

إصلاح المأجور في ضوء نظام المعاملات المدنية السعودي

دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي

عبدالرحمن محمد الميوف

قسم السياسة الشرعية، المعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية،

الرياض، المملكة العربية السعودية.

البريد الإلكتروني: abd_maiof@mu.edu

ملخص البحث

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد ، فجاء نبينا محمد ﷺ بالشرعية الكاملة الصالحة لكل زمان ومكان، وكان مما صدر حديثاً نظام المعاملات المدنية والذي استمد أحكامه من الشريعة الإسلامية، وقد تناول القسم الثاني من النظام العقود المسماة، وقد انتظم في خمسة أبواب، وتضمن الباب الثاني منها العقود الواردة على المنفعة، ومنها عقد الإيجار، وسوف أتناول إصلاح المأجور بالبحث -بإذن الله- فأسأل الله -تبارك وتعالى- أن يكتب لي التوفيق، وأن يلهمني وجميع المسلمين الرشد والسداد.

ويعالج هذا البحث انتشار عقود الإيجار، وكثرتها، مما يوجب التعرف على أحكامها في الفقه والنظام ، نظرًا لمدي الحاجة الماسة لمعرفة أثر إخلال المؤجر بالتزامه بإصلاح المأجور، ومحاولة ربط الأحكام التي نص عليها المنظم بالفقه الإسلامي.

وتوصل الباحث إلي عدة نتائج لم ينص المنظم على أركان خاصة بعقد الإجارة لكن نص على أركان العقد بشكل عام -وهي تشمل عقد الإجارة- وبين أنها على النحو التالي: ١/ الرضا. ٢/ المحل والسبب.

الإصلاحات الضرورية هي: الإصلاحات التي لا بد منها لبقاء المأجور صالحاً للانتفاع، فتشمل إصلاح أي خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة من العقد.

أن ما جرت العادة أن المؤجر يقوم به، وأنه من وظائفه فإن المستأجر لا يتحمل

إصلاحه، وما جرت العادة أن على المستأجر إصلاحه والقيام به فإن المؤجر لا يطالب بإصلاحه.

الكلمات المفتاحية: إصلاح المأجور ، المأجور والنظام المدني، إصلاح المأجور بين الفقه والقانون ، المأجور في الأنظمة السعودية.

Reforming wages in light of the Saudi civil transactions A comparative study of Islamic jurisprudence system

Abdul Rahman Muhammad Al-Mayouf

Department of Sharia Politics, Higher Judicial Institute,
Imam Muhammad bin Saud Islamic University, Riyadh,
Kingdom of Saudi Arabia.

Email: abd_maiof@mu.edu

Abstract

Praise be to God, and prayers and peace be upon the Messenger of God, and then our Prophet Muhammad, peace and blessings be upon him, brought the complete Sharia. Valid for all times and places. Among the recently issued Civil Transactions System, which derived its provisions from Islamic Sharia, the second section of the system dealt with named contracts, and was organized into five sections. The second section included contracts related to the benefit, including the lease contract. I will discuss reforming Research is rewarded - God willing - so I ask God - Blessed and Most High - to grant me success, and to inspire me and all Muslims with guidance and righteousness.

This research addresses the spread and abundance of lease contracts, which necessitates learning about their provisions in jurisprudence and law, given the urgent need to know the

impact of the lessor's breach of his obligation to repair the leased property, and an attempt to link the provisions stipulated by the regulator to Islamic jurisprudence.

The researcher reached several results. The regulator did not stipulate specific elements of the lease contract, but stipulated the elements of the contract in general - which include the lease contract - and stated that they are as follows: ١/ Satisfaction. ٢/ The place and the reason.

Necessary repairs are: repairs that are necessary to keep the leased property fit for use. They include repairing any defect in the leased property that affects the fulfillment of the intended benefit of the contract.

Keywords: Wage Reform, Wage and Civil System, Wage Reform Between Gurisprudence and Law, Wage in Saudi Systems.

المقدمة

الحمد لله حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين، وبعد:

فإن الله ﷻ قد أتم لنا الدين وأكمل لنا النعمة قال تعالى: ﴿الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتَمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا﴾ [المائدة: ٣] وكان من تمام النعمة أن بعث نبينا محمداً ﷺ قال تعالى: ﴿هُوَ الَّذِي أَرْسَلَ رَسُولَهُ بِالْهُدَى وَدِينِ الْحَقِّ لِيُظْهِرَهُ عَلَى الدِّينِ كُلِّهِ وَلَوْ كَرِهَ الْمُشْرِكُونَ﴾ [الصف: ٩] فجاء نبينا محمد ﷺ بالشريعة الكاملة الصالحة لكل زمان ومكان، وكان مما صدر حديثاً نظام المعاملات المدنية والذي استمد أحكامه من الشريعة الإسلامية، وقد تناول القسم الثاني من النظام العقود المسماة، وقد انتظم في خمسة أبواب، وتضمن الباب الثاني منها العقود الواردة على المنفعة، ومنها عقد الإيجار، وسوف أتناول إصلاح المأجور بالبحث - بإذن الله - فأسأل الله - تبارك وتعالى - أن يكتب لي التوفيق، وأن يلهمني وجميع المسلمين الرشد والسداد.

أهمية الموضوع وأسباب اختياره:

١/ انتشار عقود الإيجار، وكثرتها، مما يوجب التعرف على أحكامها في الفقه والنظام.

٢/ الحاجة الماسة لمعرفة أثر إخلال المؤجر بالتزامه بإصلاح المأجور.

٣/ ربط الأحكام التي نص عليها المنظم بالفقه الإسلامي.

مشكلة البحث وتساؤلاته:

تشهد المملكة العربية السعودية - حرسها الله - نهضة في شتى المجالات، وقد قام على إثر هذه النهضة مشروعات ضخمة، وترتب على ذلك الحاجة الماسة لإبرام عقود الإيجار، وكان من أبرز الإشكالات في عقود الإيجار ما يتعلق بإصلاح المأجور وإثر إخلال المؤجر بالتزاماته بالإصلاحات، فجاء هذا البحث ليجيب على سؤال رئيسي وهو: ما أحكام الالتزام بإصلاح المأجور؟ وما أثر

الإخلال بها؟ ويتفرع على هذا السؤال أسئلة على النحو التالي:

- س١: ما هو تعريف الإجارة في اللغة والفقه والنظام؟
- س٢: ما هي أركان عقد الإجارة في الفقه والنظام؟
- س٣: ما هي التزامات المؤجر في إصلاح المأجور؟
- س٤: هل يصح الاتفاق على عدم قيام المؤجر بالإصلاحات الضرورية؟
- س٥: ما الذي يترتب على إخلال المؤجر في التزامه بالإصلاحات؟

أهداف البحث:

يهدف البحث إلى تحقيق الآتي:

- ١/ التعرف على معنى الإجارة في اللغة والفقه والنظام.
- ٢/ بيان أركان عقد الإجارة في الفقه والنظام.
- ٣/ توضيح التزامات المؤجر في إصلاح المأجور.
- ٤/ معرفة حكم الاتفاق على عدم قيام المؤجر بالإصلاحات الضرورية.
- ٥/ بيان الأحكام المترتبة على إخلال المؤجر في التزامه بالإصلاحات.

الدراسات السابقة:

- ١/ صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، أ.د. محمد جبر الألفي، بحث منشور في مجلة جامعة دمشق، المجلد السابع عشر، العدد الثاني، ٢٠٠١م.

وهذا البحث تناول صيانة العين المؤجرة في القانون المدني الأردني بينما تناول هذا البحث صيانة العين المؤجرة في نظام المعاملات المدنية السعودي.

- ٢/ الالتزام بصيانة العين المؤجرة وتطبيقه على السفينة في الفقه والنظام، متعب بن عايد العنزي، بحث مقدم لقسم السياسة الشرعية في المعهد العالي

للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ١٤١٥هـ.

وهذا البحث قبل صدور نظام المعاملات المدنية، ثم إن التطبيق انصب على السفينة بينما انفرد هذا البحث بتناول أحكام إصلاح الأجور عموماً في ضوء أحكام نظام المعاملات المدنية ثم المقارنة بالفقه الإسلامي.

٣/ عقد الصيانة الإداري دراسة مقارنة، محمد بن صقر المدرع القحطاني، بحث مقدم لقسم السياسة الشرعية في المعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ١٤٢٤هـ.

وهذا البحث يتناول عقد الصيانة الإداري بينما تناول هذا البحث إصلاح الأجور في ضوء أحكام نظام المعاملات المدنية ثم المقارنة بالفقه الإسلامي.

منهج البحث:

أولاً: أساليب البحث:

اتبعت المنهج الاستدلالي عند تأصيل المسائل والأقوال بإرجاع كل رأي أو مسألة إلى أصولها، وتوثيق المعلومة من مواردها، والمنهج الوصفي المقارن عند المقارنة بين المذاهب الفقهية، وبينها وبين النظام السعودي.

ثانياً: إجراءات البحث:

في إعداد البحث أتبع الخطوات الآتية:

١. جمع المادة العلمية من مصادرها الأصلية.
٢. توثيق النصوص والمنقولات من مصادرها، وتوثيق الآراء والأفكار ونسبتها إلى أصحابها.
٣. إتباع التوثيق العلمي في التهميش.
٤. صياغة البحث بأسلوب علمي دقيق واضح.

٥. العناية بالتعريف بالألفاظ الغريبة والمصطلحات العلمية الواردة في البحث.
٦. عزو الآيات القرآنية الكريمة، وتخريج الأحاديث والآثار من دواوينها، مع الحكم عليها.
٧. بيان وجه الدلالة من الأدلة مع التوثيق.
٨. العناية بالمسائل الخلافية، بتحرير محل الخلاف أولاً، ثم ذكر الأقوال بأدلتها ومناقشتها ثم الترجيح.
٩. المقارنة بين الفقه والنظام مبتدئاً بما يقتضيه البحث بالنظام أولاً ثم المقارنة بالفقه الإسلامي.
- ١٠ - ترجمة الأعلام غير المشهورين.
- ١١ - التزام علامات الترقيم المتعارف عليها.
- ١٢ - وضع خاتمة في نهاية البحث تتضمن نتائج البحث والتوصيات المناسبة.
- ١٣ - عمل فهرس المراجع.
- ١٤ - عمل فهرس الموضوعات.

تقسيمات البحث:

- يتكون البحث من: مقدمة، وتمهيد، ومبحثين، وخاتمة على النحو التالي:
- المقدمة، وتشتمل على: أهمية الموضوع وأسباب اختياره، ومشكلة البحث وتساؤلاته، والدراسات السابقة، ومنهج البحث، وتقسيماته.
- التمهيد: تعريف الإجارة، وأركانها، وفيه مطلبان:
- المطلب الأول: تعريف الإجارة.
- المطلب الثاني: أركان الإجارة.

المبحث الأول: التزام المؤجر بإصلاح المأجور، وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: الإصلاحات الضرورية.

المطلب الثاني: الإصلاحات التشغيلية.

المطلب الثالث: الاتفاق على عدم قيام المؤجر بالإصلاحات الضرورية.

المبحث الثاني: أثر إخلال المؤجر بالتزامه بالإصلاحات، وفيه أربعة

مطالب:

المطلب الأول: التنفيذ العيني.

