاملات و عقود بانکداری اسلامی یکی هم عقد اجاره است که ما در صدد بحث آن هستیم.

اجاره یکی از عقود معاوضه تملیک منفعت است و در جوامع به کثرت بخاطر رفع ما یحتاج انسانها منعقد میگردد، بطور مثال اگر شما میخواهید از یک منطقه به منطقه دیگر رهسپار گردید طبیعی است که توسط موتر سرویس و یا تکسی به آن منطقه میروید، و برای سرویس و تکسی کرایه پرداخت مینماید که در حقیقت این یک عقد اجاره است در سرویس شما یک سیت را برای خود به اجاره میگیرد و یا تکسی را بخاطر نقل خود به اجاره میگیرید، همچنان در سفرهای هوایی طیارات، اجاره منازل برای رهایش، و دهها نوع از اجاره در جوامع روزمره از جانب اشخاص مانند عقد بیع منعقد میگردد که تفاوت آن با عقد بیع اینست که در عقد

<sup>۶</sup> - قرآنکریم ( البقرة / آیه ۳۰ )

اجاره تملیک منفعت بدون تملیک رقبه میباشد و لیکن در عقد بیع تملیک منفعت و رقبه بطور کامل صورت میگیرد.

از اینرو عقد اجاره منحیث یک عقد بسیار مهم در زندگی روزمره انسانها اهمیت خویش را دارد بنابراین در بانکداری اسلامی نیز منحیث یکی از معاملات بانکداری معاصر موجود است، فقها برای نوع جدید اجاره به شرط تملیک نیز در بانکداری اسلامی نظریات خویش را برای مشروعیت و شروط اینوع اجاره ارایه داشته اند که در لابلای این بحث به آن نیز اشاره خواهیم نمود.

در این مبحث به تعریف اجاره، مشروعیت اجاره، ارکان و شروط اجاره، صفت اجاره، انواع اجاره، ختم اجاره و چگونگی عقد اجاره در بانکداری اسلامی توضیحات خواهیم داشت:



## مبحث اول

### تعریف اجاره:

اجاره به کسره همزه در لغت اسم برای اجرت است و به معنای به کرایه گرفتن اجیر است.<sup>۷</sup> همچنان برای اجاره در مقابل پاداش اعمال خیر نیز استعمال میگردد چنانچه میگویم خداوند اجر پاداش نیکی را برایت بدهد.<sup>۸</sup> بنابراین در زبان دری اجاره به معنای پاداش استعمال میگردد، و این معنی بیشتر مطابقت به معنای اصطلاحی آن دارد زیرا اجاره از جمله عقود معاوضی است که بدلین در آن معاوضه میشود تملیک منفعت را مستاجر از معقود علیه میگیرد و در عوض مستأجر اجرت (پاداش) آن را برای مؤجر میدهد.

بین کرایه و اجاره از نظر جمهور فقهاء کدام تفاوت وجود ندارد، هر دو بطور مترادف در مصطلحات فقهی و حقوقی استعمال گردیده میتواند.

اجاره به دیدگاهی فقهای اسلامی قرار ذیل چنین تعریف میگردد:

۱- **بنزد مذهب حنفی:** اجاره عبارت است از تملیک منفعت مورد نظر از عین در مقابل عوض میباشد.<sup>۹</sup>

۲- **بنزد مذهب مالکی و حنبلی:** اجاره عبارت است از تملیک منفعت شیء معلوم و مباح برای مدت معلوم در مقابل عوض میباشد.<sup>۱۰</sup>

۳- **بنزد مذهب شوافع:** اجاره عبارت از عقد است بالای منفعت مورد نظر معلوم و مباح که قابلیت بدل و اباحت را به عوض معلوم داشته باشد.<sup>۱۱</sup>

در تعریفات فوق تمام فقهاء به این متفق اند که اجاره عبارت از تملیک منفعت مورد نظر در برابر عوض میباشد، تعریف احناف به قیود اضافی مانند اینکه مذهب مالکی، حنبلی و شافعی تصریح نموده نپرداخته

<sup>۷</sup> - المغرب في ترتيب العرب بخش حرف (همزه همراه جیم) / معجم مقاییس اللغة بخش (آجر)

<sup>۸</sup> - رد المحتار علی الدر المختار ج ۵ ص ۲

<sup>۹</sup> - رد المحتار علی الدر المختار ج ۵ ص ۲

<sup>۱۰</sup> - الشرح الكبير ج ۴ ص ۲ / مغنی ج ۵ ص ۲۹۸

<sup>۱۱</sup> - مغنی المحتاج، ج ۲ ص ۳۲۲

است، اگر به تعاریفات نظر گردد اختلاف وجود ندارد بلکه وجوه و قیود اتفاقی وجود دارد بنابراین مورد بحث دانسته نمیشود.

قانون مدنی افغانستان در ضمن ماده (۱۳۲۲) خویش اجاره را چنین تعریف نموده است:

( عقد اجاره: عبارت است از تملیک منفعت مورد نظر از عینکه به اجاره داده میشود توسط اجاره دهنده برای اجاره گیرنده بعضی که قابلیت بدل را داشته باشد).

قانون مدنی نیز در تعریف خویش مطابق تعاریف فقهاء قیود اساسی عقد اجاره را که در تمام تعاریفات فقهاء فوقاً اشاره شد مد نظر گرفته است مانند:

۱- تملیک منفعت مورد نظر: ملکیت اعیان دو عنصر دارد که عبارت از ملکیت رقبه<sup>۱۲</sup> و منفعت میباشد در عقد اجاره مستأجر مالک منفعت آنچه در عقد تصریح شده باشد میگردد.

ملکیت براساس دو عنصر آن به ملکیت تام و ناقص تقسیم میگردد:

- ملکیت تام: عبارت از ملکیت است که مالک صاحب عین ملکیت رقبه و منفعت آن باشد، یعنی هر دو عنصر ملکیت موجود باشد مانند اینکه شخص مالک یک منزل رهاشیشی است و در آن خودش زندگی میکند که هم مالک رقبه ملکیت است و هم مالک منفعت آن.

- ملکیت ناقص: عبارت از ملکیت است که یک عنصر ملکیت را یک شخص مالک میباشد و عنصر دیگری آن را شخص دیگری مالک میباشد که هر دو شخص از ملکیت ناقص بخش خود استفاده نموده میتواند، مانند عقد اجاره در این عقد مؤجر مالک عنصر رقبه ملکیت است و مستأجر مالک منفعت مال الاجاره میباشد. بنابراین مالک و مؤجر نمیتواند از مال الاجاره خودش استفاده نماید زیرا منفعت مال را توسط عقد اجاره به شخص دیگری واگذار نموده است، همچنان مستأجر حق ندارد در مال الاجاره طوری تصرفات مالکانه نماید که صلاحیت مالک رقبه را صدمه بزند، مانند اینکه مستأجر نمیتواند عین مال الاجاره را بالای شخصی بفروش برساند، به تضمین دین آن را بگذارد و یا هم به اجاره به شخص دیگری بدهد مگر اینکه در عقد به اجاره باطنی تصریح شده باشد.

<sup>۱۲</sup> - رقبه: در لسان عربی گردن را میگویند، و این اصطلاح بالای ملکیت از جهت مالک شدن مواشی استعمال میگردد، هرگاه شخص یکی از مواشی مانند گاو، گوسفند را از نزد شخصی میخرد، ریسان گردن و جلو آنرا میگیرد و مالک گردن او میشود از اینرو این اصطلاح حقیقتاً بالای ملکیت گردن ( رقبه) مواشی استعمال میگردد و مجازاً بالای ملکیت سایر اعیان مانند خانه، موتر و ... نیز استعمال میگردد که در مصطلحات حقوقی بنام ملکیت رقبه ( ملکیت گردن) این مصطلح رائج است.

۲- موضوع اجاره باید عین باشد: عقد اجاره بالای اموال و ملکیت عینی منعقد میگردد، یعنی بنابر این قید تعریف اجاره تنها بالای ملکیت عینی منعقد میگردد که در بر گیرنده اموال منقول و غیر منقول میباشد، از اینرو ملکیت معنوی موضوع عقد اجاره شده نمیتواند.

۳- در مقابل عوض باشد: اجاره عقد معاوضی است که بدلیل در این عقد به طرفین تعلق میگیرد، بنابراین قید تعریف در مقابل منفعت که در قید اولی ذکر گردید بدل آن باید عوض باشد که از جانب مستأجر به مؤجر سپرده میشود.

عوض اجاره هر آن مالی مشروع شده میتواند که قابل ارزش و متقوم باشد، شده میتواند که پول باشد و یا جنس متقوم.



