

# صيانة وترميم العين المؤجرة في الفقه الإسلامي

إعداد الدكتورة

عزة محمد عبد الرحمن رضوان

المدرس بقسم الفقه في كلية الدراسات الإسلامية والعربية

للبنات بالقاهرة

## مقدمة

### أهمية البحث، ومنهجه، وخطته :

لا شك أن في مشروعية عقد الإجارة تحقيق مصالح كثيرة، للمؤجر والمستأجر، وللمجتمع، حيث إن الحاجة ماسة إلى مشروعيتها، وأن منعها يترتب عليه حرج شديد، يتنافى مع مقاصد الشريعة الغراء في رفع الحرج والمشقة عن العباد، يقول الله تعالى : (يريد الله بكم اليسر ولا يريد بكم العسر) <sup>(١)</sup>، ويقول تعالى : (وما جعل عليكم في الدين من حرج) <sup>(٢)</sup>، فالناس محتاجون إلى المنافع كحاجتهم إلى الأعيان، فالفقير محتاج إلى مال الغنى، والغنى محتاج إلى عمل الفقير، بل المسألة أكبر من الغنى والفقير، فالمجتمع بصورة عامة محتاج إلى تبادل الأموال والأعمال والمنافع، وهذا لا يتحقق إلا من خلال عقد الإجارة الوارد على الأعيان والأشخاص .

ومن أهم أنواع الإجارة العقود المطبقة في الواقع العملي، مثل عقود إجارة العقارات، وعقود الإجارة التشغيلية، وهي عقود تأجير المنافع المباحة شرعا، والمعلومة، بعبوض معين، إلى أجل معين، دون وعد بالتمليك، وهي الشائعة في الواقع المعاصر، ومن أمثلتها - عقود تأجير السيارات، والعقارات، والطائرات، ونحوها.

فالإجارة تتيح للمستأجر الاستفادة من منافع العين المؤجرة دون حاجة ماسة إلى تقديم ضمانات، مثل الرهن، والكفالة، وأن يد المستأجر على العين المؤجرة يد أمانة وليست يد ضمان، إضافة إلى أن المستأجر يستغنى بها عن تكاليف شراء الأصول، مثل المباني والمعدات الهندسية وغيرها، فبينما تتيح الإجارة للبائع الاحتفاظ بملكية العين المؤجرة، لكن يواجه هذا النوع من الإجارة مشكلة النفقة وصيانة العين المؤجرة أثناء عقد الإجارة، على من تجب ؟ وكيف تقدر ؟ وهل يجبر المالك على صيانة وترميم العين المؤجرة ؟ وهل يجوز أن

(١) البقرة آية ١٨٥ .

(٢) الحج آية ٧٨ .

يشترط المالك على المستأجر أن ينفق على العين المؤجرة ويحسب ذلك من الأجرة ؟ أو تكون النفقة على العين المستأجرة أمر زائد عن الأجرة ؟ وما حكم قيام المستأجر بالصيانة والنفقة على العين دون إذن المؤجر أو بإذنه ؟ وما الآثار المترتبة على عدم قيام المؤجر بالتزاماته، من الصيانة، والنفقة على العين المؤجرة حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين ؟ هذا ما سوف أجييب عنه إن شاء الله تعالى في هذا البحث، ولكن سوف أبدأ ببيان أهمية البحث، ومنهجه، وخطته

### أولاً : أهمية البحث : ترجع أهمية البحث إلي :

١ - أنه يرتبط بفقه المعاملات وربط قضاياها بالواقع العملي، وبيان قدرة الفقه الإسلامي على مواكبة تطوره، وحل مشكلاته.

٢- أن عقد الإجارة من أهم عقود المعاملات وأكثرها تطبيقاً في واقع الناس.

٣ - أن المحافظة على العين المؤجرة لتظل صالحة لاستيفاء المستأجر المنفعة المقصودة منها أهم مقاصد عقد الإجارة.

٤ - قد تحتاج العين المستأجرة إلى إصلاح أو صيانة أثناء العقد لتحقيق الغرض من العقد وهذا يستلزم النفقة عليها، وتحديد المسئول عن ذلك، وضوابط الإنفاق والبحث يبين ذلك كله.