المطلب الثاني: إنقاص الأجرة.

المطلب الثالث: الفسخ.

المطلب الرابع: الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية.

الخاتمة، وتشتمل على:

أولاً: أهم النتائج.

ثانياً: أبرز التوصيات.

الفهارس، وتشتمل على:

- فهرس المصادر والمراجع.

- فهرس الموضوعات.

وختاماً أسأل الله ﷻ أن يجعل هذا العمل خالصاً صواباً، والحمد لله رب

العالمين، وصلى الله وسلم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

التمهيد**تعريف الإجارة، وأركانها****المطلب الأول****تعريف الإجارة****الإجارة في اللغة:**

الإجارة في اللغة مأخوذة من أجر يأجر، والمفعول: مأجور. والأجر: الثواب، وجزاء العمل، والأجرة: الكراء، وأجرته الدار: أكريتها، والأجير: المستأجر^(١). وجاء في مقاييس اللغة: (الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى، فالأول الكراء على العمل، والثاني جبر العظم الكسير... والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله)^(٢).

الإجارة في الاصطلاح:

تعددت تعريفات الفقهاء للإجارة، وهي في الجملة متقاربة، وهي على النحو التالي:

عرفها الحنفية بقولهم: (عقد على المنافع بعوض)^(٣).

ويؤخذ على هذا التعريف: بأنه لم يتطرق لمدة المنفعة في عقد الإجارة.

وعند فقهاء المالكية تطلق الإجارة على منافع من يعقل، والأكرية على منافع من لا يعقل، وقد يطلق أحدهما على الآخر^(٤)، وبناء على هذا التفريق بين

(١) ينظر: العين (١٧٣/٦)، والصحاح (٥٧٥/٢-٥٧٦) مادة (أجر).

(٢) مقاييس اللغة (٦٢-٦٣) مادة (أجر).

(٣) مختصر القدوري (١٠١) والهداية للمرغيناني (٢٣٠/٣).

(٤) ينظر: مواهب الجليل (٣٨٩/٥)، وتوضيح الأحكام شرح تحفة الحكام (١٤٥/٣).

الإجارة والكراء عرف ابن عرفة^(١) الإجارة بقوله: (بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة ولا حيوان لا يعقل بعوض غير ناشئ عنها بعضه يتبع بعض بتبعيضها)^(٢).

وأما من لم يفرق بين الإجارة والكراء فقد عرف الإجارة بقوله: (تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض)^(٣).

وعرفها الشافعية بقولهم: (عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم)^(٤).

ويؤخذ على هذا التعريف: بأنه لم يتناول مدة المنفعة في عقد الإجارة. وعرفها الحنابلة بقولهم: (عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم)^(٥).

وهذا هو التعريف المختار، وهو قريب من التعريفات السابقة لاسيما تعريف المالكية الثاني، فقد تضمن المنفعة في عقد الإجارة، والعوض، والمدة، ومما تفرد به تعريف الحنابلة: أنه نص على أن العقد في الإجارة قد يقع على عين

(١) هو: محمد بن محمد بن عرفة الوردغمي التونسي من فقهاء المالكية، تولى الإمامة والخطابة والإفتاء، من مصنفاته: المختصر الفقهي، والحدود الفقهية شرحها الرصاع، واختصر فرائض الحوفي، وله كتب في الأصول والمنطق والتفسير وغير ذلك. توفي سنة (٨٠٣هـ) ينظر: نيل الابتهاج (٤٦٣ - ٤٦٤)، والبدر الطالع (٢٥٥/٢ - ٢٥٦)، وشجرة النور الزكية (٣٢٦/١ - ٣٢٧).

(٢) المختصر الفقهي (١٥٩/٨).

(٣) الشرح الكبير للدردير مع حاشية الدسوقي (٢/٤).

(٤) نص على هذا التعريف ابن الرفعة في كفاية النبيه (٢٠٢/١١) وتبعه عليه فقهاء الشافعية ينظر: عجالة المحتاج (٩٢٧/٢)، وبداية المحتاج (٣٩٣/٢)، ومغني المحتاج (٤٣٨/٣).

(٥) الإقناع في فقه الإمام أحمد (٢٨٣/٢)، ومنتهى الإيرادات مع حاشية عثمان النجدي (٦٤/٣)، والروض المربع (٢٨١/٢).

معينة، وقد يقع على عين موصوفة في الذمة.

شرح التعريف المختار:

قولهم: (عقد) أي التزام أحد الطرفين أو كليهما «على منفعة» كسكنى دار أو تأجير دابة ونحو ذلك.

وقولهم: (منفعة) احترازاً من العقد على الأعيان، فإن العقد على الأعيان يسمى بيعاً، فالمعقود عليه في الإجارة هو المنافع لا الأعيان.

وقولهم: (مباحة) خرج منها ما لو كانت المنفعة غير مباحة كأن يستأجر دكاناً لبيع فيه أشياء محرمة.

وقولهم: (معلومة) أي لا بد أن تكون المنفعة معلومة فيقول: أريد كذا وكذا ويعين ما يريد.

وقولهم: (مدة معلومة) أي: وتكون مدة الإجارة معلومة كيوم، أو شهر أو سنة.

وقولهم: (من عين معلومة) أي مشاهدة بالعيان.

وقولهم: (موصوفة في الذمة) كأن يقول أريد استئجار دابة صفتها كذا، أو داراً صفتها كذا وكذا.

وقولهم: (بعوض معلوم) أي لا بد أن تكون الأجرة معلومة، فلو قال له: استأجرت منك هذه الدار بما في يدي من الدراهم، فالإجارة غير صحيحة؛ لجهالة ما في يده من الدراهم^(١).

تعريف عقد الإجارة في النظام:

عرف المنظم السعودي عقد الإجارة بقوله:

(١) وبل الغمامة (٤/٢٨٩).

(الإيجار عقد يمكن بمقتضاه المؤجر المستأجر من الانتفاع مدة معينة بشيء غير قابل للاستهلاك مقابل أجره)^(١).

شرح التعريف:

(عقد) خرج به الوعد فهو يختلف عن العقد ولا تترتب عليه آثار العقد. (يمكن بمقتضاه المؤجر المستأجر) تضمن أطراف عقد الإجارة: المؤجر وهو مالك العين المؤجرة، والمستأجر طالب الانتفاع، كما تناول طبيعة هذا العقد وهو قيام المؤجر بتمكين المستأجر بموجب العقد من الانتفاع. (من الانتفاع) تضمن المقصود من عقد الإجارة وهو العقد على المنفعة، وخرج بذلك العقد على الأعيان، فإنه يسمى بيعاً، ولم ينص المنظم في التعريف على العلم بالمنفعة، لكنه بين طريقة العلم بالمنفعة في المادة التي تليها^(٢). (مدة معينة) أي: محددة ومعلومة لطرفي العقد. (بشيء غير قابل للاستهلاك) خرج به كل ما يستهلك ويفنى عند الانتفاع به كالأكل والشرب ونحو ذلك. (مقابل أجره) تضمن ما يقابل المنفعة وهو الأجرة، وقد أطلق المنظم الأجرة في التعريف، ثم بين بعد التعريف ما يتعلق بالعلم بالأجرة، وطريقة تسليمها^(٣).

(١) المادة السابعة بعد الأربعمئة من نظام المعاملات المدنية.

(٢) المادة الثامنة بعد الأربعمئة:

١- يصح أن يكون المأجور عيناً أو منفعةً أو حقاً؛ سواءً كان معيناً بالذات أو بالنوع.

٢- يصح أن يكون المأجور حصّةً شائعةً.

(٣) (المادة التاسعة بعد الأربعمئة: يصح أن يقتصر تقدير الأجرة على بيان أسس صالحة

تحدد بمقتضاها، ويصح أن تكون بمبلغ معين مع نسبة معلومة من الناتج أو من الربح).

(المادة العاشرة بعد الأربعمئة: يصح اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها).

ومن خلال ما تقدم يتبين أن التعريف احتوى على النقاط التالية:

- ١ / المنفعة، ولم ينص المنظم في التعريف على العلم بها، لكنه فصل في ذلك في المادة الثامنة بعد الأربعمئة.
 - ٢ / المدة، وقد نص المنظم على العلم بها.
 - ٣ / الأجرة، ولم ينص المنظم في التعريف على العلم بها، لكنه فصل في ذلك في المادتين التاسعة بعد الأربعمئة، والعاشره بعد الأربعمئة.
- وهذه القيود المنصوص عليها في تعريف المنظم تتوافق مع تعريف الحنابلة الأنف الذكر.

المطلب الثاني

أركان عقد الإجارة

اختلف الفقهاء في أركان عقد الإجارة على قولين:

القول الأول: أن الإجارة لها ثلاثة أركان: الصيغة، والعاقدان (المؤجر والمستأجر)، والمعقود عليه (المنفعة والأجرة)، وهذا مذهب جمهور أهل العلم من المالكية^(١)، والشافعية^(٢)، والحنابلة^(٣).

القول الثاني: أن الإجارة لها ركن واحد وهو: الصيغة، وهذا مذهب الحنفية^(٤).

وسبب الاختلاف: أن الحنفية يرون أن الركن: هو ما يتوقف عليه وجود الشيء، وكان جزءاً داخلياً في حقيقته، وهذا خاص في الإيجاب والقبول، أما العاقدان والمعقود عليه فإنهما من لوازم العقد وليستا جزءاً من حقيقته وإن كان يتوقف عليهما وجوده، بينما الجمهور يرون أن الركن: ما توقف عليه وجود الشيء وتصوره، سواء أكان جزءاً من حقيقته أم لم يكن، ووجود العقد يتوقف على العاقدين والمعقود عليه، وإن لم يكن هؤلاء جزءاً من حقيقته^(٥).

وهذا الخلاف لفظي لا ثمره له؛ لأنه مجرد اصطلاح^(٦)، فالصيغة إنما تصدر من المتعاقدين، ولا بد في العقد من محل، فلا يتصور وجود صيغة من دون

(١) ينظر: التاج والإكليل (٤٩٣/٧) والشرح الكبير للدردير مع حاشية الدسوقي (٢/٤).

(٢) ينظر: تحفة المحتاج (١٢٢/٦) ومغني المحتاج (٤٣٩/٣).

(٣) ينظر: كشاف القناع (٥٤٧/٣) وشرح منتهى الإرادات (٢٤١/٢).

(٤) ينظر: بدائع الصنائع (١٧٤/٤) ورد المحتار (٥/٦).

(٥) ينظر: المعاملات المالية أصالة ومعاصرة (٣٩/٩-٤٠).

(٦) ينظر: الفقه الإسلامي وأدلته (٢٩٣١ / ٤).

متعاقدين ومحل.

أركان عقد الإجارة في النظام:

تحدث المنظم عن العقد كمصدر من مصادر الالتزام، وبين أن الأحكام الواردة فيه تطبق على العقود المسماة وغير المسماة، ما لم يرد نص يخصص الأحكام العامة للعقود (المادة الثلاثون): تطبق الأحكام الواردة في هذا الفصل على العقود المسماة وغير المسماة، وذلك دون إخلال بالأحكام الواردة في النصوص النظامية التي تنظم عقوداً ذات طبيعة خاصة). وحيث إن المنظم لم ينص على أركان عقد الإجارة على سبيل الخصوص فإننا نرجع إلى أركان العقد التي نص عليها المنظم، وهي:

الركن الأول: الرضا، وقد تناوله المنظم من المادة الثانية والثلاثين إلى نهاية المادة التاسعة والستين، وقسم المنظم الحديث فيه إلى ثلاثة أقسام:

الأول: التعبير عن الإرادة، وفصل فيه الكلام عن الإيجاب والقبول.

