

قانون إيجار الأماكن في ضوء القانون المدني والشريعة الإسلامية

إعداد: د/ رحاب رفعت فوزي
أستاذ الدراسات الإسلامية المساعد
بكلية البنات - جامعة عين شمس



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المقدمة:

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 وأن محمدًا عبده ورسوله.

أما بعد:

فإن عقد الإيجار من العقود التي تحقق الانتفاع بالشيء، والتي يعود نفعها على الناس جميعًا: غنيهم وفقيرهم، فالغني يحتاج إلى استثمار أمواله وتنميتها، وأحد طرق هذا الاستثمار المشروعة بناء العقارات للانتفاع بما تدره على صاحبها من نفع سواء أكان ذلك يبيعها أم بتأجيرها.

ونظرًا لارتفاع أسعار المساكن بحيث لا يستطيع الكثير من أصحاب الدخل المحدود امتلاكها، فهنا أصبح الإيجار هو الحل البديل والميسر لكل من لا يستطيع أن يمتلك مسكنًا من الفقراء.

ولما كان عقد الإيجار هو الذي يحدد ويضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ويبين حقوق كل من الطرفين وواجباته؛ لأنه شريعة المتعاقدين. لذا يعد القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم، لضبط العلاقة بينهما.

ويعد قانون إيجار الأماكن، وهو ما يسمى بقانون الإيجار القديم من القوانين المؤثرة في قطاع كبير من المجتمع لما تضمنه من أحكام استثنائية، استمر العمل بها لعدة سنوات من تشريعه، حيث إن الدولة قد تدخلت في العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر، وذلك بإصدار تشريعات استثنائية خرجت فيها على القواعد العامة لعقد الإيجار في القانون المدني، وعطلت العمل به، وأصدرت مجموعة من التشريعات الاستثنائية المتعاقبة الخاصة بقوانين الإيجار القديم.

وأمام هذا الكم من القوانين الاستثنائية التي تدخلت الدولة بموجبها بين المؤجر والمستأجر صدر القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأي أحد حق البقاء فيها قانوناً كتأجير الأماكن المفروشة، وهو ما يسمى بقانون الإيجار الجديد.

غير أن قانون الإيجار القديم قد ترك للمجتمع إرثاً ثقيلاً من العقارات المؤجرة في ظله، فقد خلف وراءه العديد من القضايا المتنازع فيها والمرفوعة أمام المحاكم، ناهيك عن المنازعات الاجتماعية بين الكثيرين من أفراد المجتمع خارج المحاكم.

وقد قام هذا البحث لدراسة هذا القانون بما تضمنه من أحكام استثنائية فيما يخص انتهاء مدة الإيجار، والأجرة مع مقارنتهما بالقانون المدني والفقهاء الإسلاميين لبيان أوجه مخالفته لهما.

وبيان ما ترتب عليه بمقتضى العمل به لعدة سنوات.

بالإضافة إلى بيان رأي علماء الدين في هذا القانون.

هذا وأرجو من المولى -عز وجل- أن يتقبل هذا العمل مني، ويتجاوز عن سيئاتي،
إنه سميع مجيب الدعاء.

الدراسات السابقة:

لم أجد حسب علمي دراسة علمية شاملة تناولت موضوع بحثي «قانون إيجار
الأماكن في ضوء القانون العام والشريعة الإسلامية».

وإنما وجدت بحثًا منشورًا^(١) بعنوان «أثر موت المستأجر على عقد الإيجار بين
القانون الوضعي والشريعة الإسلامية» إعداد الباحث: نجاتي عبد الغني إبراهيم، والذي
يتضح من عنوانه أنه لا يتصل بموضوع بحثي إلا في جزئية يسيرة جدًا، حيث تناول فيه
الباحث من خلال فصوله الثلاثة أثر وفاة المستأجر على عقد الإيجار في القانون المدني
وقوانين إيجار الأماكن، وموقف الشريعة الإسلامية من أثر وفاة المستأجر على عقد
الإيجار.

هذا بالإضافة إلى بعض المقالات منها: مقال نشرته جريدة الأهرام في عددها رقم
(٤٥٨٠٢) لعام ٢٠١٢م بعنوان: «علماء الدين: قانون الإيجار القديم مخالف للشريعة
الإسلامية» تحقيق: أحمد مسعود، أورد فيه الكاتب رأي بعض علماء الدين في هذا
القانون والذي استشهدت بأقوالهم في بحثي.

كما نشرت جريدة اليوم السابع مقالًا بعنوان: «مقترحات لتعديل قانون الإيجار
القديم» إعداد: أحمد حسن وذلك عام ٢٠١٦م، طرح فيه ثلاثة حلول للأزمة بين
المالك والمستأجر، وهذا المقال لا صلة له بموضوع بحثي الذي ركز على الظلم الواقع
على المؤجر بهذا القانون.

وكل ما سبق لم يتناول قانون الإيجار القديم إلا تناولًا جزئيًا سريعًا لا يبرز مثالب
هذا القانون وأخطائه، وآثاره المدمرة. هذا بالإضافة إلى بعض المقالات الأخرى المنشورة

(١) mohammedv7.blogspot.com.eg

في الصحف التي تناولت هذه المشكلة إعلاميًا لا علميًا.

منهج البحث:

اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي والمقارن وذلك بالاطلاع على كتب القانون المدني العام المختصة بعقد الإيجار، وكذلك كتب قانون إيجار الأماكن؛ وذلك لمعرفة الأحكام الاستثنائية لهذا القانون فيما يخص انتهاء مدة الإيجار، والأجرة ومقارنتهما بالقانون العام والفقهاء الإسلاميين لمعرفة أوجه مخالفة هذا القانون لهما.

خطة البحث:

ويشتمل البحث على مقدمة وتمهيد وثلاثة فصول وخاتمة. أما المقدمة فتشتمل على أسباب اختيار الموضوع، والدراسات السابقة عليه، ومنهج البحث، وخطته.

أما التمهيد: فيشتمل على:

أولاً: تعريف عقد الإيجار في القانون المدني.

ثانياً: طبيعة قانون إيجار الأماكن.

ثالثاً: أسباب نشأة قوانين إيجار الأماكن.

رابعاً: ارتباط قوانين إيجار الأماكن بالنظام العام.

خامساً: قوانين إيجار الأماكن قوانين استثنائية خاصة.

وفي الفصل الأول: مدة الإيجار في القانونين: المدني والأماكن، والفقهاء الإسلاميين.

ويشتمل على خمسة مباحث:

المبحث الأول: تحديد مدة الإيجار في القانون المدني المصري.

المبحث الثاني: أسباب انتهاء مدة الإيجار في القانون المدني.

المبحث الثالث: أسباب انتهاء الإيجار في قانون إيجار الأماكن.

المبحث الرابع: تحديد مدة الإيجار في الفقهاء الإسلاميين.

المبحث الخامس: أسباب انتهاء الإيجار في الفقه الإسلامي.

الفصل الثاني: الأجرة في القانونين: المدني والأماكن، والفقه الإسلامي.

ويشتمل على خمسة مباحث:

المبحث الأول: الأجرة في القانون المدني.

المبحث الثاني: الأجرة في قانون إيجار الأماكن.

المبحث الثالث: خلو الرجل في قانون إيجار الأماكن.

المبحث الرابع: الأجرة في الفقه الإسلامي.

المبحث الخامس: خلو الرجل وحكمه في الفقه الإسلامي.

الفصل الثالث: سلبات قوانين إيجار الأماكن، ورأي علماء الدين فيه.

ويشتمل على مبحثين:

المبحث الأول: سلبات قوانين إيجار الأماكن.

المبحث الثاني: رأي علماء الدين في قوانين إيجار الأماكن.

ثم تأتي الخاتمة وتشتمل على أهم ما توصل إليه البحث من نتائج ثم ما يوصي به

البحث.

ويعرض عليها بفهرس للمصادر والمراجع، وآخر لموضوعات البحث.

تمهيد:

يعتبر القانون المدني هو الشريعة العامة التي تطبق على المواطن في جميع الأحوال - أي في عقد الإيجار وغيره؛ وذلك ما لم تطرأ ظروف خاصة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض أحكامه أو استبدال غيرها بها، وذلك بتشريع خاص أو استثنائي يصدر لهذا الغرض.

أولاً: تعريف عقد الإيجار في القانون المدني:

وعرف القانون المدني عقد الإيجار بأنه «عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم»^(١).

ويتضح من هذا التعريف أن من خصائص عقد الإيجار في القانون المدني أنه:

١- عقد رضائي يقوم على رضا المتعاقدين أي لا يشترط في انعقاده شرط معين.
٢- وأن العناصر الثلاثة التي يقوم عليها التراضي هي: منفعة الشيء المؤجر، والمدة، والأجرة.

٣- ولما كانت المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري، فإن عقد الإيجار عقد مؤقت، وهو عقد زمني أي ليس مؤبداً.
ولكن عمد المشرع المصري لمواجهة أزمة السكنى إلى تشريع قوانين إيجار الأماكن، وهو ما يسمى الآن بقانون الإيجار القديم.

ويعد هذا القانون من القوانين التي لها آثار كبرى؛ لما تضمنته من أحكام استثنائية، استمر العمل بها لعدة سنوات - ولم يُلغ حتى الآن - حيث تدخلت الدولة في العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر بإصدار تشريعات استثنائية خرجت فيها عن القواعد العامة لعقد الإيجار في القانون المدني، وعطلت العمل به.

(١) الوسيط في شرح القانون المدني: العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية: عبد الرزاق أحمد السنهوري، دار إحياء التراث العربي؛ بيروت، لبنان، (٤/٦).

ثانياً: طبيعة قانون إيجار الأماكن:

يمكننا أن نقول: إن عقد إيجار الأماكن طبيعة تشريعات استثنائية خرجت على القواعد العامة لعقد الإيجار في القانون المدني؛ وذلك فيما يخص الأجرة، وانتهاء مدة الإيجار، إذ إن هذه التشريعات كانت تهدف إلى أمرين مهمين:

الأول: تقييد حرية المؤجر في تحديد الأجرة، وربت على من يتجاوز هذا الحد عقوبة جنائية، وجزاء مدنياً، ويكون تقدير هذا الحد للأجرة عن طريق لجان حكومية عينتها الدولة.

الثاني: تقييد حرية المؤجر في إخلاء العين بعد انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها العقد، حيث أصبحت المدة ممتدة تلقائياً بحكم القانون.

فقد نصت المادة (٢) من قانون إيجار الأماكن رقم (١٢١) لسنة ١٩٤٧م في صدرها على أنه: «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد...»^(١).

ثالثاً: أسباب نشأة قوانين إيجار الأماكن:

عمد المشرع المصري كسائر المشرعين بلاد العالم إلى مواجهة أزمة السكنى، وغيرها من الأماكن بتشريعات استثنائية مؤقتة خرج فيها على القانون العام في عقد الإيجار؛ وذلك بسبب حربين عالميتين لم يشهد لهما تاريخ الإنسانية نظيراً، تعاقبتا حرباً بعد الأخرى، فركدت حركة البناء طوال ما يقرب من نصف قرن - باستثناء فترات من النشاط متقطعة - لاسيما في أثناء وبُعيد الحرب العالمية الثانية حيث نضبت حركة البناء وبخاصة تشييد المساكن بسبب انقطاع ورود المواد الأولية، في حين زاد عدد سكان المدن المصرية الزيادة الطبيعية، ووفود المهاجرين من البلاد الأجنبية التي اجتاحتها الجيوش المتصارعة، ونزوح عدد كبير من أهالي الريف، إلى المدن بسبب نشاط الصناعة،

(١) الوسيط (٦/١٠٤٥).

فشحت المساكن، وارتفعت أجورها ارتفاعاً فاحشاً، وأخذ ذوو الأملاك في التنبيه على المستأجرين بإخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء مدد عقودهم، أو مضاعفة أجرة الأماكن القائمة، أو المغالاة في أجرة الأماكن التي تستحدث، وخشى المشرع أن يشتم الملاك في ذلك فيزيدوا أزمة المساكن تفاقماً، فأصدر العديد من الأوامر العسكرية المتعاقبة في ظل الأحكام العرفية في أثناء الحرب، وكانت تهدف إلى أمرين:

الأول: منع زيادة أجور الأماكن إلا في حدود ضيقة عينتها هذه الأوامر.

