تقنين أحكام المعاملات المالية الإسلامية

دراسة تطبيقية على عقد الإجارة في القانون الإماراتي

إعداد الدكتور

يوسف أحمد عمر سعيد

أستاذ الفقه المساعد

أستاذ مساعد ورئيس قسم الدراسات الإسلامية

كلية الدراسات الإسلامية جامعة محمد بن زايد للعلوم الإنسانية

دولة الإمارات العربية المتحدة

تقنين أحكام المعاملات المالية الإسلامية
دراسة تطبيقية على عقد الإجارة في القانون الإماراتي

يوسف أحمد عمر سعيد

أستاذ مساعد

رئيس قسم الدراسات الإسلامية، كلية الدراسات الإسلامية، جامعة محمد بن زايد للعلوم الإنسانية، أبوظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

البريد الإلكتروني: Yousif.omar@mbzuh.ac.ae

ملخص البحث

يعالج البحث موضوع تقنين أحكام المعاملات المالية، والذي يعتبر من العلوم الحديثة نسبيًا، ولقد أصبح تطبيقه على أرض الواقع له أهمية بالغة في زماننا؛ وذلك لأنه وسيلة لتسهيل عمل القضاة بما يلائم مصلحة العامة للمجتمع والدولة.

وكانت الدراسة محاولة لتطبيق التقنين على عقد الإجارة في القانون الإماراتي، لأن عقد الإجارة حظي باهتمام كبير من الفقهاء والعلماء الأجلاء، فهو من أكثر عقود المعاملات المالية انتشاراً، وكذلك المنازعات الإيجارية من أكثر القضايا وقوعاً، ولقد كان لدولة الإمارات العربية المتحدة جهود في تقنين أحكام المعاملات المالية ومنها عقد الإجارة، فنظمت أحكامه في قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

وبين البحث أهمية تقنين أحكام المعاملات المالية الإسلامية، ومدى تأثر تقنين أحكام المعاملات المالية بالمبادئ والمفاهيم التي أرستها الشريعة الإسلامية، وجهود لدولة الإمارات في تقنين أحكام المعاملات المالية، وكذلك أثر تقنين دولة الإمارات لأحكام المعاملات المالية الإسلامية وأحكام الإجارة في حل النزاعات الإيجارية.

وكان المنهج المتبع في البحث هو: المنهج الاستقرائي، بجمع أحكام عقود الإجارة من التراث الإسلامي وأقوال الفقهاء، ثم المنهج الوصفي، بذكر أحكام عقود الإجارة وترتيبها وتهذيبها، وعزوها لمصادرها حسب الطريقة المعتمدة في البحث

العلمي، ثم المنهج التحليلي، باستنباط الأحكام المتعلقة بالإجارة من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، وتحليلها وتفسيرها، وأخيراً المنهج المقارن، بمقارنة الأحكام المتعلقة بالإجارة المستمدة من التراث الإسلامي، مع قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

وفي الختام توصلت للعديد من النتائج ومنها: أن التقنين هو سنّ ووضع الأحكام الشرعية على شكل مواد مختصرة ذات أرقام متسلسلة يحكم بها القاضي في المسائل التي تعرض عليه، ولا يتجاوزها بحال، وأن دولة الإمارات العربية المتحدة لها جهود كبيرة في تقنين أحكام المعاملات المالية الإسلامية، خصوصاً عقود الإجارة.

وكذلك توصلت في البحث إلى مجموعة من الوصايا منها: أوصي الدول والمجامع الفقهية والمراكز الاقتصادية بالتعاون فيما بينها لتقنين أحكام المعاملات المالية في صورة مواد قانونية تكون مرجعاً دولياً معتمداً، وكذلك أوصي بتكوين مراكز بحثية فقهية قانونية لإصدار القوانين المناسبة للظروف الطارئة.

الكلمات المفتاحية: التقنين–المعاملات–المالية–الإجارة–قانون–الإمارات

Codification of Islamic Financial Transactions An applied study on the lease contract in UAE law

Yousif Ahmed Omar Saeed
Islamic Studies Department College of Islamic Studies, Mohamed bin Zayed University for Humanities, Abu Dhabi, United Arab Emirates.
Email: Yousif.omar@mbzuh.ac.ae

Abstract

The research deals with the issue of codifying the provisions of financial transactions, which is considered a relatively modern science, and its application on the ground has become of great importance in our time, because it is a means to facilitate the work of judges in a way that suits the general interest of society and the state. The study was an attempt to apply codification to the lease contract in UAE law, because the lease contract received great attention from jurists and distinguished scholars, as it is one of the most widespread financial transactions contracts, as well as rental disputes are one of the most frequent issues, and the United Arab Emirates has had efforts in codifying the provisions of financial transactions, including the lease contract, so its provisions were regulated in the UAE Civil Transactions Law. The research showed the importance of codifying the provisions of Islamic financial transactions, and the extent to which the legalization of the provisions of financial transactions is affected by the principles and concepts established by Islamic Sharia, and the efforts of the UAE in codifying the provisions of financial transactions, as well as the impact of the UAE's codification of the provisions of Islamic financial

transactions and the provisions of leasing in resolving rental disputes. The approach used in the research is: the inductive approach, collecting the provisions of lease contracts from the Islamic heritage and the sayings of jurists, then the descriptive approach, by mentioning the provisions of lease contracts, arranging and refining them, and attributing them to their sources according to the method adopted in scientific research, then the analytical method, by deriving the provisions related to leasing from the UAE Civil Transactions Law, analyzing and interpreting them, and finally the comparative approach, comparing the provisions related to leasing derived from the Islamic heritage, with the UAE Civil Transactions Law. In conclusion, I reached many results, including that codification is the enactment and development of Sharia rulings in the form of abbreviated articles with serial numbers that the judge rules on the matters submitted to him, and does not exceed them in any case, and that the United Arab Emirates has great efforts in codifying the provisions of Islamic financial transactions, especially lease contracts. The research also reached a set of commandments, including I recommend countries, jurisprudence academies and economic centers to cooperate with each other to codify the provisions of financial transactions in the form of legal articles that are an accredited international reference, as well as recommend the formation of legal jurisprudence research centers to issue laws appropriate to emergency circumstances.

Keywords: Legalization , Transactions , Finance , Ijarah , Law , UAE .

مقدمة

يعتبر موضوع تقنين أحكام المعاملات المالية من العلوم الحديثة نسبيًا، مقارنة بالعلوم الشرعية؛ التي ظهرت معالمها قديمًا، وقد تطورت منهجيته حديثا على يد الدارسين للحقوق والعلوم القانونية، إلا أن أصبح تطبيقه على أرض الواقع له أهمية بالغة في زماننا؛ لاستدراك ما فات وسد الثغرات بالاجتهادات الجماعية وتقديم البديل المبنى على أساس الشريعة، وأكثر لزوما في التيسير مع عدم التفريط حتى لا ينصرف الناس إلى اقتباس القوانين الوضعية؛ لتسير شؤون الدولة والابتعاد عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، ويعتبر التقنين وسيلة لتسهيل عمل القضاة بما يلائم مصلحة العامة للمجتمع والدولة.

ولقد احتل عقد الإجارة مكانة كبيرة، وأهمية عالية بين العقود، وذلك لوفرة النصوص الشرعية الواردة في كثير من جوانبه ودقائقه، ولما حظي به هذا العقد من اهتمام كبير من علماء الأمة وفقهائها، ولما ينطوي عليه هذا العقد من مرونة كبيرة[١].

وكذلك الحاجة داعية إليها[٢]، إذ لا يقدر كل أحد على عقار يسكنه، ولا على مركوب يركبه ولا على صنعة يعملها، والناس لا يبذلون ذلك مجاناً، فجوزت طلباً للرفق[٣].

واخترت نموذج عقد الإجارة في تجربة قانون دولة الإمارات العربية المتحدة، فإن لها جهوداً كبيرة في تقنين أحكام المعاملات المالية الإسلامية، فقد أصدرت القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥م بإصدار قانون المعاملات المدنية

(١)عقود التمويل المستجدة، حامد ميرة (ص٢٣٣).
(٢)عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، عبد الوهاب أبو سليمان (ص١٢).
(٣)المبدع، ابن مفلح (٣/٥)، وكشاف القناع، البهوتي (٥٤٦/٣) .

وتعديلاته[١]، والقانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢م بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته، والقانون الاتحادي رقم (١٨) لسنة ١٩٩٣م بإصدار قانون المعاملات التجارية وتعديلاته، والقانون الاتحادي رقم (٢٦) لسنة ١٩٩٩م المعدل بالقانون الاتحادي رقم (٤) لسنة ٢٠٠١م بشأن لجان التوفيق والمصالحة وتعديلاته، وغيرها من القوانين.

وسأتكلم في هذا البحث عن: **تقنين أحكام المعاملات المالية الإسلامية (دراسة تطبيقية على عقد الإجارة في القانون الإماراتي)**

أولاً: أهمية الموضوع:

تبرز أهمية الموضوع من خلال بيان الحاجة إلى عقود الإجارة وتقنين أحكامها وتنميط عقودها، وبيان آثارها الإيجابية.

فقد حظي عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية باهتمام كبير من الفقهاء والعلماء الأجلاء، فهو من أكثر عقود المعاملات المالية انتشاراً، وكذلك المنازعات الإيجارية من أكثر القضايا وقوعاً، ولقد كان لدولة الإمارات العربية المتحدة جهود في تقنين أحكام المعاملات المالية ومنها عقد الإجارة، فنظمت أحكامه في قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

ثانيا: إشكالية البحث:

تتمحور إشكالية البحث حول نقاط رئيسة وهي:

١. ما أهمية تقنين أحكام المعاملات المالية الإسلامية؟

٢. ما مدى تأثر تقنين أحكام المعاملات المالية بالمبادئ والمفاهيم التي أرستها الشريعة الإسلامية؟

(١) الجريدة الرسمية العدد ١٥٨السنة الخامسة عشر بتاريخ ٢٩-١٢-١٩٨٥م.

٣. هل لدولة الإمارات جهود في تقنين أحكام المعاملات المالية؟

٤. ما أثر تقنين دولة الإمارات لأحكام المعاملات المالية الإسلامية وأحكام الإجارة في حل النزاعات الإيجارية؟

ثالثاً: أهداف البحث:

١. بيان أهمية تقنين أحكام المعاملات المالية الإسلامية.

٢. توضيح مدى تأثر تقنين أحكام المعاملات المالية بالمبادئ والمفاهيم التي أرستها الشريعة الإسلامية.

٣. بيان جهود دولة الإمارات في تقنين أحكام المعاملات المالية عموماً وتقنين عقود الإجارة خصوصاً.

٤. إبراز دور المشرع الإماراتي المتميز في حل المنازعات الإيجارية من خلال تقنين أحكام المعاملات المالية.

رابعاً: منهج البحث:

المنهج المتبع في البحث هو:

١. المنهج الاستقرائي، بجمع أحكام عقود الإجارة من التراث الإسلامي وأقوال الفقهاء.

٢. المنهج الوصفي، بذكر أحكام عقود الإجارة وترتيبها وتهذيبها، وعزوها لمصادرها حسب الطريقة المعتمدة في البحث العلمي.

٣. المنهج التحليلي، باستنباط الأحكام المتعلقة بالإجارة من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، وتحليلها وتفسيرها.

٤. المنهج المقارن، بمقارنة الأحكام المتعلقة بالإجارة المستمدة من التراث الإسلامي، مع قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

خامساً: خطة البحث:

المقدمة: أهمية الموضوع وأهداف البحث، ومنهجه، وتقسيماته.

المبحث الأول: التعريف بالتقنين وعقد الإجارة.

المطلب الأول: تعريف تقنين الأحكام وتاريخه.

المطلب الثاني: تعريف عقد الإجارة ومشروعيته.

المطلب الثالث: تقنين شروط عقد الإجارة وأقسامه.

المبحث الثاني: تقنين أحكام أركان عقد الإجارة.

المطلب الأول: تقنين أحكام صيغة عقد الإجارة.

المطلب الثاني: تقنين أحكام طرفي عقد الإجارة "المؤجر والمستأجر".

