نقصان الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب جهة عامة

دراسة فقهية تطبيقية مقارنة بنظام المعاملات المدنية السعودي

Low utilization of the rent due to a public source. A study of applied jurisprudence compared to the Saudi civil transactions system

إعداد

د/ عبدالحميد بن عبدالله المجلي

الأستاذ المشارك في قسم الفقه المقارن في المعهد العالي للقضاء جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

نقصان الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب جهة عامة
دراسة فقهية تطبيقية مقارنة بنظام المعاملات المدنية السعودي

عبدالحميد بن عبدالله المجلي

قسم الفقه المقارن – المعهد العالي للقضاء– جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية– المملكة العربية السعودية

البريد الإلكتروني : AAalMagali@imamu.edu.sa

الملخص :

يهدف البحث إلى إظهار مدى توافق المنظم السعودي مع الفقه الإسلامي، والقواعد العامة في الشريعة؛ من خلال دراسة وتحليل نصوص النظام المتعلقة بموضوع الدراسة. ويعتمد البحث المنهج الوصفي. وأهم نتائج البحث: أن نظام المعاملات المدنية، جعل الحلول لمشكلة نقصان الانتفاع بسبب جهة عامة، محصورًا في الفسخ أو إنقاص الأُجْرة، بيد أن سعة الشريعة الإسلامية وقواعد الفقه الإسلامي، جاءت مستوعبة للحلول التي ذكرها النظام وزيادة، فمع الفسخ، أو إنقاص الأُجرة، يمكن إلزام الجهة العامة بتعويض المستأجر عن النقصان الذي تسببت فيه، وتكون هذه الحلول بحسب حجم النقصان وأثره على المستأجر، ويخضع ذلك إلى تقدير القضاء. وأعدل الحلول لهذه المشكلة، هو إلزام الجهة العامة بتعويض المستأجر مقابل نقص الانتفاع؛ لأن في هذا الحل ربط التعويض بالمتسبب في النقصان، ويجد هذا الحل أساسه الشرعي في قواعد الشريعة المانعة من الضرر، وقواعد الفقه، التي تقضي بإسناد الضمان، وجبر الضرر على المتسبب فيه عند انفراده. أما القضاء الإداري قبل صدور النظام، فلم يستقر على اجتهاد قضائي موحد لهذه المشكلة، بل تعدد الاجتهاد فيه، ما بين إلزام الجهة العامة بتعويض المستأجر، وما بين رفض التعويض، وإحالة المستأجر إلى إقامة دعوى الفسخ فقط؛ لوقف الضرر الواقع عليه.

الكلمات المفتاحية: نقصان، الانتفاع، المؤجر، جهة حكومية، جهة عامة، التعويض، فسخ العقد.

Low utilization of the rent due to a public source. A study of applied jurisprudence compared to the Saudi civil transactions system

Abdul Hamid bin Abdullah Al-Majali
Department of Comparative Jurisprudence - Higher Judicial Institute - Imam Muhammad bin Saud Islamic University - Kingdom of Saudi Arabia
Email: AAalMagali@imamu.edu.sa

Abstract :
The purpose of the research is to show the extent to which the Saudi organization conforms to Islamic jurisprudence and general rules of sharia law by studying and analysing the provisions of the system on the subject of the study. The research adopts the descriptive approach. The most important results of the research are that the civil transactions system has made solutions to the problem of underutilization due to a public entity limited to avoidance or reduction of wages. However, the capacity of Islamic sharia law and the rules of Islamic jurisprudence have been absorbed by the solutions mentioned by the system and have increased. With avoidance or reduction of wages, the public authority may be obliged to compensate the tenant for the decrease caused by it. These solutions are based on the size of the decrease and its impact on the tenant, and are subject to judicial assessment. The most fair solution to this problem is to require the public body to compensate the tenant for the lack of use; in this solution, the compensation is linked to the cause of the decrease, and the legal basis for this solution is found in the sharia rules prohibiting harm, and the rules of jurisprudence providing for the attribution of security and reparation to the person who caused it when he or she was alone. Prior to the promulgation of the system, the administrative courts had not established a uniform case law on the problem. Rather, there was a variety of jurisprudence between the obligation of the public body to compensate the tenant, the refusal of compensation and the referral of the lessee to the institution of a suit for avoidance, in order to stop the damage suffered.

Keywords : Decrease, Utilization, Lessor, Government, Public, Compensation, Avoidance Of Contract.

المقدمة

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد:

إن من الأمور التي ترفع من قيمة البحث العلمي؛ جدته، وصلته بالواقع العملي في تعاملات الناس. والباحث في سياق تقليب النظر فيما حوله من موضوعات لها صلة بالواقع العملي؛ وجد أن مما يستحق البحث: قضية نقصان الانتفاع بالعين المؤجرة، بسبب عائد إلى جهة عامة، فالسبب في النقصان ليس عائدًا إلى أحد طرفيّ عقد الإجارة –المؤجِّر أو المستأجر–، بل راجعٌ إلى طرف أجنبي عن العقد، وليس أيٌّ طرف؛ بل هو جهة حكومية.

ويتناول البحث هذه القضية؛ من خلال بيان موقف الفقه الإسلامي، ونظام المعاملات المدنية، وأحكام القضاء.

وقد حرصتُ أن يكون هذا البحث بحثًا فقهيًا مقارنًا بنظام المعاملات المدنية السعودي، حيث يُعَدُّ هذا النظام، أهم نظام موضوعي في المملكة، ينظم أحكام المسائل المدنية، ويتولى القضاء تطبيقه على القضايا المدنية المعروضة عليه؛ لذا، فإن هذا التكامل سيكون ميزة ينفرد بها هذا البحث عن غيره.

وغنيٌّ عن البيان، أن أغلب القوانين المدنية في البلاد الإسلامية – حسب استقراء الباحث منذ مدة من الزمن– تستقي أحكامها المدنية من الفقه الإسلامي قواعدًا وفروعًا، ولا تقتصر في ذلك على مذهب فقهي معيَّن، فإذا كانت قوانين تلك البلاد الإسلامية بهذه المثابة، فكيف بنظام يصدر من المملكة العربية السعودية، التي نص نظامها الأساسي للحكم على ما يلي: "المملكة العربية السعودية، دولة عربية إسلامية، ذات سيادة تامة، دينها

الإسلام، ودستورها كتاب الله تعالى وسنة رسوله ﷺ..."[1]، وعلاوة على هذه الميزة؛ فإن نظام المعاملات المدنية السعودي، يُعَدُّ آخر نظام ينظم أحكام التعاملات المدنية في البلاد العربية والإسلامية، فيكون قد راعى جميع ما صدر قبله من أنظمةٍ، وأخذ أحسنها، وترك ما ليس كذلك.

وحيث أن سائر الأنظمة المقارنة، تجعل من البحوث والشروحات الفقهية على هذه الأنظمة والقوانين، مادة صالحة للرجوع إليها؛ فيما إذا تطلب الأمر تعديل بعض نصوص النظام، إما بالإضافة أو الحذف، فهي تُعَدُّ كذلك فرصة علمية لكل باحث للإقبال على دراسة هذا النظام، ومقارنته مع أحكام الفقه الإسلامي وقواعده؛ للإسهام المعرفي والعلمي في هذا المجال، لاسيما وأن هذا النظام يُعدُّ من الأنظمة الموضوعية، التي سيتولى القضاء تطبيق نصوصها على الوقائع المعروضة عليه، خلافًا لما كان عليه الحال في السابق، من فتح المجال للقاضي في المفاضلة بين أقوال الفقهاء؛ لاستخلاص الحكم المناسب تطبيقه على الواقعة المعروضة عليه.

وقد حاولتُ تكميل هذا البحث، بالتطبيقات القضائية لموقف القضاء السعودي من هذه القضية، والتعامل معها، وبهذا تكتمل الفائدة وتتحقق في بحث هذه الواقعة.

وأما من ناحية قواعد البحث، فقد راعيت في هذا البحث القواعد الشكلية والموضوعية في البحث العلمي، عدا ما يتعلق بتراجم الأعلام، فإني لم أترجم لأي علمٍ يمر، مراعاة لطبيعة هذا النوع من البحوث في محدودية الكم، وحرصًا على استغلال الصفحات، فيما يتعلق تعلقًا مباشرًا بموضوع

(١) المادة الأولى من النظام الأساسي للحكم الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (أ/٩٠)، وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ. https://laws.boe.gov.sa

البحث، فضلًا عن شهرة هؤلاء الأعلام الذين يرد ذكرهم في هذا البحث، إذ لا يخفى مثلهم على متخصص ومنتسبٍ لهذا العلم.

ورغبةً من الباحث في المشاركة العلمية في ميدان الفقه الإسلامي، والأنظمة الموضوعية التي صدرت مؤخرًا والتي لا تتعارض معه؛ فقد وقع الاختيار على دراسة هذا الموضوع والبحث فيه، وأسأل الله أن يوفقني فيه للصواب، وأن ينفع به، إنه سميع مجيب.

موضوع البحث:

نقصان الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب جهة عامة، دراسة فقهية تطبيقية مقارنة بنظام المعاملات المدنية السعودي.

مشكلة البحث:

تكمن المشكلة، في أن من حق المستأجر الانتفاع بالعين المستأجرة، وتمكين المستأجر من الانتفاع، هو أحد التزامات المؤجر تجاه المستأجر، وإن تعذر استيفاء المنفعة من العين، يُعَدُّ أحد أسباب الفسخ من حيث الأصل، ولكن إذا لم يكن هناك تعذر مطلقٌ من الانتفاع، وإنما كان هناك نقصان في الانتفاع من العين المؤجرة، وكان النقصان بسبب عائدٍ إلى طرف أجنبي عن العقد، وبالأخص جهة عامة، فهل يُطبق على مثل هذه الحالة قواعد التعذر من استيفاء المنفعة؛ فيكون للمستأجر حق الفسخ؟ أو تُطبق قواعد التعويض على المتسبب في النقصان، مع بقاء العقد ولزومه؟ وما هو موقف الفقه الإسلامي، ونظام المعاملات المدنية السعودي، وأحكام القضاء من ذلك؟

حدود البحث:

الحد الموضوعي لهذا البحث: دراسة موضوع البحث في نطاق الفقه الإسلامي بمذاهبه الأربعة وقواعده، ونظام المعاملات المدنية السعودي، وأحكام القضاء.

أسباب اختيار الموضوع:

١/ الإسهام في بيان الحلول النظامية والفقهية لهذه المشكلة، التي تشتد حاجة ذوي المصلحة لها.

٢/ التعرف على موقف نظام المعاملات المدنية في هذا الموضوع، باعتباره نظامًا جديدًا تلتزم المحاكم في المملكة بتطبيقه على القضايا المدنية، وغيرها من القضايا التي ليس لها في أنظمتها نصٌ خاص، وبيان موقف الفقه الإسلامي من ذلك، والأوجه المشتركة والمنفردة بينه وبين النظام.

أهمية الموضوع:

تكمن الأهمية لهذا الموضوع في اتصاله المباشر بالواقع والحياة العملية، فالمشكلة التي يبحثها البحث نجدها متكررة في كل مدينة في المملكة؛ لارتباطها بالمرافق العامة وتسييرها.

أهداف الموضوع:

١/ إظهار قيمة الفقه الإسلامي، ومدى استيعابه لكافة التعاملات المدنية بين الأفراد، وأسبقيته على سائر القوانين، وأن التقنين في حقيقته، إنما هو إفراغ للمحتوى الزاخر الموجود في مدونات الفقه الإسلامي، وذلك باختيار الأصلح من الأحكام التي تناولتها المذاهب الفقهية، سواء كان على مستوى النظريات الفقهية، أو على مستوى المسائل الجزئية الفرعية، وتقنينها في نظام واحد. والموضوع محل الدراسة خير شاهد على هذا الهدف، لاسيما مع القيمة العملية للموضوع محل الدراسة؛ لأنه من الأمور التي يكثر وقوعها بين المتعاملين في تعاملاتهم؛ الأمر الذي حفز الباحث إلى الولوج والكتابة في هذا الموضوع لتحقيق هذا الهدف.

٢/ الاطلاع والكشف عن المنهج الذي سلكه نظام المعاملات المدنية، في تقرير أحكام الموضوع محل الدراسة، ومدى تأثره بالمذاهب الفقهية

الأربعة، أو اكتفائه بما قررته القواعد الكلية العامة في الشريعة، دون الأخذ بتوجهات الفقهاء في المسائل الفرعية. ويأخذ البحث في اعتبار أسباب اختياره: كون الأنظمة أو القوانين المدنية في البلاد العربية والإسلامية –بل وبعض البلاد الأجنبية كالقانون المدني الفرنسي– من أكثر الأنظمة والقوانين تأثرًا بالفقه الإسلامي وقواعده، والدراسات والأبحاث الفقهية طافحة بمثل هذا التقرير.

٣/ أن نظام المعاملات المدنية يُعَدُّ في جميع القوانين، النظامَ العام الذي يطبق على القضايا المدنية وعلى غيرها من القضايا الأخرى؛ إذا لم يوجد في نظامها الخاص نصٌ يُطبق على الواقعة ذات الصلة؛ كالقضايا التجارية، والعمالية، ونحوها، فهو أوسع الأنظمة وأعمقها وأكثرها حاجة في التعاملات، بالإضافة إلى كونه النظام واجب التطبيق في محاكم المملكة للقضايا المدنية، فجعله أحد المقارنات المرجعية لهذا البحث؛ يُعطي قيمة مضافة للبحث، وفائدة أكبر.

الدراسات السابقة:

لم أقف على دراسة فقهية أو قانونية درست هذا الموضوع دراسة فقهية مقارنة بنظام المعاملات المدنية السعودي وأحكام القضاء غير هذه الدراسة، ويرجع ذلك إلى كون نظام المعاملات المدنية السعودي قد صدر مؤخرًا، فلم تكن الفرصة مواتية للباحثين في الكتابة عن هذا الموضوع.

منهج البحث:

يقوم البحث على المنهج الوصفي، القائم على الوصف، والتفسير، والتحليل لموضوع البحث، والمقارنة فيه بين نظام المعاملات المدنية والفقه الإسلامي.

إجراءات البحث:

١-دراسة المسائل الواردة في البحث دراسة فقهية في المذاهب الأربعة، ومقارنتها بنظام المعاملات المدنية السعودي، وذلك بعرض رأي كل مذهب لوحده، وعدم جمعه مع المذهب الآخر؛ لوجود قيود دقيقة تختلف بين كل مذهب وآخر، فلا يتحقق الاتفاق التام.

٢-التحليل والترجيح بعد دراسة المسألة بالمقارنة بين الفقه والنظام، وإظهار توجه المنظِّم السعودي لأيٍّ من المذاهب الفقهية الأربعة.

٣-الاستدلال النقلي والعقلي للمسائل الفقهية محل الدراسة.

٤-إثبات الآيات بالرسم العثماني، والإحالة إلى مواطنها في المصحف الشريف في الصلب بين معكوفتين بذكر اسم السورة ورقم الآية.

٥-تخريج الأحاديث من مصادرها المعتمدة، وإن كان الحديث في الصحيحين أو أحدهما، فأكتفي به دون تخريجه من بقية كتب الحديث الأخرى، وإلا فكتب السنن الأربعة، فإن لم يوجد؛ فكتب المسانيد أو المعاجم، ويكون التخريج بذكر اسم الكتاب، ثم رقم الحديث، والكتاب، والباب، ثم رقم الصفحة والجزء إن كان مجزءًا، وأكتفي في الحكم على الحديث برأي أحد العلماء المتقدمين قدر الإمكان.

٦-عدم الترجمة لأي عَلَمٍ يمر في الصلب؛ قصدًا لتوفير صفحات البحث في نطاق الموضوع.

٧-العناية بقواعد اللغة العربية، والإملاء، وعلامات الترقيم، وتمييز المنقول النصي بعلامتي تنصيص صغيرة " "، وترك العلامتين في حال النقل غير النصي، والإشارة إليه في الهامش بـ (ينظر) قبل ذكر المصدر.

خطة البحث:

المقدمة.

المبحث التمهيدي: التعريف بالموضوع، وأركان الإجارة وشروطها، والطوارئ الواردة عليها.

المطلب الأول: التعريف بالموضوع إفرادًا وتركيبًا.

المطلب الثاني: أركان عقد الإجارة وشروطها.

المطلب الثالث: الطوارئ على عقد الإجارة.

المبحث الأول: موقف نظام المعاملات المدنية من نقص الانتفاع بالعين المؤجرة، لسبب عائد إلى جهة عامة.

المبحث الثاني: موقف الفقه الإسلامي من نقص الانتفاع بالعين المؤجرة، لسبب عائد إلى جهة عامة.

المبحث الثالث: ضوابط الفسخ في حال اللجوء إليه.

المبحث الرابع: التطبيقات القضائية على نقص الانتفاع بالعين المؤجرة لسبب عائد إلى جهة عامة.

الخاتمة.

فهرس المصادر.

المبحث التمهيدي: التعريف بالموضوع، وأركان الإجارة وشروطها، والطوارئ الواردة عليها.

المطلب الأول: التعريف بالموضوع إفرادًا وتركيبًا.

الفرع الأول: التعريف الإفرادي، وقد تضمن عددًا من الكلمات الآتية:

١/ النقصان: وهو في اللغة مصدر من النقص، وهو: الخسران في الحظ(١). وقال ابن القطاع: "النقص في الشيء: ذهاب شيء منه بعد تمامه"(٢).

والنقصان يكون مصدرًا، ويكون قدر الشيء الذاهب من المنقوص تقول: نقص الشيء ينقص نقصًا ونقصانًا، فهو مصدر، وتقول: نقصانه كذا وكذا، وهذا قدر الذاهب(٣).

وهذا هو المعنى الذي يبتغيه البحث، وهو ذهاب قدر من الانتفاع بالعين المستأجرة وتفويته على المستأجر، بحيث لا يكون الانتفاع من العين تامًا وإنما منقوصًا.

٢/ الانتفاع: وهو في اللغة مصدر الفعل انتفع، وهو من النفع الذي هو ضد الضر، وهو معروف. وقيل: هو ما يستعان به في الوصول إلى الخير، وقد نفعه نفعًا، وانتفع به، والاسم: المنفعة(٤).

---

(١) ينظر: تهذيب اللغة، للأزهري، مادة (نقص)، ٢٨٨/٨.

(٢) ينظر: تاج العروس، للزبيدي، مادة (نقص)، ١٨٧/١٨.

(٣) ينظر: تهذيب اللغة، للأزهري، مادة (نقص)، ٢٨٨/٨، لسان العرب، لابن منظور، مادة (نقص)، ١٠٠/٧.

(٤) ينظر: مقاييس اللغة، لابن فارس، مادة (نفع)، ٤٦٣/٥، تاج العروس، للزبيدي، مادة (نفع)، ٢٦٨/٢٢.

وفي الاصطلاح: حق المنتفع في استعمال العين واستغلالها، وليس له أن يؤاجره، ولا أن يعيره، لغيره. والمنفعة أعم من الانتفاع؛ لأن له فيها الانتفاع بنفسه وبغيره، كأن يعيره أو يؤاجره(١).

وهذا المعنى هو ما أشار إليه القرافي في التفريق بين المنفعة والانتفاع، حيث يقول: "فتمليك الانتفاع نريد به أن يباشر هو بنفسه فقط، وتمليك المنفعة هو أعم وأشمل، فيباشر بنفسه ويمكِّن غيره من الانتفاع بعوض كالإجارة، وبغير عوض كالعارية، مثال الأول سكنى المدارس، والرباط؛ والمجالس في الجوامع، والمساجد، والأسواق؛ ومواضع النسك كالمطاف، والمسعى، ونحو ذلك؛ فله أن ينتفع بنفسه فقط، ولو حاول أن يؤاجر بيت المدرسة، أو يسكن غيره، أو يعاوض عليه بطريق من طرق المعاوضات؛ امتنع ذلك، وكذلك بقية النظائر المذكورة معه، وأما مالك المنفعة، فكمن استأجر دارًا أو استعارها؛ فله أن يؤاجرها من غيره، أو يُسكنه بغير عوض، ويتصرف في هذه المنفعة تصرف الملَّاك في أملاكهم على جري العادة، على الوجه الذي ملكه، فهو تمليك مطلق في زمن خاص، حسبما تناوله عقد الإجارة"(٢).

ومعنى الانتفاع الذي يبتغيه البحث هنا: هو مجرد الحصول على المنفعة ومباشرة ذلك، فالمراد هنا هو المعنى الإفرادي للانتفاع، وهو مباشرته، وليس المراد التعريف المركب لحق الانتفاع الذي أشار إليه القرافي. والله أعلم.

(١) ينظر: الموسوعة الفقهية الكويتية، ١٨١/٥.

(٢) الفروق، للقرافي، ١٨٧/١.

٣/ جهـة عامـة: هذا هو تعبير المنظِّم في نظام المعاملات المدنية[١]، ويُقصد به الجهة التابعة للحكومة أو القطاع العام.

٤/ نظـام المعـاملات المدنيـة السـعودي: صدر هذا النظام بموجب الأمر السامي الكريم، ذي الرقم (م/١٩١) وتاريخ ١٤٤٥/١١/٢٩هـ، ويقع في (٧٢١) مادة، موزعة على باب تمهيدي، تحته فصول وفروع، وعلى ثلاثة أقسام كبيرة يدور عليها هذا النظام، وتحت كل قسمٍ بابٌ، ثم تحته فصولٌ، ثم تحته فروع، وفي كل من هذه التقسيمات عدد هائل من الأحكام والقواعد التي تناسب موضوع التقسيم.

فالقسم الأول يتناول الالتزامات (الحقوق الشخصية)، ويندرج تحت أبوابه وفصوله وفروعه كل ما يتعلق بالالتزامات وهي:

أ/ مصادر الالتزام، وهي: ١/العقد بجميع مسائله المتعلقة بأركانه، وشروطه، وفسخه، وانفساخه، وآثاره، وغيرهما. ٢/الإرادة المنفرة. ٣/الفعل الضار. ٤/الإثراء بلا سبب. ٥/النظام.

ب/آثار الالتزام؛ كالتنفيذ بجميع أنواعه (التنفيذ العيني أو بطريق التعويض)، وضمانات التنفيذ، وحبس المال، والإعسار، وغير ذلك من المسائل الفرعية.

ج/ الأوصاف العارضة على الالتزام؛ كالشرط والأجل وتعدد طرفيِّ الالتزام.

د/ انتقال الالتزام، ويشمل حوالة الحق، وحوالة الدين، وجميع المسائل المتصلة بهما.

هـ/ انقضاء الالتزام بأسبابه الكثيرة التي أوردها النظام؛ كالوفاء، والمقاصة، والإبراء، والتقادم، وسائر المسائل الفرعية المندرجة تحت كل سبب.

---

(١) ينظر: الفقرة (٢) من المادة (٤٢١) من نظام المعاملات المدنية.

