

تدخل الدولة في تنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر بين الشريعة والقانون

دكتور / عامر زيد سعود البسيس
دكتوراه في الشريعة الإسلامية

مقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره ونتوب إليه، 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، وأشهد أن محمد عبده ورسوله، صلى الله عليه وعلى أصحابه أجمعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.
أما بعد،،،،

من المسلم به أن شريعة الإسلام شريعة كاملة لا نقصان فيها؛ لأنها استكملت كل ما تحتاجه البشرية من قواعد ومبادئ ونظريات، تكفل بها سد حاجات الحياة الإنسانية الراقية، والأيام مليئة بالأحداث تأتي كل يوم بما هو جديد، فعلاقة الإنسان بالعلم والكون وبالحياة تتطور تبعاً لتطور التفكير الإنساني، ومن ثم كان لابد من ظهور قضايا وعلاقات جديدة بين الحين والآخر لم تكن موجودة من قبل، وهذا يستدعي دراسة واعية على أسس منهجية علمية، يعالجها الباحث بروح الأصل القديم ، وعقل الحاضر المستنير، مع ضرورة التنبه أنها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالجانب الأخلاقي، بل هذا هو الضابط العام للبحث العلمي في الإسلام للقضايا المعاصرة.

ولقد تميزت الشريعة الإسلامية بشمولها لمجمل نشاطات الإنسان وفي كافة جوانب حياته فما من نازلة بالمسلمين إلا ولها في شريعتنا حكماً، وارتقى المسلمون في ظل هذه الشريعة صعداً في درجات الحضارة والمدنية، وهذا يتضح جلياً في باب المعاملات المعاصرة، وبخاصة عقد الإيجار حيث يحظى عقد الإيجار بأهمية بالغة من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية فمن الناحية الاجتماعية يستطيع الفقراء من إشباع حاجاتهم المختلفة ومن الناحية الاقتصادية أصبح عقد الإجارة وخصوصاً إجارة العقارات من أهم وسائل الاستثمار الناجحة، ومن هذا المنطلق ظهر منهج الإسلام في

حل جميع المشكلات الاقتصادية، وتقديم الحلول الشرعية للمشاكل الاقتصادية ، ومن هذه المشكلات أو الموضوعات المهمة العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر في ضوء الشريعة الإسلامية.

ومن الملاحظ أن الدولة تتدخل في العقود بصفة عامة، بتحديد أوضاع معينة لتلك العقود وبخاصة في التصرفات العقارية التي تتمثل في العقارات السكنية التي بصدها البحث، حتى تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر في خلق نوع من العدالة بحيث تخلق نوعا من الانسجام بين المالك والمستأجر وعدم خلق نوعا من الصراع بينهما ، وهذا ما سنوضحه من خلال هذا الفصل وجملة التشريعات التي تحاول أن تسنها للمحافظة بين هذه العلاقة.

منهج البحث:

اعتمدتُ على المنهج التحليلي من خلال تحليل عناصر هذه العلاقة، وخاصة عقد الإجارة للتوصل إلى فهم معالمها الأساسية، ومحاولة تبيين موقف الفقه الإسلامي منها. خطة الدراسة:

لقد قسمت البحث إلى مقدمة ومبحثين وخاتمة بها أهم النتائج، علي النحو التالي:

الفصل الأول: أحكام متعلقة بالعلاقة بين المالك والمستأجر

المبحث الأول : التزامات المؤجر والمستأجر

المبحث الثاني: صيانة العين المؤجرة وإصلاحها

المبحث الثالث: امتداد عقد الإجارة بين المالك والمستأجر

المبحث الرابع: انقضاء عقد الإجارة

الفصل الثاني: الملك الخاص في الشريعة والقانون

المبحث الأول تعريف الملك الخاص وعناية الإسلام به

المبحث الثاني: الموازنة بين الملكية الخاصة للمالك والحاجة للمستأجر

المبحث الثالث: حدود تدخل الدولة في عقد الإجارة

المبحث الرابع: التنظيم التشريعي لضبط العلاقة بين المالك والمستأجر

الفصل الأول

أحكام متعلقة بالعلاقة بين المالك والمستأجر

المبحث الأول : التزامات المؤجر والمستأجر

المطلب الأول: التزامات المؤجر

أولاً: على المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المستأجرة من خلال

١- الالتزام بالتسليم :على المؤجر تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر في بداية مدة الإجارة ، ويقصد بالتسليم هو نفس المقصود من البيع وهو التخلية أي رفع الموانع بين المستأجر والعين المستأجرة على الوجه الذي يتمكن به الانتفاع بها فإذا لم يتمكن من استيفاء المنفعة وذلك بسبب عدم التسليم، أي التخلية بينه وبين المأجور، لا يعتبر المؤجر قد نفذ التزامه ولا تلزم المستأجر حينئذ الأجرة وكذلك لو سلم الشيء المستأجر وقد تغيرت حالة فللمستأجر الخيار.

٢- الالتزام بأعداد العين للانتفاع فيجب على المؤجر أن يحدث في العين ما يلزم ليتم من تمكنه من الانتفاع.

ثانياً: منع تعرض الغير للمستأجر فلو تعرض شخص للمستأجر فحال بينه وبين الانتفاع بالمأجور وعجز المستأجر عن إزالة يد الغاصب كان المؤجر ضامناً بمعنى أن للمستأجر الفسخ لأن فيه تأخير حقه.

ثالثاً: يلتزم المؤجر بضمان العيب فلو حدث في العين المؤجرة عيب يخل بالانتفاع بأن استحال أو تعذر استيفاء المنفعة مطلقاً؛ بسبب فواتها أصلاً فإذا هلكت العين المؤجرة بقوة قاهرة تحمل المؤجر تبعية الهلاك، فلو كان الهلاك كلياً كأن انهدمت الدار المؤجرة، أو احترقت السيارة المستأجرة، أو غرقت الأرض المزروعة، فحينئذ تنتهي الإجارة؛ لوقوع اليأس من استيفائها، وتسقط الأجرة عن المستأجر في المدة الباقية . وإذا كان الهلاك جزئياً يسقط عن المستأجر ما يقابل منفعة الشيء الهالك من الأجرة، ويكون له حق في فسخ الإجارة.

رابعاً: أن يتمتع المؤجر عن كل ما يفضي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع التام، فلا يجوز للمؤجر أن يغير معالم الشيء المؤجر كأن يؤجره أرضاً محددة ثم يقوم بإزالتها حدودها فيحصل الالتباس على المستأجر فلا يعرف الأرض بكاملها لينتفع بها كما لا يجوز أن يقطع عنه الماء أو الهواء.

المطلب الثاني: التزامات المستأجر

أولاً: أن يقوم بدفع الأجرة في مواعيدها ، فإن تأخير الأجرة عن مواعيدها محرم شرعاً. مصداقاً للحديث فعَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ»^(١) فهذا أمر من الرسول يفيد الوجوب والفورية، أما إذا اطلقت الأجرة ولم يكن هناك عرف فقد اختلف العلماء في ذلك:

- عند الحنفية لا تَنْبُتُ فِي الْأَجْرَةِ فِي الْحَالِ تَحْقِيقًا لِلْمَعَاوَضَةِ الْمُطْلَقَةِ فَإِنَّ الْأَجْرَةَ لَا تَجِبُ إِلَّا بَعْدَ مَضِيِّ الْمُدَّةِ^(٢) فالأجرة لا يستحقها أجر العين على مستأجرها ولا الأجير على مستأجره بمجرد العقد ولقد استدلت الحنفية على رأيهم.

قَالَ تَعَالَى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْحَمْنَ أَجْرَهُنَّ﴾^(٣) فأمر بإيتائهن بعد الإرضاع عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: " قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ"^(٤)

ولأنه عقد معاوضة لم يملك معوضه فلم يجب تسليمه كالمعوض في العقد الفاسد ولو ملكت لم يتسلمها لأنه يتسلمها شيئاً فشيئاً

ولقد خالف الحنابلة والشافعية^(٥) قول الحنفية بأن الأجرة تستحق بمجرد العقد وبأنه عقد معاوضة فيستحق بمطلق العقد كالثمن والصداق أو هو عوض في عقد يتعجل بالشرط فوجب ان يتعجل بمطلق العقد.

الرأي الراجح :

وانا أرجح رأي الحنابلة والشافعية، وذلك أن المستأجر قد مكن من الاستيفاء وليس هناك شرط أو عرف بالتأجيل فيتعجل كالثمن في البيع ، والصداق في النكاح . وفي تسليم الأجرة في بداية العقد تقادياً للضرر الذي ربما يحصل على المؤجر وذلك بهروب المستأجر بعد أن يسكن بعض المدة

(١) رواه ابن ماجه في سننه برقم (٢٤٤٣) ، ج٢/٨١٧، وقد صححه الالباني

(٢) بدائع الصنائع للكاساني، ج٤/٢٠١

(٣) سورة الطلاق، من الآية (٦)

(٤) صحيح البخاري ، باب أتم من منع اجر الأجير ، رقم الحديث ٢٢٧٠ ، ج٣/٩٠

(٥) مغني المحتاج للشربيني، ج٣/٤٤٣

ثانيا: استعمال العين حسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها، فالعين المستأجرة امانة في يد المستأجر فإذا قصر متعديا وجب عليه الضمان فلو كان مستأجر دار فيجب عليه أن يبذل العناية الكاملة للمحافظة على هذه الدار ولا يفعل شيئا من شأنه أن يوهن حوائط الغرف، أو الأسقف والأبواب، ولا تقتصر مسؤوليته عن افعاله الشخصية فقط، ولكن تمتد لأعمال تابعيه، ويقصد بهم الأشخاص الذين تكون صلتهم بالمستأجر هي التي مكنتهم من الأضرار بالعين المؤجرة.