المطلب الثالث: تقنين أحكام المعقود عليه في عقد الإجارة.

المبحث الثالث: تقنين أحكام عقود الإجارة في ظل الجوائح.

المطلب الأول: تقنين أحكام عقود إجارة المحلات التجارية في ظل الجوائح.

المطلب الثاني: تقنين أحكام عقد الأجير الخاص والأجير المشترك.

المطلب الثالث: حكم رحلات الطيران الملغاة بسبب الجوائح.

الخاتمة: وفيها أبرز النتائج والتوصيات.

الفهارس: فهرس المصادر والمراجع.

وأسأل الله أن يجعل هذا البحث خالصًا لوجهه، وأن ينفع به، وأسأله جلت قدرته أن يرفع عنا الوباء وأن يشفي المصابين بهذا الداء يا مجيب الدعاء.

وصلى الله وسلم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين

المبحث الأول

التعريف بالتقنين وعقد الإجارة

إن مجال التقنين هو المعاملات فقط، ذلك لأنّه ينظم علاقات الأفراد فيما بينهم فقط، وعليه هو لا ينظم علاقاتهم مع ربهم لأنّ هذه العلاقة ليست اجتماعية وإنما هي علاقة تعبدية محضة لا يصح تقنينها على اعتبار أن أحكامها ثابتة بنصوص قطعية الثبوت والدلالة فلا مجال للاجتهاد فيها.

المطلب الأول

تعريف تقنين الأحكام وتاريخه

أولاً: تعريف التقنين.

التّقنين لغة مصدر قنّن بمعنى وضع القوانين وهي كلمة أعجمية مفردها القانون[١] ومعناه مقياس كلّ شيء وطريقه[٢]، والقنّ تتبع الأخبار واقتننّا: اتّخذنا، والقنّة: القوّة والجبل الصغير.

قال ابن فارس: القاف والنون أصلان يدلّ الأوّل على الملازمة والمخالطة، والآخر على العلو والارتفاع[٣].

عرف الفقهاء المعاصرون هذا المصطلح بتعريفات عدّة جميعها تفيد بأنه التدوين، والجمع، والترتيب، نجد مثلا المحمصاني يعرفه بأنه: "اصطلاح حقوقي

---

(١) وقد استخدمت كلمة قانون عند العلماء المتقدمين، منهم الإمام أبو حامد الغزالي في كتابه: قانون التّأويل، وابن جزي في كتابه: القوانين الفقهية، وابن سينا في كتابه قانون الطّب، والماوردي في كتابه: قوانين الوزارة وسياسة الملك، كما استخدم هذا المصطلح ابن الجوزي، وابن تيمية، والرازي، وابن فرحون، وابن خلدون وغيرهم، محمد الحسن البغا، التقنين في مجلة الأحكام العدلية، مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية والاقتصادية، المجلد ٢٥ ، العدد ٢، ٢٠٠٩م، ص٧٤٧؛ ومحمد جبر الألفي، محاولات تقنين أحكام الفقه الإسلامي، بحث مقدم إلى ندوة: نحو ثقافة شرعية وقانونية موحّدة، جامعة الإمارات العربية الموحدة، الفترة من ٢٠ إلى ٢٢ أبريل ١٩٩٤م، ص ٩٦ .

(٢) محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرّازي: مختار الصّحاح، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، لبنان، ١٩٩٥م، ص ٥٦٠.

(٣) أبو الحسين أحمد ابن فارس ابن زكريا: معجم مقاييس اللّغة، ج ٥، دار الفكر، دون بلد ولا سنة نشر، ص ٢٩.

جديد، وهو تدوين القوانين"[١]، بينما نجد مصطفى الزرقاء يفيض في تعريفه فيقول: "يقصد بالتقنين جمع الأحكام، والقواعد التشريعية المتعلقة بمجال من مجالات العلاقات الاجتماعية، وتبويبها، وترتيبها وصياغتها بعبارة آمرة موجزة، واضحة في بنود تسمى مواد ذات أرقام متسلسلة، ثم إصدارها في صورة قانون أو نظام تفرضه الدولة، ويلتزم القضاة بتطبيقه بين الناس"[٢].

وعرفه زكي عبد البر فقال: "التقنين عبارة عن جمع القواعد الخاصة بفرع من فروع القانون بعد تبويبها وترتيبها وإزالة ما قد يكون بينها من تناقض وفيها من غموض في مدونة واحدة، ثم إصدارها في كل قانون تفرضه الدولة عن الهيئة التي تملك سلطة التشريع فيها، يصرف النظر عما إذا كان مصدر هذه القواعد التشريع أو العرف أو العادة أو القضاء أو غير ذلك من مصادر القانون"[٣].

يستفاد من هذه التعاريف أنّ المراد بالتقنين هو: السنّ، والوضع للأحكام الشرعية على شكل مواد مختصرة ذات أرقام متسلسلة يحكم بها القاضي في المسائل التي تعرض عليه، ولا يتجاوزها بحال.

ثانياً: تاريخ تقنين الأحكام الشرعية.

فكرة التقنين ليست حديثة بل قديمة عرفتها المجتمعات القديمة، ويعتبر قانون أشنونا أول تشريع مكتوب (١٦٨٦) ق.م، إلا أنه لم يُعثر سوى على جزء من هذا القانون الذي يعود إلى مملكة أشنونا[٤]، فيما تعتبر قانون حمورابي (١٧٢٨) أقدم التشريعات المكتملة التي عثر عليها[٥]، ثم ظهرت الألواح الاثنا عشر عند الرومان

(١) علي ابن إسماعيل ابن سيده: المحكم المحيط الأعظم في اللغة ج٦ص٨٦.
(٢) مصطفى الزرقا، المدخل الفقه العام، دار القلم دمشق ط٢، ١٤٢٥ه-٢٠٠٤م، ج١ص٣١٣.
(٣) محمد زكي عبد البر، تقنين الفقه الإسلامي بين المبدأ والمنهج والتطبيق، إدارة احياء التراث الإسلامي، مصر، ط٢، بدون ت/ط، ص٤٩.
(٤) تعتبر مملكة أشنونا من الحضارات القديمة وقد اتخذت مدينة أشنونا عاصمة لها، وهي اليوم تسمى مدينة تل اسمر وتقع على بعد ٥٠ميلا شمال شرق. ينظر: سعيدي سليم، القانون والأحوال الشخصية في كل من العراق ومصر ٢٠٥٠ - ٣٣٢ ق.م، دراسة تاريخية مقارنة رسالة ماجستير في التاريخ القديم، جامعة منتوري قسنطينة، سنة المناقشة ٢٠١٠م، ص ٢٠.
(٥) هورست كلينكل، حمورابي وعصره، ترجمة: محمد وحيد خياطة، دار المنارة للدراسات والترجمة والنشر، اللاذقية سوريا، ط١، ١٩٩٠م، ص ١٧٦.

عام (٤٥٠) قبل الميلاد، وقانون جوستنيان ظهر في القرن السادس الميلادي.

أما فكرة تقنين أحكام الفقه الإسلامي بدأت في عهد الخليفة العباسي أبي جعفر المنصور، الذي طلب من الإمام مالك بن أنس عام (١٦٣) هـ أن يوطأ للنّاس كتابا في المسائل الفقهية مع مراعاة اليسر والسّهولة[١].

كما طلب الخليفة العباسي هارون الرشيد من أبي يوسف تلميذ أبي حنيفة وضع كتاب متعلق بنظام الأموال وكيفية جبايتها وتحديد مصارفها[٢]، وقد اقترح عبد الله بن المقفع على الخليفة المنصور توحيد العمل في المحاكم في رسالة الصحابة[٣] .

تمّ وضع أوّل تقنين رسمي للفقه الإسلامي فيما يخص المعاملات والمتمثّل في مجلة الأحكام العدلية، وصدرت سنة (١٢٨٦)هـ[٤].

(١) مناقب سيدنا الإمام مالك للشيخ عيسى الزواوي. مضاف هذا الكتاب في أول المدونة ٧٥ / ١. دار الكتب العلمية ط ١ عام ١٤١٥ه، وعمر سليمان الأشقر، المدخل إلى الشريعة الإسلامية والفقه الإسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع الأردن، ط١٤٢٥،١ه-٢٠٠٥م، ص٣٥١.

(٢) جابر عبد الهادي سالم الشافعي، تقنين الفقه الإسلامي بين المؤتمرات والتشريعات، بحث مقدم مؤتمر تطور العلوم الفقهية – الفقه الإسلامي- المشترك الإنساني والمصالح، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، مسقط، سلطنة عمان، من ٦ إلى ٩، أبريل ٢٠١٤ ص ٨.

(٣) عمر سليمان الأشقر، تاريخ الفقه الإسلامي، مكتبة الفلاح، الكويت ط/ ٩، ١٤٠٢هـ-١٩٨٣م، ص١٩٠.

(٤) محمد جبر الألفي، محاولات تقنين أحكام الفقه الإسلامي ص ٩٦ .

المطلب الثاني

تعريف عقد الإجارة ومشروعيته

قبل الشروع في الحديث عن تقنين أحكام عقود الإجارة، يحسن بنا أن نعرف عقد الإجارة ونبين مشروعيته وشروطه وأقسامه.

أولاً: تعريف عقد الإجارة.

الناظر إلى كلام الفقهاء في تعريفهم للإجارة يجد أنهم عرّفوها بألفاظ مختلفة، إلا أنها متقاربة من حيث المعنى وهو: **تمليك المنافع المعلومة بعوض معلوم**(١)، وقرر ذلك قانون المعاملات المدنية الإماراتي فقال في المادة ٧٤٢: (الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء أجر معلوم)(٢)، وجاء في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي ما نصه "هذه المادة تضمنت تعريف الإيجار بأنه تمليك منفعة مقصودة من الشيء المؤجر وبينت أن هذا التمليك لمدة معينة لقاء أجر معلوم"(٣).

ثانياً: مشروعية عقد الإجارة.

عقد الإجارة مشروع عند عامة العلماء، دل على ذلك الكتاب والسنة والإجماع، والقياس(٤).

---

(١) ابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي، فتح القدير، دار الفكر (٥٨/٩)، والسرخسي، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة، دار المعرفة - بيروت (٧٤/١٥)، والقرافي، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي، القرافي، الذخيرة ، دار الغرب الإسلامي- بيروت، ط١، سنة: ١٩٩٤ م (٣٧١/٥)، والدردير، أحمد، الشرح الصغير علي أقرب المسالك إلى مذهب الامام مالك، مطبوع مع بلغة السالك لأقرب المسالك،، ضبط وتصحيح: محمد عبد السلام شاهين، الناشر: دار الكتب العلمية- بيروت، الطبعة الأولى، سنة: ١٤١٥هـ (٥/٤)، والشافعي، أبو عبد الله محمد بن إدريس المطلبي القرشي، الأم، دار المعرفة – بيروت، سنة: ١٤١٠هـ/١٩٩٠م (٣ /٢٥٠)، والمقدسي، موفق الدين ابن قدامة، المغني، دار عالم الكتب، ط٦، سنة: ٢٠٠٧م (٧/٨)، ونزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، دار القلم – دمشق، سنة: ١٤٢٩هـ /٢٠٠٨م (ص٢٠).

(٢) قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الإتحادي رقم (٥)، لسنة ١٩٨٥م، والمعدل بالقانون رقم (١) لسنة ١٩٨٧م.

(٣) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي، دائرة القضاء، الطبعة الأولى، سنة: ٢٠١٤ م (١٣١/١).

(٤) ابن قدامة، المغني (٨ /٥-٦).

الدليل الأول: القرآن، قال الله تعالى: **{قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا}**[١]، قال القرطبي: "في الآية دليل على صحة جواز الإجارة، وهي سنة الأنبياء والأولياء"[٢].

الدليل الثاني: السنة، قالت عائشة رضي الله عنها: **(استأجر رسول الله -ﷺ- وأبو بكر رجلاً من بني الديل هادياً خريتاً**[٣]**، وهو على دين كفار قريش، فدفعا إليه راحلتيهما وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليال براحلتيهما)**[٤].

الدليل الثالث: الإجماع، نقل غير واحد من العلماء الإجماع على جواز الإجارة[٥].