وأما القسم الثاني: فيتناول العقود المسماة، الواردة على ملكية الرقبة، أو المنفعة، أو العمل، ويشمل هذا القسم كل عقد، وأبرز مسائله المندرجة تحته؛ فيشمل عقد البيع، والهبة، والقرض، والصلح، والمسابقة، والإيجار، والإعارة، والمقاولة، والوكالة، والإيداع (الوديعة)، والحراسة، والشركة، والمضاربة، والكفالة.

وأما القسم الثالث: فيتناول الحقوق العينية الأصلية والتبعية، فيتناول حق الملكية بكافة تفاصيله؛ كقيود الملكية، والملكية الشائعة وقسمتها، وأسباب كسب الملكية (كإحراز المباحات، وكسبها بالضمان والإرث والوصية، والالتصاق، والعقد، والشفعة)، والحقوق المتفرعة عن حق الملكية (كحق الانتفاع، وحق الاستعمال، والسكنى، والوقف، والارتفاق).

وقد ظهر للباحث بقراءة فاحصة للنظام؛ أن النظام قد استفاد من القوانين المدنية التي سبقته؛ فيما يتعلق بشكل النظام، وطريقة بنائه، وترتيب موضوعاته وتقسيماته، وأما في الجوانب الموضوعية؛ فكان منهجه الاستناد فيما يقرره وينظمه؛ على أصول الشريعة الإسلامية وقواعدها الكلية، ومذاهب الفقه الإسلامي، من غير تحديد بمذهب معين في المسائل الموضوعية. وقد جعل النظام في خاتمته (٤١) قاعدة فقهية من القواعد التي قررها الفقهاء –رحمهم الله–، وقرر المنظم، بأن النظام يُطبق على جميع المسائل التي تناولها، فإن لم يوجد نص فيه؛ فيُلجأ إلى القواعد الفقهية التي وضعها في آخر النظام، وإلا فتطبق الأحكام المستمدة من الشريعة الإسلامية، ولم يحصر ذلك في المذاهب الفقهية الأربعة أو مذهب معيَّن، وإنما وسَّع الأمر ليكون المصير إلى سعة الشريعة الإسلامية، التي لا تخرج المذاهب الفقهية عن أصولها وقواعدها. ونص ما قرره المنظم في هذا السياق: "تُطبق نصوص هذا النظام على جميع المسائل التي تناولتها في لفظها أو في فحواها، فإن لم يوجد نص يمكن تطبيقه، طُبقت القواعد الكلية

الواردة في الأحكام الختامية، فإن لم توجد قاعدة يمكن تطبيقها، طُبقت الأحكام المستمدة من الشريعة الإسلامية الأكثرُ ملاءمة لهذا النظام"[1].

ويُعَدُّ هذا النظام، أهم نظامٍ موضوعي في المملكة العربية السعودية؛ نظرًا لموضوعه، حيث يُعالج التعاملات المدنية بكافة صورها، كما يُعَدُّ المرجع للأنظمة الأخرى، التي لا يوجد فيها نصٌ خاص يمكن تطبيقه على الوقائع التي يختص ذلك النظام بتطبيقه عليها.

الفرع الثاني: التعريف المركب

ونعني به هنا المفهوم العام للموضوع الذي يبتغيه البحث، ويمكن تحديده بالآتي: تأثر انتفاع المستأجر من العين المؤجرة؛ بسبب عائد إلى جهة حكومية.

ولإيضاح هذا المفهوم، فإننا نجد في كثير من المدن الرئيسية في بلادنا، عددًا كبيرًا من المشاريع العامة؛ كتصريف السيول، أو توسيع الطرق، أو إعادة تأهيل الأرصفة والممرات، أو الشبكات العامة للاتصال، أو النقل؛ كالحافلات والقطارات ونحو ذلك من المشاريع العامة التي يُبصرها كل أحد، ومع كون هذه المشاريع تستهدف الصالح العام، إلا أنه ينتج عنها ضرر يتفاوت ما بين ضرر كبير، وضرر محتمل على أصحاب المحلات التجارية، التي تقع هذه المشاريع العامة في نطاقها المكاني، ويتشكل الضرر في عزوف المستهلكين عن التعامل مع هذه المحلات التجارية؛ نظرًا لإغلاق طريق المرور إليها، أو توجيه الطريق إلى طريق أبعد، بعد أن كان سهلًا ومباشرًا، وينتج عن هذا العزوف لحوق خسارة على المستأجر، وفي بعض الصور التي رصدها الباحث، وجد أن الدخل الوارد من النشاط،

(١) الفقرة (١) من المادة (١) من نظام المعاملات المدنية.

لا يغطي ربع المصاريف التشغيلية، بعد أن كان النشاط قبل تأثره بالمشاريع العامة يحقق أرباحًا، فضلًا عن كفاية الدخل لتغطية المصاريف التشغيلية.

ومع وجود هذا النقص في الدخل بسبب المشاريع العامة، يكون المستأجر في الوقت نفسه مطالبا بأجرة المحل، ورسوم العمالة، والمواد، وأجور العاملين، وغيرها من الالتزامات المستقلة؛ فجاء هذا البحث بتناول الحلول المتاحة للمستأجر، جرَّاء هذه المشكلة في الفقه الإسلامي، ونظام المعاملات المدنية، وأحكام القضاء.

المطلب الثاني: أركان عقد الإجارة وشروطها.

الفرع الأول: أركان عقد الإجارة:

هناك اتجاهان بين الفقهاء في أركان العقود عمومًا والإجارة خصوصًا، فالحنفية يرون الركن واحد في جميع العقود؛ وهو الإيجاب والقبول، وما عدا ذلك فهي تُعَدُّ شروطًا لهذا الركن أيًا كان تعلق هذه الشروط؛ سواء بالعاقدين، أو المحل، أو بغيرهما؛ فكلها تُعَدُّ عندهم شروطًا للركن.

وأما الجمهور من المالكية، والشافعية، والحنابلة، فهم لا يقصرون الركن على الإيجاب والقبول فقط، وإنما يضيفون معه أركانًا أخرى بحسب طبيعة كل عقد.

وعلى هذا: فركن عقد الإجارة عن الحنفية هو الإيجاب والقبول. قال الكاساني: " أما ركنها: فالإيجاب والقبول، وذلك بلفظ دال عليها؛ وهو لفظ الإجارة، والاستئجار، والاكتراء، والإكراء، فإذا وجد ذلك فقد تم الركن"[(١)].

وأما أركان عقد الإجارة عند الجمهور فهي:

١/ الصيغة، وهي الإيجاب والقبول.

٢/العاقدان، وهما: المؤجر والمستأجر.

٣/ المعقود عليه، وهي المنفعة في إجارة الأعيان أو الأشخاص.

٤/الأجرة التي يتفق عليها الطرفان مقابل المنفعة[(٢)].

---

(١) بدائع الصنائع، للكاساني، ١٧٤/٤، رد المحتار على الدر المختار، لابن عابدين، ٥/٦.

(٢) ينظر: عقد الجواهر الثمينة، لابن شاس، ٩٢٨/٣، التوضيح في شرح مختصر ابن الحاجب، لخليل، ١٥٩/٧، الوسيط في المذهب، للغزالي، ١٥٤/٤، أسنى المطالب، للأنصاري، ٤٠٣/٢، كشاف القناع، للبهوتي، ٥٤٧/٣، شرح منتهى الإرادات، للبهوتي، ٢٤١/٢.

الفرع الثاني: شروط الإجارة:

ذكر الفقهاء في كل مذهب من المذاهب الفقهية الأربعة، تفصيلات لشروط الإجارة، وتفريعات على كل شرط، وحسبنا هنا أن نكتفي بإبراز شروطها في الجملة، بما يتفق مع طبيعة هذا البحث، وهذه الشروط هي:

١-٢/ أن تكون المنفعة والأجرة معلومتين صفة وقدرًا؛ لأن جهالتهما تفضي إلى المنازعة(١).

٣/ أن تكون المنفعة متقوَّمة، بحيث يكون لها قيمة يُبذل المال مقابلها(٢).

٤/ ألا يتضمن استيفاء عين قصدًا. فالإجارة عقد تراد به المنافع دون الأعيان، هذا هو الأصل، إلا أنه قد تستحق بها الأعيان تابعة لضرورة أو حاجة ماسة، فتلحق تلك الأعيان حينئذ بالمنافع(٣).

٥/ أن تكون المنفعة مقدورًا على تسليمها، فاستئجار الآبق، والمغصوب، والأخرس للتعليم، والأعمى لحفظ المتاع باطل(٤).

---

(١) ينظر: تبيين الحقائق، للزيلعي، ١٠٥/٥، البحر الرائق، لابن نجيم، ٢٩٧/٧، عقد الجواهر الثمينة، لابن شاس، ٩٢٨/٣، الذخيرة، للقرافي، ٤١٥/٥، روضة الطالبين، للنووي، ١٨٨/٥، فتح العزيز، للرافعي، ١٠٥/٦، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، للمرداوي، ٢٦٤/١٤، شرح منتهى الإرادات، للبهوتي، ٢٤١/٢.

(٢) ينظر: المبسوط، ١٤٢/١١، البحر الرائق، لابن نجيم، ١٩/٨، التاج والإكليل، للمواق، ٥٤٤/٧، تحفة المحتاج، للهيتمي، ١٣٠/٦، شرح منتهى الإرادات، للبهوتي، ٢٤١/٢.

(٣) ينظر: الذخيرة، للقرافي، ٣٩٦/٥، روضة الطالبين، للنووي، ١٧٨/٥، الكافي في فقه الإمام أحمد، لابن قدامة، ١٦٩/٢، ١٧١.

(٤) ينظر: بدائع الصنائع، للكاساني، ١٧٤/٤عقد الجواهر الثمينة، لابن شاس، ٩٢٨/٣، روضة الطالبين، للنووي، ١٨٠/٥، كشاف القناع، للبهوتي، ٥٦١/٣.

٦/ أن تكون المنفعة مباحة مقصودة؛ لأن المنفعة المحرَّمة مطلوبة العدم، وصحة الإجارة تنافيها؛ لأنها تقضي كثرة إيقاعها، ولأن المنفعة المحرمة لا يجوز مُقابَلَتُها بالعوض في البيع، فكذا في الإجارة، ولأن ما لا يقصد لا يقابل بالعوض(١).

المطلب الثالث: الطوارئ على عقد الإجارة.

عقد الإجارة من العقود اللازمة، فلا يملك أحد الطرفين بمفرده فسخ العقد أو التحلل منه، وهذا هو قول عامة العلماء عدا شريح؛ لأنها إباحة المنفعة، فأشبهت الإعارة(٢).

وقد نقل ابن تيمية إجماع المسلمين عليه(٣)؛ إلا أنه قد نُقل خلاف شريحٍ في هذا كما ذكرتُ آنفًا.

والصحيح ما ذهب إليه أكثر العلماء؛ لأنها تمليك المنفعة بعوض؛ فأشبهت البيع، وقد قال – سبحانه وتعالى – {أَوْفُوا بِالْعُقُودِ} [المائدة: ١]، والفسخ ليس من الإيفاء بالعقد(٤).

قال الكاساني الحنفي: "وأما صفة الإجارة: فالإجارة عقد لازم؛ إذا وقعت صحيحة عرية عن خيار الشرط، والعيب، والرؤية عند عامة العلماء، فلا تفسخ من غير عذر"(٥).

(١) ينظر: بدائع الصنائع، ١٩٠/٤، الذخيرة، للقرافي، ٣٩٦/٥، فتح العزيز، للرافعي، ١٠٥/٦، الممتع في شرح المقنع، لابن المنجا، ٧٥٤/٢، المبدع في شرح المقنع، للبرهان ابن مفلح، ٤٠٧/٤.

(٢) ينظر: بدائع الصنائع، للكاساني، ٢٠١/٤.

(٣) ينظر: مجموع الفتاوى، لابن تيمية، ٣٠/ ١٦٥، ١٧٦، ١٨٨.

(٤) ينظر: بدائع الصنائع، للكاساني، ٢٠١/٤.

(٥) المرجع السابق.

وقال القرافي المالكي: " الإجارة عقد لازم"(١).

وقال الروياني الشافعي: "والإجارة عقد لازم، لا يجوز لأحد المتآجرين فسخها إلا بعيب كما نقول في البيع"(٢).

وقال ابن قدامة الحنبلي: "والإجارة عقد لازم من الطرفين، ليس لواحد منهما فسخها"(٣).

وإذا تبيَّن بأن الإجارة عقد لازم لا يمكن لأحد من الطرفين بمفرده فسخه أو التحلل منه، فإن هناك طوارئ تطرأ على هذا العقد، فتؤثر في لزومه واستمراره، وسنعرض لهذه الطواري من خلال تقسيمها إلى ثلاثة أقسام:

القسم الأول: ما ينقص المنفعة نقصًا يتضرر المكتري بالمقام معه، ويأبى الآجر إصلاحه، أو يكون على المستأجر في الصبر للإصلاح ضرر؛ لطول مدة، أو ما لا يمكن البقاء معه من الضرر، فهو سبب للخيار في فسخ العقد قبل القبض وبعده(٤).

أما لو ظهر للعاقد عذر، بأن تخلف عن السفر بعد استئجار الدابة، أو تغيرت حرفته بعد استئجار الحانوت، أو مرض، لكان العقد لازمًا له، إذ

(١) الذخيرة، للقرافي، ٥/٥٠٠.

(٢) بحر المذهب، للروياني، ٧/١٤٢.

(٣) المغني، لابن قدامة، ٥/٣٣٢.

(٤) ينظر: الاختيار لتعليل المختار، للموصلي، ٢/٦١، عقد الجواهر الثمينة، لابن شاس، ٣/٩٣٩، روضة الطالبين، للنووي، ٥/٢٣٩، المبدع في شرح المقنع، للبرهان ابن مفلح، ٤/٤٣٤.

لا خلل في المعقود عليه، وهذا عند جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة[١].

وتعليل الجمهور فيما ذهبوا إليه: أن الإجارة عقد لا يجوز فسخه لغير عذر، فلم يجز لعذر من غير المعقود عليه كالبيع، ويفارق الإباق؛ فإنه عذر في المعقود عليه[٢].

ولأن كل عقد لزم العاقدين مع سلامة الأحوال لزمهما، ما لم يحدث بالعوضين نقص كالبيع[٣].

وذهب الحنفية إلى أن الإجارة تفسخ للعذر، وضابط العذر الذي يُجيز للمتضرر طلب الفسخ: هو العجز عن المضي في موجب العقد، إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد –أي بنفس العقد–؛ كمن استأجر رجلًا ليقلع ضرسه فسكن الوجع [٤].

قال السرخسي في وجه الفسخ بالعذر: "جواز هذا العقد –الإجارة– للحاجة، ولزومه لتوفير المنفعة على المتعاقدين، فإذا آل الأمر إلى الضرر، أخذنا فيه بالقياس وقلنا: العقد في حكم المضاف في حق المعقود عليه، والإضافة في عقود التمليكات، تمنع اللزوم في الحال كالوصية، ثم الفسخ بسبب العيب لدفع الضرر لا لعين العيب، فإذا تحقق الضرر في إيفاء العقد؛ يكون ذلك عذرًا في الفسخ، وإن لم يتحقق العيب في المعقود عليه،

(١) ينظر: عقد الجواهر الثمينة، لابن شاس، ٩٣٩/٣، روضة الطالبين، للنووي، ٢٣٩/٥، المبدع في شرح المقنع، للبرهان ابن مفلح، ٤٣٤/٤.

(٢) ينظر: المبدع في شرح المقنع، للبرهان ابن مفلح، ٤٣٤/٤، كشاف القناع، للبهوتي، ٢٩/٤.

(٣) ينظر: الحاوي الكبير، للماوردي، ٣٩٣/٧.

(٤) ينظر: البحر الرائق، لابن نجيم، ٤٢/٨.

ألا ترى أن من استأجر أجيرًا ليقلع ضرسه فسكن ما به من الوجع؛ كان ذلك عذرًا في فسخ الإجارة، أو استأجره ليقطع يده للآكلة، ثم بدا له في ذلك –أي ألَّا يفعل–، أو استأجره ليهدم بناء له ثم بدا له في ذلك؛ لأنه لا يتمكن من إيفاء العقد، إلا بضرر يلحقه في نفسه أو ماله، من حيث إتلاف شيء من بدنه أو إتلاف ماله"[١]؛ فجاز له الفسخ؛ للعذر.

القسم الثاني: فوات المنفعة بالكلية –أي المعقود عليه–؛ كموت الدابة، والأجير المعينيَّن، وانهدام الدار، وانقطاع شرب الأرض؛ فينفسخ العقد في موت الدابة والأجير المعيَّن عند المذاهب الأربعة؛ لفوات المقصود من العقد. وفي انهدام الدار وانقطاع شرب الأرض؛ يثبت للمستأجر الحق في الفسخ في الأصح عند الحنفية، والمالكية، والشافعية، وأحد الوجهين عن الحنابلة، وفي الوجه الآخر عند الحنفية والحنابلة ينفسخ العقد[٢].

وفي حكم فوات المنفعةِ: الغصبُ، فذهب الحنفية في أحد القولين والمالكية، إلى أن الدار المستأجرة إذا غُصِبتْ انفسخ العقد؛ لأن المكتري مُنِعَ من استيفاء المنفعة، فوجب الفسخ كالنكاح، وكما لو انهدمت الدار[٣].

والقول الآخر للحنفية وهو مذهب الشافعية والحنابلة، أن للمستأجر الفسخ إذا غصبت العين؛ لأنه تأخر حقه؛ فثبت له الفسخ، كما لو ابتاع

(١) ينظر: المبسوط، للسرخسي، ٢/١٦.

(٢) ينظر: الاختيار لتعليل المختار، للموصلي، ٦١/٢، عقد الجواهر الثمينة، لابن شاس، ٩٤٠/٣، روضة الطالبين، للنووي، ٢٤٠/٥، الكافي في فقه الإمام أحمد، لابن قدامة، ١٧٨/٢.

(٣) ينظر: الهداية، للمرغيناني، ٢٣١/٣، التوضيح في شرح مختصر ابن الحاجب، لخليل، ٢٠٣/٧.

عبدًا فغُصِبَ[1]. فإن لم يفسخ فله –عند الشافعية والحنابلة– مطالبة الغاصب بأُجرة المثل؛ لأن المنافع تلفت في يد الغاصب؛ فصار كالمبيع إذا أتلفه الأجنبي.

فمذهب الشافعية والحنابلة في حقيقته، تخيير للمستأجر بين الفسخ أو الرجوع على الغاصب بأُجرة المثل، وتعليل هذا التخيير: هو أن المنافع تلفت في يد الغاصب؛ فصار كالمبيع إذا أتلفه الأجنبي[2].

وألحق المالكية بالغصب في الحكم: أمر السلطان بغلق الحوانيت[3].

القسم الثالث: ما يمنع من استيفاء المنفعة شرعًا؛ كما لو سكن ألم السن المستأجر على قلعه، أو عفي عن القصاص المستأجر على استيفائه؛ فإن الإجارة تنفسخ في هذه الحالة[4].

(١) ينظر: تبيين الحقائق، للزيلعي، ١٠٨/٥، المهذب في فقه الإمام الشافعي، للشيرازي، ٢٦٣/٢، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، للمرداوي، ٤٥٧/١٤.

(٢) ينظر: المهذب في فقه الإمام الشافعي، للشيرازي، ٢٦٣/٢، الممتع في شرح المقنع، لابن المنجا، ٧٧٧/٢.

(٣) ينظر: عقد الجواهر الثمينة، لابن شاس، ٩٤٠/٣، الشامل في فقه الإمام مالك، للدميري، ٧٩١/٢.

(٤) ينظر: البحر الرائق، لابن نجيم، ٤٢/٨، الذخيرة، للقرافي، ٥٤١/٥، روضة الطالبين، للنووي، ٢٤٨/٥، المغني، لابن قدامة، ٤٠١/٥.

المبحث الأول: موقف نظام المعاملات المدنية من نقص الانتفاع بالعين المؤجرة لسبب عائد إلى جهة عامة.

نص نظام المعاملات المدنية على هذه المشكلة وعلى آلية معالجتها، إلا أننا نجد أن معالجة المنظم لها، جاءت معالجة تتفق مع طبيعة النظام الذي وردت فيه، ولكنها لا تتضمن جميع الحلول لهذا الموضوع، والسبب في ذلك: هو أن طبيعة هذا النظام، إنما تنظم أحكام التعاملات المدنية بين الأشخاص، فهذا النظام يُعالج القضايا المدنية وكذلك التجارية التي ليس لها نصٌ خاص بها في الأنظمة التجارية، وأما التعاملات التي يكون أحد أطرافها جهة عامة –جهة حكومية– فإن النظام لا يتعرض لأحكام هذه العلاقة التي تكون بهذه الطبيعة؛ وإنما مردها الأنظمة الإدارية بحسب طبيعة المشكلة، وتحكمها الأحكام العامة، والقواعد الكلية في الشريعة، والمبادئ المقررة في القانون الإداري، التي لا تتعارض مع أحكام الشريعة، وكذا ما استقر عليه القضاء الإداري في المملكة، باعتباره مصدرًا احتياطيًا للقاعدة القانونية[١].

ونظام المعاملات المدنية هنا قد أوجد حلولًا في نطاق المؤجر والمستأجر، بما يتفق مع نطاق النظام المدني، وترك أي حلول أخرى تتصل بالجهة الحكومية؛ لكون هذا النوع من المعالجة يُعَدُّ خارج نطاق النظام المدني.

(١) ينظر: المدخل لدراسة الأنظمة السعودية، نايف الشريف وآخرون، ٩٥، المدخل لدراسة القانون دراسة خاصة في الأنظمة والحقوق في المملكة العربية السعودية، البديرات، ١٦١، والمادة (١) من نظام المعاملات المدنية.

وإذا تبين تمهيد ما سبق؛ فإن نقصان انتفاع المستأجر من العين المؤجرة بسبب عائد إلى جهة عامة؛ يُؤدي إلى منح المستأجر الخيار بين أمرين:

أ/ الفسخ، بأن يُطالب المستأجر بفسخ العقد؛ نتيجة نقصان الانتفاع بالعين جرَّاء المشروع العام التابع للجهة الحكومية.

ب/ إنقاص الأجرة المسماة في العقد، بما يُحقق التوازن المالي للعقد، ويتفق مع نقصان الانتفاع الطارئ الذي تسبب فيه المشروع العام التابع للجهة الحكومية.

وقد جاء النص بهذه الحلول وفق الآتي: "إذا ترتب على عمل من جهة عامة نقص في الانتفاع بالمأجور؛ جاز للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، دون إخلال بحقه في مطالبة المؤجر بالتعويض، إذا كان عمل الجهة العامة قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولًا عنه"(١).

