



ARRASIKHUN JOURNAL

PEER-REVIEWED INTERNATIONAL JOURNAL

مجلة الراسيخون

مجلة عالمية محكمة

ISSN: 2462-2508

Volume 12, Issue 2, June 2026

الإصدار الثاني عشر، العدد الثاني، يونيو 2026



هيئة التحرير



مدير هيئة التحرير

الأستاذ المشارك الدكتور /

محمد صلاح الدين أحمد فتح الباب

نائب مدير هيئة التحرير (أول)

الأستاذ المساعد الدكتور /

سامي سمير عبد القوي

نائب مدير هيئة التحرير (ثان)

الأستاذ المشارك الدكتور /

عبد الكريم أحمد مغاوري

سكرتيرة هيئة التحرير

الأستاذة / دينا فتحي حسين

مجلة الراسخون

ARRASIKHUN JOURNAL

مجلة عالمية محكمة

لإرسال المقالات والمشاركات
عبر البريد الإلكتروني

arrasikhun.journal@mediu.edu.my

فهرس العدد

7 المنظومات في القراءات الشاذة: دراسة وصفية تحليلية
	دلالة تقديم المتأخر- زمنياً أو حكماً- في القرآن الكريم (الموت والحياة- أنموذجاً) دراسة تحليلية
29 سياقية
59 النداءات الإيمانية في سورة الحجرات وأثرها في بناء المجتمع المؤمن: دراسة تحليلية موضوعية
89 حَقِيقَةُ الْوُدِّ وَدَلَالَتُهُ السِّيَاقِيَّةُ فِي النَّصِّ الْقُرْآنِيِّ
121 الاعتراض بطلب النقض لعيب في الإثبات في الفقه الإسلامي والأنظمة السعودية
149 آراء الإمام الطرطوشي المتعلقة بالقضاء ومسائله: دراسة فقهية تحليلية
183 عقد الإيجار في الفقه الإسلامي ونظام المعاملات المدنية السعودي دراسة مقارنة
220 اختيارات الإمام الطبري الفقهية في شروط القاضي وأدلة الإثبات
246 الإعلام الغربي وصناعة الصورة النمطية عن الإسلام والمسلمين: الإسلاموفوبيا أنموذجاً

عقد الإيجار في الفقه الإسلامي ونظام المعاملات المدنية السعودي دراسة مقارنة

The Lease Contract in Islamic Jurisprudence and the Saudi Civil Transactions Law: A Comparative Study

عمر عبد الله أحمد الزيد

باحث دكتوراه - قسم الفقه واصولہ - كلية العلوم الإسلامية -
جامعة المدينة العالمية

Umar abdullah ahmed Alzaid

د. عبد الرحمن عبد الحميد حسانين

أستاذ الفقه وأصوله المشارك - كلية العلوم الإسلامية - جامعة
المدينة العالمية

Assoc. Prof. Dr. Abdulrahman Abdulhamid
Hasanein

abdel.rahman@mediu.edu.my

Al-Madinah International University

Journal Of Arrasikhun Journal,

Volume 12, Issue 2, June 2026

Copyright © 2026 Umar abdullah ahmed Alzaid

Abdulrahman Abdulhamid Hasanein

Manuscript Received Date: 2026/4/29 |

Manuscript Acceptance Date: 2026/5/10 |

Manuscript Published Date: 2026/6/30

ملخص

تكمن مشكلة البحث في تناول فكرة عقد الإيجار في الفقه الإسلامي ونظام المعاملات المدنية السعودي الجديد بدراسة مقارنة وبدقة وعمق شديدين في الفقه والنظام، خاصة في ظل ندرة الدراسات التي تناولت هذه الفكرة في ضوء أن نظام المعاملات المدنية السعودي لم يصدر إلا عام 1444هـ، وقد هدف البحث لتحقيق عدد من الأهداف وهي: توضيح فكرة فقرة عقد الإيجار في الفقه والنظام بشكل مفصل تفتقده الدراسات السابقة، وبيان الأحكام التي جاءت في الفقه لذلك العقد، والقواعد التي وضعها المنظم في النظام، والمقارنة بين الأحكام الفقهية لعقد الإيجار محل البحث وبين الأحكام التي جاء بها النظام بشأن ذلك، وبيان أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما، ومدى تأثير النظام بالفقه في الأحكام التي نظمها لتلك العقود، وبيان سلوكه عند وضعه تلك الأحكام، ومدى التزامه بمذهب معين في الفقه. اقتضت طبيعة البحث سلوك منهجين هما: المنهج المقارن، والمنهج التحليلي. وقد توصل البحث إلى عدد من النتائج، منها أن عقد الإيجار هو عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم، وأما تعريفه في النظام السعودي فهو عقد يمكن بمقتضاه المؤجر المستأجر من الانتفاع مدة معينة بشيء غير قابل للاستهلاك مقابل أجره، وأخيراً فقد حدد الفقه الإسلامي أركان عقد الإيجار بالعائد والصيغة والمنفعة.

Abstract

The central concern of this study is to examine the concept of the lease contract (ijārah) in Islamic jurisprudence and the newly enacted Saudi Civil Transactions Law through a rigorous and in-depth comparative analysis. The significance of the study stems from the scarcity of scholarly research addressing this subject in light of the fact that the Saudi Civil Transactions Law was promulgated only in 1444 AH (2023 CE). The study seeks to achieve several objectives. It aims to provide a detailed explication of the concept of the lease contract in both Islamic jurisprudence and the Saudi legal system, thereby addressing a gap in the existing literature. It further examines the juristic rulings governing the contract of ijārah, analyses the legal provisions established by the Saudi legislator, and compares the juristic rules with the corresponding provisions of the Saudi Civil Transactions Law. The study also identifies the principal areas of agreement and divergence between the two frameworks, evaluates the extent to which the Saudi legislation has been influenced by Islamic jurisprudence, and analyses the legislative methodology adopted in formulating these provisions, including the degree to which it adheres to any particular school of Islamic law. Given the nature of the research, the study employs both the comparative and analytical methods. The study reaches several conclusions. It finds that, according to Islamic jurisprudence, an ijārah contract is an agreement for the lawful use of a specified benefit, for a specified period, derived from a specified tangible asset, an asset described in liability (mawṣūf fī al-dhimmah), or from the performance of specified services, in return for a known consideration. By contrast, the Saudi Civil Transactions Law defines the lease contract as an agreement whereby the lessor grants the lessee the right to use and enjoy a non-consumable asset for a specified period in exchange for an agreed rent. The study further concludes that Islamic jurisprudence identifies the essential elements (arkān) of the ijārah contract as the contracting parties, the contractual formula (offer and acceptance), and the leased benefit (manfaʿah).



المقدمة

خلفية البحث

والصلح والمساابقة، أو ترد على المنفعة، كالإيجار والإعارة، أو ترد على العمل، كالمقاوله والعمل والوكالة والإيداع والحراسة.

والمملكة مثلها في ذلك مثل كل المجتمعات يحكمها قانون اصطلح على تسميته بـ (النظام)، وذلك لأسباب تاريخية، إذ كانت بعض القوانين المطبقة في الجزيرة العربية في مدة ما قبل تأسيس المملكة مباشرة تُخالف أحكام الشريعة الإسلامية، ولما أسست المملكة على الحكم بكتاب الله وسنة رسوله صلى الله عليه وسلم، رأى ولاية أمرها في ذلك الوقت ضرورة استبعاد كل ما يمت بصلة للقوانين التي تخالف أحكام الشريعة الإسلامية، ومن أهم ما استبعده مصطلح القانون، واستبدلوا به مصطلح النظام.

ونظام المعاملات المدنية السعودية يعتمد في غالبه على المذهب الحنبلي بوصفه مصدرًا أساسيًا يحكم هذه المعاملات. ويُقصد بالمعاملات المدنية: المعاملات المالية الخاصة التي تعقد بين الأشخاص في المجتمع، والتي ينظمها ما يعرف بالقانون المدني في الدول الأخرى.

هذا، وقد ظل الاعتماد على المذهب الحنبلي، وبعض التقنيات الخاصة بشأن تنظيم هذه المعاملات حتى صدور نظام المعاملات المدنية السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/191 بتاريخ 29/11/1444هـ، والذي تضمن جميع الأحكام التي تنظم المعاملات المدنية، ومن بينها العقود المسماة.

ولما كانت هذه العقود المسماة من الأهمية بمكان،

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فإن مصطلح العقود المسماة قد نشأ عند عامة الفقهاء في إطار تقسيمهم للعقود من حيث تسميتها وعدمها إلى قسمين: القسم الأول: خاص بالعقود المسماة، وهي: العقود التي أقرَّ الشارع لها أسماء تدل على موضوعاتها الخاصة بها، وأحكامها الأصلية التي تترتب على انعقادها، ومنها: عقد البيع، وعقد الهبة، وعقد الشركة، وعقد الإيجار، وغيرها من أنواع العقود الأخرى، وقد حَصَرَ بعض الفقهاء أنواع تلك العقود المسماة في خمسة وعشرين عقدًا، وحصرها بعضهم في ثمانية وعشرين.

وكُلُّ عقد من هذه العقود المسماة يختلف عن غيره من العقود الأخرى: إما بسبب الاختلاف في الأساس الذي يقوم عليه، أو بسبب الاختلاف في الموضوعات، أو الخصائص المميزة لكل عقد منها.

والقسم الثاني: أطلق عليه الفقهاء العقود غير المسماة، وهي: العقود التي لم يصطلح الفقهاء على تسمية خاصة بموضوعاتها، ولم يرتب التشريع أحكامًا محددة لها، كما هو الحال في العقود المسماة، ومن أهم خصائص العقود غير المسماة أنها لا حَصُر لها، فهي تتنوع حسب حاجة المتعاقدين، ووفقًا لموضوعها المتفق عليه، بشرط أن تكون غايتها مشروعًا نظامًا. والعقود المسماة إمَّا أن تَرِدَ على الملكية، كالبيع والمقايضة والهبة والقرض

ليس في المملكة فحسب بل في جميع دول العالم؛ فقد وقع الاختيار على هذه الدراسة التي سيتناولها الباحث من خلالها أحد تلك العقود المسماة وهو عقد الإيجار، والأحكام النظامية لذلك العقد، وما يقابلها من أحكام في الفقه.

أسئلة البحث

يمكن تلخيص أسئلة البحث في الآتي:

1. ما الأحكام التي جاءت في الفقه لعقد الإيجار، والقواعد التي وضعها المنظم السعودي لهذا العقد في النظام؟
2. ما الأحكام الفقهية لعقد الإيجار محل البحث وما الأحكام التي جاء بها النظام بشأن ذلك؟ وما أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما؟
3. ما مدى تأثير النظام بالفقه في الأحكام التي نظمها لذلك العقد؟ وما سلوكه عند وضعه تلك الأحكام، وما مدى التزامه بمذهب معين في الفقه؟

أهداف البحث

يهدف البحث إلى الوصول للآتي:

1. توضيح فكرة عقد الإيجار بشكل مفصل تفتقده الدراسات السابقة.
2. بيان الأحكام التي جاءت في الفقه لعقد الإيجار، والقواعد التي وضعها المنظم لهذا العقد في النظام.
3. المقارنة بين الأحكام الفقهية لعقد الإيجار محل البحث وبين الأحكام التي جاء بها النظام بشأن ذلك، وبيان أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما.

مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث في تناول فكرة في تناول فكرة عقد الإيجار في الفقه الإسلامي ونظام المعاملات المدنية السعودي الجديد بدقة وعمق شديدين في الفقه والنظام والتطور التاريخي لها، في خاصة في ظل ندرة الدراسات التي تناولت هذه الفكرة في ضوء أن نظام المعاملات المدنية السعودي لم يصدر إلا عام 1444هـ.

ومعرفة فكرة عقد الإيجار، مهم لفهم سبب وجود أنواع من العقود المسماة بالتحديد، هذا فضلاً عن أن معرفة ضوابط وأحكام ذلك العقد والالتزام به عند التعاقد عليها مهم لصحته وسريانه والعمل به، وعدم بطلانه وفساده، لا سيما أن نظام المعاملات المدنية السعودي ليس بالأمر الهين فهذا النظام المركب المتشعب الذي يجمع بين الفقه والتقنين - يحتاج الجمع بين موضوعاته في صعيد واحد إلى صبر وأناة وإمعان؛ لأن الفقه في هذا الصدد، والمقصود به الفقه الشرعي ممثلاً في الراجح من مذهب الإمام أحمد حنبل، وهذا الجانب من الفقه الشرعي يختص بما أُلِّم به الفقهاء الشرعيين، أما التقنين فيقصد به هنا الأنظمة الخاصة التي تحكم بعض موضوعات المعاملات المدنية المتمثلة في نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/191

القانون المطبق في المملكة، وهم في كثير من الأحيان لا يجدون أبحاثاً أو مراجع متخصصة تسد هذه الحاجة لديهم. ومن ناحية المعرفة الشرعية فإن الإمام بنظام المعاملات السعودي يوضح للمتخصصين في الشريعة والمهتمين بها: دورَ الفقه، والتقنيات المستمدة من الشريعة الإسلامية في حكم المعاملات المدنية، وكيفية تطبيقها على المعاملات المدنية.

وانطلاقاً من هذه الأهمية البالغة للبحث سوف يقوم الباحث بدراسة عميقة لعقد الإيجار، حال كونه أحد العقود المسماة المنصوص عليها في الفقه والنظام، وهو ما يضيف دراسة جديدة مهمة لما سبق من دراسات.

مصطلحات البحث

قبل الدخول في مصطلحات البحث المباشرة، من الأهمية التعرّيج على المصطلحات المرتبطة به ومنها:

العقود: لغة:

جمع عقد، وهو الشد والربط، والعقدة: موضع اجتماع أطراف الشيء كطرفي الحبل بحيث يتصلان ويصبحان قطعة واحدة، كما يطلق العقد بمعنى الوثاق فيقال: عاقده، أي: ألزمته ذلك باستيثاق⁽¹⁾.

في الفقه الإسلامي:

للعقد عند الفقهاء معنيان: عام وخاص:

4. توضيح مدى تأثير النظام بالفقه في الأحكام التي نظمها لذلك العقد، وبيان سلوكه عند وضعه تلك الأحكام، ومدى التزامه بمذهب معين في الفقه.

أهمية البحث

1. نظام المعاملات المدنية السعودي يكاد يكون الوحيد في العالم الذي يعتمد على المذهب الحنبلي باعتباره مصدراً أساسياً يحكم المعاملات المدنية.

