

بدعم



المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب  
البنية الإسلامية للتنمية



تنظيم



شورى للاستشارات الشرعية  
Shura Shoria Consultancy

مؤتمر شورة الفقهي الخامس

5<sup>th</sup> Shura Fiqh Conference

12-11 صفر 1435هـ 17-16 ديسمبر 2013 م

فندق جيه دبليو ماريوت - دولة الكويت

البحث الثالث:

حق الانتفاع العقاري  
صوره وأحكامه

لفضيلة الشيخ أ.د سيد محمد سيد عبدالرزاق الطبطبائي

الرعاة الذهبية

البنك الأهلي المتحد  
ahli united bank

اتحاد مصارف الكويت  
KBA Kuwait Banking Association

الرعاة الرئيسية

الأهلي NCB  
together as one

النقل الداخلي

ريكاب  
ReKab  
تأجير السيارات RENT A CAR

بنك بوبيان  
Boubyan Bank

MASHAER  
HOLDING COMPANY  
مجموعة الماشاعر للاستثمار

عم  
anon  
Real Estate Finance

رواحل  
Rawahel Holding Co.



مجموعة البيوت الاستثمارية (قائمة)  
Bayout Investment Group (holding)

الرعاة الاعلامية

النور

شريك استراتيجي

الاساميل  
RASAMEEL  
مجموعة الاساميل للاستثمار

النقل الخارجي

قبلة  
Qiblah  
للخدمات والسفر



## بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين أما بعد:  
فإن من الأدوات التمويلية التي اتجهت إليها بعض الدول في الوقت الراهن لتحقيق تنفيذ مشاريع  
التنمية واستقطاب رؤوس الأموال من خلال منح أرض لفترات طويلة، تهدف إلى تحقيق مصلحة  
الدولة ومصلحة المستثمر.

### الأولى: مصلحة الدولة:

ويتمثل ذلك فيما يلي:

- استقطاب رؤوس الأموال الخارجية.
- احتفاظ الدولة بمليكتها للأراضي الحيوية، والتي لا ترى منحها للجمهور، أو للمستثمر الخارجي.

### والثاني: مصلحة للمستثمر:

والذي يحقق عوائد كبيرة من خلال ما يلي:

- الحصول على أراضي مجانية، ومواقع مميزة، ويستفيد من أرض فترة طويلة، يحقق فيها استعادة رأس المال و الأرباح التي يسعى لتحقيقها.
- الهروب الضريبي على الاستثمارات الأجنبية.

وهذه الهيكلية ليست مقتصرة على الدول فحسب، بل قد يتخذها بعض الأفراد أو الشركاء، وغالبا  
تكون الفترة أقصر.

### وسوف نتناول في هذا البحث:

- المطلب الأول: مفهوم حق الانتفاع العقاري، وأقسامه.
- المطلب الثاني: التكييف الفقهي لحق الانتفاع العقاري.
- المطلب الثالث: مشروعيته.
- المطلب الرابع: الزكاة الواجبة على هذا الحق.



## المطلب الأول مفهوم الانتفاع العقاري وأقسامه

### مفهوم العقار:

العقار لغة: ضيعة الرجل يجمع عقارات. <sup>١</sup> قال ابن منظور: و العقر و العقار: المنزل والضيعة يقال: ما له دار ولا عقار، وخص بعضهم بالعقار النخل. يقال للنخل خاصة من بين المال: عقار. وفي الحديث: من باع داراً أو عقاراً قال: العقار، بالفتح، الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، و المعقر: الرجل الكثير العقار، وقد أعقر. قالت أم سلمة لعائشة، رضي الله عنهما، عند خروجها إلى البصرة: سكن الله عقيراك فلا تحريها أي أسكنك الله بيتك وعقارك وسترك فيه فلا تبرزه قال ابن الأثير: وهو اسم مصغر مشتق من عقر الدار، وقال القتيبي: لم أسمع بعقيرى إلا في هذا الحديث قال الرمخشري: كأنها تصغير العقري على فعلى، من عقر إذا بقي مكانه لا يتقدم ولا يتأخر، فزعا أو أسفاً أو خجلاً، وأصله من عقرت به إذا أطلت حبسه، كأنك عقرت راحلته فبقي لا يقدر على البراج، وأرادت بها نفسها أي سكني نفسك التي حقها أن تلزم مكانها ولا تبرز إلى الصحراء، من قوله تعالى: "وقرن في بيوتكن ولا تبرجن تبرج الجاهلية الأولى"، و عقار البيت: متاعه ونضده الذي لا يبتذل إلا في الأعياد والحقوق الكبار وبيت حسن الأهرة والظهرة والعقار، وقيل: عقار المتاع: خياره وهو نحو ذلك لأنه لا يبسط في الأعياد والحقوق الكبار إلا خياره، وقيل: عقاره متاعه ونضده إذا كان حسناً كبيراً، وفي الحديث: بعث رسولاً عيينة بن بدر حين أسلم الناس ودجا الإسلام فهجم على بني علي بن جندب بذات الشقوق، فأغاروا عليهم وأخذوا أموالهم حتى أحضروها المدينة عند نبي الله، فقالت وفود بني العنبر: أخذنا يا رسول الله مسلمين غير مشركين حين خضرمنا النعم، فرد النبي، عليهم ذراريهم وعقار بيوتهم، قال الحرابي: رد رسولاً، ذراريهم لأنه لم ير أن يسبهم إلا على أمر صحيح، ووجدتهم مقرين بالإسلام، وأراد بعقار بيوتهم أراضيهم، ومنهم من غلط من فسر عقار بيوتهم بأراضيهم، وقال: أراد أمتعة بيوتهم من الثياب والأدوات. و عقار كل شيء: خياره. ويقال: في البيت عقار حسن أي متاع وأداة. وفي الحديث: خير المال العقر، قال: هو بالضم، أصل كل شيء، وبالفتح أيضاً، وقيل: أراد أصل مال له نماء ومنه قيل للبهمي: عقر الدار أي خير ما رعت الإبل وأما قول طفيل يصف هودج الطعائن: عقار تظل الطير تخطف زهوه وعالين أعلاقاً على كل مفأم فإن الأصمعي رفع العين من قوله عقار، وقال: هو متاع البيت، وأبو زيد وابن الأعرابي رواه بالفتح، وقد مر ذلك في حديث عيينة بن بدر. <sup>٢</sup>

