



كلية الحقوق

إدارة الدراسات العليا

قسم الشريعة الإسلامية

# ماهية عقد الإجارة ومشروعيته وخصائصه في الفقه الإسلامي (دراسة مقارنة بالقانون الوضعي)

تحت إشراف

الأستاذ الدكتور/ محمود محمد حسن

أستاذ ورئيس قسم الشريعة الإسلامية

والعميد الأسبق لكلية الحقوق - جامعة المنصورة

إعداد الباحثة

نورهان الهادي السعيد عرفة

٢٠٢٣ / ٥١٤٤٤ م

## المقدمة

تعتبر الإجارة في الفقه الإسلامي أو عقد الإيجار في القانون الوضعي من العقود المهمة التي نظمها المشرع، ويقع هذا العقد على الانتفاع بالشيء المؤجر، ولا يخول المستأجر أي حق على الشيء نفسه يمكنه من التصرف فيه؛ لأنه ليس حق عيني على الشيء وإنما هو حق شخصي للمستأجر بمقتضاه ألزم المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالمال محل الإيجار، وهو لا يرد إلا على الأشياء غير القابلة للاستهلاك؛ لأن المؤجر يلتزم برد الشيء المؤجر بعينه بعد مدة معينة.

ومن ثم، فإن الإجارة تعني، وقوع الملك في البدلين ساعة فساعة؛ لأن المنفعة عرض لا يبقى زمانين، فإذا كان حدوثه كذلك، فيملك بدله كذلك، قصداً للتعادل، لكن ليس له المطالبة بالبدل إلا بمضي منفعة مقصودة؛ كاليوم في الدار والأرض، والمرحلة في الدابة<sup>(١)</sup>.

وتأسيساً على ما تقدم، نبين فيما يلي أهمية البحث والإشكالية التي يثيرها، والمنهج المتبع في معالجتها، وذلك على النحو الآتي:

### أولاً - أهمية البحث:

عقود المعاملات المالية في الفقه الإسلامي والقوانين المنظمة، هي الأدوات والأساليب وصور الاستثمار التي يتم من خلالها توظيف الموارد المالية، مثلها مثل عقود وتعبئة المدخرات والودائع المصرفية تلبيةً لحاجات أفراد المجتمع وعقد **الإيجار** عقد قديم قدم المنفعة المستكنة في أعيان مملوكة للآخرين وحاجة غيرهم إليها بمقابل لها، وهو عقد متجدد بتجدد حاجة الناس للمنافع التي لا يحصرها زمان ولا يحدها مكان ولا بيئة، ومن هذه الناحية فإن مشروعيته متواصلة فيما يستجد من حاجات الناس للمنافع في إطار القواعد الفقهية الكلية، ويتناول هذا البحث

(١) محمد بن أمين بن عمر بن عبد العزيز ابن عابدين، حاشية ابن عابدين (رد المحتار على الدر المختار، شرح تنوير الأبصار)، ط٢، دار الفكر، بيروت - لبنان، عام ١٣٨٦هـ، (٤/٢).

التعريف بعقد الإجارة وأدلة مشروعية جواز العمل به وأهميته وخصائصه. وذلك دون تطويل ممل أو اختصار مخل.

### ثانياً - إشكالية البحث:

تبدو إشكالية الدراسة في فك الاشتباه بين دقة ألفاظ الفقهاء في تعريف عقد الإجارة، ومن ثم تبرز الإشكالية في تساؤل رئيسي عن ماهية عقد الإجارة ومدى مشروعيته؟ ويتفرع من هذا التساؤل عدة تساؤلات فرعية، منها: ما هي أهمية عقد الإيجار؟ وما هي أهم الخصائص المميزة له؟

### ثالثاً - منهج البحث:

المنهج المتبع في هذا البحث هو المنهج التأصيلي المقارن، وذلك من خلال التأصيل الشرعي والقانوني للمسائل محل الدراسة، ومن ثم مقارنتها بين مذاهب الفقه الإسلامي فيما بينها من جهة، وبين تلك المذاهب والقانون الوضعي من جهة أخرى، وذلك كلما كان ثمة حاجة للمقارنة.

### رابعاً - خطة الدراسة:

في ضوء ما تقدم، فقد ارتأينا أن نقسم هذا البحث إلى مبحثين، وذلك على النحو الآتي:

المبحث الأول: ماهية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.

المطلب الأول: تعريف العقد بوجه عام.

المطلب الثاني: مفهوم الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.

المبحث الثاني: مشروعية عقد الإجارة وخصائصه في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.

المطلب الأول: مشروعية الإجارة وأهميتها في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.

## المبحث الأول

### ماهية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي

#### تمهيد وتقسيم:

عقد الإجارة مصطلح مركب من مفردتين، ولا يمكن تعريف المصطلح المركب دون تعريف مفردتيه، وهما العقد (مطلب أول)، والإجارة (مطلب ثان)، وذلك على النحو الآتي:

#### المطلب الأول

##### تعريف العقد بوجه عام

أولاً - تعريف العقد في اللغة: يقصد بالعقد في الاصطلاح اللغوي، نقيض الحل، يقال: عقد الحبل إذا ربطه، وحل الرباط إذا فكه، ويستعمل لفظ (عقد) بمعنى: اليمين أو العهد، أو الاتفاق بين طرفين، كما يقصد بالعقد العهد والميثاق، فيقال تعاقد القوم، إذ تعاهدوا واتفقوا، والعهد اتفاق بين طرفين يلتزم بمقتضاه كل طرف منهما، بتنفيذ ما اتفقا عليه، وذلك كعقد البيع والإجارة، ويقال: عقد اليمين أو أكدّها، ومنه قوله تعالى: ﴿لَا يُوَاخِذُكُمُ اللَّهُ بِاللَّغْوِ فِي أَيْمَانِكُمْ وَلَكِنْ يُوَاخِذُكُمْ بِمَا عَقَدْتُمُ الْأَيْمَانَ﴾ (٢) (٣)، يُقصد بالعقد في اللغة بأنه: عقد الشيء أي يعقده عقداً، فانهقد وتعقد، يعني شده، فانشده، وهو نقيض الحل، وفي الأصل هو للحبل وما نحوه من المحسوسات، ثم أطلق على أنواع العقود في البيع والمواثيق وغيرهما، وكذلك في العقيدة، ويقصد بها ما يعقد عليه الإنسان قلبه من آراء بتصميم وجزم (٤).

(٢) سورة المائدة: الآية رقم (٨٦).

(٣) مجمع اللغة العربية، المعجم الوجيز، طبعة خاصة بوزارة التربية والتعليم، ٢٠٠١م، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، ص ٤٢٦.

(٤) مجمع اللغة العربية، المعجم الوجيز، مرجع سابق، ص ٤٢٧.

ويبدو من ذلك: أن أصل لفظ العقد في المعنى اللغوي: العهد والاتفاق بين طرفين، بحيث يلتزم بمقتضاه كل منهما بتنفيذ ما اتفقا عليه.

وهو ما يظهر للباحثة: أن أصل لفظ العقد في المعنى اللغوي، العهد الذي يحمل الإنسان نفسه على احترامه، بمعنى الأمر الذي يرتضي الشخص الالتزام به، اعتباراً بأنه قد قبل أن يربط نفسه به، وعقد النية على الإذعان له.

### ثانياً – تعريف العقد في الفقه الإسلامي:

يطلق العقد في اصطلاح الفقهاء<sup>(٥)</sup>، ويراد به أحد معنيين، أولهما عام، والثاني وخاص.

العقد بمعناه العام: هو كل ما عزم المرء على فعله، سواء صدر بإرادة منفردة كالوقف والطلاق واليمين والإعتاق والإبراء، أو صدر عن إرادتين كالبيع والإيجار والشركة، وسواء كان التزامه يتعلق بالعبادات، كأداء الفرائض والواجبات وترك المحرمات، أو كان التزامه يتعلق بالعبادات والمعاملات<sup>(٦)</sup>.

ويتضح من ذلك أن العقد بمعناه العام، يشمل أي تصرف أو التزام، بل هو مرادف لكلمة الالتزام.

**ومن ذلك تلاحظ الباحثة:** أن العقد بمعناه العام عند الفقهاء، لا يختلف عن المعنى اللغوي، فهو كل ما يعزم الشخص عليه ولو بمجرد القول حتى وإن كان من طرف واحد، أي بإرادة منفردة كاليمين والعتاق وغيرهما، وهو ما ذهب إليه المفسرون في تفسير قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا

(٥) أبو بكر بن العربي، أحكام القرآن، دار المعرفة، بيروت - لبنان، (٥٢٣/٢).

(٦) مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، دار القلم، دمشق - سوريا، ١٩٩٨م، (٣٨٠/١)؛ أبو بكر أحمد بن علي الرازي الجصاص، أحكام القرآن، تحقيق: محمد الصادق قمحاوي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ١٤٠٥هـ، (٢٩٥/٢).

الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مَحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حَرَمٌ  
إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿٧﴾.

وقد أخذ بهذا المعنى من الفقهاء الحنفية، ووالشافعية والحنابلة، وهو ما نبينه فيما يلي:

(١) **جمهور الحنفية:** بين الجصاص الحنفي، أن العقد يتعلق بالتزام شيء في المستقبل، وإذا لم يتعلق بمعنى في المستقبل لا يسمى عقداً، لأنه لا يمكن الوفاء به، فقال: "وما تعلق له بمعنى في المستقبل يُنتظر وقوعه وإنما هو على شيء ماضٍ قد وقع، فإنه لا يسمى عقداً" (٨). ولما كان العقد هو ضد الحل، ولم يكن الحل ضداً لما وقع في الماضي علم أنه ليس بعقد (٩).

وهذا المعنى العام الشامل لأي تصرف أو التزام عند الحنفية، سواء كانت بإرادة واحدة أو بإرادتين، وسواء كانت عقوداً مالية أو غير مالية، أو كانت بين العبد وربّه؛ هو الذي أورده كثير من فقهاء الحنفية، فقد ذكر الجصاص عن الإمام أبي حنيفة: "أنه أطلق العقد على اليمين المتعلق بالمستقبل" (١٠).

(٢) **الشافعية:** قال القرطبي - وهو من فقهاء الشافعية -: "العقود الربوط وهي ما عقده المرء على نفسه من بيع وشراء وكراء ومناكحة وطلاق ومزارعة، وكذلك ما عقده على نفسه

(٧) سورة المائدة: الآية رقم (١).

(٨) أبو بكر أحمد بن علي الرازي الجصاص، أحكام القرآن، مرجع سابق، (٢/٢٩٥).

(٩) أحمد بن عبدالله بن محمد اليوسف، أسباب انحلال العقود غير المالية، رسالة دكتوراه، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كلية الشريعة، الرياض - المملكة العربية السعودية، ١٤٢٧هـ / ٢٠٠٦م، ص ٤٣٠.

(١٠) أبو بكر أحمد بن علي الرازي الجصاص، أحكام القرآن، مرجع سابق، (٢/٢٩٥).

من الطاعات، كالحج والصيام والاعتكاف والنذر، وما أشبه ذلك من طاعات ملة الإسلام<sup>(١١)</sup>، كما أن الإمام الشافعي جعل اليمين والنذر من العقد<sup>(١٢)</sup>

(٣) **الحنابلة:** قال الإمام أحمد بن حنبل: "العقود هي العهود كلها"<sup>(١٣)</sup>، وذكر شيخ الإسلام ابن تيمية من ضمن العقود العتق، وعقد الولاء، والطاعة، والنذر، واليمين والطلاق<sup>(١٤)</sup>.

**خلاصة القول:** أن العقد بمعناه العام، هو من أنواع التصرف، لأن التصرف لا يختص بالأقوال بل يشمل الأفعال، فالعقد هو تصرف قولي مخصوص، ولذلك بينهما عموم وخصوص، فكل عقد هو تصرف.

### العقد بمعناه الخاص:

يعرف العقد بمعناه الخاص بأنه: "كل ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محله"<sup>(١٥)</sup>، أو هو تعلق كلام أحد العاقدين بالآخر شرعا على وجه يظهر أثره في المحل<sup>(١٦)</sup>.

فالعقد بهذا المعنى يتكون من ارتباط كلامين من جانبين، كالبيع والإجارة والشركة وغيرهما، وهو بالمعنى الخاص لا يتحقق بإرادة منفردة، بل لا بد من توافق أو اجتماع إرادتين لتحقيقه.

