

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

الرقم التسلسلي: 22/125

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية

قسم العلوم الإسلامية

التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني  
الجزائري - دراسة مقارنة -

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية

تخصص: شريعة وقانون

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالبين:

• د. الطيب طيبي

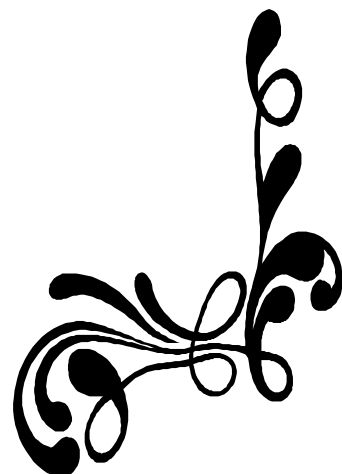
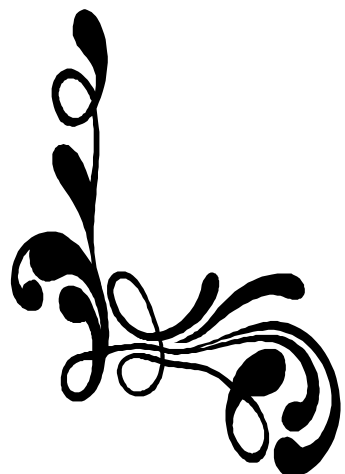
• زهير بن جدي

لجنة المناقشة

• خالد هداج

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
	محمد بوضياف المسيلة	رئيسا
د. الطيب طيبي	محمد بوضياف المسيلة	مشرفا ومقرا
	محمد بوضياف المسيلة	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021 م - 1444/1443 هـ



وثيقة ايداع مذكرة ماستر

الموضوع:

التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون  
المدني الجزائري  
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

إعداد الطلبة:

- 1- هداية خالدة  
2- بن حمدي خريص  
القسم: العلوم الإنسانية والاجتماعية  
إشراف: طيب طيب  
الرتبة: استاذ محاضر  
رقم التسجيل: 171735062368  
رقم التسجيل: 171735061968  
التخصص: سريون وقانون

أقر بأنني تابعت العمل المذكور أعلاه في جلسات إشرافية طيلة الموسم الجامعي: 2021-2022 وأسمح بإيداعه على مستوى ادارة القسم للمناقشة والتقييم.

رئيس فريق الاختصاص

موافقة وإمضاء الاستاذ(ة) المشرف(ة):

رئيس القسم

لتحميل الوثيقة يرجى نسخ الرمز





الكلية  
الإنسانية والاجتماعية  
FACULTY OF HUMANITIES  
AND SOCIAL SCIENCES

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
People's Democratic Republic of Algeria

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of Higher Education and Scientific Research

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

University Mohamed Boudiaf of M'sila



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

Faculty of Humanities and Social Sciences

Vice-Deanship of the College for Studies and

Student Affairs

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية

نيابة العمادة للدراسات والمسائل المرتبطة بالطلبة

الرقم: 933 / 2022

## تصريح شفهي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضى أدناه :

السيد (ة): بن محمد بن هير

الصفة (طالب، استاذ باحث، باحث دائم): طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 120684557

الصادرة بتاريخ: 24 02 2021 عن دائرة: (بوغاية) بن بوسين

المسجل بكلية: العلوم الإنسانية والاجتماعية قسم العلوم الإسلامية

تخصص: شريعة وقانون تحت رقم التسجيل: 171735061968

والمكلف بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي

والمقارنات هدى الجزايري دراسة مقارنة

مصادقة على إمضاء

للمسند (ة)

أصح بشرفي بانتي التزمت بالمعايير العلمية والمنهجية ومعايير الاخلاقيات المهنية والنزاهة

الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور وإعلام  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

المسيلة في:

امضاء المعني (ة):

B. H.

ع. د. رئيس المجلس الشعبي البلدي  
بالتوقيع من طرف عوض

شكرا لجهودكم

المرجع: القرار الوزاري رقم: 933 المؤرخ في: 28-07-2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها.

تصريح شرهي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

انا الممضى ادناه :

السيد(ة): هدا ح خالد

الصفة(طالب، استاذ باحث، باحث داور): طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 100475588

الصادرة بتاريخ: 2016, 04, 08 عن دائرة: بوقايس

المسجل بكلية: العلوم الإنسانية والاجتماعية قسم: العلوم الإسلامية

تخصص: شريعة وقانون تحت رقم التسجيل: 171735062368

والمكلف بإنجاز اعمال بحث(مذكرة التخرج، مذكرة باستر، مذكرة ماجستير، اطروحة دكتوراه).

عنوانها: التزامات المسائل في الفقه الإسلامي والقانون

المدني الجزائري - دراسة مقارنة

اصرح بشرفي جانتني التزام بالمعايير العلمية والمنهجية ومعايير الاخلاقيات المهنية والنزاهة

الاكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور اعلاه

المسيلة في:

امضاء المعني (ة):

الموقع(ة)  
بني وسين 12 جوان 2022  
رئيس المجلس الشعبي البلدي  
ع. ربيع  
بالتوقيع: عبد الوكيل القوي

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
02

المرجع: القرار الوزاري رقم: 933 المؤرخ في 28-07-2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها.

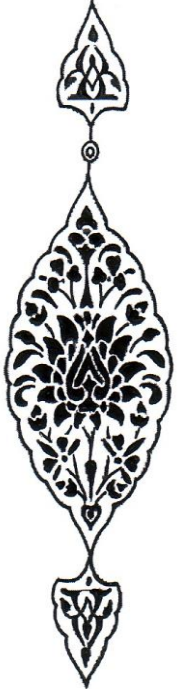
# شكر و عرفان

نشكر الله سبحانه وتعالى على فضله وتوفيقه لنا، والقائل في محكم تنزيل  
{وَإِذ تَأْتِنَ رَبُّكُمْ لِنِ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ ... } الآية رقم: (07) سورة  
إبراهيم

أول من يشكر ويحمد أثناء الليل وأطراف النهار، هو العلي القهار الأول  
والآخر والظاهر والباطن الذي أغرقنا بنعمه التي لا تحصى وأغدق علينا  
برزقه الذي لا يفنى، وأنار دروبنا، فله جزيل الحمد والثناء العظيم، هو  
الذي أنعم علينا إذا أرسل فينا عبده ورسوله محمد صلى الله عليه وسلم.  
لله الحمد كله والشكر كله ان وفقنا وألهمنا الصبر على المشاق التي  
واجهتنا لإنجاز هذا العمل المتواضع.

والشكر موصول الى الاستاذ المشرف " طيبي الطيب" على توجيهاته  
طول فترة انجاز هذه المذكرة.  
كما نشكر كل من مد يد العون من قريب أو بعيد، كما نتقدم بالشكر لكل  
استاذة قسم العلوم الاسلامية.

# مَقْدَمًا





## مقدمة:

الحمد لله رب العالمين، وأفضل الصلاة وأتم التسليم على المبعوث رحمة للعالمين، سيدنا محمد سيد الأولين والآخرين وعلى آله وصحبه الأولين الطاهرين، وصحابته المهداة المهتدين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

لقد أعطت الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري أهمية بالغة بالمواضيع المرتبطة بواقع الناس وتصرفاتهم خاصة المتعلقة بالمعاملات المالية، ومن المعاملات التي لقيت اهتمامهم عقد الإجارة الذي يعتبر كن أهم العقود لشيوعه وكثرة التعامل به. ولأهمية عقد الإجارة والوثيقة التي تحدد التزامات المستأجر فإن الشريعة عملت على تحديد هذه الالتزامات وبينت أحكامها بطريقة تفصيلية.

كما ذهب المشرع الجزائري من خلال نصوصه الواردة في القانون المدني إلى تحديد ما للمستأجر من التزامات. ولهذا جاء موضوع بحثنا تحت عنوان: **التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري-دراسة مقارنة-**

**أهمية موضوع البحث:** موضوع التزامات المستأجر يحظى بأهمية للأسباب التالية:

- معرفة التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.
- الأهمية العلمية والنظرية لهذا الموضوع باعتباره يتعلق بعقد الإجارة الذي يتميز بكثرة التعامل به بين الناس.

## أسباب اختيار موضوع البحث:

ترجع أسباب اختيار موضوع البحث لما يلي:

- نظرا للجهل الحاصل لدى الكثيرين لموضوع التزامات المستأجر.
- الميل للبحث في المواضيع المقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.
- أهداف موضوع البحث:** تكمن أهداف من خلال هذه الدراسة في:
- كشف حيثيات التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.
- بيان التزامات المستأجر من الناحية الشرعية والقانونية.



- بيان أوجه التشابه والاختلاف بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري فيما يخص موضوع التزامات المستأجر.

## إشكالية موضوع البحث:

استنادا إلى ما تقدم ارتئينا إلى طرح الإشكالية المتمثلة في السؤال الأساسي المتمثل

في: ماهي التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري؟

كما تتدرج تحت هذه الإشكالية تساؤلات جزئية هي:

- ما المقصود بعقد الإجارة في كل من الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري؟

- ما مشروعية عقد الإجارة وأركانها وخصائصها؟

- ما هي التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي؟

- ماهي التزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري؟

## المنهج المعتمد في البحث:

اعتمدنا في هذا البحث على منهجين هما:

أ- المنهج التحليلي: من خلال أقوال الفقهاء وآرائهم والنصوص القانونية.

ب- المنهج المقارن: من خلال معرفة أوجه الاختلاف والتشابه في الفقه الإسلامي والقانون

المدني الجزائري.

الدراسات السابقة في موضوع البحث: من بين الموضوعات المتعلقة بموضوع دراستنا ما

يلي:

- التزامات المؤجر والمستأجر دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني

الجزائري، ناجمي الزهراء ووهاب لطيفة، مذكرة لاستكمال شهادة الماستر في الشريعة

والقانون، جامعة أحمد دراية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والإسلامية أدرار، سنة

2016-2017م، اعتمد الباحثان في بحثهما على المنهج المقارن وعلى المنهج الوصفي

وتمثلت إشكالية بحثهما في: ماهي الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر والمستأجر في الفقه

الإسلامي والقانون المدني الجزائري وما الذي يترتب عن الإخلال به؟

ومن أهم النتائج التي خلصت إليها هذه الدراسة ما يلي:



- يمثل عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، الانتفاع بالأعيان مع بقائها في ملك مؤجرها.

- يلتزم المؤجر بصيانة واصلاح الغين المؤجرة، في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، الا أن ما يتميز به الفقه الاسلامي، أنه لا يلزم المستأجر بهذه الاصلاحات إلا إذا اشترطها عليه المؤجر، ومع أخذ ما نفقه على هذه الإصلاحات من الأجرة بينما القانون المدني يلزم المستأجر بالترميمات التأجيرية.

من هذه الدراسة مقارنة بدراستنا أننا اضفنا التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي.

- **حقوق والتزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري، حمادي خولة**، مذكرة لاستكمال شهادة الماستر اكايمي في العلوم القانونية، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجلفة، 2014-2015م، تمثلت إشكالية بحثها في: فيما تتمثل حقوق والتزامات المستأجر في عقود الإيجار المدنية؟

من أهم النتائج التي خلصت اليها هذه الدراسة:

- أن المشرع الجزائري قد حقق التوازن العقدي، بموجب تعديل القانون المدني 07-05 بين المؤجر باعتباره مالكا والمستأجر وفي المقابل بالقضاء على العديد من المشاكل التي كانت مطروحة على شكل عقد ايجار ولعل اهم المشاكل التي قضا عليها هذا التعديل هو الحق غي البقاء الذي هز ثقة المؤجرين، حيث أصبحوا لا يريدون ابرام عقد الإيجار وذلك لأن حق البقاء كان يشكل عائقا كبيرا للمؤجر بسبب عدم تمكنه من استرجاع مسكنه بعد انتهاء مدة الإيجار، مما دفع المشرع إلى الغاء هذا الحق وتغليب مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر على عكس القانون المدني القديم من أجل الحد من هذه المشكلة.

- وإذا أردنا أن نقف عند حرفية نص المادة 505 ق م ج التي تتضمن ان المستأجر لا يستطيع أن يتنازل عن الايجار أو إبرامه إيجار من الباطن الا بموافقة كتابية والملاحظ ان المشرع بنصه على هذه القاعدة أحوال الاستثناء قاعدة والقاعدة استثناء.

ومن هذه الدراسة مقارنة بدراستنا اضفنا التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي.



الصعوبات والعوائق: حيث لا يخلو أي بحث من المصاعب من بين المصاعب التي واجهتنا ما يلي:

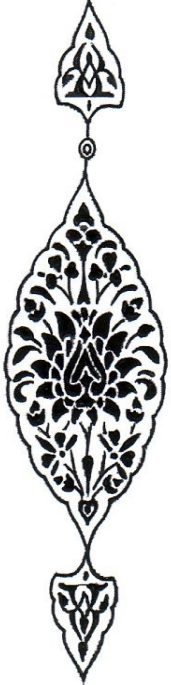
- ندرة التأليف في الموضوع.
  - صفحات البحث مقيدة.
- الخطة العامة لموضوع البحث:

تناولنا البحث من خلال تقسيمه الى فصلين، حيث سنقوم بدراسة الإطار المفاهيم للبحث في الفصل الأول يندرج تحته مبحثين ماهية الإجارة في المبحث الأول و خصائص واركاز عقد الإجارة في المبحث الثاني، اما الفصل الثاني تحت عنوان التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري يندرج تحته مبحثين بالتزامات المستأجر في الفقه الإسلامي في المبحث الأول و بالتزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري في المبحث الثاني.

# الإطار المفاهيمي للإجارة:

المبحث الأول: ماهية الإجارة

المبحث الثاني: أركان وخصائص عقد الإجارة





تمهيد:

يعد عقد الإجارة من أهم العقود باعتباره أكثر حيوية ومن أهم المعاملات في الحياة بل أنه من أكثر العقود تأثيرا على حياة الناس كما أنه يتميز عن سائر العقود ببعض الخصوصيات والميزات يجعله يستأثر بذاتية خاصة في مسائل مما تسري عليه المسائل الخاصة وقد تناول المشرع الجزائري أحكامه في القانون المدني ويلزم لانعقاد عقد الإجارة توافر ركن الرضا وهذا ما سنتناوله في هذا الفصل سنعرف ماهية الإجارة في المبحث الأول واركائها وشروطها وخصائصها في المبحث الثاني.

المبحث الأول: ماهية الإجارة.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

تعتبر الإجارة من أساليب التمويل الإسلامي ذات الأهمية الكبرى فهي صيغة فاعلة في كل من الفقه والقانون كونها تمكن من تحقيق مزايا وفوائد تتناسب وأهداف كل منها، ويتم بموجبها تمليك منفعة معلومة لأصل (عين معلوم) من قبل مالکها لطرف آخر مقابل عوض وعلى ذلك سنعالج ماهية الإجارة في المطلبين الآتيين: تعريف الإجارة وأنواع عقد الإجارة ومشروعيتها.