الدليل الرابع: القياس، إن عقد الإجارة يُقاس على عقد البيع في جوازه، حيث إن البيع عقد على الأعيان، والإجارة عقد على المنافع، والحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع[٦].

ثالثاً: صفة عقد الإجارة.

عقد الإجارة عقد لازم عند جمهور العلماء[٧]، فلا يملك أحد المتعاقدين الانفراد الانفراد بفسخ العقد إلا لمقتضى تنفسخ به العقود اللازمة، من ظهور العيب، أو

---

(١) الكهف:٧٧.

(٢) القرطبي، أبو عبد الله محمد بن أحمد بن أبي بكر بن فرح الأنصاري الخزرجي شمس الدين، الجامع لأحكام القرآن، دار الكتب المصرية - القاهرة، ط٢، سنة: ١٣٨٤هـ - ١٩٦٤ م(٣٢/١١).

(٣) الخريت: الرجل الدليل الماهر بالدلالة، ابن فارس، معجم مقاييس اللغة (١٧٥/٢)، مادة (خرت).

(٤) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب: الإجارة، باب: استئجار المشركين عند الضرورة أو إذا لم يوجد أهل الإسلام وعامل النبي صلى الله عليه وسلم يهود خيبر، رقم (٢٢٦٣).

(٥) الكاساني، علاء الدين الحنفي، بدائع الصنائع، دار الكتب العلمية، ط٢، سنة: ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م (١٧٣/٤)، والشافعي، الأم (٥/ ٤٤)، والقاضي عبدالوهاب، أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي، المعونة، المكتبة التجارية، مصطفى أحمد الباز - مكة المكرمة (٧٨٩/٢)، وابن رشد، بداية المجتهد (٢/ ٢٢٠)، وابن المنذر، أبو بكر محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري، الإجماع، دار المسلم للنشر والتوزيع، ط١، سنة: ١٤٢٥هـ/ ٢٠٠٤مـ (ص١٠١)، وابن قدامة، المغني (٨/ ٦).

(٦) ابن قدامة، المغني (٦/٨).

(٧) الزيلعي،عثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الحنفي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق، القاهرة، ط١، سنة: ١٣١٣ هـ (١٤٥/٥)، والإمام مالك، المدونة الكبرى (٤٨٢/٣)، وابن رشد، بداية المجتهد (٢٥١/٢)، وابن قدامة، المغني (٢٣/٨).

ذهاب محل استيفاء المنفعة[١]، واستدلوا بقول الله تعالى: **{يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}**[٢]، فأمر الله تعالى بالإيفاء بالعقود.

وأشار قانون المعاملات المدنية الإماراتي إلى أن العقد الصحيح عقد لازم ومنه عقد الإجارة، ومن لزوم العقد ألا يجوز لأحد المتعاقدين فسخ العقد أو تعديله أو الرجوع فيه إلا برضى الطرف الآخر، وأعطى الصلاحية للقاضي وللقانون في تعديل العقد أو فسخه، فقال في المادة: ٢٦٧: (إذا كان العقد صحيحاً لازماً فلا يجوز لأحد المتعاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص في القانون).

جاء في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي ما نصه: "هذه المادة تتناول القاعدة العامة وهي أنه لا يجوز لأحد طرفي العقد أن يستقل بالرجوع عن العقد ولا تعديله ولا فسخه إلا برضاء العاقد الآخر أو بمقتضى نص في القانون وهذا إذا كان العقد صحيحاً لازماً ويلاحظ أن العقد يكون لازماً بالنسبة لأحد الطرفين غير لازم بالنسبة إلى الطرف الآخر، كأن يقترن البيع بخيار الشرط لأحد العاقدين دون الآخر أو بخيار الرؤية للمشتري ففي هذه الحالة لا يجوز لمن كان العقد لازماً في حقه أن يفسخ العقد ويجوز ذلك لمن كان العقد غير لازم بالنسبة إليه.

ولا يدخل في نطاق هذا النص العقد الباطل، لأنه معدوم فلا يرد عليه الفسخ أو التعديل أو الرجوع لأن ذلك لا يرد إلا على عقد قائم، ولا العقد الفاسد لأنه واجب الرفع، كما لا يدخل في العقد غير النافذ إذ أنه موقوف على إجازة من له حق في الاجازة فإن اجيز نفذ وإن لم يجز بطل وأما بالنسبة إلى الطرف الآخر فإما أن يكون لازماً أو قابلاً للفسخ على تفصيل سبق في العقد الموقوف"[٣].

---

(١) قال الحنفية يجوز للمكتري فسخ الإجارة للعذر الطارئ، كحريق أو سرقة، لتعذر استيفاء المنفعة المعقود عليها، قياساً على هلاك العين المستأجرة، وقال المالكية يجوز الفسخ بعذر غصب العين المستأجرة أو أمر ظالم بإغلاق الحوانيت المكتراة أو حملت ظئر أو مرضت. الكاساني، بدائع الصنائع (١٩٨/٤)، والدردير، الشرح الصغير (٥١/٤)، وابن رشد، بداية المجتهد (٢٥١/٢)، والنووي، محيي الدين، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، المحقق: عوض قاسم أحمد عوض، الناشر: دار الفكر، الطبعة: الأولى، سنة: ١٤٢٥هـ-٢٠٠٥م (٨١/٣)، وابن قدامة، المغني (٢٢/٨)، وابن قدامة، المقنع مع الشرح الكبير (٤٣٤/١٤).

(٢) المائدة:١.

(٣) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي (١٣١/١).

المطلب الثالث

تقنين شروط عقد الإجارة وأقسامه

أولاً: تقنين شروط عقد الإجارة.

يشترط في عقد الإجارة أن تكون المنفعة معلومة ومقدورةَ الاستيفاء[1]، حتى يتمكن المستأجرُ من الانتفاع منها.

وهذا ما أكد عليه قانون المعاملات المدنية الإماراتي، في المادة ٧٤٦ فقال: (يشترط في المنفعة المعقود عليها، أن تكون مقدورة الاستيفاء، وأن تكون معلومة علماً كافياً لحسم النزاع).

ثانياً: تقنين أقسام عقد الإجارة.

اتفق الفقهاء[2] على تقسيم الإجارة من حيث نوع المحل المعقود عليه، الذي تستوفى منه المنفعة إلى قسمين:

القسم الأول: الإجارة التي تقع على المنافع.

المعقود عليه في هذا النوع هو المنفعة، كإجارة البيوت والمحلات التجارية، حيث يتم دفع هذه الأعيان لمن يستخدمها لقاء عوض معلوم.

القسم الثاني: الإجارة التي تقع على الأعمال.

المعقود عليه في هذا النوع من الإجارة هو العمل، وهو ما يبذله الأجير من جهد لأداء عمل معلوم لقاء أجر معلوم.

والشخص المستأجر في مثل هذه العقود يسمى أجيراً، وينقسم الأجير في هذا

---

(١) الكاساني، بدائع الصنائع (١٨٧/٤)، والقرافي، القرافي، الذخيرة (٤٠٠/٥)، والخرشي، محمد بن عبد الله الخرشي المالكي أبو عبد الله، شرح مختصر خليل، دار الفكر للطباعة – بيروت (٢١/٧-٢٢)، والشربيني، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي، مغني المحتاج، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م (٣٣٦/٢)، وابن قدامة، المغني (١٣٤/٨).

(٢) المرغيناني، علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني، الهداية شرح البداية، دار احياء التراث العربي - بيروت – لبنان. (٣/ ٢٤٦)، وابن رشد، بداية المجتهد (٢/ ٢٣٢)، وابن قدامة، المغني (١١/٨).

النوع من الإجارة إلى نوعين[١]:

النوع الأول: الأجير الخاص: وهو من قدر نفعه بالزمن، وسمي بالأجير الخاص لاختصاص المستأجر بمنفعته في مدة الإجارة، فلا يجوز له العمل لغير مستأجره[٢]، ويمكننا أن نمثل له بالسائق الخاص.

النوع الثاني: الأجير المشترك: وهو من قدر نفعه بالعمل، ومنفعته تكون لأكثر من شخص، حيث إنه يتقبل أعمالاً لجماعة، فلا يجوز لمن استأجره أن يمنعه عن العمل لغيره، ولا يستحق الأجرة حتى يعمل المعقود عليه[٣]، ويمكننا أن نمثل له بمؤسسة الإمارات للمواصلات، فهي تقدم منفعة وخدمة لجهات كثيرة فمثلاً توصل طلاب المدارس وطلاب مراكز تحفيظ القرآن الكريم وغيرهما.

(١) الكاساني، بدائع الصنائع (١٨٩/٤) والمرغيناني، الهداية (٢٤٥/٣) والدردير، الشرح الكبير على مختصر خليل، دار الفكر-بيروت (٨١/٤)، وقليوبي وعميرة، أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة، حاشية على شرح المحلي على المنهاج، الناشر: دار الفكر - بيروت، ١٤١٥هـ-١٩٩٥م (٨١/٣) وابن قدامة، المغني (١٠٣/٨-١٠٦).

(٢) المرغيناني، الهداية (٢٤٤/٣)، وابن قدامة، المغني (١٠٣/٨).

(٣) الكاساني، بدائع الصنائع (٢١٠/٤) المرغيناني، الهداية (٢٤٤/٣)، والدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة المالكي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير (٢٣/٤) والشربيني، مغني المحتاج (٣٥١/٢) ابن قدامة، المغني (١٠٦/٨).

المبحث الثاني

تقنين أحكام أركان عقد الإجارة

اختلف العلماء في تعداد أركان عقد الإجارة، فقال الجمهور[١]، بأن أركان عقد الإجارة ثلاثة، وهي: الصيغة "الإيجاب والقبول"، والعاقدان "المؤجر والمستأجر"، والمعقود عليه "المنفعة والأجرة".

وخالف الحنفية[٢]، فقالوا بأن عقد الإجارة له ركن واحد وهو "الصيغة"، وأما العاقدان والمعقود عليه فأطراف للعقد ومن مقوماته، فلا قيام للعقد إلا باجتماع ذلك كله، والخلاف لفظي لا ثمرة له.

وقالوا يشترط في عقد الإجارة ما يشترط في عقد البيع، قال ناظم أسهل المسالك[٣]:

واشترطوا في صحة الإجارة شرائط المبيع واعتباره

المطلب الأول : تقنين أحكام صيغة عقد الإجارة

لما كان عقد الإجارة أحد عقود المعاوضات المالية، والعقود في حقيقتها إنما هي ارتباط بين عاقدين، ولا بد من صيغة تفصح عن إرادتهما[٤]، فالصيغة هي: ما يتم بها إظهار إرادة المتعاقدين من لفظ أو ما يقوم مقامه، ويرى الجمهور[٥] أن

---

(١) الشرح الكبير، الدردير (٢/٤)، وروضة الطالبين، النووي (٢٤٧/٤)، ومغني المحتاج، الشربيني (٣٣٢/٢)، وكشاف القناع، البهوتي (٥٤٧/٣).

(٢) العناية على الهداية، البابرتي (٥٨/٩)، والبحر الرائق، ابن نجيم (٢٩٧/٧).

(٣) سراج المسالك شرح نظم أسهل المسالك، عثمان بن حسين الجعيلي (٤٤٢/٢)، وتبيين السالك، الشيباني (١٩٢/٤).

(٤) المدخل الفقهي العام، مصطفى الزرقا (٤٠٥/١)، وعقد القرض في الشريعة الإسلامية، نزيه حماد (ص٢٤).

(٥) مواهب الجليل، الحطاب (٢٢٨/٤)، وحاشية العدوي على كفاية الطالب (١٣٩/٢)، وحاشية الدسوقي (٣/٣)، ومنح الجليل، عليش (٤٦٢/٢-٤٦٣)، وجواهر الأكليل، الآبي (٢/٢)، والبيان، العمراني (١٥/٥)، وروضة الطالبين، النووي (٣٣٨/٣)، وحاشية قليوبي على شرح المنهاج (١٥٣/٢)، وشرح المحلي على المنهاج (١٥٣/٢)، ومغني المحتاج، الشربيني (٣/٢)، والمجموع، النووي (١٦٥/٧)، والمغني، ابن قدامة (٧/٦)، وشرح منتهى الإيرادات، البهوتي (١٤٠/٢)، والكافي، ابن قدامة (٣/٢)، والمبدع، ابن مفلح (٤/٤)، وكشاف القناع، البهوتي (١٤٦/٣).