١. العين (١٤٩/١).

٢. لسان العرب (٥٩٢/٤).



## وفي التعريفات:

قال الجرجاني: العقار ما له أصل وقرار، مثل الأرض والدار.<sup>٣</sup>

## وعند الفقهاء:

قال ابن عابدين الحنفي: العقار هو الأرض مبنية أو غير مبنية.<sup>٤</sup>  
وفي المجلة: الْعَقَارُ هُوَ عِبَارَةٌ عَنْ مَبْنِيٍّ كَالدُّورِ وَعَيْرِهَا مِنَ الْمَبَانِي وَعَيْرِ مَبْنِيٍّ وَهُوَ الْأَرَاذِي إِلَّا أَنَّ الْبِنَاءَ يَدُونِ الْأَرْضِ يُعَدُّ مَنْقُولًا.<sup>٥</sup>

وعند المالكية: العقار أي الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر.<sup>٦</sup>  
وقال سليمان الجمل: لكن في كلام بعضهم ما يفيد أن العقار يشمل الثمر عند الفقهاء فهو حقيقة عرفية ولا أعمية، وحقيقة العقار لغة الأرض والضيع والشجر وقيل والكرم، وفي المصباح والضيعة العقار والجمع ضياع مثل كلبة وكلاب وفيه أيضا والعقار بوزن سلام كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل قال بعضهم وربما أطلق على المتاع والجمع عقارات.<sup>٧</sup>

وعند الشافعية: قال الرافعي: أن الأبنية والأشجار بل الثمار أيضا مأخوذة ومعلوم أن اسم.<sup>٨</sup>  
وعند الحنابلة: قال الرحيباني: ظاهر كلام أئمة المذهب بل صريحة أن العقار هو الأرض فقط وأن الغراس والبناء ليس بعقار وظاهر كلام أهل اللغة أو صريحة أنهما من العقار فعن الأصمعي العقار المنزل والأرض والضياع وعن الزجاج: كل ما له أصل.<sup>٩</sup>

## مفهوم الحق:

### الحق في اللغة يأتي بعدة تعريفات:

قال الزبيدي: الحق: الحظُّ ، يقال: أعطى كل ذي حق حقه ، أي : حظّه ونصيبه. الذي فرض له ، ومنه حديث عمر رضي الله عنه لما طعن أوقظ للصلاة، فقال : الصلاة لله إذن ، ولا حقّ أي لاحظاً في الإسلام لمن تركها<sup>١٠</sup>.  
يأتي بمعنى العدل.<sup>١١</sup>

٣. التعريفات (١٩٦).

٤. حاشية ابن عابدين (٣٦١/٤).

٥. درر الحكام (١٠١/١).

٦. منح الجليل (٢٥٦/٧).

٧. حاشية الجمل (١٦٨/٣).

٨. الشرح الكبير (٣٧١/١١).

٩. مطالب أولي النهى (١٠٩/٤).

١٠. اج العروس (١٨٢/٢٥).

١١. تفسير الطبري (١٢٢/٨).



## ثانيا: أقسام حق الانتفاع العقاري:

**القسم الأول: حق الانتفاع بلا عوض: وهذا يدخل في عقود الإرفاق.**

لقد عرف الفقهاء منح حق الانتفاع في صور منها العرية، والعمرى، ويدخل في ذلك السكنى، والعمرى، والرقبى.

قال ابن عبد البر المالكي: العمرى عند مالك وأصحابه والسكنى سواء والإعمار والإسكان عندهم شيء واحد ولا يملك بلفظ العمرى عندهم إلا المنافع دون الرقاب كالسكنى سواء وهي على ملك صاحبها تنصرف إليه اذا مات الذي يعطاها وسواء قال أعمرتك وعقبك أو أعمرتك فقط إذا انقرض المعمر وانقرض عقبه رجعت إلى ربها أن كان حيا، وإلا إلى ورثته.

وقال: وتحتاج العمرى إلى القبض فإن مات ربها قبل أن يقبضها المعمر بطلت إلا أن يقول في مرضه أنفذوها له، فتكون في ثلثه وصيه يضرب بها مع غيره<sup>١٢</sup>.

