

التزامات مؤجري المساكن

د. صالح بن محمد اليابس

شبكة
الألوكة
www.alukah.net



د . صالح بن محمد اليابس

التزامات مؤجري المساكن

د . صالح بن محمد اليابس (*)

المقدمة :

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً، وبعد:

فإن توفير السكن المناسب من أهم أولويات الإنسان في هذه الحياة التي تضمن له الاستقرار، وقد أشار النبي ﷺ إلى هذا المعنى بقوله: " من سعادة المسلم، المسكن الواسع، والجار الصالح، والمركب الهنيء"^(١)، وقد تنوعت وسائل الحصول على السكن في الشريعة، ومن أهم هذه الوسائل وأكثرها انتشاراً في الوقت الحاضر الإجارة، وإذا استأجر أحد مسكناً فإن عليه التزامات للمؤجر، وعلى المؤجر التزامات يجب عليه الوفاء بها للمستأجر، وفي هذا البحث بيان الالتزامات على المؤجر.

أهمية الموضوع وأسباب اختياره:

- ١- انتشار عقد إجارة المساكن، فغالب الناس إما مؤجر أو مستأجر.
- ٢- جهل كثير من الناس بالحقوق والالتزامات على المؤجر.
- ٣- عدم وجود بحث -فيما اطلعت عليه- مختص ببيان التزامات المؤجر.

(*) الأستاذ المشارك بكلية العلوم والدراسات الإنسانية بالقويعية - جامعة شقراء.

(١) أخرجه أحمد في مسنده، مسند المكيين، نافع بن عبدالحارث، ٨٦/٢٤، (١٥٣٧٢)، والبخاري في الأدب المفرد ص ٥٤ (١١٦)، والحاكم في مستدركه ١٨٤/٤ (٧٣٠٦)، وقال: هذا حديث صحيح الإسناد، وصححه الألباني في صحيح الجامع الصغير ٥٨٢/١ (٣٠٢٩).



التزامات مؤجري المساكن

٤- سبق لي بحث التزامات المستأجر فكان من المناسب بحث التزامات المؤجر حتى يكتمل البحث.

الدراسات السابقة:

لم أطلع على بحث خاص في التزامات مؤجري المساكن، وإنما تبحث المسألة في كتب الفقه، وفي كتب أحاديث الأحكام.

الهدف من الدراسة:

بيان ما يجب على المؤجر للمساكن الوفاء به بموجب عقد الإجارة، مع التفصيل في الأحكام المتعلقة بكل حق من الحقوق الواجبة عليه.

منهج البحث:

أخذت في إعداد البحث المنهج الآتي: -

١- أصور المسألة المراد بحثها تصويراً دقيقاً قبل بيان حكمها؛ مع بيان الصور والحالات المتصورة لها.

٢- إذا كانت المسألة من مواضع الاتفاق فأذكر حكمها بدليلها، مع توثيق الاتفاق من مظانه، وإن كانت محل خلاف ذكرت الأقوال ونسبتها مكثفياً بالمذاهب الفقهية المعتمدة.

٣- حرصت على ذكر الأدلة وبيان وجه الدلالة منها، وما قد يرد عليها من مناقشات، وعبرت بـ (ويمكن الاستدلال) (ويمكن المناقشة) حين لا يكون ذلك منقولاً، ثم بينت المختار وأسباب اختياره.

٤- الإشارة لفتاوى وأقوال المعاصرين التي وقفت عليها.

خطة البحث:

قسمت البحث إلى مقدمة وتمهيد وأربعة مباحث:

* المقدمة: وفيها بيان أهمية البحث وأسباب اختياره وخطة البحث.



د . صالح بن محمد اليابس

* التمهيد: المراد بالبحث، وأركان الالتزام، وحكم إجارة المساكن، وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: بيان معاني مفردات العنوان.

المطلب الثاني: أركان الالتزام ومصدره.

المطلب الثالث: حكم إجارة المساكن.

* المبحث الأول: الالتزام الأول: تسليم المسكن المؤجر.

وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: المراد بالتسليم.

المطلب الثاني: حكم تسليم المسكن للمستأجر.

المطلب الثالث: ما يلزم المؤجر تسليمه.

المطلب الرابع: وقت تسليم المسكن المؤجر.

* المبحث الثاني: الالتزام الثاني: صيانة المسكن المؤجر.

وفيه خمسة مطالب:

المطلب الأول: المراد بالصيانة.

المطلب الثاني: أقسام الصيانة.

المطلب الثالث: مسؤولية المؤجر في صيانة المسكن المؤجر.

المطلب الرابع: إجبار المؤجر على صيانة المسكن.

المطلب الخامس: امتناع المؤجر من صيانة المسكن.

* المبحث الثالث: الالتزام الثالث: ضمان عدم التعرض للمستأجر.

* المبحث الرابع: الالتزام الرابع: ضمان العيوب الخفية في المسكن المؤجر.

أسأل الله تعالى أن يجعل عملي خالصاً لوجهه وأن ينفع بالبحث كاتبه

وقارئه، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه.



التزامات مؤجري المساكن

التمهيد

بيان مفردات العنوان، وأركان الالتزام، وحكم إجارة المساكن

المطلب الأول: بيان مفردات العنوان

أولاً: الالتزامات: لغة: جمع التزام، والالتزام والإلزام مصدرهما واحد: لزم، قال ابن فارس في مقاييس اللغة^(١): "اللام والزاء والميم أصل واحد صحيح يدل على مصاحبة الشيء بالشيء دائماً، يقال: لزمه الشيء يلزمه"، وألزمه الشيء فالتزمه، والالتزام: الاعتناق^(٢)، والتزمته: اعتنقته، فهو ملتزم، يقال لما بين باب الكعبة والحجر الأسود: الملتزم؛ لأن الناس يضمّونه إلى صدورهم^(٣).

اصطلاحاً: عرف الحطّاب^(٤) الالتزام بقوله: "إلزام الشخص نفسه ما لم يكن لازماً له، قال: وهو بهذا المعنى شامل للبيع والإجارة والنكاح والطلاق وسائر العقود"^(٥).

(١) ٢٤٥/٥.

(٢) ينظر: مختار الصحاح ص ٢٨٢.

(٣) ينظر: المصباح المنير ٥٥٢/٢، تاج العروس ٤١٨/٣٣.

(٤) الحطّاب: أبو عبدالله محمد بن محمد بن حسين الرعيني المعتزلي الأصل المكي المولد، كان محققاً للفقهِ وأصوله ومسائله مستنبطاً لها يقيس على المنصوص، توفي سنة ٩٥٤هـ، ينظر: الأعلام ٢٨٦/٧.

(٥) تحرير الكلام في مسائل الالتزام ص ٦٨، وذكر أن هذا التعريف للالتزام تعريف لغوي، وبهذا فإن التعريف اللغوي لا يختلف عن التعريف الاصطلاحي، قال في الموسوعة الكويتية ١٤٤/٦: " وهذا المعنى اللغوي جرت عليه استعمالات الفقهاء، حيث تدل تعبيراتهم على أن الالتزام عام في التصرفات الاختيارية، وهي تشمل جميع العقود، سواء في ذلك المعاوضات والتبرعات"، وينظر: فتح العلي المالك ٢١٧/١.



د . صالح بن محمد اليابس

وعرّفَ الزحيلي أيضاً الالتزام بأنه: كل تصرف يتضمن إنشاء حق أو نقله أو تعديله أو إنهائه سواء كان صادراً من شخص واحد كالوقف والإبراء، أو من شخصين كالبيع والإجارة^(١).

ثانياً: المؤجر: اسم الفاعل من آجر، قال الزمخشري: " وأجرت الدار على أفعلت، فأنا مؤجر، ولا يقال مؤاجر "^(٢)، فالمؤجر هو من مَلَك غيره منافع ما يملك بعوض^(٣).

ثالثاً: المساكن: جمع مسكن، والمسكن، بفتح الكاف وكسرهما، المنزل والبيت، والسكن ما يسكن إليه الرجل من أهل ومال وغير ذلك^(٤).

وبهذا فإن المراد بعنوان البحث إجمالاً:

بيان الحقوق والواجبات المترتبة على عقد الإجارة التي يجب على المؤجر للمساكن الوفاء بها للمستأجر.

المطلب الثاني: أركان الالتزام ومصدره.

المسألة الأولى: أركان الالتزام.

للالتزام أربعة أركان هي:

الأول: الملتزم (بكسر الزاي): وفي هذا البحث هو المؤجر.

الثاني: الملتزم له: وهو المستأجر.

الثالث: الملتزم به: وهو موضوع البحث.

الصيغة: وهو العقد الذي كان سبباً في الالتزام^(٥).

(١) ينظر: الفقه الإسلامي وأدلته للزحيلي ٤/٢٩٢٠.

(٢) ينظر: المصباح المنير ١/٥٠.

(٣) ينظر: المغرب في ترتيب المعرب ص ٢٠.

(٤) ينظر: مختار الصحاح ص ١٥١، القاموس المحيط ١/١٢٠٥، تاج العروس ٣٥/١٩٨، المصباح المنير ١/٢٨٢.

(٥) ينظر: فتح العلي المالك ١/٢١٨، الموسوعة العربية (الموسوعة القانونية المتخصصة)

<http://arab-ency.com/law/detail/>



التزامات مؤجري المساكن

المسألة الثانية: مصدر الالتزام

المراد بمصدر الالتزام: الحادثة المولدة للالتزام، وفي التزامات المؤجر مصدر الالتزام هو عقد الإجارة، وقد تكون الالتزامات في عقد الإجارة صادرة من الشرع أو من العاقدين بأن يكون أحدهما اشترط في العقد شرطاً يكون فيه إلزاماً للمؤجر أو يكون صادراً من العرف بين المستأجرين فإن القواعد المقررة في الفقه أن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً^(١)، أو يكون الالتزام صادراً من ولي الأمر بأن يُلزم المؤجر للمسكن بواجبات اتجاه المستأجر، وطاعة ولي الأمر واجبة في غير معصية الله^(٢).