الثاني: أهلية المتعاقدين.

الثالث: عيوب الرضا.

الركن الثاني: المحل والسبب، وقد بين المنظم شروط المحل والأحكام المتعلقة به وبالسبب الباعث على التعاقد من المادة السبعين إلى نهاية المادة السادسة والسبعين.

وعند التأمل في الأركان التي نص عليها المنظم يتبين أن ركن الرضا يندرج تحته ركني الصيغة والمتعاقدين الذين نص عليهما جمهور الفقهاء، وقد فصل المنظم في أحكامهما تحت ركن الرضا، وأما ركن المحل فقد صرح به الفقهاء وبعضهم يعبر عنه بالمعقود عليه، وأما السبب فلم أقف على من نص على أنه ركن من أركان العقد من الفقهاء.

وخلاصة ما تقدم أن المنظم وافق جمهور الفقهاء في ركني الرضا والمحل، وانفرد بالنص على ركن السبب.

المبحث الأول

التزام المؤجر بإصلاح المأجور

المطلب الأول

الإصلاحات الضرورية

بينت الفقرة الأولى من المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمئة حكم إصلاح المأجور حيث جاء فيها: (١) - يلتزم المؤجر بالإصلاحات الضرورية اللازمة لبقاء المأجور صالحاً للانتفاع، بما في ذلك إصلاح أي خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة).

وهذه الإصلاحات تشمل ما يلي:

أ/ الإصلاحات الضرورية لحفظ العين من الهلاك أو التلف: كإصلاح الحائط الذي يخشى سقوطه، وإصلاح الأسقف إذا كانت موشكة على الانهيار.

ب/ الإصلاحات الضرورية للانتفاع بالعين: كإصلاح المصعد، أو دورة المياه، وهذه الإصلاحات لازمة حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً وإن لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك^(١).

وقد نص المنظم على أن المستأجر لا يملك منع المؤجر من القيام بالإصلاحات الضرورية لحفظ المأجور إذا أعلمه المؤجر قبل البدء فيها بمدة معقولة؛ كما في الفقرة الأولى من المادة الرابعة والثلاثين بعد الأربعمئة: (١) - ليس للمستأجر منع المؤجر من القيام بالإصلاحات الضرورية لحفظ المأجور إذا أعلمه المؤجر قبل البدء فيها بمدة معقولة).

ومفهوم المادة يدل على أن المستأجر يملك منع المؤجر من القيام

(١) ينظر: الوسيط للسنهوري (٦/٢٥٩-٢٦٠)

بالإصلاحات الضرورية للانتفاع بالعين، ولا يملك منعه من القيام بالإصلاحات الضرورية لحفظ المأجور إذا أعلمه المؤجر قبل البدء فيها بمدة معقولة. وقد تناول الفقهاء حكم إلزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية واختلفوا فيه على قولين:

القول الأول: لا يلزم المؤجر بالإصلاحات الضرورية، وهذا مذهب الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، والشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤).

القول الثاني: يلزم المؤجر بالإصلاحات الضرورية، وهذا قول عند المالكية^(٥)، وقول عند الحنابلة^(٦)، اختاره شيخ الإسلام ابن تيمية^(٧)، وبه صدر قرار مجمع الفقه الدولي^(٨).

- (١) ينظر: المبسوط (١٤٤/١٥)، وبدائع الصنائع (٢٠٨/٤)، والجوهرة النيرة (٢٧٣/١).
- (٢) ينظر: شفاء الغليل (٩٤٥/٢)، وشرح الخرشي (٥٢/٧)، ومنح الجليل (٤٣/٨).
- (٣) ينظر: فتح الوهاب (٢٩٧/١)، وفتح المعين (٣٧٨)، وحاشية الجمل (٥٥٠/٣).
- (٤) ينظر: الإنصاف (٦٨/٦)، وكشاف القناع (٢١/٤).
- (٥) ينظر: الذخيرة (٤٩٣/٥)، وتحبير المختصر (٦٠٦/٤)، ومنح الجليل (٤٣/٨).
- (٦) ينظر: الإنصاف (٦٨/٦).
- (٧) ينظر: مجموع الفتاوى (٢٠١/٣١).

(٨) جاء في قرار المجمع رقم ١٠٣ (١١/٦) بشأن عقد الصيانة: (٤- الصيانة المشروطة في عقد الإجارة على المؤجر أو المستأجر. هذا عقد اجتمع فيه إجارة وشرط، وحكم هذه الصورة أن الصيانة إذا كانت من النوع الذي يتوقف عليه استيفاء المنفعة فإنها تلزم مالك العين المؤجرة من غير شرط، ولا يجوز اشتراطها على المستأجر، أما الصيانة التي لا يتوقف عليها استيفاء المنفعة، فيجوز اشتراطها على أي من المؤجر أو المستأجر إذا عينت تعينا نافيا للجهالة).

وجاء في قرار المجمع رقم ١٧٠ (٨/١٨) بشأن التملك الزمني: (ج) يجب في حالة الإجارة أن يلتزم المؤجر بتكاليف الصيانة الضرورية التي يتوقف عليها الانتفاع، أما

الأدلة:**دليل أصحاب القول الأول:**

استدل أصحاب القول الأول القائلون بعدم إلزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية: بأن المالك لا يجبر على إصلاح ملكه، وللمستأجر الفسخ إن لم يقيم المؤجر بالإصلاح؛ لأنه عيب بالمعقود عليه^(١).

ونوقش: بأن الإجارة عقد لازم باتفاق الفقهاء^(٢)، ولزوم العقد يعني إلزام كل من المؤجر والمستأجر بما عليه، وألا يتنصل من التزاماته، فلو قيل: لا يلزم المؤجر بالإصلاحات الضرورية لكان ذلك سبيلاً إلى عدم إلزامه بالعقد، وأن يتخذ المؤجر ذلك حيلة إلى فسخ العقد، أو الانتقاص من المنفعة المعقود عليها، وهذا لا يجوز^(٣).

دليل أصحاب القول الثاني:

استدل أصحاب القول الثاني القائلون بإلزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية: بأن الإصلاحات من موجب العقد، ومن حقوق المستأجر، وبها يتمكن من استيفاء المنفعة^(٤).

الترجيح:

يترجح - والله أعلم - القول الثاني الذي يقضي بإلزام المؤجر بالإصلاحات

الصيانة التشغيلية والدورية فيجوز اشتراطها على المستأجر، وإذا قام بها المؤجر فلا يتحمل المستأجر إلا تكلفة المثل، أو ما يتفق عليه الطرفان).

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٤/٢٠٨).

(٢) ينظر: مجموع الفتاوى (٣٠/١٨٥).

(٣) ينظر: المعاملات المالية أصالة ومعاصرة (٩/٤٩٤).

(٤) ينظر: الذخيرة (٥/٤٩٣-٤٩٤)، ومجموع الفتاوى (٣١/٢٠١).

الضرورية؛ لقوة دليله، ولأن مقصود المستأجر من العقد استيفاء المنفعة، واستيفاء المنفعة يقتضي إصلاح كل ما يمنع من الاستيفاء.

وقد أخذ المنظم بالقول الثاني فألزم المؤجر بالإصلاحات الضرورية؛ كما في الفقرة الأولى من المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمئة: (١) يلتزم المؤجر بالإصلاحات الضرورية اللازمة لبقاء المأجور صالحاً للانتفاع، بما في ذلك إصلاح أي خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة...).

المطلب الثاني

الإصلاحات التشغيلية

تقدم أن المنظم ألزم المؤجر بالإصلاحات الضرورية اللازمة لبقاء المأجور صالحاً للانتفاع، أما الإصلاحات التشغيلية التي جرى العرف على قيام المستأجر بها: كإصلاح الأبواب، والمفاتيح، وصنابير المياه^(١)، فإنها تلزم المستأجر؛ ما لم يتفق على خلاف ذلك؛ كما نص على ذلك في المادة الثالثة والثلاثين بعد الأربعمئة: (يلتزم المستأجر خلال مدة الإيجار بصيانة المأجور وفقاً لما يقتضيه العرف؛ ما لم يتفق على خلاف ذلك).

وقد صرح فقهاء المذاهب من الحنفية، والمالكية، والشافعية، والحنابلة على وجوب اتباع العرف، فإن لم يكن ثبت عرف فكل ما كان لكمال الانتفاع فإنه يلزم المستأجر، وكل ما كان لأصل الانتفاع فإنه يلزم المؤجر.

قال الكاساني^(٢) :: (وقالوا في المستأجر إذا انقضت مدة الإجارة وفي الدار تراب من كنسه فعليه أن يرفعه؛ لأنه حدث بفعله فصار كتراب وضعه فيها، وإن امتلأ خلاها ومجراها من فعله فالقياس أن يكون عليه نقله؛ لأنه حدث بفعله فيلزمه نقله، كالكناسة، والرماد، إلا أنهم استحسنا وجعلوا نقل ذلك على صاحب الدار للعرف والعادة إذ العادة بين الناس أن ما كان مغيباً في الأرض

(١) ينظر: الوسيط للسنهوري (٢٦٢/٦).

(٢) هو: أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني من فقهاء الحنفية، أقام ببخارى واشتغل بها بالعلم على شيخه الإمام علاء الدين محمد بن أبي أحمد السمرقندي، وقرأ عليه معظم تصانيفه مثل: التحفة في الفقه، وبرع في علمي الأصول والفروع، من مصنفاته: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، والسلطان المبين في أصول الدين توفي سنة: (٥٨٧ هـ) ينظر: بغية الطلب (١٠/٤٣٤٧ - ٤٣٥٤)، والجواهر المضية (٢/٢٤٤ - ٢٤٦).

فنقله على صاحب الدار، فحملوا ذلك على العادة^(١).

وجاء في تحبير المختصر: (قوله: (وعمل به في الخيط، ونقش الرحا، وآلة بناء)^(٢) أي: وعمل بالعرف في جميع ذلك، فإن كان عرف الناس أن الخيط على الخياط، وآلة البناء على البناء، ونقش الرحا على المستأجر؛ قضى بذلك عند التنازع، وإن كان على أربابه قضى به، وإن لم يكن لهم عرف فذلك على ربه)^(٣).

وقال النووي^(٤) :: (وإن أجر دابة لركوب فعلى المؤجر الكاف وبرذعة وخرام وثفر وبرة وخطام وعلى المكثري محمل ومظلة ووطاء وغطاء وتوابعها والأصح في السرج اتباع العرف)^(٥).

وقال ابن قدامة^(٦) :: (يلزم المكثري كل ما جرت العادة أن يوطأ به المركوب

(١) بدائع الصنائع (٤/٢٠٨).

(٢) المقصود خليل في مختصره - رحمه الله -

(٣) تحبير المختصر (٤/٥٧٣).

