جامعة الأزهر
AL-AZHAR UNIVERSITY
كلية الشريعة والقانون بدمنهور

مجلة البحوث الفقهية والقانونية

مجلة علمية محكمّة
تصدرها كلية الشريعة والقانون بدمنهور

بحث مستل من
العدد الثامن والأربعين - "إصدار يناير ٢٠٢٥م - ١٤٤٦هـ"

# أثر العرف في عقدي الإجارة والإعارة
# دراسة تأصيلية تطبيقية في نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) في ١٤٤٤/١١/٢٩هـ

**The Impact of Custom on Leasing and Loan Contracts:**
**An Applied Fundamental Study in the Civil Transactions System Issued by Royal Decree No. (M/191) on 29/11/1444 AH**

الدكتـــــورة
**نوف بنت فهد بن محمد الصقعبي**
أستاذ مساعد، كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة الملك سعود

مجلـة البحـوث الفقهيــة والقانونيــة
مجلة علمية عالمية متخصصة ومُحكمة
من السادة أعضاء اللجنة العلمية الدائمة والقارئة
في كافة التخصصات والأقسام العلمية بجامعة الأزهر

المجلة مدرجة في الكشاف العربي للإستشهادات المرجعية ARABIC CITATION INDEX
على Clarivate Web of Science
المجلة مكشّفة في قاعدة معلومات العلوم الإسلامية والقانونية من ضمن قواعد بيانات دار المنظومة
المجلة حاصلة على تقييم ٧ من ٧ من المجلس الأعلى للجامعات
المجلة حاصلة على المرتبة الأولى على المستوى العربي في تخصص الدراسات الإسلامية
وتصنيف Q2 في تخصص القانون حسب تقييم معامل "ارسيف Arcif" العالمية
المجلة حاصلة على تقييم ٨ من المكتبة الرقمية لجامعة الأزهر

رقم الإيداع
٦٣٥٩

الترقيم الدولي
(ISSN-P): (1110-3779) - (ISSN-O): (2636-2805)

للتواصل مع المجلة
+201221067852
journal.sha.law.dam@azhar.edu.eg

موقع المجلة على بنك المعرفة المصري
https://jlr.journals.ekb.eg

التاريخ: 2024/10/20

الرقم: L24/0260 ARCIF

**سعادة أ. د. رئيس تحرير مجلة البحوث الفقهية و القانونية المحترم**

**جامعة الأزهر، كلية الشريعة و القانون، دمنهور، مصر**

**تحية طيبة وبعد،،،**

يسر **معامل التأثير والاستشهادات المرجعية للمجلات العلمية العربية (ارسيف – ARCIF)**، أحد مبادرات قاعدة بيانات "**معرفة**" للإنتاج والمحتوى العلمي، إعلامكم بأنه قد **أطلق التقرير السنوي التاسع للمجلات للعام 2024.**

**يخضع معامل التأثير "ارسيف Arcif" لإشراف "مجلس الإشراف والتنسيق" الذي يتكون من ممثلين لعدة جهات عربية ودولية: (مكتب اليونيسكو الإقليمي للتربية في الدول العربية ببيروت، لجنة الأمم المتحدة لغرب آسيا (الإسكوا)، مكتبة الاسكندرية، قاعدة بيانات معرفة). بالإضافة للجنة علمية من خبراء وأكاديميين ذوي سمعة علمية رائدة من عدة دول عربية وبريطانيا.**

ومن الجدير بالذكر بأن معامل "**ارسيف Arcif**" قام بالعمل على فحص ودراسة بيانات ما يزيد عن (**5000**) عنوان مجلة عربية علمية أو بحثية في مختلف التخصصات، والصادرة عن أكثر من (**1500**) هيئة علمية أو بحثية في العالم العربي. ونجح منها (**1201**) مجلة علمية فقط لتكون معتمدة ضمن المعايير العالمية لمعامل "**ارسيف Arcif**" في تقرير **عام 2024.**

ويسرنا تهنئتكم وإعلامكم بأن **مجلة البحوث الفقهية و القانونية** الصادرة عن **جامعة الأزهر، كلية الشريعة و القانون، دمنهور، مصر، قد نجحت في تحقيق معايير اعتماد معامل "ارسيف Arcif"** المتوافقة مع المعايير العالمية، والتي يبلغ عددها (**32**) **معياراً**، وللاطلاع على هذه المعايير يمكنكم الدخول إلى الرابط التالي: http://e-marefa.net/arcif/criteria/

وكان **معامل "ارسيف Arcif" العام** لمجلتكم لسنة 2024 (**0.3827**). ونهنئكم بحصول المجلة على:

- **المرتبة الأولى في تخصص الدراسات الإسلامية من إجمالي عدد المجلات (103)** على المستوى العربي، مع العلم أن **متوسط معامل "ارسيف" لهذا التخصص** كان (**0.082**). كما صُنفت مجلتكم في هذا التخصص ضمن الفئة (**Q1**) وهي الفئة العليا .
- كما صُنفت مجلتكم في **تخصص القانون** من **إجمالي عدد المجلات (114)** على المستوى العربي ضمن الفئة (**Q2**) وهي الفئة الوسطى المرتفعة ، مع العلم أن **متوسط معامل "ارسيف" لهذا التخصص** كان (**0.24**).

راجين العلم أن حصول أي مجلة ما على مرتبة ضمن الأعلى (10) مجلات في **تقرير معامل "ارسيف" لعام 2024** في أي تخصص، **لا يعني حصول** المجلة بشكل تلقائي على تصنيف مرتفع كتصنيف فئة Q1 أو Q2، حيث يرتبط ذلك بإجمالي قيمة النقاط التي حصلت عليها من **المعايير الخمسة المعتمدة لتصنيف مجلات تقرير "ارسيف" ( للعام 2024) إلى فئات في مختلف التخصصات**، ويمكن الاطلاع على هذه المعايير الخمسة من خلال الدخول إلى الرابط: http://e-marefa.net/arcif/

وبإمكانكم الإعلان عن هذه النتيجة سواء على موقعكم الإلكتروني، أو على مواقع التواصل الاجتماعي، وكذلك الإشارة في النسخة الورقية لمجلتكم إلى معامل "**ارسيف Arcif**" الخاص بمجلتكم.

ختاماً، في حال رغبتكم الحصول على شهادة رسمية إلكترونية خاصة بنجاحكم في معامل "**ارسيف**"، نرجو التواصل معنا مشكورين.

**وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير**

**أ.د. سامي الخزندار**

**رئيس مبادرة معامل التأثير**

**" ارسيف Arcif"**

# أثر العرف في عقدي الإجارة والإعارة
# دراسة تأصيلية تطبيقية في نظام المعاملات المدنية
# الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) في ١٤٤٤/١١/٢٩هـ

**The Impact of Custom on Leasing and Loan Contracts:**
**An Applied Fundamental Study in the Civil Transactions System Issued by Royal Decree No. (M/191) on 29/11/1444 AH**


الدكتـــــورة

**نوف بنت فهد بن محمد الصقعبي**

أستاذ مساعد، كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة الملك سعود

# أثر العرف في عقدي الإجارة والإعارة
## دراسة تأصيلية تطبيقية في نظام المعاملات المدنية
## الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) في ١٤٤٤/١١/٢٩هـ

**نوف بنت فهد بن محمد الصقعبي**
**قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية.**
**البريد الإلكتروني: nalsagabi@ksu.edu.sa**

**ملخص البحث:**

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

فيُعد العرف قاعدة غير مكتوبة وأداة تفسيرية لفهم النصوص التشريعية وتطبيقها مع الظروف المحلية، فهو يمثل دوراً مهماً في تنظيم العلاقات المدنية سيما في الحالات التي لا توجد فيها نصوص قانونية، فيكون مرجعاً معتبراً لتفسير العقد وتحديد الحقوق والواجبات.

وبناء على ذلك جاء هذا البحث بعنوان (أثر العرف في عقدي الإجارة والإعارة) في ضوء نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٩١) في ٢٩/ ١١/ ١٤٤٤هـ، حيث يتناول البحث في الجزء الأول منه الجانب النظري حقيقة العرف لغة واصطلاحاً والمراد به في القانون، ودور العرف في تشريع الأنظمة، كما يتطرق لبيان مفهوم الإجارة والأدلة عليها والحكمة من مشروعيتها، ويتناول كذلك مفهوم الإعارة والأدلة عليها والحكمة من مشروعيتها، وأما في الجزء الثاني منه فيتناول الجانب التطبيقي ببيان أثر العرف في عقدي الإجارة والإعارة في ضوء نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٩١) في

٢٩/ ١١/ ١٤٤٤هـ من خلال ذكر المواد التي كان للعرف أثر فيها مع شرحها وبيان وجه ارتباطها بالعرف، وقد اتبعت في ذلك المنهج الاستقرائي التحليلي، وبالله التوفيق.

**الكلمات المفتاحية**: العرف، الإجارة، الإعارة، نظام، المعاملات.

# The Impact of Custom on Leasing and Loan Contracts: An Applied Fundamental Study in the Civil Transactions System Issued by Royal Decree No. (M/191) on 29/11/1444 AH

Nouf Fahad AlSagabi
Department of Private Law, The College of Law and Political Sciences, King Saud University, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia.
E-mail: nalsagabi@ksu.edu.sa

**Abstract:**

All praise is due to Allah, Lord of the Worlds, and may peace and blessings be upon our Prophet Muhammad, his family, and all his companions.

Custom (ʿurf) is considered a supplementary source of legislation, as it plays a significant role in regulating civil relations, especially in cases where there are no explicit legal texts. In such instances, custom serves as a recognized reference for interpreting contracts and determining rights and duties.

Based on this, this research is titled "The Impact of Custom on Leasing and Loan Contracts.": An Applied Fundamental Study in the Civil Transactions System Issued by Royal Decree No. (M/191) on 29/11/1444 AH." The first part of the research addresses the theoretical aspect, exploring the reality of custom both linguistically and terminologically, its meaning in law, and its role in legislative systems. It also discusses the concept of lease, the evidence for it, and the wisdom behind its legitimacy. It also addresses as well as the concept of a loan, the evidence for it, and the wisdom behind its legitimacy. The second part focuses on the applied aspect, examining the impact of custom on the contracts of lease and loan in light of the Civil Transactions System issued by Royal Decree No. (M/191) on 29/11/1444 AH. This is done by identifying the legal provisions in which custom had an impact, explaining them, and clarifying their connection to custom. The research followed an

inductive and analytical methodology. With Allah's guidance and success.

**Keywords:** Custom, Lease, Loan, System, Transactions.

**بسم الله الرحمن الرحيم**

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه ومن والاه، وبعد.