المطلب الثالث: حكم إجارة المساكن

اتفق الفقهاء على إباحة إجارة المساكن، قال ابن المنذر: "وأجمعوا على أن إجارة المنازل والدواب جائز إذا بين الوقت والأجر.."^(٣)، وقال ابن رشد: "واتفقوا على إجارة الدور والدواب والناس على الأفعال المباحة"^(٤)، قال مالك: "لم يختلف من أركت من العلماء في إجازة ربح الكراء"^(٥)، وفي المغني^(٦): "ولا خلاف بين بين أهل العلم في إباحة إجارة العقار".

ومن الأدلة على ذلك:

قوله تعالى: ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾^(٧).

(١) ينظر: شرح القواعد الفقهية ٢٣٧/١، موسوعة القواعد الفقهية ٧٤٩/١٠.

(٢) ينظر: مصادر الالتزام (العقد، الإرادة المنفردة، العمل غير المشروع، الإثراء بلا سبب، القانون، مصدران جديان للالتزام: الحكم، القرار الإداري)، ص ٧.

(٣) الإجماع لابن المنذر ص ١٤٥.

(٤) بداية المجتهد ٦/٤.

(٥) الجامع لمسائل المدونة ٥٧/١٦.

(٦) ٣٣٣/٥.

(٧) سورة: الطلاق، من الآية رقم ٦.



د . صالح بن محمد اليابس

وجه الدلالة: أن الله تعالى أجاز الإجارة على الرضاع، وإذا جاز عليه جاز على غيره وما هو في معناه، وما هو أخرى أن يكون أبين منه كإجارة المساكن^(١).

ومن السنة: عن عائشة قالت: " واستأجر النبي ﷺ وأبو بكر رجلاً من بني الديل... " ^(٢).

وجه الدلالة: في الحديث نصٌّ على إباحة الإجارة لفعل النبي ﷺ.

**

(١) ينظر: موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي ٦٥٩/٢.

(٢) أخرجه البخاري في صحيحه: كتاب الإجارة، باب استئجار المشركين عند الضرورة، أو إذا لم يوجد أهل الإسلام، ٨٨/٣ رقمه (٢٢٦٣).



التزامات مؤجري المساكن

المبحث الأول

الالتزام الأول: تسليم المسكن المؤجر

المطلب الأول: المراد بالتسليم

التسليم لغة: قَبِضُ الشيء، يقال: سلمت إليه الشيء فتسلمه أي: أعطيته فتناوله، وتسلمه مني: قبضه^(١).

اصطلاحاً: يراد بالتسليم التخلية والتمكين من الانتفاع برفع الموانع ليتمكن المستأجر من الانتفاع بالمسكن المستأجر^(٢).

المطلب الثاني: حكم تسليم المسكن للمستأجر

اتفق الفقهاء على أن على المؤجر تسليم المسكن المؤجر^(٣)؛ لأن الإجارة عقد لازم يقتضي تملك المؤجر الأجر والمستأجر المنافع، ولا يمكن للمستأجر امتلاك المنافع إلا بتسليم المسكن المؤجر^(٤).

المطلب الثالث: ما يلزم المؤجر تسليمه

يجب على المؤجر تسليم المسكن وملحقاته، فكل ما يحتاج إليه المستأجر لتمام الانتفاع بالمسكن المؤجر والتي تم الاتفاق عليها بين المؤجر والمستأجر أو جرى بها العرف فيجب على المؤجر تسليمها، كتسليم مفاتيح الدار، وتسليم المسكن والبالوعة غير ممثلة، والكهرباء تعمل؛ لأن الواجب على المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع، ولا يحصل التمكين إلا بذلك، ويستثنى من هذا ما إذا كان

(١) ينظر: لسان العرب ٢٩٥/١٢، القاموس المحيط ١١٢٢/١ (سلم).

(٢) ينظر: بدائع الصنائع ١٩٧/٤، وينظر: البناية شرح الهداية ٢٨٥/١٠، البحر الرائق ٣٠٠/٧، تحفة المحتاج ١٦٩/٦، السراج الوهاج ص ٢٩٣.

(٣) ينظر: حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني ١٩٩/٢، المهذب في فقه الإمام الشافعي ٢٥٤/٢.

(٤) ينظر: موسوعة الإجماع لابن تيمية ٣٩٨ ع، حاشية الخرشى ٤٤/٧، المغني ٣٣٣/٥.



د . صالح بن محمد اليابس

المسكن المؤجر ليس له باب أو ليس له ميزاب أو ليس له نافذة أو لم يكن فيه كهرباء أصلاً، فلا يلزم المؤجر إحداثه لأجل المستأجر؛ لأنه لم يلتزمه أصلاً، وإن جهل ذلك المستأجر فله الخيار^(١).

المطلب الرابع: وقت تسليم المسكن المؤجر

يجب على المؤجر تسليم المسكن المؤجر من بداية العقد؛ لأن المستأجر يملك المنافع بالعقد^(٢)، كما يملك المشتري المبيع بالبيع، ويحول ملك المؤجر عنها، كما يزول ملك البائع عن المبيع، فلا يجوز له التصرف فيها؛ لأنها صارت مملوكة لغيره، كما لا يملك البائع التصرف في المبيع، فإن لم يسلم المسكن المؤجر من بداية العقد أو منع المستأجر منه بعض مدة الإجارة فله عدة حالات يتبين حكمها فيما يأتي:

الحالة الأولى: إذا تأخر المؤجر عن تسليم المسكن أول العقد حتى انقضت المدة فقد اتفق الفقهاء على أن المؤجر لا يستحق شيئاً من الأجرة وتنفسخ الإجارة لما يأتي:

١- أن المستأجر لم يملك المعقود عليه فلا يملك المؤجر أيضاً شيئاً من الأجر.

(١) ينظر: المغني ٣٤٠/٥، روضة الطالبين ٢١١/٥، المجموع ٤٤/١٥-٤٥، البيان في مذهب الإمام الشافعي ٣٤٢/٧، قال في الوسيط في المذهب ١٧٦/٤: "ولا خلاف في أن تسليم المفتاح واجب"، وينظر: حاشية الشرواني على التحفة ١٦٣/٦، فتاوى اللجنة الدائمة ١١٣/١٥.

(٢) جاء في مطالب أولي النهى ٦٥٥/٣: "ويملك بالعقد مؤجر الأجرة، ويملك مستأجر المنافع كالبيع". وجاء في نهاية المطلب ٨٢/٨: "فأما المنافع فمذهب الشافعي أن المستأجر يملكها بالعقد" جاء في المجموع ١٧/١٥: "وجملة القول في عقد الإجارة أن يتضمن تمليك منافع في مقابلة أجرة، فأما المنافع فلا خلاف أنها تملك بالعقد ويستقر الملك بالقبض" وينظر: المحيط البرهاني ٤٠٥/٧، حاشية الخرشبي ٤٤/٧، نهاية المطلب ٨٢/٨، الكافي ١٨٠/٢، المغني ٣٣٤/٥.



التزامات مؤجري المساكن

٢- المؤجر في هذه الحالة أتلف المعقود عليه قبل تسليمه فينفسخ العقد، كما لو باعه طعاماً فأتلفه قبل تسليمه^(١).

الحالة الثانية: إذا مضى من العقد مدة ثم سلم المؤجر المسكن للمستأجر فلا أجر له فيما مضى؛ لعدم التسليم فيه، كالمبيع إذا سُلّم بعضه وأتلف باقيه^(٢). ويتفرع من هذه الحالة فرع وهو: لزوم قبول المستأجر للمسكن المؤجر باقي المدة.

اختلف الفقهاء فيما لو مضى من العقد مدة ثم سلم المؤجر المسكن للمستأجر فهل يلزمه قبوله على قولين:

القول الأول: للمستأجر الخيار فله أن يمتنع من قبول المسكن المؤجر باقي المدة ويفسخ الإجارة، وهذا مذهب الشافعية^(٣)، وقول عند الحنفية^(٤).

القول الثاني: إذا لم يكن في مدة الإجارة وقت يُرغبُ فيها لأجله فليس للمستأجر الامتناع من التسلم، فإن كان فيها وقت يرغب فيها لأجله خيّر المستأجر بين القبض والترك، وهو قول في مذهب أبي حنيفة^(٥).

القول الثالث: يجب على المستأجر قبض الدار المؤجرة باقي المدة وليس له أن يمتنع من ذلك، ويجب عليه دفع أجرة الباقي بالحصة وهذا مذهب الحنفية^(٦)، والحنابلة^(٧).

(١) ينظر: بدائع الصنائع ٤/١٧٩، المحيط البرهاني ٧/٤٠٠، الفواكه الدواني ٢/١١٣، السراج

الوهاج ص ٢٩٦، مغني المحتاج ٣/٤٦٨، المغني ٥/٣٣٥، كشاف القناع ٤/٢٥.

(٢) ينظر: بدائع الصنائع ٤/١٧٩، حاشية الخرشي ٧/٤٤، السراج الوهاج ص ٢٩٦، نهاية

المطلب ٨/١٩٣، مغني المحتاج ٣/٤٦٨، المغني ٥/٣٣٥، كشاف القناع ٤/٢٥.

(٣) ينظر: أسنى المطالب في شرح روض الطالب ٢/٤٣٣، روضة الطالبين ٥/٢٤٨.

(٤) حاشية ابن عابدين ٦/١٣.

(٥) ينظر: الدر المختار مع حاشية ابن عابدين ٦/١٣.

(٦) ينظر: بدائع الصنائع ٤/١٩٧.

(٧) ينظر: كشاف القناع ٤/٢٥، المغني ٥/٣٣٥.



د . صالح بن محمد اليابس

دليل القول الأول:

(١) أن العقد وقع على المنافع وهي في حكم الأعيان القائمة، فإذا فات بعض ما تناوله العقد قبل القبض يخير فيما بقي لاتحاد الصفقة، وذلك مثبت لحق الفسخ كما لو اشترى شيئين بعقد واحد فهلك أحدهما قبل القبض فعليه قيمة الآخر^(١).