### ثانياً : أهداف البحث : يهدف البحث إلي :

١- التأكيد على ضرورة المحافظة على العين المؤجرة صالحةً لتحقيق الغرض المقصود من استئجارها..

٢- تحديد المسؤولية عن الإنفاق على العين المستأجرة - (إذا كانت عقارا أو كانت آلة استؤجرت للتشغيل) - أثناء المدة : على من تقع ؟ وحكم اشتراطها على غير من وقعت عليه ؟ وحكم الرجوع بها ؟

### ثالثاً : منهج البحث، وخطته :

أ - منهج البحث :

يعتمد البحث على المنهج الوصفي، من خلال الرجوع إلى المراجع الأصلية والبحوث المعاصرة، إضافة إلى المنهج التحليلي لتحليل نصوص الفقهاء .

## ب - خطة البحث :

قسمت البحث إلى تمهيد، ومبحثين ومطالب :

أولاً : التمهيد : في التعريف بعقد الإيجار

المبحث الأول : مسؤولية النفقة على العين المؤجرة، إذا كانت عقارا (صيانة وترميما). وفيه مطالب :

المطلب الأول : مفهوم الصيانة والترميم وأهميتهما وتقسيماتهما.

المطلب الثاني : مسؤولية النفقة على العين المؤجرة إذا كانت عقاراً

المطلب الثالث : إجبار المؤجر على القيام بالترميمات اللازمة للعين المؤجرة.

المطلب الرابع : اشتراط المؤجر نفقة الترميم على المستأجر .

المطلب الخامس : قيام المستأجر بالنفقة على العين المؤجرة.

المطلب السادس : أثر امتناع المؤجر عن تنفيذ التزامه بصيانة وترميم العين المؤجرة.

المبحث الثاني : مسؤولية النفقة على العين المؤجرة إذا كانت آلة .

## أولاً - التمهيد في التعريف بعقد الإيجار :

أ - الإجارة لغة : اسم للأجرة، والإيجار مصدر آجره، يؤجره إيجاراً، ويطلق على بيع المنافع (١) .

الإجارة اصطلاحاً : عرفها الحنفية (٢) : بأنها : " عقد على المنفعة بعوض هو مال"، وقيل " هي بيع منفعة معلومة بأجر معلوم"، وقيل " هي تمليك المنافع بعوض " بخلاف النكاح فإنه ليس بتمليك إنما هو استباحة المنافع .

فعقد الإجارة يختلف عن عقد النكاح فإنه عقد محدد المدة، والنكاح لا يقبل التأقيت بمدة، وإلا كان فاسداً، والمنفعة في كلا العقدين مختلفة، ففرق كبير بين الانتفاع بالبيع، والانتفاع بالمسكن (٣) .

وعرفها المالكية (٤) : بأنها " بيع منفعة ما أمكن نقله، غير سفينة، ولا حيوان لا يعقل، بعوض غير ناشئ، بعضه يتبع بعض بتبعيضا " .

فيخرج بذلك كراء الدور والأرضيين والسفن والرواحل - فالمالكية فرقوا بين الإجارة التي تطلق على منافع من يعقل، وبين الأكرية على منافع ما لا يعقل، وقد يطلق أحدهما على الآخر .

(١) لسان العرب لأبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور ج ١، ص ٧٧ ماده

أجر، دار إحياء التراث العربي، بيروت .

(٢) المبسوط لمحمد بن أحمد بن أبي سهل السرخس، ج ١٥، ص ٧٦ دار المعرفة بيروت ط

١٩٩٣ م .

(٣) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع لأبي بكر مسعود بن الكاساني، ج ٣، ص ١٣ دار

الكتاب العربي، بيروت .

(٤) مواهب الجليل شرح مختصر خليل لمحمد بن محمد بن عبد الرحمن الخطابي، ج ٥، ص

٣٩٠ دار الفكر، الطبعة الثانية .

وعرفها الشافعية (١) بأنها " عقد على منفعة، معلومة، مقصودة، قابلة للبدل والإباحة، بعوض معلوم وضعا " .