ثالثا: رفع المستأجر يده عن العين عند انتهاء الأجرة

رابعا: أن يستعمل الشيء الذي استأجره فيما هو معد له، فإذا استخدمه فيما لا يعد له كان متعديا، وإن استأجر داراً أو حانوتاً فله أن يسكنها ويسكنها من شاء ويعمل فيها ما شاء من وضع المتاع، وربط الحيوان وغيره، وإن لم يسم ذلك، لأن المقصود المتعارف من الدور والحوانيت ذلك، ومنافع إيا القصاره والحداذة والطحن لأنها توهن البناء وفيه ضرر فلما يقتضيه العقد (١)

فمثلا استأجر دار للسكنى فيفتح بها مشروعا هذا لم يتفق عليه في الانتفاع بالعين فلا يصح ولا يجوز لأن هذا به ضررا بالعين، لأنها غير معدة لذلك ولم يحدث الاتفاق على ذلك.

المبحث الثاني: صيانة العين المؤجرة وإصلاحها

المطلب الأول: أنواع صيانة العين المؤجرة

يقسم الفقهاء مسؤولية صيانة الأعيان المؤجرة إلى قسمين:

القسم الأول: الصيانة التشغيلية العادية

وهي الصيانة التي تحتاج إليها العين لاستمرار منفعتها بحسب العرف، ويشمل هذا النوع:

١- الصيانة الناشئة بسبب الاستعمال المعتاد، فالأصل أن المسؤولية عن هذه الصيانة

على المستأجر؛ لأنها بسبب استعماله كما نص على ذلك أهل العلم فيقول ابن

قدمه: "وَمَا كَانَ لِاسْتِيفَاءِ الْمَنَافِعِ، كَالْحَبْلِ وَالذَّلْوِ وَالْبَكْرَةِ، فَعَلَى الْمُكْتَرِي (٢)

(١) الاختيار لتعليل المختار للموصلي، ج ٢/٥٢

(٢) المغني لابن قدامة، ج ٥/٣٤٠

٢- الصيانة الوقائية الدورية، وهي أعمال محددة تم في آجال معلومة يتم فيها تغيير بعض الأجزاء وضبط وتجديد البعض الآخر، فهذه الصيانة الوقائية وإن كان الأصل فيها على المؤجر إلا أنه يجوز تحميلها على المستأجر.

القسم الثاني: الصيانة الأساسية

وهي الصيانة التي يتوقف عليها بقاء العين أصل العين بحسب العرف؛ مثل صيانة الأعطال الطارئة، وهي ما ينبغي عمله لمواجهة ما يطرأ من أعمال فنية أساسية على الأعيان المؤجرة أثناء سريان عقد الإجارة وهذه الصيانة على المؤجر؛ لأنه ما يلزم لأصل الانتفاع لا لكماله، ولا يضمنه المستأجر إلا في حالة تعديه أو تفريطه^(١) وهناك من يقسم الصيانة إلى ثلاثة أنواع:

النوع الأول: صيانة ضرورية لأصل العين المؤجرة وسلامة الأجزاء الأساسية لتمكين المستأجر من الانتفاع بها، كإصلاح ما أنكسر وانهدم من البناء.

النوع الثاني: صيانة ضرورية لاستيفاء منفعة العين المؤجرة مما لا يعود لأصل المبنى، كصيانة السلالم والمصاعد.

النوع الثالث: صيانة غير ضرورية، وهي ما تكون عائدة لأمر لا يتوقف استيفاء المنفعة عليه، كصبغ الجدران، والتحسينات كالديكورات، وغيرها

المطلب الثاني: حكم صيانة العين المؤجرة

الصيانة وإصلاح عين مهمة جدا في الإجارة حيث يكثر فيها الخلاف فالنوع الأول: هو من الواجبات التي يلتزم بها المؤجر للمستأجر، ولكن هل يجبر عليها أم لا؟ فالجمهور متفقون على كون المؤجر مجبر علي هذه الاصلاحات ويرى الحنابلة في رواية رجحها ابن تيمية عدم الإجبار، وان المستأجر بالخيار في إمضاء العقد أو فسخه.

إن المؤجر ليس ملزما بصيانة العين المؤجرة، وهذا من خلال نصوص الفقهاء فجاء في المبسوط: "وَإِنْ شَاءَ الْمُسْتَأْجِرُ أَنْ يُصْلِحَ ذَلِكَ فَعَلَّ وَلَا يُحْتَسَبُ لَهُ مِنَ السَّأَجِرِ، وَإِنْ شَاءَ خَرَجَ إِذَا أَبَى رَبُّ الدَّارِ أَنْ يَفْعَلَهُ؛ لِأَنَّ الْإِنْسَانَ لَا يُجْبَرُ عَلَى إِصْلَاحِ مَلِكِهِ"^(٢)

(١) حق الانتفاع العقاري، يوسف بن عبد الله الشبلي، بحث مقدم لمؤتمر شوري الفقهي الخامس بدولة الكويت من الفترة ١١-١٢

صفر ١٤٣٥هـ - ١٦-١٧ ديسمبر ٢٠١٣م

(٢) المبسوط للسرخسي، ج ١٥/١٤٤

وجاء أيضا في الشرح الكبير: "وَلَمْ يُجْبَرِ آجِرٌ، وَهُوَ الْمُؤَجَّرُ كَمَا لَكَ دَارٌ عَلَى إِصْلَاحِ لِمُكْتَرٍ سَاكِنٍ مَثَلًا (مُطْلَقًا) أَي سَوَاءٌ كَانَ مَا أُحْتِجَجُ لِلْإِصْلَاحِ يَضُرُّ بِالسَّاكِنِ أَمْ لَا حَدَثَ بَعْدَ الْعَقْدِ أَمْ لَا أَمْكَنَ مَعَهُ السُّكْنَى أَمْ لَا، وَهُوَ مَذْهَبُ ابْنِ الْقَاسِمِ فِي الْمُدَوَّنَةِ وَيُخَيِّرُ السَّاكِنُ بَيْنَ السُّكْنَى فَيَلْزِمُهُ الْكِرَاءَ وَالْخُرُوجَ مِنْهَا (١)

فَلَيْسَ عَلَى الْمُسْتَأْجِرِ عِمَارَتُهَا بَلْ هِيَ عَلَى الْمُؤَجَّرِ سَوَاءً أَقَارَنَ الْخَلْلُ الْعَقْدَ كَدَارٍ لَا بَابَ لَهَا أَمْ عَرَضَ لَهَا دَوْمًا؟ وَسَوَاءٌ أَكَانَ لَا يُحْتِجَجُ لِعَيْنٍ زَائِدَةٍ كِإِقَامَةِ مَائِلٍ أَمْ يُحْتِجَجُ: كِبْنَاءٍ وَتَطْيِينٍ؟ وَلَيْسَ الْمُرَادُ بِكُونِهَا عَلَى الْمُؤَجَّرِ أَنَّهُ يُجْبَرُ عَلَى عِمَارَتِهَا بِدَلِيلِ قَوْلِهِ: (فَإِنْ بَادَرَ وَأَصْلَحَهَا) بِالْعِمَارَةِ فَذَلِكَ، (وَإِلَّا فَلِلْمُكْتَرِي الْخِيَارُ) إِنْ نَقَصَتْ الْمَنْفَعَةُ لِنُضْرِهِ (٢) فَلَوْ احتاجت الدارُ تجديدًا. فَإِنْ جَدَّدَ الْمُؤَجَّرُ وَإِلَّا كَانَ لِلْمُسْتَأْجِرِ الْفَسْخُ (٣)

وكلام هؤلاء العلماء لو كان الإصلاح كثيرا وذلك كأن تسقط بعض غرف الدار المستأجرة، أو يحترق جزء كبير من الدار، وأمّا إن كان كثيرا فلا يلزمه الإصلاح إجماعاً (٤)

أما لو كان الإصلاح الذي تحتاجه العين يسير فقد اختلف الفقهاء على قولين :

القول الأول: أنه لا يجبر على إصلاحها وللمستأجر الخيار بين البقاء والفسخ وهو رأي الجمهور

القول الثاني: أن يجبر على إصلاحها فللمستأجر مطالبة المؤجر بالعمارة (٥)

وجاء في الفروع: "وَلَوْ احتاجت الدارُ تجديدًا فَإِنْ جَدَّدَ وَإِلَّا فَسَخَ، وَلَهُ إِجْبَارُهُ عَلَى التَّجْدِيدِ (٦) فَالْمُؤَجَّرُ يُجْبَرُ عَلَى التَّرْمِيمِ بِإِصْلَاحِ مُكَسَّرٍ، وَإِقَامَةِ مَائِلٍ. قُلْتُ: وَهُوَ الصَّوَابُ (٧)

(١) الشرح الكبير للرديري، ج٤/٥٤

(٢) مغني المحتاج للشربيني، ج٣/٦٨٤

(٣) الإيضاح في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوي الدمشقي الصالحي الحنبلي (المتوفى:

٨٨٥هـ)، دار إحياء التراث العربي، ج٦/٦٧

(٤) حاشية السوقي على الشرح الكبير، ج٤/٥٤

(٥) الاختيارات الفقهية (مطبوع ضمن الفتاوى الكبرى المجلد الرابع)، نقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلیم بن عبد السلام بن عبد الله بن

أبي القاسم بن محمد ابن تيمية الحراني الحنبلي الدمشقي (المتوفى: ٧٢٨هـ)، جمعه: ابن اللحام، علاء الدين أبي الحسن علي بن

محمد بن عباس البعلبي الدمشقي الحنبلي (المتوفى: ٨٠٣هـ)، دار المعرفة، بيروت، لبنان، الطبعة: ١٣٩٧هـ/١٩٧٨م، ص٤٩٥

(٦) الفروع لابن مفلح، ج٧/٦١

(٧) الإيضاح للمرادوي، ج٦/٦٧

والراجح من هذه الأقوال أن المؤجر يلزم بصيانة العين المستأجرة واصلاحها، إذا كان غير كثير مثل انقطاع المياه ونحو مما لا يعد في عرف الناس كثيراً.