### المطلب الأول: تعريف الإجارة.

تعد الإجارة من أهم العقود المتداولة بين الأشخاص والتي تمكنهم من الانتفاع بالأشياء لتلبية وسد حاجياتهم والذي تعثر به بعض الأحكام التشريعية وهذا ما سنتطرق إليه في الفروع الآتية.

### الفرع الأول: لغة.

الإجار: السطح، بلغة الشام والحجاز، وجمع الإجار أجابير وأجاجة. ابن سيده: والإجار والإجارة سطح ليس عليه سترة<sup>1</sup>.

والإجارة في اللغة مشتقة من الأجر وفعلها أجر ولها معنيان:

1- الكراء على العمل.

2- جبر العظم الكسير.

فأما الكراء: "فالأجر والأجرة، وهو ما أعطيت من أجر في عمل، ومنه مهر المرأة، قال تعالى: ﴿فَأَتَوْهُنَّ أَجُورَهُنَّ فَرِيضَةً﴾ [سورة النساء: الآية 25].

وأما جبر العظم الكسير، فنقول أجرة يده، وناس تقول أجرة يده فهذاان أصلان والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله<sup>2</sup>.

ومنه فقد. ذكر ابن منظور معنى الإجارة في اللغة بقوله: "أنها من أجر بأجر، وهي ما أعطيت من أجر في عمل، والأجر الثواب، وقد أجره الله يأجره ويأجره أجراً، وأجره الله إجاراً<sup>3</sup>.

وسمي الثواب أجراً لأن الله تعالى يعوض العبد على طاعته ويصبره على مصيبيته جزاء عمل الإنسان لصاحبه ومنه الأجير لقوله تعالى: ﴿وَأَتَيْنَاهُ أَجْرَهُ فِي الدُّنْيَا﴾ [سورة العنكبوت الآية: 27].

<sup>1</sup> أبو الفضل جمال الدين ابن منظور الإفريقي، لسان العرب، حرف الراء، فصل الألف، دار صادر، بيروت، ط3، 1414هـ، ج4، ص11

<sup>2</sup> ابن فارس أبو الحسن بن أحمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، ط1، 1399هـ-1979م، ج1، ص62.

<sup>3</sup> أبو الفضل جمال الدين ابن منظور الإفريقي، لسان العرب، المرجع السابق، ج4، ص10.

# الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

الفرع الثاني: اصطلاحاً.

أولاً: في الفقه الإسلامي.

الحنفية: الإجارة تملك المنافع بعوض<sup>1</sup>. هي عقد على منفعة معلومة بعوض معلوم الى مدة معلومة وعرفها بعضهم بتعريف مختصر، فقالوا: هي عقد على المنافع بعوض.

المالكية والحنابلة: الإجار تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض. عقد على منفعة مباحة معلومة تأخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم بعوض معلوم كما عرفها الفقهاء بتعريفات عدة مضمونها<sup>2</sup> يدل على أن الإجارة: هي عقد على منفعة معلومة مقصورة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم.

ثانياً: في القانون المدني الجزائري.

عقد الإجارة هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء بدل إيجار معلوم<sup>3</sup>. ويظهر من هذا التعريف أن العناصر الأساسية لعقد الإيجار هي الأجرة والمدة والشئ المؤجر وهو الشئ المعين بذات الغير قابل للاستهلاك إذ لو كان قابلاً للاستهلاك نكون بصدد عقد قرض استهلاكي لأن في عقد الإيجار يلتزم المستأجر عند انتهائه برد الشئ ذاته.

والتزامات المؤجر والمستأجر متعددة منها الإلتزام بصيانة العين والالتزام بضمان التعرض لإلتزامه بضمان العيوب الخفية التي تحول دون الإنتفاع بالعين المؤجرة إلا أن المشرع جعل الإلتزام الرئيسي للمؤجر يتمثل في تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ويجعل بالمقابل من الأجرة الإلتزام الرئيسي ذي يتحمله المستأجر إذن لو انعدمت الأجرة لنكون بصدد عقد الإيجار. كما يتضح من التعريف بأن المدة عنصر أساسي في عقد الإجارة<sup>4</sup>.

المطلب الثاني: أنواع عقد الإجارة ومشروعيته.

<sup>1</sup> عقد الإجارة في الفقه والقانون، سلسلة مطبوعات بنك التضامن الإسلامي، (د ب ن)، ط2، جمادى الأولى 1431 هـ-أبريل 2010م، ص8.

<sup>2</sup> عبد الله حسين الموجان، عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية عن طريق سؤال وجواب، شركة كنوز المعرفة، (د ب ن)، ط2، 1422هـ-2001م، ص7.

<sup>3</sup> المادة 467 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد: 78، المؤرخ في 1975/09/30.

<sup>4</sup> فريدة محمدي، عقد الإيجار، محاضرات سنة الثالثة، حقوق كلية الحقوق بن عكنون، 2008-2009، ص1.

# الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

الفرع الأول: أنواع عقد الإجارة.

أولاً: في الفقه الإسلامي.

يقسم عقد الإجارة باعتبار المعقود عليه إلى نوعين: فأما النوع الأول فهو عقد الإجارة الواردة على منافع الأعيان المباحة، ولقد قسموا هذا النوع إلى ثلاثة أقسام، أما القسم الأول: فهو اجارة العقار كإجار الدور والأراضي، والقسم الثاني: إجارة العروض كإجار الملابس والأواني، والقسم الثالث: إجارة -الدواب- ويقابلها في عصرنا الحاضر وسائل-المواصلات- أما النوع الثاني: فهو عقد الاجارة الوارد على الاعمال، وقد قسموا هذا النوع باعتبار الشخص الذي يقوم بالعمل الى قسمين أما القسم الأول: فهو الأجير الخاص ويعرف بأنه الذي استؤجر على أن يعمل للمستأجر عملاً مؤقتاً بمدة معلومة، ومخصوصاً بالمستأجر وحده، كمن استأجرته ليقوم على خدمتك ليل نهار أثناء مرضك، أما القسم الثاني: فهو الأجير المشترك، ويعرف بأنه الذي استأجر على أن يعمل لعامة الناس عملاً غير مؤقت بمدة، أو عملاً مؤقتاً غير مخصوص بالمستأجر كالخياط<sup>1</sup>. وتجدر الإشارة هنا إلى أن المنفعة في عقد الإجارة الوارد على منافع الأعيان المباحة، قد تكون متعلقة بعين معينة، كأن يقول المستأجر: استأجرت منك هذه السيارة، وقد تكون متعلقة بالذمة، كأن يستأجر المستأجر سيارة ذات أوصاف معينة، أو يطلب المؤجر من المستأجر القيام بعمل معين<sup>2</sup>.

يقسم الفقهاء عمليات الإجارة وأنواعها إلى قسمين:

1- الإجارة على المنافع: وهي التي تعقد على الأعيان وذلك يتم من خلال دفع عين مملوكة لمن يستخدمها وذلك لقاء عوض معلوم<sup>3</sup>.

وتتم هذه الإجارة على نوعين من الأعيان:

أ- إجارة الأعيان المنقولة: كالثياب والحلي والأواني وغيرها.

ب- إجارة الأعيان الثابتة: كالدور والمنازل والأراضي.

<sup>1</sup> محمد المهدي ووفيق سامي السائح، (أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه والقانون المدني)، اطروحة قدمت استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في الفقه والتشريع في كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، كلية الدراسات العليا، 1427هـ-2006م، ص25.

<sup>2</sup> محمد مهدي ووفيق سالم السائح، المرجع نفسه، ص26.

<sup>3</sup> عز الدين خوجة، أدوات الإستثمار الإسلامي، مصرف الزيتونة، تونس، 2004م ط1، (دج)، ص62.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

2-الإجارة على الأعمال: وتتم الإجارة في هذا النوع أو تعقد على أداء عمل لقاء أجر معلوم أيضا ويتم هذا الإتجار على صورتين وذلك حسب نوعية الأجير في كل حالة ففيها<sup>1</sup> :

- الأجير الخاص وهو الذي يعمل لشخص واحد لمدة معلومة ولا يجوز له العمل لغير مستأجره.
- الأجير المشترك وهو من يعمل لعامة الناس ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه من العمل لغيره<sup>2</sup>.

### ثانيا: في القانون.

قسم فقهاء القانون عقد. الإجار إلى قسمين: أولهما عقد إيجار الأشياء وثانيهما عقد إيجار العمل، واختلفوا بالنسبة لهاذين القسمين، فمنهم من اعتبر القسمين عقدا واحدا من حيث طبيعته؛ لأنهم شبهوا عمل الإنسان بالمتاع من حيث إمكانية الإنتفاع به أي أنهم اعتبروا العمل سلعة تباع في الأسواق، ويتغير سعرها تبعا لقانون العرض والطلب، فكما يقع الإجار على منفعة الشيء، فكذلك يقع على عمل الإنسان، وكلما كثرت الأيدي العاملة قل أجر العمل، وهذا التشبيه لم يرق في عين الفريق الآخر، لأنهم تخرجوا من أن يجري قانون العرض والطلب على ذوي الأيدي العاملة فيزيد من أرزاقهم تبعا للمزاحمة وكثرة العدد ونادوا أن العمل ليس بسلعة<sup>3</sup> .

### -مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني:

اتفق فقهاء المسلمين مع فقهاء القانون المدني في تقسيم أنواع عقد الإجار، فعقد آجار الأشياء في الفقه المدني يقابل عقد الإجار الوارد على منافع الأعيان في الفقه الإسلامي، وعقد آجار العمل في الفقه المدني يقابل عقد الإجار الواد على الأعمال في الفقه الإسلامي<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: مشروعية عقد الإجارة.

#### أولا: من الكتاب<sup>5</sup>

<sup>1</sup> عبد الله الحميدي، عقد الإجارة في الفقه والقانون، إدارة الفتوى والبحوث، (د د ن)، ط2، (د ب ن)، 1431هـ-2010م، ص16.

<sup>2</sup> بغدادي مروة وصالحي مريم، (أثر جائحة كوفيد 19 على عقد الإجارة)، متكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020-2021م، ص39.

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود عقد الإجار، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان-، (د ط)، (د ت ن)، ص 2.

<sup>4</sup> محمد المهدي ووفيق سامي السائح، المرجع السابق، ص 26.

<sup>5</sup> محمد عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، ط1، 1417هـ-1996م، ص16.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

قوله تعالى: {فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ} [سورة الطلاق:06]. وقال تعالى: {قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حُجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ} [سورة القصص الآية: 26/27].

وقوله سبحانه وتعالى: {فوجد فيها جداراً يريد أن ينقض فأقامه قال لو شئت لاتخذت عليه اجراً} [سورة الكهف الآية: 77].

يقول القرطبي في تفسيره لقوله تعالى: {قالت احداهما يا أبتِ استأجره...} دليل على أن الإجارة كانت عندهم مشروعة معلومة، وكذلك. كانت في كل ملة، وهي من ضرورة الخليقة ومصلحة الخلطة بين الناس<sup>1</sup>.

ورد في تفسير قوله تعالى: { لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضلاً مِنْ رَبِّكُمْ} [سورة البقرة الآية: 198].

أن الآية نزلت في حج المكارى، وهو صاحب الدواب التي يؤجرها للآخرين في الحج، فإنه روى أن رجلاً جاء إلى ابن عمر رضي الله عنهما فقال ان قوم نكري، نؤجر دوابنا، ونزعم أن ليس لنا حج: فقال: أستم تحرمون وتقفون وترمون؟ فقال: نعم فقال رضي الله عنه: أنتم حجاج. ثم قال سأل رجل رسول الله صلى الله عليه وسلم عما سألتني فلم يجبه حتى أنزل الله عزوجل (ليس عليكم جناح ان تبتغوا فضلاً من ربكم) فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم انتم حجاج<sup>2</sup>.

### ثانياً: من السنة.

هناك مجموعة من الأحاديث التي استدلت بها على مشروعية الإجارة من بينها. عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: قال الله تعالى: «ثلاثة انا خصمهم يوم القيامة، رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره»<sup>3</sup>. دل هذا الحديث على مشروعية الإجارة، ومحل الشاهد من استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يوفه أجره: «فقد ظلمه حين استخدمه واستحل عرقه بغير أجر، وخالف بصيرة الله في عباده...»<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عقد الإجارة في الفقه والقانون، المرجع السابق، ص 8

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 9.

<sup>3</sup> أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير، رقم الحديث: 2270، تحقيق: محمد. زهير ناصر، دار طوق النجاة، ط1، 1422هـ، ج3، ص90.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

كما استدلوا بقول الرسول صلى الله عليه وسلم: « واستأجر الرسول صلى الله عليه وسلم وابو بكر رجلا من بني الدليل هاديا خريتا، وهو على دين كفار قريش، فدفع اليه راحلتيهما، وواعده غار ثور بعد ثلاث ليال براحلتيهما صبح ثلاث»<sup>2</sup>.

في الحديث دليل على مشروعية الإجارة "واستأجر المسلم الكافر على هداية الطريق إذا من اليه، استئجار الإثنين، واحد على عمل واحد"<sup>3</sup>.

### ثالثا: الإجماع.

أجمع الفقهاء على مشروعية الإجارة فهم يتعاملون بها من زمن الصحابة رضي الله عنهم إلى يومنا<sup>4</sup> غلا ينظر إلى من خالف بالقول بعد م جوازها إذ هو خلاف بعد الإجماع. وما يحكى عن عبد الرحمان بن الأصم: أنه قال: لا يجوز ذلك لأنه غرر يعني أنه يعقد على منافع لم تخلق، وهذا غلط لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار وسار في الأمصار والعبرة أيضا دالة عليها فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع، ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك فإن ليس لكل أحد دار يملكها ولا يقدر كالمسافر على بيعير أو دابة يملكها ولا يلزم أصحاب الأملاك اسكانهم وحملهم.

تطوعاً وكذلك أصحاب الصنائع يعملون بأجر ولا يمكن كل أحد عمل ذلك ولا يجد متطوعاً به فلا بد من الإجارة<sup>5</sup>. و جود الأصم وابن علي وغيرهما، لحاجة الناس إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان المحسوسة فلما جاز عقد البيع على الأعيان وجب أن يجوز عقد الإجارة على المنافع<sup>6</sup>.

### المبحث الثاني: أركان وخصائص عقد الإجارة.

<sup>1</sup> ابن بطال أبو الحسن عبد المالك، شرح صحيح البخاري، تحقيق أبو تميم ياسر بن ابراهيم، مكتبة الشد، السعودية- الرياض-، ط، 1423، 3هـ-2003م، ج6، ص399.

<sup>2</sup> اخرج البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب اذا استأجر أجير ليعمل له بعد ثلاثة أيام، الحديث رقم: 2264، ج3، ص89.