وهذا التعريف يخرج البيع، والجعالة، ومنفعة البضع، ويخرج العارية والمساقاة، والشافعية: قسموا الإجارة إلى قسمين: إجارة ترد على الأعيان أي منفعة الأعيان، وقد ترد على عمل، وهي إجارة الأشخاص، وقد ترد على العين أو الذمة، مثال الإجارة الواردة على الذمة، استئجار دابة موصوفة، ومعنى واردة على الذمة، أي منفعة متعلقة بالذمة (٢) .

وعرفها الحنابلة بأنها : " بذل عوض معلوم، في منفعة معلومة، من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو في عمل معلوم " (٣) .

من خلال التعريفات السابقة لعقد الإجارة نرى أن الشافعية والمالكية كان تعريفهم أشمل وأدق.. فالمالكية فرقوا بين إجارة الدور والأراضي والسفن والحيوانات غير العاقلة وغيرها حيث أطلقوا على الأولى كراء أما من يعقل فأطلقوا عليها إجارة، وهذه التفرقة لفظية لا أثر له، أما تعريف الشافعية فهو شامل لهذا كله ومخرج لما عدا عقد الإجارة من العقود التي تدخل معها وقد اتضح أن عقد الإجارة قد يرد على الأعيان أي منفعة الأعيان، وقد ترد على عمل وهي إجارة الأشخاص، كإجارة العقار والدابة، و شخص معين، وقد ترد على العين أو الذمة : مثال الوارد على الذمة استئجار دابة موصوفة، أو أن

(١) أسني المطالب شرح روض الطالب للشيخ زكريا الأنصاري، ج ٢، ص ٤٠٢ المكتبة الإسلامية .

(٢) البيهقي على الخطيب حاشية الشيخ سليمان بن محمد بن عمر، ج ٣، ص ١٧٤ دار الكتب العلمية المبسوط ج ١٥، ص ٧٥ .

(٣) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف للإمام علاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان بن أحمد المر داوى السعدي الحنيلي، ج ٦، ص ٣ دار إحياء التراث العربي الطبعة الثانية، المبدع شرح المقنع لأبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن مفلح الحنيلي، ج ٥، ص ٦٢ دار الكتب العلمية، بيروت .

يلزم في ذمته خياطة أو بناء، فلو قال استأ جرتك لتعمل كذا فإجارة عين وقيل ذمة ومعنى واردة على الذمة أي منفعة متعلقة بالذمة (١) .

ب - حكم الإجارة: الإجارة من العقود الجائزة، بالكتاب، والسنة، والإجماع:

١ - القرآن الكريم قال الله تعالى : " ورفعنا بعضهم فوق بعض درجات ليتخذ بعضهم بعضا سخريا " (٢) . أي في العمل بأجر (٣) .

وقال الله تعالى حكاية عن شعيب عليه السلام : " على أن تأجرني ثمانى حجج، فإن أتممت عشرا فمن عندك " (٤) .

وقال الله تعالى " فإن أرضعن لكم فآتهن أجورهن " (٥) .

٢- السنة المطهرة : وردت أحاديث كثيرة عن النبي ﷺ تدل على جواز عقد الإجارة منها :

- ما روى عن النبي ﷺ " أنه احتجم وأعطى الحجّام أجرته " (٦) .

- وما روى أيضا عن الرسول الكريم ﷺ " أنه نهى عن المزارعة وأمر بالمؤاجرة " (٧) .

---

(١) قليوبي وعميرة لأحمد سلامه القليوبي وأحمد البرلسى عميرة ج ٣، ص ٦٩ دار الفكر، بيروت ط ١٩٩٥ ج ٣، ص ٦٨، البيهرمى على الخطيب ج ٣، ص ١٧٤، المبسوط للسرخسى ج ١٥، ص ٧٥ .

(٢) سورة الزخرف .

(٣) المبسوط للسرخسى ج ١٥، ص ٧٨ .

(٤) سورة القصص آية (٢٧) .

(٥) سورة الطلاق آية (٦) .

(٦) البخاري، كتاب الإجارة رقم الحديث ٢٢٧٩، مسلم كتاب المساقاه رقم ١٢٠٢ .