(٤) هو: يحيى بن شرف بن مري النووي (أو النواوي) أبو زكريا، محيي الدين، من أهل نوى من قرى حوران جنوبي دمشق، علامة في الفقه الشافعي والحديث واللغة، من تصانيفه: المجموع شرح المهذب لم يكمله، وروضة الطالبين، والمنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج. توفي سنة (٦٧٦هـ) ينظر: طبقات الشافعية للسبكي (٨/ ٣٩٥ - ٤٠٠)، والنجوم الزاهرة (٧/ ٢٧٨).

(٥) منهاج الطالبين (١٦١).

(٦) هو: عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، من أهل جماعيل من قرى نابلس بفلسطين، شيخ الحنابلة، كان فقيهاً، زاهداً، متواضعاً، كثير الحياء، سخيّاً عابداً، وكان حسن المعرفة بالحديث، وله يد في علم العربية، قال ابن غنيمة: (ما أعرف أحداً في زمانى أدرك رتبة الاجتهاد إلا الموفق) من تصانيفه: المغني، والكافي، والمقنع، والعمدة وله في الأصول: روضة الناظر. توفي سنة (٦٢٠هـ) ينظر: ذيل طبقات الحنابلة (٣/ ٢٨١ - ٣٣٨) والمقصد الأرشد (٢/ ١٥ - ٢٠).

للراكب، من الحداجة للجمل، والقتب، والزمّام الذي يقاد به البعير، والبرة التي في أنف البعير، إن كانت العادة جاريةً بينهم بها. وإن كان فرسًا، فاللجام والسرّج. وإن كان بغلاً أو حمارًا فالبرذعة والإكاف؛ لأن هذا هو العرف، فحمل الإطلاق عليه. وعلى المكترى ما يزيد على ذلك، كالمحمل، والمحارة، والحبل الذي يشد به بين المحملين أو المحارتين؛ لأن ذلك من مصلحة المحمل، والوطاء الذي يشد فوق الحداجة تحت المحمل، وعلى المكترى رفع المحمل، وحطه، وشده على الجمل، ورفع الأحمال وشدها وحطها؛ لأن هذا هو العرف، وبه يتمكن من الركوب^(١).

(١) المغني (٥/٣٨١).

المطلب الثالث

الاتفاق على عدم قيام المؤجر بالإصلاحات الضرورية

تقدم أن من التزامات المؤجر الإصلاحات الضرورية للمأجور، وقد نص المنظم على أنه يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على خلاف أحكام الفقرتين (١) و(٢) من المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمئة؛ كما في الفقرة الثالثة من ذات المادة (٣) - يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على خلاف أحكام الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة).

وقد نصت الفقرة الأولى على: (١) - يلتزم المؤجر بالإصلاحات الضرورية اللازمة لبقاء المأجور صالحاً للانتفاع، بما في ذلك إصلاح أي خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة).

فنص المادة يدل على وجوب التزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية اللازمة لبقاء المأجور صالحاً للانتفاع، ودلت الفقرة الثالثة على جواز الاتفاق على خلاف أحكام هذه الفقرة وبناء عليه يجوز الاتفاق على تحميل المستأجر الإصلاحات الضرورية، وقد تحدث الفقهاء عن حكم اشتراط إصلاح المأجور على المستأجر واختلفوا فيه على قولين:

القول الأول: لا يجوز اشتراط إصلاح المأجور على المستأجر، وهذا مذهب الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، والشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤)، وبه صدر قرار مجمع الفقه

(١) ينظر: المبسوط (١٥٧/١٥)، والاختيار لتعليل المختار (٥٧/٢)، وتبيين الحقائق (١٣٠/٥).

(٢) ينظر: المدونة (٥١٤/٣)، وتحرير المختصر (٥٩٩/٤-٦٠٠)، والتاج والإكليل (٥٧٩/٧).

(٣) ينظر: العزيز شرح الوجيز (٨٥/٦)، والنجم الوهاج (٣٢٥/٥)، وأسنى المطالب (٤٠٤/٢).

(٤) ينظر: الشرح الكبير لعبد الرحمن بن قدامة (٩٢/٦)، والمبدع (٤٣٧/٤)، والإقناع في فقه

الدولي^(١).

القول الثاني: يجوز اشتراط إصلاح المأجور على المستأجر تخريجاً على

جواز اشتراط ضمان العين عليه، وهذا القول رواية عن الإمام أحمد^(٢).

الأدلة:

دليل أصحاب القول الأول:

استدل أصحاب القول الأول القائلون بعدم جواز اشتراط إصلاح المأجور على المستأجر: بأن الإصلاح واجب على المؤجر، فاشتراطه على المستأجر مخالف لمقتضى العقد^(٣).

دليل أصحاب القول الثاني:

استدل أصحاب القول الثاني القائلون بجواز اشتراط ضمان العين على المستأجر: بعموم قول النبي ﷺ (المسلمون على شروطهم)^(٤).

الإمام أحمد (٣٠٧/٢).

(١) قرار مجمع الفقه الدولي رقم: ١٠٣ (١١/٦) بشأن عقد الصيانة، وقد جاء فيه: (٤).
الصيانة المشروطة في عقد الإجارة على المؤجر أو المستأجر: هذا عقد اجتمع فيه إجارة وشرط، وحكم هذه الصورة أن الصيانة إذا كانت من النوع الذي يتوقف عليه استيفاء المنفعة فإنها تلزم مالك العين المؤجرة من غير شرط، ولا يجوز اشتراطها على المستأجر، أما الصيانة التي لا يتوقف عليها استيفاء المنفعة، فيجوز اشتراطها على أي من المؤجر أو المستأجر إذا عينت تعينا نافيا للجهالة.

(٢) ينظر: المغني (٣٩٧/٥).

(٣) ينظر: المبسوط (١٥٧/١٥).

(٤) أخرجه البخاري في صحيحه معلقاً مجزوماً به بلفظ: "المسلمون عند شروطهم". في كتاب الإجارة، باب أجر السمسة (٩٢/٣) وأخرجه الترمذي في جامعه في أبواب الأحكام عن رسول الله ﷺ، باب ما ذكر عن رسول الله ﷺ في الصلح بين الناس

الترجیح:

يترجح - والله أعلم - القول الأول الذي يمنع من اشتراط إصلاح المأجور على المستأجر؛ لأن إزامه بذلك يؤدي إلى الجهالة في العقد، فقد يلزم المستأجر بهذا الشرط بإصلاحات كبيرة تفوق قيمة الأجرة، ثم إن هذا الشرط لا يحقق مقصد المستأجر من عقد الإجارة وهو استيفاء المنفعة.

(٦٢٦/٣)، وابن ماجه في سننه في أبواب الأحكام، باب الصلح (٤٤٠/٣)، والبيهقي في السنن الكبرى: كتاب الصلح، باب صلح المعاوضة، وأنه بمنزلة البيع يجوز فيه ما يجوز في البيع، ولا يجوز فيه ما لا يجوز في البيع (١٠٧/٦)، والحاكم في المستدرک: كتاب الأحكام (١١٣/٤)، وقال الترمذي: (هذا حديث حسن صحيح). سنن الترمذي (٦٢٦/٣)، وقال ابن العربي: (قد روي من طرق عديدة ومقتضى القرآن وإجماع الأمة على لفظه ومعناه). عارضة الأحوذی (١٠٣/٦)، ولما ذكر شيخ الإسلام ابن تيمية هذا الحديث وبعض شواهدة قال: (وهذه الأسانيد وإن كان الواحد منها ضعيفاً، فاجتماعها من طرق يشد بعضها بعضاً). مجموع الفتاوى (١٤٧/٢٩).

المبحث الثاني

أثر إخلال المؤجر بالتزامه بالإصلاحات

المطلب الأول: التنفيذ العيني

إذا حدث خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، جاز للمستأجر أن يطلب تنفيذ الإصلاحات تنفيذاً عينياً، وذلك استناداً إلى نص الفقرة الأولى من المادة الرابعة والستين بعد المائة:

(١) - يجبر المدين بعد إعداره على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً).

وقررت المادة السابعة بعد المائة ما يلي: (في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، فللمتعاقد الآخر بعد إعداره المتعاقد المخل أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض، وللمحكمة أن ترفض طلب الفسخ إذا كان الجزء الذي لم يوف به المخل قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام). وفي هذه الحالة يقوم المستأجر برفع الدعوى أمام القضاء، يطالبه فيها بإجبار المؤجر بأن يباشر إصلاح الخلل، ويحدد له ميعاداً مناسباً لإتمام هذه الإصلاحات.

وقد نصت المادة الآنفة الذكر على اشتراط أن يقوم المستأجر بإعداد المؤجر قبل أن يلجأ إلى القضاء، فقد يقوم بعد إعداره بتنفيذ التزامه بالإصلاحات الضرورية دون حاجة لحكم قضائي، ولهذا لو قصر المستأجر في القيام بواجب الإعداد لم يعد المؤجر مخالفاً بالتزامه ومن ثم لا تجوز مساءلته، وإذا قام من جانبه بالإصلاح فإنه يكون متبرعاً^(١).

(١) صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، أ.د. محمد الألفي،

مجلة جامعة دمشق العدد الثاني (١٧/٤٤٩).

وإجبار المؤجر بعد إعداره على القيام بالإصلاحات الضرورية لاستيفاء المنفعة - وفقاً لنص المادة يقتضي أن يكون قيامه بذلك ممكناً، فإذا كان التنفيذ العيني غير ممكن بأن كانت العين من القدم بحيث لا يجدي معها القيام بأي إصلاح، وكانت تحتاج في إصلاحها إلى نفقات باهظة تثقل كاهل المؤجر، أو لا تتناسب مع ما يحصل عليه من أجرة العين جاز للمحكمة -بناءً على طلب المدین- أن تقصر حق الدائن على اقتضاء التعويض، إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً^(١)؛ كما في الفقرة الثانية من المادة الرابعة والستين بعد المائة: (٢) - إذا كان في التنفيذ العيني إرهاباً للمدين جاز للمحكمة بناءً على طلبه أن تقصر حق الدائن على اقتضاء التعويض إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً.

فإذا لم يقيم المدین -المؤجر- بتنفيذ التزامه، جاز للدائن -المستأجر- أن يطلب إذناً من المحكمة بتنفيذ الالتزام على نفقة المدین إذا كان هذا التنفيذ ممكناً، ويجوز للدائن في حال الاستعجال تنفيذ الالتزام على نفقة المدین دون إذن المحكمة.

وهو ما ورد في البند (ب) من المادة السابعة والستين بعد المائة: (إذا كان الالتزام بعمل فتسري على تنفيذه الأحكام الآتية: ب- إذا لم يقيم المدین بتنفيذ التزامه، جاز للدائن أن يطلب إذناً من المحكمة في تنفيذ الالتزام على نفقة المدین إذا كان هذا التنفيذ ممكناً، ويجوز للدائن في حال الاستعجال تنفيذ الالتزام على نفقة المدین دون إذن المحكمة).

وتطبيقاً لهذه القاعدة العامة أجاز المنظم للمستأجر القيام بالإصلاحات الضرورية والرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه، بعد إعداره، والحصول على إذن من المحكمة في حالات معينة؛ كما في الفقرة الثانية من

(١) صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، (١٧/٤٤٩).

المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمئة: (٢- إذا تأخر المؤجر-بعد إعداره- عن القيام بالإصلاحات الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة ودون إخلال بحق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة؛ فللمستأجر الحصول على إذن من المحكمة بالقيام بالإصلاحات، وله الرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه ... وعلى المستأجر في جميع الأحوال أن يقدم للمؤجر حساباً عما تم إصلاحه).

وبالتأمل في النص المذكور أعلاه يتضح أن المنظم اشترط للرجوع بالنفقة على المؤجر خمسة شروط:

١/ إعدار المؤجر ليقوم بالإصلاحات الضرورية.

٢/ تأخر المؤجر في القيام بهذه الإصلاحات.

٣/ الحصول على إذن من المحكمة بالقيام بالإصلاحات.

٤/ أن تكون الإصلاحات بالقدر المتعارف عليه^(١).

٥/ تقديم المستأجر حساباً عما تم إصلاحه.

وأما حكم الرجوع على المؤجر بنفقة الإصلاحات الضرورية عند الفقهاء فإنه يُخرج على ما تقدم من خلاف في حكم إلزام المؤجر بالإصلاحات، فمن قال بعدم إلزامه يخرج على قوله المنع من الرجوع على المؤجر بنفقة الإصلاحات، ومن قال بإلزامه بالإصلاحات يخرج على قوله جواز الرجوع بالقدر المتعارف عليه.

وأما الإصلاحات المستعجلة أو اليسيرة عرفاً فقد أجاز المنظم للمستأجر

(١) ينظر: صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، مجلة جامعة

دمشق العدد الثاني (١٧/٤٥٠).

القيام بها واقتطاع نفقتها من الأجرة دون إذن المحكمة؛ كما في الفقرة الثانية من المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمئة: (٢- ... ويجوز للمستأجر دون إذن المحكمة القيام بالإصلاحات واقتطاع نفقتها من الأجرة بالقدر المتعارف عليه إذا كانت من الأمور المستعجلة أو كانت يسيرة عرفاً. وعلى المستأجر في جميع الأحوال أن يقدم للمؤجر حساباً عما تم إصلاحه).

وبالنظر في النص المذكور أعلاه يتضح أن المنظم اشترط لاقتطاع النفقة من الأجرة خمسة شروط:

١/ إغذار المؤجر.

٢/ عدم قيام المؤجر بعد الإغذار بالإصلاحات في الوقت المحدد.

٣/ أن تكون الإصلاحات من الأمور المستعجلة^(١)، أو اليسيرة عرفاً.

٤/ أن تكون الإصلاحات بالقدر المتعارف عليه.

٥/ تقديم المستأجر حساباً عما تم إصلاحه.

فإذا قام المستأجر بإجراء الإصلاحات بنفسه دون إذن المحكمة فإنما يفعل ذلك على مسؤوليته، وللمحكمة أن تستوثق من توفر الشروط، ثم تقر المستأجر على اقتطاع النفقات من الأجرة^(٢).

وبذلك يظهر تفرق المنظم بين الإصلاحات المستعجلة واليسيرة وبين ما عداها، ولم يضع المنظم ضابطاً للتفريق بين أنواع الإصلاحات، فالمرجع في ذلك هو العرف.

(١) كالإصلاحات اللازمة لإصلاح الأسقف عند نزول مطر غزير. ينظر: الوسيط للسنهوري

(٢٧٠-٢٦٩/٦).

(٢) المرجع السابق.

وقد تحدث الفقهاء عن حكم اقتطاع نفقة الإصلاحات من الأجرة وبينوا أنه لا يخلو من صورتين:

الصورة الأولى: عدم وجود إذن من المؤجر بالإصلاحات، فهذه المسألة تخرج على ما تقدم من خلاف في حكم إلزام المؤجر بالإصلاحات، فمن قال بعدم إلزامه يخرج على قوله المنع من اقتطاع نفقة الإصلاحات من الأجرة، ومن قال بإلزامه بالإصلاحات يخرج على قوله جواز اقتطاع نفقة الإصلاحات من الأجرة بالقدر المتعارف عليه.

الصورة الثانية: وجود إذن من المؤجر بالإصلاحات، فهذه الصورة تختلف فيها الفقهاء على قولين:

القول الأول: جواز اقتطاع نفقة الإصلاحات من الأجرة، وهذا مذهب الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، والحنابلة^(٣).

القول الثاني: عدم جواز اقتطاع نفقة الإصلاحات من الأجرة، وهذا مذهب الشافعية^(٤).

الأدلة:

دليل أصحاب القول الأول:

استدل أصحاب القول الأول القائلون بجواز اقتطاع نفقة الإصلاحات من

(١) ينظر: تحفة الفقهاء (٣٥١/٢)، والمحيط البرهاني (٤٩٤/٧).

(٢) ينظر: المدونة (٥١٤/٣)، والشرح الكبير مع حاشية الدسوقي (٥٤/٤)، ومنح الجليل (٤٣/٨).

(٣) ينظر: المبدع (٤٠٩/٤)، والروض المربع (٣٨٣/٢)، ومطالب أولي النهى (٥٨٨/٣).

(٤) ينظر: العزيز شرح الوجيز (٨٤/٦)، وكفاية النبيه (٢٤١/١١)، وبداية المحتاج (٣٩٥/٢).

الأجرة: بأن الإصلاح على المالك، وقد وكل المستأجر فيه^(١).

دليل أصحاب القول الثاني:

استدل أصحاب القول الثاني القائلون بعدم جواز اقتطاع نفقة الإصلاحات من الأجرة: بأن العمل في الإصلاحات مجهول، فتصير الأجرة مجهولة^(٢).

ونوقش من وجهين:

الوجه الأول: أن الإجارة تكون بأجر معلوم، وصرفه إلى الإصلاح من قبيل الوكالة، فالعمل معلوم، وليس مجهولاً.

الوجه الثاني: على التسليم بوجود الجهالة فهي لا تتعلق بالأجرة، وإنما تتعلق بالوكالة، والوكالة تجوز بأجرة وبدون أجرة^(٣).

الترجيح:

يترجح - والله أعلم - القول الأول الذي يقضي بجواز اقتطاع نفقة الإصلاحات من الأجرة بشرط أن لا تزيد نفقة الإصلاحات عليها؛ لقوة دليله، ولأن هذا القول يتوافق مع المقصد من عقد الإجارة وهو تمكين المستأجر من استيفاء المنفعة.

وبذلك يظهر أن المنظم أخذ بقول جمهور أهل العلم في جواز اقتطاع نفقة الإصلاحات من الأجرة بعد إذن المؤجر، وأما إذا لم يأذن فإن المنظم أجاز اختطاع نفقة الإصلاحات المستعجلة واليسيرة عرفاً من الأجرة وهو بذلك يتوافق مع القول بإلزام المؤجر بالإصلاحات.

(١) ينظر: مطالب أولي النهى (٣/٥٨٨).

(٢) ينظر: الوسيط للغزالي (٤/١٥٥).

(٣) ينظر: المعاملات المالية أصالة ومعاصرة (٩/٥٠٠-٥٠١).

المطلب الثاني

إنقاص الأجرة

قد يختار المستأجر بدلا من التنفيذ العيني إنقاص الأجرة، فيطلب من المحكمة ذلك على أساس أن نقص الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب عدم إجراء الإصلاحات يقابله نقص في الأجرة يناسبه، وللمحكمة أن توجيهه إلى طلبه فتقص الأجرة بالقدر المناسب إذا رأت أن هناك مبرراً لذلك، ونص النظام صريح في هذا المعنى؛ حيث جاء في الفقرة الثانية من المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمئة (إذا تأخر المؤجر-بعد إعداره- عن القيام بالإصلاحات الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة ودون إخلال بحق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة...)

وإذا حكم للمستأجر بإنقاص الأجرة أنقصت من وقت حصول النقص في الانتفاع، لا من وقت المطالبة القضائية، ولا من وقت الإعدار؛ لأن الأجرة تقابل الانتفاع فإذا نقص الانتفاع نقصت الأجرة من وقت نقص الانتفاع^(١).

ومسألة إنقاص الأجرة عند نقص المنفعة محل اتفاق بين أهل العلم، قال شيخ الإسلام ابن تيمية :: (ثم هذه الأرض التي صحت إيجارها إن شملها الري وأمكن الزرع المعتاد وجبت الأجرة. وإن لم يرو منها لم يجب على المستأجر شيء من الأجرة. وإن روي بعضها دون بعض وجب من الأجرة بقدر ما روي. ومن ألزم المستأجر بالإجارة وطالبه بالأجرة إذا لم ترو الأرض فقد خالف إجماع المسلمين)^(٢).

وقال أيضاً: (ما لم يشمل الري من الأرض فإنه يسقط بقدره من الأجرة

(١) ينظر: الوسيط للسنهوري، (٦/٢٧١).

(٢) مجموع الفتاوى، (٣٠/٣٠٤).

باتفاق العلماء^(١).

وقال أيضاً: (له - أي من استأجر أرضاً وغرق جزء منها- أن يفسخ الإجارة وله أن يحط من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة ومن حكم بلزوم العقد وجميع الأجرة فقد حكم بخلاف الإجماع)^(٢).

ومن الأدلة على حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة عند عدم قيام المؤجر بالإصلاحات الضرورية: أن المنفعة إنما يستوفيهما المستأجر شيئاً فشيئاً باتفاق الفقهاء^(٣)، فإذا أحل المؤجر بالتزامه بالإصلاحات الضرورية نقص من أجرته بقدر ما نقص من المنفعة.

وبالتأمل فيما سبق يظهر بشكل واضح استناد المنظم على اتفاق الفقهاء على حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة إذا لم يقم المؤجر بالتزامه بالإصلاحات الضرورية.

(١) مجموع الفتاوى، (٣٠/٣١٢).

(٢) مجموع الفتاوى، (٣٠/٣٠٨).

(٣) مجموع الفتاوى، (٣٠/٢٩٦).

المطلب الثالث

الفسخ

نص المنظم على ما يترتب على إخلال المؤجر بالتزامه بالإصلاحات الضرورية، وبين أن للمستأجر الحق في طلب فسخ العقد إذا تأخر المؤجر-بعد إعداره- عن القيام بالإصلاحات الضرورية؛ كما في الفقرة الثانية من المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمئة: ٢- إذا تأخر المؤجر-بعد إعداره- عن القيام بالإصلاحات الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة ودون إخلال بحق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة (...).

وهذا تطبيق للقواعد العامة التي نص عليها المنظم في فسخ العقد وانفساخه حيث نص المنظم على أسباب الفسخ ومنها: الإخلال بالالتزام فقرر في المادة السابعة بعد المائة ما يلي: (في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، فللمتعاقدين الآخر بعد إعداره المتعاقد المخل أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض، وللمحكمة أن ترفض طلب الفسخ إذا كان الجزء الذي لم يوف به المخل قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام).

وبناء على ما تقدم فيجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد إذا كان حرمانه من الانتفاع بالمأجور بسبب حاجته إلى الإصلاحات حرماناً جسيماً يبرر الفسخ، وللمحكمة حق التقدير طبقاً للقواعد العامة، فلها أن تجيب المستأجر إلى الفسخ أو أن تمهل المؤجر حتى يقوم بالإصلاحات^(١).