## مبحث دوم

### مشروعیت عقد اجاره:

عقد اجاره از جمله معاملات مشروع شریعت اسلامی است که به کتاب الله، سنت، اجماع و معقول ثابت بوده که دلائل مشروعیت آن ذیلاً اشاره میگردد:

#### ۱- کتاب الله:

فقهاء در مورد مشروعیت عقد اجاره به قصه حضرت شعیب و حضرت موسی علیهما السلام استناد مینمایند که الله تبارک و تعالی در قرآن از آن چنین حکایه مینماید:

﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ فَإِنْ أُنْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ

مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿۱۳﴾ یکی از آن دو دختر گفت: ای پدر این مرد را که به شجاعت و امانت آراسته است به خدمت خود اجیر کن گفت من اراده دارم که یکی از این دو دخترم را به نکاح تو در آورم بر این مهر که هشت سال خدمت من کنی و اگر ده سال تمام کنی آن دو سال به میل و اختیار تو، و من در این نکاح رنج بر تو نمی خواهم نهاد، ان شاء الله مرا شخص صالح خواهی یافت.

**وجه دلالت:** در آیه فوق عقد اجاره بین حضرت شعیب و حضرت موسی علیهما السلام منعقد گردیده بود، اگرچه این قصه در شریعت قبل از شریعت اسلامی واقع شده است بانهم چون شرائع من قبلنا نیز از جمله منابع شریعت اسلامی میباشد البته تا زمانیکه در شریعت اسلامی حکم آن نسخ نشده باشد.

#### ۲- حدیث:

در منبع دومی اسلام ( احادیث نبی کریم صلی الله علیه وسلم ) نیز اجاره مشروع گردیده است که احادیث در مورد چنین حکم مینمایند:

۱۳ - القرآن الکریم ( سورة قصص / ۲۶ و ۲۷ )

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ((أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ))<sup>١٤</sup> از ابن عمر رضی الله عنهما روایت است که رسو الله صلی الله علیه وسلم فرموده: قبل از اینکه عرق اجیر و کارگر خشک شود باید مزد او داده شود.

**وجه دلالت:** در حدیث فوق در مورد تعجیل به سپردن مزد اجیر حکم شده است، از این معلوم میگردد که اجاره مشروع است که به تعجیل مزد آن رسول الله صلی الله علیه وسلم تأکید نموده است.

عن أبي هريرة رضي الله عنه، عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: (( قال الله: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة:

رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره ))<sup>١٥</sup> از ابو هریره رضی الله عنه روایت شده رسول الله صلی الله علیه وسلم فرمود که: الله تبارک و تعالی میفرماید سه نفر اند که من روز قیامت، خصم آنها خواهم بود. اول کسی که به اسم من پیمان ببندد سپس آن را نقض کند. دوم کسی که شخص آزادی را بفروشد و قیمتش را بخورد. سوم کسی که از شخصی کار بگیرد و مزدش را ندهد.

**وجه دلالت:** حدیث فوق از جمله احادیث قدسی است و در این حدیث الله تبارک و تعالی خود را خصم کسی دانسته که شخصی را اجیر گیرد و به کار استخدام نماید و بعد مزد او را ندهد.

از این معلوم میگردد که ندادن مزد گارگر و اجیر یکی از گناهان بزرگ بنزد الله تبارک و تعالی محسوب میگردد، پس ثابت است که اجاره مجاز است و اگر مجاز نمیبود الله تبارک و تعالی به دادن مزد اجیر تاکید نمی نمود.

### ۳- اجماع:

اجماع تمام امت از زمان صحابه کرام تا به حال به این است که عقد اجاره مشروع است.<sup>١٦</sup> بنابراین عقد اجاره به اجماع صحابه و علمای اسلامی مشروع بوده از اینرو در کتب فقهی تمام مذاهب تحت عنوان مستقل (الإجارة) مورد بحث قرار گرفته است.

<sup>١٤</sup> - رواه ابن ماجه.

<sup>١٥</sup> - رواه البخاری.

<sup>١٦</sup> - البدائع ج ٤ ص ١٧٣ / الشرح الصغير ج ٤ ص ٥ / نهاية المحتاج ج ٥ ص ٢٥٩ / الشرح الكبير ج ٦ ص ٢

#### ۴- معقول:

عقد اجاره از برای آسانی مردمان است به آنچه که مالک آن نیستند و منافع آن را تقاضاء دارند مانند ضرورت به برخی لوازم و اعیان که شخص فقیر نمیتواند آن را بخرد لیکن ضرورت به منافع آن دارد از اینرو می تواند آن را به اجاره برای رفع ضرورت خود بگیرند و همچنان شخص غنی ضرورت به کار شخص فقیر دارد تا برای او انجام کار نماید و در مقابل مزدش را بدهد، بنابراین عقد اجاره از جمله ضروریات مردم در جوامع میباشد، پس عقل نیز با این عقد مخالف نبوده و این عقد را نسبت ضرورت مشروع میداند.



## مبحث سوم

### ارکان عقد اجاره

عقد اجاره مانند سایر عقود دارای ارکان می باشد که حین انعقاد عقد تحقق آن حتمی دانسته میشود تا عقد صحیح گردد، در ارکان عقد اجاره مانند سایر عقود بین جمهور فقهاء ( مالکی، شوافع و حنابله ) و احناف اختلاف است بنزد احناف یک رکن است برای اجاره که عبارت از صیغه ( ایجاب و قبول ) میباشد و سایر ارکان را که جمهور فقهاء یاد مینمایند از جمله اطراف و مقومات عقد اجاره است نه اینکه منحیث ارکان عقد اجاره محسوب شوند.

مجله الاحکام در ضمن حکم ماده ( ۴۳۳ ) خویش ارکان عقد اجاره را چنین بر می شمارد:

**( اجاره به ایجاب و قبول منعقد میگردد مانند عقد بیع ).**

عقد اجاره بنزد جمهور فقهاء سه رکن ذیل را دارا میباشد:

۱- صیغه ( ایجاب و قبول )؛

۲- عاقدین ( اجیر و مستأجر )؛

۳- معقود علیه ( منفعت از اجاره ).

ایجاب و قبول منحیث صیغه در عقد اجاره به اتفاق مذاهب از جمله رکن عقد اجاره محسوب میگردد، بنزد جمهور فقهاء ( مالکی، شوافع و حنابله ) لفظ ایجاب از مؤجر صادر میگردد و قبول از جانب مستأجر صادر میگردد، برخلاف مذهب حنفی، بنزد احناف ایجاب لفظ است که از جانب هر یک از عاقدین که اول صادر گردد باکی ندارد که جانب مؤجر و یا مستأجر صادر گردد و لفظ دومی قبول است.

صیغه در عقد اجاره به هر آن لفظ که دلالت به اجاره نماید منعقد شده میتواند مانند لفظ اجاره، کرایه، اعاره، هبه منافع و غیره الفاظ که دلالت به اجاره و انعقاد منفعت ملکیت نماید.<sup>۱۷</sup>

در مورد ماده ( ۴۳۴ ) مجله الاحکام نیز حکم مینماید:

<sup>۱۷</sup> - فتاوی هندیه ج ۴ ص ۴۰۹

(کلمات که در عقد اجاره استعمال میگردد مانند به اجاره داده بودم، به کرایه داده بودم و زود است به اجاره بدهم).

عقد اجاره بطور شفاهی، کتابت، و اشارات که در عرف جاری باشد منعقد شده میتواند و همچنان بطور تعاطی بدون موارد متذکره منعقد شده میتواند.<sup>۱۸</sup>

اجاره باید به لفظ لازم و منجز منعقد گردد به این توضیح که عقد اجاره باید خالی از خیار عیب و خیار رؤیت باشد و برای یکی از طرفین بدون عذر جائز نیست فسخ اجاره چنانچه مواد ( ۴۰۶ و ۴۰۷ ) مجله الاحکام تصریح میدارد:

(اجاره لازمی عبارت از اجاره صحیح است که عاری از خیار عیب و خیار رؤیت باشد و برای یکی از طرفین فسخ آن بدون عذر جائز نیست).

(اجاره منجز عبارت از اعتبار اجاره از وقت عقد است).



---

<sup>۱۸</sup> - به مواد ۴۳۶ و ۴۳۷ مجله الاحکام مراجعه گردد.

## مبحث چهارم

### شروط عقد اجاره

شروط عقد اجاره مانند شروط عقد بیع چهار نوع است که عبارت از شروط انعقاد، شروط انفاذ، شروط صحت و شروط لزوم میباشند، قانون مدنی افغانستان تمام این شروط را در ضمن ماده (۱۳۲۴) خویش مطابق نظریات فقهاء که بعداً اشاره خواهد شد قرار ذیل چنین تصریح نموده است:

( در عقد اجاره علاوه بر شروط عمومی صحت عقد، تعیین عینی که باجاره داده میشود، ذکر منفعت آن به نحوی که منجر به منازعه نگردد، بیان مدت انتفاع و تعیین مقدار اجرت، شرط می باشد. در غیر آن اجاره فاسد شناخته میشود).