(٢) أن في إلزام المستأجر بباقي المدة ضرر عليه؛ إذ قد يكون المستأجر اضطر لاستئجار مسكن آخر بسبب التأخير في التسليم فإذا أجبر على استلام الأول تضرر^(٢).

دليل القول الثاني:

أن المستأجر قد يستأجر الدار ومقصده من العقد شهر أو شهران، كالدور التي في مكة تستأجر سنة والمقصود من العقد شهر الحج، فإذا فات الشهر فلو أُجبر المستأجر على الاستلام ومُنِع من فسخ العقد لتضرر بذلك^(٣).

دليل القول الثالث:

أن عقد الإجارة في حكم عقود متفرقة وفوات المعقود عليه في عقد لا يؤثر في عقد آخر بخلاف البيع، يوضحه أنه لو استأجر دارين وقبضهما فانهدمت إحداهما لا يتخير في الآخر، والمنافع بقبض الدار لم تدخل في ضمانه فقد تفرقت الصفقة عليه قبل التمام؛ لأن تمام الصفقة بدخول المعقود عليه في ضمانه^(٤).

(١) ينظر: أسنى المطالب ٤٣٣/٢، روضة الطالبين ٢٤٨/٥.

(٢) ينظر: حاشية ابن عابدين ١٣/٦.

(٣) ينظر: الدر المختار وحاشية ابن عابدين ١٣/٦.

(٤) ينظر: بدائع الصنائع ١٩٧/٤، المغني ٣٣٥/٥.



التزامات مؤجري المساكن

المناقشة:

يمكن أن يناقش بأن عقد الإجارة عقد واحد والمستأجر لو مُكِّن من الانتفاع فلم ينتفع من المسكن بعض المدة المتفق عليها في العقد لزمه دفع أجرتها كاملة؛ لأن العقد نص على المدة، فكذا لا يلزمه باقي المدة إذا أخل المؤجر فلم يسلمه المسكن في جزء من المدة المتفق عليها.

الترجيح:

الراجح والله أعلم - أن للمستأجر أن يفسخ العقد ولا يلزمه قبول الدار فيما بقي من المدة، لحديث النبي ﷺ: "لا ضرر ولا ضرار"^(١)، وفي إلزام المستأجر بباقي المدة إضرار به، ولقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^(٢) فقد أمر الله بالوفاء بالعقد، والعقد فيه تمام المدة لا جزء منها فعقد الإجارة وقع على صفة معينة وهي سنة كاملة، والمؤجر لم يسلم له العين المؤجرة على هذه الصفة فلم يستحق الأجرة^(٣).

الحالة الثالثة: إذا سكن العقار بعض المدة ثم أخرجه المؤجر منه ومنعه تمام السكنى:

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: للمؤجر أن يأخذ أجرة المدة التي سكن فيها المستأجر، وهو مذهب الحنفية^(٤).

(١) أخرجه ابن ماجه في سننه: باب من بنى في حقه ما يضر جاره، ٧٨٤/٢، رقمه (٢٣٤١)، والإمام مالك في موطنه: باب القضاء في المرفق (٦٠٠/٢٧٥٨) ١٠٧٨/٤ ت الأعظمي، والإمام أحمد في مسنده (٢٨٦٥) ٥٥/٥، وصححه الألباني في السلسلة الصحيحة ٤٩٨/١ (٢٥٠).

(٢) سورة: المائدة، من الآية رقم (١).

(٣) ينظر: الشرح الممتع ٦٦/١٠.

(٤) ينظر: المحيط البرهاني ٣٩٩/٧، وجاء في المغني ٣٣٥/٥: "وقال أكثر الفقهاء: له أجر ما سكن".



د . صالح بن محمد اليابس

القول الثاني: لا شيء له من الأجرة، وهو مذهب الحنابلة^(١) وقول في مذهب أبي حنيفة^(٢).

أدلة القول الأول:

الدليل الأول: أن المستأجر استوفى ملك غيره على سبيل المعاوضة، فلزمه عوضه كالمبيع إذا استوفى بعضه ومنعه المالك بقيته.

الدليل الثاني: لو لم يتم المستأجرُ المدة لأمر غالب لاستحق المؤجر أجره على ما مضى من المدة فكذاك يستحقها إذا أخرجه المؤجر بعد مضي مدة من العقد. ^(٣)

دليل القول الثاني:

أن المؤجر لم يسلم للمستأجر ما تم عقد الإجارة عليه، وهو الانتفاع بالمسكن جميع المدة، فلم يستحق شيئاً، كما لو استأجره ليحمل له كتاباً إلى موضع، فحمله بعض الطريق، أو استأجره ليحفر له عشرين ذراعاً فحفر له عشرًا وامتنع من حفر الباقي، ويفارق ما إذا امتنع لأمر غالب؛ لأن له عذراً^(٤).

المناقشة:

يمكن أن يناقش استدلالهم بأن المؤجر سلم المسكن المؤجر بعض المدة فاستحق أجرتها؛ لأن الأجرة مستحقة بالتسليم والتمكين من الانتفاع.

الترجيح:

الراجح - والله أعلم - أن للمؤجر أجره ما مضى من المدة، وللمستأجر أن يطالب المؤجر بتعويض ما يحصل عليه من الضرر المترتب على إخراجه من المسكن قبل تمام المدة.

(١) جاء في مطالب أولي النهى ٦٥٦/٣: "وهو من المفردات"، كشف القناع ٢٥/٤، المغني ٣٣٥/٥، الروض المربع مع حاشية ابن قاسم ٣٢٧/٥.
(٢) ينظر: المحيط البرهاني ٤٠٠/٧، بدائع الصنائع ١٧٩/٤.
(٣) ينظر: المغني ٣٣٥/٥.
(٤) ينظر: المغني ٣٣٥/٥، مطالب أولي النهى ٦٥٦/٣.



التزامات مؤجري المساكن

المبحث الثاني

الالتزام الثاني: صيانة المسكن المؤجر

المطلب الأول: المراد بالصيانة

لغة: الصيانة -بكر الصاد وفتح النون- ضد الابتذال من صان الشيء إذا حفظه^(١).

اصطلاحاً: عمل ما من شأنه أن يضمن استمرار الأداء السليم للعين المؤجرة، واستيفاء كامل منفعتها المطلوبة للمستأجر خلال الفترة المتفق عليها بين المتعاقدين^(٢).

المطلب الثاني: أقسام الصيانة

يقسم المختصون أعمال الصيانة إلى أقسام كثيرة بحسب نوع الصيانة والهدف منها ونوع العين المصانة، وفي هذا المطلب نقتصر على بعض الأنواع المتعلقة بحكم الصيانة في عقد الإجارة.

القسم الأول:

الصيانة الطارئة وهي أعمال يجب القيام بها عند حدوث عطل فني غير متوقع مما قد يترتب عليه تغيير أجزاء مهمة.

ومثال هذا القسم: إصلاح الجدار الذي انهدم كله أو بعضه، أو إصلاح الكهرباء لو احترق العداد، أو إصلاح الطوابق السفلية إذا غمرتها المياه، وإصلاح الأسقف التي توشك على الإنهيار، أو المصعد إذا تعطل وهكذا..

(١) ينظر: تاج العروس ٢٨/٢٧٩، لسان العرب ١١/٥٠، القاموس المحيط ١/٩٦٥، معجم لغة الفقهاء ص ٢٧٩.

(٢) عقد الإجارة، مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، ص ٧٩، تكلم الفقهاء عن الصيانة وعبروا عنها بالمرممة أو العمارة.



د . صالح بن محمد اليابس**القسم الثاني:**

الصيانة التشغيلية العادية التي تحتاج إليها المساكن المؤجرة نتيجة الاستعمال، مثل صيانة وتغيير الأجزاء الصغيرة غير الجوهرية التي تستهلك وتتلف في فترات دورية بسبب التشغيل. ومثال هذا القسم: قطع الغيار المعتادة وكل ما كان تغييره بسبب استخدام الآلة في الظروف الطبيعية كتغيير الأنوار وتفريغ البالوعة ونحو ذلك.

القسم الثالث:

الصيانة الوقائية الدورية: وتتمثل في أعمال محدودة تتم في آجال معلومة كأن تكون كل سنة أو ستة أشهر، ويتم فيها تغيير بعض الأجزاء وتجديد البعض الآخر.

ومثال هذا القسم: صيانة أجهزة التكييف والسباكة وأجهزة تسخين الماء كل سنة ولو لم تتعطل^(١).

المطلب الثالث: مسؤولية المؤجر في صيانة المسكن المؤجر**يمكن معرفة الحكم من خلال ما يأتي:**

أولاً: اتفق الفقهاء على أن العين المؤجرة أمانة في يد المستأجر^(٢) فليس على المستأجر ضمان وصيانة ما تلف أثناء مدة الإجارة، إلا إذا كان التلف بسبب تعد أو تفريط منه، فإن تلف المسكن أو جزء منه أو بعض ما يحويه بتعد أو تفريط من المستأجر فعليه ضمانه وصيانته إن احتاج إلى صيانة، ومثال ذلك تلف الزجاج بسبب لعب داخل البيت بالكرة، أو تأثر طلاء جدار المسكن بسبب استعمال المستأجر مادة لاصقة عليه.

(١) ينظر في بيان أنواع الصيانة وأمثلتها <http://www.startimes.com/?t=16072225>

(٢) ينظر: البناية شرح الهداية ٣١٣/١٠، الذخيرة للقرافي ٥٠٢/٥، نهاية المحتاج ٣٢٨/٥،

مغني المحتاج ٤٦٨/٣، كشاف القناع ٣٧/٤، المبدع شرح المقنع ٤٤٩/٤، الموسوعة

الفقهية الكويتية ٢٧٨/١٣.



التزامات مؤجري المساكن

ثانياً: إذا كان المستأجر استأجر بالوصف لا بالعين، كأن يستأجر غرفة أو شقة من هذا الفندق أو البناية ويتفق مع المؤجر على مواصفات الغرفة لا عينها فإن الصيانة حينئذ تكون على المؤجر في جميع الأحوال - ما لم يتعد المستأجر أو يفرط - لأن العقد لم يتعلق بعينها، بل كان المسكن موصوفاً في الذمة، فكان على المؤجر إصلاحه أو إبداله^(١).