وقد اتفق الفقهاء على أن للمستأجر طلب فسخ عقد الإجارة إذا نقصت المنفعة، قال شيخ الإسلام ابن تيمية: (وقد اتفق العلماء على أنه لو نقصت

(١) ينظر: الوسيط للسنهوري (٦/٢٧٢).

المنفعة المستحقة بالعقد كان للمستأجر الفسخ^(١).

ومما يستدل به على حق المستأجر في طلب فسخ العقد عند عدم قيام المؤجر بالإصلاحات الضرورية قوله تعالى: (رُزُّوا رُزْكَ) [المائدة: ١] فقد أمر الله ﷻ بالوفاء بالعقود، ويدخل تحت هذا العموم عقد الإجارة، فإذا لم يقيم المؤجر بالإصلاحات الضرورية التي يقتضيها العقد كان للمستأجر طلب الفسخ. ومن خلال ما تقدم يتضح أن المنظم استند على إجماع أهل العلم في حق المستأجر في طلب فسخ العقد عند نقص المنفعة بسبب عدم قيام المؤجر بالإصلاحات الضرورية.

وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني، أو إنقاص الأجرة، أو الفسخ فإن له الحق في جميع الأحوال أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه بسبب نقص الانتفاع بالمأجور: ففي حالة التنفيذ العيني يطلب تعويضاً من نقص الانتفاع إلى الوقت الذي أتم فيه المؤجر الإصلاحات اللازمة وأصبح الانتفاع بالمأجور كاملاً، وفي حالة إنقاص الأجرة يتضمن التعويض ذاته إنقاص الأجرة فيسري من وقت حصول النقص في الانتفاع، وفي حالة الفسخ يطلب تعويضاً من نقص الانتفاع إلى وقت الفسخ.

كذلك للمستأجر أن يطلب تعويضاً آخر غير التعويض المستحق عن نقص الانتفاع، وذلك عما أصيب به من ضرر في شخصه، أو في ماله بسبب حاجة العين إلى الإصلاحات، مثل: سقوط السقف، أو الحائط، أو حصل خلل في المصعد فأصيب من جراء ذلك بضرر، وكما إذا تحمل نفقات نقل الأثاث وأجرة التخزين، وكما إذا أصابه ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انتهاء مدته.

ويجب لاستحقاق التعويض في جميع الأحوال أن يعذر المستأجر المؤجر

(١) مجموع الفتاوى (٢٥٨/٣٠).

بإجراء الإصلاحات الضرورية؛ إذ المسؤولية هنا مسؤولية عقدية لا مسؤولية تقصيرية، فلا يستحق التعويض إلا بعد هذا الإعذار^(١)، وهذا تطبيق للقاعدة العامة التي تنص عليها المادة الخامسة والسبعون بعد المائة: (لا يُستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين؛ ما لم يوجد اتفاق أو نص نظامي بخلاف ذلك).

(١) ينظر: الوسيط للسنهوري (٦/٢٧٣).

المطلب الرابع

الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية

تقدم أن من التزامات المؤجر الإصلاحات الضرورية للمأجور، وتقدم عرض ما يترتب على عدم قيام المؤجر بالتزاماته، وقد نص المنظم على أنه يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على خلاف أحكام الفقرتين (١) و(٢) من المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمئة؛ كما في الفقرة الثالثة من ذات المادة (٣) - يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على خلاف أحكام الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة).

وتقدم استعراض الفقرة الأولى وكيفية الاتفاق على خلاف أحكامها، وفيما يلي استعراض للفقرة الثانية لغرض التعرف على كيفية مخالفة أحكامها على النحو التالي: نصت الفقرة الثانية على: (٢) - إذا تأخر المؤجر - بعد إعداره - عن القيام بالإصلاحات الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة ودون إخلال بحق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة؛ فللمستأجر الحصول على إذن من المحكمة بالقيام بالإصلاحات، وله الرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه. ويجوز للمستأجر دون إذن المحكمة القيام بالإصلاحات واقتطاع نفقتها من الأجرة بالقدر المتعارف عليه إذا كانت من الأمور المستعجلة أو كانت يسيرة عرفاً، وعلى المستأجر في جميع الأحوال أن يقدم للمؤجر حساباً عما تم إصلاحه).

فنصت المادة على جواز قيام المستأجر بالإصلاحات الضرورية عند تأخر المؤجر عن القيام بها، كما نصت على حق المستأجر بالرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه بعد إعداره، والحصول على إذن من المحكمة، وأما في الحالات المستعجلة أو اليسيرة عرفاً فإنه يجوز للمستأجر القيام بالإصلاحات واقتطاع نفقتها من الأجرة بالقدر المتعارف عليه دون إذن المحكمة، ودلت الفقرة الثالثة على جواز الاتفاق على خلاف أحكام هذه الفقرة وبناء عليه يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر على ما يلي:

أ/ قيام المستأجر بالإصلاحات الضرورية والرجوع بنفقتها على المؤجر دون إعداره، ودون إذن المحكمة.

ب/ فسخ العقد بلا حكم قضائي، وهذا ما صرح به المنظم في القواعد العامة في العقد؛ كما في المادة الثامنة بعد المائة: (يجوز الاتفاق على أن يكون للدائن حق فسخ العقد عند إخلال المدين بالتزاماته دون حاجة إلى حكم قضائي...).

ج/ عدم اشتراط الإعدار للفسخ وهذا ما صرح به المنظم في القواعد العامة في العقد كما في المادة الثامنة بعد المائة: (يجوز الاتفاق على أن يكون للدائن حق فسخ العقد عند إخلال المدين بالتزاماته دون حاجة إلى حكم قضائي، ولا يعني هذا الاتفاق من الإعدار إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحةً على الإعفاء منه).

د/ استحقاق المستأجر التعويض دون إعدار المؤجر، وهذا ما صرح به المنظم في آثار الالتزام؛ كما في المادة الخامسة والسبعين بعد المائة: (لا يُستحق التعويض إلا بعد إعدار المدين؛ ما لم يوجد اتفاق أو نص نظامي بخلاف ذلك).

وما تقدم من جواز الاتفاق على خلاف أحكام الفقرة الثانية من المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمئة يمكن أن يخرج على الشروط في العقد التي تحدث عنها الفقهاء واختلفوا فيها على قولين:

القول الأول:

الأصل في الشروط الجواز والصحة، وهذا مذهب الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)،

(١) ينظر: المبسوط (١٢٤/١٨)، وبدائع الصنائع (٢٠٤/٤)، وتبيين الحقائق (٨٧/٤).

(٢) ينظر: الذخيرة (٢٠/٥)، وشرح الزرقاني (١٠٧/٧)، وشرح الخرشي (٤٢/٦).

والشافعية^(١)، والحنابلة^(٢)، ونسبه ابن القيم للجهمور^(٣).

القول الثاني:

الأصل في الشروط الحظر والبطلان، وهذا مذهب الظاهرية^(٤).

دليل أصحاب القول الأول:

استدل أصحاب القول الأول القائلون بأن الأصل في الشروط الجواز والصحة: بقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١]، وقوله: ﴿وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا﴾ [الأنعام: ١٥٢] وقوله: ﴿وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ﴾ [الإسراء: ٣٤].

وجه الدلالة:

أن النصوص السابقة دلت بعمومها على وجوب الوفاء بالعقود والعهود، ويدخل تحت هذا العموم الشروط في عقد الإجارة، فيجب الوفاء بها إذ الأصل في الشروط الجواز والصحة.

دليل أصحاب القول الثاني:

استدل أصحاب القول الثاني القائلون بأن الأصل في الشروط الحظر والبطلان: بحديث عائشة بنت أبي بكر ك أن النبي ﷺ قال: (ما كان من شرط ليس في كتاب الله ﷻ فهو باطل، وإن كان مائة شرط)^(٥).

(١) ينظر: الأم (٣/٣)، وتحفة المحتاج (٤/٤٨٤)، ونهاية المحتاج (٤/١٦٨).

(٢) ينظر: شرح الزركشي (٧/٤٧٠)، وشرح منتهى الإرادات (٢/٥٦).

(٣) ينظر: إعلام الموقعين (٣/١٠٧).

(٤) ينظر: المحلى (٧/٣١٩).

(٥) أخرجه البخاري في صحيحه: كتاب البيوع، باب البيع والشراء مع النساء (٣/٧١).

ومسلم في صحيحه: كتاب العتق، باب إنما الولاء لمن أعتق (٢/١١٤٢).

وجه الدلالة:

أن الحديث دل على إبطال كل عهد وعقد وشرط ليس في كتاب الله الأمر به أو النص على إباحته^(١).

ونوقش: بأن كتاب الله ليس المراد به القرآن قطعاً، وإنما المراد به: حكمه كقوله تعالى: (يٰٓأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَتَّبِعُوا هَدْيَ الَّذِينَ كَفَرُوا أَن يَسْعَوْا بِكُمْ بِدِينِهِمْ فَتَكُونُوا سَوَاءً مَعَهُمْ أَلَا تَعْلَمُونَ) [النساء: ٢٤]، وقول النبي ﷺ: (كتاب الله القصاص)^(٢)، فكتابه سبحانه يطلق على كلامه وعلى حكمه الذي حكم به على لسان رسوله ﷺ^(٣).

الترجيح:

يترجح - والله أعلم - القول الأول الذي يقضي بأن الأصل في الشروط الجواز والصحة إلا ما خالف الكتاب والسنة منها؛ لأن الحلال ما أحله الله، والحرام ما حرمه، وما سكت عنه فهو عفو، فكل شرط سكت عنه فإنه لا يجوز القول بتحريمه؛ فإن الله - عز وجل - سكت رحمة منه من غير نسيان، فكيف وقد صرحت النصوص بأن الشروط على الإباحة عدا ما حرم^(٤).

إذا تقرر أن الأصل في الشروط الجواز والصحة فكل ما اتفق عليه المتعاقدان - المؤجر والمستأجر - مما لا يخالف النصوص الشرعية فإنه يجب

(١) ينظر: إعلام الموقعين ١١٢/٣.

(٢) أخرجه أبو داود في سننه مرسلاً ومرفوعاً، كتاب الديات، باب من قتل في عميا بين قوم (٥٩٧/٦ - ٥٩٨) والنسائي في المجتبى: كتاب القسامة، باب من قتل بحجر أو سوط (٣٩/٨) وابن ماجه في سننه: كتاب الديات، باب من حال بين ولي المقتول، وبين القود أو الدية (٦٥٣/٣ - ٦٥٤) وذكر الحافظ ابن حجر أن إسناده قوي. ينظر: بلوغ المرام (٣٥٧).

(٣) ينظر: إعلام الموقعين (١١٣/٣ - ١١٤).

(٤) ينظر: إعلام الموقعين (١٠٨/٣).

الالتزام به، وهذا ما قرره المنظم في الفقرة الثالثة من المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمائة (يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على خلاف أحكام الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة).