**القسم الثاني: حق الانتفاع بعوض: وهذا يدخل في أبواب عقود المعاوضات.**

قال الشيرازي الشافعي: العمرى هو أن يقول أعمرتك هذه الدار حياتك أو جعلتها لك عمرك وفيها ثلاث مسائل:

إحداها: أن يقول أعمرتك هذه الدار حياتك ولعقبك بعدك فهذه عطية صحيحة تصح بالإيجاب والقبول ويملك فيها بالقبض، والدليل عليه ما روى جابر رضي الله عنه أن رسول الله ﷺ قال أهما رجل أعمار عمرى له ولعقبه فإنها للذي أعطيها لا ترجع إلى الذي أعطاها لأنه أعطى عطاء وقعت فيه المواريث.

والثانية: أن يقول أعمرتك هذه الدار حياتك ولم يشرط شيئا ففيه قولان قال في القديم هو باطل لأنه تمليك عين قدر مدة فأشبهه إذا قال أعمرتك سنة أو أعمرتك حياة زيد، وقال في الجديد هو عطية صحيحة ويكون للمعمر في حياته ولورثته بعده وهو الصحيح لما روى جابر رضي الله عنه قال قال رسول الله ﷺ من أعمار عمرى حياته فهي له ولعقبه من بعده يرثها من يرثه من بعده ولأن الأملاك المستقرة كلها مقدره بحياة المالك وتنتقل إلى الورثة فلم يكن ما جعله له في حياته منافيا لحكم الأملاك.

والثالثة: أن يقول أعمرتك حياتك فإن مت عادت إلي إن كنت حيا وإلى ورثتي إن كنت ميتا فهي كالمسألة الثانية فتكون على قولين: أحدهما: تبطل.

والثاني: تصح لأنه شرط أن تعود إليه بعد ما زال ملكه أو إلى وارثه وشرطه بعد زوال الملك لا يؤثر في حق المعمر فيصير وجوده كعدمه.

وأما الرقبى فهو أن يقول أرقبتك هذه الدار أو داري لك رقبى ومعناه وهبت لك وكل واحد منا يرقب صاحبه فإن مت قبلى عادت إلي وإن مت قبلك فهي لك، فتكون كالمسألة الثالثة من العمرى



وقد بينا أن الثالثة كالثانية فتكون على قولين<sup>١٣</sup>.

وقال ابن قدامة الحنبلي: العمرى هي أن يقول أعمرتك هذه الدار حياتك أو جعلتها لك عمرى أو عمري ولها ثلاث صور أحدها أن يقول أعمرتك هذه الدار حياتك ولعقبك من بعدك فهذه هبة صحيحة لقول رسول الله ﷺ من أعمر عمرى فهي للذي أعمرها حيا وميتا رواه أحمد ومسلم الثانية أن يقول أعمرتكها حياتك ولم يزد ففيها روايتان إحداهما هي كالأولى للخبر وجاء في لفظ قضي رسول الله ﷺ بالعمرى لمن وهبت له متفق عليه ولان الأملاك المستقرة كلها مقدره بحياة المالك وتنتقل إلى الورثة فلم يكن تقديره بحياته منافيا لحكم الإملاك والثانية يرجع بعد موته إلى المعمر لما روى جابر قال إنما العمرى التي أجازها رسول الله ﷺ أن يقول هي لك ولعقبك فأما إذا قال هي لك ما عشت فإنها ترجع إلى صاحبها متفق عليه الثالثة أن يقول مع ذلك فإذا مت عادت إلي إن كنت حيا أو إلى ورثتي والرقبى مثل ذلك إلا أنه يقول إن مت قبلي عادت إلي وإن مت قبلك فهي لك أو يقول أرقبتك داري هذه وقال مجاهد هي أن يقول للآخر مني ومنك موتا ففيها روايتان إحداهما هي لازمة لا تعود إلى الأول لعموم الخبر الأول ولقول رسول الله ﷺ لا ترقبوا فمن أرقب شيئا فهو له حياته وموته ولأنه شرط أن يعود إليه بعدما زال ملكه فلم يؤثر كما لو شرطه بعد لزوم العقد والثانية ترجع إلى المعمر والمرقب لحديث جابر ولقول رسول الله ﷺ المؤمنون عند شروطهم وتصح العمرى والرقبى في العقار والشباب والحيوان لأنها نوع هبة فجازت في ذلك كله كسائر الهبات ولو شرط في الهبة شرطا منافيا لمقتضاه نحو أن يقول وهبتك هذا بشرط أن لا تبيعه أو بشرط أن تبيعه أو تهبه فسد الشرط وفي صحة العقد وجهان بناء على الشروط الفاسدة في البيع وإن قيدها فقال وهبتكها سنة لم يصح لأنه عقد ناقل للملك في الحياة أشبه البيع<sup>١٤</sup>.

وأما الحنفية فعندهم وهبتك هذا العبد حياتك وحياته أو أعمرتك داري هذه حياتك أو أعطيتها حياتك أو وهبت هذا العبد حياتك فإذا مات فهو لي أو إذا مت فهو لورثتي فهذا تمليك صحيح وشرط باطل لما تقدم أنها لا تبطل بالشرط الفاسد<sup>١٥</sup>.