#### ۱- شرط انعقاد:

شروط انعقاد عبارت از اهلیت عاقدین است که طرفین عقد باید عاقل باشند ازینرو مجنون اهلیت و صلاحیت انعقاد عقد اجاره را ندارد.

در مورد بلوغ عاقدین در عقد اجاره مذاهب قرار ذیل اختلاف دارند:

۱- دیدگاهی مذهب حنفی: اجاره از جانب صغیر ممیز اگر مأذون باشد و یا مأذون نباشد درست است، و اگر محجور باشد در این صورت صحت و انفاذ عقد اجاره به اجازه ولی او ارتباط دارد اگر ولی او اجازه داد عقد صحیح و نافذ میگردد و اگر اجازه نداد عقد صحیح و نافذ نمیگردد.<sup>۱۹</sup>

ماده ( ۴۴۴ ) مجله الاحکام در مورد شرط اهلیت متعاقدين چنین تصریح میدارد:

(شرط است در انعقاد عقد اجاره اهلیت عاقدین به این معنی که هر دو عاقل و ممیز باشند).

۲- دیدگاهی مذهب مالکی: عقد اجاره صغیر ممیز زمانی صحت دارد و نافذ میگردد که رضایت و اجازه ولی آن موجود باشد.<sup>۲۰</sup>

<sup>۱۹</sup> - البدائع ج ۴ ص ۱۷۶

<sup>۲۰</sup> - شرح الکبیر ج ۴ ص ۳

۳- دیدگاهی مذهب شافعی و حنبلی: شرط صحت عقد اجاره عقل و بلوغ است، زیرا عقد اجاره مانند عقد بیع است در تملیک منفعت از این جهت صحت آن عقل و بلوغ میباید. مجله الاحکام در ضمن ماده (۴۴۷) خویش در مورد اجاره فضولی که خلاف صلاحیت و شرط اهلیت منعقد شده باشد چنین تصریح میدارد:

( اجاره فضولی موقوف به اجازه متصرف است و اگر متصرف صغیر و یا مجنون باشد و اجرت، اجرت مثل باشد در اینصورت منعقد میگردد اجاره فضولی موقوف به اجازه ولی یا وصی صغیر و مجنون، لکن شرط است در صحت اجاره موجودیت و باقی ماندن چهار چیز، عاقدین، مال معقود علیه، بدل اجاره در صورتیکه از جمله عروض باشد و اگر یکی از موارد چهارگانه موجود نباشد اجاره درست نمیشود).

عین حکم را ماده (۱۳۲۶) قانون مدنی افغانستان نیز چنین تصریح میدارد:

(عقد اجاره فضولی، به اجازه مالک موقوف است. در صورتیکه مالک قاصر یا محجور بوده و اجرت مطابق اجرت مثل تعیین گردیده باشد، انعقاد اجاره، موقوف به اجازه ولی یا وصی یا قیم میباید).

در متن مواد فوق مجله و قانون اگرچه صراحت از شرط اهلیت ذکر نگردیده است اما از فحوای متن آنها معلوم میگردد که اجاره زمانی فضولی دانسته میشود که از جانب شخصی بدون اجازه صاحب عین منعقد شده باشد و یا از جانب شخص قاصر و محجوری که از جانب محکمه از تصرفات مدنی محروم باشد منعقد شده باشد، که قاصر را میتوان صغیر غیر ممیز و مجنون دانست، زیرا قانون مدنی افغانستان دیدگاه مذهب حنفی را در اهلیت انعقاد عقود در مورد صغیر ممیز شرط دانسته است چنانچه در ماده (۵۴۳) قانون مدنی تصرفات صغیر غیر ممیز را باطل اعلام نموده و در ضمن حکم ماده (۵۴۴) خویش تصرف صغیر ممیز را که کاملاً به منفعت وی باشد جواز داده است، اگرچه ولی وی اجازه نداده باشد.

## ۲- شروط نفاذ:

برای عقد اجاره تحقق دو شرط ملکیت و ولایت بالای ملکیت لازم است، بنابراین اجاره فضولی<sup>۲۱</sup> منعقد نمیگردد بسبب عدم ملکیت و ولایت بالای معقود علیه.

انفاذ اجاره فضولی موقوف و مرتبط به اجازه مالک میباشد بنزد مذهب حنفی برخلاف مذهب شافعی مانند بیع، به این طریق زمانی عقد به اجازه مالک نافذ میگردد که شخص بالای معقود علیه ملکیت و یا ولایت داشته باشد.<sup>۲۲</sup>

چنانچه ماده (۴۴۷) مجله الاحکام و ماده (۱۳۲۶) قانون مدنی افغانستان که قبلاً به آن اشاره شد در مورد تصریح میدارد که اجاره فضولی موقوف به اجازه متصرف (مالک عین)، ولی و یا وصی شخص صغیر و محجور میباشد.

## ۳- شروط صحت عقد اجاره:

در صحت عقد اجاره شرایط است که متعلق به عاقدین، معقود علیه، محل معقود علیه و اجرت میباشد که قرار ذیل توضیح میگردد:

### أ) شروط که به عاقدین ارتباط دارد:

شرط است رضایت متعاقدین در عقد اجاره:<sup>۲۳</sup>

رکن اجاره مانند عقد بیع ایجاب و قبول است، بنابراین شرط است تا ایجاب و قبول به رضایت منعقد شده باشد تا عقد اجاره صحیح گردد در صورتیکه عقد بدون رضایت صورت گرفته باشد و یا رضایت بوسیله تدلیس و فریب صورت گرفته باشد چنین اجاره صحت ندارد و اثر حقوقی بیار نمی آورد.

مجله الاحکام در ضمن ماده (۴۴۸) نیز چنین تصریح میدارد:

**(شرط است در صحت عقد اجاره رضایت متعاقدین " اجیر و مستأجر").**

---

<sup>۲۱</sup> - اجاره فضولی: عبارت از عقد است که شخص بالای عین صلاحیت ملکیت و یا نیابت مانند ولایت، وصایت، قیمومیت و یا وکالت را نداشته باشد و عقد اجاره را منعقد نماید از این جهت چنین عقد را فضولی گویند چون عمل حقوقی در این خصوص فضول (بی مورد) است کدام اثر حقوقی و قانونی بالای آن مرتب نمیگردد.

<sup>۲۲</sup> - بدائع الصنائع ج ۴ ص ۱۷۸

<sup>۲۳</sup> - الفتاوی الهندیة ج ۴ ص ۴۱۱



## (ب) شروط که به معقود علیه ارتباط دارد عبارت اند از:

- منفعت از معقود علیه باید معلوم باشد: شرط است تا منفعت معقود علیه معلوم باشد تا منازعه را دفع نماید، در صورتیکه منفعت مجهول باشد این جهالت مفضی به نزاع میشود که در این صورت اجاره درست نمیشود.<sup>۲۴</sup> در مورد این شرط مجلة الاحکام در ضمن ماده (۴۵۲) نیز تصریح میدارد:

(منفعت و مدت در اجاره باید معلوم باشد).

- مدت اجاره باید معلوم باشد: شرط است تعیین مدت اجاره در اجاره سرای ها، منازل رهائشی و مغازه ها، و چگونگی نوعیت استفاد از اجاره منازل شرط نمی باشد، صرف در اجاره زمین های زراعتی، اجاره حیوانات، و وسایل حمل و نقل شرط است تا نوع استفاده آن نیز معلوم گردد.<sup>۲۵</sup>

اجاره بطور قصیر المدت و طویل المدت جائز است بنزد اکثر فقهاء صرف مذهب حنفی در املاک اوقاف، املاک ایتام، اجاره طویل المدت را مجاز نمیدانند، ممکن مستأجر ادعای ملکیت اوقاف را بعد از مدت طولانی نماید از اینرو در چنین املاک از سه سال بیشتر اجاره را مجاز نمیدانند.<sup>۲۶</sup>

در مورد ماده (۱۳۲۵) قانون مدنی افغانستان برای کسانی که تنها صلاحیت اداره مال را داشته باشد از سه سال اضافه اجازه اجاره را نمیدهد که چنین تصریح میدارد:

(شخصیکه تنها صلاحیت اداره مال را دارد، نمی تواند مدت اجاره را بیش از سه سال تعیین نماید، اگر مدت اجاره بیش از سه سال تعیین شده باشد، به سه سال تنقیص می یابد. مگر اینکه قانون طور دیگری حکم نموده باشد).