وبالتأمل في هذا النص، نجد أنه قد حصر الحلول في نطاق المؤجر والمستأجر، مع كون السبب في النقصان خارجًا عن إرادتهما، وهذه الحلول تفيد المستأجر وتضر بالمؤجر، مع كونه ليس سببًا في النقصان، والحل الأسلم هو المعالجة من دون تضرر الطرفين، وذلك من خلال قيام الجهة العامة بتعويض المستأجر عن ضرر نقصان الانتفاع بسبب المشروع العام، ولكن مثل هذا خارجٌ عن اختصاص نظام المعاملات المدنية -كما سبق-؛ لكون أحد طرفيه جهة إدارة.

ويرى فقهاء القانون، أن المصير إلى خيار الفسخ أو إنقاص الأجرة في نقصان الانتفاع العائد إلى جهة عامة؛ يقوم على مبدأ جوهري مهم، وهو أنه إذا حُرِمَ المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أو اختلَّ انتفاعه بها

(١) الفقرة (٢) من المادة (٤٢٤) من نظام المعاملات المدنية.

لسبب لا يد فيه لا للمؤجر ولا للمستأجر؛ كأن يرجع ذلك إلى قوة قاهرة، أو إلى هلاك العين، أو إلى تعرض مادي صادر من الغير؛ فإن تبعة ذلك تقع على المؤجر، فيتحمل إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة. ويتعضد هذا عندهم بالمبدأ المقرر في الإجارة وهو: أن الأجرة تقابل الانتفاع، فإذا امتنع الانتفاع أو نقص؛ فسخ العقد أو نقصت الأجرة(١).

ويقرر بعض فقهاء القانون القولَ، بأن أعمال الجهة الحكومية قوة قاهرة، فيُكيِّفُ تصرف الجهة العامة الذي تسبب في نقصان الانتفاع بأنه قوة قاهرة، ويرتب أحكامها عليه(٢).

وبناء على ما سبق، فإذا قام شخص باستئجار محل تجاري، ومكنه المؤجر من العين، ولم يكن بها أثناء التمكين ما يؤثر في الانتفاع بها، لا بسبب من المؤجر ولا بسبب من الغير، ثم بعد ذلك قامت إحدى الجهات العامة بتنفيذ مشروع عام -أيًّا كان نوع المشروع-، وكان من لازم تنفيذ المشروع إغلاق الطريق المؤدي إلى المحل التجاري، أو صعوبة الدخول إلى المحل إلا باستحداث مدخل آخر، أو نحو ذلك من الصعوبات والعراقيل المؤثرة في كمال الانتفاع، وكانت مدة تنفيذ المشروع تطول، وترتب على ذلك عزوف المتعاملين والمستهلكين عن التعامل مع هذا المحل التجاري بسبب هذا العارض؛ فإن نظام المعاملات المدنية جعل للمستأجر -والحالة هذه- الخيار بين طلب المستأجر فسخ العقد من المؤجر، أو مطالبته بإنقاص الأجرة، بما يتفق مع طبيعة وحجم الانتفاع في هذه المرحلة.

على أن تقدير الضرر الموجب للفسخ أو إنقاص الأجرة، يخضع لتقدير قاضي الموضوع؛ فليس كل ضرر يكون موجبًا لذلك، إذ بعض

(١) ينظر: الوسيط في شرح القانون المدني، للسنهوري، ٦/٤١١-٤١٢.

(٢) ينظر: المرجع السابق، ٦/٤٠٩.

الضرر يكون محتملا، كأن يكون النقصان من الانتفاع يسيرًا، بحيث يكون هناك نقصان قليل في الأرباح، ولكنها ليست كبيرة أو منعدمة، وفي نفس الوقت تكون كافة النفقات التشغيلية للمحل مغطاة من الإيراد المتحصل، أو تكون مدة تنفيذ المشروع لا تزيد عن شهر أو قريبًا منه، ونحو ذلك من التأثرات المحتملة، والتي لا تخلو منها تجارة، فلا يكون مثلها موجبًا للفسخ أو إنقاص الأجرة[1]. والله أعلم.

(١) ينظر: الوسيط في شرح القانون المدني، للسنهوري، ٦/٤١١.

المبحث الثاني: موقف الفقه الإسلامي من نقص الانتفاع بالعين المؤجرة لسبب عائد إلى جهة عامة[١].

تمهيد: سبق معنا في المبحث السابق، بيان موقف نظام المعاملات المدنية من نقصان الانتفاع بسبب يعود إلى جهة عامة، وأن المستأجر له الخيار في المطالبة بالفسخ أو إنقاص الأجرة، بما يتفق ويتوائم مع النقصان الطارئ على العين.

وهنا سنحاول البحث عن أي حلول في الفقه الإسلامي لهذه المشكلة، المتمثلة في نقصان الانتفاع بسببِ طرفٍ أجنبي عن العقد، ومن المهم قبل الولوج في لجة الموضوع؛ التذكيرُ بما سبق الإشارة إليه في تمهيد هذا البحث، من طبيعة عقد الإجارة، وأنه عقد لازم لا يملك أحد طرفيه فسخه بمفرده، وهذا الأصل متكأ أكثر الفقهاء في التضييق في الصور الموجبة للفسخ.

وإذا أردنا الدخول بعمق في هذا الموضوع، فإن المشكلة التي يُعالجها هذا البحث بتفاصيلها الدقيقة لم أقف للفقهاء على كلام يتناولها بشكل مباشر ومتصل، وتفاصيلها هي:

١/ أننا في هذه المشكلة أمام نقصان في الانتفاع، وليس تعذرًا في الانتفاع، فالانتفاع ممكن ولكنه غير تام، وإنما ناقص نقصانًا يرهق المستأجر ويُلحق به خسارة محققة.

٢/أن النقصان الذي نبحثه هو نقصان في الانتفاع وليس نقصانًا في المنفعة، وبينهما فرق، فالمنفعة قد تكون سليمة وكاملة، وليس بها عيب أو نقصان، ولكن المشكلة في استيفاء المنفعة، بحيث تكون مباشرة

(١) هذا المبحث جاء مختلفًا عما قبله وما بعده من المباحث نظرًا لكونه هو قلب البحث، وطبيعته تقتضي إشباعه بالبحث والتحليل بما يليق بأهميته.

الانتفاع غير كاملة، فالمشكلة في نقصان الانتفاع وليس في نقصان المنفعة. ونقص الانتفاع لا يستلزم نقص المنفعة، ونقص المنفعة يستلزم نقص الانتفاع، وهو عند الفقهاء عيب؛ كالدار إذا انهدم جزء منها، فهذا نقص في المنفعة[1]، ويستلزم نقصان الانتفاع أيضًا، فبدل أن كان ينتفع بالدار كلها، أصبح بعد انهدام الجزء ينتفع بجزء منها.

٣/ أن سبب النقصان راجع لطرف أجنبي عن العقد، وليس راجعًا لأحد الطرفين.

٤/ أن الطرف الأجنبي عن العقد المسبب للنقصان، له صفة تختلف عن غيره، وهو أنه جهة عامة.

فالمسألة بهذه التفصيل في عناصرها ومكوناتها –وخصوصًا العنصر الرابع– لم أقف على مثلها عند الفقهاء لمعرفة حكمها، ولكن للفقهاء مسائل نظيرة يمكن إلحاقها بها، كما أن لدينا ما يمكن المصير إليه في بيان حكم المسألة هذه، وهي الأصول العامة في الشريعة، وقواعدها الكلية المنصوصة أو المستنبطة من القرآن الكريم والسنة المطهرة؛ فهي المفزع عند فقدان النص الخاص[2].

(١) ينظر: الاختيار لتعليل المختار، للموصلي، ٦١/٢، عقد الجواهر الثمينة، لابن شاس، ٩٣٩/٣، روضة الطالبين، للنووي، ٢٣٩/٥، المبدع في شرح المقنع، للبرهان ابن مفلح، ٤٣٤/٤.

(٢) قال ابن تيمية –رحمه الله–: " القرآن والحديث فيهما كلمات جامعة هي قواعد عامة وقضايا كلية، تتناول كل ما دخل فيها، وكل ما دخل فيها فهو مذكور في القرآن والحديث باسمه العام وإلا فلا يمكن ذكر كل شيء باسمه الخاص". مجموع الفتاوى، ٢٠٧/٣٤.

وإذا نظرنا إلى هذه المشكلة، فإنه يلوح لحلها ثلاثة حلول ممكنة، بعضها يرجع إلى ما ذكره نظام المعاملات المدنية، وبعضها لم يذكره، فأما ما تضمنه، فهو الفسخ وإنقاص الأجرة، وأما ما لم يذكره فهو: إلزام المتسبب في النقصان بالتعويض، لذا فسأعرض لهذه الحلول مبينًا الموقف الفقهي منها، مع الموازنة والترجيح في ختام عرض هذه الحلول، وذلك من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: الحلول العملية لهذه المشكلة.

وهي ثلاثة حلول:

الحل الأول: الفسخ، وهو أصعب الحلول في مثل هذه المشكلة؛ لكونه يُقابل مبدأ اللزوم الذي هو حكم العقد، فهو يُؤدي إلى حل الرابطة العقدية للعقد الملزم.

وعقد الإجارة باتفاق المذاهب الأربعة عقد لازم -كما سبق-[(١)]، فلزومه ثابت، ولا يتزحزح هذا اللزوم إلا بموجبٍ مماثل لقوة اللزوم أو أعلى منه؛ كالطوارئ، التي تؤدي إلى فوات العين نفسها أو فوات منفعتها، التي هي مقصود العقد، ونحو ذلك مما سبق ذكره في الطوارئ المعقودة في تمهيد هذا البحث.

وإذا تأملنا في نقصان الانتفاع للمستأجر الذي أحدثته الجهة العامة، وجدناه عذرًا يوجب مراعاة المستأجر فيه؛ خصوصًا إذا كان النقصان فاحشًا ويرهق المستأجر في تحمله، ولكن هل هذا العذر يكون موجبًا للفسخ؟

تختلف المذاهب الأربعة في اعتبار العذر موجبًا للفسخ، بناء على نطاق العذر عند كل مذهب، وهم في ذلك على مذهبين:

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع، للكاساني، ٢٠١/٤، الذخيرة، للقرافي، ٥٠٠/٥، بحر المذهب، للروياني، ١٤٢/٧، المغني، لابن قدامة، ٣٣٢/٥.

المذهب الأول: يرى أن العذر موجب للفسخ، وهم فقهاء الحنفية[١]، ونقل أبو عبدالله بن مفلح، عن أبي العباس ابن تيميةِ، الخيارَ للمستأجر في الفسخ للعذر[٢].

وقد اختلفت عبارات فقهاء الحنفية في ضابط العذر الذي يكون موجبًا لذلك.

فحد بعضهم العذر بأنه: عجز أحد العاقدين عن المضي في موجب العقد، إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد؛ كمن استأجر رجلًا ليقلع ضرسه فسكن الوجع، وإلى هذا الضابط نحا النسفي في الكنز، والمرغيناني في الهداية[٣].

وذهب القدوري إلى أن العذر: أن يحدث في العين ما يمنع الانتفاع به أو ينقض المنفعة[٤].

وقد ذكروا أمثلة على العذر؛ منها:

- إذا استأجر حانوتًا ليبيع فيه الطعام، ثم بدا له أن يقعد في سوق الصيارف فهو عذر[٥].
- لو استأجر حانوتًا ليتجر فيه، فأفلس؛ كان عذرًا في الفسخ[٦].
- لو أجر نفسه في عمل أو صناعة، ثم بدا له أن يترك ذلك العمل، فإن كان ذلك العمل ليس من عمله وهو مما يعاب به؛ كان له أن يفسخ[٧].

(١) ينظر: المبسوط، للسرخسي، ٢/١٦، ٣١، بدائع الصنائع، للكاساني، ٩٧/٤.
(٢) ينظر: الفروع، لابن مفلح، ١٧٢/٧.
(٣) ينظر: كنز الدقائق، للنسفي مع شرحه البحر الرائق، لابن نجيمٍ، ٤٢/٨، الهداية، للمرغيناني، ٢٤٧/٣.
(٤) ينظر: التجريد، للقدوري، ٣٥٧٣/٧ وما بعدها، البحر الرائق، لابن نجيمٍ، ٤٢/٨.
(٥) ينظر: البحر الرائق، لابن نجيم، ٤٢/٨.
(٦) ينظر: التجريد، للقدوري، ٧/ ٣٥٧٣.
(٧) ينظر: البحر الرائق، لابن نجيم، ٤٢/٨.

إلى غير ذلك من الأمثلة، التي رأينا فيها أن الحنفية يرون أن العذر من أسباب الفسخ، سواء كان العذر واقعًا على المعقود عليه، أو على أحد العاقدين، أو كليهما.

ويستدل الحنفية للمبدأ المقرر عندهم في الإجارة خاصة، من أن العذر سبب من أسباب الفسخ بالآتي:

١/حديث أبي سعيد – رضي الله عنه – أن النبي – صلى الله عليه وسلم – قال: "لا ضرر ولا ضرار، من ضار ضاره الله، ومن شاق شق الله عليه"(١).

قالوا: ولو أبقينا الإجارة مع العذر، كان إضرارًا بمن قام العذر به(٢).

٢/ القياس على العارية، قالوا: كل عقد تناول المنفعة، جاز فسخه لعذر غير العيب؛ كالعارية(٣).

---

(١) أخرجه بهذا اللفظ ومن حديث أبي سعيد: الدارقطني في سننه (٣٠٧٩)، كتاب البيوع، ٥١/٤، والبيهقي في السنن الكبرى (١١٣٨٤)، كتاب الحجر، باب لا ضرر ولا ضرار، ١١٤/٦، وقال: " تفرد به عثمان بن محمد عن الدراوردي"، والحاكم في المستدرك (٢٣٤٥)، وقال: "هذا حديث صحيح الإسناد على شرط مسلم ولم يخرجاه". وقال الذهبي في تلخيص المستدرك: "على شرط مسلم". ونسب ابن الملقن لابن حزم قوله: "هذا خبر لم يصح قط"، ولم أقف في المحلى على كلامٍ لابن حزم على هذا الحديث بهذا الصيغة وبالطريق الذي روي به، والذي وجدته هو تضعيفه لحديث "لا ضرر ولا ضرار" من غير تحديد بطريق معين، ومع تضعيفه للحديث سندًا إلا أنه صححه معنى، فقال: "فإن احتجوا بالخبر "لا ضرر ولا ضرار" فهذا خبر لا يصح؛ لأنه إنما جاء مرسلا، أو من طريق فيها زهير بن ثابت – وهو ضعيف – إلا أن معناه صحيح". المحلى بالآثار، لابن حزم، ٨٥/٧. وينظر أيضًا: تحفة المحتاج إلى أدلة المنهاج، لابن الملقن، ٢٩٦/٢.

(٢) ينظر: التجريد، للقدوري، ٣٥٧٣/٧.

(٣) ينظر: البحر الرائق، لابن نجيم، ٤٢/٨.

٣/ أن الإجارة إنما أبيحت للحاجة، وجُعِلَ حكمها اللزوم لأجل ذلك، فإذا ترتب على لزومها ضرر على أحد العاقدين كحال العذر؛ رجعت إلى حكمها قبل اللزوم، وهو المنع؛ لمخالفتها القياس، ذلك أن عقد الإجارة في حكم المضاف في حق المعقود عليه، والإضافة في عقود التمليكات تمنع اللزوم في الحال؛ كالوصية(١).

٤/ أن الفسخ بسبب العيب لدفع الضرر لا لعين العيب، فإذا تحقق الضرر في إيفاء العقد؛ يكون ذلك عذرا في الفسخ، وإن لم يتحقق العيب في المعقود عليه؛ لأنه لا يتمكن من إيفاء العقد إلا بضرر يلحقه في ماله، فجاز له الفسخ(٢).

وعلى هذا: فإذا نظرنا في ضابط العذر عند الحنفية، وجدنا انطباقه في المسألة محل البحث، وذلك أن نقصان الانتفاع المرهق للمستأجر بسبب جهة عامة، يُؤدي في حقيقته إلى عجز المستأجر عن المضي في موجب العقد، إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد؛ لذا فيتقرر له حق الفسخ، بناء على قاعدة الحنفية في فسخ عقد الإجارة للعذر اللاحق للمعقود عليه، أو أحد العاقدين، وبهذا يكون نظام المعاملات المدنية، جاء في تقريره متفقًا مع أصل مذهب الحنفية، في اعتبار العذر سببًا من أسباب الفسخ.

المذهب الثاني: وهو أن العذر ليس سببًا للفسخ، إلا إذا كان العذر مرتبطًا بالمعقود عليه دون العاقدين أو أحدهما، وهذا مذهب المالكية، والشافعية، والحنابلة في الجملة(٣).

---

(١) ينظر: المبسوط، للسرخسي، ٢/١٦.

(٢) ينظر: المرجع السابق.

(٣) ينظر: عقد الجواهر الثمينة، لابن شاس، ٩٣٩/٣، روضة الطالبين، للنووي، ٢٣٩/٥، المبدع في شرح المقنع، للبرهان ابن مفلح، ٤٣٤/٤.

وتعليل الجمهور فيما ذهبوا إليه ما يلي:

١- أن الإجارة عقد لا يجوز فسخه لغير عذر، فلم يجز لعذر من غير المعقود عليه؛ كالبيع(١).

٢- قالوا: أن كل عقد لزم العاقدين مع سلامة الأحوال، لزمهما ما لم يحدث بالعوضين نقص؛ كالبيع(٢).

هذا مذهب الجمهور في اعتبار العذر في غير المعقود عليه غير موجب للفسخ، فهم لا يقبلون النظر في الفسخ، إذا كان العذر راجعًا إلى غير المعقود عليه.

إلا أن البحث قد وقف على بعض المسائل المحكية عن الجمهور، والتي فيها شَبَهٌ جزئي بمسألة البحث، وسأعرض هذه المسائل المحكية، مع بيان وجهة النظر تجاه إمكان تطبيق ذلك وإلحاقه بمسألتنا، استثناء من أصل مذهب الجمهور في عدم الفسخ بالعذر، أو عدم إمكان ذلك.

أولا: المالكية، هناك صورتان لهما شبه بمسألة البحث، نقلها غير واحد من المالكية، وهما:

الأولى: نقل غير واحد من المالكية، أن من الطوارئ المؤثرة في فسخ عقد الإجارة: أمر السلطان بغلق الحوانيت(٣).

قال الخرشي: " تنفسخ إجارة الحوانيت، إذا أمر السلطان بإغلاق الحوانيت، ولم يتمكن المكتري من المنفعة، وهو المشهور. والمراد بالسلطان

---

(١) ينظر: المبدع في شرح المقنع، للبرهان ابن مفلح، ٤٣٤/٤، كشاف القناع، للبهوتي، ٢٩/٤.

(٢) ينظر: الحاوي الكبير، للماوردي، ٣٩٣/٧.

(٣) ينظر: عقد الجواهر الثمينة، لابن شاس، ٩٤٠/٣، الشامل في فقه الإمام مالك، للدميري، ٧٩١/٢.

هنا: ذو القهر، وعلى السلطان الأجرة، حيث قصد غصب المنفعة لا الذات"[1].

ولكن هذه المسألة مع اتفاقها مع مسألة البحث، في كون التدخل من طرف أجنبي عن العاقدين، وكونه أمر من السلطان؛ لأن الجهات العامة نائبة عن السلطان في تسيير المرافق العامة؛ إلا أن هذه المسألة تختلف عن المسألة محل البحث من وجوه:

١/ أن هذه المسألة مفروضة في الإغلاق التام، بحيث يتعذر انتفاع المستأجر مطلقًا من العين،

وهذا غير متحقق في مسألتنا، فمسألتنا ليس فيها إغلاق تام، وإنما تأثير من الجهة العامة على كمال الانتفاع.

٢/ أن المسألة التي ذكرها المالكية تتعلق بما إذا كان الإغلاق ظلمًا محضًا، ولهذا ألحقوها بالغصب كما هو ظاهر من خلال النص المنقول. قال الدردير: "أو أمر ظالم لا تناله الأحكام بإغلاق الحوانيت المكتراة، بحيث لا يتمكن مستأجرها من الانتفاع بها، ويلزم الظالم أجرتها لربها، إذا قصد غصب المنفعة فقط"[2].

وأما مسألة البحث فليس فيها ظلم، وإنما هي مصلحة محضة لجميع الناس أو بعضهم –بحسب الحال–؛ كما نجده في تصريف المياه، أو خطوط الاتصال والنقل، ونحو ذلك.

وبهذا يتبين، أن هذه المسألة لا تنطبق على مسألتنا، بل يمكن بها التأكيد على موقف المالكية، بحيث إذا لم يكن هناك غصب ولا إغلاق كلي

(١) شرح مختصر خليل، للخرشي، ٣١/٧.

(٢) بلغة السالك لأقرب المسالك، للدردير، ٥١/٤.

من السلطان، لأمر مصلحي يتعلق بعموم الناس أو بعضهم؛ فإن هذا لا يوجب حقًا للمستأجر في الفسخ. والله أعلم.

الثانية: سُئِلَ أبو الوليد ابن رشد عن المتقبلين للفنادق والأرحاء[١]، إذا قل الواردون لسكنى الفنادق، والطعام للطحن، هل ذلك جائحة يُحَطُّ بها الكراء عنهم أم لا؟

فأجاب بما نصه: "إذا قل الواردون من البلاد لسكنى الفنادق المكتراة المتخذة للنزول فيها، من فتنة أو خوف حدث في الطريق، **وما أشبه ذلك، أو قلَّ الواردون للطحن في الأرحاء المكتراة لجهد أصاب أهل ذلك المكان وما أشبه ذلك**؛ كان ذلك عيبا فيما اكتراه المكتري، يكون مخيرًا بين أن يتمسك بكرائه، أو يرده ويفسخه عن نفسه، فإن سكت ولم يقم حتى مضت المدة أو بعضها، لزمه جميع الكراء؛ ولا يسقط عنه الكراء إلا بجلاء أهل ذلك الموضع؛ حتى تبقى الرحى معطلة لا تطحن، والفنادق خالية لا تسكن. ولا يلزم المكري إذا قلت الواردة، أن يحط المكتري من كرائه بقدر ما نقص من الواردة بغير رضاه، وإنما يوجب ذلك للمكتري التخيير على ما وصفناه"[٢].

وهذا أقرب النصوص شبهًا بمسألة البحث، ويمكن إلحاق مسألة البحث به؛ لشدة شبهها به في الأوجه الآتية:

---

(١) الأرحاء: جمع رحاء، وهي: الحجر العظيم، والرحى: هي التي يطحن فيها، والجمع أرح وأرحاء ورحي. ينظر: المحكم والمحيط الأعظم، مادة (رحى)، ٤٣٩/٣، لسان العرب، مادة (رحى)، ٣١٢/١٤.

(٢) مسائل أبي الوليد بن رشد، ١١٤٣/٢-١١٤٤، المختصر الفقهي، لابن عرفة، ٢٨٨/٨.