---

(١١) محمد بن أحمد الأنصاري القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ٤١٦ هـ، (٣٢٠/٦).

(١٢) محمد بن إدريس الشافعي، أحكام القرآن، ط١، دار إحياء العلوم، بيروت - لبنان، ١٩٩٠ م، ص ٤٠٦.

(١٣) أبو جعفر محمد بن جرير الطبري، جامع البيان عن تأويل آي القرآن، دار الفكر، بيروت - لبنان، (٤/٨)، محمد بن علي الشوكاني، فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية من علم التفسير، دار الفكر، بيروت - لبنان، (٤/٢).

(١٤) تقي الدين أحمد الحراني بن تيمية، مجموعة الفتاوى، تحقيق: عامر النجار؛ أنور الباز، ط٢، دار الوفاء، المنصورة - مصر، ١٤٢١ هـ / ٢٠٠١ م، (١٠٤/٣٥).

(١٥) محمد بن أمين بن عمر بن عبد العزيز ابن عابدين، حاشية ابن عابدين (رد المحتار على الدر المختار، شرح تنوير الأبصار)، مرجع سابق، (٣٥٥/٢).

(١٦) محمد بن محمود البابر تي، العناية على الهداية، هامش شرح فتح القدير على الهداية شرح بداية المبتديء، ابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي السكندري، دار الفكر، بيروت - لبنان، ١٣٥٦ هـ، (٢٩٥/٤).

وقد أخذ بهذا الرأي بعض الحنفية، وهو المعنى الشائع عند المالكية، وهو ما نبينه فيما يلي:

(١) **بعض الحنفية:** حيث يطلقون لفظ العقد ويقصدون به المعنى الخاص، فقد ذكر ابن نجيم الحنفي تقسيمات العقود ولم يذكر منها إلا العقود بمعناها الخاص<sup>(١٧)</sup>، وهذا المعنى الخاص هو المتداول لدى بعض الحنفية، بأن العقد هو: "إيجاب أحد المتكلمين مع قبول الآخر"<sup>(١٨)</sup>.

(٢) **المالكية:** قال الدردير المالكي: "لا يكون العقد إلا بين اثنين بإيجاب وقبول"<sup>(١٩)</sup>.

وعرفه المتأخرون بتعريفات كثيرة، منها: "أنه ارتباط الإيجاب الصادر من أحد العاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه"<sup>(٢٠)</sup>.

ولما كان العقد بمعناه الخاص شائعاً لدى الفقهاء ولإسما المتأخرين منهم، وهو المتعلق بارتباط إرادتين<sup>(٢١)</sup>، أي إيجاب وقبول، وينشأ عنه حكم شرعي ويتمثل ذلك في عقد الإيجار.

وعليه فالعقد في نظر الشرع هو ارتباط إرادتين يعبر عنهما الإيجاب والقبول وهذا الارتباط يقره الشرع، إذ ليس مجرد اتفاق الإرادتين، لأن الاتفاق قد يحدث على أمر لا يقره الشرع

---

(١٧) ابن نجيم الحنفي، الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، تحقيق: عادل سعد، المكتبة التوفيقية، القاهرة - مصر، ص ٢٩٠.

(١٨) محمد بن أمين بن عمر بن عبد العزيز ابن عابدين، حاشية ابن عابدين (رد المحتار على الدر المختار، شرح تنوير الأبصار)، مرجع سابق، (٢/٢٥٨)؛ كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي السكندري ابن الهمام، شرح فتح القدير على الهداية شرح بداية المبتديء، دار الفكر، بيروت - لبنان، ١٣٥٦هـ، (٦/٢٤٨).

(١٩) أحمد بن محمد بن أحمد الدردير، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، خرج أحاديثه وفهرسه وقرر عليه المقارنة بالقانون الحديث: د. مصطفى كمال وصفي، دار المعارف، مصر - القاهرة، (١/٣).

(٢٠) مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، مرجع سابق، (١/٣٣٧)؛ عبد الرازق أحمد السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة بالفقه الغربي، ط ١، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، (١/٧٣).

(٢١) مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، مرجع سابق، (١/٣٣٨).



فيكون العقد باطلاً لعدم موافقته الشروط الشرعية، وهذا ما أغفله القانون، إذ عرفه بأنه: "اتفاق إرادتين على إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه"<sup>(٢٢)</sup>، فهو لم يراعِ إلا الإرادة الحرة بين المتعاقدين دون نظر إلى ما قد يكون من تعارض مع قاعدة الغنم والغرم<sup>(٢٣)</sup>، فضلاً عن ذلك وقوع غبن فاحش على أحدهما<sup>(٢٤)</sup>، ولذلك فهو يشمل العقد الباطل حتى ولو لم تتحقق الشرائط المطلوبة شرعاً للانعقاد، والتي هي في نظر التشريع الإسلامي يعتبره لغواً من الكلام لا ارتباط فيه ولا نتيجة، رغم اتفاق الإرادتين<sup>(٢٥)</sup>، ذلك لأن الفقه الإسلامي يعتبر أن إرادة المتعاقدين هي التي تنشئ العقد حقاً، لكن الشريعة تتدخل في ترتيب ما لكل عقد من حكم وآثار، ولهذا يقول الفقهاء، أن العقود أسباب "جعلت شرعية" لأحكامها وآثارها ومقتضياتها<sup>(٢٦)</sup>.

(٢٢) عبد الرازق أحمد السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة بالفقه الغربي، مرجع سابق، (٨٠/١).  
(٢٣) وهو من القواعد الفقهية، التي اتفق عليها الفقهاء، وكانت أصلاً لكثير من المسائل، وهي مستمدة من العديد من الأحاديث النبوية، منها ما رواه أبو هريرة - رضي الله عنه - قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "الظَّهْرُ يُرَكَّبُ بِالنَّفَقَةِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا، وَلَبْنُ الدَّرِّ يَشْرَبُ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا، وَعَلَى الَّذِي يَرْكَبُ وَيَشْرَبُ نَفَقَتُهُ". [رواه البخاري، كتاب: الرهن، باب: الرهن مركوب ومحلوب، حديث رقم (٢٥١٢) ج ٥ ص ١٧٠]. قال البخاري في مقدمة باب الرهن مركوب ومحلوب: وقال مغيرة عن إبراهيم "تركب الضالة بقدر علفها، وتحلب بقدر علفها، والرهن مثله." [ابن حجر العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، المكتبة السلفية ومطبعتها، القاهرة - مصر، (١٧٠/٥)]، قال الشافعي: "وغنمه سلامته وزيادته، وغرمه عطبه ونقصه". [عبد العزيز خليفة القصار، شرح المسند من كلام الإمام الشافعي، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، ٢٠١٢م، ص ٧٩٦]، والمراد بهذه القاعدة: أن النفع مقابل الضرر، فمن نال نفع شيء عليه أن يتحمل الضرر الناشئ عنه، وهي علي الخلاف من قاعدة الخراج بالضمان، وهذه القاعدة تعني: أن التكاليف والغرامات التي تترتب علي الشيء، تجب علي من استفاد منه وانتفع به، مثال ذلك:

(أ) نفقة رد العارية علي المستعير؛ لأنه هو الذي انتفع بها.

(ب) ونفقة رد الوديعة علي المودع؛ لأنه هو الذي استفاد من حفظها.

(ج) أجرة كتابة عقد الملكية علي المشتري؛ لأنها توثيق لانتقال الملكية إليه، وهو المستفيد من ذلك. راجع في ذلك: شعبان

عبد الظاهر صابر، المعاملات التي تمثل تحايلاً على الربا تكييفها الفقهي وحكمها الشرعي - دراسة فقهية مقارنة،

١، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية - مصر، ٢٠٢٠م، ص ١٨٥.

(٢٤) مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، مرجع سابق، (٣٣٧/١).

(٢٥) تقي الدين أحمد الحراني بن تيمية، مجموعة الفتاوى، مرجع سابق، (١٨٢/٣).

(٢٦) يوسف موسى، الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي، دار الفكر العربي، القاهرة - مصر، ١٩٩٦م، ص ٣٧٩.

كما أنه ليس كل التزام عقداً، فالالتزام إجابة دعوة وليمة ليس عقداً يترتب عليه أثر قانوني<sup>(٢٧)</sup>، ووعده الأب ولده بجائزة إذا نجح ليس له أثره القانوني، والاتفاق على إنشاء منظمة لا يعتبر عقداً، فالعقد أحد أنواع الاتفاق، فليس كل اتفاق عقداً، وإنما العقد يمثل التعارض بين مصلحتين، كما أن محل العقد هو وضع دائم مستمر وليس وضعاً وقتياً يستنفذ مرة واحدة.

**ويرى البعض:** أن التعريف القانوني للعقد، لا يعتبر مجرد الإرادتين عقداً، وإنما هذا التوافق ما يعتبره الشرع، وهي ملاحظة أولى بالتتابع والأخذ بها<sup>(٢٨)</sup>.

**ويرى فقهاء الحنفية:** أن التصرف هو أعم من العقد، لأن التصرف يشمل كل ما يصدر من الشخص بإرادته من قول أو فعل، يترتب عليه الشرع أثر من الآثار، سواء كان من جانب واحد أو من جانبين، فيشمل الأقوال الصادرة عن الشخص كالبيع والهبة والوقف، والأفعال كإحراز المباحات، سواء أكان القول أو الفعل لصالح الشخص كالبيع والاصطياد، أم لغير صالحه كالوقف والوصية<sup>(٢٩)</sup>، بل ويدخل في ذلك التنازل عما يملك من حقوق كحق الشفعة، وحق فسخ البيع، أو الوقف أو الجعالة أو إبراء الدين أو غيرها من الحقوق<sup>(٣٠)</sup>.

وهذا التعريف العام هو الأقرب إلى التعريف اللغوي، لذلك فهو يشمل الإجارة والبيع والأيمان والنذور، وعقد الأمان وغيرها من العقود<sup>(٣١)</sup>.

---

(٢٧) صبحي المحمصاني، النظرية العامة للموجبات والعقود في الشريعة الإسلامية، ط٢، دار العلم للملايين، بيروت - لبنان، ١٩٩٢م، (٢/٢٦٤).

(٢٨) توفيق رمضان البوطي، البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، دار الفكر المعاصر، ١٩٩٨م، ص ٢١.

(٢٩) مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، مرجع سابق، (١/٣١٨ وما بعدها).

(٣٠) وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، دمشق - سوريا، ٢٠٠٣م، ص ٢٣.

(٣١) مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، مرجع سابق، (١/٣٧٩).

ومما يميز العقد عن التصرف، أن الأصل في معنى العقد اتفاق الإرادتين أي التراضي، فهو مصدر من مصادر الالتزام، فقوام العقد تتمثل في أربعة أركان لا بد من وجودها في كل عقد، وهي: العاقدان، والمعقود عليه، والصيغة.

وعليه فكل عقد هو تصرف، وليس كل تصرف عقداً، فالعقد في القانون وسيلة لتحقيق مصلحة شخصية لكل من المتعاقدين، وأما في الفقه الإسلامي فهو معد لإدراك مقاصد شرعية عامة.

**ثالثاً- تعريف العقد في القانون المدني:** لقد تعددت المفاهيم التي تحدد معنى العقد، على اعتبار أن كل رأي ينظر إليه من مفهومه الخاص به، وعليه سوف نتعرض لمفهوم العقد من جانب التشريعات والفقه القانوني بشكل موجز، وذلك على النحو الآتي:

لم يتضمن القانون المدني المصري، تعريفاً للعقد، وإنما عرفه المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري، في المادة (١٢٢) منه بأنه: "اتفاق بين شخصين أو أكثر على إنشاء رابطة قانونية أو تعديلها أو إنهاؤها"، غير أن هذا التعريف قد حذف تماشياً مع الخطة التي انتهجها واضعو القانون المدني المصري، والتي تقضي بتجنب التعريفات بقدر الإمكان، تأسيساً على أن التعريفات عمل فقهي لا تشريعي<sup>(٣٢)</sup>.

وقد اتجه الفقه الحديث إلى الأخذ بما انتهى إليه المشرع المصري، من عدم إحياء التفرقة بين العقد والاتفاق واعتبارهما مترادفين، بل ونفي كل تفرقة بينهما وجعلهما شيئاً واحداً، وهو عكس ما ذهب إليه بعض من الفقه الفرنسي من إحياء التفرقة بينهما باعتبار أن الاتفاق أعم من العقد<sup>(٣٣)</sup>.