(٧) صحيح مسلم، كتاب البيوع باب فى النهى عن المزارعة والمؤاجرة رقم ١٥٥٠ صحيح البخاري، كتاب المز راعه رقم ٢٣٤١، مسند أحمد، سند ثابت بن الضحاك، نهى عن المزارعة ١٥٩٥٣ .

وقوله ﷺ " أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه " (١) .

٣- الدليل على الإجارة من الإجماع :

لقد أجمعت الأمة من عهد الرسول ﷺ إلى يومنا هذا إلى جواز عقد الإجارة ولقد بعث نبينا الكريم ﷺ والناس يؤاجرون ويستأجرون فأقرهم على ذلك وبين أحكامه، وأن عقد الإجارة أصبح من الضروريات الحياتية التي لا غنى عنها في وقتنا المعاصر (٢) .

ج - أركان عقد الإجارة، وشروطها :

١- أركان عقد الإجارة : اختلف الفقهاء في أركانها، فالحنفية جعلوا الإيجاب والقبول هما ركننا عقد الإجارة، ولكن باقي الفقهاء جعلوا أركانها :

- عاقدان : وهما المؤجر، والمستأجر، فالمؤجر هو المالك الذي يؤجر العين موضوع الانتفاع، والمستأجر المنتفع بالعين مقابل العوض .

- المنفعة : هي موضوع العقد، سواء كانت منفعة أعيان، أو أبدان، حسب الأحوال، ويجب أن تكون مشروعة ومباحة ومحددة ومعلومة .

- قيمة العقد : هو العوض، أو الأجرة التي يدفعها المستأجر مقابل المنفعة، والتي سوف يحصل عليها من الأعيان أو الأبدان، ويجب أن تكون محددة ومعلومة .

(١) سنن أبي ماجه، كتاب الأحكام رقم ٢٤٤٣ .

(٢) المبسوط للسرخسي ج ١٥، ص ٧٨، فتح القدير لكمال الدين بن عبد الواحد بن الهمام ج

٩، ص ٦٢ دار الفكر، بلغة السالك لأقرب المسالك المعروف بحاشية الصاوي على

الشرح الصغير ج ٤، ص ٧، ٨، دار المعرفة، المغنى لابن قدامه، ج ٥، ص ٣٢٣

مكتبة القاهرة .



- صيغة العقد : ما يرد في العقد من نصوص تظهر إرادة الطرفين في عملية الإجارة على سبيل المثال : يقول أجرتك أي المؤجر هذه الدار بكذا فيقول المستأجر قبلت ذلك . (١)

٢- شروط عقد الإجارة باختصار :

يجب أن تتوافر في عقد الإجارة الشروط التالية :

\* أن يكون المعقود عليه مملوكا للمؤجر حتى يستطيع نقل منافعه للمستأجر

\* أن يكون المعقود عليه مصدر المنفعة مقدور الاستيفاء شرعا .

\* أن تكون المنفعة المعقود عليها معلومة علما يزيل الجهالة والمنازعة

\* أن تكون الإجارة مالا متقوماً محددًا ومعلوماً .

\* أن يكون أجل عقد الإجارة محددًا ومعلوماً .

\* أن يكون المعقود عليه خاليا من العيوب التي تخل بالانتفاع به وقت إبرام العقد وإذا حدث عيب خلال فترة الانتفاع على المؤجر إصلاحه أو فسخ العقد . (٢)

(١) تبين الحقائق شرح كنز الدقائق لعثمان بن علي الزيلعي ج ٥، ص ١٠٦، البحر الرائق

شرح كنز الدقائق لزين الدين إبراهيم بن نجيم ج ٧، ص ٢٩٨ دار الكتاب الإسلامي ط

الثانية مغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج للخطيب الشربيني ج ٣، ص ٤٣٩، دار

الكتب العلمية الطبعة الأولى، كشف القناع عن متن الإقناع لمنصور بن

يونس البهوتي ج ٣، ص ٥٤٧ دار الفكر، وعالم الكتب ط ١٩٨٢ م .