١/ أن النص يتعلق بالأعيان المؤجرة، التي تكون منفعة إيجارها للناس؛ كالحمامات، والفنادق، والطاحون، ونحوها، وأما الدار التي يستأجرها الخواص فلا يتناولها، وهذا الضابط يتفق مع أحد العناصر المكونة لمسألة البحث وصورتها.

٢/ أن الطوارئ التي ذكرها ابن رشد، هي طوارئ من شأنها إنقاص الانتفاع وليس إنقاص المنفعة، فالمنفعة سليمة ولا إشكال فيها، وهذا هو ما يتفق مع مسألة البحث، فالمشكلة في نقص الانتفاع وليس المنفعة.

٣/ أن سبب نقص الانتفاع، هو سبب خارج عن إرادة طرفيِّ العقد، وهو الذي تسبب في عزوف المستهلكين والمتعاملين، فالفنادق قلَّ روادها، والطاحون قل المتعاملون معه في جلب الطعام إليه لطحنه؛ بسبب الخوف، أو الفتنة، أو قلة ذات اليد من الناس بسبب جهدٍ لحق بهم – حسب ما ورد في فتوى ابن رشد–، وهو يتفق مع مسألة البحث، حيث أن المشكلة هي عزوف المتعاملين والمستهلكين في التعامل مع المحل التجاري، بسبب تنفيذ الأعمال التي تقوم بها الجهة العامة.

ونلاحظ أن النص لم يحصر صور الانتفاع بما ذكره النص، من قلة رواد الفنادق والطاحون، بل عدَّا ذلك بقوله: (أو ما شابه ذلك)، ويرى البحث، أن مما يشابه ذلك: هو عزوف المتعاملين مع المحل التجاري، بسبب المشروع الذي تنفذه جهة عامة؛ كأن يكون تنفيذ المشروع قد حال بينهم وبين الوصول إلى المحل التجاري، أو صعَّب الوصول إليه، ونحو ذلك من العراقيل التي سبَّبَها المشروع، وأثَّر بها على انتفاع المستأجر.

ولهذا، فإن هذه الصورة تُعَدُّ أقرب الصور التي وقفتُ عليها عند فقهاء المذاهب الأربعة، شبهًا بمسألة البحث. ويُقرر ابن رشد في نص الفتوى السابقة: أن حدوث ما يُنقص الانتفاع من الصور التي ذكرها وما هو شبيه بها؛ يُعد عيبًا يُخير فيه المستأجر بين فسخ العقد أو البقاء عليه، ولكنه في

حال البقاء، لا يكون للمستأجر أن يحط من الأجرة بقدر ما نقص من الناس التي ترد عليه في الوضع الطبيعي، بغير رضى من المؤجر. ولكن سيرد عن المالكية في الحل الثاني لهذه المشكلة، ما يدلُ على جواز الحط من الأجرة في هذه الحال.

ولهذا؛ فإن هذا النص الوارد في فتوى ابن رشد، يُعَدُّ استثناء من مذهب المالكية، الذي نقله عنهم في عدم فسخ العقد بسبب العذر في غير المعقود عليه، وبهذا يكون نظام المعاملات المدنية في إثباته خيار الفسخ، متفقًا مع هذه الفتوى المنقولة عن ابن رشد، ومتأيدًا بمذهب الحنفية في العذر الذي سبق حكايته. والله أعلم.

ثانيًا: الشافعي، قال ابن الرفعة: "وليس للمستأجر عند تعذر استيفاء المنفعة عليه لا بسبب من جهة المؤجر فسخ الإجارة"[(١)]. وهذا النص يتفق مع مسألتنا في كون المتسبب طرف أجنبي عن العقد، وهو يؤكد مذهب الشافعية في عدم الفسخ بالعذر في غير المعقود عليه، والنص الذي ذكره ابن الرفعة، وإن كان في حال التعذر وليس في حال النقصان؛ إلا أنه من باب القياس الأولوي، أن عقد الإجارة إذا لم ينفسخ في حال التعذر بسبب طرف أجنبي عن العقد؛ فمن باب أولى ألا ينفسخ في حال نقصان الانتفاع بسبب طرف أجنبي عن العقد. والله أعلم.

ثالثًا: الحنابلة، ولهم صور مشابهة جزئيًا لمسألة البحث، وسأعرض لكل واحدة منها، ثم أعقبها بالتعليق عليها.

(١) كفاية النبيه في شرح التنبيه، لابن الرفعة، ٢٤٤/١١.

الصورة الأولى: قولهم: إذا تعذر استيفاء المنفعة بغير فعل المؤجر، فله من الأجر بقدر ما استوفى بكل حال[١]. وفي الفسخ أو الانفساخ وجهان[٢].

وهذه الصورة من الصورة النادرة في باب الإجارة، التي نص عليها الحنابلة فيما يتعلق بكون المتسبب في تعذر استيفاء المنفعة طرفًا غير العاقدين أو أحدهما، وهو القدر المشترك بين هذه المسألة ومسألة البحث، إلا أن الفارق بينهما، هو التعذر في هذه الصورة والنقصان في مسألة البحث، ولهذا لو كان النقصان كليًّا لا جزئيًا، فربما يكون الإلحاق بهذه الصورة معقولًا ومقبولًا.

الصورة الثانية: قول الخرقي: "وإن جاء أمر غالب يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد، فعليه من الأجرة بقدر مدة انتفاعه"[٣].

وقد ذكر الزركشي وبرهان الدين ابن مفلح صورًا للأمر الغالب، الذي ينطبق عليها نص الخرقي، حيث قال ابن مفلح معلقًا على قول الخرقي: "وقوله –الذي نقلناه أعلاه– شامل لغصب العين، وتلفها، وحدوث ما يمنع من الانتفاع بها؛ كانهدام دار، وغرق الأرض، وحدوث خوف عام؛ لأنه أمر غالب، فثبت له الخيار كغصب العين، فلو كان خاصًا بالمستأجر لقرب أعدائه، أو حلولهم في طريقه، لم يملك الفسخ كمرضه وحبسه"[٤].

(١) ينظر: المغني، لابن قدامة، ٣٣٦/٥، الإقناع، للحجاوي، ٣١٠/٢.

(٢) ينظر: الممتع في شرح المقنع، لابن المنجا، ٦٧٦/٢.

(٣) ينظر: المغني، لابن قدامة، ٣٣٦/٥.

(٤) ينظر: المبدع في شرح المقنع، للبرهان ابن مفلح، ٤٤٣/٤ شرح الزركشي على الخرقي، للزركشي، ٢٢٩/٤.

ويشمل نص الخرقي أيضًا –حسب ما قرره فقهاء الحنابلة– إذا مات المستأجر ولم يكن له وارث يقوم مقامه في استيفاء المنفعة؛ فإن هذا يُعد أمر غالبًا ويُلحقونه بالغصب.

قال ابن قدامة معللا لذلك: "لأنه قد جاء أمر غالب يمنع المستأجر عن منفعة العين، فأشبه ما لو غصبت، ولأن بقاء العقد ضرر في حق المكتري والمكري؛ لأن المكتري يجب عليه الكراء من غير نفع، والمكري يمتنع عليه التصرف في ماله مع ظهور امتناع الكراء عليه" (١).

وإذا تأملنا في النص الذي ذكره الخرقي، والأمثلة التي ضربها الحنابلة عليه، وجدنا أن خيار الفسخ للمستأجر قائم متى ما تحقق أمران:

١/ الأمر الغالب، وهو الذي لا يكون للمستأجر فيه خيار أو إرادة –كما نراه من الأمثلة المذكورة–.

٢/أن يكون من شأن الأمر الغالب منع المستأجر كليًا من منفعة العين محل العقد.

والأمر الأول متحقق في مسألتنا هذه؛ لأن نقصان الانتفاع الذي حصل للمستأجر هو بسبب جهة عامة، وتصرف الجهة العامة أمرٌ غالب بالفعل؛ لأنه لا يؤخذ إذن المستأجر ولا رأيه في القيام بالمشروع العام، أو تأخيره، أو عدم تنفيذه، فهو أمر غالب لا إرادة للمستأجر فيه. وأما الأمر الثاني، فهو إنما ينطبق على التعذر الكلي للانتفاع، ولا ينطبق على نقصان الانتفاع الجزئي، فتبين –فيما يظهر– للباحث عدم إمكانية إلحاق مسألة البحث بهذه الصورة التي ذكرها الحنابلة، إلا في حال النقصان الكلي لا الجزئي. والله أعلم.

---

(١) ينظر: المغني، لابن قدامة، ٣٤٧/٥، المبدع في شرح المقنع، للبرهان ابن مفلح، ٤٤١/٤.

الصورة الثالثة: القياس على نقصان المنفعة، فالمنفعة إذا نقصت فللمستأجر الخيار في الفسخ أو البقاء على العقد، فكذلك نقصان الانتفاع، يكون له الخيار في طلب الفسخ؛ بجامع النقصان في كلٍّ منهما، وفوات جزء من مقصود العقد بالنسبة للمستأجر.

قال ابن تيمية –رحمه الله–: "وقد اتفق العلماء، على أنه لو نقصت المنفعة المستحقة بالعقد، كان للمستأجر الفسخ؛ كما لو استأجر طاحونًا أو حمامًا أو بستانًا له ماء معلوم، فنقص ذلك الماء نقصًا فاحشًا عما جرت به العادة، بخلاف الجائحة في بيع الثمار، فإن فيها نزاعًا مشهورًا" (١).

وقال ابن المنجا في الأرض إذا انقطع ماؤها أو قلَّ: "وأما كونها لا تنفسخ في وجه؛ فلأن المنفعة لم تتعدم بالكلية؛ لإمكان الانتفاع بها في الجملة. **فعلى هذا يثبت للمستأجر خيار الفسخ لنقصان المنفعة المستأجرة**"(٢).

وقال البهوتي: "وإن تعذر زرعها –أي المؤجرة– لغرق الأرض المؤجرة، أو قل الماء قبل زرعها

أو بعده، أو عابت بغرق يعيب به بعض الزرع؛ فله الخيار؛ **لحصول ما نقص به منفعة العين المؤجرة...**" (٣).

وهذه الصورة وإن كان وجه الشبه بها ظاهرًا بمسألة البحث، في أن كلا منهما متعلق بالنقصان لا بالتعذر في استيفاء المنفعة كالصورتين السابقتين؛ إلا أنه قد يرد على هذا الشبه وجود فرق بين الصورتين، وهو أن النقصان في هذه الصورة ورد على ذات المعقود عليه –وهو المنفعة–،

(١) مجموع فتاوى ابن تيمية، ٢٥٨/٣٠.

(٢) الممتع في شرح المقنع، لابن المنجا، ٦٧٦/٢.

(٣) كشاف القناع، للبهوتي، ٢٨/٤.

بخلاف مسألة البحث، فالنقصان ليس في ذات المنفعة، وإنما في عدم تحقق كمال الانتفاع بسبب طارئ حال دون ذلك؛ كإغلاق الطريق الموصل إلى المحل التجاري، أو نحو ذلك من العراقيل؛ إلا أن يقال: إن هذا نقصان غير مباشر في المنفعة، فيكون الإلحاق وجيهًا في هذه الحالة، وسيأتي في الموازنة والترجيح موقف البحث من ذلك إن شاء الله.

الحل الثاني: إنقاص الأجرة، وهذا الحل يُعدُّ أخفَّ من سابقه –وهو الفسخ–؛ لأنه لا يتضمن حل الرابطة العقدية الملزمة، وإنما يقتضي تعديل بعض الالتزامات في عقد الإجارة، بما يحقق التوازن المالي بين الأجر والمنفعة، ذلك أن الأجرة إنما تجب في مقابل المنفعة التي جرى عليها العقد، فإذا نقصت المنفعة، فإنه ينقص من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة.

وأما موقف المذاهب الأربعة من هذا الحل، فإنه بالنسبة لنظائر المسألة محل البحث عند المذاهب الأربعة، يمكننا أن نبين موقفهم في هذه المسألة بطريق الإلحاق بالنظائر، أو وفق أصلهم المتقرر في عقد الإجارة، وذلك وفق الآتي:

أ/ الحنفية: يقرر فقهاء المذهب، بأنه في حال قيام العذر في المعقود عليه أو في أحد طرفيِّ العقد، ولم يتم الفسخ؛ فإن الأجرة لا تستحق عن تلك المدة التي حصل فيها العذر؛ كما لو استأجر أرضًا سنين ثم غرقت سنة، فلم يفسخ، فإنه لا يستحق المؤجر عن هذه السنة أجرًا، وكذلك الحال فيما لو غُصبت في جزء من العقد، فإنه لا يستحق مقابل هذه المدة شيئًا[1]، ويُلاحظ في مثل هذه النظائر، أن المتسبب في ذلك طرف أجنبي عن العقد، سواء كان أمرًا سماويًا كالغرق، أو بشريًا راجعًا

(١) ينظر: المبسوط، للسرخسي، ٩٣/٣، ٢٦٤/١٥، البحر الرائق، لابن نجيم، ٧/٨.

لغير العاقدين؛ كالغاصب، فالأصل المتقرر عندهم في مثل هذا: أن الانتفاع إذا لم يكن على الوجه الذي قصده المستأجر بالاستئجار، فإن المؤجر لا يستحق الأجر، إذا تعذر الانتفاع المطلق، أو يحط عنه من الأجرة بحساب ما فات، وسواء كان السبب راجعا للمؤجر أو لغيره[1]. والله أعلم.

ب/ وأما المالكية، فهم أوضح الفقهاء في هذا الحل، وكذلك ابن تيمية وابن القيم –كما سيأتي عند الحنابلة–، ونصوصهم المدونة في كتبهم تنطبق على المسألة محل البحث، وتطمئن إليها النفس أكثر من غيرها. ومن نصوص المالكية المحكية عن بعض فقهائهم:

قول أصبغ: "من اكترى رحا سنة، فأصاب أهل ذلك المكان فتنة جلوا بها من منازلهم، وجلا معهم المكتري، **أو بقي آمنا إلا أنه لا يأتيه الطعام لجلاء الناس، فهو كبطلان الرحا بنقص الماء أو كثرته، ويوضع عنه قدر المدة التي جلوا فيها. وكذلك الفنادق التي تكرى لأيام الموسم، إذا أخطأها ذلك لفتنة نزلت أو غيرها**، بخلاف الدار تكرى ثم تنجلي الفتنة، وأقام المكتري آمنًا أو رحل للوحشة وهو آمن، فإن هذا لا يلزمه الكراء كله، ولو انجلى للخوف سقط عنه كراء مدة الجلاء"[2].

قال الدميري معلقًا على هذا القول، ومبينًا أن العلة ليست هي انجلاء الناس، وإنما عدم من يأتي إلى الطاحون ليطحن: "وينبغي أيضًا أن الناس إذا أصابتهم السنة، أو أمرٌ ذهب بأموالهم حتى لا يعيشوا إلا بالبقول

(١) ينظر: المبسوط، للسرخسي، ٢٨/١٦، رد المحتار على الدر المختار، لابن عابدين، ٧٨/٦.

(٢) ينظر: الجامع لمسائل المدونة، للصقلي، ١٩٩/١٦، التاج والإكليل، للمواق، ٥٦٣/٧.

والحشائش، وتعطل عليهم العمل، وأهل البلد في البلد آمنون إن لم يخلو أن يكون ذلك كانجلائهم؛ لأن النظر إلى بطلان الرحى لعدم ما يطحن، لا لعدم أهل البلاد وانجلائهم، وذلك ظاهر لمن تأمله"[١].

هذان النصان يدلان على أن الأعيان التي تكون منفعة إيجارها للناس؛ كالطاحون، والحمام، والفنادق، ونحوها، كالمحلات التجارية بكافة أنشطتها؛ إذا قلَّ الواردون إليها بسبب أجنبي لا يد لأحد طرفي العقد فيه؛ كانجلاء الناس بسبب خوف، أو مرض، أو قلة ذات اليد، وما أشبه ذلك، كتعذر وصول الناس إلى هذه الأماكن -كما في المسألة محل البحث-؛ فإنه يحط عنهم بقدر المدة التي تأثرت بسبب ذلك. والله أعلم.

ج- **وأما الشافعية:** فهم أشد المذاهب وأضيقها في هذه المسألة، خصوصًا في المعاملات المالية في الجملة، وذلك أن مقتضى أصل الشافعية، في أن الفسخ لا يكون إلا في حال وجود خلل في المعقود عليه، وقولهم في أن الجوائح إذا لحقت بالزرع لا بالأرض فإنه لا يتوجه الفسخ، ولا حط شيء من الأجرة؛ لأن الجائحة لحقت مال المكتري لا منفعة الأرض؛ أن يكون مقتضى مذهبهم في نقصان الانتفاع: عدم الفسخ، ولا حط شيء من الأجرة؛ لأن المعقود عليه لا خلل فيه، ولأن الجهة العامة لم يكن تسببها في النقصان متعلقًا بالمنفعة المعقود عليها، وإنما بما هو خارج عنها[٢]. والله أعلم.

د/ وأما مذهب الحنابلة، فإن الأصل في مذهبهم، أن المنفعة إذا تعذرت أو نقصت، فإن له الفسخ -كما سبق- أو الإمساك من دون نقصان

(١) ينظر: مناهج التحصيل، للدمياطي، ٢٨٩/٧.

(٢) ينظر: روضة الطالبين، للنووي، ٢٤٠/٥، فتح العزيز، للرافعي، ١٦٣/٦.

في الأجرة[١]، ويُلحق به الانتفاع تعذرًا ونقصانًا. إلا أن ابن تيمية وابن القيم خالفا في ذلك، وبيَّنا أن هذا هو توجه ابن عقيل وموفق الدين ابن قدامة، ولكن قياس المذهب على خلافه، وأن القيمة تنقص بقدر ما نقصت المنفعة[٢].

سئل أبو العباس ابن تيمية بما نصه: " عن رجل استأجر أملاكًا موقوفة، وقلت الرغبات في سكانها، وعمل بذلك محضرًا بأرباب الخبرة، فهل يضع عنه شيئًا إذا رأى في ذلك مصلحة للوقف؟ وإذا حط عنه، هل يرجع عليه إذا انقضت مدة الإجارة؟ وهل لمستحقي ريع الوقف التعرض على الناظر بسبب ذلك؟ فأجاب:

الحمد لله، إذا استأجر ما تكون منفعة إيجاره للناس؛ مثل الحمام، والفندق، والقيسارية، ونحو ذلك. فنقصت المنفعة المعروفة، مثل أن ينتقل جيران المكان، ويقل الزبون لخوف، أو خراب، أو تحويل ذي سلطان لهم، ونحو ذلك؛ فإنه يحط من المستأجر من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المعروفة؛ سواء رضي الناظر وأهل الوقف أو سخطوا. ولا يرجع على المستأجر بما وضع عنه، إذا لم توضع إلا قدر ما نقص من المنفعة المعروفة[٣].

(١) ينظر: المغني، لابن قدامة، ٣٣٧/٥، الشرح الكبير على المقنع، لعبدالرحمن بن قدامة، ٤٥٣/١٤.

(٢) ينظر: مجموع فتاوى ابن تيمية، ٢٣٦/٣٠، ٢٥٧، زاد المعاد في هدي خير العباد، لابن القيم، ٧٣٧/٥.

(٣) مجموع فتاوى ابن تيمية، ٣١١/٣٠.

وهذا النص المحكي عن ابن تيمية، يُعدُّ كالنص في مسألة البحث، ويؤيد الحل الذي نحن بصدده، وهو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص في الوضع المعتاد، وهذا يتفق مع ما سبق نقله عن المالكية أيضًا. والله أعلم.

وقال ابن القيم: "نقصان المنفعة في الإجارة، أو تعطيلها، يثبت للمستأجر حق الفسخ، أو ينقص عنه من الأجرة بقدر ما نقص عليه من المنفعة، هذا قياس المذهب، وقال ابن عقيل، وصاحب المغني: إذا اختار الإمساك، لزمته جميع الأجرة؛ لأنه رضي بالمنفعة ناقصة، فلزمه جميع العوض، كما لو رضي بالمبيع معيبًا، والصحيح أنه يسقط عنه من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة؛ لأنه إنما بذل العوض الكامل في منفعة كاملة سليمة، فإذا لم تسلم له؛ لم يلزمه جميع العوض"(١).

وبهذا يتبين، أن نظام المعاملات المدنية جاء متفقًا فيما يتعلق بإنقاص الأجرة، مع ما نُقل عن بعض المالكية والحنابلة، وكذلك تخريجًا على مذهب الحنفية في بعض المسائل المتعلقة بنقص المنفعة في العين، عند عدم اللجوء إلى الفسخ. والله أعلم.

الحل الثالث: إلزام المتسبب في نقصان الانتفاع بجبر الضرر الواقع على المستأجر.

وهذا الحل الثالث، لمعالجة مشكلة تسبب الجهة العامة في إنقاص الانتفاع بالعين المؤجرة، وهذا الحل لم يتعرض له نظام المعاملات المدنية؛ لما سبق ذكره من كونه خارج نطاقه الموضوعي، ولكن هذا الحل يمكن إضافته للحلول التي سبق ذكرها من الفسخ أو إنقاص الأجرة، وهو حلٌّ يجد له أساسًا في قواعد الشريعة وأصولها، وقواعد الفقهاء في التسبب بالإتلاف

(١) ينظر: زاد المعاد في هدي خير العباد، لابن القيم، زاد المعاد في هدي خير العباد، لابن القيم، ٥/٧٣٧.

والضرر، ويتفق مع قواعد العدالة التي جاءت بها الشريعة في كل الأمور، ومنها العقود والتعاملات التي تجري بين الناس.

وبناء على هذا، فإذا ثبت أن الجهة العامة في أعمالها العامة التي تقوم بتنفيذها، قد تسببت في نقصان الانتفاع بالعين المؤجرة؛ فإن العقد والتزامات طرفيه تبقى كما هي، وتُلزم الجهة العامة بتعويض المستأجر عما لحقه من خسارة ناتجة عن نقصان الانتفاع بالمستأجَرِ، ويخضع تقدير التعويض في ذلك لقاضي الموضوع، ويمكن الاستناد في تقرير هذا الحل إلى الأسانيد الآتية:

١/ أن الله –سبحانه وتعالى– قال: {أوفوا بالعقود} [المائدة: ١]، والفسخ ليس من الإيفاء بالعقد(١)، فلم يكن الفسخ خيارًا وحيدًا ومناسبًا لرفع الضرر عن المستأجر.

٢/ أن الشريعة جاءت بالنهي عن الإضرار بالناس، وبالأمر بدفع الضرر قبل وقوعه، وبرفعه بعد وقوعه، قال النبي – صلى الله عليه وسلم – قال: "لا ضرر ولا ضرار"(٢)، وهذا الحديث قاعدة عامة، اتكأ عليها

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع، للكاساني، ٢٠١/٤.