(٣٢) عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، القسم الأول- المصادر الإرادية، مطبعة جامعة المنصورة، ٢٠١٠م، بند ٢١ ص ١٧.

(٣٣) محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، دار النهضة العربية، القاهرة - مصر، بند ٩ ص ٢٤ وما بعدها.

رابعاً - تعريف العقد في الفقه القانوني: عرف البعض العقد بأنه: "توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، سواء كان هذا الأثر هو إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه"<sup>(٣٤)</sup>. وعرفه البعض الآخر بأنه: "هو اتصال الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر، على وجه يثبت أثره في المعقود عليه"<sup>(٣٥)</sup>.

وبهذا المعنى فإن العقد بصفة عامة، يتمثل في تلاقي إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني معين، والعقد من حيث تكوينه، إما أن يكون عقداً رضائياً<sup>(٣٦)</sup> أو شكلياً<sup>(٣٧)</sup> أو أن يكون

---

(٣٤) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١١م، (١/١٧٣).

(٣٥) عبد المجيد الحكيم، نظرية العقد مع المقارنة والموازنة بين نظريات الفقه الغربي وما يقابلها في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي، شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد - العراق، ١٩٦٧م، ج ١ ص ٦٣.

(٣٦) العقد الرضائي: هو العقد الذي يكفي لانعقاده تراضي الطرفين، مثل عقد البيع، على أنه يجب ألا نخلط بين الحالات التي تكون فيها الكتابة شرطاً للإثبات، ففي الحالة الأولى تكون بصدد عقد شكلي، أما في الثانية فنكون بصدد عقد رضائي. [عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات - الكتاب الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ٢٥ ص ٢١، محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ١٣ ص ٣٠؛ حمدي عبد الرحمن، وسهير منتصر، نظرية الالتزام، بدون دار طبع، مصر، ٢٠٠٧م، ص ٨٧؛ أحمد السعيد الزقرد، الوجيز في نظرية الالتزام، الجزء الأول - مصادر الالتزام، المكتبة العصرية، المنصورة - مصر، ٢٠٠٥م، ص ٢٣].

(٣٧) العقد الشكلي: هو العقد الذي لا يكفي لانعقاده مجرد التراضي، بل يلزم إفراغه في شكل معين، كما هو الحال في شأن عقد هبة العقار؛ حيث يلزم إفراغه في ورقة رسمية. [عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات - الكتاب الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ٢٦ ص ٢٢، محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ١٣ ص ٣١؛ حمدي عبد الرحمن، وسهير منتصر، نظرية الالتزام، مرجع سابق، ص ٨٧؛ أحمد السعيد الزقرد، الوجيز في نظرية الالتزام، الجزء الأول - مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٢٤].

العقد عينياً<sup>(١)</sup>، ومن حيث الأثر المترتب عليه أو مضمونه، إما أن يكون عقداً ملزماً للجانبين<sup>(٢)</sup> أو ملزماً لجانب واحد<sup>(٣)</sup>، ومن حيث حصول المتعاقد على مقابل لما التزم به من عدمه، إما أن يكون عقد معاوضة<sup>(٤)</sup> أو عقد تبرع<sup>(٥)</sup>.

(١) العقد العيني: هو العقد الذي لا يكفي لانعقاده التراضي عليه، وإنما يلزم بالإضافة إلى ذلك أن يتم تسليم الشيء محل العقد. [عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات - الكتاب الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ٢٧ ص ٢٢، محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ١٣ ص ٣٢؛ حمدي عبد الرحمن، وسهير منتصر، نظرية الالتزام، مرجع سابق، ص ٨٧؛ أحمد السعيد الزقرد، الوجيز في نظرية الالتزام، الجزء الأول - مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٩٠].

(٢) العقد الملزم للجانبين: هو العقد الذي ينشأ التزامات متقابلة على كل من الطرفين، بحيث يكون كل منهما دائناً ومديناً في نفس الوقت، كعقود الإيجار والوكالة والبيع والمقاوله. [أحمد السعيد الزقرد، الوجيز في نظرية الالتزام، الجزء الأول - مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٣٤؛ محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ١٥ ص ٣٩؛ حمدي عبد الرحمن، وسهير منتصر، نظرية الالتزام، مرجع سابق، ص ٩٦؛ عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات - الكتاب الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ٣٣ ص ٢٦].

(٣) العقد الملزم لجانب واحد: هو العقد الذي لا ينشأ سوى التزامات في جانب واحد فقط من طرفيه، بحيث يكون أحدهما دائن غير مدين، والآخر مديناً غير دائن، كعقد الهبة والوديعة، والوكالة بغير أجر. [أحمد السعيد الزقرد، الوجيز في نظرية الالتزام، الجزء الأول - مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٣٤؛ محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ١٥ ص ٣٩؛ حمدي عبد الرحمن، وسهير منتصر، نظرية الالتزام، مرجع سابق، ص ٩٦؛ عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات - الكتاب الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ٣٤ ص ٢٦].

(٤) عقد المعاوضة: هو ذلك العقد الذي يعطي فيه كل متعاقد مقابلاً لما يأخذ، بمعنى أن يكون هناك أداء من جانب أحد الطرفين، ومقابل لهذا الأداء من الطرف الآخر. [حمدي عبد الرحمن، وسهير منتصر، نظرية الالتزام، مرجع سابق، ص ١٠٣؛ محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ١٦ ص ٤٢؛ عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات - الكتاب الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ٤١ ص ٢٩، أحمد السعيد الزقرد، الوجيز في نظرية الالتزام، الجزء الأول - مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٣٥].

(٥) عقد التبرع: هو العقد الذي يحصل فيه أحد المتعاقدين على قيمة مالية دون أن يقدم للطرف الآخر مقابلاً لها. [حمدي عبد الرحمن، وسهير منتصر، نظرية الالتزام، مرجع سابق، ص ١٠٣؛ محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ١٦ ص ٤٢؛ عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة

أما من حيث الطبيعة، فهو إما أن يكون عقداً فورياً<sup>(١)</sup> أو عقداً مستمراً<sup>(٢)</sup>، ومن حيث ماهيته، إما أن يكون عقداً محدداً<sup>(٣)</sup> أو عقداً احتمالياً<sup>(٤)</sup>.

وهو ما يعني أن العقد يتطلب وجود إرادتين لا إرادة واحدة، غير أن ذلك لا يعني أن الإرادة الواحدة لا تكفي لإنشاء الالتزام؛ بل يمكن للإرادة المنفردة أن تنشئ التزاماً، ولكن الالتزام

---

للتزامات - الكتاب الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ٤٢ ص ٢٩، أحمد السعيد الزقرد، الوجيز في نظرية الالتزام، الجزء الأول - مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٣٥.]

(١) العقد الفوري: هو العقد الذي لا يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه؛ حيث تنفذ الالتزامات المتولدة عنه دون النظر إلى عنصر الزمن. [عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات - الكتاب الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ٥٠ ص ٣٥، محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ١٨ ص ٤٨؛ حمدي عبد الرحمن، وسهير منتصر، نظرية الالتزام، مرجع سابق، ص ١١٧؛ أحمد السعيد الزقرد، الوجيز في نظرية الالتزام، الجزء الأول - مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٣٠.]

(٢) العقد المستمر: هو العقد الذي ينفذ فيه الالتزام بأداءات مستمرة أو دورية، أو العقد الذي يشكل الزمن عنصراً جوهرياً فيه، كعقد الإيجار وعقد التأمين. [عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات - الكتاب الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ٥١ ص ٣٥، محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ١٨ ص ٥٠؛ حمدي عبد الرحمن، وسهير منتصر، نظرية الالتزام، مرجع سابق، ص ١١٨؛ أحمد السعيد الزقرد، الوجيز في نظرية الالتزام، الجزء الأول - مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٣٠.]

(٣) العقد المحدد: هو العقد الذي يولد في ذمة طرفيه التزامات محققة الوجود ومحددة المقدار منذ انعقاده. [محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ١٧ ص ٤٥؛ عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات - الكتاب الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ٤٧ ص ٣٢، حمدي عبد الرحمن، وسهير منتصر، نظرية الالتزام، مرجع سابق، ص ١١٢؛ أحمد السعيد الزقرد، الوجيز في نظرية الالتزام، الجزء الأول - مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٢٦.]

(٤) العقد الاحتمالي: هو ذلك العقد الذي لا يعرف فيه المتعاقدان أو أحدهما، وقت العقد، مقدار ما يعطي ومقدار ما يأخذ، لتعلق ذلك على أمر مستقبل غير محقق الوقوع، أو غير محدد وقت وقوعه، كعقد التأمين. [محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ١٧ ص ٤٨؛ عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات - الكتاب الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مرجع سابق، بند ٤٨ ص ٣٣، حمدي عبد الرحمن، وسهير منتصر، نظرية الالتزام، مرجع سابق، ص ١١٢؛ أحمد السعيد الزقرد، الوجيز في نظرية الالتزام، الجزء الأول - مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٢٦.]

في هذه الحالة لا يكون مصدره العقد، بل يكون مصدره الإرادة المنفردة، كالوعد بالجائزة أو الوصية<sup>(١)</sup>.

## المطلب الثاني

### مفهوم الإجارة في اللغة والفقه الإسلامي والقانون الوضعي

#### أولاً - تعريف الإجارة في اللغة:

جاء في عدة معاجم لغوية معنى الإجارة ما يلي:

تطلق الإجارة في اللغة: على الأجرة على العمل، وقد تستعمل في العقد الذي يرد على المنافع بعوض، ومنه المؤاجرة، وهو تمليك المنافع المقدرة بالمال، ومنه الأجرة، أي الكراء والأجر والثواب<sup>(٢)</sup>.

#### ثانياً - تعريف الإجارة في الفقه الإسلامي:

---

(١) عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات - الكتاب الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مرجع سابق،

بند ٢١ ص ١٨،

(٢) مجمع اللغة العربية، المعجم الوجيز، مرجع سابق، ص ٧.

عرف فقهاء الشريعة الاسلامية الإجارة بتعريفات متعددة منها على سبيل المثال:

**تعريف الحنفية:** عقد على المنفعة بعوض هو مال<sup>(١)</sup>.

**تعريف المالكية:** بيع منافع معلومة بعوض معلوم<sup>(٢)</sup>.

**تعريف الشافعية:** عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم<sup>(٣)</sup>.

**تعريف الحنابلة:** عرفها الرحيباني بأنها عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة من عين معينة، أو من عين موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم لا يختص فعله بمسلم بعوض معلوم<sup>(٤)</sup>.

ويقصد بالأختصاص فعله بمسلم، أي بأن يكون مشتركاً بين المسلم والكافر، أي أنه يجوز أن تستأجر غير المسلم ما عدا الأعمال التي تحتاج إلى نية تعبدية، مثل الحج والعمرة وتعليم القرآن للصبيان، والإمامة في الصلاة ونحو ذلك، فلا يصح استئجار الكافر لفعلها<sup>(٥)</sup>.

ومما تقدم، ترى الباحثة: رجحان التعريف الوارد لدى الحنابلة؛ حيث إنه - من وجهة نظرنا - جاء جامعاً شاملاً لكافة أركان العقد وشروطه.

**ثالثاً - تعريف عقد الإيجار في القانون المدني المصري:**

(١) شمس الدين السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت - لبنان، (٦٥/١٥).

(٢) محمد بن يوسف العبدري، التاج والباكليل شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت - لبنان، (٤٩٣/٧).

(٣) زكريا محمد بن زكريا الأنصاري، أسنى المطالب، دار الكتاب الإسلامي، بيروت - لبنان، (٤٠٣/٢).

(٤) مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحيباني مولداً ثم الدمشقي الحنبلي، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، ط٢، المكتب الإسلامي، بيروت - لبنان، ١٩٩٤م، (٥٧٩/٣).

(٥) المرجع السابق، (٥٧٨/٣).



عرفت المادة (٥٥٨) من القانون المدني المصري عقد الإيجار بقولها: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".

ويتبين من هذه المادة، أن عقد الإيجار: هو عقد ملزم للجانبين، أي ملزم لكل من طرفيه المؤجر والمستأجر، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والمستأجر يلتزم بدفع أجر معلوم مقابل الانتفاع بالشيء محل الإيجار<sup>(١)</sup>، كما يعرف عقد الإيجار بأنه: عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه بتمليك منفعة العين المؤجرة بعوض معلوم ولمدة معلومة وتمكين المستأجر من الانتفاع بها<sup>(٢)</sup>.