الثاني: امتداد عقود الإيجار بعد انقضاء مدتها بحكم القانون فلا يستطيع المؤجر أن يطلب إخلاء العين، بل يبقى المستأجر بنفس الأجرة والشروط متى أراد ذلك. وقد صدرت قوانين متعاقبة انتهت إلى ما يعرف بقانون إيجار الأماكن^(١).

رابعاً: ارتباط قوانين إيجار الأماكن بالنظام العام:

قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة - كما بينتها - والتي أصدرها المشرع لمواجهة أزمة المساكن هي قوانين تتعلق وترتبط بالنظام العام، ومن ثم فإن أحكامها أحكام أمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وفي حالة الاتفاق على مخالفتها يقع الاتفاق باطلاً ولا ينتج أثره، كما أن الاتفاق على مخالفتها يعتبر تحايلاً على القانون.

فمن المقرر في قضاء النقض أنه: «إذا كان اشتداد أزمة المساكن وتفاقمها قد يضطر المستأجر - نظراً لحاجته إلى السكن - إلى الموافقة على التعاقد وفقاً لشروط مجحفة يفرضها المؤجر بقصد الاستغلال فمن ثم تدخل المشرع بإصدار قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية المتعاقبة لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وضمنها بعض النصوص الأمرة المتعلقة بالنظام العام لإعادة التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر، ومن أهم تلك الأحكام:

خضوع عقود إيجار الأماكن للأجرة القانونية التي تنص تلك التشريعات على عناصر

(١) انظر تفصيل ذلك في الوسيط (٦/٨٨٥-٨٨٨)، وانظر: «شرح قانون إيجار الأماكن»، د/ سليمان مرقس، الطبعة التاسعة (١٩٩٠م)، القاهرة، فقرة (١) ص (١) وما بعدها.

تقديرها، وامتداد تلك العقود تلقائياً، وبحكم القانون لمدة غير محددة...»^(١).

وبهذا لم يعد عقد الإيجار عقداً رضائياً مؤقتاً بل أصبح مؤبداً مخالفاً بذلك القواعد العامة للقانون المدني والفقهاء الإسلاميين.

خامساً: قوانين إيجار الأماكن قوانين خاصة:

مما سبق يتبين أن قوانين الإيجار القديم أو ما يسمى قوانين إيجار الأماكن - ما هي إلا تشريعات خاصة، خرج بها المشرع عن أحكام الإيجار في القانون المدني. وقصد من وراء هذه التشريعات إلى:

- ١- تقييد حرية المؤجر في تحديد الأجرة.
 - ٢- تقييد حرية المؤجر في طلب إخلاء المستأجر للمسكن بعد انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار، حيث إن القانون يسمح له بامتداد المدة تلقائياً.
 - ٣- فرض التزامات خاصة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر وهذه الأحكام الخاصة هي التي تسري - من دون أحكام القانون المدني التي تتعارض معها - ما دامت العين المؤجر كائنة ببلدة من البلدان التي نصت عليها تلك التشريعات الخاصة على سريانها عليها^(٢).
- وفيما عدا هذه الأحكام الثلاثة المذكورة تسري على العلاقات الإيجارية الأحكام العامة لعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني^(٣).

(١) نقض مدني في الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٥٥ قضائية - جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧ مجموعة المكتب الفني -

السنة ٤٣ ص (٣٩٢) - فقرة (٢).

(٢) نقض مدني في الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ قضائية - جلسة ١٩٧٨/٦/٧ مجموعة المكتب الفني - السنة

٢٩ - القاعدة رقم ٢٧٥ - ص (١٤٢٨).

(٣) نقض مدني في الطعن رقم ١١٣٢ لسنة ٤٧ قضائية - جلسة ١٩٨٢/٣/٣.

الفصل الأول

مدة الإيجار في القانونين: المدني والأماكن، والفقهاء الإسلامي

المبحث الأول

تعديد مدة الإيجار في القانون المدني المصري

تحديد مدة الإيجار في القانون المدني يعد ركناً من أركان عقد الإيجار، فقد عرفت المادة (٥٥٨) من القانون المدني عقد الإيجار على النحو الآتي: «الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم»^(١).

خصائص عقد الإيجار في القانون المدني:

- ويتضح من تعريف عقد الإيجار في القانون المدني أن له خصائص معينة وهي:
- ١- أنه عقد رضائي يقوم على رضا المتعاقدين، أي لا يشترط في انعقاد شرط معين.
 - ٢- أنه عقد ملزم للجانبين أي من عقود المعاوضة.
 - ٣- أن العناصر الثلاثة التي يقوم عليها التراضي في عقد الإيجار هي: منفعة الشيء المؤجر، والمدة، والأجرة.
 - ٤- ولما كانت المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري، فإن عقد الإيجار عقد مؤقت، وهي عقد زمني أي ليس مؤبداً^(٢).
- ولما كان عقد الإيجار عقداً مؤقتاً كما جاء في القانون المدني فإنه عقد يلزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة أي إنه عقد زمني تقاس منفعة العين فيه بمقياس الزمن؛ إذ لا يمكن تحديد مدى انتفاع المستأجر بالشيء إلا بالمدة التي ينتفع منها به، ومن ثم كانت المدة في الإيجار هي التكملة الضرورية لمنفعة

(١) الوسيط (٤/٦).

(٢) انظر المصدر السابق: الموضوع نفسه.

الشيء المؤجر، وتأتي بعدها مباشرة حتى تكتمل صورة المنفعة^(١).

فالمتعاقدان في الإيجار يتفقان عادة على المدة، إذ المدة ركن لا يتم الإيجار إلا به، ومن ثم إذا عرضا للمدة واختلفا في تحديدها، فطلب المؤجر مثلاً أن تكون المدة سنة وأبى المستأجر إلا أن يكون الإيجار مشاهرة واستمرا على هذا الخلاف، فإن الإيجار لا ينعقد لانعدام ركن فيه هو ركن المدة^(٢).

وإذا اتفق المتعاقدان على تحديد مدة معينة للإيجار سواء أكانت هذه المدة يوماً واحداً أم أسبوعاً أم شهراً أم سنة أم ثلاث سنوات أم تسعاً أو أكثر من ذلك، فإن الإيجار يصح؛ لأن المشرع القانوني لم يعين حداً أقصى للمدة التي يتفق عليها المتعاقدان ولا حداً أدنى^(٣).

تدخل المشرع في بعض الحالات:

فإذا سكت المتعاقدان عن تحديد المدة أو اتفقا على أن يكون الإيجار لمدة غير معينة أو اتفقا على مدة معينة، ولكن لا يستطيع أي منهما أن يثبت ما اتفقا عليه في ذلك، ففي هذه الحالات الثلاث لا يعد الإيجار باطلاً، بل يكون صحيحاً، ويتكفل القانون بتحديد المدة^(٤).

هذا ما نصت عليه المادة (٥٦٣) من التقنين المدني حيث جاء فيها «إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة...»^(٥).

(١) انظر الوسيط (١٤٠/٦) فقرة ١١٤ - شرح قانون إيجار الأماكن: سليمان مرقس، الطبعة الثانية سنة (١٩٥٤م) فقرة ٧٦ ص ١٢٢.

(٢) المصدر السابق (١٤٠/٦) فقرة ١١٤.

(٣) المصدر السابق (١٤١/٦) فقرة ١١٥.

(٤) الوسيط (١٤١/٦) فقرة ١١٥.

(٥) انظر تفصيل ذلك في المصدر السابق (١٥١/٦-١٥٨).

الحد الأقصى للإيجار في القانون المدني:

لم يعين المشرع القانوني حداً أقصى لمدة الإيجار - كما ذكرت سابقاً - ولهذا رأى جمهور فقهاء القانون في مصر ألا تزيد مدة الإيجار في أية حال على ستين سنة قياساً على الحكر.

وهذا ما نصت عليه المادة (٩٩٩) مدني في الحكر فجاء فيها أنه «لا يجوز تحكير لمدة تزيد على ستين سنة، فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقوداً لمدة ستين سنة».

ومعنى هذا أنه إذا كانت مدة الإيجار تزيد على ستين سنة، فالإيجار يكون حتماً في حكم العقد المؤبد، ومن ثم لا يجوز^(١). ولا بد أن تخفض إلى الحد الأقصى ستين سنة قياساً على الحكر.

ولننظر في ضوء هذا إلى تأييد الإيجار في قانون إيجار الأماكن مما سنفصله لاحقاً في هذا القانون إن شاء الله تعالى.

تحديد مدة الإيجار بمدة حياة المستأجر أو المؤجر:

جَوَّز القانون المدني أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر، ولا يكون هذا الإيجار مؤبداً ولا في حكم المؤبد، فيبقى الإيجار ملزماً للمؤجر وللمستأجر ما بقي المستأجر حيّاً، فإذا مات المستأجر انتهى الإيجار ولا ينتقل إلى ورثته، ويجب في جميع الأحوال ألا تزيد مدة الإيجار على ستين سنة حتى لو بقي المستأجر حيّاً بعد انقضاء هذه المدة^(٢). والإيجار لمدة حياة المستأجر لا يعتبر مؤبداً؛ لأن حياة الإنسان مؤقتة فإذا قيست مدة الإيجار بما بقي الإيجار مؤقتاً^(٣).

(١) انظر المصدر السابق (١٤٤/٦).

(٢) انظر الوسيط فقرة ١١٥ (١٤٥/٦).

(٣) انظر المصدر السابق فقرة ١١٥ (١٤٥/٦) نقلاً عن محكمة بورسعيد الكلية، ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٩، مجلة

المحاماة ٤١ رقم ٣٥٨ ص ٦٩١.

كذلك يجوز أن يكون الإيجار لمدة حياة المؤجر، فيبقى الإيجار ما بقي المؤجر حيًا، ولو مات المستأجر قبله، وعند ذلك ينتقل الإيجار إلى ورثة المستأجر، ولا ينتهي إلا بموت المؤجر، بشرط ألا تجاوز مدته ستين سنة^(١).

تأييد عقد الإيجار في القانون المدني:

إذا كان الإيجار مؤبدًا أو كان في حكم العقد المؤبد، لا يكون باطلاً، بل تنقص مدته إلى الحد الأقصى الذي يقدره القاضي لعقد الإيجار، ولا يجوز أن تزيد مدته في أية حال على ستين سنة. قياسًا على الحد الأقصى لمدة الحكر كما بينا سابقًا^(٢).

أثر موت أحد المتعاقدين على عقد الإيجار في القانون المدني:

لا ينتهي عقد الإيجار في القانون المدني بموت أحد المتعاقدين: المؤجر أو المستأجر، بل يستمر إلى أن تنتهي مدة الإيجار.

فقد نصت المادة (٦٠١) من التقنين المدني على ما يأتي:

«١- لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر».

«٢- ومع ذلك إذا مات المستأجر، جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الإيجار مجاوزًا حدود حاجتهم...»^(٣).

ويتبين من هذا النص أن موت أحد المتعاقدين لا ينهي عقد الإيجار، بل تنتقل الحقوق والالتزامات إلى الورثة؛ ذلك لأن عقد الإيجار لا يبرم عادة لاعتبارات شخصية، فيبقى بعد موت أحد المتعاقدين، أو كليهما إلى أن ينتهي^(٤).

(١) المصدر السابق (٦/١٤٥).

(٢) انظر المصدر السابق (٦/١٤٩، ١٥٠).

(٣) الوسيط (٦/٨٦٨).

(٤) انظر المصدر السابق (٦/٨٦٩، ٨٧٠).

المبحث الثاني أسباب انتهاء مدة الإيجار في القانون المدني

قبل الحديث عن أسباب انتهاء الإيجار في قانون إيجار الأماكن - الذي هو موضع دراستنا - لا بد لنا أن نتحدث عن أسباب انتهاء الإيجار في القانون المدني. فهناك بعض أسباب انتهاء الإيجار في القانون المدني لم تتأثر بأحكام قانون إيجار الأماكن، فهذه لا شأن لنا بها إذ لا تدخل في نطاق دراستنا. وهناك أسباب انتهاء ألغيت في ظل قانون إيجار الأماكن وأسباب أخرى عدلت وثالثة استحدثت وهذا ما سنبحثه بالتفصيل في أسباب انتهاء الإيجار في قانون إيجار الأماكن إن شاء الله تعالى.