فيعد العرف مصدراً مهماً من مصادر التشريع، فهو يمثل قاعدة غير مكتوبة ومصدراً تاريخياً للكثير من النصوص القانونية، إذ إن المنظّم يستلهم العرف السائد الذي يتوافق مع حاجات المجتمع عند وضع كثير من النصوص القانونية ليكون أيسر لهم في التطبيق وأدعى للالتزام، لأن النفوس مجبولة على الانقياد لِـمَا أَلِـفَته واعتادت عليه.

وفي القانون المدني لا غنى عن دور العرف في الفصل بين كثير من النزاعات التي من الممكن أن تنشأ بين الأطراف مهما اتسع نطاق النصوص القانونية، وكذلك في تفسير النصوص التشريعية وملء الفراغات القانونية، ومن أجل ذلك كان هذا البحث بعنوان: (**أثر العرف في عقدي الإجارة والإعارة**) من خلال الدراسة التأصيلية التطبيقية على نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٩١) في ٢٩/ ١١/ ١٤٤٤هـ، وبالله التوفيق.

**أهداف البحث:**

يهدف البحث إلى التعرف على أثر العرف في عقدي الإجارة والإعارة من خلال بيان المواد النظامية المتعلقة بالعرف في ضوء نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٩١) في ٢٩/ ١١/ ١٤٤٤هـ.

**أهمية البحث:**

١. بيان مكانة العرف بوصفه مصدراً من مصادر التشريع.

٢. بيان أثر العرف على نظام المعاملات المدنية في المملكة العربية السعودية، وتحديداً في عقدي الإجارة والإعارة.

٣. تعلق هذه الدراسة بنظام المعاملات المدنية، والذي يُعد أساساً لتنظيم العلاقات الاقتصادية وضمان الحقوق المدنية.

**مشكلة البحث:**

تتمثل مشكلة البحث في بيان أثر العرف على التزامات وحقوق الطرفين في عقدي الإجارة والإعارة.

**الدراسات السابقة:**

من خلال البحث والاطلاع وجدت مجموعة من الدراسات التي تتناول العرف باعتباره مصدراً من مصادر التشريع دراسة تأصيلية، ولكن هذه الدراسات تتناول دراسة العرف دون بيان أثره في النظام السعودي، وأما ما يتعلق بدراسة العرف مع بيان أثره في النظام فقد وجدت ما يلي:

١- العرف دراسة أصولية تطبيقاً على النظام السعودي، د.صالح الحميد، بحث محكّم، الناشر: رابطة الأدب الحديث، عام ٢٠١٢م، حيث قام الباحث بدراسة مفهوم العرف دراسة تأصيلية، وأما الجانب التطبيقي فكان مختصراً.

وتختلف هذه الدراسة عن الدراسة محل البحث، بأن الدراسة محل البحث تتناول أثر العرف في عقدي الإجارة والإعارة من خلال نظام المعاملات المدنية وهذا مالم تتطرق له الدراسة مطلقاً، لأن نظام المعاملات المدنية لم يكن صادراً وقت النشر.

٢- العرف وأثره في الأنظمة- نظام المعاملات المدنية أنموذجاً، للباحث: حمد الحماد، بحث محكم، الناشر: مجلة القلم، عام ٢٠٢٤م، حيث قام الباحث بدراسة العرف وبيان أثره في نظام المعاملات المدنية.

وتختلف هذه الدراسة عن الدراسة محل البحث، بأن الدراسة محل البحث تتناول أثر العرف في عقدي الإجارة والإعارة تحديداً، ببيان جميع المواد المرتبطة بالعرف وبيان أثرها، بخلاف البحث المذكور حيث إن الدراسة فيه اتسمت بالاختصار بكونها شاملة لجميع مواد النظام، ولذلك لم يذكر في الإجارة إلا مادتين على وجه الاختصار، وأما في الإعارة فلم يتم ذكر شيء مطلقاً.

**منهج البحث وإجراءاته:**

التزمت في هذا البحث المنهج الاستقرائي التحليلي، وذلك من خلال ما يلي:

- الاعتماد عند الكتابة على المصادر الأصيلة.
- جمع المواد المرتبطة بالعرف في عقدي الإجارة والإعارة.
- ذكر عنوان لكل مادة مرتبطة بالعرف ثم ذكر رقم المادة.
- ذكر المادة محل الدراسة نصاً.
- ترتيب المواد من حيث الدراسة حسب ترتيب ورودها في نظام المعاملات المدنية.
- عزو الآيات القرآنية بذكر السورة ورقم الآية.
- تخريج الأحاديث النبوية، فإن كان في الصحيحين أو أحدهما اكتفيت بهما، وإن كان في غيرهما ذكرت آراء المحققين من أهل العلم في الحديث تصحيحاً أو تضعيفاً.
- توثيق نصوص العلماء إما بالنص أو بالمعنى، مع وضع ما تم اقتباسه نصاً بين قوسين.
- صياغة البحث من المصادر العلمية بأسلوب الباحثة مالم يكن السياق يتطلب ذكر الكلام نصاً.

- ترجمة الأعلام الوارد ذكرهم ترجمة موجزة عدا من علت شهرتهم كالخلفاء الأربعة وشيخ الإسلام ابن تيمية -رحمهم الله جميعاً-.

**خطة البحث:**

- التمهيد، ويتضمن أربعة مطالب:
- المطلب الأول: العرف، ويتضمن أربعة فروع:
- الفرع الأول: تعريف العرف.
- الفرع الثاني: أدلة اعتبار العرف.
- الفرع الثالث: أقسام العرف.
- الفرع الرابع: دور العرف في الأنظمة.
- المطلب الثاني: تعريف بنظام المعاملات المدنية.
- المطلب الثالث: عقد الإجارة، ويتضمن ثلاثة فروع:
- الفرع الأول: تعريف الإجارة.
- الفرع الثاني: أدلة مشروعيتها.
- الفرع الثالث: الحكمة منها.
- المطلب الرابع: عقد الإعارة، ويتضمن ثلاثة فروع:
- الفرع الأول: تعريف الإعارة.
- الفرع الثاني: أدلة مشروعيتها.
- الفرع الثالث: الحكمة منها.
- المبحث الأول: أثر العرف في عقد الإجارة، ويتضمن ثلاثة مطالب:
- المطلب الأول: التزامات المؤجر.
- المطلب الثاني: التزامات المستأجر.
- المطلب الثالث: إيجار الأرض للزراعة.

- المبحث الثاني: أثر العرف في عقد الإعارة، ويتضمن مطلبين:
- المطلب الأول: إنشاء عقد الإعارة.
- المطلب الثاني: آثار عقد الإعارة.
- الخاتمة والتوصيات.

## التمهيد،

**ويتضمن أربعة مطالب:**

## المطلب الأول: العرف،

**ويتضمن أربعة فروع:**

### الفرع الأول: تعريف العرف.

**أولاً: تعريف العرف لغة:**

ورد في تعريف العرف لغة عدة معان، منها: أنه بمعنى المعروف، وهو كل ما تعرفه النفس وتطمئن إليه، وقيل المراد به: تتابع الشيء متصلاً بعضه ببعض، ومنه عرف الفرس، وسمي بذلك لتتابع الشعر عليه[١].

**ثانياً: تعريف العرف في الاصطلاح:**

ورد في العرف تعريفات عدة، منها:

ما استقر في العقول وتلقته الطباع السليمة بالقبول[٢].

**ثالثاً: تعريف العرف في القانون:**

ورد في تعريف العرف عند علماء القانون عدة تعريفات، منها:

مصدر ينشئ القاعدة القانونية عن طريق اعتياد الناس على متابعة سلوك معين، واستقرار الإيمان في نفوسهم بأن هذا السلوك صار ملزماً[٣].

### الفرع الثاني: أدلة اعتبار العرف.

دل على اعتبار العرف مصدراً من مصادر التشريع عدة أدلة من الكتاب والسنة، منها:

١- قوله تعالى: {وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ}[٤].

---

(١) ينظر: تهذيب اللغة (٢/ ٢٠٨)، مقاييس اللغة (٤/ ٢٨١).

(٢) حاشية البجيرمي (١/ ١١٨)، وينظر: الكليات (٦١٧).

(٣) ينظر: القانون المدني (المدخل والأموال) ص٧١، المدخل لدراسة القانون ص١٧٨.

(٤) سورة البقرة (الآية: ٢٣٣).

وجه الاستدلال: أن الله تعالى جعل النفقة على الزوجة معلقة على المقدار المتعارف عليه وفق حال الزوج من الغنى والفقر، قال المرداوي: "وكل ما تكرر من لفظ المعروف في القرآن نحو {وَعَاشِرُوهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ}[١] فالمراد ما يتعارفه الناس من مثل ذلك الأمر"[٢].

٢- قوله تعالى: {لَا يُؤَاخِذُكُمُ اللَّهُ بِاللَّغْوِ فِي أَيْمَانِكُمْ وَلَكِنْ يُؤَاخِذُكُمْ بِمَا عَقَّدْتُمُ الْأَيْمَانَ فَكَفَّارَتُهُ إِطْعَامُ عَشَرَةِ مَسَاكِينَ مِنْ أَوْسَطِ مَا تُطْعِمُونَ أَهْلِيكُمْ أَوْ كِسْوَتُهُمْ أَوْ تَحْرِيرُ رَقَبَةٍ}[٣].

وجه الدلالة: أن الله رد مقدار الكفارة إلى الوسط من غير تحديد، ومقدار الوسط لا يُعرف إلا بالعرف، فدل على اعتباره.

٣- عن عائشة -رضي الله عنها- أن هند بنت عتبة قالت: يا رسول الله، إن أبا سفيان رجل شحيح وليس يعطيني ما يكفيني وولدي إلا ما أخذت منه وهو لا يعلم، فقال ﷺ: "خذي ما يكفيك وولدك بالمعروف"[٤].

وجه الدلالة: أن النبي ﷺ حدد قدر النفقة بما هو متعارف عليه، قال ابن حجر: (والمراد بالمعروف القدر الذي عُرِف بالعادة أنه الكفاية)[٥].

---

(١) سورة النساء (الآية:١٩).

(٢) التحبير شرح التحرير (٨/ ٣٨٥٣).

(٣) سورة المائدة (الآية: ٨٩).

(٤) رواه البخاري برقم (٥٣٦٤).

(٥) فتح الباري شرح صحيح البخاري (٩/ ٥٠٩).

## الفرع الثالث: أقسام العرف[١].

ينقسم العرف أقساماً متعددة باعتبارات مختلفة:

**أ. من حيث مصدره:**

١- **العرف العام، وهو**: ما تعارف عليه أكثر الناس في جميع البلدان، مثل: عقد الاستصناع.

٢- **العرف الخاص، وهو**: ما تعارف عليه أكثر الناس في بعض البلدان، مثل: تقسيم المهر إلى (مقدم) و(مؤخر).