١٣. المهذب (١/٤٤٨).

١٤. الكافي (٢/٤٧٢).

١٥. البحر الرائق (٧/٢٨٥).



## الإعارة:

تعريف الإعارة هي: تملك المنافع بغير عوض مالي.<sup>١٦</sup>  
والإعارة لَيْسَتْ مِنَ الْعُقُودِ اللَّازِمَةِ، وَلِلْمُعِيرِ حَقُّ الرُّجُوعِ فِي أَيِّ زَمَانٍ أَرَادَ فَلَا تَوْجِبُ جَهَالَةَ الْمَنَافِعِ قَسَادَ الإعارة.<sup>١٧</sup>

وقد قسم الفقهاء الإعارة إلى سِتَّةَ عَشَرَ قِسْمًا، لَأَنَّ الإِطْلَاقَ وَالتَّقْيِيدَ شَيْئَانِ يَدُورَانِ بَيْنَ خَمْسَةِ أَشْيَاءَ : الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ وَالإِنْتِفَاعِ وَالْمُنْتَفِعِ وَالشَّرْطِ الْمُفِيدِ. فَيَحْصُلُ مِنْ صَرْبِ اثْنَيْنِ فِي خَمْسَةِ عَشَرَ أَقْسَامٍ وَيَحْصُلُ مِنْ أَحْذِ الطَّرْفَيْنِ مُرَكَّبَيْنِ أَرْبَعَةَ أَقْسَامٍ أُخْرَى كَمَا يَحْصُلُ مِنَ الإِطْلَاقِ فِي جُمْلَتِهَا أَوْ التَّقْيِيدِ قِسْمَانِ آخَرَانِ وَهِيَ :

- ١ - الإِطْلَاقُ فِي الزَّمَانِ ، وَالتَّقْيِيدُ فِي الْمَكَانِ وَالإِنْتِفَاعِ وَالشَّرْطِ الْمُفِيدِ.
- ٢ - الإِطْلَاقُ فِي الْمَكَانِ وَالتَّقْيِيدُ فِي الزَّمَانِ وَالإِنْتِفَاعِ وَالْمُنْتَفِعِ وَالشَّرْطِ الْمُفِيدِ.
- ٣ - الإِطْلَاقُ فِي الإِنْتِفَاعِ ، وَالتَّقْيِيدُ فِي الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ وَالْمُنْتَفِعِ وَالشَّرْطِ الْمُفِيدِ.
- ٤ - الإِطْلَاقُ فِي الْمُنْتَفِعِ وَالتَّقْيِيدُ فِي الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ وَالإِنْتِفَاعِ وَالشَّرْطِ الْمُفِيدِ.
- ٥ - الإِطْلَاقُ فِي الشَّرْطِ الْمُفِيدِ ، وَالتَّقْيِيدُ فِي الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ وَالإِنْتِفَاعِ وَالْمُنْتَفِعِ.
- ٦ - التَّقْيِيدُ فِي الزَّمَانِ ، وَالإِطْلَاقُ فِي الْمَكَانِ وَالإِنْتِفَاعِ وَالْمُنْتَفِعِ وَالشَّرْطِ الْمُفِيدِ.
- ٨ - التَّقْيِيدُ فِي الإِنْتِفَاعِ ، هُوَ الإِطْلَاقُ فِي الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ ، وَالْمُنْتَفِعِ ، وَالشَّرْطِ الْمُفِيدِ.
- ٩ - التَّقْيِيدُ بِالْمُنْتَفِعِ ، وَالإِطْلَاقُ فِي الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ وَالإِنْتِفَاعِ.
- ١٠ - التَّقْيِيدُ بِالشَّرْطِ الْمُفِيدِ وَالإِطْلَاقُ فِي الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ ، وَالإِنْتِفَاعِ ، وَعَلَيْهِ لَوْ قَيَّدَ الْمُعِيرُ الاسْتِعْمَالَ بِالشَّرْطِ الْمُفِيدِ كَانَ الشَّرْطُ الْمَذْكُورُ أَيْضًا مُعْتَبَرًا وَلَيْسَ لِلْمُسْتَعِيرِ مُخَالَفَتُهُ. فَلَوْ قَالَ الْمُعِيرُ لِلْمُسْتَعِيرِ عِنْدَ إِعَارَةِ الدَّابَّةِ : أَمْسِكْ عِنَانَ الدَّابَّةِ وَلَا تَتْرُكْهُ حَيْثُ لَا تَحْفَظُ إِلَّا بِهِ ثُمَّ أَرْخَى لَهَا الْعِنَانَ بَعْدَ زَمَنِ فَأَسْرَعَتْ فِي الْمَشْيِ وَسَقَطَتْ إِلَى الْأَرْضِ وَتَلَفَتْ كَانَ ضَامِنًا.
- ١١ - الإِطْلَاقُ فِي الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ وَالتَّقْيِيدُ فِي الإِنْتِفَاعِ وَالْمُنْتَفِعِ وَالشَّرْطِ الْمُفِيدِ.
- ١٢ - الإِطْلَاقُ فِي الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ وَالإِنْتِفَاعِ وَالتَّقْيِيدُ فِي الْمُنْتَفِعِ وَالشَّرْطِ الْمُفِيدِ. أَمَّا قِسْمُ الإِطْلَاقِ فِي الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ وَالإِنْتِفَاعِ وَالْمُنْتَفِعِ ، وَالتَّقْيِيدُ بِالشَّرْطِ الْمُفِيدِ فَهُوَ عِبَارَةٌ عَنِ الْقِسْمِ الثَّلَاثِ.
- ١٣ - التَّقْيِيدُ فِي الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ وَالإِطْلَاقُ فِي الإِنْتِفَاعِ وَالْمُنْتَفِعِ وَالشَّرْطِ الْمُفِيدِ.
- ١٤ - التَّقْيِيدُ فِي الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ وَالإِنْتِفَاعِ وَالإِطْلَاقُ فِي الْمُنْتَفِعِ وَالشَّرْطِ الْمُفِيدِ. أَمَّا قِسْمُ التَّقْيِيدِ فِي الزَّمَانِ وَالْمَكَانِ وَالْمُنْتَفِعِ وَالإِطْلَاقُ فِي الشَّرْطِ الْمُفِيدِ فَهُوَ عِبَارَةٌ عَنِ الْقِسْمِ الْخَامِسِ.
- ١٥ - الإِطْلَاقُ فِي الْجَمِيعِ.
- ١٦ - التَّقْيِيدُ فِي الْجَمِيعِ.