وأما الصيانة الغير ضرورية فإنها ليست واجبة على المؤجر ولا على المستأجر؛ لأن الانتفاع بالعين ممكن بدونها^(١)

ولكن هل يجبر المؤجر المستأجر على الصيانة الضرورية. لقد اتفقت عبارة الفقهاء على عدم صحة ذلك، وقد جاء هذا في قرار مجمع الفقه الإسلامي " الصيانة إذا كانت من النوع الذي يتوقف عليه استيفاء المنفعة فإنه يلزم مالك العين المؤجرة من غير شرط، ولا يجوز اشتراطها على المستأجر^(٢) شرط، ولا يجوز عدم جواز ذلك ما يلي :

١- أن هذا الشرط مخالف لمقتضى العقد ، وهو أن تبعية الصيانة لما لا يمكن استيفاء المنفعة به

٢- أن هذا الشرط يؤدي إلى جهالة الأجرة، حيث أن الصيانة لها قيمتها، وهذه القيمة مجهولة، وهي مضافة في الحقيقة على المستأجر في العقد بسبب استئجاره ولا يمكن أن يقال : إنه يمكن جعل أجرة الصيانة معلومة، وبهذا تزول الجهالة في الأجرة، على قول من يرى أن تحديد أجرة الصيانة يجوز الاشتراط.

المبحث الثالث: امتداد عقد الاجارة بين المالك والمستأجر

المطلب الأول : مفهوم امتداد الاجارة لغة واصطلاحاً

أولاً: لغة: مدد: المدُّ: الجذبُ والمطلُّ. مَدَّهُ يَمُدُّهُ مَدًّا وَمَدَّ بِهِ فامتدَّ ومَدَّه فتمدَّد، وتمدَّدناه بَيْنَنَا: مَدَدْنَاهُ. وَقُلَانٌ يُمَادُّ قُلَانًا أَي يُمَاطِلُهُ وَيُجَادِبُهُ. وَالتَّمَدُّدُ: كَتَمَدَّدَ السَّعَاءُ، وَكَذَلِكَ كُلُّ شَيْءٍ تَبَقَّى فِيهِ سَعَةٌ المَدِّ. وَالمَادَّةُ: الزِّيَادَةُ المُتَّصِلَةُ. وَمَدَّه فِي غِيَّهِ أَي أَمَهَلَهُ وَطَوَّلَ لَهُ. وَمَادَدْتُ الرَّجُلَ مُمَادَّةً وَمِدَادًا^(٣) المَدَّةُ: طَائِفَةٌ مِنَ الزَّمَانِ تَقَعُ عَلَى القَلِيلِ وَالكَثِيرِ، وَمَادًّا فِيهَا أَي أَطَالَهَا، وَهِيَ فَاعِلٌ مِنَ المَدِّ^(٤)

ومما تقدم يتضح أن الامتداد في اللغة يأتي بمعنى تطويل الشيء ومدة لغاية من الزمان والمكان.

(١) نوازل العقار ، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، احمد بن عبد العزيز العميرة ، دار الميمان للنشر والتوزيع ، الرياض الطبعة الأولى ١٤٣٢-٢٠١١، ص ٤٨٦، ٤٨٧

(٢) مجلة الفقه الإسلامي الدورة الحادية عشرة المنعقدة في البحرين في الفترة من ٢٥-٣٠ رجب، ١٤١٩-١٩٩٨م ، الجزء الثاني ص ٢٨٠

(٣) لسان العرب ، ابن منظور، ج٣/٢٩٦

(٤) لسان العرب ، ابن منظور، ج٣/٤٠٠

ثانيا: اصطلاحا:

تعرف امتداد الاجارة في أنها: "استمرار عقد الإجارة بعد انقضاء مدته للضرورة الملحة، يلتزم المستأجر بدفع أجرة المثل عنها(١)

ثالثا : الحاجة لامتداد عقد الإجارة

لابد من تصور المسألة؛ كي ندرك الحاجة لامتداد عقد الإجارة ماذا لو استأجر المستأجر أرضا فانتهت المدة قبل ولم يتمكن المستأجر من حصاد المحصول لتأخر نضوجه، أو استأجر بيتا ولم يستطع اخلاء نظرا لمرضه، أو أي ظرف طارئ أخر، فذهب الفقهاء إلى الحاجة الشديدة إذ دعت المستأجر إلى الانتفاع بالعين المأجورة مدة غير المتفق عليها، فهو أمر مسوخ شرعا، ويجب تعويض المستأجر بأجر المثل

فلقد تطرق الفقهاء إلى بعض المسائل التي تشبه الامتداد القانوني لعقد الإجارة ؛ وذلك للضرورة الملحة وهي التي تتطلب تمديد عقد الإجارة ، يقول ابن عبد البر: " وهذا هو المشهور من مذهب مالك فيمن اكرتري دابة بعينها إلى موضع معلوم فتعدى بها إلى أبعد من تلك المسافة أو أشق وجاوز ما اتفقا عليه أن ربها مخير في أن يأخذ من المتعدي المكتري الكراء المسمى وله كراء مثله فيما تعدى فيه(٢)

لو اكرتري داراً وترك فيها متاعاً وانقضت المدة لم يلزمه تفرغها إلا على حسب العادة.. فإن اختار أن يقر الغراس في الأرض، ويطالب المكتري بأجرة المثل أجبر المكتري، لأنه كما لا يجوز الإضرار بالمكتري بالقلع من غير ضمان لا يجوز الإضرار بالمكري بإبطال منفعة الأرض عليه من غير أجرة(٣)

من هذه الأمثلة تدل انه لا مانع من امتداد عقد الإجارة حال وجود ضرورة ملحة ، أو عدم اكتمال العمل في المدة المحددة.

ولكن الفقهاء قد فرقوا بين حاجة المستأجر للانتفاع بتقصير منه كما لو استأجر أرضا لمدة عام وقبل انقضاء العام بثلاثة أشهر زرعها بمحصول لا يثمر إلا بعد هذه المدة، وبين حاجته من غير تقصير، كما لو زرع زرعاً يثمر في المدة عادة ولكن تأخر نضوجه؛ بسبب البرد فللمؤجر أجر المثل فجاء في المغني: "أَنْ يَكُونَ بَقَاؤُهُ بِغَيْرِ

(١) امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، محمد علي سميران، بحث في المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية ، المجلد السابع العدد(أ/ب)

١٣٣٢هـ - ٢٠١١م ، ص ١٤٣

(٢) الكافي في فقه أهل المدينة، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي (المتوفى: ٤٦٣هـ)، تحقيق: محمد محمد

أحمد ولد ماديك الموريتاني، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، المملكة العربية السعودية، الطبعة: الثانية، ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م، ج٢/٧٥٠

(٣) المهذب في فقه الإمام الشافعي ، الشيرازي، ج٢/٢٦٠

تَـرَـيَـطٌ، مِثْلُ أَنْ يَزْرَعَ زَرْعًا يَنْتَهِي فِي الْمُدَّةِ عَادَةً، فَأَبْطَأَ لِبَرْدٍ أَوْ غَيْرِهِ، فَإِنَّهُ يَلْزَمُ الْمُؤَجَّرَ تَرْكُهُ إِلَى أَنْ يَنْتَهِيَ، وَلَهُ الْمُسَمَّى وَأَجْرُ الْمِثْلِ لِمَا زَادَ (١)

المطلب الثاني: نطاق امتداد عقد الإجارة

الفقه الإسلامي لا يميز بين العقارات والمنقولات والأشخاص، حيث أن الامتداد لعقد الإجارة، مبني على الضرورة، والضرورة تقدر بقدرها والامتداد يشمل كل أنواع الإجارة حيث جاء في مجلة الأحكام: " (المادة ٤٨٠) لَوْ اسْتَأْجَرَ زَوْرَقًا عَلَى مُدَّةٍ وَأَنْقَضَتْ فِي أَثْنَاءِ الطَّرِيقِ تَمَتُّدُ الْإِجَارَةِ إِلَى الْوُصُولِ إِلَى السَّاحِلِ وَيُعْطَى الْمُسْتَأْجِرُ أَجْرَ مِثْلِ الْمُدَّةِ الْفَاضِلَةِ (٢)

وجاء أيضا: " (المادة ٥٢٦) لَوْ أَنْقَضَتْ مُدَّةُ الْإِجَارَةِ قَبْلَ إِذْرَاكِ الزَّرْعِ فَلِلْمُسْتَأْجِرِ أَنْ يُعْطِيَ الزَّرْعَ فِي الْأَرْضِ إِلَى إِذْرَاكِهِ وَيُعْطَى أَجْرَةَ الْمِثْلِ (٣)

إِذَا أُوجِرَتْ أَرْضٌ لِعَرْسِهَا شَجَرًا وَأَنْقَضَتْ مُدَّةُ الْإِجَارَةِ وَلَمْ يَنْضَجِ الثَّمَرُ تَمَتَّدَ الْإِجَارَةُ بِأَجْرِ الْمِثْلِ إِلَى وَقْتِ نَضُوجِ الثَّمَرِ (٤)

اسْتَأْجَرَ ظَنْرًا لَصَبِيٍّ شَهْرًا فَلَمَّا أَنْقَضَى الشَّهْرَ أَبَتْ أَنْ تُرْضِعَهُ وَالصَّبِيُّ لَا يَقْبَلُ تَدْيِ غَيْرِهَا قَالَ أَجْبَرَهَا أَنْ تُرْضِعَ (٥)

والفقه الإسلامي ينظر إلى تمديد عقد الإجارة بموافقة الطرفين، وبمجرد انتهاء عقد الإجارة يكون العقد قد انتهى إلا إذا اتفق الطرفان على تجديده، وأما ما يحصل عند تمديد العقد فهذا للضرورة فقط، والضرورة تقدر بقدرها.

وليس تمديد الإجارة يقتصر الأشخاص والسكنى فقط؛ بل والمحلات التجارية حيث المستأجر ينشأ محلا تجاريا يستثمر فيه مبلغا من المال، قد كون هذا المحل شهرة بعد فترة معينة؛ فيجبر هذا المستأجر على اخلاء المحل يحدث ضررا واضطرابا في حياته التجارية؛ لذلك لا بد أن يشمل الامتداد العقاري هذا النوع أيضا، ولكن ليس على حساب المؤجر؛ بل وجب تعويضه أي زيادة معقوله؛ لحفظ حق المؤجر، ويكون هذا بالتحكيم، أو عرفا كما هو متبع.