الخاتمة

الحمد لله أولاً وآخرًا، وظاهرًا وباطنًا، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم تسليمًا، وبعد:

فأحمد الله تعالى وأشكره على توفيقه وإعانتته على إتمام هذا البحث، وأسأله المزيد من فضله والتوفيق لما يحب ويرضى، وقد تبين مما ذكر في ثنايا هذا البحث الآتي:

- ١/ أن الإجارة في اللغة من الأجر، ويطلق على الثواب، وجزاء العمل.
- ٢/ عرف الحنابلة الإيجار بقولهم: (عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم.
- ٣/ عرف المنظم السعودي عقد الإجارة بقوله: (الإيجار عقد يمكن بمقتضاه المؤجر المستأجر من الانتفاع مدة معينة بشيء غير قابل للاستهلاك مقابل أجره).
- ٤/ ذهب جمهور الفقهاء إلى أن للإجارة ثلاثة أركان: الصيغة، والعاقدان (المؤجر والمستأجر)، والمعقود عليه (المنفعة والأجرة).
- ٥/ لم ينص المنظم على أركان خاصة بعقد الإجارة لكن نص على أركان العقد بشكل عام -وهي تشمل عقد الإجارة- وبين أنها على النحو التالي: ١/ الرضا. ٢/ المحل والسبب.
- ٦/ الإصلاحات الضرورية هي: الإصلاحات التي لا بد منها لبقاء المأجور صالحاً للانتفاع، فتشمل إصلاح أي خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة من العقد.
- ٧/ أن ما جرت العادة أن المؤجر يقوم به، وأنه من وظائفه فإن المستأجر لا يتحمل إصلاحه، وما جرت العادة أن على المستأجر إصلاحه والقيام به فإن المؤجر لا يطالب بإصلاحه.
- ٨/ إذا لم يوجد عرف أو عادة فإن أعمال الإصلاح التي يتوقف عليها بقاء

العين وأصل الانتفاع تكون على المؤجر، أما ما تستهلكه العين بسبب التشغيل فإنه يكون على المستأجر.

٩/ أجاز المنظم للمؤجر أن يتفق مع المستأجر على عدم القيام بالإصلاحات الضرورية.

١٠/ للمستأجر أن يطلب تنفيذ الإصلاحات تنفيذاً عينياً إذا حدث خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة.

١١/ إذا كان في التنفيذ العيني إرهاب للمدين جاز للمحكمة بناءً على طلبه أن تقصر حق الدائن -المستأجر- على اقتضاء التعويض إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً.

١٢/ إلزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية على الراجح من قولي الفقهاء.

١٣/ اشترط المنظم للرجوع على المؤجر بنفقة الإصلاحات الضرورية خمسة شروط: ١/ إعدار المؤجر. ٢/ تأخر المؤجر في القيام بالإصلاحات. ٣/ الحصول على إذن من المحكمة ٤/ أن تكون الإصلاحات بالقدر المتعارف عليه. ٥/ تقديم المستأجر حساباً عما تم إصلاحه.

١٤/ حكم الرجوع على المؤجر بنفقة الإصلاحات الضرورية يخرج على خلاف الفقهاء في حكم إلزام المؤجر بالإصلاحات، فمن قال بعدم إلزامه يخرج على قوله المنع من الرجوع على المؤجر، ومن قال بإلزامه بالإصلاحات يخرج على قوله جواز الرجوع على المؤجر بنفقة الإصلاحات بالقدر المتعارف عليه.

١٥/ اشترط المنظم لاقتطاع النفقة من الأجرة خمسة شروط: ١/ إعدار المؤجر. ٢/ عدم قيام المؤجر بعد الإعدار بالإصلاحات في الوقت المحدد. ٣/ أن تكون الإصلاحات من الأمور المستعجلة، أو اليسيرة عرفاً. ٤/ أن تكون الإصلاحات بالقدر المتعارف عليه. ٥/ تقديم المستأجر حساباً عما تم إصلاحه.

١٦/ أخذ المنظم بقول جمهور أهل العلم في جواز اقتطاع نفقة الإصلاحات

من الأجرة بعد إذن المؤجر، وأما إذا لم يأذن فإن المنظم أجاز اقتطاع نفقة الإصلاحات المستعجلة واليسيرة عرفاً من الأجرة وهو بذلك يتوافق مع القول بإلزام المؤجر بالإصلاحات.

١٧/ يحق للمستأجر طلب الفسخ إذا تأخر المؤجر عن القيام بالإصلاحات الضرورية بعد إعداره.

١٨/ الأصل في الشروط الجواز والصحة فكل ما اتفق عليه المتعاقدان - المؤجر والمستأجر - مما لا يخالف النصوص الشرعية فإنه يجب الالتزام به وهذا ما قرره المنظم في الفقرة الثالثة من المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمئة.

وأما أبرز التوصيات فهي على النحو التالي:

١/ نشر حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر، والأمور التي يجوز الاتفاق عليها والتي لا يجوز الاتفاق عليها في عقد الإجارة.

٢/ وضع ضابط للإصلاحات الكبيرة والمستعجلة؛ نظراً لتفاوت الأعراف في ذلك.

٣/ أن يُضمن عقد الإيجار الموحد أبرز الأحكام المنصوص عليها في نظام المعاملات المدنية.

وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

فهرس المصادر والمراجع

- ١- الاختيار لتعليل المختار، لعبدالله بن محمود بن مودود الموصللي البلدحي، مجد الدين أبو الفضل الحنفي (ت: ٦٨٣هـ) مطبعة الحلبي، القاهرة، ١٣٥٦هـ.
- ٢- أسنى المطالب في شرح روض الطالب، لذكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين (ت: ٩٢٦هـ)، دار الكتاب الإسلامي.
- ٣- إعلام الموقعين عن رب العالمين، لأبي عبدالله محمد بن أبي بكر بن أيوب المعروف بابن قيم الجوزية (ت: ٧٥١هـ)، قدم له وعلق عليه وخرج أحاديثه وآثاره: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان، شارك في التخرير: أبو عمر أحمد عبدالله أحمد، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤٢٣هـ.
- ٤- الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، لموسى بن أحمد بن موسى الحجواوي المقدسي، (ت: ٩٦٨هـ)، تحقيق: عبداللطيف محمد موسى السبكي، دار المعرفة، بيروت.
- ٥- الأم، للإمام الشافعي محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن عبد المطلب ابن عبد مناف المطلبي القرشي المكي (ت: ٢٠٤هـ)، دار المعرفة، بيروت، ١٤١٠هـ.
- ٦- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، لعلاء الدين علي بن سليمان المرادوي الدمشقي الصالحي الحنبلي (ت: ٨٨٥هـ)، دار إحياء التراث العربي، الطبعة الثانية.
- ٧- بداية المحتاج في شرح المنهاج، لبدر الدين أبي الفضل محمد بن أبي بكر الأسدي الشافعي ابن قاضي شهبة (ت: ٨٧٤هـ)، عنى به: أنور بن أبي بكر الشبخي الداغستاني، بمساهمة: اللجنة العلمية بمركز دار المنهاج للدراسات والتحقيق العلمي، دار المنهاج للنشر والتوزيع، جدة - المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٣٢هـ - ٢٠١١م.
- ٨- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، لعلاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (ت: ٥٨٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية، ١٤٠٦هـ.
- ٩- البدر الطالع بمحاسن من بعد القرن السابع، لمحمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني اليمني (ت: ١٢٥٠هـ)، دار المعرفة - بيروت.
- ١٠- بغية الطلب في تاريخ حلب، لعمر بن أحمد بن هبة الله بن أبي جرادة العقيلي، كمال الدين ابن العديم (ت: ٦٦٠هـ)، تحقيق: د. سهيل زكار، دار الفكر.
- ١١- بلوغ المرام من أدلة الأحكام، لأبي الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني (ت: ٨٥٢هـ)، تحقيق وتخرير وتعليق: سمير بن أمين الزهري، دار الفلق - الرياض، الطبعة السابعة، ١٤٢٤هـ.

- ١٢- التاج والإكليل لمختصر خليل، لمحمد بن يوسف بن أبي القاسم العبدري الغرناطي، أبو عبدالله المواق المالكي (ت: ٨٩٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٦هـ.
- ١٣- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، لعثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الزيلعي (ت: ٧٤٣هـ)، المطبعة الكبرى الأميرية بولاق، القاهرة،
- ١٤- تحبير المختصر وهو الشرح الوسط على مختصر خليل في الفقه المالكي، لتاج الدين بهرام بن عبد الله بن عبد العزيز الدميري (ت: ٨٠٣هـ)، تحقيق: د. أحمد بن عبد الكريم نجيب، د. حافظ بن عبد الرحمن خير، مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث، الطبعة الأولى، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م.
- ١٥- تحفة الفقهاء، لمحمد بن أحمد أبي بكر علاء الدين السمرقندي (ت: نحو ٥٤٠هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة الثانية، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.
- ١٦- تحفة المحتاج في شرح المنهاج، لأحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، تحقيق: لجنة من العلماء، المكتبة التجارية الكبرى، مصر، ١٣٥٧هـ - ١٩٨٣م.
- ١٧- توضيح الأحكام شرح تحفة الحكام، لعثمان بن المكي التوزري الزبيدي، المطبعة التونسية، الطبعة الأولى، ١٣٣٩هـ.
- ١٨- الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ﷺ وسننه وأيامه (صحيح البخاري) للإمام محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي (ت: ٢٥٦) تحقيق: محمد زهير ابن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ.
- ١٩- الجواهر المضية في طبقات الحنفية، لعبدالقادر بن محمد بن نصر الله القرشي، أبي محمد، محيي الدين الحنفي (ت: ٧٧٥هـ)، مير محمد كتب خانه - كراتشي.
- ٢٠- الجوهرة النيرة، لأبي بكر بن علي بن محمد الحدادي العبادي الزبيدي اليميني الحنفي (ت: ٨٠٠هـ)، المطبعة الخيرية، الطبعة الأولى، ١٣٢٢هـ.
- ٢١- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، لمحمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (ت: ١٢٣٠هـ)، دار الفكر.
- ٢٢- دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، لمنصور بن يونس البهوتي الحنبلي (ت: ١٠٥١هـ)، عالم الكتب، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ.
- ٢٣- الذخيرة، لشهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبدالرحمن المالكي الشهير بالقرافي (ت: ٦٨٤هـ)، تحقيق: محمد حجي، سعيد أعراب، محمد بوخبزة، دار الغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٩٤م.

