

التزامات مستأجر العقار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

• د. حمداني بلخير، أستاذ مؤقت بجامعة أحمد دراية- أدرار، قسم العلوم الإسلامية، تخصص

شريعة وقانون، 0698447736، belkheir01@gmail.com

الملخص:

يُعتبر عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، لذلك كان من الواجب على المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة أن يوفي بدوره بمجموعة من الالتزامات، هي في الوقت ذاته حقوق للمؤجر يُسأل عن الإخلال بها، ويأتي هذا البحث لدراسة الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر في إيجار العقارات، والتي تناولها القانون المدني الجزائري في المواد (491 - 503)، وتتمثل هذه الالتزامات في: التزام المستأجر بدفع الأجرة، وكذا التزامه باستعمال العين المستأجرة بحسب الاتفاق أو وفق ما أعدت له مع المحافظة عليها، إضافة إلى الالتزام بردها بعد انتهاء العقد. وقد كان الفقه الإسلامي سباقاً إلى تقرير هذه الالتزامات والتفصيل في أحكامها، حيث يتضح من خلال هذا البحث أن الأحكام التي نظم بها القانون المدني الجزائري التزامات المستأجر في إيجار العقارات، تتشابه إلى حد كبير مع ما جاء في كتب الفقه الإسلامي بخصوص هذا الموضوع.

Abstract

Contract of hire consider as one of the obligation contracts of two sides for this reason, the tenant is obliged to promise by a many obligations because he benefited by the tenant eye. In the same time, these obligations are considered as the tenant rights the latters are existed in the Algerian civil law in the matter (505-491), these obligation are:

1. The tenant is obliged to pay the salary.
2. He is obliged to use the tenant eye
3. He has to return the tenant after the contract finishes.

The Islamic knowledge is the first which put these obligations and details in law. From this research we conclude that laws which was put by the Algerian civil law are similar to those of the Islamic knowledge in this topic

الكلمات المفتاحية : الفقه الإسلامي؛ القانون المدني؛ عقد الإيجار

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين، سيدنا مُحَمَّد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

يعد عقد الإجارة من العقود التي تمس الحاجة إلى دراستها والبحث في مسائلها، وذلك لملاستها واقع الناس وحياتهم اليومية بشكل مباشر، حيث يعتبر عقد الإجارة وخاصة إيجار العقارات من أهم الوسائل الناجعة لاستثمار الأموال، لذلك فقد حظي باهتمام كبير في الشريعة الإسلامية وكذا القوانين الوضعية، إذ يُعتبر من العقود المسماة في كل من الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، حيث أفردت له أحكام فقهية وقانونية خاصة به، والتي من أبرزها تلك المتعلقة بالتزامات طرفي العقد وهما المؤجر والمستأجر.

ومن خلال هذا البحث الموسوم بـ "التزامات مستأجر العقار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري" سنتناول بالدراسة أهم التزامات المستأجر التي ذكرها الفقهاء، والمتمثلة في التزامه بدفع الأجرة، وكذا استعمال العين المستأجرة بحسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها، والالتزام برد العين بعد انتهاء عقد الإجارة، وهي الالتزامات نفسها التي ذكرها القانون المدني الجزائري وبين أحكامها في المواد (491-503)، وهذا ما يجعلنا نطرح السؤال حول مدى توافق هذه الأحكام مع ما ذكره فقهاء الإسلام في كتبهم؟

ولدراسة الموضوع تم اعتماد خطة مكونة من مقدمة وخاتمة، وبينهما ثلاثة مطالب، وهي كالآتي:

المطلب الأول: نبدأ فيه بأول وأهم التزام يقع على عاتق المستأجر وهو الالتزام بدفع الأجرة، حيث نذكر تعريف الأجرة وشروطها، ثم تحديد وقت استحقاقها.

المطلب الثاني: نتناول فيه الأحكام المتعلقة باستعمال العين المستأجرة حسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها في كل من الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، وذلك ببيان كيفية استعمال العين المستأجرة، ثم الجزاء المترتب عن إخلال المستأجر بهذا الالتزام.

المطلب الثاني: نخصصه للحديث عن الأحكام المتعلقة برد العين المستأجرة، وهو آخر التزامات المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار، وذلك بتوضيح مضمون هذا الالتزام، ثم الجزاء المترتب عن الإخلال به.

المطلب الأول: الالتزام بدفع الأجرة

يعد دفع الأجرة من الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المستأجر، كونها أحد أركان عقد الإجارة، وتوضيح هذا الالتزام يقتضي تعريف الأجرة وبيان شروطها، وكذا وقت استحقاقها، ثم الجزاء المترتب عن إخلال المستأجر بهذا الالتزام، وهو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: تعريف الأجرة وبيان شروطها في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

الأجرة هي: "ما يلتزم به المستأجر عوضاً عن المنفعة التي يملكها"⁽¹⁾. ويشتترط فيها عند جمهور الفقهاء ما يشترط في الثمن؛ من كونها مالاً مقدوراً على تسليمه، مملوكاً للمستأجر ومعلومًا للمتعاقدين، وعلى هذا الأساس فإن كل ما يصلح أن يكون ثمناً في البيع يصلح أن يكون أجرة في الإجارة، كما يجوز أن تكون الأجرة منفعة مختلفة عن جنس منفعة الإجارة كإجارة السكنى بالخدمة⁽²⁾. أما إذا كانت الأجرة مثل منفعة الإجارة، كسكنى دار بسكنى دار أخرى، فقد خالف الحنفية جمهور الفقهاء وقالوا بعدم صحة عقد الإجارة في هذه الحالة⁽³⁾.

ولا يختلف معنى الأجرة في القانون عن معناها السابق بيانه في الفقه الإسلامي، فهي: "العوض المالي الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر". فالأجرة هي محل الالتزام، ويشتترط فيها ما يشترط في أي محل للالتزام: أن تكون موجودة، ومعينة تعييناً نافياً للجهالة، أو على الأقل قابلة لذلك، بالإضافة إلى وجوب أن تكون مشروعة وغير مخالفة للنظام العام والآداب العامة⁽⁴⁾.

وبذلك يمكن القول بأن الأجرة في عقد الإيجار كالثمن في عقد البيع، وإن كان القانون لم يشترط أن تكون الأجرة نقداً كما اشترط ذلك في الثمن، فإن وجودها يعد شرطاً لوجود عقد الإيجار⁽⁵⁾، فهي ركن أساسي في عقد الإيجار تميزه عن

(1) الموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، الطبعة الثالثة 1983، ج1، ص263.

(2) الدردير أبو البركات أحمد بن محمد بن أحمد، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، دار المعارف، القاهرة، ج4، ص8؛ الشربيني شمس الدين محمد بن الخطيب، مغني المحتاج، دار المعرفة، بيروت- لبنان، الطبعة الأولى 1997، ج2، ص30؛ ابن قدامة، موفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد، المغني، دار عالم الكتب، الرياض، الطبعة الثالثة 1997، ج8، ص14.

(3) ابن عابدين محمد أمين، رد المختار على الدر المختار، دار عالم الكتب، الرياض 2003، ج9، ص5.

(4) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، ج6، ص158.

(5) أبو السعود رمضان، شرح أحكام القانون المدني- العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، الطبعة الأولى 2010، ص769.

غيره من العقود كالعارية والهبة، فإذا تخلفت الأجرة بأن انتفع شخص بشيء مملوك لآخر بدون مقابل كان العقد عارية استعمال أو هبة لحق الانتفاع على حسب الأحوال⁽¹⁾.

الفرع الثاني: وقت استحقاق الأجرة

إذا اتفق طرفا عقد الإجارة على أجرة معلومة، فإنه يجوز لهما أن يشترطا تعجيل الأجرة أو تأجيلها، أما إذا لم يشترطا ذلك فقد تباينت آراء الفقهاء حول ميعاد استحقاقها. فمذهب كل من الشافعية والحنابلة أن الأجرة تُستحق بنفس العقد، ويجب على المستأجر تسليمها بتسلم العين والتمكن من الانتفاع بها وإن لم ينتفع فعلاً؛ لأنه قد ملك المنفعة بعقد الإجارة، فوجب تسليم الأجرة ليلزم تسليم العين إليه، ولأن الإجارة عقد معاوضة، والمعاوضة إذا كانت مطلقة عن الشرط تقتضي الملك في العوضين عقب العقد كما يملك البائع الثمن بالبيع⁽²⁾.

ويتجه الحنفية والمالكية إلى أن الأجرة لا تُستحق بنفس العقد، وإنما تُستحق باشتراط التعجيل أو استيفاء المعقود عليه وهو المنفعة، فهي تلزم جزءاً فجزءاً بحسب ما يقبض من المنافع، فكلما استوفى المستأجر جزءاً من المنفعة استحق المؤجر أجرته، فلا يحق للمؤجر المطالبة بما إلا تدريجياً يوماً فيوماً؛ وذلك لأن العقد وقع على المنفعة وهي تحصل شيئاً فشيئاً، والأجرة بدل عن المنفعة مقابلة لها، وحيث لم يكن استيفاء المنفعة حالاً فإن بدلها لم يلزم حالاً، وإنما يلزم إذا استوفى المستأجر المنفعة؛ ولأن المعاوضة المطلقة عن الشرط إذا لم يثبت الملك فيها في أحد العوضين لا يثبت في العوض الآخر، إذ لو ثبت لا يكون معاوضة حقيقية؛ لأنه لا يقابله عوض⁽³⁾. ومن هنا فإن الأجرة عند الحنفية والمالكية تجب وتملك بأحد أمور ثلاثة⁽⁴⁾:

● استيفاء المعقود عليه وهو المنافع شيئاً فشيئاً، أو بالتمكين من الاستيفاء بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، وتسليم المفتاح أيضاً؛ لأن المستأجر يملك حينئذ المعوض، فيملك المؤجر العوض في مقابلته تحقيقاً للمعاوضة المطلقة وتسوية بين العاقلين في حكم العقد.

● أن يشترط تعجيلها في نفس العقد.

(1) منصور محمد حسين، أحكام قانون الإيجار، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، ص 115.

(2) النووي أبو زكريا يحيى بن شرف، روضة الطالبين، دار عالم الكتب، الرياض 2003، ج 4، ص 249؛ البهوتي منصور بن يونس بن إدريس، شرح منتهى الإرادات، مؤسسة الرسالة، الطبعة الأولى 2000، ج 4، ص 72.

(3) الكاساني علاء الدين أبي بكر بن مسعود، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثانية 2003، ج 6، ص 37؛ ابن رشد القرطبي أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار المعرفة، بيروت - لبنان، الطبعة السادسة 1982، ج 2، ص 228؛ الجزيري عبد الرحمن، الفقه على المذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة الثانية 2003، ج 3، ص 92.

(4) الزحيلي وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، الطبعة الثانية 1985، ج 4، ص 760.

● تعجيلها من غير شرط؛ لأن تأخير التزام المستأجر بالأجرة ثبت حقاً له، فيملك إبطاله بالتعجيل، كما لو كان عليه دين مؤجل فعجله.

ومنشأ الخلاف بين الفقهاء حول زمن استحقاق الأجرة عند إطلاق العقد، هو هل يكون ثبوت حكم عقد الإجارة على المنافع المباعة فور إبرام العقد، أم يكون ذلك شيئاً فشيئاً؟ فالشافعية والحنابلة يرون أن حكم الإجارة يثبت في الحال، ويُجعل مدة الإجارة موجودة تقديراً كأنها أعيان قائمة، وقال الحنفية والمالكية أنه يثبت شيئاً فشيئاً على حسب حدوث ووجود محل العقد وهو المنفعة؛ لأنها تحدث أو تستوفي شيئاً فشيئاً⁽¹⁾.

أما بالنسبة لوقت استحقاق الأجرة في القانون، فعملاً بأحكام المادة (1/498) من القانون المدني الجزائري، فإن المستأجر ملزم بدفع الأجرة طبقاً لما نُص عليه في عقد الإيجار، فيجوز أن يتفق المستأجر مع المؤجر على تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها إلى أقساط تُؤدى في أوقات معينة، فإذا لم يتفق الطرفان على وقت لدفع الأجرة، كان على المستأجر أن يدفعها في المواعيد المعمول بها في الجهة، أي وفق ما جرى به عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة، وذلك كأن يجري عرف مدينة ما على الوفاء بالأجرة في بداية كل شهر⁽²⁾.

وفي حالة عدم اتفاق الطرفين ولم يكن هنالك عرف يُرجع إليه، فإنه يجب تطبيق القواعد العامة، والتي تقضي بأن الأجرة يجب أن تُدفع بعد استيفاء المنفعة أو القدرة على استيفائها، أي في آخر مدة الإيجار إذا حُدد مبلغ الأجرة إجمالاً، أو في آخر كل وحد زمنية إذا حُدد مبلغ الأجرة بحسب كل وحدة زمنية⁽³⁾.

الفرع الثالث: الجزاء المترتب عن إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة

تعد الأجرة أحد أركان عقد الإجارة عند جمهور الفقهاء، وقد سبقت الإشارة إلى أنه يشترط فيها ما يُشترط في الثمن، لذلك فإنه إذا اختل شرط من تلك الشروط، بطلت الإجارة وإن وُجدت صورتها؛ لأن ما لم ينعقد فوجوده في حق الحكم وعدمه بمنزلة واحدة. وقد ذكرنا سابقاً أن الأجرة يصح تعجيلها وتأجيلها، وبيننا وقت استحقاقها، فإذا كانت معجلة حُق للمؤجر أن يمتنع عن تسليم العين المستأجرة إلى أن تؤدي إليه الأجرة المشترط تعجيلها، وهذا عند الحنفية والمالكية وفي قول للشافعية، فإن لم تؤد كان له فسخ عقد الإجارة بسبب ذلك⁽⁴⁾.

(1) الكاساني، بدائع الصنائع، ج6، ص37؛ ابن رشد القرطبي، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ج2، ص228؛ النووي، روضة الطالبين، ج4، ص72؛ البهوتي، شرح منتهى الإرادات، ج4، ص72.

(2) شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة 2014، ص178.

(3) تناغو سمير عبد السيد، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية- مصر، 1998، ص213.

(4) الموسوعة الفقهية، ج1، ص264، 270؛ الخفيف علي، أحكام المعاملات الشرعية، دار الفكر العربي، القاهرة، 2008، ص448.

أما عن الجزاء المترتب عن إخلال المستأجر بدفع الأجرة في القانون، فإن المستأجر إذا أخل بالتزامه بدفع الأجرة المقررة، كما لو امتنع عن الوفاء بها (جزئياً أو كلياً) أو لم يدفعها في المكان أو الزمان أو الطريقة المحددة لذلك، فإن القواعد العامة تقضي بأن للمؤجر بعد إعدار المستأجر، الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني، أو بفسخ عقد الإيجار، وفي كلا الحالتين له الحق في المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر⁽¹⁾، و فيما يلي بيان موجز لهذه الخيارات الثلاث .

أولاً: التنفيذ العيني: يحق للمؤجر كأي دائن أن يطالب بالتنفيذ العيني لدين الأجرة فإذا لم يقيم المستأجر بأداء الأجرة استجابة لهذا الطلب، فإن القاضي يحكم له بما استحقه من أجرة، وهو ما يسمح له بالتنفيذ على أموال المستأجر سواء ما وجد منها بالعين المؤجرة أم غير ذلك من أمواله الأخرى. فإذا حصل المؤجر على حكم بالأجرة المستحقة، فليس له أن يرجع بعد ذلك ويطلب فسخ العقد بسبب الأجرة نفسها التي حصل على حكم بها، أما قبل صدور الحكم بالأجرة فيجوز له أن يعدل طلباته ويضيف إليها طلب فسخ عقد الإيجار⁽²⁾.

ثانياً: فسخ العقد: ويجوز للمؤجر كذلك أن يطلب فسخ عقد الإيجار، وهذا الطلب لا يمنعه من أن يطلب في الوقت ذاته التنفيذ العيني، فله المطالبة بالمستحق من الأجرة وفسخ عقد الإيجار في وقت واحد، ومن المؤكد أن القاضي سيستجيب لطلبه الأول، أما الطلب الثاني وهو فسخ العقد، فيكون للقاضي السلطة التقديرية في قبوله أو رفضه، وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة قبل النطق بالحكم، فإن القاضي لا يحكم بالفسخ⁽³⁾.

ثالثاً: التعويض: سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني، أو الفسخ فإن له في كلا الحالتين الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به جراء إخلال المستأجر بالتزامه. كما يجوز للمتعاقدين وفقاً للقواعد العامة دائماً أن يُضمّن عقد الإيجار شرطاً جزائياً، وذلك بأن يحددا مثلاً قيمة التعويض التي يدفعها المستأجر عند عدم وفائه بالأجرة⁽⁴⁾.