<sup>3</sup> أحمد بن ابن علي بن حجر العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة، بيروت، (د ط)، 1379هـ، ج4، ص442.

<sup>4</sup> أبو الحسين بن سالم العمراني، البيان في مذهب الإمام الشافعي، تحقيق: قاسم محمد النوري، دار المنهاج، جدة، ط1، 1421هـ-2000م، ج7، ص288.

<sup>5</sup> محمد عبد العزيز حسن زيد، المرجع السابق، ص16.

<sup>6</sup> وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، سوريا-دمشق-، ط4 المنقحة المعدلة، (د ت ن)، ج5، ص3803.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

للإجارة ككافة العقود اركان تقوم عليها وشروط يجب توافرها فيها وخصائص تتميز بها ولمعرفة كل هذا يجب التطرق الى أركان الإجارة في المطلب الأول وشروطها في الثاني وخصائصها في المطلب الثالث.

### المطلب الأول: أركان الإجارة.

اختلف الفقهاء - رحمهم الله - في اركان الإجارة على قولين:

-القول الأول: يرى أن ركن الإجارة هو الإيجاب والقبول (الصيغة) ، وهو قول الحنفية <sup>1</sup> .

-القول الثاني: أركان الإجارة ثلاثة إجمالاً وستة تفصيلاً، وهي كالاتي:

1-الصيغة (الإيجاب والقبول).

2-العاقدان ( المؤجر والمستأجر).

3-المعقود عليه ( المنفعة والأجرة).

وهذا القول هو قول جمهور الفقهاء [المالكية، والشافعية والحنابلة] <sup>2</sup> .

وإختلاف الفقهاء في أركان الإجارة ناشئ عن إختلافهم في تعريف الركن <sup>3</sup> وإذا نظرنا إلى هذا الخلاف بين الفقهاء في هذه المسألة نجد أنه خلاف شكلي لا يترتب عليه إختلاف في العمل؛ لأن ذكر الإيجاب والقبول يستلزم وجود العاقدين، فهما اللذان يصدر عنهما الإيجاب والقبول، وكذلك يستلزم وجود المعقود عليه.

### الفرع الأول : الصيغة.

هو الإيجاب والقبول الذي يصدر من المتعاقدين ويعبر عن إرادتهما في إنشاء العقد، وقد أناط الشارع صحة العقود بالرضا حيث قال تعالى: { يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم} [سورة النساء الآية: 29].

وقد جعل الفقهاء الصيغة ركناً في الإجارة وهي تدل على رضا المتعاقدين، وتكون بالقول، أو الفعل كما في التعاطي، أو بالإشارة، أو الكتاب والرسالة، وسوف أوضح أقوال الفقهاء في ذلك.

**أولاً : حكم انعقاد الإجارة بالقول .**

<sup>1</sup> فخر الدين عثمان الزيلعي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، (د ط)، (د ت ن)، (د ب ن) ، ج5، ص105.

<sup>2</sup> الهمام الشيخ نظام، وجماعة من علماء الهند، الفتاوى الهندية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (د ط)، ج4، ص409.

<sup>3</sup> وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ص347.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

إما أن يكون صريحا وإما أن يكون كناية وقد اتفق الفقهاء على جواز انعقاد الإجارة باللفظ الصريح، كأجرة أو أكريت، واستأجرت، وكتريت؛ لأن هاذين اللفظين - إجارة وكراء - موضوعان لها في الشرع. كما اتفقوا على انعقادها بالكناية؛ كأن يقول جعلت لك منفعة داري سنة بكذا، أو أسكن داري شهرا بكذا<sup>1</sup>.

ماحكم إنعقاد الإجارة بعقد البيع؟؟

إنعقاد الإجارة بعقد البيع، كقول المستأجر بعني دارك هذه السنة بكذا، أو قول المؤجر بعتك هذه الدار سنة بكذا أو قول المستأجر للأجير بعني عمك شهرا بكذا، فهذه المسألة فيها قولين للفقهاء:

- القول الأول: ذهب أصحابه إلى جواز انعقاد الإجارة بلفظ البيع، وهو قول المالكية، والقول الأظهر عند الحنفية إذا وجد التأقيت، واحد قولي الشافعية ورواية عند الحنابلة<sup>2</sup>.

وأدلتهم هي:

1- أن الإجارة صنف من البيع فانعقدت بلفظه كالصرف.

2- أن المنافع شبيهة بالأعيان، فإنه يصح العوض فيها، وتضمن بالتعدي والإتلاف فتتعقد بلفظه.

3- أن العبرة في العقود بما يدل على مقصود المتعاقدين ورضاهما؛ فإن عرف المقصود انعقدت بأي لفظ كان من الألفاظ التي عرف المتعاقدان مقصودهما. وخذا عام في جميع العقود؛ فإن الشارع لم يجد حدا لألفاظ العقود بل ذكرها مطلقة<sup>3</sup>.

- القول الثاني: ذهب أصحابه إلى عدم جواز إنعقاد الإجارة بلفظ البيع وهو القول الصحيح عند الشافعية، والقول المرجوح عند الحنفية، والرواية الثانية عند الحنابلة<sup>4</sup>.

واستدل أصحاب هذا القول بما يلي:

1- أن لفظ البيع موضوع لملك الأعيان فلا يستعمل في المنافع، ولفظ الإجارة وضع لتمليك المنفعة دون العين.

<sup>1</sup> موفق الدين بن قدامة، الكافي، تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت، ط5، (د ب ن)، (د ت ن)، ج3، ص300.

<sup>2</sup> محمد عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، المكتبة التجارية الكبرى، مصر، (دط)، (د ت ن)، ج4، ص2.

<sup>3</sup> أحمد بن تيمية، مجموع فتاوى شيخ الإسلام، دار عالم الكتب، الرياض، (دط)، 1412هـ، ج30، ص198.

<sup>4</sup> ابن قيم الجوزية، أعلام الموقعين عن رب العالمين، تحقيق: محمد عبد الحميد، دار الفكر، بيروت، (د ت ن)، ط2، ج3، ص107.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة



2- أن البيع لا ينعقد بلفظ الإجارة فكذلك الإجارة لا تتعقد بلفظ البيع.

3- أن الإجارة فيها معنى خاص؛ وهو استثناء المنفعة، فاحتاجت إلى لفظ يدل على ذلك المعنى.

4- أن الإجارة تضاف إلى العين التي يضاف إليها البيع إضافة واحدة فاحتيج إلى لفظ يعرف ويفرق بينهما كالعقود المتباينة.

5- أن عقد الإجارة يخالف البيع في الحكم والاسم، فأشبهه النكاح.

القول الراجح: الراجح عندنا هو القول الأول الذي يقول بجواز الإجارة بلفظ البيع مع شرط التوقيت وذلك لأن التوقيت يميزها عن البيع، ولأن العبرة في العقود المقاصد والمعاني لا الألفاظ والمباني، فمادام المتعاقدان قد عرفا كل منهما مقصود الآخر ورضي بذلك، فالإجارة صحيحة، والله أعلم.

ثانياً : حكم إنعقاد الإجارة بالفعل (المعاطاة) .

يقصد بالمعاطاة الفعل بدون تلفظ من الجانبين أو من أحدهما مثل أن يركب رجل سيارة رجل آخر ويقضي عليها حاجته ثم يردّها له، ويعطيه أجره مثلها وللعلماء في ذلك ثلاثة أقوال<sup>1</sup>:

- القول الأول: إنعقاد الإجارة بالمعاطاة صحيح بالقليل والكثير، وهو قول المالكية والحنابلة، وبعض فقهاء الشافعية، وأحد الأقوال عند الحنفية.

واستدل اصحاب هذا القول بما يلي: أن الشارع أناط صحة العقود بالرضا ولم يشترط لفظ معين في التعبير عن الرضى، ولذلك فإن ما دل على الرضا من قول أو فعل؛ فإنه يكفي لانعقاد العقد ويجب الرجوع إلى العرف في ذلك.

- القول الثاني: يجوز إنعقاد الإجارة بالمعاطاة في الشيء القليل واليسير، واصحاب هذا القول بعض الشافعية، وبعض الحنفية وبعض الحنابلة.

- القول الثالث: لا يجوز إنعقاد الإجارة بالمعاطاة، وهو القول المعتمد عند الشافعية، وقزل عند بعض الحنفية في المدة الطويلة.<sup>2</sup> واستدلوا بقوله تعالى: { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ } [سورة النساء الآية: 29].

<sup>1</sup> خالد بن عبد الله بن براك الحافي، (الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي)، بحث مقدم لاستكمال متطلبات الماجستير، فقه وأصوله، كلية الدراسات العليا، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، ص 37.

<sup>2</sup> خالد عبد الله بن براك الحافي، المرجع نفسه، ص 38.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

فقالوا: الآية تدل على اشتراط الرضا بين المتعاقدين حتى لا يكون هناك أكل المال الغير الباطل، والرضا أمر خفي لا يطلع عليه، فأنيط الحكم بسبب ظاهر وهو الصيغة؛ لأن المعاطاة دلالتها على الإيجاب والقبول غير ظاهر فوجب اللفظ لإظهار إرادة الطرفين<sup>1</sup>. وهي اللفظ الذي يدل على تمليك المنفعة بعوض أو ما يقوم مقامه، ويشترط فيها نفس ما يشترط في البيع<sup>2</sup>.

فإذا كان القصد من العقد بمعناه العام الذي يشمل بمقتضاه كل التصرفات الشرعية كان هذا الركن للعقد مختلفا باختلاف نوع التصرف، فإن كان من التصرفات التي تتم بإرادة واحدة كالعتق، والطلاق والوقف من حيث انشائه (على قول أكثر الأئمة اصحاب المذاهب)، فالتصرف ينعقد بعبارة من له الإرادة المنشئة للعقد من غير نظر إلى رضا سواه، ومن غير حاجة إلى ظم عبارة غيره إلى عبارته. أما إن كان من التصرفات التي لا تتم إلا بالتوافق إرادتين كالبيع والإجارة، وغيرهما فلا بد لانعقاده من عبارتين تعبران عن كلتا الإرادتين، وتتبأن عن توافقهما والتقاءهما<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: العاقدان.

العاقدان هما الركن الثاني من أركان الإجارة ويقصد بهما المؤجر والمستأجر وهما اللذان يصدر عنهما الإيجاب والقبول، وليس كل إنسان يصلح أن يكون عاقدا ويعتبر ايجابه وقبوله ولذلك إشتراط الفقهاء في العاقدين شروط معينة منها ما يتعلق بالأهلية، ومنها ما يتعلق بالرضا بين المتعاقدين.

**أولا : أهلية المتعاقدين .** يقصد بالأهلية في اصطلاح الفقهاء صلاحية الشخص لثبوت الحقوق المشروعة له ووجوبها عليه وصحة التصرفات منه<sup>4</sup>.

وقد اتفق الفقهاء على اشتراط الأهلية في عاقدى الإجارة كما في عاقدى البيع، وذلك بالتمييز والعقل، فلا يصح العقد في الإجارة من مجنون، ولا صبي غير مميز، وذلك لانعدام أهلية الأداء عندهما<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> خالد عبد الله بن براك الحافي ، المرجع نفسه، ص39.

<sup>2</sup> سعاد سطحي، "أحكام الإجارة في المذهب المالكي وقرارات مجمع الفقه الإسلامي"، مجلة الإحياء، جامعة الأمير عبد القدر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، العدد: 9، ص300.

<sup>3</sup> أبو زهرة محمد، المالكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة،(دط)، 1996، ص182.

<sup>4</sup> وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ص116.

<sup>5</sup> خالد عبد الله بن براك الحافي، المرجع السابق، ص41.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

ثانياً: التراضي بين المتعاقدين . الرضا هو مناط صحة العقود، وأن الذي يعبر عن رضا المتعاقدين وإرادتهما في إنشاء العقد هو الإيجاب والقبول الصادر منهما ولكنه لا يصلح إلا إذا صدر عن طوعية واختيار من المتعاقدين<sup>1</sup>.

ويشمل أطراف العقد (المؤجر والمستأجر) ممن له حق الإيجاب والقبول فيه. تشترط أهلية العاقد فإذا صار الشخص أهلاً لثبوت الحقوق المشروعة له وثبوت الحقوق المشروعة عليه، وأهلاً لأن يلتزم بحقوق ينشئ أسبابها القولية ويوجدتها، وكانت عنده الأهلية جزئياً، وعنده ما يسمى في عرف الفقه أهلية الأداء<sup>2</sup>.

يشترط في العاقدان الشروط التالية:

- 1- أن يكون رشيداً، فإن عقد السفه والمجور عليه لا ينفذ، وما عقد عليه مما يتضمن تملكا فموقوف على نظر وليه.
- 2- أن يكون مميزاً فلا يصح من صغير ولا مجنون وسكران ونائم أما الصغير المميز فيصح تصرفه بإذن وليه ولو بالكثير.
- 3- أن يتم العقد من مالك أو وكيل أو ناظر.
- 4- أن يتم العقد باختيار المتعاقدين، فإن وقع تحت إكراه بغير حق فالعقد باطل<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: المعقود عليه.

المعقود عليه هو الركن الثالث من أركان الإجارة ويتمثل في الأجرة والمنفعة.

أولاً: المنفعة. اشترط الفقهاء في المنفعة الشروط التالية:

- 1- أن تكون المنفعة متقومة: قد اتفق الفقهاء على هذا الشرط في المنفعة، وهو أن يكون للشيء المستأجر قيمة مالية تستحق في مقابلها الأجرة، فإذا لم يكن له قيمة مالية كالأستئجار على كلمة البيع لترويج السلعة أو إستئجار التفاحة للشم، فإنه لا يصح في مقابلها العوض لأنه لا منفعة في ذلك.

<sup>1</sup> خالد عبد الله بن براك الحافي، المرجع نفسه، ص44.

<sup>2</sup> أبو زهرة محمد، المرجع السابق، ص272.

<sup>3</sup> الكساني علاء الدين، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتاب العربي، بيروت، ط2، عام 1394هـ-1974م، ج4، ص176.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

2- أن تكون المنفعة مقدورا غلى تسليمها: اتفق الفقهاء على أن المنفعة في عقد الإجارة يجب ان تكون مقدورة التسليم، والقدرة تشمل ملك الأصل وملك المنفعة، فما لا يقدر المؤجر على تسليمه لا يجوز العقد عليه، وبذلك لا يصح استئجار ابقى ومغصوب، ولا استئجار الأخرس للتعليم أو البعير الشارد، فإنه لا تصح إجارته؛ لأنه متعذر التسليم وعلى هذا. إذا أجر شخص سيارة لآخر فلا يصح العقد حتى يكون المؤجر مالكا لتلك السيارة وقادرا على تسليمها لكي يستوفي المستأجر منفعتها.