ثالثاً: لا خلاف بأن صيانة ما يحتاج إلى صيانة مما يوجد في المسكن ويدخل في باب التحسينات ولا تدعو إليه ضرورة ولا حاجة كالجبس إذا حصل به شرخ يسير أو ذهاب جزء يسير من طلاء المنزل لا تلزم المؤجر ولا المستأجر^(٢). ويمكن بيان مسؤولية المؤجر في صيانة المسكن في غير الحالات السابقة بحسب نوع الصيانة على النحو التالي:

أولاً: الصيانة الطارئة: إذا حصل في المسكن المؤجر عيب طارئ لا يحصل عادة كما لو سقط جدار أو انخلع باب، فإن إزالة هذا العيب وإصلاحه على المؤجر باتفاق الفقهاء، لما يأتي:

١- لأن المستأجر مَلِكُ المنافع مدة الإجارة ولا يمكنه الانتفاع إلا بإصلاح العيب، فوجب صيانته على المؤجر لأنه استحق الأجرة مقابل بذل المنفعة.

(١) جاء في البيان والتحصيل ٦٨/٩: "وأما دور الفنادق التي تكرر مشاهرة إلى غير أمد معين من المسافرين وغيرهم، فلا اختلاف في أنه لا شيء من ذلك على السكان". وينظر: المغني ٣٣٩/٥.

(٢) بخلاف ما لو كان هذا التلف سيشوه المسكن وينقص من أجرته فإن للمستأجر المطالبة بإصلاحه. ينظر: المغني ٣٤٠/٥، الفواكه الدواني ١٤٤/٢.



د . صالح بن محمد اليابس

٢- لأن المؤجر مالك للمسكن وإصلاح العيب الطارئ صيانة لملكه فوجب عليه^(١).

ولا يجوز للمؤجر في هذه الحالة اشتراط الصيانة على المستأجر؛ لما في ذلك من الغرر^(٢) والجهالة^(٣).

ثانياً: الصيانة التشغيلية: إذا احتاج المسكن المؤجر إلى صيانة بسبب الاستخدام العادي كأن تتلف بعض أنواره أو تمتلئ بالوعته فحكم صيانته يتبين فيما يأتي:

(١) ينظر: المبسوط ١٥/١٥٧، المحيط البرهاني ٧/٤٩٣-٤٩٤، الفتاوى الهندية ٤/٤٥٥، التهذيب في اختصار المدونة ٣/٤٧٣، روضة الطالبين ٥/٢١٠، المجموع ١٥/٤٥، المغني ٥/٣٣٩. ولو اشترط أن تكون الصيانة الطارئة على المستأجر لم يصح الشرط؛ للجهالة والغرر، وهذا باتفاق الفقهاء ولأن العين ملك للمؤجر فكان عليه إصلاحها، ينظر: المبسوط ١٥/١٤٩، المغني ٥/٣٤٠.

(٢) الغرر هو: ما تردد بين أمرين ليس أحدهما أظهر. شرح منتهى الإرادات ٢/١١، فشرط الصيانة يكون مقابله عوض، ولا يعلم المؤجر أو المستأجر هل يحدث في المسكن المؤجر عيب يحتاج إلى صيانة مقابل العوض أم لا؟.

(٣) في الفتاوى الهندية ٦/٤١٣: "الأصل أن شرط المرممة على المستأجر يجعل الإجارة فاسدة، لأن قدر المرممة يصير أجراً وأنه مجهول". وفي حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٤/٧٤: "(قوله: ومرممة وتطيين) اعلم أنهما إن كانا مجهولين فلا يجوز اشتراطهما على المكتري إلا من الكراء لا من عند نفسه". وجاء في مطالب أولي النهى ٣/٦٩٧: "ولو شرط مؤجر على مستأجر الضمان فالإجارة صحيحة، والشرط فاسد؛ لأن ما لا يضمن بدون شرط لا يصير بالشرط مضموناً". وفي قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ١٠٣ (٦/١١) بشأن عقد الصيانة، قال المجمع: "... الصيانة إذا كانت من النوع الذي يتوقف عليه استيفاء المنفعة فإنها تلزم مالك العين المؤجرة من غير شرط، ولا يجوز اشتراطها على المستأجر".



التزامات مؤجري المساكن

أولاً: إذا كان المستأجر للمسكن استأجر مدة طويلة يتلف في مثلها عادة، وكان هذا التلف بسبب استخدامه فقد اختلف الفقهاء في هذا النوع هل تكون صيانته على المؤجر أم لا على قولين:

القول الأول: تكون الصيانة على المستأجر، وهذا مذهب الشافعية^(١) والحنابلة^(٢) ورواية في مذهب المالكية^(٣).

القول الثاني: تكون الصيانة على المؤجر. وهو مذهب أبي حنيفة^(٤) والمالكية^(٥)، ووجه في مذهب الشافعي^(٦).

(١) نص فقهاء الشافعية على أن حشوش المسكن المؤجر إذا امتلأت بفعل المستأجر فإن على المستأجر تنظيفها، لأن امتلاءها كان من فعله، والصيانة التشغيلية تكون عادة بإبدال أو إصلاح ما يحتاج إلى ذلك بسبب الاستخدام فالقول فيها مثل القول بتنظيف الحشوش، وبناء على هذا نسبت القول للشافعية، والله أعلم. ينظر: المجموع ٤٨/١٥.

(٢) جاء في المغني ٣٤٠/٥: " وإن امتلأت بفعل المكثري (أي البالوعة) فعليه تفرغها.."
 (٣) جاء في بداية المجتهد ١٤/٤: " ومنها اختلافهم في كس مراحيض الدور المكثرة، فالمشهور عن ابن القاسم أنه على أرباب الدور، وروي عنه أنه على المكثري ". ينظر: التهذيب في اختصار المدونة ٤٧٣/٣.

(٤) جاء في المبسوط ١٤٢/١٥: " فأما البالوعة وما أشبهها فليس على المستأجر تنظيفها استحساناً، وفي القياس هذا كالأول _أي على المستأجر-؛ لأنه اجتمع بفعل المستأجر، وللاستحسان وجهان: أحدهما: العرف فإن الناس لم يتعارفوا تكليف المستأجر تنظيف البالوعة إذا خرج من المنزل وقد بينا أن العرف معتبر في الإجارة، الثاني: أن البالوعة مطوية فتحتاج للتنظيف وإلى الحفر، وذلك تصرف من المستأجر فيما لا يملكه فلا يلزمه ذلك، فأما ما كان ظاهراً فهو لا يحتاج في التفرغ إلى نقض بناء وحفر فعليه إخراج ذلك.
 " المحيط البرهاني ٤٩٤/٧، الفتاوى الهندية ٤٥٥/٤، تحفة الفقهاء ٣٥١/٢.

(٥) ينظر: التهذيب في اختصار المدونة ٤٧٣/٣، بداية المجتهد ١٤/٤.

(٦) ينظر: المجموع ٤٥/١٥.



د . صالح بن محمد اليابس

الأدلة:

أدلة القول الأول:

أن ذلك حصل بفعل المكتري، فكان عليه إصلاحه كما يكون عليه تنظيف الدار^(١).

أدلة القول الثاني:

على المؤجر لأنه من مقتضى التمكين فكان عليه^(٢).

الترجيح:

الراجح - والله أعلم - القول الأول، لأن التلف حصل بسبب المستأجر فوجب عليه إصلاحه، ولأن المستأجر قد دخل في العقد وهو يعلم أن بعض ما في المسكن يحتاج إلى صيانة إذا استعمل مدة الإجارة، فاغتر الغرر الحاصل بسبب إلزامه بالصيانة، والعرف والشرط في هذه المسألة معتبر، فإذا كان العرف أو الشرط يحمل المؤجر الصيانة التشغيلية فتلزمه^(٣).

ثالثاً: الصيانة الدورية:

الصيانة الدورية لا تلزم المؤجر ولا المستأجر، والمصلحة فيها عائدة إلى المؤجر أكثر من المستأجر لأن المسكن ملكه، فإن قام بها المؤجر ففي ملكه، وإن قام بها المستأجر فليس له أن يعود على المؤجر، وإن اشترط المؤجر على

(١) ينظر: المجموع ٤٥/١٥، المغني ٣٤٠/٥.

(٢) ينظر: المجموع ٤٥/١٥.

(٣) قال الشيخ ابن عثيمين - رحمه الله - في الشرح الممتع ٦٣/١٠ بعد كلامه عن ما يلزم المستأجر أو المؤجر من الصيانة: " وكل هذا الذي قاله الفقهاء يمكن أن يقال إنه يرجع إلى العرف، فيما جرت العادة أنه على المستأجر أو على المؤجر، فإن تنازع الناس فربما نرجع إلى كلام الفقهاء.. "



التزامات مؤجري المساكن

المستأجر أن يقوم بها صح الشرط إذا اتفقا على عدد مرات الصيانة حتى يسلم من الغرر^(١).

المطلب الرابع: إجبار المؤجر على صيانة المسكن

اختلف الفقهاء في حكم إجبار المؤجر على الصيانة على أقوال:

القول الأول: لا يُجبر المؤجر على صيانة المسكن، وهو مذهب الحنفية^(٢) والمالكية^(٣).

القول الثاني: يُجبر المؤجر على الصيانة إذا كانت الصيانة لإصلاح متعطل ولا تحتاج الصيانة إلى عين جديدة، كما لو كانت لفتح قفل لم يمكن فتحه، أو إعادة تثبيت بلاط خرج من مكانه. وهذا مذهب الشافعية^(٤).

القول الثالث: يجبر المؤجر على الصيانة التي يتوصل بها إلى الانتفاع بالمسكن المؤجر، أما ما كان من باب التحسين والتزييق فلا يجبر المؤجر على صيانتها وهو مذهب الحنابلة^(٥).