- ٢٤- ذيل طبقات الحنابلة، لزين الدين عبدالرحمن بن أحمد بن رجب بن الحسن السلامي البغدادى ثم الدمشقي الحنبلي (ت: ٧٩٥هـ)، تحقيق: د. عبدالرحمن بن سليمان العثيمين، مكتبة العبيكان - الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٥م.
- ٢٥- رد المحتار على الدر المختار، لابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي (ت: ١٢٥٢هـ)، دار الفكر، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤١٢هـ.
- ٢٦- الروض المربع بشرح زاد المستقنع، لمنصور بن يونس البهوتي (ت: ١٠٥١هـ)، تحقيق: أ. د خالد بن علي المشيقح، د. عبد العزيز بن عدنان العيدان، د. أنس بن عادل اليتامى، دار الركايز للنشر والتوزيع، - الكويت، الطبعة الأولى، ١٤٣٨ هـ.
- ٢٧- سنن ابن ماجه، لابن ماجه، لأبي عبدالله محمد بن يزيد القزويني (ت: ٢٧٣هـ)، تحقيق: شعيب الأرنؤوط - عادل مرشد - محمد كامل قره بللي - عبداللطيف حرز الله، دار الرسالة العالمية، الطبعة: الأولى، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م.
- ٢٨- سنن أبي داود، للإمام أبي داود سليمان بن الأشعث بن إسحاق الأزدي السجستاني (ت: ٢٧٥هـ)، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، محمد كامل قره بللي، دار الرسالة العالمية، الطبعة الأولى، ١٤٣٠هـ.
- ٢٩- سنن الترمذي، للإمام محمد بن عيسى بن سورة بن الضحاك الترمذي، أبو عيسى (ت: ٢٧٩هـ)، تحقيق: أحمد محمد شاكر، ومحمد فؤاد عبدالباقي، وإبراهيم عطوة عوض، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر، الطبعة الثانية، ١٣٩٥هـ.
- ٣٠- السنن الكبرى، لأبي بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقي (٣٨٤ - ٤٥٨ هـ)، تحقيق: الدكتور عبدالله بن عبدالمحسن التركي، مركز هجر للبحوث والدراسات العربية والإسلامية (الدكتور / عبدالسند حسن يمامة)، الطبعة: الأولى، ١٤٣٢ هـ - ٢٠١١ م.
- ٣١- شجرة النور الزكية في طبقات المالكية، لمحمد بن محمد بن عمر بن علي ابن سالم مخلوف (ت: ١٣٦٠هـ)، علق عليه: عبد المجيد خيالي، دار الكتب العلمية، لبنان، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.
- ٣٢- شرح الزرقاني على مختصر خليل، لعبد الباقي بن يوسف الزرقاني المصري (ت: ١٠٩٩هـ)، تحقيق: عبد السلام محمد أمين، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ.
- ٣٣- شرح الزركشي، لشمس الدين محمد بن عبدالله الزركشي المصري الحنبلي (ت: ٧٧٢هـ)، دار العبيكان، الطبعة الأولى، ١٤١٣هـ.
- ٣٤- الشرح الكبير (المطبوع مع المقنع والإنصاف)، لشمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي (ت: ٦٨٢هـ)، تحقيق: الدكتور عبدالله بن

- عبدالمحسن التركي-الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو، هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة- جمهورية مصر العربية، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ-١٩٩٥م.
- ٣٥- شرح مختصر خليل للخرشي، لمحمد بن عبدالله الخرشي المالكي (ت: ١١٠١هـ)، دار الفكر للطباعة، بيروت.
- ٣٦- شفاء الغليل في حل مقفل خليل، لمحمد بن أحمد بن غازي العثماني المكناسي (ت: ٩١٩هـ)، تحقيق: د. أحمد بن عبد الكريم نجيب، مركز نجيويه للمخطوطات وخدمة التراث، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٤٢٩هـ.
- ٣٧- صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي والقانون الأردني، للأستاذ الدكتور: محمد جبر الألفي، بحث منشور في مجلة جامعة دمشق، المجلد السابع عشر، العدد الثاني، ٢٠٠١م.
- ٣٨- طبقات الشافعية الكبرى، لتاج الدين عبد الوهاب بن تقي الدين السبكي (ت: ٧٧١هـ)، تحقيق: د. محمود محمد الطناحي، د. عبد الفتاح محمد الحلو، هجر للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، ١٤١٣هـ.
- ٣٩- العزيز شرح الوجيز المعروف بالشرح الكبير، لعبدالكريم بن محمد بن عبدالكريم. أبو القاسم الرافعي القزويني (ت: ٦٢٣هـ)، تحقيق: علي محمد عوض، عادل أحمد عبدالموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٧هـ.
- ٤٠- العين، لأبي عبد الرحمن الخليل بن أحمد بن عمرو بن تميم الفراهيدي البصري (ت: ١٧٠هـ)، تحقيق: د. مهدي المخزومي، د إبراهيم السامرائي، دار ومكتبة الهلال.
- ٤١- فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب (هو شرح للمؤلف على كتابه هو منهج الطلاب الذي اختصره المؤلف من منهاج الطالبين للنووي)، لزكريا بن محمد بن أحمد الأنصاري، زين الدين أبي يحيى السنيني (ت: ٩٢٦هـ)، الناشر دار الفكر للطباعة والنشر، الطبعة ١٤١٤هـ/١٩٩٤م.
- ٤٢- فتوحات الوهاب بتوضيح شرح منهج الطلاب المعروف بحاشية الجمل (منهج الطلاب اختصره زكريا الأنصاري من منهاج الطالبين للنووي ثم شرحه في شرح منهجج الطلاب)، لسليمان بن عمر بن منصور العجيلي الأزهري، المعروف بالجمل (ت: ١٢٠٤هـ)، دار الفكر.
- ٤٣- كشف القناع عن متن الإقناع، لمنصور بن يونس البهوتي الحنبلي (ت: ١٠٥١هـ)، دار الكتب العلمية.

- ٤٤- كفاية النبيه في شرح التنبيه، لأحمد بن محمد بن علي الأنصاري المعروف بابن الرفعة (ت: ٧١٠هـ)، تحقيق: مجدي محمد سرور باسلوم، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩م.
- ٤٥- المبدع في شرح المقنع، لإبراهيم بن محمد بن عبدالله ابن مفلح، (ت: ٨٨٤هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ.
- ٤٦- الميسوط، لمحمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي (ت: ٤٨٣هـ).
- ٤٧- المجتبى من السنن (السنن الصغرى للنسائي)، لأبي عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي الخراساني النسائي (ت: ٣٠٣هـ)، تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة، مكتب المطبوعات الإسلامية، حلب، الطبعة الثانية، ١٤٠٦هـ.
- ٤٨- مجموع الفتاوى، لتقي الدين أبو العباس أحمد بن عبدالحليم بن تيمية الحراني (ت: ٧٢٨هـ)، تحقيق: عبدالرحمن بن محمد بن قاسم. مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة النبوية، المملكة العربية السعودية، ١٤١٦هـ/١٩٩٥م.
- ٤٩- المحلى بالآثار، لأبي محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري (ت: ٤٥٦هـ)، دار الفكر، بيروت.
- ٥٠- المحيط البرهاني في الفقه النعماني فقه الإمام أبي حنيفة، لأبي المعالي برهان الدين محمود بن أحمد بن عبد العزيز البخاري الحنفي (ت: ٦١٦هـ)، تحقيق: عبدالكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٤م.
- ٥١- المختصر الفقهي، لمحمد بن محمد ابن عرفة الورغمي التونسي المالكي، أبي عبد الله (ت: ٨٠٣هـ)، تحقيق: د. حافظ عبدالرحمن محمد خير، مؤسسة خلف أحمد الخبتور للأعمال الخيرية، الطبعة الأولى، ١٤٣٥هـ - ٢٠١٤م.
- ٥٢- مختصر القدوري في الفقه الحنفي، لأحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر بن حمدان أبو الحسين القدوري (ت: ٤٢٨هـ)، تحقيق: كامل محمد محمد عويضة، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.
- ٥٣- المدونة، للإمام: مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني (ت: ١٧٩هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
- ٥٤- المستدرک على الصحيحين، لأبي عبدالله الحاكم محمد بن عبدالله بن محمد بن الحكم الضبي الطهماني النيسابوري المعروف بابن البيع (ت: ٤٠٥هـ)، تحقيق: مصطفى عبدالقادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١١هـ.

- ٥٥- المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله ﷺ (صحيح مسلم) للإمام مسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري (ت: ٢٦١هـ)، تحقيق: محمد فؤاد عبدالباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- ٥٦- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، لمصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحياني مولدا ثم الدمشقي الحنبلي (ت: ١٢٤٣هـ)، المكتب الإسلامي، الطبعة الثانية، ١٤١٥هـ.
- ٥٧- المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، لأبي عمر ديبان بن محمد الديان، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض - المملكة العربية السعودية، الطبعة الثانية، ١٤٣٢ هـ.
- ٥٨- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، لشمس الدين محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي (ت: ٩٧٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ.
- ٥٩- المغني، لموفق الدين عبدالله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي (ت: ٦٢٠هـ)، مكتبة القاهرة، ١٣٨٨هـ.
- ٦٠- مقاييس اللغة، لأحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي (ت: ٣٩٥هـ)، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، ١٣٩٩هـ.
- ٦١- المقصد الأرشد في ذكر أصحاب الإمام أحمد، لإبراهيم بن محمد بن عبدالله ابن مفلح، أبو إسحاق، برهان الدين (ت: ٨٨٤هـ)، تحقيق: د عبدالرحمن بن سليمان العثيمين، مكتبة الرشد، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤١٠هـ.
- ٦٢- منتهى الإرادات [في جمع المقنع مع التنقيح وزيادات] مع حاشية المنتهى لعثمان ابن قائد النجدي (ت: ١٠٩٧ هـ) تحقيق: د. عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، الطبعة الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.
- ٦٣- منح الجليل شرح مختصر خليل، لمحمد بن أحمد بن محمد عيش (ت: ١٢٩٩هـ)، دار الفكر، بيروت، ١٤٠٩هـ.
- ٦٤- منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، لأبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (ت: ٦٧٦هـ)، تحقيق: عوض قاسم أحمد عوض، دار الفكر، الطبعة الأولى، ١٤٢٥هـ.
- ٦٥- مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، لمحمد بن محمد بن عبدالرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب (ت ٩٥٤هـ)، دار الفكر، الطبعة الثالثة، ١٤١٢هـ.
- ٦٦- النجم الوهاج في شرح المنهاج، لكمال الدين محمد بن موسى بن عيسى بن علي الدميري أبو البقاء الشافعي (ت: ٨٠٨هـ)، تحقيق: لجنة علمية، دار المنهاج، جدة.

- ٦٧- النجوم الزاهرة في ملوك مصر والقاهرة، ليوسف بن تغري بردي بن عبد الله الظاهري الحنفي، أبو المحاسن، جمال الدين (ت: ٨٧٤هـ)، وزارة الثقافة والإرشاد القومي، دار الكتب، مصر.
- ٦٨- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، لشمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي (ت: ١٠٠٤هـ)، دار الفكر، بيروت، ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م.
- ٦٩- نيل الابتهاج بتطريز الديباج، أحمد بابا بن أحمد بن الفقيه الحاج أحمد بن عمر التكروري التنبكتي السوداني، أبي العباس (ت: ١٠٣٦هـ)، عناية وتقديم: الدكتور عبدالحميد عبدالله الهرامة، دار الكاتب، طرابلس - ليبيا، الطبعة الثانية، ٢٠٠٠ م.
- ٧٠- الهداية في شرح بداية المبتدي، لعلي بن أبي بكر بن عبدالجليل الفرغاني المرغيناني، (ت: ٥٩٣هـ)، تحقيق: طلال يوسف، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- ٧١- وبل الغمامة في شرح عمدة الفقه لابن قدامة، لفضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور: عبدالله بن محمد بن أحمد الطيار، دار الوطن للنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٢٩ هـ - ١٤٣٢ هـ.
- ٧٢- الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار، العارية)، للدكتور: عبدالرزاق السنهوري، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان.