



اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر وتطبيقاته المعاصرة

د. نهال بنت إبراهيم أباحسين

الأستاذ المشارك في قسم الفقه في كلية الشريعة

جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

المقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً، أما بعد:

فلما تعددت مجالات التجارة في العصر الحديث وتنوعت أساليبها، وبدأ الاختصاص النوعي فيها، نشأ الاهتمام بتوفير الأصول للتجار، ووجد من يعتمد في تجارته المختلفة على عقود الإيجار دون تملك الأصول؛ مما أنشأ اهتماماً بصياغة عقود التأجير للعناية بالأصول، ومن صور العناية بالأصول: تحديد المسؤول عن صيانتها سواء أكانت عقاراً أم سيارات أم أدوات ومعدات، ولذا توجه هذا البحث إلى دراسة مسألة اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر، هل يعد شرطاً صحيحاً أو لا؟

أهمية الموضوع وأسباب اختياره:

تظهر أهمية الموضوع وأسباب اختياره في النقاط الآتية:

١. الحاجة إلى بيان حكم هذه المسألة؛ لتعلق كثير من نزاعات طرفي العقد بها.

٢. تعدد المجالات التي تدخل فيها هذه المسألة؛ فهي داخلة في الإجارة بين الأفراد وبين المؤسسات والشركات وبين المصارف، ولها حضور في كثير من العقود المستجدة، وقل أن يخلو عقد من عقود الإجارة من الإشارة

إليها، لاسيما مع تنظيم عقود الإجارة في المملكة العربية السعودية، مثل: «نظام الإيجار التمويلي»، وغيرها.

أهداف البحث:

أهداف في هذا البحث إلى تحقيق الآتي:

١. دراسة المسألة دراسة فقهية مقارنة.
٢. إثراء الدرس الفقهي بالتطبيقات المعاصرة.

الدراسات السابقة:

عند النظر في قواعد المعلومات والفهارس المتخصصة لم أقف على بحث تناول دراسة هذه المسألة مع تطبيقاتها المعاصرة، وغاية الموجود ما يأتي:

١. كتاب «الإجارة» من تأليف: د. عبد الستار أبو غدة، ولم يتكلم فيه عن اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر في عقد الإجارة إلا بكلام عام مجمل إضافة إلى أنه لم يدرس التطبيقات المعاصرة له.

٢. بحوث مقدمة للندوة الفقهية لبيت التمويل الكويتي، وهي:

أ. الضوابط التي تحكم عقد صيانة العين المؤجرة وتبعية ذلك على المؤجر والمستأجر، من إعداد: د. محمد الأشقر، وبحث آخر بنفس العنوان من إعداد: د. محمد عثمان شبير.

ب. عقود الصيانة، من إعداد أ. د. أحمد الكردي.

وهذان البحثان لم يتطرقا إلى المسألة المقصودة على النحو المدروس هنا.

٣. بحوث مقدمة إلى مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته (١١) والمعقودة عام (١٤١٩هـ) في البحرين، وهي:
أ. عقود الصيانة وتكييفها الشرعي، من إعداد الباحث: محمد المختار السلامي.

ب. عقود الصيانة وتكييفها الشرعي، من إعداد: د. الصديق محمد الضرير.

ج. عقود الصيانة وتكييفها الشرعي، من إعداد: د. منذر قحف.

د. عقود الصيانة وتكييفها الشرعي، من إعداد: د. سامي السويلم، ود. محمد الزرقاء.

وهذه البحوث لم تتناول المسألة محل البحث.

٤. بحث بعنوان: «صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني» من إعداد: أ. د. محمد جبر الألفي، منشور في مجلة جامعة دمشق، المجلد السابع عشر - العدد الثاني.

وهذا البحث تناول إجراءات الصيانة للعين المؤجرة، ولم يتناول المسألة محل البحث.

منهج البحث:

سأسير - إن شاء الله تعالى - في كتابة هذا البحث وفق المنهج الآتي:

١. أقتصر على المذاهب الفقهية المعتبرة.



٢. أنقل الأقوال من كتب أهل المذهب نفسه.
٣. أذكر أدلة الأقوال مع بيان وجه الدلالة، وما يرد عليها من مناقشات، وما يجاب عليها.
٤. أذكر القول الراجح، مع بيان سببه.
٥. أذكر سبب الخلاف -إن وجد-
٦. أتعتمد على أمهات المصادر والمراجع الأصيلة في التحرير والتوثيق والجمع.
٧. أرقم الآيات، وأذكر اسم السورة.
٨. أخرج الأحاديث النبوية والآثار من مصادرهما، وأبين ما ذكره أهل الاختصاص في درجتها والحكم عليها إن لم تكن في الصحيحين، فإن كانت في الصحيحين أو في أحدهما اكتفيت بتخريجها منه.
٩. أضع خاتمة للبحث تعطي فكرة عما تضمنه من نتائج.
١٠. أتبع البحث بالفهارس الفنية المتعارف عليها.

تقسيمات البحث:

سأتناول موضوع الدراسة في: تمهيد، وثلاثة مباحث، وخاتمة:

تمهيد في تعريف الصيانة وأنواعها:

وتحته مطلبان:

المطلب الأول: تعريف الصيانة، وتحته:



- أولاً: الصيانة في اللغة.
- ثانياً: الصيانة في الاصطلاح.
- ثالثاً: العلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي.
- المطلب الثاني: أنواع الصيانة.
- المبحث الأول: مسؤولية الصيانة الطارئة في عقد الإجارة:
وتحتة ثلاثة مطالب:
- المطلب الأول: صورة المسألة.
- المطلب الثاني: المسؤول عن الصيانة الطارئة في عقد الإجارة.
- المطلب الثالث: الأدلة على المسألة.
- المبحث الثاني: اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر:
وتحتة أربعة مطالب:
- المطلب الأول: صورة المسألة.
- المطلب الثاني: الأقوال في المسألة.
- المطلب الثالث: الأدلة في المسألة.
- المطلب الرابع: الترجيح وسببه.
- المبحث الثالث: التطبيقات المعاصرة لمسألة اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر:

وتحتته ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: التطبيقات المعاصرة للمسألة من خلال الأنظمة، وتحتته:

أولاً: نظام التأجير التمويلي السعودي.

ثانياً: نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه في المملكة العربية السعودية.

ثالثاً: نظام التأجير التمويلي الإماراتي.

رابعاً: نظام التأجير التمويلي الأردني.

خامساً: قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر اليمني.

المطلب الثاني: التطبيقات المعاصرة للمسألة من خلال العقود، وتحتته:

أولاً: عقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية.

ثانياً: اشتراط الصيانة في عقد تأجير سيارة.

ثالثاً: اشتراط الصيانة في عقد تأجير مبنى فندقي.

رابعاً: اشتراط الصيانة في عقد تمويل عقاري بصيغة الإجارة.

المطلب الثالث: التطبيقات على المسألة من القضاء، وتحتته:

أولاً: التطبيق الأول.

ثانياً: التطبيق الثاني.

الخاتمة: وفيها أبرز ما توصلت إليه من نتائج.

والله تعالى أسأل أن ينفع بهذا البحث كاتبه وقارئه، وصلى الله وسلم على
نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.





تمهيد في تعريف الصيانة وأنواعها

المطلب الأول تعريف الصيانة:

أولاً: الصيانة في اللغة:

مادة هذه الكلمة -الصاد والألف والنون- تدل على أصل واحد، وهو: الحفظ^(١).

يقال: صان يصون الشيء صوناً وصيانة إذا حفظه، وجعلت الثوب في صؤانه وصوانه: أي في وعائه الذي يحفظ فيه^(٢).

ثانياً: الصيانة في الاصطلاح:

لم أقف على تعريف للصيانة في كلام الفقهاء رَحِمَهُمُ اللهُ على نحو تعريفهم للمصطلحات الفقهية، بل اكتفوا في الإشارة إلى الصيانة ببعض التصرفات والأفعال التي هي في الحقيقة من أعمالها.

وقد حاول بعض المعاصرين تعريف الصيانة وفقاً لما استقر عليه عرف استعمال الفقهاء، ومن ذلك:

(١) ينظر: مقاييس اللغة (٣/٣٢٤).

(٢) ينظر في إطلاقات الكلمة: الصحاح (٦/٢١٥٣)، ولسان العرب (١٣/٢٥٠)، والقاموس المحيط (١٢١١)، وتاج العروس (٣٥/٣١٨)، كلها مادة (صون).

تعريف د. محمد قلعجي للصيانة بأنها: «مجموعة الأعمال اللازمة لبقاء عين على الحالة التي تصلح فيها»^(١).

وتعريف د. منذر قحف: «إصلاح الشيء المعمر - السلع المعمرة - كلما طرأ عليه عطل أو أذى من حيث قدرته على إنتاج الخدمات والمنافع المقصودة منه»^(٢).

وعرفها معهد الإدارة بأنها: «المحافظة على الأصل وإصلاحه لضمان استمرار إنتاجه»^(٣).

أما عقد الصيانة فعرفه بعض الباحثين، ومن تعاريفهم:

تعريف مجمع الفقه الإسلامي بأنه: «عقد معاوضة يترتب عليه التزام طرف بفحص وإصلاح ما تحتاجه آلة أو أي شيء آخر من إصلاحات دورية أو طارئة لمدة معلومة في مقابل عوض معلوم، وقد يلتزم فيه الصائن بالعمل وحده، أو بالعمل والمواد»^(٤).

وعرف بأنه: «الاتفاق في عقد مستقل أو ضمن عقد معين بين الشركة أو المتخصص وبين صاحب المال للقيام بخدمات الإدامة وإصلاح المال في مدة معينة كي يبقى صالحاً للاستفادة المطلوبة في مقابل أجره معينة»^(٥).

(١) معجم لغة الفقهاء (٢٧٩).

(٢) عقود الصيانة (١٤٧).

(٣) الكتاب التوثيقي لندوة إدارة الصيانة في الأجهزة الحكومية (١٤٣).

(٤) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد (١١)، (٢٧٩).

(٥) المرجع السابق، العدد (١١)، (١٢٦).

والملاحظ على هذه التعريفات:

أنها أوجدت محددات لماهية الصيانة، وهي:

المحدد الأول: أن الصيانة تهدف إلى المحافظة على العين بما يضمن كمال الانتفاع بها.

المحدد الثاني: أن الصيانة مرتبطة بالشيء المصان، وكل شيء بحسبه.

المحدد الثالث: أن الصيانة - بإطلاقها - تشمل إصلاح التالف، أو تعاهد المصان لتلايقع عليه التلف، فتنقص الاستفادة منه.

وفي ضوء هذه المحددات يمكن أن تعرف الصيانة بأنها: «فعل يرد على عين قائمة ليحقق كمال الانتفاع بها»، وهذا التعريف يوضح المقصود من الصيانة ويبعدها عما يشابهها من أفعال.

كما يمكن تعريف عقد الصيانة بأنه: «عقد بين طرفين يلتزم أحد المتعاقدين بمجموعة أفعال ترد على العين لتحقيق كمال الانتفاع بها».

ثالثاً: العلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي:

من خلال المعنى اللغوي والمفهوم الاصطلاحي للصيانة يظهر وضوح العلاقة بينهما، فالصيانة في اللغة تعني الحفظ، وهي كذلك في الاصطلاح.

المطلب الثاني: أنواع الصيانة:

قسّم بعض المعاصرين الصيانة إلى أنواع، هي:

أولاً: الصيانة التشغيلية:

وهي الصيانة التي تحتاجها العين المؤجرة نتيجة لاستعمالها الاستعمال الطبيعي^(١).

ومن أمثلة هذا النوع:

١. تغيير مصابيح الإنارة.

٢. تغيير زيت الماكينة.

ثانياً: الصيانة الوقائية:

وهي الصيانة التي تكون في أوقات محددة يتم فيها استبدال بعض الأجزاء أو إعادة ضبطها، وعادة تكون في جدول محدد^(٢).

ومن أمثلة هذا النوع:

١. فحص السيارة بعد قطع عدد من الكيلوات.

٢، فحص المصاعد بعد مدة من الزمن.

(١) ينظر: قرارات الهيئة الشرعية لمصرف الراجحي (١/١٦٣)، والضوابط المستخلصة من قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد (٥٣)، والتأجير التمويلي (١٧٥)، وصدوك الإجارة (٢١١).

(٢) ينظر: الضوابط المستخلصة من قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد (٥٣)، والتأجير التمويلي (١٧٥)، وصدوك الإجارة (٢١١).

ثالثاً: الصيانة الطارئة:

وهي صيانة ما يطرأ على العين من أعطال أو عيوب أساسية تعيق الاستفادة منها، وتكون من خلال: إصلاح الجانب المغيب، أو استبدال بعض الأجزاء من العين؛ ليتم الاستفادة من العين بشكل كامل، وهذه الصيانة خارج الصيانة المجدولة للعين^(١).

ومن أمثلة الصيانة الطارئة:

١. صيانة ماكينة السيارة إذا توقفت عن العمل.
 ٢. صيانة التصدعات التي تنشأ في المبنى.
 ٣. صيانة تمديدات الكهرباء في المبنى إذا حصل فيها التماس كهربائي.
- فهذه الأمثلة لا تعد من الصيانة المجدولة أو التكميلية، كما أنها لا تعد عيوباً مصنعية أو هندسية.

(١) ينظر: عقود الصيانة لمنذر قحف (١٦٧)، والتأجير التمويلي (١٧٧).

المبحث الأول مسؤولية الصيانة الطارئة في عقد الإجارة

المطلب الأول: صورة المسألة:

هذا المبحث معقود لبيان المسؤول عن الصيانة الطارئة في عقد الإجارة، فإذا عقد الإيجار على مبنى فندقي -مثلاً-، فعلى من تلزم صيانته الطارئة؟ هل تكون على المؤجر أو على المستأجر؟

المطلب الثاني: المسؤول عن الصيانة الطارئة في عقد الإجارة:

من خلال النظر في كلام الفقهاء فإنهم يعدون هذا النوع من الصيانة من الأمور التي تلزم مالك العين (المؤجر)^(١).

قال السرخسي رَحِمَهُ اللهُ: «وعمارة الدار وتطيينها وإصلاح الميزاب وما وهى من بنائها على رب الدار»^(٢).

(١) ينظر: المبسوط (١٥/١٤٤)، وبدائع الصنائع (٤/٢٠٨)، ومجمع الأنهر (٢/٣٩٩) والدر المختار (٦/٦٠١)، والمدونة (٣/٥١٤)، والتهذيب في اختصار المدونة (٣/٤٧٣)، والنوادر والزيادات (٧/١٣٣)، والقوانين الفقهية (١٨٣)، وشرح الزرقاني (٧/٨٧)، والتبصرة (١١/٥٠٣٥)، وشفاء الغليل (٢/٩٤٤)، والتاج والإكليل (٧/٥٧٩)، ونهاية المطلب (٨/٨٣)، وبحر المذهب (٧/١٥٧)، ومنهاج الطالبين (١٦١)، وفتح الوهاب (١/٢٩٦)، وتحفة المحتاج (٦/١٦٣)، وحاشية قليوبي وعميرة (٣/٧٩)، ونهاية المحتاج (٥/٢٩٨)، والكافي (٢/١٨٠)، والمغني (٥/٣٤٠)، والشرح الكبير (١٤/٤٢٢)، والإقناع (٢/٣٠٩)، وكشاف القناع (٤/٢١)، ومطالب أولي النهى (٣/٦٥٣).

(٢) المبسوط (١٥/١٤٤).

وفي المدونة: «قال: سألنا مالكا عن الرجل يكري الدار ويشترط على أنه إن انكسرت خشبة أو احتاجت الدار إلى مَرَمَّة^(١) يسيرة كان ذلك على المتكاري قال مالك: لا خير في ذلك إلا أن يشترطه من كرائها فهذا يدل على أن المرمة كلها في قول مالك على رب الدار»^(٢).

وقال الروياني رَحِمَهُ اللهُ: «ولو انكسر شيء من آلة الدار أو انقلع منه يلزمه الإبدال كذلك هذا، ولا نعني باللزوم أنه يجبر عليه، بل نعني به أنه إذا لم يفعل يثبت للمكثري الخيار...»^(٣).

وقال شمس الدين ابن قدامة رَحِمَهُ اللهُ: «ويلزم المؤجر كل ما يتمكن به من النفع كزمام الجمل.... ومفاتيح الدار وعمارتها...»^(٤).

المطلب الثالث: الأدلة على المسألة:

استدل على الاتفاق السابق بجملة من الأدلة، منها:

الدليل الأول: أن المستأجر بمطلق العقد استحق المعقود عليه بصفة السلامة، ولا يتحقق هذا الأمر إلا بصيانة العين المؤجرة^(٥)، لعموم قول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^(٦).

(١) (٥١٤/٣).

(٢) المرمة يقصد بها: إصلاح ما قد فسد من الشيء.

ينظر: تهذيب اللغة (١٣٨/١٥)، الصحاح (١٩٣٧/٥).

(٣) بحر المذهب (١٥٧/٧).

(٤) الشرح الكبير (٨٩/٦).

(٥) ينظر: المبسوط (١٤٤/١٥)، وحاشية ابن عابدين (٧٩/٦).

(٦) جزء من الآية رقم (١) من سورة المائدة.

الدليل الثاني: أن الصيانة الطارئة مما يعين على الانتفاع والتمكن من الشيء المستأجر؛ فهي من مسؤوليات المؤجر^(١)، لأن ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب^(٢).

كما يمكن الاستدلال بـ:

الدليل الثالث: أن «الغرم بالغنم»^(٣)، فالمؤجر يغنم من عقد الإجارة ويتحصل على المنافع المطلوبة له، وعليه فيغرم ما يحصل للعين المؤجرة من تبعه.

(١) ينظر: المسوط (١٥/١٤٤)، والكافي لابن عبد البر (٢/٧٤٧)، وأسنى المطالب (٢/٤١٨)، والمغني (٥/٣٤٠).

(٢) هذه إحدى القواعد الأصولية، ينظر في بسطها: شرح تنقيح الفصول (٦١)، ومختصر ابن الحاجب مع رفع الحاجب (١/٥٢٨)، والمستصفي (١/٧١)، والإحكام للآمدي (١/١١٠)، والمحصول للرازي (٢/١٩٢)، وجمع الجوامع مع شرح المحلى (١/١٩٢)، والبحر المحيط للزركشي (١/٢٩٦).

(٣) ينظر في هذه القاعدة: ترتيب اللآلئ (٢/٨٧١)، والمثثور (٢/١١٩)، وشرح القواعد الفقهية (٤٣٧).

المبحث الثاني اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر

المطلب الأول: صورة المسألة:

تتضمن بعض العقود اشتراط المؤجر على المستأجر الصيانة الطارئة للعين المؤجرة، كأن يشترط عليه استبدال التكييف، أو تغيير ماكينة السيارة، أو استبدال توصيلات الكهرباء حال التلف. فما حكم هذا الشرط؟

المطلب الثاني: الأقوال في المسألة:

اختلف الفقهاء في اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر على قولين:

القول الأول: عدم صحة اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر:

وهذا القول هو مذهب الحنفية^(١)، والراجح عند المالكية^(٢)، والمذهب عند الحنابلة^(٣).

(١) ينظر: الأصل (٥٠٢/٣)، والمبسوط (١٥٧/١٥)، والمحيط البرهاني (٥٣١/٧)، ودرر الحكام (٢٣١/٢).

(٢) ينظر: المدونة (٥١٤/٣)، التبصرة (٥٠٣٥/١١)، وتجميع المختصر (٥٩٩/٤)، والشرح الكبير وحاشية الدسوقي (٤٧/٤)، وشرح الزرقاني مع حاشية الباني (٨٧/٧).

(٣) ينظر: مسائل الإمام أحمد وإسحاق بن راهويه (٣٠١٣/٦)، والمغني (٣٩٦/٥)، والشرح الكبير (٣٦٦/٥)، والمبدع (١٠/٥).

واختاره: مجمع الفقه الإسلامي^(١)، وبعض الهيئات الشرعية، مثل: الهيئة الشرعية لمجموعة البركة^(٢)، والهيئة الشرعية في مصرف الراجحي^(٣)، والهيئة الشرعية لبنك البلاد^(٤)، ونص عليه في المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية^(٥).

قال محمد بن الحسن رَحْمَةُ اللَّهِ: «ولو استأجر رجل حماماً واشترط عليه رب الحمام أن مرمته على المستأجر؛ فإن هذه الإجارة فاسدة لا تجوز»^(٦).

وجاء في المدونة: «قال: سألنا مالكا عن الرجل يكري الدار ويشترط على أنه إن انكسرت خشبة أو احتاجت الدار إلى مرمة يسيرة كان ذلك على المتكاري، قال مالك: لا خير في ذلك إلا أن يشترطه من كرائها. فهذا يدل على أن المرمة كلها في قول مالك على رب الدار»^(٧).

وقال ابن قدامة رَحْمَةُ اللَّهِ: «فصل: فإن شرط المؤجر على المستأجر ضمان العين؛ فالشرط فاسد؛ لأنه ينافي مقتضى العقد»^(٨).

(١) ينظر: قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم (٩٤).

(٢) ينظر: فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (٩/٩) بواسطة: المعايير الشرعية (٢٦٥).

(٣) ينظر: قرارات الهيئة الشرعية لمصرف الراجحي (١/١٦٤).

(٤) ينظر: الضوابط المستخلصة من قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد (٥٦).

(٥) ينظر: المعايير الشرعية (٢٤٧).

(٦) الأصل (٣/٥٠٢).

(٧) (٣/٥١٤).

(٨) المغني (٥/٣٩٦).

القول الثاني: صحة اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر:

وهو مذهب الشافعية^(١)، وقول مرجوح عند المالكية^(٢)، ورواية في مذهب الحنابلة^(٣).

وقول مخرج للشوكاني^(٤)، واختاره بعض المعاصرين^(٥).

قال الشربيني رَحِمَهُ اللهُ: «وإن شرط ما ذكر على المؤجر أو المستأجر أو شرط عدم ذلك... اتبع الشرط»^(٦).

وقال القرافي رَحِمَهُ اللهُ: «يد المستأجر يد أمانة على المعروف من المذهب... وقيل: ضامن»^(٧).

وقال ابن قدامة رَحِمَهُ اللهُ: «وعن أحمد أنه سئل عن ذلك فقال: المسلمون على شروطهم، وهذا يدل على نفي الضمان بشرطه، ووجوبه بشرطه»^(٨).

(١) ينظر: روضة الطالبين (٢١٢/٥)، وأسنى المطالب (٤٢٢/٢)، وتحرير الفتاوى (٢٧٧/٢)، ومغني المحتاج (٤٧٠/٣).

(٢) ينظر: الذخيرة (٥٠٢/٥)، والشامل في فقه الإمام مالك (٧٨٩/٢)، وحاشية الدسوقي (٤٧/٤)، وشرح الزرقاني مع حاشية البناني (٨٧/٧).

(٣) ينظر: المغني (٣٩٧/٥)، والشرح الكبير (٣٦٧/٥)، والمبدع (١٠/٥).

(٤) حيث جَوِّز تضمين المستعير والمودع بالشرط. ينظر: السيل الجرار (٦٢٣/١).

(٥) ينظر: مدى صحة تضمين يد الأمانة بالشرط في الفقه الإسلامي (٤٥).

(٦) مغني المحتاج (٤٧٠/٣).

(٧) الذخيرة (٥٠٢/٥).

(٨) المغني (٣٩٧/٥).

المطلب الثالث: الأدلة في المسألة:

أدلة القول الأول:

استدل القائلون بعدم صحة اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر بجملة من الأدلة، منها:

الدليل الأول: أن هذا الشرط يتضمن غرراً فاحشاً في عوض الأجرة؛ فالأجرة تشمل المسمى في العقد، بالإضافة إلى قيمة الصيانة الطارئة، والصيانة الطارئة مجهولة، والمجهول إذا انضم إلى معلوم جعله مجهولاً، ومن شروط الإجارة: العلم بمقدار الأجرة^(١).

الدليل الثاني: أن هذا الشرط مؤد إلى جهالة العين المؤجرة؛ فالصيانة الطارئة مجهولة، وقد قرر الفقهاء أن الجهل بالصفات كالجهل بالذات^(٢).

الدليل الثالث: مخالفة اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر لمقتضى عقد الإجارة من ثلاثة أوجه، هي:

- الوجه الأول: أن مقتضى عقد الإجارة تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالمؤجر، ومع وجود العيب لا يتحقق الانتفاع بالمؤجر وفق ما تعاقد عليه الطرفان.

(١) ينظر: تبين الحقائق (٤/٥)، والمعونة (١/١٠٣١)، والمهذب (٢/١٤)، والكافي لابن قدامة (٢/٩).

(٢) ينظر: مواهب الجليل (٦/٨٥)، والمهذب (٢/١٧)، والشرح الكبير (٤/٢٥).

- الوجه الثاني: مقتضى عقد الإجارة أن المستأجر أمين، واشتراط الصيانة عليه يخالف هذا المقتضى^(١).

- الوجه الثالث: أن مقتضى هذا الشرط إبراء المؤجر من العيوب التي قد تقع في العين المؤجرة، ومقتضى عقد الإجارة: أن المؤجر ضامن للعيوب التي قد توجد في العين المؤجرة^(٢)، وكلاهما: لا يجوز.
كما يمكن الاستدلال لهذا القول بأدلة أخرى، منها:

الدليل الرابع: القياس على تلف العين المؤجرة، فكما أن تلف العين المؤجرة يتحملة المؤجر^(٣)، فكذا الصيانة الطارئة؛ بجامع: وجود العيب المانع من الاستفادة من العين المؤجرة.

الدليل الخامس: أن ما ثبت بالشرع مقدم على ما ثبت بالشرط^(٤)، وفي هذه المسألة يقدم الثابت بالشرع وهو أن المؤجر يتحمل صيانة العين المؤجرة على ما ثبت في عقد الإجارة من أن المستأجر يلتزم بها؛ لأن ما ثبت بالشرع أقوى مما ثبت بالشرط.

(١) ينظر: المبسوط (٢٥ / ١٦)، ومنح الجليل (٥٠٧ / ٧)، ومغني المحتاج (٤٧٦ / ٣)، والمغني (٣٩٦ / ٥).

(٢) ينظر: المبسوط (١٤٤ / ١٥)، والقوانين الفقهية (١٨٣)، ومغني المحتاج (٤٦٨ / ٣)، والمغني (٣٤٠ / ٥).

(٣) ينظر: المبسوط (١٤٤ / ١٥)، والقوانين الفقهية (١٨٣)، ومغني المحتاج (٤٦٨ / ٣)، والمغني (٣٤٠ / ٥).

(٤) ينظر في هذه القاعدة: الأشباه والنظائر لابن السبكي (١٤٩ / ١)، والمتثور في القواعد (١٣٤ / ٣)، والوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية (٣٩٩).

الدليل السادس: احتمال الضرر على المستأجر من جهة ما قد يترتب على الصيانة الطارئة للعين المستأجرة، فقد تكون التكلفة عالية، ومن المعلوم شرعاً أنه: «لا ضرر ولا ضرار»^(١).

أدلة القول الثاني:

استدل القائلون بصحة اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر بجملة من الأدلة، منها:

الدليل الأول: قول النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ((المسلمون على شروطهم))^(٢).
وجه الدلالة: أن كلمة ((شروطهم)) من صيغ العموم، لأنها نكرة مضافة إلى معرفة^(٣)، فتعم جميع الشروط التي تقع بين المتعاقدين، ومنها اشتراط الصيانة الطارئة.

(١) هذه قاعدة من قواعد الفقه الخمس الكبرى، ينظر في بسطها: الأشباه والنظائر لابن نجيم (١٠٥)، ودرر الحكام (٣٢/١)، والأشباه والنظائر لابن السبكي (٤١/١)، والقواعد للحصني (٣٣٣/١)، وجمع الجوامع - مع شرح المحلي وحاشية البناني - (٣٥٦/٢)، والأشباه والنظائر للسيوطي (٢١٠)، وشرح الكوكب المنير (٤٤٢/٤).
(٢) أخرجه: أبو داود في سننه، في كتاب: الأقضية (٣٠٤/٣)، ورقمه (٣٥٩٤)، والدارقطني في سننه (٢٧/٣)، ورقمه (٩٦)، واللفظ له، والبيهقي في سننه الكبرى، في كتاب: الشركة، باب: في الشركة وغيرها (٧٩/٦).
والحديث جاء عن جملة من الصحابة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ.

(٣) ينظر: حاشية البناني على جمع الجوامع (٤١٠/١)، والبرهان للجويني (٢٣١/١)، والأشباه والنظائر لابن السبكي (١١٨/٢)، والبحر المحيط للزركشي (٨٤/٢)، والمسودة (١٠٤)، وشرح مختصر الروضة (٤٦٦/٢)، وشرح الكوكب المنير (١٢٩/٣)، وإرشاد الفحول (٣٠٤/١).

ويمكن أن يناقش هذا الاستدلال:

بأن العموم هنا مخصوص بالشروط التي توافق الشرع ولا يترتب عليها محذور شرعي، بخلاف اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر؛ فترتب عليه الجهالة كما تقدم.

ويمكن أن يستدل لهم كذلك بما يأتي:

الدليل الثاني: أن الأصل في الشروط بين المتعاقدين: الصحة^(١).

ويناقش هذا الاستدلال: أن الشروط الصحيحة هي التي تكون متوافقة مع مقتضى العقد، ولا يترتب عليها محذور شرعي.

الدليل الثالث: أن هذا الشرط فيه مصلحة للمتعاقدين، وقد رضيا به، والعقود مبناها على الرضا^(٢)، وقد تحقق الرضا من المتعاقدين مع مقصد صحيح فيصح.

قال شيخ الإسلام ابن تيمية رَحِمَهُ اللهُ: «فإن من أصولهم [يعني الصحابة] أن القصود في العقود معتبرة»^(٣).

ويمكن أن يناقش هذا الاستدلال ب: أن المصلحة إذا ترتب عليها جهالة وغرر فإنها لا تكون صحيحة، لأن الشارع لم يقر وجود الجهالة في العقود.

(١) ينظر: مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (١٢٦/٢٩).

(٢) ينظر: المصدر السابق، الموضع نفسه.

(٣) مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٣٧٨/٢٠).

الدليل الرابع: أن الأصل وجوب الوفاء بالعهود والعقود^(١)، وهذا أصل مجمع عليه، والخروج عنه يحتاج إلى دليل^(٢). ويمكن أن يناقش هذا الاستدلال: بوجود الغرر في العقد، والغرر منهى عنه^(٣)، فهو خروج عن الأصل للدليل.

المطلب الرابع: الترجيح وسببه:

هذه المسألة من مسائل الاجتهاد، وليس فيها نص صريح يمكن الركون إليه وحملها عليه؛ فلم تكن المسألة من الواضوح - بمكان عند الفقهاء رَجَمَهُ اللهُ إِذْ مَصْطَلَحِ الصِّيَانَةِ حَدِيثِ فِي الدَّرْسِ الْفَقْهِيِّ، وَغَايَةَ مَا يَذْكُرُونَ إِنَّمَا هُوَ صَوْرٌ خَرَجَ حُكْمُ الْمَسْأَلَةِ عَلَيْهَا مَحْمُولَةٌ عَلَى الْعَرَفِ فِي زَمَانِهِمْ. ولذا من المناسب عند الترجيح فيها التفريق بين طبيعة عقود الإجارة وما تنطوي عليه بالنظر إلى الأصل - محل الإجارة-، فيقال: أولاً: إذا أمكن ضبط الصيانة من جهة العرف التجاري: فلا إشكال في صحة اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر؛ لانتفاء المحذور في العقد، وهو الغرر والجهالة.

(١) قال الله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ الآية رقم (١) من سورة المائدة
 (٢) ينظر: المصدر السابق (١٣٨/٢٩).
 (٣) أخرجه: مسلم في صحيحه، في كتاب: البيوع، باب: بطلان بيع الحصة والبيع الذي فيه غرر (٣/١١٥٣)، ورقمه (١٥١٣).

ويمكن التمثيل لهذا: أن يكون عقد الإجارة على مبنى حديث، ومؤمن عليه بصيغة شرعية، فهنا تكلفة الصيانة الطارئة - لو وجدت - تكون منتفية أو مغمورة.

ويشهد لهذه الصورة ما ذكره ابن نجيم رَحِمَهُ اللهُ بقوله: «اشتراط المرمة على المستأجر يفسدها، والحيلة: أن ينظر إلى قدر ما يحتاج إليه فيضم إلى الأجرة، ثم يأمره المؤجر بصرفه إليها، فيكون المستأجر وكيلاً بالاتفاق»^(١)، ففي هذا النص إشارة منه رَحِمَهُ اللهُ إلى تقدير قيمة الأجرة وتضمينها لمبلغ الأجرة، فتكون الصيانة من هذا المبلغ.

وكذا قول الإمام مالك رَحِمَهُ اللهُ فقد جاء في المدونة: «قلت: أرأيت لو أن رجلاً أكرى داره بعشرين ديناراً سنة على أنها إن احتاجت الدار إلى مرمة رمها المتكاري من العشرين الدينار؟ قال: سألنا مالكا عنها فقال: لا بأس بذلك. قلت: فإن أكراه على إن احتاجت الدار إلى مرمة رمها من العشرين الدينار، وإن احتاجت إلى أكثر من ذلك زاد من عنده؟ قال: قال مالك: لا يعجبني هذا ولا خير فيه»^(٢).

وجاء في المعايير الشرعية: «العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعدد أو تقصير. ويجوز له أن يؤمن عليها

(١) الأشباه والنظائر (٣٥٧).

(٢) المدونة (٣/٥١٤).

عن طريق التأمين المشروع كلما كان ذلك ممكناً، ونفقة التأمين على المؤجر، ويمكن للمؤجر أخذها في الاعتبار ضمناً عند تحديد الأجرة»^(١).

ثانياً: إذا كان عقد الإجارة من العقود الطويلة جداً أو من العقود التي نفذت لأجل المستأجر، فقد يغلب القول بأن شرط الصيانة الطارئة على المستأجر شرط صحيح؛ لأن النفع عائد إليه؛ فهو يحافظ على العقد وعلى ما تعاقد عليه.

ويشهد لذلك: ما تضمنته الأنظمة الخاصة بالتأجير التمويلي، حيث جعلت الصيانة على المستأجر في الجملة - كما سيأتي في المطلب الأول من المبحث الثالث -.

ثالثاً: إذا كان عقد الإجارة مقترناً بوعده التملك للعين المستأجرة، فيغلب في هذه الحال صحة شرط الصيانة الطارئة على المستأجر في هذا العقد؛ لكون المستأجر هو المالك.

رابعاً: إذا حدد محل الصيانة بما ينتفي معه الجهالة والغرر، كأن يقال: عليك صيانة الكهرباء مرتين في السنة؛ ففي هذه الحال يتجه القول بجواز اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر؛ لانتفاء الجهالة.

ويشهد لذلك ما قاله الصاوي رَحِمَهُ اللهُ: «المرمة والتطين إن كانا مجهولين لا يجوز اشتراطهما على المكثري إلا من كراء وجب لا من عنده؛ كأن يقول: كلما احتاجت لمرمة أو تطين كالتبييض فرمّه أو طينه أو بيضه من الكراء.

(١) (٢٤٧).

وأما إن كانا معلومين؛ كأن يعين للمكثري ما يرمه أو يشترط عليه التبييض في السنة مرة أو مرتين فيجوز مطلقاً؛ كان تبرعاً من عند المكثري، أو من كراء وجب»^(١).

خامساً: ما عدا الحالات السابقة فيغلب القول بعدم صحة اشتراط صيانة العين المؤجرة الطارئة على المستأجر؛ لما يتضمنه العقد بهذا الشرط من جهالة وغرر.

ويقوي هذا التفصيل الأمور الآتية:

- أولاً: أن فيه جمعاً بين أحوال المسألة وأدلتها.
- ثانياً: تحقيقه لمصلحة المتعاقدين.
- ثالثاً: مراعاته لمقتضى الشرع في رفع الضرر؛ لأن «الاضطرار لا يبطل حق الغير»^(٢)، ولأن «الضرر يدفع بقدر الإمكان»^(٣).

(١) بلغة السالك (٦٣/٤).

(٢) هذه إحدى القواعد الفقهية، ينظر في بسطها: ترتيب اللائى (٣٤٥/١)، ودرر الحكام (٣٨/١)، والمدخل الفقهي العام (٩٧٠/٢)، والوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية (٣٨٩).

(٣) هذه إحدى القواعد الفقهية، ينظر في بسطها: ترتيب اللائى (٨١٠/٢)، وشرح القواعد الفقهية للزرقا (٢٠٧)، والمدخل الفقهي العام (٩٨١/٢)، والوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية (١٥٦).

المبحث الثالث التطبيقات المعاصرة لمسألة اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر

المطلب الأول: التطبيقات المعاصرة للمسألة من خلال الأنظمة:

يعرض هذا المطلب جملة من تطبيقات المسألة المعاصرة من خلال الأنظمة، ليظهر تحديداً مسؤولية الصيانة الطارئة على من تكون، وأثر اشتراطها على غير من هي عليه في ضوء النقاط الآتية:

أولاً: نظام الإيجار التمويلي السعودي:

نص نظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) وتاريخ (١٣/٨/١٤٣٣هـ) في المادة السابعة على أنه: «يلتزم المستأجر باستعمال الأصل المؤجر في الأغراض المتفق عليها في حدود الاستعمال المعتاد، ويكون مسؤولاً عن القيام بأعمال الصيانة التشغيلية على نفقته وفق الأصول الفنية المتبعة. أما الصيانة الأساسية فإنها تلزم المؤجر ما لم يتفق الطرفان على التزام المستأجر بها، وتكون حينئذ فيما ينشأ عن استخدام المستأجر للأصل دون ما يكون ناشئاً من خلل أو عيب في الأصل المؤجر»^(١).

(١) ينظر: موقع هيئة الخبراء بمجلس الوزراء: <https://cutt.us/vsz7D>

التعليق على النظام:

يلحظ على المنظم في هذه المسألة أنه جعل الصيانة الطارئة على المؤجر من حيث الأصل، وأما عند الاشتراط فجعل الصيانة الأساسية - والتي منها الصيانة الطارئة - على نوعين:

النوع الأول: نوع يصح أن يتفق الطرفان على إلزام المستأجر به، وهو ما كان ناشئاً من استخدام المستأجر للأصل.

النوع الثاني: نوع لا يصح أن يتفق الطرفان على إلزام المستأجر به، وهي ما كان ناشئاً من خلل أو عيب في الأصل المؤجر فهذا لا يتحمله المستأجر بالشرط.

فلنلاحظ أن اختيار المنظم مركب من القولين في المسألة، ويفرق بين الباعث على الصيانة، فإن كانت مما نشأ من استخدام المستأجر فهي عليه دون ما يكون لخلل في العين المؤجرة.

ثانياً: نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه في المملكة العربية السعودية:

تضمن النظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ (١٨/٩/١٤٢٧هـ) في المادة التاسعة ما نصه: «لا تكون الجهة المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عند إخلاء العقار عن الأضرار الناتجة عن عيب في الإنشاء أو عن الاستعمال العادي»^(١).

(١) ينظر: موقع هيئة الخبراء بمجلس الوزراء: <https://cutt.us/SKB31>

التعليق على النظام:

المفهوم من كلام المنظم أن المستأجر لا يتحمل تكاليف الصيانة الأساسية وكذا الطارئة، لكونها متعلقة بأصل العقار، وهذا متوافق مع ما تضمنه البحث من عدم صحة اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر.

ثالثاً: نظام التأجير التمويلي الإماراتي:

تضمن قانون التأجير التمويلي الإماراتي الصادر من رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة بالرقم (٨) لسنة (٢٠١٨) في المادة السابعة ما نصه: «ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد يلتزم المؤجر بما يأتي: إجراء الصيانة الجوهرية التي تحتاجها العين المؤجرة وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها أو المتفق عليها في العقد»^(١).

التعليق على النظام:

المنظم الإماراتي نحى اتجاه القول الثاني، وجعل اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر من الشروط التي يمكن العمل بها بين المتعاقدين؛ إذا تضمنها العقد، وإلا كانت على المؤجر من حيث الأصل.

رابعاً: نظام التأجير التمويلي الأردني:

جاء في قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (٤٥) لسنة (٢٠٠٨) في الفقرة (ب) من المادة (١٠) ما نصه: «ب - يلتزم المستأجر بما يلي: ٥... -

(١) ينظر: موقع وزارة المالية الإماراتي: <https://cutt.us/cEKqi>

صيانة المأجور على نفقته الخاصة وفقاً لعقد التأجير أو أي معايير وأسس فنية لصيانة المأجور والمحافظة عليه.

كما جاء في المادة (١٩) ما نصه: «أ. مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من هذه المادة يجوز فسخ عقد التأجير بقرار من المحكمة المختصة، أو بإشعار من المؤجر (إذا أجاز له العقد ذلك) في أي من الحالات التالية: ... عدم قيام المستأجر بأعمال الصيانة والإصلاح للمأجور ضمن المدة المحددة في عقد التأجير أو ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدد، وذلك في الحالات التي يفرض فيها عقد التأجير أو التشريعات النافذة على المستأجر الالتزام بالصيانة والإصلاح»^(١).

التعليق على النظام:

جعل المنظم الصيانة على المستأجر مطلقاً من حيث الأصل، ومن ثم فلا يحتاج المؤجر في نظام التأجير التمويلي الأردني إلى اشتراطها على المستأجر؛ لأنها لازمة له.

خامساً: قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر اليمني:

تضمن قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر اليمني الصادر من رئيس الجمهورية اليمنية في القانون رقم (٢٢) لسنة (٢٠٠٦) في مادته الحادية والأربعين ما نصه: «على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة وأن يقوم أثناء فترة الإيجار بجميع الترميمات الضرورية، كما يلزم المستأجر

(١) ينظر: موقع البنك المركزي الأردني: <https://cutt.us/yyyyih>

بإجراء الترميمات الكمالية التي نقصت بسببه والتي يقضي بها العرف وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الترميمات الضرورية والكمالية والتأجيرية المقصودة في هذه المادة وفقاً للعرف السائد في المنطقة الواقعة في منطقة العين المؤجرة ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك»^(١).

التعليق على النظام:

صحح النظام اليمني إمكانية اشتراط الصيانة على المستأجر، بعد أن جعلها من الأمور الواجبة على المؤجر، ثم مكن من اتفاق الطرفين على غير ذلك.

المطلب الثاني: التطبيقات المعاصرة للمسألة من خلال العقود:

أولاً: عقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية:

تضمن عقد الإيجار الموحد في الفقرة الثانية من المادة السادسة ما نصه: «يلتزم المؤجر بمسؤوليته أثناء مدة الإيجار عن أعمال صيانة العقار، وهي الصيانة المتعلقة بما يؤثر على سلامة المبنى أو ما كان سببه غير ظاهر للمستأجر حال الاستئجار، وعن إصلاح أي عطل أو خلل يؤثر في استيفاء المستأجر للمنفعة المقصودة، وهو على سبيل المثال لا الحصر:

١ / ٢ / ٦ تهريب الماء داخل الجدران أو الأسقف ما لم يكن السبب في ذلك خللاً في أنابيب المياه الخارجية، أو سوء الاستعمال من المستأجر.

(١) ينظر: موقع المركز الوطني للمعلومات في الجمهورية اليمنية: <https://cutt.us/mZQPE>

٦ / ٢ / ٢ هبوط الأسقف أو التصدعات الجوهريّة في البناء، والتي تؤثر على سلامة المستأجر ما لم يكن المستأجر سبباً في ذلك».

كما تضمنت الفقرة الثالثة من العقد نفسه: «فيما عدا أعمال الصيانة المشار إليها في (٦ / ٢) أعلاه يتحمل المستأجر جميع تكاليف الصيانة والترميمات المعتادة المرتبة على الانتفاع بالوحدات الإيجارية»^(١).

التعليق على العقد:

يلحظ أن العقد ألزم المؤجر بالصيانة الطارئة، وجعلها من مهماته، وهو المتوافق مع ما خلص إليه هذا البحث من أن تكون الصيانة الطارئة على المؤجر، ولا يصح إلزام المستأجر بها.

ثانياً: اشتراط الصيانة في عقد تأجير سيارة:

تضمن أحد عقود تأجير السيارات ما نصه: «يتحمل المستأجر المسؤولية كاملة فيما يتعلق بنفقات صيانة السيارة وإعادتها لحالتها التي استلمها عليها».

التعليق على العقد:

يلحظ أن العقد تضمن اشتراط الصيانة على المستأجر أيّاً كان نوع الصيانة، وهذا الشرط - كما تقرر في البحث - من الشروط الفاسدة التي تخالف مقتضى العقد.

(١) ينظر: موقع إيجار: <https://cutt.us/OtkdT>

ثالثاً: اشتراط الصيانة في عقد تأجير مبنى فندقى:

في عقد بين مالك لمبنى فندق وشركة تشغيل للمباني الفندقية جاء ما نصه: «يتحمل المؤجر تكاليف متابعة الصيانة، ويقوم بإرسال فريق فني للتأكد من سلامة المعدات والأجهزة من مصاعد ومكيفات بصورة دورية، وعمل تقارير بحالتها الفنية على أن يتحمل المستأجر تكاليف قطع الغيار».

التعليق على العقد:

يلحظ أن العقد أطلق قطع الغيار ولم ينص على أنها قطع الغيار التي تكون من قبيل الصيانة الطارئة أو الأساسية أو التشغيلية، والشرط بهذا الإطلاق كما تقرر في البحث شرط غير صحيح، لتضمنه اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر، وما يترتب عليه من جهاله.

رابعاً: اشتراط الصيانة في عقد تمويل عقارى بصيغة الإجارة:

في عقد بين إحدى مؤسسات التمويل العقارى وأحد العملاء، جاء ما يأتي:

«٢٧/٢ يكون المستأجر مسؤولاً طيلة مدة العقد عن إجراء خدمات الصيانة التشغيلية على نفقته الخاصة بالإضافة إلى أعمال الصيانة الأساسية الناشئة عن استخدامه للأصل المؤجر أو الناشئة عن خلل أو عيب أفصح عنه المؤجر للمستأجر أو أظهره الفحص الهندسي الذي أجراه المستأجر، وللمؤجر الرجوع على المستأجر، ومطالبته بالتعويض عن أي ضرر جوهري

يلحق بالأصل المؤجر ناجم عن تقصير المستأجر في مباشرة أعمال الصيانة إذا لم ينقض العقد بتملك المستأجر للأصل المؤجر.

٣/٢٧ أخذاً بالاعتبار ما ورد في المادة (٢/٢٧) أعلاه يكون المؤجر مسؤولاً طيلة مدة العقد عن تأمين أعمال الصيانة والإصلاح الأساسية للأصل المؤجر التي لم تنشأ عن استخدام المستأجر للأصل المؤجر أو عن خلل أو عيب أفصح عنه المؤجر أو المطور العقاري للمستأجر، أو أظهره الفحص الهندسي الذي أجراه المستأجر، ويلتزم المؤجر بتوفير سبل ميسرة للمستأجر للتقدم بطلبات الصيانة الأساسية، وتعامل أعمال الصيانة الأساسية معاملة التلف الجزئي، وتنطبق عليها الأحكام والمدة الواردة في المادة (٢/٢٨) التلف الجزئي حال تأثيرها على منفعة الأصل المؤجر».

التعليق على العقد:

تضمنت هذه المادة من العقد عدداً من الأمور المهمة في مسألة الصيانة والتزام المستأجر أو المؤجر بها، وهي على النحو الآتي:

١. جعل هذا العقد المستأجر مسؤولاً عن الصيانة الطارئة في حال كانت ناشئة عن الاستخدام.

وهذا الشرط محل نظر؛ حيث إن الأصل في هذا النوع من الصيانة أن يكون على المؤجر بمقتضى العقد ما لم يكن هناك تعدد أو تفريط من المستأجر، فلا يظهر للباحثة صحته.

٢. جعل العقد المستأجر مسؤولاً عن الصيانة الأساسية الناتجة عن خلل أو عيب في العين المؤجرة إذا كان المؤجر أخبر المستأجر بها أو علم المستأجر بها من خلال الفحص الهندسي قبل العقد.

وهذا الشرط فيما يظهر صحيح، بناء على ما تقرر في الترجيح في المسألة أنه إذا أمكن ضبط الصيانة وانتفى الجهل والغرر فيها فإنه يصح اشتراطها على المستأجر، والجهل والغرر منتفیان فيما إذا علم المستأجر بما تحتاج إليه العين المؤجرة.

٣. جعل العقد المؤجر مسؤولاً عن الصيانة الطارئة التي لم يكن المستأجر سبباً فيها أو لم تظهر وقت التعاقد، وهذا الإلزام متوافق مع ما ترجح في المسألة.

المطلب الثالث: التطبيقات للمسألة من خلال القضاء:

أولاً: التطبيق الأول:

عرضت على المحكمة العامة بالرياض دعوى بين طرفين، حاصلها: أنه وقع التعاقد بين الطرفين على تأجير معرض، وتضمن العقد: أن يرجع المستأجر العين بحالة سليمة، إلا أنه بعد العقد حصل ضرر في سطح المبنى جعله عرضة لتسرب مياه الأمطار، وتبين عدم عزل المبنى، وطالب المستأجر بفسخ العقد لوجود العيب، ودفع المؤجر بالشرط الخاص بصيانة المبنى وأنه يرجع بحالته التي تسلمها عليها، واحتج بأن صيانة عزل المبنى من مهام المستأجر وفقاً لمدلول هذا الشرط، وبعد مداوولات عديدة، حكم الناظر في

القضية: بفسخ العقد بين الطرفين لهذا العيب، وأن على المؤجر أن يتحمل صيانة المبنى، ولا أثر لهذا الشرط في العقد^(١).

التعليق على الحكم:

في هذه الواقعة يلحظ أن صيانة عزل المبنى تُعدُّ من الصيانة الطارئة، وقد اشترط المؤجر على المستأجر أن يعيد المبنى بحالة سليمة، ولم يُعمل بمقتضى شرطه، لكونه غير صحيح ويخالف مقتضى العقد، وهذا الحكم متوافق مع ما قرر في البحث من أن اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر غير صحيح.

ثانياً: التطبيق الثاني:

عرضت قضية على هيئة تحكيم بين طرفي عقد تأجير مبنى فندقي، تضمن التزام المستأجر بإجراء الصيانة الدورية والطارئة لكامل أجزاء المبنى الفندقي، وعند انتهاء عقد الإجارة بين الطرفين، طلب المؤجر التعويض عما لم يقيم المستأجر بصيانتته، مثل: بعض التصدعات في المبنى، وأثر الرطوبة في جدران المبنى، وقد ردت هيئة التحكيم هذا الطلب، لأن الشرط غير صحيح، وطالبت المؤجر ببيان الأضرار التي وقعت في المبنى نتيجة للتعدي والتفريط في استعماله من قبل المستأجر^(٢).

(١) القضية رقم (٤٤٠٦٣)، وتاريخ (١٤/١٠/١٤٣٠هـ).

(٢) القضية مقيدة في محكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة برقم (٤١٥٥٤٢٧٢) والتاريخ (١٦/٧/١٤٤١هـ).

التعليق على الحكم:

من خلال النظر في شروط العقد بين الطرفين يلحظ أن العقد تضمن شرطاً غير صحيح بتحمل المستأجر للصيانة الطارئة، ولم يلتفت لهذا الشرط من قبل هيئة التحكيم في القضية لكونه شرطاً غير صحيح.

وهذا الحكم من هيئة التحكيم يتوافق مع ما رجح في البحث من أن اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر بإطلاق غير صحيح.



الخاتمة

في خاتمة هذا البحث خلصت إلى النتائج الآتية:

١. الصيانة تهدف إلى المحافظة على العين بما يضمن كمال الانتفاع بها، وهي - بإطلاقها - تشمل إصلاح التالف، أو تعاهد المصان لئلا يقع عليه التلف، وتنقص الاستفادة منه.
 ٢. الصيانة في الواقع تشمل ثلاثة أنواع، الصيانة التشغيلية، والصيانة الوقائية، والصيانة الطارئة.
 ٣. الصيانة الطارئة هي: صيانة ما يطرأ على العين من أعطال أو عيوب أساسية تعيق الاستفادة منها، وتكون من خلال: إصلاح الجانب المعيب، أو استبدال بعض الأجزاء من العين؛ لئتم الاستفادة منها، وتكون هذه الصيانة خارج الصيانة المجدولة للعين.
 ٤. الأصل في الصيانة الطارئة أنها من الأمور اللازمة للمؤجر.
 ٥. اختلف الفقهاء رَحِمَهُمُ اللهُ في اشتراط الصيانة على المستأجر على قولين، والأقرب: عدم صحة هذا الشرط.
 ٦. تفاوتت التطبيقات المعاصرة في اشتراط الصيانة الطارئة على المستأجر ما بين مجوز ومانع ومفصل فيها.
- وبعد، فهذا آخر ما يسر الله لي تدوينه في هذا البحث، وأسأله - سبحانه - القبول والنفع، والحمد لله رب العالمين.

فهرس المصادر والمراجع

١. الإحكام في أصول الأحكام، تأليف: أبي الحسن علي بن محمد الأمدي (ت: ٦٣١هـ)، تحقيق: د. سيد الجميلي، دار النشر: دار الكتاب العربي، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٠٤هـ.
٢. إرشاد الفحول إلى تحقيق علم الأصول، تأليف: محمد بن علي بن محمد الشوكاني (ت: ١٢٥٠هـ)، تحقيق: محمد سعيد البدري، دار النشر: دار الفكر، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٢هـ.
٣. إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، تأليف: محمد ناصر الدين الألباني (ت: ١٤٢٠هـ)، إشراف: محمد الشاويش، دار النشر: المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤٠٥هـ.
٤. أسنى المطالب في شرح روض الطالب، تأليف: أبي يحيى زكريا الأنصاري (ت: ٩٢٦هـ).
٥. الأشباه والنظائر في قواعد وفروع الشافعية، تأليف: جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي (ت: ٩١١هـ)، تحقيق وتعليق: محمد المعتصم بالله البغدادي، دار النشر: دار الكتاب العربي، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٠٧هـ.
٦. الأشباه والنظائر، تأليف: عبد الوهاب بن علي بن عبد الكافي السبكي (ت: ٧٧١هـ)، تحقيق وتعليق: عادل أحمد عبد الموجود، وعلي معوض، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١١هـ.
٧. الأشباه والنظائر، تأليف: زين الدين بن إبراهيم المعروف بابن نجيم الحنفي (ت: ٩٧٠هـ)، تحقيق وتقديم: محمد مطيع، دار النشر: دار الفكر بدمشق، بيروت، الطبعة: الأولى ١٤٠٣هـ.



٨. الأصل (المعروف بالمبسوط)، تأليف: أبي عبد الله محمد بن الحسن بن فرقد الشيباني (ت: ١٨٩هـ)، تحقيق: محمد بوينوكالين، دار النشر: دار ابن حزم، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٣٣هـ.
٩. الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تأليف: موسى بن أحمد بن موسى بن سالم بن عيسى بن سالم الحجاوي المقدسي (ت: ٩٦٨هـ)، تحقيق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، دار النشر: دار المعرفة، بيروت.
١٠. البحر المحيط في أصول الفقه، تأليف: بدر الدين محمد بن بهادر بن عبد الله الزركشي (ت: ٧٩٤هـ)، ضبط نصوصه وخرج أحاديثه وعلق عليه: د. محمد محمد تامر، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢١هـ، ٢٠٠٠م.
١١. بحر المذهب، تأليف: أبي المحاسن عبد الواحد بن إسماعيل الروياني (ت: ٥٠٢هـ)، تحقيق: طارق فتحي السيد، دار النشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ٢٠٠٩م.
١٢. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، تأليف: علاء الدين الكاساني (ت: ٥٨٧هـ)، دار النشر: دار الكتاب العربي، بيروت، الطبعة: الثانية ١٤٠٢هـ، ١٩٨٢م.
١٣. البرهان في أصول الفقه، تأليف: أبي حامد عبد الملك بن عبد الله بن يوسف الجويني (٤٧٨هـ)، تحقيق: د. عبد العظيم محمود الديب، دار النشر: الوفاء، المنصورة، مصر، الطبعة: الرابعة، ١٤١٨هـ.
١٤. بلغة السالك، تأليف: أحمد الصاوي، تحقيق: محمد شاهين، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ.
١٥. تاج العروس من جواهر القاموس، تأليف: محمد مرتضى الحسيني الزبيدي (ت: ١٢٠٥هـ)، تحقيق: مجموعة من المحققين، دار النشر: دار الهداية.

١٦. التاج والإكليل لمختصر خليل، تأليف: محمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف العبدري الغرناطي المشهور بالموافق المالكي (ت: ٨٩٧هـ)، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٦هـ.
١٧. التأجير التمويلي، بحث من إعداد: د. يوسف بن عبد الله الشبيلي، منشور في مجلة الجمعية الفقهية السعودية، العدد الحادي عشر، ٢٠١١م.
١٨. التبصرة، تأليف: علي بن محمد الربيعي المعروف باللخمي (ت: ٤٧٨هـ)، تحقيق: أحمد عبد الكريم نجيب، الطبعة: الأولى، ١٤٣٢هـ.
١٩. تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، تأليف: فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي الحنفي (ت: ٧٤٣هـ)، الطبعة: الأولى، ١٣١٣هـ.
٢٠. تحبير المختصر وهو الشرح الوسط لبهرام على مختصر خليل، تأليف: تاج الدين بهرام بن عبد الله الدميري (ت: ٨٠٣هـ)، تحقيق: د. أحمد بن عبد الكريم نجيب، دار النشر: مركز نجيبويه للمخطوطات، الطبعة: الأولى، ١٤٣٤هـ.
٢١. تحرير الفتاوى على التنبيه والمنهاج والحاوي المسمى (النكت على المختصرات الثلاث)، تأليف: ولي الدين أبي زرعة (ت: ٧٦٢هـ)، تحقيق: عبدالرحمن الزواوي، دار النشر: دار المنهاج، جدة، الطبعة: الأولى، ١٤٣٢هـ.
٢٢. تحفة المحتاج في شرح المنهاج، تأليف: أحمد بن محمد بن حجر الهيتمي، مصورة عن نسخة المكتبة التجارية الكبرى، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
٢٣. ترتيب اللآلئ في سلك الأمالي، تأليف: محمد بن سليمان الشهير بناظر زاده، دراسة وتحقيق: خالد بن عبد العزيز آل سليمان، دار النشر: مكتبة الرشد، الطبعة: الأولى، ١٤٢٥هـ.
٢٤. تغليق التعليق على صحيح البخاري، تأليف: أحمد بن علي بن محمد بن حجر العسقلاني (ت: ٨٥٢هـ)، تحقيق: سعيد عبد الرحمن موسى القزقي، دار



النشر: المكتب الإسلامي، بيروت، دار عمار، عمان، الأردن، الطبعة: الأولى، ١٤٠٥هـ.

٢٥. التهذيب في اختصار المدونة، تأليف: خلف بن أبي القاسم محمد البراذعي المالكي (ت: ٣٧٢هـ)، تحقيق: د. محمد الأمين ولد محمد سالم بن الشيخ، دار النشر: دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث، دبي، الطبعة: الأولى، ١٤٢٣هـ.

٢٦. تهذيب اللغة، تأليف: محمد بن أحمد بن الأزهر الهروي (ت: ٣٧٠هـ)، تحقيق: محمد عوض مرعب، دار النشر: دار إحياء التراث العربي، بيروت، الطبعة: الأولى، ٢٠٠١م.

٢٧. حاشية ابن عابدين، ينظر: (رد المحتار).

٢٨. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تأليف: محمد عرفه الدسوقي (ت: ١٢٣٠هـ)، والشرح الكبير تأليف: أحمد بن محمد الدردير (ت: ١٢٠١هـ)، تحقيق: محمد عليش، دار النشر: دار الفكر، بيروت.

٢٩. حاشية العطار (ت: ١٢٥٠هـ) على شرح المحلي (ت: ٨٦٤هـ) على جمع الجوامع لابن السبكي (ت: ٧٧١هـ)، تأليف: حسن بن محمد العطار (ت: ١٢٥٠هـ)، وبهامشه: تقرير العلامة عبد الرحمن الشرييني (ت: ١٣٢٦هـ) على جمع الجوامع، وبأسفل الصلب والهامش: تقارير الشيخ محمد علي بن حسين المالكي (ت: ١٣٦٧هـ)، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت.

٣٠. حاشية قليوبي وعميرة على شرح جلال الدين المحلي (ت: ٨٦٤هـ) على منهاج الطالبين، تأليف: شهاب الدين أحمد بن أحمد بن سلامة القليوبي (ت: ١٠٦٩هـ)، وشهاب الدين أحمد البرلسي الملقب بعميرة (٩٥٧هـ)، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، دار النشر: دار الفكر، بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٩هـ، ١٩٩٨م.

٣١. درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تأليف: علي حيدر، تعريب المحامي: فهمي الحسيني، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت.
٣٢. الذخيرة، تأليف: شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي (ت: ٦٨٤هـ)، تحقيق: محمد حجي، وسعيد أعراب، ومحمد بوخبزة، دار النشر: دار الغرب، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ، ١٩٩٤م.
٣٣. رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار في فقه الإمام أبي حنيفة، تأليف: محمد أمين محمد عمر المعروف بابن عابدين (ت: ١٢٥٢هـ)، دار النشر: دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت، ١٤٢١هـ، ٢٠٠٠م.
٣٤. رفع الحاجب عن مختصر ابن الحاجب، تأليف: تاج الدين عبد الوهاب بن تقي الدين السبكي (ت: ٧٧١هـ)، تحقيق: علي معوض، دار النشر: عالم الكتب، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٩٩٩م.
٣٥. روضة الطالبين وعمدة المفتين، تأليف: أبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف بن مري النووي (ت: ٦٧٦هـ)، دار النشر: المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤٠٥هـ.
٣٦. سنن أبي داود، تأليف: أبي داود سليمان بن الأشعث السجستاني الأزدي (ت: ٢٧٥هـ)، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد (ت: ١٣٩٣هـ)، دار النشر: دار الفكر، بيروت.
٣٧. سنن البيهقي الكبرى، تأليف: أبي بكر أحمد بن الحسين بن علي بن موسى البيهقي (ت: ٤٥٨هـ)، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ، ١٩٩٤م.
٣٨. سنن الدارقطني، تأليف: أبي الحسن علي بن عمر الدارقطني البغدادي (ت: ٣٨٥هـ)، تحقيق: السيد عبد الله هاشم يماني المدني، دار النشر: دار المعرفة، بيروت، ١٣٨٦هـ، ١٩٦٦م.



٣٩. السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار، تأليف: محمد بن علي بن محمد الشوكاني (ت: ١٢٥٠هـ)، دار النشر: دار ابن حزم، بيروت، الطبعة: الأولى.
٤٠. الشامل في فقه الإمام مالك، تأليف: بهرام بن عبد الله بن عبد العزيز بن عمر السلمي الدميري الدمياطي المالكي (ت: ٨٠٥هـ)، تحقيق: أحمد بن عبد الكريم نجيب، دار النشر: مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث، الطبعة: الأولى، ١٤٢٩هـ.
٤١. شرح تنقيح الفصول في اختصار المحصول، تأليف: أبي العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي (ت: ٦٨٤هـ)، اعتنى به: مكتب البحوث والدراسات في دار الفكر، دار النشر: دار الفكر، بيروت، ١٤٢٤هـ، ٢٠٠٤م.
٤٢. شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك (ت: ١٧٩هـ)، تأليف: محمد بن عبد الباقي بن يوسف الزرقاني (ت: ١١٢٢هـ)، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١١هـ.
٤٣. شرح القواعد الفقهية، تأليف: أحمد بن محمد الزرقا، صححه وعلق عليه: مصطفى أحمد الزرقا، دار النشر: دار القلم، دمشق، سوريا، الطبعة: الثانية، ١٤٠٩هـ، ١٩٨٩م.
٤٤. الشرح الكبير للدردير، ينظر: (حاشية الدسوقي).
٤٥. الشرح الكبير، تأليف: شمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن قدامة المقدسي (ت: ٦٨٢هـ)، ومعه: المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، تأليف: أبي محمد عبد الله ابن قدامة المقدسي (ت: ٦٢٠هـ)، دار النشر: دار الكتاب العربي، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٠٣هـ.
٤٦. شرح الكوكب المنير، تأليف: محمد بن أحمد الفتوح الحنبلي (٩٧٢هـ)، تحقيق: د. محمد الزحيلي، ود. نزيه حماد، دار النشر: مكتبة العبيكان، الرياض، ١٤١٨هـ.

٤٧. شرح مختصر الروضة، تأليف: أبي الربيع سليمان بن عبد القوي الطوفي (ت: ٧١٦هـ)، تحقيق: أ. د. عبد الله التركي، دار النشر: مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٠٨هـ.
٤٨. شفاء الغليل في حل مقفل خليل، تأليف: أبي عبد الله محمد بن أحمد بن محمد بن محمد المكناسي (ت: ٩١٩هـ)، تحقيق: أحمد عبد الكريم نجيب، دار النشر: مركز نجيبويه للمخطوطات، مصر، الطبعة: الأولى، ١٤٢٩هـ.
٤٩. الصحاح، تأليف: إسماعيل بن حماد الجوهري، اعتناء مكتب التحقيق بالدار النشرة، دار النشر: دار إحياء التراث العربي، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٩هـ.
٥٠. صحيح مسلم، تأليف: مسلم بن الحجاج أبو الحسين القشيري النيسابوري (ت: ٢٦١هـ)، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار النشر: دار إحياء التراث العربي، بيروت.
٥١. صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، تأليف: د. حامد ميرة، دار النشر: دار الميمان للنشر والتوزيع، الطبعة: الأولى، ١٤٢٩هـ.
٥٢. الضوابط المستخلصة من قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد، دار النشر: دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، الطبعة: الأولى، ١٤٣٤هـ.
٥٣. عقود الصيانة، تأليف: د. منذر قحف، بحث منشور ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد: الحادي عشر، ١٤١٩هـ.
٥٤. فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب، تأليف: أبي يحيى زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري (ت: ٩٢٦هـ)، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٨هـ.



- ٥٥ . القاموس المحيط، تأليف: محمد بن يعقوب الفيروزآبادي (٨١٧هـ)، تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة، دار النشر: مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٠٦هـ.
- ٥٦ . قرارات الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي، دار النشر: دار كنوز إشبيلية، الرياض، الطبعة: الأولى.
- ٥٧ . القواعد، تأليف: أبي بكر بن محمد بن عبد المؤمن تقي الدين الحصني (ت: ٨٢٦هـ)، تحقيق: د. عبد الرحمن الشعلان، ود. جبريل البصيلي، دار النشر: مكتبة الرشد، الرياض، الطبعة: الأولى، ١٤١٨هـ.
- ٥٨ . القوانين الفقهية، تأليف: محمد بن أحمد بن جزي الكلبي الغرناطي (ت: ٧٤١هـ)، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت.
- ٥٩ . الكافي في فقه الإمام المجل أحمد بن حنبل، تأليف: أبي محمد عبد الله بن قدامة المقدسي (ت: ٦٢٠هـ)، تحقيق: زهير الشاويش، دار النشر: المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة: الثانية، ١٣٩٩هـ.
- ٦٠ . الكافي في فقه أهل المدينة، تأليف: أبي عمر يوسف بن عبد الله بن عبد البر القرطبي (ت: ٤٦٣هـ)، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٠٧هـ.
- ٦١ . الكتاب التوثيقي لندوة إدارة الصيانة في الأجهزة الحكومية: المشكلات والحلول، دار النشر: مركز البحوث في معهد الإدارة، ١٤١٨هـ-١٩٩٧م.
- ٦٢ . كشاف القناع عن متن الإقناع، تأليف: منصور بن يونس بن إدريس البهوتي (ت: ١٠٥١هـ)، تحقيق: هلال مصيلحي مصطفى هلال، دار النشر: دار الفكر، بيروت، ١٤٠٢هـ.

٦٣. كشف الخفاء ومزيل الإلباس عما اشتهر من الأحاديث على ألسنة الناس،
تأليف: إسماعيل ابن محمد العجلوني الجراحي (ت: ١١٦٢هـ)، تحقيق: أحمد
القلاش، دار النشر: مؤسسة الرسالة، بيروت، ١٤٠٥ هـ.
٦٤. لسان العرب، تأليف: محمد بن مكرم بن منظور الأفريقي المصري (ت:
٧١١هـ)، دار النشر: دار صادر، بيروت، الطبعة: الأولى.
٦٥. المبدع في شرح المقنع، تأليف: أبو إسحاق إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن مفلح
الحنبلي (ت: ٧٦٣هـ)، دار النشر: المكتب الإسلامي، بيروت، ١٤٠٠هـ.
٦٦. المبسوط، تأليف: شمس الدين السرخسي (٤٨٣هـ)، دار النشر: دار المعرفة،
بيروت.
٦٧. مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد: الحادي عشر، ١٤١٩هـ.
٦٨. مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، تأليف: عبد الرحمن بن محمد بن سليمان
الكليبولي المدعو بشيخي (ت: ١٠٧٨هـ)، خرج آياته وأحاديثه: خليل عمران
المنصور، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٩هـ،
١٩٩٨م.
٦٩. مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية (ت: ٧٢٨هـ)، جمع: الشيخ
عبد الرحمن ابن محمد بن قاسم، مصورة عن الطبعة الأولى بالرياض عام
١٣٨١هـ.
٧٠. المحصول في علم الأصول، تأليف: محمد بن عمر بن الحسين الرازي (ت:
٦٠٦هـ)، تحقيق: طه جابر فياض العلواني، دار النشر: جامعة الإمام محمد بن
سعود الإسلامية، الرياض، الطبعة: الأولى، ١٤٠٠هـ.
٧١. المحيط البرهاني في الفقه النعماني، تأليف: محمود بن أحمد بن مازة البخاري
(ت: ٦١٦هـ)، تحقيق: أحمد عزو عناية، دار النشر: دار إحياء التراث العربي،
بيروت، الطبعة: الأولى.

٧٢. المدخل الفقهي العام، تأليف: مصطفى الزرقا، دار النشر: دار القلم، دمشق، الطبعة: الأولى، ١٤١٨هـ.
٧٣. المدونة الكبرى، تأليف: مالك بن أنس الأصبحي (ت: ١٧٩هـ)، رواية: سحنون بن سعيد التلوخي (ت: ٢٤٠هـ) عن الإمام عبد الرحمن بن القاسم (ت: ١٩١هـ)، دار النشر: دار صادر، بيروت.
٧٤. مدى صحة تضمين يد الأمانة بالشرط في الفقه الإسلامي، تأليف: أ.د. نزيه حماد، دار النشر: المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، الطبعة: الأولى، ١٤٢٠هـ.
٧٥. مسائل الإمام أحمد بن حنبل (ت: ٢٤١هـ) وابن راهويه (ت: ٢٣٩هـ)، تأليف: أبي يعقوب إسحاق بن منصور بن بهرام التميمي المروزي المعروف بالكوسج (ت: ٢٥١هـ)، تحقيق: خالد الرباط، ووثام الحوشي، ود. جمعة فتحي، دار النشر: دار الهجرة، الرياض، السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤٢٥هـ، ٢٠٠٤م.
٧٦. المستصفي في علم الأصول، تأليف: أبي حامد محمد بن محمد الغزالي (ت: ٥٠٥هـ)، تحقيق: محمد عبد السلام عبد الشافي، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٣هـ.
٧٧. المسودة في أصول الفقه، تأليف: عبد السلام بن عبد الله بن الخضر (ت: ٦٥٢هـ)، وعبد الحليم بن عبد السلام (ت: ٦٨٢هـ)، وأحمد بن عبد الحليم (ت: ٧٢٨هـ)؛ جمعها وبيضاها: أحمد ابن محمد بن عبد الغني (ت: ٧٤٥هـ)، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد، دار النشر: المدني، القاهرة.
٧٨. مطالب أولي النهي في شرح غاية المنتهى، تأليف: مصطفى السيوطي الرحباني (١٢٤٣هـ)، ومعه: تجريد زوائد الغاية والشرح، تأليف: حسن بن عمر الشطي (١٢٧٤هـ)، دار النشر: المكتب الإسلامي، دمشق، ١٣٨١هـ، ١٩٦١م.



٧٩. المعايير الشرعية (١-٦٠) النص الكامل للمعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية، من إعداد: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، دار النشر: دار الميمان، الرياض، ١٤٣٧هـ.
٨٠. معجم لغة الفقهاء، تأليف: د. محمد قلعجي، دار النشر: دار النفائس، الطبعة: الثانية.
٨١. معجم مقاييس اللغة، تأليف: أبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار النشر: دار الجليل، بيروت، لبنان، الطبعة: الثانية، ١٤٢٠هـ، ١٩٩٩م.
٨٢. المعونة في أدلة عالم المدينة، تأليف: القاضي عبد الوهاب بن علي بن نصر المالكي (ت: ٤٢٢هـ)، دار النشر: مكتبة الباز، مكة المكرمة، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ.
٨٣. مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، تأليف: محمد الخطيب الشربيني (٩٧٧هـ)، دار النشر: دار الفكر، بيروت.
٨٤. المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، تأليف: أبي محمد عبد الله بن قدامة المقدسي (ت: ٦٢٠هـ)، دار النشر: دار الفكر، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٠٥هـ.
٨٥. المنثور في القواعد، تأليف: أبي عبد الله محمد بن بهادر بن عبد الله الزركشي (ت: ٧٩٤هـ)، تحقيق: د. تيسير فائق أحمد محمود، دار النشر: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، الطبعة: الثانية، ١٤٠٥هـ.
٨٦. منح الجليل شرح على مختصر سيد خليل، تأليف: محمد عليش، دار النشر: دار الفكر، بيروت، ١٤٠٩هـ.
٨٧. منهاج الطالبين وعمدة المفتين، تأليف: أبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف بن مري النووي (ت: ٦٧٦هـ)، دار النشر: دار المعرفة، بيروت.



٨٨. المهذب في فقه الإمام الشافعي (ت: ٢٠٤هـ)، تأليف: أبي إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (ت: ٤٧٦هـ)، دار النشر: دار الفكر، بيروت.
٨٩. مواهب الجليل لشرح مختصر خليل (٧٧٦هـ)، تأليف: أبي عبد الله محمد بن عبد الرحمن المغربي المعروف بالخطاب (ت: ٩٥٤هـ)، وبهامشه: التاج والإكليل في شرح مختصر خليل، تأليف: محمد بن يوسف المواق (ت: ٨٩٧هـ)، دار النشر: دار الفكر، بيروت، الطبعة: الثانية، ١٣٩٨هـ.
٩٠. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، تأليف: شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة ابن شهاب الدين الرملي الشهير بالشافعي الصغير (١٠٠٤هـ)، ومعه: حاشية أبي الضياء علي بن علي الشبراملسي (ت: ١٠٨٧هـ)، وحاشية: أحمد عبد الرزاق محمد أحمد المعروف بالمغربي الرشدي (ت: ١٠٩٦هـ)، دار النشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤٠٤هـ، ١٩٨٤م.
٩١. نهاية المطلب في دراية المذهب، تأليف: أبي المعالي عبد الملك بن عبد الله الجويني (ت: ٤٧٨هـ)، تحقيق: أ. د. عبد العظيم الديب، إصدار: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، قطر، دار النشر: دار المنهاج، جدة، الطبعة: الأولى، ١٤٢٨هـ.
٩٢. النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، تأليف: أبي محمد عبد الله بن عبد الرحمن أبي زيد القيرواني، تحقيق: عبد الفتاح حلو، دار النشر: دار الغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٩٩٩.
٩٣. نيل الأوطار من أحاديث سيد الأخيار شرح منتقى الأخبار، تأليف: محمد بن علي بن محمد الشوكاني (ت: ١٢٥٠هـ)، دار النشر: دار الجيل، بيروت، ١٩٧٣م.
٩٤. الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية، تأليف: د. محمد صدقي البورنو الغزي، دار النشر: مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة: الخامسة، ١٤١٩هـ.

المواقع الإلكترونية:

٩٥ . موقع إيجار - العقد الموحد:

<https://cutt.us/OtkdT>

٩٦ . المركز الوطني للمعلومات بالجمهورية اليمنية - قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر:

<https://cutt.us/mZQPE>

٩٧ . البنك المركزي الأردني - قانون التأجير التمويلي:

<https://cutt.us/yyyyih>

٩٨ . وزارة المالية الإماراتية - قانون التأجير التمويلي:

<https://cutt.us/cEKqi>

٩٩ . هيئة الخبراء بمجلس الوزراء - نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه:

<https://cutt.us/SKB31>

١٠٠ . هيئة الخبراء بمجلس الوزراء - نظام الإيجار التمويلي:

<https://cutt.us/vsz7D>