١٦. التعريفات (٤٧)، وقواعد الفقه (١٨٣).

١٧. درر الحكام (٣١٣/٢).



## المبحث الثاني حق الانتفاع العقاري بمقابل

وهذا القسم هو موضوع البحث، وسوف نتناول المسائل الفقهية التي بينها الفقهاء، ومستجداتها، وذلك كما يلي:

### مشروعية الإجارة:

#### أولاً: من القرآن:

قال الله تعالى في قصة موسى وشعيب \_ عليهما السلام - « قالت إحداهما يا أبت استأجره إن خير من استأجرت القوي الأمين». وقال \_ تعالى : «وإن أردتم أن تسترضعوا أولادكم فلا جناح عليكم إذا سلمتم ما آتيتم بالمعروف».

#### ثانياً: من السنة:

عن أبي سعيد، قال : نهى رسول الله ﷺ عن استئجار الأجير حتى يبين له أجره.<sup>١٨</sup>

#### مدة الإجارة عند الفقهاء:

اختلف الفقهاء في تحديد أكثر مدة للإجارة، وذلك كما يلي:

#### أولاً: الجمهور:

قال ابن قدامة: لا تتقدر أكثر مدة الإجارة، بل تجوز إجارة العين المدة التي تبقى فيها وإن كثرت. وقال: وهذا قول كافة أهل العلم، إلا أن أصحاب الشافعي اختلفوا في مذهبه فمنهم من قال له قولان أحدهما كقول سائر أهل العلم وهو الصحيح، الثاني: لا يجوز أكثر من سنة لأن الحاجة لا تدعو إلى أكثر منها، ومنهم من قال له قول ثالث: إنها لا تجوز أكثر من ثلاثين سنة، لأن الغالب أن الأعيان لا تبقى أكثر منها، وتتغير الأسعار والأجر.<sup>١٩</sup>

واستدل الحنابلة بقوله تعالى إخباراً عن شعيب عليه السلام أنه قال: «على أن تأجرني ثماني حجج فإن أتممت عشرا فمن عندك»<sup>٢٠</sup>، وشرع من قبلنا شرع لنا ما لم يقم على نسخة دليل ولأن ما جاز العقد عليه سنة جاز أكثر منها كالبيع والنكاح والمساقاة، والتقدير بسنة وثلاثين تحكم لا دليل عليه، وليس ذلك أولى من التقدير بزيادة عليه أو نقصان منه وإذا استأجره سنين لم يحتج إلى تقسيط الأجر على كل سنة في ظاهر كلام أحمد لو استأجر سنة لم يفتقر إلى تقسيط أجر كل شهر بالاتفاق ولو استأجر شهراً لم يفتقر إلى تقسيط أجر كل يوم ولأن المنفعة كالأعيان في البيع ولو اشتملت

١٨. أخرجه أحمد.

١٩. المغني (٥:٣٥٢).

٢٠. القصص / ٢٧.



المصفقة على أعيان لم يلزمه تقدير ثمن كل عين كذلك ها هنا، وقال الشافعي في أحد قوله كقولنا وفي الآخر يفتقر إلى تقسيط أجر سنة لأن المنافع تختلف فإنه لا يفتقر إلى تقسيط الأجر عليها مع الاحتمال الذي ذكره.<sup>٢١</sup>

### ثانياً: الشافعية:

اختلف الشافعية في أكثر مدة الإجارة على قولين: أحدهما: لا يجوز إلا سنة واحدة، لزيادة الغرر فيما زاد على السنة. والقول الثاني: يجوز سنين كثيرة، وقال الشافعي رضي الله عنه: يجوز ثلاثين سنة. قال صاحب الحاوي: فمن أصحابنا من جعل الثلاثين حداً لأكثر المدة اعتباراً بظاهر كلامه، وذهب سائرهم - وهو الصحيح - إلى أن قوله ثلاثين سنة ليس بحد لأكثر المدة، ولهم فيه تأويلان: أحدهما: أنه قاله مثلاً على وجه التكثير. والثاني: أنه محمول على ما لا يبقى أكثر من ثلاثين سنة. فعلى هذا في أن الإجارة تجوز سنين كثيرة، فهل ذكر أجرة كل سنة منها لازم فيها؟ على قولين: أحدهما: يلزم أن يبين أجرة كل سنة منها. والثاني: لا يلزم.<sup>٢٢</sup>

