حبس الانتفاع في إجارة الأعيان
دراسة مقارنة
بين الشريعة الإسلامية والقانون الكويتي

إعداد
د/ أحمد عبد الله مطيع العازمي
باحث أكاديمي

المقدمة

إن الحمد لله، نحمده، ونستعينه، ونستهديه، ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأن محمدا عبده ورسوله، وأسلم على خير البرية، وإمام الدنيا بلا مرية، الذي أنقذ الله به الدنيا من الجهالة، وهدى به الناس بعد الضلالة، وأنار ببعثته قلوبا غلفا، تعامت عن الحق، وأرشد برسالته أناسا صمت صدورهم وطبعت على بصائرهم معاندة الصدق المبين، الذي أرسله ربه رحمة للعاملين، وهاديا ومبشرا ونذيرا للجنة والناس أجمعين.

أما بعد...

إن الشريعة الإسلامية المطهرة، أبان نورها للعالمين طريق الهدى، وأرشد الثقلين في غسق الدجى، ووجه شراعها الحائرين في خضم لجج البحار المظلمة، صوب النجاة والشفاء من العظائم المؤلمة، بعد ضلال شره استشرى، وجهل غيثه تفشى، وصراع بثياب العصبية تدجى، فأنقذ الله -عز وجل- البشرية من ذلك الظلام، وتلك الحطام، بالصادق المصدوق، الأمين على كل مكتوب ومنطوق، النبي الحق، خاتم الرسل أجمعين، محمد صلى وسلم عليه رب العالمين، القائل: "إنه ليس شيء يقربكم إلى الجنة إلا قد أمرتكم به، وليس شيء يقربكم إلى النار إلا قد نهيتكم عنه (١)"، فصدق عليه الصلاة والسلام في قوله الذي لا ينطق فيه عن هوى، إن هو إلا وحي يوحى، كلما عن بين المكلفين مستجد طار العلماء لذلك المعين الذي لا ينضب عطاؤه، يغترفون من أدلته الوافرة، ويقتنصون من آلائه

- **المبحث الثالث: مفهوم الإجارة وأدلة مشروعيتها.**
- المطلب الأول: مفهوم الإجارة لغة واصطلاحا.
- المطلب الثاني: أدلة مشروعية الإجارة.
- **المبحث الرابع: التعريف بالعين المؤجرة وهل المعقود عليه ذاتها أم منفعتها.**
- المطلب الأول: التعريف بالعين المؤجرة.
- المطلب الثاني: هل المعقود عليه في عقد الإجارة العين أم المنفعة؟
- **المبحث الخامس: صور من حبس العين المؤجرة.**
- المطلب الأول: استعمال حق الحبس لعدم سداد الأجرة في الإجارة الواردة على الأماكن المؤجرة لمدة معينة.
- المطلب الثاني: عدم تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة قبل التسليم.
- المطلب الثالث: منع المستأجر من الاستمرارية في الانتفاع بالعين لنهاية مدة العقد.

وفي الختام أسأل الله -تعالت قدرته، وتجلت حكمته أن ينير طريقنا بطاعته، ويبصرنا بما ينفعنا من أمور ديننا ودنيانا، ويهدينا صراطه القويم، وأن يجعل هذا العمل خالصا لوجهه الكريم، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين

المبحث الأول : مفهوم الحبس وأدلة مشروعيته وشروطه

المطلب الأول: مفهوم الحبس لغة واصطلاحا.

المطلب الثاني: أدلة مشروعية حق الحبس.

المطلب الثالث: شروط استعمال حق الحبس. (٢)

الحبس في لغة العرب هو المنع، وجمعه: حبوس، مثل فلس وفلوس، والحبس ضد التخلية؛ وقد يأتي الحبس بمعنى الوقف، ولكن ليس مقصودنا في هذه الدراسة الحبس الذي هو بمعنى الوقف، وإنما الذي يعنينا هو المنع؛ لامتناع أحد العاقدين عن تنفيذ التزاماته مما يدعو أحد الأطراف لاستعمال ذلك الحق.

الحبس شرعا (٣)

لم يضع فقهاء الشريعة الإسلامية تعريفا محددا لمصطلح الحبس، وإنما نصوا عليه في ثنايا أبواب المعاملات مثل البيع والإجارة ونحوها. ومن بين أقوالهم في باب الإجارة مما يتعلق بالحبس:

قال صاحب بدائع الصنائع: "وللمؤجر حبس ما وقع عليه العقد حتى يستوفي الأجرة، كذا ذكر الكرخي في جامعه؛ لأن المنافع في باب الإجارة كالمبيع في باب البيع، والأجرة في الإجارات كالثمن في البياعات. وللبائع حبس المبيع إلى أن يستوفي الثمن، فكذا للمؤاجر حبس المنافع إلى أن يستوفي الأجرة المعجلة (٤)

ونص في مدونة المالكية: "قلت: أريت الخياطين والقصارين والخرازين والصواغين وأهل الصناعات إذا عملوا للناس بالأجرة ، ألهم أن يحبسوا ما عملوا حتى يقبضوا أجرهم ؟ الجواب : قال الإمام مالك : نعم ، لهم أن يحبسوا ما عملوا حتى يعطوا أجرهم (٥)

وجاء في حاشية الرملي الكبير: "نعم لو أكرى صباغا أو قصارا لعمل ثوب وسلمه له، فليس له بيعه قبل العمل ، وكذا بعده ، إن لم يكن سلم الأجرة ، لأن له الحبس للعمل ثم لاستيفاء الأجرة (٦)

من خلال ما أشار إليه الفقهاء السابقون في ثنايا حديثهم عن حق المؤجر في حبس

العين المؤجرة إلى أن يستوفي الأجرة أرى أن يكون تعريف الحبس: هو حبس الدائن لما **تحت يده** حتى يقوم المدين بسداد ما عليه من حق واجب الأداء.

الحبس قانونا (٧)

جاء نص المادة (٣١٨) من القانون المدني الكويتي رقم(٦٧ / ١٩٨٠) يقضي بالآتي:

١ـ لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام عليه مستحق الأداء، ومرتبط بالتزام المدين، أو ما دام الدائن لم يقدم تأمينا كافيا للوفاء بالتزامه.

٢ـ ومع ذلك لا يجوز لحائز الشيء أو محرزه أن يمتنع عن رده حتى يستوفى ما هو مستحق له من مصروفات أنفقها على الشيء إذا كان التزامه بالرد ناشئا عن عمل غير مشروع.

وذكر فقهاء القانون المصري في شرحهم لذات المادة المشابهة للمادة (٣١٨) من القانون المدني الكويتي أنه قد يثبت في بعض الأحوال الحق في حبس مال المثري حتى يستوفي حقه في التعويض، وذلك إذا كانت قيمة الإثراء التي أحدثها موضوعه في حيازته، فله الحق في حبسها، إلى أن يستوفي التعويض الذي له عند المثري ، مثل ذلك أن يستحدث المفتقر في أرض المثري، فله أن يحبس الأرض حتى يستوفي حقه في التعويض. والحق في الحبس سلطة تثبت لمدين تقوم به في ذات الوقت قبل دائنه، تخوله إلى أن يمتنع عن الوفاء بالتزامه، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مترتب عليه بسبب التزام المدين ومرتبط به.

الخلاصة: ومما سبق يظهر أن هناك اتفاقا بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي في المقصود بحق الحبس، والتزامات الدائن والمدين، وأنه لا يحق لأحدهما أن يجحد التزامه وينكره عمدا؛ لأن هذا ظلم واعتداء وجور على الحقوق، والواجب تحقيق العدالة بين الناس في معاملاتهم، والابتعاد عن الإضرار.

المطلب الثاني : أدلة مشروعية حق الحبس

ساق جمع من فقهاء الشريعة الإسلامية (٨) أدلة على مشروعية حق الحبس من

كتاب الله -عز وجل- والسنة المطهرة:

أولا: الأدلة من الكتاب: -قوله تعالى في سورة البقرة: (الشهر الحرام بالشهر الحرام والحرمات قصاص فمن اعتدى عليكم فاعتدوا عليه بمثل ما اعتدى عليكم) (البقرة: من الآية١٩٤).

-وقوله تعالى: (وإن عاقبتم فعاقبوا بمثل ما عوقبتم به ولئن صبرتم لهو خير للصابرين) (النحل:١٢٦).

-وقوله تعالى: (وجزاء سيئة سيئة مثلها) (الشورى : من الآية٤٠) . وقوله تعالى: (ولمن انتصر بعد ظلمه فأولئك ما عليهم من سبيل) (الشورى:٤١). واستنبط الفقهاء من هذه الآيات أنه للإنسان إذا اعتدي عليه، أن يرد بمثل الاعتداء الذي اعتدى عليه؛ فله إذا ماطل المستأجر عن دفع أجرته، أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفي الأجرة، كما أنه للبائع حبس المبيع حتى يقبض الثمن.

ثانيا: الأدلة من السنة: قال -صلى الله عليه وسلم-: "لا ضرر ولا ضرار" (٩) وقوله -عليه الصلاة والسلام-: "مطل الغنى ظلم" (١٠) . استدل الفقهاء بهذين الحديثين على جواز الحبس، ورأوا أن رفع الضرر يكون بحبس العين، والذي يمتنع عن أداء ما التزم به مع قدرته يعتبر مماطلا وظالما، ما لم يكن منعه بسبب حق له. والظلم يجب رفعه، وذلك بأن يعطي المظلوم ما تحت يده.

المطلب الثالث : شروط حق الحبس شرعا وقانونا

أولا: شروط فقهاء الشريعة الإسلامية[١١] لاستعمال حق الحبس:

أ- أن يكون أحد البدلين عينا والآخر دينا هذا الشرط لابد من توفره حتى يستعمل حق الحبس، فإن كانا عينين مثلا أو دينين، فإنه لا يثبت حق الحبس بل يجب تسليمهما معا، حتى تتحقق المساواة، فلا يصح أن تسلم دون العين الأخرى أو دين دون الآخر. ويعني أيضا هذا دون الشرط، حتمية وجود التزامات متقابلة يترتب عليها كون كلا طرفي العقد حق الحبس دائنا ومدينا في ذات الوقت، وتمثيل ذلك في باب الإجارة، أنه يترتب على عقد الإجارة التزامات متقابلة

من بينها تسليم محل المنفعة ودفع الأجرة، والمؤجر دائن للمستأجر بدفع الأجرة إليه، ومدين للمستأجر بالتمكين له من الانتفاع بالعين المؤجرة.

وكذلك في نفس الوقت يكون المستأجر دائنا للمؤجر بتسليمه العين المؤجرة، ومدينا للمؤجر بدفع الأجرة. فمن هنا يتحقق في كليهما صفتا كون كليهما دائنا ومدينا في نفس الوقت. ولذا يجوز لكل منهما إذا خاف فوات حقه أن يحبسه حتى يقوم الطرف الآخر بتنفيذ التزامه. ويشترط الفقهاء في السبب الذي ينشأ عنه حقه الحبس أن يكون مشروعا، فإذا لم يكن السبب مشروعا كان حق الحبس غير مشروع، وعقد الإجارة يعتبر سببا شرعيا. أما لو كانت العلاقة عن طريق الغصب مثلا، فلا يحق للغاصب حبس العين لأن هذا الفعل لا يعتبر مشروعا.

ب ـ يشترط لاستعمال هذا الحق أن يكون التزام الطرفين واجب الأداء في الحال، وذلك لأن التأجيل في استيفاء الديون أو تسليم الأعيان يؤدي إلى عدم ثبوت حق الحبس، وبالتالي يكون حلول الالتزامات ابتداء شرط في قيام حق الحبس هذا. ويلاحظ أن حق الحبس إذا سقط بالتأجيل، فإنه لا يعود بحلول الالتزامات بعد تأجيلها لأن الساقط لا يعود كما قال الفقهاء. قال الكاساني: "وليس للبائع حق الحبس، لأنه أسقط حقه بالتأجيل، والساقط متلاشى، فلا يحتمل العود".

كذلك يسقط حق الحبس بالتأجيل إذا كانت الالتزامات في العقد حالة، وثبت بسبب هذا الحلول حق الحبس، ثم أجلت هذه الالتزامات بعد ذلك. ومما سبق يتضح أنه لكي يستعمل المستأجر حقه في الحبس في عقد الإجارة، لابد من كون الأجرة معجلة، حتى تكون الالتزامات المتقابلة حالة الأداء إما إن كانت الأجرة مؤجلة ، فلا يثبت حق الحبس في الإجارة لانتفاء شرط من شروطه وهو حلول أداء الحقين، وذلك لأن الأجرة في الإجارات، كالثمن في عقد البيع، ولا يستطع البائع حبس المبيع لأجل الثمن إذا كان مؤجلا، وكذلك الإجارة.