(٢) نصب الراية فى تخريج أحاديث الهداية لجمال الدين عبد الله بن يوسف الزيلعي ج ٥،

ص ٢٧٩، العناية شرح الهداية لمحمد بن محمد البابرتي ج ٩، ص ٦٥ دار التراث

العربي، مواهب الجليل شرح مختصر خليل محمد بن محمد بن عبد الرحمن الحطاب ج

٥، ص ٣٩١، ٣٩٢ .

## المبحث الأول

### مسئولية النفقة على العين المؤجرة : ( صيانة وترميما )

## المطلب الأول

### مفهوم الصيانة والترميم

تمهيد : من أهم التزامات المؤجر تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر بحالة تمكنه من استيفاء منفعتها بصورة طبيعية أثناء مدة الإجارة، لكن قد تحتاج العين المؤجرة خلال مدة الإجارة إلى الإنفاق، والصيانة لخلل يطرأ عليها، أو كان موجودا فيها ولم يره المستأجر، فلا بد من إصلاح هذا الخلل لتمكين المستأجر من استيفاء المنفعة المقصود من هذا العقد .

ولكن تختلف النفقة على العين المؤجرة باختلاف طبيعة العين نفسها وسوف أتناول في هذا البحث النفقة على العين المؤجرة إذا كانت عقارا أو وسيلة نقل أو كانت آله أو معدة، فالنفقة على العقار تعنى صيانتها وترميمها وهى واضحة ومحددة تتسم بالطابع الموسمي ما لم يطرأ على العين ضرر ناجم عن حادث طارئ، أما وسائل النقل أو الآلات والمعدات فالنفقة عليها ليست محددة نظرا لحاجتها المستمرة إلى النفقة، ومن ثم يصعب تقديرها مسبقا لارتباطها بطبيعة التشغيل ونوعه وكفاءة الكوادر الفنية القائمة على صيانتها قبل أن نتكلم عن المسؤولية عن النفقة على العين المؤجرة لصيانتها أو ترميمها لتكون صالحة للانتفاع بها، أعرض لبيان مفهوم الصيانة، ومفهوم الترميم ؛ إذ هما محور النفقة على العين المستأجرة.

## أولاً - تعريف الصيانة، والترميم :

- الصيانة لغة : يقال : صان الشيء يصونه صيانة، وصونا، يعنى حفظه، وصان عرضه يعنى وقاه عن يعيبه، فالصيانة لغة يراد بها حفظ الشيء، ووقايته<sup>(١)</sup>

واصطلاحاً : الصيانة : مجموعة الأعمال اللازمة لبقاء العين على الحالة التي تصلح فيها لأداء الأعمال المقصودة منها، وهى إصلاح ما فسد من العين .<sup>(٢)</sup>

### ٢- تعريف الترميم :

الترميم لغة: رم الشيء يرمه بكسر الراء، وفتحها رما، ومرمة : يعنى أصلحه، واستمر الحائط : حان له أن يرم، وذلك إذا بعد تعهده بالتطيين .<sup>(٣)</sup>

الترميم اصطلاحاً : لفظ المرمة معناه : " إصلاح الشيء التالف "، وقيل : " إصلاح ما وهى من البناء"، وقيل " هو تعمير الدار وإصلاح منكسر"<sup>(٤)</sup>

إذن الترميم في كتب الفقهاء يقصد منه الإصلاح والتعمير، وبناء الشيء التالف من جديد، واليك بعض النصوص التي تدل على هذه المعاني .

قال الكاسانى " وتطيين الدار وإصلاح ميزابها، وما وهى من بنائها على رب الدار"<sup>(١)</sup>

(١) لسان العرب لابن منظور ج ٧، ص ٤٤٧ مادة صون دار إحياء التراث العربي  
(٢) معجم لغة الفقهاء لمحمد رواس قلجى، وحامد صادق قنبيلى، ج ١، ص ٢٧٩ دار النفائس .

للطباعة والنشر والتوزيع ط الثانية ١٤٠٨ / ١٩٨٨ .

(٣) لسان العرب لابن منظور، ج ٥، ص ٣٢٣ مادة رمم .