٣- **العرف الشرعي، وهو**: اللفظ الذي استعمله الشارع مريداً منه معنى خاصاً، مثل: (الصلاة) فإنها في أصل اللغة بمعنى (الدعاء)، ولكن الشارع أراد بها معنى مخصوصاً.

**ب. من حيث موضوعه:**

١- **العرف القولي، وهو**: أن يشيع بين الناس ألفاظ لها مدلول معين غير مدلولها اللغوي، وعرفنا هذا المدلول والمعنى من طريق العرف.

مثاله: إطلاق لفظ (الولد) عرفاً على الذكور، بينما في اللغة يعم الذكر والأنثى.

٢- **العرف العملي، وهو**: الفعل الذي اعتاده الناس، وتعارفوا على العمل به في معاملاتهم وتصرفاتهم.

مثاله: اعتياد الناس تقسيم الأجور السنوية للعقار إلى قسطين في السنة، يكون القسط الأول في بداية السنة، والثاني في منتصفها.

---

(١) ينظر: المدخل الفقهي العام (٢/ ٨٧٥)، المهذب في علم أصول الفقه المقارن (٣/ ١٠٢١)، معالم في أصول الفقه (١٥٨).

## الفرع الرابع:
## دور العرف في الأنظمة:

يُعد العرف قاعدة غير مكتوبة وأداة تفسيرية لفهم النصوص التشريعية وتطبيقها مع الظروف المحلية كما أنه يعد مرجعية أساسية في حال غياب النصوص القانونية وقاعدة يستند إليها لحل النزاعات فهو جزء أساس من النظام لتفسير العقود وتنظيم المعاملات المدنية.

والعرف لا تغني عنه النصوص القانونية لأنها لا يمكن أن تستوعب جميع التفصيلات والاحتمالات وقلما يوجد باب من أبواب الفقه لا يكون للعرف مدخل في أحكامه، ففي اعتباره تسهيل كبير يغني عن كثير من النصوص التفصيلية اعتماداً على ما هو معتاد عليه في الوقائع.

وقد اهتم رجال القانون بالعرف مصدرا من مصادر التشريع، لما يتميز به بحكم أنه نشأ من واقع الناس فيقل جهل الناس به بعد تقنينه، كما أنهم اعتادوا عليه فتقل معارضتهم له بعد صياغته قانوناً، فالعرف تولده الحاجات المتجددة ثم يكون نظاماً حاكماً تدور به وعليه عجلة المعاملات وبه تُرسم حدود الحقوق والالتزامات.[1]

(١) ينظر: المدخل الفقهي العام (٢/ ٨٧٩).

## المطلب الثاني:
## تعريف بنظام المعاملات المدنية.

يعد نظام المعاملات المدنية ثالث الأنظمة التي جرى الإعلان عنها في تاريخ ٢٦ جمادى الأولى ١٤٤٢هـ ضمن منظومة التشريعات التي أعلن عنها سمو ولي العهد صاحب السمو الملكي الأمير: محمد بن سلمان بن عبدالعزيز -حفظه الله- حيث يمثل النظام نقلة تشريعية كبرى في المملكة العربية السعودية، بوصفه أحد أكبر الأنظمة في المملكة حيث يتضمن أكثر من سبعمائة مادة روعي فيها الاستفادة من أحدث الممارسات القضائية والاتجاهات القانونية بما لا يتعارض مع الشريعة الإسلامية.

وقد صدر النظام رسمياً بتاريخ ٢٩ من ذي القعدة ١٤٤٤هـ بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٩١) في ٢٩/ ١١/ ١٤٤٤هـ ، ويعد صدوره متأخراً عن الموعد المقرر له وقتها والذي اقتضى ذلك هو زيادة التدقيق والمراجعة والتحقيق حيث شكلت لجان على مستوى عالي من حيث الخبرة والتحقيق لمراجعة النظام وتدقيقه والتأكد من توافق أحكامه وانسجامها مع بقية الأنظمة، وذلك لأهمية النظام وحساسيته وارتباطه بكثير من قضايا المجتمع.

وتظهر أهمية النظام في تنظيم العلاقات المدنية وحماية أطرافها والتقليل من النزاعات والحد منها وتحديد الحقوق والواجبات والحد من التباين في الاجتهاد القضائي، ورفع كفاءة الجهات العدلية وصولاً للعدالة المنشودة، كما أنه يسهم في صنع بيئة جاذبة للاستثمار المحلي والأجنبي لتميزه بالشفافية والوضوح حيث إن كل طرف من أطراف العلاقة التعاقدية على معرفة بحقوقه وواجباته، مما ينعكس إيجاباً على عجلة التنمية وازدهارها.

وتضمن النظام جميع ما يمكن أن يتعلق بالقضاء المدني مما ورد في نصوص الوحيين أو في كتب أهل العلم أو في السوابق القضائية تمت صياغته بعبارة قانونية موجزة يفهمها أطراف العلاقة التعاقدية، لتوفير السهولة في تنظيم القضايا وتخفيف العبء في الدوائر القضائية وإمكانية التنبؤ بالأحكام، حيث احتوى جميع ما يتعلق بالعقود من أركان العقد وحجيته وآثاره وأحكام التعويض عن الفعل الضار، بالإضافة لبيان حقوق الأشخاص سواء كان الشخص كامل الأهلية أو ناقصها أو فاقدها، وكذلك تضمن الملكية وأحكامها وصورها وما يتعلق بها حيث ينقسم النظام إلى ثلاثة أقسام رئيسة، وهي كالتالي:

القسم الأول: الأحكام العامة، ويتضمن هذا القسم الأحكام العامة التي تتعلق بالنظام، مثل: تعريف الشخص الطبيعي والشخص الاعتباري والأحكام المتعلقة بالأهلية، ومصادر الحقوق والالتزامات وانتقالها وغير ذلك.

القسم الثاني: العقود المسماة، وهي العقود التي بينتها الشريعة الإسلامية أو جرى بها العرف، حيث تضمن العقود الواردة على الملكية كالبيع، والعقود الواردة على المنفعة كالإجارة، والعقود الواردة على العمل كالمقاولة والوكالة، وعقود المشاركة كالشركة والمضاربة، وعقدي الكفالة والتأمين.

القسم الثالث: الحقوق العينية، وهي الحقوق التي تتعلق بالعقارات والمنقولات، مثل: حق الملكية، وحق الارتفاق، وغيرها.

وفي نهاية النظام وردت أحكام ختامية تضمنت أكثر من أربعين قاعدة فقهية مستمدة من كتب الشريعة، للاستفادة منها في تفسير النصوص النظامية وملء الفراغات القانونية حيث يتم العمل بموجبها بما لا يتعارض مع النصوص النظامية مع مراعاة الاستثناءات والشروط لكل منها.

## المطلب الثالث:
## عقد الإجارة،

**ويتضمن ثلاثة فروع:**

### الفرع الأول: تعريف الإجارة.

**أولاً: الإجارة لغة:**

الأجر: الجزاء على العمل، والجمع أجور. والإجارة: من أجر يأجر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل. والأجر: الثواب؛ وقد أجره الله يأجره ويأجره أجراً وآجره الله إيجاراً. واتجَّر الرجل: تصدق وطلب الأجر.[1]

**ثانياً: الإجارة في النظام:**

عرَّف نظام المعاملات المدنية في مادته السابعة بعد الأربعمائة الإجارة بأنها:

(عقد يُمَكِّنُ بمقتضاه المؤجر المستأجر من الانتفاع مدةً معينةً بشيءٍ غير قابل للاستهلاك مقابل أجرةٍ).

**ويتبين من المادة** أن الإيجار عقد ملزم للطرفين المؤجر والمستأجر، حيث يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع مدة محددة بالعين المؤجرة والتي تكون في عقد الإيجار شيئاً غير قابل للاستهلاك، وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع أجرة مقابل تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة.

---

(١) ينظر: لسان العرب (٤/ ١٠)، تاج العروس (١٠/ ٢٤).

## الفرع الثاني: أدلة مشروعيتها.

**ورد في مشروعية الإجارة أدلة عدة، منها:**

١- قال تعالى: {قالت إحداهما يا أبت استأجره إن خير من استأجرت القوي الأمين (٢٦) قال إني أريد أن أنكحك إحدى ابنتي هاتين على أن تأجرني ثماني حجج فإن أتممت عشرا فمن عندك}[١].

وجه الدلالة: أن الآية الكريمة تضمنت قيام عقد الإجارة بين موسى وشعيب عليهما السلام، حيث آجر موسى عليه السلام نفسه عشر سنين، وشرع من قبلنا شرع لنا مالم يرد في شرعنا ما يخالفه.

٢- عن عبد الله بن السائب قال: دخلنا على عبد الله بن معقل فسألناه عن المزارعة؟ فقال: زعم ثابت؛ أن رسول الله -صلى الله عليه وسلم- نهى عن المزارعة، وأمر بالمؤاجرة. وقال: (لا بأس لها)[٢].

وجه الدلالة: أن النبي صلى الله عليه وسلم بين أنه لا بأس بها، وهذا البيان يقتضي جوازها.

٣- عن نافع : "أن ابن عمر رضي الله عنهما كان يكري مزارعه، على عهد النبي صلى الله عليه وسلم وأبي بكر وعمر وعثمان، وصدراً من إمارة معاوية"[٣].

وجه الدلالة: فعل الصحابي الجليل ابن عمر -رضي الله عنهما- في عهد النبي صلى الله عليه وسلم والخلفاء من بعده دون نكير.

---

(١) سورة القصص (٢٦-٢٧).

(٢) صحيح مسلم (٣/ ١١٨٤) برقم (١٥٤٩).

(٣) صحيح البخاري (٣/ ١٠٨) برقم (٢٣٤٣).

٤- قال ابن قدامة -رحمه الله-: "وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة"[١].

(١) المغني (٨/ ٦).

## الفرع الثالث: الحكمة منها.

لأن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان وذلك بشرائها واقتنائها جاز العقد على المنافع باستئجارها والاستفادة من منفعتها مراعاة لحاجة الناس، إذ إنه ليس كل أحد قادراً على الشراء وقد تكون الحاجة للعين مؤقتة، فيمكن من خلال الإجارة الانتفاع منها دون اقتنائها بما يحقق التوازن بتقليل العبء المالي وتوجيه الموارد المالية من خلال الانتفاع بالعين دون الحاجة إلى تملكها بالنسبة للمستأجر وتحقيق استدامة الدخل والاستثمار المالي بالنسبة للمؤجر.[1]

(١) ينظر: الكافي (٢/ ١٦٩)، حاشية الروض المربع (٥/ ٢٩٣).