- معقود علیه باید قابل استفاده و تسلیمی حقیقتاً و شرعاً باشد: در صورتیکه استفاده و تسلیمی معقود علیه متعذر و ممکن نباشد در اینصورت اجاره درست نمیشود.

- منفعت از معقود علیه شرعاً باید مباح باشد: شرط است که منفعت از معقود علیه مباح باشد مانند اجاره منزل برای سکونت، بنابراین جائز نیست اجاره در اعمال معصیت و گناه.<sup>۲۷</sup>

- عمل که به اجاره داده میشود نباید فرض و واجب دینی بالای اجیر در عقد اجاره باشد: شرط است عمل که موضوع عقد اجاره را تشکیل میدهد بالای اجیر در عقد اجاره فرض و واجب دینی نباشد مانند نماز

<sup>۲۴</sup> - الفتاوی الهندیة ج ۴ ص ۴۱۱

<sup>۲۵</sup> - مرجع سابق ج ۴ ص ۴۱۱

<sup>۲۶</sup> - تکملة فتح القدیر ج ۷ ص ۱۵۰

<sup>۲۷</sup> - تبیین الحقایق ج ۵ ص ۱۲۵ / الشرح الکبیر ج ۴ ص ۲۱ / مغنی ج ۵ ص ۵۰۲.

خواند پنج وقت، روزه گرفتن<sup>۲۸</sup> در این چنین اعمال که فرض و واجب دینی بالای اجیر میباشد و منحیث معقود علیه در عقد اجاره قرار گیرد چنین اجاره درست نیست و فاسد میباشد.

### ج) شروط که به محل معقود علیه ارتباط دارد:

شرط است که معقود علیه در عقد اجاره قبض شود و یا قابلیت قبض و گرفتن را داشته باشد زیرا اجاره نوع از بیع است از اینرو شرط است در عقد اجاره قبض نمودن معقود علیه.<sup>۲۹</sup>

### د) شروط که به اجرت ارتباط دارد عبارت اند از:

- شرط است که اجرت مال متقوم و معلوم باشد: بنابراین علم به اجرت حاصل نمیشود مگر به طور اشاره، تعیین و یا هم بیان نمودن اندازه اجرت.<sup>۳۰</sup>

- شرط است که اجرت از منفعت جنس معقود علیه نباشد: مانند اجاره منزل رهاشی به منزل رهاشی، خدمت در مقابل خدمت، زراعت در مقابل زراعت، زیرا در این حالت اتحاد جنس باعث تحریم عقد ربا نسبیته میشود.<sup>۳۱</sup>

### ۴- شروط لزوم عقد اجاره:

برای شروط لزوم عقد اجاره شرط است که عین به اجاره داده شده باید سالم و خالی از هر نوع عیب باشد تا از آن به صورت درست منفعت گرفته شود.<sup>۳۲</sup>

---

<sup>۲۸</sup> - المبسوط ج ۱۶ ص ۳۷ / المغنی ج ۵ ص ۵۰۶

<sup>۲۹</sup> - البدائع ج ۴ ص ۱۹۳

<sup>۳۰</sup> - تکملة فتح القدير ج ۷ ص ۱۴۸ . المغنی ج ۵ ص ۴۰۴

<sup>۳۱</sup> - بدائع الصنائع ج ۴ ص ۱۹۴

<sup>۳۲</sup> - تبیین الحقائق ج ۵ ص ۱۴۳

## مبحث پنجم

### صفت عقد اجاره

عقد اجاره در نوع خویش عقد لازم است بدلیل قول الله تبارک و تعالی: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾<sup>۳۳</sup> ای کسانی که ایمان آورده اید وفا به عقود تان نماید. بنابر حکم الله تبارک و تعالی وفا به عقد لازم است.

در این موضوع اختلاف نیست که عقد اجاره از جمله عقود لازم نیست صرف اختلاف در بین مذاهب در مورد فسخ آن است که قرار ذیل شرح داده میشود:

#### ۱- بنزد مذهب حنفی:

فسخ عقد اجاره جواز ندارد بدون عذر و استدلال، مذهب حنفی به آیه متبرکه: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾<sup>۳۴</sup> استناد مینماید، بنابر حکم آیه متذکره فسخ عقد در اصل وفا به عقد نیست از اینرو فسخ عقد اجاره جواز ندارد مگر در حالت عذر.<sup>۳۵</sup>

#### ۲- بنزد جمهور (مالکی، شوافع و حنابله):

اجاره عقد لازم است و فسخ نمیگردد مگر به آنچه که سائر عقود لازم میگردید مانند موجودیت عیب و یا از بین رفتن محل استیفا منفعت و اینها نیز به حکم الله تبارک و تعالی استناد مینمایند: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾<sup>۳۶</sup> جمهور فقهاء رحمهم الله میگویند که اجاره عقد بالای منافع است مشابهت به عقد نکاح دارد و از سوی هم از جمله عقود معاوضی است که اجرت در مقابل منفعت و منفعت در مقابل اجرت میباشد از اینرو فسخ نمیشود مانند عقد بیع.<sup>۳۷</sup>

۳۳ - القرآن الکریم ( المائدة / الآیة ۱ )

۳۴ - القرآن الکریم ( المائدة / الآیة ۱ )

۳۵ - المبسوط ج ۱۶ ص ۲

۳۶ - القرآن الکریم ( المائدة / الآیة ۱ )

۳۷ - بداية المجتهد ج ۲ ص ۲۲۷ / مغنی المحتاج ج ۲ ص ۳۵۵ / المغنی ج ۵ ص ۴۰۹ / غایة المنتهی ج ۲ ص ۲۰۹

### ۳- ثمره اختلاف:

بالای اختلاف فقهی فوق که اشاره شد حکم ذیل به دیدگاه فقهاء مرتب میشود:

**بنزد مذهب حنفی:** فسخ میگردد عقد اجاره به فوت یکی از متعاقدين (مستأجر و مؤجر) و اگر عقد بعد از فوت یکی از متعاقدين باقی گذاشته شود و فسخ نگردد در اینصورت منفعت را که مستأجر مالک میشود بواسطه عقد و اجرت را که مؤجر مستحق میشود برای غیر عاقد که عبارت از ورثه است تعلق میگیرد که این جائز نیست، همچنان انتقال عوضین که منفعت و اجرت است در عقد اجاره از مورث به وارث متصور نیست، زیرا عقد اجاره در قسمت مستأجر منعقد میگردد هر ساعت در ساعت آینده بالای منافع، و اگر اجازه انتقال عقد را به وارث بدهیم پس در اینصورت چیزی را انتقال میدهیم که منفعت آینده است در حالیکه مورث منحنیث مستأجر آن را بعد از مرگ خود صاحب نشده است.

در قسمت فوت مؤجر ملکیت عین که به اجاره داده شده است به ورثه انتقال مینماید، در اینصورت حدوث منافع به مالک تعلق میگیرد که وارث است و مستأجر مستحق منفعت نمیشود بدلیل اینکه وارث با مستأجر عقد را منعقد نموده است.<sup>۳۸</sup>

**بنزد جمهور (مالکی، شوافع و حنابله):** عقد اجاره با فوت یکی از عاقدین فسخ نمیگردد، زیرا اجاره عقد لازم و عقد معاوضی است پس فسخ نمی گردد مانند عقد بیع به فوت یکی از عاقدین.<sup>۳۹</sup>

قانون مدنی افغانستان دیدگاه اخیر جمهور را در ضمن ماده (۱۳۸۷) تصریح نموده، عقد اجاره با فوت یکی از متعاقدين فسخ نمی گردد که چنین تصریح میدارد:

(اجاره به وفات اجاره دهنده یا اجاره گیرنده خاتمه نمی یابد، با وصف آن ورثه اجاره گیرنده در صورت وفات وی می توانند انتهای عقد اجاره را مبنی بر اثبات اینکه عواید شان به سبب موت مورث تحمل دوام اجاره را نداشته یا اجاره از حدود احتیاج شان خارج گردیده است مطالبه نمایند، مشروط بر اینکه طلب فسخ حد اکثر در ظرف ششماه از تاریخ وفات اجاره گیرنده صورت گرفته ومدت معینه اطلاع راجع به تخلیه نیز رعایت شده باشد).

<sup>۳۸</sup> - تبیین الحقائق ج ۵ ص ۱۴۴

<sup>۳۹</sup> - بداية المجتهد ج ۲ ص ۲۲۸ / مغنی المحتاج ج ۲ ص ۲۵۶ / المغنی ج ۵ ص ۴۲۸

## مبحث ششم

### انواع اجاره

اجاره به نسبت معقود علیه به دو نوع تقسیم میشود، اینکه معقود علیه منافع اعیان می باشد و یا هم معقود علیه عمل می باشد.