3- ألا يتضمن استيفاء المنفعة استهلاك العين: اتفق الفقهاء على هذا الشرط، فلا تصح إجارة الطعام للأكل ولا الشمع ليشعله ولا الصابون ليغسل به. كما لا يصح استئجار البستان لثمرته ، ولا الشاة للاستفادة من صوفها او لبنها <sup>1</sup>.

4- ان تكون المنفعة معلومة اشترط الفقهاء في المنفعة أن تكون معلومة علما يمنع المنازعة، ويكون العلم بها اما بالعرف، كسكن دار، او خدمة الأجير، وإما بالوصف كبناء حائط يذكر طوله وعرضه وسمكه <sup>2</sup>.

5- ان تكون المنفعة مباحة: وهذا شرط من الشروط التي اشترطها الفقهاء في المنفعة، وهو كون المنفعة في عقد الإجارة مباحة، وذلك احترازا من المنفعة المحرمة كالاستئجار للرقص والغناء أمام الرجال أو الإستئجار لعصر الخمر وسقيه، أو للكهانة، أو النوح، فإن هذه أعمال محرمة شرعا، ولذلك لا تباح في مقابلها الأجرة. وكل ما لا يباح فعله لا يصح تأجيره، ولا استئجاره، وقد اتفق الفقهاء على أن الإستئجار على فعل المعصية حرام <sup>3</sup>، لأن فيه تعاون على الإثم والعدوان، والله نهى عن ذلك <sup>4</sup>.

**ثانيا: الأجرة.** هي العوض الذي يعطى مقابل منفعة الأعيان، أو منفعة الآدمي وهي مقابل ل (الثلث في عقد البيع)، فمن ثم كان لها كافة أحكامه ف "كل ما جاز ثمنا في البيع جاز عوضا في الإجارة، لأنه عقد معاوضة أشبه البيع، فعلى هذا يجوز أن يكون العوض عينا، ومنفعة أخرة، سواء كان الجنس واحدا كمنفعة دار بمنفعة أخرى، أو مختلفا كمنفعة دار بمنفعة عبد...." فالمنفعة تصلح أجرة،

<sup>1</sup> الكساني علاء الدين، المرجع نفسه، ص196.

<sup>2</sup> الكساني علاء الدين، المرجع السابق، ص179.

<sup>3</sup> صالح الأزهرى، جواهر الإكليل شرح مختصر خليل، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت، (دط)، (د ت ن)، ج2، ص189.

<sup>4</sup> خالد بن عبدالله بن براك الحافي، المرجع السابق، ص50.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

وتصبح منفعة مقابل منفعة واشترط الحنفية لصحة هذه الحالة: أن يختلف جنسها وذلك كاستئجار سكن الدار لزراعة الأرض، وإن اتحد جنسهما لا يجوز، كاستئجار الدار للسكن بالسكنة، وكاستئجار الأرض لزراعة أرض أخرى. وعللوا لعدم الصحة بأن المنافع معدومة وغير موجودة في كلا الجانبين: المعقود عليه، العوض (الأجرة)، والإجارة نوع من البيع فيكون بيع بالنسيئة فلا يجوز ذلك في الجنس المتحد بيعاً، أو إجارة<sup>1</sup>.

وطبقاً لهذا المبدأ فقد وضعوا القاعدة التالية: "كل ما يصلح أن يكون ثمناً في البياعات يصلح أن يكون ثمن في الإجازات. وما لا يصلح أن يكون ثمناً في البياعات لا يصلح أن يكون أجرة في الإجازات إلا المنفعة فإنها تصلح أن تكون أجرة إذا اختلف الجنس، ولا نصلح ثمناً"<sup>2</sup>.

**المطلب الثاني: خصائص عقد الإجارة.**

لإدراك معنى عقد الإجارة لا بد من معرفة خصائصها وهذا ما سنعرفه في الفروع الآتية.

### الفرع الأول: في الفقه الإسلامي.

يتميز عقد الإجارة في الفقه الإسلامي بجملة من الخصائص:

- 1- عقد الإجارة عقد لازم: وهذا الأصل عند جمهور الفقهاء فلا يمكن لأحد العاقدين الانفراد بالفسخ ما لم يكن هناك ما يوجب الفسخ بالنسبة للعقود الملزمة<sup>3</sup>.
- 2- عقد الإجارة عقد معاوضة: فالإجارة بيع منفعة والبيع عقد معاوضة، فيقتضي ثبوت الملك بالعوضين، وبما أن الإجارة بيع لمنفعة شيء مقابل عوض فهذا ما يتميز به عن العارية، إذ هي الانتفاع بالشيء دون عوض.
- 3- عقد الإجارة عقد رضائي: رضا العاقدين شرط لصحة العقد وهذا ما يميز عقود المعاوضة<sup>4</sup>.
- 4- عقد الإجارة من عقود المدة: يجب أن تكون المدة معلومة ليعلم قدر المنفعة وعلى أساسها تحدد الأجرة لتحقيق التكافؤ بين الإثنتين<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> فهر الدين عثمان الزيلعي، المرجع السابق، ص106.

<sup>2</sup> جلبي سعدي، حاشية نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار، مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر، ط1، 1398هـ-1970م، ج9، ص61.

<sup>3</sup> علاء الدين الكساني، المرجع السابق، ص201.

<sup>4</sup> نظام الدين البلخي، الفتاوى الهندية، دار الفكر بيروت، ط1310، ج3، ص4، ص111.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

5- عقد الإجارة يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك: ف «.. لا يجوز عقد الإجارة على ما تذهب أجزائه بالانتفاع به كالمطعم والمشروب والشمع ليسرجه...، ولا يجوز ما يسرع فساده...»<sup>2</sup>.

6- عقد الإجارة يقع على المنافع لا على الذوات: فهو عقد يرد على منافع الأشياء بعوض وهذا ما يتميز به عقد الإجارة عن عقد البيع.

7- عقد الإجارة من العقود المسماة التي نص عليها الشارع، ونظم احكامها.

الفرع الثاني: في القانون المدني الجزائري.

أولاً : الإجار عقد شكلي.

اشتراط المشرع في المادة 497 من ق م " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا ولم يكن يشترط القانون المدني قبل التعديل شكلا خاصا بعقد الإيجار فينعقد بمجرد تراضي طرفاه عليه أيا كانت الوسيلة التي اختارها إلا أن المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن لنشاط العقاري قد نص في المادة 21 الفقرة الأولى على ما يلي "تتجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى"<sup>3</sup>

يتبين من هذا النص أن المشرع أوجب إبرام عقد للإيجار طبقا لنموذج معين كما أوجب أن يتم ذلك كتابة وتمت المصادقة على النموذج بموجب المرسوم التنفيذي رقم 69/94.<sup>4</sup>

والمشرع لم يشترط الكتابة الرسمية بل يمكن ان تكون عرفية بل يجب ان تتم وفقا للنموذج ولم يرتب المشرع على تخلف هذه الشكلية البطلان وانما رتب عليها معاقبة المؤجر اذ تنص المادة 21 الفقرة 2 من المرسوم 03-93 على أنه يعاقب المؤجر، إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

<sup>1</sup> أبو محمد موفق الدين بن قدامة المقدسي، المغني، تحقيق: عبد بن عبد المنعم التركي، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض، ط1417، 1هـ-1998م، ج8، ص7.

<sup>2</sup> ابن قدامة المقدسي، الكافي في فقه الإمام أحمد، دار الكتب العلمية، ط1، 1414هـ-1994م، ج2، ص171.

<sup>3</sup> المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن لنشاط العقاري، المؤرخ في 7 رمضان 1413هـ الموافق ل1/مارس 1993م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994، الجريدة الرسمية رقم: 17، المؤرخ في 30/03/1994 المحدد لنموذج عقد الإيجار.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

ففي حالة عدم كتابة عقد الإجار يعاقب المؤجر ولكن يبقى قائما بينه وبين المستأجر لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة شريطة أن يكون للمستأجر وصل يمكنه أن يثبت به العلاقة الإجارية وأصبح نص المادة 467 ينص الآن صراحة على بطلان عقد الإجار إذا لم يكن مكتوبا فالشكلية صارت ركنا في عقد الإجار.

### ثانيا : الإجار عقد معاوضة.

الإجار عقد يتلقى بمقتضاه المؤجر عوضا للانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة والمستأجر وهذا المقابل يدعى بدل الإجار، ولا بد أن تكون الأجرة جدية، فالأجرة التافهة تستوي في الحكم مع انعدام الأجرة وإذا انعدمت الأجرة نكون أمام عقد عارية<sup>1</sup>

### ثالثا : الإجار عقد ملزم لجانبين.

عقد الإجار من العقود الملزمة للجانبين فهو يشتمل على الإلتزامات على كل متعاقد للمتعاقد الآخر، فالمؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والمستأجر ملزم بدفع الأجرة للمؤجر، ويترتب على كون عقد الإجار ملزما للجانبين أن هذه الإلتزامات ترتبط فيما بينها بحيث تعتبر التزامات كل طرف سببا لالتزامات الطرف الآخر فإذا أبطل إلتزام أحدهما أو أنقص لأي سبب أبطل أو أنقص إلتزام الطرف الآخر وإذا تخلف أحدهما عن تنفيذ الإلتزامات حق للطرف الآخر أن يدفع بعدم التنفيذ أو بطلب الفسخ<sup>2</sup>.

### رابعا : الإجار عقد زمني.

يستغرق تنفيذ الإجار مدة زمنية وهيا مدة العقد وتعتبر عنصرا اساسيا في عقد الإجار تتجدد إثرها إلتزامات الطرفين تمكين الانتفاع في مدة زمنية معينة ودفع أجرة مناسبة لهذه المدة، وقد تضمنت المادة 467 من القانون 05/07 المتضمن القانون المدني المدة المحددة كركن في عقد الإجار وتنص على مايلي "الإجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم"، واشترطت المادة 2 من نموذج عقد الإجار ضرورة تحديد المدة في

<sup>1</sup> أخضري محمد،(عقد الإجار في القانون المدني الجزائري)، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، حقوق، قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017م، ص8.

<sup>2</sup> عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف، الإسكندرية،(دط) ، 2004م، ص33.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإجارة

هذا العقد، ويترتب على إعتبار عقد الإيجار عقد زمني أنه لا يمكن أن يكون لفسخه أثر رجعي خروجاً عن القواعد العامة لأن الزمن يعتبر عنصر أساسي فيه، فلا يمكن إرجاع الحال إلى ما كان عليه قبل العقد، بحيث لا يمكن إرجاع الإستعمال الذي مارسه المستأجر في الفترة السابقة على الفسخ، فإذا فسخ الإيجار فإن الآثار التي تمت قبل فسخه تظل قائمة أو تأخذ بعين الإعتبار فإذا استعمل المستأجر العين يجب اقتطاع الأجرة المقابلة للمدة التي استعمل فيها العين<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص9.

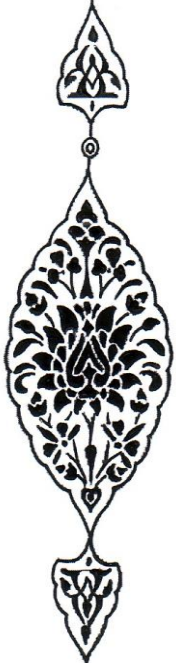


## خاتمة الفصل :

- وفي الأخير نستنتج أن عقد الإجارة عند فقهاء الشريعة هو ريب أجزاء التصرف بالإيجاب والقبول شرعا وبيع منفعة معلومة بأجر معلوم أما القانون المدني الجزائري عرف المشرع بأن الإجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يقوم على ثلاث أركان اساسية هي الصيغة والعاقدان والمعقود عليه ويتميز بخصائص في كل من الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

# إلتزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

المبحث الأول: إلتزامات المستأجر في الفقه الإسلامي.  
المبحث الثاني: إلتزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري



## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

تمهيد:

أن للمستأجر التزّامات كفلتها له الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري وبما أن عقد الإجارة من العقود الملزمة لجانبين فإن المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً وكاملاً، عليه أن يوفي بدوره بمجموعة من الإلتزامات التي تعتبر في الوقت ذاته حقوقاً المؤجر يسأل المستأجر عن الإخلال بها. وتعتبر هذه الإلتزامات إلتزامات قانونية أساسية يلتزم بها المستأجر وستكون دراستنا هذه في إطار إلتزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

المبحث الأول: إلتزامات المستأجر في الفقه الإسلامي.

يتناول هذا المبحث جملة من الإلتزامات الملقاة على عاتق المستأجر طيلة مدة الإيجار وذلك في المطالب التالية: إلتزام المستأجر بدفع الأجرة في المطلب الأول وحدود وصلاحيية المستأجر في استعمال العين المؤجرة في المطلب الثاني و إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة في المطلب الثالث.

#### المطلب الأول: إلتزام المستأجر بدفع الأجرة.

وجب على المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها، تعد هذه الاخيرة من أهم الإلتزامات التي يلتزم المؤجر بها فهي في مقابلة انتفاعه بالعين المؤجرة، وتمكينه منها، كما أنها تعد ركنا أساسيا في عقد الإجارة.

#### الفرع الأول: وقت تملك الأجرة.

وقت تملك الأجرة ينقسم الى إلتجاهين بحسب الفقهاء :

أولا : المالكية و الحنفية .

إلى أن المستأجر لا يمتلك الأجرة بمجرد العقد<sup>1</sup>. فالمالكية الأصل عندهم التأجيل، إلا في مسائل منها: اشتراط تعجيل الأجرة أو أن العرف والعادة يقضي بتعجيلها، وإذا تم تعيينها<sup>2</sup>. أو كانت المنافع مضمونة في ذمة المؤجر.

بينما الحنفية « فالأجرة عندهم معجلة أو أنه تم اشتراط تعجيلها، أو بالتمكين من استقاء منافع العين المؤجرة لأن المنافع عندهم تستوفى شيء فشيئا»<sup>3</sup>، معللين ذلك بما جاء في البدائع: « أما ملكها بشرط التعجيل لثبوت الملك في العوض في وقت واحد لتحقيق المساواة بين المتعاقدين، فاذا اشترط التعجيل فلم توجد المعاوضة المطلقة بل المقيدة بشرط

<sup>1</sup> التواتي بن التواتي، المبسوط في الفقه المالكي بالأدلة كتاب البيوع والمعاملات، دار الوعي للنشر والتوزيع، الروبية الجزائر، ط 1، 1430هـ/2009م، ص708.

<sup>2</sup> التواتي بن التواتي، المرجع نفسه، ص709.

<sup>3</sup> الكساني، المرجع السابق، ص201.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

التعجيل فيجب اعتبار شرطهما» ، لقول الرسول صلى الله عليه وسلم: «المسلمون عند شروطهم»<sup>1</sup>.

ثانيا : الشافعية و الحنابلة .