(٢) روي هذا الحديث من طرق متعددة، وقد أخرجه مالك في الموطأ (٢٧٥٨) كتاب الأقضية، باب القضاء في المرفق، ١٠٧٨/٤، وأحمد في المسند (٢٨٦٥) ٥٥/٥، وابن ماجه في السنن (٢٣٤٠) كتاب الأحكام، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره، ٧٨٤/٢، والدارقطني في السنن (٤٥٣٩)، باب في المرأة تقتل إذا ارتدت، ٤٠٧/٥، والبيهقي في السنن الكبرى (١١٣٨٤) كتاب الصلح، باب لا ضرر ولا ضرار، ١١٤/٦. وقد روي هذا الحديث موصولا ومرسلا. قال النووي: "وله طرق يقوى بعضها ببعض". وقال أبو عمرو بن الصلاح: "هذا الحديث أسنده الدارقطني من وجوه، ومجموعها يقوي الحديث ويحسنه، وقد تقبله جماهير أهل العلم، واحتجوا به، وقول أبي داود: إنه من الأحاديث التي يدور الفقه عليها يشعر بكونه غير =

فقهاء الشريعة في النهي عن الضرر بكافة صوره، وبترتيب آثاره من جبر الضرر، فليس للإنسان أن يُضِرَّ بأخيه، فيُنقصه شيئًا من حقه[١]. ومن أدلة الفقه: "الضرر يزال"[٢]. قال الزركشي: "الضرر يزال، ولعلها شرط الفقه، فإن مقصود الأحكام الفقهية، مهماتُ جلب المنافع ودفع المضار، فالقسم الثاني كله وبعض الأول مثال لهذه القاعدة..." [٣]. ورفع الضرر وإن تعددت صوره في هذه المسألة، إلا أنه ينبغي أن يكون رفعه عادلًا، بحيث لا يكون على حساب أحد طرفيّ العقد؛ لكونهما غير متسببين في الضرر، وإنما يكون على المتسبب فيه، وهو الجهة العامة.

٣/ أن قواعد الفقه تقضي، بأن المتسبب إذا كان هو المنفرد بالإتلاف أو الضرر؛ فإن الضمان يتقرر عليه[٤]، وهنا الجهة العامة هي المنفردة بالتسبب في نقصان الانتفاع، فيتقرر التعويض عليها لصالح المستأجر المتضرر.

٤/ أن في خيار الفسخ أو إنقاص قيمة الأجرة، تحقيق النفع للمستأجر ورفع الضرر عنه، ولكنه في الوقت ذاته يُلحق بالمؤجر ضررًا مقابلًا، وليس

=

ضعيف". والله أعلم. ينظر: شرح جامع العلوم والحكم، ٢١١/٢، وتنقيح التحقيق، لابن عبدالهادي، ٦٨/٥، تنقيح التحقيق، للذهبي، ٣٢٣/٢، الجوهر النقي، لابن التركماني، ١٥٨/٦، نصب الراية، ٣٨٤/٤، التلخيص الحبير، ٣٦٢/٤.

(١) ينظر: شرح الزرقاني على الموطأ، ٦٦/٤.

(٢) ينظر: التحبير شرح التحرير، للمرداوي، ٣٨٤٦/٨.

(٣) تشنيف المسامع بجمع الجوامع، ٤٦٤/٣.

(٤) ينظر: الأشباه والنظائر، لابن نجيم، ١٣٥، القواعد والفوائد الأصولية، لابن اللحام، ٩٣، قواعد ابن رجب (القاعدة، ١٢٧)، ٥٩٧/٢.

أحد الضررين بأولى من الآخر، فكان اللجوء إلى إلزام الجهة المتسببة بنقصان الانتفاع أقرب للحق والعدل.

٥/ أن حصر حلول المستأجر في الفسخ أو إنقاص قيمة الأجرة، فيه مجانبة لقواعد العدالة؛ إذ المؤجر بهذين الحلَّيْنِ متضررٌ لا محالة، والضرر إذا كان بحق يكون مشروعًا، ولكنه هنا في حق المؤجر ضرر بغير حق، فيكون غير مشروع؛ لأن المؤجر غير متسبب في النقصان، وإنما المتسبب في النقصان هو الجهة العامة، فناسب أن يكون الحل هو إلزامها تعويض المستأجر عن نقصان الانتفاع الناتج عن عملها. وأما المؤجر، فواجبه والتزامه في العقد هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين على وجه يمكنه الانتفاع منها، بحيث تكون بحالة سليمة يمكن مباشرة الانتفاع منها، وقد حصل هذا من المؤجر، فوجب تجنيبه أيَّ مسؤولية ليس هو طرفًا فيها.

هذا كله فيما يتعلق بتعويض المستأجر عن نقصان الانتفاع، إذا لم يحصل هناك فسخ أو إنقاص لقيمة الأجرة، ولكن لو تم العدول قضاء عن هذا الخيار في حق المستأجر، ولجأ القضاء إلى الفسخ أو إنقاص قيمة الأجرة، فإن التبعة في هذه الحالة يكون قد تحملها المؤجر، ويجوز له في هذه الحالة إقامة الدعوى أمام القضاء الإداري على الجهة العامة، ومطالبتها بما تحمَّلَهُ من الأجرة التي خصمت منه، أو الضرر الذي لحقه جرَّاء الفسخ –بحسب الحال–؛ باعتبار الجهة العامة هي المتسببة في ذلك الضرر وليس المؤجر؛ ويكون مستنده في ذلك، الأسانيد التي ذكرناها آنفًا.

فخلاصة القول: أن الجهة المتسببة في النقصان –وهي الجهة العامة– هي التي تتحمل تعويض المتضرر من عملها، سواء كان ذلك المتضرر هو المستأجر –في حال عدم اللجوء إلى الفسخ أو إنقاص الأجرة–، أو كان المؤجر –في حال الحكم للمستأجر بالفسخ أو إنقاص

الأجرة–، فهو لهذا الأخير بمثابة الرجوع على المتسبب –وهو الجهة العامة–. والله أعلم.

الفرع الثاني: الموازنة والترجيح:

في ختام التطواف بين مذاهب الفقهاء للتعرف على الحلول الممكنة لمعالجة هذه المشكلة، فقد تبيَّن أن الحلول ثلاثة، الفسخ، أو إنقاص الأجرة، أو تعويض المتضرر بإلزام المتسبب في جبر الضرر. وحيث أن ما ذهب إليه فقهاء الحنفية من الفسخ للعذر، وابن رشد من المالكية وإن كان وجيها في ذاته ورأيًا قويًا –من وجهة نظر البحث–، إلا أن إلزام المؤجر به في مثل هذه المسألة لا يتفق معه البحث؛ لكون الواقعةِ ليست واقعةَ تَعذُّرٍ في الانتفاع أو المنفعة، حتى يُقال بأن التعذر هنا يُقاوم مبدأ لزوم العقد، كما أن الحلول الأخرى إما أنها أخف ضررًا أو منعدمة الضرر على طرفيِّ العقد، فلا يكون هناك ما يُلجأ إلى القول بالفسخ والحالة هذه، ويتأيد كل هذا إذا علمنا، أن نقصان الانتفاع لم يكن أحد طرفيّ العقد متسببًا فيه.

وأما إنقاص الأجرة، فقد سبق حكاية قول بعض فقهاء المالكية فيه، ورأي ابن تيمية الذي هو كالنص في المسألة، وهو قولٌ وجيه وقوي، وله من العدالة حظٌ أكثر من الفسخ؛ إلا أن البحث أيضًا لا يتفق مع تطبيقه على هذه المسألة؛ لأن المسألة هنا فيها متسببٌ يمكن إلزامه بالتعويض، بخلاف تلك المسائل، فالمتسبب في النقصان من الانتفاع أمر غالب غير بشري، كقلة ذات اليد من الناس، أو نزوحهم لخوفٍ ونحوه، فلا يتأتى إلا خيار إنقاص القيمة وفقًا لمبدأ وضع الجوائح، بحيث يتشارك طرفا العقد في تحمل الضرر، ولا يتحمل أحدهم حمله عن الآخر، وهذا عدل ظاهر لا مرية فيه، وأما مسألتنا، فالمتسبب في النقصان جهة عامة، لها ذمة تقبل الإلزام والالتزام، فلا يتأتى تحميل ما تسبب فيه عملها من نقصانٍ على طرفيِّ العقد

الذين ليس لهم أيُّ يد أو تسبب في النقصان، بل يرى البحث أن هذا مجانبٌ للعدالة التي أمرت بها الشريعة.

فلم يبق بعد ذلك من الحلول، إلا الحل المتمثل في جبر النقصان الذي لحق بالمستأجر، وتتحمله الجهة العامة؛ باعتبارها المتسببة في ذلك. وسواء كان المدعي بالتعويض هو المستأجر ابتداء، أو المؤجر في حال الفسخ، أو إنقاص قيمة الأجرة لصالح المستأجر، لا سيما وأن الجهة العامة تمثل الدولة، وقد نص فقهاء الحنفية وأحد القولين المنقولين عن الشافعي وأحمد: أن بيت المال يتحمل خطأ من يمثل الدولة، بولاية أو عمل من الأعمال المنوطة به؛ كالقاضي، والجلاد ونحوهما[1]؛ فينبغي أن يكون ما ها هنا كذلك أيضًا وأولى؛ لتعلقه بحقوق الناس.

قال الكاساني الحنفي في خطأ القاضي: "وأما إذا كان من حق الله – عز وجل– خالصًا فضمانه في بيت المال؛ لأنه عمل فيها لعامة المسلمين؛

(١) ينظر: بدائع الصنائع، للكاساني، ١٦/٧، البحر الرائق، لابن نجيم، ٢٦/٥، الأم، للشافعي، ٥٢/٦، ٩٣، الحاوي الكبير، للماوردي، ٤٦٣/٧، المغني، لابن قدامة، ٢٢٨/١٠، الممتع في شرح المقنع، لابن المنجا، ٦٨٦/٤. وهذا خلاف ما ذهب إليه المالكية وأحد قولي الشافعي وأحمد، فإن مذهب المالكية: أن ما أخطأ به الإمام من حد هو لله عز وجل فبلغ ثلث الدية فأكثر فعلى عاقلته، وما كان دون الثلث ففي ماله خاصة، ومثله خطأ الطبيب والمعلم والخاتن، والخطأ في الأموال يُرتب إرجاعه ممن حكم له به. والقول الآخر للشافعي وأحمد: أن الخطأ يتحمله عاقلة الإمام. ينظر: المدونة الكبرى، لسحنون، ٥٠٦/٤، ٥٤٠، الذخيرة، للقرافي، ٧٧/١٢، الأم، للشافعي، ٥٢/٦، ٩٣، الحاوي الكبير، للماوردي، ٤٦٣/٧، المغني، لابن قدامة، ٢٢٨/١٠، الممتع في شرح المقنع، لابن المنجا، ٦٨٦/٤.

لعود منفعتها إليهم –وهو الزجر– فكان خطؤه عليهم؛ لما قلنا، فيؤدى من بيت مالهم، ولا يضمن القاضي"[١].

والعمل الذي تنفذه الجهة العامة، إنما تكون منفعته لعموم المسلمين، فيضمن بيت المال ما ألحقه هذا النفع من ضرر على الغير –كما هنا–؛ لاتحاد العلة والغاية بينهما. والله أعلم.

(١) بدائع الصنائع، للكاساني، ١٦/٧.

المبحث الثالث: ضوابط الفسخ في حال اللجوء إليه.

سبق القول بأن القول المحقق للعدالة فيما انتهى إليه البحث: هو إلزام الجهة العامة بجبر النقصان والضرر الذي لحق بالمستأجر أو المؤجر – بحسب الحال– دون الحاجة إلى الفسخ أو إنقاص قيمة الأجرة؛ لكونه أقرب للعدل، ويتفق في الوقت نفسه مع قواعد الفقه، التي تقضي بترتيب الضمان على المتسبب في الضرر في حال انفراده، ولكن إذا لجأ القضاء إلى رد دعوى المدعي ضد الجهة العامة بالتعويض، وأحاله إلى إقامة الدعوى بالفسخ أو إنقاص القيمة، فإن الفسخ ينبغي أن يخضع للضوابط الآتية:

١/ أن يكون النقصان مرهقا للمستأجر، بحيث يكون فاحشًا ومحققًا لخسارة كبيرة، أو يكون الانتفاع من العين منعدمًا؛ بسبب انقطاع الناس عن التعامل مع المحل التجاري، بسبب عمل الجهة العامة، فأما إن كان النقصان مما يُحتمل، فلا يمكن اللجوء والحالة هذه للفسخ؛ لأن التجارة لا تنفك عن الغرم المعقول، فهي ليست كلها غنمًا محضًا، ويمكن اللجوء إلى إنقاص الأجرة بما يحقق التوازن بين طرفيِّ العقد، ولهذا كان لابد للقضاء من تقدير الحل الأنسب للطرفين، في حال عدم الاتفاق على حل معيَّن. ونجد أساس هذا الضابط، في تفريق الشريعة بين الضرر البالغ والضرر المحتمل، والمشقة المعتادة وغير المعتادة، وأن ما كان مرهقًا وغير معتاد، فإنه يكون سببًا في إسقاط الواجبات، والتخفف من الالتزامات العقدية؛ لأنه يتعارض مع مقاصدها، وما لم يكن كذلك، فلا يكون موجبًا للتحلل أو التخفف من الواجبات أو الالتزامات(١).

(١) ينظر: الموافقات في أصول الشريعة، للشاطبي، ٢/٢١٤ وما بعدها.

وقد قرر المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي، بناء على هذا الأصل: "أن الخسارة المعتادة في تقلبات التجارة، لا تأثير لها على العقود؛ لأنها من طبيعة التجارة وتقلباتها التي لا تنفك عنها، ولكنها إذا جاوزت المعتاد المألوف كثيرًا، بمثل تلك الأسباب الطارئة الآنفة الذكر؛ توجب عندئذ تدبيرًا استثنائيًّا"(١).

٢/ يخضع تقدير موجب الفسخ أو عدمه إلى القضاء، وهذا فيما إذا لم يتفقا على الفسخ، فأما إذا اتفقا؛ فإن الحق لهما في ذلك.

قال ابن نجيم في فسخ الإجارة للعذر: "قال الشارح: ويحصل الفسخ بالرفع إلى القاضي والقضاء به"(٢).

وفرَّق بعض الحنفية فقال: إن كان عذرًا فيه شبهة كالدين، فيشترط له القضاء، وإن كان واضحًا فلا يشترط(٣).

٣/ ألا يمكن دفع الضرر بغير الفسخ، فإن أمكن فلا يصار إليه؛ وفقًا لقاعدة دفع الضرر بالأسهل فالأسهل، وتوفيقًا بين رفع الضرر واحترام مبدأ لزوم العقد.

٤/ إذا كان عمل الجهة العامة قريب الانقضاء، بحيث أن تنفيذ العمل لا يأخذ وقتًا طويلًا؛ فإن الفسخ لا يكون متوجها في هذه الحالة؛ لأن الضرر في ذلك مما يُحتمل، ويُقدر القضاء طول المدة وقربها، وما يُحتمل وما لا يُحتمل. وقد أشار المالكية في بعض نظائر المسائل إلى قريبٍ من ذلك، وجعلوا أثرًا في الفسخ بين ما تطول مدته

(١) قرار رقم (٥/٧) بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية.

(٢) البحر الرائق، لابن نجيم، ٤٣/٨.

(٣) ينظر: الاختيار لتعليل المختار، للموصلي، ٦٢/٢.

وبين ما لا تطول مدته، فيفسخ في الأول؛ رفعًا للضرر، ولا يفسخ في الثاني؛ لاحتمال الضرر فيه.

قال ابن عبدالبر: "وإن تعطل بعض مساكنها أو بعض ما يرتفق به منها؛ حط عنه بقدر ما يصيب ذلك من كرائها إن رضي ساكنها، وإن لم يرض، انفسخ الكراء بينهما إلا أن تكون مرمتها وإصلاحها ينقضي في أيام يسيرة جدًا"(١).

كما راعت المجامع الفقهية مثل هذا المعنى في مسائل نظيرة، فقد قرر المجمع الفقهي ما نصه: "ويحق للقاضي أيضًا أن يمهل الملتزم، إذا وجد أن السبب الطارئ قابل للزوال في وقت قصير، ولا يتضرر الملتزم له كثيرًا بهذا الإمهال"(٢).

٥/ ألا يكون المستأجر هو السبب في عمل الجهة العامة؛ فإن كان كذلك؛ كأن يقوم المستأجر بطلب إصلاحات في العين المستأجرة من أحد الجهات العامة كالأمانات، أو الاتصالات، أو غيرهما -بحسب طبيعة العمل المطلوب-، ويترتب على هذا إغلاق الشارع الموصل للعين المستأجرة أو نحوه من الطوارئ، فينقص الانتفاع بالعين بسبب ذلك، فلا يمكن الفسخ في هذه الحالة؛ لأن المستأجر هو المتسبب في جلب النقصان، فلا يستحق الفسخ.

(١) الكافي في فقه أهل المدينة، لابن عبدالبر، ٧٤٧/٢.

(٢) قرار رقم: (٥/٧) بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية.

المبحث الرابع: التطبيقات القضائية على نقص الانتفاع بالعين المؤجرة لسبب عائد إلى جهة عامة.

سأعرض في هذا المبحث لما وقفتُ عليه من الأحكام القضائية في القضاء الإداري، فيما يتعلق بنقصان الانتفاع بسبب عمل الجهة العامة، وأما القضاء العام في المملكة، فإن نظره يكون لجميع القضايا المدنية، والأحوال الشخصية، والتجارية، والعمالية، والجزائية، التي لا تكون جهة الإدارة طرفًا فيها[١]، وعليه، فأي دعوى تُقام في هذا الشأن أمامه، سواء كان موضوع الدعوى فسخ عقد الإجارة أو نقصان قيمة الأجرة، لن تكون إلا بين شخصين طبيعيين أو اعتباريين، ليس أحدهما جهة إدارة، وقد بحثتُ كثيرًا في الاحكام التي سبقت صدور نظام المعاملات المدنية وبعد صدوره، فلم أتمكن من خلال المدونات القضائية للقضاء العام، من الوقوف على دعوى أقيمت من المستأجر ضد المؤجر، يطلب فيها الفسخ أو إنقاص قيمة الأجرة لأجل نقصان الانتفاع الذي تسببت به جهة عامة[٢]، وإنما وقفتُ على

(١) ينظر المواد: (٣١، ٣٢، ٣٣، ٣٤) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ، والمادة (١٦) من نظام المحاكم التجارية الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء (٥١١) بتاريخ ١٤٤١/٨/١٤هـ.

(٢) يُعاني أغلب الباحثين من صعوبة البحث والوصول إلى الأحكام الصادرة عن القضاء العام في القضايا غير التجارية، حيث أن وزارة العدل قد سخرت اهتمامها الأكبر على الأحكام التجارية وقامت بنشر الأحكام التجارية على موقعها، وأصبح سهلا للباحث الرجوع إلى الأحكام التجارية والبحث فيها، وأما بقية القضايا الداخلة في اختصاص القضاء العام فلم يحظ بالاهتمام الذي حظيت به أحكام القضاء التجاري، وأما القضاء الإداري، فيُشكر لديوان المظالم الجهود التي يبذلها في نشر أحكامه وتسهيل الوصول إليها في جميع القضايا الداخلة في اختصاصه من غير استثناء.

أحكام تضمنت رفض الفسخ، وحصر الحق للمدعي في إنقاص قيمة الأجرة، ولكن ليس لسبب عائد إلى جهة عامة، وإنما لأسباب أخرى؛ كانخفاض القيمة الإيجارية للعقارات، بعد أن أبرم العقد لمدة طويلة بقيمة إيجارية أعلى، ونحو ذلك من القضايا التي تتفق مع سبب النقصان الذي يُعالجه البحث، وإن اشتركا في وجود الضرر في كلٍّ منهما الموجب لرفعه أو جبره، لذا سيكون التركيز على الاحكام المتصلة بموضوع البحث، والتي تناولها القضاء الإداري في كثير من الأحكام.

ويختص القضاء الإداري في المملكة، بالفصل في الدعاوى التي تكون جهة الإدارة طرفًا فيها، أيًا كانت طبيعة تلك الدعوى[1]، ومن تلك الدعاوى: الدعوى المتعلقة بموضوع بحثنا، وهي التي يرفعها المستأجر المتضرر من نقصان الانتفاع بالعين المؤجرة، بسبب أعمال الجهة العامة أو جهة الإدارة، ويطلب فيها التعويض عن النقصان الذي تسببت فيه الجهة العامة. وبعد الاطلاع على الكثير من الأحكام الصادرة من محاكم ديوان المظالم؛ وجد الباحث أن محاكم الديوان لم تستقر على اجتهاد قضائي واحد في هذه القضية، بل جاءت الأحكام متفاوتة فيها، وحيث أنه لا يمكن إيراد جميع هذه الأحكام المتعلقة بقضية البحث؛ لكثرتها، فيمكن أن أُقدم أولًا خلاصة لتوجه محاكم ديوان المظالم في هذه القضية، ثم ألحقها ثانيًا بثلاث تطبيقات كشواهد على ما سأذكره إن شاء الله، وذلك وفق الآتي:

(١) ينظر: المادة (١٣) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) بتاريخ ١٩/ ٩/ ١٤٢٨هـ.

أولًا: خلاصة توجه الديوان في هذه القضية وأمثالها

إنه بعد التتبع لأحكام الديوان، فيما يتعلق بدعوى المستأجر التعويض عن نقصان الانتفاع، بسبب أعمال الجهة العامة –جهة الإدارة– تبيَّن أن الأحكام الصادرة في ذلك، ترجع إلى أحد التوجهين الآتيين:

الأول: الحكم بالتعويض، ومستنده رفع الضرر بتعويض المضرور بالحكم على المتسبب في الضرر، وفق نظرية تحمل المسؤولية على أساس المخاطر، التي تجد أساسًا لها في الشريعة الإسلامية وقواعدها الكلية.

الثاني: رفض دعوى التعويض، وأسباب الرفض مختلفة، فمنها:

أ/ أن المطالبة بالتعويض في هذه الحالة غير صحيح؛ لأن الضرر عام، ولا يختص بشخص المستأجر المدعي، بل يتجاوزه إلى غيره من المستأجرين، كما أن ما تقوم به الجهة العامة من مشاريع، وإن تسببت في نقصان انتفاع المستأجر بالعين؛ إلا أنها في المقابل تحقق مصلحة عامة لعموم الناس، والمصالح العامة مقدمة على المصالح الخاصة.