2. وجود تقنيات خاصة تحكم بعض موضوعات هذه المعاملات، فهو نظام قانوني مركّب جدير بالبحث والدراسة من النواحي العملية والنظرية.

3. السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، وإيها يفد المسلمون من كل حدب وصوب، وخلال زيارة هذه الجموع لبلاد الحرمين تعقد بينهم معاملات تتعلق بمختلف مناحي الحياة من بيع وشراء وإيجار وغيرها من المعاملات، وهذا البحث يلبي حاجة كل هؤلاء في معرفة النظام الذي يحكم تلك المعاملات؛ ليكونوا على بينة من أمرهم، كما يسهّل المعاملات المدنية بين المواطنين والمقيمين في المملكة، إذ يتطلع الجميع لمعرفة النظام الذي يحكم هذه المعاملات في ظل قلة الأبحاث والمراجع التي توضحه.

4. تعدُّ معرفة هذا النظام إضافةً للمعرفة القانونية والشرعية على حد سواء: فمن ناحية المعرفة القانونية فإن الكثيرين من المشتغلين بالقانون في مختلف دول العالم يتطلعون لمعرفة

(1) ابن منظور، لسان العرب، ط3، مادة «عقد»، 297/3،

المعنى العام للعقد:

عقدًا، كما هو الحال في الوعد بالجائزة الموجه للجمهور (مادة 117 من نظام المعاملات السعودية).

الثانية: نصه على إحداث أثر نظامي، أي: واجب نظامي ملزم يمكن تنفيذه، فإذا انعدم هذا الأثر فلا وجود للعقد، ومن ثم لا وجود للالتزام، فإذا قام شخص بدعوة صديقه ثم عدل أو تخلف المدعو فلا مسؤولية على أي منهما، لأنهما لم يقصدا إنشاء التزام قانوني، فالعبرة بنية إنشاء الالتزام، وهي التي تميز بين العقد وبين اتفاقات المجاملات، واستخلاص هذه النية مسألة موضوعية تتوقف على الظروف والملابسات التي تحيط بالاتفاق.

نظام المعاملات المدنية:

نظام: لغة:

نَظَّمَ الأشياءَ نَظْمًا: أي: أَلْفَهَا وضمَّ بعضها إلى بعض، ونظم اللؤلؤ ونحوه: جعله في سلك ونحوه. ويُقال: نظم الخواصَّ الخوص: ضفَّره، وشعَّره: أَلَّفَ كلاماً موزوناً مقفياً. ويُقال: نظم أمره: أقامه ورثَّبه، وانتظم الشيءُ: تَأَلَّفَ واتَّسَقَ. ويُقال: نَظَّمه فاننظم. ويُقال: انتظم أمره: استقام، ونَظَّم الأشياءَ: جَمَعَهَا وضمَّ بعضُها إلى بعض (4).

اصطلاحاً:

هو القواعد النظامية التي تحكم وتنظم شؤون المجتمع ويتناول موضوعات شتى تختلف بحسب طبيعة العلاقة النظامية بينهم، وعلى هذا الأساس

(4) مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مادة نظم، ط2، ص933.

ذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة إلى إطلاق اسم العقد على كل ما يعقد الشخص العزم عليه، فيشمل التصرفات التي تتم بكلام طرف واحد؛ كالوقف والطلاق والهبة، كما يطلق عندهم على التصرفات التي تتم باتفاق إرادتين⁽¹⁾.

المعنى الخاص للعقد:

«ارتباط الإيجاب بالقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محله»⁽²⁾.

نظاماً:

عرف السنهوري العقد بأنه: «اتفاق إرادتين على إنشاء حق أو على نقله أو على إنهائه»⁽³⁾.

وأورد المنظم تعريفاً للعقد في المادة 31 من النظام: «ينشأ العقد بارتباط الإيجاب بالقبول لإحداث أثر نظامي، مع مراعاة ما تقرره النصوص النظامية من أوضاع معينة لانعقاد العقد».

ويتميز هذا التعريف بخصيصتين أساسيتين:

الأولى: أن العقد عبارة عن ارتباط إيجاب بقبول بإرادتين مختلفتين، وهذا جوهر العقد ومناطق وجوده، فإذا كنا بصدد إرادة واحدة فإنها قد تكفي لإنشاء التزام، ولكنها لا يمكن أن تكون

(1) ابن نجيم، البحر الرائق، د.ط، 82/3، والزليعي، تبين الحقائق، ط1، 94/2.

(2) مجموعة من الفقهاء، مجلة الأحكام العدلية، د.ط، المادة 103، 104.

(3) السنهوري، عبد الرزاق، نظرية العقد، ط1، ص77-80.

قسم النظام في نظر فقهاء القانون إلى قسمين رئيسيين هما: ١ - القانون العام. ٢ - القانون الخاص.

المعاملات المدنية:

المعاملات لغة:

جمع معاملة، وهي مأخوذة من عاملت الرجل أعامله معاملة، وقيل: الأحكام المتعلقة بأمر الدنيا، كالبيع والشراء والإجارة⁽⁴⁾.

المدنية لغة:

الحضارة واتساع العمران⁽⁵⁾.

المعاملات المدنية اصطلاحاً:

هي الأحكام التي يقصد بها تنظيم علاقة الأفراد فيما بينهم، وقيل: إنها الأحكام الشرعية والنظامية العملية التي تنظم أفعال المكلف وعلاقة الشخص بالغير في الأحكام المدنية والشخصية والمعاملات المالية والعقود وغيرها، وقيل أيضاً: إنها تسمى العادات وتشمل الأحكام التي تحكم العلاقات الاجتماعية بين الناس⁽⁶⁾.

تعريف الإجارة لغة:

مشتقة من الأجر، وفعلها أجز: ولها معنيان:

ويندرج تحت كل قسم من هذين القسمين فروع متعددة.

النظام العام: وهو الذي ينظم العلاقة بين الأفراد والسلطات العامة في الدولة ويحكم العلاقات المتصلة بحقوق السيادة فيها، وهذه العلاقات إما أن تكون بين دولة ودولة، أو بين سلطة وأخرى من السلطات العامة في الدولة، أو بين الدولة وأحد أشخاص النظام الخاص.

أما النظام الخاص: فهو الذي يحكم العلاقات التي لا تتعلق بتنظيم السلطات العامة ولا تتصل بحق السيادة فيها، وهذه العلاقات إما أن تكون بين الدولة باعتبارها شخصاً اعتبارياً عادياً وأحد أشخاص النظام الخاص، أو بين أشخاص النظام الخاص بعضهم مع بعض سواء كانوا أشخاصاً اعتباريين كالهيئات والمؤسسات أو كانوا أفراد عاديين⁽¹⁾.

الفقه الإسلامي:

الفقه لغة:

إدراك الشيء والعلم به⁽²⁾.

اصطلاحاً:

هو العلم بالأحكام الشرعية العملية المكتسب من

(3) البيضاوي، منهاج الوصول إلى علم الأصول، ط1، ص51، والبركتي، محمد، التعريفات الفقهية، ط1، دار الكتب العلمية، 1424هـ، ص166.

(4) الأزهري، تهذيب اللغة، ط1، 255/2، ومجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، ط2، ص628.

(5) مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، ط2، ص859.

(6) شبير، محمد عثمان، المعاملات المالية في الفقه الإسلامي، ط6، ص12، وواصل، فقه المعاملات المدنية والتجارية في الشريعة الإسلامية، ط5، ص26-27.

(1) واصل، فقه المعاملات المدنية والتجارية في الشريعة الإسلامية، ط5، ص24، 25.

(2) ابن فارس، مقاييس اللغة، ط2، مادة «فقه»، 442/4.

الأول: الكراء على العمل.

الثاني: جبر العظم الكسير.

فأما الكراء:

فالأجر والأجرة، وكان الخليل يقول: الأجر: جزاء العمل، والفعل أجر، يأجر، أجرًا، والمفعول: مأجور، والأجير: المستأجر.

والإجارة:

ما أعطيت من أجر في عمل، وقال غيره: ومن ذلك: مهر المرأة: قال تعالى: ﴿وَأَتَوْهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾ [النساء: 25]. وأما جبر العظم الكسير فَيُقَالُ مِنْهُ: أُجِرَتْ يَدُهُ. وَنَأْسُ يَقُولُونَ: أُجِرَتْ يَدُهُ. فهذان الأصلان، والمعنى الجامع بينهما أن أجره العامل كأنها شيء يُجبر به حاله فيما لحقه من كدٍّ فيما عمله⁽¹⁾.

ولهذا ذكر الفقهاء معنى الإجارة في اللغة بأنها: «مشتقة من الأجر، وهو العِوَضُ، ومنه سمي الثواب أجرًا؛ لأن الله تعالى يعوض العبد به على طاعته، أو صبره عن معصيته⁽²⁾».

تعريف الإجارة شرعًا:

اختلفت تعريفات المذاهب للإجارة لفظًا واتفقت معنيًا وذلك على النحو التالي:

أولاً: عند الحنفية: «عقد على المنافع بعوض⁽³⁾».

(1) ابن فارس، مقاييس اللغة، ط2، مادة «أجر»، 62/1، 63.

(2) البهوتي، كشف القناع، د.ط، 546/3، والدردير، الشرح الصغير، د.ط، 6/4.

(3) المرغيناني، الهداية، ط1، 230/3.

ثانيًا: عند المالكية: «عقد وارد على المنافع لأجل. وبعبارة أدق: «تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض⁽⁴⁾».

ثالثًا: عند الشافعية: «عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم وضعًا⁽⁵⁾».

رابعًا: عند الحنابلة: «عقد على منفعة مباحة، معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم⁽⁶⁾».

وتعريف الحنابلة قد تضمن ما في التعريفات السابقة، وأضاف إليها بعض الشروط اللازم توافرها في عقد الإجارة.

تعريف المنظم لعقد الإيجار:

عرفت المادة ٤٠٧ من النظام عقد الإيجار بأنه: «عقد يمكن بمقتضاه المؤجر المستأجر من الانتفاع مدة معينة بشيء غير قابل للاستهلاك مقابل أجره⁽⁷⁾».

ويتضح من ذلك أن الإيجار هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء مقابل معلوم⁽⁸⁾.

ومن ثم فإن التزام المؤجر هو التزام إيجابي

(4) عامر، ملخص الأحكام الشرعية، ط2، ص213، والدردير، الشرح الكبير مع حاشية الدسوقي، د.ط، 2/4.

(5) القليوبي، حاشية قليوبي، ط4، 68/3.

(6) البهوتي، شرح منتهى الإرادات، ط1، 350/2.

(7) انظر: وثيقة الكويت، د.ط، المادة 627.

(8) انظر: تناغو، عقد الإيجار، ط1، ص7.

النظامية للنظام السعودي وذلك من خلال نظام المعاملات المدنية السعودي والأنظمة السعودية الأخرى المتعلقة بذات المواضيع.

الدراسات السابقة

بعد مراجعة دقيقة للدراسات السابقة التي تتناول فكرة العقود المسماة وجدت أنه لا توجد دراسات تتناول - تحديداً - موضوع هذا البحث (عقد الإيجار في الفقه الإسلامي ونظام المعاملات المدنية السعودي)؛ لأن نظام المعاملات المدنية السعودي سبق غيره من الأنظمة في تنظيم عقد الإيجار بنظام خاص في المملكة العربية السعودية، وكذلك لا توجد دراسات تتكلم عن المقارنة بينها وبين الفقه الإسلامي، وهو الأمر الذي يعطي للبحث أهمية كبيرة.

وأهم الدراسات السابقة التي وقفت عليها في موضوع البحث هي:

العقود المسماة في المملكة (البيع - الإيجار)، للدكتور خالد السيد محمد عبد المجيد، دار الكتاب الجامعي للنشر والتوزيع، 2019م: يتناول الكتاب عقدي البيع والإيجار من ناحية تعريفهما وخصائصهما إلخ.

ويوجد عدد من الفروق الجوهرية بين هذا الكتاب وبين هذا البحث من عدة نواحي، سواء من ناحية أساس اقتباس تلك الأحكام في أي من الأنظمة أو القوانين إذ إن مؤلف الكتاب استعان بوثيقة الكويت للقانون المدني الموحد لدول مجلس التعاون الخليجي في بيانها، بخلاف هذا البحث الذي سيعتمد بشكل رئيسي في بيان تلك الأحكام على نظام المعاملات المدنية السعودي، هذا فضلاً عن أن مؤلف الكتاب لم يعتمد بشكل

بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، ويظل متعهداً بتمكينه من ذلك عن طريق التزامه بصيانة العين المؤجرة طوال مدة التعاقد⁽¹⁾.

منهج البحث

اقتضت طبيعة البحث سلوك ثلاثة مناهج:

- المنهج المقارن: يتبنى البحث بشكل رئيس هذا المنهج، من خلال المقارنة بين الأحكام النظامية لعقد البيع التي جاءت في نظام المعاملات المدنية السعودي، والأحكام التي تناولت هذا العقد في الفقه.

- المنهج التحليلي: من خلال تحليل الأحكام التي نظمها المنظم لعقد البيع محل البحث، والأحكام التي جاء بها الفقه لذلك العقد ودراساتها بشكل معمق.

حدود البحث

يتبع البحث الحدود التالية:

- الحدود الموضوعية: من خلال الالتزام ببيان أحكام عقد الإيجار مدار البحث في نظام المعاملات المدنية السعودي والأنظمة السعودية الأخرى المتعلقة ببعض منها، والأحكام التي جاءت في الفقه الإسلامي لذات العقد.

- الحدود الزمانية: تشمل بيان الأحكام النظامية للفترة الزمنية التي تلت صدور نظام المعاملات المدنية السعودي بالمرسوم الملكي رقم م/191 بتاريخ 29/11/1444هـ.

- الحدود المكانية: يقتصر البحث على بيان الأحكام

(1) انظر: الأهواني، عقد الإيجار في القانون المدني، ط3، ص5.

استند عليها المؤلف في تأليف كتابه تختلف عما يستند إليه هذا البحث في التزامه بالأنظمة السعودية.

العقود المدنية (البيع - الإيجار - التأمين) للدكتور جمال عبد الرحمن، والدكتور أيمن سعيد سليم، دار الحافظ 2009م:

تناول المؤلفان في كتابهما بعضاً من العقود المدنية المسماة وهي: عقود البيع والإيجار والتأمين فقط، ولم يلتزم فيه المؤلفان بنظام سعودي محدد، ولم تقارن الأحكام التي فصلت فيه بالفقه. وقد تضمن الكتاب تعريف كل نوع من تلك العقود وخصائصه وأركانه وآثاره وأنواعه وانتهائه. والفرق بين الكتاب وبين هذا البحث أن الأخير أعم وأشمل في مواضيعه في تفصيل أحكام موضوعاته فيما ورد في نظام المعاملات المدنية السعودي، أما كتاب المؤلفين فلم يكن لأحكامه استناداً إلى نظام سعودي محدد سوى عقد التأمين؛ لأنه لا يوجد نظام سعودي حدد تلك الأحكام وقت صدور ذلك المؤلف وفي ظل أن نظام المعاملات المدنية صدر بعده، كما أنه لم يقارن فيه بين تلك الأحكام النظامية وبين الفقه.