هناك سببان نص عليهما القانون المدني لانتهاء مدة الإيجار وهذان السببان هما ما ألغاهما قانون الإيجار القديم.

السبب الأول: انقضاء مدة الإيجار، والسبب الثاني: بيع العين المؤجرة.

السبب الأول: انقضاء مدة الإيجار.

تنتهي مدة الإيجار في القانون المدني بانقضاء مدة الإيجار.

نصت المادة ٥٩٨ من التقنين المدني على أنه «ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء»^(١).

وبناء على نص هذه المادة فإنه «إذا انقضت المدة المحددة وانتهى عقد الإيجار بانقضائها وبقي المستأجر مع ذلك في العين المؤجرة دون رضا المؤجر، فإنه لا يعد مستأجرًا بل يعد مغتصبًا إذ لا سند له في البقاء في العين، ويجوز الحكم عليه بالإخلاء»^(٢)، ويجب أن يكون الحكم مشمولًا بالإنفاذ المعجل طبقًا للمادة ٤٦٩

(١) الوسيط (٧٥٨/٦) فقرة ٤٩٩.

(٢) الوسيط (٧٥٩/٦). وانظر حكم محكمة الاستئناف المختلطة الصادر ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٣٥ (المجموعة الرسمية لسنة ٤٨ ص ٦٥).

مرافعات^(١)، كما يجوز الحكم عليه بالتعويض، ويكون التعويض عادة أجر المثل عن المدة التي بقي فيها المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار^(٢).

السبب الثاني: بيع العين المؤجرة في القانون المدني:

انتقال العين المؤجرة ببيعها إلى مالك جديد وذلك إذا لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت مسجل سابق على تاريخ البيع المسجل يؤدي إلى فسخ الإجارة في القانون المدني.

فقد نصت المادة (٤٧٤/٣٨٩) في القانون المدني القديم على أنه «يفسخ الإيجار ببيع الشيء المستأجر إذا لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع الثابت رسمياً».

وجاءت المادة ٦٠٤ مدني جديد تنص على نفس الحكم ولكن بعبارة أعم وأشمل على النحو التالي:

«إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياريًا أو جبراً إلى شخص آخر، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية».

ويتضح من هذه النصوص أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إلا إذا كان مسجلاً بتاريخ سابق على التصرف بالبيع^(٣).

أسباب انتهاء ألغيت بقانون إيجار الأماكن:

قبل أن نذكر أسباب انتهاء مدة الإيجار في قانون إيجار الأماكن والتي هي محصورة في أمور ستة لا بد أن نذكر أن هناك سببين - كما ذكرت سابقاً - من أهم أسباب

(١) حكم محكمة الاستئناف المختلطة الصادر ٩ نوفمبر سنة ١٨٩٨ (المجموعة الرسمية سنة ١١ ص ٤).

(٢) الوسيط (٧٦٠/٦).

(٣) انظر الوسيط (١٠٥٣/٦) فقرة ٦٣٢.

انتهاء الإيجار في القانون المدني ألغاهما قانون الإيجار القديم وهما:

١- انتهاء الإيجار بانقضاء مدته.

٢- انتهاء الإيجار ببيع العين المؤجرة.

فأصبح الإيجار في ظل قانون الإيجار القديم ممتداً بحكم القانون وليس بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، وذلك إذا رغب المستأجر في البناء في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار كما أنه يظل ممتداً حتى لو انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى مؤجر جديد بالبيع.

وستناول ذلك بالتفصيل - إن شاء الله تعالى.

أولاً: امتداد الإيجار في قانون إيجار الأماكن:

ألغى قانون إيجار الأماكن انتهاء الإيجار بانقضاء مدته وأصبح الإيجار ممتداً بحكم القانون.

فقد نصت المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في صدرها على أنه: «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد...»^(١).

«فعقد الإيجار هنا لا ينتهي بانقضاء المدة المتفق عليها كما تنتهي عقود الإيجار الأخرى، ولكنه يمتد بحكم القانون بعد انقضاء موته.

فإذا كان المتعاقدان قد اتفقا على مدة معينة وعلى أن الإيجار ينتهي بانقضاء هذه المدة، فإذا انقضت المدة، فإن الإيجار لا ينتهي بانقضائها، بل يمتد بحكم القانون...»^(٢).

وإذا امتد الإيجار بحكم القانون، فإنه يمتد مدة غير معينة، ويبقى المستأجر في العين المؤجر ما شاء له البقاء ما دام موفياً بالتزاماته على الوجه الذي فرضه القانون، فلا

(١) الوسيط (٦/١٠٤٥).

(٢) المصدر السابق (٦/١٠٤٥).

يستطيع المؤجر أن يضع حدًا لهذا الامتداد، ولا يمكن إخراج المستأجر بغير إرادته إلا بسبب من الأسباب التي ذكرها القانون على سبيل الحصر، والتي سيأتي تفصيلها بعد قليل. وسنرى أنها ليس لها أية إيجابية في إخلاء المسكن.

وإذا كان المستأجر يحق له البقاء في المكان المؤجر بعد انقضاء مدة الإيجار، فإن هذا بدهة ليس بواجب بل هو حق له، فيستطيع بعد انقضاء المدة المتفق عليها أن يخلي المسكن فورًا، ويستطيع البقاء فيه المدة التي يراها، ويخرج بعد ذلك في الوقت الذي يشاء، ولكنه لا يستطيع إخلاء المسكن قبل المدة المتفق عليها، فهو مقيد بهذه المدة إلا إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته بسبب من أسباب الانتهاء^(١).

امتداد الإيجار بحكم القانون مرتبط بالنظام العام:

ذكرت - سابقًا - أن قوانين إيجار الأماكن مرتبطة بالنظام العام لا يجوز مخالفتها، ولذلك فإن امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته أمر يتعلق بالنظام العام، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه، وعلى ذلك إذا اتفق المؤجر مع المستأجر في عقد الإيجار على أن الإيجار ينتهي بمجرد انقضاء مدته ولا يمتد بحكم القانون كان هذا الاتفاق باطلاً، وامتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته.

كذلك إذا اتفق الطرفان بعد إبرام عقد الإيجار، بل بعد امتداد الإيجار بحكم القانون، على أن يخلي المستأجر المكان المؤجر فورًا أو بعد مدة معينة، فإن هذا الاتفاق يكون أيضًا باطلاً، ولا يجبر المستأجر على احترامه، ويجوز له البقاء في العين ما شاء البقاء على النحو الذي قدمناه على الرغم من وجود هذا الاتفاق، ما لم يتم سبب من أسباب الإخلاء التي قررها القانون^(٢).

(١) انظر الوسيط للسهوري (١٠٤٨/٦).

(٢) المصدر السابق (١٠٤٩/٢).

ثانيًا: بيع العين المؤجرة في قانون إيجار الأماكن:

ألغى قانون إيجار الأماكن سبب انتهاء الإيجار في القانون العام بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى مالك جديد بالبيع.

وحذف من القانون المدني شرط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية، وفي هذه الحالة جعل إيجار المكان ينفذ في حق المالك الجديد.

«فنصت المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه «استثناءً من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدني الوطني و٤٧٤ من القانون المختلط (م ٦٠٤ مدني جديد) تسري الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع» وأهم هذه الأحكام التي تسري على المالك الجديد، ويشير إليها النص هي امتداد الإيجار بحكم القانون وتعيين حد أقصى للأجرة»^(١).

سريان الإيجار على المؤجر الجديد:

ونخلص مما تقدم أن الإيجار، إذا كانت المدة المتفق عليها لا تزال سارية وقت نقل الملكية، فيكون الإيجار ساريًا في حق المالك الجديد، وإذا انقضت المدة المتفق عليها امتد الإيجار بحكم القانون في حق المالك الجديد، كما كان يمتد لو أن العين المؤجرة بقيت في ملكية المالك القديم.

وإذا كانت المدة المتفق عليها قد انقضت وامتد الإيجار بحكم القانون قبل انتقال الملكية إلى مالك جديد، ثم انتقلت إليه، فإن الإيجار يبقى ممتدًا بحكم القانون في حق المالك الجديد أيضًا، كما كان يبقى ممتدًا لو أن العين بقيت في ملكية المالك القديم^(٢).

(١) انظر الوسيط (١/١٠٥٣، ١٠٥٤).

(٢) انظر المصدر السابق (٦/١٠٥٤).

أثر موت أحد المتعاقدين على عقد الإيجار في قانون إيجار الأماكن:
فرق قانون إيجار الأماكن بين موت المؤجر وموت المستأجر فلكل منهما أثره على عقد الإيجار.

أ- الأثر المترتب على موت المستأجر:

إذا مات المستأجر فيجب التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: أن يموت المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار، وفي هذا الفرض تسري القواعد العامة المقررة في موت المستأجر، دون أن يكون لأحكام قانون إيجار الأماكن تأثير فيها. ومن ثم يبقى الإيجار قائماً، ويكون ورثة المستأجر ملتزمين نحو المؤجر ويؤدون له الأجرة، ويجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، إذا أثبتوا أنهم بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم^(١) كما بينت ذلك سابقاً.

الحالة الثانية: أن يموت المستأجر بعد انقضاء المدة المتفق عليها، وفي أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون. ففي هذه الحالة لا ينتهي الإيجار بموت المستأجر، بل يبقى ممتداً بحكم القانون، ولكن لمصلحة من كانوا مقيمين مع المستأجر في المكان المؤجر سواء كانوا من ورثته أو لم يكونوا، فغير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته، والمقيمون يستفيدون من الامتداد ولو لم يكونوا من الورثة^(٢).

الأثر المترتب على موت المؤجر:

أما إذا مات المؤجر، فإن عقد الإيجار يبقى مع ورثته، وإذا انقضت مدة العقد امتد

(١) انظر الوسيط للسنة ١٠٥٠/٦.

(٢) المصدر السابق (١٠٥٠/٦)، وانظر: شرح أحكام الإيجار، محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٣ ص (٤٠٠)، (٤٠١).

بحكم القانون كما لو كان المؤجر حيًّا^(١).

المبحث الثالث

أسباب انتهاء الإيجار في قانون إيجار الأماكن

ذكرت فيما سبق أن هناك أسبابًا لانتهاء الإيجار في القواعد العامة المقررة في القانون المدني قد صوّرت وأسباب انتهاء استحدثت في ظل قانون إيجار الأماكن.

وهذه الأسباب عددها ستة في قانون إيجار الأماكن المذكورة فيه على سبيل الحصر. عددت المادتان ٢ و ٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الأسباب التي من أجلها يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر وهي:

- ١- عدم وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة.
- ٢- إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن.
- ٣- استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك.

٤- أيلولة المكان للسقوط.

٥- رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع.

٦- قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده.

وهذه الأسباب الستة المذكورة على سبيل الحصر، فلا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء المكان المؤجر إلا إذا أثبت قيام سبب منها.

ومن بين هذه الأسباب الستة سببان جديدان استحدثتهما التشريعات الاستثنائية وهما: هدم المكان لإعادة بنائه وقيام ضرورة ملحة^(٢).

وهذه التشريعات الاستثنائية إنما أتت لحماية المستأجر ولتكفل له استمرار بقائه في العين المؤجرة بأجرة غير باهظة، فأوصدت في وجه المؤجر باب إخراج المستأجر، ولم

(١) انظر هامش الوسيط (٦/١٠٤٩).

(٢) انظر الوسيط (٦/١٠٥٥، ١٠٥٦) فقرة (٦٣٥).