وقال الشيرازي: اختلف قوله في أكثر مدة الإجارة والمساقاة، فقال في موضع: سنة، وقال في موضع: يجوز ما شاء، وقال في موضع: يجوز ثلاثين سنة، فمن أصحابنا من قال فيه ثلاثة أقوال أحدها لا تجوز بأكثر من سنة لأنه عقد على غرر أجزى للحاجة، ولا تدعو الحاجة إلى أكثر من سنة، لأن منافع الأعيان تتكامل في سنة. والثاني: تجوز ما بقيت العين لأن كل عقد جاز إلى سنة جاز إلى أكثر منها كالكتابة والبيع إلى أجل. والثالث: أنه لا تجوز أكثر من ثلاثين سنة لأن الثلاثين شرط العمر، ولا تبقى الأعيان على صفة أكثر من ذلك، ومنهم من قال هي على القولين الأولين، وأما الثلاثون فإمّا ذكره على سبيل التكثير لا على سبيل التحديد، وهو الصحيح.<sup>٢٣</sup>

### الإجارة بيع النافع:

الإِجَارَةُ بَيْعُ الْمَنَافِعِ، وَهِيَ تَحْدُثُ شَيْئًا فَشَيْئًا، فَالْمُسْتَأْجِرُ يَمْلِكُ مَنَفَعَةَ يَوْمٍ بِيَوْمٍ فَهِيَ بَاقِيَةٌ عَلَى مَلِكِ الْمَالِكِ.<sup>٢٤</sup>

٢١. المغني (٥: ٣٥٢).

٢٢. الحاوي الكبير (٧/ ٣٦٤).

٢٣. المهذب (١/ ٣٩١).

٢٤. درر الحكام (١/ ٤٠٤).



### صور حق الانتفاع العقاري:

من خلال الاستقراء فإن أبرز صور الانتفاع القاري المطبقة اليوم ما يلي:  
الصورة الأولى: أن يكون مقابل حق الانتفاع أجرة نقدية، سواء كانت شهرية أو سنوية، ويتم الاتفاق عليها عند التعاقد.

فيتم تحديد أجرة شهرية، أو سنوية مقابل حق الانتفاع في العقار، ويتفق عليها بين الطرفين (المؤجر/المستأجر) عند ابتداء العقد، وفي حالة عدم الاتفاق يرجع على أجرة المثل.

**الصورة الثانية:** أن تكون الأجرة هي استصناع عقارات يحق له التصرف فيها بالتأجير في فترة العقد، وتؤول ملكية العقارات في نهاية عقد الاستئجار من الدولة إلى المؤجر.  
وغالبا ما تكون هذه بين الدولة وبين الشركات، وتختص في الغالب في المرافق العامة، وتؤول ملكية العقارات بعد انتهاء مدة - يتفق عليه عليها الطرفان - تتراوح بين (١٨ - ٢٥ سنة)، وقد تقل أو تزيد، ووهي قابلة للتمديد.

### التكييف الفقهي:

العلاقة التي بين الدولة، أو صاحب العقار والمستفيد من حق الانتفاع من العقار هي علاقة إجارة. ولأجرة يمكن أن تكون نقدا ويمكن أن تكون عينا، وفي هذه الحالة فإن الأجرة عبارة عن عين يتم الاتفاق على تشييدها.

## العلم بالأجرة:

### اشتراط الفقهاء في الجرة أن تكون معلومة:

قال الحنفية: الأصل في شرط العلم بالأجرة قول النبي من استأجر أجيرًا فليعلمه أجره والعلم بالأجرة لا يحصل إلا بالإشارة والتعيين أو بالبيان وجمله الكلام فيه أن الأجر لا يخلو إما إن كان شيئًا بعينه وإما إن كان بغير عينه فإن كان بعينه فإنه يصير معلومًا بالإشارة ولا يحتاج فيه إلى ذكر الجنس والصفة والنوع والقدر سواء كان مما يتعين بالتعيين أو مما لا يتعين كالدراهم والدنانير ويكون تعيينها كناية عن ذكر الجنس والصفة والنوع والقدر على أصل أصحابنا لأن المشر إلىه إذا كان مما له حمل ومؤنة يحتاج إلى بيان مكان الإيقاع عند أبي حنيفة وإن كان بغير عينه فإن كان مما يثبت دينًا في الدمة في المعاوضات المطلقة كالدراهم والدنانير والمكيلات والموزونات والمعدودات المتقاربة والثبات، لا يصير معلومًا إلا ببيان الجنس والنوع من ذلك الجنس والصفة والقدر إلا أن في الدراهم والدنانير إذا لم يكن في البلد إلا نقد واحد لا يحتاج فيها إلى ذكر النوع والوزن ويكتفي بذكر الجنس ويقع على نقد البلد ووزن البلد وإن كان في البلد نقود مختلفة يقع على النقد الغالب وإن كان فيه نقود غالبه لا بد من البيان فإن لم يبين فسد العقد ولا بد من بيان مكان الإيقاع فيما له حمل ومؤنة في قول أبي حنيفة وعند أبي يوسف ومحمد لا يشترط ذلك ويتعين