العقود المدنية (البيع - الإيجار - الوكالة)، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون، للدكتورة وفاء سيد أحمد خلاف والدكتورة نورة عبد الرزاق الدرغ، مكتبة الشقيري 1440هـ، 2019م:

بيّن الكتاب أحكام عقود البيع والإيجار والوكالة في الفقه الإسلامي والقانون. واستنتجا في بيان ذلك إلى: أنظمة سعودية - غير نظام المعاملات المدنية السعودي - وإلى القوانين المدنية في البلاد العربية خاصة القانون المدني

رئيسي على الفقه في بيان أحكام ذلك العقد، بخلاف هذا البحث الذي سيكون الفقه ركناً رئيسياً في بيان تلك الأحكام.

العقود المسماة، عقد البيع - عقد الإجارة - عقد الوكالة - عقد المقاوله، للدكتور مصطفى الناير المنزول، دار جامعة إفريقيا العالمية للطباعة، 2009م:

تطرق المؤلف في كتابه هذا عن أحكام عقود البيع والإجارة والوكالة والمقاوله، وقد وضع المؤلف أنه استقى تلك الأحكام من القوانين السودانية وقارن في بعضها بأراء فقهاء الشريعة الإسلامية. كما أن المؤلف لم يقارن في بحثه كل أحكام تلك العقود بالفقه، بل ما كان منها غير واضح في القوانين السودانية يرجع فيه إلى آراء فقهاء الشريعة الإسلامية لتوضيحه، وعليه فإن الاختلافات بين هذا الكتاب وهذا البحث من ناحية النظام الذي استقى منه تلك الأحكام، وعدم مقارنة جميع أحكام العقود التي تطرق لها بالفقه.

العقود المسماة، عقد البيع - عقد الإيجار، للدكتور نبيل إبراهيم سعد، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، 1997م - 1998م:

تطرق المؤلف - باقتضاب - إلى فكرة العقود المسماة، ومصادر القواعد القانونية المنظمة للعقود المسماة، ثم بيّن أحكام عقد البيع والإيجار في جزئين منفصلين. وقد أشار الكاتب في بيان تلك الأحكام إلى القوانين المدنية المصرية بشكل خاص، وفي أحيان أخرى أشار إلى قوانين عربية وغربية للمقارنة معها. ويتضح من خلال ما سبق أن هذا الكتاب يختلف عن هذا البحث من ناحية عدم مقارنة تلك الأحكام بالفقه، وأخيراً فالقوانين التي

حكمها بين الفقهاء، فأذكر حكمها بدليله مع مستند ذلك الإجماع، وإذا كانت المسألة من مسائل الخلاف بينهم فأتبع ما يلي:

أ- أحرر محل النزاع إذا كانت بعض صور المسألة محل خلاف، وبعضها محل اتفاق.

ب- أذكر الأقوال الفقهية في المسألة، وأبين من قال بها من أهل العلم.

ت- أقتصر على المذاهب الفقهية المعتمدة، مع العناية بذكر ما تيسر الوقوف عليه من أقوال السلف الصالح -رضي الله عنهم- وأتجنب ذكر الأقوال الشاذة، وإذا لم أقف في بيان حكم مسألة على مذهب معين فأسلك بها مسلك التخريج.

ث- أوثق الأقوال من مصادرها الأصلية.

ج- أستقصى أدلة الأقوال مع بيان وجه الدلالة منها، وأذكر ما يرد عليها من مناقشات، وما يجاب به عنها إن أمكن ذلك، وأذكر ذلك بعد الدليل مباشرة.

ح- أرجح حكم كل مسألة مع بيان سبب الترجيح لها، وأذكر ثمرة الخلاف إن وجدت.

4. الاعتماد على أمهات المصادر الأصلية النظامية والفقهية إن وجد فيها ما يغني عن غيرها، وذلك في التحرير والتوثيق والتخريج والجمع.

5. التركيز على موضوع البحث، وتجنب الاستطراد فيه.

6. الاعتناء بضرب الأمثلة خاصة الواقعية منها.

المصري لعام 1948 م، وإلى وثيقة الكويت للقانون المدني الموحد لدول مجلس التعاون الخليجي الصادرة عام 1418هـ، وإلى الفقه.

وهذا الكتاب يمكن أن يقال عنه: إنه قد قارن بين القانون والفقه في بيان أحكام تلك العقود، إلا أنه يختلف عن هذا البحث من ناحية النظام الذي يستند إليه في بيان الأحكام النظامية لتلك العقود، وعليه فإن الاختلاف بينهما جوهري ومؤثر في توضيح تلك الأحكام.

ويتضح مما سبق أن جميع الدراسات السابقة لم تغطي ما سيتطرق إليه هذا البحث من توضيح الأحكام النظامية لعقد الإيجار في الفقه الإسلامي بالمقارنة بينها وبين ما جاء بشأنها في نظام المعاملات المدنية السعودي حديث الإصدار في المملكة.

إجراءات البحث

الإجراءات المتبعة في البحث ستكون -بإذن الله- كالآتي:

1. تصوير كل المسألة تصويرًا دقيقًا قبل بيان حكمها؛ ليتضح المقصود من دراستها.

2. الاستناد بشكل رئيس فيما يتعلق بالنظام بما جاء في نظام المعاملات المدنية السعودي وفي حال عدم ذلك فيمكن الأخذ بالأنظمة الأخرى السعودية أو المقاربة لها في الدول الأخرى.

3. بيان المسائل المتعلقة بالفقه الإسلامي بشكل تفصيلي وواضح، وإذا كانت المسألة مجمعة على

عند الإطلاق هي بلادي الغالية المملكة العربية السعودية. وإذا أردت أي نظام آخر قيده فقلت مثلاً: نظام الحكم الأساسي، أو نظام المرافعات، إلى غير ذلك من النظم السعودية. أما قوانين الدول الأخرى فأقول: القانون المصري، أو السوري، ونحو هذا.

المبحث الأول: عقد الإيجار في الفقه الإسلامي

عقد الإجارة يعد واحداً من العقود التي تبرم بين طرفين، بل إن غالب أحكام الإجارة يأخذ أحكام البيوع، وكثيراً ما تتم إحالة أحكام الإجارة إلى أحكام البيوع؛ للتشابه الشديد بينهما، وقد ذهب بعض الأئمة كالإمام الشافعي إلى عدّها نوعاً من أنواع البيوع.

والإجارات صنف من البيوع؛ لأن البيوع كلها إنما هي تمليك من واحد منهما لصاحبه، يملك بها المستأجر المنفعة التي في البيت، والدابة إلى المدة التي اشترط حتى يكون أحق بالمنفعة التي ملك من مالكها، ويملك بها مالك الدابة والبيت العوض الذي أخذه عنها، وهذا البيع نفسه⁽¹⁾.

وأخذ بهذا الاتجاه كثير من الفقهاء على اختلاف مذاهبهم، وصرّحوا به إما في بداية دراستهم لعقد الإجارة، أو في ثنايا العرض.

مشروعية الإجارة:

ثبتت مشروعية الإجارة بالأدلة من القرآن الكريم، والسنة النبوية، والإجماع.

(1) الشافعي، الأم، د.ط، 4/26.

7. الحرص على نقل الآيات بالتشكيل وبالرسم العثماني، مع ذكر اسم السورة ورقم الآية.

8. تخريج الأحاديث والآثار من مصادرها الأصلية، والحرص على الصحيح منها، مع ذكر الباب ورقم الحديث والصفحة.

9. توثيق المعاني من معاجم اللغة المعتمدة، وأحيل عليها بالمادة، والجزء، والصفحة.

10. الاعتناء بقواعد اللغة العربية، والإملاء، وعلامات الترقيم، ومنها علامات التنصيص للآيات الكريمة، والأحاديث الشريفة، وللآثار، وأقوال العلماء، وتمييز العلامات أو الأقواس ليكون لكل منها علامته الخاصة.

11. إذا ورد في البحث ذكر أماكن، أو قبائل، أو فرق، أو أشعار، أو غير ذلك، فأضع لها فهرساً خاصاً إن كان لها من العدد ما يستدعي ذلك.

12. الترجمة للأعلام غير المشهورين بإيجاز بذكر اسم العلم، ونسبه، وتاريخ وفاته، ومذهبه الفقهي، والعلم الذي اشتهر به، وأهم مؤلفاته، ومصادر ترجمته.

13. أختتم البحث بخاتمة متضمنة لأهم النتائج، والتوصيات، وأعطي فكرة واضحة عما يتضمنه البحث.

14- سأسلك منهجاً خاصاً فحيثما ذكرت كلمة (النظام) فأعني: نظام المعاملات المدنية السعودي لا غيره، وكذا كلمة (المنظم)؛ ناظرًا إلى كثرة ذكرها، وفرارًا من التكرار الملل. وكذا (المملكة)

فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوَىٰ مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ»⁽³⁾.

وقوله صلى ﷺ: «أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه»⁽⁴⁾.

وقد كان الصحابة رضي الله عنهم يؤجرون أنفسهم في عصره ﷺ، ويعملون الأعمال المختلفة، حتى إن علياً رضي الله عنه قال: «جعت مرة بالمدينة جوعاً شديداً فخرجت أطلب العمل في عوالي المدينة، فإذا أنا بامرأة قد جمعت مدراً (طيناً متماسكاً)، فظننتها تريد بَلَّه فأتيتها فقاطعتها: كل ذنوب على تمر، فمددت ستة عشر ذنوباً حتى مجلت يداي (ورمت يداي وظهر فيها أثر العمل)، ثم أتيت الماء فأصببت منه، ثم أتيتها فعدت لي ست عشرة تمر، فأتيت النبي صلى الله عليه وسلم فأخبرته فأكل معي منها»⁽⁵⁾.

ثالثاً: الإجماع: أجمع الفقهاء على مشروعية الإجارة وإباحتها، اعتماداً على الأدلة المتواترة من الكتاب، والسنة، وعمل الصحابة رضوان الله عليهم. قال الشافعي: «فمضت بها السنة، وعمل بها غير واحد من أصحاب رسول الله ﷺ، ولا

(3) أخرجه البخاري في الصحيح، كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير، حديث رقم 2270.

(4) أخرجه ابن ماجه في السنن، الرهون، باب أجر الأجراء، حديث رقم 2443. وقال محققو السنن: حسن لغيره. وذكر أن أصله الحديث السابق في البخاري.

(5) أخرجه أحمد في فضائل الصحابة، ط1، رقم 1229. قال جمال الدين الزيلعي في نصب الراية، ط1، 133/4: «قال في التنقيح: فيه انقطاع، قال أبو زرعة: مجاهد عن عليٍّ مرسل. وقال أبو حاتم: مجاهد أدرك علياً، ولا نعلم له رواية ولا سماعاً».

أولاً: من القرآن الكريم: فقد حكى مشروعيتها لدى الأمم السابقة، كما قرر صحتها في الشريعة الإسلامية.

أما عن الشرائع السابقة فقد حكى ما جرى من أحداث، وما تقرر من أحكام في الرحلة التي صحب فيها موسى الخضر عليهما الصلاة والسلام، فكان فيها ما توجه به موسى مقترحاً على الخضر أخذ أجره على إقامة الجدار المائل الذي قارب السقوط، وذلك في قول الله تعالى: ﴿فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَنَّىٰ أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ، قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ۗ﴾ [الكهف: 77].

ففي هذا «دليل على صحة جواز الإجارة، وهي سنة الأنبياء والأولياء»⁽¹⁾.

وقوله تعالى في قصة موسى - عليه السلام - مع ابنتي نبي الله شعيب عليه الصلاة والسلام: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنِّي خَشِيتُ أَنْ يَسْتَجِرَّكَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾ [القصص: 26]

فقد عرض نبي الله شعيب على موسى نكاح إحدى ابنتيه بالإجارة والعمل له ثماني سنين، وفي هذا «دليل على أن الإجارة كانت عندهم مشروعاً معلومة، وكذلك كانت في كل ملة»⁽²⁾.

ثانياً: من السنة النبوية: عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: «ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أُعْطِيَ بِي ثُمَّ عَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا

(1) القرطبي، التفسير، ط2، 32/11.

(2) القرطبي، المرجع السابق، ط1، 271/13.

يختلف أهل العلم ببلدنا علمناه في إجازتها، العادة محكمة⁽⁴⁾.
وعوام فقهاء الأمصار⁽¹⁾.

أركان عقد الإيجار:

الأول: العاقد: ويشمل أطراف العقد (المؤجر والمستأجر) ممن له حق الإيجاب والقبول فيه. وتشترط أهلية العاقد.

الثاني: الصيغة (الإيجاب والقبول) والصيغة القولية غير منحصرة في لفظ بعينه، أما الدلالة الحالية وهي المعاطاة، فينقصد البيع بها في القليل والكثير⁽²⁾.

ويدخل ضمن أمثلة بيع المعاطاة ما يتعامل به الناس حديثاً من الشراء من المكائن الأتوماتيكية، فقد ورد نص: أن من صور المعاطاة الصحيحة لو وضع مشترئ من المعلوم وأخذ السلعة من غير لفظ واحد صح البيع، ولو لم يكن المالك حاضراً، وأن البيع ينقصد بنحو ذلك، مما يدل على بيع وشراء في العادة⁽³⁾.

ويذهب المالكية إلى أبعد من هذا فيرون: «أن الإجارة قد يقضى بها شرعاً، وإن لم يحصل عقد، وذلك في الأعمال التي يعملها الشخص لغيره، ومثله يأخذ عليها أجرة، وهي كثيرة جداً، منها تخلص دين، وذلك أن من قواعد الفقه أن العرف كالشرط، وأن

(1) الشافعي، الأم، د.ط، 26/4.

(2) ابن جزى، القوانين الفقهية، د.ط، ص 181، والبهوتي، كشف القناع، ط1، 32/9، والكاساني، بدائع الصنائع، ط1، 176/4، والمحلي، شرح المنهاج مع حاشيتي قليوبي وعميرة، د.ط، 68/3، 69، وأبوزهرة، الملكية ونظرية العقد، د.ط، ص 302.

(3) القاري، مجلة الأحكام الشرعية، ط1، ص 119.

الثالث: المنفعة هي المقصودة بعقد الإجارة بالأصالة سواء كانت منفعة آدمي، أو حيوان، أو عين من الأعيان، فهي المعقود عليها، والغاية من عقد الإجارة. والمنفعة على اختلاف أنواعها ليست لها كينونة مستقلة عن الذوات والأعيان المستفادة منها، فمن ثم ارتبطت بها أحكاماً إباحتاً وتحريمياً فـ «تجوز إجارة كل عين يمكن أن ينتفع بها منفعة مباحة، مع بقائها بحكم الأصل، كالأرض والدار، والبهيمة والشياب⁽⁵⁾. وما حرم بيعه فإجارته مثله، تحرم؛ لأنها نوع من البيع⁽⁶⁾.

شروط العين المؤجرة:

لما لم يكن للمنفعة صفة الاستقلالية عن الأعيان؛ لكونها عرضاً من الأعراض لزم أن تتحقق في العين المعقود على منفعتها شروط؛ تحقيقاً لغرض عقد الإجارة وهي:

1. القدرة على تسليم العين المؤجرة ليتمكن المستأجر منها، والقدرة على ذلك تشمل ملك الأصل، وملك المنفعة⁽⁷⁾.
 2. بقاء العين المؤجرة بعد استيفاء المنفعة المعقود عليها، دون أن يعود ذلك عليها بالهلاك لها، أو لأجزاء منها.
 3. اشتغال العين على المنفعة المعقود عليها، فلا
- (4) الدسوقي، حاشيته على الشرح الكبير، د.ط، 2/2.
- (5) ابن قدامة، المغني، ط3، 129/6.
- (6) البهوتي، كشف القناع، د.ط، 561/2.
- (7) الرملي، نهاية المحتاج، د.ط، 270/5.

موقوف، وفيما يلي بيان لطرق انتهاء كل نوع:

أولاً: طرق انتهاء العقود اللازمة:

العقود اللازمة هي العقود التي لا ينفرد أحد العاقدين بفسخها مثل البيع والإجارة، لكن تنتهي في الحالات التالية:

1- الفسخ للفساد: إذا انعقد العقد فاسدًا لسبب من الأسباب التي تقدم ذكرها؛ كان من الواجب على كلٍّ من العاقدين فسخ العقد؛ رفعًا للفساد قبل أن يتقرر، إلا إذا تعذر ذلك بأن استغل المستأجر الشيء المؤجر في الغرض الذي من أجله كان العقد، وبذلك يكون الفسخ غير ممكن فعليًا؛ وعليه حينئذ دفع قيمة الإيجار؛ لعدم صحة تعيين الثمن بسبب فساد العقد⁽⁶⁾.

2- اختيار من له حق الخيار الفسخ: بينت في الخيارات أن من له الخيار يستطيع فسخ العقد كما في خيار الشرط وخيار الرؤية، فيجوز للمستأجر الذي أجر سلعة لم يرها الفسخ عند رؤيته.

3- الإقالة: إذا تم العقد ثم ندم أحد المتعاقدين على انعقاد العقد، وأراد الرجوع عنه، ورضي الطرف الآخر ووافق على ما أراد انفسخ العقد برضاهاما ويسمى ذلك إقالة. وفسخ العقد بالإقالة مندوب إليه؛ دفعًا لحاجة من ندم على عقد العقد، وأراد الرجوع عنه لقوله ﷺ: «مَنْ أَقَالَ مُسْلِمًا أَقَالَ اللَّهُ عَثْرَتَهُ»⁽⁷⁾. وجعل الإقالة فسخًا للعقد هورائي

(6) الزيلعي، تبين الحقائق، ط1، 64/4.

(7) أخرجه أبو داود في السنن، كتاب البيوع، باب في فضل الإقالة، حديث رقم 3460. وقال محققوه: إسناده صحيح. قال ابن الأثير في النهاية، د.ط، مادة «قيل»، 234/4.

تصح إجارة بهيمة مريضة للحمل أو الركوب، ولا تصح إجارة أرض لا تنبت الزرع⁽¹⁾، وما شاكل هذا مما لا يجد فيها المستأجر مبتغاه من العقد.

4. معرفة العين المؤجرة: وذلك بأن تكون معلومة علمًا يمنع المنازعة ويرفع الجهالة، ويمنع الغرر⁽²⁾.

شروط صحة الأجرة:

يشترط لصحة الأجرة سواء أكانت معجلة، أم مؤجلة أن تكون معلومة، وتتحقق معلوميتها وتنتفي الجهالة عنها: برؤية مقارنة، أو تقدمية بزمن لا تتغير فيه.

والرؤية إما أن تكون لجميعها، أو بعضها الدال على بقيتها⁽³⁾، هذا إذا كانت حالة معينة.

ويشترط في المؤجلة في الذمة أن تكون معلومة جنسًا وقدرًا وصفة⁽⁴⁾.

وما صح أن يكون ثمنًا بذمة، صح أن يكون أجرة في الذمة⁽⁵⁾.

انتهاء العقد:

العقد وجد بعد أن لم يكن، فلا بد من انتهائه على أي وجه من الوجوه، وهذا الانتهاء يختلف باختلاف أنواع العقود من لازمة أو غير لازمة أو

(1) البهوتي، كشاف القناع، د.ط، 265/3.

(2) الكاساني، بدائع الصنائع، ط1، 180/4.

(3) البهوتي، كشاف القناع، د.ط، 173/3.

(4) الرمي، نهاية المحتاج، د.ط، 266/5.

(5) البهوتي، شرح منتهى الإرادات، ط1، 352/2.

وكذلك إذا عقد شخص عقد إجارة على خلع سنه الذي يؤلمه، فسكن قبل خلعها؛ انفسخ عقد الإجارة⁽²⁾. في حين ذهب المالكية والشافعية إلى أن الإجارة لا تنفسخ بذلك إلا بذهاب محل استيفاء المنفعة أو تعيبه، ومن الأمثلة على ذلك: انفساخ عقد إيجار الأرض للزراعة، إذا تعذر على المزارع توصيل المياه إليها، أو إذا غمر الماء الأرض، وكذلك يجوز فسخ عقد إجارة الدار للسكنى إذا أصابها ما يذهب بأكثر منافعها مثل: انهدام بعض أجزائها⁽³⁾.

5- انتهاء مدة العقد: إذا كان العقد مؤقتاً بوقف معين كاستئجار دار لمدة سنة أو سيارة لرحلة من الرحلات مدة أسبوع انفسخ العقد بنفسه بانتهاء المدة.

6- تحقق الغرض أو الغاية من العقد في بعض العقود: إذا تحققت الغاية من العقد كما في نقل الملكية في عقد البيع، واستغلال الشيء المؤجر في الغرض الذي أبرم العقد من أجله، وسداد الدين في عقد الرهن، وشراء ما وكل الوكيل في شرائه - انتهى العقد.

المبحث الثاني: عقد الإيجار في النظام السعودي

عقد الإيجار من العقود القديمة التي عرفتها البشرية فقد كان أول تلك العقود ظهوراً هو عقد المقايضة وتلاه عقد البيع بعد أن استحدثت النقود، ثم تلا البيع عقد الإيجار وكان معروفاً في القانون

(2) الكاساني، بدائع الصنائع، ط1، 238/5.

(3) ابن رشد الحفيد، بداية المجتهد، دط، 22/2، وابن جزري، القوانين، دط، ص 268، الرملي، نهاية المحتاج، دط، 80/4.

جمهور الفقهاء، إلا أن أبا يوسف من الأحناف، يراها عقداً جديداً بين المتعاقدين⁽¹⁾.

4 - امتناع أحد العاقدين عن تنفيذ التزامه: إذا امتنع أحد العاقدين عن القيام بتنفيذ ما التزمه في العقد تجاه الطرف الآخر، فإما أن يكون عدم التنفيذ عن تعنت من الممتنع، وإما أن يكون عدم التنفيذ لسبب خارج عن إرادته أو لسبب سماوي كما يعبر الفقهاء، أو القوة القاهرة أو الأحوال الطارئة، وفيما يلي بيان لهاتين الحالتين:

الحالة الأولى: التعنت في عدم التنفيذ: إذا تعنت أحد العاقدين في عدم تنفيذ ما التزمه في العقد فإن للطرف الآخر أن يجبر صاحبه بطريق القضاء على تنفيذ التزامه، كما أنه يجوز للمؤجر مثلاً أن يمتنع من تسليم العين المؤجرة للمستأجر إذا امتنع عن دفع الأجرة إذا كان الشرط أن يدفعها مقدماً.

الحالة الثانية: ظروف طارئة تمنع التنفيذ: إذا كان عدم التنفيذ يرجع إلى ظروف طارئة، وأعدار القاهرة ليس للمتعاقد دور فيها؛ انفسخ العقد، ومن الأمثلة على ذلك: ما جاء في عقد الإجارة عند الحنفية كما إذا استأجر شخص طباًحاً لإعداد طعام وليمة العرس، فمات أحد العروسين قبل إعداد الطعام،

«أقال» أي: وافقه على نقض البيع وأجابه إليه، يقال: أقاله يقيله إقالته، وتقايلاً، إذا فسح البيع وعاد المبيع إلى مالكه، والتمن إلى المشتري إذا كان قد ندم أحدهما أو كلاهما، وتكون الإقالة في البيعة والعهد. وقال العز بن عبد السلام في «الشجرة»: إقالة النادم من الإحسان المأمور به في القرآن؛ لما له من الغرض فيما ندم عليه سيما في بيع العقار وتمليك الجوار.

(1) الكاساني، بدائع الصنائع، ط1، 306/5، 308، والزبيعي، تبيين الحقائق، ط1، 70/4.

الإيجار، وكذلك الأجرة، غير أن عقد الإيجار يثير مسائل أخرى بالغة الأهمية منها صيغة التراضي، وأوصافه، وصحة التراضي.

صيغة التراضي: يشترط في التراضي أن يقع على عناصر ثلاثة وهي:

منفعة العين المؤجرة بأن يقصد كل من المؤجر والمستأجر إبرام عقد الإيجار، ثم الاتفاق على المدة، وهي مقياس الانتفاع بالعين المؤجرة، كما يشترط التراضي بشأن الأجرة، وهي مقابل الانتفاع⁽³⁾.

التراضي على الشيء المأجور:

تنص المادة 408 من النظام على أنه: يصح أن يكون المؤجر عيناً أو منفعة أو حقاً، سواء كان معيناً بالذات أو بالنوع.

يصح أن يكون المؤجر حصة شائعة.

فالشيء المؤجر هو الشيء الذي يتعهد المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع به⁽⁴⁾.

ومن ثم فمحل التزام المؤجر هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء⁽⁵⁾.

ويجب أن يتوافر بعض الشروط في محل العقد⁽⁶⁾ (الشيء المؤجر) وهي:

أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو قابلاً للوجود:

(3) انظر: منصور، شرح العقود المسماة، دط، ص 24.

(4) انظر: شريف، شرح القانون المدني، ط1، ص 644.

(5) انظر: عبد الرحمن، الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار، دط، ص 165.

(6) انظر: النظام، المادة 75.

الروماني كعقد من العقود الشكلية قبل أن يصبح من عقود التراضي مع عقد البيع⁽¹⁾.

تناول المنظم عقد الإيجار ضمن العقود الواردة على المنفعة، وذلك في الباب الثاني من القسم الثاني الخاص بالعقود المسماة، وتناول عقد الإيجار في الفصل الأول من النظام، وقسم إلى أربعة فروع، وخصّص المطلب الأول لإنشاء عقد الإيجار، والمطلب الثاني لالتزامات المؤجر، والمطلب الثالث لالتزامات المستأجر، والمطلب الرابع لانتهاء عقد الإيجار، والبحث في أحكام الإيجار مما تشتهد الحاجة إلى تجلية أحكامه وصوره المتعددة⁽²⁾.

وسأتناول عقد الإيجار في ضوء نصوص النظام من خلال النقاط التالية:

أولاً: إنشاء عقد الإيجار:

يحتاج عقد الإيجار لكي ينشأ، مجموعة من الأركان المتطلبة لصحته والمتمثلة في التراضي، والمحل والسبب، والذي لا جديد بشأنه في عقد الإيجار إذ يكفي الرجوع بشأنه إلى النظرية العامة في السبب، أما المحل فنموذج يتمثل في منفعة العين المؤجرة ودفن الأجرة.

ثانياً: التراضي في عقد الإيجار:

لا يختص عقد الإيجار عمومًا بقواعد خاصة بشأن ضرورة تراضي طرفيه وتطابق إرادتهما، ويكفي الرجوع بخصوصها إلى القواعد العامة، حيث يتم التراضي على ماهية العقد، والعين المؤجرة، ومدة

(1) انظر: نايل، والعبد، أحكام عقد الإيجار، دط، ص 5.

(2) انظر: الجمال، الوسيط في أحكام الإيجار، دط، ص 3.

أي: يجب أن يكون الشيء المؤجر موجودًا وقت العقد أو قابلاً للوجود والإيجار هنا شأنه شأن سائر العقود ومن ثم يُعدُّ هذا الشرط من القواعد العامة⁽¹⁾.

ومن ثمَّ إذا كان الشيء معدومًا وقت العقد ولكنه محتمل الوجود في المستقبل فإن الإيجار يكون صحيحًا أما إذا كان الشيء محل الإيجار غير موجود وقت التعاقد ولا قابل للوجود بعد ذلك، كان العقد باطلاً.

وإذا كان الشيء قد وجد ولكنه هلك هلاكاً كلياً قبل العقد، كان الإيجار باطلاً؛ لانعدام المحل.

أما إذا كان الهلاك جزئياً، فإن الإيجار يبطل في هذا الجزء ويبقى صحيحاً في الجزء الباقي إلا إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي هلك وفقاً لنظرية انتقاض العقد⁽²⁾.

كما يجب أن يكون المؤجر معيناً أو قابلاً للتعين سواء كان بالذات أو بالنوع، كما يصح أن يكون المؤجر حصة شائعة، أو مبلغ معين أو نسبة معلومة من الناتج أو الربح⁽³⁾.

كما يجب أن يكون المؤجر صالحاً للتعامل فيه إذ لا يجوز إيجار مسكن آيل للسقوط أو محل صدر بشأنه أمر هدم، كما يجب أن يكون المؤجر مشروعاً أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، فلا يجوز أن يكون محل عقد الإيجار دار

(1) انظر: وثيقة الكويت، المادة 198.

(2) انظر: محمد لبيب شنب، الوجيز، د.ط، ص 43.

(3) انظر: النظام، المادة 408، 409.

للعقار.

وأخيراً يجب أن يكون المؤجر غير قابل للاستهلاك حتى يستطيع المستأجر تحصيل المنفعة منه طوال الإيجار ورده إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار⁽⁴⁾.

التراضي على مدة المنفعة:

تعد المدة بموجب نص المادة 412 من النظام ركناً من أركان عقد الإيجار إذ يترتب على عدم تحديد المتعاقدين للمدة التي يسري خلالها عقد الإيجار، سريانه لمدة غير محددة وتبدأ مدة الإيجار من التاريخ المحدد في العقد فإذا لم يحدد فمن تاريخ انعقاد العقد.

هذا والإيجار يجب أن يكون مؤقتاً شهراً أو سنة أو أقل أو أكثر، ويذهب البعض إلى أنه يجب ألا تزيد مدة الإيجار في أي حال على ستين سنة وذلك قياساً على الحكم.

وأرى أنّ من الأفضل عدم وضع حد أقصى لمدة الإيجار، على أن يترك الأمر لقاضي الموضوع لتقدير ما إذا كان الإيجار مؤبداً أو مؤقتاً.

حكم إغفال المتعاقدين تحديد المدة:

أجابت عن ذلك المادة 413 من النظام حيث نصت على أنه: «إذا لم تعين مدة الإيجار وكانت الأجرة عن وحدة زمنية محددة عدَّ عقد الإيجار منعقداً إلى نهاية تلك الوحدة الزمنية، وإلا عينت المحكمة مدة الإيجار بحسب العرف وظروف العقد، ومن ثم فإذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو

(4) انظر: نايل، والعبد، أحكام عقد الإيجار، د.ط، ص 42.

وعقد لمدة غير معينه أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة الزمنية المعينة لدفع الأجرة، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا قام بالتنبيه على المتعاقد الآخر بالإخلاء.

وجدير بالذكر أنه تصح إضافة الإيجار إلى مدة مستقبلية⁽¹⁾، كذلك إذا انقضت مدة الإيجار وثبت وجود ضرورة ملحة لامتدادها؛ فإنها تمتد بقدر تلك الضرورة، على أن يؤدي المستأجر أجرة المثل عن هذه المدة⁽²⁾.

ثانياً: الأجرة:

الأجرة كركن في عقد الإيجار:

إذا وجد بالعين المؤجرة نقص وكان هناك اتفاق خاص بين المتعاقدين في ذلك وجب إعمال الاتفاق فإذا لم يوجد اتفاق وجب العمل بالعرف الجاري في التعامل، وقد يكون النقص قد جرى العرف بالتسامح فيه وعندئذ لا يرجع المستأجر على المؤجر بشيء من أجل هذا النقص فإذا كان النقص لا يتسامح فيه كان المستأجر أن يرجع على المؤجر بتعويض بسبب هذا النقص، وقد يكون هذا التعويض إنقاصاً للأجرة بنسبة ما نقص من مقدار الشيء المؤجر، فالتعويض بقدر الضرر، فإذا كان النقص جسيماً بحيث لو كان علمه المستأجر لما رضي أن يتعاقد يحق له أن يطلب فسخ العقد⁽⁶⁾.

هي المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر.

فالأجرة هي محل التزام المستأجر، ويشترط فيها كما يشترط في أي محل للالتزام أن تكون موجودة ومشروعه ومعينه أو قابلة للتعين، أما المشروعية فلا جديد يقال فيها وشأن الأجرة في ذلك شأن الشيء المؤجر بالنسبة لشرطي الوجود والتعين.

والأجرة لا بد من وجودها في عقد الإيجار والا كان العقد من عقود التبرع، فلا يُعدُّ إيجاراً بل عارية استعمال أو هبة حق الانتفاع⁽³⁾.

كيفية تقدير الأجرة وجنسها:

نظمت المواد: 409 - 411 كيفية تقدير الأجرة.

(4) انظر: مرقس، شرح القانون المدني، ط4، ص136.

(5) انظر: السنهوري، الوسيط، د.ط، 6/164.

(6) انظر: موسى، العقود المدنية، د.ط، ص249.

(1) انظر: النظام، المادة (414).

(2) انظر: النظام، المادة (415).

(3) انظر: السنهوري، الوسيط، د.ط، 6/152.

حالة زيادة العين المؤجرة:

التالي:

التزامات المؤجر:

يرتب عقد الإيجار على عاتق المؤجر جملة من الالتزامات، أهمها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طيلة مدة الإيجار، وبجانب هذا الالتزام توجد التزامات أخرى، وهي الالتزام بصيانة المأجور وبضمان التعرض للمستأجر، وأخيراً الالتزام بضمان العيوب الخفية، وسوف أتناول هذه الالتزامات على النحو التالي:

التزام المؤجر بتسليم المأجور:

يعد التزام المؤجر بتسليم المأجور أهم الالتزامات التي نص عليها المنظم في المواد من 416 إلى 418 من النظام⁽³⁾ حيث نصت المادة 416 من النظام على أنه: على المؤجر تسليم المأجور وملحقاته في حال يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة.

يكون التسليم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور دون مانع يعوق الانتفاع مع بقاء ذلك مستمرا حتى انقضاء مدة الإيجار.

كما نصت المادة 417 من ذات النظام على أنه: «للمؤجر أن يمتنع عن تسليم المأجور حتى يستوفي الأجرة المعجلة».

ونصت المادة 418 على أنه تسري على تسليم المأجور وملحقاته أحكام تسليم المبيع، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

يتضح مما سبق أن المرجع في بيان محل الالتزام

(3) انظر: النظام، المواد (416-418).

إذا وجد بالعين المؤجرة زيادة، وكان هناك اتفاق بين المتعاقدين بشأن هذه الحالة؛ وجب العمل بهذا الاتفاق، فإذا لم يوجد اتفاقاً وجب العمل بالعرف، وإذا لم يوجد عرف؛ وجب التمييز بين ما إذا كانت الأجرة مقدرةً بحساب الوحدة أو مقدرةً جملة واحدة، فإذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة كعشرة آلاف ريال للفدان مثلاً وكانت العين المؤجرة قابلةً للتبويض، فالزيادة لا تدخل من الإيجار ويستردها المؤجر، أما إذا كان الشيء المؤجر يضره التبويض كحديقة فواكه؛ وجب على المستأجر أن يكمل الأجرة، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة؛ فيجوز له أن يطلب فسخ الإيجار⁽¹⁾. وإذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة، سواءً أكانت العين المؤجرة قابلةً للتبويض أو غير قابلة له لأن القدر يعتبر وصفاً لا أصلاً، والوصف لا يقابله شيء من الأجرة، ومن ثم يكون للمستأجر أن يأخذ العين المؤجرة بالأجرة المتفق عليها، ولا يدفع شيئاً للمؤجر في مقابل الزيادة⁽²⁾.

ثالثاً: آثار عقد الإيجار:

باعتبار عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فإن آثاره تمتد إلى طرفيه على حد السواء. وقد تناول المنظم التزامات المؤجر والمستأجر في المطلب الثاني والثالث من الفصل الأول والمخصص لعقد الإيجار في المواد: 416 - 439، وسوف أتناول التزامات المؤجر والمستأجر بشيءٍ من التفصيل على النحو

(1) انظر: محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، د.ط، ص 81.

(2) انظر: موسى، العقود المدنية، د.ط، ص 250.

ترميمات ضرورية لحفظ المأجور وترميمات ضرورية للانتفاع بالمأجور وترميمات تأجيره على النحو التالي:

الترميمات الضرورية لحفظ المأجور:

يتميز هذا النوع من الترميمات بطابع الاستعجال أي على وجه السرعة كإصلاح الجدران المتشققة والمهددة بالسقوط، كما تعتبر وفي نفس الوقت حقا له يقوم بحفظ العين من الهلاك ومن ثم لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجراءها بدعوى أن ذلك يخل بالانتفاع بالعين، بشرط أن يعلمه المؤجر بذلك قبل فترة لاتخاذ احتياطاته اللازمة⁽⁵⁾

الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة:

تعد هذه الترميمات لازمه لانتفاع المستأجر بالمأجور انتفاعاً كاملاً وعلى الوجه المقصود من الإيجار بحيث إذا لم يتم بها المؤجر نقص انتفاع المستأجر ويشترط ألا تكون بسيطة وإلا دخلت في الترميمات التأجيرية.

الترميمات التأجيرية:

وهي بمنزلة الترميمات البسيطة التي تجعل المستأجر يتمكن من الانتفاع بالعين المستأجرة ومن ثم فهي ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين ولقد جرى العرف أن يقوم بها المستأجر بإصلاح البلاط والنوافذ والأبواب وصيانة المصارف بالنسبة للأرض الزراعية.

ويرجع الأساس في عدم إلزام المؤجر بمثل تلك

بالتسليم هو الأحكام الواردة بشأن تسليم المبيع، على أن يراعى في ذلك بطبيعة الحال خصوصية الإيجار والفوارق التي تميزه عن البيع⁽¹⁾.

هذا، والمؤجر يلتزم بتسليم المأجور في حالة تصحح للاستعمال تبعاً لاتفاق الطرفين، كما أنه ملزم بتسليم ذات العين التي أُنْفِقَ عليها، ولا يجوز له أن يسلم عيناً أخرى، حتى لو كانت أفضل مما اتفق عليه الطرفان، إلا إذا قبلها المستأجر⁽²⁾.

الالتزام بصيانة المأجور: من العناصر الجوهرية لعقد الإيجار التزام المؤجر بتمكين المستأجر بالانتفاع بالشيء المأجور ويتبع ذلك بالضرورة التزامه بالصيانة طوال مدة سريان عقد الإيجار ومن أجل تلك الغاية رتب المنظم هذا الالتزام على عاتق المؤجر.

وقد نُظمت أحكام الالتزام بالصيانة في نص المادة 419 من النظام⁽³⁾، ومؤدى تلك المادة أنه يجب على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها صالحة للانتفاع المقصود، ويلتزم بالقيام بجميع الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة فالأفضل أن المؤجر ملتزم بصيانة العين المؤجرة وتسليمها للمستأجر صالحة للاستعمال، وإذا احتاجت هذه العين لبعض الإصلاحات فينبغي عليه القيام بها⁽⁴⁾، وتنقسم الترميمات إلى ثلاث أنواع:

(1) انظر: قاسم، القانون المدني، ط2، ص 807.

(2) انظر: سعد، العقود المسماة، ص 378.

(3) انظر: النظام، المادة (419).

(4) انظر: رفاعي، في ضوء القانون، د.ط، ص 237.

(5) انظر: طلبه، عقد الإيجار، د.ط، ص 259.

المؤجر، والأمر جوازي للقاضي فله أن يقضى بالفسخ أو يمنح المؤجر مهلة حتى يقوم بتنفيذ التزامه⁽³⁾.

إنقاص الأجرة:

على أساس أن نقص الانتفاع بالعين المؤجرة يقابله نقص في الأجرة، على أن يكون من وقت حصول نقص المنفعة، لا من وقت المطالب القضائية ولا من وقت إعدار المؤجر بإجراء الصيانة.

التعويض:

يجوز للمستأجر في جميع الأحوال سواء عند طلب التنفيذ أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة أو ما ترتب عليه نقص الانتفاع بالعين⁽⁴⁾.

التزام المؤجر بضمان التعرض للمستأجر:

يلتزم المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً، وعلى ذلك يمتنع عليه أن يقوم بكل ما من شأنه أن يحول دون هذا الانتفاع، ومن ثم يلتزم المؤجر بضمان عدم تعرضه الشخص للمستأجر مما يحول دون انتفاعه بالعين المؤجرة وبضمان كل تعرض صادر عن الغير.

ضمان المؤجر عدم التعرض الشخصي:

نصت المادة 423 على التزام المؤجر بضمان التعرض للمستأجر بنوعيه سواء كان تعرض مادي أو تعرض

الترميمات التأجيرية أنها ترجع غالباً إلى إهمال المستأجر وسوء استخدامه للمأجور

جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة:

يتضح من نص المادة 419 سالفه الذكر أنه إذا لم يف المؤجر بالتزامه بصيانة المأجور، رغم إعداره بذلك، فللمستأجر أن يطلب إما التنفيذ العيني وإما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة على حسب الأحوال مع التعويض إن كان لذلك مقتضى.

التنفيذ العيني:

إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بالترميمات التي تقع على عاتقه؛ يحق للمستأجر أن يطالبه بالتنفيذ، ويحق له إقامة دعوى قضائية يطالب فيها المؤجر بإجراء الترميمات، ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بإجراء هذه الترميمات، ويحدّد له ميعاداً بالقيام بذلك، وله كذلك أن يجبس في يده الأجرة لإجباره على التنفيذ العيني⁽¹⁾.

ويشترط للمطالبة بالتنفيذ العيني أن تتوفر شروطه والتي من أهمها ألا يكون في التنفيذ العيني إرهافاً كبيراً للمؤجر وعندئذ ينحصر حق المستأجر في الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى⁽²⁾.

فسخ العقد:

عند إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات، يستطيع المستأجر المطالبة بفسخ العقد بعد إعدار

(1) انظر: محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، د.ط، ص 92، وخالد، العقود المدنية، د.ط، ص 282، 283.

(2) انظر: سعد، العقود المسماة، د.ط، ص 391.

(3) انظر: قاسم، القانون المدني، ط 2، ص 826.

(4) انظر: الشواري، أحكام عقد الإيجار، د.ط، ص 164.

ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير:

قانوني⁽¹⁾.

التعرض المادي:

رغبة من المنظم في حماية المستأجر وضمان انتفاعه انتفاعاً مستقرّاً فقد مد النظام الضمان لكي يشمل كذلك التعرض الصادر من الغير، إلا أن ضمان المؤجر يقتصر بالنسبة للتعرض الصادر من الغير، إذا كان التعرض مبنياً على سبب نظامي⁽⁴⁾.

ويجب توافر الشروط التالية حتى يضمن المؤجر التعرض الصادر من الغير:

1. صدور التعرض من الغير: يجب أن يكون التعرض صادراً من الغير؛ أي: شخص أجنبي عن عقد الإيجار⁽⁵⁾، فإذا صدر التعرض من المؤجر، أو من أحد أتباعه؛ فلا نكون بصدد تعرض صادر من الغير.