تترك فيه إلا فتحات ضيقة هي التي تقدم ذكرها^(١)، ويمكن التحايل عليها. ومع هذا يستطيع المستأجر الخروج من العين بمجرد انقضاء المدة الأصلية للإيجار، وفي أي وقت يشاء بعد امتداد الإيجار بحكم القانون. كما يستطيع فسخ الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية لأي سبب من الأسباب التي يقرها القانون، فيستطيع أن يطلب الفسخ إذا خلل المؤجر بالتزاماته من تسليم العين في حالة جيدة، ومن إجراء الترميمات الضرورية، ومن ضمان التعرض والعيوب الخفية^(٢).

أسباب الانتهاء الستة تعتبر من النظام العام:

جعل المشرع الأسباب الستة التي يحق للمؤجر أن يُنهي بها الإيجار من النظام العام، حتى يضمن حق المستأجر ويضيق على المؤجر. فلا يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر على إضافة سبب آخر إليها يخول له حق إنهاء الإيجار، ويكون الاتفاق باطلاً لمخالفته النظام العام. ولكن على العكس من ذلك فإنه يجوز للمؤجر أن يتنازل عن التمسك بهذه الأسباب أو بعضها، فيجوز مثلاً أن يتعهد المؤجر بألا يطلب فسخ الإيجار في حالة تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة، كما يجوز أن يشترط المستأجر ألا يكون للمؤجر طلب الإخلاء لهدم العين بقصد إعادة بنائها^(٣).

الفرق بين القانون المدني وقانون إيجار الأماكن في مدة الإيجار:

١- مما سبق يتضح أن عقد الإيجار في القانون المدني يقوم على الرضا بين المتعاقدين، إذ إن الرضا ركن من أركان عقد الإيجار في القانون المدني، ويشمل الرضا

(١) المصدر السابق (٦/١٠٥٦).

(٢) انظر المصدر السابق (٦/١٠٥٧).

(٣) انظر الوسيط (٦/١٠٥٧).

تحديد مدة الإيجار.

٢- أما في قانون إيجار الأماكن فعلى العكس من ذلك فقد خرج عقد الإيجار عن

كونه عقدًا رضائيًا يقوم على الرضا بين المتعاقدين.

٣- فتعدى على الملكية الخاصة للمؤجر، والتي هي حق كفله له الدستور والقانون

المدني، فلم يدع له حرية التصرف في ملكه بتحديد مدة الإيجار، والتي أصبحت مُتَدَّة بحكم القانون في قانون إيجار الأماكن.

٤- أصبح عقد الإيجار في قانون إيجار الأماكن عقدًا مؤبدًا، وليس مؤقتًا، مخالفًا

بذلك القواعد العامة في القانون المدني.

٥- وبناءً على ذلك فقد أباحت قوانين إيجار الأماكن توريث العين المؤجرة عن

طريق امتداد عقد الإيجار مدة حياة المستأجر، وحياة من يقيمون معه بعد وفاته، ولم تضع هذه القوانين مدة زمنية محددة لهذا الامتداد كما ورد في القانون المدني.

٦- ولما كان عقد الإيجار في قانون إيجار الأماكن ممتدًا بحكم القانون فلذلك لا

ينتهي عقد الإيجار بموت أحد المتعاقدين سواء مات المؤجر أو المستأجر، فالإيجار ممتد بحكم القانون بعد انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار.

أما في القانون المدني فإن عقد الإيجار لا يتأثر بموت أحد المتعاقدين؛ طالما لم تنته

مدة الإيجار، فهو عقد زمني مرتبط بالمدة المتفق عليها بين المتعاقدين، وينتهي بانتهاء هذه المدة.

٧- وقد بينا أن هناك سببين نص عليهما القانون المدني لانتهاء مدة الإيجار:

السبب الأول: انقضاء مدة الإيجار، والسبب الثاني: بيع العين المؤجرة.

وهذان السببان ألغاهما قانون إيجار الأماكن متعديًا بذلك على حق المؤجر لصالح

المستأجر - كما قلنا.

٨- فأصبح الإيجار في ظل قانون الإيجار القديم ممتدًا بحكم القانون - كما ذكرت

- وليس بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، كما أنه يظل ممتدًا حتى لو انتقلت ملكية

العين المؤجرة إلى مؤجر جديد بالبيع.

٩- كذلك عُدلت في قوانين إيجار الأماكن من القانون المدني أسباب واستحدثت أسباب لانتهاء عقد الإيجار، وحصرتها في ستة أسباب مخالفة بذلك القواعد العامة المقررة في الإيجار في القانون المدني؛ وذلك لحماية المستأجر دون المؤجر، ولتكفل له استمرار بقائه في العين المؤجرة.

١٠- وجعلت هذه الأسباب الستة التي يحق للمؤجر بموجبها إنهاء عقد الإيجار من النظام العام، حتى يضمن حق المستأجر، ويضيق على المؤجر، الذي لا يحق له أن يتفق مع المستأجر على إضافة سبب آخر إليها، يخول له حق إنهاء الإيجار.

المبحث الرابع

تحديد مدة الإيجار في الفقه الإسلامي

كما رأينا أن قانون إيجار الأماكن مخالف للقانون المدني.

وهو أيضاً مخالف للشريعة الإسلامية في تحديد مدة الإيجار وانتهائها، والتي هي في هذا القانون ممتدة بحكم القانون على عكس الشريعة الإسلامية التي جعلت الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها بين المتعاقدين: المؤجر والمستأجر. وقد عرف جمهور الفقهاء الإجارة بأنها: «عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض»^(١).

(١) المبسوط: محمد بن أحمد بن أبي سهل السرخسي (ت: ٤٨٣هـ)، دار المعرفة، بيروت، سنة ١٤١٤هـ-١٩٩٣م، (٧٤/١٥). وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير: محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (ت: ١٢٣هـ)، دار الفكر (٢/٤). والشرح الصغير على أقرب المسالك: للشيخ الدردير، دار المعارف (٥/٤). ونهاية المحتاج إلى شرح المنهاج: شمس الدين محمد بن أبي العباس شهاب الدين الرملي (ت: ١٠٠٤هـ)، طبعة (١٤٠٤هـ-١٩٨٤م)، دار الفكر، بيروت، (٢٦١/٥)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج: شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني (ت: ٩٧٧هـ)، الطبعة الأولى (١٤١٥هـ-١٩٩٤م)، دار الكتب العلمية، (٤٣٨/٣).

ويرون أن أركان عقد الإيجار أربعة:

١- عقادان: مؤجر ومستأجر.

٢- وصيغة: إيجاب وقبول.

٣- وأجرة.

٤- ومنفعة.

وتتعين منفعة العين المؤجرة: ببيان محلها، وبيان مدتها.

ب- بيان مدة العين المؤجرة:

بيان مدة العين المؤجرة - والذي هو موضع دراستنا - هو أمر ضروري في إجارة الدور والمنازل والبيوت والخوانيت (المحلات)؛ لأن المدة إذا كانت معلومة كان قدر المنفعة معلومًا، وترك بيان المدة يؤدي إلى المنازعة.

وليس لمدة الإجارة حد أقصى عند الجمهور؛ فالإجارة تصح على أي مدة طالت أو قصرت، وعلى هذا أكثر أهل العلم^(١).

فالحنفية قالوا: تصح الإجارة على أي مدة معلومة سواء أكانت طويلة أم قصيرة؛ لأن المدة إذا كانت معلومة كان قدر المنفعة فيها معلومًا..»^(٢).

وقال الشافعية على الصحيح في مذهبهم: «يصح عقد الإجارة مدة معلومة تبقى فيها العين المؤجرة غالبًا لإمكان استيفاء المعقود عليه»^(٣).

المغني: أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن قدامة الجماعلي المقدسي الحنبلي: الشهير بابن قدامة المقدسي (ت: ٦٢٠هـ)، مكتبة القاهرة، (١٣٨٨هـ-١٩٦٨م)، (٣٢٢/٥).

(١) المبسوط (٧٥/١٥)، والعناية شرح الهداية: محمد بن محمد بن جمال الدين الرومي الباطني (ت: ٧٨٦هـ)، دار الفكر، (٦٣/٩)، حاشية الدسوقي (٤٤/٤)، والمهذب في فقه الإمام الشافعي: أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (ت: ٤٧٦هـ)، دار الكتب العلمية، (٢٤٦/٢)، والمغني (٣٢٣/٥).

(٢) العناية شرح الهداية (٦٣/٩).

(٣) مغني المحتاج (٤٧٣/٣).

بداية مدة الإيجار:

تبدأ المدة في الوقت المسمى في العقد، فإن لم يكونا سمياً وقتاً فمن حين العقد. فالحنفية لا يشترطون تعيين ابتداء مدة الإجارة، فإذا كان العقد مطلقاً عن تعيين ابتداء المدة، تعين الزمن الذي يعقب العقد، وهو الشهر الذي يأتي بعد العقد^(١). وذهب المالكية إلى أنه يجوز عدم بيان ابتداء المدة لسكنه شهراً أو سنة مثلاً، ويحمل من حين العقد وجبية (أي مدة محددة تتحدد بنفس العقد) أو مشاهرة (أي كل شهر بكذا)، فإن وقع العقد في أثناء الشهر فثلاثون يوماً من يوم العقد^(٢). أما الشافعية فذهبوا إلى أنه لا تجوز إجارة الدور إلا لمدة معلومة الابتداء والانتهاء فإن قال: أَجَّرْتُكَ هذه الدار شهراً، ولم يحدد الشهر لم تصح؛ لأنه ترك تعيين المعقود عليه، وهو الشهر في عقد شرط فيه التعيين، كما لو قال: بعثك داراً^(٣). وإذا وقعت الإجارة على مدة يجب أن تكون معلومة، ولا يشترط أن تلي العقد مباشرة خلافاً للشافعي في أحد قولييه. فإذا قال: أَجَّرْتُكَ داري كل شهر بكذا، فالجمهور على أنها صحيحة^(٤).

(١) المبسوط (١٣١/١٥).

(٢) حاشية الدسوقي (٤٤/٤).

(٣) المهذب (٢٤٦/٢).

(٤) بدائع الصنائع (١٨١/٤)، وتبيين الحقائق شرح كنز الدقائق: عثمان بن علي فخر الدين الزيلعي الحنفي (ت: ١٠٢١)، الطبعة الأولى (١٣١٣هـ)، المطبعة الكبرى الأميرية، بولاق، مصر (١٣٣/٥)، والمهذب (٢٤٦/٢)، والمغني (٣٢٤/٥).

المبحث الخامس

أسباب انتهاء الإيجار في الفقه الإسلامي

اتفق جمهور الفقهاء على أن الإجارة تنتهي بانتهاء المدة أو بالإقالة أو بهلاك المعقود عليه المعين.

أولاً: انقضاء المدة:

إذا كانت الإجارة محددة المدة بانتهائها تنتهي الإجارة بلا خلاف بين الفقهاء^(١).

ثانياً: بالإقالة:

تنتهي الإجارة أيضاً بالإقالة؛ لأن الإجارة معاوضة مال بمال، فكانت محتملة الإقالة كالبيع^(٢).

ثالثاً: بهلاك المأجور:

تنتهي الإجارة بهلاك العين المؤجرة أي المسكن لانتفاء محل المنفعة بهلاكها^(٣).

موت أحد المتعاقدين:

ذهب الحنفية إلى أن الإجارة تنتهي أيضاً بموت أحد المتعاقدين، وذلك بناء على أنهم يرون أن الأصل في الأجرة تتجدد بتجدد المنفعة^(٤).

أما الجمهور فلا يرون انقضاء الإجارة بموت أحد المتعاقدين لأنهم يرون أن الإجارة عقد لازم كالبيع، أي أن المستأجر ملك المنافع بالعقد دفعة واحدة ملكاً لازماً فيورث

(١) الاختيار لتعليل المختار: عبد الله بن محمود بن مودود، مجد الدين أبو الفضل الحنفي (ت: ٦٨٣هـ)، طبعة ١٣٥٦هـ-١٩٣٧م، مطبعة الحلبي، القاهرة، (٢/٥٨)، والفتاوى الهندية: لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي، الطبعة الثانية (١٣١٠هـ)، دار الفكر، (٤/٤١٦)، والمغني (٥/٣٣٤).