ج ـ أن يكون كل من الحقين مقابلا للآخر ومختص به، وهذا الشرط لم يظهر

صراحة عند الفقهاء من الأحناف والمالكية والشافعية والحنابلة، وإنما ذكروه ضمن حديثهم في هذا الشأن. ولهم في ذلك عبارات مختلفة ، إلا أنها لها نفس الدلالة على شرط كون كل من الحقين مقابلا للآخر مختصا به. هذا ما أشار إليه الأحناف والمالكية والشافعية والحنابلة على اختلاف عباراتهم في هذا الموضوع. حيث نصوا على أحقية البائع في حبس المبيع، حتى يقبض ثمن المبيع وليس ثمن مبيع آخر. ويظهر من هذا أنه يوجد بين هذا المبيع وثمنه ارتباط، ويقوم البائع بحبس المبيع ليستوفي ثمنه دون ثمن أي سلعة أخرى قد تكون محل عقد بين الطرفين.

وهذا الشرط تقتضيه طبيعة الحقوق الخاصة بالعباد التي منها حق الحبس حيث لا تداخل بينهما، كالمعاملات بين الطرفين، بحيث تكون كل منهما مستقلة عن الأخرى التي قد تكون موجودة بين الطرفين. ولذا فإنه قد تتعدد المعاملات والعقود كثيرا بين طرفين، ويكون لكل منهما الحق في استعمال الحبس في كل عقد على حده، ولا يصح الخلط بين الحبس في عقد والحبس في عقد آخر، حتى لا تضطرب المعاملات بين الناس على الرغم من أن طرفي التعامل في العقدين واحد، وكل منهما له الحق في حبس العين مقابل ثمنها أو اجرتها، أو حبس الثمن أو الأجرة في مقابل العين المشتراة أو العين المؤجرة. وهذا الشرط تقتضيه عينية محل العقد، حيث أنه لا يجوز لأحدهما أن ينتقل بين الأعيان ليستوفي منها التزامه، بل يلتزم بالعين المعقود عليها نفسها فهو ليس بالخيار في هذه الحال.

ثانيا: شروط حق الحبس عند القانونيين (١٢):

أ ـ وجود دينين متقابلين بمعنى أن يكون هناك شخص مدين لاخر. وثانيا أن يكون هذا الآخر هو مدينا للأول، فيقف الأول الوفاء بالدين الذي عليه حتى يستوفى الدين الذي له. وهذا يستخلص مما جاء في نص المادة ٢٤٦ من القانون المدني، وكذلك أيضا وضحت المادة الشرط التالي الذي سنذكره عقب هذا الكلام. وهذه الشروط لابد من توافرها لكي يستعمل الشخص حقه في الحبس.

ب- قيام الارتباط ما بين الدينين، بمعنى أنه لا يكفي أن يكون هناك دينان متقابلان، بل يجب أيضا أن يقوم ارتباط ما بين الدينين.

والارتباط إما أن يكون قانونيا وإما أن يكون ماديا. فالارتباط القانوني: هو الذي ينشأ عن علاقة قانونية تبادلية ما بين الدينين سواء كانت هذه العلاقة تعاقدية أو غير تعاقدية. ذلك أن الارتباط يوجد أول ما يوجد ما بين التزامين متبادلين في عقد ملزم للجانبين، فكل التزام من هذين سبب الالتزام الآخر. وأما الارتباط المادي أو الموضوعي: فهو لا ينشأ عن علاقة تبادلية بين الدينين، بل ينشأ عن واقعة مادية هي أن الشيء المحبوس - والالتزام برده هو أحد الدينين - قد نشأ بمناسبته ومرتبطا به الدين الآخر، فالحائز إذا لم تكن بينه وبين المالك أية علاقة غير الحيازة ملزم برد الشيء الذي في حيازته إلى المالك. وقد يصبح دائنا للمالك - بمناسبة هذا الشيء وهذه واقعة مادية - بالمصروفات التي أنفقها على الشيء أو بالتعويض عن الضرر الذي أصابه من الشيء. ومن هنا وجد الارتباط المادي أو الموضوعي ما بين الدينين، فحق الحائز قد نجم عن الشيء ذاته، الذي يجب عليه رده. ومن ثم جاز له أن يحبس هذا الشيء، حتى يسترد المصروفات أو يتقاضى التعويض، أما إذا لم يقم بين الدينين ارتباط قانوني أو ارتباط مادي، وقد اختل الشرط الثاني للحق في الحبس، لم يجز للدائن استعمال هذا الحق.

ولعل التمييز بين الارتباط القانوني والارتباط مادي يكون له أهمية عملية تظهر من خلال أمرين: أولهما: أنه في الارتباط المادي عند استرداد المصروفات يحتج بالحق في الحبس على الغير، حتى وإن كان حق الغير ثابتا قبل إنفاق هذه المصروفات. أما في الارتباط القانوني، وفي غير هذه الحالة من حالتي الارتباط لا يحتج بالحق في الحبس على الغير الذي اكتسب حقه قبل ثبوت حق الحابس.

ثانيهما: إن الحق في الحبس عند وجود الارتباط المادي يقتصر على الشيء ذاته الذي أنفق عليه الحابس المصروفات، أما في الارتباط القانوني فيحق للحابس حق حبس كل ما عليه من التزامات للطرف الآخر مادامت هذه الالتزامات مرتبطة بالحق

الذي له في ذمته. وكما قدمنا إذا لم يقم الدينين ارتباط قانوني أو مادي اختل شرط من شروط حق الحبس، وعلى ذلك لا يجوز للدائن استعمال هذا الحق.

الخلاصة: وبعد عرض آراء فقهاء القانون الوضعي في مسألة شروط استعمال حق الحبس اتضح أنه لا يختلف القانون المدني الوضعي عن الفقه الإسلامي في هذه المسألة، حيث في كليهما يتعين أن يكون للحابس حق مدني آخر هو في نفس الوقت دائن للحابس بالتزام يستطيع الأخير الامتناع عن تنفيذه، حتى يحصل على حقه، ويشترط أيضا في حق الحابس أن يكون مستحق الأداء لمدينه، وكذلك ضرورة توافر الارتباط بين التزامين، وعدم تنفيذ أي التزام منهما قد يؤدي الى فسخ العقد وهو على ككل حال يبيح للمتعاقد الآخر أن يمتنع عن تنفيذ التزامه وهذا هو الحق بالحبس في صورة الدفع بعدم التنفيذ.

المبحث الثاني : مفهوم المنفعة وشروطها

أ ـ تعريف المنفعة في اللغة [١٣]:

النفع: خلاف الضر، ويقصد به الخير والإفادة، وما يتوصل به الإنسان إلى مطلوبه. وقد ورد ذكر مادة نفع في القرآن الكريم في خمسين موضعا، ليس منها لفظ المنفعة، وكلها لا يخرج معناها عن عموم المعنى اللغوي للمادة، ومن أمثلة ذلك قوله تعالى: (قال الله هذا يوم ينفع الصادقين صدقهم) (سورة المائدة : من الآية١١٩)، وقوله تعالى: (ليشهدوا منافع لهم) (سورة الحج: من الآية٢٨)، وقوله تعالى: (ولا يملكون لأنفسهم ضرا ولا نفعا) (سورة الفرقان: من الآية٣). ويطلق على الرجل نفاع؛ إذا كان ينفع الناس ولا يضرهم. والاسم من نفع: المنفعة. والمنفعة: كل ما ينتفع به ويتشوفه الكل طبعا.

ب ـ تعريف المنفعة في الشريعة

جاء تعريف المنافع في الفقه الإسلامي في ثنايا حديثهم عن الإجارة والإعارة؛ لورود هذين العقدين على المنفعة؛ ومن تعريفاتهم:

أولا : المنافع عند الحنفية: قال السرخسي [١٤]: "فإن المنافع زوائد تحدث في العين

شيئا فشيئا .. والمنافع لا تبقى وقتين ، ولكنها أعراض"[١٥]. وقال ابن عابدين[١٦] في الحاشية: "لأن المنافع عرض لا تبقى زمانين".

ثانيا : المنافع عند المالكية : أطلق بعض المالكية عليها أنها:"ما لا يمكن الإشارة إليه حسا، دون إضافة ما يمكن استيفاؤه، غير جزء مما أضيف إليه"[١٧].

ثالثا : المنافع عند الشافعية: عرفها بعض فقهاء الشافعية بأنها: "هي الفائدة المستفادة من الأعيان؛ عينية كانت أم عرضية"[١٨].

رابعا: المنافع عند الحنابلة: لقد عرفها ابن القيم في معرض حديثه عن المنافع التي يرد عليها عقد الإجارة بقوله: "هي أعراض قائمة بغيرها، لا أعيان قائمة بنفسها"[١٩]، وأطلق صاحب كشاف القناع من الحنابلة المنافع على الذوات المستفادة من الأعيان؛ كالثمرة ونحوها[٢٠].

ومن خلال تعريفات الفقهاء المختلفة للمنافع يظهر اتفاق كل من الأحناف والمالكية وابن القيم على كون المنافع عرض غير قائم بذاته، وإنما تتعلق بالعين التي تستوفى منها هذه المنافع؛ كسكنى الدار، وركوب الدابة، وغيرها. وأما تعريف الشافعية فإنه يتناول إلى جانب ما سبق الفوائد أو الزوائد المادية المحسوسة المنفصلة عن العين، والتي أطلقوا عليها الفوائد العينية، وذلك كالثمرة بالنسبة للأشجار، والأجرة بالنسبة الدور، وغيرها.

الخلاصة: يظهر من التعريفات التي ذكرتها اضطراب تعريف الأحناف، وفي تعريف ابن عرفة[٢١] المالكي بعض الغموض، مع أنه يصدق على المنافع، ولكن ينبغي أن يكون التعريف واضحا جليا، وتعريف ابن القيم هو غير مانع؛ لاكتفائه بوصف المنافع بأنها أعراض قائمة بغيرها فقط، ولم يبين ما يمكن استيفاؤه من الأعيان وما لا يمكن استيفاؤه منها كالعلم ونحوه. ولكن تعريف الشافعية يعتبر أوضح من تعريف المالكية وتعريف الحنابلة، وأبعد عن الاضطراب من تعريف الحنفية، ولكن ما يؤخذ عليه أنه يدخل فيه كل عرض، ولو كان ممنوعا شرعا، فيجب تقييد العرض بكونه مباحا، وذلك احترازا مما هو

ممنوع شرعا. ولذا أرى أن يكون تعريف المنفعة: "هي الأعراض المباحة او ما يشبهها التي يمكن استيفاؤها من الموجودات". وتخصيصنا للأعراض المباحة دون غيرها، ليخرج المحرم والمكروه؛ كالانتفاع بالغصب. وأما قصدنا بضابط: (وما يشبهها) ليدخل فيه لبن المرضع ونحوه. والموجودات بدل الأعيان، ليعم منافع الآدمي.

ج- المنفعة عند علماء الاقتصاد[٢٢]:

من التعريفات الواردة للمنفعة عند علماء الاقتصاد أنها: "قدرة السلعة أو الخدمة على إشباع رغبة إنسانية". ويظهر من هذا التعريف أنه قد تكون هذه الخدمة من مخلوقات حية أو جامدة؛ كإجارة الأشخاص والسيارات ونحوها. ومما يدعو للدهشة أن المنفعة عند الاقتصاديين لا يحكمها دين أو أدب او أخلاق، بل قد تترتب على استعمال السلعة أضرار صحية أو اجتماعية؛ كالخمر ولحم الخنزير، ويعدونها سلعة نافعة، لتحقيقها شيئا من اللذة – على حد تعبيرهم- في تحرر من ضوابط الشريعة الإسلامية. وما نص عليه علماء الاقتصاد لا يتفق مع الشريعة الإسلامية الغراء؛ لأسباب؛ منها:

أولا: أن المنفعة في الفكر الاقتصادي مبنية على ذاتية شخصية، ولذة فردية، ولكن جاء التشريع الإسلامي لكي يعلم الناس صيانة المال والدين والنفس والعرض والعقل عن طريق الفرد والجماعة. فكل ما يخل بواحدة ، فهو ضار غير نافع .

ثانيا: لم يفرق الفكر الاقتصادي بين الطيب والخبيث، وأما في الشريعة الإسلامية، فمن أصولها النهي عن كل خبيث. وكل ما نهى الله عنه كان نفعه منعدما، وصار محرما.