الإيجاب هو ما يصدره المالك، والقبول هو ما يصدره المتملك، أما الحنفية[١] فيرون أن الإيجاب هو ما صدر أولاً من أحد المتعاقدين، والقبول ما صدر بعد ذلك من الآخر.

كما ذهب الجمهور إلى أن الإجارة تنعقد بأي لفظ دال عليها، كالاستئجار والاكتراء ونحو ذلك [٢].

المطلب الثاني: تقنين أحكام طرفي عقد الإجارة "المؤجر والمستأجر".

ذكر الفقهاء في أحكام المعاملات المالية الإسلامية بأنه يشترط في العاقدين[٣] "المؤجر والمستأجر" ما يشترط في المتبايعين[٤]، فلا تنعقد إلا من جائز التصرف في المال، وكذلك يشترط أن يكون العاقد له ولاية إنشاء العقد عند الحنفية والمالكية الذين يرون أن الولاية شرط للنفاذ، بينما يرى الآخرون أنها شرط للصحة، ولابد من التراضي، فإذا وقع العقد مشوباً بإكراه فسد، بالإضافة إلى شروط أخرى ذكرها الفقهاء في معرض كلامهم على الإجارة[٥].

وقنن هذه الشروط قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة ٧٤٣ فقال: (يشترط لانعقاد الإيجار أهلية المتعاقدين وقت العقد)، وكذلك جاء في المادة ٧٤٤ ما نصه:

١ -يلزم لنفاذ عقد الإيجار أن يكون المؤجر أو من ينوب عنه مالكاً حق التصرف فيما يؤجر.

٢ -وينعقد إيجار الفضولي موقوفاً على إجازة صاحب حق التصرف بشرائطها المعتبرة.

---

(١) البحر الرائق، ابن نجيم (٢٨٣/٥)، وفتح القدير، ابن الهمام (٣٤٤/٣) (٢٤٨/٦)، وحاشية ابن عابدين (٥٠٦/٤-٥٠٧)، ومجلة الأحكام العدلية، المادة (١٠١) (٩٠/١)، وتبيين الحقائق، الزيلعي (٣/٤).
(٢) الفتاوى الهندية، الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند (٤٠٩/٤)، ومواهب الجليل، الحطاب (٣٩٠/٥)، والشرح الصغير، الدردير (٧/٤)، وحاشية الدسوقي (٢/٤)، ونهاية المحتاج، الرملي (٢٦١/٥).
(٣) وقد نصت المادة (٥٧٠) من مجلة الأحكام العدلية على جواز أن يكون العاقد مجموعة من الناس.
(٤) القوانين الفقهية، ابن جزي (ص٢١٢)، ولباب اللباب، ابن راشد (٦٢٥/٢-٦٢٦).
(٥) الفتاوى الهندية، الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند (٤١١/٤)، وبدائع الصنائع، الكاساني (١٧٨/٤)، والشرح الصغير، الدردير (١٨١/٤)، وروضة الطالبين، النووي (٣٤١/٣)، والتوضيح عل التنقيح، المحبوبي (١٥٩/٢)، والمهذب، الشيرازي (٤٠٧/١)، والمغني، ابن قدامة (٧/٨) وما بعدها.

المطلب الثالث: تقنين أحكام المعقود عليه في عقد الإجارة

المعقود عليه في عقد الإجارة هو المنافع، وهذا قول أكثر أهل العلم كأبي حنيفة، ومالك، وأكثر أصحاب الشافعي، وورد عن بعض فقهاء الشافعية أن محل الإجارة: الأعيان المعينة، أو الموصوفة في الذمة أو الأشخاص[١]، وذلك لبيان مرجع المنفعة وإلاّ فإن الإجارة لا تقع إلاّ على المنفعة، فهذه هدفها الأساسي ومقصدها الأصلي، ولكن بما أن هذه المنفعة لا بدّ لها من محل يتعلق به من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو الشخص فقد يعبر عنها بمحلها ومتعلقها، جاء في حاشية القليوبي تعليقاً على قول النووي: "واردة على عين: أي: على منفعة متعلقة بعين، كما ذكره بعده فمورد الإجارة المنفعة مطلقاً، وقيل: موردها في المعين: العين، قال الشيخان: والخلاف لفظي؛ لأن من قال بالأول لا يقطع النظر عن العين، ومن قال بالثاني لا يعني به أن العين تملك"[٢]. وقرر قانون المعاملات المدنية الإماراتي بأن المعقود عليه في عقد الإجارة هو المنفعة مؤيداً بذلك قول جمهور أهل العلم فقال في المادة ٧٤٥ (المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة ويتحقق تسليمها بتسليم محلها)، وأما القسم الثاني من المعقود عليه في عقد الإجارة فهو الأجرة، وسنتحدث عن القسمين فيما يلي:

أولاً: شروط المنفعة في عقد الإجارة.

اشترط العماء في المنفعة المستأجرة شروطاً وهي:

الشرط الأول: أن تكون المنفعة مملوكة[٣].وجاء في قانون المعاملات المالية المدنية الإماراتي في المادة ٧٤٤ ما نصه: (يلزم لنفاذ عقد الإيجار أن يكون المؤجر أو من ينوب عنه مالكاً حق التصرف فيما يؤجر)، أي يملك العين والمنفعة

(١) تبيين الحقائق، الزيلعي (١٢٧/٥)، ومواهب الجليل، الحطاب (٤١٠/٥)، ومغني المحتاج، الشربيني (٣٣٣/٢)، والمغني، ابن قدامة (٧/٨)، وكشاف القناع، البهوتي (٥٤٦/٣).
(٢) حاشية قليوبي وعميرة (٦٨/٣-٦٩).
(٣) الذخيرة، القرافي (٥/ ٤٠٥- ٤٠٦)، الروض المربع، البهوتي (٤١٢/١).

أو المنفعة فقط.

الشرط الثاني: أن تكون المنفعة معلومة[١]، وجاء في قانون المعاملات المالية المدنية الإماراتي في المادة ٧٤٦: (يشترط في المنفعة المعقود عليها أن تكون معلومة علماً كافياً لحسم النزاع).

الشرط الثالث: أن تكون المنفعة مقدوراً على استيفائها حقيقة وشرعاً، فلا تصح إجارة المغصوب من غير الغاصب، لعدم القدرة على التسليم[٢]، وجاء في قانون المعاملات المالية المدنية الإماراتي في المادة ٧٤٦: (يشترط في المنفعة المعقود عليها أن تكون مقدورة الاستيفاء).

الشرط الرابع: أن تكون المنفعة مباحة[٣].

الشرط الخامس: أن تكون المنفعة متقومة، أي ذات قيمة معتبرة شرعاً وعرفاً[٤].

الشرط السادس: أن تقع الإجارة عليها لا على استهلاك العين [٥].

---

(١) تبيين الحقائق، الزيلعي (١٠٥/٥)، وبدائع الصنائع، الكاساني (١٣٤/٥)، وحاشية ابن عابدين (٤/٥)، والفتاوى الهندية، الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند (٤١١/٤)، والهداية شرح البداية، المرغيناني (٢٣٢/٣)، وبداية المجتهد، ابن رشد (١٨٠/٢)، والذخيرة، القرافي (٤١٥/٥)، ومواهب الجليل، الحطاب (٣٩٠/٥)، والشرح الصغير، الدردير (٨/٤)، ونهاية المحتاج، الرملي (٣٦٤/٣)، والمهذب، الشيرازي (٣٩٨/١)، وروضة الطالبين، النووي (٢٦٣/٤)، والمغني، ابن قدامة (٥٦٥/٧).

(٢) الفتاوى الهندية، الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند (٤١١/٤)، وبدائع الصنائع، الكاساني (١٨٧/٤)، والذخيرة، القرافي (٤٠٠/٥)، وشرح مختصر خليل، الخرشي (٢١/٧-٢٢)، ومواهب الجليل، الحطاب (٤٢٢/٥)، ومغني المحتاج، الشربيني (٣٣٦/٢)، وحاشية قليوبي وعميرة (٦٩/٣)، والمهذب، الشيرازي (٣٩٦/١)، وروضة الطالبين، النووي (١٧٧/٥)، وحاشية الصاوي على الشرح الصغير (٤٠٣/٤)، والمغني، ابن قدامة (١٣٤/٨).

(٣) بدائع الصنائع، الكاساني (٢٥٦١/٥)، والذخيرة، القرافي (٣٩٦/٥)، ومواهب الجليل، الحطاب (٥٤٨/٧)، وروضة الطالبين، النووي (١٨٤/٥)، والمغني، ابن قدامة (١٢٩/٨-١٣٢).

(٤) الفتاوى الهندية، الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند (٤١١/٤)، والذخيرة، القرافي (٤٠٠/٥)، وحاشية الدسوقي (٢٠/٤)، والشرح الصغير، الدردير (١٦٠/٤)، ومواهب الجليل، الحطاب (٤٢٢/٥)، وشرح مختصر خليل، الخرشي (٣٠/٧)، والمهذب، الشيرازي (٣٩٤/١)، ونهاية المحتاج، الرملي (٢٦٧/٥)، وحاشية قليوبي وعميرة (٦٩/٣)، والمحرر، مجد الدين ابن تيمية (٣٥٦/١)، والمغني، ابن قدامة (١٢٩/٨).

(٥) الفتاوى الهندية، الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند (٤١١/٤) ومواهب الجليل، الحطاب (٤٤٨/٧)، وشرح مختصر خليل، الخرشي (٢١/٧)، وروضة الطالبين (١٧٨/٥-١٨٤) والمغني لابن قدامة (٦/٨).

ثانياً: شروط الأجرة.

يشترط في الأجرة ما يشترط في الثمن[١]، جاء في القاعدة الفقهية " **كل ما صح أن يكون ثمناً في البياعات صح أجرة**"[٢]؛ لأنها عقد معاوضة، فيشترط فيها:

الشرط الأول: أن تكون معلومة، لأنها عوض في عقد معاوضة، فوجب أن تكون معلومة كالثمن في البيع[٣]، علماً ينفي الجهالة عنها وهذا بلا خلاف[٤]، وجاء في حديث أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي ﷺ قال: **(من استأجر أجيرًا فليعلمه أجره)**[٥].

وجاء في قانون المعاملات المالية المدنية الإماراتي في المادة ٧٤٨:

١- يشترط أن تكون الأجرة معلومة وذلك بتعيين نوعها ومقدارها إن كانت من النقود وبيان نوعها ووصفها وتحديد مقدارها إن كانت من غير النقود.

٢- وإذا كانت الأجرة مجهولة جاز فسخ الإجارة ولزمت أجرة المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ.

الشرط الثاني:أن تكون متقومة، أي ذات قيمة شرعاً. وجاء في قانون المعاملات المالية المدنية الإماراتي في المادة ٧٤٩ **(**يجوز أن تكون الأجرة عيناً أو ديناً أو منفعة**)**.

---

(١) بدائع الصنائع، الكاساني (٢٦٠٦/٦)، والفتاوى الهندية، الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند (٤١٢/٤)، والاختيار لتعليل المختار، الموصلي (٥١/٢)، والشرح الصغير، الدردير (١٥٩/٤)، والتاج والإكليل، المواق (٣٨٩/٥) ونهاية المحتاج، الرملي (٣٢٢/٥)، والمغني، ابن قدامة (١٤/٨)، والمقنع، ابن قدامة (٢٩٣/١٤).

(٢) هذه قاعدة فقهية ذكرها الإمام القرافي في الذخيرة حيث ذكر هذه الكلية وأسندها إلى الأئمة دون خلاف. الذخيرة، القرافي (٣٧٦/٥)، والهداية شرح البداية، المرغيناني (٢٣١/٣)، والفواكه الدواني، النفراوي (١٥٨/٢)، وروضة الطالبين، النووي (١٧٦/٥) والمغني، ابن قدامة (١٤/٨).