(٤) حاشية ابن عابدين رد المحتاج على الدر المختار ج ٩، ص ٩٤، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير لمحمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي ج ٢، ص ٤٨، المنهاج بشرح الجلال المحلى بهامش قليوبى وعميره ج ٣، ص ٧٨ .

وقال ابن القاسم " فعلى ربها مرمتها... إلى أن قال، وإصلاح ما وهى  
من الجدارات والبيوت " (٢) •

وقال ابن قدامه : " وعلى المكترى بناء حائط إن سقط وإبدال خشبة إن  
انكسر " (٣)

فالصيانة والترميم كل منهما يعنى إصلاح الأجزاء التالفة، أو الأجزاء  
التي انتهى عمرها الافتراضي، بهدف إعادة استعمالها مرة أخرى، ولكن الصيانة  
تختلف عن الترميم في أنها تعالج القصور في المنشأة قبل وقوعه، وتسمى هذه  
صيانة وقائية، أما الترميم فإنه يصلح الشيء التالف والخلل بعد وجوده في  
المنشأة •

### ٣- أهمية الصيانة وأقسامها :

- للصيانة أهمية كبيرة سواء كانت صيانة عقارات أو صيانة آله منها:  
\* المحافظة الدائمة للمنشآت والمعدات وضمان حسن الأداء وبالتالي  
جودة الإنتاج •

\* تقليل حدوث أعطال، مما يسبب أضراراً اقتصادية بسبب عدم وجود  
الصيانة المستمرة، ويؤدى إلى تكاليف باهظة كإعادة المنشآت من جديد •  
\* تعمل الصيانة على تشغيل آمن ومستقر للآلات، وسلامة المنشأة  
لفترة كبيرة جداً، دون حدوث أي خلل في المنشأة يؤدى إلى تكاليف باهظة •

### - أقسام الصيانة :

- 
- (١) بدائع الصنائع فى ترتيب الشرائع للكاسانى ج ٦، ص ٥١ دار الكتب العلمية •  
(٢) التاج والإكليل لمختصر خليل لمحمد بن يوسف العبدري المواق ج ٧، ص ٥٨٠ دار  
الكتب العلمية •  
(٣) المغنى لابن قدامه ج ٥، ص ٣٤٠، مكتبة القاهرة •

أ - صيانة وقائية : وهي عبارة عن مجموعة من الفحوصات والخدمات التي تتم بصفة دورية، بحسب خطة زمنية موضوعة لمعالجة القصور، إن وجد، قبل وقوع الخلل في المنشأة أو العطل في الآلة .

ب - صيانة تصحيحية : وهي عبارة عن مجموعة من العمليات التي تتم لإصلاح الآلات، يتم فيها مثلا تغيير الأجزاء التالفة، أو الأجزاء التي انتهى عمرها الافتراضي، وإصلاح بعض الأجزاء بهدف إعادة استعمالها مرة أخرى، مثل إصلاح الأجزاء المتشقة في المبنى .

ج- الصيانة الطارئة أو الإسعافية : وهي مجموعة عمليات، يتم فيها إصلاح الآلات والمنشأة، نتيجة لحدوث خلل في المنشأة، أو تلف في الآلة مفاجئ، ويكون بسبب عدم تطبيق الصيانة الوقائية الصحيحة . (1)

وبالنظر في كتب الفقه أيضا نرى أن الفقهاء قسموا الترميمات اللازمة للمبنى إلى:-

١- ترميمات ضرورية، سواء كانت لحفظ المبنى من الانهيار أو الهلاك، أو كانت ضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة

قال الكاساني " وتطيين الدار وما وهي من بنائها على رب الدار " .

أي تطيين سقف الدار من الأشياء اللازمة لحفظ المبنى ؛ لأن عدم القيام بذلك يؤدي هلاك المبنى أو انهياره " (2) .

وقال ابن قدامه أيضا : " فعليه بناء حائط إن سقط، وإبدال خشبه إن انكسر وعمل الأبواب والبزل ومجرى الماء ؛ لأنه بذلك يتمكن من الانتفاع، وما كان الاستيفاء المنافع كالحبل والدلو والبكرة فعلى المكترى " (3) .

(1) مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجده، العدد الحادي عشر،

عقود الصيانة وتكييفها الشرعي ج ١٢، ص ٣٦٨ .