ثالثا: في الفكر الاقتصادي يتوقف نفع السلعة للأشخاص على تحقيق رغباتهم، ولو كانت هذه الرغبة تضر بفرد أخر أو بالجماعة. وأما في الشريعة الإسلامية فحق الغير محافظ عليه شرعا[٢٣].

المطلب الثاني: شروط المنفعة شرعا وقانونا

شروط المنفعة شرعا

اشترط فقهاؤنا الأجلاء شروطا يجب توفرها في المنفعة، ليصح عقد الإجارة عليها:

أولا: أن تكون المنفعة مباحة[٢٤]: اتفق فقهاء الشريعة على اشتراط كون المنفعة مباحة، حتى يكون عقد الإجارة صحيحا، وذلك احترازا من كون المنفعة غير مباحة؛ كالاستئجار للسرقة، أو القتل بغير حق؛ فإن هذه الأعمال محرمة شرعا أمام الناس، أو الاستئجار لعصر الخمر وسقيه، أو للكهانة، أو استئجار الدور لفعل هذه الأشياء فيها، ولذلك لا تباح في مقابلها أجرة. وكل ما لا يجوز للمسلم عمله بنفسه، لا يجوز أن يؤجر نفسه، أو ما يملكه من عقار، أو حيوان لأجل هذا الأمر. وكذا اتفق الفقهاء على أن الاستئجار لفعل المعصية، لما فيه من التعاون علي الإثم والعدوان؛ قال تعالى: (وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الإثم والعدوان) (سورة المائدة: من الآية٢).

ثانيا: أن تكون المنفعة معلومة[٢٥]: اشترط الفقهاء أن تكون المنفعة معلومة علما يمنع المنازعة، ويزيل الجهالة المؤدية للضرر المفضي إلي وقوع النزاع. والعلم بها يكون إما بالعرف، وإما بالوصف؛ فالعرف: كسكنى الدار أو خدمة الأجير، والوصف: كبناء حائط يذكر طوله وعرضه. والفقهاء اتفقوا على أن العلم بالمنفعة أيضا يتحقق بأحد أمرين؛ أحدهما: بيان المدة: ويكون ذلك في تأجير الأعيان التي لا عمل لها، كالدور، والأراضي الزراعية ونحوها. ولكي تكون المنفعة معلومة في تأجير هذه الأعيان، فباتفاق الفقهاء يجب بيان مدة الإجارة، مع ذكر أنها تبدأ في وقت كذا وتنتهي في وقت كذا ، بمبلغ من المال قيمته كذا. وكذلك يكون العلم بالمنفعة عن طريق بيان المدة فيما له عمل؛ كالإنسان والحيوان إذا كانت إجارته إجارة عين. والآخر: بيان العمل: ويتحقق العلم بالمنفعة عن طريق بيان المتفق على قيام العامل به من عمل، سواء كان بنفسه أم

بعماله . فإذا استأجر شخص شخصا آخر لخياطة أثواب لـه. ليبيعها في متجره، فلا بد من بيان عرض هذه الأثواب، وطولها، وجنس الخياطة، وشكلها، وغير ذلك من المواصفات المطلوبة. كذلك إذا استأجر سفينة أو سيارة للركوب أو للشحن فلابد من بيان عدد الركاب، أو جنس المحمول، وقدرة، و المسافة التي ينزل عندها الركاب، أو ترسو فيها السفينة، وتفريغ الحمولة، وبهذا تكون المنفعة معلومة لا جهالة فيها. وأيضا العلم بالمنفعة في الإجارة على عمل يكون ببيان العمل أو تسميته بالعقد .

ثالثا: أن تكون المنفعة متقومة[٢٦] : المال المتقوم: هو الذي يحوزه المالك بالفعل ويحل له الانتفاع به شرعا في حال السعة والاختيار، لا في حال الاضطرار. وقد اتفق فقهاء الشريعة على هذا الشرط في المنفعة، وهو أن يكون للشيء المستأجر قيمة مالية تستحق في مقابلها الأجرة، فإذا لم يكن لـه قيمة مالية، فلا يصح استئجاره، لذا لا يجوز استئجار التفاحة أو الزهور للشم.

رابعا: ألا يترتب على استيفاء المنفعة هلاك العين[٢٧] : اتفق فقهاء الشريعة على أنه يشترط لصحة عقد الإجارة ألا يترتب على استيفائها هلاك العين، بمعنى وجوب بقاء العين بعد استيفاء منفعتها المعقود عليها. ولذا فكل منفعة يترتب على استيفائها هلاك العين أو إتلافها لا يجوز ورود الإجارة على هذه العين. ومثل الفقهاء لها بأمثلة منها : عدم جواز إجارة الطعام للأكل أو للشرب، أو الصابون للغسل، لأن محل المنافع المتقدمة أعيان، لا يمكن استيفاء منفعتها، إلا باستهلاكها أو إتلافها .

خامسا: أن تكون المنفعة مقدورا على تسليمها[٢٨] : اتفق الفقهاء على ان المنفعة في عقد الإجارة يجب أن يكون مقدورا على تسليمها ، ليتمكن المستأجر من استيفائها . وتشمل القدرة على التسليم ملك أصل العين ، وملك منفعتها. ومما يجب ملاحظته أن القدرة على تسليم المنفعة حسا أو شرعا تشترط عند وجوب التسليم ، أي عند بداية سريان مدة الإجارة . أما قبل هذا ، فلا تشترط القدرة على تسليمها .

شروط المنفعة عند القانونيين[٢٩]

نص القانون المدني الكويتي على أن شروط الشيء المؤجر هي نفس الشروط التي تتطلبها القواعد العامة: فيجب أن يكون الشيء المؤجر موجودا أو ممكن الوجود، ويجب أن يكون معينا أو قابلا للتعيين، ويجب أن يكون داخلا في دائرة التعامل، كما يجب أن يكون الانتفاع بالشيء المؤجر مشروعا، أي غير مخالف للنظام العام أو الآداب. وكذلك تقتضي طبيعة الإيجار أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك، حتى يمكن رده بذاته؛ لأن المستأجر يلتزم برد ذات الشيء المؤجر عند انتهاء الإيجار، وذلك حتى لا يكون من شأن الانتفاع المقصود من الإيجار هلاك الشيء المؤجر.

خلاصة القول: بعد سرد شروط المنفعة في الشريعة الإسلامية ثم في القانون الوضعي، تبين أن الاختلاف بين الرأيين في مفهوم المشروعية، فضابط المشروعية في شريعتنا الإسلامية الغراء هو الحلال والحرام، أما في القانون الوضعي فهو الموافقة أو المخالفة للنظام العام أو الآداب العامة. ولاشك أن اشتراط القانون عدم مخالفة النظام والعام والآداب يترتب على الأخذ به إقرار لأمور محرمة تخالف ثوابت الشريعة الإسلامية؛ كتأجير الحانات لبيع الخمور، ولحوم الخنازير، وهذا محرم شرعا لا يحل فعله. لذا فالأرجح الأخذ بما نصت عليه الشريعة الإسلامية لما فيه من تحقيق للعدالة بين الناس وإصلاح لأحوال العباد.

المبحث الثالث : مفهوم الإجارة وأدلة مشروعيتها

المطلب الأول: الإجارة لغة واصطلاحا

أولا: الإجارة في اللغة[٣٠]

الفعل أجر يأجر: هو ما أعطيت من أجر في عمل. والأجر: الثواب الذي يكون من الله عز وجل للعبد على العمل الصالح. وأجر المرأة: مهرها. وفي التنزيل: (يا أيها النبيُ إنا أحللنا لك أزواجك اللاتي آتيت أجورهن) {الأحزاب: من الآية٥٠}. والإجارة: المجازاة مشتقة من آجره: أي جازاه، يقال: آجره على عمله إذا جازاه عليه.

ويطلق لفظ الإجارة ويراد به الأجر أو الأجرة: وهي العوض الذي يأخذه او يعوضه الأجير على عمله أو مالك العين على منفعته. والأجير: المستأجر الذي يعمل بأجر، وجمعه: أجراء، والاسم منه: الإجارة. والأجرة: الكراء؛ وآجرته الدار: أكريتها له؛ تقول استأجرت الرجل فهو يأجرني: أي يصير أجيري. ومنه قوله -تعالى- حكاية عن شعيب -عليه وعلى نبينا الصلاة والسلام-: (قال إني أريد أن أنكحك إحدى ابنتيّ هاتين على أن تأجرني ثماني حجج فإن أتممت عشرا فمن عندك) {سورة القصص: من الآية٢٧}.

ثانيا: الإجارة في الشريعة

عرف فقهاء المذاهب الأربعة مصطلح الإجارة بعدة تعريفات، سأقوم منها:

١- تعريف الحنفية[٣١]: عرفها الحنفية بتعريفات منها: "عقد على المنافع بعوض".

٢- تعريف المالكية[٣٢]: عرفها المالكية بتعريفات منها: "تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض".

٣- تعريف الشافعية[٣٣]: عرفها الشافعية بتعريفات منها: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم".

٤- تعريف الحنابلة[٣٤]: عرفها الحنابلة بتعريفات منها: "عقد على منفعة مباحة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة مدة معلومة أو عمل معلوم **بعوض معلوم**".

التعريف الراجح: يتضح من خلال ما ذكر من تعريفات أن بعضها زاد قيودا هي التعريف على غيره، فأضحت مكملة لبعضها. ولذا أقترح أن يكون التعريف جامعا لكل القيود السالفة الذكر. فالراجح أن الإجارة هي: "عقد على منفعة مباحة معلومة مقصودة بعوض معلوم إلى مدة معلومة".

ثالثا: الإجارة في القانون

نصت المادة (٥٦١) في القانون المدني الكويتي على ان: "الإيجار: عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين، لمدة محدودة في

مقابلة عوض مالي"[٣٥]. وكذلك نصت المادة(٥٥٨) في القانون المدني المصري على أن: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"[٣٦].

فعقد الإيجار يعتبر من العقود التي تنصب على المنفعة، وتنظيمه في القانون المدني تحت عنوان "العقود الواردة على الانتفاع بالشيء"، ومن ثم يتميز بوضوح عن العقود التي ترد على الملكية، مثل عقد البيع، وهو من العقود الرضائية، التي يكفي لانعقادها تطابق الإيجاب والقبول، دون حاجة لوضعه بشكل معين، وهو من العقود الملزمة للجانبين، حيث ينشئ التزامات متبادلة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر. ولهذا يخضع للقواعد العامة الملزمة للجانبين، مثل الدفع بعدم التنفيذ في حالة إخلال أحد الأطراف بالتزامه والفسخ وهكذا، مع مراعاة أنه لا يكون بأثر رجعي. ويعتبر عقد الإيجار من عقود المعاوضة، حيث يحصل المستأجر على منفعة العين ويأخذ المؤجر الأجرة مقابلا لذلك[٣٧].

ويظهر من التعريفين السابقين أنه: "يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، فهو ينشئ التزاما إيجابيا على المؤجر، وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جريا على نهج التشريعات الغربية في تعريفها لعقد الإيجار. ولا يقتصر دوره على مجرد تركه ينتفع بالعين المؤجرة، بل يجب عليه أن يسلم العين المؤجرة في حالة تصلح معها للانتفاع بها"[٣٨]. كما يلاحظ أن تعريف الإيجار على هذا النحو يعتبر من التحديثات التي استحدثها القانون المدني الحالي؛ لأن التقنين المدني القديم كان يقرر في تعريفه أن المؤجر يلتزم بترك المستأجر ينتفع، وليس بتمكينه من الانتفاع، كما يقرره القانون الحالي. وقيل تعليقا على ذلك: إن التزام المؤجر إيجابي لا سلبي، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع، لا بأن يقتصر على تركه ينتفع بالعين المؤجرة[٣٩].

المطلب الثاني : أدلة مشروعية الإجارة

أولا : من الأدلة الواردة في كتاب الله عز وجل: ـ قول الله تعالى في قصة سيدنا موسى عليه السلام مع المرأتين اللتين سقى لهما: (قالت إحداهما يا أبت استأجره إن خير من استأجرت القوي الأمين) (سورة القصص : ٢٦).. وهذا دليل جواز الإجارة عندهم، وهذا شرع من قبلنا ، ولم يأت شرعنا بما يمنع العمل بذلك.

ثانيا : من الأدلة الواردة في السنة : ـ عن عائشة رضي الله عنها زوج النبي صلى الله عليه وسلم قالت : " واستأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم ، وأبو بكر رجلا من بني الديل هاديا خريتا، وهو على دين كفار قريش، فدفعا إليه راحلتيهما، وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليال براحلتيهما، صبح ثلاث.[٤٠]

ـ وعن أبي هريرة رضي الله عنه أن رسول الله صلي الله عليه وسلم قال : " قال الله عز وجل : ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة : رجل أعطى بي ثم غدر ، ورجل باع حرا فأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يوفه أجره "[٤١].