**نوع اول: معقود علیه اعیان میباشد:** عبارت از اجاره است که معقود علیه منافع اعیان میباشد و به سه قسم تقسیم میگردد:

- ۱- اجاره عقارات مانند اجاره منازل رهاشی، سرای ها و اراضی.
- ۲- اجاره عروض ( کالا ها ) مانند اجاره لباس ها، ظروف.
- ۳- اجاره حیوانات.

**نوع دوم: معقود علیه عمل میباشد:** در این نوع اجاره معقود علیه عمل انسان میباشد مانند اشخاص صاحب حرفه و صنعت از جانب صاحب کار به اجاره گرفته میشود.<sup>۴۰</sup>

تقسیم فوق مطابق کتب فقهی در ماده (۱۳۲۳) قانون مدنی افغانستان نیز چنین تصریح گردیده است:

( عقد اجاره بر منافع اعیان منقول، غیر منقول و همچنان بر عمل مجاز صورت گرفته میتواند).

نوع اجاره در عمل که معقود علیه عمل باشد و برای کسیکه به اجوره گرفته میشود اطلاق لفظ اجیر میشود به دونوع ذیل تقسیم میگردد:

- ۱- **اجیر خاص:** عبارت از اجیر است که برای شخص خاص در مدت معلوم و کار معلوم استخدام شده باشد.
- ۲- **اجیر مشترک:** عبارت از اجیر است که برای تمام مردم کار مینماید مانند نانوائی، خیاط، دلال.<sup>۴۱</sup>

<sup>۴۰</sup> - مجلة الاحكام مادة ۴۲۱.

<sup>۴۱</sup> - مرجع فوق مادة ۴۲۲.

## مبحث هفتم

### ختم اجاره

اجاره از جمله عقود مؤقت و استمراری است ختم و منتهی نمیشود مگر به یکی از موارد ذیل:

#### ۱- فوت یکی از متعاقدين:

اجاره منتهی میشود به فوت یکی از متعاقدين ( اجیر و مستأجر ) بنزد مذهب حنفی چنانچه قبلاً در مورد تفصیل داده شد.

لیکن بنزد جمهور فقهاء ( مالکی، شافعی و حنابله ) عقد اجاره به فوت یکی از متعاقدين منتهی نمیشود مانند عقد بیع به میراث برده میشود از جانب وارثین متوفی.

قبلاً نیز اشاره شد که قانون مدنی افغانستان در ضمن ماده (۱۳۸۷) به دیدگاهی جمهور تصریح نموده که عقد اجاره با فوت یکی از متعاقدين فسخ نمی گردد که چنین تصریح میدارد:

(اجاره به وفات اجاره دهنده یا اجاره گیرنده خاتمه نمی یابد، با وصف آن ورثه اجاره گیرنده در صورت وفات وی می توانند انتهای عقد اجاره را مبنی بر اثبات اینکه عواید شان به سبب موت مورث تحمل دوام اجاره را نداشته یا اجاره از حدود احتیاج شان خارج گردیده است مطالبه نمایند، مشروط بر اینکه طلب فسخ حد اکثر در ظرف ششماه از تاریخ وفات اجاره گیرنده صورت گرفته و مدت معینه اطلاع راجع به تخلیه نیز رعایت شده باشد).

#### ۲- اقاله<sup>۴۲</sup>:

اقاله یکی از حالات منتهی و ختم شدن اجاره است، زیرا اجاره از جمله عقود معاوضی است که بدلین ( منفعت و اجرت ) به یک دیگر تعلق میگیرد از اینرو طرفین با رضایت هم میتوانند توافق به فسخ و انحلال عقد اجاره تصمیم اتخاذ نمایند.

در مورد فقره (۱) ماده (۱۳۹۶) قانون مدنی نیز تصریح میدارد:

---

<sup>۴۲</sup> - اقاله: عبارت از توافق متعاقدين بمنظور فسخ و انحلال عقد میباشد.

( هریک از متعاقدين می توانند فسخ عقد اجاره را که مدت آن محدود باشد، قبل از انتهای مدت اجاره مطالبه نماید).

### ۳- هلاک شدن عین معقود علیه:

در صورتی که عین معقود علیه هلاک شود عقد اجاره منتهی میشود، بدلیل اینکه دیگر عین وجود ندارد که بدل اجاره اجرت در برابر منفعت آن پرداخته شود.

### ۴- انقضای مدت:

با سپری شدن مدت اجاره، اجاره منتهی میشود، مگر در حالت اجاره منتهی و فسخ نمیشود که عذر وجود داشته باشد مانند اینکه در اجاره زمین برای زراعت، زراعت آن به پختگی نرسیده باشد، در اینصورت تا زمان پخته شدن محصولات به اجرت مثل، اجاره دوام داده میشود.<sup>۴۳</sup>

قانون مدنی افغانستان در ضمن ماده (۱۳۸۴) انتهای مدت را موجب ختم و منتهی شدن اجاره دانسته که چنین تصریح میدارد:

(اجاره به انتهای مدت مصرحه عقد بدون اطلاع تخلیه منتهی میگردد).

---

<sup>۴۳</sup> - البدائع ج ص ۲۲۳

## مبحث هشتم

### چگونگی عقد اجاره در بانکداری اسلامی

عقد اجاره از جمله عقود است که در بانکداری اسلامی امروزه مروج بوده و یکی از پر درآمدترین مفاد بانکدار اسلامی محسوب میگردد، سرمایه های بانکی تنها پول اسعاری نبوده بلکه عقاریات، اموال منقول نیز منحیث سرمایه بانک محسوب میگردد، عقاریات و املاک بانک که یکی از سرمایه های آن محسوب میگردد به طریق عقد اجاره میتوان از آن ربح مشروع توسط عقد اجاره بدست آورد، همچنان شیوه های جدید اجاره در بانکداری اسلامی توسط فتاوی معاصر علماء جائز دانسته شده است مانند اجاره منتهی به شرط تملیک که در لابلای این بحث به آن اشاره خواهیم نمود.

و همچنان عقد اجاره از نظر فقهی به انواع اجاره منفعت اعیان و اجاره در اعمال تقسیم میگردد که در هر دو نوع بانکداری اسلامی در عصر معاصر معاملات خویش را در روشنائی قواعد فقه اسلامی و فتاوی معاصر اسلامی انجام میدهند.

همچنان اجاره در اموال در نوع اجاره منتهی به تملیک و اجاره در اعمال منتهی آماده نمودن کارگر و کارکن حرفوی دو موضوع جداگانه اجاره از حیث موضوع مورد بحث است که در عصر معاصر در بانکداری اسلامی و شرکت های اسلامی مروج میباشد که در دو بخش ذیل هرکدام را مورد بحث و تحلیل قرار خواهیم داد:

#### اول: اجاره منتهی به شرط تملیک:

اجاره به شرط تملیک از جمله معاملات بانکداری اسلامی بوده که در بنوک اسلامی مروج میباشد قبل از اینکه به مشروعیت این عقد اشاره گردد لازم است تا در قدم اول این عقد معرفی گردد:

اجاره به شرط تملیک از دو کلمه اساسی بر محتوای این عقد ترکیب شده است و یک اصطلاح فقهی ترکیبی است که از اجاره و تملیک تشکیل شده است که هرکدام در قدم اول بطور جداگانه و متعاقبا به طور ترکیبی تعریف میگردد:



۱- **اجاره:** در مورد اصطلاح اجاره در ابتدای این بحث از نظر لغوی و اصطلاحی بحث شده است ضرورت به تکرار نیست.

۲- **تملیک:** تملیک در لغت از ملک گرفته شده است و کلمه عربی است مستورد در زبان دری است و در لغت به معنای قوت و صحت است چنانچه گفته میشود مالک شی شد، به این معنی که قوی شد دست انسان بالای ملکیت آن و صحیح شد.<sup>۴۴</sup>

**تملیک در اصطلاح:** معنای اصطلاحی تملیک از معنای لغوی آن خارج نبوده و در اصطلاح عبارت از کسی را مالک چیزی کردن و یا به عباره دیگر چیزی را به ملک کسی در آوردن.

### ۳- **تعریف اجاره منتهی به شرط تملیک:**

در این مورد چندین تعریف را نقل مینمایم تا تعریف درست که مطابق سیاق اجاره به شرط تملیک طبق قیود شرعی آن باشد دریافت نمایم:

(أ) **عقد اجاره منتهی به شرط تملیک:** عبارت از عقد اجاره است که در آن مستأجر مکلف است تا در مدت اجاره یا بعد از آن، شی اجاره شده را به قیمتی که از قبل اجاره و یا بعد از آن توافق شده است، خریداری کند.<sup>۴۵</sup>

تعریف فوق نزدیک به هدف و مقصد اجاره منتهی به شرط تملیک است، از تعریف فوق معلوم میگردد که عقد اجاره منتهی به شرط تملیک منافع و مقاصدی دارد که با سایر عقود در مقاصد خود نزدیک است مانند عقد بیع بطور نسبی و اقساطی، در حالیکه عقد بیع در تمام اشکال خود مستلزم انتقال مالکیت مبیعه به مشتری میباشد.