ويتبين لنا من هذا التعريف أن المشرع المصري كان متأثراً إلى حد كبير بأحكام الفقه الإسلامي في تعريف عقد الإيجار، إذ إن مضمون عقد الإيجار في القانون المدني المصري، هو تمليك منفعة لمدة معينة، وهو ذات المضمون الوارد في تعريف الإجارة في الفقه الإسلامي، وعلى ذلك يتفق الفقانون الوضعي مع الفقه الإسلامي في أن الإجارة في الفقه الإسلامي، وعقد الإيجار في القانون الوضعي كلاهما من العقود المحددة المدة، وكلاهما من العقود التي ترد على منفعة، وأنها يرتبان التزامات متبادلة على كل من طرفيه - المؤجر والمستأجر - ولا يوجد بينهما اختلاف إلا من حيث التسمية، إذ يسمى في الفقه الإسلامي بالإجارة بينما يسمى في القانون الوضعي بعقد الإيجار، كما يختلفان من حيث تحديد أحكامهما فهو من العقود المساماة في القانون المدني ومن عقود الإجارة في الفقه الإسلامي.

## المبحث الثاني

### مشروعية عقد الإجارة وخصائصه في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي

#### تمهيد وتقسيم:

(١) علا فاروق زاهر، العقود المدنية المسماة (عقد الإيجار)، مطبوعات جامعة المنصورة، بدون سنة نشر، ص ٢٠.

(٢) محسن عبد الحميد البيه، العقود المسماة (عقد الإيجار)، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، ٢٠٠٧م، ص ٣٢.

بيناً في المبحث السابق، مفهوم عقد الإجارة في كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، وإتماماً للفائدة، فإننا نعرض في هذا المبحث لمشروعية عقد الإجارة (مطلب أول)، وخصائصه (مطلب ثان)، في كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، وذلك على النحو الآتي:

## المطلب الأول

### مشروعية الإجارة وأهميتها في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي

نتحدث في هذا المطلب عن مشروعية الإجارة (فرع أول)، وأهميتها (فرع ثان)، في كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، وذلك على النحو الآتي:

## الفرع الأول

### مشروعية الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي

لا خلاف بين الفقه الإسلامي في جواز الإجارة ومشروعيتها<sup>(١)</sup>، ودليل مشروعيتها، وهو كذلك في القانون الوضعي، ما يلي:

### أولاً - مشروعية الإجارة في الفقه الإسلامي:

---

(١) شمس الدين السرخسي، المبسوط، مرجع سابق، (٧٥/١٥)؛ علاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان المرداوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد ابن حنبل، ط١، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ١٤١٨هـ/ ١٩٩٧م، (٣/٦).

## (١) من القرآن الكريم:

ثبتت مشروعية الإجارة بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول، وهو ما نبينه على النحو الآتي:

أولاً - مشروعية الإجارة من القرآن الكريم: أورد الفقهاء العديد من النصوص القرآنية في استدلالهم على مشروعية الإجارة، نذكر من أهمها:

(أ) قال الله تعالى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ \* قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ﴾ (١).

وجه الدلالة من الآيتين الكريمتين: نلاحظ من هاتين الآيتين:

- أن الآية الأولى: تضمنت دلالة صريحة على أن الإجارة كانت في ذلك الزمان مباحة عندهم ومشروعة وكانت كذلك في كل أمة سبقت، إذ هي من ضرورة الحياة ومصصلحة الناس والخلطة بينهم (٢).

- أن الآية الثانية: تضمنت دلالة صريحة وواضحة على مشروعية قيام عقد الإجارة بين نبي الله موسى عليه السلام وبين الرجل الصالح من أهل مدين، ولم يرد ناسخ ينسخها، فدل على مشروعيتها، فيدل ذلك على أن "شريعة من قبلنا شريعة لنا ما لم تخالف شريعتنا، كما يعرف في أصول الفقه" (٣).

(١) سورة القصص: الآيتان (٢٦، ٢٧).

(٢) أبو بكر بن العربي، أحكام القرآن، مرجع سابق، (١٤٦٦/٣).

(٣) أبو بكر بن العربي، أحكام القرآن، مرجع سابق، (١٤٧٩/٣).

(ب) قال الله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾<sup>(١)</sup>.

أي فإذا وضعت حملهن وهن طوالق، فقد بنّ بانقضاء عدتهن، ولها حينئذٍ أن ترضع الولد ولها أن تمتنع منه، فإن أرضعت استحققت أجر مثلها، ولها أن تُعاقِدَ أباهُ أو وليه على ما يتفقان عليه من أجره<sup>(٢)</sup>، فالأجرة في مقابل المنفعة في الإرضاع، فلقد وقع الإرضاع للآباء بعد إذنهم فيه بعوض، وهذا الإذن بالعوض هو الاستئجار الذي هو تملك المنفعة بعوض<sup>(٣)</sup>، وإلا كان الإرضاع تبرعاً إذا انعدم الإذن؛ لأن الإرضاع بلا عقد تبرع لا يوجب أجره، وإنما يوجبها ظاهر العقد فتعين<sup>(٤)</sup>.

قال ابن العربي: "فالمعروف أن ترضع ما دامت زوجة، إلا أن تكون شريفة، وألا ترضع بعد الزوجية إلا بأجر"<sup>(٥)</sup>،

وجه الدلالة من الآية السابقة: أن الإرضاع بلا عقد تبرع لا يوجب أجره، وإنما يوجبها ظاهر العقد، فتعين<sup>(٦)</sup>، وعلى ما تقدم، فإن هذه الآيات نص في مشروعية الإجارة على العمل، وجمهور الفقهاء لا يفرق بينها وبين إجارة الأشياء<sup>(٧)</sup>.

(١) سورة الطلاق: الآية (٦).

(٢) الحافظ إسماعيل بن كثير، تفسير القرآن العظيم، دار مصر للطباعة، القاهرة - مصر، (٣٨٤/٤).

(٣) ابن العباس أحمد بن شهاب الدين أحمد ابن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج بشرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، (١٢٢/٦).

(٤) سليمان بن منصور العجيلي المصري، حاشية الجمل، دار الفكر، بيروت - لبنان، (٥٣١/٥).

(٥) أبو بكر بن العربي، أحكام القرآن، مرجع سابق، (١٨٤١/٤).

(٦) ابن العباس أحمد بن شهاب الدين أحمد ابن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج بشرح المنهاج، مرجع سابق، (١٢٤/٦).

(٧) علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، تحقيق: محمد محمد تامر وآخرون، دار الحديث، القاهرة - مصر، ١٤٢٦هـ / ٢٠٠٥م، (١٧٣/٤).

فقد جاء في المغني لابن قدامة: "وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة إلا ما يحكى عن البعض أنه قال: لا يجوز؛ لأنه غرر، أي: العقد على المنافع، وهذا غلط لا يمنع انعقاد الإجماع"<sup>(١)</sup>.

وقد اعتبر الشافعية أن الشرط في عقد الإجارة يبطله، كشرط البرء بالنسبة للطبيب، لأن الشفاء بيد الله: "ولو شرط لطبيب ماهر أجره وأعطى ثمن الأدوية فعالجه بها، فلم يبرأ استحق المسمى إن صحت الإجارة، وإلا فأجره المثل وليس للعليل الرجوع عليه بشيء، لأن المستأجر عليه المعالجة دون الشفاء، بل إن شرطه بطلت الإجارة لأنه بيد الله تعالى"<sup>(٢)</sup>.

وذهب الحنابلة إلى: "أن المستأجر لو شرط على المؤجر عدم الضمان في حالة التعدي، أو التفريط يلزمه ضمان ما أتلفه، بتعديه أو تفريطه لمنافاة هذه الشروط لمقتضى العقد".

ومن أهم الشروط المتعلقة بالعمل المستأجر له: "ألا يكون العمل المستأجر له فرضاً ولا واجباً على الأجير قبل الإجارة، فإن كان فرضاً أو واجباً عليه قبل الإجارة، لم تصح الإجارة؛ لأن من أتى بعمل مستحق عليه، لا يستحق الأجرة كمن قضى ديناً عليه، ولهذا فإن الثواب على العبادات والقرب والطاعات أفضل من الله سبحانه غير مستحق عليه، لأن وجوبها على العبد بحق العبودية لمولاه"<sup>(٣)</sup>.

(١) ابن قدامة المقدسي، المغني والشرح الكبير، تحقيق: د. محمد شرف الدين خطاب وآخرين؛ دار الحديث، مصر - القاهرة، ١٤٢٥هـ / ٢٠٠٤م، (٦/٢).

(٢) ابن قيم الجوزية، إعلام الموقعين عن رب العالمين، ط١، دار ابن الجوزي، القاهرة - مصر، ١٤٣٣هـ / ٢٠١٢م، (٢٩٧/٥).

(٣) علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، مرجع سابق، (١٩١/٤).

وفي ذلك يقول الخرشي: "إن الذي يتعين فعله على المكلف، سواء كان في نفسه واجباً أو غير واجب لا يجوز له أن يكري نفسه فيه"<sup>(١)</sup>.

ورد في حاشية قليوبي وعميرة: "ولا تصح إجارة مسلم لجهاد لوجوبه عليه عند حضور الصف بخلاف الذمي فتصح إجارته"<sup>(٢)</sup>.

"ولا تصح الإجارة على الجهاد ولو كان الأجير ممن لا يلزمه الجهاد، كالعبد والمرأة؛ لأنه يختص فاعله أن يكون من أهل القرية أشبه الصلاة، فيرد الأجير الأجرة لبطلان الإجارة"<sup>(٣)</sup>.

ومن هنا يتضح لنا أن الأجرة حتى تكون من حق الشريك المستأجر، لابد فيها من الشروط المذكورة سابقاً، حتى يكون عمله جائزاً أو مباحاً، وإذا كان هذا بالنسبة للعمل المستأجر له والأجرة، فإن إتمام العمل على وجه الأحكام لهو أمر في منتهى الأهمية، حتى يخرج العمل مؤدياً لقصدته ويحقق هدفه.

## (٢) من السنة النبوية المطهرة:

وقد وردت في مشروعية الإجارة أحاديث وأخبار كثيرة، بعضها يتعلق بإجارة الأشياء، وبعضها الآخر يتعلق بالإجارة على العمل، فمن ذلك، ومن أهمها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

(١) الخرشي، شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت - لبنان، (٢٣/٧).

(٢) أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة حاشيتنا قليوبي وعميرة، دار الفكر، بيروت - لبنان، ١٩٩٥م، (٧٧/٣).

(٣) منصور بن يونس بن صلاح الدين بن إدريس البهوتي، كشف القناع على متن الإقناع، تحقيق محمد أمين الصناوي، ط١، عالم الكتب، ١٤١٧هـ، (٩١/٢).

(أ) ما رواه مسلم بسنده عن عبد الله بن السائب قال: دخلنا على عبد الله بن معقل فسألناه عن المزارعة، فقال: زعم ثابت<sup>(١)</sup> أن رسول الله - صلى الله عليه وسلم - "نهى عن المزارعة وأمر بالمؤاجرة وقال لا بأس بها"<sup>(٢)</sup>.

(ب) ما رواه مسلم عن ثابت بن الضحاك: أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن المزارعة، وأمر بالمؤاجرة، وقال: "لا بأس بها"<sup>(٣)</sup>.

ما رواه مسلم عن حنظلة بن قيس قال: سألت رافع بن خديج عن كراء الأرض بالذهب والفضة، فقال: "لا بأس به"<sup>(٤)</sup>.

(ج) ما رواه البخاري: أن جابر بن عبدالله "باع من النبي صلى الله عليه وسلم بغيراً، وشرط ظهره إلى المدينة"<sup>(٥)</sup>، وما جاز استيفاؤه بالشرط جاز استيفاؤه بالأجر<sup>(٦)</sup>.

(د) ما رواه مالك في الموطأ، أنه بلغه أن عبدالرحمن بن عوف تكارى أرضاً، فلم تزل في يديه بكراء حتى مات<sup>(٧)</sup>.

---

(١) أبو زكريا يحيى بن شرف النووي، شرح النووي علي صحيح مسلم، ط٢، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ١٣٩٢هـ، (١٩٨/١٠).