(٣) تبيين الحقائق، الزيلعي (٥/ ١٠٥)، والمهذب، الشيرازي (٣٩٩/١)، والمغني، ابن قدامة (١٤/٨).

(٤) المغني، ابن قدامة (٨/٨).

(٥) أخرجه البيهقي في السنن الكبرى، كتاب: الإجارة، باب: لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة، وتكون الأجرة معلومة (١٢٠/٦)، رقم (١١٩٨٥)، والحديث معل بالإنقطاع والإرسال وفيه متروك، وضعفه البيهقي هناك، وابن حجر في تلخيص الحبير (١٤٥/٣)، والألباني في إرواء الغليل (٣١١/٥).

الشرط الثالث: أن تكون مقدوراً على تسليمها. وجاء في قانون المعاملات المالية المدنية الإماراتي في المادة ٧٥٠ (تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها).

وجاء في المادة ٧٥٢ (إذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الأجرة استحقت الأجرة المحددة للمنفعة بصورة مطلقة بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على استيفائها).

المبحث الثالث

تقنين أحكام عقود الإجارة في ظل الجوائح

لقد اتخذت الدول إجراءات احترازية لمواجهة الجوائح، وذلك بإغلاق بعض الأنشطة التجارية، والاقتصار على فتح المحلات التي توفر الضروريات كالمواد الغذائية والدواء، وكذلك حظر التجول، وغيرها الكثير والكثير، والله المستعان.

فأثرت هذه الإجراءات على عقود الإجارة تأثيراً متفاوتاً، فما حكم عقود الإجارة المتأثرة بهذه الجائحة؟

المطلب الأول: تعريف الجائحة وأقسامها[١].

أولاً: تعريف الجائحة هي: كل شيء لا يستطاع دفعه، ولا تضمينه إذا أتلف أو أنقص العوض قبل تمام قبضه[٢]، قال ابن أبي عاصم الغرناطي[٣]:

وكل ما لا يستطاع الدفع له ... جائحة مثل الرياح المرسلة

ثانياً: أقسام الجائحة.

قسم الفقهاء الجائحة إلى قسمين[٤]، وهي:

القسم الأول: جائحةٌ لا دخلَ لآدميٍّ فيها، وتسمَّى سماويّة، أي لا علاقة للبشر بها، كالآفات والأوبئة وغيرهما من الكوارث الطبيعية، قال ابن أبي عاصم الغرناطي[٥]:

---

(١) الإمام مالك، المدونة الكبرى (رواية سحنون)، مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة، ٢٠٠٤ (٥٨١/٣)، والباجي، أبو الوليد سليمان بن خلف، المنتقى، دار الكتاب العربي، بيروت، ط ١، ١٩٨٤ (١/ ٢٣٣)، والرصاع، أبو عبد الله محمد، شرح حدود ابن عرفه، مطبعة فضالة المحمدية المغرب، ١٩٩٢ (ص٤٠١١).

(٢) لثنيان، سليمان بن إبراهيم ، الجوائح وأحكامها ، دار عالم الكتب ، الرياض ، الطبعة الأولى ، سنة ١٩٩٢، (ص٢٨).

(٣) ميارة، أبو عبد الله، محمد بن أحمد بن محمد الفاسي، الإتقان والإحكام في شرح تحفة الحكام ،دار المعرفة (٣٠٢/١).

(٤) محمود عبد الرحمن عبد المنعم، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية، الناشر: دار الفضيلة (٥١٥/١)، وابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد، بداية المجتهد، دار الحديث – القاهرة، سنة: ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤ م (١٥٠/٢)، هزرشي عبدالرحمن، أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، سنة: ٢٠٠٥-٢٠٠٦، (ص ٥٢).

(٥) ميارة، الإتقان والإحكام في شرح تحفة الحكام٣٠٢/١.

وكل ما لا يستطاع الدفع له ... جائحة مثل الرياح المرسلة

القسم الثاني: جائحةٌ من قبل الآدميّ، كالحروب وما تسببه من دمارٍ وخرابٍ في الممتلكات، وكذلك أمر السلطان بإغلاق المحلات[١]، قال ابن أبي عاصم الغرناطي[٢]:

والجيش معدود من الجوائح ... كفتنة وكالعدو الكاشح

المطلب الثاني: تقنين أحكام عقود الإجارة في ظل الجوائح.

كان تأثر عقود الإجارة بسبب الجوائح تأثراً متفاوتاً، وعليه يمكننا تقسيم هذا التأثر إلى ثلاثة أحوال[٣]:

الحال الأولى: أن تتأثر عقود إجارة المحلات التجارية تأثراً يسيراً، كما هو الحال في الجمعيات التعاونية ومحلات بيع المواد الغذائية، فقد قل عدد الزبائن بمنع كبار السن والصغار من دخول الأسواق، وهذا التأثر اليسير لا ينفسخ به العقد[٤].

وهذا ما قرره قانون المعاملات المدنية الإماراتي، في المادة ٧٦٥ ما نصه: (أن مقدار النقص أو الزيادة إذا كان يسيراً ولا أثر له على المنفعة المقصودة فلا خيار للمستأجر).

الحال الثانية: وهي ما تسمى بنظرية الظروف الطارئة، أي أن تتأثر عقود إجارة المحلات التجارية تأثراً كبيراً، ولكن لا تنعدم المنفعة، كإغلاق صالات المطاعم، وتحول النشاط إلى التوصيل إلى المنازل، وكان لهذا الإغلاق أثر في

(١) ابن الحاجب جمال الدين بن عمر، جامع الأمهات، دار اليمامة للطبع والنشر والتوزيع، بيروت، ط ٢، سنة: 2000، (ص ٤٣٨)، وابن شاس جلال الدين، عقد الجواهر الثمينة في فقه عالم المدينة، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط١، سنة: ٢٠٠٣، (٩٤٠/٣).

(٢) ميارة، الإتقان والإحكام في شرح تحفة الحكام (٣٠٢/١).

(٣) ابن شاس جلال الدين، عقد الجواهر الثمينة في فقه عالم المدينة (٩٤٠/٣).

(٤) العينى، بدر الدين، البناية شرح الهداية، الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠م (٣٤٣/١٠)، وابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار (٥٩/٩)، والمقدسي، ابن قدامة عبد الرحمن بن محمد، الشرح الكبير على متن المقنع، الناشر: دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، أشرف على طباعته: محمد رشيد رضا صاحب المنار (٤٥٤/١٤).

إنقاص المنفعة ولكنها لم تنعدم، وفي هذه الحالة يتدخل القضاء ويعدل في العقد من أجل إزالة الضرر الواقع على أحد طرفي عقد الإجارة، وإن أمكن الانتفاع بعض المدة، حُطّ من الأجرة بقسطها[١]، يقول ابن جزى : "ومن اشترى ثمرا فأصابته جائحة فإنه يوضع عنه من الثمن مقدار ما أصابته الجائحة".[٢]

ولقد جاء في المادة :٢٤٩ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي مانصه: (إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك).

وذلك لأن الأجرة تستحق على قدر المنفعة، وأنها تنقص إذا حصل من المؤجر ما ينقص المنفعة، وهذا ما ذكره قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة ٧٧١ فقال: (إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طبقاً للعقد جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة)، وقال في المادة ٧٨٠: (لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بالأعمال الضرورية لصيانة الشيء المؤجر، وإذا ترتب على هذه الأعمال ما يخل بانتفاع المستأجر كان له الحق في فسخ العقد ما لم يستمر في استيفاء المنفعة حتى انتهاء أعمال الصيانة).

الحال الثالثة: وهي ما تسمى بنظرية القوة القاهرة، وهي أن تنعدم المنفعة في عقود إجارة المحلات التجارية، بما لا يمكن استمرار النشاط بأي طريقة بديلة،

(١) ابن نجيم، البحر الرائق (٥١٢/٧)، والقرافي، القرافي، الذخيرة (٥٣٨/٥)، وروضة الطالبين، النووي (٢٤٢/٥)، وأبو القاسم عمر بن الحسين الخرقي، مختصر الخرقي من مسائل الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق زهير الشاويش، الناشر: المكتب الإسلامي- بيروت، سنة النشر: ١٤٠٣ه، (٢٧/٨).

(٢) ابن جزي، محمد بن أحمد الغرناطي المالكي، القوانين الفقهية، تحقيق ومراجعة: عبدالرحمن حسن محمود، الناشر: عالم الفكر، القاهرة، الطبعة الأولى ١٤٠٥هـ. (ص ٢٨٥).

كالمحلات التي إغلقت تماماً كالصالات الرياضية وغيرها التي طبيعة نشاطها يكون في المكان المستأجر فقط، ففي هذه الحال للمستأجر فسخ عقد الإجارة لأنه أصبح عقداً غير لازم وهو قول الجمهمور(١).

قال الدردير المالكي: « وفسخت –الإجارة– بأمر السلطان، أي: من له سلطنة وقهر، بإغلاق الحوانيت بحيث لا يتمكن مستأجرها من الانتفاع بها»(٢).

قال الدسوقي في حاشيته معلقًا: «ثم اعلم أن محل فسخ الإجارة .....إذا شاء المستأجر، وإن شاء بقي على إجارته... فمعنى الفسخ في هذه المسائل: أنها معرضة للفسخ، لا أنها تفسخ بالفعل»(٣).

وقال البهوتي في شرح المنتهى: «وحدوث خوف عام يمنع الانتفاع بمؤجرة كغصب، فللمستأجر الخيار»(٤).

أما فسخ العقد في الظروف القاهرة فبين قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة ٢٧٣:

١ –في العقود الملزمة للجانبين إذا طرأت قوة قاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً انقضى معه الالتزام المقابل له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه.

٢– وإذا كانت الاستحالة جزئية انقضى ما يقابل الجزء المستحيل وينطبق هذا الحكم على الاستحالة الوقتية في العقود المستمرة وفي هاتين الحالتين يجوز للدائن فسخ العقد بشرط علم المدين.

---

(١) البابرتي، جمال الدين الرومي، العناية شرح الهداية، الناشر: دار الفكر (٧٠/٩)، والزَّبِيدِيّ، محمد الحدادي العبادي اليمني الحنفي، الجوهرة النيرة، الناشر: المطبعة الخيرية، الطبعة: الأولى، ١٣٢٢ه (٣٢١/١)، والإمام مالك، المدونة الكبرى (٥١٦/٣)، الدردير، الشرح الكبير (٣١/٤)، والعمراني، أبو الحسين يحيى اليمني الشافعي (المتوفى: ٥٥٨هـ)، البيان في مذهب الإمام الشافعي، المحقق: قاسم محمد النوري، الناشر: دار المنهاج – جدة، الطبعة: الأولى، ١٤٢١هـ- ٢٠٠٠م (٣٦٤/٧)، وابن قدامة، المغني (٣١/٨).

(٢) الدردير، الشرح الكبير (٣١/٤).

(٣) الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير (٣١/٤).

(٤) البهوتي، شرح منتهى الإرادات (٦٠/٤).

وأما سقوط الأجرة فقد بينه قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة ٧٨١:

١ -إذا فات الانتفاع بالشيء المؤجر كله سقطت الأجرة عن المستأجر من وقت فوات المنفعة .

٢ -فإذا كان فوات المنفعة جزئياً وبصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة كان له فسخ العقد وتسقط الأجرة من تاريخ الفسخ .

٣- فإذا أصلح المؤجر الشيء المؤجر قبل الفسخ سقط عن المستأجر من الأجرة بمقدار ما فات من منفعة ولا خيار له في الفسخ.

ويستدل لذلك بأدلة وهي:

أولاً: أدلة وضع الجوائح ومنها: قول النبي صلى الله عليه وسلم: **(لو بعت من أخيك ثمرًا، فأصابته جائحة[١]، فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئًا، بم تأخذ مال أخيك بغير حق؟)**[٢]، وتقدم أن وباء كورونا المستجد يعتبر جائحة.