(١) المعنى لا بد قدامة، ج ٣٦١/٥

(٢) مجلة الأحكام العدلية، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، تحقيق: نجيب هوايني، نور محمد، كاركخانه تجارت كتيب، آرام

باغ، كراتشي، ص ٩١

(٣) مجلة الاحكام، ص ٩٩

(٤) درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، علي حيدر خواجه أمين أفندي (المتوفى: ١٣٥٣هـ)، تعريب: فهمي الحسيني، دار الجبل - الطبعة: الأولى،

١٤١١هـ - ١٩٩١م، ج ١/٥٥٢

(٥) البحر الرائق لابن نجيم، ج ٤/٢٢٠

المبحث الرابع: انقضاء عقد الإجارة**المطلب الأول: في انتهاء الإجارة**

عقد الإجارة من عقود المعاوضات المالية لا يمكن أن ينحل بدون موجب لانحلاله فينحل عقد الإجارة إما بانتهاء المدة، أو انتهاء الغرض من العين المستأجرة.

أولاً : انتهاء الإجارة بانتهاء المدة

عقد الإجارة ينقضي بانقضاء المدة فلو أكرى عينا مدةً، ولم يُسَلِّمَهَا حَتَّى مَضَتْ الْمُدَّةُ، انْفَسَخَتِ الْإِجَارَةُ، لِغَوَاةِ الْمَعْقُودِ عَلَيْهِ (١) في هذه الحالة انقضى العقد بعد تنفيذه بتمكين المستأجر من الانتفاع المدة المعقود عليها وانتهاء تلك المدة وأيضاً إذا أكرى دابةً أو داراً مدةً، وقَبِضَهَا وَأَمْسَكَهَا حَتَّى مَضَتْ الْمُدَّةُ، انْتَهَتْ الْإِجَارَةُ وَاسْتَقَرَّتِ الْأَجْرَةُ سِوَاءً انْتَفَعَ بِهَا فِي الْمُدَّةِ، أَمْ لَا، وَلَيْسَ لَهُ الْإِنْتِفَاعُ بَعْدَ الْمُدَّةِ (٢) وفي هذه الحالة قد فسخ العقد ورفع من أساسه كأنه لم يوجد ، وذلك بعدم تمكين المستأجر من الانتفاع بالمدة المعقود عليها وانقضاء هذه المدة على تلك الحال. وجاء في الاقناع : " وَإِذَا تَسَلَّمَ الْعَيْنَ فِي الْإِجَارَةِ الْفَاسِدَةِ حَتَّى انْقَضَتْ الْمُدَّةُ فَعَلَيْهِ أُجْرَةُ الْمَثَلِ، سَكَنَ أَوْ لَمْ يَسْكُنْ (٣)

ثانياً: انتهاء الإجارة بانتهاء الغرض من العين المستأجرة

تنتهي الإجارة بانتهاء الغرض من العين المستأجرة حتى وإن لم تنقض المدة المتعارف عليها فإذا انقضت مدة إجارة، أو استوفى العمل من العين المؤجرة؛ رفع مستأجر يده عن عين مؤجرة (٤)

فلو استأجر إنسان سيارة؛ ليسافر بها من بلد إلى بلد، ويجعل أقصى مدة لذلك عشر ساعات، ثم يسافر ويرجع وقد بقي من المدة شيء فإن الإجارة حينئذ تكون قد انتهت لانتهاء الغرض ، فالمدة ليست مقصودة ولكن المقصود هو انتهاء الغرض فتنتهي بانتهائه.

وانتهاء الغرض من العين المستأجرة قد يكون واضحاً لا لبس فيه يؤدي إلى النزاع ، وقد يكون خفياً فنرجع فيه إلى العرف في تحديده.

(١) روضة الطالبين للنووي، ج٥/٢٤٨

(٢) روضة الطالبين للنووي ، ج٥/٢٤٧

(٣) الانصاف للمرداوي، ج٦/٨٧

(٤) مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحيباني مولدا ثم الدمشقي الحنبلي (المتوفى:

١٢٤٣هـ)، المكتب الإسلام، الطبعة: الثانية، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م، ج٣/٦٩٦

ثالثاً: آثار انقضاء عقد الإجارة.

يترتب على انقضاء المدة وانقضاء عقد الإجارة بعض الالتزامات، وخاصة على المستأجر ومن أهمها :

١- إجراء الترميمات التي تقتضيها استعمال العين المؤجرة بأن يقوم بإزالة ما تراكم في العين من الأتربة أو نفايات فجاء في بدائع الصنائع: " إِذَا انْقَضَتْ مُدَّةُ الْإِجَارَةِ وَفِي الدَّارِ تُرَابٌ مِنْ كَنْسِهِ فَعَلَيْهِ أَنْ يَرْفَعَهُ؛ لِأَنَّهُ حَدَّثَ بِفِعْلِهِ (١)

٢- رد المستأجر برد العين المستأجرة ، فهو ملزم برد العين إلى المؤجر كالعارية بعد انقضاء وقتها، بينما يرى جمهور الفقهاء أن المستأجر غير ملزم برد العين؛ لأن يده على العين يد أمانه فلا يلزمه ردها كالوديعة، ويترتب على هذا الخلاف أن المستأجر لو أمسك العين بعد انقضاء المدة ثم هلكت فإنه ضامن على الرأي القائل بلزوم الرد، ولا يضمن على قول الجمهور بعدم لزوم الرد.

٣- رفع المستأجر يده عن العين، فلو كانت العين المستأجرة بيتاً فوجب الخروج منه ليتمكن المؤجر من استلامها.

٤- إعادة العين المستأجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل استئجارها، فلو كانت أرضاً للبناء والغرس فانقضت المدة فيجب تسليمها فارغة كما تسلمها.

المطلب الثاني: في فسخ عقد الإجارة

عقد الإجارة تكون لازمة عند انعقادها ، مثلها مثل كل عقود المعاوضات، ولكن الشارع قد جعل هناك الخيار للمتعاقدين أو كليهما في فسخ العقد لسبب يؤدي إلى الفسخ ومن هذه الأسباب:

أولاً: العيب

إذا أستأجر شخص داراً ووجد بها عيباً لم يتطلع عليه إلا بعد العقد، فإن للمستأجر أن يفسخ العقد وهذا العيب يكون على نوعين :

الأول: أن يحدث في المنفعة بدون أن يكون له تأثير في المنفعة مطلقاً، كما لو أستأجر دار فسقط منها حائط لا يضر بالسكنى أو سقطت شرفة من الدار.

الثاني: أن يكون له تأثير في المنفعة؛ بحيث ينقص الانتفاع بها وهنا يكون للمستأجر الخيار بين الفسخ والإمسك.

(١) بدائع الصنائع ج٤/٢٠٨

ثانيا: هلاك العين المؤجرة

إذا كانت العين من المنقولات وهلكت، فإن عقد الإجارة يفسخ بهلاك العين المؤجرة؛ وذلك لانعدام محل العقد لزوال منفعة العين بهلاكها، أما بالنسبة للعقار، فقد اختلف الفقهاء فذهب الجمهور إلى انفساخ الإجارة بهلاكها لفوات المحل.

وإن خالفهم الحنابلة فجاء في الإنصاف: "والإجارة لا تفسخ. وللمستأجر خيار الفسخ (١) وجاء في المبسوط: "أن العقد يفسخ بسقوط جميع البناء لفوات المعقود عليه وهو منفعة السكنى؛ فإنه بالبناء كان مسكنا بخلاف الأول فهناك دخل المعقود عليه تغير. ألسا ترى أن استئجار الحراب للسكنى لا يجوز ابتداءً، فكذلك لا يبقى العقد وإذا انفسخ العقد سقط الأجر سواء كان رب الدار شاهداً أو غائباً؛ لأن اشتراط حضوره للفسخ قصداً لا للانفساخ حكماً.

وطريق آخر وهو الأصح أن العقد لا يفسخ بالانهدام وقد نص عليه كتاب الصلح. قال ولو صالح على سكنى دار فانهدمت الدار لا يبطل الصلح وروى هشام عن محمد قال استأجر بيتاً فانهدم فبناه المؤجر وأراد المستأجر أن يسكنه في بقية المدة فليس للمؤجر منعه من ذلك فهذا دليل على أن العقد لم يفسخ ولأن أصل الموضع مسكن بعد انهدام البناء يتأتى فيه السكنى بنصب الفسطاط والخيمة فيبقى العقد لهذا ولكن لا أجر على المستأجر لانعدام تمكنه من الانتفاع على الوجه الذي قصد به بالاستئجار فإن التمكن من الانتفاع شرط لوجوب الأجر (٢)

والأصح هو القول بانفساخ العقد خلافاً لما رجحه السرخسي؛ ذلك لأن المقصود من العقد هو البناء والأرض تبع له، وقد زال المعقود عليه، ولو قلنا بعدم انفساخ العقد، لكان للمستأجر الحق في السكنى في الدار المبنية بنفس الأجرة القديمة وفي هذا ظلم على المؤجر.