(٢) المبسوط (٢/١٦) بدائع الصنائع (٤/٢٢٢)، تبيين الحقائق (٥/١٤٣)، وبداية المجتهد (٤/١٤)، والمغني (٥/٣٣٩).

(٣) المبسوط (٣/١٦)، وبدائع الصنائع (٤/١٩٦)، وبداية المجتهد (٤/١٤)، والمهذب (٢/٣٦٢)، والمغني (٥/٣٣٧).

(٤) بدائع الصنائع (٤/٢٢٢)، وتبيين الحقائق شرح كنز الدقائق (٥/١٤٤).

عنه^(١).

بيع العين المؤجرة في الفقه الإسلامي:

اختلف الفقهاء في بيع العين المؤجرة إلى فريقين:

فذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة^(٢) إلى أن بيع العين المستأجرة - لغير المستأجر - يقع صحيحًا ولا تنفسخ به الإجارة معللين ذلك بأن البيع وقع على العين، وحق المستأجر في المنفعة، فلا تعارض.

فالبيع قد وقع على غير المعقود عليه في الإجارة؛ ولأن المستأجر أيضًا لن يقع عليه ضرر؛ لأن المشتري لن يستلم العين إلا بعد انقضاء مدة الإجارة، وعليه فليس في بيعها إبطال حق المستأجر.

وذهب الحنفية إلى أن بيع المؤجر ينعقد صحيحًا موقوفًا على إجازة المستأجر وإلا بطل العقد؛ وذلك لتعلق حقه به كي لا يلحقه ضرر، وحجتهم قياس بيع المؤجر على بيع المرهون ينعقد موقوفًا على الإجارة بجامع أن كلاً منهما قد تعلق به حق الغير، وتعلق حق الغير بالمحل يمنع نفاذ العقد، ويجعله موقوفًا على إجازة من تعلق حقه به دفعًا للضرر^(٣).

الفرق بين قانون إيجار الأماكن والفقه الإسلامي في مدة الإيجار:

١- مما سبق تبين أن عقد الإيجار في الفقه الإسلامي يقوم على الرضا بين المتعاقدين، إذ إن الرضا شرط لا بد من توافره بين المتعاقدين في الشريعة الإسلامية

(١) بداية المجتهد (٤/١٥)، الشرح الكبير للشيخ الدردير (٤/٣٠)، المهذب (٢/٢٦٥)، المغني (٥/٣٤٧).

(٢) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل: شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد المعروف بالحطاب الرُّعيني المالكي (ت: ٩٥٤هـ)، الطبعة الثالثة (١٤١٢هـ-١٩٩٢م)، دار الفكر. (٥/٤٠٨)، وتحفة المحتاج في شرح

المنهاج: أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، المكتبة التجارية الكبرى بمصر عام (١٣٥٧هـ-١٩٨٣م).

(٦/١٩٩)، والمهذب (٢/٢٦٥)، والمغني (٥/٣٥٠).

(٣) تبين الحقائق شرح كنز الدقائق (٥/١٤٦).

لصحة عقد الإيجار. قال تعالى: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾ [النساء: ٢٩]، والإجارة تجارة؛ لأن التجارة تبادل المال بالمال والإجارة كذلك. لأنها وإن كانت بمال مقابل المنفعة فالمنفعة في حقيقتها مال. وقال ﷺ: «لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس»^(١).

فلا يصح الإكراه؛ لأن ذلك ينافي الرضا.

٢- أما في قانون إيجار الأماكن فقد خرج عقد الإيجار عن كونه عقداً رضائياً يقوم على الرضا بين المتعاقدين.

٣- ولم يجعل للمؤجر الحق في التصرف في ملكه؛ وكذلك عن طريق الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وبذلك تعدى على الملكية الخاصة للمؤجر التي كفلها الشرع له. وكفلها له القانون - كما سبق ذكره.

٤- وأصبح عقد الإيجار في قانون إيجار الأماكن عقداً مؤبداً وليس مؤقتاً مخالفاً بذلك الفقه الإسلامي.

٥- وأباحت قوانين الإيجار القديم توريث العين المؤجرة للمستأجر، ولمن يقيمون معه بعد وفاته، ولم تضع مدة زمنية محددة لهذا الامتداد مخالفة بذلك الفقه الإسلامي.

٦- راعى الفقه الإسلامي مصلحة المؤجر والمستأجر معاً، ولم يتعد على حق المؤجر لصالح المستأجر كما في قانون إيجار الأماكن.

(١) صحيح لغيره.

مسند أحمد (٢٠٩٩/٣٤) رقم (٢٠٦٩٥) بإسناد ضعيف؛ لأن فيه علي بن زيد وهو ابن جدعان وهو ضعيف. التقريب رقم (٤٧٣٤) وفي (٢٣٩/٢٤) رقم (٥٤٨٨).

وسنن البيهقي (٩٧/٦)، والمعرفة والتاريخ للفوسوي (٣٣٢/١) والحديث له شاهد بمعناه أخرجه مسلم في صحيحه (١٩٦/٤) رقم (٢٥٦٤/٣٢) ولفظه: «كل المسلم على المسلم حرام: دمه وماله وعرضه».

وبهذا يرتفع الحديث إلى الصحيح لغيره.

- ٧- ولذلك فإن عقد الإيجار لا ينتهي بموت أحد المتعاقدين عند جمهور الفقهاء -
خلافًا للحنفية - طالما أن مدة الإيجار لم تنته بعد حتى لا يتضرر الذين يعيشون معه.
أما في قانون إيجار الأماكن، فعقد الإيجار لا ينتهي بموت أحد المتعاقدين سواء مات
المؤجر أو المستأجر، حتى بعد انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار.
- ٨- ولا تنفسخ الإجارة في الفقه الإسلامي ببيع العين المؤجرة إلى مالك جديد طالما
أن مدة الإيجار لم تنته بعد حتى لا يتضرر المستأجر.
- أما في قانون إيجار الأماكن فلا تنفسخ الإجارة ببيع العين المؤجرة إلى مالك جديد
حتى بعد انتهاء المدة، فالإيجار يمتد بحكم القانون كما لو كانت العين ما زالت تحت
تصرف المؤجر القديم، ولم يتم بيعها.

الفصل الثاني

الأجرة في القانونين: المدني والأماكن، والفقهاء الإسلامي

المبحث الأول

الأجرة في القانون المدني

عرف القانون المدني الأجرة: بأنها هي المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر.

ويشترط فيها أن تكون معينة، وقابلة للتعيين، ولا بد من وجودها في عقد الإيجار، وإلا كان العقد من عقود التبرع، فلا يعتبر إجراً، بل عارية استعمال أو هبة الانتفاع.

ويلاحظ أن الأجرة، وإن كانت ركناً في الإيجار إلا أن المتعاقدين إذا لم يتعرضا لها تكفل القانون بتحديددها، ويبقى عقد الإيجار صحيحاً^(١).

ومن البدهي أن الأجرة في هذه الحالات يشترط فيها رضا المتعاقدين وإذا كان الرضا مرتبطاً بمدة العقد، ورضا المتعاقدين ينتهي بعد انتهاء مدة العقد.

تقدير الأجرة في القانون المدني:

تنص المادة ٥٦٢ من التقنين المدني على أنه: «إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل»^(٢).

وأجرة المثل هنا يحددها القاضي مستعيناً برأي أهل الخبرة.

ومعنى أجرة المثل أن تليق بقيمة المنفعة مع الأخذ في الاعتبار انخفاض قيمة العملة بحيث تتلاءم مع قيمة المنفعة.

(١) انظر الوسيط (١٥٨/٦، ١٥٩)، وأحكام القانون المدني المصري: عقد الإيجار، عبد الفتاح عبد الباقي، دار الكتاب العربي ١٩٥٢م، فقرة (٦٧) ص (١٠٥)، وشرح قانون إيجار الأماكن لسليمان مرقس، فقرة ٨٤ ص ١٣٧، الطبعة الثانية، قانون إيجار الأماكن: عبد الفتاح عبد الباقي، فقرة ٦٧ ص ١٠٥.

(٢) ورد هذا النص في (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٧٧ - ٤٧٨) والوسيط فقرة ١٢٧، (١٦٤/٦). وانظر عقد الإيجار لسليمان مرقس، فقرة ٨٤ ص (١٣٩)، ط الثانية.

المبحث الثاني الأجرة في قانون إيجار الأماكن

حددت التشريعات الاستثنائية لقانون إيجار الأماكن الأجرة ولم تتركها تخضع لقانون العرض والطلب، والتراضي بين المتعاقدين: المؤجر والمستأجر. ولم تكتف التشريعات الاستثنائية إلى تحديد الأجرة بل ألزمت المتعاقدين بها عن طريق فرض عقوبات جنائية وأخرى مدنية لمن يخالفها.

كيفية تحديد الأجرة:

لم تسر التشريعات الاستثنائية على وتيرة واحدة في تحديد أجرة الأماكن، بل سار المشرع في هذا الطريق على مراحل تعاقبت مرحلة تلو الأخرى، يصدر في كل مرحلة تشريعاً يحدد به الأجرة^(١).

وفي أثناء هذه المراحل خفضت أجرة الأماكن بنسب مئوية معينة حددها القانون، وذلك لصالح المستأجر دون المؤجر حتى أصبح الإيجار لا يتعدى في بعض الوحدات السكنية ثلاثة أو خمسة جنيهاً معللاً المشرع ذلك بإعفاء المؤجر من الضريبة، دون أن يراعي أنه بهذا التشريع قد أضرب به، وسلبه حقه في ملكه في تحديد أجرته كيفما يشاء وما يتوافق مع رضاه.

وأصدر لهذا الغرض القرار بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في ٢ نوفمبر سنة ١٩٦١ (ونشر في الجريدة الرسمية في ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١) ويعمل به اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٢ (م ٦ من القانون وتنص المادة الأولى منه على ما يأتي:

«تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة السكنية على ثلاثة جنيهاً».

«كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري

(١) انظر الوسيط (٦/١١٦-٩٤٣).

للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً، ولا تجاوز خمسة جنيهاً». «وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء»^(١).

ويتضح من هذه النصوص مدى الظلم الواقع على المالك حيث خفضت أجرة المساكن إلى أن وصلت إلى ثلاثة جنيهاً أو خمسة أو عشرة جنيهاً على أقصى تقدير، وهي أموال لا تسمن ولا تغني عن جوع خاصة بعد انخفاض العملة الشرائية للجنيه مع مرور الزمن.

الجزاء المترتب على مجاوزة الأجرة المحددة في قانون إيجار الأماكن:

لم يكتف المشرع بوضع تشريعات لتحديد الأجرة بقصد تقييد الملاك والحد من حريتهم في تحديد أجرة مساكنهم بالتراضي بينهم وبين المستأجرين، بل رتب المشرع على من يخالف هذه التشريعات جزاءً جنائياً وآخر مدنياً. ويهمنا هنا الجزاء الجنائي.

الجزاء الجنائي:

نصت عليه المادة (١٦) فقرة أولى من قانون إيجار الأماكن رقم (١٢١) لسنة ١٩٤٧ على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد (٣) فقرة أخيرة و(٤) و(٥) مكرراً (٤) و(٩) و(١٠) و(١١) و(١٤) من هذا القانون^(٢).

وهذه المواد التي يشير إليها نص القانون إنما هي تعنى خاصة بتحديد أجرة الأماكن حسب اعتبارات معينة وضعها المشرع.

ولا يهمنا هنا الدخول في تفصيلات هذه المواد^(٣)، وإنما ما يعيننا هنا أن نشير إلى

(١) انظر الوسيط (١٠٠١/٦، ١٠٠٢).

(٢) الوسيط (١٠٢٢/٦، ١٠٢٣).

(٣) انظر تفصيل ذلك في المصدر السابق (١٠٢٢/٦-١٠٢٤).

أن مجاوزة الأجرة التي حددها قانون إيجار الأماكن يعد جريمة يعاقب عليها القانون بالعقوبات السابق ذكرها^(١).

أما الجزء المدني:

فقد نصت عليه المادة (٦) من قانون إيجار الأماكن رقم (٢) لسنة ١٩٤٧، وهي تجري على الوجه الآتي: «يقع باطلاً كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة، ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها، كما يحكم برد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار»^(٢).