ذهب هذا الإتجاه إلى ان الأجرة تملك بالعقد فالشافعية الأجرة «عندهم معجلة، ويصح اشتراط تأجيلها أو تعجيلها، فإذا حل أجلها استحققت، إذا كانت إجارة عين وإن كانت إجارة في الذمة يشترط تأجيلها»<sup>2</sup> .

بينما ذهب الحنابلة الى أن الأجرة عندهم «معجلة مالم يشترط تأجيلها، فإذا اشترط تأجيلها لا يتم بذلها إلا بحلول أجلها، إذا لم تكن في الذمة لأن هذه الأخيرة يجب أن تكون حالة غير مأجلة».

بعد استعراض رأي الفقهاء في مسألة، وقت تمليك الأجرة، فإننا نميل إلى ما ذهب إليه الحنفية لأن الأجرة تملك بمجرد العقد وأنها تكون معجلة ، فبذل الأجرة يكون باستثناء المنفعة على كل مرحلة، وهذا من أجل تحقيق المساواة بين المتعاقدين.

#### الفرع الثاني: معرفة جنس الأجرة.

في قول الرسول صلى الله عليه وسلم: «فمن استأجر اجيرا فل يعلمه أجره»<sup>3</sup>.

و من الحديث يتضح لنا وجوب أن تكون الأجرة معلومة بين المتعاقدين .

وبما ان الأجرة ركن من اركان عقد الإجارة، فهي عقد معاوضة كالبيع، فكل ما كان ثمن في البيع جاز أجره في الإجارة فعلى هذا جاز أن تكون الأجرة عينا كالنقود أو العروض أو الحيوان... أو أن تكون منفعة، إلا أنها لا تصح أن تكون ثمن في المبيع<sup>4</sup> ، وقد اجاز

<sup>1</sup> أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب أجرة السمسرة، ج3، ص92.

<sup>2</sup> أبو بكر محمد حريز الحسني تقي الدين الشافعي، كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار، دار الخير، دمشق، ط1، 1994م، ص291.

<sup>3</sup> أحمد بن الحسين أبو بكر البيهقي، السنن الكبرى، كتاب الإجارة، باب جواز الإجارة حتى تكون معلومة وتكون الأجرة معلومة، رقم الحديث: 11651، تحقيق محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، ط3، 1424هـ-2003م، ج6، ص198.

<sup>4</sup> ابن قدامة، المرجع السابق، ص14.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

الفقهاء هذا في الإجارة، وكان اختلافهم. بما يخص هذه المسألة كون المنفعة تكون من جنس العين المؤجرة أم لا؟ .

فذهب المالكية، والشافعية والحنابلة، إلى أن تكون المنفعة أجرة في الإجارة سواء كانت : - من جنس المعقود أو اختلفت عنه في الجنس ، بينما ذهب الحنفية الى أن تكون المنفعة أجرة في الإجارة، الا أن يجب ان تكون مختلفة عن جنس العين المؤجرة كسكن دار لخدمة آدمي<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس فإن الإجارة يصح ان تكون فيها الأجرة سواء كانت عينا كالنقود والعروض والثياب وما شابهها أو المكيلات والمعدودات، أو منفعة إلا أنه يجب أن تكون معلومة بالنسبة المتعاقدين<sup>2</sup>.

#### الفرع الثالث: ضمانات الوفاء بالأجرة.

اعطى الفقه الإسلامي ضمانات للمستأجر من اجل الوفاء بالأجرة وهي:

#### أولاً: حبس المعقود عليه(العين المؤجرة).

للمؤجر أن يحبس ما وقع عليه العقد، حتى يتم الوفاء بالأجرة الا أن هذا الحكم لا يمكن تطبيقه إلا اذا كانت الأجرة معجلة، فله حبس العين المؤجرة، والمطالبة بالأجرة، وان اشترط المتعاقدين على أنه لا يتم تسليم العين المؤجرة الا بعد استيفاء الأجرة جاز الشرط<sup>3</sup>.

#### ثانياً: جواز الكفالة للوفاء بالأجرة.

اجاز الفقه الإسلامي الكفالة في الأجرة» في جميع الإجازات سواءا كانت الأجرة واجبة وقت الكفالة لاستيفاء المنافع أو اشترط التعجيل ... فلا أن الكفالة جعلت لدين مضمون على الأصيل يجبر الأصيل على ايفائه، ويمكن استيفائه من الكفيل، فان امكنه الإيفاء من ماله، وهذا هو الأصل في باب الكفالة، والكفالة متى حصلت بمضمون يجبر

<sup>1</sup> أبو المعالي ابن مازة، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، دار الكتب العلمية، بيروت،(دط)، 1424هـ-2004م، ج7،ص395.

<sup>2</sup> عبد الرحمان بن محمد عوض الجزيري، الفقه على المذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية، بيروت،ط2،، 1424هـ-2003م، ج3،ص592.

<sup>3</sup> الكساني، المرجع السابق، ص203.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

الأصيل على ايفاءه ويمكن استقائه من الكفيل...ويكون على الكفيل مثل ما على الأصيل إن لم يشترط خلافه في التعجيل، أو التأجير؛ لان الكفيل متحمل على الأصيل...»<sup>1</sup>.

**ثالثا: إختلاف العاقدان في قدر الأجرة.**

إذا تم الاختلاف بين العاقدان في قدر الاجرة قبل مضي شيء من الأجرة تحالفا، وفسخ العقد ورجع كل منهما إلى حالته قبل العقد، وإذا تم الاختلاف بعد مضي شيء من الإجارة تحالفا وفسخ العقد، ورجع بأجرة المسمى إلى اجرة المثل<sup>2</sup>.

**المطلب الثاني: حدود وصلاحيات المستأجر.**

وهذا ما سنتطرق إليه في الفروع الآتية.

**الفرع الأول: حدود المستأجر في استعمال العين المؤجرة.**

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما اشترط في العقد، او بحسب ما هو متعارف عليه في استعمال العين المؤجرة، وليس للمستأجر تجاوز ذلك.

**أولا: استعمال العين المؤجرة بحسب الشرط.**

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما شرط عليه بالعقد، وليس عليه أن يتعدى حدود هذا الشرط فمن استأجر دابة على أن يحمل عليها قدر من الحمولة فتجاوز ذلك القدر، فعليه اجرة المسمى، واجرة الزيادة، انا إذا تلفت بهذه الزيادة فهو ضامن للعين المؤجرة ، وليس عليه المسمى، ف«الأجر والضمان لا يجتمعان».<sup>3</sup>

**ثانيا: استعمال العين المؤجرة بحسب العرف.**

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب العرف اذا طلق العقد، «لان المقصود معلوم بالعرف، وعليه فللمستأجر أن يستوفي المنفعة بنفسه، أو من ينوبه بحسب ما هو متعارف عليه فيما أجره فلو أحر دار للسكن، ليس له أن يتخذها مغل الحرفة، أو

<sup>1</sup> ابن مازه، نرجع سابق، ص537.

<sup>2</sup> أبو اسحاق ابراهيم الشيرازي، المجموع المذهب، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، (دط)، ج2، ص269.

<sup>3</sup> عزة عبيد الدعاس، القواعد الفقهية مع الشرح الموجز، دار الترمذي للطباعة والنشر والتوزيع، (د ب ن)، ط1،، 1385هـ-

1965م، ص97.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

صناعة كالحدادة أو القصارة أو التجارة، وما يشابههم، لان يذلك يضر بالعين المعدة للسكن<sup>1</sup>، « فاستعمال الدور معروفا عرفا، وكذلك استعمال الحوانيت.... فتتعقد إجارتها على منفعتها المتعارفة، لان المعروف بالمعروف كالمشروط، وبهذا يتقيد المستأجر ولا يخرج عنه فمن استأجر أرض لزراعتها، ومن المتعارف أن تزرع نوع معين من الزروع ما كان له إلا ذلك، ولكن إذا استأجرها على أن يزرع فيها ما شاء لم يتقيد بالعرف، لان النص اقوى دلالة»<sup>2</sup>.

وعليه فأمر الدور والحوانيت على ما يعرف الناس فما كان يضر بالعين المؤجرة، منع المستأجر من القيام به.

وخلاصة هذا أن استعمال العين المؤجرة إذا كان بحسب العرف، أو الشرط فإنه ليس للمستأجر تجاوز هذه الحدود الى ما يضر بالعين المؤجرة و يهلكها ما لم يأذن له المؤجر بذلك.

**ثالثا: جزاء عدم استعمال العين بحسب الشرط أو العرف.**

إذا تجاوز المستأجر حدوده باستعمال العين المؤجرة بحسب الشرط أو العرف وادى تجاوزه إلى الحاق الضرر بالعين المؤجرة فهو مسؤولا عن هذا الضرر وضامنا له بتعديه.

**الفرع الثاني: صلاحيات المستأجر في العين المؤجرة.**

**أولا: صلاحيات المستأجر فيما يضعه في العين المؤجرة.**

أعطى الفقهاء للمستأجر الصلاحية في وضع ما يشاء. بمقتضى عقد الإجارة، إلا أنه ملزم بمراعاة الشرط أو العرف بذلك، فمن استأجر دار ليسكنها، فله أن يسكنها ويسكن فيها من شاء ممن يعولهم وغيرهم من الناس على أن لا يستوفي المنفعة من هو أكثر منه ضررا<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ابن مازه، المرجع السابق، ص528.

<sup>2</sup> على الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، دار الفكر العربي، القاهرة،(دط)، 1429هـ-2008م،

<sup>3</sup> بن مازه، المرجع السابق، ص526.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

كما أن للمستأجر أن يعمل ما بدا له من الأعمال الاي لا تضر بالعين المؤجرة وما هو متعارف عليه في السكن، كوضع الأمتعة والطعام؛ « لأن وضع هذه الأشياء من جملة السكن يرتفق الناس بها في المساكن، فيكون داخلا تحت العقد فلا يكون لصاحب الدار أن يمنعه من ذلك كما لا يمنعه من السكن»<sup>1</sup>.

وإن استأجر حانوت ليعمل فيه صنعته، فله أن يضع فيه عدة الصناعة، وكل ما يحتاج إليه الصانع في صنعته فمن كان نجارا فله وضع آلة النجارة، والأخشاب والألواح وكل وسائل النجارة.

#### ثانيا: صلاحية المستأجر في الاعتناء بالعين المؤجرة.

1- إلتزام المستأجر بالمحافظة والاعتناء بالعين المؤجرة: يلتزم المؤجر بالاعتناء بالعين المؤجرة والمحافظة عليها بالاستعمال المألوف، وفق الشرط، وما هو متعارف عليه، وهذا ما يفهم من أقوال الفقهاء: « فمن استأجر دارا ليس له جعلها مخزن الطعام، لأنه غير متعارف وفيه ضرر، لأن الفأر ينقض الحيطان للوصول اليه فلا يجوز له ربط حيوان إذا لم يكن هناك موضع لذلك وطرح الرماد والتراب، لأنه غير متعارف عليه»<sup>2</sup>.

2-جزء إخلال المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة: فقد جاء في مجلة الأحكام العدلية أنه « إذا كان المستأجر يخرب المأجور ولم يقدر الآخر على منعه راجع الحاكم وفسخ الإجارة»<sup>3</sup>.

يتضح من النص أن المستأجر ملزم بالاعتناء بالعين والمحافظة عليها، وليس له تخريبها من قلع للبلاط أو أعمدة الأسقف أو نزع الأبواب، فان لم يمتنع، فللمؤجر طلب فسخ الإجارة بواسطة القاضي وليس له فسخ العقد من تلقاء نفسه ، أما إذا أصاب العين المؤجرة هلاكا باستعمال المعتاد فإنه لا يسأل على ذلك.

<sup>1</sup> ابن مازه، نفس المرجع، ص258

<sup>2</sup> ابن قدامة، المرجع السابق، ص181.

<sup>3</sup> مجلة الأحكام العدلية، ص100.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

3- ترميم العين المؤجرة واصلاحها: ترميم واصلاح العين المؤجرة من الإلتزامات الملقاة على عاتق المؤجر في الفقه الإسلامي ولم يلزم بها المستأجر إلا في حال إشتراطها عليه المؤجر فإذا كانت معلومة وقت اشتراطها، لكي لا تقضي الى جهالة الأجرة، كأن يشترط عليه اصلاح الجدران كل سنة وإذا اصالح المستأجر بهذا الشرط احتسب ذلك من الأجرة.

أما اذا بادر المستأجر الى الاصلاح من غير إذن المؤجر، فهو متبرع، وتجب عليه الأجرة كاملة واذا كان الترميم بناءا على إذن المؤجر بغير شرط، فإنه ينظر إلى الترميم إذا كان فيه فائدة للمستأجر لا يحق له أخذ شيء مما أنفقه من الأجرة، أما إذا كان في الترميم مصلحة للمؤجر، فله أخذ ما أنفقه من الأجرة وبناءا على هذ الاساس فان الفقه الإسلامي، جعل اصلاح العين المؤجرة، وبما أن عقد الاجارة منصب على المنفعة، فالعين ملك للمؤجر، والمستأجر مالك للمنفعة، والصيانة تقع على العين وليس المنفعة<sup>1</sup>.

#### المطلب الثالث: إلتزام المؤجر برد العين المؤجرة.

ألزم الفقه الإسلامي للمستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية عقد الإجار على النحو الآتي:

الفرع الأول: التزم المؤجر برفع يده عن العين المؤجرة وردها.

أولا: إلتزام المستأجر برفع يده عن العين المؤجرة.

يلتزم المستأجر برفع يده عن العين المؤجرة، بمجرد انقضاء مدة الإجارة ، وليس له استغلالها بعد ذلك، وإلا عد غاصبا لها، وان تلفت العين المؤجرة بهذا الإستعمال فهو ضامن لكل الأضرار الناجمة عن ذلك، فعليه امسك العين المؤجرة والحفاظ عليها إلا أن يأتي المؤجر يطالب بها.

ثانيا: التزم المستأجر برد العين المؤجرة .