## المطلب الرابع:
## عقد الإعارة،

**ويتضمن ثلاثة فروع:**

### الفرع الأول: تعريف الإعارة.

**أولا: تعريف الإعارة لغة.**

الإعارة لغة: من العارية، يقال: أعرته الشيء أعيره إعارة وعارة، مأخوذة من التعاور، وهو: التناوب والتداول في الشيء.[1]

**ثانياً: تعريف الإعارة في النظام:**

عرَّف نظام المعاملات المدنية في مادته الحادية والخمسين بعد الأربعمائة الإعارة بأنها:

(عقد يمكِّن بمقتضاه المعيرُ المستعيرَ من الانتفاع بشيءٍ غير قابل للاستهلاك مدةً معينةً أو لغرضٍ معينٍ دون عوضٍ على أن يرده).

**ويتبين من المادة** أن عقد الإعارة يقتضي إباحة المالك لغيره الانتفاع من ملكه وتمكينه من ذلك دون عوض على أن يرد المستعير ما انتفع به بعد انتهاء المدة أو الغرض المعار لأجله.

---

(١) ينظر: لسان العرب (٤/ ٦١٩)، المصباح المنير (٢/ ٤٣٧).

## الفرع الثاني: أدلة مشروعيتها.

**دل عليها الكتاب والسنة والإجماع، ومن ذلك:**

١- قوله تعالى: (وتعاونوا على البر والتقوى)[١].

**وجه الدلالة:**

أن الله تعالى أمر ببذل المعونة للآخرين إذا كان على البر، والعارية من الأمور التي يتحقق فيها بذل المعونة وتفريج الكرب.

٢- أن رسول الله صلى الله عليه وسلم استعار منه ( صفوان بن أمية ) يوم حنين أدراعاً، فقال: أغصباً يا محمد؟ فقال: "بل عارية مضمونة"، قال: فضاع بعضها، فعرض عليه رسول الله صلى الله عليه وسلم أن يضمنها له، فقال: أنا اليوم يا رسول الله في الإسلام أرغب.[٢]

وجه الدلالة: يدل الحديث على مشروعية العارية، وأن الرسول صلى الله عليه وسلم استعار عند حاجته يوم حنين.

٣- الإجماع، حيث أجمع الفقهاء -رحمهم الله- على مشروعيتها، قال ابن قدامة رحمه الله: (وأجمع المسلمون على جواز العارية واستحبابها)[٣].

---

(١) سورة المائدة (الآية: ٢).

(٢) رواه أحمد في مسنده (٢٤/ ١٢) برقم (١٥٣٠٢)، وأبو داوود (٣/ ٣٢١) برقم (٣٥٦٢)، وصححه الألباني في إرواء الغليل. ينظر: (٥/ ٣٤٤).

(٣) المغني (٧/ ٣٤٠).

## الفرع الثالث: الحكمة منها.

تعد الإعارة من الأعمال التي يتضح بها التكافل الاجتماعي والتعاون بين أفراد المجتمع المسلم، لأن الناس لا غنى لهم عن الاستعانة ببعضهم بعضاً، ولا شك أن سد حاجات الناس والإحسان إليهم من أنواع البر التي تتوثق بها روح التآلف والتعاون بين أفراد المجتمع.[١]

(١) ينظر: الفقه على المذاهب الأربعة (٣/٢٣٩).

## المبحث الأول:
## أثر العرف في عقد الإجارة.

### المطلب الأول: التزامات المؤجر.

يعد العرف معياراً أساسياً في تحديد التزامات المؤجر، حيث إنه يسهم في توازن العلاقة العقدية بين الطرفين، ويسد الثغرات التي قد لا تغطيها النصوص النظامية بشكل دقيق، ولذلك كان العرف مرجعاً يعتمد عليه في القضاء حال النزاع بين المؤجر والمستأجر، قال في المنتهى: (وعلى مؤجر كل ماجرت به عادة أو عرف)[1]، وقال المرداوي في الإنصاف: (بلا نزاع في الجملة)[2].

#### الفرع الأول: التزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية.

جاء في المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمائة من نظام المعاملات المدنية ما يلي:

(١. يلتزم المؤجر بالإصلاحات الضرورية اللازمة لبقاء المأجور صالحًا للانتفاع، بما في ذلك إصلاح أي خللٍ في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة.

٢. إذا تأخر المؤجر -بعد إعذاره- عن القيام بالإصلاحات الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة ودون إخلال بحق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة؛ فللمستأجر الحصول على إذن من المحكمة بالقيام بالإصلاحات، وله الرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه. ويجوز للمستأجر دون إذن المحكمة القيام بالإصلاحات واقتطاع نفقتها من الأجرة بالقدر المتعارف عليه إذا كانت من الأمور المستعجلة أو كانت يسيرة عرفًا، وعلى المستأجر في جميع الأحوال أن يقدم للمؤجر حسابًا عما تم إصلاحه.

---

(١) منتهى الإرادات (١/ ٤٨٧).

(٢) الإنصاف (٦/ ٥٦).

٣. يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على خلاف أحكام الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة).

تبين المادة الالتزامات التي تكون على المؤجر في حال وجود ما يستدعي الإصلاحات، حيث إنه في حال وجود إصلاحات ضرورية لازمة لبقاء المأجور صالحاً للانتفاع وتؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فإن النظام جعل للمستأجر حق مطالبة المؤجر بإصلاحها إذ هو الملزم بذلك نظاماً، فإذا تأخر المؤجر بعد إعذاره فالأمر لا يخلو من حالتين:

أ. أن يقوم المستأجر بالإصلاحات التي يتحقق بها استيفاء منفعة العين المؤجرة بإذن المحكمة على نفقته الخاصة فيكون له الرجوع على المؤجر بقيمة الإصلاح بالقدر المتعارف عليه، كانهدام جزء من الدار أو وجود أعطال متعلقة بالأجزاء الهيكلية مثل السباكة والكهرباء أو متعلقة بالبنية الأساسية للعقار.

ب. أن تكون الإصلاحات من الأمور المستعجلة أو اليسيرة عرفاً، فعندئذ يحق للمستأجر عملها واقتطاع نفقتها من قيمة الإيجار، كما لو وُجد تسرب في المياه فهو خلل يؤدي تأخر معالجته إلى تفاقم الضرر، فيحق للمستأجر إصلاحه دون إذن واقتطاع نفقته من قيمة الأجرة، وكذلك لو كان الخلل يسيراً عرفاً فيجوز له إصلاحه.

ويتضح أثر العرف مما سبق في قيمة الإصلاح التي يرجع بها المستأجر على المؤجر سواء بمطالبته أو باقتطاع قيمتها من الأجرة فتكون في حدود العرف غير مبالغ بها، وكذلك يتضح أثره في تقدير الخلل حيث إن الأمور اليسيرة عرفاً يجوز للمستأجر عملها في حال تأخر المؤجر دون الحصول على إذن المحكمة.

## الفرع الثاني:
## حق المستأجر في المطالبة بقيمة الإنشاءات والإصلاحات.

جاء في المادة الثانية والعشرين بعد الأربعمائة ما يلي:

( ١. إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر إنشاءاتٍ أو إصلاحات لمنفعة المأجور؛ فله الرجوع بما أنفق بالقدر المتعارف عليه وإن لم يشترط المستأجر الرجوع، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

٢. إذا كان ما أحدثه المستأجر عائدًا لمنفعته الشخصية فليس له الرجوع على المؤجر؛ ما لم يُتفق على خلاف ذلك).

تنص المادة على حق المستأجر في المطالبة بقيمة الإنشاءات والإصلاحات التي يجريها على الوحدة المؤجرة، حيث إن ذلك لا يخلو من حالتين:

الأولى: أن تكون الإنشاءات والإصلاحات التي يجريها على الوحدة المؤجرة بإذن المؤجر ولمنفعة العين المؤجرة، فيحق له المطالبة بقيمتها حسب الجاري عرفاً، وإن لم يشترط المستأجر أحقيته بالرجوع مسبقاً، ومثاله: لو قام بتجديد التمديدات الكهربائية لضمان استمرار الخدمة وزيادة ملاءمة العقار للسكن، فيحق الرجوع على المؤجر إذا كان ذلك بإذنه مالم يتفقا على خلاف ذلك.

الثاني: أن تكون الإنشاءات والإصلاحات التي يجريها لمصلحته الشخصية، فليس له الرجوع على المؤجر مالم يحصل بينهما اتفاق على خلاف ذلك، كما لو قام بعمل تحسينات على الوحدة المؤجرة لصالح منفعته الشخصية.

ويتضح أثر العرف من خلال تقدير قيمة الإنشاءات والإصلاحات التي يحق للمستأجر الرجوع بها على المؤجر إذا كانت لمنفعة العين المؤجرة وبإذن المؤجرة، فلا يحق له أن تتجاوز القيمة المقدرة عرفاً.

## الفرع الثالث:
## العيوب التي تدخل في ضمان المؤجر.

جاء في المادة الخامسة والعشرين بعد الأربعمائة ما يلي:

(١. يضمن المؤجر للمستأجر ما يوجد في المأجور من عيوبٍ تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه.

٢. لا يضمن المؤجر العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها أو التي علم بها المستأجر وقت التعاقد).

تنص المادة على ما يدخل من العيوب في ضمان المؤجر ومالا يدخل، حيث بينت المادة أن كل عيب منع المستأجر من استيفاء المنفعة على الوجه المطلوب أو أثَّر في الانتفاع بالعين المؤجرة فإن ضمانه على المؤجر، وأما ما جرى فيه العرف على التسامح أو علم به المستأجر قبل العقد أو وقته فإنه لا يدخل في ضمان المؤجر، قال في شرح المنتهى: (فما عدَّه التجار منقصاً أنيط الحكم به، لأنه لم يرد في الشرع نصٌّ في كل فرد منه، فرُجع فيه إلى أهل الشأن)[1].

ويتضح أثر العرف في هذه المادة من خلال اعتباره مرجعاً في سلامة العين المؤجرة من العيوب المؤثرة، فما كان مما يتسامح فيه عرفاً -كوجود خدوش يسيرة على الجدران- فإنه ليس على المؤجر ضمانه.

---

(١) شرح منتهى الإرادات (٥/ ٩٣).

## المطلب الثاني:
## التزامات المستأجر.

يمثل العرف قاعدة غير مكتوبة لتحديد التزامات المستأجر، فهو مرجع مهم لتفسير العقود وتحديد الحقوق والالتزامات، ومأخوذ بعين الاعتبار لتوضيح حقوق وواجبات الطرفين وتفسير النصوص النظامية بما يسهم في تحقيق العدالة ويقلل النزاعات التي من الممكن أن تحصل بين المتعاقدين، قال ابن سعدي -رحمه الله-: (الصحيح: الرجوع إلى العرف فيما على المؤجر والمستأجر، والعرف أصل كبير يُرجع إليه في كثير من الشروط والحقوق التي لم تقدر شرعاً ولا لفظاً)[١].