المطلب الثاني: استعمال العين المستأجرة حسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها

إذا كان عقد الإيجار يقع على المنفعة، فإن الحصول على هذه المنفعة يقتضي من المستأجر استعمال العين المستأجرة، على أن يلتزم في ذلك بما أعدت له، مع التقيد بما شُروط في العقد. ومن خلال هذا المطلب سنحاول بيان الأحكام المتعلقة

(1) العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني - البيع والإيجار، دار الثقافة، عمان - الأردن، 2014، ص 302.

(2) قاسم محمد حسن، القانون المدني - العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، 2007، ص 910. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 6، ص 481.

(3) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 6، ص 483.

(4) شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ص 179.

بهذا الالتزام، وذلك بتحديد كيفية استعمال العين المستأجرة والمحافظة عليها في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، والجزاء المترتب على إخلال المستأجر بهذا الالتزام.

الفرع الأول: كيفية استعمال العين المستأجرة والمحافظة عليها في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري

أولاً: كيفية استعمال العين المستأجرة والمحافظة عليها في الفقه الإسلامي

لا خلاف بين الفقهاء على أن المستأجر يلزمه أن يستعمل العين وفق ما أعدت له، مع التقيد بما شُرط في العقد، أو بما هو متعارف عليه إذا لم يوجد شرط، فله أن يستوفي المنفعة المعقود عليها أو ما دونها من ناحية استهلاك العين والانتفاع بها، لكن لا يحق له أن ينتفع منها بأكثر مما هو متفق عليه⁽¹⁾. ولا يُعلم خلاف أيضاً على أن إجارة الدور مما لا يختلف في الاستعمال عادة، فيصح استئجار الدار أو الحانوت مع عدم بيان ما يستأجرها له؛ لأن الدور إنما تكون للسكن عادة، والханوت للتجارة أو الصناعة، كما أن الناس في العادة لا يتفاوتون في السكنى، فكانت أوجه الانتفاع معلومة من غير تسمية أو تعيين⁽²⁾.

وقد تطرق الفقهاء إلى ما كان في العهود السابقة من إجارة أنواع من العروض فاختلّفوا في بعض الصور من كيفية استعمالها. وبالنظر في هذه الصور يتبين أن آراءهم مبنية على الأسس الآتية⁽³⁾:

- إذا كان هناك شرط معتبر شرعاً وجب الالتزام به.
- إذا كانت طبيعة العين المستأجرة مما يتأثر باختلاف الاستعمال، وجب ألا تُستعمل على وجه ضار، ويجوز استعمالها على وجه أخف.
- مراعاة العرف في الاستعمال سواء أكان عرفاً عاماً أم خاصاً.

بناء على ذلك، إذا استأجر شخص داراً ونحوها، فله الانتفاع بها كيف شاء من السكنى بنفسه أو إسكان غيره، وله أن يضع فيها متاعه ومتاع غيره، لكن ليس له أن يتخذها مصنعاً أو يُسكن فيها حداداً ولا ما يضر البناء ويوهنه من آلات المعامل الحديثة. وذلك لأن مطلق العقد ينصرف إلى المتعارف عليه بين الناس، فيرجع إلى العرف في تحديد كيفية الاستعمال، كما أن ذوو الحرف يؤثرون على البناء بآلاتهم، مما قد يؤدي إلى إتلاف العين المؤجرة⁽⁴⁾.

(1) الشيرازي أبو إسحاق، المهذب، دار القلم، دمشق، الطبعة الأولى 1996، ج3، ص538؛ الموسوعة الفقهية، ج1، ص270.

(2) الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند، الفتاوى الهندية، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، الطبعة الأولى 2000، ج4، ص534؛ ابن قدامة، المغني، ج8، ص52.

(3) الموسوعة الفقهية الكويتية، ج1، ص276.

(4) الزحيلي وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، ج4، ص763.

ثانياً: كيفية استعمال العين المستأجرة والمحافظة عليها في القانون

بينت المادة (491) من القانون المدني الجزائري نطاق استعمال العين المستأجرة وحدوده، فقد نصت على أن المستأجر ملزم باستعمال العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فلا يجوز له أن يتجاوز حدود المنفعة المتفق عليها في العقد، كأن ينص صراحة على أن المنزل قد أُجّر للسكن، أو أن الأرض قد أُجرت للزراعة.

ومتى تعين وجه الاستعمال الذي يحق للمستأجر أن ينتفع من خلاله بالعين المؤجرة، وجب على هذا الأخير أن يقتصر عليه ولا يغيره إلا إذا حصل على إذن من المؤجر. والحكمة من ذلك منع الضرر عن المؤجر، فإذا كان تغيير الاستعمال لا يضر بالمؤجر انتفت حكمة التقييد وصار التغيير جائزاً، مع ملاحظة أنه يُفترض في كل تغيير أنه ضار، ويقع على عاتق المستأجر اثبات عدم الضرر⁽¹⁾. وعلى هذا الأساس فإنه يمكن لمن استأجر عيناً لمباشرة تجارة معينة أن يضيف إليها تجارة أخرى جرى العرف بإضافتها، أو كانت تشبه التجارة المشروطة أو تعد من مكملاتها ما دامت العين المؤجرة لا يصيبها ضرر من هذا التعديل⁽²⁾.

أما إذا لم تُبين كيفية الاستعمال في العقد، فإن المستأجر يتقيد باستعمال العين المؤجرة فيما أُعدت له، وللقاضي أن يسترشد عند النزاع بالقرائن المرجحة لطريقة استعمال دون غيرها، ومن القرائن المرجحة: طبيعة العين المؤجرة، والاستعمال السابق للعين المؤجرة، ومهنة المستأجر ما لم يكذبها دليل آخر، وكذا الناحية الموجودة بها العين المؤجرة، وإلى غير ذلك من القرائن التي تدل على النية المحتملة للمتعاقد⁽³⁾.

وسواء أكان الاستعمال حسب الاتفاق أو حسبما أعدت له العين المؤجرة، فإن المستأجر ممنوع من القيام بأي تغيير في العين المستأجرة دون إذن من المالك، وهذا عملاً بنص المادة (492) من القانون المدني الجزائري. والمراد بالتغيير في هذا المجال التغيير المادي، كأن يفتح المستأجر نوافذ جديدة، أو يسد نوافذ كانت موجودة، أو يقسم الغرفة الواحدة إلى غرفتين⁽⁴⁾.

وإذا كان استعمال العين هو طريق المستأجر إلى الانتفاع بها وتحقيق الغرض من الإيجار، فهو أيضاً في مصلحة المؤجر حتى لا تترك العين دون إشراف أو عناية، ولذلك فإن المستأجر ملزم بعدم ترك العين دون استعمال. وبالمقابل يجب عليه حسب نص المادة (495) من القانون المدني الجزائري أن يعتني بالعين المستأجرة ويحافظ عليها، وأن يبذل في ذلك عناية

(1) مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، دار الكتب القانونية، الطبعة الرابعة، مصر، ج7، ص549.

(2) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، ص519.

(3) تناغو سمير عبد السيد، عقد الإيجار، ص230.

(4) العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، ص298.

الرجل العادي⁽¹⁾. والواقع أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يعتبر نتيجة لالتزامه برد الشيء - والذي سنتطرق له فيما بعد - باعتباره مملوكاً للمؤجر، وبهذا يكون المستأجر في مركز المدين بشيء معين⁽²⁾.

الفرع الثاني: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه باستعمال العين المستأجرة بحسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها

أولاً: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه باستعمال العين المستأجرة والمحافظة عليها في الفقه الإسلامي

لا خلاف بين الفقهاء على أن العين المستأجرة تعتبر أمانة في يد المستأجر، فإذا تلفت بغير تعد منه أو تفريط لم يضمنها. أما إذا كان الإلتلاف بسبب تعديه أو تفريطه، فقد اتفقت كلمة الفقهاء على أن ذلك موجب لضمانه⁽³⁾؛ لأنه مباشر للإلتلاف أو متسبب فيه ظلماً وعدواناً، وأن يده تنقلب وتتحول بالتفريط إلى يد ضمان، لتسببه في تلف العين المستأجرة بترك ما وجب عليه من حفظها والعناية بها⁽⁴⁾.

ويعتبر العرف هو المعيار الأساسي في تقدير التعدي أو التفريط الحاصل من المستأجر في حالة عدم الاتفاق على كيفية الاستعمال، حيث أن إطلاق العقد يقتضي المتعارف عليه، لذلك كان من الواجب على المستأجر أن يلتزم بحدود العرف عند استيفائه لمنفعة الشيء المؤجر عند الإطلاق⁽⁵⁾. ومن هنا فإنه يجب مراعاة العرف السائد في معرفة حدود التصرف الذي يحق للمستأجر القيام به في العين المؤجرة وما لا يحق له عند إطلاق العقد ما لم ينص على خلافه؛ لأن ما يتعارفه الناس يصير من نظام حياتهم، فإذا قالوا أو كتبوا فإنهم يعنون المعنى المتعارف لهم وإذا عملوا فإنهم يعملون على وفق ما تعارفوه واعتادوه وإذا سكتوا عن التصريح فهو اكتفاء بما يقضي به عرفهم⁽⁶⁾.

ويتحقق وجوب الضمان إذا تجاوز المستأجر في استعمال العين المؤجرة الحد المأذون فيه شرعاً أو عرفاً أو اتفاقاً، وذلك لقوله سبحانه وتعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: آية 01]، فهذه الآية أمرت المؤمنين بأن يوفوا بالعقود والأمر للوجوب، والإجارة عقد من العقود فوجب الوفاء به، ومقتضى هذا الوفاء أن يحافظ المستأجر على العين المؤجرة، وأن يستوفي المنفعة على الوجه الذي تسمح به طبيعتها، فإذا لم يحافظ عليها أو استعملها بطريقة تتنافى مع طبيعتها

(1) شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ص 158.

(2) كوكي مروان، العقود المسماة، نشر المؤلف، الطبعة الثانية 1993، ص 271. قاسم محمد حسن، القانون المدني العقود المسماة، ص 937.

(3) ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ج 2، ص 231؛ الشيخ نظام، الفتاوى الهندية، ج 4، ص 534؛ ابن قدامة، المغني، ج 8، ص 52؛ الشيرازي، المهذب، ج 3، ص 538.

(4) نزيه حماد، مدى صحة تضمين يد الأمانة بالشرط في الفقه الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، الطبعة الثانية، 2000، ص 22.

(5) أحمد حافظ موسى، الضمان في عقود الامانات في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة، رسالة دكتوراه نوقشت بكلية الدراسات المقارنة الجامعة الأردنية، سنة 2005، ص 196.

(6) البغا مصطفى ديب، أثر الأدلة المختلف فيها في الفقه الإسلامي، دار الإمام البخاري، دمشق، ص 278.

كان متعدياً، ويدخل في التعدي تجاوز المستأجر الحد المسموح به عرفاً في استعمال مثل العين المؤجرة، وكذلك إذا خالف ما اتفق عليه مع المؤجر من شروط توافق مقتضى العقد شرعاً⁽¹⁾.