مَكَانُ الْعَقْدِ لِلإِيْقَاءِ وَقَدْ ذَكَرْنَا الْمَسْأَلَةَ فِي كِتَابِ الْبُيُوعِ<sup>٢٥</sup>.  
 وقد اشترط الحنفية ألا تكون الأجرة من جنس المعقود عليه، فقالوا: «أَنْ تَكُونَ الْأَجْرَةُ مَعْلُومَةً وَمِنْهَا  
 أَنْ لَا تَكُونَ الْأَجْرَةُ مَنْفَعَةً هِيَ مِنْ جِنْسِ الْمَعْقُودِ عَلَيْهِ كَأَجْرَةِ السُّكْنَى بِالسُّكْنَى»<sup>٢٦</sup>.  
 أما المالكية : فالأجرة عندهم كالثمن في وجوب انتفاء الجهالة والغرر عنها إلا أنه رخص في الظئر  
 وللأجير أن يستأجر بطعامه وكسوته ويكون له الوسط مما مثله ويجوز أن تكون الأجرة عيناً أو  
 منفعة من جنس الشيء المستأجر وغيره مثل أن يستأجر داراً للسكنى داراً أخرى<sup>٢٧</sup>.  
 قال صاحب نهاية المحتاج: «ويشترط لصحة الإجارة كون الأجرة معلومة جنساً وقدرًا وصفة إن  
 كانت في الذمة»<sup>٢٨</sup>.

وعند الحنابلة يشترط معرفة الأجرة، لأنه عوض في عقد معاوضة فاعتبر علمه كالثمن ولخبر من  
 استأجر أجيراً فليعلمه أجره ويصح أن تكون الأجرة في الذمة وأن تكون معينة فما بذمة من أجرة  
 حكمه كثمن أي فما صح أن يكون ثمنًا بذمة صح أن يكون أجرة في الذمة<sup>٢٩</sup>.

### التكييف الفقهي لبناء العقار في عقود الانتفاع:

لذي يترجح في هذه الحالة أن العقارات المبنية عليها تكون ملكاً للمستأجر طوال فترة الإجارة،  
 وذلك لما يلي:  
 أولاً: أنه في حال هلاكها يلتزم بأن يقيم مباناً أخرى تكون قائمة عند انتهاء فترة الإجارة.  
 ثانياً: أن الصيانة الرئيسية والتشغيلية، وإدارتها تكون على المستأجر للأرض.

٢٥. بدائع الصنائع (١٩٣/٤).

٢٦. الفتاوى الهندية (٤١١/٤).

٢٧. التلقين (٤٠٢/٢).

٢٨. نهاية المحتاج (٢٦٦/٥).

٢٩. شرح منتهى الإرادات (٢٤٣/٢).



## المطلب الثالث انتهاء فترة حق الانتفاع

**أولاً: إنهاء حق الانتفاع:**

ينتهي العقد بعدة صور:

١- بانتهاء مدته.

إن كان هناك مقابل فتكون إجارة ولا يجوز للدولة إنهاء عقد التأجير إلا بموافقة الطرف الثاني.

٢- في حالة الإخلال من أي طرف فإنه يمكن إنهاء العقد

٣- بوفاة أحد الطرفين.

في بعض حالات حقوق الانتفاع في الكويت لا ينتهي حق الانتفاع بموت المستأجر، ويحق لورثته الاستمرار بالاستئجار.

**ثانياً: العذر الطارئ عن الاستفادة من العقار:**

أحياناً تطرأ ظروف قاهرة تمنع من الاستفادة من العقار، كالحروب والزلازل وغيرها.

ففي حالة تعذر الاستفادة من العقار بسبب طارئ فالذي يترجح هو أنه تمديد المدة باعتبار أن

المستفيد من حق الانتفاع قد فاتته هذه المدة، وهي منظورة في التكاليف.

ومثال ذلك ما وقع في الكويت إبان احتلال العراق للكويت لمدة ستة أشهر، عام: ١٩٩٠م، وما عقب

ذلك من إعادة التأهيل، فإن الأراضي الممنوحة من الدولة للشركات قد تم تمديدتها لفترة إضافية

لتعويض الفترة التي تعطلت فيها مصالح الأرض.



## المطلب الرابع الزكاة في حق الانتفاع

هناك مسائل في زكاة حقوق الانتفاع، وهي كما يلي:

**أولاً: زكاة صاحب حق الانتفاع من الأرض المشيد عليها المبنى:**  
لا تجب الزكاة على الأرض المشيد على عليها المبنى إذا كانت مملوكة للدولة، أو كانت مملوكة لفرد، لأنه لا ينو المتاجرة بها.  
وكذا لا يجب على المستأجر استخراج زكاة على الأرض لأنه لا يملكها، ومن شروط الزكاة تمام الملك.

**ثانياً: الزكاة المباني التي شيدت عليها:**  
المباني المشيدة يتم الاستفادة منها أو تأجيرها على المستفيدين، فالمستأجر له حق استغلالها، ولا يجوز له نقلها.  
وعليه لا زكاة عليها باعتبارها ليست معدة للبيع وإنما هي للإجارة.