ثالثا : نقل الإجماع على المشروعية: أجمعت الأمة الإسلامية من لدن الصحابة والتابعين والفقهاء إلى يومنا هذا على مشروعية الإجارة، ومن خالف هذا الإجماع وشذ عنه فلا يعتبر خلافه؛ لمصادمته نصوص القرآن والسنة التي نصت على مشروعية الإجارة، و نقل هذا الإجماع كثير من الفقهاء؛ منهم: الكاساني[٤٢] في البدائع[٤٣] ، وابن رشد[٤٤] ، والشافعي في الأم[٤٥] ، وابن قدامة[٤٦] في المغني[٤٧] .

رابعا: مما يستدل به من آثار السلف الصالح: روى عن أبي بكر وعمر وأبي موسى[٤٨] رضي الله عنهم أنهم استأجروا الأجراء بطعامهم وكسوتهم[٤٩].

المبحث الرابع : التعريف بالعين المؤجرة وهل المعقود عليه ذاتها أم منفعتها

المطلب الأول :التعريف بالعين المؤجرة

الأعيان التي يرد على منفعتها عقد الإجارة كثيرة؛ كالدور والأراضي وغيرها، وإلى هذا أشارت مجلة الأحكام العدلية[٥٠] إلى أن عقد الإجارة الوارد على منافع الأعيان ينقسم إلى ثلاثة أقسام: القسم الأول: إجارة العقار كإجارة الدور

والأراضي. والقسم الثاني: إجارة العروض كإجارة الملابس والأواني. والقسم الثالث: إجارة الدواب. وذكرت المجلة أيضا أن الشيء المؤجر في هذا النوع يقال له: عين المأجور، وعين المستأجر. ومن هنا يتضح أن العين المؤجرة يقصد بها: ما يصح إجارته شرعا من هذه الأقسام الثلاثة؛ من عقار، وعروض، ودواب، حيث يقع عقد الإجارة على منفعة هذه الأعيان. وبناء على هذه الأنواع ذكرت مجلة الأحكام الشرعية[٥١] على مذهب الإمام أحمد -رحمه الله- تعريفا جامعا يشمل جميع أنواع الأعيان المؤجرة، فجاء في المادة (٥٢٠) تعريفا للمأجور بأنه: "الشيء الذي ملكت منفعته بعقد الإجارة".

وأما عن الشيء المؤجر في القانون فإنه قد يكون أعيانا مادية؛ كالعقار والمنقول، وقد يكون حقوقا معنوية أو ذهنية؛ كالاسم التجاري أو العلامة التجارية، وعرفوا العين المؤجرة في اصطلاحهم القانوني بأنها: هي التي يتعهد المؤجر بموجب عقد الإيجار لتمكين المستأجر من الانتفاع بها[٥٢].

الخلاصة: بعد استعراض تعريفي العين المؤجرة شرعا ثم قانونا، تبين أنه ليس ثمة اختلاف بين كلا التعريفين؛ لاحتوائهما على المقصود بالشيء المستأجر مع تقارب في الألفاظ التي تدل على المعنى المراد.

المطلب الثاني: هل المعقود عليه في الإجارة العين أم المنفعة؟

إن منفعة العين هي الفائدة التي تعود على المستأجر في مقابل الأجر أو العوض الذي يدفعه في الإجارة الواردة على عمل معين؛ كأن يلتزم شخص ما بالقيام بعمل معين لشخص آخر. وتلك المنفعة المشار إليها اختلف فقهاؤنا الأجلاء في اعتبارها معقودا عليها في عقد الإجارة أم ذات العين المؤجرة على قولين:

القول الأول: المعقود عليه في الإجارة هو منافع الأعيان لا الأعيان ذاتها، وإليه ذهب الجمهور[٥٣] وهم الحنفية والمالكية والكثير من أصحاب الشافعية والحنابلة إلى.

واحتجوا لصحة رأيهم بما يلي:

أولا: المعقود عليه في أي عقد هو الذي يستوفى بالعقد، أو يستحق به. والمستوفى

بالعقد في الإجارة هو المنفعة، وليس أصل العين. ولذا فالمعقود عليه فيها هو المنافع.

ثانيا: العوض في الإجارة أو الأجرة يكون في مقابل تحصيل المنفعة. ولهذا تضمن المنفعة دون العين. وما يكون في مقابل العوض يكون هو المعقود عليه.

القول الثاني: المعقود عليه في الإجارة هو العين، لا المنفعة، وإليه ذهب بعض الشافعية[٥٤]، واحتجوا لصحة رأيهم بما يلي:

١- وجود العين دون المنفعة أثناء العقد، فالعقد يكون على الموجود، وإلا لم يصح.

٢- عقد الإجارة يضاف دائما للعين، فيقال أجرتك داري الفلانية بكذا، مدة مقدارها كذا، ولا يصح أن يقال أجرتك منفعة داري؛ لأن الدار لا يوجد فيها منفعة أخرى تستوفى بالإجارة. وما يكون العقد مضافا إليه يكون هو المعقود عليه، وبناء عليه يتضح برأيهم أن المعقود عليه في الإجارة هو ذات العين.

الرأي الراجح: بعد النظر في حجج القولين السابقين يظهر أن رأي الجمهور هو الراجح؛ لأن "هناك منافع يعقد عليها وهي غير موجودة، فلا يمكن تصورها بعد وجودها؛ لأنها تتلاشى بمرور الزمن"[٥٥]. وأما إضافة عقد الإجارة للعين فسببه أن العين محل المنفعة وعنها تنشأ، كما في عقد المساقاة للبستان، مع أن المعقود عليه هو الثمرة، فلا يوجد ما يمنع من صحة إضافة الإجارة إلى المنفعة، فلو قال شخص لآخر أجرتك منفعة داري الفلانية، جاز هذا، وصحت الإجارة[٥٦]

وبالنظر لآراء فقهاء القانون فكذلك اختلفوا حول المعقود عليه في عقد الإيجار، هل المعقود عليه ذات العين أم منفعتها أم الحق في الاستغلال؟ ذهب بعضهم إلى أن المعقود عليه في الإيجار يتضمن ثلاثة عناصر هي: (عمل يلتزم المؤجر القيام به، مضمونه تمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، والأجرة، ومدة العقد). ويقوم هذا الرأي على أن محل عقد الإيجار هو العملية القانونية، التي يراد تحقيقها من وراء الاتفاق، وهذه العملية لا تتم بغير توافر العناصر الثلاث. وذهب آخرون منهم إلى أن الشيء المؤجر هو الحق الذي يكون للمؤجر على العين المؤجرة ؛ وقد يكون

هذا الحق حق ملكية ، وهنا يختلط بالشيء المملوك، حتى يقال عادة: أجر المؤجر دارا له، أي أجر العين ذاتها، و إن كان في الواقع يؤجر حق ملكيته لها. وقد يكون هذا الحق حقا شخصيا، كما لو أجر المستأجر من الباطن حقه لآخر[٥٧].

الخلاصة: بعد ذكر آراء كل من فقهاء الشريعة وفقهاء القانون يظهر صحة ما ذهب إليه الدكتور عبد الناصر العطار في اعتباره الراجح في مسألة المعقود عليه هو الأخذ بالتصوير الغالب في الفقه الإسلامي؛ لأنه أكثر دقه وأحسن تفسيرا؛ فمحل عقد الإيجار هو المنفعة المعقود عليها، لأنها المستوفاة بالعقد والمضمونة فيه، كما أن الأجر عوض عنها وفي مقابلها .

المبحث الخامس : صور من حبس العين المؤجرة

المطلب الأول : استعمال حق الحبس لعدم سداد الأجرة في الإجارة الواردة على الأماكن المؤجرة لمدة معينة

يرى فقهاء الشريعة الإسلامية[٥٨]، فيما لو اشترط المؤجر على المستأجر تعجيل الأجرة، ويقوم المستأجر بعدم الوفاء بوعده، وعدم الالتزام بهذا الشرط ولا يفي للمؤجر بالأجرة. فهنا أجاز فقهاؤنا ـ رحمهم الله ـ للمؤجر أن يحبس العين المؤجرة، حتى تصل إليه أجرته. وجاء في بدائع الصنائع ما يدل على ذلك حيث قال الكاساني: "وللمؤجر حبس ما وقع عليه العقد، حتى يستوفي الأجرة ، كذا ذكره الكرخي[٥٩] في جامعه؛ لأن المنافع في باب الإجارة كالمبيع في باب البيع. والأجرة في الإجارات كالثمن في البياعات. وللبائع حبس المبيع إلى أن يستوفي الثمن، فكذا للمؤجر حبس المنافع إلى أن يستوفي الأجرة المعجلة"[٦٠].

ثم ذكر بعدها اعتراض البعض على استعمال هذا الحق في هذا النوع من الإجارة قائلا: فإن قيل لا فائدة من هذا الحبس، لأن الإجارة إذا وقعت على مدة فإذا حبس المستأجر مدة بطلت الإجارة في تلك المدة ولاشيء فيها من الأجرة ولم يكن الحبس مفيدا اهـ[٦١]. ويرد على هذا الرأي بأن الحبس له فائدة كبيرة هنا، حيث يعتبر وسيلة لإجبار المستأجر على دفع الأجرة حيث يحبس العين عن المستأجر

ويمنعه من الانتفاع بها، فإن عجل الأجرة وإلا فسخ العقد، ومن هنا تظهر قيمة هذا الحبس. هذا ولعل هذا النوع من الإجارة لا يختلف فيه استعمال حق الحبس كثيرا عن استعماله في البيع، لأن فقهاءنا كثيرا يقيسون الحبس في هذا النوع من الإجارة على الحبس في البيع.

وخلافا لهذا الرأي، نجد الحنابلة يقولون بعدم جواز حق الحبس في الاجارة ونفوه بمقتضى ما جاء عندهم من نصوص. قال ابن قدامة: إذا حبس الصانع الثوب بعد عمله على استيفاء الأجرة فتلف، ضمنه، لأنه لم يرهنه عنده، وأذن له في إمساكه اهـ[٦٢]. وذلك لأنهم لا يرون حق الحبس في البيع. وقال ابن القيم: لا يملك البائع حبس المبيع على ثمنه، فالمبيع دخل ملك المشترى، وصار الثمن في ذمته، ولم يبق للبائع تعلق بالعين اهـ[٦٣].

الراجح: والذي يترجح لنا بعد ذكر ما خالف فيه الحنابلة جمهور الفقهاء، أن رأى الجمهور أقوى؛ لأن المستأجر أو المشتري أخلا بما التزاما به نحو المؤجر أو البائع من تعجيل بدفع الأجرة المستحقة للعين المؤجرة أو الثمن المستحق للمبيع، فكيف يصح أن يقال أنه ليس له الحق في ذلك! فالمؤجر هنا لم يتعد على المستأجر، وإنما الذي اتفق عليه جاهز للاستلام، بشرط تنفيذ الطرف الآخر ما التزم به. فإذا أخل الطرف الآخر بالتزامه، كان للطرف الأول الحق في حبس ما في يده، حتى يسلم له الأجرة.

أما عن رأي القانون الوضعي[٦٤] في استعمال المؤجر لحق الحبس في إجارة الأماكن فهو الآتي: فمن المعلوم في القانون أن عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين، حيث أنه لكل منهما أن يقوم بالتزاماته تجاه الاخر. وعليه، فإذا أخل احدهما بالتزاماته نحو الآخر، جاز لمن تضرر أن يمتنع عن القيام بالتزاماته تجاه من تسبب في إضراره. ومن هنا فإنه إذا اشترط المؤجر على المستأجر دفعا مقدما، فللمؤجر إذا لم يقم المستأجر بدفع الأجرة المعجلة أن يمتنع عن تسليم العين المؤجرة، وان يحبسها حتى يستوفي ما اشترط تعجيله من الأجرة.

وهذا الرأي يعتبر تطبيقا للمبادئ في الحبس وفي الدفع بعدم التنفيذ، حتى إن عقد الإيجار ملزم للجانبين. فإذا لم يستوف المؤجر الأجرة، كان له حبس العين المؤجرة حتى يستوفي هذه الأجرة. هذه خلاصة ما جاء عن فقهاء القانون المدني المصري. ويلاحظ أن هذا التطبيق لم يرد به نص مادة وإنما هو تطبيق للقواعد العامة.