من خلال ما تقدم يتضح بأن الدار المستأجرة تكون أمانة في يد المستأجر فلا يضمن إلا بالتعدي أو المخالفة، وتوابع الدار كالمفتاح أمانة أيضاً، فإن تلف شيء مما يحتاج إليه للتمكن من الانتفاع لا يضمنه، وإذا استأجر الدار على أن تتخذ للحدادة فاستعملها للقسارة أو غيرها مما لا يزيد ضرره عادة عن الحدادة فأنهـم شيء من البناء فلا ضمان عليه، أما إن استأجرها على أن يتخذها للسكنى، فاستعملها للحدادة أو ما يماثلها من كل حرفة تستعمل فيها آلات تضر بالدار فأنهـم شيء منها فإنه يضمن⁽²⁾.

ثانياً: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه باستعمال العين المستأجرة والمحافظة عليها في القانون الجزائري

إذا أخل المستأجر بالتزامه في استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وفي حدود الاتفاق - على التفصيل السابق بيانه - وجب عليه ضمان ما ينجم عن فعله من ضرر، والضمان يكون إما بالتنفيذ العيني، أو التعويض النقدي العادل.

فللمؤجر طبقاً للقواعد العامة أن يطالب بتنفيذ هذا الالتزام عينياً، وذلك بطلب إلزام المستأجر بالعودة إلى استعمال العين فيما أعدت له، أو منعه من استعمالها استعمالاً غير مألوف، ويمكن في هذا الصدد اللجوء إلى طريق التهديد المالي لحمله على تنفيذ التزامه. كما يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار طبقاً للقواعد العامة لعدم قيام المستأجر بتنفيذ التزاماته، وتعود السلطة التقديرية للقاضي في قبول طلب الفسخ من عدمه. وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ، فإن له في كلا الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه⁽³⁾.

وإذا كان القانون المدني الجزائري يفرض الضمان على من جاوز في الانتفاع حدود الاتفاق أو العرف، فمن باب أولى أن يترتب الضمان على من استخدم العين المستأجرة لغير الغاية المحددة في العقد، ولو لم يترتب على هذه المخالفة إضرار بالعين⁽⁴⁾.

(1) الموجدان عبد الله حسين، عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية، شركة كنوز المعرفة، الطبعة الثانية 2001، ص 60.

(2) الشيرازي، المهذب، ج 3، ص 538؛ ابن قدامة، المغني، ج 8، ص 52؛ الموسوعة الفقهية، ج 1، ص 287؛ الشيخ نظام، الفتاوى الهندية، ج 4، ص 534.

(3) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 6، ص 522؛ قاسم محمد حسن، شرح القانون المدني، ص 929.

(4) العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، ص 298.

المطلب الثالث الالتزام برد العين المستأجرة

من المعلوم أن عقد الإيجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معلومة، لذلك فمن الطبيعي أن يلتزم المستأجر عند انتهاء العقد برد العين التي تسلمها في بداية الإجارة، ومن خلال هذا المطلب سنحاول بيان أحكام رد العين المستأجرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

الفرع الأول: مضمون الالتزام برد العين المستأجرة

باعتبار الإجارة من العقود المؤقتة بحسب طبيعتها، فإن المستأجر ملزم برفع يده عن العين المستأجرة بمجرد انقضاء الإجارة، وعلى المؤجر طلب استردادها، ففي حالة إيجار العقار مثلاً، يتوجب على المستأجر تسليم مفتاح الدار أو المحل التجاري إلى المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار⁽¹⁾. على أن بعض الشافعية يرون أن المستأجر ملزم برد العين بعد انقضاء عقد الإجارة ولو لم يطلبها المؤجر؛ لأن المستأجر غير مأذون له في إمساكها بعد انقضاء العقد فلزمه الرد كالعارية⁽²⁾.

هذا في الفقه الإسلامي، وبالنسبة للقانون، فهو أيضاً يلزم المستأجر برد العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار، ويعتبر ذلك من مقتضيات عقد الإيجار الأساسية، لذا لا يمكن الاتفاق على إعفاء المستأجر من الالتزام به. فقد نصت المادة (502) من القانون المدني الجزائري على هذا الالتزام بقولها: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق، وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضاً باعتبار القيمة الإيجارية وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر". بموجب هذا النص فإن ميعاد رد العين المستأجرة يتحدد بالوقت الذي ينتهي فيه عقد الإيجار سواء أكان ذلك بانقضاء مدته، أو فسخه قبل ذلك، أو انتهائه بأي طريقة أخرى⁽³⁾، وهو ما يتفق مع رأي الجمهور في الفقه الإسلامي كما رأينا.

ويجب على المستأجر أن يرد إلى المؤجر ما تسلمه بمقتضى عقد الإيجار، وذلك برد العين ذاتها مع ملحقاتها، ولا يجوز له أن يرد شيئاً آخر حتى ولو كان أكثر قيمة من الشيء الذي تسلمه، إلا إذا وافقه المؤجر على ذلك⁽⁴⁾. ويحصل الرد الفعلي على النحو الذي يتفق وطبيعة العين المؤجرة، فإذا كانت منقولات كان ردها بتسليمها للمؤجر مناولاً - أي يدأ

(1) الموسوعة الفقهية، ج1، ص270، الشيخ نظام، الفتاوى الهندية، ج4، ص495.

(2) الشيرازي، المهذب، ج3، ص537.

(3) أبو السعود رمضان، العقود المسماة - عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية - مصر، 2003، ص334.

(4) تناغو سمير عبد السيد، عقد الإيجار، ص251؛ مروان كوكبي، العقود المسماة، ص282.

بيد- أما إذا كانت عقاراً، فيكون تسليمها بإخلائها مما قد يوجد فيها من منقولات، وتسليم مفاتيح الأبواب والخزائن إلى المؤجر⁽¹⁾.