دليل القول الأول:

لأن المؤجر هو مالك المسكن، والإنسان لا يجبر على إصلاح ملكه، ولأن الصيانة إن احتاجت إلى عين ففي إلزام المؤجر بها إلزام بعين لم يتناولها العقد^(٦).

دليل القول الثاني:

يمكن أن يستدل لهم بأن في إلزام المؤجر بالصيانة مع الحاجة إلى عين جديدة مضرّة بالمؤجر وقد تكون مثل المضرّة الواقعة على المستأجر والضرر

(١) ينظر: التهذيب في اختصار المدونة ٤٧٣/٣.

(٢) ينظر: الفتاوى الهندية ٤/٤٥٥، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ٢/٣٩٩.

(٣) ينظر: الشرح الكبير ٤/٥٤، الفواكه الدواني ٢/١٤٤.

(٤) ينظر: حاشية الجبرمي على شرح المنهج ٣/١٧٨.

(٥) ينظر: مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى ٣/٦٥٣.

(٦) ينظر: الفتاوى الهندية ٤/٤٥٥، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ٢/٣٩٩.



د . صالح بن محمد اليابس

لا يزال بالضرر^(١) بخلاف ما لو كانت الصيانة لا تحتاج إلى عين جديدة فلا كلفة على المؤجر في إزالة العيب وبقاء العيب فيه ضرر بالمستأجر فيُجبر المؤجر أن يزيل الضرر لأنه في ملكه.

دليل القول الثالث:

أن المستأجر ملك المنفعة وقت الإجارة ولا يمكنه الانتفاع بها إلا بصيانتها، أما ما كان من باب التحسين والتزويق فإن الانتفاع ممكن بدونه^(٢).

الترجيح:

الراجع - والله أعلم - أن المؤجر لا يجبر على الصيانة، لأن المسكن ملكه فلا يجبر على إصلاح ملكه، ثم إن المالك قد يتضرر بإجباره على الصيانة فلا يدفع ضرر المستأجر بالإضرار بالمؤجر.

المطلب الخامس: امتناع المؤجر من صيانة المسكن

إذا امتنع المؤجر من صيانة المسكن المؤجر، فإن العيوب التي تحتاج إلى صيانة لا تخلو من حالتين:

الحالة الأولى: إذا كانت العيوب التي وقعت في المسكن أثناء مدة الإجارة عيوباً مؤثرة في الانتفاع بالعين بحيث يتعذر الانتفاع أو يعسر مع وجود العيب كما لو سقط باب المسكن أو احترق عداد الكهرباء أو انكسر خزان المياه، ففي هذه الحالة اتفق الفقهاء على أن للمستأجر أن يفسخ عقد الإجارة إذا امتنع المؤجر من صيانة المسكن وإصلاح العيب، فإن لم يفسخ العقد ورضي لزمته الأجرة تامة؛ لأنه رضي به ناقصاً، كما لو رضي بالمبيع معيباً^(٣).

(١) ينظر: الأشباه والنظائر للسيوطي ص ٨٦، والأشباه والنظائر لابن نجيم ص ٧٤.

(٢) ينظر: مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى ٦٥٣/٣.

(٣) ينظر: تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق ١٤٣/٥، الجوهرة النيرة على مختصر القدوري

٢٧٣/١، مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر ٣٩٩/٢، الشرح الكبير ٥٤/٤، روضة الطالبين

٢١٠/٥، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى ٦٥٣/٣، المغني ٣٣٩/٥.



التزامات مؤجري المساكن

وذلك لأن المنافع لا يحصل قبضها إلا شيئاً فشيئاً، فإذا حدث العيب، فقد وجد قبل قبض الباقي من المعقود عليه، فأثبت الفسخ فيما بقي منها^(١).
الحالة الثانية: إذا حصل في المسكن المؤجر عيب^(٢) لا يؤثر في الاستعمال ولا ينقص في الأجرة عادة كما لو حصل ضعف في لون طلاء المسكن أو حصل شرخ يسير في جبس الزينة فمثل هذه العيوب لا تؤثر في الانتفاع بالمسكن المؤجر، وليس للمستأجر خيار فسخ الإجارة بسبب هذه العيوب^(٣).

**

(١) ينظر: المغني ٣٣٩/٥.

(٢) إن اختلف المؤجر مع المستأجر في الموجود، هل هو عيب أو لا؟ رجع فيه إلى أهل الخبرة. ينظر: المغني ٣٣٩/٥.

(٣) ينظر: الجوهرة النيرة على مختصر القدوري ٢٧٣/١، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ٣٩٩/٢، المغني ٣٤٠/٥.



د . صالح بن محمد اليابس

المبحث الثالث

الالتزام الثالث: ضمان عدم التعرض للمستأجر

من استأجر داراً مدة فقد ملك منافع الدار مدة الإجارة، ويلزم المؤجر ضمان تمكن المستأجر من الانتفاع بالدار تلك المدة، فإن حيل بين المستأجر وبين الانتفاع بالمسكن المستأجر بأن غصب المسكن أو تلف فلم يتمكن المستأجر من الانتفاع به مدة الإجارة أو بعضها فيتبين حكم هذه الحالات فيما يأتي:

أولاً:

إن عُصبت الدار أو انهدمت وكان العقد على موصوف في الذمة بأن يكون المستأجر استأجر مسكناً بالوصف لا بالعين، كما يحصل عند استئجار غرف الفنادق ونحوها، طوبى المؤجر بتسليم دار أخرى مقامها^(١).

ثانياً:

إن استأجر مسكناً بعينه فتلف أو انهدم فحكمه يتبين في الصور الآتية:

الأولى:

أن يتلف المسكن أو ينهدم قبل قبضه وقبل التمكن من السكن في المسكن المؤجر، فقد اتفق الفقهاء على أن للمستأجر فسخ الإجارة ولا تلزمه الأجرة^(٢). وذلك لما يأتي:

(١) ينظر: الفواكه الدواني ١١٣/٢، روضة الطالبين ٢٤٢/٥، المجموع ٨٠/١٥.

(٢) قال شيخ الإسلام في مجموع الفتاوى ٢٨٨/٣٠: " لا نزاع بين الأئمة أن منافع الإجارة إذا تعطلت قبل التمكن من استيفائها سقطت الأجرة"، وقال الماوردي في الحاوي ٣٩٨/٧: "إذا استأجر عبداً سنة ليخدمه، أو داراً سنة ليسكنها، فانهدمت الدار ومات العبد، فلا يخلو من ثلاثة أحوال: أحدها: أن يكون ذلك قبل تسليم العبد وإقباض الدار، فلا خلاف أن الإجارة قد بطلت والأجرة المسماة فيها قد سقطت" وينظر: بدائع الصنائع ١٩٦/٤، الفواكه الدواني ١١٣/٢، المغني ٣٣٦/٥، الشرح الكبير ١٠٥/٦.



التزامات مؤجري المساكن

- أن المعقود عليه تلف قبل قبضه فأشبهه ما لو تلف الطعام المبيع قبل قبضه،
بجامع أن الثمن لم يقابله منفعة يمكن الاستفادة منها^(١).
- أن في عدم الفسخ ضرراً على المستأجر، والضرر يزال^(٢).
الثانية:

أن يتلف المسكن عقيب قبضه - بعد القبض وقبل التمكن من الانتفاع - فقد
اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:
القول الأول: تنفسخ الإجارة ويسقط الأجر، وهذا قول عامة الفقهاء من
الحنفية^(٣) والمالكية^(٤) والشافعية^(٥) والحنابلة^(٦).
القول الثاني: يستقر الأجر على المستأجر^(٧).

دليل القول الأول:

أن المعقود عليه المنفعة في المدة، وهي تحدث شيئاً فشيئاً فلا تصير منافع
المدة مسلمة بتسليم محل المنفعة؛ لأنها معدومة، والمعدوم لا يحتمل التسليم، وإنما
يسلمها على حسب وجودها شيئاً فشيئاً، فإذا اعترض مانع فقد تعذر تسليم المعقود

(١) ينظر: المجموع ٧٧/١٥، حاشية الروض المربع ٣٢٨/٥، درر الحكام شرح مجلة الأحكام
٤٨٨/١.

(٢) ينظر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام ٤٨٨/١.

(٣) ينظر: بدائع الصنائع ١٨٠/٤.

(٤) ينظر: الفواكه الدواني ١١٣/٢.

(٥) ينظر: المجموع ٧٧/١٥.

(٦) جاء في حاشية الروض المربع ٣٢٨/٥: " فإن كان التلف قبل قبض العين المؤجرة
انفسخت الإجارة بلا خلاف، حكاها الموفق وغيره؛ لأن المعقود عليه تلف قبل قبضه. وإن
كان التلف بعد القبض انفسخت أيضاً؛ قال الموفق: في قول عامة الفقهاء ". ينظر: بدائع
الصنائع ١٨٠/٤.

(٧) نسب القول إلى أبي ثور، ينظر: المجموع ٧٧/١٥، المغني ٣٣٦/٥.



د . صالح بن محمد اليابس **=====**
 عليه قبل القبض فلا يجب البذل، كما لو تعذر تسليم المبيع قبل القبض
 بالهلاك^(١).

دليل القول الثاني:

أن المعقود عليه أتلف بعد قبضه فلزمت الأجرة، كما لو تلف المبيع بعد
 القبض^(٢).

المناقشة:

يناقش دليلهم بأن قياس الإجارة على البيع في هذه المسألة قياس مع الفارق؛
 لأن المعقود عليه في الإجارة المنافع، وقبضها باستيفائها، أو التمكن من
 استيفائها، ولم يحصل ذلك، فأشبه تلفها قبل قبض العين بخلاف البيع فإن المعقود
 عليه العين ويحصل ذلك بالقبض^(٣).

الترجيح:

الراجح - والله أعلم - القول الأول لما استدلوا به، ولأن المقصود من الإجارة
 الانتفاع بالعين المستأجرة ولا يحصل المقصود إن تلف المسكن بعيد القبض.

الثالثة:

أن يتلف المسكن أو يُغصب بعد مضي شيء من المدة.