(٢) رواه مسلم في صحيحه، كتاب: البيوع، باب: في المزارعة والمؤاجرة، حديث رقم (١٥٤٩)، (١٩٨/١٠).

(٣) الحافظ المنذري، مختصر صحيح مسلم، تحقيق: محمد ناصر الدين الألباني، ط٣، الكويت، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م، حديث رقم (٩٧٥)، (١٩٨/١٠).

(٤) مختصر صحيح مسلم، حديث رقم (٩٧٤)، (١٩٨/١٠).

(٥) رواه البخاري، كتاب: الشروط، باب: إذا اشترط البائع ظهر الدابة إلى مكان مسمى جاز، حديث رقم (٢٥٦٩) ج ٥ ص ٣٧١.

(٦) أبو الوليد محمد بن رشد (الحفيد)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، تحقيق: فريد عبد العزيز الجندی، دار الحديث القاهرة مصر، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م، (٢٢٠/٢).

(٧) أبو عبد الله مالك بن أنس الأصبحي الموطأ، تحقيق: محمد بيومي، مكتبة الإيمان، المنصورة - مصر. (٧١٢/٢).

(هـ) ما رواه مالك عن هشام بن عروة عن أبيه: أنه كان يكري أرضه بالذهب والورق<sup>(١)</sup>.

(و) ما رواه البخاري، عن نافع: أن ابن عمر كان يكري مزارعه على عهد النبي صلى الله عليه وسلم وأبي بكر وعمر وعثمان وصدراً من إمارة معاوية<sup>(٢)</sup>.

(ز) ما رواه ابن ماجه، عن ابن عمر، قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجفَّ عرقه"<sup>(٣)</sup>.

(ح) ما رواه عبد الرزاق، عن أبي سعيد: أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "من استأجر أجيراً، فليسَّ له أجرته"<sup>(٤)</sup>.

وجه الدلالة من هذه الأحاديث: من هذه الأحاديث والآثار السابقة، نستطيع أن نستنتج أن بها دلالة صريحة واضحة على أنه يجوز اللجارة؛ لأمر النبي بها وأنه - صلى الله عليه وسلم - نهى عن المزارعة، ولما كان الأمر بها صريحاً دل على جوازها شرعاً، وقد أجمع الفقهاء على جواز اللجارة ومشروعيتها<sup>(٥)</sup>.

### (٣) مشروعية اللجارة من الإجماع:

- 
- (١) المرجع السابق، نفس الموضوع.
- (٢) رواه البخاري، كتاب: المزارعة، باب: ما كان من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم، حديث رقم (٢٣٤٣)، ج ٢ ص ١١٧.
- (٣) أخرجه ابن ماجه، حديث رقم (٢٤٤٣).
- (٤) محمد بن إسماعيل بن أمير الصنعاني، سبل السلام الموصلة إلى بلوغ المرام، تحقيق: محمد صبحي حسن الحطاق، ط ٢، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، ١٣٢١هـ، (٨٢/٣).
- (٥) علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، مرجع سابق، (١٧٣/١).



جاء في المغني<sup>(١)</sup>: "أجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصرٍ على جواز الإجارة، إلا ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصم أنه قال: لا يجوز ذلك؛ لأنه غرر، يعني أنه يعقد على منافع لم تخلق، وهذا غلطٌ لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار، وسار في الأمصار"، وقد عرض ابن رشد هذه القضية بقوله<sup>(٢)</sup>: "إن الإجارة جائزة عند جميع فقهاء الأمصار والصدر الأول، وحكى عن الأصم وابن عليّة منعها، وشبهةٌ من منع ذلك: أن المعاوضات إنما يستحق فيها تسليم الثمن بتسليم العين كالحال في الأعيان المحسوسة، والمنافع في الإجازات في وقت العقد معدومة، فكان ذلك غرراً ومن بيع ما لم يخلق، ونحن نقول: إنها وإن كانت معدومة في حال العقد، فهي مستوفاة في الغالب، والشرع إنما لحظ من هذه المنافع ما يُستوفى في الغالب، أو يكون استيفاءؤه وعدم استيفائه على السواء".

#### (٤) مشروعية الإجارة من المعقول:

أورد الفقهاء عند استدلالهم على جواز الإجارة بالمعقول، ما تقدم بيانه عند الحديث عن أهمية الإجارة من الناحية الاجتماعية والاقتصادية؛ فإن حاجة البعض إلى استثمار أموالهم من خلال تأجير الأعيان التي يملكونها بهدف الحصول على الأجر، مع احتفاظه بملكية هذه الأعيان، وحاجة بعضهم الآخر إلى الحصول على مسكن يؤويه، أو سيارة تقله، أو آلة يستعين بها على أداء عمله، مع عدم قدرته على شرائها، أو حاجته إلى ثمنها لغرض آخر؛ كل ذلك يسوّغ اللجوء إلى عقد الإجارة، حتى لا يقع الناس في الحرج والمشقة، إعمالاً لقوله تعالى: ﴿مَا يُرِيدُ اللَّهُ لِيَجْعَلَ عَلَيْكُمْ مِنْ حَرَجٍ﴾<sup>(٣)</sup>، وقوله تعالى: ﴿يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ﴾<sup>(٤)</sup>، وقوله تعالى: ﴿يُرِيدُ اللَّهُ أَنْ يُخَفِّفَ عَنْكُمْ وَخَلَقَ الْإِنْسَانَ ضَعِيفًا﴾<sup>(٥)</sup>.

(١) ابن قدامة المقدسي، المغني والشرح الكبير، مرجع سابق، (٣/٦).

(٢) أبو الوليد محمد بن رشد (الحفيد)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، مرجع سابق، (٢/٢٢٠).

(٣) سورة المائدة: الآية (٦)

(٤) سورة البقرة: الآية (١٨٥).

(٥) سورة النساء: الآية (٢٨).

قال الإمام الشاطبي: "إننا وجدنا بالاستقراء الشارع قاصداً لمصالح العباد، والأحكام العادية - أحكام المعاملات - تدور معه حيثما دار، فترى الشيء الواحد يُمنع في حال لا تكون فيه مصلحة، فإذا كان فيه مصلحة جاز"<sup>(١)</sup>.

وتأسيساً على ما تقدم، يبرز تساؤل عن ثبوت شرعية الإجارة على خلاف القياس، وهذا التساؤل ينتشر كثيراً في كلام الفقهاء في سائر المذاهب، على أن الإجارة ثبتت بالنص وبالإجماع على خلاف القياس<sup>(٢)</sup>؛ لأنه بيع المنافع، والمنافع معدومة حين العقد؛ فالإجارة بيع المعدوم، وبيع المعدوم لا يجوز.

وانتقد بعض الفقهاء هذه الدعوى بحجة أن القياس الصحيح لا تأتي الشريعة بخلافه قط، وحيث جاءت الشريعة باختصاص بعض الأنواع بحكم يفارق به نظائره، فلا بد أن يختص ذلك النوع بوصف يوجب اختصاصه بالحكم، ويمنع مساواته لغيره<sup>(٣)</sup>.

وتحقيق ذلك: أن قولهم في الإجارة، إنها بيع، إن أرادوا "البيع الخاص" الذي يعقد على الأعيان، يكون قولهم باطلاً، وقياسهم فاسداً؛ فإن ذلك إنما ينعقد على أعيان معينة أو مضمونة في الذمة، وإن أرادوا "البيع العام" الذي هو معاوضة إما على عين، وإما على منفعة، يكون قولهم: "إن بيع المعدوم لا يجوز"، إنما يسلم - إن سلم - في الأعيان لا في المنافع، ويكون القياس مع الفارق؛ فإن الشارع جوز المعاوضة العامة على المعدوم، حين نهى عن بيع الثمر حتى يبدو صلاحه، وعن بيع الحب حتى يشتد؛ فقد فرق بين ظهور الصلاح وعدم ظهوره؛

(١) إبراهيم بن موسى اللخمي الغرناطي المالكي الشاطبي، الموافقات في أصول الشريعة، تحقيق: عبد الله دراز، دار المعرفة، بيروت - لبنان، (٣٠٢/٢).

(٢) محمد بن أمين بن عمر بن عبد العزيز ابن عابدين، حاشية ابن عابدين (رد المحتار على الدر المختار، شرح تنوير الأبصار)، مرجع سابق، (٣٩/٥)؛ علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، مرجع سابق، (١٧٤/٤)؛ ابن تيمية، القياس في الشرع الإسلامي، تحقيق: محب الدين الخطيب، بيروت ١٩٧٨م، ص ٩.

(٣) ابن تيمية، القياس في الشرع الإسلامي، مرجع سابق، ص ١٠.

فأحلّ أحدهما، وحرّم الآخر، ومعلوم أنه قبل ظهور الصّلاح لو اشتراه بشرط القطع - كما يشتري الحصرم ليقطع حصرماً - جاز بالاتفاق؛ فالنهي عنه إذا بيع بشرط التّبقيّة<sup>(١)</sup>.

## ثانياً - مشروعية الإجارة في القانون الوضعي:

تتّحصر النصوص التي تبين مشروعية عقد الإيجار في ثلاثة قوانين رئيسية، وهي:

(١) القانون المدني: نظم القانون المدني المصري عقد الإيجار في المواد (٥٥٨-٦٣٤)، وتعدّ هذه المواد هي النصوص الخاصة التي أوردتها المشرع لتنظيم العلاقة فيما يتعلّق بين المؤجر والمستأجر، أثناء سريان عقد الإيجار، إلّا أنه في حالة خلو النصوص التي تحكّم عقد الإيجار من قاعدة أو نص تحكّم المسألة المعروضة، يرجع إلى القواعد التي تحكّم العقد بصفة عامّة<sup>(٢)</sup>.

(٢) قانون إيجار الأماكن: تضمّن القانون رقم (٥٢) لسنة ١٩٦٩م الخاص بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وقد تضمّن هذا القانون الأحكام المؤقتة التي تنظم العلاقة بين مؤجري الأماكن ومستأجريها في ظل الظروف الاقتصادية السائدة التي أوجدت التّدخل بنصوص وأحكام استثنائية تضع بعض أحكام القانون جانباً<sup>(٣)</sup>.

(٣) قانون الإصّلاح الزراعي: يُعدّ القانون رقم (١٧٨) لسنة ١٩٥٢م وتعديلاته الخاص بالإصّلاح الزراعي، من أهمّ التشريعات الخاصة بتنظيم عقد الإيجار، التي أقرها المشرع وعطل بها بعض الأحكام العامّة للإيجار عقب تفاقم الأزمات السكنية<sup>(٤)</sup>.

---

(١) ابن تيمية، القياس في الشّرع الإسلامي، مرجع سابق، ص ٣١ وما بعدها؛ ابن قيم الجوزية، إعلام الموقعين عن رب العالمين مرجع سابق، (٣٤/٢).

(٢) علا فاروق زاهر، العقود المدنية المسماة (عقد الإيجار)، مرجع سابق، ص ٦.

(٣) علا فاروق زاهر، العقود المدنية المسماة (عقد الإيجار)، مرجع سابق، ص ٨.

(٤) ثروت عبد الحميد عبد الحلّيم، القانون الزراعي، بدون دار نشر ولا سنة نشر، ص ٤٣.

## الفرع الثاني

### أهمية عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار من أكثر العقود أهمية في النواحي الاجتماعية والاقتصادية والقانونية، وهو ما نبينه على النحو الآتي:

#### أولاً - الأهمية الاجتماعية لعقد الإيجار<sup>(١)</sup>:

يربط عقد الإيجار - من الناحية الاجتماعية - بين طائفتين، لكل منهما وزنه وقيمه في المجتمع؛ هما طائفة الملاك المؤجرين، وطائفة غير الملاك المستأجرين، وقد سجل بعض الفقهاء هذه الرابطة حين قال: "ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك - الإجارة - فإنه ليس لكل أحد دار يملكها، ولا يقدر كل مسافر على بيعير أو دابة يملكها، ولا يلزم أصحاب الأماك إسكانهم وحملهم تطوعاً، فلا بد من الإجارة"<sup>(٢)</sup>، فإذا لاحظنا أن عدد المستأجرين يربو كثيراً على عدد المؤجرين، لأدركنا الأهمية القصوى لعقد الإيجار في إقامة التوازن بين مصلحة المؤجر ومصلحة المستأجر على أسس راسخة من قواعد العدالة الاجتماعية.