ثالثاً: عدم تمكن المستأجر من الانتفاع

وهو وجود أي شيء يحيل بين المستأجر وبين الانتفاع بالعين المؤجرة، سواء أكان يرجع إلي المؤجر، كعدم تسليمه مفاتيح الدار، أو قطع المياه عن الدار، أو كان خارج عن إرادة المؤجر من خلال الغصب للعين المؤجرة؛ لأن استرداد العين من الغاصب

(١) الانصاف للمرداوي، ج٦/٦٣

(٢) المبسوط للسرخسي، ج١٥/١٣٦

منوط به المؤجر؛ لأنه مالكا وأن كان بعض الأحناف قالوا لا تفسخ لو استطاع المستأجر من استرداد العين المستأجرة بوسيلة لا تكلفه شيء فإذا فسخ الإجارة لم يلزم من الأجرة إلا بقدر ما انتفع من العين المؤجرة فلو غصب الدار من المستأجر الأجني سقط عنه الأجر في مدة الغصب لزوال تمكن المستأجر من استيفاء العقود عليه (١)

فالإجارة تفسخ بالغصب، إذا لم يحصل تفریط من المستأجر، ولكنها لا تفسخ إلا بناء على فسخ المستأجر لها ذلك أن الزام المستأجر بالمطالبة بالعين المغصوبة فيه الزام بما ليس في العقد ولا يلزمه به الشرع وإذا انفسخت الإجارة لم يلزم من الأجرة إلا بقدر ما انتفع من العين المؤجرة فإن جاء أمر غالب، يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد، لزمه من الأجر بمقدار مدة انتفاعه (٢)

رابعا: الموت :

عند جماهير العلماء لا يفسخ العقد عندهم بموت أحد العاقدين، بل يقوم مقامهم مورثهم في استيفاء المنفعة فقال النووي: " لا تفسخ الإجارة بموت المتعاقدين، بل إن مات المستأجر، قام وارثه في استيفاء المنفعة مقامة. وإن مات المؤجر، ترك المال عند المستأجر إلى انقضاء مدة الإجارة (٣) وهم يحتجون بأشياء منها:

- أن الإجارة من العقود اللازمة كالبيع فلا تتأثر بالوفاة
- أن العين المستأجرة قد انتقلت بالوفاة إلى ورثة المؤجر مسلوقة تلك المنافع لأنها ملكت لغيرهم بعقد الإجارة فيجب تبعا لذلك أن يسلموا العين إلى المستأجر ليستوفي منها منافعه التي تملكها

أما عند الأحناف والظاهرية تنتهي الإجارة بموت أحد العاقدين خلافا لجماهير العلماء، وعلتهم أن عقد الإجارة عقد يتجدد انعقاده ساعة بساعة حسب حدوث المنفعة، فإن مات المستأجر انتقضت الإجارة لما ذكرنا من أن عقده قد بطل بموته وأما يلزم غيره، إذ النص من القرآن قد أبطل ذلك بقوله عز وجل: ﴿لَوْ لَا تَكْسِبُ كُلُّ نَفْسٍ إِلَّا عَلَيْهَا﴾ (٤)

ومن هذين الرأيين يمكن القول أن الإجارة لا تفسخ بموت أحد العاقدين إلا أن يترتب ضرر على ذلك، وفي هذه الحالة يرفع الأمر إلى القاضي؛ ليرى المصلحة ويرفع

(١) المبسوط للرخسي، ج١٥/١٢٧

(٢) المغني لابن قدامة، ج٥/٣٣٦

(٣) روضة الطالبين، للنووي، ج٥/٢٤٥

(٤) المحلى بالآثار لابن حزم ج٦/٦

الضرر الواقع على أحدهما فقد يكون الضرر على المستأجر حين يموت ويترك ورثه لا يستطيعون أن يدفعوا الأجرة وتصبح مرهقة لهم ، أو المؤجر حين يخلف ورثه ضعاف هم في حاجة إلي بيع العين لسد حاجاتهم.

خامسا: اتحاد الذمة :

تنتهي الإجارة باتحاد الذمة إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر ببيع أو هبة أو بسبب الوفاة عن طريق الميراث أو الوصية ، وهذا إذا كان المستأجر وارثا للمؤجر ، أو كان المؤجر موصيا له بملكية العين، ذلكم أن الأجرة ستكون له؛ لأن العين المؤجرة قد دخلت في ملكه؛ فيزول حينئذ حكم الإجارة، وعقد الإجارة عقدٌ عَلَى مَنْفَعَةِ الْعَيْنِ، فَيَبْطُلُ مَلِكُ الْعَاقِدِ لِلْعَيْنِ، كَالنِّكَاحِ، فَإِنَّهُ لَوْ تَزَوَّجَ أُمَّةً، ثُمَّ اشْتَرَاهَا، بَطَلَ نِكَاحُهُ، وَلِأَنَّ مَلِكَ الرَّقَبَةِ يَمْنَعُ ابْتِدَاءَ الْإِجَارَةِ، فَمَنْعَ اسْتِدَامَتِهَا، كَالنِّكَاحِ(١)

وهذا الرأي لعلماء الأحناف، وبعض المالكية، والشافعية، أما الحنابلة فيقولون بعدم الفسخ ؛ أَنَّ الْمَنَافِعَ مَلِكُهَا أَوْلًا بِجِهَةِ الْإِجَارَةِ وَخَرَجَتْ عَنِ مَلِكِ الْمُؤَجَّرِ، وَالْبَيْعُ بَعْدَ ذَلِكَ يَقَعُ عَلَى مَا يَمْلِكُهُ الْبَائِعُ وَهُوَ الْعَيْنُ الْمَسْلُوبَةُ النَّفْعَ فَصَارَ كَمَا لَوْ اشْتَرَى الْعَيْنَ الْمُوصَى بِمَنَافِعِهَا مِنْ الْوَرَثَةِ وَاسْتَأْجَرَ الْمَنَافِعَ مِنْ مَالِكِهَا فِي عَقْدٍ أَوْ عَقْدَيْنِ، فَإِنَّ الْإِجَارَةَ لَا تَنْفَسَخُ بِغَيْرِ خِلَافٍ(٢) والرأي الراجح أن اتحاد الذمة بسبب البيع والشراء لا تنفسخ به الإجارة؛ فالمستأجر ملك المنفعة بعقد، ثم ملك الرقبة المسلوقة بعقد آخر، وهذا أمر معروف عند الناس في العقود، فكثير ما يشتري الإنسان ثمرة النخل ثم يرغب في شراء الأصل كله، ولا يعتبر شراؤه للأصل مسقطا للعقد الأول.

أما اتحاد الذمة بسبب الورثة أو الوصية فتنتهي الإجارة وتفسخ، إذ لا يتصور أن المستأجر إذا صار مالكا للرقبة إلى جانب كونه مالكا للمنفعة أن يكون مطالباً ومطالباً في وقد واحد.

سادسا: الإقالة

الإقالة: رَفْعُ عَقْدِ الْبَيْعِ وَإِزَالَتُهُ(٣) وهي أن يتفق العاقدان على فسخ البيع أو الإجارة بألفاظ كفسختك أو تركت الإجارة، ورفعت الإجارة، وتنازلت عن الإجارة، ويترتب عليها فسخ العقد وزوال آثاره.

(١) المغني لابن قدامة، ج ٥/٣٥٠

(٢) القواعد لابن رجب، زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب بن الحسن، السلامي، البغدادي، ثم الدمشقي، الحنبلي (المتوفى: ٧٩٥هـ)، دار

الكتب العلمية، ص ٤٣

(٣) مجلة الأحكام العدلية، ص ٣٤

الفصل الثاني

الملك الخاص في الشريعة والقانون

المبحث الأول تعريف الملك الخاص وعناية الإسلام به

أولاً: تعريف الملك الخاص:

الملك الخاص في اصطلاح الفقهاء: اتصال شرعي بين الإنسان وبين شيء يكون مطلقاً

لتصرفه فيه، وحاجزاً عن تصرف غيره فيه (١)

ويعرفه القرافي: "حُكْمٌ شَرْعِيٌّ مُقَدَّرٌ فِي الْعَيْنِ أَوْ الْمَنْفَعَةِ يَفْتَضِي تَمَكِينَ مَنْ يُضَافُ إِلَيْهِ

مِنْ انْتِفَاعِهِ بِالْمَمْلُوكِ وَالْعَوْضُ عَنْهُ" (٢)

ثانياً: عناية الإسلام بالملك الخاص:

لقد حرص الإسلام على الملك الخاص ، وعدم المساس به قَالَ تَعَالَى: ﴿ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ

بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ ﴾ (٣)

قَالَ تَعَالَى: ﴿ وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوا أَيْدِيَهُمَا جِزَاءً بِمَا كَسَبَا نَكَالًا مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَزِيزٌ حَكِيمٌ

﴿ ٣٨ ﴾ (٤) جعل الاعتداء على مال الغير والتعدي على الملكية الخاصة جزاءه قطع

الأيدي فهو حماية للملكية وصيانة لها من أيدي العابثين .

وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " كُلُّ الْمُسْلِمِ عَلَى الْمُسْلِمِ حَرَامٌ، دَمُهُ، وَمَالُهُ،

وَعَرِضُهُ" (٥)

وقوله صلى الله عليه وسلم في حجة الوداع: " فَإِنَّ دِمَاعَكُمْ، وَأَمْوَالَكُمْ، وَأَعْرَاضَكُمْ، بَيْنَكُمْ

حَرَامٌ، كَحُرْمَةِ يَوْمِكُمْ هَذَا، فِي شَهْرِكُمْ هَذَا، فِي بَلَدِكُمْ هَذَا" (٦)

لقد أكدت الشريعة الإسلامية من خلال تلك الآيات والأحاديث الشريفة على تحقيق

الحماية للمال الخاص .

(١) التعريفات للجرجاني، ص ٢٢٩

(٢) الفروق = أنوار البروق في أنواء الفروق، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي

(المتوفى: ٦٨٤هـ)، عالم الكتب، ج ٣/٢٢٢

(٣) البقرة من الآية (١٨٨)

(٤) المائدة، الآية (٣٨)

(٥) صحيح مسلم ، رقم الحديث (٢٥٦٤) ج ٤/١٩٨٦

(٦) صحيح البخاري ، رقم الحديث (٦٧) ج ١/٢٤

ومع احترام الشريعة الإسلامية للملك الخاص، فقيدت أيضا عدم استعمال الملك الخاص فيما لا يجوز أو الاضرار بالغير أو استعماله فيما حرم شرعا .