### الفرع الأول:
### التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.

جاء في المادة الثلاثين بعد الأربعمائة ما يلي:

(١. يلتزم المستأجر بأن يحافظ على المأجور محافظة الشخص المعتاد.

٢. يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عما يلحق المأجور من أضرارٍ ناشئةٍ عن تعديه أو تقصيره، وإذا تعدد المستأجرون لزم كل واحد منهم التعويض عن الأضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره).

تفيد المادة وجوب التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وفق المتعارف عليه، قال في شرح المنتهى: (الإجارة تقتضي الانتفاع المعتاد، فإذا أطلق الانتفاع حُمل على المعتاد)[٢]، فلو استأجر سيارة مخصصة للركوب فلا يحق له أن يجعلها للحمل والنقل، أو يهمل صيانتها الدورية بما يؤثر في كفاءتها باعتبار أن هذا منافٍ للمحافظة عليها، ويعد تعدياً يستوجب الضمان، ونظير ذلك قديماً ما ذكره

---

(١) ينظر: المختارات الجلية (٥٥).

(٢) شرح منتهى الإرادات (٢/ ٣٥٨).

الفقهاء في ذكر ما يضمن به ومالا يضمن به في استئجار الدابة حيث قال في شرح المنتهى: "(وإذا جذب الدابة مستأجر) لها (أو معلمها السير لتقف، أو ضرباها) أي: مستأجرها أو معلمها (كعادة) أي: مثل الضرب المعتاد في ذلك: (لم يضمن) الضارب (ما تلف به) أي: بالضرب الذي هو بقدر العادة في ذلك؛ لأنه تلف من فعل مستحق. فلم يضمن ... وظاهر ما تقدم وجوب الضمان إذا زاد على العادة"[1] فذكر أن ما كان من قبيل المعتاد فلا يضمن به بخلاف غير المعتاد مثل إنهاك الدابة أو فعل ما يضرها فيقتضي الضمان.

ويؤيد ما ذكر في المادة ما جاء في نظام الإيجار التمويلي في الفقرة الأولى من المادة السابعة: (يلتزم المستأجر باستعمال الأصل المؤجر في الأغراض المتفق عليها في حدود الاستعمال المعتاد)

وهكذا في كل عين مؤجرة يجب استعمالها مع المحافظة عليها وفق ما جرت به العادة.

---

(١) شرح منتهى الإرادات (٦/ ١٩٦).

## الفرع الثاني:
## صيانة[1] العين المؤجرة.

جاء في المادة الثالثة والثلاثين بعد الأربعمائة ما يلي:

(يلتزم المستأجر خلال مدة الإيجار بصيانة المأجور وفقًا لما يقتضيه العرف؛ ما لم يتفق على خلاف ذلك).

تقتضي المادة وجوب التزام المستأجر بصيانة العين المؤجرة خلال مدة الإيجار حيث إن امتداد مدة الإجارة يؤدي إلى احتياجها للصيانة ليتم استيفاء منفعة العين المؤجرة على الوجه المطلوب، وقد فرّق نظام الإيجار التمويلي في مادته السابعة في مسؤولية الصيانة باعتبار نوعها وبناء على طبيعة الضرر الحاصل حيث جعلها على قسمين:

١- الصيانة التشغيلية، وهي التي تكون ناتجة عن الاستخدام اليومي، وتكون لأمور بسيطة عرفاً، ويُحتاج إليها لبقاء العين المؤجرة على حال صالحة للاستخدام، مثل: إصلاح الأعطال الكهربائية البسيطة، فهذه تقع على عاتق المستأجر عادة بوصفها ناتجة في الغالب عن الاستخدام اليومي.

٢- الصيانة الأساسية، وهي التي تستدعي إصلاحات هيكلية، مثل وجود تسربات في المياه يستدعي معالجتها إصلاحات كبرى في السباكة وتمديدات المياه، فهذه تقع عُرفاً على عاتق المؤجر مالم يكن سببها إهمال المستأجر.

---

(١) الصيانة لغة: من صانه صوناً وصياناً وصيانة بمعنى حفظه. ينظر: تاج العروس (٣٥/ ٣٢١)، وفي الاصطلاح: "مجموعة الاعمال اللازمة لبقاء عين على الحالة التي تصلح فيها"، وهو من المصطلحات المعاصرة. ينظر: معجم لغة الفقهاء (٢٧٩).

وقال ابن قدامة -رحمه الله- في ذكر النوعين: "وعلى المكري ما يُتمكَّن به من الانتفاع ... كبناء حائط إن سقط، وإبدال خشبة إن انكسر، وعليه تبليط الحمام وعمل الأبواب...، وما كان لاستيفاء المنافع كالحبل والدلو والبكرة، فعلى المكتري"[1].

ويتضح أثر العرف في التفريق بين نوعي الصيانة باعتبار أن العرف جرى أن كل صيانة تعد يسيرة وفق المعتاد فإنها تكون من مسؤولية المستأجر مالم يحصل الاتفاق على تنظيمات متعلقة بمسؤولية الصيانة، فإن الاتفاق يسود في هذه الحالة.

(١) المغني (٨/ ٣٣).

## الفرع الثالث:
## التزام المستأجر برد العين المؤجرة.

جاء في المادة الخامسة والثلاثين بعد الأربعمائة ما يلي:

(١. يلتزم المستأجر برد المأجور إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار بالحال التي تسلمه بها، ويُستثنى من ذلك ما يقتضيه الاستعمال المعتاد.

٢. إذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حقٍّ استحق المؤجر أجرة المثل، دون إخلال بحقه في التعويض).

تقتضي المادة التزام المستأجر برد العين المؤجرة على الحال التي تسلمها به، حيث يمكن للمؤجر استخدامها أو إعادة تأجيرها مرة أخرى، ويُستثنى من ذلك الاستعمال المعتاد عرفاً مثل التآكل الخفيف في الطلاء، فهذا مما يقتضيه الاستعمال عرفاً وليس من مسؤولية المستأجر إعادة الطلاء قبل تسليم العين المؤجرة للمؤجر، ويؤيد هذا أيضاً ما ورد في البند (٤/ ١٣٥) من المعيار التاسع لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ونصه: (يجب على المستأجر التقيد بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة أو بالمتعارف عليه، والتقيد بالشروط المتفق عليها المقبولة شرعاً)[1].

وفي حال رفض المستأجر تسليم العين المؤجرة وإبقائها تحت يده بدون حق فإن ذلك يقتضي تعويض المؤجر بالإضافة لاستحقاقه أجرة المثل.

ويتضح أثر العرف في هذه المادة باعتبار أن ما نتج عن الاستعمال المعتاد عرفاً في العين المؤجرة مستثنى من التزام المستأجر بتسليم المأجور على الحال التي تسلمه بها، ويتضح كذلك في تقدير الأجرة التي يستحقها المؤجر إذا أبقى المستأجر العين المؤجرة تحت يده بدون وجه حق.

---

(١) ينظر: المعايير الشرعية ص٢٧٤.

## المطلب الثالث:
## إيجار الأرض للزراعة.
### الفرع الأول:
### نطاق عقد إيجار الأرض الزراعية.

جاء في المادة السادسة والأربعين بعد الأربعمائة ما يلي:

(إذا استأجر شخص الأرض للزراعة شمل الإيجار ملحقاتها، وما اتصل بها اتصال قرار، وما جرى العرف على أنه من توابعها، ولا يشمل ذلك الأدوات والآلات الزراعية، ما لم يتفق على خلاف ذلك).

توضح هذه المادة نطاق الإيجار حال استئجار الأرض الزراعية حيث تقتضي أن عقد الإيجار الزراعي يشمل الأرض الزراعية وما يعد جزءاً منها أو يتصل بها اتصالاً دائماً بحيث يعد جزءاً منها ويسهم في استدامة الأرض واستغلالها الزراعي، مثل: الآبار، وقنوات وأنظمة الري وغيرها مما هو ثابت في الأرض ولا يمكن فصله عنها بسهولة.

وكذلك تشير المادة إلى أن عقد الإيجار الزراعي يشمل ما جرى العرف على أنه من توابع الأرض الزراعية، ويؤيد هذا القاعدة الفقهية: (التابع تابع)[1] باعتبار أن كل ما عدَّه العرف تابعاً للأرض فإنه يدخل في عقد الإجارة بخلاف الأدوات والآلات الزراعية كالمضخات فإن عقد الإجارة لا يشملها، إذ هي من ممتلكات المؤجر مالم يحصل اتفاق بين الطرفين على دخولها في نطاق العقد.

---

(١) ينظر: الأشباه والنظائر (١١٧)، الوجيز في شرح قواعد الفقه الكلية (٣٣٢).

## الفرع الثاني:
## حق المستأجر في تمديد مدة الإيجار إذا لم يبلغ الزرع حصاده.

جاء في المادة الثامنة والأربعين بعد الأربعمائة ما يلي:

(إذا انقضت مدة إيجار الأرض للزراعة قبل أن يبلغ الزرع حصاده لسبب لا يد للمستأجر فيه، فله أن يُبقيه بأجرة المثل حتى يتم حصاده، ما لم يتفق على خلاف ذلك).

توضح هذه المادة:" حق المستأجر في تمديد مدة إيجار الأرض الزراعية إذا لم يبلغ الزرع حصاده" : هذا التمديد مشروط بأن يكون تأخر حصاد الزرع ناتجاً عن أسباب لا يد للمستأجر بها، مثل: تأخر نضج المحصول الزراعي بسبب الأحوال الجوية، ولما يترتب على تسليم المستأجر الأرض للمؤجر بانتهاء المدة ضرر بالغ، وفوات للمنفعة التي أرادها من العقد فقد قرر النظام حق المستأجر في إبقاء الأرض تحت يده وعدم تسليمها للمؤجر حتى حصاد الزرع واحتساب المدة الزائدة عن العقد بأجرة المثل مراعاة لحق المؤجر، وضماناً لاستخدام الأرض الزراعية بشكل عادل، وبذلك توازن المادة بين حق المستأجر وعدم ضياع جهده وموارده المالية بسبب لا يد له فيه وحق المؤجر في الاستفادة من أرضه باحتساب أجرة المثل عن المدة الزائدة عن العقد المتفق عليه.

ويتضح أثر العرف في اعتبار المرجع في تقدير الأجرة المحتسبة عن المدة الزائدة عن العقد بالأجرة المتعارف عليها في مثل العين المؤجرة، وقد تلقب أجرة المثل بـ (أجرة العادة)[1] لأن المرجع في تقديرها إلى عوائد الناس وماجرت به عادتهم.

---

(١) ينظر: حاشية الروض المربع لابن قاسم (٥/ ٣٠١).

## الفرع الثالث:
## مسؤولية المؤجر والمستأجر في صيانة الأرض الزراعية.

(١. يلتزم المؤجر بالإصلاحات التي يتوقف عليها تمكن المستأجر من استغلال الأرض.