أما عن حالة تسليم العين المستأجرة، فقد جاء في المادة (503) من القانون المدني الجزائري أنه يجب على المستأجر رد العين المستأجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها، فإذا كان التسلم قد تم عند بدء الانتفاع بموجب محضر ذكرته فيه تفاصيل العين المؤجرة وملحقاتها، وجب أن يتم الرد وفقاً لهذا المحضر، وإلا وجب الرجوع إلى القواعد العامة في الإثبات⁽²⁾. وفي حالة ما إذا تم الرد دون تحرير محضر أو بيان وصفي فقد افترض المشرع أن المؤجر قد استرد العين المؤجرة في حالة حسنة ما لم يثبت العكس.

الفرع الثاني: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المستأجرة

يرى فقهاء الإسلام أن من استأجر عقاراً فإن من الواجب عليه رده لصاحبه بعد انتهاء عقد الإجارة وذلك بتسليم المفتاح للمالك، وإذا لم يتم ذلك بعد طلب المؤجر فإنه يعد غاصباً لذلك العقار وتكون يده يد ضمان، أما إن لم يطلبها مالكها فلا ضمان عليه؛ لأن المستأجر ليس عليه نفقات تسليم العين ولا نقلها إلى مالكها، بل ذلك من التزامات المالك، الذي عليه أن يحضر بعد انتهاء مدة الإجارة لتسليمها، وعند ذلك يجب على المستأجر تسليمها⁽³⁾.

وبالنسبة للقانون فإن المستأجر إذا أخل بالتزامه برد العين المستأجرة، كأن يمتنع عن ردها أو يتأخر في ردها، أو يردها في حالة هلاك أو تلف، فإن للمؤجر طلب التنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكناً، أو طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه.

أولاً: التنفيذ العيني: إذا لم يتم المستأجر برد العين المستأجرة عند انتهاء الإيجار، جاز للمؤجر المطالبة بتنفيذ المستأجر لالتزامه عيناً إذا كان ذلك ممكناً. فيستطيع المؤجر أن يرفع على المستأجر دعوى شخصية بصفته مؤجراً، يطلب فيها تنفيذ التزام المستأجر وهي "دعوى الإخلاء"، كما يمكن للمؤجر في هذه الحالة أن يلجأ إلى القضاء المستعجل لطلب إخلاء العين وطرد المستأجر؛ لأن وضع المستأجر يده عليها غير قانوني، فيعد بمثابة الغاصب، وبالتالي يجوز إخراجه منها قهراً بدعوى مستعجلة، شريطة عدم وجود شبهة أو نزاع جدي فيما يتعلق بانتهاء عقد الإيجار.

(1) قاسم محمد حسين، القانون المدني - العقود المسماة، ص 962، 964.

(2) مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، ج 7، ص 576.

(3) الخفيف علي، أحكام المعاملات الشرعية، ص 442.

وللمؤجر أيضاً أن يطالب برد العين المؤجرة بدعوى عينية، هي "دعوى الاستحقاق" وذلك إذا كان مالكا للعين أو كان له حق عيني عليها كحق الانتفاع أو الرهن الحيازي. على أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها⁽¹⁾.

ثانياً: التعويض: زيادة على حق المؤجر في طلب التنفيذ العيني، يجوز له طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه نتيجة عدم قيام المستأجر بالتزامه على الوجه المطلوب، وهذا ما لم يثبت المستأجر أن عدم قيامه بالتزامه يرجع إلى سبب أجنبي، فيما عدا حالة الهلاك أو التلف حيث يكفي أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد⁽²⁾.

ويتم تقدير التعويض بالنظر إلى الضرر الذي أصاب المؤجر، ففي حالة هلاك العين أو تلفها يقدر التعويض عن الهلاك أو التلف، وفي حالة رد العين ناقصة يكون التعويض عن النقص وهكذا. على أن المشرع الجزائري قد أورد نصاً خاصاً بحالة التأخر في رد العين المستأجرة، وذلك في المادة (502) من القانون المدني الجزائري سالف الذكر، والتي تبين من خلالها أن التعويض عن التأخر في رد العين المستأجرة يتكون من شقين:

● أجر المثل عن المدة التي تأخر فيها المستأجر عن رد العين، وهو بمثابة تعويض باعتبار القيمة الإيجارية للعين⁽³⁾ وليس بأجرة، لذلك فإنه قد يكون أعلى من الأجرة الفعلية أو أدنى منها.

● تعويض إضافي عما عسى أن يكون قد أصاب المؤجر من ضرر، كأن يثبت أن شخصاً كان يرغب في استئجار العين بأجرة أعلى من أجر المثل أو كان يرغب في شرائها بثمن كبير فقوت عليه المستأجر هذه الصفقة الراجعة بتأخير رد العين، فيرجع المؤجر على المستأجر بما فاتته من ربح⁽⁴⁾.

(1) أبو السعود رمضان، العقود المسماة، ص 337. قاسم محمد حسن، القانون المدني - العقود المسماة، ص 967.

(2) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 6، ص 612.

(3) يجب التفريق هنا بين القيمة الإيجارية، والأجرة القانونية، فالقيمة الإيجارية، هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، أما الأجرة القانونية، فتشمل بالإضافة إلى القيمة الإيجارية مجموعة عناصر أخرى كالضرائب والرسوم ومقابل بعض الخدمات، وغيرها. يُنظر: منصور محمد حسين، أحكام قانون الإيجار، ص 115.

(4) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 6، ص 612.

الخلاصة

من خلال هذا البحث يتبين أن هنالك تقارب كبير بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري حول الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر في إيجار العقارات، وهو ما يتضح جلياً من النتائج المتوصل إليها في نهاية البحث، والتي نجملها في النقاط التالية:

● يتفق الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري على أن المستأجر ملزم بدفع الأجرة، وهي ما يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، ويشتترط فيها عند جمهور الفقهاء ما يشترط في الثمن، وهي شروط محل الالتزام في القانون المدني.