أما في القانون الكويتي ، فقد نصت المادة (٣١٨) من القانون المدني الكويتي **على:** ـ لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به، مادام الدائن لم يعرض بالوفاء بالتزام عليه مستحق الأداء، ومرتبط بالتزام المدين، أو مادام الدائن لم يقدم تأمينا كافيا للوفاء بالتزاماته. ومع ذلك لا يجوز لحائز الشيء أو محرزه أن يمتنع عن رده، حتى يستوفي ما هو مستحق له من مصروفات ، أنفقها على الشيء، إذا كان التزامه باردا ناشئا عن عمل غير مشروع ا.هـ ويظهر من هذه المادة، أنه يصح أو يحق للمؤجر أن يحبس العين المؤجرة، لعدم وفاء المستأجر بما التزم به من تعجيل للأجرة، وكذلك للمستأجر الحق في حبس الأجرة عن المؤجر إذا تعرض له المؤجر في انتفاعه بالعين المؤجرة.

وبعد عرض آراء الفقه الإسلامي والقانون الوضعي في مسألة تطبيق حق الحبس في إجارة الأماكن، يتضح أنه يوجد اتفاق في إعطاء الحق للمؤجر في حبس العين المؤجرة، إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بما اشترطه المؤجر عليه من تعجيل للأجرة مع أنه لا يوجد نص صريح في القانون ولكنه استنبط من القواعد العامة كما قرره الدكتور عبد الرازق السنهوري. ولكن الخلاف بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي في أن القانون الوضعي يتفق على أن الحق في الحبس لا يعطي الحابس امتياز على سائر الدائنين وهذا هو ما جاء منصوصا عليه في الفقرة الأولى من المادة ٢٤٧ من القانون المدني المصري وكذلك المادة ٣٢٠ من القانون المدني الكويتي حيث نصتا على أن مجرد الحق في حبس الشيء لا يعطي الحابس حق الامتياز عليه. وبناء على ذلك أنه لو قام الحابس بالتنفيذ على العين المحبوسة فإنه ينفذ عليها كدائن عادي ويتزاحم معه سائر الدائنين بناء على قاعدة قسمة الغرماء.

أما في فقهنا الإسلامي الحنيف، فالرأي أن الحق في الحبس يعطي صاحبه امتياز في استيفاء حقه على باقي الدائنين. ويختلف القانون الوضعي عن الفقه الإسلامي في مسألة إعطاء المدين أجلا للوفاء بالتزامه، حيث يرى فقهاء القانون أنه إذا منح المدين أجلا من الدائن أو من القاضي، "وهو ما يسمى بنظرة الميسرة"، لكي يفي بالتزامه، فهذا الأجل عند القانونين لا يبطل استعمال الحق في الحبس الا إذا أثبت المدين أن الدائن حين منحه أجلا جديدا إنما أراد التنازل عن حقه في الحبس. وهذا يختلف عن رأي الفقه الإسلامي القائل ببطلان حق الحبس إذا قام الحابس بإعطاء المدين أجلا للوفاء بالتزامه، وهذا هو الصحيح والأولى بالقبول عما جاء في القانون الوضعي لأنه يشترط لاستعمال حق الحبس كون الدين حالا فإذا تنازل الدائن وأنظر المدين صار هذا تنازلا عن حقه في الحبس.

المطلب الثاني: عدم تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين قبل التسليم:

إذا أخل المؤجر بالتزامه نحو المستأجر وقام بالتصرف في العين المؤجرة قبل تسليمها للمستأجر، أو قام بالامتناع عن تسليمها حتى انقضت مدة الإجارة، فباتفاق بين فقهائنا[٦٥] الأجلاء ينصون على القول بانفساخ عقد الإيجار، وذلك لكون المؤجر قد أتلف المعقود عليه قبل التسليم للمستأجر، فترتب على ذلك الفعل فسخ العقد، كما لو أتلف مبيعا قبل تسليمه. هذا الحكم إذا امتنع المؤجر عن تسليم العين المؤجرة مطلقا، حتى ينقضي وقت الإجارة. أما إذا مضى جزء من المدة، ثم قام المؤجر بتسليم العين للمستأجر المدة الباقية، فهنا ينفسخ العقد في المدة التي مضت و يجب على المستأجر الأجرة في المدة الباقية قياسا على المبيع إذا هلك بعضه وتم تسليم الباقي.

هذا هو رأي الفقه الإسلامي في المسألة، أما عن رأي فقهاء القانون في ذلك فقد قرر فقهاء القانون المدني[٦٦] الكويتي والمصري أنه إذا لم ينفذ المؤجر التزامه بتسليم العين المؤجرة تسليما صحيحا. فالمستأجر يكون بالخيار بين طلب تنفيذ الالتزام عينا، أو إنقاص الأجرة، أو فسخ الإيجار، ولا يكون التسليم صحيحا إلا بتسليم

جميع العين المؤجرة وملحقاتها، ليتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين دون حائل، ويكون ذلك بالزمان والمكان الواجبين. فتسليم جزء من العين، أو العين دون ملحقاتها، أو تسليم العين في حال لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله، أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، أو كانت العين في حال من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، أو عدم قيام المؤجر بما تعهد به من إصلاحات أو بناء يقيمه في العين المؤجرة قبل التسليم، أو مجرد التأخر في التسليم عن وقته أو التسليم بغير مكانه، كل هذا لا يعد تسليما صحيحا. ولا يجوز للمؤجر أن يجبر المستأجر على أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح. وللمستأجر في الأحوال المتقدمة أن يطلب التنفيذ عينا أو أن يطلب إنقاص الأجرة، أو أن يطلب فسخ الايجار، وكذلك له أن يطلب التعويض في جميع الأحوال.

ويقصد بالتنفيذ العيني أن يطلب من المحكمة القضاء على المؤجر بتسليم العين المؤجرة شرط أن يكون هذا ممكنا، وألا يحول دونه حق للغير؛ وحق الغير الذي يمنع التنفيذ العيني؛ كأن تكون العين المؤجرة في حيازة مستأجر آخر عقده مفضل على عقد المستأجر الذي يطالب بالتنفيذ. فإذا كان التنفيذ العيني ممكنا ولم يحل دونه حق للغير فللمستأجر أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تسليمه العين إذا كان هناك وجه للاستعجال. وإذا وجد القاضي أن ظاهر مستندات المستأجر تؤيد ما ادعاه حكم بتسليمه العين، والحكم الصادر منه مؤقت بطبيعته لا يؤثر في موضوع الدعوى.

وإنقاص الأجرة يكون إذا حكم للمستأجر بتسليم العين، ولكنه عند تسلمها وجدها لا تصلح لاستيفاء المنفعة المقصودة من استئجارها استيفاء كاملا، فعند ذلك إذا لم يظهر المستأجر موجبا لطلب فسخ العقد يجوز له أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع؛ لأن الأجرة تقابل الانتفاع، ومتى تعذر الانتفاع سقطت الأجرة. وأيضا إذا لم يكن الانتفاع كاملا نقصت الأجرة بمقدار

نقص الانتفاع، وذات الأمر إذا تأخر المؤجر في تسليم العين عن الوقت المحدد، فإن الأجرة تسقط عن المستأجر في مدة التأخير.

وفسخ العقد يكون خيارا للمستأجر يطلبه ما دام المؤجر لم يسلمه العين تسليما صحيحا، ولو كان ذلك مجرد تأخر عن التسليم، ولا عبرة بما إذا كان عدم قيام المؤجر بالتزامه بالتسليم راجعا إلى فعل المؤجر نفسه أو إلى سبب اجنبي، ففي جميع الأحوال يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد.

الخلاصة: بعد النظر في أقوال الفقه الإسلامي والفقه القانوني تبين أن راي القانونيين يتفق إلى حد كبير مع ما جاء عند فقهاء الشريعة الإسلامية، حيث اقر القانون بسقوط الأجرة عن المدة التي لم يتمكن فيها المستأجر من الانتفاع بالمأجور والفسخ لعدم التمكن من الانتفاع، وأعطوا المستأجر الحق في طلب تنفيذ عيني باستصدار حكم لإجبار المؤجر على تسليمه العين المؤجرة ليتمكن من الانتفاع بها ويحق للمستأجر طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه إذا امتنع المؤجر عن تسليم العين.

المطلب الثالث : منع المؤجر للمستأجر من الاستمرارية في الانتفاع بالعين لنهاية مدة العقد

إذا أخل المؤجر بما يجب عليه من التزامات نحو المستأجر في أثناء انتفاعه بالعين، وقام بمنعه من إكمال الحصول على منفعتها فالملاحظ أن هناك اتفاق بين فقهاء الشريعة الإسلامية على عدم فسخ عقد الإجارة؛ لكن الخلاف انحصر في استحقاق المؤجر للأجرة من المستاجر عن المدة؛ هل تجب أم لا؟ على مذهبين في المسألة[٦٧]:

الأول: ذهب جمهور الفقهاء[٦٨] إلى أن أجر المدة التي تمكن فيها المستأجر من الانتفاع بالعين يستحقه المؤجر؛ لأن المستأجر قد اقترض ملك غيره على سبيل المعاوضة، فلزمه عوضه؛ كالمبيع إذا استوفى المشتري بعضه ومنعه المالك بقيته. وكما لو تعذر استيفاء الباقي لأمر غالب . ولا يكون على المستأجر اجر المدة التي

لم يتمكن فيها من الانتفاع بالعين ؛ لأنه لم يستوف شيئا يوجب العوض.

الثاني: قال الحنابلة[٦٩] سقط الأجرة عن المستأجر بالكلية، لأن المؤجر لم يسلم إليه ما عقد الإجارة عليه، فلم يستحق شيئا، وذلك كمن استأجر دارا مدة فسكنها بعض المدة، ثم قام المالك بإخراجه ومنعه من تمام السكنى، وكذلك مثلوا له بمن استأجر أجيرا ليحمل كتابا فحمله بعض الطريق أو استأجر أجيرا ليحفر له عشرين ذراعا فحفر له عشرة وامتنع عن حفر الباقي ، فقالوا لا يستحق هذا الأجير شيئا من الأجرة.

الرأي الراجح: وبعد عرض ما سبق من آراء لفقهاء الشريعة الإسلامية يتضح رجحان ما ذهب إليه الجمهور حيث ذهبوا إلى لزوم عقد الإجارة حتى ولو منع المستأجر من استغلال المنفعة، وعدم استقلال أحد العاقدين بفسخه، فبناء على ذلك، إذا قام المؤجر بمنع المستأجر من استكمال الانتفاع بالعين، فهنا تجب على المستأجر الأجرة فيما مضى من مدة انتفع فيها بالعين، ويسقط عنه الأجر عن المدة الباقية ، وهذا أولى مما ذهب إليه الحنابلة ؛ لأن المستأجر تمكن من العين مدة ، فصار واجبا عليه ما يقابلها من أجرة. وللمستأجر حق اللجوء للقضاء لكي يتمكن من إكمال ما بدأه من انتفاع بالعين المؤجرة إلى نهاية المدة، ولا يحق لأحدهما أن يستقل بفسخ العقد دون الآخر كما قررنا ذلك في مسألة الإقالة. وبالنظر لرأي القانونيين في هذه المسألة فقد تم إيضاحه في المطلب السابق[٧٠] ، والذي تبين أنه يسير على ما أقره جمهور فقهاء الشريعة الإسلامية.

خاتمة البحث

إن البحث في التراث الفقهي الزاخرة به الشريعة الإسلامية الغراء ليأخذ بالألباب والعقول للتسليم المطلق بمدى عظم أولئك الأفذاذ مدوني ذلك التراث، المتربعين على عروش الذكاء والإحاطة بدرر العلوم ويواقيتها، والمنظرين بفكرهم الثاقب، ما لو أتت قرون بعد هذا العصر، لوجدت ضالتها خلال ذلك المعين الصافي، كيف لا، وهم قد استمدوا الأنوار من مصدرها الوحيد ومنبعها الأكيد، من العصمة المطلقة،

الكتاب العزيز الذي لا يأتيه الباطل من بين يديه ولا من خلفه، والسنة المطهرة التي لا تنطق عن الهوى. وقد لاحظت من خلال تتبعي لقضية حبس العين المؤجرة ودراستها في ضوء الشريعة الإسلامية مدى استيعاب الأدلة والأحكام الشرعية والقواعد الفقهية والأصولية لكل مستجد وطارئ في حياة الناس ومعاملاتهم. وفي ختام هذه الرحلة الرائعة انتهيت إلى عدة نتائج ، أهمها:

يشترط لاستعمال حق الحبس أن يكون للحابس حق مدني اخر دائن للحابس بالتزام يستطيع الأخر الامتناع عن تنفيذه، ليحصل على حقه. ويشترط في حق الحابس أن يكون مستحق الأداء، مع توفر الارتباط بين الالتزامين، فيكون عدم تنفيذ أي التزام منهما قد يؤدي إلى فسخ العقد وهو يبيح للمتعاقد الاخر أن يمتنع عن تنفيذ التزامه، وهذا هو الحق بالحبس في صورة الدفع بعدم التنفيذ. وتلك شروط متفق عليها شرعا وقانونا.