(2) بدائع الصنائع للكاساني ج ٦، ص ٥٠، ٥١ دار الكتب العلمية .

(3) المغنى لابن قدامه ج ٥، ص ٣٤٠، مكتبة القاهرة .

فابن قدامه في هذا النص أشار إلى الترميمات الضرورية اللازمة لحفظ المبنى بقوله " فعليه بناء حائط إن سقط وإبدال خشبه إن انكسر " . وأشار إلى أن الترميمات الضرورية ليست لحفظ المبنى فقط ولكن الضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بقوله " وعمل الأبواب والبزل ومجرى الماء " .

٢- ترميمات خفيفة وبسيطة : وهي ما عبر عنها الفقهاء بما كانت لازمة لاستيفاء المنافع، وهذه اختلف فيها الفقهاء، فمنهم من جعلها على المستأجر ومنهم ما جعلها على المؤجر، ومنهم من ردها إلى العرف، فما قضى به العرف من أن هذه الترميمات الخفيفة على المستأجر فهي عليه، وما قضى به أنها على المؤجر فهي عليه (١) .

فقد ذكر ابن عابدين في حاشيته " إذا انقضت مدة الإجارة وفي الدار تراب من كنسه، فعليه أن يرفعه ؛ لأنه حدث بفعله، فصار كتراب وضعه فيها، وإن امتلاً خلاها ومجرها من فعله، فالقياس أن يكون عليه نقله ؛ لأنه حدث بفعله " (٢)

كما أشار ابن قدامه إلى أن الترميمات الخفيفة على المستأجر فقال : " وما كان لاستيفاء المنافع، كالحبل والدلو والبكرة، فعلى المكتري " أي المستأجر (٣)

خلاصة الكلام أنه بالتأمل والنظر الدقيق في نصوص الفقهاء نرى أنهم قسموا الترميمات اللازمة للمبنى إلى ضرورية، سواء كانت لحفظ المبنى نفسه، أو ضرورية ولكنها أقل درجة من سابقتها بمعنى أنها لازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وهي من التزامات المؤجر، وسوف نذكر ذلك بالتفصيل في موضعه، وإلى ترميمات خفيفة وبسيطة، فبعض الفقهاء جعل

(١) حاشية ابن عابدين ج ٩، ص ٩٤، دار إحياء التراث العربي .

(٢) حاشية ابن عابدين ج ٩، ص ٩٤ .

(٣) المغنى لابن قدامه ج ٥، ص ٣٤٠، مكتبة القاهرة .

هذه الإصلاحات الخفيفة ضرورية، وتجب على المؤجر وبعضهم جعلها إصلاحات خفيفة ولازمة لاستيفاء المنفعة وتجب على المستأجر، وهذا الاختلاف يوجد في المذهب الواحد مما جعل المناط في هذه الأعمال هو العرف والعادة ؛ لأن ذلك يختلف من زمن إلى زمن ومن مكان إلى مكان آخر

مثال للترميمات الخفيفة التي اختلف فيها الفقهاء " إصلاح البالوعة " فالحنفية لهم فيها رأيان :

الرأي الأول : إن إصلاح البالوعة ما شابهها على المؤجر، وحملوا هذا القول على العادة والعرف إذ العادة بين الناس أنه ما كان مغيبا في باطن الأرض فنقله على صاحب الدار .

الرأي الثاني : إن إصلاح البالوعة وما شابهها على المستأجر ؛ لأنها ليست من الترميمات الضرورية، فالقياس أن تكون عليه ؛ لأن الشغل حدث بفعله فتلزمه كالكناسة والرماد (١) .

#### والشافعية لهم وجهان في إصلاح البالوعة :

الوجه الأول : أنها على المؤجر .

الوجه الثاني : الأصح عندهم أنها على المستأجر ؛ لأن الشغل حدث بفعله فصار كنقل الكناسات (٢) .

وقالت الحنابلة فيما يتعلق بإصلاح البالوعة : إذا كانت البالوعة عند العقد تحتاج إلى التنقية فعلى المؤجر ؛ لأن ذلك لازم للتمكين من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولكن لو امتلأت بفعل المستأجر فالرأي عندهم أن تفرغها على المستأجر ؛ لأن الامتلاء حصل بفعله فوجب عليه تنظيفها (٣) .