فيجب على صاحب الملك أن يراعي في تصرفاته هذه مصالح العباد سواء المصالح عائدة على نفسه أم على غيره ، وإلا أصبح المالك مخالفا لما قرره الشريعة الإسلامية ، فلا يجوز ايقاع الضرر بحجة استعمال الملكية فعن النبي صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: " مَثَلُ الْقَائِمِ عَلَى حُدُودِ اللَّهِ وَالْوَاقِعِ فِيهَا، كَمَثَلِ قَوْمٍ اسْتَهَمُوا عَلَى سَفِينَةٍ، فَأَصَابَ بَعْضُهُمْ أَعْلَاهَا وَبَعْضُهُمْ أَسْفَلَهَا، فَكَانَ الَّذِينَ فِي أَسْفَلِهَا إِذَا اسْتَفَوْا مِنَ الْمَاءِ مَرُّوا عَلَى مَنْ فَوْقَهُمْ، فَقَالُوا: لَوْ أَنَّا خَرَقْنَا فِي نَصِيبِنَا خَرْقًا وَلَمْ نُؤْذِ مَنْ فَوْقَنَا، فَإِنْ يَتْرَكُوهُمْ وَمَا أَرَادُوا هَلَكُوا جَمِيعًا، وَإِنْ أَخَذُوا عَلَى أَيْدِيهِمْ نَجَوْا، وَنَجَوْا جَمِيعًا (١) هنا أصحاب السفينة تصرفوا في ملكهم الخاص ولم يقصدوا الاضرار بالغير إلا أن تصرفهم في حقهم هذا وفي خالص نصيبهم افضى إلى الاضرار بالغير فوجب تقييد حقهم وقاية للجماعة من هذا التصرف فالمصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة عند التعارض.

المبحث الثاني: الموازنة بين الملكية الخاصة للمالك والحاجة للمستاجر

لقد راعت الشريعة الإسلامية بين المحافظة على الملكية الخاصة مع عدم التعارض مع حاجة المجتمع ومراعاة المصلحة العامة قَالَ تَعَالَى: ﴿ قَوْلٌ لِلْمُصَلِّينَ (٤) الَّذِينَ هُمْ عَنْ صَلَاتِهِمْ سَاهُونَ (٥) الَّذِينَ هُمْ يُرَاءُونَ (٦) وَيَمْنَعُونَ الْمَاعُونَ (٧) ﴾ (٢) فالماعون كل ما يحتاجه الناس وفي السنن عن ابن مسعود قال: كُنَّا نَعْدُ (الْمَاعُونَ عَارِيَةَ الدَّلْوِ وَالْقِدْرِ وَالْفَأْسِ) (٣)

ويقول ابن تيمية في الفتاوى: " فَأَمَّا إِذَا قُدِّرَ أَنْ قَوْمًا اضْطُرُّوا إِلَى سَكْنَى فِي بَيْتِ إِنْسَانٍ إِذَا لَمْ يَجِدُوا مَكَانًا يَأْوُونَ إِلَيْهِ إِلَّا ذَلِكَ الْبَيْتَ فَعَلَيْهِ أَنْ يُسَكِّنَهُمْ. وَكَذَلِكَ لَوْ احتَاجُوا إِلَى أَنْ يُعْبِرَهُمْ نَيْابًا يَسْتَدْفِقُونَ بِهَا مِنَ الْبَرْدِ؛ أَوْ إِلَى آتَاتٍ يَطْبُخُونَ بِهَا؛ أَوْ يَبْنُونَ أَوْ يَسْقُونَ: يَبْذُلُ هَذَا مَجَانًا. وَإِذَا احتَاجُوا إِلَى أَنْ يُعْبِرَهُمْ دَلْوًا يَسْقُونَ بِهِ؛ أَوْ قِدْرًا يَطْبُخُونَ فِيهَا؛ أَوْ فَأْسًا يَحْفَرُونَ بِهِ: فَهَلْ عَلَيْهِ بَدْلُهُ بِأَجْرَةِ الْمَثَلِ لِمَا بِيَادَةِ؟ فِيهِ قَوْلَانِ لِلْعُلَمَاءِ فِي مَذْهَبِ أَحْمَدَ وَغَيْرِهِ. وَالصَّحِيحُ وَجُوبُ بَدْلِ ذَلِكَ مَجَانًا إِذَا كَانَ صَاحِبُهَا مُسْتَعْنِيًا عَنْ تِلْكَ

(١) صحيح البخاري ، رقم الحديث (٢٤٩٣) ج٣/١٣٩

(٢) الماعون الآيات(٤-٧)

(٣) مجموع الفتاوى لابن تيمية، ج٢٨/٩٨

الْمَنْفَعَةَ وَعَوَضَهَا^(١) وليس هذا يؤدي إلى استباحة الملك الخاص بل محاولة الموازنة بينهما فإذا كان حالة اصحاب الأملاك الخاصة أنهم يرفعون أسعارها بيعا أو تأجيرا أليس من المصلحة حمل هؤلاء على القيام بواجبهم لحق المحتاجين من جهة وحق جماعة المسلمين من جهة أخرى ، وإذا كان لا يجبر أحد على أن يتصرف في ملكه أفلا يخص منها هذه الحالة بالمصلحة الحاجية التي تعم بها البلوى ويحصل على الناس منها ضيق ومشقة بحيث لو لم تسد لوقع الناس في حرج شديد .

المبحث الثالث: حدود تدخل الدولة في عقد الإجارة

كما ذكرنا في بداية البحث أن الإجارة التي تهمنا هي أجارة الأعيان والعقارات والأراضي الزراعية ، وإجارة الناقلات واجارة المنقولات، ولا شك أن اجارة العقارات هي أهم هذه الأنواع؛ لأنها من المشكلات المزمنة في مصر وخاصة الإيجارات القديمة التي اصبحت حديث الشارع المصري ومحاولة السلطات التشريعية في مصر اصدار قوانين تساعد على حل هذه المشكلة المزمنة وهذا ما سنعرضه في المبحث القادمة ، وعلى الجانب الآخر نجد ارتفاع صارخ في الإيجارات الحديثة لا يستطيع تحمله أحد فنجد فجوة صارخة بين الإيجارات القديمة والإيجارات الحديثة ، والقضية في مصر على وجه الخصوص في ارتفاع الإيجارات الحديثة لها اسباب يمكن اجمالها في سوء التوزيع الجغرافي للسكان ، لذا وجب أن تضع الدولة بعض الاجراءات قبل ان تتدخل مباشرة في عقد الإجارة منها:

١- الحد من الهجرة بين إلى المدن، لأن المدن هي التي تعاني من أزمة السكن وارتفاع اسعارها وهناك وسائل للحد من هذه الهجرة:

(أ) العمل على إحياء الأرياف وتطويرها، والاهتمام بها.

(ب) ايجاد فروع لجميع الوزارات في كل منطقة تتبعها تجمعات قروية.

(ج) أن تقوم الدولة ببناء مساكن لموظفي الدولة الذين لا يجدون سكنا وتؤجرها بأسعار مناسبة لهم.

٢- عدم ترك الدولة لبعض الفئات من استغلال الأراضي وعدم بيعها إلا بأسعار مرتفعة وهذا يؤدي لتقليل العمران^(٢)

(١) مجموع الفتاوي لابن تيمية، ج٢٨/٩٨

(٢) عقد الإجارة وتدخل الدولة فيه، رسالة ماجستير ، عبد الله بن عبد الواحد الخميس ، كلية الشريعة ، جامعة الإمام محمد بن سعود

، الرياض ، السعودية ، ١٣٩٩هـ - ص ٢١٠

لو قامت الدولة بهذه الاجراءات ولم تحل المشكلة يكون هناك تدخل مباشر من خلال :

تقوم الدولة بتكوين لجنة مكونة من رجال الدين، ومن المهندسين المعماريين الأمناء واصحاب المكاتب العقارية الذين يؤجرون البيوت الذين يتصفون بين الناس بالصدق والأمانة وتكون مهمتهم هي تصنيف المساكن المعدة للإيجار حسب الرغبة والموقع والمساحة وكلفة البناء والتحسينات، وتقوم الهيئة بجمع فئة من المستأجرين والمؤجرين وتسالهم عن السعر المناسب وتحاول اللجنة التقريب بين الآراء .

- فإذا رأت اللجنة سعرا معقولا لا يكون فيه ظلم لأحد فيجب على الدولة تفره وتلزم الناس بالعمل به.
- تكون هناك لجان صغيرة في بعض الأحياء لتتابع المؤجرين لئلا يخالفوا ذلك ، وتقوم بحصر المنشآت الحديثة وتسعرها على ضوء ما سبق.
- تراعي اللجنة في تعديل الاسعار الارتفاعات السائدة في كل عام والزيادة والانخفاض المحتمل(١)

المبحث الرابع :التنظيم التشريعي لضبط العلاقة بين بين المالك والمستأجر

المطلب الأول : التنظيم التشريعي المدني القديم

نظم التقنين المدني القديم عقد الإيجار في المواد من ٣٦١ / ٤٢٢ إلى ٤٠٠ / ٤٨٨ وقد نظمت النصوص في هذا القانون تنظيما لم يلتزم فيه منطقيا بالترتيب ولا التبويب وهذا التقنين به جملة من العيوب وهي :

- ١- أنه جعل التزام المؤجر سلبيا ، فهو ملزم بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، لا بتمكنه من الانتفاع . وعليه أن يسلم العين في الحالة التي تكون عليها وقت بدء الانتفاع ، لا في حالة صالحة للانتفاع ولا يكلف بعمل اي مرمة كانت ، ولم يشتمل هذا التقنين على نص صريح يجعل المؤجر ضامنا لجميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع إنفاصا كبيرا (٢)

وعقود الأيجار التي ابرمت قبل ١٥ اكتوبر سنة ١٩٤٩م تسري عليها أحكام التقنين المدني القديم وبخاصة في اثبات بالإيجار وفي التزامات المؤجر المحدودي الدخل.