المبحث الثالث

خلو الرجل في قانون إيجار الأماكن

نتج عن تحديد الأجرة أن لجأ المؤجرون إلى التحايل على القانون وذلك «عن طريق تقاضي مبلغ إضافي مستتر فوق الأجرة الظاهرة».

فإذا أثبت المستأجر ذلك وجب أن يضاف هذا المبلغ إلى الأجرة التي قبضها المؤجر ليحاسب على مجموع ما قبضه، فإذا جاوز الحد الأقصى وجب الجزاء^(٣).

وفي هذا الصدد تقول العبارة الأخيرة من المادة (٦) من قانون إيجار الأماكن: «كما يحكم برد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار»^(٤).

وهذا المبلغ يكون عادة مبلغاً مقطوعاً يدفع مرة واحدة للمؤجر في نظير تمكينه

(١) انظر المصدر السابق (١/٢٢٢، ١٠٢٤).

(٢) انظر المصدر السابق (١/٢٢٤، ١٠٢٥).

(٣) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن في اقتضاء مبلغ مقابل التأجير أو ما يطلق عليه «خلو الرجل» أمراً مخالفاً للنظام العام، (محكمة مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٨٩٢ سنة ١٩٥٧).

(٤) الوسيط (٦/١٠١٩/١٠٢٠).

المستأجر من أن يستأجر المكان، وقد جرت العادة بتسمية هذا المبلغ بخلو الرجل^(١). وعلى الرغم من أن خلو الرجل عادة قديمة، وجد منذ مدة طويلة قبل التشريعات الاستثنائية - أي قبل قانون إيجار الأماكن - وكانت مشروعة قبل صدور هذه التشريعات، وكانت أكثر ما تمارس في الأماكن المؤجرة للتجارة، ولكن يدفع المستأجر الجديد للمستأجر القديم - لا المؤجر - مبلغًا حتى يخلي له المكان فيستأجره هو من المؤجر.

وبعد صدور التشريعات الأخيرة التي خفضت الأجرة تخفيضًا جديدًا عن طريق الإعفاء الضريبي، والذي هبط بالأجرة هبوطًا محسوسًا - كما بينت سابقًا - أقبل الناس إقبالًا شديدًا مضطرين على دفع خلو الرجل في نظير الحصول على مكان قد هبطت أجرته إلى هذا الحد^(٢).

الجزاء الجنائي في خلو الرجل:

وكان نتيجة ذلك أن أصدر المشرع قرارًا بقانون في ٤ يناير سنة ١٩٦٢ يضيف فقرة ثانية إلى المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن، وتجري على النحو الآتي: «يعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار، كخلو الرجل أو ما يمثله، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وفي الحالة الأخيرة ذاتها تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط».

«فأصبح خلو الرجل أو أي اتفاق يمثله كأن يسمى المبلغ الإضافي عن تحسينات مستحدثة أو نحو ذلك، معاقبًا عليه صراحة بمقتضى هذا القانون،

والذي يُعاقب هو المؤجر والوسيط في الإيجار، دون المستأجر الذي دفع خلو الرجل، أما المستأجر القديم، فإنه إذا تقاضى من المستأجر الجديد خلو الرجل، فلا عقوبة عليه،

(١) انظر المصدر السابق (٦/١٠٢٠).

(٢) انظر الوسيط (٦/١٠٢٠، ١٠٢١).

بل لا يستطيع المستأجر الجديد أن يسترد ما دفع له»^(١).

الجزء المدني في خلو الرجل:

أما الجزء المدني في خلو الرجل فقد نصت عليه المادة (٦) من قانون إيجار الأماكن - كما بينا - والتي تقضي برد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد تقاضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار^(٢).

المبحث الرابع

الأجرة في الفقه الإسلامي

تعريف الأجرة شرعاً:

كما هو معلوم أن الأجرة هي ما يلتزم به المستأجر عوضاً عن المنفعة التي يمتلكها.

وكل ما يصلح أن يكون ثمنًا في البيع يصلح أن يكون أجرة في الإجارة.

لذا قال الجمهور: إنه يشترط في الأجرة ما يشترط في الثمن^(٣).

ويشترط في الأجرة أن تكون معلومة لقوله ﷺ: «من استأجر أجيرًا فليعلمه

أجره»^(٤).

(١) انظر المصدر السابق (١٠٢٠/٦، ١٠٢١).

(٢) محكمة الإسكندرية الكلية ٣ يولييه سنة ١٩٥٠ (مجلة التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٠ ص ٥٠١).

ومحكمة مصر الكلية ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ع قضية رقم ١٤٠٦ سنة ١٩٥٦.

وانظر الوسيط (١٠٢٢/٦).

(٣) بدائع الصنائع (١٩٣/٤، ١٩٤)، الفتاوى الهندية (٢٥١/٢)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل: شمس

الدين أبو عبد الله محمد بن محمد المعروف بالحطاب الرُعيني المالكي (ت: ٩٥٤هـ)، الطبعة الثالثة

١٤١٢هـ-١٩٩٢م، دار الفكر (٣٩٠/٥، ٣٩١)، المهذب (٢٥١/٢)، المغني (٥/٣٢٧).

(٤) أخرجه البيهقي في «السنن الكبرى» (١٩٨/٦) رقم (١١٦٥١) عن أبي هريرة مرفوعًا.

وأخرجه النسائي في «سننه» (٣١/٧) رقم (٣٨٥٧) عن أبي سعيد موقوفًا.

وأخرجه أحمد في «مسنده» (١١٦/١٨) رقم (١١٥٦٥) من طريق إبراهيم عن أبي سعيد الخدري مرفوعًا

بلفظ: «أن النبي ﷺ نهي عن استئجار الأجير حتى يُبين له أجره».

ولو كان في الأجرة جهالة مفضية إلى النزاع فسد العقد، فإن استوفيت المنفعة وجب أجر المثل^(١)، وهو ما يقدره أهل الخبرة.

المبحث الخامس

خلو الرجل وحكمه في الفقه الإسلامي

وضع الفقهاء ضوابط لخلو الرجل حتى يوافق الشريعة الإسلامية ويعد جائزاً شرعاً. وقبل أن نذكر قرار مجمع الفقه الإسلامي في خلو الرجل والذي بين فيه هذه الضوابط، نعرض بإيجاز لآراء وأقوال الفقهاء في هذا الشأن.

يرى الدكتور وهبة الزحيلي أنه لا مانع شرعاً من أخذ خلو الرجل أو ما يسمى بالفروغ أو (خلو اليد) فللمالك المؤجر أن يأخذ من المستأجر مقداراً مقطوعاً من المال مقابل الخلو، ويعد المأخوذ جزءاً معجلاً من الأجرة المشروطة في العقد^(٢).

ويرى أيضاً أن ما يأخذه المستأجر من خلو الرجل مقابل تنازله عن اختصاصه بمنفعة العقار المؤجر لمستأجر جديد محل محله فهو جائز أيضاً إذا كانت مدة الإيجار لم تنته بعد، وإلا يُعد ما يأخذه المستأجر الجديد غصباً حراماً^(٣).

وما ذهب إليه الدكتور وهبة الزحيلي صرح به الشافعية أثناء كلامهم عن صيغة عقد البيع بما يقارب هذا المعنى فقالوا: «لا يبعد اشتراط الصيغة في نقل اليد في الاختصاص، كأن يقول: رفعت يدي عن هذا الاختصاص، ولا يبعد جواز أخذ العوض عن نقل اليد، كما في النزول عن الوظائف»^(٤).

وذكر الهيثمي في مجمع الزوائد (٩٧/٤) أنه منقطع عند أحمد.

وعموم الطريقتين: طريق أبي هريرة، وطريق أبي سعيد يكون الحديث صحيحاً.

(١) الفتاوى الهندية (٤١٢/٤)، والاختيار لتعليق المختار (٥٧/٢).

(٢) الفقه الإسلامي وأدلته: أ.د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، الطبعة الرابعة، دار الفكر، دمشق، سوريا. (٣٨٢٤/٥).

(٣) المصدر السابق: (٣٨٢٥/٥).

(٤) حاشية البجيرمي على الخطيب = تحفة الحبيب على شرح الخطيب، طبعة ١٤١٥هـ-١٩٩٥م، دار الفكر. (٤/٣).

وذلك كله مقيد شرعاً ضمن مدة الإيجار المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، وتنازل المستأجر القديم للمستأجر الجديد بعوض قبل انتهاء المدة مرهون برضا المالك أي المؤجر.

أما المذهب الحنفي فعلى الرغم من أن أصل هذا المذهب لا يجوز بيع الحق غير أن كثيراً من الحنفية أفتوا بجواز النزول عن الوظائف بمال كالإمامة والخطابة والأذان ونحوها. واستند هؤلاء في فتواهم على الضرورة وتعارف الناس وبالقياس على ترك المرأة قسمتها لصاحبها؛ لأن كلاً منهما مجرد إسقاط للحق، وقياساً على أنه يجوز لمتولي النظر على الأوقاف عزل نفسه عند القاضي، ومن العزل: الفراغ لغيره عن وظيفة النظر أو غيره، وقد جرى العرف بالفراغ (خلو الرجل) بعوض^(١).

قرار مجمع الفقه الإسلامي في خلو الرجل:

بين قرار مجمع الفقه الإسلامي في جدة رقم (٦) لعام ١٤٠٨ هـ الموافق ١٩٨٨ م الضوابط التي يجب أن تتوفر في خلو الرجل حتى يوافق الشريعة الإسلامية: أولاً: إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية (وهو ما يسمى في بعض البلدان خلواً) فلا مانع شرعاً من دفع هذا المبلغ المقطوع، على أن يعد جزءاً من أجرة المدة المتفق عليها، وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة.

ثانياً: إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً؛ لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه

(١) رد المحتار على الدر المختار: ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عابدين الدمشقي الحنفي (ت: ١٢٥٢ هـ)، الطبعة الثانية (١٤١٢ هـ - ١٩٩٢ م)، دار الفكر، بيروت. (٤/٥١٩)، وانظر الفقه الإسلامي وأدلته لوهبة الزحيلي (٣٨٢٥/٥).

في المنفعة التي باعها للمالك.

أما إذا انقضت مدة الإجارة، ولم يتجدد العقد صراحة أو ضمناً عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له، فلا يحل بدل الخلو؛ لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر^(١).

الفرق بين القانون المدني وقانون إيجار الأماكن في الأجرة:

- ١- لما كان عقد الإيجار في القانون المدني يقوم على الرضا إذ هو ركن أساسي من أركانه. فإن تحديد الأجرة فيه يقوم على الرضا بين المتعاقدين.
- ٢- أما في عقد إيجار الأماكن فإن الدولة قد تدخلت في تحديد الأجرة دون رضا المؤجر، وعين المشرع لجأاً لتقدير القيمة الإيجارية للوحدات السكنية، والتي لا يجوز للمؤجر أن يتجاوز ما حددته هذه اللجان^(٢).
- ٣- فسلبت المؤجر بذلك حريته في ملكه، وظلمته لحساب المستأجر، إذ جاء هذا القانون لصالح المستأجر حتى يضمن له سكناً بأجر زهيد.
- ٤- ونتج عن تحديد الأجرة أن لجأ المؤجر إلى التحايل: كأن يتقاضى خلو الرجل - كما بينت - أو يؤجر سكنه مفروشاً.

الفرق بين الأجرة في قانون إيجار الأماكن والفقهاء الإسلامي:

- ١- يتضح مما سبق أن الأجرة في الفقه الإسلامي قائمة كذلك على الرضا بين المتعاقدين: المؤجر والمستأجر.
- ٢- أما في قانون إيجار الأماكن فليست الأجرة قائمة على الرضا بين المتعاقدين؛ إذ إن المشرع هو من قام بتحديداتها فخرج عقد الإيجار بهذا عن كونه عقداً رضائياً.
- ٣- وقد قام المشرع بذلك - كما ذكرنا - حتى يضمن للمستأجر مسكناً بأجر

(١) الفقه الإسلامي وأدلته (٣٨٦/٥).