**ثالثاً: شراء حق الانتفاع بينة المتاجرة:**  
إذا كانت نيته شراء حق الانتفاع المتاجرة به، وبحيث أن سلعته التي يقبلها في السوق بنية الربح هي حقوق الانتفاع، فالذي يظهر أنها تعامل معاملة عروض التجارة، وذلك بأن يقيمها عند حولان الحول بسعرها الاستبدالي، ويخرج ربع العشر من قيمتها.



## المصادر والمراجع

- لسان العرب، اسم المؤلف: محمد بن مكرم بن منظور الأفرريقي المصري الوفاة: ٧١١، دار النشر: دار صادر - بيروت، الطبعة: الأولى.
- تاج العروس من جواهر القاموس، اسم المؤلف: محمد مرتضى الحسيني الزبيدي الوفاة: ١٢٠٥، دار النشر: دار الهداية، تحقيق: مجموعة من المحققين.
- البحر الرائق شرح كنز الدقائق، اسم المؤلف: زين الدين ابن نجيم الحنفي الوفاة: ٩٧٠هـ دار النشر: دار المعرفة - بيروت، الطبعة: الثانية.
- درر الحكام شرح مجلة الأحكام، اسم المؤلف: علي حيدر الوفاة: ٩٩٩٩، دار النشر: دار الكتب العلمية - لبنان / بيروت، تحقيق: تعريب: المحامي فهمي الحسيني.
- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، اسم المؤلف: علاء الدين الكاساني الوفاة: ٥٨٧، دار النشر: دار الكتاب العربي - بيروت - ١٩٨٢، الطبعة: الثانية.
- التلقين في الفقه المالكي، اسم المؤلف: عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي المالكي أبو محمد الوفاة: ٣٦٢، دار النشر: المكتبة التجارية - مكة المكرمة - ١٤١٥، الطبعة: الأولى، تحقيق: محمد ثالث سعيد الغاني.
- منح الجليل شرح على مختصر سيد خليل، اسم المؤلف: محمد عيش. الوفاة: ١٢٩٩، دار النشر: دار الفكر - بيروت - ١٤٠٩هـ - ١٩٨٩م.
- المهذب في فقه الإمام الشافعي، اسم المؤلف: إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي أبو إسحاق الوفاة: ٤٧٦، دار النشر: دار الفكر - بيروت.
- الشرح الكبير للرافعي، اسم المؤلف: عبد الكريم بن محمد الرافعي القزويني (المتوفى: ٦٢٣هـ) الوفاة: ٦٢٣.
- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج. - اسم المؤلف: شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة ابن شهاب الدين الرملي الشهير بالشافعي الصغير. الوفاة: ١٠٠٤هـ. ، دار النشر: دار الفكر للطباعة - بيروت - ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م.
- الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي وهو شرح مختصر المزني، اسم المؤلف: علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري الشافعي الوفاة: ٤٥٠، دار النشر: دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان - ١٤١٩هـ - ١٩٩٩م، الطبعة: الأولى، تحقيق: الشيخ علي محمد معوض - الشيخ عادل أحمد عبد الموجود.
- المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، اسم المؤلف: عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي أبو محمد الوفاة: ٦٢٠، دار النشر: دار الفكر - بيروت - ١٤٠٥، الطبعة: الأولى.
- الكافي في فقه الإمام المجل أحمد بن حنبل، اسم المؤلف: عبد الله بن قدامة المقدسي أبو محمد



- الوفاة: ٦٢٠، دار النشر: المكتبة الاسلامي - بيروت.
- شرح منتهى الإيرادات المسمى دقائق أولي النهى لشرح المنتهى ، اسم المؤلف: منصور بن يونس بن إدريس البهوتي الوفاة: ١٠٥١ ، دار النشر: عالم الكتب - بيروت - ١٩٩٦ ، الطبعة : الثانية
- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، اسم المؤلف: مصطفى السيوطي الرحباني الوفاة: ١٢٤٣هـ دار النشر: المكتبة الإسلامي \_ دمشق \_ ١٩٦١م.
- التعريفات، اسم المؤلف: علي بن محمد بن علي الجرجاني الوفاة: ٨١٦، دار النشر: دار الكتاب العربي \_ بيروت \_ ١٤٠٥، الطبعة: الأولى، تحقيق: إبراهيم الأبياري.
- قواعد الفقه ، اسم المؤلف: محمد عميم الإحسان المجددي البركتي الوفاة: ٩٩٩٩ ، دار النشر : الصدف ببلشرز - كراتشي - ١٤٠٧ - ١٩٨٦ ، الطبعة : الأولى.
- حاشية رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار فقه أبو حنيفة، اسم المؤلف: ابن عابدين. الوفاة: ١٢٥٢، دار النشر: دار الفكر للطباعة والنشر. \_ بيروت. \_ ١٤٢١هـ \_ ٢٠٠٠م.
- كتاب العين ٨ مجلدات، اسم المؤلف: الخليل بن أحمد الفراهيدي الوفاة: ١٧٥هـ دار النشر: دار ومكتبة الهلال، تحقيق: د مهدي المخزومي / د إبراهيم السامرائي.