٢. يلتزم المستأجر بالصيانة التي يقتضيها استغلال الأرض بما في ذلك صيانة الآبار، والسواقي، والمصارف، والطرق، وإذا شمل العقد إيجار الأدوات والآلات الزراعية؛ لزم المستأجر أن يستعملها ويتعهدها بالصيانة، وذلك وفقًا للمتعارف عليه.

٣. يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على خلاف أحكام الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة).

تنظم المادة مسؤولية المؤجر والمستأجر في صيانة الأرض الزراعية بما يضمن استخدامها بشكل عادل وتحقيق استدامتها والانتفاع منها بصورة قانونية، حيث تهدف هذه المادة إلى تحقيق التوازن في توزيع مسؤولية الصيانة بين المؤجر والمستأجر بطريقة عادلة.

تبين الفقرة الأولى من المادة مسؤولية المؤجر في التزامه بإجراء الإصلاحات الضرورية التي يُتمكن بها من تحقيق الانتفاع بالأرض الزراعية واستغلالها، وتبين الفقرة الثانية المسؤوليات التي تقع على عاتق المستأجر فيما يتعلق بالصيانة حيث يجب عليه عمل الصيانة التي تتطلبها الاستفادة من الأرض وتنميتها واستغلالها، فيجب عليه الالتزام بالصيانة الدورية المعتادة للآبار المستخدمة لري الأرض الزراعية، وتنظيف القنوات المائية المسماة بالسواقي لضمان جريان المياه فيها، وكذلك تنظيف مصارف المياه التي تفرغ بها المياه الزائدة لأن تجمع المياه قد يؤثر على جودة المحصول الزراعي بل قد يؤدي إلى تضرره، وكذلك تقع على مسؤوليته صيانة الطرق الزراعية بما يقتضي استمرارية صلاحيتها للاستخدام والتنقل.

وفي حال اشتمل عقد الإجارة على إيجار الأدوات والآلات الزراعية كالمضخات فإن على المستأجر المحافظة عليها والالتزام بصيانتها الصيانة الدورية المعتادة.

ويتضح أثر العرف في وجوب التزام المستأجر باستخدام الآلات والأدوات الزراعية إذا كانت مشمولة بالعقد على الوجه المعتاد وتعاهدها بالصيانة التي تقتضيها عرفاً مثل تغيير الزيوت وغيرها.

## المبحث الثاني:
## أثر العرف في عقد الإعارة.
### المطلب الأول:
### إنشاء عقد الإعارة.
#### الفرع الأول:
#### مدة الإعارة.

جاء في المادة الثالثة والخمسين بعد الأربعمائة ما يلي:

(١. إذا عُيِّن للإعارة أجل أو غرض لم يلزم المستعير رد الشيء المعار قبل انقضاء الأجل أو المدة المعتادة للانتفاع به في مثل ذلك الغرض.

٢. إذا لم يُعيَّن للإعارة أجل أو غرض لزم المستعير رد الشيء المعار عند طلب المعير؛ ما لم يكن المستعير يتضرر بالرد فله حق استبقائه إلى أن يزول الضرر، فإن تجاوز المدة المعتادة للانتفاع بمثله لزمته أجرة المثل عن المدة الزائدة).

جاءت هذه المادة من النظام لتعيين مدة الإعارة، حيث إن مدة الإعارة لا تخلو من ثلاث حالات:

الأولى: أن تكون الإعارة محددة بمدة، فيلزم المستعير رد المعار بمجرد انقضاء المدة.

الثانية: أن تكون الإعارة محددة بغرض، فيلزم المستعير رد المعار بانتهاء المدة المعتادة للانتفاع بالعين المعارة.

الثالثة: ألا تكون الإعارة محددة بمدة، فيلزم المستعير رد المعار بمجرد طلب المعير مالم يترتب على ذلك ضرر.

وقد بينت المادة الأولى الحالتين الأولى والثانية وأما الحالة الثالثة فقد أفادتها الفقرة الثانية من المادة، حيث جاءت هذه الفقرة لبيان التوازن بين مراعاة دفع الضرر الذي قد يحصل للمستعير في حال طلب المعير العين المعارة في وقت يتضرر

المستعير بردها، وبين مراعاة حق الملكية بالنسبة للمعير، فبينت أن للمستعير إبقاءها حتى زوال الضرر ولكن هذا الجواز مشروط بدفع أجرة المثل للمالك عن المدة الزائدة، بناء على القاعدة الفقهية: (الاضطرار لا يبطل حق الغير)[1].

ويتضح أثر العرف في هذه المادة من حيث اعتبار العادة محكَّمة في مدة الإعارة إذا كانت الإعارة لغرض، فتكون نهاية المدة وفق المدة المعتادة للانتفاع به، فلو استعار -على سبيل المثال- آلة لإصلاح خلل في منزله، فيلزمه ردها للمعير حسب المدة التي يقتضيها العرف للإصلاح بهذه الآلة.

كما يتضح أيضاً باعتبار العادة حكماً في تقدير الأجرة للمدة الزائدة بعد طلب المعير العين المعارة، إذ إن المرجع في تقدير الأجرة للمدة الإضافية هو أجرة المثل.

---

(١) ينظر: مجلة الأحكام العدلية (١٩)، الوجيز في شرح قواعد الفقه الكلية (٢٤٤).

## المطلب الثاني:
## آثار عقد الإعارة.
### الفرع الأول:
### حفظ الشيء المُعار.

جاء في المادة الخامسة والخمسين بعد الأربعمائة ما يلي:

(على المستعير أن يبذل في حفظ الشيء المعار العناية التي يبذلها في المحافظة على ماله دون أن ينزل عن عناية الشخص المعتاد.(

تفيد المادة مستوى الحفظ والعناية التي يجب أن يبذلها المستعير في حفظ العين المعارة، حيث يجب عليه أن يحافظ عليها كما يحافظ على ممتلكاته الشخصية فيكون حريصاً عليها من التلف والضياع، ويكون مستوى العناية التي يبذلها لا تقل عن العناية المعتادة في مثل العين المعارة ولا يُطلب منه أيضاً حداً زائداً عليها.

ويتضح أثر العرف في اعتبار العادة محكّمة في مستوى العناية المطلوب بذلها في حفظ العين المعارة، فحفظ الجواهر يختلف عن حفظ الأمور أقل ثمنًا منها، ومستوى الحفظ محدد بالعرف، وبناء عليه يترتب حكم الضمان من عدمه فيما لو كان المعير مقصراً، وتعكس هذه المادة مبدأ التوازن في مراعاة حق المعير في الملكية من حيث إنه يجب على المستعير بذل العناية والحفظ، ومراعاة المستعير من حيث أن مستوى العناية والحفظ الذي يجب بذله هو في حدود المعتاد عرفاً فإذا قام به سقط عنه الضمان.

## الفرع الثاني:
## حد الانتفاع بالشيء المعار.

جاء في المادة السابعة والخمسين بعد الأربعمائة ما يلي:

(١. إذا كانت الإعارة غير مقيدة بزمانٍ أو بمكانٍ أو بنوع من الانتفاع؛ فللمستعير أن ينتفع بالشيء المعار على الوجه المعتاد.

٢. إذا كانت الإعارة مقيدة بزمانٍ أو بمكانٍ التزم المستعير بهذا القيد، وليس له عند تعيين نوع الانتفاع أن يجاوز قدره المماثل).

تفيد المادة قيود الانتفاع بالشيء المعار، حيث إن العين المعارة لا تخلو من حالتين من حيث التقييد:

الأولى: أن تكون الإعارة غير مقيدة بزمانٍ أو بمكانٍ أو بنوع من الانتفاع، فإن المستعير في مثل هذه الحالة ينتفع بالعين المعارة على الطريقة المعتادة.

الثانية: أن تكون الإعارة مقيدة بزمان أو مكان أو نوع الانتفاع، فعلى المستعير الالتزام بالقيود الزمانية والمكانية، والالتزام بالقدر المعتاد عرفاً لاستعمال العين المعارة عند تقييدها بنوع الانتفاع.

ويتضح أثر العرف في الحالتين، حيث إنه في حال تقييد الإعارة بنوع من الانتفاع فيجب على المستعير ألا يتجاوز الطريقة المعتادة في الانتفاع بهذه العين، فيجب عليه مثلاً في استعارة كتاب ألا يتجاوز العادة في الانتفاع به وهي القراءة، فلا يستخدمه في أغراض أخرى تعرضه للتلف حتى لو لم يُنص على ذلك فإن العرف يعد مرجعاً في طريقة الاستعمال، ولا يعني عدم التنصيص والتقييد حرية استعمال العين المعارة على أي وجه بل يكون الاستعمال ضمن الحدود المعتادة.

وأما الحالة الثانية والتي دلت عليها الفقرة الثانية في تعيين نوع الانتفاع حيث إنه عند تعيين نوع الانتفاع فليس للمستعير أن يجاوز القدر المعتاد عُرفاً في استعمال

العين المعارة، فلو استعار -مثلاً- سيارة مخصصة لغرض التنقل داخل المدينة فليس له تجاوز القدر المتعارف عليه في استعمالها، كأن يستعملها في السباق مثلاً.

وهذه المادة تعكس التوازن بين مراعاة استفادة المستعير وتحقيق الفائدة من الاستعارة دون إخلال بحق المالك في حفظ العين المعارة وعدم تعريضها للتلف بسبب سوء الاستخدام.

## الخاتمـــــــــــــــــة

**وفي ختام هذه الدراسة أسجل أبرز النتائج التي توصلت إليها من خلال هذا البحث، وهي:**

- يراد بالعرف اصطلاحاً: ما استقر في العقول وتلقته الطباع السليمة بالقبول.
- يراد بالعرف في القانون: مصدر ينشئ القاعدة القانونية عن طريق اعتياد الناس على متابعة سلوك معين، واستقرار الإيمان في نفوسهم بأن هذا السلوك صار ملزماً.
- دل على اعتبار العرف مصدراً من مصادر التشريع عدة أدلة من الكتاب والسنة.
- ينقسم العرف باعتبار مصدره إلى: العرف العام، والعرف الخاص، والعرف الشرعي.
- ينقسم العرف من حيث موضوعه إلى: العرف القولي، والعرف العملي.
- للعرف دور مهم في الأنظمة، فلا تغني عنه النصوص القانونية.
- عرّف نظام المعاملات المدنية الإجارة بأنها: عقد يُمَكِّنُ بمقتضاه المؤجر المستأجر من الانتفاع مدةً معينةً بشيءٍ غير قابل للاستهلاك مقابل أجرة.
- دل على مشروعية الإجارة الكتاب والسنة والإجماع.
- عرف نظام المعاملات المدنية الإعارة بأنها: عقد يمكِّن بمقتضاه المعيرُ المستعيرَ من الانتفاع بشيءٍ غير قابل للاستهلاك مدةً معينةً أو لغرضٍ معينٍ دون عوضٍ على أن يرده.
- دل على مشروعية الإعارة الكتاب والسنة والإجماع.
- تكون قيمة الإصلاح التي يرجع بها المستأجر على المؤجر حال وجود ما يستدعي ذلك في حدود المعتاد عليه عرفاً.