ب/ إمكانية رفع الضرر عن المستأجر بغير الحكم بالتعويض على الجهة العامة، وذلك من خلال فسخ عقد الإيجار بسبب نقصان الانتفاع، فيعود النزاع بين مؤجر ومستأجر، والمحاكم الإدارية ليست مختصة بنظر القضايا المدنية والتجارية؛ لأن النزاع عاد بين طرفين أحدهما ليس جهة إدارة؛ فترفض الدعوى لعدم الاختصاص. وهذا الحكم وإن كان سابقًا لصدور نظام المعاملات المدنية، إلا أنه جاء متفقًا في معالجته لهذه المشكلة، مع ما قرره النظام من حق المستأجر في طلب الفسخ في حال نقصان الانتفاع.

ثانيًا: التطبيقات القضائية على دعاوى التعويض عن نقصان الانتفاع:

١-تطبيق على الحكم بالتعويض(١).

أ/ملخص الدعوى: تتلخص وقائع الدعوى، في أن المدعي يملك محل لتنجيد وتلميع السيارات، وقامت أمانة مدينة... بإغلاق الطريق الذي يقع عليه المحل لمدة ستة عشر شهرًا؛ لغرض إعادة تأهيل الطريق، وتوسعته، وتحسين الأرصفة التي على جنبتي الطريق، وقد تضرر من هذا العمل الذي تقوم به الأمانة؛ ويتمثل الضرر في انحسار الناس عن التعامل مع هذا المحل بسبب هذا المشروع، وفي المقابل، هو ملزمٌ بأجرة العين المستأجرة، وأجور العاملين في المحل التجاري طول مدة العقد، ويطلب في ختم دعواه: إلزام الأمانة بتعويضه عن الضرر الحاصل بسبب عمل الأمانة، وذلك عن أجرة المحل ورواتب العاملين، خلال مدة إغلاق الطريق الذي يقع عليه محل المدعي، وهي ستة عشر شهرًا، وأجرة المحل الشهرية هي (٧٥٠٠) سبعة آلاف وخمسمائة ريال، ومجموع أجور العمالة في الشهر (٦٣٠٠) ستة آلاف وثلاثمائة ريال، بحيث يكون مجموع ما يُطالب به من تعويض: (٢٠٧٠٠٠) مئتي ألف وسبعة آلاف ريال سعودي، وبهذا ختم دعواه وطلباته.

وقد دفع ممثل المدعى عليها (الأمانة) بأن مشروع السفلتة وإعادة تأهيلها وتأهيل الأرصفة، هو لأجل المصلحة العامة، وأنه يطلب رفض الدعوى لذلك.

ثم سألت الدائرة المدعي: هل كان الإغلاق تامًا؟

(١) أحد الأحكام الصادرة من محاكم ديوان المظالم، رقم القضية (٨٤٢/ق) لعام ١٤٣٦هـ. https://www.bog.gov.sa/ScientificContent/JudicialBlogs

فأجاب بنعم، ونفى المدعى عليه ذلك، وذكر بأن الإغلاق هو في بداية الطريق فقط، ويمكن الوصول إلى المحل من داخل الحي.

ثم سألت الدائرة المدعى عليه: هل يتطلب تنفيذ المشروع إغلاق الطريق؟

فأجاب بنعم. ثم أقفلت المرافعة، وأصدرت الدائرة حكمها بالتعويض لصالح المدعي وفق المنطوق أدناه.

ب/ أسباب الحكم:

انبنى الحكم على تقعيد رصين، وفق نظريات وقواعد تحكم مسؤولية الجهة العامة عن الضرر الناتج عن أعمالها، وقد وضعتها على نقاط متسلسلة كما وردت في صك الحكم، لتسهل قراءتها واستيعابها، وهذه الأسباب هي:

أولا: أن الأصل في مسؤولية الدولة عن أعمالها غير التعاقدية على سبيل الخطأ، إنما تكون بإحدى صورتين: إما عن قرار إداري غير مشروع، أو عن عمل مادي أحدث ضررًا بذوي الشأن، والمبدأ العام بالنسبة لمسؤولية الإدارة عن ذلك يستلزم توافر ثلاثة أركان:

١- ركن الخطأ، ويتمثل في صدور قرار الإدارة بالمخالفة لأحكام النظام.

٢- ركن الضرر، وهو الأذى المادي أو المعنوي الذي يلحق صاحب الشأن من صدور القرار.

٣- الإفضاء، وهو ما اصطلح عليه بعلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

فإذا تقرر من خلال ما سبق أن الإدارة تضمن على أساس الخطأ، فإن ثمة أحوال يتعين معها تضمين الجهة الإدارية عن أعمالها، بصرف النظر عن قيام ركن الخطأ، وهذا مسلك له اعتبار في الشريعة وفي النظام كذلك؛ ومن التنظيمات التي تقضي بالتعويض مع عدم وجود الخطأ من جهة الإدارة: التعويض الحاصل بسبب نزع الملكية للمصلحة العامة.

ثانيًا: أن التعويض دون توفر ركن الخطأ -كما في الواقعة المنظورة-[1] يحصل في نطاق ضيق، وفق شروط خاصة تنضم إلى الشروط العامة في المسؤولية، وهي كون الضرر محققًا ومنسوبًا إلى نشاط الإدارة، ويمكن إجمال الشروط الخاصة بذلك، وهي:

١-أن يكون الضرر ماديًا، أدى إلى تلف العقار كليًا أو جزئيًا، أو غير مادي، وأدى إلى نقص القيمة الاقتصادية للعقار.

٢-أن يكون الضرر دائمًا، بحيث يستمر فترة طويلة غير عادية.

٣-أن يكون الضرر غير عادي، بحيث يتجاوز مخاطر الجوار العادية، وهذا في الواقع هو الصفة الرئيسية، التي تميز الأضرار التي يجب على الإدارة أن تتحملها على أساس المخاطر.

ثالثًا: لا محل للتعويض، إلا إذا خرجت هذه الأضرار عن نطاقها العادي، لتتخذ طابعًا استثنائيًا ومجاوزًا للمألوف، ويقدر ذلك القاضي، لما له

(١) وبيان ذلك: أن الأمانة لم ترتكب خطأ في القيام بإعادة تأهيل الشارع وتوسيعه وتأهيل الأرصفة المحيطة به؛ لأن هذا هو أحد اختصاصاتها ومهماتها التي نص نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) في ١٣٩٧/٢/٢١هـ، حيث نصت المادة (٥) من هذا النظام على ما يلي: "مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة من اختصاص عام لبعض الإدارات أو المصالح، تقوم البلدية بجميع الأعمال المتعلقة بتنظيم منطقتها وإصلاحها وتجميلها والمحافظة على الصحة والراحة والسلامة العامة، ولها في سبيل ذلك اتخاذ التدابير اللازمة..."، فعملها مشروع من حيث الأصل، وأما إفضاؤه إلى ضرر على الغير؛ فإنه ضرر مؤقت في سبيل تحصيل المصلحة لاحقًا، ويكون التعويض هو الحل العادل في جبر الضرر الواقع على المضرور، ويكون لازما في حق المتسبب في ذلك -كما سيأتي- في منطوق الحكم.

من سلطة تقديرية في تقدير الضرر، باعتباره الخبير الأول في المنازعة القائمة لديه. وبتطبيق ما سبق قواعد نجد انطباقها على الدعوى.

رابعًا: أن الثابت للدائرة، وقوع الضرر على المدعي، والمتمثل في إغلاق المدعى عليها للطريق من تاريخ ١٤٣١/١٢/٧هـ، وحتى تاريخ ١٤٣٣/٣/٧هـ، الأمر الذي ألحق ضررًا بالمدعي، والضرر في الفقه الإسلامي متعدد متنوع، فقد يكون ماليًا؛ كتلف المال بسبب السجن، أو فوات الاستغلال للتنمية والربح، وقد يكون بدنيًا؛ كأن يصاب بسببه بأمراض عضوية أو نفسية، وقد يكون معنويًا بسبب الانقطاع عن الأهل والولد، أو شماتة الأعداء والخصوم، وقد يجتمع على المضرور أكثر من نوع من الضرر على تفاوت في ذلك وتفاضل.

خامسًا: أن الدائرة وهي تمعن النظر فيما طلبه المدعي وكالة من تعويض؛ لتستقرئ من مجمل الوقائعِ الضررَ الحاصلَ على المدعي، من فوات استغلال محله التجاري في التنمية والربح، وحرمانه من حقوقه المكفولة له شرعًا ونظامًا، مع التزامه بعقد إيجار المحل، وعقود عمالة المحل، والقاعدة الشرعية المشتهرة أن: (الضرر يزال)، وإزالته هنا لا تتأتى إلا بالتعويض المادي على اعتبار أن إغلاق الطريق، تعطيل للمنفعة وتفويت لها، وحيث إن من الأسباب الموجبة للضمان: الحيلولة بين الحق وصاحبه، سواء كان عينًا أو منفعة، ولما كانت الحيلولة هنا، منع صاحب الحق من حقه في منفعة محله، على وجه أدى إلى الضرر في ماله، ولما كانت المدعى عليها هي السبب فيما حصل للمدعي، حيث إن إغلاق الطريق كان لصالحها؛ فإنه يتعين تعويض المدعي عن الضرر الذي لحق به.

سادسًا: وحيث أنه المدعي قدم للدائرة ما يثبت دفعه للإيجار من تاريخ ١٤٣٢/١/١٥هـ وحتى تاريخ ١٤٣٣/٣/٧هـ، ولم يستطع إثبات

الباقي، فيكون المجموع (١٠٣٠٠٠) مئة وثلاثة آلاف ريال. كما ثبت للدائرة وجود سبعة عمال على كفالة المدعي، وقام بدفع الأجور لهم خلال تلك المدة، ومجموعها (٨٨٢٠٠) ثمانية وثمانون ألفا ومائتا ريال، فيكون مجموع أجرة المحل والعمالة المدفوعة من المدعي خلال تلك المدة هي قيمة التعويض، وبه يُحكم.

ج/ **منطوق الحكم:** إلزام المدعى عليها (أمانة مدينة...) بتعويض المدعي... بمبلغ قدره: (١٩١٢٠٠) مئة وواحد وتسعون ألفا ومئتا ريال.

د/ **التعليق على الحكم:** يرى البحث، كفاية أسباب الحكم وسلامتها وقوتها، ويتفق البحث في رأيه الفقهي مع النتيجة التي انتهى إليها الحكم القضائي، من أن التعويض أولى من الفسخ أو إنقاص قيمة الأجرة؛ لأن رفع الضرر يكون على من أدخل الضرر –وهو الجهة العامة–، وليس على من لم يكن سببًا فيه –وهو المؤجر–. وعندي أن تسبيب هذا الحكم يُعَدُّ من أنفس الأسباب التي وقفتُ عليها أثناء البحث عن الأحكام القضائية، ولذلك انتخبته دون غيره من الأحكام التي شاركته في ذات النتيجة. والله أعلم.

٢/–تطبيق على الحكم بعدم التعويض لعدم صحة المطالبة موضوعًا[(١)].

أ/**ملخص الدعوى:** تتلخص وقائع الدعوي، في أن المدعي تقدم بدعوى ضد أمانة مدينة ...، يُطالب فيها بالتعويض، نتيجة نقصان أرباحه وانتفاعه من محله التجاري (مغسلة ملابس)، وذلك بسبب قيام المدعى عليه بتنفيذ مشروع تصريف السيول بالطريق الذي يقع عليه المحل، وأن

(١) أحد الأحكام الصادرة من محاكم ديوان المظالم، رقم القضية (١٩٨٥/ق) لعام ١٤٣٧هـ. https://www.bog.gov.sa/ScientificContent/JudicialBlogs

أعمال المشروع يقع على امتداد الشارع وحتى منتصفه، دون وضع مدخل ومخرج لزبائن المغسلة، وأن دخل المغسلة اليومي قبل تلك الحفريات يتراوح ما بين (٤٠٠) إلى (٥٠٠) ريال، وبعد تلك الحفريات أصبح دخل المغسلة اليومي يتراوح ما بين (٤٠) إلى (٧٠) ريال، وأنه يوجد في المحل ثلاثة عمال تتراوح رواتبهم ما بين (١٥٠٠) إلى (٢٠٠٠)، إضافة إلى رسوم الماء، والكهرباء، وإيجار المحل، ومتطلبات المغسلة. وختم دعواه بالمطالبة بالتعويض عن الخسائر التي لحقت به، والتي تسببت فيها الأمانة من خلال مشروعها.

وقد دفعت المدعى عليها: بانه قد تم وضع ممر قدره (١٦ مترًا) بين المحلات وبين أعمال المشروع، وهو كافٍ لوصول الزبائن، وطالب برفض دعوى المدعي.

ب/أسباب الحكم: أقامت الدائرة على عدد من الأسباب، وهي منتظمة في الآتي:

١/ أن الثابت لدى الدائرة، أن أعمال مشروع درء أخطار السيول المنفذ أمام محل المدعية، ساهم بإعاقة الوصول للمحل بشكل جزئي، بحيث يستطيع قاصد المحل الوصول إليه، وذلك ثابت بإقرار وكيل المدعية، وثابت بالنظر في الفواتير التي قدمها، والتي أجريت أثناء تنفيذ المشروع، حيث ثبت على ضوئها **أن المشروع تسبب في نقص الأرباح وليس في عدمها، مما يعني أن الطريق لم يغلق تمامًا**، وبما أن المقرر قضاءً، أن التعويض لا بد أن يكون عن أضرار حقيقية، وواقعية، وظاهرة منضبطة، كما أنه وعلى فرض تعذر المنفعة أو نقصها نقصًا شديدًا، فإن من المقرر شرعًا، أنه يحق للمستأجر فسخ عقد الإجارة بمواجهة المؤجر، وعليه فإن المطالبة بالتعويض عن الأضرار المدعاة لا وجه له.

٢/ أن المدعية هي التي تسبب في تفاقم الضرر عليها، حيث أسقطت المدعية حقها في فسخ العقد، من خلال استمرارها في المحل، وتكون بذلك المتسببة في الضرر الواقع عليها؛ نظرًا لإمكانية تفاديه وتوقيه، بأن تنتقل إلى موقع آخر مثلًا.

٣/ وحيث ثبت تفريط المضرور، فإن ذلك يُعَدُّ مانعًا من قيام المسؤولية على المدعى عليها؛ ذلك أن خطأ المضرور، ينزل منزلة السبب الوحيد في وقوع الضرر المستغرق لغيره.

٤/ لا ينال التقرير بعدم استحقاق التعويض من الدفع، بوجوب التعويض على أساس تحمل التبعة؛ لأن المسؤولية على أساس تحمل التبعة مسؤولية احتياطية ثابتة على سبيل الاستثناء، وبذلك تنتفي المسؤولية الاحتياطية من الأساس، إذا ما وقع أي خطأ من المضرور.

٥/ وحيث ثبت للدائرة، أن المدعية كانت مساهمة في استمرار الضرر عليها، فيكون حريًا بها تحمل نتيجة خطئها تقريرًا لقاعدة: المفرط أولى بالخسارة، ولا شك أن تعويض المدعية والحالة هذه، إثراء لها على حساب المدعى عليها. مما يتعين معه حينئذ رفض هذه الدعوى

ج/ منطوق الحكم: رفض الدعوى المقامة من المدعي (....) ضد أمانة مدينة....

د/ التعليق على الحكم: يظهر من أسباب الحكم، وبعد التأمل في وقائع الدعوى، أن الدائرة لم تقم بفحص الإثبات الذي قدمه المدعي كما يجب، وهي حسب وصفها تدل على نقصٍ فاحشٍ في الإيراد، كما لم تقم بالتأكد من إسناد هذا النقصان إلى المشروع الذي تقوم به المدعية –الجهة العامة– على امتداد الطريق الذي يقع عليه محل المدعي، وهذا يتناقض مع قولها: (التعويض لا بد أن يكون عن أضرار حقيقية وواقعية وظاهرة منضبطة)، فكيف يستقيم هذا الكلام والدائرة لم تقم بما

يلزم في التأكد من ذلك، ويظهر أن المحكمة ابتداء قد تكونت القناعة عندها والرأي بعدم التعويض في مثل هذه المسائل، واللجوء إلى الفسخ بدلًا منه؛ بدليل قولها: "وعلى فرض تعذر المنفعة أو نقصها نقصًا شديدًا، فإن من المقرر شرعًا أنه يحق للمستأجر فسخ عقد الإجارة بمواجهة المؤجر، وعليه، فإن المطالبة بالتعويض عن الأضرار المدعاة لا وجه له"، وهذا يُظهر بجلاء توجه المحكمة، واستقرار رأيها في مثل هذه المسائل على عدم التعويض، وأن الحل الوحيد للمستأجر هو الفسخ فقط.

والعجيب في مثل هذا الأمر، أن الدائرة قلبت المسؤولية على المدعي بعد أن كانت على المدعى عليه، وجعلت موقفه في عدم الفسخ، مبررًا لها في إكسابه وصف المفرط، والذي يكون حريًا بأي خسارة وقعت عليه؛ لأنها نتاج تفريطه حسب ما انتهى إليه تسبيبها، الذي أقامت عليه حكمها في رفض الدعوى.

والذي يظهر لي: أن مثل هذا المنطق غير سديد؛ لأن حق الفسخ وإن تقرر له على سبيل الافتراض، فإن التعويض أيضًا حق له إذا قام موجبه، والمدعي يختار من أساليب جبر الضرر ما يكون أنفع له وأسهل. وكما سبق أن بيَّنا في الرأي الفقهي، أن الفسخ يُعَدَّ أصعب الحلول؛ لأنه استثناء من مبدأ لزوم العقد عند قيام الموجب، وأنه لا يُلجأ إليه ابتداء – حسب التحليل الذي ذكرناه هناك–، كما أن المدعي أقام هذه الدعوى بعد انتهاء أعمال المشروع، فالفسخ غير متأتٍ هنا، ولم تراع الدائرة ذلك مع أثره، فترتب على هذا: إقرار الضرر الذي وقع على المدعي بدل الإسهام في رفعه.

ولهذا، فإن نتيجة الحكم بهذا الشكل لا يتفق معها الباحث.

وقد جاءت نتيجة الحكم متفقة مع ما قرره نظام المعاملات المدنية، من حق المستأجر في الفسخ، إذا تعرض لنقصان الانتفاع من المؤجَّرِ بسبب أعمال الجهة العامة(١).

٣/-تطبيق على الحكم بعدم التعويض لعدم قيام المطالبة على أساس سليم(٢).

أ/ملخص الدعوى: تتلخص وقائع الدعوى في أن المدعي يملك صيدلية، فقامت المدعى عليه بحفر المنطقة المقابلة للصيدلية، وقد وضعت الشركة المنفذة حواجز تحول دون وصول السيارات إلى الصيدلية ولم تقم بإزالتها، وتوجد حفريات من مسافة بعيدة عن الصيدلية تعيق الوصول إليها، ثم بعد فترة أُقفل الطريق بشكل كامل حتى على الأفراد؛ بحيث لا يستطيع أحد الوصول إلى الصيدلية، وقد انخفض الإيراد بنسبة (٩٢,٨٥ ٪) بحيث لم يعد الدخل يكفي رواتب الموظفين، ولا قيمة البضاعة، أو إيجار الصيدلية، وأجبرت الصيدلية على التوقف بشكل كامل حينها وإغلاقها لهذا السبب، مع تحمل قيمة فساد البضاعة الموجودة فيها، بانتهاء تواريخ صلاحية الأدوية والمستلزمات الموجودة فيها، وما زالت المدعية تدفع الإيجارات المستحقة على الصيدلية حتى بعد الإغلاق، ويطلب في هذه الدعوى الحكم على الجهة المدعى

(١) هذا الحكم صدر قبل صدور النظام، والمقصود من التطبيقات بيان التوجهات القضائية السابقة مع النظام الحالي، بالإضافة إلى الاستفادة من الحلول التي تتضمنها الأحكام حين عدم وجود نص في النظام.

(٢) أحد الأحكام الصادرة من محاكم ديوان المظالم، رقم القضية (١٧٧٣/ق) لعام ١٤٣٨هـ.

https://www.bog.gov.sa/ScientificContent/JudicialBlogs

عليها، تعويض موكلته عن جميع ما أصابها من أضرار وخسائر جراء المشروع، بما في ذلك قيمة الإيجارات ورواتب الموظفين، وقيمة البضاعة التالفة، وتغطية كافة إيرادات الصيدلية منذ ابتداء المشروع حتى يتم رفع الحواجز، وإعادة الشارع إلى ما كان عليه من قبل، وذلك بمبلغ لا يقل عن (٣٦٨,٤٤٧) ريالًا سعوديًا.

ودفعت المدعى عليها، بأن تنفيذ هذا المشروع يحقق مصلحة عامة، وأن تحويل الطريق لابد منه؛ لأن طبيعة الموقع تتسم بكون تربتها انهيارية، فتحويل الطريق إنما هو لغرض المحافظة على السلامة العامة، وقد تم تحويله إلى الطريق الجنوبي الذي فيه موقع الصيدلية، وختم جوابه بطلب رفض الدعوى.

ب/أسباب الحكم: أقام الحكم أسبابه على جملة من التقعيدات المتعلقة بالمسؤولية الإدارية وأركان التعويض، ونطاق التعويض، مع انتفاء ركن الخطأ؛ وهو ما يُعبر عنه (التعويض على أساس المخاطر أو تحمل التبعة)، ثم قرر عدم انطباق تلك القواعد على الواقعة، ومن ثَمَّ رفض التعويض، ومن تلك الأسباب التي أقامت الدائرة حكمها عليها:

١-أن من لازم الحكم بالتعويض توافر أركان المسؤولية، وهي الخطأ، والضرر، وعلاقة السببية بينهما، الخطأ في عمل جهة الإدارة، والضرر الفعلي على المدعي، وعلاقة سببية مباشرة بين فعل الإدارة والضرر المدعى بوجوده.

٢- من المسلَّم فقهًا وقضاءً، أنه يجب أن تتوافر علاقة السببية المباشرة بين الضرر المطالب بالتعويض عنه، وبين الفعل الناشئ عن الضرر، أي يجب أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للفعل نفسه، أما إذا لم يكن عمل الإدارة هو السبب المباشر للضرر المطلوب التعويض عنه؛ ففي هذه الحالة تنتفي رابطة السببية بين عمل الإدارة وبين الضرر،

ولا تسأل عنه الإدارة، كما تنتفي المسؤولية عن جهة الإدارة، إذا كان الضرر بسبب خطأ المضرور، أو بسبب قوة قاهرة، أو بسبب خطأ الغير.

٣- المسؤولية على أساس المخاطر أو بلا خطأ، ليست هي الأساس العام والأصيل للمسؤولية الإدارية، بل هي أساس استثنائي لهذه المسؤولية، والهدف منها رفع الضرر عن الأفراد، كلما تعارضت القواعد العامة للمسؤولية مع قواعد العدالة، تعارضًا يخرج عن نطاق الحدود المألوفة في هذا الشأن، بمعنى أن القضاء الإداري لا يلجأ إليها دائمًا، كلما انتفى الخطأ أو استحال إثباته، وإنما يلجأ إليها عند حدوث أضرار جسيمة وغير عادية، من جراء نشاط الإدارة المستمر والمطرد التزايد والتوسع مع مرور الوقت بمخاطرها.