(٢) انظر الوسيط (٩٩١/٦-٩٩٧).

زهيد، وذلك على حساب المالك، الذي جار هذا القانون عليه، مما ألجأه - كما بينت - إلى اتخاذ العديد من الحيل كخلو الرجل والإيجار المفروش حتى لا يقع تحت طائلة هذا القانون، الذي رتب على مخالفة التحديد القانون للأجرة جزاءً جنائيًا وآخر مدنيًا.

الفرق بين خلو الرجل في قانون إيجار الأماكن والفقهاء الإسلامي.

يتضح مما سبق أن خلو الرجل في قانون إيجار الأماكن يختلف عنه في الفقه الإسلامي من جهة: أسبابه ومشروعيته.

فخلو الرجل في قانون إيجار الأماكن - كما بينت - هو أحد الطرق التي يلجأ إليها المؤجر حتى يتهرب من التحديد القانوني للأجرة، والتي جار بها القانون على المالك، ولم يصبح حرًا في ملكه، يحدد أجرة مسكنه على النحو الذي يريده، وذلك بالتراضي بينه وبين المستأجر.

الفصل الثالث

سلبيات قوانين إيجار الأماكن ورأي علماء الدين فيه

المبحث الأول

سلبيات قوانين إيجار الأماكن

يتضح مما سبق أن لقوانين إيجار الأماكن سلبيات جعلت هذه القوانين لا تصلح لكي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وسنجملها فيما يأتي:

١ - انتهاء الظروف الاستثنائية:

إن الظروف الاستثنائية التي شرعت من أجلها قوانين إيجار الأماكن لم تصبح موجودة الآن، فالظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي من أجلها تدخلت الدولة وشرعت هذه القوانين لحماية المستأجرين من استغلال الملاك قد انتهت، وأصبح الملاك في أمس الحاجة إلى تدخل الدولة لرفع الظلم الواقع عليهم بعد تحكم المستأجرين في أملاكهم بسبب هذه القوانين.

٢ - تأييد وتوريث عقد الإيجار:

أصبح عقد الإيجار المؤقت في ظل قانون إيجار الأماكن عقداً مؤبداً مخالفاً بذلك الدستور والقانون المدني والفقهاء الإسلامي. وقد أباحت هذه القوانين توريث العين المؤجرة للمستأجر عن طريق امتداد عقد الإيجار مدة حياة المستأجر، وحياة من يقيمون معه بعد وفاته. وهي بهذا جاءت لحماية المستأجر دون المؤجر.

٣ - عقد الإيجار لم يعد رضائياً:

خرج عقد الإيجار في ظل قوانين إيجار الأماكن عن كونه عقداً رضائياً: يقوم على الرضا بين المتعاقدين: المؤجر والمستأجر وذلك بسبب الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وتحديد الأجرة مخالفة بذلك القانون المدني والدستور، والشرع الإسلامي.

٤ - التعدي على الملكية الخاصة:

تعدت هذه القوانين - كما بينت بالتفصيل - على الملكية الخاصة للمؤجر، والتي هي حق كفله له الشرع والدستور والقانون المدني، وأصبح المالك ليس له حرية التصرف في ملكه؛ سواء أكان ذلك في تحديد الأجرة أم في تحديد مدة الإيجار.

٥ - انخفاض القيمة الشرائية للعملة:

ظلمت هذه القوانين الملاك بعد انخفاض القيمة الشرائية للجنيه بسبب مرور الزمن، حيث أبقى هذه القوانين على القيمة الإيجارية التي حددها القانون، وأطلقت مدة الإيجار وجعلته مؤبداً، ولم تعد هذه القيمة الإيجارية مواكبة لأسعار السوق.

فعقود الإيجار المبرمة منذ خمسين عاماً أو يزيد لا تتجاوز - كما بينا - الخمسة أو العشرة جنيهاً، في حين أن قيمة هذه العقارات وصلت في أيامنا إلى ملايين الجنيهاً، وحُرم من الانتفاع بها الملاك.

بالإضافة إلى أن قيمة الجنيه كانت أعلى من ثمن الجرام من الذهب فقد كان الجرام من الذهب عندما صدر القانون واستقر الأمر عليه كان حوالي ٧٥ قرشاً وهو الآن قيمته زادت على ٥٠٠ جنيه تقريباً.

٦ - أضرت قوانين إيجار الأماكن الاقتصاد:

أثرت قوانين إيجار الأماكن على الاقتصاد المصري لفترات زمنية طويلة - وذلك قبل صدور قانون الإيجار الجديد - حيث أدت إلى خلل في سوق العقار المصري؛ وذلك إما لإحجام المستثمرين عن الاستثمار في العقار، وإما لأن الملاك قد أحجموا عن تأجير مساكنهم خوفاً من استيلاء المستأجرين عليها بتأييد الإيجار عن طريق الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وهذا بدوره أدى إلى انخفاض فرص الشباب المقبل على الزواج في امتلاك مسكن مؤجر؛ وذلك لعدم قدرتهم على أسعار التمليك التي تفوق قدراتهم المالية.

بالإضافة إلى أن بعض الملاك قد آثروا إغلاق وحداتهم السكنية بسبب هذه القوانين التي تسلبهم حقوقهم في أملاكهم مما أدى إلى عدم انتفاع الطرفين بها: الملاك والمستأجرين.

وهذا بدوره أدى إلى تعطيل الاقتصاد؛ إذ إن الاقتصاد لا يزدهر إلا بدوران الأموال: إنتاجًا واستهلاكًا.

كما أن هناك عددًا كبيرًا من المستأجرين بهذا القانون قاموا بإغلاق وحداتهم السكنية لضعف قيمتها الإيجارية ويسكنون في مساكن وربما فيلات تمليك، مما حرم المالك من حقه في استرداد مسكنه.

٧- الآثار الاجتماعية لقوانين إيجار الأماكن:

كان لهذه القوانين آثار اجتماعية سيئة على المجتمع فقد أدت إلى وجود فريقين متخاصمين متنازعين هما: الملاك والمستأجرون؛ وذلك لأن الأحكام الاستثنائية لهذه القوانين إنما جاءت لصالح المستأجرين دون الملاك مما أدى إلى رفع العديد من القضايا المتنازع فيها أمام المحاكم، والتي يطول أمدها لإصدار حكم فيها مما يزيد من الاحتقان والعداوة داخل المجتمع بينهما.

ويؤدي أيضًا إلى التلاعب بالقوانين من قبل الطرفين.

٨- استغلال المستأجرين للملاك:

أدت هذه القوانين أيضًا إلى استغلال المستأجرين للملاك، حيث إن هناك بعض المستأجرين يسامون الملاك على مبالغ مالية كبيرة في مقابل ترك العين المؤجرة التي لم يعد في حاجة إليها نتيجة لامتلاكه مسكنًا آخر.

وهذه المبالغ قد تصل في بعض الأحيان إلى نصف ثمن الوحدة في الوقت الحالي، وكأنه مشارك للمالك في ملكه أو هو كذلك.

المبحث الثاني

رأي علماء الدين في قوانين إيجار الأماكن

أكد علماء الدين على مخالفة قوانين إيجار الأماكن لأحكام الشريعة الإسلامية، مطالبين بالعودة إلى حكم الشرع في العلاقة الإيجارية من خلال عقود رضائية كاملة تحديد مدة العقد، وإصدار تشريع جديد لحماية ملاك الوحدات السكنية القديمة، ورفع القيمة الإيجارية بشكل مُرضٍ للطرفين.

وأجمع علماء الدين على أن الإيجار القديم هو عقد باطل في الشريعة الإسلامية بإجماع أهل العلم، وأن حبس العين عن مالها لا يكون إلا بالبيع، وتحديد الإيجار من قبل الدولة ليس فيه رضاء.

رأي مفتي الجمهورية:

ومن هؤلاء العلماء الذين أفتوا بذلك الدكتور: نصر فريد واصل، مفتي الجمهورية الأسبق، وممثل الأزهر الشريف، ومجمع البحوث الإسلامية.

فقد أكد على أن قانون الإيجارات القديم مخالف للشريعة الإسلامية، مطالباً أن يحتوي العقد على مدة زمنية محددة ولا يجوز أن يكون عقداً مفتوحاً تتوارثه الأجيال، مطالباً بإلغاء التعاقد وعودة الأملاك لأصحابها، وحمل الدولة مسؤولية توفير المسكن البديل للمستأجرين غير القادرين على توفير مسكن بديل مستكراً تحميل الملاك المسؤولية دون أي ذنب.

وأضاف أيضاً الدكتور نصر فريد واصل حول مخالفة قانون الإيجار القديم للشريعة الإسلامية قائلاً: إن عقود الإيجار من عقود المعاوضة طبقاً للشريعة، وقد صدرت فتاوى العلماء التي تقطع بتحريم تدخل ولي الأمر في عقد الإيجار الذي يجب أن يستند إلى التراضي بين طرفي العلاقة المؤجر والمستأجر.

ومن أحكام الشريعة الثابتة التي لا تقبل التأويل أو التحريف بالنسبة لعقد الإجارة أن يكون محدد المدة والمنفعة والقيمة، وأن يكون مبنياً على التراضي التام بين الطرفين أو

بحكم قضائي في حالة الاختلاف، وأنه متى انتهت مدته فللطرفين كامل الحرية في تجديده أو عدم تجديده.

وذهب إلى أن أي عقد خلا من رضا الطرفين يعتبر عقدًا باطلاً وهذا ينطبق على عقد الإيجار.

ويبين أيضاً كيفية تقدير أجرة المساكن المؤجرة بموجب هذا القانون حسب القيمة الشرائية للعملة اليوم.

ويكون ذلك عن طريق مقارنة قيمة الأجرة وما كانت تشتريه من الذهب عند تحرير العقد، ومعادلته بسعر اليوم، ويكون هذا السعر هو الذي يعرض المالك عن أجرة العين ليوفي المؤجر حقه^(١).

رأي الدكتور: عبد الفتاح إدريس:

ويرى أيضاً الدكتور عبد الفتاح إدريس أستاذ الشريعة والفقهاء الإسلامي بجامعة الأزهر، أن العقود الحالية التي انتهت مدتها وتم مدتها بقوة القانون حرام شرعاً؛ لحديث رسول الله ﷺ: «لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس»^(٢) وإذا لم يكن بطيب نفس فهو حرام.

وأكد على أنه لا يجوز امتداد العقد إلا برضا الطرفين: وهما المؤجر والمستأجر باعتبار أن العين المؤجرة مثلها مثل المعدات والآلات والسيارات التي تؤجر حالياً، فيجب أن تكون القيمة المؤجرة بها مواكبة لأسعار السوق، وهي في الشريعة الإسلامية معروفة بحال العرض والطلب.

كما نهي المولى سبحانه وتعالى في محكم آياته: ﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ

(١) جريدة الأهرام مقال علماء الدين: قانون الإيجار القديم مخالف للشريعة، تحقيق: أحمد مسعود، الثلاثاء ١٠ من

جمادى الآخرة، ١ مايو ٢٠١٢ لسنة ١٣٦ العدد ٤٥٨٠٢.

(٢) تقدم تخريجه انظر ص (٣٦) من البحث.

بِالْبَطْلِ ﴿ [البقرة: ١٨٨].

ولا يجوز للدولة التدخل في العقود المدنية حتى تواكب العرض والطلب، وهو ما سبب خللاً في سوق العقارات بانتشار التمليك، واختفاء الإيجار، وعدم قدرة الشباب على التمليك لارتفاعه فوق طاقة الشباب المقبل على الزواج.

وأكد على وجوب عودة العقود للقوانين التي تنص على ترك العلاقة الإيجارية وفقاً للعرض والطلب حتى يعود التوازن الطبيعي لسوق العقارات، ويعود الإيجار للانتشار في متناول الجميع مثلما كان في السابق.

وقد نهي النبي ﷺ عن ثلاث وهي: «القييل والقال، وكثرة السؤال، وإضاعة المال»^(١).