<sup>1</sup> حنان كمال الدين جمال الدين ضبان، عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة، دراسة مقارنة، رسالة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه المقارن، كلية الشريعة والقانون، الجامعة الإسلامية، غزة، 1436هـ- 2018م،

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

يلتزم المؤجر بإمساك العين المؤجرة الى ان يأتي المؤجر ويطلب بها، لأنه هو الملزم بردها، وهذا راجع الى أن منفعة قبض العين المؤجر عائدة له فكان الرد عليه، وما هذا إلا تطبيقا للقاعدة الفقهية « الغرم بالغنم»، وما للمستأجر الا المنفعة وهي لا تبقى بخلاف العين المؤجرة،<sup>1</sup>

وتجدر الاشارة الى أن الفرق بين الرد ورفع اليد، أن المستأجر ملزم برفع يده بمجرد انتهاء العقد سواء، طلب المؤجر أم لم يطلب، بينما الرد فإنه يلزم المستأجر بمجرد الطلب، وإذا طلب المؤجر العين وامتنع المستأجر عن ذلك فهو متعديا، وضامن لتعديه عند التلف، وعليه فإن الفقه الإسلامي جعل أحكام هذه المسألة على أساس أن العين المؤجرة آمنة في يد المستأجر كالوديعة، فإن هلكت أو تلفت ليس ضامن لذلك ما لم يكن متعديا أو مقصرا.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني: التزام المستأجر بإقامة ما أحدث بفعله في العين المؤجرة.**

يلتزم المؤجر بإقامة ما أحدثه بفعله في العين المؤجرة، وهذا ما جاء في مذاهب الفقه الإسلامي على النحو الآتي:

- جاء في مذهب المالكية: « أن على المستأجر تنقية ما حدث بفعله بعد الفراغ من الإجارة».
- وجاء في مذهب الحنفية: « إذا خرج المستأجر من الدار، وفيها تراب ورماد، وكناسة فعلى المستأجر إخراجها، لأنه اجتمع بفعله، وهو الذي شغل ملك الغير بفعله، فعليه تفريره إذا خرج من الدار».
- وجاء في مذهب الحنابلة: « ويلزم المستأجر تفرير البالوعة، والكنيف وما حصل في الدار من زبال وقمامة فيلزم المستأجر إذا تسلمها فارغة لحصوله بفعله»

<sup>1</sup> ابن قدامة، المرجع السابق، ص181.

<sup>2</sup> ابن قدامة، المغني، المرجع السابق، ص114.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

وحاصل هذا أن الفقهاء أن الفقهاء على أن المستأجر ملزم بإقامة ما كان بفعله، بعد العقد، وما كان قبل العقد، فهو من وضيفة المؤجر؛ لأنه نلزم بالتمكين من الإنتفاع<sup>1</sup>.

#### المبحث الثاني: إلتزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري.

وتعتبر هاته الإلتزامات التزامات قانونية أساسية يلتزم بها المستأجر كما أنه لا يمنع طرفا العقد من إضافة التزامات أخرى في العقد ولا داعي للتطرق لمثل هذه الإلتزامات لأنها لا تقع تحت الحصر، وهذا ما سنتناوله في المطالب التالية: المطالب الأول دفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة وفقا لما اعدت له ، والمطلب الثاني المحافظة على العين المؤجرة وردها.

#### المطلب الأول: دفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة وفقا لما اعدت له.

يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار عن كل مدة لا يجار ولو لم ينتفع بالعين المؤجرة طول المدة، إذا كان عدم الانتفاع راجع إليه ويعد دفع الأجرة من الإلتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المستأجر، وتعد ركنا في عقد الإيجار وقد يكون بدل الإيجار نقدا أو عملا معينا يقوم به المستأجر كما يلتزم أيضا المستأجر باستعمال العين المؤجرة أي يجب عليه أن لا يتركها بدون استعما وهذا الإستعمال يجب أن يكون وفقا لما اتفق عليه في العقد وجب استعمالها وفقا لطبيعتها، وعليه ستكون الدراسة في إطار هذا المبحث مقسمة إلى فرعين.

#### الفرع الأول: الإلتزام بدفع الأجرة.

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر في موعدها، وإذا لم يتم بهذا الإلتزام على المؤجر أن يلزمه بها طبقا للقواعد العامة وله في ذلك اما أن يطلب تنفيذ الإلتزام عينا أو أن يفسخ عقد الإيجار مع طلب التعويض في الحالتين إذا لحقه ضرر من جراء تقاعس المستأجر عن

<sup>1</sup> ناجمي الزهراء و وهاب لطيفة، إلتزامات المؤجر والمستأجر دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الشريعة والقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2016-2017م، ص 53.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

دفع الأجرة<sup>1</sup> ، غير أن المؤجر باعتباره دائن للمستأجر بالأجرة لا يقتصر على ما تقدم، إذ حقه ممتاز ويجعل القانون لتنفيذه طرقاً أخرى.

على المؤجر أن يطالب من المستأجر وضع منقولات في العين المؤجرة بقيمة الأجرة وله حق امتياز على هذه المنقولات ويستطيع أن يحجز عليها حجزاً تحفظياً.

**أولاً: مضمون الإلتزام بدفع الأجرة.**

يتحدد مضمون الإلتزام بدفع الأجرة، بالاحاطة بعدة عناصر وهي كالاتي:

1- أركان الإلتزام بدفع الأجرة: للإلتزام بدفع الأجرة أركان ثلاثة تتمثل في:

أ- محل الإلتزام الأجرة: الأجرة هي ما يقدمه المستأجر كمقابل للانتفاع بالشيء المؤجر، وهي ركن أساسي في الإجار تميزه عن غيره من العقود كالعارية والهبة، يلتزم المستأجر بأن يفي بالأجرة بالقدر الذي اتفق عليه مع المؤجر، ويمكن أن تكون الأجرة عبارة عن نقود أو منفعة أو أي التزام آخر يلتزم به المستأجر<sup>2</sup>. ويرجع تحديد مقدار الأجرة الى حرية المتعاقدين أي باتفاق المؤجر والمستأجر إلا إذا قيدت هذه الحريات ببعض القوانين الاستثنائية، فإذا اتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة التزم المستأجر بدفع مقدار المؤجر دون زيادة أو نقصان، لأن القانون شريعة المتعاقدين وهناك أحوال لا يلتزم فيها المستأجر بدفع الأجرة أصلاً كما في حالة فسخ عقد الإيجار أو الإلتزام بدفع جزء من الأجرة في حالة هلاك العين هلاكاً جزئياً .

ب- الدائن بالأجرة: هو من تتوفر فيه صفة المؤجر كالمالك أو المنتفع أو من تكون له نيابة قانونية أو اتفاقية أو قضائية على المؤجر كأن يتفق المؤجر بصفته مدينا لشخص آخر مع دائنه على أن يطالب هذا الأخير المستأجر بالأجرة وهذا ما أقرته المادة 294 من ق م ج.

كما قد يكون الوفاء بالأجرة لورثة المؤجر أو إلى المخال له في حالة حوالة الحق اذا توفرت في هذه الأخيرة شروطاً شروطها القانونية، كما يمكن أن يكون الوفاء للدائن حاجز إذ احجز على ما لمدينه لدى الغير وفق القانون فلا تدفع الأجرة إلى المؤجر في الخالة التي

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص461.

<sup>2</sup> محمد حسين منصور، أحكام الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006م، ص115.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

يحجز عليها الدائن المؤجر تحت يدي المستأجر إذ يتمتع هذا الأخير دفعها للمؤجر، وإذا دفعها فالوفاء بها يكون باطلا عملا بالمادة 358 إجراءات مدنية والمادة 4/730 القانون المدني التي تنص على أنه: "إذا سبق المستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي، صح وفائه ويسأل عنها المدين بصفته حائزا لها".

كما قد يكون الوفاء بالأجرة الى كل من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا كما نصت عليه المادة 469 مكرر مدني إذ تنص على أنه: "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا يكون الإيجار نافذا في حق من انتقلت اليه الملكية"<sup>1</sup>

ج-المدين بالأجرة: المدين بالأجرة هو المستأجر، وهو الذي يقوم بدفع الأجرة، وإذا مات التزمت ورثته بدفعها، في حدود التركة باعتبارها دين في ذمة المورث لأن الإيجار لا ينقضي بموت المستأجر، والورثة يلتزمون بدفع الأجرة، بموجب عقد الإيجار، فلا تضامن بينهم وتقسم عليهم بقدر نصيبه في الميراث. وإذا تعدد المستأجرون لغين واخدة فالتزامهم بدفع الأجرة لا يكون بطريق التضامن، إلا إذا نص على ذلك صراحة في عقد الإيجار أو فهم ذلك دلالة لا افتراضا من الظروف التي تحيط بالتعاقد، ويجوز الوفاء بالأجرة من قبل الغير الذي يكون له الرجوع بها بعد ذلك على المستأجر<sup>2</sup>.

2-تنفيذ الإلتزام بدفع الأجرة يشمل تنفيذ الإلتزام بدفع الأجرة زمان ومكان الوفاء بها وأيضا طريقة اثباتها وهذا ما سنتطرق إليه كالاتي:

-زمان ومكان الأجرة فيما يخص زمان الوفاء بالأجرة يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها أو التي حددت بأي طريق في المواعيد المتفق عليها، مثلا في نهاية كل شهر أو في الأسبوع الأول، وفي حالة عدم تحديد زمن محدد للوفاء بالأجرة يتم دفعها في المواعيد التي يحددها العرف، وان لم يوجد طبقت المبادئ العامة، وعادة هي تكون واجبة الدفع في آخر كل وحدة زمنية، هذا ما تضمنته المادة 1/498 من ق م ج، في تعديل 2007 التي تنص على ما يلي: " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها،

<sup>1</sup> هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، ص171.

<sup>2</sup> عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص239.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

فاذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة أما بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري تضمنت المادة 2/3 من نموذج عقد الإيجار أنه يستحق ثمن الإيجار من المستأجر مقابل وصل يسلمه له المؤجر وحسب ما تضمنته هاته المادة أن المتعاقدين احرار في تحديد موعد الدفع لكن بعد الإتفاق عليه يجب أن يذكر لزوما كتابة في العقد<sup>1</sup>.

وللقاضي أن يمنح أجل للمستأجر للوفاء بالأجرة، اذا كانت ظروفه الاقتصادية لا تسمح له بالوفاء لها في الموعد المتفق هذا ما تضمنته المادة 281 من ق م ج.

ويستطيع المستأجر طبقا للقواعد العامة ان يحبس الأجرة عن المؤجر وذلك عند تخلف هذا الأخير عن تنفيذ التزاماته التي يربتها عقد الإيجار وهذا ما أشارت إليه المادة 200 من ق م ج.

أما فيما يتعلق بمكان الوفاء بالأجرة فقد نصت المادة 2/498 من ق م ج على أنه: " ويكون فع بدل الإيجار في نوطن المستأجر مالم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك".

يتضح من خلال نص المادة أن مكان دفع الأجرة يكون حسب اتفاق المتعاقدان فلهم كل الحرية في الاتفاق على المكان الذي يتم فيه دفع الأجرة، واذا لم يكن هناك اتفاق فمكان دفع الأجرة يكون في موطن المستأجر لأنه هو المدين بها، وهذا ما هو إلا تطبيقا للقواعد العامة والمفروض أن تكون الأجرة نقودا أو أشياء غير معينة إلا بنوعها كما لو كانت جزءا من المحصول<sup>2</sup>.

غير ان عموم نص المادة 2/498 ق م ج جعلت موطن المستأجر هو مكان الوفاء بالأجرة إذا كانت شيئا معيناً بالذات أي شيئا قيميا فان الوفاء بها يكون حسب القواعد العامة في المكان الذي يوجد فيه هذا الشيء وقت العقد ويتحقق هذا نادرا كما اذا كانت الأجرة الانتفاع بعقار معين وفي حالة ما اذا لم يوفي المستأجر التزاماته بدفع الأجرة في الموعد

<sup>1</sup> المادة 2/3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 474.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

المحدد أو صدر ضده أمر استعجالي يلزمه بدفعها، فان على المستأجر أن يوفي بالأجرة في مواطن المؤجر أما فيما يخص نفقات الوفاء بالأجرة تكون على عاتق المستأجر باعتباره المدين بها مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك وهذا ما اشارت اليه المادة 283 من ق م ج<sup>1</sup>.

- اثبات الوفاء بالأجرة يخضع اثبات دفع الأجرة للقواعد العامة في الإثبات، ويقع عبء الإثبات طبقا للقواعد العامة على المستأجر فهو المدين بدين الأجرة فيجب ان يثبت دفع الأجرة كتابة متى كانت تفوق 1000 د ج وهذا ما نصت عليه المادة 333 ق م ج.

أي لابد أن يثبت بوصل يظل على أن المستأجر دفعها، كما يمكنه الاثبات بالبينة فيما يجب اثبات بالكتابة اذا وجد مانع مادي أو ادبي سجل دون الحصول على الدليل الكتابي او بسبب فقدان المستأجر دليله الكتابي اذا كان ذلك راجع الى سبب اجنبي خارج عن ارادته عملا بالمادة 336 ق م ج، ومن باب التيسير على المستأجر قام المشرع بوضع قرينة في المادة 499 ق م ج، ومن خلال هاته المادة يتضح لنا بانه اذا اثبت المستأجر دفع قسط يفترض فيه انه دفعه الاقساط السابقة وعلى المؤجر اثبات عكس هذه القرينة أي يجب عليه أن يثبت أن المستأجر لم يدفع الاقساط السابقة<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالوفاء بالأجرة.

اذا أخل المستأجر بالتزامه برفع الأجرة جاز للمؤجر وفقا للقواعد العامة مطالبته بالتنفيذ العيني أي اجباره على دفع الأجرة، عن طريق اللجوء إلى القضاء ويثبت لذلك أن يكون المؤجر قد اعذر المستأجر بالوفاء ولم يستجب له، وهذا ما نصت عليه المادة 164 ق م ج، ويمكن للمؤجر ان يطلب الحجز على المنقولات الموجودة في العين وبيعها في المزاد العلني لاستقاء حقه من ثمنها، كما يستطيع المؤجر مطالبة المستأجر بالفسخ اذا اخل هذا الأخير بالتزامه بالوفاء بالأجرة وذلك بعد اذار المستأجر وعدم استجابة هذا الأخير

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص176.

<sup>2</sup> حمادي خولة، حقوق والتزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2014-2015م، ص41.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

وللقاضي سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ اذ قد يرفض طلب الفسخ ويمنح المستأجر أجلا للوفاء بالأجرة فسخ قضائي وقد يكون فسخ اتفاقي وذلك باتفاق المتعاقدين على أن الإيجار يعتبر مفسوخا بحكم القانون بمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة بدون حاجة إلى حكم قضائي ولكن مثل هذا الاتفاق لا يعفي المؤجر من القيام بإعذار مستأجر، واذا علق عقد الإيجار على شرط فاسخ هو عدم وفاء المستأجر بالأجرة، فإنه بتحقق عدم الدفع يزول عقد الإيجار دون اعذار المستأجر<sup>1</sup>، غير أن طبيعة عقد الإيجار كونه من العقود الزمنية تجعل من آثار تحقق الشرط الفاسخ محدودة إذ لا يمكن إعادة المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها، ذلك أنه لو كان ذلك ممكنا بالنسبة للمؤجر بأن يرجع ما كان قد قدمه من أجرة عن المدة التي سار عليها العقد قبل تحقق الشرط الفاسخ، فإن المستأجر لا يمكنه أن يعيد حصره من انتفاع بالعين المؤجرة إلى المؤجر، لذلك فانه وفي عقد الإيجار يرتب الشرك أثره من يوم تحققه ولا يرجع أثره إلى الوراء<sup>2</sup>.