(١) نفس المرجع ٢١١

(٢) الوسيط في شرح القانون المدني للسنيهوري الجزء السادس المجلد الأول ص ٣١

المطلب الثاني : التقنين المدني الجديد

قد أصلح التقنين المدني الجديد العيوب ، وأفرد فيها أنواعا خاصة من الإيجارات ، هي إيجار الأراضي الزراعية ، وعقد المزارعة ، وإيجار الوقف فهو أورد الأحكام العامة للإيجار ورتبها ترتيبا منطقيا في أقسام رئيسية ثلاثة : أولهما أركان الإيجار ، وقد عرض فيه للمؤجر والعين المؤجرة والأجرة والمدة ، والقسم الثاني في آثار الإيجار ، وقد فصل فيه التزامات المؤجر من تسليم العين المؤجرة وتعهدتها بالصيانة وضمن التعرض والاستحقاق وضمن العيب ، وفصل التزامات المستأجر في حفظ العين واستعمالها فيما اعدت له ودفع الأجرة والرد ، وبيّن بعد ذلك قواعد التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن أما القسم الثالث والأخير فقد عرض فيه لبيان الأسباب التي ينتهي بها عقد الإيجار ، فذكر انقضاء المدة وموت المستأجر وإعساره وانتقال ملكية العين المؤجرة وفسخ الإيجار بالعدر (١)

وهذا القانون قام بجملة تعديلات على القانون القديم هي :

أولا : من حيث أركان الإيجار وطرق اثباته عدل فيه مواعيد التنبية إذا عقد الإيجار لمدة غير معينة وجعل الحكم واحدا في إيجار لم يتفق فيه على المدة وإيجار لمدة غير معينة وإيجار اتفق فيه على مدة معينة ولكن تعذر اثبات تلك المدة .

ثانيا: من حيث التزامات المؤجر : جعل التقنين المدني الجديد هذه الالتزامات أوسع مدى مما كانت عليه في التقنين المدني القديم فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لا بتركه ينتفع بها وعليه ان يسلم العين في حالة صالحة للانتفاع وهو ملزم بالصيانة وهو ضامن لجميع ما يوجد بالعين من عيوب بنص صريح لم يكن موجودا من قبل .

ثالثا: من حيث التزامات المستأجر يبين التقنين الجديد أوجه الاستعمال المباحة للعين المؤجرة وواجب عليه إخطار المؤجر بكل ما يستوجب تدخله .

رابعا: من حيث التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ذكر انه اشترط موافقه المؤجر فلا يجوز لهذا أن يمتنع عن الموافقة إلا لسبب مشروع وذكر الاحوال التي تبرا فيها ذمة المستأجر الاصيل قبل المؤجر .

خامسا: من حيث انتهاء الإيجار نص القانون على التجديد الضمني وبين احكامه وأحكام انتهاء الإيجار بيع العين وذكر سببين جديدين لانتهاء الاجار وهو موت

(١) الوسيط للسنهوري الجزء السادس المجلد الأول ص ٣٣

المستأجر إذا كان الايجار مرهقا للورثة ، وفسخ الايجار بالعدر إذا أصبح تقيده مرهقا للمستأجر أو المؤجر (١)

المطلب الثالث : التشريعات الجديدة لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

مرت العلاقة بين المالك والمستأجر بتشريعات مدنية ؛ لمحاولة خلق الموازنة بينهما وإليك بعض التشريعات التي ساهمت في ايجاد نوعا من الانسجام بين طرفي هذه العلاقة، وإن كانت هذه المحاولات لم تنتهي بعد ولم يسن التشريع النهائي لهذه العلاقة حتى كتابة تلك السطور وهذا البحث وكنت أتمنى ان يخرج التشريع بما يلي رغبات الطرفين ويخلق نوعا من الرضا بينهما وسوف اطرح في هذا المطلب التشريعات التي سنتها الحكومات المتعاقبة لحل هذه المشكلة والاقتراح الجديد الذي دخل مجلس الشعب ولم يقر إلى الآن ولم تحل هذه التشريعات المشكلة فإنها قائمة لأنها تحتاج لشيء من التجرد وتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة مع احترام للملكية من جانب ومراعاة البعد الاجتماعي لبعض الأسر من جانب آخر.

القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

بشأن سريان أحكام القانون على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، والأماكن التي انتهت، أو تنتهي، عقود إيجارها، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

المادة الأولى

لا تسرى أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها، على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون، أو تنتهي بعده لأي سبب، دون أن يكون لأحد حق البقاء طبقا للقانون.

المادة الثانية

تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة، أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها.

المادة الثالثة

يلغى كل نص في أي قانون يتعارض مع أحكام هذا القانون.

(١) الوسيط للسنهوري الجزء السادس المجلد الاول ص (٣٣-٣٤)

المادة الرابعة

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره.
القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧
بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرّر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

المادة الأولى

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتي:
"إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهى الحق بموت المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قُصرٍ وبلّغ، يستوى في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بوساطة نائب عنهم.

واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره، ولمرة واحدة.

المادة الثانية

استثناء من أحكام الفقرة الأولى السابقة، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه في تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون، تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين، وكان يستعملها في ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إيها.

المادة الثالثة

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن، بواقع:

— ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

— خمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى نوفمبر ١٩٦١.

— أربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

الأماكن المذكورة التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

المادة الخامسة

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه، فيُعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه^(١)

نص مشروع تعديل قانون الإيجار القديم

الباب الأول

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكن للأجهزة الحكومية والهيئات والجهات التابعة لها.

مادة (١)

تنتهي بقوة القانون عقود الإيجار المحررة بين المؤجرة أو المؤجر والجهات والأجهزة الحكومية والهيئات التابعة لها بخصوص الوحدات التي تشغلها على النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٢)

استثناء من أحكام المادة السابقة مادة سريان أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ على عقود إيجار الوحدات التي تخلت عنها الجهات المستأجرة الأصلية إلى جهات أخرى مع تحرير عقد جديد مع المالك.

مادة (٣)

وبخصوص الوحدات الأخرى والتي لا زالت الدولة في حاجة إليها تحقيقاً للمصلحة العامة تلتزم الدولة بزيادة الأجرة المنصوص عليها في القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ مع أخلائها لأصحابها وردها لأصحابها في مدة لا تتجاوز ٥ سنوات من تاريخ صدور هذا

(١) نقلا من موقع برلماني <http://www.parlmany.com>

القانون وفي حالة عرض الوحدات للبيع من قبل المالك يكون للدولة الأولوية لشرائها، على أن تسرى الأجرة المشار إليها في الأحكام الانتقالية، وفي جميع الأحوال تنتهي بقوة القانون كافة عقود الإيجار المحرر بين المؤجر والجهات والأجهزة الحكومية والهيئات التابعة لها بخصوص الوحدات التي تشغلها خلال المدة المنصوص عليها في المادة الثالثة.

مادة (٤)

تنتهي بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المؤجر لغير أغراض السكن والمخصصة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو تجارى أو مهني حرفي بوفاء المستأجر ولا تمتد إلا مرة واحدة وتكون مدتها ٥ سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون، وتزداد القيمة الإيجارية خلال هذه المدة طبقا للجدول المرافق بالإحكام الانتقالية.

مادة (٥)

يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على إخلاء العين المؤجرة قبل نهاية المدة المنصوص عليها في هذا القانون من قبل المستأجر بعد تقاضيه من المؤجر مقابل للتنازل عن المدة المتبقية من العقد.

مادة (٦)

تنتهي بقوة القانون عقود الإيجار الخاصة بالأماكن المعدة لأغراض السكن، وقت العمل بأحكام هذا القانون، والتي لا يسرى عليها القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ بإنهاء ١٠ سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون ما لم يتفق على غير ذلك، ولا ينتهي عقد الإيجار لموت المؤجر أو المستأجر خلال المدة المبينة بالفقرة السابقة.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قيمته الأجرة خلال سريان تلك المدة المنصوص عليها في القانون على أن تراعى اللائحة ظروف، وموقع كل عقار ومدى تميزه في تحديد القيمة الإيجارية على أن تتولى اللائحة رفع القيمة الإيجارية بشكل تدريجي للوصول به في نهاية المدة إلى أجرة المثل.

مادة (٧)

يلتزم المؤجر عند نهاية المدة المشار إليها في المادة السابقة إذا رغب في تأجير العقار مرة أخرى أن تكون الأولوية في ذلك إلى شاغل العين المؤجرة وتسرى أحكام القانون المدني على عقود الإيجار المحررة بينهما.

مادة (٨)

يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر عن تخليه العين المؤجرة قبل نهاية المدة المنصوص عليها في هذا القانون من قبل المستأجر بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد على ألا يزيد قيمة التنازل عن ٢٥% من سعر الوحدة السوقية.

مادة (٩)

لا يجوز للمستأجر خلال المدة المخصوص عليها في هذا القانون التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا بعد موافقة المؤجر كتابةً وألا اعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى اعتذار أو انذار أو حكم قضائي.

مادة (١٠)

يفسخ العقد من تلقاء نفسه دون حاجة إلى اعدار أو انذار أو حكم قضائي في حالة عدم استعمال العين المؤجرة مدة تزيد عن ٣ سنوات، واثبات وجود سكن بديل للمستأجر سواء كان المستأجر في مصر أو في خارجها، ويجوز اثبات ذلك بكافة طرق الإثبات.

مادة (١١)

يتحمل المستأجر كافة أعباء الترميم والصيانة الدورية والعمامة للمباني ويتم توزيع تلك النفقات على جميع شاغل العقار كل على حسب حصته.

ويتحمل المستأجر كافة التكاليف التي تلزم تحمل الأجزاء المشتركة للمبنى، وكذلك أجر حارس العقار خلال سريان المدة المنصوص عليها في القانون.

ويفسخ العقد من تلقاء نفسه ودون حاجة إلى اعتذار أو اعدار إذا لم يبذل المستأجر العناية في استعمال العين المؤجرة أو في المحافظة عليها مما تترتب عليه إصابة العين المؤجرة بتلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها وبأداء تكليفها على النحو المنصوص عليه في المادة ١٢.