2. أن يكون التعرض قانونياً: القاعدة أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، إلا إذا كان مبنياً على سبب نظامي، كأن يدعي الغير حقاً يدعيه، ويكون في الغالب مستمراً من عقد الإيجار كأن يمنع المستأجر الثاني من الانتفاع ببعض الأجزاء المشتركة في المنزل كالغرفة بحجة أن المؤجر أجاز له وحده دون غيره الانتفاع بهذه الأجزاء، فمثل هذا التعرض يضمنه المؤجر، فيلزم بمنع التعرض، وبتعويض المستأجر عما أصابه من ضرر؛ لأن هذا الأخير لا يعد أجنبياً؛ لوجود عقد يربطه بالمؤجر⁽⁶⁾.

يقصد به قيام المؤجر بأي عمل مادي يترتب عليه إخلال بانتفاع المستأجر، أو حرمانه من فائدة تعود عليه من انتفاعه بالعين المؤجرة، على الوجه المقصود بمقتضى عقد الإيجار، دون أن يستند في هذا التعرض إلى أي حق يدعيه كأن يزاحم المستأجر في صناعته أو في تجارته، أو أن يقتحم العين دون إذن المستأجر، أو أن يمنع المستأجر من استعمال المصعد والسلم العام⁽²⁾.

التعرض القانوني:

أما تعرض المؤجر المبني على سبب قانوني فيتحقق إذا ادعى حقاً على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر ما من شأنه أن يحرم الأخير من الانتفاع، مثاله: إذا أجر شخص عيناً غير مملوكة له، ثم أصبح بعد ذلك مالكا لها بأي سبب من أسباب كسب الملكية، كالميراث مثلاً، فلا يجوز له أن يحتج على المستأجر بهذا التملك الذي حدث بعد الإيجار؛ لاسترداد العين منه⁽³⁾.

جزاء الإخلال بعدم التعرض الشخصي:

يتضح من نص المادة 423 من النظام أنه إذا حدث تعرض من المؤجر للمستأجر أدى إلى حرمانه كلياً أو جزئياً بالمأجور جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة دون إخلال بحقه في التعويض.

(4) انظر: النظام، المادة (423).

(5) انظر: خالد محمد، العقود المدنية، د.ط، ص 300، 301.

(6) انظر: قاسم، القانون المدني، ط 2، ص 884.

(1) انظر: النظام، المادة (423).

(2) انظر: تناغو، عقد الإيجار، ط 1، ص 157.

(3) انظر: السهوري، الوسيط، د.ط، ص 305/6.

3. أن يقع التعرض بالفعل: لا بد من وقوع التعرض

هلاك المأجور:

تنص المادة ٤٢٠ من النظام على أنه: «إذا هلك المأجور أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه»، كما تنص المادة ٤٢١ من ذات النظام على أنه إذا هلك المأجور أثناء مدة الإيجار هلاكاً جزئياً أو أصبح في حالٍ تنقص من الانتفاع الذي أجر من أجله، ولم يكن ذلك بسبب المستأجر، جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة»

يتضح من نص المادتين أن الهلاك قد يكون كلياً أو جزئياً:

أ-الهالك الكلي:

يقصد به زوال العين كلية بأن تهلك هلاكاً مادياً بسبب حريق، أو غرق، أو صاعقة من السماء، أو حرب مدمرة، أو نحو ذلك⁽⁴⁾.

ويلحق بالهالك المادي: الهلاك القانوني، مثل: أن تنزع ملكية العين للمنفعة العامة أو يستولى عليه أو يصدر قرار إداري بإخلائها لأسباب صحية، أو يصبح شغل العين مستحيلاً بسبب الحرب⁽⁵⁾.

هذا وإذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه فهلاك العين المؤجرة أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلاً، ومن ثم ينفسخ من تلقاء نفسه وبمك النظام، ومن

(3) انظر: سعد، العقود المسماة، د.ط، ص 419.

(4) انظر: السهوري، الوسيط، د.ط، 6/286.

(5) انظر: المرجع السابق.

بالفعل للمستأجر، فإذا ادعى الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة، ويتعارض مع حق المستأجر، واكتفى بهذا الادعاء دون أن يتعرض بالفعل للمستأجر- لم يكن هناك تعرُّض من الغير يوجب الضمان، ويحدث التعرض الفعلي بأن يتعرض الغير للمستأجر عن طريق الأعمال المادية كأن يدخل الأرض المؤجرة مدعيًا أن له عليها حق ارتفاقٍ بالمرور، أو أن يقوم الغير برفع دعوى يدعي فيها بحقه دون أن يلجأ إلى أعمال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين، فيرفع مثلاً دعوى استرداد على المؤجر مدعيًا أنه المالك الحقيقي للمأجور⁽¹⁾.

4. وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار: يجب أن يقع التعرض من الغير أثناء قيام العلاقة الإيجارية، أي: في الوقت الذي يكون فيه حقُّ المستأجر في الانتفاع بالمأجور قائماً⁽²⁾.

جزاء الإخلال بالالتزام بضمان تعرض الغير:

إذا توافرت شروط التعرض القانوني الصادر من الغير؛ قام ضمان المؤجر، فهو ملتزم بتنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، أمّا إذا لم يتمكن من ذلك بأن نجح الغير المتعرض فيما يدعيه من حقٍّ؛ كان المؤجر محلاً بالتزامه بالضمان، ومن ثم يصبح من حق المستأجر الرجوع عليه بالتنفيذ بطريق التعويض، أي: التنفيذ بمقابل، وهو ما يسمى

(1) انظر: مرقس، شرح القانون المدني، ط4، ص 172.

(2) انظر: خالد محمد، العقود المدنية، د.ط، ص 201.

الحالة يكون للمستأجر الخيار بين التنفيذ العيني وبين الفسخ أو إنقاص الأجرة، مع التعويض في جميع الأحوال إن كان له مقتضى⁽⁴⁾.

التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية:

نُظمت أحكام ضمان العيوب الخفية في المواد من 425-427 وسوف أوضح هذه الأحكام فيما يلي:

المقصود بالعيوب الخفية الموجبة للضمان:

ألزم المنظم المؤجر بضمان العين المؤجرة من كل عيب خفي يحول دون انتفاع المستأجر بهذه العين أو نقص في الانتفاع، لاسيما وأن عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة، إلا أنه لم يبين المقصود بالعيوب الموجب للضمان، ويمكن تعريف العيب الخفي بأنه:

تلك الآفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو ملحقاته والتي تحول دون الانتفاع بالعين وتنقص هذا الانتفاع نقصاً معتبراً، مثل وجود الرطوبة بشكل يفوق المعتاد.

كما يأخذ حكم العيب الخفي تخلف الصفة التي اشترط المستأجر وجودها، أو تعهد المؤجر صراحة بتوفرها في العين المؤجرة مثل كون الشقة تطل مباشرة على الشاطئ⁽⁵⁾.

شروط العيوب الموجبة للضمان:

لما كانت المادة ٤١٨ من النظام تنص على أنه «تسري على تسليم المأجور وملحقاته أحكام تسليم المبيع

ثم فلا حاجة للجوء للقضاء لتقرير الفسخ⁽¹⁾.

ب - التمييز بين الهلاك الجزئي أو الخلل في الانتفاع بالعين:

يحسن التمييز عن سبب الهلاك الجزئي وحاجة العين إلى الترميم والعيوب في العين، والتمييز هنا للإيضاح ولا يترتب عليه نتيجة عملية، إذ الحكم يكاد يكون واحداً في هذه الأحوال الثلاث، فيجوز فيها جميعاً أن يجبر المستأجر المؤجر على التنفيذ العيني فيعيد العين إلى أصلها في حالة الهلاك الجزئي، ويقوم بالترميمات الضرورية في حالة حاجة العين إلى الترميم، ويصلح العيب في حالة وجوده⁽²⁾.

فإذا حدث هلاك جزئي أو خلل في الانتفاع بالعين فأصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي تم تأجيرها من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، وجب التمييز بين فرضين أن يكون ذلك بفعل المستأجر، وفي هذه الحالة يبقى الإيجار قائماً ولا رجوع للمستأجر على المؤجر ليطلب بإعادة العين إلى أصلها ولا بالفسخ أو إنقاص الأجرة فإن ما حدث قد وقع بفعله هو، فيبقى ملتزماً بالإيجار إلى نهايته⁽³⁾.

أو أن يكون ذلك بغير فعل المستأجر، وقد يكون بقوة قاهرة أو بفعل المؤجر أو بفعل الغير، وفي هذه

(1) انظر: عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، د.ط، ص 482.

(2) انظر: السنهوري، الوسيط، د.ط، 291/6.

(3) انظر: عبد الرحمن، الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار، د.ط، ص 36.

(4) انظر: خالد محمد، العقود المدنية، د.ط، ص 289.

(5) انظر: قاسم، القانون المدني، د.ط، ص 890.

كون العيب الخفي مؤثراً:

يكون العيب مؤثراً في الإيجار إذا حال دون الانتفاع بالعين المؤجرة، أو نقص من هذا الانتفاع نقصاً محسوساً، أما إذا كان غير ذلك، أو كان مما جرى العرف على التسامح به فلا يُعدُّ مؤثراً. وتأثير العيب على الانتفاع ينظر فيه إلى أمرين:

أ- ما هو مبين في عقد الإيجار من اتفاق الطرفين على وجه الانتفاع.

ب- طبيعة العين المؤجرة والغرض الذي أعدت له عند عدم وجود الاتفاق، فإذا لم يذكر المتعاقدان شيئاً عن المنافع المقصود من العين المؤجرة وجب لتحديد المنافع الرجوع إلى طبيعة العين⁽²⁾.

كون العيب غير معلوم للمستأجر⁽³⁾:

حتى ولو كان العيب خفي على النحو السابق، فإنه لا يكون عيباً موجباً للضمان إذا ثبت أن المستأجر كان يعلمه بالفعل وقت التعاقد على العين المؤجرة بالرغم من إخفائه، ومادام العيب خفياً فالمفروض أن المستأجر لا يعلم به فإذا أراد المؤجر التخلص من الضمان فعليه عبئ إثبات أن المستأجر كان يعلم به وقت التعاقد وذلك عن طريق إخطاره من المؤجر أو العلم بالعيب.

والعبرة لمعرفة المستأجر بالعيب الذي يمنع ضمان المؤجر هو العلم وقت إبرام العقد، فإذا علم المستأجر بالعيب بعد العقد فإن هذا العلم لا يمنعه أن يرجع على مؤجره بالضمان، شرط أن يُعلم

(2) انظر: السعدي، الواضح، د.ط، ص 382.

(3) انظر: السنهوري، الوسيط، د.ط، 433/6.

ما لم يتفق على خلاف ذلك»، كما نصت المواد: 423 - 425 من ذات النظام على أنه يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه نقصاً فاحشاً، ولا يضمن المؤجر العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها أو التي علم بها المستأجر وقت التعاقد.

ويلحظ أن ضمان العيب في عقد الإيجار يختلف عن ضمان العيب في عقد البيع، ذلك أن المؤجر يضمن العيب الخفي الذي يطرأ خلال سريان عقد الإيجار لكونه من العقود الزمنية، فضلاً عن ضمانه للعيب الذي كان موجوداً بالعين المؤجرة قبل التعاقد إذ لا يشترط قدم العيب، بينما يشترط في العيب الذي يضمنه البائع في عقد البيع أن يكون قديماً، أي كان موجوداً في المبيع قبل التسليم.

ومن ثم يمكن بيان الشروط الواجب توافرها في العيب حتى يضمنه المؤجر وهي على النحو التالي:

أن يكون العيب خفياً غير ظاهر:

ويكون كذلك إذا ثبت أن المستأجر كان لا يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي، أو كان يستطيع أن يتبينه ولكن المؤجر أكد له خلو العين من هذا العيب أو تعمد إخفائه، فرطوبة المنزل الواقع بجوار البحر لا يعد عيباً خفياً؛ لأنه كان بإمكان المستأجر أن يعلم بها لو اتبع في فحص المنزل عناية الرجل العادي⁽¹⁾.

(1) انظر: السنهوري، الوسيط، د.ط، 431/6.

مكلمة، ما لم يقر المؤجر بإخفائها عن المستأجر عن قصد، فمضى أثبت أن المؤجر أخفى العيب غشاً منه فإن هذه الاتفاقات لا يكون لها أي أثر⁽²⁾.

حكم بيع المؤجر للمأجور:

نصت المادة ٤٢٨ من النظام على أنه: «يصح بيع المأجور ولا يؤثر ذلك في حقوق المستأجر»⁽³⁾. ويتضح من نص هذه المادة أن بيع المأجور يقع صحيحاً ويترتب على ذلك انتقال حقوق المستأجر إلى المالك الجديد فيلتزم بكافة الالتزامات التي كان بها خلفه، كما تنتقل إليه كافة حقوق خلفه تجاه المستأجر.

ثانياً: التزامات المستأجر:

تناول المنظم التزامات المستأجر في النظام وذلك في المطلب الثالث من الفصل الأول في الباب الثاني الخاص بالعقود الواردة على المنفعة وذلك بموجب المواد: ٤٢٩ - 439؛ لأن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، لذا فإنه يترتب على المستأجر بدوره مجموعة من الالتزامات مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً وكاملاً، وهذه الالتزامات هي:

- الالتزام بالمحافظة على المأجور.

- الالتزام بالوفاء بالأجرة.

- الالتزام برد العين المؤجرة.

- الالتزام بعدم التنازل عن المأجور أو الإيجار من

المؤجر فور اطلاعه على العيب حتى لا يعبر عن سكوته بالرضاء الضمني.

وفضلاً عن ذلك، فإن هذا الضمان يمتد كذلك إلى العيوب الجديدة الظاهرة بعد إبرام العقد على اعتبار أن موجب الانتفاع له صفة التابع الذي يتوالى خلال مدة الإيجار لذلك يلحق الضمان.

نتائج وجود العيب الخفي الموجب للضمان:

تنص المادة ٤٢٦ من النظام على أنه: «إذا ترتب على العيب حرمان المستأجر كلياً أو جزئياً من الانتفاع بالمأجور جاز له طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة دون إخلال بحقه في التعويض ويتضح من نص هذه المادة أنه إذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب ومن ثم فإن للمستأجر عدة خيارات إما طلب إنقاص الأجرة أو طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد، وإضافة إلى ما سبق طلب التعويض»⁽¹⁾.

الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية:

نصت المادة ٤٢٧ من النظام على أنه يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء، أو الحد من ضمان التعرض أو العيب، إذا كان المؤجر قد تعمد إخفاء سبب هذا الضمان.

ويتضح من نص المادة أنه يجوز الاتفاق على الإعفاء من ضمان العيوب الخفية، أو التخفيف منها، أو حتى التشديد فيه، طالما أن أحكامه

(2) انظر: منصور، شرح العقود المسماة، د. ط، ص 3.