(ب) **عقد منتهی به شرط تملیک:** عبارت از عقد بین دو طرف است که یک طرف به طرف دیگری عین معین را در مقابل اجرت معین به اجاره میدهد و مستأجر در اقساط معین در خلال مدت معین اجرت آنرا برای مستأجر میدهد، که در نتیجه ملکیت عین به مستأجر در پرداخت آخرین قسط انتقال میگردد.<sup>۴۶</sup>

این تعریف نیز نسبتاً هدف عقد اجاره منتهی به شرط تملیک بر آورده نموده است لیکن مشکل در تعریف فوق این است که هر دو عقد را در ضمن یک عقد گنجانیده است، در حالیکه عقد اجاره و عقد بیع مجزاء در

<sup>۴۴</sup> - معجم اللغة ج ۵ ص ۳۵۱

<sup>۴۵</sup> - مکتبه الشاملة الحديثة.

<sup>۴۶</sup> - خالد الحافي، الإجارة المنتهية بالتمليك ص ۴۸

عقد اجاره منتهی به تملیک باید فرض شود چنانچه در مجاز بودن این عقد چنین شرط را فتاوی معاصر گنجانیده است.

**ج) اجاره منتهی به شرط تملیک:** عبارت از عقد تملیک منفعت در ابتداء است که متعاقباً در اخیر مدت به تملیک عین می انجامد.<sup>۴۷</sup>

این تعریف نزدیک به حقیقت عقد اجاره منتهی به شرط تملیک است زیرا از کلمه و قید تملیک منفعت و تملیک عین معلوم میگردد که دو عقد جداگانه فرض شده است که بعد از تکمیل عقد اول که اجاره است عقد دوم عقد بیع که تملیک عین است منعقد میگردد.

**هـ) بانهم میتوان عقد اجاره به شرط تملیک را چنین تعریف نمود:** عبارت از عقد است که بین طرفین به اجرت و زمان معین منعقد گردیده، مؤجر وعده تملیک عین را به عقد مستقل هبه و یا بیع به مستأجر در ختم مدت اجاره و سپردن آخرین بدل اجاره طبق توافق قبلی داده باشد.

این تعریف را میتوان به شروط که فقهاء در فتاوی معاصر که بعداً اشاره میگردد قرین و نزدیک دانست که قیود ذیل در این تعریف بر مصداق آن دلالت مینماید:

- ۱- اجرت و مدت باید در عقد اجاره منتهی به شرط تملیک معین شده باشد؛
  - ۲- مؤجر وعده تملیک عین را برای مستأجر توسط عقد جداگانه هبه و یا بیع در ختم مدت اجاره داده باشد؛
  - ۳- در ختم اجاره باید تملیک عین توسط عقد جدید هبه و یا بیع صورت گیرد، زیرا در فقه اسلامی دو عقد در ضمن یک عقد جائز نیست؛
  - ۴- در ختم اجاره و سپردن آخرین مبلغ بدل اجاره ملکیت عین باید به مستأجر انتقال نماید.
- در مورد عقد اجاره منتهی به شرط تملیک از نظر علمای معاصر سه قول به مشروعیت و عدم مشروعیت آن تصریح گردیده است که قرار ذیل عبارت اند از:

**قول اول:** برخی از علمای معاصر اسلامی، عقد اجاره به شرط تملیک را جائز میدانند.

<sup>۴۷</sup> - حسن شاذلی، الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس ص ۲۱۱۰

**قول دوم:** جمهور علمای معاصر اسلامی، عقد اجاره به شرط تملیک را جائز میدانند به شرط اینکه فرق بین اجاره و تملیک وجود داشته باشد.

**قول سوم:** برخی از علمای معاصر اسلامی، عقد اجاره به شرط تملیک را جائز نمیدانند.

**دلیل قول اول:** برخی از علمای معاصر مانند شیخ عبدالله الجبیرین دکتور عبد الله محمد و دکتور ابراهیم ابواللیل<sup>۴۸</sup>، عقد اجاره به شرط تملیک را مجاز و از جمله معاملات مشروع میدانند و دلیل ایشان قرار ذیل میباشد:

حقیقت این نوع عقد، بیع به اقساط است مشروط بر اینکه ملکیت به مشتری انتقال نمی یابد، تا زمانیکه تمام اقساط را بایع تسلیم نشده باشد، این نوع اجاره پوشیده برای عقد بیع حقیقی است، اگرچه صورت این عقد، اجاره است، در حالیکه بر عقود اعتبار به حقائق آن داده میشود و در شروط صحت آن شامل میگردد تا زمانیکه دلیل منع آن نشده باشد.<sup>۴۹</sup>

**دلیل قول دوم:** جمهور علمای معاصر عقد اجاره به شرط تملیک را در فتوای جمعی در قرار مجمع فقه اسلامی عدد (۱۲) شماره ۴/۱۱۰ و قرار معیارهای شرعی برای مؤسسات اسلامی و همچنان قرار فتوای اولین سمینار فقهی برای بیت مالی کویت در دوره ۷ - ۱۱ / ۳ / ۱۹۸۷ م و فتوای هیئت شرعی بانک راجحی ۱۱۴/۱-۱۱۵ در مورد مشروعیت عقد اجاره به شرط تملیک صادر شده است.

علمای معاصر که فتوای فوق را در مورد مشروعیت عقد اجاره منتهی به شرط تملیک صادر نموده اند آنها فرق بین اجاره و عقد را میگذارند استدلال مینمایند که بین عقد اجاره و عقد تملیک باید فرق شود، در اینصورت عقد درست است و مانع شرعی ندارد، این مانند آنست که بعد از تمام شدن مدت عقد اجاره ملکیت را به عقد بیع بالای مستاجر بفروشد و یا هبه نماید.<sup>۵۰</sup>

<sup>۴۸</sup> - فتاوی شیخ عبدالله الجبیرین در موقع شماره ۸۲۶۲ و ۸۸۶۲ در موضوع ( التاجیر المنتهی بالتملیک والصور المشروعة فیه) نشر شده در مجله شماره (۵) ص ۲۱۰۵ مجمع فقه اسلامی.

<sup>۴۹</sup> - محمد عبدالله، مقاله ( التاجیر المنتهی بالتملیک والصور المشروعة فیه) مجله فقه اسلامی شماره (۵) ص ۲۱۰۵

<sup>۵۰</sup> - الشبلی، مقاله نشر شده در عدد (۱۱) ص ۱۵۵ - ۱۵۶ مجله انجمن فقهی

**دلیل قول سوم:** جمع برخی از علمای معاصر اسلامی مانند ابن عثیمین، بکر ابو زید، محمد المختار الشنقیتی<sup>۵۱</sup> عقد اجاره منتهی به شرط تملیک را مجاز میدانند به دلائل ذیل:

استناد به حدیث پیامبر صلی الله علیه وسلم میکنند که: **عن أبي هريرة رضي الله عنه، قال: ((نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ))**.<sup>۵۲</sup>

از ابی هریره رضی الله عنه روایت شده که رسول خدا نهی نموده از دو بیع در یک بیع را.

**وجه دلالت:** از حدیث فوق چنین استنباط میگردد که رسول الله صلی الله علیه وسلم نهی نموده دو بیع را در یک بیع که این حدیث مبنی بر منع مصداق بیع اجاره منتهی به شرط تملیک است، زیرا در این عقد دو بیع بالای یک عین منعقد میشود.

این دلیل مجیزون چنین جواب میگردد:

در عقد اجاره منتهی به شرط تملیک جمع بین عقد بیع و عقد اجاره بالای یک عین در یک وقت صورت نمیگیرد، زیرا شرط است در مجاز بودن عقد اجاره منتهی به شرط تملیک که دو عقد (عقد اجاره و عقد بیع) از هم جدا گردند، پس زمانیکه هر دو عقد از هم جدا شوند بنابراین بالای یک عین در زمان واحد دو عقد منعقد نمیگردد.<sup>۵۳</sup>

### - شیوه های اجاره منتهی به شرط تملیک:

اجاره منتهی به شرط تملیک شیوه های مشروعی دارد که فقهای معاصر آنها را تحت شرایط قواعد فقه اسلامی مجاز دانسته است که از آنجمله به شیوه های ذیل اشاره میگردد:

**شیوه اول:** عقد اجاره بین دو طرف منعقد میشود، پس از عقد اجاره وعده بفروش ملکیت مورد اجاره به مبلغی (حقیقی یا رمزی) داده میشود که در پایان مدت پس از پرداخت کلیه اقساط اجاره توافق شده توسط مستاجر پرداخت می شود.