٤- من القواعد المستقر عليها فقها وقضاء، أنه يشترط للضرر المطلوب التعويض عنه: أن يكون مباشرًا ومحققًا، وأن يكون مخلًا بمصلحة مشروعة للمضرور، وأن يكون مما يمكن تقديره، ويضاف لهذه الشروط إذا كان التعويض على أساس المخاطر: أن يكون الضرر استثنائيًا أو غير عادي، وأن يكون الضرر خاصًا.

٥- بتطبيق ما سبق على الدعوى المنظورة، يتبين أن الأضرار التي تدعيها المدعية؛ والمتمثلة في قيمة الإيجارات، ورواتب الموظفين، وقيمة البضاعة التالفة، وتغطية كافة إيرادات الصيدلية؛ بسبب عدم انتفاعه من العين المستأجرة، إذ إن العين المؤجرة هي محل العقد بين المدعي ومالك العقار، ومن ضمن الالتزامات الأصلية التي تقع على عاتق المؤجر: تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فيما خصصت له، وبما أن حقيقة الأضرار المدعى بها، هي نقص الانتفاع بالعين المؤجرة التي هي من التزامات المؤجر؛ مما ينتفي معه ركن العلاقة

السببية المباشرة بين دعوى الفعل الضار المتمثل بأعمال الحفر أمام العقار المنتفع به، والضرر المترتب عليه، ذلك أن الضرر المباشر ناتج عن عدم الانتفاع بالعين المؤجرة فيما خصصت له، وأن دعوى الفعل الضار محل الدعوى، يترتب عليه عدم انتفاع مالك العقار به دون غيره ، ولا يسوغ قضاءً، أن يتقدم مالك العين المؤجرة والمستأجر أمام المحكمة الإدارية، للمطالبة بالتعويض عن الضرر المدعى به الواقع لذات العين؛ مما تنتهي معه الدائرة، إلى أن هذه الدعوى لم تقم على أساس سليم، مما يتعين معه رفضها .

ج/ **منطوق الحكم:** حكمت الدائرة برفض الدعوى رقم (١/٩٠٣٤/ ق) لعام ١٤٣٦هـ المقامة من (...) ضد الهيئة العليا لتطوير مدينة...

د/ **التعليق على الحكم:** لا تعقيب على ما تضمنه الحكم من قواعد للمسؤولية الإدارية، وأركان التعويض، وما تفرع عنها من قواعد وشروط، وهي قواعد مهمة ومنتجة في نظر أي دعوى تعويض، إلا أن المشكل والذي يستحق التأمل، هو ما ورد في الفقرة (٥) مما نقلتُهُ عن الحكم، حيث لم تكن صياغة الحكم في هذه الجزئية صياغة محكمة، تقطع الالتباس في تبيُّنِ مراد الحكم فيما أورده، وأثره على نتيجته، ولذا فبعد تأمل في الحكم، تبين لي أن ما يرمي إليه الحكم هو: أن الأضرار التي يُطالب المدعي بالتعويض عنها، جرَّاء تنفيذ الجهة العامة لمشروعها، تُعَدُّ في تكييفها نقصانًا في الانتفاع من العين المؤجرة –وفق نص الحكم–، وضمانُ سلامةِ الانتفاع من العين المستأجرة، هو التزامٌ على المؤجر لا على غيره، فيكون الرجوع عليه، ويترتب على هذا، أن الذي يُطالب بالتعويض ابتداء أمام المحكمة الإدارية ضد الجهة العامة هو المؤجر، بعد رجوع المستأجر بالفسخ، وهو ما عبر عنه الحكم بقوله: فإن الأضرار التي يدعيها المدعي قد انتفى فيها أحد أركان

التعويض، وهو وجود العلاقة السببية بين الفعل الضار –المتمثل في الحفر– والضرر المترتب عليه).

وفي هذا التوجه المذكور محل نظر وتأمل، إذا كان هذا بالفعل هو ما يرمي إليه الحكم، وذلك أن المتسبب في الضرر هو الجهة العامة وليس المؤجر، حتى يتم الرجوع عليه بالتعويض، وركن التعويض متحقق في هذه الحال؛ وهو العلاقة السببية بين الفعل الضار والأضرار التي أوردها المدعي. كما أن هناك بعض الأقضية الصادرة من الديوان حكمت للمستأجر بالتعويض من الجهة العامة –كما في التطبيق الأول–، ولذا فإن التوجه الذي انتهى إليه الحكم فيه نظر ظاهر. والله أعلم.

الخاتمة

وفيها أبرز النتائج والتوصيات:

أولا: النتائج، وتنتظم في الآتي:

١/ عقد الإجارة من العقود اللازمة، فلا يملك أحد الطرفين بمفرده فسخ العقد أو التحلل منه، إلا أن هناك طوارئ تطرأ على هذا العقد، فتؤثر في لزومه واستمراره، فمنها ما ينقص المنفعة نقصًا يتضرر المكتري بالمقام معه، ومنها ما يفوت المنفعة بالكلية، ومنها ما يمنع من استيفاء المنفعة شرعًا.

٢/ أقر نظام المعاملات المدنية حلين اثنين لمشكلة نقصان الانتفاع بسبب جهة عامة، وهما الفسخ أو إنقاص الأجرة.

٣/ سعة الحلول في الشريعة الإسلامية وقواعد الفقه الإسلامي، واستيعابها للحلول التي ذكرها نظام المعاملات المدنية وزيادة، وأن الحلول الممكنة هي الفسخ، أو إنقاص الأجرة، أو إلزام الجهة العامة بتعويض المستأجر عن النقصان الذي تسببت فيه، وتكون هذه الحلول بحسب حجم النقصان وأثره على المستأجر، ويخضع ذلك إلى تقدير القضاء.

٤/ جاء مذهب الحنفية واسعًا في فسخ عقد الإجارة للعذر، سواء كان العذر راجعًا للمعقود عليه أو أحد العاقدين، بخلاف مذهب الجمهور الذي حصر العذر في المعقود عليه دون غيره، باعتباره سببًا من أسباب فسخ العقد في الجملة، وجاءت فتوى ابن رشد في خصوص مسألة نقصان الانتفاع، متفقة مع مذهب الحنفية، في اعتبار العذر أحد أسباب الفسخ المشروعة، واتفق نظام المعاملات المدنية مع هذا الحل.

٥/ جاء نظام المعاملات المدنية متفقًا في إنقاص الأجرة كأحد حلول مشكلة نقص الانتفاع، مع المذهب المنقول عن بعض المالكية وابن تيمية.

٦/ يرى البحث، أن أعدل الحلول لهذه المشكلة، هو إلزام الجهة العامة بتعويض المستأجر مقابل نقص الانتفاع؛ لأن في هذا الحل ربط

التعويض بالمتسبب في النقصان، ويجد هذا الحل أساسه الشرعي في قواعد الشريعة المانعة من الضرر، وقواعد الفقه، التي تقضي بإسناد الضمان وجبر الضرر على المتسبب فيه عند انفراده.

٧/ لم يستقر القضاء الإداري في هذه المشكلة على اجتهاد قضائي موحد، بل تعدد الاجتهاد فيه، ما بين إلزام الجهة العامة بتعويض المستأجر، وما بين رفض التعويض، وإحالة المستأجر إلى إقامة دعوى الفسخ فقط؛ لوقف الضرر الواقع عليه.

ثانيًا: التوصيات:

يوصي البحث بالآتي:

١-تكثيف الدراسات الفقهية على نظام المعاملات المدنية؛ لأن هذا النظام مليء بالنظريات المهمة، التي لها اتساع في التطبيق على كثير من الوقائع في التعاملات المدنية، وتظهر أهمية الدراسات في وضع القيود والضوابط للمسائل التي ورد النص بها عامًا، أو بعض المسائل التي لم يرد لها نص خاصٌ، ولكن يمكن إلحاقها بالقواعد الكلية التي نص عليها النظام، أو البحث عن حكم مستمد من الشريعة، يكون ملائمًا للنظام ومبادئه التي بُني عليها. وهذا النظام حريٌّ بالدراسة والبحث والتقصي؛ لأنه أوسع نظام موضوعي في التعاملات المدنية، تُطبقه محاكم المملكة العربية السعودية، ففيه فائدة غزيرة للباحث، وفي الوقت نفسه ميدان فسيح للبحث العلمي.

٢-تقييد صلاحية الفسخ بضوابط تتلاءم مع مبدأ لزوم العقد، وألا يكون قائمًا على محض التخيير المطلق بينه وبين إنقاص القيمة بمجرد التأثر الذي يلحق المستأجر، بل ينبغي الموازنة في ذلك بحسب الأثر الواقع على المستأجر بسبب عمل الجهة العامة، وأن تكون الحلول بحسب ذلك وفق ضوابط محددة أشار البحث إلى شيء منها، ويكون من شأنها إعانة القاضي على التطبيق الرشيد للنص على الوقائع المعروضة عليه.

فهرس المصادر

١. الاختيار لتعليل المختار، عبد الله بن محمود الموصلي، تعليقات: الشيخ محمود أبو دقيقة، الناشر: مطبعة الحلبي – القاهرة– (وصورتها دار الكتب العلمية – بيروت، وغيرها)، تاريخ النشر: ١٣٥٦ هـ – ١٩٣٧ م.

٢. أسنى المطالب في شرح روض الطالب، الأنصاري، زكريا بن محمد، بيروت، دار الكتاب الإسلامي، د.ط، د.ت.

٣. أسهل المدارك شرح إرشاد السالك في مذهب إمام الأئمة مالك، الكشناوي، أبو بكر بن حسن بن عبد الله، ط٢، بيروت، دار الفكر، د.ت.

٤. الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، ابن نجيم، إبراهيم بن محمد ، وضع حواشيه وخرج أحاديثه: الشيخ زكريا عميرات، ط١، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ..

٥. الأم، محمد بن إدريس الشافعي، دار المعرفة، بيروت، لبنان، ١٤١٠هـ-١٩٩٠م.

٦. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (المطبوع مع المقنع والشرح الكبير)، المَرْداوي، علاء الدين علي بن سليمان، تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي – د. عبد الفتاح محمد الحلو، ط١، القاهرة، هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، ١٤١٥هـ – ١٩٩٥م.

٧. أنوار البروق في أنواء الفروق، القرافي، أحمد بن إدريس المالكي، د.ط، د.م، عالم الكتب، د.ت.

٨. البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، ط٢، د.م، دار الكتاب الإسلامي، د.ت.

٩. بحر المذهب في فروع المذهب الشافعي، الروياني، عبد الواحد بن إسماعيل، المحقق: طارق فتحي السيد، ط١، بيروت، دار الكتب العلمية، ٢٠٠٩م.
١٠. بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ابن رشد الحفيد، محمد بن أحمد، د.ط، القاهرة، دار الحديث، ١٤٢٥هـ/ ٢٠٠٤ م.
١١. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني، أبو بكر بن مسعود بن أحمد ، ط٢، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.
١٢. بلغة السالك لأقرب المسالك المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير (الشرح الصغير هو شرح الشيخ الدردير لكتابه المسمى أقرب المسالك لِمَذْهَبِ الْإِمَامِ مَالِكٍ)، أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي، الشهير بالصاوي المالكي، الناشر: دار المعارف، د.ت.
١٣. بلغة السالك لأقرب المسالك المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير، الصاوي، أحمد بن محمد الخلوتي، د.ط، د.م، دار المعارف، د.ت.
١٤. البهجة في شرح التحفة، البهجة في شرح التحفة، التُّسُولي، علي بن عبد السلام، تحقيق محمد عبدالقادر شاهين، ط١، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ.
١٥. تاج العروس من جواهر القاموس، محمّد بن محمّد الملقّب بمرتضى الزَّبيدي، تحقيق: مجموعة من المحققين، الناشر: دار الهداية.
١٦. التاج والإكليل لمختصر خليل، المواق، محمد بن يوسف، ط١، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤١٦هـ-١٩٩٤م.
١٧. تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، عثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الزيلعي الحنفي (المتوفى: ٧٤٣ هـ)، الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق، القاهرة، الطبعة: الأولى، ١٣١٣ هـ.

١٨.التجريد، أحمد بن محمد القدوري، تحقيق: مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، أ. د محمد أحمد سراج، أ. د علي جمعة محمد، الناشر: دار السلام – القاهرة، الطبعة الثانية، ١٤٢٧هـ – ٢٠٠٦م.
١٩.التحبير شرح التحرير في أصول الفقه، علاء الدين علي بن سليمان المرداوي، تحقيق: د. عبد الرحمن الجبرين، ود. عوض القرني، ود. أحمد السراح، مكتبة الرشد، الرياض–السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٢١هـ–٢٠٠٠م.
٢٠.تحفة المحتاج إلى أدلة المنهاج، عمر بن علي ابن الملقن، تحقيق: عبد الله بن سعاف اللحياني، الناشر: دار حراء، مكة المكرمة، الطبعة الأولى، ١٤٠٦هـ.
٢١.تحفة المحتاج في شرح المنهاج، الهيتمي، أحمد بن محمد، روجعت وصححت على عدة نسخ بمعرفة لجنة من العلماء، د.ط، مصر، المكتبة التجارية الكبرى، ١٣٥٧هـ.
٢٢.تشنيف المسامع بجمع الجوامع لتاج الدين السبكي، بدر الدين محمد الزركشي، دراسة وتحقيق: د سيد عبد العزيز – د عبد الله ربيع، الناشر: مكتبة قرطبة للبحث العلمي وإحياء التراث – توزيع المكتبة المكية، الطبعة: الأولى، ١٤١٨ هـ – ١٩٩٨م.
٢٣.تقرير القواعد وتحرير الفوائد، المشهور بقواعد ابن رجب، ابن رجب، زين الدين عبد الرحمن بن أحمد، المحقق: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان، ط١، دار ابن عفان للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، ١٤١٩هـ.
٢٤.التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير، أحمد بن علي بن حجر، تحقيق: أبو عاصم حسن بن عباس، الناشر: مؤسسة قرطبة – مصر، الطبعة الأولى، ١٤١٦هـ/١٩٩٥م.

٢٥.تنقيح التحقيق في أحاديث التعليق، محمد بن أحمد الذهبي، تحقيق: مصطفى أبو الغيط عجيب، دار الوطن، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٢١هـ.
٢٦.تنقيح التحقيق في أحاديث التعليق، محمد بن أحمد بن عبد الهادي، تحقيق: سامي بن محمد بن جاد الله وعبد العزيز بن ناصر الخباني، أضواء السلف، الرياض–السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٢٨هـ–٢٠٠٧م.
٢٧.تهذيب اللغة، الأزهري، محمد بن أحمد، تحقيق: محمد عوض مرعب، ط١، بيروت، دار إحياء التراث العربي ، ٢٠٠١م.
٢٨.التهذيب في اختصار المدونة، البراذعي، خلف بن أبي القاسم القيرواني، تحقيق: د. محمد الأمين محمد سالم الشيخ، ط١، دبي، دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث، ١٤٢٣هـ.
٢٩.التوضيح في شرح مختصر ابن الحاجب، الجندي، خليل بن إسحاق، تحقيق: د. أحمد بن عبد الكريم نجيب، ط١، د.م، مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث، ١٤٢٩هـ.
٣٠.جامع العلوم والحكم في شرح خمسين حديثاً من جوامع الكلم، عبد الرحمن بن شهاب الدين ابن رجب، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وإبراهيم باجس، مؤسسة الرسالة، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ.
٣١.الجامع لمسائل المدونة، محمد بن عبد الله الصقلي، المحقق: مجموعة باحثين في رسائل دكتوراه، الناشر: معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي – جامعة أم القرى (سلسلة الرسائل الجامعية الموصى بطبعها)، توزيع: دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة: الأولى، ١٤٣٤ هـ – ٢٠١٣م.
٣٢.الجوهر النقي على سنن البيهقي، علي بن عثمان المارديني، الشهير بابن التركماني، دار الفكر.

٣٣.الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، الماوردي، أبو الحسن علي بن محمد البصري، المحقق: علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود، ط١، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ.
٣٤.دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي، الناشر: عالم الكتب، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.
٣٥.الذخيرة، القرافي، أحمد بن إدريس، تحقيق: محمد حجي، ط١، بيروت، دار الغرب الإسلامي، ١٩٩٤م.
٣٦.رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار في فقه أبو حنيفة، ابن عابدين، محمد أمين بن عمر، ط٢، بيروت، دار الفكر للطباعة والنشر، ١٤١٢هـ-١٩٩٢م.
٣٧.روضة الطالبين وعمدة المفتين، النووي، يحيى بن شرف النووي، تحقيق: زهير الشاويش، ط٣، بيروت، المكتب الإسلامي، ١٤١٢هـ.
٣٨.زاد المعاد في هدي خير العباد، محمد بن أبي بكر ابن قيم الجوزية، الناشر: مؤسسة الرسالة، بيروت، مكتبة المنار الإسلامية، الكويت، الطبعة: السابعة والعشرون، ١٤١٥هـ /١٩٩٤م.
٣٩.سنن ابن ماجه، محمد بن يزيد ابن ماجه القزويني، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء الكتب العربية-فيصل عيسى البابي الحلبي.
٤٠.سنن الدارقطني، علي بن عمر الدارقطني، حققه وضبط نصه وعلق عليه: شعيب الأرنؤوط وحسن شلبي وجمال عبد اللطيف، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ.
٤١.السنن الكبرى، أحمد بن الحسين البيهقي، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، ١٤٢٤هـ-٢٠٠٣م.

٤٢. الشامل في فقه الإمام مالك، بهرام بن عبد الله الدَّمِيرِيّ الدِّمْيَاطِي، ضبطه وصححه: أحمد بن عبد الكريم نجيب، الناشر: مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث، الطبعة: الأولى، ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م.
٤٣. شرح الزرقاني على موطأ مالك، سيدي محمد الزرقاني، الطبعة الخيرية، ١٣١٠هـ.
٤٤. شرح القانون المدني، مرسي، محمد كامل، د.ط، القاهرة، الطبعة العالمية، ١٣٧٤هـ.
٤٥. الصحاح وتاج اللغة وصحاح العربية، الجوهري، إسماعيل بن حماد، حققه: أحمد عبد الغفور عطار، ط٤، بيروت، دار العلم للملايين، ١٩٩٠م.
٤٦. عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، ابن شاس، عبد الله نجم السعدي، تحقيق: أ.د. حميد محمد لحمر، ط١، لبنان، دار الغرب الإسلامي، ١٤٢٣هـ.
٤٧. فتح العزيز بشرح الوجيز، أو الشرح الكبير، الرافعي، عبد الكريم بن محمد الرافعي القزويني، د.ط، د.م، دار الفكر، دت.
٤٨. القواعد والفوائد الأصولية وما يتبعها من الأحكام الفرعية، المؤلف: علي بن محمد ابن اللحام، تحقيق: عبد الكريم الفضيلي، الناشر: المكتبة العصرية، الطبعة: ١٤٢٠ هـ - ١٩٩٩م.
٤٩. الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة (ت٦٢٠هـ)، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤م.
٥٠. الكافي في فقه أهل المدينة، يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي (ت٤٦٣هـ)، تحقيق: محمد أحيد ولد ماديك

الموريتاني، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض–السعودية، الطبعة الثانية، ١٤٠٠هـ–١٩٨٠م.

٥١.كشاف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، تحقيق: محمد أمين الضناوي، عالم الكتب، بيروت – لبنان، الطبعة الأولى، ١٤١٧هـ.

٥٢.كفاية النبيه في شرح التنبيه، أحمد بن محمد الأنصاري، المعروف بابن الرفعة، تحقيق: مجدي محمد سرور باسلوم، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ٢٠٠٩م.

٥٣.لسان العرب، محمد بن مكرم بن على ابن منظور (ت٧١١هـ)، دار صادر، بيروت–لبنان، الطبعة الثالثة، ١٤١٤هـ.

٥٤.المبدع شرح المقنع، ابن مفلح، برهان الدين إبراهيم بن محمد، تحقيق: محمد حسن الشافعي، ط١، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ–١٩٩٧م.

٥٥.المبدع شرح المقنع، برهان الدين إبراهيم بن محمد ابن مفلح الحنبلي، تحقيق: محمد حسن الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت–لبنان، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ–١٩٩٧م.

٥٦.المبسوط، السرخسي، محمد بن أحمد، د.ط، بيروت، دار المعرفة، ١٤٠٩هـ.

٥٧.مجموع الفتاوى لشيخ الإسلام أحمد بن عبد الحليم بن تيمية، جمع وترتيب: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة النبوية–السعودية، ١٤١٦هـ–١٩٩٥م.

٥٨.المحكم والمحيط الأعظم في اللغة، ابن سيده، علي بن إسماعيل، حققه: عبد الستار أحمد فراج، ط١، د.م، معهد المخطوطات بجامعة الدول العربية، ، ١٣٧٧هـ–١٩٥٨م.

٥٩.المحلى بالآثار، علي بن أحمد بن حزم، الناشر، دار الفكر، بيروت، د.ت.
٦٠.المحيط البرهاني في الفقه النعماني فقه الإمام أبي حنيفة، ابن مازه، محمود بن أحمد، المحقق: عبد الكريم سامي الجندي، ط١، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤ م.
٦١.المختصر الفقهي، محمد بن محمد ابن عرفة، د. حافظ عبد الرحمن محمد خير، الناشر: مؤسسة خلف أحمد الحبتور للأعمال الخيرية، الطبعة: الأولى، ١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤ م.
٦٢.المدخل إلى دراسة الأنظمة السعودية، نايف الشريف، أيمن سليم، زياد القرشي، عبدالله العطاس، عبدالهادي الغامدي، دار حافظ، جدة، الطبعة الثالثة، ١٤٣٢هـ.
٦٣.المدخل لدراسة القانون دراسة خاصة في الأنظمة والحقوق في المملكة العربية السعودية، محمد البديرات، مكتبة المتنبي، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٨هـ.
٦٤.المدونة، التنوخي، سحنون بن سعيد، ط١، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤١٥هـ.
٦٥.المدونة، مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
٦٦.المدونة، مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
٦٧.مسائل أبي الوليد ابن رشد، تحقيق: محمد الحبيب التجكاني، الناشر: دار الجيل، بيروت، دار الآفاق الجديدة، المغرب، الطبعة: الثانية، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣م.

٦٨.المستدرك على الصحيحين، الحاكم، محمد بن عبد الله، تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، ط١، بيروت، دار الكتب العلمية،١٤١١هـ-١٩٩٠م.

٦٩.المغني شرح مختصر الخرقي، ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي وعبد الفتاح محمد الحلو، ط٣، الرياض، دار عالم الكتب للطباعة والنشر، ١٤١٧هـ.

٧٠.مقاييس اللغة، أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق، عبد السلام محمد هارون، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م.