(3) انظر: النظام، المادة (428).

(1) انظر: أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، ط1،

ص 272.

الباطن.

وأوضح هذه الالتزامات فيما يلي:

الالتزام بالمحافظة على المأجور⁽¹⁾:

تنص المادة ٣٤٤ من النظام على أن:

«1- يلتزم المستأجر بأن يحافظ على المأجور محافظة الشخص المعتاد.

2- يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عما يلحق المأجور من أضرار ناشئة عن تعديه أو تقصيره، وإذا تعدد المستأجرون لزم كل واحد منهم التعويض عن الأضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره».

كما تنص المادة ٤٣١ على أن: «يلتزم المستأجر باستعمال المأجور في حدود المنفعة المتفق عليها في العقد فإن لم يكن هناك اتفاق التزم باستعماله حسب ما أعد له».

يتضح من النصوص السابقة أن التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور يستوجب بذله العناية الواجبة للمحافظة على العين المؤجرة، فهو مسئول عن سلامة العين أثناء انتفاعه من فساد أو هلاك، كما أنه يلتزم باستعمال المأجور في حدود ما خصص له، وفي سبيل ذلك يلتزم ببذل عناية الرجل المعتاد، والالتزام المستأجر هو التزام عناية لا بتحقيق نتيجة، ومن ثم يكون قد أوفى بالتزامه في بذل العناية المطلوبة⁽²⁾.**جزاء الإخلال بالالتزام:**

قد تقوم مسؤولية المستأجر عما يصيب العين المؤجرة أثناء انتفاعه من تلف أو هلاك إذا لم يستطيع إثبات أنه بذل عناية الرجل العادي في استعمالها وفي المحافظة عليها، ولم يستطع من جهة أخرى أن يثبت بالدليل على أن التلف أو الهلاك - بالرغم من بذله العناية الواجبة- يرجع في الواقع إلى سبب أجنبي ففي هذه الحالة يكون المستأجر قد أخل بالتزامه⁽³⁾.

وللمؤجر أن يطلب فسخ العقد أو التعويض، حيث يُسأل المستأجر في حالة الإخلال عن تعويض الأضرار الناتجة عن استعمال العين في غير الغرض المعدة له أو في الإخلال بالمحافظة على العين المؤجرة⁽⁴⁾.

امتناع المستأجر من التغيير في المأجور:

يدخل ضمن الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة: امتناع المستأجر من التغيير في المأجور، وهذا الالتزام قد نصت عليه المادة 432 من النظام: «ليس للمستأجر أن يحدث في المأجور تغييراً دون إذن المؤجر إلا إذا كان يستلزم إصلاح المأجور ولا يلحق ضرر به»، والتغيير الممنوع بموجب نص المادة سالف الذكر هو التغيير الضار للمؤجر، فاذا انتفى الضرر فلا يكون التغيير المادي ممنوعاً متى كان في مكنة المستأجر عند نهاية الإيجار إعادة العين إلى ما كانت عليه⁽⁵⁾.

(3) انظر: الشواربي، أحكام عقد الإيجار، د.ط، ص 269.

(4) انظر: موسى، العقود المدنية، د.ط، ص 221.

(5) انظر: عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، د.ط،

ص 327، ومرقس، شرح القانون المدني، ط 4، ص 211.

(1) انظر: النظام، المواد (430-439).

(2) انظر: موسى، شرح القانون المدني، د.ط، ص ٢١٩.

المأجور، ما لم يكن التأخير في التسليم بسبب المستأجر».

ويتضح من المادة سالفه الذكر أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها المقررة نظاماً، فإذا لم يتم الاتفاق على الميعاد التزم بأدائها عند تسليم المأجور، وإذا مات المستأجر التزم ورثته بدفع الأجرة في حدود التركة، وتقسم الأجرة عليهم بقدر نصيبهم في الميراث، مع ملاحظه أن دفع الأجرة المتأخرة التي حلت مثل موت المستأجر وتلتزم به التركة نفسها، ولا ينقسم على الورثة⁽³⁾.

أما فيما يخص مكان دفع الأجرة فموطن المستأجر؛ لأنه هو المدين، وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة، فإذا غير المستأجر موطنه، فهذا الوطن الجديد هو مكان دفع الأجرة، وليس الموطن السابق⁽⁴⁾.

أما فيما يتعلق بإثبات الوفاء بالأجرة، فيجب على المستأجر أن يثبت أداءه للأجرة حسب القواعد العامة، فالوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة عليه، حتى يقوم الدليل على عكس ذلك⁽⁵⁾.

التزام المستأجر برد المأجور:

لما كان عقد الإيجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالعين لمدة معلومة، فإنه من الطبيعي أن يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار برد

ومع ذلك يجوز للمستأجر إجراء أي تغيير ولو كان ضاراً إذا حصل في ذلك على إذن المؤجر وقد يكون هذا الإذن صريحاً وقد يكون ضمناً، كما إذا أجر شخص منزلاً لآخر وأذن له في إيجاره من الباطن غرفاً مفروشة فإن هذا المسلك يعد بمنزلة إذنٍ ضمنيٍّ للمستأجر في إدخال التعديلات اللازمة للتمكن من تحقيق هذا الغرض⁽¹⁾.

القيام بالترميمات التأجيرية:

يدخل ضمن التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور التزامه بإجراء الترميمات التأجيرية وقد نصت على ذلك المادة 433 من النظام: «يلتزم المستأجر خلال مدة الإيجار بصيانة المأجور وفقاً لما يتضمنه العرف ما لم يتفق على خلاف ذلك»، ومؤدى هذه المادة أن المستأجر يلزم بإجراء الترميمات التأجيرية وهي الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً، كإصلاح النوافذ والأبواب⁽²⁾.

الالتزام بالوفاء بالأجرة:

تنص المادة 429 من النظام على أنه: «1- يلتزم المستأجر بأن يؤدي الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإن لم يتفق على المواعيد التزم بأدائها عند تسليم المأجور، وإذا كانت مدة عقد الإيجار مقسمة على فترات زمنية التزم بأدائها في بداية كل فترة زمنية.

2- لا تستحق الأجرة عن مدة انقضت قبل تسليم

(3) انظر: مرقس، شرح القانون المدني، ط4، ص352.

(4) انظر: السنهوري، الوسيط، د.ط، 471/6.

(5) انظر: موسى، العقود المدنية، د.ط، ص216.

(1) انظر: الأهواني، عقد الإيجار، ط3، ص146.

(2) انظر: محمد لبيب شنب، الوجيز، د.ط، ص153.

ذلك إلى سبب أجنبي⁽¹⁾.

كيفية الرد، وزمانه ونفقاته:

لا بد من تسليم العين بنفس الطريقة التي سلمت بها وذلك من خلال وضعها تحت تصرف المؤجر⁽²⁾.

أما عن زمان الرد فيكون في الوقت الذي ينتهي فيه الإيجار، أيًا كان سبب هذا الانتهاء كإنقضاء مدته أو بفسخه، وإذا أبقاها المستأجر تحت يده دون حق كان ملزم بأن يدفع للمؤجر تعويضًا يراعى فيه القيمة الإيجارية للعين مع مراعاة ما لحقه من ضرر⁽³⁾.

أما عن نفقات الرد فبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن المدين هو الذي يتحمل نفقات الوفاء، والمستأجر هو المدين للمؤجر بالعين المؤجرة⁽⁴⁾.

حكم البناء أو الغراس الذي أقامه المستأجر في العين المؤجرة:

إذا انقضى الإيجار وكان المستأجر قد أقام في العين بناءً أو غراسًا أو أقام تحسينات أخرى مما يزيد قيمتها، فما لم يكن بينهما اتفاق على بقاءه بعد انتهاء الإيجار، ألزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار على نفقته، مع تعويض المؤجر إذا كان له مقتضى، وإذا أراد المؤجر استبقاء البناء أو الغراس يلتزم بدفع قيمة البناء أو الغراس⁽⁵⁾.

(1) انظر: منصور، شرح العقود المسماة، د.ط، ص 207.

(2) انظر: العبيدي، العقود المسماة، د.ط، ص 321.

(3) انظر: منصور، شرح العقود المسماة، د.ط، ص 456.

(4) انظر: العبيدي، العقود المسماة، د.ط، ص 323.

(5) انظر: عبد التواب، المرجع في التعليق على القانون

المدني، ط 6، 73/7.

العين التي تسلمها عند بدء مدة الإيجار، وقد نُظمت أحكام رد المأجور في نص المادتين 435، 436 من النظام بقولها: «يلتزم المستأجر برد المأجور إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار بالحال التي تسلمه بها، ويستثنى من ذلك ما يقتضيه الاستعمال المعتاد، وإذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق، استحق المؤجر أجره المثل، دون إخلال بحقه في التعويض».

كما نصت المادة 436 على أنه: «1- إذا أحدث المستأجر لمنفعته بناءً أو غراسًا في المأجور ولو بإذن المؤجر ولم يكن بينهما اتفاق على بقاءه بعد مدة الإيجار، كان للمؤجر عند انتهاء عقد الإيجار أن يطلب إزالة المحدثات على نفقه المستأجر مع التعويض إذا كان له مقتضى، أو يستبقئها المؤجر بدفع قيمتها مستحقة الإزالة أو بدفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة المأجور بسبب البناء أو الغراس.

2- للمستأجر أن يطلب إزالة ما أحدثه من بناء أو غراس إذا كان ذلك لا يلحق ضررًا بالمأجور ولو اعترض المؤجر»، ووفقًا لما ورد في هاتين المادتين سالفتي الذكر فإن المنظم قد نظم أحكام الرد على النحو التالي:

محل الالتزام بالرد:

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة ذاتها التي تسلمها وقت بدء الإيجار بملحقاتها فلا يجوز له أن يدفع قيمتها أو برد شيئًا آخر ولو كان أكثر قيمة، إلا إذا وافق المؤجر على ذلك، ويُساءل المستأجر عن أي عجز أو نقص في العين ما لم يكن راجع

4- الالتزام بعدم التنازل عن المأجور أو الإيجار الأصلي يلتزم بها.

أما الإيجار من الباطن فهو يختلف عن التنازل، ففي الأولى تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، وتسري على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن، فلا يُنشئ العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي⁽²⁾ والقاعدة التي أوردها المنظم في المادتين 437 و 438 أنه وإن كان حق المستأجر حقاً شخصياً لا عينياً، إلا أن تصرفه في هذا الحق مشروط بموافقه المؤجر إذا كان التصرف تنازلاً عن الإيجار أو تأجيراً من الباطن، فلا يحق للمستأجر أن يتنازل عن إجارته لأحد ولا أن يؤجر من الباطن لآخر وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه إلا بإذن صريح من المؤجر يكون مكتوباً ما لم يقر المؤجر بوجوده⁽³⁾.

انتهاء عقد الإيجار:

عقد الإيجار من العقود المؤقتة فلا بد أن ينتهي إذا انقضت مدته، وقد ينتهي الإيجار سواء بانقضاء مدته أو بأي سبب آخر، ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة برضا المؤجر فيتجدد الإيجار تجديداً ضمناً⁽⁴⁾، وقد تناول المنظم انتهاء عقد الإيجار في النظام في المطلب الرابع من الفصل الأول في الباب الثاني الخاص بالعقود الواردة على المنفعة، وذلك بموجب المواد: 440 - 442، لذا

(2) انظر: عابدين، التنازل عن الإيجار، د.ط، ص 16.

(3) انظر: موسى، العقود المدنية، د.ط، ص 355.

(4) انظر: السهوري، الوسيط، د.ط، 230/6.

الالتزام بعدم التنازل عن المأجور أو الإيجار من الباطن: نُظمت أحكام التنازل عن المأجور أو تأجيره من الباطن في المادتين 437، 438 وباستقراء الأحكام التي وردت بهاتين المادتين يتضح أنه لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار، أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر.

وفيما يلي أتناول أحكام التنازل عن الإيجار، أو الإيجار من الباطن:

يعد التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من التصرفات الشائعة التي يجريها المستأجر، وترد على الشيء المأجور، ويختلف التنازل عن الإيجار من الباطن في أن التنازل عن الإيجار ينقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله ويكون بيعاً أو هبةً لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو دون مقابل.

أما الإيجار من الباطن فهو تأجير المستأجر حقه بالانتفاع بالعين إلى آخر ويستوي أن يكون التأجير من الباطن وارداً عن العين المؤجرة كلياً أو جزئياً، فإذا انعدم وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلي وبين من حل محله في الانتفاع بالعين انتفى التأجير من الباطن⁽¹⁾.

فالتنازل عن الإيجار تنتقل بمقتضاه جميع الحقوق إلى المتنازل له بجوالة الحق، وتنقل كذلك إليه كافة الالتزامات بجوالة الدين، وتنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار، فيلتزم هذا الأخير نحو المؤجر بنفس الالتزامات التي كان المستأجر

(1) انظر: محمد، دعوى الإخلاء، د.ط، ص 50.

أن له الحق في بيع العين المؤجرة وأنه يجب على المستأجر عند البيع إخلاء العين ولو كان عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على البيع، ففي هذه الحالة يعمل بهذا الاتفاق، وللمشتري أن يتمسك به أو ينهي الإيجار ببيع العين حتى لو لم يذكر ذلك في عقد الإيجار بموجب قواعد الاشتراط لمصلحة الغير، ولكن يجب على المشتري أن ينبه على المستأجر بالإخلاء⁽²⁾.

المبحث الثالث: المقارنة بين عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والنظام السعودي

اتفق الفقه والنظام على أركان عقد الإيجار من ناحية كونها متعلقةً بالعاقدين والمعقود عليه والصيغة.

ولم يتطرق النظام إلى تحديد آلية لصيغة التعاقد المطلوبة، بخلاف ما جاء في الفقه الذي جاء بتفصيل ذلك من ناحية كونها إيجاباً من العاقد وقبولاً من الآخر.

واشترط الفقه في العين المؤجرة أن تكون مقدوراً على تسليمها؛ ليمكن المستأجر منها، وأن تكون تلك العين باقيةً بعد استيفاء المعقود عليها، واشتمالها على المنفعة المعقود عليها، وأخيراً أن تكون معلومة علماً يمنع المنازعة فيها، وذهب المنظم إلى مثل ذلك ولكن بشكل مختصر، فقد اشترط في العين المؤجرة أن تكون موجودةً أو قابلةً للوجود، وأن يكون المؤجر معيناً أو قابلاً للتعيين سواءً أكان بالذات أو بالنوع، ولم يتطرق إلى تفصيل لتلك الاشتراطات غير ذلك كما ذكر أعلاه في الفقه.