### ضمانات الوفاء بالأجرة.

ان المشرع لم يكتفي بما قضت به الأحكام العامة من جزاءات وما منحت الدائن من ضمانات، بل أنشأت ضمانات قانونية خاصة لمصلحة مؤجر العقار لكي يكفل حقوقه في الحصول على بدل الإيجار بالإضافة إلى ضمانات أخرى قد يتفق عليها طرفا العقد للوفاء ببذل الإيجار، وغيره من التكاليف التي يتحملها المستأجر وتتمثل هذه الضمانات فيما يلي:

1-الزام المستأجر بتقديم الكفالة<sup>3</sup>.

2-امتنياز المؤجر عن المنقولات الموجودة في العين المؤجرة.

3-حق المؤجر بحجز المنقولات التي تكون في العين المؤجرة حجزا تحفظيا<sup>4</sup>.

4-استعمال المؤجر لحقه في حبس المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> حمادي خولة، المرجع السابق، ص42.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص180.

<sup>3</sup> حمادي خولة، المرجع السابق، ص 43.

<sup>4</sup> حمادي خولة، نفس المرجع، ص44.

<sup>5</sup> حمادي خولة، نفس المرجع، ص45.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

الفرع الثالث : الإلتزام باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له.

ان المستأجر لا يملك الحرية في استعمال العين المؤجرة كيفنا يشاء، وإنما يجب عليه ان يستعملها وفق ما تم الإتفاق عليه في العقد، أو وفق ما أعدت له بحكم طبيعتها، وعليه أيضا أن ينتفع بها بالحالة التي هي عليها وأن يمتنع عن احداث تغييرات وما أعدت بحكم طبيعتها، وعليه أيضا أن ينتفع بها بالحالة التي هي عليها وأن يمتنع عن احداث تغييرات فيها، وإلا عد مخلا بالتزاماته وعرض نفسه للجزاءات القانونية ويمكن تقسيمها إلى ما يلي:

#### أولاً: كيفية استعمال العين المؤجرة.

تنص المادة 491 من ق م ج على ما يلي: "يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الإتفاق فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ". يتضح من خلال نص هاته المادة أن المستأجر يلتزم بان يستعمل العين المؤجرة اما على النحو المتفق عليه اذا كان هناك إتفاق، واما بحسب طبيعة العين وطبقا لما أعدت له إذا لم يكن هناك إتفاق، وهو على كل حال ملزم في أن يستعمل العين ولا يتركها دون استعمال على نحو يضر بها وإذا أخل بها التزم به ، حاز المؤجر طلب التنفيذ العين أو الفسخ مع التعويض<sup>1</sup>.

#### ثانياً: الإلتزام بعدم إجراء تغييرات على العين المؤجرة.

تنص المادة 1/492 من ق م ج على أنه: " لا يحوز المستأجر أن يحدث بالغيرين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها، ويعوض الضرر عند الاقتضاء ". ومن خلال نص هاته المادة يتضح لنا أن المشرع لم يسمح للمستأجر بالقيام بأي تغييرات إلا بموافقة المؤجر عن طريق اذن مكتوب فإذا أحدث تعبيراً بها يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض عن الضرر عند الاقتضاء أما إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر، تغييرات في

<sup>1</sup> حمادي خولة، المرجع السابق، ص46.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

العين المؤجرة وزادت في قيمتها، وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار أن يرد للمستأجر المصاريف التي انفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة، ما لم يوحد اتفاق يقضي بغير ذلك<sup>1</sup>.

#### المطلب الثاني: المحافظة على العين المؤجرة وردها.

ان من بين الإلتزامات التي يفرضها القانون على المستأجر بالإضافة إلى الإلتزامات السابقة الذكر هي أن يلتزم بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار وذلك بالاعتناء بها والمحافظة عليها مثلما يبذله الرجل العادي ومعناه أنه هذا المستأجر أن يتصرف تصرف الرجل الحذر، المعنتي وبالتالي عليه أن يقوم بالترميمات الخاصة بالإيجار أو الترميمات الإجارية وهي الترميمات التي لا تتطلب تدخل المؤجر كإصلاح الزجاج أو قنوات صرف المياه أو غير ذلك والمحافظة عليها من أي تلف أو هلاك ناتج عن الاستعمال الغير عادي أثناء مدة الانتفاع وإلا عد. مسؤولا عن ذلك .

#### الفرع الأول: الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة.

بالرجوع الى المادة 495 ق م ج التي تحدد الشروط العامة للانتفاع بالعين المؤجرة فإنه ينبغي على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثل ما يبذله الرجل العادي وأن العقوبة التي تترتب على مخالفة التزام المستأجر باستغلال العين كرجل عادي تتغير حسب خطورة التعسف في الاستغلال، فإذا اصبحت العين المؤجرة بتلف أو هلاك يعد المستأجر مسؤولا عما يلحق المؤجر من أضرار ويتحمل تبعات ذلك<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني: نطاق الإلتزام برد العين المؤجرة.

<sup>1</sup> محمد كمال مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة عقد. الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004م، ص189.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط13،، 2014م، ص357.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

بما أن عقد الإيجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معلومة فإن من الطبيعي أن يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار برد العين المؤجرة الذي تسلمها عند بدء الإيجار، ولكن تحديد نطاق هذا الإلتزام يتطلب تحديد الحالة التي يتم عليها التسليم وكيفيته ومكانه وزمانه، إضافة الى الجزاء المترتب على الإهلال في هذا الإلتزام هذا من جناب ومن جانب آخر لابد علينا أن نعرف حكم المصروفات التي انفقها المستأجر على العين المؤجرة طيلة فترة الإيجار<sup>1</sup>.

#### أولاً: كيفية رد العين المؤجرة.

يقوم المستأجر بتنفيذ التزامه برد العين المؤجرة من خلال وضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها من دون عائق، ولو لم يستولى عليها استيلاء ماديا ويكفي في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه<sup>2</sup>.

#### ثانياً: زمان ومكان الرد ونفقاته.

إن ميعاد رد العين المؤجرة يتحدد بوقت انتهاء الإيجار، سواء بانتهاء مدته أو بفسخه قبل ذلك وفي حال تأخر المستأجر برد العين يسأل عن أي تأخير دون مصوغ قانوني، ومع ذلك يجوز للمستأجر أن يتأخر في تسليم العين عن هذا الميعاد تمسكا بحقه بالخبس لاستيفاء ما يكون له من حقوق قبل المؤجر لسبب العين المؤجرة، فحقه في التعويض عن إخلال المؤجر بالتزامه بالترميمات الضرورية والتعويض عن انتهاء الإيجار قبا انتهاء مدته بسبب بيع العين المؤجرة والتعويض عما استحدثه المستأجر بالعين المؤجرة من بناء أو غرس أو غير ذلك من التحسينات وهذا ما تضمنته نصوص المواد 123 و المادة 200 ق م

<sup>1</sup> عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، دار الثقافة النشر والتوزيع الأردن، سنة 2009م ص303.

<sup>2</sup> حمادي خولة، المرجع السابق، ص55.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

ج كما قد. يمنح القاضي مهلة للمستأجر لتنفيذ التزامه وفي هذه الحالة ينفذ المستأجر التزامه بعناية الرجل الحريص وهذا ما نصت عليه المادة 210 ق م ج، أما عن مكان رد العين المؤجرة فالمشرع لم ينص عليه في احكام خاصة وعليه يتم ردها في المكان المتفق عليه، وإذا لم يكن هناك. اتفاق ففي المكان الذي يقضي به العرف وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف وجب تطبيق القواعد. العامة<sup>1</sup>.

#### ثالثا: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالرد.

إذا امتنع المستأجر عن رد العين المؤجرة أو تأخر في رده أو إذا امتنع المستأجر عن رد العين المؤجرة أو تأخر في رده أو ردها ردا معيبا أو غير ذلك جاز للمؤجر أن يطلب من المستأجر التنفيذ العيني طبقا للقواعد العامة وذلك برفع دعوى استعجالية مطالبا بإخلاء العين المؤجرة وله أن يكالب بالتعويض إذا لحق المؤجر ضررا من جراء تأخر المستأجر في رد العين المؤجرة والتأخير يشما أجرة العين عن فترة التأخير، وكذلك تعويضه عن التلف الذي يكون قد اصاب العين وعم لحق المؤجر عن الضرر أما إذا رد المستأجر العين المؤجرة عند انتهاء العقد بغير خالة تسلمها ففي هذه الحالة يلزم<sup>2</sup> المستأجر بالتعويض إلا اذا اثبت انه بذل في المحافظة عليها عناية الرجل العادي وان سبب تلف أو هلاك العين لا يرجع إلى عدم المحافظة عليها ويتبين ذلك من هلال تحرير محضر الرد فأى تلف يلاحظ في المحضر ينسب إلى المستأجر إلا اذا أثبت أنه لا ينسب إليه أما في خالة عدم تحرير محضر الاثبات يمون على عاتق المؤجر وهذا ما تضمنته المادة 2/503 ق م ج.<sup>3</sup>

#### الفرع الثالث: حكم المصروفات التي انفقها المستأجر على العين.

ان المصروفات التي ينفقها المستأجر على العين قد. تمون ضرورية أو نافعة أو كمالية.

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص192.

<sup>2</sup> حمادي خولة، المرجع السابق، ص57.

<sup>3</sup> حمادي خولة، المرجع نفسه، ص58.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

أولاً: المصاريف الضرورية.

ويقصد. بها هي المصاريف التي ينفقها المستأجر من أحلا حفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف، كالمصاريف التي ينفقها من أجل إعادة بناء جدار الآيل للسقوط أو التي ينفقها من أجل تقوية أساس البناء وغير ذلك، فالأصل أن المؤجر هو الشي يلتزم بأنفاقها من أجل صيانة العين المؤجرة، ولكن يجوز للمستأجر أن يقوم بها بدلا عن المؤجر ثم يرجع بما أنفقه من مصروفات على المؤجر تطبيقا للقواعد العامة<sup>1</sup>.

فاذا لم يرد المؤجر للمستأجر قيمتها فالمستأجر له تلحق بالمطالبة بها عند انتهاء عقد الإيجار وهذا ما تضمنته المادة 839 من ق م ج. ولكن قبل أن يقوم بها المستأجر عليه أن يعذر المؤجر بالقيام بها بموجب محدد قضائي واتصافها بالاستعجال وهذا مانصت عليه المادة 480 من ق م ج<sup>2</sup>.

#### ثانيا المصروفات النافعة.

وهي التي تؤدي الى الزيادة في العين دون ان تكون لازمة للانتفاع بها بحسب ما اعدت له أي هي تلك التي يقصد من ورائها تحسين العين، والمشرع الجزائري فرق بين المصروفات التي يقوم المستأجر بإنفاقها بإذن المؤجر وبين تلك التي تكون بدون إذن المؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 1/492 ق م ح فالمصروفات التي يتم انفاقها بإذن المؤجر حسب نص المادة 3/492 ق م ج يستوجب على المؤجر أن يدفع للمستأجر ما أنفقه من التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ولا يستطيع المؤجر أن يطالب بإزالة هذه التحسينات لأنها تمت بعلمه وهذا ما يدل على نية المستأجر وهذا ما تضمنته نص المادة 785:3

أما فيما يخص التغييرات التي يحدثها المستأجر دون إذن من المؤجر يعد اخلالا بالتزامه لأنه لم يستأذن من المؤجر، ومن المفروض أنه إذا كانت إزالة عاتة التغييرات التي

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 615.

<sup>2</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص 197.

<sup>3</sup> حمادي خولة، المرجع السابق، ص 59.

## الفصل الثاني إلتزامات المستأجر في

### الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

قام بها المستأجر تلحق ضررا بالمؤجر أن يحكم المشرع بأحقية المؤجر لاستيفائها دون دفع أي تعويض<sup>1</sup>.

لأن المستأجر يعتبر سيء النية هنا لأنه لم يستأذن المؤجر عند احداثها ولا يصح القول في هذه الحالة أن المؤجر قد أثرى على حساب المستأجر دون سبب لأن الإثراء لم يكن بغير سبب وانما سببه إخلال المستأجر بالتزامه وعدم قدرته على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، وفي هذا الصدد ألغى المشرع المادة 504 م ن القانون المدني والتي كانت تتضمن التحسينات النافعة التي تزيد. من قيمة العقار ويعود سبب الغائه لهاته المادة بأنه رأى فيها تكرارا لما قضت به الأحكام العامة<sup>2</sup>.

#### ثالثا: المصاريف الكمالية.

وهي التي تؤدي إلى زخرفة العين المؤجرة وتجميلها، ومن ذلك قيامه بكساء الجدران بالورق أو رسم صور عليها أو اعادة طلائها وتغيير لونه وهذه مصروفات غير لازمة للمحافظة على العين ولكن يقوم بها المستأجر لرفاهيته الشخصية فقط لذا لا يتحملها المؤجر ولا يلزم بردها حيث نصت المادة 3/839 ق م ح على أن: "... إذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها غير أنه يجوز أن يزيل ما أحدثه من المنشآت بشرط أن يرد الشيء بحالته الأولى إلا إذا اختار الملك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم<sup>3</sup>

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص198.

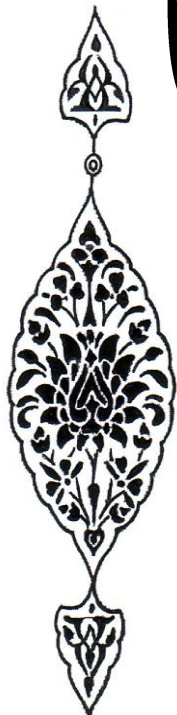
<sup>2</sup> هلال شعوة، نفس المرجع، ص198.

<sup>3</sup> حمادي خولة، المرجع السابق، ص59.

### خاتمة الفصل :

و في الأخير نستنتج أن التزيمات التي تقع على عاتق المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري تتمثل في التزيمه بدفع الأجرة وهذا ما يعد من الإلتزامات الرئيسية التي تعد ركنا في عقد الإيجار وقد يكون بدل الإيجار نقدا أو عملا معيننا يقوم به المستأجر كما يلتزم أيضا باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له ووفقا لطبيعتها.

خَاتَمَةٌ





## خاتمة:

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد: بعد دراستنا لموضوع التزامات المستأجر في الفقه الاسلامي والقانون المدني الجزائري خلصنا إلى ما يلي .

### النتائج المتوصل إليها :

- يمثل عقد الإجارة في الفقه الاسلامي والقانون المدني الجزائري، الانتفاع بالأعيان مع بقائها في ملك مؤجرها.

- يشترك الفقه الاسلامي والقانون المدني الجزائري بإلزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة ، لأنه من مقتضيات تمكين المستأجر من الانتفاع.

- يشترك الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري بإلزام المؤجر بضمان العيوب الخفية والتعرض الصادر منه، أو من الغير إذا كان تعرض قانوني.