٧١.الممتع في شرح المقنع، التنوخي، المُنَجَّا بن عثمان، دراسة وتحقيق: عبد الملك بن عبد الله بن دهيش، ط٣، د.م، د.ن، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣م.

٧٢.منَاهج التَّحصِيلِ ونتائج لطائف التَّأْوِيل في شَرحِ المدَوَّنة وحَلِّ مُشكِلاتها، علي بن سعيد الرجراجي، تحقيق: أحمد بن عليّ أبو الفضل الدّمِيَاطي، الناشر: دار ابن حزم، الطبعة: الأولى، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م.

٧٣.المهذب في فقه الإمام الشافعي، الشيرازي، أبو اسحاق إبراهيم علي، د.ط، بيروت، دار الكتب العلمية، د.ت.

٧٤.الموافقات في أصول الشريعة، إبراهيم بن موسى الشاطبي، تحقيق: مشهور بن حسن آل سلمان، الناشر: دار ابن عفان، الطبعة الأولى ١٤١٧هـ/ ١٩٩٧م.

٧٥.مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، الحطاب، محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي، ط٣، بيروت، دار الفكر، ١٤١٢هـ.

٧٦.الموسوعة الفقهية الكويتية، صادر عن وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الكويت.
٧٧.الموطأ، مالك بن أنس، رواية يحيى بن يحيى الليثي الأندلسي، حققه وخرج أحاديثه وعلق عليه: بشار عواد معروف، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الثانية، ١٤١٧هـ.
٧٨.نصب الراية لأحاديث الهداية، الزيلعي، عبد الله بن يوسف بن محمد، تحقيق: محمد عوامة، ط١، جدة، دار القبلة للثقافة الإسلامية، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م.
٧٩.النظام الأساسي للحكم الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (أ/٩٠)، وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.https://laws.boe.gov.sa
٨٠.نظام المعاملات المدنية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩هـ.https://laws.boe.gov.sa /
٨١.الهداية شرح بداية المبتدي، المرغيناني، برهان الدين علي بن أبي بكر، علق عليه وخرج آياته وأحاديثه: عبد الرزاق المهدي، ط١، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤٢٤هـ.
٨٢.الوافي في شرح القانون المدني، مرقس، سليمان ، ط٥، د.م، د.ن، ١٩٨٨م.
٨٣.الوسيط في المذهب، محمد بن محمد الغزالي، تحقيق: أحمد محمود إبراهيم، محمد محمد، الناشر: دار السلام، القاهرة، الطبعة: الأولى، ١٤١٧هـ.
٨٤.الوسيط في شرح القانون المدني، السنهوري، عبدالرزاق بن أحمد، د.ط، القاهرة، دار النهضة العربية، ١٩٨٦م.

References :

1. ala5tyar lt3lyl alm5tar ،3bd allh bn m7mod almosly ، t3ly8at: alshy5 m7mod abo d8y8a ،alnashr: m6b3a al7lby – al8ahra- (osortha dar alktb al3lmya - byrot،wghyrha) ، tary5 alnshr: 1356 h**1937 – .** m.
2. asny alm6alb fy shr7 rod al6alb ،alansary ،zkrya bn m7md ، byrot ،dar alktab al eslamy ،d.6 ،d.t.
3. ashl almdark shr7 ershad alsalk fy mzhb emam ala2ma malk ،alkshnaoy ،abo bkr bn 7sn bn 3bd allh ،62 ،byrot ،dar alfkr ،d.t.
4. alashbahwalnza2r 3la mzhb aby 7nyfa aln3man ،abn ngym ،ebrahym bn m7md ،wd3 7oashyhw5rg a7adythh: alshy5 zkrya 3myrat ،61 ،byrot ،dar alktb al3lmya ،1419h..
5. alam ،m7md bn edrys alshaf3y ،dar alm3rfa ،byrot ،lbnan ، 1410h**1990–.**m.
6. al ensaf fy m3rfa alrag7 mn al5laf (alm6bo3 m3 alm8n3walshr7 alkbyr) ،almَrٰdaoy ،3la2 aldyn 3ly bn slyman ،t78y8: aldktor 3bd allh bn 3bd alm7sn altrky – d. 3bd alfta7 m7md al7lo ،61 ،al8ahra ،hgr ll6ba3awalnshrwaltozy3wal e3lan ،1415h**1995 – .**m.
7. anoar albro8 fy anoa2 alfro8 ،al8rafy ،a7md bn edrys almalky ،d.6 ،d.m ،3alm alktb ،d.t.
8. alb7r alra28 shr7 knz ald8a28 ،abn ngym ،zyn aldyn bn ebrahym bn m7md ،62 ،d.m ،dar alktab al eslamy ،d.t.
9. b7r almzhb fy fro3 almzhb alshaf3y ،alroyany ،3bd aloa7d bn esma3yl ،alm788: 6ar8 ft7y alsyd ،61 ،byrot ،dar alktb al3lmya ،2009m.
10. bdaya almgthdwnhaya alm8tsd ،abn rshd al7fyd ،m7md bn a7md ،d.6 ،al8ahra ،dar al7dyth ،1425h**2004 /.** m.

11. bda23 alsna23 fy trtyb alshra23 ،alkasany ،abo bkr bn ms3od bn a7md ،62 ،byrot ،dar alktb al3lmya ،1406h – **1986**m.
12. blgha alsalk la8rb almsalk alm3rof b7ashya alsaoy 3la alshr7 alsghyr (alshr7 alsghyr ho shr7 alshy5 aldrdyr lktabh almsmy a8rb almsalk l ِ m ُ z ْ h ُ b ِ al ْ e ِ m ُ am ِ m ُ al ِ k ِ) ،abo al3bas a7md bn m7md al5loty ،alshhyr balsaoy almalky ،alnashr: dar alm3arf ،d.t.
13. blgha alsalk la8rb almsalk alm3rof b7ashya alsaoy 3la alshr7 alsghyr ،alsaoy ،a7md bn m7md al5loty ،d.6 ،d.m ، dar alm3arf ،d.t.
14. albhga fy shr7 alt7fa ،albhga fy shr7 alt7fa ،alt ُ ّ s ُ oly ،3ly bn 3bd alslam ،t78y8 m7md 3bdal8adr shahyn ،61 ،byrot ، dar alktb al3lmya ،1418h.
15. tag al3ros mn goahr al8amos ،m7m ّ d bn m7m ّ d alml8 ّ b bmrtdy alz ُ ّ bydy ،t78y8: mgmo3a mn alm788yn ، alnashr: dar alhdaya.
16. altagwal eklyl lm5tsr 5lyl ،almoa8 ،m7md bn yosf ،61 ، byrot ،dar alktb al3lmya ،1416h**1994–**m.
17. tbyyn al78a28 shr7 knz ald8a28 ،3thman bn 3ly bn m7gn albar3y ،f5r aldyn alzyl3y al7nfy (almtofy: 743 h.) ، alnashr: alm6b3a alkbry alamyrya - bola8 ،al8ahra ،al6b3a: alaoly ،1313 h.
18. altgryd ،a7md bn m7md al8dory ،t78y8: mrkz aldrasat alf8hyawala8tsadya ،a. d m7md a7md srag ،a. d 3ly gm3a m7md ،alnashr: dar alslam – al8ahra ،al6b3a althanya ، 1427h**2006 –** m.
19. alt7byr shr7 alt7ryr fy asol alf8h ،3la2 aldyn 3ly bn slyman almrdaoy ،t78y8: d. 3bd alr7mn algbryn،wd. 3od al8rny،wd. a7md alsra7, mktba alrshd ،alryad-als3odya ، al6b3a alaoly ،1421h**2000–**m.

20. t7fa alm7tag ely adla almnhag ،3mr bn 3ly abn alml8n ، t78y8: 3bd allh bn s3af all7yany ،alnashr: dar 7ra2 ،mka almkrma ،al6b3a alaoly ،1406h.
21. t7fa alm7tag fy shr7 almnhag ،alhytmy ،a7md bn m7md ، rog3tws77t 3la 3da ns5 bm3rfa lgna mn al3lma2 ،d.6 ،msr ، almktba altgarya alkbry ،1357h..
22. tshnyf almsam3 bgm3 algoam3 ltag aldyn alsbky ،bdr aldyn m7md alzrkshy ،drasawt78y8: d syd 3bd al3zyz - d 3bd allh rby3 ،alnashr: mktba 8r6ba llb7th al3lmyw e7ya2 altrath - tozy3 almktba almkya ،al6b3a: alaoly ،1418 h – . **1998**m.
23. t8ryr al8oa3dwt7ryr alfoa2d ،almshhor b**8.**oa3d abn rgb ، abn rgb ،zyn aldyn 3bd alr7mn bn a7md ،alm788: abo 3byda mshhor bn 7sn al slman ،61 ،dar abn 3fan llnshrwaltozy3 ،almmlka al3rbya als3odya ،1419h..
24. altl5ys al7byr fy t5ryg a7adyth alraf3y alkbyr ،a7md bn 3ly bn 7gr ،t78y8: abo 3asm 7sn bn 3bas ،alnashr: m2ssa 8r6ba – msr ،al6b3a alaoly ،1416h**1995/.**m.
25. tn8y7 alt78y8 fy a7adyth alt3ly8 ،m7md bn a7md alzhby ، t78y8: ms6fy abo alghy6 3gyb ،dar alo6n ،alryad ،al6b3a alaoly ،1421h..
26. tn8y7 alt78y8 fy a7adyth alt3ly8 ،m7md bn a7md bn 3bd alhady ،t78y8: samy bn m7md bn gad allhw3bd al3zyz bn nasr al5bany ،adoa2 alslf ،alryad-als3odya ،al6b3a alaoly ، 1428h**2007–.**m.
27. thzyb allgha ،alazhry ،m7md bn a7md ،t78y8: m7md 3od mr3b ،61 ،byrot ،dar e7ya2 altrath al3rby ،2001m.
28. althzyb fy a5tsar almdona ،albraz3y ،5lf bn aby al8asm al8yroany ،t78y8: d. m7md alamyn m7md salm alshy5 ،61 ،

dby ،dar alb7oth lldrasat al eslamyaw e7ya2 altrath ، 1423h..

29. altody7 fy shr7 m5tsr abn al7agb ،algndy ،5lyl bn es7a8 ، t78y8: d. a7md bn 3bd alkrym ngyb ،61 ،d.m ،mrkz ngyboyh llm56o6atw5dma altrath ،1429h..
30. gam3 al3lomwal7km fy shr7 5msyn 7dythaً mn goam3 alklm ،3bd alr7mn bn shhab aldyn abn rgb ،t78y8: sh3yb alarn2o6w ebrahym bags ،m2ssa alrsala ،al6b3a alaoly ، 1424h..
31. algam3 lmsa2l almdona ،m7md bn 3bd allh als8ly ، alm788: mgmo3a ba7thyn fy rsa2l dktorah ،alnashr: m3hd alb7oth al3lmyaw e7ya2 altrath al eslamy - gam3a am al8ry (slsla alrsa2l algam3ya almosy b6b3ha) ،tozy3: dar alfkr ll6ba3awalnshrwaltozy3 ،al6b3a: alaoly ،1434 h – . **2013**m.
32. algohr aln8y 3la snn albyh8y ،3ly bn 3thman almardyny ، alshhyr babn altrkmany ،dar alfkr.
33. al7aoy alkbyr fy f8h mzhb al emam alshaf3y ،almaordy ، abo al7sn 3ly bn m7md albsry ،alm788: 3ly m7md m3odw3adl a7md 3bd almogod ،61 ،byrot ،dar alktb al3lmya ،1419h..
34. d8a28 aoly alnhy lshr7 almnthy alm3rof bshr7 mnthy al eradat ،mnsor bn yons bn sla7 aldyn abn 7sn bn edrys albhoty al7nbly ،alnashr: 3alm alktb ،al6b3a: alaoly ،1414h . **1993 –**m.
35. alz5yra ،al8rafy ،a7md bn edrys ،t78y8: m7md 7gy ،61 ، byrot ،dar alghrb al eslamy ،1994m.
36. rd alm7tar 3la aldr alm5tar shr7 tnoyr alabsar fy f8h abo 7nyfa ،abn 3abdyn ،m7md amyn bn 3mr ،62 ،byrot ،dar alfkr ll6ba3awalnshr ،1412h**1992–**m.

37. roda al6albynw3mda almftyn ،alnooy ،y7yy bn shrf alnooy ،t78y8: zhyr alshaoysh ،63 ،byrot ،almktb al eslamy ، 1412h.
38. zad alm3ad fy hdy 5yr al3bad ،m7md bn aby bkr abn 8ym algozya ،alnashr: m2ssa alrsala ،byrot ،mktba almnar al eslamya ،alkoyt ،al6b3a: alsab3awal3shron ،1415h**1994/** .m.
39. snn abn magh ،m7md bn yzyd abn magh al8zoyny ،t78y8: m7md f2ad 3bd alba8y ،dar e7ya2 alktb al3rbya-fysl 3ysy albaby al7lby.
40. snn aldar86ny ،3ly bn 3mr aldar86ny ،788hwdb6 nshw3l8 3lyh: sh3yb alarn2o6w7sn shlbywgmal 3bd all6yf ،m2ssa alrsala ،byrot ،lbnan al6b3a alaoly ،1424h..
41. alsnn alkbry ،a7md bn al7syn albyh8y ،t78y8: m7md 3bd al8adr 36a ،dar alktb al3lmya ،byrot ،lbnan ،al6b3a althaltha ،1424h**2003–**.m.
42. alshaml fy f8h al emam malk ،bhram bn 3bd allh aldَّmِyrِyَّ aldِّmْyَa6ِy ،db6hws77h: a7md bn 3bd alkrym ngyb ،alnashr: mrkz ngyboyh llm56o6atw5dma altrath ،al6b3a: alaoly ،1429h**2008 –** .m.
43. shr7 alzr8any 3la mo6a malk ،sydy m7md alzr8any, al6b3a al5yrya, 1310h..
44. shr7 al8anon almdny ،mrsy ،m7md kaml ،d.6 ،al8ahra ، al6b3a al3almya ،1374h..
45. als7a7wtag allghaws7a7 al3rbya ،algohry ،esma3yl bn 7mad ،788h: a7md 3bd alghfor 36ar ،64 ،byrot ،dar al3lm llmlayyn،1990m.
46. 38d algoahr althmyna fy mzhb 3alm almdyna ،abn shas ، 3bd allh ngm als3dy ،t78y8: a.d. 7myd m7md l7mr ،61 ، lbnan ،dar alghrb al eslamy ،1423h..

47. ft7 al3zyz bshr7 alogyz ،ao alshr7 alkbyr ،alraf3y ،3bd alkrym bn m7md alraf3y al8zoyny ،d.6 ،d.m ،dar alfkr ،dt.
48. al8oa3dwalfoa2d alasolyawma ytb3ha mn ala7kam alfr3ya ،alm2lf: 3ly bn m7md abn all7am ،t78y8: 3bd alkrym alfdyly ،alnashr: almktba al3srya ،al6b3a: 1420 h – 1999m.
49. alkafy fy f8h al emam a7md bn 7nbl ،3bd allh bn a7md bn m7md bn 8dama (t620h.) ،alnashr: dar alktb al3lmya ، al6b3a alaoly ،1414 h1994 – m.
50. alkafy fy f8h ahl almdyna ،yosf bn 3bd allh bn m7md bn 3bd albr bn 3asm alnmry al8r6by (t463h.) ،t78y8: m7md a7ydwld madyk almorytany ،mktba alryad al7dytha ، alryad-als3odya ،al6b3a althanya ،1400h1980-m.
51. kshaf al8na3 3n mtn al e8na3 ،mnsor bn yons bn edrys albhoty ،t78y8: m7md amyn aldnaoy ،3alm alktb ،byrot – lbnan ،al6b3a alaoly ،1417h..
52. kfaya alnbyh fy shr7 altnbyh ،a7md bn m7md alansary ، alm3rof babn alrf3a ،t78y8: mgdy m7md sror baslom ، alnashr: dar alktb al3lmya ،al6b3a: alaoly ،2009m.
53. lsan al3rb ،m7md bn mkrm bn 3la abn mnzor (t711h.) ،dar sadr ،byrot-lbnan ،al6b3a althaltha ،1414h..
54. almbd3 shr7 alm8n3 ،abn mfl7 ،brhan aldyn ebrahym bn m7md ،t78y8: m7md 7sn alshaf3y ،61 ،byrot ،dar alktb al3lmya ،1418h1997-m.
55. almbd3 shr7 alm8n3 ،brhan aldyn ebrahym bn m7md abn mfl7 al7nbly ،t78y8: m7md 7sn alshaf3y ،dar alktb al3lmya ،byrot-lbnan ،al6b3a alaoly ،1418h1997-m.
56. almbso6 ،alsr5sy ،m7md bn a7md ،d.6 ،byrot ،dar alm3rfa ، 1409h..

57. mgmo3 alftaoy lshy5 al eslam a7md bn 3bd al7lym bn tymya ،gm3wtrtyb: 3bd alr7mn bn m7md bn 8asm ،mgm3 almlk fhd l6ba3a alms7f alshryf ،almdyna alnboya-als3odya ،1416h**1995–.**m.
58. alm7kmwalm7y6 ala3zm fy allgha ،abn sydh ،3ly bn esma3yl ،788h: 3bd alstar a7md frag ،61 ،d.m ،m3hd alm56o6at bgam3a aldol al3rbya ، ،1377h**1958–.**m.
59. alm7ly balathar ،3ly bn a7md bn 7zm ،alnashr ،dar alfkr ، byrot ،d.t.
60. alm7y6 albrhany fy alf8h aln3many f8h al emam aby 7nyfa ،abn mazh ،m7mod bn a7md ،alm788: 3bd alkrym samy algndy ،61 ،byrot ،dar alktb al3lmya ،1424 h**2004 – .** m.
61. alm5tsr alf8hy ،m7md bn m7md abn 3rfa ،d. 7afz 3bd alr7mn m7md 5yr ،alnashr: m2ssa 5lf a7md al7btor lla3mal al5yrya ،al6b3a: alaoly ،1435 h**2014 – .** m.
62. almd5l ely drasa alanzma als3odya ،nayf alshryf ،aymn slym ،zyad al8rshy ،3bdallh al36as ،3bdalhady alghamdy ، dar 7afz ،gda ،al6b3a althaltha ،1432h.
63. almd5l ldrasa al8anon drasa 5asa fy alanzmawal78o8 fy almmlka al3rbya als3odya ،m7md albdyrat ،mktba almtnby ،alryad ،al6b3a alaoly ،1438h.
64. almdona ،altno5y ،s7non bn s3yd ،61 ،byrot ،dar alktb al3lmya ،1415h**..**
65. almdona ،malk bn ans bn malk bn 3amr alasb7y almdny ، alnashr: dar alktb al3lmya ،al6b3a alaoly ،1415h**1994 – .**m.
66. almdona ،malk bn ans bn malk bn 3amr alasb7y almdny ، alnashr: dar alktb al3lmya ،al6b3a alaoly ،1415h**1994 – .**m.
67. msa2l aby alolyd abn rshd ،t78y8: m7md al7byb altgkany ، alnashr: dar algyl ،byrot ،dar alafa8 algdyda ،almghrb ، al6b3a: althanya ،1414 h**1993 – .**m.

68. almstdrk 3la als7y7yn ،al7akm ،m7md bn 3bd allh ،t78y8: ms6fy 3bd al8adr 36a ،61 ،byrot ،dar alktb al3lmya،1411h-1990m.
69. almghny shr7 m5tsr al5r8y ،abn 8dama ،3bd allh bn a7md ، t78y8: 3bd allh bn 3bd alm7sn altrkyw3bd alfta7 m7md al7lo ،63 ،alryad ،dar 3alm alktb ll6ba3awalnshr ،1417h..
70. m8ayys allgha ،abo al7syn a7md bn fars bn zkrya ،t78y8 ، 3bd alslam m7md haron ،dar alfkr ll6ba3awalnshrwaltozy3 ،1399h1979 – .m.
71. almmt3 fy shr7 alm8n3 ،altno5y ،almُnُgُّa bn 3thman ، drasawt78y8: 3bd almlk bn 3bd allh bn dhysh ،63 ،d.m ، d.n ،1424 h2003 – .m.
72. mnُahg altُّ7sِylِwnta2g l6a2f altُّaْoِyl fy shُr7ِ almdُoُّnaw7ُlِّ mُshkِlatha ،3ly bn s3yd alrgragy ، t78y8: a7md bn 3lyّ abo alfdl aldّmyُa6y ،alnashr: dar abn 7zm ،al6b3a: alaoly ،1428 h2007 – . m.
73. almhzb fy f8h al emam alshaf3y ،alshyrazy ،abo as7a8 ebrahym 3ly ،d.6 ،byrot ،dar alktb al3lmya ،d.t.
74. almoaf8at fy asol alshry3a ،ebrahym bn mosy alsha6by ، t78y8: mshhor bn 7sn al slman ،alnashr: dar abn 3fan ، al6b3a alaoly 1417h1997 /.m.
75. moahb alglyl fy shr7 m5tsr 5lyl ،al76ab ،m7md bn 3bd alr7mn al6rablsy ،63 ،byrot ،dar alfkr ،1412h..
76. almoso3a alf8hya alkoytya ،sadr 3nwzara alao8afwalsh2on al eslamya ،alkoyt.
77. almo6a ،malk bn ans ،roaya y7yy bn y7yy allythy alandlsy ، 788hw5rg a7adythhw3l8 3lyh: bshar 3oad m3rof ،dar alghrb al eslamy ،al6b3a althanya ،1417h..

78. nsb alraya la7adyth alhdaya ،alzyl3y ،3bd allh bn yosf bn m7md ،t78y8: m7md 3oama ،61 ،gda ،dar al8bla llth8afa al eslamya ،1418h**1997/**m.
79. alnzam alasasy ll7km alsadr bmogb almrsom almlky r8m (a/90)،wtary5 27/8/1412h. https://laws.boe.gov.sa
80. nzam alm3amlat almdnya alsadr bmogb almrsom almlky r8m (m/191)wtary5 29/11/1444h. https://laws.boe.gov.sa/
81. alhdaya shr7 bdaya almbtdy ،almrghynany ،brhan aldyn 3ly bn aby bkr ،3l8 3lyhw5rg ayathwa7adythh: 3bd alrza8 almhdy ،61 ،byrot ،dar alktb al3lmya ،1424h.
82. aloafy fy shr7 al8anon almdny ،mr8s ،slyman ،65 ،d.m ،d.n ، 1988m.
83. alosy6 fy almzhb ،m7md bn m7md alghzaly ،t78y8: a7md m7mod ebrahym ،m7md m7md ،alnashr: dar alslam ، al8ahra ،al6b3a: alaoly ،1417h.
84. alosy6 fy shr7 al8anon almdny ،alsnhory ،3bdalrza8 bn a7md ،d.6 ،al8ahra ،dar alnhda al3rbya ،1986m.