سوف أتناول انتهاء عقد الإيجار من خلال بيان الانتهاء بين قضاء مدة عقد، وانتهاء عقد الإيجار لأسباب عارضة قبل انقضاء مدته.

انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته:

حسبما نصت عليه المادة 440 ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المعينة فيه ما لم يشترط تجدد تلقائياً، فإذا انقضت المدة المحددة وانتهى عقد الإيجار بانقضائها على النحو المتقدم وبقي المستأجر مع ذلك في العين المؤجرة دون رضا المؤجر فإنه لا يعد مستأجراً بل مغتصباً، إذ لا سند له في البقاء في العين ويجوز الحكم عليه بالإخلاء، كما يجوز الحكم عليه بالتعويض، ويكون التعويض عادة أجر المثل عن المدة التي بقي فيها المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار⁽¹⁾.

انتهاء عقد الإيجار لأسباب عارضة قبل انقضاء مدته:

وسوف أتناول انتهاء عقد الإيجار بسبب انتقال العين المؤجرة، وبسبب العذر الطارئ.

1- انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة: يختلف الأمر هنا ما إذا كان هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر يحدد مصير الإيجار في حالة انتقال العين المؤجرة وحالة عدم وجود هذا الاتفاق.

حالة وجود الاتفاق بين المؤجر والمستأجر:

قد يكون الاتفاق بين المؤجر والمستأجر كأن يشترط الأول في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق

(2) انظر: السهوري، الوسيط، د.ط، 283/6، 284.

(1) انظر: موسى، العقود المدنية، د.ط، ص 271.

وأما انتهاء عقد الإيجار: فقد ذهب النظام إلى تحديده في نقاطٍ بخلاف ما جاء في الفقه من تفصيل لحالات انتهاء ذلك العقد بشكل أعم وأشمل مما جاء في النظام، حيث حصر النظام حالات الانتهاء بانتهاء مدة العقد، وما إذا كان هناك أسباب عارضة تحتم إنهاء العقد؛ كانتقال ملكية العين المؤجرة - على اختلافٍ بين المذاهب في تحديد أحكامها-، وأخيراً انتهاء العقد بالعدر الطارئ الذي يحدث للمتعاقدين، والذي حدد النظام آليةً للتعويض عنها، كما ذكر تفصيلها في المطلب السابق.

النتائج:

1- عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم، هذا تعريف عقد الإيجار عند الحنابلة من المذاهب الفقهية.

2- حدد الفقه الإسلامي أركان عقد الإيجار بالعائد والصيغة والمنفعة.

3- عرف النظام السعودي عقد الإيجار بأنه عقد يمكن بمقتضاه المؤجر المستأجر من الانتفاع مدة معينة بشيء غير قابل للاستهلاك مقابل أجر.

4- ألزم المنظم السعودي المؤجر بتسليم المأجور وصيانته الصيانة الدورية والتي تبقيه صالحة للانتفاع به وضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً، وأما المستأجر فقد ألزمه المنظم السعودي بـ بالمحافظة على المأجور، والوفاء بالأجرة ورد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار وعدم التنازل عن المأجور أو الإيجار من الباطن.

5- لكي تتمتع العقود بالمشروعية في الفقه يجب أن تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية، ولا تخرج عن نطاق هذه الأحكام، وأن تهدف هذه العقود إلى تحقيق غاية مشروعة، وأن يكون محل هذه العقود مشروعاً، سواءً فيما يتعلق بنقل الملكية، أو تحقيق المنفعة، أو العمل المشروع.

أما الفقه فكان أشمل في تحديد حالات انتهاء العقد لم يتطرق لها النظام، فقد حدد من ضمنها حالات فساد العقد التي توجب انتهاءه وحالات الإقالة، وما إذا امتنع أحد العاقدين عن تنفيذ التزامه سواءً أكان بالتعنت في عدم تنفيذها، أو بسبب طروء ظروف تمنع من التنفيذ، وغير ذلك من الحالات الأخرى التي جاءت تفصيلاً في الفقه ولم يتطرق لها النظام.

أخيراً فقد جعل النظام هذا العقد لاستئجار الأشياء لا الأشخاص، وأفرد لاستئجار الأشخاص عقداً مستقلاً أسماه عقد العمل، بخلاف الفقه الذي لم يفرّق في ذلك بين تأجير الأشياء أو الأشخاص.

الخاتمة

بناءً على ما سبق وبعد استعراض أحكام عقد الإيجار في الفقه الإسلامي ونظام المعاملات المدنية السعودي والمقارنة بينهما، فإنه من الأهمية إبراز

بناءً على ما سبق وبعد استعراض أحكام عقد الإيجار في الفقه الإسلامي ونظام المعاملات المدنية السعودي والمقارنة بينهما، فإنه من الأهمية إبراز

التوصيات:

6. ابن خنين، عبد الله بن محمد، الكاشف في شرح نظام المرافعات الشرعية السعودي، ط5، (السعودية: دار ابن فرحون، 2012م).
7. ابن رشد الحفيد، محمد بن أحمد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، د.ط، (مصر: مطبعة الاستقامة، 1952م).
8. ابن عابدين، محمد أمين بن عمر، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ط2، (مصر: مصطفى الحلبي، 1966م).
9. ابن فارس، أحمد، مقاييس اللغة، ط2، (مصر: مصطفى الحلبي، 1972م).
10. ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، المغني، ط3، (السعودية: دار عالم الكتب، 1997م).
11. ابن ماجه، محمد بن يزيد، السنن، ط1، (لبنان: دار الرسالة، 2009م).
12. ابن نجيم، زين الدين، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، د.ط، (مصر: دار الكتب العربية، 1330هـ).
13. أبو السعود، رمضان، شرح أحكام القانون المدني، ط1، (لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، 2010م).
14. باز اللبناني، سليم، شرح المجلة، ط3، (تركيا: نظارة المعارف، 1305هـ).
15. البهوتي، منصور، شرح منتهى الإرادات، ط1، (لبنان: مؤسسة الرسالة، 2000م). و(ط1، مصر: مطبعة أنصار السنة المحمدية)
- لم يتطرق النظام -عند بيانه للأحكام النظامية التي اعتمدها للعقد الإيجار- لكثير من الأحكام الواردة في الفقه التي يكثر العمل بها لدى من يلزم بها من مواطني الدولة ومقيميها، وذلك بخلاف الفقه الذي فصل في أحكام كثيرة لم يتطرق لها ذلك النظام، وعليه فمن الأهمية تلافى هذا إما بصور لأحة تفصيلية لذلك النظام، أو تحديثه بما يشتمل على الأحكام النظامية التي لم يتطرق لها.
- يجدر بمن يبحثون العقود ويدرسونها دراسة فقهية ونظامية أن يضيفوا إلى ذلك الجانب التطبيقي وأن يولوه الاهتمام اللازم للجمع بين النظرية والتطبيق.

قائمة المصادر والمراجع

1. ابن أبي تغلب، عبد القادر بن عمر، نيل المآرب على دليل الطالب، ط1، (الكويت: مكتبة الفلاح، 1983م).
2. ابن القيم، محمد بن أبي بكر، أعلام الموقعين عن رب العالمين، د.ط، (مصر: مكتبة الكليات الأزهرية، 1388هـ).
3. ابن تيمية، أحمد بن عبد الحلیم، الفتاوى الكبرى، ط1، (لبنان: دار الكتب العلمية، 1987م).
4. الهيثمي، أحمد بن حجر، الفتاوى الكبرى الفقهية، د.ط، (مصر: المكتبة الإسلامية، د.ت).
5. ابن حزم، علي بن أحمد، المحلى، د.ط، (مصر: مكتبة الجمهورية العربية المتحدة، 1969م).

16. البهوتي، منصور، كشاف القناع على متن الإقناع، د.ط، (السعودية: مكتبة النصر الحديثة، د.ت). ط1، (السعودية، وزارة العدل، 1429).
17. تناغو، سمير، عقد الإيجار، ط1، (مصر: منشأة المعارف، 2008).
18. الجرجاني، علي بن محمد، التعريفات، ط1، (لبنان: دار الكتب العلمية، 1983م).
19. الجزيري، عبد الرحمن، الفقه على المذاهب الأربعة، ط2، (لبنان: دار الكتب العلمية، 2003م).
20. الجمال، محمد، الوسيط في أحكام الإيجار: أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وأحكام تشريعات إيجار الأماكن في ضوء تطبيقات وشروح الفقه، د.ط، (مصر: مطبعة منشأة المعارف، 1991م).
21. حيدر، علي، درر الأحكام في شرح مجلة الأحكام، ط1، (لبنان: دار الجيل، 1991م).
22. الخرشبي، محمد، شرح مختصر خليل، ط2، (مصر: بولاق، 1317).
23. خضر، خميس، العقود المدنية الكبيرة البيع والتأمين والإيجار، ط2، (مصر: دار النهضة العربية، 1984م).
24. الدردير، الشرح الصغير لأقرب المسالك لمذهب مالك، د.ط، (مصر: دار المعارف، د.ت).
25. الرازي، محمد بن أبي بكر، مختار الصحاح، ط5، (لبنان: العصرية، 1999م).
26. الرافعي، الشرح الكبير، ط1، (لبنان: دار الكتب العلمية، 1997م).
27. الزحيلي، وهبة، الفقه الإسلامي وأدلتها الشامل للأدلة الشرعية والآراء المذهبية الفقهية، ط4، (لبنان: دار الفكر، 2005م).
28. الزرقا، مصطفى، المدخل الفقهي العام، ط2، (لبنان: دار القلم، 2004م).
29. الأنصاري، زكريا، أسنى المطالب شرح روض الطالب، د.ط، (مصر: دار الكتاب الإسلامي، د.ت).
30. السالوس، علي، فقه البيع والاستيثاق والتطبيق المعاصر، ط7، (قطر: دار الثقافة، 2008م).
31. السرخسي، محمد بن أحمد، المبسوط، د.ط، (مصر: مطبعة السعادة، د.ت).
32. سعد، نبيل، العقود المسماة - البيع، ط1، (بيروت: دار النهضة العربية، 1997م).
33. السعدي، محمد، الواضح في شرح القانون المدني، د.ط، (الجزائر: دار الهدى، 2008م).
34. السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، د.ط، (مصر: مطبعة لجنة التأليف، 1963م).
35. الشافعي، محمد بن إدريس، الأم، د.ط، (مصر: بولاق 1321هـ).
36. شبير، محمد، المدخل إلى فقه المعاملات المالية، ط2، (الأردن: دار النفائس للنشر والتوزيع،

37. الشريبي، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، د.ط، (مصر: مصطفى الباوي الحلبي، 1958م).
38. النووي، يحيى بن شرف، شرح صحيح مسلم، د.ط، (مصر: الهيئة العامة للطباعة الأميرية، 1996م).
39. الألباني، محمد ناصر الدين، صحيح سنن ابن ماجه، ط1، (السعودية: دار المعارف، 1997م).
40. الصنعاني، محمد، سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام، د.ط، (مصر: دار الإيمان، د.ت).
41. الطحطاوي، أحمد، حاشية الطحطاوي على مراقي الفلاح شرح نور الإيضاح، ط1، (لبنان: دار الكتب العلمية، 1997م).
42. طلبة، أنور، عقد الإيجار، د.ط، (مصر: المكتب الجامعي الحديث، 1991م).
43. عابدين، محمد، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن في ظل القانون 4 لسنة 1996 والقوانين الاستثنائية، د.ط، (مصر: دار الفكر الجامعي، 2000م).
44. عامر، محمد، ملخص الأحكام الشرعية على المعتمد من مذهب المالكية، ط2، (ليبيا: المطبعة الأهلية، 1972م).
45. عبد التواب، معوض، مدونة القانون المدني، د.ط، (مصر: منشأة المعارف، 1987م).
46. عشوش، أحمد، العقود في الشريعة الإسلامية مع الاهتمام بالراجح في مذهب الإمام أحمد بن حنبل، دراسة مقارنة، د.ط، (مصر: دار ثروت، 2000م).
47. الفيروزآبادي، محمد بن يعقوب، القاموس المحيط، ط8، (لبنان: الرسالة، 2005م).
48. الفيومي، أحمد بن محمد، المصباح المنير، د.ط، (لبنان: المكتبة العلمية، د.ت).
49. القاري، أحمد، كتاب مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، ط1، (السعودية: تهامة، 1981م).
50. القاضي، منير، شرح المجلة، د.ط، (العراق: مطبعة التفيض الأهلية، 1940م).
51. الماوردي، علي بن محمد، الحاوي الكبير، ط1، (لبنان: دار الكتب العلمية، 1999م).
52. مجمع اللغة العربية، المعجم الوجيز، د.ط، (مصر: وزارة التربية والتعليم، 1977م).
53. مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، ط2، (مصر: مجمع اللغة العربية، 1972م).
54. المرادوي، علي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، ط1، (مصر: مطبعة السنة المحمدية، 1956م).
55. منصور، منصور، مذكرات في القانون المدني - العقود المسماة، د.ط، (مصر: دار المعارف، 1957م).

56. موسى، خالد، التعليق على نظام المعاملات 2. المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للتقنين المدني المصري - مجموعة الأعمال التحضيرية - الجزء الثاني. الكتاب الجامعي، 1445هـ).
57. موسى، خالد، العقود المدنية (البيع - الإيجار - الوكالة) وفقا لنظام المعاملات المدنية السعودي، د.ط، (مصر: دار الكتاب الجامعي، 2023م).
58. نخبة من الفقهاء، الموسوعة الفقهية الكويتية الصادرة عن وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية لدولة الكويت، ط1، (مصر: مطابع دار الصفاة، 1993م).
59. النووي، يحيى بن شرف، تهذيب الأسماء واللغات، د.ط، (سورية: دار الفيحاء، د.ت).
60. النووي، يحيى بن شرف، المجموع شرح المهذب، د.ط، (مصر: التضامن، 1352).
61. النووي، يحيى بن شرف، روضة الطالبين وعمدة المفتين، ط3، (سورية: المكتب الإسلامي، 1991م).
62. واصل، نصر فريد، فقه المعاملات المدنية والتجارية في الشريعة الإسلامية، ط5، (مصر: المكتبة التوفيقية، 1998م).
63. يحيى، عبد الودود، الموجز في النظرية العامة للالتزامات، د.ط، (مصر: دار النهضة العربية، 1984م).

القوانين والأنظمة:

1. نظام المعاملات المدنية السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/191 بتاريخ 1444/11/29هـ.