الحكم في هذه الحالة:

أولاً: اتفق الفقهاء على أن المؤجر لا يستحق من أجرة ما بقي لعدم تمكن
 المستأجر من الانتفاع بالمسكن المؤجر^(٤) لأن المعقود عليه المنفعة في تلك
 المدة؛ وهي تحدث شيئاً فشيئاً فلا تصير منافع المدة مسلمة بتسليم محل المنفعة؛

(١) ينظر: بدائع الصنائع ٤/١٨٠.

(٢) ينظر: المجموع ١٥ / ٧٧، المغني ٥/٣٣٦.

(٣) ينظر: المجموع ١٥/٧٧، المغني ٥/٣٣٦.

(٤) ينظر: المبسوط ١٥ / ١٣٧، بدائع الصنائع ٤ / ١٧٩، الفواكه الدواني ٢/١١٣، المجموع
 المجموع ١٥/٧٧.



التزامات مؤجري المساكن

لأنها معدومة، والمعدوم لا يحتل التسليم، وإنما يسلمها على حسب وجودها شيئاً فشيئاً، فإذا اعترض مانع فقد تعذر تسليم المعقود عليه قبل القبض فلا يجب البديل كما لو تعذر تسليم المبيع قبل القبض بالهلاك^(١).

ثانياً: الإجارة فيما مضى من المدة غير فاسدة، فإن كانت أجرة السنة كلها متساوية لتساوي العمل فيها فعليه أجرة ما سكن بحسب المدة، وإن كانت أجرة السنة مختلفة بأن كان المسكن يُرغب فيه بعض السنة أكثر من الآخر والأجرة فيه مختلفة كبيوت مكة رجع في تقويمه إلى أهل الخبرة، ويقسط الأجر المسمى على حسب قيمة المنفعة، كقسمة الثمن على الأعيان المختلفة في البيع^(٢).

**

(١) ينظر: بدائع الصنائع ٤/١٧٩، الفواكه الدواني ٢/١١٣، المجموع ١٥/٧٧، المغني ٥/٣٣٦.

(٢) الحاوي الكبير ٧/٣٩٩، المغني ٥/٣٣٧.



د . صالح بن محمد اليابس

المبحث الرابع

الالتزام الرابع: ضمان العيوب الخفية في المسكن المؤجر

المطلب الأول: المراد بالعيوب.

العيوب لغة: العيب والعاب، والعيبة، والمعاب، والمعابة، كله: الوصمة، والرداءة في السلعة، عاب الشيء، وجمع العيب: أعياب، وعيوب^(١).

اصطلاحاً:

ذكر الفقهاء للعيوب تعريفات متعددة، ومنها ما ذكره صاحب الإنصاف^(٢) حيث عرف العيب بأنه: "ما ينقص قيمة المبيع نقيصة يقتضي العرف سلامة المبيع عنها غالباً".^(٣)

المطلب الثاني: حكم تأجير المسكن المعيب.

يمكن بيان حكم تأجير المسكن المعيب بحسب الحالات كما يأتي:

الحالة الأولى: أن يكون العقد وقع على مسكن بالوصف لا بالعين كما يفعله الآن أصحاب الفنادق ونحوها، فإن وجد المستأجر به عيباً وجب على المؤجر إبداله^(٤).

(١) ينظر: القاموس المحيط ١/١١٨، تاج العروس ٣/٤٤٨، مقاييس اللغة ٤/١٨٩، المطلع على أبواب المقنع ص ٢٨٣.

(٢) ٣٦٦/١١.

(٣) هذا التعريف مذكور في العيب في المبيع، ومثله في المستأجر، ففي المسكن المؤجر العيب فيه هو ما يُنقص قيمة الأجرة عرفاً أو عند أرباب الخبرة. وينظر في تعريف العيب: فتح القدير ٦/٣٥٥، حاشية ابن عابدين ٥/٣، مجلة الأحكام العدلية ص ٦٧، المادة (٣٣٨)، مواهب الجليل ٤/٤٢٧، أسنى المطالب ٢/٦٠، تحفة المحتاج ٣/٢٢٤، مغني المحتاج ٢/٥٢.

(٤) ينظر: المبسوط ١٥/١٧٩، عقد الجواهر الثمينة ٣/٩٣٦، المهذب في فقه الإمام الشافعي ٢/٢٦٢، البيان في مذهب الإمام الشافعي ٧/٣٦٢، المغني ٥/٣٣٩.



التزامات مؤجري المساكن

الحالة الثانية: أن يكون العيب قليلاً جداً لا ينقص من الثمن كسقوط زينة يسيرة أو شرخ يسير في الجدار فإن كان قليلاً جداً فلا رد للمستأجر به ولا يلزم المؤجر إصلاحه، لأن مثل هذه العيوب لا تؤثر في الأجرة عادة^(١).

الحالة الثالثة: أن يكون المؤجر أجر المسكن وهو معيب وكان المستأجر استأجرها وهو يعلم بالعيب، كما لو استأجر الدار وهو يرى طلائها تالفاً، أو في حوائط المسكن بعض الشقوق، فلا خيار له حينئذ؛ لأنه استأجر مع العلم بالعيب فيلزم به^(٢).

الحالة الرابعة: إذا أجر المسكن وكان المسكن معيباً ولم يخبر المؤجر المستأجر بالعيب فله صورتان:

الصورة الأولى: إذا أمكن إصلاح العيب وإزالة النقص الحاصل بسببه وقام المؤجر بإزالة العيب فوراً لزم المستأجر إتمام العقد^(٣).

الصورة الثانية: إذا تبين للمستأجر في المسكن عيب ولم يصلح المؤجر العيب فوراً فإن الفقهاء اتفقوا في هذه المسألة على أن للمستأجر فسخ العقد وإن رضي بالعيب لزمته الأجرة^(٤)، والمؤجر آثم بكتمه العيب إن كان عالماً به وأخفاه؛ قال رسول الله ﷺ: " البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما، وإن كذبا وكتما محقت بركت بيعهما "^(٥).

(١) حاشية العدوي ١٥٣/٢.

(٢) ينظر: المحيط البرهاني ٤٩٤/٧.

(٣) ينظر: تبين الحقائق ١٤٣/٥، الهداية ٢٤٦/٣، البيان في مذهب الإمام الشافعي ٣٦٢/٧، العزيز شرح الوجيز ١٦٢/٦.

(٤) نقل الاتفاق صاحب المغني ٣٣٩/٥، وينظر: المبسوط ١٧٩/١٥، الهداية في شرح بداية المبتدي ٢٤٦/٣، العناية شرح الهداية ١٤٤/٩، الفواكه الدواني ٨٢/٢، حاشية العدوي ١٥٣/٢، التنبيه في الفقه الشافعي ص ١٢٤، المغني ٣٣٩/٥.

(٥) أخرجه البخاري في صحيحه: كتاب البيوع، باب إذا بين البيعان ولم يكتما ونصحا، ٥٨/٢ رقمه (٢٠٧٩)، ومسلم في صحيحه: كتاب البيوع، باب الصدق في البيع والبيان رقمه ١١٦٤/٢، رقمه (١٥٣٢).



د . صالح بن محمد اليابس

الحالة الخامسة:

إن منع من الانتفاع بالدار عيب حدث في غير المعقود عليه، كأن يحفر الشارع الذي عليه الدار أو يخلق، فقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين: **القول الأول:** لا خيار للمستأجر وليس على المؤجر في هذه الحالة شيء وهو مذهب المالكية^(١) والشافعية^(٢) والحنابلة^(٣).

القول الثاني: يثبت للمستأجر خيار الفسخ وهو مذهب الحنفية^(٤).

دليل القول الأول: عقد الإجارة عقد لازم لا يجوز فسخه لغير عذر، فلا يجوز فسخه لعذر في غير المعقود عليه كالبيع^(٥).

دليل القول الثاني:

أن هذا عذر وأمر غالب يتعذر معه استيفاء المنفعة المعقود عليها فملك به الفسخ كما لو استأجر عبداً فأبق^(٦).

الترجيح:

الراجح - والله أعلم - القول الأول، لأن الضرر لا يزال بمثله^(٧)، وإذا جعل الخيار للمستأجر لأجل دفع الضرر عنه فاختر فسخ العقد تضرر المؤجر، وليس دفع الضرر عن أحدهما بأولى من الآخر.

(١) ينظر: إرشاد السالك ١/٨٨.

(٢) ينظر: المجموع ٧٨/١٥، مغني المحتاج ٤٨٣/٣، حاشيتنا قليوبي وعميرة ٨٤/٣.

(٣) ينظر: الشرح الكبير ٦/١١٠.

(٤) ينظر: المبسوط ١٦/١٦، بدائع الصنائع ٤/١٩٦.

(٥) ينظر: الشرح الكبير ٦/١١٠-١١١.

(٦) ينظر: المغني ٥/٣٣٩.

(٧) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم ص ٧٤، الأشباه والنظائر للسبكي ٤١/١، والأشباه والنظائر للسيوطي ص ٨٦.



التزامات مؤجري المساكن

الخاتمة

أحمد الله - سبحانه وتعالى - على إتمام هذا البحث وأسأله سبحانه الإخلاص والقبول.