المنفعة في الفكر الاقتصادي مبنية على ذاتية شخصية، ولذة فردية، ولم يفرقوا بين الطيب والخبيث، يتوقف نفع السلعة للأشخاص على تحقيق رغباتهم. ولو كانت هذه الرغبة تضر بفرد آخر أو بالجماعة. أما التشريع الإسلامي فقد أكد على صيانة المال والدين والنفس والعرض والعقل عن طريق الفرد والجماعة. فكل ما يخل بواحدة، فهو ضار غير نافع. ومن أصول الشريعة الإسلامية النهي عن كل خبيث، وكل ما نهى الله عنه كان نفعه منعدما وصار محرما، وكذلك حق الغير محافظ عليه شرعا.

اختلف منظور القانون الوضعي عن الشريعة الإسلامية في اشتراط مشروعية المنفعة ليصح العقد عليها، لأن الحلال والحرام هو ضابط المشروعية في الاسلام. اما في القانون الوضعي فهو الموافقة أو المخالفة للنظام العام أو الاداب العامة، مما يترتب على الأخذ به إقرار لأمور محرمة تخالف ثوابت الشريعة الإسلامية؛ كتأجير الحانات لبيع الخمور، ولحوم الخنازير، وهذا محرم شرعا لا يحل فعله. مما يحتم على القانون الأخذ بما نصت عليه الشريعة الإسلامية لما فيه من تحقيق للعدالة

بين الناس وإصلاح لأحوال العباد.

للمؤجر حق حبس العين المؤجرة، إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بما اشترطه المؤجر عليه من تعجيل للأجرة، باتفاق بين فقهاء الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، علما أنه لا يوجد نص صريح في القانون، ولكن القواعد العامة تقرر ذلك.

سلب القانون الوضعي صاحب الحق في الحبس الامتياز على سائر الدائنين، وبهذا خالف الفقه الإسلامي، فالرأي أن الحق في الحبس يعطي صاحبه امتياز في استيفاء حقه على باقي الدائنين. ويختلف القانون الوضعي عن الفقه الإسلامي في مسألة إعطاء المدين أجلا للوفاء بالتزامه، حيث يرى فقهاء القانون أنه إذا منح المدين أجلا من الدائن أو من القاضي، "وهو ما يسمى بنظرة الميسرة"، لكي يفي بالتزامه، فهذا الأجل عند القانونين لا يبطل استعمال الحق في الحبس إلا إذا أثبت المدين أن الدائن حين منحه أجلا جديدا إنما أراد التنازل عن حقه في الحبس. وهذا يختلف عن رأي الفقه الإسلامي القائل ببطلان حق الحبس إذا قام الحابس بإعطاء المدين أجلا للوفاء بالتزامه، وهذا هو الصحيح والأولى بالقبول عما جاء في القانون الوضعي لأنه يشترط لاستعمال حق الحبس كون الدين حالا فإذا تنازل الدائن وأنظر المدين صار هذا تنازلا عن حقه في الحبس.

إن إخلال المؤجر بالتزامه نحو المستأجر وتصرفه في العين المؤجرة قبل تسليمها للمستأجر، أو امتناعه عن التسليم حتى تنقضي مدة الإجارة، يؤدي إلى انفساخ عقد الإيجار، باتفاق الفقهاء الأجلاء ينصون على القول، وذلك لكون المؤجر قد أتلف المعقود عليه قبل التسليم للمستأجر، قياسا على المبيع إذا هلك بعضه وتم تسليم الباقي. أما رأي القانونيين فقد اتفق إلى حد كبير مع فقهاء الشريعة الإسلامية، لأن القانون أقر بسقوط الأجرة عن المدة التي لم يتمكن فيها المستأجر من الانتفاع بالمأجور، والفسخ لعدم التمكن من الانتفاع، وأعطوا المستأجر الحق في طلب تنفيذ عيني باستصدار حكم لإجبار المؤجر على تسليمه العين المؤجرة ليتمكن من الانتفاع بها. ويحق للمستأجر طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه إذا امتنع المؤجر عن تسليم العين.

نص جمهور الفقهاء عدا الحنابلة على أن قيام المؤجر بمنع المستأجر من استكمال الانتفاع بالعين المؤجرة أثناء العقد يوجب على المستأجر الأجرة فيما مضى من مدة انتفع فيها بالعين، ويسقط عنه الأجر عن المدة الباقية؛ وقد اتفق القانون مع رأي الجمهور، وهو الراجح؛ لأن المستأجر تمكن من العين مدة، فصار واجبا عليه ما يقابلها من أجرة. وللمستأجر حق اللجوء للقضاء لكي يتمكن من إكمال ما بدأه من انتفاع بالعين المؤجرة إلى نهاية المدة، ولا يحق لاحدهما ان يستقل بفسخ العقد دون الآخر، كالإقالة.

الهوامش

(١)سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فقهها وفوائدها (٦/ ٨٦٥).
(٢) انظر في ذلك : لسان العرب ٤٤/٦ ، ٤٦، والمصباح المنير ص٤٦ .
(٣) انظر في ذلك : تبين الحقائق للزيلعي (٥/ ١١١)، حاشية الرملي الكبير ٧٥/٢، والمبسوط للسرخسي (٩١/١٥) ، والمدونة الكبرى(٤١٤/٣) .
(٤) انظر في ذلك: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/ ٢٠٣).
(٥) المدونة الكبرى (٤١٤/٣).
(٦) حاشية الرملي الكبير ٧٥/٢ .
(٧) انظر في ذلك : أحكام الالتزام د/ عبد الرازق حسن فرج فقرة ٧٥ ، والوسيط في شرح القانون المدني(١٠٥١/٢، ١٠٥٢) .
(٨) انظر: الجامع لأحكام القرآن للقرطبي٧٢٩/١، ٧٣٠ ، ٧٣٤ ، ٣٨١٧/٦، وأحكام القرآن للجصاص٢٦١/١، والمستصفى من علم الأصول للغزالي٣٥/٢ ، ٣٦، وفتح القدير للشوكاني١٩٢/١.
(٩) أخرجه في المعجم الأوسط (١٠٣٣) ، وسنن ابن ماجة كتاب الأحكام باب من بنى في حقه ما يضر بجاره رقم (٢٣٣١، ٢٣٣٢) وروى نحوه في : سنن الدارقطني كتاب البيوع (٢٨٨) ، ومسند أحمد كتاب ومن مسند بني هاشم باب بداية مسند عبد الله بن العباس رقم (٢٧١٩). وموطأ مالك كتاب الأقضية باب القضاء في المرفق رقم (١٤٣٤) .
(١٠) جزء من حديث رواه البخاري في صحيحه في كتاب الحوالات حديث رقم (٢١٢٥، ٢١٢٦) وفي كتاب الاستقراض وأداء الديون رقم (٢٢٢٥).ورواه مسلم في صحيح في كتاب المساقاه (٢٩٢٤) وفي كتاب الفضائل رقم(٤٣٨٢). ورواه الترمذي في كتاب البيوع (١٢٢٩) ورواه النسائي في البيوع ٤٦٠٩، ٤٦١٢، ورواه أبو داوود في البيوع (٢٩٠٣) وروى نحوه ابن ماجة في الأحكام ٢٣٩٤، ورواه مالك في الموطأ كتاب البيوع (١١٨١، ورواه الدارمي في البيوع (٢٤٧٣)، ورواه أحمد في المسند رقم (٧٢٢٦)، ومسند أبي عوانة كتاب البيوع باب بيان حظر بيع فضل الماء (٥٢٤٦).
(١١) انظر في ذلك: بدائع الصنائع للكاساني٢٢٦١/٢ ، وتبين الحقائق للزيلعي ١١١/٥، وشرح فتح القدير لابن الهمام ٣٢٢/٤، ٣٢٠ ، والمبسوط للسرخسي ٩١/١٥ ، ومرشد الحيران لمحمد قدري باشا ص ٤٥٨، والشرح الكبير للدردير١٤٦/٣، وقوانين الأحكام الشرعية لابن جزي ص ٢٧٢ ، ومغني المحتاج للشربيني٧٥/٢، والمغني لابن قدامة١١٤/٤.
(١٢) انظر في ذلك : أحكام الالتزام د. عبد الرازق حسن فرج فقرة ٧٧ ، وأحكام الالتزام د. عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٨، والوسيط في شرح القانون المدني للسنهوري ١٠٥٣/٢، ١٠٦٥.
(١٣) انظر في ذلك: أساس البلاغة(ص٤٦٨)، وتاج العروس(٤٨٥/١١-٤٨٦)، ولسان العرب(٣٥٨/٨، ٣٥٩)، ومختار الصحاح ص٢٨٧، والمصباح المنير(ص٢٣٦)، ومعجم مقاييس اللغة لابن فارس (ص١٠٤٢) .
(١٤) هو محمد بن أحمد أبي سهل السرخسي، كنيته أبو بكر، شمس الأئمة السرخسي الحنفي، كان إماما في الفقه والأصول، له مصنفات في الفقه والأصول منها: المبسوط، كتاب الأصول، شرح السير الكبير للإمام محمد. توفى –رحمه الله تعالى- سنة ٤٨٣هـ ولم يوقف على تاريخ مولده. انظر: معجم المؤلفين ٥٢/٣.
(١٥) انظر في ذلك: حاشية ابن عابدين (٥/٦) ، والمبسوط للسرخسي (٧٨/١١-٧٩).
(١٦) هو محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي: فقيه الديار الشامية وإمام الحنفية في عصره. مولده ووفاته في دمشق. له " رد المحتار على الدر المختار - ط" خمس مجلدات . يعرف بحاشية ابن عابدين . و "رفع الأنظار عما أورده الحلبي على الدر المختار" و" العقود الدرية في تنقيح الفتاوي الحامدية - ط وغيرها كثير مولده ١١٩٨ هـ وفاته ١٢٥٢ هـ ١٧٨٤ م - ١٨٣٦ م . انظر : الأعلام ٤٢/٦ .
(١٧) انظر في ذلك : تهذيب الفروق بهامش الفروق (٨/٤)، وشرح حدود ابن عرفه ص٣٩٦ .
(١٨) تحفة المحتاج بشرح المنهاج لابن حجر بهامش حواشي الشرواني وابن قاسم العبادي على التحفة (٦١/٧).

(١٩) إعلام الموقعين (٢٢/٢).

(٢٠) كشف القناع (٣٧٣/٤-٣٧٤).

(٢١) هو محمد بن محمد بن عرفة الورغي التونسي، أبو عبدالله، إمام تونس وعالمها وخطيبها في عصر تـوالى إمامة الجامع الأعظم سنة ٧٥٠هـ وقدم لخطابتـه سنة ٧٥٣هـ، مـن مؤلفاتـه : المختـصر الكـبير في فقـه المالكية والمختصر الشامل في التوحيد، والبسوط في الفقـه – سبعة مجلـدات الحـدود في التعـاريف الفقهية وغيرها من المؤلفات القيمة. ولد سنة ٧١٦هـ وتوفى ٨٠٣هـ ، ينظر: الأعلام ٤٢/٧.

(٢٢) انظر في ذلك: أسس علم الاقتصاد د/حميد القيسي ص٢٣ ، والقاموسي الاقتصادي د/محمد شبير ص٤٢٩، ومبادئ الاقتصاد الكلي د/سامي خليل ص١٩٤، والمذهب الاقتصادي الإسلامي د/عدنان التركمان ص٤٢٩، والموسوعة الاقتصادية د راشد البراوي ص٤٩٥، وموسوعة المصطلحات الاقتصادية د/حسين عمر ص٢٣١، والنظرية الاقتصادية د/سامي خليل ص٥٢.

(٢٣) الموسوعة الفقهية (٢٢/١٨).

(٢٤) انظر في ذلك: تبين الحقائق (١٢٥/٥)، وحاشية الدسـوقي علـى الـشرح الكـبير (٢٠/٤)، ومطالـب أولـي النهى (٦٠١/٣، ٦٠٢)، ونهاية المحتاج (٢٦٩/٥).