ولقد جاء في قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة ٨٠٦: (إذا غلب الماء على الأرض المؤجرة حتى تعذر زرعها أو انقطع الماء عنها واستحال ريها أو أصبح ذا كلفة باهظة أو حالت قوة قاهرة دون زراعتها فللمستأجر فسخ العقد ولا تجب عليه الأجرة).

وقال في المادة ٨٠٧: (إذا هلك الزرع قبل حصاده بسبب لا يد للمستأجر فيه وجب عليه من الأجرة بقدر ما مضى من المدة قبل هلاك الزرع وسقط عنه الباقي إلا إذا كان في استطاعته أن يزرع مثل الأول فعليه حصة ما بقى من المدة).

(١) الجائحة: الآفة التي تهلك الثمار والأموال وتستأصلها. ابن الأثير، النهاية في غريب الحديث والأثر (٢/٧٤٥).

(٢) أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب المساقاة، باب وضع الجوائح، رقم (١٥٥٤).

ثانياً: أن الأجرة تستُحق بتسليم المنفعة، أوبالقدرة على استيفائها[١]، وأن تعذر استيفاء المنافع هو بمنزلة تلف العين المستأجرة[٢].

وهذا ما قرره قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة ٧٤٥ فقال: (المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة ويتحقق تسليمها بتسليم محلها)، وقال في المادة ٧٥٠: (تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها). المادة ٧٥٣: (لا تستحق الأجرة عن مدة انقضت قبل تسليم الشيء المؤجر ما لم يكن المستأجر هو المتسبب).

وبما أن المنفعة لا يمكن استيفاءها فإن الأجرة تسقط كاملة إذا كان الفسخ أول العقد، وتسقط أجرة ما تبقى لو كان عقد الإجارة قد بدأ وانتفع المستأجر مدة من الزمن [٣].

قال الدردير: «وفُسخت الإجارة بتعذر ما يستوفي منه المنفعة.. والتعذر أعم من التلف، فيشمل الضياع والمرض والغصب وغلق الحوانيت قهرًا وغير ذلك مما يأتي، وإذا فسخت رجع للمحاسبة باعتبار ما حصل من المنفعة وما لم يحصل»[٤].

تنبيه: لا بد من مراعات المواسم، فأجرة المحلات الصيفية ترتفع في وقت الصيف وربما تصل إلى الضعف، فلا بد من مراعات ذلك عند إسقاط الأجرة المتبقية[٥].

---

(١) القاضي عبد الوهاب، المعونة (١٠٩٣/٢).

(٢) القرافي، الذخيرة (٥٣٨/٥).

(٣) ابن نجيم، البحر الرائق (٥١٢/٧)، والقرافي، الذخيرة (٥٣٨/٥)، والنووي، روضة الطالبين (٢٤٢/٥)، والخرقي، مختصر الخرقي (٢٧/٨).

(٤) الدردير، الشرح الصغير (٤٩/٤).

(٥) البراذعي، خلف بن أبي القاسم محمد، الأزدي القيرواني المالكي، تهذيب المدونة الكبرى (التهذيب في اختصار المدونة)، دراسة وتحقيق: الدكتور محمد الأمين ولد محمد سالم بن الشيخ، الناشر: دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث، دبي، الطبعة: الأولى، ١٤٢٣هـ-٢٠٠٢م (٤٨٧/٣)، وابن تيمية، أحمد بن عبد الحليم، مجموع الفتاوى، جمع وترتيب الشيخ عبد الرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي النجدي ومساعدة ابنه محمد، الناشر: دار عالم الكتب الرياض، سنة ١٤١٢هـ (١٨٧/٣٠، ٢٥٧، ٢٩٨)، والبهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس الحنبلى، كشاف القناع، الناشر:الكتب العلمية، بيروت – لبنان سنة ١٤٠٣هـ (١٢٠/٩).

ولقد جاء في المادة ٧٨٢ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي ما نصه:

١ -إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر دون سبب من المستأجر تنفسخ الإجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع .

٢- وإذا كان المنع يخل بنفع بعض الشيء المؤجر بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فللمستأجر فسخ العقد وتسقط عنه الأجرة من وقت قيامه بإعلام المؤجر.

المطلب الثالث: تقنين أحكام عقد الأجير الخاص والأجير المشترك.

ظهر في عام ٢٠١٩م فايروس كورونا المستجد، وكان من آثاره أن أصبح التعليم عن بعد، فاستغنت المدارس عن شركات المواصلات وكذا أولياء الأمور الذين جلبوا لأولادهم سائقين خاصين ليوصلوهم إلى المدرسة، فأمسى وجودهم في المنزل لافائدة منه، فما حكم العقد مع هؤلاء؟ ما جهود دولة الإمارات في تقنين هذه الأحكام؟

لا بد أن نفرق بين السائق الخاص وشركات المواصلات، فالسائق الخاص هو أجير خاص، وأما شركات المواصلات فتدخل تحت أحكام الأجير المشترك.

أولاً: الفرق بين الأجير الخاص والأجير المشترك.

١. الأجير الخاص منفعته مستحقة لمستأجره خلال مدة العقد، والأجير المشترك لا تكون منفعته مستحقة لمستأجر واحد[١].

٢. الأجير الخاص لا يصح أن يعمل لغير مستأجره خلال مدة العقد إلا بإذنه، والأجير المشترك يستقبل العمل لأكثر من مستأجر في وقت واحد[٢].

---

(١) المرغيناني، الهداية (٣١١/٦، ٣١٥)، وابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار (٨٨/٩)، والعمراني، البيان في مذهب الإمام الشافعي (٣٨٥/٧)، والبغوي، أبو محمد الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء الشافعي، التهذيب في فقه الإمام الشافعي، المحقق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد معوض الناشر: دار الكتب العلمية الطبعة: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م (٤٦٧/٤).

(٢) الغنيمي، عبدالغني الحنفي، اللباب شرح الكتاب، الناشر: المكتبة العلمية-بيروت، سنة: ١٤٠٠ه-١٩٨٠م (٩٥/٢)، والزَّبيديّ، الجوهرة النيرة (٣٢٢/١-٣٢٣)، والحاوي الكبير، الماوردي (٤٢٥/٧)، والبغوي، التهذيب في فقه الإمام الشافعي (٤٦٦/٤-٤٦٧).

٣. الأجير الخاص يستحق الأجرة بتسليم نفسه ولو لم يعمل، والأجير المشترك لا يستحق الأجرة حتى يعمل[١].

٤. العقد مع الأجير الخاص قد يكون على منفعته مدةً أو على عمله، ومع الأجير المشترك لا يكون إلا عمله[٢].

ثانياً: حكم العقد مع السائق الخاص.

التكييف الفقهي للعقد مع السائق الخاص هو أجير خاص، وأنه يستحق أجرته بتسليم نفسه في مدة العقد، وإن لم يعمل، ولكن لو تضرر الكفيل بوجود السائق الخاص خصوصا لو كان عنده أكثر من سائق وأصبحت رواتبهم عبئا عليه وهم لا يقدمون له أي عمل، فقال جمهور أهل العلم[٣] بأن السائق الخاص لا يستحق الأجرة عن فترة منعه من العمل، لأنه لم يوجد تسليم النفس ولم يحصل العمل[٤]، ولو حصل التسليم للنفس لكنه لا ثمرة له، وكما أن الأجرة لا تثبت عند تعذر استيفاء منفعة العين، فكذا لا تثبت أجرة الأجير الخاص عند تعذر استيفاء منفعته.

وبين قانون المعاملات المدنية الإماراتي حكم فسخ العقد مع الأجير الخاص في المادة ٨٣١ فقال: (إذا عجز المساقي عن العمل أو كان غير مأمون على الثمر جاز لصاحب الشجر أو الزرع فسخ المساقاة وعليه أجر مثل عمل المساقي قبل الفسخ).

ثالثاً: حكم العقد مع شركات المواصلات.

التكييف الفقهي للعقد مع شركات المواصلات لنقل طلاب المدارس هو إجارة مشتركة، وأن الأجير المشترك لا يستحق الأجرة حتى يعمل[٥]، فإذا أنجز ما جرى

---

(١) عبد الله بن محمود بن مودود الموصلي، الاختيار لتعليل المختار، مطبعة الحلبي - القاهرة (وصورتها دار الكتب العلمية - بيروت، وغيرها)، تاريخ النشر: ١٣٥٦هـ - ١٩٣٧م. (١٢٩/٢، ١٣١)، العيني، البناية (٢٣٩/١٠)، والبغوي، التهذيب في فقه الإمام الشافعي (٤٦٧/٤).

(٢) الموصلي، الاختيار (١٣٠/٢).

(٣) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار (٥٩/٩): الغنيمي، اللباب (٩٤/٢)، واللكنوي، عبد الحي، شرح الهداية (٣١٦/٦)، وابن أبي زيد القيرواني، النوادر والزيادات (٤٩/٧). كفاية النبيه، ابن الرفعة (٢٢٢/١١)، والبهوتي، كشاف القناع (١٢٦/٩)، فقد قال: «وإن تعذر عمل الأجير، فله-أي: المستأجر- الفسخ، لتعذر وصوله إلى حقه».

(٤) اللكنوي، عبد الحي، شرح الهداية (٣١٦/٦)، وابن أبي زيد القيرواني، النوادر والزيادات، (٤٩/٧)، كفاية لنبيه، ابن الرفعة (٢٢٢/١١).

(٥) العيني، البناية (٢٣٩/١٠)، والقرافي، الذخيرة (٤٤٠/٥)، والدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير (١٣/٤)، والبغوي، التهذيب في فقه الإمام الشافعي (٤٦٧/٤)، والبهوتي، كشاف القناع (١٣١/٩).

العقد عليه استحق أجرته، وإن لم ينجزه فلا أجرة له، وعليه فلا يستحق الأجرة في زمن جائحة كورونا الذي تحول فيه التعليم عن بعد، وتم الاستغناء عن وسائل نقل الطلاب إلى المدارس.

المطلب الرابع: حكم رحلات الطيران الملغاة بسبب الجوائح.

تتخذ بعض الدول إجراءات إحترازية إذا انتشرت الجوائح، ومنها إغلاق المطارات وإلغاء الرحلات، وذلك للحفاظ على رعاياها والمقيمين على أرضها، فما تكييف عقود رحلات الطيران؟ وما حكم فسخها بسبب جائحة كورونا ؟ وما جهود دولة الإمارات في تقنين هذه الأحكام؟

أولاً: تكييف عقود رحلات الطيران.

تكييف عقود رحلات الطيران هو راجع لعقد الإجارة، وهو يشمل الحمل أو الركوب أو هما معاً[١].

ثانياً: حكم فسخ عقد الإجارة بسبب العذر.

العذر: هو العجز عن المضي على موجب العقد إلا بتحمل ضرر غير مستحق به[٢].

لا خلاف بين الأمة أن تعطلَ المنفعة بأمرٍ سماويٍ يوجبُ سقوطَ الأُجرة أو نقصها أو الفسخ، وإن لم يكن للمستأجر فيه صنعٌ، كموت الدابة وانهدام الدار وانقطاع ماء السماء، فكذلك حدوثُ الغرق وغيره من الآفات المانعة من كمال الانتفاع بالزرع[٣].

أما الأعذار التي لا تنقص المنفعة فلا تفسخ الإجارة بها، وهو قول جمهور

(١)عقد النقل في الفقه الإسلامي، عمر خالد (ص٣٤).
(٢) مجمع الأنهر، شيخي زاده (٣٩٩/٢)، وتكملة فتح القدير، قاضي زاده (٢٢٢/٧)، وتبيين الحقائق، الزيلعي (١٤٥/٥).
(٣) مجموع الفتاوى ٢٩٣/٣٠-٢٩٤ .

الفقهاء[١]، ولكن عند تحقق بعض الأعذار المؤثرة كالعذر الشرعي وحتى الحسي قال به بعضهم إن كان فيه مصلحة عامة، وعليه يجوز الفسخ عند تحقق عذر في أحد المتعاقدين، إن كان المضي في العقد يلحق ضرراً زائداً لم يستحق بالعقد فيثبت له حق الفسخ وفقاً لذلك الضرر[٢].

ثالثاً: حكم رحلات الطيران الملغاة بسبب الجوائح.