- يجوز للمستأجر إصلاح الأمور اليسيرة عرفاً حال تأخر المؤجر دون الحصول على إذن المحكمة.

- يحق للمستأجر الرجوع بقيمة الإنشاءات والإصلاحات على المؤجر إذا كانت لمنفعة العين المؤجرة وبإذن المؤجرة بشرط ألا تتجاوز القيمة المقدرة عرفاً.

- ليس على المؤجر ضمان العيوب اليسيرة التي يتسامح فيه عرفاً.

- يلزم المستأجر استعمال العين المؤجرة في الأغراض المتفق عليها في حدود الاستعمال المعتاد.

- كل صيانة تعد يسيرة وفق المعتاد فإنها تكون من مسؤولية المستأجر مالم يحصل الاتفاق على تنظيمات متعلقة بمسؤولية الصيانة، فإن الاتفاق يسود في هذه الحالة.

- ما نتج عن الاستعمال المعتاد عرفاً في العين المؤجرة مستثنى من التزام المستأجر بتسليم المأجور على الحال التي تسلمه بها.

- كل ما عدَّه العرف تابعاً للأرض فإنه يدخل في عقد الإجارة بخلاف الأدوات والآلات الزراعية كالمضخات فإن عقد الإجارة لا يشملها، إذ هي من ممتلكات المؤجر مالم يحصل اتفاق بين الطرفين على دخولها في نطاق العقد.

- المرجع في تقدير الأجرة المحتسبة عن المدة الزائدة عن العقد بالأجرة المتعارف عليها في مثل العين المؤجرة، وقد تلقب أجرة المثل بـ (أجرة العادة).

- وجوب التزام المستأجر باستخدام الآلات والأدوات الزراعية إذا كانت مشمولة بالعقد على الوجه المعتاد وتعاهدها بالصيانة التي تقتضيها عرفاً.

- تعد العادة محكَّمة في مدة الإعارة إذا كانت الإعارة لغرض، فتكون نهاية المدة وفق المدة المعتادة للانتفاع به.

- تعد العادة حكماً في تقدير الأجرة للمدة الزائدة بعد طلب المعير العين المعارة، إذ إن المرجع في تقدير الأجرة للمدة الإضافية هو أجرة المثل.
- العادة محكّمة في مستوى العناية المطلوب بذلها في حفظ العين المعارة، فحفظ الجواهر يختلف عن حفظ الأمور أقل ثمناً منها، ومستوى الحفظ محدد بالعرف، وبناء عليه يترتب حكم الضمان من عدمه فيما لو كان المعير مقصراً.
- في حال تقييد الإعارة بنوع من الانتفاع فيجب على المستعير ألا يتجاوز الطريقة المعتادة في الانتفاع بهذه العين.

**وقد نتج عن البحث جملة من التوصيات، منها:**

- الاهتمام بالدراسات التي توضح أثر العرف في الأنظمة السعودية.

- الاهتمام ببيان الأعراف الجارية والعوائد المستفيضة سواء في المعاملات المدنية أو التجارية أو الأحوال الشخصية لما لها من أثر بالغ في تفسير النصوص القانونية وملء الفراغات التشريعية.

- تقديم دراسات بحثية لمقارنة أحكام الإجارة والإعارة في القوانين الوضعية مع أحكامها في القوانين المستمدة من الشريعة الإسلامية والتي للعرف أثر فيها.

## قائمة المصادر والمراجع:


- **القرآن الكريم.**
- **كتب الحديث والتخريج:**
- إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، محمد ناصر الدين الألباني، إشراف: زهير الشاويش، الناشر: المكتب الإسلامي – بيروت، ط٢، ١٤٠٥هـ.
- سنن أبي داود، أبو داود سليمان بن الأشعث السجستاني، المحقق: شعيب الأرنؤوط، الناشر: دار الرسالة العالمية، ط١، ١٤٣٠هـ.
- صحيح البخاري، أبو عبد الله، محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة البخاري الجعفي، الطبعة: السلطانية، بالمطبعة الأميرية، ببولاق- مصر، ١٣١١هـ.
- صحيح مسلم، أبو الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي، الناشر: مطبعة الحلبي- القاهرة، ١٣٧٤هـ.
- فتح الباري بشرح البخاري، المؤلف: أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، رقَّم كتبه وأبوابه وأحاديثه: محمد فؤاد عبد الباقي، الناشر: المكتبة السلفية – مصر.
- مسند الإمام أحمد بن حنبل، الإمام أحمد بن حنبل، المحقق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، إشراف: عبد الله التركي، الناشر: مؤسسة الرسالة، ط١، ١٤٢١هـ.
- **الكتب الفقهية:**
- الفقه على المذاهب الأربعة، المؤلف: عبد الرحمن بن محمد عوض الجزيري، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الثانية، ١٤٢٤هـ.

أ. **الفقه الحنفي**:

- مجلة الأحكام العدلية، المؤلف: لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، المحقق: نجيب هواويني، الناشر: نور محمد، كارخانه تجارتِ كتب، آرام باغ- كراتشي.

ب. **الفقه الشافعي**:

- حاشية البجيرمي على الخطيب، سليمان بن محمد بن عمر البُجَيْرَمِيّ الشافعي، الناشر: دار الفكر- بيروت، ١٤١٥هـ.

ج. **الفقه الحنبلي**:

- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، أبو الحسن علي بن سليمان المرداوي، الناشر: مطبعة السنة المحمدية- القاهرة، ط١، ١٣٧٤هـ

- حاشية الروض المربع شرح زاد المستقنع، عبد الرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي النجدي، ط١، ١٣٩٧هـ

- شرح منتهى الإرادات المسمى «دقائق أولي النهى لشرح المنتهى»، منصور بن يونس بن إدريس البهوتى، الناشر: عالم الكتب- بيروت، ط١، ١٤١٤هـ.

- الكافي في فقه الإمام أحمد، المؤلف: أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ.

- المختارات الجلية من المسائل الفقهية، المؤلف: الشيخ عبدالرحمن بن ناصر السعدي، عناية: محمد خاطر، الناشر: دار الآثار، مصر.

- المغني، أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، الناشر: مكتبة القاهرة- مصر، ط١، ١٣٨٨هـ

- منتهى الإرادات في جمع المقنع مع التنقيح وزيادات، لتقي الدين محمد بن أحمد الفتوحي الحنبلي الشهير بابن النجار، ومعه: حاشية المنتهى، لعثمان بن أحمد بن سعيد النجدي الشهير بابن قائد، المحقق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، الناشر: مؤسسة الرسالة، الطبعة: الأولى، ١٤١٩ هـ.

- **القواعد الفقهية وأصول الفقه:**

- الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، المؤلف: جلال الدين عبد الرحمن السيوطي، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤٠٣ هـ - ١٩٨٣ م

- التحبير شرح التحرير في أصول الفقه، المؤلف: علي بن سليمان المرداوي ، تحقيق: د. عبد الرحمن الجبرين، د. عوض القرني، د. أحمد السراح، الناشر: مكتبة الرشد – الرياض، الطبعة: الأولى، ١٤٢١هـ .

- المدخل الفقهي العام، المؤلف: مصطفى أحمد الزرقا، الناشر: دار القلم- دمشق، الطبعة الثالثة، ١٤٣٣هـ.

- معالم في أصول الفقه، المؤلف: د.نوف بنت فهد الصقعبي، الناشر: دار الكتاب الجامعي- الرياض، ٢٠٢٣م.

- المهذب في علم أصول الفقه، المؤلف: د.عبد الكريم بن علي بن محمد النملة، دار النشر: مكتبة الرشد – الرياض، الطبعة الأولى: ١٤٢٠ هـ - ١٩٩٩ م

- الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية، المؤلف: د. محمد صدقي بن أحمد بن محمد آل بورنو، الناشر: مؤسسة الرسالة العالمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الرابعة، ١٤١٦هـ.

- **كتب اللغة والمعاجم:**

- تاج العروس من جواهر القاموس، محمّد مرتضى الحسيني الزَّبيدي، الناشر: وزارة الإرشاد- الكويت، ١٣٨٥هـ.

- تهذيب اللغة، المؤلف: محمد بن أحمد بن الأزهري الهروي، المحقق: محمد عوض، الناشر: دار إحياء التراث العربي – بيروت، ط١، ٢٠٠١م.

- الكليات معجم في المصطلحات والفروق اللغوية، المؤلف: أيوب بن موسى الحسيني القريمي الكفوي، أبو البقاء الحنفي، المحقق: عدنان درويش - محمد المصري، الناشر: مؤسسة الرسالة– بيروت.
- لسان العرب، المؤلف: أبو الفضل محمد بن مكرم ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي، الناشر: دار صادر– بيروت، الطبعة: الثالثة، ١٤١٤هـ
- المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، المؤلف: أحمد بن محمد بن علي الفيومي الحموي، الناشر: المكتبة العلمية – بيروت.
- معجم لغة الفقهاء، محمد رواس قلعجي، الطبعة الثانية، ١٤٠٨هـ، دار النفائس- الأردن.
- معجم مقاييس اللغة، المؤلف: أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي، أبو الحسين، المحقق: عبد السلام محمد هارون، الناشر: دار الفكر، عام النشر: ١٣٩٩هـ.
- **المصادر القانونية**:
- القانون المدني -المدخل والأموال، نقولا أسود، الجامعة اللبنانية- بيروت، ١٤٠٥هـ.
- المعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية، إصدار: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI)، سنة النشر: ٢٠٢٢م.
- نظام الإيجار التمويلي في المملكة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ٤٨ وتاريخ ١٣/ ٨/ ١٤٣٣هـ.
- نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٩١) في ٢٩/ ١١/ ١٤٤٤هـ.

## References:


• **alquran alkarim.**

• **kutub alhadith waltakhrij:**

• 'iirwa' alghalil fi takhrij 'ahadith manar alsabil, muhamad nasir aldiyn al'albaniu, 'iishraf: zuhayr alshaawish, alnaashir: almaktab al'iislamii - bayrut, ta2, 1405h.

• sunan 'abi dawud, 'abu dawud sulayman bin al'asheath alsajistani, almuhaqaqi: shueayb al'arnawuwt, alnaashir: dar alrisalat alealamiati, ta1, 1430hi.