(٣٥) انظر في ذلك: بدائع الصنائع (١٧٩/٤) ، وحاشية الـصاوي (٨/٤ ،٩)، وشـرح منتهـى الإرادات (٣٥١/٢-٣٥٢)، والعناية شرح الهداية (٦١/٩)، ومغني المحتاج (٤٥٣/٢ ، ٤٥٤).

(٣٦) انظر في ذلك: بدائع الصنائع (١٩٣/٤)، وشرح منتهى الإرادات (٢٥٠/٢)، ومواهب الجليل (٤٢٢/٥).

(٣٧) انظر في ذلك: بدائع الصنائع (١٧٥/٤)، وحاشية الصاوي (١٠/٤)، وشرح منتهـى الإرادات (٢٥٠/٢)، ونهايـة المحتاج (٢٦٩/٥).

(٣٨) انظر في ذلك: تبين الحقائق للزيلعي (١٠٧/٥) ، وحاشية العدوي (١٩٠/٢)، وشرح منتهى الإرادات (٢٥٢/٢)، ومغني المحتاج (٤٤٧/٣)، ومواهب الجليل (٤٢٢/٥).

(٣٩) انظر في ذلك: شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن للعطار (ص٨٦، ١١٣)، وعقد الإيجار د/سمير تناغو (ص٧١-٧٦)، وعقد الإيجار د/عبد الفتاح عبد الباقي (٦٠/١-٧٠) ، عقد الإيجار د. اليعقوب (٥٨-٦١)، والوجيز في عقد الإيجار د/عصام أنور سليم (١٣١/١-١٤٠).

(٣٠) انظر في ذلك: أساس البلاغة ص٣، وتاج العـروس ١٢/٦ - ١٤ ، ولـسان العـرب ١٠/٤، ١١ ، ومختـار الصحاح ص١١، والمصباح المنير ص٢.

(٣١) انظر في ذلك: اللباب في شرح الكتاب (٨٨/٢)، والهداية شرح بداية المبتـدي مـع تكملـة شـرح فـتح القدير ٥٨/٩ .

(٣٢) انظر في ذلك : حاشية الدسوقي (٢/٤ ، ٣)

(٣٣) انظر في ذلك: حاشيتان قليوبي وعميرة (٦٦/٣ ، ٦٨) ، ومغني المحتاج (٤٢٨/٣) .

(٣٤) انظر في ذلك: الروض المربع شرح زاد المستقنع ص ٢٧٠ .

(٣٥) انظر في ذلك: عقد الإيجار للدكتور بدر جاسم اليعقوب (ص١٣) ، وعقد الإيجار وفقا لأحكام المرسوم بقانون ١٩٧٨/٣٥ وتعديلاته (ص٢٠) ، والمذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي (ص٤٢١) .

(٣٦) انظر في ذلك: التعليق على القانون المدني للشواربي (ص٣١) ، وشرح أحكام الإيجار للعطار (ص٦٤ ، وعقد الإيجار رمضان أبو السعود (ص٢٢) ، وعقود الإيجار د/سليمان مرقس (ص٢١)، والوجيز في عقد الإيجار عصام أنور سليم (١٦/١).

(٣٧) انظر في ذلك: عقد الإيجار د/حسام الدين الأهواني (ص٥ ، ٦) .

(٣٨) انظر في ذلك: عقود الإيجار الفاسدة د/محمد علي عبد الرحمن وفا (ص٣٨ ، ٣٩) .

(٣٩) انظر في ذلك : عقد الإيجار د/سمير تناغو (ص٣) .

(٤٠) رواه البخاري في صحيحه باب استئجار المشركين عند الضرورة ٧٩٠/٢ ، وأخرجه الألباني في إرواء الغليل (١٤٨٩)، وروي نحوه في :الدر المنثور ٢٠٤/٤، وسنن البيهقي الكبرى باب جواز الإجارة ١١١٨/٦، والمصنف ١٦١/٥، والخريت: الماهر بالهداية.

(٤١) أخرجه البخاري في صحيحه كتاب البيوع باب إثم من باع حرا رقم (٢٠٧٥)، وسنن البيهقي الكبرى باب إثم من منع الأجير أجره (١١٤٣٥)، ومسند الإمام أحمد حيث (٨٣٢٨)، وروي نحوه في: سنن ابن ماجه كتاب الأحكام باب أجر الأجراء حديث رقم (٢٤٣٣)، والفردوس بمأثور الخطاب (٤٥٠٧)، ومسند أبي يعلى(٦٥٧١).

(٤٢) الكاساني: هو أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني علاء الدين من فقهاء الحنيفة الأعلام، صاحب – كتاب بدائع الصنائع الذي شرح فيه كتاب تحفة الفقهاء لأستاذه علاء الدين محمد بن أحمد بن أبي محمد السمرقندي. كانت وفاته٥٨٧هـ-رحمه الله . انظر: معجم المؤلفين ٤٤٦/١ .

(٤٣) انظر في ذلك: بدائع الصنائع (١٧٤/٤).

(٤٤) انظر في ذلك: بداية المجتهد (١٢٧/٥).

(٤٥) انظر في ذلك: الأم (٢٦/٤).

(٤٦) هو عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي الدمشقي الحنبلي. فقيه، من أكابر الحنابلة، له تصانيف منها: المغني، شرح به مختصر الخرقي في الفقه، والمقنع، والكافي، والعمدة، وروضة الناظر في أصول الفقه، وغيرها. ولد سنة ٥٤١هـ في جماعيل بفلسطين، وتعلم بدمشق، ورحل إلى بغداد وأقام فيها أربع سنين، ثم رجع إلى دمشق ، وتوفي بها سنة: ٦٤٠هـ.ينظر : الأعلام ١٩١/٤. ومعجم المؤلفين ٢٢٧/٢ .

(٤٧) انظر في ذلك: المغني (٢٥٠/٥).

(٤٨) هو الصحابي الجليل عبد الله بن قيس بن سليم بن حصار بن حرب بن عامر بن غنم بن بكر بن عامر بن عذب الأشعري أبو موسى قدم المدينة بعد فتح خيبر واستعمله النبي صلى الله عليه وسلم على بعض اليمن كزبيد وعدن واستعمله عمر على البصرة واستعمله عثمان على الكوفة افتتح الأهواز ثم أصبهان وفي الصحيح المرفوع أوتي مزمارا من مزامير آل داوود وهو الذي فقه أهل البصرة وأقرأهم توفي رحمه الله سنة ثلاث أو إحدى وخمسين وقيل غير ذلك .ينظر: الإصابة ٤ / ١١٩ / ١٢٠ .

(٤٩) انظر في ذلك: المغني (٢٨٥/٥).

(٥٠) انظر في ذلك: شرحها درر الحكام في شرح مجلة الأحكام(٤٣٩/١-٧٢١)، ومجلة الأحكام العدلية من ص ٧٩-١١٤.

(٥١) انظر في ذلك: مجلة الأحكام الشرعية لأحمد بن عبد الله القاري ص٢٠٥.

(٥٢) انظر في ذلك : عقد الإيجار د. سليمان مرقس(٨١/١) ، وعقد الإيجار د .عبد الرزاق السنهوري (ص١٥٥)، عوقد الإيجار د. بدر جاسم اليعقوب (ص٥٨) . والوجيز في العقود المسماة د. عبد الرشيد مأمون(ص٨٢).

(٥٣) انظر في ذلك: تبين الحقائق (١٠٥/٥) ، وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير (٢/٤) ، شرح منتهى الإرادات (٢٤٢/٢) والمغني (٢٥١/٥) ، ومغني المحتاج (٤٤١/٣ ،٤٤٢) .

(٥٤) انظر في ذلك: فتح العزيز للرافعي (١٨١/١٢) .

(٥٥) انظر في ذلك: تبين الحقائق (١٠٥/٥) .

(٥٦) انظر في ذلك: المغني (٤٣٤/٥-٤٣٥) .

(٥٧) انظر في ذلك: شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات د/ عبد الناصر توفيق العطار (ص١٠٤-١٠٥) .

(٥٨) انظر في ذلك: بدائع الصنائع للكاساني٢٦٢٨/٦، المغني لابن قدامة١١٦/٦، إعلام الموقعين لابن القيم ٣٣/٤.

(٥٩) عبيد الله بن الحسين الكرخي، أبو الحسن: فقيه، انتهت إليه رياسة الحنفية بالعراق مولده في الكرخ ووفاته ببغداد له "رسالة في الأصول التي عليها مدار فروع الحنفية" -ط- و"شرح الجامع الصغير" و"شرح الجامع الكبير". انظر: الأعلام للزركلي ١٩٣/٤.

(٦٠) انظر في ذلك: بدائع الصنائع للكاساني ٢٦٢٨/٦.

(٦١) انظر في ذلك: بدائع الصنائع للكاساني ٢٦٢٨/٦.

(٦٢) انظر في ذلك: المغني لابن قدامة ١١٦/٦.

(٦٣) انظر في ذلك: إعلام الموقعين لابن القيم ٣٣/٤.

(٦٤) انظر في ذلك: شرح القانون المدني العقود المسماة عقد الإيجار د. سليمان مرقس ٢٩١/٢، ٢٩٢، والوسيط شرح القانون المدني للسنهوري ١٠٧٦/٢، ١٠٧٧.

(٦٥) انظر في ذلك: بدائع الصنائع ٢٥٦٧/٥، والمجموع ٧٧/١٥، والمغني ٤٥١/٥.

(٦٦) ينظر في ذلك: الوسيط في شرح القانون المدني د. عبد الرزاق السنهوري ٢٤٨/٦، ٢٣٨، أحكام عقد الإيجار للشواربي ص١٣٩، ١٥٢، العقود المسماة الإيجار والتأمين الأحكام العامة، د. عبد المنعم البدراوي ص٥١ـ٥٦، عقد الإيجار، د. سمير عبد السيد تناغو، ص١٣٢، ١٣٥، الأحكام العامة للإيجار، د. رمضان أبو السعود، ص ٣٤١، ٣٥٤، عقد الإيجار، د. بدر جاسم اليعقوب، ص ٨٩ـ٩٢، المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، ص ١١٨ـ١٢٤ المواد ٢٤٣ و٢٨٤ و٢٩٣ و٤٧٨ و٤٧٩ و٥٧٠، عقد الإيجار في القانون الكويتي، د. السيد محمد عمران، ص١٠٢ـ١٠٤.

(٦٧) انظر في ذلك: البحر الرائق ٧/٨، وحاشية الدسوقي ٥٠/٤، والخرشي ٥١/٧، والمبسوط ١٥٤/٥، والمجموع ٢٣/١٥، والمغني ٤٥١/٥، ومنتهى الإرادات ٤٨٩/١، والمهذب ٣٩٩/١.

(٦٨) انظر في ذلك: البحر الرائق ٧/٨، وحاشية الدسوقي ٥٠/٤، والخرشي ٥١/٧، والمبسوط ١٥٤/٥، والمجموع ٢٣/١٥، والمهذب ٣٩٩/١.

(٦٩) انظر في ذلك: المغني ٤٥١/٥، ومنتهى الإرادات ٤٨٩/١.

(٧٠) انظر في ذلك هذا البحث من ص٣٥ـ٣٧.

المصادر والمراجع

أولا: القرآن الكريم

ثانيا: مصادر ومراجع الشريعة الإسلامية واللغة العربية

١- الإجارة وما يتعلق بها من أحكام – د/ طلبة عبد العال طلبة – الطبعة الأولى ٢٠٠٤ – المتحدون للطباعة والكمبيوتر.

٢- أحكام القرآن للجصاص، أبو بكر أحمد بن علي الرازي. دار إحياء التراث العربي. بيروت، ١٤٠٥، ت/ محمد الصادق قمحاوي.

٣- أساس البلاغة. جار الله أبي القاسم بن عمر الزمخشري تحقيق: عبد الرحيم محمود،دار المعرفة بيروت د.ت.

٤- الإصابة في تمييز الصحابة. لشهاب الدين أبي الفضل أحمد بن علي بن محمد بن محمد بن علي الكناني العسقلاني المصري الشافعي المعروف بابن حجر رحمه الله دار الكتب العلمية – بيروت. د.ت.

٥- إعلام الموقعين لمحمد بن أبي بكر (ابن القيم)، دار الجيل – بيروت ١٩٧٣،ت/ طه عبد الرؤوف سعد.

٦- الأعلام. لخير الدين الزركلي – دار العلم للملايين (ط١٢/١٩٩٧م).

٧- الأم. لمحمد بن إدريس الشافعي. دار المعرفة. بيروت. ط٢: ١٣٩٣.

٨- البحر الرائق شرح كنز الدقائق. لابن نجيم. دار الكتاب الإسلامي. د.ت.