<sup>۵۱</sup> - محمد الحاج، عقد الإجارة المنتهية بالتملیک ص ۲۳۹

<sup>۵۲</sup> - رواه الترمذی.

<sup>۵۳</sup> - عقد الاجارة المنتهية بالتملیک ص ۱۷۹

**شیوه دوم:** دو طرف عقد اجاره، عین (خانه، کشتی یا امثال آن) را منعقد مینمایند و وعده هبه را در عقد جداگانه به آن ضمیمه میسازند، یعنی مؤجر پس از انقضای مدت معینی که تمام اقساط اجاره را پرداخت کند عین را به مستاجر هبه مینماید.

**شیوه سوم:** اینکه متن قرارداد شامل عقد اجاره و بیع باشد اعم از اینکه ثمن رمزی باشد و یا حقیقی، در عقد بیع پرداخت ثمن معلق می باشد به شرط تادیه تمام اقساط اجاره ای که قرار است در مدت تعیین شده پرداخت شود.

این شیوه در عصر سابق و عصر فعلی مورد اختلاف است:

در سابق این عقد در باب تعلیق عقد بیع به شرط بود، که جمهور فقهاء آن را ممنوع و ناجائز دانسته بودند، در حالیکه امام احمد رحمه الله در یک روایت آن را مجاز و مشروع دانسته است، که شیخ الاسلام ابن تیمیه رحمه الله این قول امام احمد را ترجیح داده است و همچنان برخی از علمای معاصر نیز این قول را ترجیح داده اند.

**شیوه چهارم:** برخی از باحثین و محققین میگویند که: عقد اجاره منتهی به شرط تملیک، حقیقتاً عقد اجاره است همراه بیع به خیار شرط به نفع مؤجر که برای مدت طولانی ( آخرین مدت عقد اجاره) اجاره داده میشود، کسانیکه خیار مؤجل به زمان طویل را در عقد بیع اجازه میدهند عبارت اند از امام احمد، امام محمد بن حسن، ابی یوسف، ابن المنذر، ابن ابی لیلی، اسحاق و ابی ثور، بشرط اینکه مدت معلوم و محدود باشد، بنابراین اجتماع بیع همراه اجاره جائز است در عقد واحد بشرط اینکه هرکدام از عقد اجاره و بیع موضوع خاص خود را داشته باشند.

**شیوه پنجم:** اینکه عقد براساس عقد اجاره منعقد شده باشد ولی مستأجر هر زمانیکه که بخواهد حق مالکیت بالای عین مال الاجاره را دارد، مشروط بر اینکه بیع در زمان خودش تمام شود، و به عقد جدید که ارزش قیمت عین مال الاجاره در زمان عقد مد نظر گرفته شود و یا هم مطابق توافق که قبلاً صورت گرفته بود.

این شیوه نیز جائز است بدون کدام مشکل و در تصمیم مجمع فقهی که بعداً ذکر خواهد شد این شیوه اشاره شده است، شرط که در این شیوه مدنظر گرفته میشود با هیچ نص از قرآن، سنت و اجماع معارض واقع نمیشود و همچنان مطابق مقتضای عقد اجاره نیز میباشد.

**شیوه ششم:** اینکه عقد مطابق شیوه پنجم فوق باشد و براساس عقد اجاره منعقد شده باشد ولی در سه مورد ذیل اختیار باید به مستأجر داده شود:

- ۱- خریداری عین مال الاجاره به نرخ بازار در زمان انتهای مدت عقد اجاره؛
- ۲- تمدید مدت عقد اجاره برای مدت های اضافی؛
- ۳- اعاده عین مال الاجاره بعد از انتهای مدت اجاره به صاحب آن و همچنان مستأجر حق فسخ عقد را داشته باشد، که این صورت نیز جاز دانسته شده است در قرار مجمع فقه اسلامی در کنفرانس دوره پنجم سال ۱۴۰۹ هـ.ق.

این شیوه همان طریقه است که در عقد اجاره به آن اشاره کردیم که در تعیین مبالغی که قبلاً توسط وی به عنوان اقساط اجاره پرداخت شده، قیمت عین مال الاجاره در نظر گرفته شده است.

**شیوه هفتم:** اینکه اشخاص حقیقی و یا حکمی خانه، طیاره و یا کشتی را به بانک بفروشد و بعد از خریداری بانک، بانک آن را به بائع اول به اجاره و وعد به بیع و هبه بدهد.

این شیوه مشکلی را از نظر شرعی از حیث احتمال حيله بوجود میآورد، تنها مجرد تامین مالی از طریق مرابحه و پوشش عملیات ربوی تحت این نام را افزایش میدهد، بدین جهت این بیع از حیث مال و مقصد نزدیک به بیع عینه است.

هیئت بورد شرعی بیت مالی کویت براین نوع عقد طبق فتوای شماره ۴/۲۰ سال ۱۴۰۳ هـ مطابق ۱۹۸۰ م (ص ۴۷) خویش اجازه مشروط داده است اینکه عقد بیع باید از عقد اجاره منفصل و جدا منعقد گردد.<sup>۵۴</sup>

فتاوی که در مورد مشروعیت اجاره منتهی به شرط تملیک صادر شده قرار ذیل اشاه میگرد:

---

<sup>۵۴</sup> - کتاب مجلة مجمع الفقه الإسلامی - الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة الإجارة المنتهية بالتملیک دراسة فقهية مقارنة، ص ۳۲۸ / المكتبة الشاملة الحديثة (al-maktaba.org)

## فتوای مجمع فقه اسلامی

در دوره (۱۲) در شهر ریاض کشور عربستان سعودی از تاریخ ۲۵ / جمادی الآخر / ۱۴۲۱ هـ ق / الی ۱ / رجب

/ ۱۴۲۱ هـ ق مطابق ۲۳ الی ۲۸ سبتمبر سال ۲۰۰۰ م

قرار شماره ۱۱۰ (۴/۱۲)

### در مورد عقد اجاره منتهی به شرط تملیک

پس از مطالعات و بحث ها ارائه شده به مجمع در مورد اجاره منتهی به شرط تملیک و بعد از استماع مناقشات و نظریات در این مورد با حضور اعضای مجمع و اشخاص خبیر و تعداد از فقهاء تصمیم ذیل اتخاذ شد:

اجاره منتهی به شرط تملیک:

#### اول: شیوه های جازز و ممنوع قرار ذیل:

۱- شیوه ممنوع: اینکه دو عقد مختلف در یک وقت بالای یک عین منعقد گردد.

۲- شیوه های مجاز:

أ) وجود دو عقد مجزاء که از نظر زمانی مستقل از یکدیگر باشند، طوری که انعقاد عقد بیع بعد از عقد اجاره منعقد گردد و یا در ختم مدت اجاره، و همچنان وعده تملیک نیز وجود داشته باشد، و یا هم اختیار معادل وعده در احکام وجود داشته باشد.

ب) اجاره فعلی و واقعی باشد و شامل عقد بیع و ساتر آن نباشد.

ج) ضمانت مال الاجاره باید بدوش مالک باشد نه مستأجر، مستأجر آنچه را باید متحمل شود که به عین بسبب قصور و یا عدم قصور او میرسد، در صورت تلف شدن منفعت، مستأجر به چیزی ملزم نمی شود.

د) در صورتی که مال الاجاره بیمه باشد، باید بیمه تعاونی اسلامی باشد نه بیمه تجارتي و بیمه باید به عهده مالک (مؤجر) باشد نه به عهده مستأجر.

ه) لازم است که اجاره منتهی به شرط تملیک احکام اجاره، در طول مدت اجاره تطبیق گردد و احکام بیع در زمان تملک عین اعمال گردد.

و) هزینه نگهداری و غیره عملیات ملکیت در طول زمان اجاره به عهده مؤجر میباشد نه به عهده مستأجر.

### دوم: شیوه های عقد ممنوع ( غیر مجاز):

۱- عقد اجاره منتهی به شرط تملیک عین اجاره داده شده در مقابل اجرت در خلال مدت معین باشد، بدون انعقاد عقد بیع جدید، به صورت که در اخیر مدت اجاره، عقد اجاره به عقد بیع خود بخود تبدیل و منعقد گردد؛

۲- اجاره عین برای شخصی به اجرت و مدت معین همراه با عقد بیع برای همان شخص، معلق به شرط پرداخت تمام اجرت توافق شده در خلال مدت تعیین شده یا زمان آینده باشد.