#### ثانياً - الأهمية الاقتصادية لعقد الإيجار<sup>(٣)</sup>:

يؤدي عقد الإيجار - من الناحية الاقتصادية - إلى إشباع الحاجات المتعددة؛ فهو بالنسبة للمستأجر يجعل منفعة الأعيان في متناول يده إذا كان في حاجة إليها ولا يمكنه شراؤها، أو لا يرغب في ذلك؛ لاستثمار رأس ماله في طرق أخرى تعود عليه بفائدة أكبر، وهو بالنسبة

---

(١) محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، ص ٤٢ وما بعدها.

(٢) ابن قدامة المقدسي، المغني والشرح الكبير، مرجع سابق، (٣/٦).

(٣) محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، ص ٤٢ وما بعدها.

للمؤجر يعتبر من المجالات الاستثمارية للأعيان المملوكة له، مع احتفاظه بملكية هذه الأعيان، وقد زادت أهمية الإيجار في الآونة الأخيرة باعتباره وسيلة لتداول الثروات واستثمارها في عالم المال والاقتصاد؛ إذ أقبل المستثمرون على شراء المعدات الصناعية والأجهزة المتنوعة، وتأجيرها للغير لقاء أجر مناسب، مما جعلها من أحدث الوسائل الاستثمارية وأكثرها ربحاً؛ فأصبح من المألوف اليوم أن يستأجر المصنع أدوات الإنتاج، وأن يستأجر المقاول آلات الحفر والرفع والقياس، وأن تستأجر المستشفيات ما تحتاجه من أجهزة طبية، وأن تستأجر مشاريع الإنتاج الزراعي والحيواني ما يلزمها من معدات لإصلاح الأراضي وزرعها وريها وحصادها، وتصنيع منتجات الألبان وحفظ اللحوم.

كذلك أصبح من الشائع بين الأفراد والمؤسسات استئجار السيارات، والأجهزة المنزلية، وأدوات التصوير، والملابس الخاصة بالمناسبات؛ مما يدل على أن عقد الإيجار أصبح عصب الحياة الاقتصادية.

### ثالثاً - الأهمية القانونية لعقد الإيجار<sup>(١)</sup>:

أما من الناحية القانونية، فقد واجه المشرع الحديث العديد من المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين، يمكن أن تؤدي إلى الإخلال بالأمن واستقرار التعامل، ونظراً لذلك العدد الضخم من الدعاوى التجارية التي تُرفع أمام المحاكم، فكان تدخله على قدر كبير من الشعور بالمسئولية ومواجهة هذا الواقع، بتخصيص دوائر في المحاكم لنظر المنازعات التجارية، وتنظيم أحكام الإيجار تنظيمًا دقيقاً شاملاً، مراعيًا مصلحة المستأجر دون التضحية بمصلحة المؤجر، بل إن كثيراً من الدول الحديثة نصت في دساتيرها على تنظيم القانون على أسس اقتصادية، مع مراعاة قواعد العدالة الاجتماعية، العلاقة بين العمال وأصحاب العمل، وعلاقة ملاك العقارات بمستأجريها.

(١) محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، ص ٤٧.

## المطلب الثاني

### أنواع الإجارة وخصائصها في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي

نعرض في هذا المطلب لأنواع الإجارة (فرع أول)، وخصائصها (فرع ثان) في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، وذلك على النحو الآتي:

#### الفرع الأول

### أنواع الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي

تنقسم الإجارة إلى نوعين، إجارة الأعيان، كإجارة الدور والمنازل للسكن، والمحلات والضياع للعمل، والدواب للركوب، والثياب والحلي لللبس، والآواني والظروف للاستعمال، وما شابه ذلك من إجارة المنافع، أما النوع الثاني: فهي إجارة الأشخاص، أو الإجارة على الأعمال، كاستئجار القصاب والصباغ، والإسكافي وسائر المهن، وكل من يشترط العمل في سائر الأعمال، وهذه الإجارة تنقسم بدورها إلى قسمين يكون الأجير فيها، إما أجيراً مشتركاً (أولاً)، أو أجيراً خاصاً (ثانياً)، وهو ما نبينه على النحو الآتي:

#### أولاً - الأجير المشترك:

(١) تعريف الأجير المشترك: اختلفت تعريفات الفقهاء للأجير المشترك، وفيما يبدو لنا، أن اختلافهم تبعاً لاختلاف الدليل الذي اعتمدوا عليه، وهو ما نبينه على النحو الآتي:

(أ) جاء في الفتاوي الهندية تعريف الأجير المشترك بأنه: "من يتقبل العمل من غير واحد"<sup>(١)</sup>.

**وتلاحظ الباحثة:** على هذا التعريف أن الأجير المشترك يختلف عن الأجير الخاص، في إن الأخير يتقبل العمل من واحد فقط، بينما الأول يتقبل العمل من أكثر من واحد.

(ب) وعرفه المرغيناني بأنه: "من لا يستحق الأجرة حتى يعمل كالصباغ والقصار"<sup>(٢)</sup>.

**وتلاحظ الباحثة:** أن هذا التعريف للأجير المشترك نظر إلى العمل وأثره، وليس إلى الأجرة، فلا يستحق الأجير الأجرة إلا من إنتاج ما يعمل.

(ج) وقال الماوردي: "وأما الأجير المشترك الذي يكون عمله في يد نفسه لمستأجره مع عمله لمستأجر آخر، كالقصابين والخياطين في حوانيتهم"<sup>(٣)</sup>.

**وتلاحظ الباحثة:** أن هذا التعريف كسابقه، أن الأجير المشترك يستحق أجره من كل من يعمل معهم.

(٢) **أركان عقد الأجير المشترك:** من التعريفات السابقة يمكن استنباط أركان عقد الأجير المشترك، وهي خمسة أركان عند الجمهور، وأربعة عند الشافعية، وهي:

– **أركان عقد الأجير المشترك عند الجمهور:**

(أ) **المؤجر:** هو العامل أو الأجير.

---

(١) الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند الأعلام، الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، ط٤، دار إحياء التراث العربي، بيروت – لبنان، ١٤٠٦هـ / ١٩٨٦م، (٥٠٠/٤).

(٢) أبو بكر المرغيناني، الهداية شرح بداية المبتدي، وعليه شرح فتح القدير، الكمال بن الهمام، دار الفكر، بيروت – لبنان، (٣٤٤/٣).

(٣) علي بن محمد بن حبيب الماوردي، الحاوي الكبير في فقه الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، (٤٢٥/٧).

(ب) المستأجر: ويشترط لصحة تعاقدته أن يكون بالغاً عاقلاً.

(ج) الصيغة: وهي كل ما يدل على رضا الطرفين (المؤجر والمستأجر).

(د) الأجرة المتفق عليها: وهي كل ما يصح أن يكون ثمناً.

(هـ) المنفعة: ويشترط في المنفعة محل التعاقد أن تكون مباحة، أما المنافع المحرمة، كالزنا والنواح والغناء والملاهي والرقص وما شابه ذلك، فلا يجوز أن تكون محلاً للتعاقد<sup>(٤)</sup>.

- أركان عقد الأجير المشترك عند الشافعية:

أما الشافعية: فقالوا أن أركان عقد الأجير المشترك، أربعة فقط، وهي: العاقد والمعقود عليه والصيغة والأجرة<sup>(٥)</sup>.

ثانياً - الأجير الخاص:

هو الأجير الذي يعمل للواحد مدة معلومة، كالأجير الذي يستأجر للخدمة، أو العمل أو البناء أو الخياطة أو الرعاية لمدة معلومة، يوماً أو أسبوعاً أو شهراً أو سنة<sup>(٦)</sup>.

ثالثاً - التمييز بين الأجير المشترك والأجير الخاص:

من خلال النظر والتدقيق في تعريف كل من الأجير المشترك والأجير الخاص، تستطيع الباحث أن تلاحظ أن ثمة فروق بينهما، نبينها على النحو الآتي:

---

(٤) أحمد بن غنيم بن سالم النفراوي المالكي، الفواكه الدواني على رسالة أبي زيد القيرواني، مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة - مصر، (١١٦٤/٣).

(٥) أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة حاشيتنا قليوبي وعميرة، مرجع سابق، (٦٧/٣)..

(٦) علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، مرجع سابق، (١٧٤/٤)؛ منصور بن يونس بن صلاح الدين بن إدريس البهوتي، كشف القناع على متن الإقناع، مرجع سابق، (٥٦٠/٣).



(١) في الأجير المشترك، يكون العقد وارداً على عمل معلوم ببيان محله، لأن المعقود عليه في حقه الذي يحدث للعين بعمله، فلا يحتاج إلى ذكر المدة، أما في الأجير الخاص يكون العقد وارداً على منافعه، ولا تكون منافعه معلومة إلا بذكر المدة أو المسافة المتفق عليها.

(٢) الأجير المشترك لا يتمتع عليه أن يعمل مثل عمله مع الغير، وليس لمن استأجره أن يمنعه من العمل مع غيره، أما الأجير الخاص تكون منافعه في حكم العين، فإن صارت مستحقة بعقد المعاوضة، فلا يتمكن من تأجيرها لغيره، وللمستأجر أن يمنعه من العمل مع غيره، لأنه يفوت عليه ما استحقه بالعقد.

### (٣) هناك رأيان في حكم ضمان الأجير المشترك، وهما:

**الأول- مذهب الجمهور:** ذهب الجمهور من المالكية<sup>(٧)</sup> والشافعية<sup>(٨)</sup> والحنابلة<sup>(٩)</sup>، وأبو يوسف ومحمد من الحنفية<sup>(١٠)</sup>، إلى القول بأنه يضمن حتى ولو هلك العمل بغير صنعه أو بسبب يمكن الاحتراز منه، كالغضب أو السرقة، أو كان التقصير من ناحيته، فإنه يضمن كالوديعة إلا إذا هلك بحريق غالب أو غرق غالب ونحوه، فإنه لا يضمن إذ لم يكن مقصراً.

**الثاني- مذهب أبي حنيفة وزفر<sup>(١١)</sup>:** لا يكون ضامناً، وتكون العين التي في يده أمانة، لأن القبض حصل بإذنه والحفظ مستحق عليه تبعاً لا قصداً، ولهذا لا يقابله بأجر بخلاف المودع بأجر، لأن الحفظ مستحق عليه مقصوداً، فيقابله بالأجر.

**وترى الباحثة:** أن الرأي الأول - رأي الجمهور - هو الأرجح لقوة ما اعتمدوا عليه من أدلة، لا يسع المقام لذكرها.

(٧) أبو الوليد محمد بن رشد (الحفيد)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، مرجع سابق، (٢/٢٢٢).

(٨) زكريا محمد بن زكريا الأنصاري، أسنى المطالب، مرجع سابق، (٢/٤٠٣).

(٩) ابن قدامة المقدسي، المغني والشرح الكبير، مرجع سابق، (٣/٦).

(١٠) شمس الدين السرخسي، المبسوط، مرجع سابق، (١٥/٨١).

(١١) شمس الدين السرخسي، المبسوط، مرجع سابق، (١٥/٨١).

أما الأجير الخاص فلا يكون ضامناً للعين التي تسلم له للعمل فيها، إلا إذا تعدى، وذلك بالإجماع، لأن الأجير الخاص يكون نائباً عن المالك في صرف منافعه إلى ما يأمر به المالك، فلا يكون ضامناً ما لم يتعد، فيضمن ما أتلفه على وجه التعدي.

(٤) أن الأجير المشترك لا يستحق الأجر إلا بتحقيق العمل المطلوب منه، ولا يبرء من ذلك إلا بتسليم العين إلى المستأجر، وأما الأجير الخاص فهو يستحق الأجرة، وذلك بتسليم نفسه في المدة المحددة، وإن لم يعمل، لأنه بذل ما عليه، كما لو بذل البائع العين المبيعة، أما أن الأجير المشترك، يجوز له أن ينيب غيره، لأن الإجارة تتعلق بذمته لا بعينه، أما الأجير الخاص فلا يجوز له أن ينيب غيره في إتمام العمل، لأن التعاقد وقع على عينه، كمن أجر دابة معينة لمن يركبها ونحو ذلك.