وما نراه من إضاعة الحقوق بين الناس بسبب قانون الإيجار القديم هو إضاعة للمال بتأجير المساكن بإيجارات هزيلة لا تناسب غلاء المعيشة والخدمات والحياة؛ لأنه من المفروض أن هذه الإيجارات هي لإعالة المالك وأسرته ليعيش حياة كريمة، ولكن في ظل الإيجارات الهزيلة لا تسد شيئاً من نفقات الحياة، ومنهياً عنه شرعاً، ويُعدُّ وقوعاً في الحرام، وهو معادة الله ولرسوله، وقال المولى -عز وجل-: ﴿وَلَا تَبْخُسُوا النَّاسَ

أَشْيَاءَهُمْ﴾ [الأعراف: ٨٥، هود: ٨٥، الشعراء: ١٨٠].

(١) صحيح البخاري (١٢٤/٢) - (٢٤) كتاب الزكاة - باب قول الله تعالى: ﴿لَا يَسْأَلُونَ النَّاسَ إِحْصَاءَهُمْ﴾ [البقرة: ٢٧٣] رقم (١٤٧٧).

وصحيح مسلم (١٣٤١/٣) - (٣٠) كتاب الأفضية - (٥) باب النهي عن كثرة المسائل من غير حاجة. رقم (٥٩٣/١٣).

الخاتمة

توصل البحث إلى النتائج الآتية:

١- أن قانون الإيجار القديم بما تضمنه من أحكام استثنائية خرج بها عن القواعد العامة لعقد الإيجار فيما يخص انتهاء مدة الإيجار، والأجرة لم يعد عقداً رضائياً يقوم على الرضا بين المتعاقدين: المؤجر والمستأجر، وذلك بسبب الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وتحديد الأجرة.

٢- أصبح عقد الإيجار في قانون الإيجار القديم عقداً مؤبداً متوارثاً متعدداً على الملكية الخاصة للمؤجر.

٣- ومخالفاً في هذا كله الدستور، والقانون المدني، والشريعة الإسلامية.

٤- كما بين البحث أيضاً ما ترتب على العمل بمقتضاه لسنوات عديدة من آثار اجتماعية سيئة أضرت بالمجتمع، وآثار اقتصادية أثرت على الاقتصاد المصري؛ وذلك قبل صدور قانون الإيجار الجديد.

٥- مما أدى إلى خلل في سوق العقار المصري امتد لسنوات عديدة.

٦- وبين البحث أن عقد الإيجار القديم عقد باطل في الشريعة الإسلامية بإجماع أهل العلم.

٧- وأنه لا يجوز للمشرع التدخل في العقود المدنية - والتي من بينها عقد الإيجار - حتى تواكب العرض والطلب، ويعود التوازن الطبيعي لسوق العقارات.

ويوصي البحث:

١- وبناء عليه يجب رفع الظلم والجور والخلل الاقتصادي والاجتماعي الذي ترتب على هذا القانون.

٢- كما يحتاج إيقاف هذا القانون إلى جرأة حتى لا يتغلب المنتفعون بهذا القانون مع وضوح ظلمهم وجورهم، مع وجود بدائل لمن تسبب ذلك لهم في مشاكل سكنية ليس لهم القدرة على حلها دون إعانة الدولة لهم.

ملخص البحث

يدور البحث حول دراسة قانون إيجار الأماكن وهو ما يسمى بقانون الإيجار القديم بما تضمنه من أحكام استثنائية خرج فيها على القواعد العامة لعقد الإيجار في القانون المدني؛ وذلك فيما يخص انتهاء مدة الإيجار، والأجرة. ومع مقارنتهما بالقانون المدني والفقهاء الإسلاميين لبيان أوجه مخالفتهم لهما، وبيان ما ترتب عليه بمقتضى العمل به لعدة سنوات. هذا بالإضافة إلى بيان رأي علماء الدين في هذا القانون.

الملخص باللغة الإنجليزية

The research revolves around Rental of premises law studying (Old Rent Law), this research discusses also exceptional provisions Out of the general rules of the lease in the Civil Code with respect to the termination of the lease term, and the remuneration.

This research discusses also lease term, and the remuneration in Civil law and Islamic jurisprudence to explain the aspects of their violation of them, and a statement of the consequences of working for several years.

This is in addition to the opinion of religious scholars in this law.

فهرس المصادر والمراجع

القرآن الكريم.أولاً: الكتب الشرعية:

١. الاختيار لتعليل المختار: عبد الله بن محمود بن مودود، مجد الدين أبو الفضل الحنفي (ت: ٦٨٣هـ)، طبعة (١٣٥٦هـ-١٩٣٧م)، مطبعة الحلبي.
٢. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (ت: ٥٨٧هـ)، الطبعة الثانية (١٤٠٦هـ-١٩٨٦م)، دار الكتب العلمية.
٣. تبين الحقائق شرح الحقائق كنز الدقائق: عثمان بن علي فخر الدين الزيلعي الحنفي (ت: ١٠٢١)، الطبعة الأولى (١٣١٣هـ)، الطبعة الكبرى الأميرية، بولاق، مصر.
٤. تحفة المحتاج في شرح المنهاج: أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، المكتبة التجارية الكبرى بمصر عام (١٣٥٧هـ-١٩٨٣م).
٥. حاشية البجيرمي على الخطيب = تحفة الحبيب على شرح الخطيب = سليمان بن محمد بن عمر البجيرمي الشافعي (ت: ١٢٢١هـ)، دار الفكر (١٤١٥هـ-١٩٩٥م)، القاهرة.
٦. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير: محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (ت: ١٢٣هـ)، دار الفكر.
٧. رد المختار على الدر المختار: ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عابدين الدمشقي الحنفي (ت: ١٢٥٢هـ)، الطبعة الثانية (١٤١٢هـ-١٩٩٢م)، دار الفكر، بيروت.

٨. السنن الكبرى: أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخراساني، أبو بكر البيهقي (ت: ٤٥٨هـ)، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، الطبعة الثالثة (١٤٢٤هـ-٢٠٠٣م)، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
٩. الشرح الصغير على أقرب المسالك: للشيخ الدردير، دار المعارف.
١٠. الشرح الكبير: الشيخ أحمد الدردير، دار الفكر.
١١. صحيح البخاري: محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري الجعفي، تحقيق: محمد زهير بن ناصر الناصر، الطبعة الأولى (١٤٢٢هـ)، دار طوق النجاة.
١٢. صحيح مسلم: مسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري (ت: ٢٦١هـ)، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
١٣. العناية شرح الهداية: محمد بن محمد بن جمال الدين الروحي البابرتي (ت: ٧٨٦هـ)، دار الفكر.
١٤. الفتاوى الهندية: لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي، الطبعة الثانية (١٣١٠هـ)، دار الفكر.
١٥. الفقه الإسلامي وأدلته: أ.د/ وهبة بن مصطفى الزحيلي، الطبعة الرابعة، دار الفكر، دمشق، سوريا.
١٦. المبسوط: محمد بن أحمد بن أبي سهل السرخسي (ت: ٤٨٣هـ)، دار المعرفة، بيروت، سنة (١٤١٤هـ-١٩٩٣م).
١٧. المجتبى من السنن = السنن الصغرى للنسائي: أبو عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي الخراساني النسائي (ت: ٣٠٣هـ)، تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة، الطبعة الثانية (١٤٠٦هـ-١٩٨٦م)، مكتب المطبوعات الإسلامية، حلب.

١٨. مجمع الزوائد ومنبع الفوائد: أبو الحسن نور الدين علي بن أبي بكر بن سليمان الهيثمي (ت: ٨٠٧هـ)، تحقيق: حسام الدين القدسي، (١٤١٤هـ-١٩٩٤م)، مكتبة القدسي، القاهرة.
١٩. مسند أحمد: أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني (ت: ٢٤١هـ)، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، الطبعة الأولى (١٤٢١هـ-٢٠٠١م)، مؤسسة الرسالة.
٢٠. المعرفة والتاريخ: يعقوب بن سفيان بن جوان الفارسي الفسوي أبو يوسف (ت: ٢٧٧هـ)، تحقيق: أكرم ضياء العمري، الطبعة الثانية (١٤٠١هـ-١٩٨١م)، مؤسسة الرسالة، بيروت.
٢١. مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج: شمس الدين حمد بن الخطيب الشرييني (ت: ٩٧٧هـ)، الطبعة الأولى (١٤١٥هـ-١٩٩٤م)، دار الكتب العلمية.
٢٢. المغني: أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي (ت: ٦٢٠هـ)، طبعة (١٣٨٨هـ-١٩٦٨م)، مكتبة القاهرة.
٢٣. المهذب في فقه الإمام الشافعي: أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (ت: ٤٧٦هـ)، دار الكتب العلمية.
٢٤. مواهب الجليل في شرح مختصر خليل: شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد المعروف بالخطاب الرعييني المالكي (ت: ٩٥٤هـ)، الطبعة الثالثة (١٤١٢هـ-١٩٩٤م)، دار الفكر.
٢٥. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج: شمس الدين محمد بن أبي العباس شهاب الدين الرملي (ت: ١٠٠٤هـ)، طبعة (١٤٠٤هـ-١٩٨٤م)، دار الفكر، بيروت.

ثانياً: الكتب القانونية:

١. أحكام القانون المدني المصري: عقد الإيجار: عبد الفتاح عبد الباقي، دار الكتاب العربي ١٩٥٢م.
٢. أحكام محكمة النقض: مجموعة المكتب الفني.
٣. شرح أحكام الإيجار: محمد لبيب شنب، الطبعة الثالثة (١٩٦٢م)، القاهرة.
٤. شرح قانون إيجار الأماكن: د/ سليمان مرقس، الطبعة التاسعة ١٩٩٠م، القاهرة، والطبعة الثانية ١٩٥٤م، القاهرة.
٥. مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، وزارة العدل.
٦. المجموعة الرسمية: لأحكام محكمة الاستئناف المختلطة.
٧. الوسيط في شرح القانون المدني: العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية: عبد الرزاق أحمد السنهوري، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.

ثالثاً: الدوريات والصحف:

- ١- جريدة الأهرام مقال: «علماء الدين: قانون الإيجار القديم مخالف للشريعة» العدد (٤٥٨٠٢) الصادر يوم الثلاثاء ١ مايو ٢٠١٢ م.
- ٢- مجلة القضاء والتشريع المختلطة.
- ٣- مجلة المحاماة سنة ١٩٢٨ م.

فهرس الموضوعات

.....	المقدمة
.....	التمهيد
.....	أولاً: تعريف عقد الإيجار في القانون المدني
.....	ثانياً: طبيعة قانون إيجار الأماكن
.....	ثالثاً: أسباب نشأة قوانين إيجار الأماكن
.....	رابعاً: ارتباط قوانين إيجار الأماكن بالنظام العام
.....	خامساً: قوانين إيجار الأماكن قوانين استثنائية خاصة
	الفصل الأول: مدة الإيجار في القانونين: المدني والأماكن،
.....	والفقه الإسلامي
.....	المبحث الأول: تحديد مدة الإيجار في القانون المدني المصري.
.....	المبحث الثاني: أسباب انتهاء مدة الإيجار في القانون المدني
.....	المبحث الثالث: أسباب انتهاء الإيجار في قانون إيجار الأماكن
.....	المبحث الرابع: تحديد مدة الإيجار في الفقه الإسلامي
.....	المبحث الخامس: أسباب انتهاء الإيجار في الفقه الإسلامي
	الفصل الثاني: الأجرة في القانونين: المدني والأماكن،
.....	والفقه الإسلامي
.....	المبحث الأول: الأجرة في القانون المدني.
.....	المبحث الثاني: الأجرة في قانون إيجار الأماكن
.....	المبحث الثالث: خلو الرجل في قانون إيجار الأماكن
.....	المبحث الرابع: الأجرة في الفقه الإسلامي.
.....	المبحث الخامس: خلو الرجل وحكمه في الفقه الإسلامي.

الفصل الثالث: سلبيات قوانين إيجار الأماكن، ورأي علماء الدين فيه ...	
المبحث الأول: سلبيات قوانين إيجار الأماكن	
المبحث الثاني: رأي علماء الدين في قوانين إيجار الأماكن	
الخاتمة	
ملخص البحث	
ملخص باللغة الإنجليزية	
فهرس المصادر والمراجع	
فهرس الموضوعات	