- خضوع العاقدان إلى جزاءات جراء إخلالهما بالتزاماتهما فقد قرر الفقه الاسلامي فسخ العقد عند الإخلال به في حين ذهب القانون المدني الجزائري في تقرير الفسخ أو التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة.

- أعطى الفقه الاسلامي والقانون المدني الجزائري الحرية للمتعاقدين في التوسيع أو التقليل من التزاماتهم من خلال ما يتفقون عليه.

- العرف في التزامات المؤجر والمستأجر مسألة معتبرة في الفقه الاسلامي والقانون المدني الجزائري إذ يعد مرجع للعاقدين عندما لا يكون هناك إتفاق أو نص يقضي بينهما.

- يلتزم المستأجر في الفقه الاسلامي والقانون المدني الجزائري لدفع مقابل الإيجار مع استعماله للعين المؤجرة بحسب الشرط أو الاتفاق.

- يلتزم المستأجر في الفقه الاسلامي والقانون المدني الجزائري برد العين المؤجرة عند إنتهاء عقد الإجارة إلا أن الفقه الاسلامي جعل تحمل نفقة الرد على المؤجر بخلاف القانون المدني الجزائري الذي جعل ذلك على المستأجر .

ومن النتائج التي توصلنا إليها تتمثل في الآتي :



- إن مصدر إلتزامات المستأجر تتبثق من عقد الإيجار طبقاً للأحكام التي نص عليها القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين.
- على المستأجر أن يبذل العناية على استعمال العين المؤجرة لأن يده عليه يد أمانة وأن معيار العناية الواجبة هو عناية الشخص المعتاد.
- إذا رفض المستأجر تسليم المؤجر عند انتهاء مدة عقد الإجارة فإن هذا يعد سبباً من الأسباب التي تجيز للمؤجر تقديم طلب مستعجل لاسترداد المأجور.
- لا يجوز للمستأجر التصرف في العين المأجرة بإيجار من الباطن أو إعاره المأجور إلا بإذن المؤجر أو إجازته.



## التوصيات:

- من أجل تحقيق للدراسة أهدافها المقصودة فإن الباحث يوصي بما يلي:
- تخصيص قانون خاص بالمالكين والمستأجرين ينضم عقد الإيجار.
  - يستحسن تكريس تشريعي خاص بتعريف مفهوم الإجارة.
  - تكريس نص يهدف إلى التوازن بين مقدار القيمة المالية للأجرة بما تقابل له المنفعة التي تكون في العين المؤجرة.
  - تخصيص نص خاص يبين الحكم بالنسبة لحالة الوفاء الجزئي للأجرة.



## فهرس الآيات:

رقم الصفحة	رقم الآية	سور وآيات القرآن الكريم
سورة البقرة		
12	198	{لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ}
سورة النساء		
07	25	(فَاتَّوَهُنَّ أَجُورَهُنَّ فَرِيضَةً)
سورة الكهف		
12	77	{ فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ ۖ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا )
سورة القصص		
11	27-26	(قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَن اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيَ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَا هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حُجُجٍ فَإِنِ اتَّمَمْتَ عَشْرًا فَمَنْ عِنْدَكَ)

## فهرس الأحاديث النبوية:

رقم الصفحة	الحديث
12	(ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع حرا فأكل ثمنه، ورجل استنجر أجير فاستوفى منه ولم يعطه أجره)
13	(واستنجر الرسول صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بين الدليل هاديا خريتا، وهو علي دين كفار قريش، فدفع إليه رحلتيهما وواعد غار ثور بعد ثلاث أيام برحلتيهما، الصباح ثلاث)



قائمة المصادر

والمراجع



-القرآن الكريم برواية ورش عن نافع.

-كتب الحديث النبوية الشريفة.

-البخاري: أبو عبد الله محمد بن اسماعيل، صحيح البخاري، دار طوق النجاة، ط1،، 1422هـ.

أولاً: الكتب.

1-ابن منظور أبو الفضل جمال الدين الإفريقي، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط3،، 1414هـ.

2-أحمد بن فارس معجم مقاييس اللغة، دار الفكر، مصر، ط1،، 1399هـ-1979م.

3-ابن بطال أبو الحسن عبد المالك، شرح صحيح البخاري، مكتبة الشد، السعودية، 1423هـ-2003م.

4-أبو الحسين بن سائح العمراني، البيان في مذهب الإمام الشافعي، دار المنهاج، جدة، ط1، 1421هـ-2000م.

5-أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة، بيروت، 1379هـ.

6-إبن القيم الجوزية، أعلام الموقعين عن رب العالمين، دار الفكر، بيروت.

7-أبو زهرة محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996م.

8-أحمد بن تيمية، مجموع فتاوي شيخ الإسلام، دار عالم الكتب، الرياض، 1412هـ.

9-أبو محمد موفق الدين بن قدامة المقدسي، المغني، دار عالم الكتب، الرياض، ط1،، 1417هـ-1998م.

10-ابن قدامة المقدسي، الكافي في فقه الإمام أحمد، دار الكتب العلمية، ط1،، 1414هـ-1994م.

# قائمة المصادر والمراجع



- 11- أحمد بن حسين ابو بكر البهقي، السنن الكبرى، دار الكتب العلمية، بيروت، ط1424، 3-2003م.
- 12- أبو المعالي ابن مازة، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، دار الكتب العلمية، بيروت، 1424-2004م.
- 13- أبو اسحاق إبراهيم الشيرازي، المجموع المذهب، دار الكتب العلمية، بيروت.
- 14- التواتي بن التواتي، المبسوط في الفقه المالكي، دار الوعي، الجزائر، ط1.1430هـ-2009م.
- 15- جلبي السعدي، حاشية نتائج الأفكار لكشف الرموز والأسرار، مصر، ط1، 1398هـ-1970م.
- 16- صالح الأزهرى، جواهر الإكليل شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت.
- 17- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004م.
- 18- عبد الرحمان بن محمد عوض الجزيري، الفقه على المذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية، بيروت، ط2، 1424-2003م.
- 19- عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- 20- عبد الله الحميدي، عقد الإجارة في الفقه والقانون، ادارة الفتوى والبحوث، ط2، 1431-2010م.
- 21- عبد الله الحسين الموجان، عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية، شركة كنوز المعرفة، ط1422، 2-2001م.
- 22- عباس العبودي شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، دار الثقافة، الأردن، 2009م.
- 23- عز عبد الدعاس، القواعد الفقهية مع الشرح الموجز، دار الترمذي، ط1، 1385هـ-1965م.



- 24- عز الدين خوجة، ادوات الإستثمار الإسلامي، مصرف الزيتونة، تونس 2004م، ط.1
- 25- علي الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، دار الفكر العربي، 1429-2008م.
- 26- فخر الدين عثمان الزليعي ، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي.
- 27- الكساني علاء الدين، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتاب العربي، بيروت، ط2،، 1394هـ-1974م.
- 28- محمد عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، ط1،، 1417-1996م.
- 29- محمد عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير المكتبة التجارية الكبرى، مصر.
- 30- محمد كمال مرسي باشا، شرح القانون المدني، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004م.
- 31- موفق الدين بن قدامة، المكتب الإسلامي، بيروت، ط.5
- 32- نظام الدين البلخي، فتاوى الهندية، دار الفكر، بيروت، ط3،، 1310هـ.
- 33- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط.1
- 34- الهمام الشيخ النظام، الفتاوى الهندية، دار احياء التراث العربي، بيروت.
- 35- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، ط.4.
- ثانيا: البحوث الأكاديمية.
- 1- أخضري محمد،(عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري)، مذكرة ماستر حقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017م.
- 2- بغدادي مروة وصالحي مريم،(أثر جائحة كوفيد19 على عقد الإجارة)، مذكرة ماستر في العلوم الاسلامية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد بوضياف لمسيلة، 2020-2021

# قائمة المصادر والمراجع



3-حمادي خولة، (حقوق والتزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري)، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015م.

4-خالد بن عبد الله بن براك الحافي، (الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي)، جامعة الملك سعود المملكة العربية السعودية.

5-محمد المهدي ووفيق سامي السائح، أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه والقانون المدني)، اطروحة ماجستير في الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 1427هـ-2006م.

6-ناجيمي الزهراء ووهاب لطيفة، إلتزامات المؤجر والمستأجر دراسة مقارنة)، مذكرة ماستر في الشريعة والقانون، جامعة أحمد داريه، أدرار، 2016-2017م.

## ثالثا: النصوص القانونية.

1-المادة 467 من القانون 07-05المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد78، المؤرخ في 1975./09/30

2-المرسوم التشريعي رقم 93-03المتضمن النشاط العقاري المؤرخ في 7رمضان 1413الموافق ل1مارس1993م المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05المؤرخ في 2007./05/13

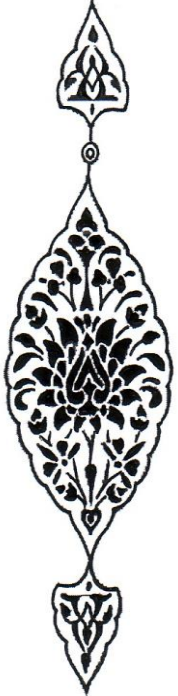
3-المرسوم التنفيذي رقم 94-69المؤرخ في 1994/03/19 الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخ في 1994/03/30 المحدد لنموذج عقد الإيجار.

## رابعا: المجالات.

1-سعاد سطحي، أحكام الإجارة في المذهب المالكي وقرارات مجمع الفقه الإسلامي، مجلة الأحياء، قسنطينة، العدد9.

## خامسا: المحاضرات.

1-فريدة محمدي، عقد الإيجار محاضرات السنة الثالثة حقوق ، كلية الحقوق بن عكنون، 2008-2009م.



# فهرس الموضوعات



الصفحة	الموضوعات
	شكر وتقدير
أ	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبحث.	
07	المبحث الأول: ماهية الإجارة
07	المطلب الأول: تعريف الإجارة.
07	الفرع الأول: لغة.
08	الفرع الثاني: اصطلاحا.
08	أولا: في الفقه الإسلامي.
08	ثانيا: في القانون المدني الجزائري.
09	المطلب الثاني: أنواع عقد الإجارة ومشروعيته.
09	الفرع الأول: أنواع عقد الإجارة.
09	أولا: في الفقه الإسلامي
11	ثانيا: في القانون المدني الجزائري.
11	الفرع الثاني: مشروعية عقد الإجارة.
11	أولا: من الكتاب.
12	ثانيا: من السنة.
13	ثالثا: من الإجماع.
14	المبحث الثاني: أركان وخصائص عقد الإجارة.
14	المطلب الأول: أركان الإجارة.
15	الفرع الأول: الصيغة.
18	الفرع الثاني: العاقدان.
19	الفرع الثالث: المعقود عليه.
21	المطلب الثاني: خصائص عقد الإجارة.
21	الفرع الأول: في الفقه الإسلامي.



22	الفرع الثاني: في القانون المدني الجزائري.
25	ملخص الفصل الأول.
الفصل الثاني: إلتزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري	
28	المبحث الأول: إلتزامات المستأجر في الفقه الإسلامي.
28	المطلب الأول: إلتزامات المستأجر بدفع الأجرة.
28	الفرع الأول: وقت تملك الأجرة
30	الفرع الثاني: معرفة حبس الأجرة.
30	الفرع الثالث: ضمانات الوفاء بالأجرة.
30	اولا: حسب المعقود عليه.
31	ثانيا: جواز الكفالة للوفاء بالأجرة.
31	ثالثا: اختلاف العاقدان في قدر الأجرة
31	المطلب الثاني: حدود وصلاحيية المستأجر.
31	الفرع الأول: حدود المستأجر في استعمال العين المؤجرة.
31	اولا: استعمال العين المؤجرة بحسب الشرط.
32	ثانيا: استعمال العين المؤجرة بحسب العرف.
32	ثالثا: جزاء عدم استعمال العين بحسب الشرط او العرف.
33	الفرع الثاني: صلاحيات المستأجر في العين المؤجرة.
33	أولا: صلاحيات المستأجر في ما يضعه غي العين المؤجرة.
33	ثانيا: صلاحيات المستأجر في الاعتناء بالعين المؤجرة.
34	المطلب الثالث: التزام المؤجر برد العين المؤجرة.
35	الفرع الأول: التزام المؤجر برفع يده عن العين المؤجرة وردها.
35	اولا: التزام المستأجر برفع يده عن العين المؤجرة.
35	ثانيا: التزام المستأجر برد العين المؤجرة.
35	الفرع الثاني: التزام المستأجر بإقامة ما أحدث بفعله في العين المؤجرة.
36	المبحث الثاني: التزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري.
36	المطلب الأول: دفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له.



37	الفرع الأول: الالتزام بدفع الأجرة.
41	الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالوفاء بالأجرة.
42	الفرع الثالث: الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له.
42	أولا: كيفية استعمال العين المؤجرة.
43	ثانيا: الالتزام بعد اجزاء التغيرات عن العين المؤجرة.
43	المطلب الثاني: المحافظة على العين المؤجرة وردها.
44	الفرع الأول: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة.
44	الفرع الثاني: نطاق الالتزام برد العين المؤجرة.
44	أولا: كيفية رد العين المؤجرة.
45	ثانيا: زمن ومكان الرد ونفقاته.
45	ثالثا: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالرد.
46	الفرع الثالث: حكم المصروفات التي أنفقها المستأجر على العين.
46	أولا: المصاريف الضرورية.
46	ثانيا: المصاريف النافعية.
47	ثالثا: المصاريف الكمالية.
48	ملخص الفصل .
50	الخاتمة.
53	فهرس سور وآيات القرآن الكريم
53	فهرس الأحاديث النبوية.
55	قائمة المصادر والمراجع.
60	فهرس الموضوعات
	ملخص البحث.

## ملخص البحث:

المشرع الجزائري والفقهاء الإسلامي أولوا للمستأجر حماية قانونية من خلال المستجدات التي جاء بها هذا القانون في إطار هذا الموضوع التي شهدت أحدث التعديلات الواردة على إلتزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، أما الإلتزامات التي تقع على عاتق المستأجر تتمثل في التزامه بدفع الأجرة وهذا ما يعد من الإلتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المستأجر كما يلتزم باستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها ورد العين المؤجرة للمؤجر بنفس الحالة التي كانت عليها وقت تسليمها.

**الكلمات المفتاحية:** الفقه الإسلامي، المستأجر، القانون، الحماية القانونية، الإلتزامات.

## Summary:

The Algerian legislator and Islamic jurisprudence give the lessee legal protection through the developments brought by this law in the context of this subject, which witnessed the latest amendments to the obligations of the lessee in Islamic jurisprudence and Algerian civil law. It is one of the main obligation of the lessee, and he is also obligated to use and maintain the leased property to the lessor in the same condition it was in at the time of its delivery.

**Key words:** islamic fiqh, tenant,, law, legal protection, commitments.