● الأصل في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري أن تدفع الأجرة في الموعد المتفق عليه بين طرفي عقد الإيجار، فإذا لم يكن ثمة اتفاق على موعد لدفع الأجرة، جاز للمؤجر المطالبة بها بمجرد إبرام العقد حسب رأي الشافعية والحنابلة، أو بعد استيفاء المنفعة على قول الحنفية والمالكية. أما القانون المدني الجزائري فقد جعل العرف هو الفيصل في تحديد موعد استحقاق الأجرة.

● إن القانون المدني الجزائري يلزم المستأجر بالمحافظة على العين المستأجرة واستعمالها حسبما تم الاتفاق عليه في العقد، أو وفق ما أعدت له إذا لم يكن هنالك تحديد لكيفية الاستعمال في عقد الإجارة، وهو في هذا منسجم مع رأي الفقه الإسلامي الذي يلزم المستأجر بأن يستعمل العين وفق ما أعدت له، مع التقيد بما شُـرط في العقد.

● إذا تجاوز المستأجر في استعماله للعين المؤجرة الحد المأذون فيه شرعاً أو عرفاً أو اتفاقاً، فإن ذلك يعد تعدياً منه يوجب عليه الضمان في الفقه الإسلامي. وقريب من هذا ما جاء به القانون المدني الجزائري، من أنه يتوجب على المستأجر ضمان الأضرار الناجمة عن إخلاله بالتزامه في استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وفي حدود الاتفاق.

● يقتضي عقد الإيجار في كل من الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري أن يقوم المستأجر برد العين إلى المؤجر عقب نهاية العقد، فإذا لم يتم بردها لمالكها بعد طلبه إياها، عُـد غاصباً للعين وتكون يده يد ضمان في الفقه الإسلامي، وللمؤجر في القانون المدني الجزائري الحق في طلب التنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكناً، أو طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه.

قائمة المراجع

أولاً- كتب الفقه الإسلامي:

1. ابن رشد القرطبي، أبو الوليد مُجَدِّد بن أحمد، **بداية المجتهد ونهاية المقتصد**، دار المعرفة، بيروت- لبنان، الطبعة السادسة 1982.
2. ابن عابدين مُجَدِّد أمين، **رد المختار على الدر المختار**، دار عالم الكتب، الرياض، (دون رقم الطبعة) 2003.
3. ابن قدامة موفق الدين أبي مُجَدِّد عبد الله بن أحمد، **المغني**، دار عالم الكتب، الرياض، الطبعة الثالثة 1997.
4. أحمد حافظ موسى موسى، **الضمان في عقود الامانات في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة**، رسالة دكتوراه نوقشت بكلية الدراسات المقارنة الجامعة الأردنية، سنة 2005.
5. البغا مصطفى ديب، **أثر الأدلة المختلف فيها في الفقه الإسلامي**، دار الإمام البخاري، دمشق (دون رقم الطبعة أو سنة الطبع).
6. البهوتي منصور بن يونس بن إدريس، **شرح منتهى الإرادات**، ط1، مؤسسة الرسالة، (دون رقم الطبعة) 2000.
7. الجزيري عبد الرحمن، **الفقه على المذاهب الأربعة**، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، الطبعة الثانية 2003.
8. الخفيف علي، **أحكام المعاملات الشرعية**، دار الفكر العربي، القاهرة، (دون رقم الطبعة) 2008.
9. الدردير أبو البركات أحمد بن مُجَدِّد، **الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك**، دار المعارف، القاهرة، (دون رقم الطبعة أو سنة الطبع).
10. الزحيلي وهبة، **الفقه الإسلامي وأدلته**، دار الفكر، دمشق، الطبعة الثانية 1985.
11. الشربيني شمس الدين مُجَدِّد بن الخطيب، **مغني المحتاج**، دار المعرفة، بيروت- لبنان، الطبعة الأولى 1997.
12. الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند، **الفتاوى الهندية**، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، الطبعة الأولى 2000.
13. الشيرازي أبو إسحاق، **المهذب**، دار القلم، دمشق، الطبعة الأولى 1996.
14. الكاساني علاء الدين أبي بكر بن مسعود، **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثانية 2003.
15. الموجان عبد الله حسين، **عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية**، شركة كنوز المعرفة، الطبعة الثانية 2001.
16. الموسوعة الفقهية الكويتية، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، الطبعة الثانية 1983.
17. نزيه حماد، **مدى صحة تضمين يد الأمانة بالشرط في الفقه الإسلامي**، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، الطبعة الثانية 2000.
18. النووي أبو زكريا يحيى بن شرف، **روضة الطالبين**، دار عالم الكتب، الرياض، (دون رقم الطبعة) 2003.

ثانياً- كتب القانون:

19. أبو السعود رمضان، العقود المسماة- عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية- مصر، (دون رقم الطبعة) 2003.
20. أبو السعود رمضان، شرح أحكام القانون المدني- العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، الطبعة الأولى 2010.
21. تناغو سمير عبد السيد، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية- مصر، (دون رقم الطبعة) 1998.
22. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، (دون رقم الطبعة أو سنة الطبع).
23. شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة 2014.
24. العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني- البيع والإيجار، دار الثقافة، عمان- الأردن، (دون رقم الطبعة) 2014.
25. قاسم محمد حسن، القانون المدني- العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، (دون رقم الطبعة) 2007.
26. كوكبي مروان، العقود المسماة، ط2، نشر المؤلف، (دون رقم الطبعة) 1993.
27. مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، دار الكتب القانونية، مصر الطبعة الرابعة (دون سنة الطبع).
28. منصور محمد حسين، أحكام قانون الإيجار، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، ((دون رقم الطبعة أو سنة الطبع)).