إذا أغلقت الدول المطارات وإلغاء رحلات الطيران، بسبب انتشار الجوائح، وتكون شركات الطيران قد تعاقدت مع شركات وأشخاص لتنقلهم على متنها، ففي هذه الحالة تكون المنفعة غير مقدور عليها، ولا يكلف الله نفساً إلا وسعها، لذلك يحق للشركة الناقلة فسخ العقد، والغاء الرحلة، قال الله تعالى: **{يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا } [النساء: ٢٩]**[٣]، وأما الراكب له الخيار في إمضاء العقد فيصبر وينتظر، أو الفسخ[٤]، وتسقط الأجرة[٥]، قال الدردير: «وفُسخت الإجارة بتعذر ما يستوفي منه المنفعة.. والتعذر أعم من التلف، فيشمل الضياع والمرض والغصب وغلق الحوانيت قهرًا وغير ذلك مما يأتي، وإذا فسخت رجع للمحاسبة باعتبار ما حصل من المنفعة وما لم يحصل»[٦].

---

(١) الإمام مالك، المدونة الكبرى (٤٨٢/٣)، والفواكه الدواني، النفراوي (١٦٥/٢-١٦٦)، والتاج والإكليل، المواق (٤٣٢/٥)، والدردير، الشرح الصغير (٥١/٤)، والتكملة الثانية للمجموع، المطيعي (٧٥/١٥)، وقليوبي وعميرة، حاشية على شرح المحلي على المنهاج (٨٣/٣)، وروضة الطالبين، النووي (٢٤٠/٥)، والشربيني، مغني المحتاج (٢٥٩/٢)، والإقناع، الحجاوي (٣١١/٢)، والمقنع، ابن قدامة (٢١٣/٢)، وابن قدامة، المغني (٢٣/٨).

(٢) الكاساني، بدائع الصنائع (٤ / ١٩٧)، وإجارة الأعيان، فؤاد الكبيسي (ص٤٠٦-٤٠٧).

(٣) عايض بن مقبول القرني، الحوادث البحرية والخسارات المشتركة، ط١، مكتبة القانون والاقتصاد- الرياض (ص٢٤٩).

(٤) السرخسي، المبسوط (٤٢/١٦)، والتسولي، علي بن عبد السلام بن علي، في شرح التحفة، دار الكتب العلمية - لبنان / بيروت، ط١، سنة: ١٤١٨هـ - ١٩٩٨م (١٧٨/٢)، وابن قدامة، المغني (٣١/٨).

(٥) ابن نجيم، البحر الرائق (٥١٢/٧)، والقرافي، الذخيرة (٥٣٨/٥)، والنووي، روضة الطالبين (٢٤٢/٥)، والخرقي، مختصر الخرقي (٢٧/٨).

(٦) الدردير، الشرح الصغير (٤٩/٤).

وبمقارنة الأحكام الفقهية بقانون المعاملات المدنية الإماراتي يتبين أنه يقرر حق فسخ عقود رحلات الطيران بسبب الجوائح، فقد جاء في المادة ٧٨٢ فقال:(إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر دون سبب من المستأجر تنفسخ الإجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع). للمستأجر فسخ العقد إذا استلزم تنفيذه إلحاق ضرر بيّن بالنفس أو المال أو إذا حدث ما يمنع تنفيذ العقد[١].

(١) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي (١٥٣/٢).

الخاتمة

تقنين أحكام المعاملات المالية أهمية كبيرة، ولقد تأثر التقنين بالمبادئ والمفاهيم التي أرستها الشريعة الإسلامية، وكان لدولة الإمارات جهود في تقنين أحكام المعاملات المالية عموماً وتقنين عقود الإجارة خصوصاً، مما كان له الدور البارز في حل المنازعات الإيجارية، ومن هذا البحث توصلت إلى النتائج والتوصيات الآتية:

أولاً: النتائج:

١. التقنين هو سنّ ووضع الأحكام الشرعية على شكل مواد مختصرة ذات أرقام متسلسلة يحكم بها القاضي في المسائل التي تعرض عليه، ولا يتجاوزها بحال.
٢. التقنين ليست فكرة حديثة بل قديمة عرفتها المجتمعات القديمة.
٣. احتل عقد الإجارة مكانة كبيرة، وأهمية عالية بين العقود، وذلك لوفرة النصوص الشرعية الواردة في كثير من جوانبه ودقائقه.
٤. الحاجة داعية إلى عقود الإجارة، إذ لا يقدر كل أحد على عقار يسكنه، ولا على حيوان يركبه ولا على صنعة يعملها، والناس لا يبذلون ذلك مجاناً، فجوزت طلباً للرفق.
٥. دولة الإمارات العربية المتحدة لها جهود كبيرة في تقنين أحكام المعاملات المالية الإسلامية، خصوصاً عقود الإجارة.
٦. الإجارة هي تمليك المنافع المعلومة بعوض معلوم، وهي مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع، والقياس.
٧. عقد الإجارة عقد لازم عند جمهور العلماء، فلا يملك أحد المتعاقدين الانفراد بفسخ العقد إلا لمقتض تنفسخ به العقود اللازمة.
٨. يشترط في عقد الإجارة أن تكون المنفعة معلومة ومقدورةَ الاستيفاء.
٩. الإجارة تنقسم من حيث نوع المحل المعقود عليه، الذي تستوفى منه المنفعة إلى إجارة منافع وإجارة أشخاص.
١٠. أحوال تأثر عقود الأجارة بالجوائح:

أ. تأثر عقود إجارة المحلات التجارية تأثراً يسيراً، لا ينفسخ به العقد.
ب. تأثر عقود إجارة المحلات التجارية تأثراً كبيراً، ولكن لا تنعدم المنفعة، وكان لهذا الإغلاق أثر في إنقاص المنفعة ولكنها لم تنعدم، وفي هذه الحالة يتدخل القضاء ويعدل في العقد من أجل إزالة الضرر الواقع على أحد طرفي عقد الإجارة.
ت. تأثر عقود إجارة المحلات التجارية فتنعدم المنفعة في عقود إجارة المحلات التجارية، بما لا يمكن استمرار النشاط بأي طريقة بديلة، ففي هذه الحال للمستأجر فسخ عقد الإجارة لأنه أصبح عقداً غير لازم وهو قول الجمهمور.

١١. التكييف الفقهي للعقد مع السائق الخاص هو أجير خاص، وأنه يستحق أجرته بتسليم نفسه في مدة العقد، وإن لم يعمل.
١٢. السائق الخاص لا يستحق الأجرة عن فترة منعه من العمل، لأنه لم يوجد تسليم النفس ولم يحصل العمل، ولو حصل التسليم للنفس لكنه لا ثمرة له، لأن الأجرة لا تثبت عند تعذر استيفاء منفعة العين، فكذا لا تثبت أجرة الأجير الخاص عند تعذر استيفاء منفعته.
١٣. التكييف الفقهي للعقد مع شركات المواصلات لنقل طلاب المدارس هو إجارة مشتركة، وأن الأجير المشترك لا يستحق الأجرة حتى يعمل.
١٤. شركات المواصلات لنقل طلاب المدارس لا يستحق الأجرة في زمن جائحة كورونا الذي تحول فيه التعليم عن بعد، وتم الاستغناء عن وسائل نقل الطلاب إلى المدارس.
١٥. يحق لشركات الطيران فسخ العقد، وذلك لأن الدول أغلقت مطاراتها، أما الراكب له الخيار في امضاء العقد فيصبر وينتظر، أو الفسخ.

ثانيا : التوصيات:

١. أوصي بالتعاون بين الدول والمجامع الفقهية والمراكز الإقتصادية لتقنين أحكام المعاملات المالية في صورة مواد قانونية تكون مرجعاً دولياً معتمداً.
٢. تكوين مراكز بحثية فقهية قانونية لاصدار القوانين المناسبة للظروف الطارئة.

فهرس المصادر والمراجع الشرعية

١. ابن أبي زيد القيرواني عبد الله بن عبد الرحمن، النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، تحقيق: الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو، الناشر: دار الغرب الإسلامي، الطبعة: الأولى ١٩٩٩م.

٢. ابن الأثير، مجد الدين أبو السعادات المبارك بن محمد بن محمد بن محمد بن عبد الكريم الشيباني الجزري، النهاية في غريب الحديث والأثر، المكتبة العلمية – بيروت، سنة: ١٣٩٩هـ – ١٩٧٩م.

٣. ابن الحاجب جمال الدين بن عمر، جامع الأمهات، دار اليمامة للطبع والنشر والتوزيع، بيروت، ط ٢، سنة: 2000م.

٤. ابن المنذر، أبو بكر محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري، الإجماع، دار المسلم للنشر والتوزيع، ط١، سنة: ١٤٢٥هـ/ ٢٠٠٤م.

٥. ابن المنذر، أبو بكر محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري، الأوسط، دار طيبة – الرياض – السعودية،ط١، سنة: ١٤٠٥ هـ، ١٩٨٥ م.

٦. ابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي، فتح القدير، دار الفكر.

٧. ابن باطيش، عماد الدين إسماعيل بن أبي البركات أبو المجد، المغني في الإنباء عن غريب المهذب والأسماء، المكتبة التجارية – مكة المكرمة.

٨. ابن تيمية، أحمد بن عبد الحليم، مجموع الفتاوى، جمع وترتيب الشيخ عبد الرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي النجدي ومساعدة ابنه محمد، الناشر: دار عالم الكتب الرياض، سنة ١٤١٢هـ.

٩. ابن جزي، محمد بن أحمد الغرناطي المالكي، القوانين الفقهية، تحقيق ومراجعة: عبدالرحمن حسن محمود، الناشر: عالم الفكر، القاهرة، الطبعة الأولى ١٤٠٥هـ.

١٠. ابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد، بداية المجتهد، دار الحديث – القاهرة، سنة: ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤ م.
١١. ابن شاس جلال الدين، عقد الجواهر الثمينة في فقه عالم المدينة، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط١، سنة: ٢٠٠٣م.
١٢. ابن عابدين، محمد أمين الحنفي، رد المحتار على الدر المختار، الناشر: دار الفكر-بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.
١٣. ابن عبد البر، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي، التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية – المغرب، سنة: ١٣٨٧ هـ.
١٤. ابن فارس، أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، أبو الحسين، معجم مقاييس اللغة، دار الفكر-بيروت، سنة: ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م.
١٥. ابن نجيم، سراج الدين عمر بن إبراهيم الحنفي، النهر الفائق شرح كنز الدقائق، دار الكتب العلمية، ط١، سنة: ١٤٢٢هـ - ٢٠٠٢م.
١٦. أبو الحسن، علي بن أحمد بن مكرم الصعيدي العدوي، حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، دار الفكر – بيروت، سنة: ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.
١٧. أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا: معجم مقاييس اللّغة، ج ٥، دار الفكر، دون بلد ولا سنة نشر.
١٨. أبو سليمان، عبد الوهاب، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، ورقة بحثية مقدمة إلى المعهد الإسلامي للبحوث والتعليم، ١٩٩٢م.
١٩. الإمام مالك، المدونة الكبرى (رواية سحنون)، مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة، ٢٠٠٤م.
٢٠. البابرتي، جمال الدين الرومي، العناية شرح الهداية، الناشر: دار الفكر.