وخلاصة ما تبين لي من النتائج ما يلي :

- (١) الالتزام له عدة تعريفات ومنها بأنه : كل تصرف يتضمن إنشاء حق أو نقله أو تعديله أو إنهائه سواء كان صادراً من شخص واحد كالوقف والإبراء أو من شخصين كالبيع والإجارة .
- (٢) المؤجر : هو من مَلَّك غيره منافع ما يملك بعوض .
- (٣) أركان الالتزام: الملتزم ، والملتزم له ، والملتزم به .
- (٤) اتفق الفقهاء على إباحة إجارة المساكن .
- (٥) اتفق الفقهاء على أن تسليم المسكن المؤجر من التزامات المؤجر، وأن على المؤجر تسليم المسكن وما يحتاج إليه المستأجر لتمام الانتفاع بالمسكن والتي تم عليها الاتفاق أو جرى بها العرف .
- (٦) يجب على المؤجر تسليم المسكن من بداية العقد .
- (٧) اتفق الفقهاء على أن المؤجر إذا تأخر في تسليم المسكن أول العقد حتى انقضت المدة فإنه لا يستحق شيئاً من الأجرة وتنفسخ الإجارة .
- (٨) للمستأجر أن يفسخ العقد، ولا يلزمه قبول الدار فيما بقي من المدة إذا لم يسلمه المؤجر المسكن من بداية العقد.
- (٩) إذا سكن المستأجر العقار بعض المدة ثم أخرجه المؤجر ومنعه من تمام المدة فللمؤجر أجرة ما مضى، وللمستأجر أن يطالب بتعويض ما يحصل عليه من الضرر المترتب على إخراجة من السكن قبل تمام المدة.
- (١٠) للصيانة عدة أنواع أهمها:



د . صالح بن محمد اليابس

الصيانة الطارئة: وهي أعمال يجب القيام بها عند حدوث عطل فني غير متوقع قد يترتب عليه تغيير أجزاء مهمة.

الصيانة التشغيلية : وهي إصلاح ما يحتاج إلى إصلاح بسبب الاستخدام في الظروف الطبيعية.

الصيانة الوقائية: وهي أعمال محدودة تتم في آجال معلومة يتم فيها تغيير بعض الأجزاء أو تجديد البعض الآخر.

(١١) اتفق الفقهاء على أن العين المؤجرة أمانة في يد المستأجر، فليس على المستأجر ضمان وصيانة ما تلف إلا إذا كان التلف بسبب تعد أو تفريط منه.

(١٢) إذا كان المستأجر استأجر بالوصف لا بالعين فإن الصيانة تكون على المؤجر في جميع الأحوال - ما لم يتعد المستأجر أو يفرط-.

(١٣) لا خلاف بأن صيانة ما يحتاج إلى صيانة مما يوجد في المسكن ويدخل في باب التحسينيات لا تلزم المؤجر ولا المستأجر.

(١٤) الصيانة الطارئة على المؤجر.

(١٥) الصيانة التشغيلية تكون على المستأجر إذا كان التلف بسببه.

(١٦) الصيانة الدورية لا تلزم المؤجر ولا المستأجر.

(١٧) الراجح أن المؤجر لا يجبر على الصيانة.

(١٨) إذا امتنع المؤجر من صيانة المسكن وتضرر المستأجر فله فسخ العقد.

(١٩) إن غصبت الدار وكان العقد على موصوف في الذمة طوالب المؤجر بتسليم دار أخرى مقامها.

(٢٠) إن تلف المسكن قبل قبض المستأجر له انفسخ عقد الإجارة.

(٢١) إن تلف المسكن عقيب قبضه -بعد القبض وقبل التمكن من الانتفاع- فتنفسخ الإجارة ويسقط الأجر.



التزامات مؤجري المساكن

(٢٢) إن تلف المسكن بعد مضي شيء من المدة فقد اتفق الفقهاء على أن المؤجر لا يستحق من أجره ما بقي لعدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالمسكن المؤجر.

والإجارة فيما مضى غير فاسدة ويلزم المستأجر دفع أجره ما مضى من المدة بحسب تقدير أجرتها.

(٢٣) إن وجد المستأجر في المسكن عيباً وكان قد استأجره بالوصف لا بالعين وجب على المؤجر تغييره.

(٢٤) إن كان العيب يسيراً لا يؤثر فليس للمستأجر حق رد السلعة.

(٢٥) إن كان المستأجر استأجر المسكن وهو عالم بالعيب فلا خيار له.

(٢٦) إن وُجد في المسكن عيب في غير الحالات السابقة وجب على المؤجر إصلاحه.

(٢٧) اتفق الفقهاء على أن للمستأجر أن يفسخ عقد الإجارة إن وُجد بالمسكن عيب ولم يصلحه المؤجر.

(٢٨) إن منع من الانتفاع بالدار عيب حدث في غير المعقود عليه فالراجح - والله أعلم - أن لا خيار للمستأجر وليس على المؤجر في هذه الحالة شيء.

أسأل الله الكريم أن يتقبل هذا العمل، وأن يجعله خالصاً لوجهه الكريم، وينفع به كاتبه وقارئه والمسلمين.

وصلّى الله وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.



د صالح بن محمد اليابس

فهرس المراجع

- ١- الأدب المفرد، لمحمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة البخاري، أبو عبد الله (المتوفى: ٢٥٦هـ)، محمد فؤاد عبد الباقي، دار البشائر الإسلامية - بيروت، الطبعة: الثالثة، ١٤٠٩ - ١٩٨٩.
- ٢- إرشاد السالك إلى أشرف المسالك في فقه الإمام مالك، لعبدالرحمن بن محمد بن عسكر البغدادي، أبو زيد أو أبو محمد، شهاب الدين المالكي (ت ٧٣٢هـ)، وبهامشه تقارير مفيدة لإبراهيم بن حسن، الناشر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، ط ٣.
- ٣- أسنى المطالب في شرح روض الطالب، لزكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى النيكي (ت ٩٢٦هـ)، دار الكتاب الإسلامي.
- ٤- الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النُّعمان، لزين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري (المتوفى: ٩٧٠هـ)، وضع حواشيه وخرج أحاديثه: الشيخ زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.
- ٥- الأشباه والنظائر، لتاج الدين عبد الوهاب بن تقي الدين السبكي (المتوفى: ٧٧١هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى ١٤١١ هـ - ١٩٩١ م.
- ٦- الأشباه والنظائر، لعبد الرحمن بن أبي بكر، جلال الدين السيوطي (المتوفى: ٩١١هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١١ هـ - ١٩٩٠ م.
- ٧- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، لعلاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوي الدمشقي الصالحي الحنبلي (ت ٨٨٥هـ)، دار إحياء التراث العربي، ط ٢.
- ٨- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، لأبي الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد (ت ٥٩٥هـ)، الناشر: دار الحديث - القاهرة، (١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م).



التزامات مؤجري المساكن

- ٩- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، لعلاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (ت ٥٨٧هـ)، دار الكتب العلمية، ط ٢ (١٤٠٦هـ-١٩٨٦م).
- ١٠- البيان في مذهب الإمام الشافعي، لأبي الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليمني الشافعي (ت ٥٥٨هـ)، المحقق: قاسم محمد النوري، دار المنهاج - جدة، ط ١ (١٤٢١هـ-٢٠٠٠م).
- ١١- البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة، لأبي الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي (ت ٤٢٠هـ)، حققه: د. محمد حجي وآخرون، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، ط ٢ (١٤٠٨هـ-١٩٨٨م).
- ١٢- تاج العروس من جواهر القاموس، لمحمد بن محمد بن عبدالرزاق الحسيني، أبو الفيض، الملقب بمرتضى الزبيدي (ت ١٢٠٥هـ)، المحقق: مجموعة من المحققين، دار الهداية.
- ١٣- التاج والإكليل لمختصر خليل، لمحمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف العبدري الغرناطي، أبو عبدالله المواق المالكي (ت ٨٩٧هـ)، دار الكتب العلمية، ط ١، (١٤١٦هـ-١٩٩٤م).
- ١٤- تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، لعثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الزيلعي الحنفي (ت ٧٤٣هـ)، الحاشية: لشهاب الدين أحمد بن محمد بن أحمد بن يونس بن إسماعيل بن يونس الشلبي (ت ١٠٢١هـ)، دار الكتاب الإسلامي، ط ٢.
- ١٥- التجريد لنفع العبيد = حاشية البجيرمي على شرح المنهج (منهج الطلاب، اختصره زكريا الأنصاري من منهاج الطالبين للنووي ثم شرح في شرح منهج الطلاب)، لسليمان بن محمد بن عمر البجيرمي المصري الشافعي (ت ١٢٢١هـ)، مطبعة الحلبي، (١٣٦٩هـ-١٩٥٠م).



د . صالح بن محمد اليابس

١٦- تحفة الفقهاء، لمحمد بن أحمد بن أبي أحمد، أبو بكر علاء الدين السمرقندي (ت ٥٤٠هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ٢ (١٤١٤هـ-١٩٩٤م).

١٧- تحفة المحتاج إلى أدلة المنهاج، لابن الملقن، سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري (ت ٨٠٤هـ)، المحقق: عبدالله بن سعاف اللحياني، دراء-مكة المكرمة، ط ١ (١٤٠٦هـ).

١٨- التتبيه في الفقه الشافعي، لأبي إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (ت ٤٧٦هـ)، عالم الكتب.

١٩- التهذيب في اختصار المدونة، لخلف بن أبي القاسم محمد، الأزدي القيرواني، أبو سعيد ابن البراذعي المالكي (ت ٣٧٢هـ)، دراسة وتحقيق: د. محمد الأمين ولد محمد سالم بن الشيخ، دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث، دبي، ط ١، (١٤٢٣هـ-٢٠٠٢م).

٢٠- الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه = صحيح البخاري، لمحمد بن إسماعيل أبو عبدالله البخاري الجعفي، المحقق: محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢هـ.

٢١- الجوهرة النيرة (على مختصر القدوري)، لأبي بكر بن علي بن محمد الحدادي العبادي الزيدي اليمني الحنفي (ت ٨٠٠هـ)، المطبعة الخيرية، ط ١ (١٣٢٢هـ).

٢٢- حاشية ابن عابدين (رد المحتار على الدر المختار): لابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبدالعزيز عابدين الدمشقي الحنفي (ت ١٢٥٢)، دار الفكر - بيروت، ط ٢ (١٤١٢هـ-١٩٩٢م).

٢٣- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، لمحمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، (ت ١٢٣٠هـ)، دار الفكر.