٩- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع لأبي بكر مسعود بن أحمد الكاساني، دار الكتاب العربي، بيروت، ط٢: ١٩٨٢م.

١٠- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، لابن رشد محمد بن أحمد بن محمد بن رشد القرطبي، دار الفكر بيروت. د.ت.

١١- تاج العروس من جواهر القاموس. لمحب الدين فيض السيد محمد مرتضى الحسيني الواسطى الزبيدى الحنفي – تحقيق علي شيرى – دار الفكر بيروت ١٤١٤ – ١٩٩٤.

١٢- تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، لعثمان بن علي الزيلعي، دار الكتاب الإسلامي، د.ت.

١٣- تحفة المحتاج في شرح المنهاج. لأحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي بهامش حواشي الشرواني وابن قاسم العبادي على التحفة، دار الفكر. د.ت، وطبعة بمفردها لدار إحياء التراث العربي. د.ت.

١٤- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير لمحمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي. دار إحياء الكتب العربية. د.ت.

١٥- حاشية الصاوي على الشرح الصغير لأبي العباس أحمد الصاوي. دار المعارف. د.ت.

١٦- حاشية العدوي، لعلي الصعيدي العدوي، دار الفكر. د.ت.

١٧- حاشيتا قليوبى وعميرة. لأحمد سلامه القليوبي وأحمد البرلسي عميرة، دار إحياء الكتب العربية.

١٨- درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، لعلي حيدر. دار الجيل، د.ت.

١٩- الروض المربع، لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتي، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، ط:١٣٩٠هـ

٢٠- سنن أبي داوود، لأبي داوود سليمان بن الأشعث السجستاني الأزدي – المكتبة العصرية – بيروت د.ت.

٢١- سنن البيهقي الكبرى، لأحمد بن الحسين بن علي بن موسى أبو بكر البيهقي – تحقيق محمد عبد القادر عطا مكتبة دار الباز مكة المكرمة – ط١٤١٤- ١٩٩٤.

٢٢- سنن الترمزي، لأبي عيسى محمد بن عيسى بن سورة الترمزي- دار الفكر ١٩٨٣.

٢٣- سنن الدار قطني. لعلي بن أبي عمر (أبو الحسن) الدارقطني البغدادي - دار المعرفة بيروت ط ١٣٨٦- ١٩٦٦ تحقيق: السيد عبد الله هاشم يماني المدني.

٢٤- سنن الدرامي، لعبد الله ابن أبي عبد الرحمن بن محمد الدرامي- دار إحياء السنة النبوية.

٢٥- سنن النسائي، لأحمد بن شعيب بن علي بن سنان بن مجر أبو عبد الرحمن النسائي، ط: دار البشائر الإسلامية ١٩٨٦.

٢٦- سنن بن ماجة، لمحمد بن يزيد بن ماجة، دار إحياء التراث العربي ١٩٧٥.

٢٧- سير إعلام النبلاء، وبهامشه إحكام الرجال من ميزان الاعتدال في نقد الرجال كلاهما لشمس الدين أحمد بن عثمان الذهبي -- تحقيق محب الدين أبي سعيد عمر بن غرامة العمروي دار الفكر بيروت ط١ ١٤١٧- ١٩٩٧.

٢٨- شذرات الذهب في أخبار من ذهب لابن العماد شهاب الدين أبي الفلاح عبد الحي بن أحمد بن محمد العكري الحنبلي الدمشقي تحقيق محمود الأرنؤوط. دار ابن كثير دمشق بيروت ط١ ١٤٠٨- ١٩٨٨

٢٩- الشرح الكبير، لأبي البركات سيدي أحمد الدردير، دار الفكر، بيروت. د.ت. ت/ محمد عليش.

٣٠- شرح حدود ابن عرفة، لمحمد بن قاسم الرصاع، المكتبة العلمية، د.ت.

٣١- شرح منتهى الإرادات، لمنصور بن يونس البهوتي، عالم الكتب، د.ت.

٣٢- صحيح البخاري، للإمام محمد بن إسماعيل البخاري، دار القلم بيروت.

٣٣- صحيح مسلم، لمسلم بن الحجاج - دار إحياء التراث العربي - ١٩٧٢.

٣٤- العناية شرح الهداية، لمحمد بن محمد بن محمود البابرتي، دار الفكر، د.ت.

٣٥- فتح القدير، لمحمد بن علي الشوكاني، دار الفكر، بيروت، د.ت.

٣٦- الفردوس بمأثور الخطاب، للديلمي - تحقيق السعيد بن بسيوني زغلول - دار الكتب العلمية بيروت ١٤٠٦ - ١٩٨٦.

٣٧- الفقه الإسلامي وأدلته، د.وهبة الزحيلي، الطبعة الرابعة (١٤٢٥هـ-٢٠٠٤م)، دار الفكر المعاصر، دمشق-سورية.

٣٨- القوانين الفقهية، لمحمد بن أحمد بن جزي الكلبي الغرناطي، بدون دار نشر وتاريخ طباعة

٣٩- كشاف القناع عن متن الإقناع، لمنصور بن يوسف البهوتي، دار الفكر، بيروت، ط: ١٤٠٢هـ

٤٠- لسان العرب، لأبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم، ابن منظور الأفريقي المصري - دار الفكر و دار صادر بيروت، ط١ ١٤١٠ - ١٩٩٠.

٤١- المبسوط، لمحمد بن أحمد بن أبي سهل السرخسي، دار المعرفة، بيروت ١٤٠٦.

٤٢- مجلة الأحكام الشرعية، دراسة وتحقيق د./عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، د./ محمد إبراهيم أحمد علي، الطبعة الأولى ١٩٨١م، مطبوعات سهامة.

٤٣- المجموع، لمحيي الدين بن شرف النووي، ت/ محمود مطرحي، دار الفكر، بيروت، ط١: ١٤١٧-١٩٩٦.

٤٤- مختار الصحاح، لمحمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي دار الكتاب الحديث، الكويت ١٤١٤ ١٩٩٤

٤٥- المدونة الكبرى، لمالك بن أنس، دار صادر، بيروت، د.ت.

٤٦- المستصفى من علم الأصول، لأبي حامد محمد بن محمد الغزالي، دار الكتب العلمية بيروت، ط١ ١٤١٣ ، ت/ محمد عبد السلام عبد الشافي.

٤٧- مسند أبي عوانة، للإمام أبي - يعقوب بن إسحاق الإسفراييني - دار المعرفة بيروت د.ت.

٤٨- مسند أبي يعلى لأحمد بن علي بن المثنى أبو يعلى الموصلي التميمي -- تحقيق حسين سليم أسد دار المأمون للتراث - دمشق ط١ ١٤٠٤- ١٩٨٤.

٤٩- مسند الإمام أحمد لأحمد بن حنبل، دار المعارف مصر ١٩٨٠.

٥٠- المصباح المنير، لأحمد بن محمد بن علي الفيومي المقرئ، مكتبة لبنان بيروت ١٩٨٧.

٥١- المصنف، لأبي بكر عبد الرازق بن همام الصنعاني -- تحقيق: حبيب الرحمن الأعظمي - المكتب الإسلامي بيروت ط٢: ١٤٠٣.

٥٢- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، لمصطفى بن سعد بن عبدة الرحيباني، المكتب الاسلامي، د.ت.
٥٣- المعجم الأوسط، لأبي القاسم سليمان بن أحمد الطبراني – تحقيق: طارق بن عوض الله بن محمد، وعبد المحسن الحسيني، دار الحرمين القاهرة ط١ ١٤١٥.
٥٤- معجم المؤلفين، لعمر رضا كحالة – مؤسسة الرسالة بيروت ط١ ١٤١٤ – ١٩٩٣.
٥٥- مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، لمحمد بن أحمد الشربيني الخطيب، دار الكتب العلمية، د.ت.
٥٦- المغني، لموفق الدين عبد الله بن أحمد (ابن قدامة)، دار الفكر، بيروت، ط١: ١٤٠٥هـ.
٥٧- المهذب، لابراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، دار الفكر، بيروت، د.ت.
٥٨- مواهب الجليل، لمحمد بن عبد الرحمن المغربي، دار الفكر، بيروت، ط٢: ١٣٩٨.
٥٩- الموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية دولة الكويت، ط:٤ (١٤١٤، ١٩٩٣) ، مطابع دار الصفوة للطباعة والنشر والتوزيع.
٦٠- الموطأ، لمالك بن أنس دار إحياء العلوم بيروت ١٩٨٨.
٦١- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، لمحمد بن شهاب الدين الرملي، دار الفكر.

ثالثا : المصادر والمراجع القانونية

٦٢- أحكام عقد الإيجار – د/ عبد الحميد الشواربي – ٢٠٠٤ – شركة الجلال للطباعة الناشر، منشأة المعارف بالإسكندرية.
٦٣- التعليق الموضوعي على القانون المدني: إيجار الأماكن – د/ عبد الحميد الشواربي – ٢٠٠٣ – طباعة: مطبعة عصام جابر تجليد: رمضان وأولاده للطباعة والتجليد، نشر: منشأة المعارف بالإسكندرية جلال حزى وشركاه.
٦٤- شرح احكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، د/ عبد الناصر العطار ط٣: المطبعة العربية الحديثة بالمنطقة الصناعية – القاهرة، د.ت.
٦٥- شرح احكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة، د./عبد الناصر توفيق العطار، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة.
٦٦- شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار- د/ سليمان مرقس- ط/ ١٩٦٨ – مطبعة النهضة الجديدة شارع أرض الحرمين - القاهرة.
٦٧- عقد الإيجار د/ سمير عبد السيد تناغو- ط: ١٩٩٧- ١٩٩٨م رمضان وأولاده للطباعة والتجليد منشأة المعارف بالأسكندرية جلال حزي وشركاه.
٦٨- عقد الإيجار دراسة مقارنة في القانون المدني والفقه الإسلامي- د/ عبد الرازق حسن فرج- ١٤٢٤- ٢٠٠٣م الطبع والنشر دار الفكر العربي القاهرة.
٦٩- عقد الإيجار في القانون الكويتي – د/ محمد السيد عمران - ١٩٩٦ – موسسة دار الكتب للطباعة والنشر والتوزيع- الكويت.
٧٠- عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن – د/ حسام الدين كامل الأهواني ط٣ ٢٠٠٠-٢٠٠١ – دار أبو المجد للطباعة بالهرم بمصر.
٧١- عقد الإيجار وفقا لأحكام المرسوم بقانون ١٩٧٨/٢٥م وتعديلاته – د/ أحمد السعيد الزقرد، ود/ فايز عبدالله الكندري- ط الأولى ١٩٩٩ .
٧٢- عقد الإيجار وفقا للقانون المدني وقانون إيجار العقارات – د/ بدر جاسم اليعقوب- دار القبس الكويت – الطبعة الأولى ١٤٠١هـ – ١٩٨١م.
٧٣- العقود المسماة (الإيجار والتأمين) الأحكام العامة –د/ عبد المنعم البدراوي – ١٩٨٦ – دار الفكر العربي.

٧٤- العقود المسماة عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار) – د/ رمضان أبو السعود – ١٩٩٦ – مطابع القدس اسكندرية جلال حزى وشركاه.

٧٥- قضايا الإخلاء والطرد لعدم سداد الأجرة – محامي محمد تهامي عبد الكريم – شركة ناس للطباعة دار الوسام للنشر والتوزيع، ٢٠٠٠م.

٧٦- قضايا الإيجارات والعلاقة بين المالك والمستأجر – المحامي عبد العزيز سليم – ٢٠٠٣ – شركة ناس للطباعة.

٧٧- مجموعة القوانين والنظم والقرارات الصادرة في شأن الرعاية السكنية بدولة الكويت – طبعة ثانية مايو ٢٠٠١م.

٧٨- المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي الفتوى والتشريع – ط٢ ١٩٩٩ – مطبعة ٢٥ فبراير

٧٩- موسوعة مبادئ النقض في الإيجار في خمسة وعشرين عاما – مستشار أحمد هبة الطبعة الأولى ١٩٨٧، د.ت.

٨٠- الوجيز في العقود المسماة (عقد الإيجار)، د/عبد الرشيد مأمون، دار النهضة العربية – د.ت.

٨١- الوجيز في عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، د/ عصام أنور سليم – ٢٠٠٠ – دار المطبوعات الجامعية أمام كلية الحقوق الإسكندرية.

٨٢- الوسيط في شرح القانون المدني. د/ عبد الرازق أحمد السنهوري ٢٠٠٤ منشأة المعارف جلال حزى و شركاه بالإسكندرية.