٢١. الباجي، أبو الوليد سليمان بن خلف، المنتقى، دار الكتاب العربي، بيروت، ط ١، ١٩٨٤م.
٢٢. البخاري، محمد بن إسماعيل الجعفي، صحيح البخاري = الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه، المحقق: محمد زهير بن ناصر الناصر، الناشر:دار طوق النجاة (مصورة عن السلطانية بإضافة ترقيم ترقيم محمد فؤاد عبد الباقي)، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢هـ.
٢٣. البراذعي، خلف بن أبي القاسم محمد، الأزدي القيرواني المالكي، تهذيب المدونة الكبرى (التهذيب في اختصار المدونة)، دراسة وتحقيق: الدكتور محمد الأمين ولد محمد سالم بن الشيخ، الناشر: دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث، دبي، الطبعة: الأولى، ١٤٢٣هـ-٢٠٠٢م.
٢٤. البركتي، محمد عميم الإحسان المجددي، التعريفات الفقهية، دار الكتب العلمية، ط١، سنة: ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.
٢٥. البعلي، محمد بن أبي الفتح بن أبي الفضل أبو عبد الله، المطلع على ألفاظ المقنع، مكتبة السوادي للتوزيع، ط١، سنة: ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٣م.
٢٦. البغوي، أبو محمد الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء الشافعي، التهذيب في فقه الإمام الشافعي، المحقق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد معوض الناشر: دار الكتب العلمية الطبعة: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧م.
٢٧. البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين بن حسن بن إدريس الحنبلى، الروض المربع، دار المؤيد - مؤسسة الرسالة.
٢٨. البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين بن حسن بن إدريس الحنبلي، كشاف القناع، الناشر: الكتب العلمية، بيروت - لبنان سنة ١٤٠٣هـ.

٢٩. البهوتي، منصور بن يونس، شرح منتهى الإرادات (دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات)، الناشر: عالم الكتب، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.

٣٠. التسولي، علي بن عبد السلام بن علي، البهجة في شرح التحفة، دار الكتب العلمية – لبنان / بيروت، ط١، سنة: ١٤١٨هـ - ١٩٩٨م

٣١. التهانوي، محمد بن علي بن القاضي محمد حامد بن محمّد صابر الفاروقي الحنفي، موسوعة، كشاف اصطلاحات الفنون والعلوم، مكتبة لبنان ناشرون – بيروت، ط١، سنة: ١٩٩٦م.

٣٢. الجرجاني، علي بن محمد بن علي الزين الشريف، التعريفات، دار الكتب العلمية بيروت –لبنان، ط١، سنة: ١٤٠٣هـ -١٩٨٣م.

٣٣. الخرشي، محمد بن عبد الله الخرشي المالكي أبو عبد الله، شرح مختصر خليل، دار الفكر للطباعة – بيروت.

٣٤. الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة المالكي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، الناشر: دار الفكر.

٣٥. الرازي، محمد بن أبي بكر، مختار الصحاح، دار الكتاب العربي، بيروت، ٢٠٠٥م.

٣٦. الرصاع، أبو عبد االله محمد، شرح حدود ابن عرفه، مطبعة فضالة المحمدية المغرب، ١٩٩٢م.

٣٧. الزَّبِيدِيّ، محمد الحدادي العبادي اليمني الحنفي، الجوهرة النيرة، الناشر: المطبعة الخيرية، الطبعة: الأولى، ١٣٢٢ه.

٣٨. الزيلعي،عثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الحنفي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، المطبعة الكبرى الأميرية – بولاق، القاهرة، ط١، سنة: ١٣١٣ هـ.

٣٩. السرخسي، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة، دار المعرفة – بيروت.
٤٠. سعدي أبو جيب، القاموس الفقهي لغة واصطلاحا، دار الفكر، دمشق، ط١، ١٩٨٢م.
٤١. الشافعي، أبو عبد الله محمد بن إدريس المطلبي القرشي، الأم، دار المعرفة – بيروت، سنة: ١٤١٠هـ/١٩٩٠م.
٤٢. الشربيني، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي، مغني المحتاج، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٥هـ – ١٩٩٤م.
٤٣. الشرح الكبير، أحمد الدردير على مختصر خليل، دار الفكر–بيروت.
٤٤. الشيرازي، أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، المهذب، دار الكتب العلمية.
٤٥. الصاوي، أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي، الشهير بالصاوي المالكي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير.
٤٦. عبد الله بن محمود بن مودود الموصلي، الاختيار لتعليل المختار، مطبعة الحلبي – القاهرة (وصورتها دار الكتب العلمية – بيروت، وغيرها)، تاريخ النشر: ١٣٥٦هـ – ١٩٣٧م.
٤٧. علي ابن إسماعيل بن سيده: المحكم المحيط الأعظم في اللغة.
٤٨. عمر سليمان الأشقر، المدخل إلى الشريعة الإسلامية والفقه الإسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع الأردن، ط١٤٢٥،١ه–٢٠٠٥م.
٤٩. عمر سليمان الأشقر، تاريخ الفقه الإسلامي، مكتبة الفلاح، الكويت ط/ ٩، ١٤٠٢هـ–١٩٨٣م.
٥٠. العمراني، أبو الحسين يحيى اليمني الشافعي (المتوفى: ٥٥٨هـ)، البيان في مذهب الإمام الشافعي، المحقق: قاسم محمد النوري، الناشر: دار المنهاج – جدة، الطبعة: الأولى، ١٤٢١هـ– ٢٠٠٠م.

٥١. العينى، بدر الدين، البناية شرح الهداية، الناشر: دار الكتب العلمية – بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢٠ هـ – ٢٠٠٠م.
٥٢. الغنيمي، عبدالغني الحنفي، اللباب شرح الكتاب، الناشر: المكتبة العلمية- بيروت، سنة: ١٤٠٠ه-١٩٨٠م.
٥٣. الفيروزابادي، القاموس المحيط، دار الفكر، بيروت، ط ١، ٢٠٠٣.
٥٤. الفيومي، أحمد بن محمد بن علي أبو العباس، المصباح المنير، المكتبة العلمية – بيروت.
٥٥. القاضي عبدالوهاب، أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي، المعونة، المكتبة التجارية، مصطفى أحمد الباز – مكة المكرمة.
٥٦. القرافي، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي، الذخيرة، دار الغرب الإسلامي- بيروت، ط١، سنة: ١٩٩٤م.
٥٧. القرطبي، أبو عبد الله محمد بن أحمد بن أبي بكر بن فرح الأنصاري الخزرجي شمس الدين، الجامع لأحكام القرآن، دار الكتب المصرية – القاهرة، ط٢، سنة: ١٣٨٤هـ – ١٩٦٤م.
٥٨. قليوبي وعميرة، أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة، حاشية على شرح المحلي على المنهاج، الناشر: دار الفكر – بيروت، ١٤١٥هـ-١٩٩٥م.
٥٩. الكاساني، علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الحنفي، بدائع الصنائع، دار الكتب العلمية، ط٢، سنة: ١٤٠٦هـ – ١٩٨٦م.
٦٠. الكبيسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، دار النوادر-دمشق، ط١، سنة:١٤٣٣هـ-٢٠١٢م.
٦١. لسان العرب، تأليف:جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري ، الناشر:دار صادر ، الطبعة الأولى سنة ١٤١٠هـ.

٦٢. اللكنوي، عبد الحي، شرح الهداية، المحقق: نعيم أشرف نور محمد، الناشر: إدارة القرآن والعلوم الإسلامية – باكستان، سنة النشر: ١٤١٧ه.
٦٣. مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، تأليف: (إبراهيم مصطفى / أحمد الزيات / حامد عبد القادر / محمد النجار الناشر: دار الدعوة.
٦٤. محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين ابن قيم الجوزية، زاد المعاد في هدي خير العباد، مؤسسة الرسالة، بيروت – مكتبة المنار الإسلامية، الكويت، ط٢٧، سنة: ١٤١٥هـ /١٩٩٤م.
٦٥. محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرّازي: مختار الصّحاح، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، لبنان، ١٩٩٥م.
٦٦. محمد بن محمد درويش، أبو عبد الرحمن الحوت الشافعي، أسنى المطالب، دار الكتب العلمية – بيروت، ط١، سنة: ١٤١٨ هـ –١٩٩٧م.
٦٧. محمد رواس قلعجي – حامد صادق قنيبي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، ط٢، سنة: ١٤٠٨ هـ – ١٩٨٨م.
٦٨. محمود عبد الرحمن عبد المنعم، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية، دار الفضيلة، القاهرة.
٦٩. المرسي، أبو الحسن علي بن إسماعيل بن سيده، دار الكتب العلمية – بيروت، ط١، ١٤٢١هـ – ٢٠٠٠م.
٧٠. المرغيناني، علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني، أبو الحسن برهان الدين، الهداية شرح البداية، دار احياء التراث العربي – بيروت – لبنان.
٧١. مصطفى الزرقا، المدخل الفقه العام، دار القلم دمشق ط٢، ١٤٢٥ه–٢٠٠٤م.
٧٢. المُطَرِّزِيّ، ناصر بن عبد السيد أبى المكارم بن على، أبو الفتح، برهان الدين الخوارزمي، المغرب في ترتيب المعرب، دار الكتاب العربي.

٧٣. المقدسي، ابن قدامة عبد الرحمن بن محمد، الشرح الكبير على متن المقنع، الناشر: دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، أشرف على طباعته: محمد رشيد رضا صاحب المنار

٧٤. المقدسي، مرعي بن يوسف بن أبى بكر بن أحمد الكرمى الحنبلى، مايفعله الأطباء والداعون بدفع شر الطاعون، دار البشائر الإسلامية للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت – لبنان، ط١، سنة: ١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠م.

٧٥. المقدسي، موفق الدين بن قدامة، المغني، دار عالم الكتب، ط٦، سنة: ٢٠٠٧م.

٧٦. مناقب سيدنا الإمام مالك للشيخ عيسى الزواوي، مضاف هذا الكتاب في أول المدونة، دار الكتب العلمية، ط١، عام ١٤١٥ه.

٧٧. ميارة، أبو عبد الله، محمد بن أحمد بن محمد الفاسي، دار المعرفة، الإتقان والإحكام في شرح تحفة الحكام.

٧٨. ميرة، حامد، عقود التمويل المستجدة في المصارف الإسلامية، دار الميمان، الرياض، سنة: ٢٠١١م.

٧٩. نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، دار القلم – دمشق، سنة: ١٤٢٩هـ /٢٠٠٨م.

٨٠. النووي، محيي الدين يحيى، روضة الطالبين، المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق- عمان، ط٣، سنة: ١٤١٢هـ/١٩٩١م.

٨١. النووي، محيي الدين، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، المحقق: عوض قاسم أحمد عوض، الناشر: دار الفكر، الطبعة: الأولى، سنة: ١٤٢٥هـ- ٢٠٠٥م.

٨٢. هزرشي عبد الرحمن، أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، سنة: ٢٠٠٥-٢٠٠٦م.

ثانياً: فهرس المصادر والمراجع القانونية وغيرها.

٨٣. جابر عبد الهادي سالم الشافعي، تقنين الفقه الإسلامي بين المؤتمرات والتّشريعات، بحث مقدم مؤتمر تطور العلوم الفقهية – الفقه الإسلامي- المشترك الإنساني والمصالح، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، مسقط، سلطنة عمان، من ٦ إلى ٩، أبريل ٢٠١٤م.

٨٤. الجريدة الرسمية العدد ١٥٨السنة الخامسة عشر بتاريخ ٢٩-١٢-١٩٨٥م.

٨٥. دراسة تاريخية مقارنة رسالة ماجستير في التاريخ القديم، جامعة منتوري قسنطينة، سنة المناقشة ٢٠١٠م.

٨٦. قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (٥)، لسنة ١٩٨٥م، والمعدل بالقانون رقم (١) لسنة ١٩٨٧م.

٨٧. محمد الحسن البغا، التقنين في مجلة الأحكام العدلية، مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية والاقتصادية، المجلد ٢٥، العدد ٢، ٢٠٠٩م.

٨٨. محمد جبر الألفي: محاولات تقنين أحكام الفقه الإسلامي، بحث مقدم إلى ندوة «نحو ثقافة شرعية وقانونية موحّدة » جامعة الإمارات العربية الموحدة، الفترة من ٢٠ إلى ٢٢ أبريل ١٩٩٤م.

٨٩. محمد زكي عبد البر، تقنين الفقه الإسلامي بين المبدأ والمنهج والتطبيق، إدارة احياء التراث الإسلامي، مصر، ط٢، بدون ت/ط.

٩٠. المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي، دائرة القضاء، الطبعة الأولى، سنة: ٢٠١٤ م.

٩١. هورست كلينكل، حمورابي وعصره، ترجمة: محمد وحيد خياطة، دار المنارة للدراسات والترجمة والنشر، اللاذقية سوريا، ط١، ١٩٩٠م.