## الفرع الثاني

### خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي

يتميز عقد الإيجار بالعديد من الخصائص، لعل من أبرزها وأهمها، أنه من العقود المسماة، كما أنه عقد رضائي ملزم للجانبين، وهو كذلك من عقود المعاوضة، الواردة على المنفعة، ومن ثم فهو ينشئ التزامات شخصية متبادلة وإيجابية، كما يعد عقد الإيجار من عقود الإدارة، التي ترد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك، وأخيراً فإن عقد الإيجار من عقود المدة التي تنشئ التزامات مستمرة بين أطرافها، وفيما يلي نشير بإيجاز إلى هذه الخصائص، وذلك على النحو الآتي:

أولاً - خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

يتميز عقد الإجارة في الفقه الإسلامي بالعديد من الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود، ومن أهم هذه الخصائص ما يلي:

(١) **عقد الإجارة من العقود الرضائية:** حيث اشترط الفقهاء لصحته تراضي المجر والمستأجر، وعدم الإضرار بالمؤجر قال السرخسي: "والمعلوم بالعرف بالمشروط بالنص"<sup>(١٢)</sup>.

(٢) **عقد الإجارة من عقود المدة:** أي أنه محدد المدة، فلا يجوز إلا لمدة معلومة، قال السرخسي: "وجهالة المدة مفسده الإجارة، لأنه أنكر الشهر، والشهر المتصل بالعقد معين، فلا يتعين باسم النكرة"<sup>(١٣)</sup>.

(٣) **عقد الإجارة من عقود المعاوضة:** وعقود المعاوضة تجيز للمستأجر الانتفاع بالعين محل التعاقد، كما تجيز للمؤجر الانتفاع بالمقابل لقاء هذا الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>(١٤)</sup>.

(٤) **عقد الإجارة من العقود التي ترد على منفعة:** وهذا من الأمور البديهية، فإن العقد يقتصر فقط على الانتفاع بالعين المؤجرة دون تملك هذه العين، أو التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرف كالهبة أو الرهن أو البيع أو ما شابه ذلك<sup>(١٥)</sup>.

(١٢) شمس الدين السرخسي، المبسوط، مرجع سابق، (١٣٠/١٥).

(١٣) شمس الدين السرخسي، المبسوط، مرجع سابق، (١٣٢/١٥).

(١٤) السيد عبد الصمد محمد يوسف، المنار في أحكام عقد الإيجار في الفقه الإسلامي، ط١، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، ٢٠١٨م، ص ٤١.

(١٥) المرجع السابق، ص ٤٦.

## ثانياً - خصائص عقد الإيجار في القانون الوضعي:

### - عقد الإيجار من العقود المسماة<sup>(١٦)</sup>:

تعتبر عقود الإيجار من عقود المدة، وذلك لشيوعها وانتشارها في المعاملات بين الناس منذ القدم؛ فنظم المشرع الوضعي أحكام هذه العقود، وذلك من باب التيسير على كافة المتعاملين بموجبها، ويترتب على ذلك، وجوب تعرف القاضي على الطبيعة القانونية لهذه النوعية من العقود، والتعرف على ما يثار بشأنها، وذلك بالرجوع إلى النصوص الخاصة بعقد الإيجار في القانون المدني المصري، وبعد ذلك يجب على القاضي أن يطبق الأحكام المتعلقة بالإيجار قبل الرجوع إلى أحكام النظرية العامة للعقد.

### ثانياً - عقد الإيجار من العقود الرضائية<sup>(١٧)</sup>:

وأقدمها في النظم القانونية؛ حيث يكفي لانعقاده تماماً مجرد التطابق بين إرادة طرفيه - المؤجر والمستأجر - أو من ينوب عنهما في إتمامه دون الحاجة إلى إفراغه في شكل أو صورة معينة، ومما لا شك فيه أن العقد يظل - كذلك - رضائياً حتى لو اشترط القانون شكلاً معيناً لإتمامه - كالكتابة مثلاً - إذ لا يتعلق الشكل بانعقاد عقد الإيجار، وإنما يكمن دور الشكل في اعتبار العقد مجرد وسيلة لإتمامه وإثباته، أما إذا اتفقت أطرافه على عدم انعقاده إلا في شكل معين أو في محرر مكتوب، فيجب أن التسليم بما أراده الطرفان، فلا يتم العقد إلا باتفاق طرفيه على عناصره الأساسية المكونة للالتزام، وعلى كافة الشروط المشروعة الأخرى التي يعتبرها الأطراف أساسية

---

(١٦) محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، ص ٤٤ وما بعدها.

(١٧) راجع في تقسيم العقود إلى رضائية وغير رضائية. محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، ص ٤٤ وما بعدها.

في العقد<sup>(١٨)</sup>، وذلك إعمالاً لنص الفقرة (١) من المادة (١٤٧) من القانون المدني المصري، والتي تنص على أن: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون".

**ثالثاً - عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين<sup>(١٩)</sup>:** فبمجرد انعقاده ينشئ على المؤجر التزامات بتسليم العين المؤجرة، وصيانتها، وضمانها، كما ينشئ على المستأجر التزامات مقابلة بدفع الأجرة، ورعاية العين المؤجرة، وردها عند انتهاء عقد الإيجار؛ ولهذا تسري عليه أحكام الدفع بعدم التنفيذ والنسخ إذا توافرت شروط كل منهما.

**رابعاً - عقد الإيجار من عقود المعاوضة<sup>(٢٠)</sup>:** فبمقتضاه يعطي المؤجر للمستأجر منفعة العين المؤجرة، ويعطي المستأجر للمؤجر أجراً مقابل حصوله على هذه المنفعة، وهكذا يعطي كل من المتعاقدين للآخر مقابل ما يأخذه منه، ولا يقوم عقد الإيجار إلا إذا أبرم على سبيل التعاوض.

**خامساً - عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية:** على الرغم من أن عقد الإيجار هو تمليك، فإن عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية، آية ذلك أن المشرع أورد عقد الإيجار في عقود المنفعة، بالمقابلة لعقود التمليك، وفي تنظيمه للحقوق المنفردة عن الملكية عرف حق الانتفاع بأن الانتفاع حق عيني للمنتفع، باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها، ثم إن عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية على عاتق كل من المؤجر والمستأجر؛

---

(١٨) رضائية العقود لا تعتبر من النظام العام، ومن ثم يسوغ الاتفاق على خلافها.

(١٩) محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، ص ٤٤ وما بعدها.

(٢٠) يراجع في الفرق بين عقود المعاوضة وعقود التبرع: محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، مرجع سابق، ص ٤٤ وما بعدها.

فالمؤجر يلتزم بتسليم العين وصيانتها وضمانها، والمستأجر يلتزم بدفع الأجرة، ورعاية العين المؤجرة، وردها عند انتهاء الإيجار.

ومع ذلك، فإن حق المستأجر يتميز عن غيره من الحقوق الشخصية بأنه يتصل اتصالاً وثيقاً بالعين المؤجرة، لدرجة أنه إذا بيع الشيء المؤجر بدون إذن المستأجر، كان البيع نافذاً بين البائع والمشتري، ولا يؤثر ذلك على حق المستأجر.

ومعنى ذلك: أن العين المؤجرة حين تنتقل من ملك المؤجر إلى ملك غيره، فإنها تنتقل مثقلة بحق المستأجر، الذي يخلص له حقه دون سائر الغرماء، وفي مواجهة مستأجر مزاحم، فهو حق تسمح طبيعته أن تحميه دعاوى الحيازة.

ومن هذا نرى أن هذا الحق الشخصي يشترك مع الحق العيني في بعض خصائصه من حيث سرِيَّانه في حق الغير، ولا يرجع ذلك إلى أنه حق عيني، بل يرجع إلى طبائع الأشياء ذاتها<sup>(١)</sup>.

**سادساً - عقد الإيجار ينشئ التزامات إيجابية:** سبق أن أوردنا اعتراض جانب من الفقه على تعريف الإيجار بأنه تمليك منفعة؛ لما يوحيه ذلك من أن التزام المؤجر إنما هو التزام سلبي؛ كالتزام البائع بالنسبة للمشتري، بمعنى أن المؤجر لا يلتزم بأن يجعل المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة، بل هو ملزم فقط بتمليكه المنفعة، ثم يتركه ينتفع بحسب ما يستطيع.

والواقع أن استعراض نصوص القانون المدني الذي ينظم عقد الإيجار، يؤكد أن المشرع قصد إلى إسباغ الصفة الإيجابية على التزامات المؤجر، حين قرر في المادة (٥٦٦) من القانون المدني المصري أن: "يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المباعة من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلّق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار

(١) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مرجع سابق، (٢٧٨/٦).  
(٢٧٨/٦).

العين المؤجّرة وتحديد ملحقاتها"، وحين ألزم المؤجر بمقتضى الفقرة الأولى من المادة (٥٧٧) من القانون المدني المصري، أن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في الشيء المؤجر، وإلا خول القاضي المستأجر بالإصلاح والرجوع على المؤجر بما أنفقه، وحين ألزم المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق والعيب.

**سابعاً - عقد الإيجار من عقود الإدارة:** يعتبر عقد الإيجار أوضح نموذج لعقود الإدارة التي لا تعطي صاحبها الحق في أي عمل من أعمال التصرفات<sup>(١)</sup>؛ فقد سبق أن ذكرنا أن عقد الإيجار ينشئ التزاماً شخصياً بين المؤجر والمستأجر، ولا ينقل للمستأجر أي حق عيني على الشيء المؤجر، وكونه - أو من ينوب عنه - مالكاً حق التصرف فيما يؤجر، ومدى صحة التصرفات التي تصدر عن الوصي، أو تلك التي تصدر عن الوكيل؛ ولذا كان من المنطقي أن يلزم القانون المستأجر بالمحافظة على الشيء المؤجر، ورده عند انتهاء العقد بالحالة التي تسلّمه بها، ومنعه من تأجيره إلى شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته.

**ثامناً - عقد الإيجار لا يرد على الأشياء القابلة للاستهلاك:** يكون الشيء قابلاً للاستهلاك حين لا يمكن استعماله إلا باستهلاكه أو بإنفاقه، ويكون غير قابل للاستهلاك إذا استعمل استعمالاً متكرراً دون أن يهلك بهذا الاستعمال، وعلى ذلك يكون "أساس التمييز بين الأشياء التي تقبل الاستهلاك، وتلك التي لا تقبله، ليس فيزيائية الشيء، بل طابعه الاقتصادي الاجتماعي الذي يقوم على الاستعمال"<sup>(٢)</sup>.

وعقد الإيجار إذ ينشئ في ذمة المستأجر التزاماً بضمان ما يلحق الشيء المؤجر من نقص أو تلف أو فقدان، ويرده إلى المؤجر عند انقضاء مدة الإيجار بالحالة التي تسلّمه بها، فلا يمكن أن يرد على أشياء تهلك بالاستعمال؛ لأن رد الشيء بعينه لا يتصور في مثل هذه الأشياء.

(١) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مرجع سابق، (٢١/٣).

(٢) انظر في تقسيم الأشياء إلى ما يقبل الاستهلاك وما لا يقبله: ثروت عبد الحميد، المدخل لدراسة العلوم القانونية، مكتبة الجلاء بالمنصورة، ٢٠١١م، ص ٣٤ وما بعدها.

**تاسعاً - عقد الإيجار من عقود المدة:** إذ إن المدة فيه هي المقياس الذي يقدر به محل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الشيء المؤجر، ومحل التزام المستأجر بدفع الأجرة، فيقاس هذا المحل بوحدة زمنية معينة، بحيث يجب أن تكون مدة الإيجار معلومة، وهكذا تعتبر المدة في عقد الإيجار عنصراً جوهرياً وأصيلاً؛ فهي مقصودة لذاتها، وليست مجرد عنصر عرضي.



## الخاتمة

نخلص من هذه الدراسة إلى أهم النتائج والتوصيات الآتية:

أولاً - النتائج:

(١) أن أصل لفظ العقد في المعنى اللغوي: العهد والالتفاق بين طرفين، بحيث يلتزم بمقتضاه كل منهما بتنفيذ ما اتفقا عليه.

(٢) أن أصل لفظ العقد في المعنى الاصطلاحي، العهد الذي يحمل الإنسان نفسه على احترامه، بمعنى الأمر الذي يرتضي الشخص الالتزام به، اعتباراً بأنه قد قبل أن يربط نفسه به، وعقد النية على الإذعان له.

(٣) أن العقد بمعناه العام عند الفقهاء، لا يختلف عن المعنى اللغوي، فهو كل ما يعزم الشخص عليه ولو بمجرد القول حتى وإن كان من طرف واحد، أي بإرادة منفردة كاليمين والعتاق وغيرهم.