التزامات مؤجري المساكن

- ٢٤- حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، لأبي الحسن، علي بن أحمد بن مكرم الصعيدي العدوي (ت ١١٨٩هـ)، تحقيق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، دار الفكر - بيروت، (١٤١٤هـ-١٩٩٤م).
- ٢٥- حاشيتا قليوبي وعميرة، لأحمد سلامة القليوبي، وأحمد البرلسي عميرة، الناشر: دار الفكر - بيروت، (١٤١٥هـ-١٩٩٥م).
- ٢٦- الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي وهو شرح مختصر المزني، لأبي الحسن علي بن محمد بن محمد البصري البغدادي، الشهير بالماوردي (ت ٤٥٠هـ)، المحقق: علي محمد معوض - عادل أحمد عبدالموجود، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ١ (١٤١٩هـ-١٩٩٩م).
- ٢٧- الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار، لمحمد بن علي بن محمد الحصني المعروف بعلاء الدين الحصكفي الحنفي (ت ١٠٨٨هـ)، المحقق: عبدالمنعم خليل إبراهيم، دار الكتب العلمية، ط ١ (١٤٢٣هـ-٢٠٠٢م).
- ٢٨- الذخيرة، لأبي العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبدالرحمن المالكي الشهير بالقرافي (ت ٦٨٤هـ)، تحقيق: محمد حجي، سعيد أعراب، محمد بو خبزة، دار الغرب الإسلامي - بيروت، ط ١ (١٩٩٤م).
- ٢٩- روضة الطالبين وعمدة المفتين، لأبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (ت ٦٧٦هـ)، تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت - دمشق - عمان، ط ٣ (١٤١٢هـ-١٩٩١م).
- ٣٠- روضة الناظر وجنة المناظر في أصول الفقه على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، لأبي محمد موفق الدين عبدالله بن أحمد بن محد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي (ت ٦٢٠هـ)، مؤسسة الريان للطباعة والنشر والتوزيع، ط ٢ (١٤٢٣هـ-٢٠٠٢م).



- د . صالح بن محمد اليابس
- ٣١- السراج الوهاج على متن المنهاج، للعلامة محمد الزهري الغمراوي (ت١٣٣٧هـ)، دار المعرفة للطباعة والنشر - بيروت.
- ٣٢- سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فقهها وفوائدها، لأبي عبد الرحمن محمد ناصر الدين، بن الحاج نوح بن نجاتي بن آدم، الأشقودري الألباني (المتوفى: ١٤٢٠هـ)، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، الرياض، الطبعة: الأولى، (المكتبة المعارف).
- ٣٣- سنن ابن ماجه، لابن ماجه - وماجه اسم أبيه يزيد - أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني (المتوفى: ٢٧٣هـ)، المحقق: شعيب الأرنؤوط - عادل مرشد - محمد كامل قره بللي - عبد اللطيف حرز الله، دار الرسالة العالمية، الطبعة: الأولى، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م.
- ٣٤- الشرح الكبير على متن المقنع، لعبدالرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي الجماعيلي الحنبلي، أبو الفرج، شمس الدين (ت٦٨٢هـ)، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، أشرف على طباعته: محمد رشيد رضا صاحب المنار.
- ٣٥- عقد الإجازة، مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، ل د. عبدالوهاب إبراهيم أبو سليمان، أستاذ الفقه المقارن وأصوله بقسم الدراسات العليا الشرعية، جامعة أم القرى، البنك الإسلامي، الطبعة الثانية ١٤٢٠هـ/ ٢٠٠٠م.
- ٣٦- عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، لأبي محمد جلال الدين عبدالله بن نجم بن شاس بن نزار الجذامي السعدي المالكي (ت٦١٦هـ)، دراسة وتحقيق: أ. د. حميد بن محمد لحر، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، ط ١ (١٤٢٣هـ-٢٠٠٣م).
- ٣٧- الفتاوى الهندية، لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي، دار الفكر، ط ٢ (١٣١٠هـ).



التزامات مؤجري المساكن

- ٣٨- فتح القدير: لكمال الدين محمد بن عبدالواحد السيواسي المعروف بابن الهمام (ت ٨٦١هـ)، دار الفكر.
- ٣٩- الفقه الإسلامي وأدلته (الشامل للأدلة الشرعية والآراء المذهبية وأهم النظريات الفقهية وتحقيق الأحاديث النبوية وتخريجها)، أ. د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، أستاذ ورئيس قسم الفقه الإسلامي وأصوله بجامعة دمشق - كئيبة الشريعة، دار الفكر - سورية - دمشق، الطبعة الرابعة.
- ٤٠- الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، لأحمد بن غانم بن سالم ابن مهنا، شهاب الدين النفراوي الأزهري المالكي (ت ١١٢٦هـ)، دار الفكر، (١٤١٥هـ-١٩٩٥م).
- ٤١- القاموس المحيط، لمجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروز آبادي (ت ٨١٧هـ)، تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة، بإشراف: محمد نعيم العرقسوسي، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان.
- ٤٢- الكافي في فقه الإمام أحمد، لأبي محمد موفق الدين عبدالله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي (ت ٦٢٠هـ)، دار الكتب العلمية، ط ١ (١٤١٤هـ- ١٩٩٤ك).
- ٤٣- كشف القناع عن متن الإقناع، لمنصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي (ت ١٠٥١هـ)، دار الكتب العلمية.
- ٤٤- لسان العرب، لمحمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي (ت ٧١١هـ)، الناشر: دار صادر - بيروت، ط ٣ (١٤١٤هـ).



- د . صالح بن محمد اليابس
- ٤٥- المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله ﷺ = صحيح مسلم، لمسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري (المتوفى: ٢٦١هـ)، المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي - بيروت.
- ٤٦- المبدع في شرح المقنع، لإبراهيم بن محمد بن عبدالله بن محمد بن مفلح، أبو إسحاق، برهان الدين (ت ٨٨٤هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ١ (١٤١٨هـ-١٩٩٧م).
- ٤٧- المبسوط: لمحمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي (ت ٤٨٣هـ)، الناشر: دار المعرفة - بيروت، (١٤١٤هـ-١٩٩٣م).
- ٤٨- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، لعبدالرحمن بن محمد بن سليمان المدعو بشيخي زاده، يعرف بداماد أفندي (١٠٧٨هـ)، دار إحياء التراث العربي.
- ٤٩- المجموع شرح المذهب (مع تكملة السبكي والمطيعي)، لأبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (ت ٦٧٦هـ)، دار الفكر.
- ٥٠- المحيط البرهاني في الفقه النعماني فقه الإمام أبي حنيفة رضي الله عنه، لأبي المعالي برهان الدين محمود بن أحمد بن عبدالعزيز بن عمر بن مارة البخاري الحنفي (ت ٦١٦هـ)، تحقيق: عبدالكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ١ (١٤٢٤هـ-٢٠٠٤م).
- ٥١- المستدرك على الصحيحين، أبو عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله بن محمد بن حمدويه بن نعيم بن الحكم الضبي الطهماني النيسابوري المعروف بأبن البيع (المتوفى: ٤٠٥هـ)، تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١١ - ١٩٩٠.
- ٥٢- مسند الإمام أحمد بن حنبل: لأبي عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني (ت ٢٤١هـ)، المحقق: شعيب الأرنؤوط - عادل مرشد، وآخرون، إشراف: د عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، ط ١ (١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م).



التزامات مؤجري المساكن

- ٥٣- مصادر الالتزام (العقد، الإرادة المنفردة، العمل غير المشروع، الإثراء بلا سبب، القانون، مصدران جديان للالتزام: الحكم، القرار الإداري)، د. سمير عبدالسيد تتاغو، أستاذ القانون المدني، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، ط ١، ٢٠٠٩م، مكتبة الوفاء القانونية، إسكندرية.
- ٥٤- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج: لشمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي (ت ٩٧٧هـ)، دار الكتب العلمية / ط ١ (١٤١٥هـ - ١٩٩٤م).
- ٥٥- المغني: لأبي محمد موفق الدين عبدالله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي (ت ٦٢٠هـ)، مكتبة القاهرة، (١٣٨٨هـ-١٩٦٨م).
- ٥٦- المذهب في فقه الإمام الشافعي: لأبي اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (ت ٤٧٦هـ)، دار الكتب العلمية.
- ٥٧- الموسوعة الفقهية الكويتية، صادر عن: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية - الكويت، الطبعة: (من ١٤٠٤ - ١٤٢٧ هـ).
- ٥٨- الموطأ، لمالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني (المتوفى: ١٧٩هـ)، المحقق: محمد مصطفى الأعظمي، مؤسسة زايد بن سلطان آل نهيان للأعمال الخيرية والإنسانية - أبو ظبي - الإمارات، الطبعة: الأولى، ١٤٢٥ هـ - ٢٠٠٤ م.
- ٥٩- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، لشمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي (ت ١٠٠٤هـ)، دار الفكر - بيروت، (١٤٠٤هـ-١٩٨٤م).
- ٦٠- نهاية المطلب في دراية المذهب، لعبد الملك بن عبد الله بن يوسف بن محمد الجويني، أبو المعالي، ركن الدين، الملقب بإمام الحرمين



د . صالح بن محمد اليابس

- (ت ٤٧٨هـ)، حققه وصنع فهارسه: أ. د/ عبد العظيم محمود الديب، دار المنهاج، ط ١ (١٤٢٨هـ-٢٠٠٧م).
- ٦١- الهداية في شرح بداية المبتدي، لعلي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني المرغيناني، أبو الحسن برهان الدين (ت ٥٩٣هـ)، المحقق: طلال يوسف، دار إحياء التراث العربي - بيروت - لبنان.
- ٦٢- الوسيط في المذهب: لأبي حامد محمد بن محمد الغزالي الطوسي (ت ٥٠٥هـ)، المحقق: أحمد محمود إبراهيم، محمد محمد تامر، الناشر: دار السلام - القاهرة، ط ١ (١٤١٧هـ).
- ٦٣- الموسوعة العربية (الموسوعة القانونية المتخصصة) . <http://arab-ency.com/law/detail/>
- ٦٤- <http://www.startimes.com/?t=16072225>

* * *



هذا الكتاب منشور في

شبكة الألوكة

www.alukah.net