۳- عقد اجاره حقیقی همراه با عقد بیع به خیار شرط به نفع مؤجر و مؤکول به مدت معین ( آخرین مدت عقد اجاره) باشد.

این موضوع در فتاوی و تصمیمات صادر شده توسط هیئت علمی علمای بزرگ کشور عربستان سعودی گنجانیده شده است.

### سوم: از شیوه های عقد جائز:

۱- عقد اجاره که مستأجر را قادر می سازد از عین اجاره شده در مقابل اجرت و مدت معین منفعت بگیرد، همراه عقد هبه عین از طریق عقد جداگانه با وعده هبه مشروط به سپردن تمام اجرت صورت میگیرد. ( و این حکم مطابق آنچه است که در قرار شماره (۱۳/۱/۳) در دوره سوم مجمع در مورد هبه صادر گردیده است)؛

۲- عقد اجاره همراه با دادن اختیار به مستأجر بعد از انتهای و وفا به تمام اقساط اجرت مستحقه در طول مدت اجاره، عین را به قیمت بازار در زمان ختم مدت اجاره خریداری نماید. ( این حکم مطابق قرار شماره ۴۴(۶/۵) در جلسه پنجم صادر شده است)؛

۳- عقد اجاره که مستأجر را قادر میسازد تا از عین اجاره داده شده در مقابل اجرت و مدت معین منفعت بگیرد، همراه با تعهد فروش عین اجاره داده شده به مستأجر پس از پرداخت کامل اجرت به ثمن که باهم هر دو طرف توافق نموده بودند؛



۴- عقد اجاره که مستأجر را قادر میسازد تا از عین به اجاره داده شده در مقابل اجرت و مدت معین منفعت بگیرد، مؤجر باید برای مستأجر این اختیار را بدهد که در تملیک عین اجاره داده شده در هر زمان که بخواهد میتواند عقد بیع را به عقد جدید به قیمت جدید مطابق بازار خریداری نماید. ( این حکم مطابق قرار شماره ۶ / ۴۴ / مجمع صادر شده است).

#### چهارم: سائر شیوه ها:

اجاره منتهی به شرط تملیک شیوه های مختلف دارد، ضرورت به بررسی دارد که در دوره آینده مجمع بالای آن بحث صورت خواهد گرفت، إن شاء الله تعالی.<sup>۵۰</sup>

---

<sup>۵۰</sup> - قرار مجمع الفقهي بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك - إسلام ويب - مركز الفتوى (islamweb.net)

## فتاوی اولین کنفرانس فقهی بیت تمویل مالی کویت

در سال ۱۹۸۱ م

### در مورد عقد اجاره منتهی به شرط تملیک

در صورتیکه عقد بین مالک و مستأجر به شرط این منعقد شود که مستأجر در قبال اقساط معینی که در مدت معین تقسیم میشود از موضوع عقد بهر مند شود، مشروط بر اینکه این عقد به مالکیت مستأجر منتهی و خاتمه یابد، این عقد در صورت مد نظر گرفتن موارد ذیل معتبر و صحیح است:

- ۱- تعیین مدت اجاره و تطبیق آن در طول همان مدت؛
- ۲- تعیین مبلغ هر قسط از اقساط اجاره؛
- ۳- انتقال ملکیت به مستأجر در انتهای مدت اجاره بواسطه هبه مال الاجاره براساس وعده قبلی که در این خصوص بین مالک و مستأجر تفاهم شده باشد.<sup>۵۶</sup>

---

<sup>۵۶</sup> - کتاب مجلة مجمع الفقه الإسلامي - الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة فقهية مقارنة، ص ۳۲۹ / المكتبة الشاملة الحديثة (al-maktaba.org)

## چگونگی اجاره منتهی به شرط تملیک در بانکداری اسلامی:

بعد از ذکر موارد و شیوه های متذکره در مورد اجاره منتهی به شرط تملیک همراه با ذکر فتاوی معاصر آن طبق شروط و مقتضای عصر حاضر با در نظر داشت دیدگاهی فقهی آن در قدم اول باید ذکر گردد که اجاره منتهی به شرط تملیک از نظر جمهور فقهای معاصر مجاز است اما تحت شروط ذیل:

۱- شرط است که عقد اجاره و عقد بیع باید دو عقد مجزاء که از نظر زمانی مستقل از یکدیگر باشند، طوری که انعقاد عقد بیع بعد از عقد اجاره منعقد گردد و یا در ختم مدت اجاره، و همچنان وعده تملیک نیز وجود داشته باشد؛

۲- شرط است که عقد اجاره فعلی و واقعی باشد و شامل عقد بیع و سائر آن نباشد؛

۳- ضمانت مال الاجاره باید بدوش مؤجر باشد؛

۴- در صورتی که مال الاجاره بیمه باشد، باید بیمه تعاونی اسلامی باشد نه بیمه تجارتي و باید به عهد مالک (مؤجر) باشد نه به عهده مستأجر؛

۵- شرط است که اجاره منتهی به شرط تملیک در طول مدت اجاره تطبیق گردد و احکام بیع در زمان تملک عین اعمال گردد؛

۶- هزینه نگهداری و غیره عملیات ملکیت در طول زمان اجاره به عهده مؤجر باشد نه به عهده مستأجر.

در صورت تحقق شروط فوق و سائر احکام که در فتاوی قبلی ذکر شد تحقق یابد عقد اجاره منتهی به شرط تملیک درست و صحیح است، بانک های اسلامی میتوانند طبق شروط و احکام وضع شده فقهی در مورد عقد اجاره را در معاملات بانکداری اسلامی خویش منعقد نمایند که در این نوع عقد اهداف مشروع ذیل تحقق میابد:

۱- عقد مشروع طبق احکام شریعت اسلامی منعقد میگردد؛

۲- جلوگیری از قرضه های سودی صورت میگیرد؛

۳- رشد اقتصادی در معاملات مشروع شرعی صورت میگیرد؛

۴- مالک شدن مردم از طریق معاملات مشروع و تکمیل ضروریات ما یحتاج آنها با استفاده از عقد اجاره الی تملیک عین بسبب عقد بیع بطور جداگانه از عقد اجاره و یا هم بسبب هبه صورت میگیرد.

## دوم: اجاره در عمل:

در انواع اجاره که قبلاً اشاره نمودیم یکی هم اجاره در عمل میباشد که مشمول اعمال اشخاص از حیث فن و تخصص میباشد و یا به عبارتی دیگر موضوع عقد اجاره، عمل شخص میباشد، بالای شخصی که به اجرت گرفته میشود اطلاق اجیر میشود، که به اجیر عام و اجیر خاص تقسیم میگردد، تفصیل این موضوع قبلاً ذکر گردیده است.

در عقد اجاره به اعمال را میتوان بطور انفرادی که یک نفر اجیر بخاطر کار معین استخدام میگردد مثال داد و همچنان در سیستم های بانکداری اسلامی معاصر میتوان از شرکت اعمال ( ابدان) بطور مفاوضه و عنان مثال داد.

شرکت اعمال عبارت از شرکت است که محل آن عمل و کار میباشد، در کتب فقه به این توضیح معرفی گردیده است که دو یا بیشتر از دونفر نوع معین و یا غیر معین عمل را قبول کنند که مشترک آن را انجام میدهند مانند خیاطی<sup>۵۷</sup> و یا مشارکت در صنعت، زراعت و تجارت را مثال داد، چنانچه در شرکت های موضوعه تحت عنوان شرکت های تضامنی کار فعالیت این نوع شرکت ها فعالیت مینمایند که حقوق موضوع آنرا چنین تعریف مینماید:

**شرکت تضامنی کار:** اتحاد دو یا بیش از دو شخص است که برای شخص دیگر کاری را انجام یا تعهدی را ایفا کنند، مفاد کار شرکت بین شان طبق موافقت شرکاء تقسیم گردد.<sup>۵۸</sup>

بنابر معرفی شرکت اعمال در مصطلح فقهی و شرکت تضامنی در مصطلح حقوق موضوعه در عصر فعلی این نوع شرکت ها بطور کار مشارکتی معین براساس حرفه و تخصص تأسیس و فعالیت مینمایند، همچنان بانک های اسلامی توسط شرکت ها فرعی خویش میتوانند چنین خدمات را توسط عقد اجاره به عمل انجام دهند. از سوی هم شرکت های خدمات کاری که کارگران را در عقد کار به مؤجرین معرفی مینمایند و خود شرکت منحیث وسیط بین کارگر و کار فرما عمل مینماید نیز در عصر فعلی وجود دارد.

<sup>۵۷</sup> - الشركات في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة ص ۱۰۶

<sup>۵۸</sup> - قانون شرکت های تضامنی ماده (۲۳)