(٤) أن الفقه الإسلامي يعتبر أن إرادة المتعاقدين هي التي تنشئ العقد حقاً، لكن الشريعة تتدخل في ترتيب ما لكل عقد من حكم وآثار.

(٥) أن الإجارة ثبتت بالنص وبالإجماع على خلاف القياس؛ لأنه بيع المنافع، والمنافع معدومة حين العقد؛ فالإجارة كبيع المعدوم، وبيع المعدوم لا يجوز.

(٦) أن الأجرة حتى تكون من حق الشريك المستأجر، لابد فيها من شروط، حتى يكون عمله جائزاً أو مباحاً، وإذا كان هذا بالنسبة للعمل المستأجر له والأجرة، فإن إتمام العمل على وجه الأحكام لهو أمر في منتهى الأهمية، حتى يخرج العمل مؤدياً لقصدته ويحقق هدفه..

(٧) أن عقد الإيجار يعتبر من أكثر العقود أهمية في النواحي الاجتماعية والاقتصادية والقانونية.

(٨) أنه قد وردت في مشروعية الإجارة أحاديثٌ وأخبار كثيرة، بعضها يتعلق بإجارة الأشياء، وبعضها الآخر يتعلق بالإجارة على العمل.

(٩) أن عقد الإيجار يتميز بالعديد من الخصائص، لعل من أبرزها وأهمها، أنه من العقود المسماة، كما أنه عقد رضائي ملزم للجانبين، وهو كذلك من عقود المعاوضة، الواردة على المنفعة، ومن ثم فهو ينشئ التزامات شخصية متبادلة وإيجابية، كما يعد عقد الإيجار من عقود الإدارة، التي ترد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك، وأخيراً فإن عقد الإيجار من عقود المدة التي تنشئ التزامات مستمرة بين أطرافها.

## ثانياً – التوصيات:

(١) نوصي بمزيد من الدراسات المتعمقة حول بيان الخصائص المشتركة بين عقد الإجارة في كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.

(٢) نوصي المشرع بتعديل أحكام عقد الإيجار بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وخصوصاً بعض أنواع الإيجارات، كالإيجار المنتهي بالتمليك، وإيجار المنافع، ونظام الإيجار القديم.

(٣) نوصي المشرع بضرورة المزج بين أحكام الفقه الإسلامي والقانون المراد صياغته، على اعتبار أننا مجتمع إسلامي، فلا بد من أن تكون أحكام الشريعة الإسلامية هي الغالبة في تنظيم المعاملات التي لها أصل في الشريعة الإسلامية، ومن أهمها عقد الإيجار الذي ينظمه القانون المدني ضمن العقود المسماة.

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً - المراجع الشرعية:

(١) القرآن الكريم وأحكامه:

- أبو بكر أحمد بن علي الرازي الجصاص، أحكام القرآن، تحقيق: محمد الصادق قمحاوي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ١٤٠٥هـ.
- أبو بكر بن العربي، أحكام القرآن، دار المعرفة، بيروت - لبنان.
- أبو جعفر محمد بن جرير الطبري، جامع البيان عن تأويل آي القرآن، دار الفكر، بيروت - لبنان.
- الحافظ إسماعيل بن كثير، تفسير القرآن العظيم، دار مصر للطباعة، القاهرة - مصر.
- محمد بن أحمد الأنصاري القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ١٤١٦هـ.
- محمد بن إدريس الشافعي، أحكام القرآن، ط١، دار إحياء العلوم، بيروت - لبنان، ١٩٩٠م.
- محمد بن علي الشوكاني، فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية من علم التفسير، دار الفكر، بيروت - لبنان.

(٢) السنة النبوية وروحاتها:

- أبو زكريا يحيى بن شرف النووي، شرح النووي علي صحيح مسلم، ط٢، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ١٣٩٢هـ.
- أبو عبد الله مالك بن أنس الأصبحي الموطأ، تحقيق: محمد بيومي، مكتبة الإيمان، المنصورة - مصر.
- الحافظ المنذري، مختصر صحيح مسلم، تحقيق: محمد ناصر الدين الألباني، ط٣، الكويت، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م.

• عبد العزيز خليفة القصار، شرح المسند من كلام الإمام الشافعي، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، ٢٠١٢م.

• محمد بن إسماعيل بن أمير الصنعاني، سبل السلام الموصلة إلى بلوغ المرام، تحقيق: محمد صبحي حسن الحلاق، ط٢، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، ١٣٢١هـ.

### (٣) المراجع الفقهية:

• إبراهيم بن موسى اللخمي الغرناطي المالكي الشاطبي، الموافقات في أصول الشريعة، تحقيق: عبد الله دراز، دار المعرفة، بيروت - لبنان.

• ابن العباس أحمد بن شهاب الدين أحمد ابن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج بشرح المنهاج، دار الفكر، بيروت.

• ابن تيمية، القياس في الشرع الإسلامي، تحقيق: محب الدين الخطيب، بيروت ١٩٧٨م.

• ابن حجر العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، المكتبة السلفية ومطبعتها، القاهرة - مصر.

• ابن قدامة المقدسي، المغني والشرح الكبير، تحقيق: د. محمد شرف الدين خطاب وآخرين؛ دار الحديث، مصر - القاهرة، ١٤٢٥هـ / ٢٠٠٤م.

• ابن قيم الجوزية، إعلام الموقعين عن رب العالمين، ط١، دار ابن الجوزي، القاهرة - مصر، ١٤٣٣هـ / ٢٠١٢م.

• ابن نجيم الحنفي، الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، تحقيق: عادل سعد، المكتبة التوفيقية، القاهرة - مصر.

• أبو الوليد محمد بن رشد (الحفيد)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، تحقيق: فريد عبد العزيز الجندی، دار الحديث القاهرة مصر، ١٤٢٥هـ / ٢٠٠٤م.

- أبو بكر المرغيناني، الهداية شرح بداية المبتدي، وعليه شرح فتح القدير، الكمال بن الهمام، دار الفكر، بيروت - لبنان.
- أحمد بن غنيم بن سالم النفراوي المالكي، الفواكه الدواني على رسالة أبي زيد القيرواني، مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة - مصر.
- أحمد بن محمد بن أحمد الدردير، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، خرج أحاديثه وفهرسه وقرر عليه المقارنة بالقانون الحديث: د. مصطفى كمال وصفي، دار المعارف، مصر - القاهرة.
- أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة حاشيتا قليوبي وعميرة، دار الفكر، بيروت - لبنان، ١٩٩٥م.
- تقي الدين أحمد الحراني بن تيمية، مجموعة الفتاوى، تحقيق: عامر النجار؛ أنور الباز، ط٢، دار الوفاء، المنصورة - مصر، ١٤٢١هـ / ٢٠٠١م.
- الخرشبي، شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت - لبنان.
- زكريا محمد بن زكريا الأنصاري، أسنى المطالب، دار الكتاب الإسلامي، بيروت - لبنان.
- سليمان بن منصور العجيلي المصري، حاشية الجمل، دار الفكر، بيروت - لبنان.
- شمس الدين السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت - لبنان.
- الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند الأعلام، الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، ط٤، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ١٤٠٦هـ / ١٩٨٦م.
- علاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان المرداوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد ابن حنبل، ط١، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ١٤١٨هـ / ١٩٩٧م.

- علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، تحقيق: محمد محمد تامر وآخرون، دار الحديث، القاهرة - مصر، ١٤٢٦هـ/ ٢٠٠٥م.
- علي بن محمد بن حبيب الماوردي، الحاوي الكبير في فقه الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان.
- محمد بن أمين بن عمر بن عبد العزيز ابن عابدين، حاشية ابن عابدين (رد المحتار على الدر المختار، شرح تنوير الأبصار)، ط٢، دار الفكر، بيروت - لبنان، عام ١٣٨٦هـ.
- محمد بن محمود البابر تي، العناية على الهداية، هامش شرح فتح القدير على الهداية شرح بداية المبتديء، ابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي السكندري، دار الفكر، بيروت - لبنان، ١٣٥٦هـ.
- محمد بن يوسف العبدري، التاج والاكلیل شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت - لبنان.
- مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحيباني مولداً ثم الدمشقي الحنبلي، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، ط٢، المكتب الإسلامي، بيروت - لبنان، ١٩٩٤م.
- منصور بن يونس بن صلاح الدين بن إدريس البهوتي، كشف القناع على متن الإقناع، تحقيق محمد أمين الصناوي، ط١، عالم الكتب، ١٤١٧هـ.

#### (٤) المراجع الشرعية الحديثة:

- أحمد بن عبدالله بن محمد اليوسف، أسباب انحلال العقود غير المالية، رسالة دكتوراه، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كلية الشريعة، الرياض - المملكة العربية السعودية، ١٤٢٧هـ/ ٢٠٠٦م

- السيد عبد الصمد محمد يوسف، المنار في أحكام عقد الإيجار في الفقه الإسلامي، ط ١، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، ٢٠١٨م.
- شعبان عبد الظاهر، المعاملات التي تمثل تحايلاً على الربا تكييفها الفقهي وحكمها الشرعي - دراسة فقهية مقارنة، ط ١، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية - مصر، ٢٠٢٠م.
- صبحي المحمصاني، النظرية العامة للموجبات والعقود في الشريعة الإسلامية، ط ٢، دار العلم للملايين، بيروت - لبنان، ١٩٩٢م.
- مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، دار القلم، دمشق - سوريا، ١٩٩٨م
- وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، دمشق - سوريا، ٢٠٠٣م.
- يوسف موسى، الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي، دار الفكر العربي، القاهرة - مصر، ١٩٩٦م.

#### (٥) المعاجم اللغوية:

مجمع اللغة العربية، المعجم الوجيز، طبعة خاصة بوزارة التربية والتعليم، ٢٠٠١م، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية.

#### ثانياً - المراجع القانونية:

- أحمد السعيد الزقرد، الوجيز في نظرية الالتزام، الجزء الأول - مصادر الالتزام، المكتبة العصرية، المنصورة - مصر، ٢٠٠٥م.
- توفيق رمضان البوطي، البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، دار الفكر المعاصر، ١٩٩٨م.
- ثروت عبد الحميد عبد الحليم، القانون الزراعي، بدون دار نشر ولا سنة نشر.
- ثروت عبد الحميد، المدخل لدراسة العلوم القانونية، مكتبة الجلاء بالمنصورة، ٢٠١١م

- حمدي عبد الرحمن، وسهير منتصر، نظرية الالتزام، بدون دار طبع، مصر، ٢٠٠٧م.
- عبد الحميد عثمان الحفني، النظرية العامة للالتزامات، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، القسم الأول- المصادر الإرادية، مطبعة جامعة المنصورة، ٢٠١٠م.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة بالفقه الغربي، ط١، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١١م.
- عبد المجيد الحكيم، نظرية العقد مع المقارنة والموازنة بين نظريات الفقه الغربي وما يقابلها في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي، شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد - العراق، ١٩٦٧م.
- علا فاروق زاهر، العقود المدنية المسماة (عقد الإيجار)، مطبوعات جامعة المنصورة، بدون سنة نشر.
- محسن عبد الحميد البيه، العقود المسماة (عقد الإيجار)، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، ٢٠٠٧م.
- محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام الجزء الأول المصادر الإرادية، دار النهضة العربية، القاهرة - مصر.



## فهرس الموضوعات

المقدمة.....	١
المبحث الأول: ماهية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.....	٣
المطلب الأول: تعريف العقد بوجه عام.....	٣
المطلب الثاني: مفهوم الإجارة في الفقه الإسلامي.....	١٣
المبحث الثاني: مشروعية عقد الإجارة وخصائصه في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.....	١٥
المطلب الأول: مشروعية الإجارة وأهميتها في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.....	١٥
الفرع الأول: مشروعية الإجارة في الفقه الإسلامي.....	١٥
الفرع الثاني: أهمية عقد الإيجار.....	٢٣
المطلب الثاني: أنواع الإجارة وخصائصها في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.....	٢٥
الفرع الأول: أنواع الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.....	٢٥
الفرع الثاني: خصائص الإجارة في القانون الوضعي.....	٣٠
الخاتمة.....	٣٥
قائمة المصادر	
والمراجع.....	٣٧
الفهرس	٤٣