• shih albukharii, 'abu eabd allah, muhamad bin 'iismaeil bin 'iibrahim bin almughayrat albukhariu aljaefi, altabeatu: alsultaniatu, bialmatbaeat al'amiriati, bibulaqi- masr, 1311hi.

• shih muslmin, 'abu alhusayn muslim bin alhajaaj alqushayrii alniysaburi, almuhaqaqa: muhamad fuad eabd albaqi, alnaashir: matbaeat alhalbi- alqahirati, 1374hi.

• fath albari bisharh albukhari, almualafi: 'ahmad bin ealiin bin hajar aleasqalani, rqqam kutubih wa'abwabah wa'ahadithihi: muhamad fuad eabd albaqi, alnaashir: almaktabat alsalafiat - masri.

• msnid al'iimam 'ahmad bin hanbul, al'iimam 'ahmad bin hanbul, almuhaqiqi: shueayb al'arnawuwt wakhrun, 'iishrafi: eabd allah alturki, alnaashir: muasasat alrisalati, ta1, 1421h.

• **alkutub alfiqhia:**

• alfiqh ealaa almadhahib al'arbaeati, almualafa: eabd alrahman bin muhamad eawad aljaziri, alnaashir: dar alkutub aleilmiati, bayrut - lubnan, altabeati: althaaniatu, 1424h.

• **alfiqh alhanafii:**

• majalat al'ahkam aleadliati, almualafi: lajnat mukawanat min eidat eulama' wafuqaha' fi alkhilafat aleuthmaniat, almuhaqiqi: najib hwawini, alnaashir: nur muhamad, karkhanh tjart kutub, aram bagh- kratshi.

• **alfiqh alshaafieii:**

• hashiat albijiarmi ealaa alkhatib, sulayman bin muhamad bin eumar albujayrami alshaafieii, alnaashir: dar alfikri- bayrut, 1415h.

• **alfiqh alhanbali:**

• al'iinsaf fi maerifat alraajih min alkhilafi, 'abu alhasan eali bin sulayman almardawi, alnaashir: matbaeat alsanat almuhamadiati- alqahirati, ta1, 1374h

• hashiat alrawd almurabae sharh zad almustaqnaea, eabd alrahman bin muhamad bin qasim aleasimii alnajdi, ta1, 1397h
• sharah muntahaa al'iiradat almusamaa <<daqayiq 'uwli alnahaa lisharh almuntahaa>>, mansur bin yunis bin 'iidris albuhutaa, alnaashir: ealim alkutab- bayrut, ta1, 1414hi.
• alkafi fi fiqh al'iimam 'ahmadu, almualafu: 'abu muhamad muafaq aldiyn eabd allah bin 'ahmad bin muhamad bin qudamat aljamaeilii almaqdisii thuma aldimashqiu alhanbali, alshahir biaibn qudamat almaqdisi, alnaashir: dar alkutub aleilmiati, altabeatu: al'uwlaa, 1414h.
• almukhtarat aljaliat min almasayil alfiqhiati, almualafi: alshaykh eabdalrahman bin nasir alsaedi, einayat: muhamad khatir, alnaashir: dar alathar, misr.
• almighni, 'abu muhamad eabd allh bin 'ahmad bin muhamad bin qadamat, alnaashir: maktabat alqahirati- masr, ta1, 1388h
• muntahaa al'iiradat fi jame almuqanae mae altanqih waziadati, litaqi aldiyn muhamad bin 'ahmad alfutuhi alhanbali alshahir biaibn alnijar, wamaehu: hashiat almuntahaa, laeuthman bin 'ahmad bin saeid alnajdi alshahir biaibn qayid, almuhaqiq: eabd allah bin eabd almuhsin alturki, alnaashir: muasasat alrisalati, altabeatu: al'uwlaa, 1419 h.
• **alqawaeid alfiqhia wa'usul alfiqah:**
• al'ashbah walnazayir fi qawaeid wafurue fiqh alshaafieiati, almualafi: jalal aldiyn eabd alrahman alsuyuti, alnaashir: dar alkutub aleilmiati, altabeati: al'uwlaa, 1403 hi - 1983 m
• altahbir sharh altahrir fi 'usul alfiqah, almualafi: eali bin sulayman almirdawi , tahqiqu: da. eabd alrahman aljabrin, du. eawad alqarani, du. 'ahmad alsarahi, alnaashir: maktabat alrushd - alriyad, altabeatu: al'uwlaa, 1421hi .
• almadkhal alfiqhii aleami, almualafi: mustafaa 'ahmad alzarqa, alnaashir: dar alqalmu-dimashqa, altabeat althaalithatu, 1433h.
• maealim fi 'usul alfiqah, almualafi: da.nuf bint fahd alsaqeabi, alnaashir: dar alkitaab aljamieii- alrayad, 2023mi.
• almuhadhab fi eilm 'usul alfiqah, almualifi: da.eabd alkarim bin ealii bin muhamad alnamlata, dar alnashra: maktabat alrushd - alrayad, altabeat al'uwlaa: 1420 hi - 1999 m

• alwjiz fi 'iidah qawaeid alfiqh alkuliyati, almualafi: du.muhamad sidqi bin 'ahmad bin muhamad al burnu, alnaashir: muasasat alrisalat alealamiati, bayrut - lubnan, altabeata: alraabieati, 1416h.

**• kutub allugha walmaeajim:**

• taj alearus min jawahir alqamus, mhmmd murtadaa alhusayni alzzabydy, alnaashir: wizarat al'iirshadi- alkuayti, 1385h.

• tahdhib allughati, almualafi: muhamad bin 'ahmad bin al'azharii alhurawii, almuhaqaqa: muhamad eawad, alnaashir: dar 'iihya' alturath alearabii - bayrut, ta1, 2001m.

• alkuliyaat muejam fi almustalahat walfuruq allughawiati, almualafi: 'ayuwb bin musaa alhusayni alqarimi alkafawi, 'abu albaqa' alhanafii, almuhaqaq: eadnan darwish - muhamad almasri, alnaashir: muasasat alrisalati- bayrut.

• lisan alearabi, almualafu: 'abu alfadl muhamad bin makram aibn manzur al'ansari alruwifei al'iifriqiu, alnaashir: dar sadir- bayrut, altabeatu: althaalithata, 1414hi

• almisbah almunir fi gharayb alsharh alkabira, almualafi: 'ahmad bin muhamad bin ealiin alfiuwmii alhamwi, alnaashir: almaktabat aleilmiat - bayrut.

• muejam lughat alfuqaha'i, muhamad rawaas qaleaji, altabeat althaaniatu, 1408ha, dar alnafayisi- al'urduni.

• muejam maqayis allughati, almualafi: 'ahmad bin faris bin zakariaa alqazwini alraazi, 'abu alhusayn, almuhaqiq: eabd alsalam muhamad harun, alnaashir: dar alfikr, eam alnashri: 1399h.

**• almasadir alqanunia:**

• alqanun almadanii -almadkhal wal'amwali, niqwla 'aswad, aljamieat allubnaniatu- bayrut, 1405h.

• almaeayir alshareiat lilmuasasat almaliat al'iislamiati, 'iisdara: hayyat almuhasabat walmurajaeat lilmuasasat almaliat al'iislamiatiAAOIFI) ), sanat alnashri: 2022m.

• nizam al'iijar altamwilii fi almamlakat alsaadir bialmarsum almalakii raqm ma/48 watarikh 13/8/1433h.

• nizam almueamalat almadaniat alsaadir bialmarsum almalakii raqm (m/191) fi 29/11/1444h.

# فهـــــرس الموضوعـــــات


أهداف البحث: ..... ٤١٢٩

أهمية البحث: ..... ٤١٢٩

مشكلة البحث: ..... ٤١٣٠

الدراسات السابقة: ..... ٤١٣٠

منهج البحث وإجراءاته: ..... ٤١٣١

خطة البحث: ..... ٤١٣٢

التمهيد، ..... ٤١٣٤

المطلب الأول: العرف، ..... ٤١٣٤

الفرع الأول: تعريف العرف. ..... ٤١٣٤

الفرع الثاني: أدلة اعتبار العرف. ..... ٤١٣٤

الفرع الثالث: أقسام العرف[٥]. ..... ٤١٣٦

الفرع الرابع: دور العرف في الأنظمة: ..... ٤١٣٧

المطلب الثاني: تعريف بنظام المعاملات المدنية. ..... ٤١٣٨

المطلب الثالث: عقد الإجارة، ..... ٤١٤٠

الفرع الأول: تعريف الإجارة. ..... ٤١٤٠

الفرع الثاني: أدلة مشروعيتها. ..... ٤١٤١

الفرع الثالث: الحكمة منها. ..... ٤١٤٣

المطلب الرابع: عقد الإعارة، ..... ٤١٤٤

الفرع الأول: تعريف الإعارة. ..... ٤١٤٤

الفرع الثاني: أدلة مشروعيتها. ..... ٤١٤٥

الفرع الثالث: الحكمة منها. ..... ٤١٤٦

المبحث الأول: أثر العرف في عقد الإجارة. ..... ٤١٤٧

المطلب الأول: التزامات المؤجر. ..... ٤١٤٧

الفرع الأول: التزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية. ..... ٤١٤٧

الفرع الثاني: حق المستأجر في المطالبة بقيمة الإنشاءات والإصلاحات. ..... ٤١٤٩

الفرع الثالث: العيوب التي تدخل في ضمان المؤجر. ..... ٤١٥٠

المطلب الثاني: التزامات المستأجر. ..... ٤١٥١

الفرع الأول: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ..... ٤١٥١
الفرع الثاني: صيانة العين المؤجرة ..... ٤١٥٣
الفرع الثالث: التزام المستأجر برد العين المؤجرة ..... ٤١٥٥
المطلب الثالث: إيجار الأرض للزراعة ..... ٤١٥٦
الفرع الأول: نطاق عقد إيجار الأرض الزراعية ..... ٤١٥٦
الفرع الثاني: حق المستأجر في تمديد مدة الإيجار إذا لم يبلغ الزرع حصاده ..... ٤١٥٧
الفرع الثالث: مسؤولية المؤجر والمستأجر في صيانة الأرض الزراعية ..... ٤١٥٨
المبحث الثاني: أثر العرف في عقد الإعارة ..... ٤١٦٠
المطلب الأول: إنشاء عقد الإعارة ..... ٤١٦٠
الفرع الأول: مدة الإعارة ..... ٤١٦٠
المطلب الثاني: آثار عقد الإعارة ..... ٤١٦٢
الفرع الأول: حفظ الشيء المُعار ..... ٤١٦٢
الفرع الثاني: حد الانتفاع بالشيء المعار ..... ٤١٦٣
الخاتمـــــــــــــة ..... ٤١٦٥
قائمة المصادر والمراجع: ..... ٤١٦٨
REFERENCES: ..... ٤١٧٢
فهـــــرس الموضوعـــــات ..... ٤١٧٥