مادة (١٢)

ينشأ صندوق لدعم غير القادرين من المستأجرين للوحدات السكنية ويمول الصندوق من حصيلة الضرائب العقارية للوحدات المؤجرة بنسبة ٥٠% وجزء من الأجرة المحصلة من مالك العقار ومن أو جهة أخرى تسمح الدولة بها.

وتقوم الدولة بإنشاء وحدات سكنية للمستأجرين غير القادرين بنظام الإيجار طويل المدة أو الإيجار التمويلي على أن تكون حصيلة صندوق دعم غير القادرين أحد مصادر تمويل تلك المشروعات.

باب الأحكام الانتقالية في قانون الإيجارات القديم

مادة (١٣)

ينشأ في كل محافظة لجان تسمى لجان الحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافي وطبيعة المنطقة الكائن بها العقار ومدى قربه من الشواطئ والحدائق والمنزهات العامة.

ومستوى البناء عما إذا كان فاخر أو فوق المتوسط "اقتصادي شعبي" نوعيته البناء "خراسنة - طوب مصنع - حجر - طوب لبن - خشب - صاج - أية مواد أخرى".

وللعلم هذا القانون لم يخرج من أورقة مجلس الشعب ولم يصدق عليه، ولم ينشر في الجريدة الرسمية؛ ولكنني كتبت له حي يمكن الاستئناس به على إنه مجرد اقتراحات ومساهمات في حل المشكلة القائمة بين المالك والمستأجر التي ستظل محل اهتمام من الفقهاء الشرعيين أو الفقهاء القانونيين لخلق نوعا من الموازنة بين المالك والمستأجر.

الخاتمة

- من خلال البحث توصلت إلى النتائج التالية :
- كل ما جاز ثمنًا في البيع جاز عوضًا في الإجارة .
 - يعد عقد الإجارة أصلًا من أصول المعاملات المالية الشرعية ، وتبين العلاقة الوطيدة بين الإجارة والواقع، لذلك يوجب علينا البحث والتدقيق لما استجد من صورته .
 - تظهر أهمية عقد الإجارة من خلال ما تقدمه من منافع ، حيث يمنح المستأجر حق الانتفاع بالأصل دون الملكية ، فيبرز دوره الاجتماعي و التكاملي بين طرفي العقد ، مما يؤدي إلى إصلاح حال الناس ، وتوسيع معاشهم .
 - لا بد من العلم بالمنفعة معرفة تمنع الجهالة ويرفع المنازعة بين المتعاقدين
 - أنه لا يجوز أن يكون عقد الإجارة مؤبدًا أو لمدة طويلة جدا
 - أن الإجارة تختلف عن غيرها من حيث المضمون ، والمفهوم ؛ فهي عقد علي منفعة مقصودة ومباحة بعوض معلوم قابل للبدل .
 - يجوز للدولة أن تضع حداً أعلى للأجل في عقد الإجارة ، بحيث لا يجوز للعاقدين الاتفاق على أعلى منه إلا أن يشترط العاقدان أن تستمر الإجارة مدة حياة المؤجر أو المستأجر أو استمرار الإجارة ما دام المستأجر يدفع الأجرة
 - عقد الإجارة من العقود اللازمة التي لا يجوز لطرف فسخها إلا بالأسباب التي وضعها الفقهاء
 - موازنة الشريعة الإسلامية بين الفرد والمجتمع دون جور أحدهما على الآخر فقد أباحت الملكية الفكرية وقيدت تلك الملكية بقيود رعاية للمصلحة العامة
 - أهتم الفقه الإسلامي بإرادة المتعاقدين وجعلها الأصل في ذلك وبمجرد انتهاء مدة العقد يكون العقد قد انتهى إلا إذا اتفق الطرفان على تجديده
 - إن تحليل الفقهاء للقضايا الشرعية ذات العلاقة والخاصة بالإجارة يشير أنه ليس هناك انحرافات عن الشريعة الإسلامية في التطبيقات المعاصرة لهذا العقد.

المراجع

- أثر الآجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه والقانون المدني، محمد المهدي وفيق السائح، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م.
- الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، محمد عبد العزيز حسن زيد، المعهد العالمي للفكر الاسلامي، القاهرة، ط١، ١٤١٧هـ - ١٩٩٦م
- الإجماع : أبو بكر محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري (المتوفى : ٣١٩هـ) تحقيق : فؤاد عبد المنعم أحمد: دار المسلم للنشر والتوزيع ط١، ١٤٢٥هـ / ٢٠٠٤م .
- الإجماع لابن عبد البر أبو عمر يوسف بن عبد الله بن عبد البر، جمع وترتيب فؤاد بن عبد العزيز الشلهوب، دار القاسم للنشر / الرياض
- الإحكام في أصول الأحكام، للأمدي (المتوفى: ٦٣١هـ)، تحقيق: عبد الرزاق عفيفي، المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق- لبنان
- الإحكام في أصول الأحكام، لأبي محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم، تحقيق أحمد محمد شاكر، تقديم د. إحسان عباس، دار الأفاق الجديدة، بيروت،
- إرشاد الفحول إلي تحقيق الحق من علم الأصول، للشوكاني اليمني (المتوفى: ١٢٥٠هـ)، تحقيق الشيخ أحمد عزو عناية، دار الكتاب العربي، ط١، ١٤١٩هـ.
- الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، لابن نجيم المصري (المتوفى: ٩٧٠هـ)، وضع حواشيه وخرج أحاديثه: الشيخ زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.
- بحوث في فقه المعاملات، رفيق يونس المصري، دار المكتبي، سوريا، دمشق، ط٢، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩م
- التأجير المنتهي بالتمليك، سعد بن عبد الله السبر، المعهد العالي للقضاء ١٤٢٩هـ
- تفسير القرآن العظيم، أبو الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي البصري ثم الدمشقي (ت: ٧٧٤هـ)، تحقيق سامي بن محمد سلامة، دار طيبة للنشر والتوزيع، ط٢، ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م، عدد الأجزاء: ٨
- الجامع الكبير - سنن الترمذي، للترمذي (ت: ٢٧٠هـ)، أبو عيسى بشار عواد معروف، دار الغرب الإسلامي - بيروت، ١٩٩٨م عدد الأجزاء: ٦

- الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ﷺ وسننه وأيامه (صحيح البخاري)، للبخاري، تحقيق محمد زهير ، دار طوق النجاة، ط١، ١٤٢٢هـ
- الجامع لأحكام القرآن، للقرطبي (ت ٥٧١هـ)، تحقيق د عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، ط١، ١٤٢٧هـ-٢٠٠٦م.
- روح المعاني في تفسير القرآن العظيم والسبع المثاني، للألوسي (المتوفى: ١٢٧٠هـ) ،تحقيق: علي عبد الباري عطية ، دار الكتب العلمية - بيروت، ط١، ١٤١٥ هـ
- سنن ابن ماجه، ابن ماجه، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء الكتب العربية، فيصل عيسى البابي الحلبي، عدد الأجزاء: ٢
- سنن أبي داود، أبو داود سليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو الأزدي السجستاني،(ت:٢٧٥هـ) تحقيق محمد محيي الدين عبد الحميد، المكتبة العصرية، صيدا - بيروت عدد الأجزاء: ٤
- سنن الدار قطني، للدار قطني (المتوفى: ٣٨٥هـ) حققه وضبط نصه وعلق عليه: شعيب الأرنؤوط، حسن عبد المنعم ثلثي، عبد اللطيف حرز الله، أحمد برهوم، مؤسسة الرسالة، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤
- السنن الكبرى، النسائي(ت :٣٠٣هـ) تحقيق: عبد الفتح أبو غدة، مكتب المطبوعات الإسلامية - حلب، ط٢، ١٤٠٦ - ١٩٨٦ عدد الأجزاء: ٩
- عقد الإجارة المنتهية بالتملك، من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير للطالب محمد يوسف عارف الحاج محمد، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، ٢٠٠٣م
- عقد الإجارة وتدخل الدولة فيه، رسالة ماجستير للطالب عبد الله بن عبد الواحد الخميس، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كلية الشريعة، الرياض، ١٣٩٩هـ
- العقود المالية المركبة ، دراسة فقهية وتأصلية وتطبيقية، عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني ، دار كنوز اشبيليا للنشر والتوزيع ، الرياض ، الطبعة الثانية ، ١٤٣١هـ - ٢٠١٠م
- العقود المالية المستجدة وضوابطها "دراسة أصولية تطبيقية " رسالة ماجستير للطالبة سارة بنت عادل بن محمد أمين ، قسم الشريعة ، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية ، جامعة أمن القرى ، السعودية ، ١٤٣١هـ - ٢٠١٠م

- الفقه الإسلامي وأدلته (الشامل للأدلة الشرعية والآراء المذهبية وأهم النظريات الفقهية وتحقيق الأحاديث النبوية وتخريجها)، أ. د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، أستاذ ورئيس قسم الفقه الإسلامي وأصوله بجامعة دمشق، الشيخة، دار الفكر - سورية - دمشق .
- فقه المعاملات المالية المعاصرة ، سعد بن تركي الختلان، دار الصمعي للنشر والتوزيع ، السعودية ، الرياض، ط٢، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م
- الفقه المبسر في ضوء الكتاب والسنة، أعداد نخبة من العلماء، تقديم صالح بن عبد العزيز آل الشيخ ، دار الهدى المحمدي، القاهرة ، الطبعة الأولى ، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م.
- المدخل الفقهي العام، مصطفى أحمد الزرقا ، دار القلم ، دمشق ، ط٢ ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م
- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، محمد عثمان شبير، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط٦، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٧م
- المعاملات المالية المعاصرة وهبة الزحيلي ، دار الفكر، دمشق، سوريا، ط٣، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م
- مناهل العرفان في علوم القرآن، محمد عبد العظيم الزرقاني (المتوفى: ١٣٦٧هـ)، مطبعة عيسى البابي الحلبي وشركاه، ط٣.