(١) حاشية ابن عابدين ج ٩، ص ٩٤ دار إحياء التراث العربي .

(٢) العزيز شرح الوجيز المعروف بالشرح الكبير للإمام أبي القاسم عبد الكريم بن محمد بن

عبد الكريم الراجعي القزويني الشافعي ت ٦٢٣ ج ٦، ص ١٢٨ .

(٣) المغنى لابن قدامه ج ٥، ص ٣٤٠ .

إذن الراجح عند الفقهاء في إصلاح البالوعة أنها تعتبر من الترميمات الخفيفة والبسيطة، وأنها تجب على المستأجر وخصوصا إذا حدث الشغل فيها بسببه

وبعد بيان مفهوم الصيانة والترميم، أنتقل الآن إلى المطلب الثاني.

## المطلب الثاني

### مسئولية النفقة على العين المؤجرة (إذا كانت عقارا<sup>(\*)</sup>)

بعد أن تكلمت عن مفهوم الصيانة والترميم، وعن تقسيم الترميمات التي أخذناها من نصوص الفقهاء، وبينت أن هناك ترميمات لازمة للمحافظة على بقاء المبنى ذاته، و ترميمات لازمة لتمكين المستأجر من استيفاء المنفعة، التي هي مقصود عقد الإيجار، وهناك ترميمات خفيفة، أتناول في هذا المطلب بيان موقف الفقهاء : إذا حدث خلل في العين المؤجرة، يؤثر على بقاء العقار ذاته، أو يعيق المستأجر من الانتفاع بالعقار، فعلى من تقع مسؤولية صيانته أو ترميمه ؟ على المؤجر، أم المستأجر ؟ .

اتفق الفقهاء من الحنفية<sup>(٢)</sup>، والمالكية<sup>(٣)</sup>، والشافعية<sup>(٤)</sup>، والحنابلة<sup>(١)</sup> : على أن ترميم المباني وصيانتها من الخلل على المؤجر دون المستأجر .

- (١) العقار لغة: العقار يطلق لغة على ما له أصل وقرار ثابت كالأرض والدار، وجمعه عقارات، واصطلاحا: هو الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مثل الأرض والدار، لسان العرب لابن منظور ج ٩، ص ٣١٦، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي للعلامة أحمد بن محمد المقرئ الفيومي، ج ١، ص ٤٢٠، دار الفكر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام لعلي حيدر ج ١، ص ١١٧، دار الجيل
- (٢) بدائع الصنائع ج ٦، ص ٥١ دار الكتب العلمية، حاشية ابن عابدين ج ٩، ص ٩٤ .
- (٣) التاج والإكليل لمختصر خليل د ٧، ص ٥٨ دار الكتب العلمية، حاشية الدسوقي د ٤، ص ٤٨ .
- (٤) العزيز شرح الوجيز ج ٦، ص ١٢٦، قليوبي وعميره ج ٣، ص ٧٩ دار الفكر بيروت



وذهب ابن حزم الظاهري<sup>(٢)</sup> : إلى أنه إذا كانت الاستفادة من ترميم وصيانة العقار تعود على المستأجر، فإن مؤنة تكاليف هذه الترميمات تكون على المستأجر دون المؤجر .

أدلة مذهب جمهور الفقهاء : استدلت جمهور الفقهاء القائلون بوجود النفقة على المؤجر بالأدلة التالية :

١- أن الدار ملك لصاحبها، وصاحب الملك هو المسئول عن إصلاح ملكه، فيجب على الإنسان إصلاح ملكه متى احتاج إلى ذلك .

٢- أن مقتضى عقد الإجارة هو التسليم والتسلم، وتمليك المنفعة من المؤجر والأجرة من المستأجر، فالواجب هنا على المؤجر أن يزيل كل العقبات أمام المستأجر لتمكينه من الانتفاع بما أجره، على الوجه الذي هو مقصوده، وفي المقابل يجب على المستأجر الأجرة .<sup>(٣)</sup>

وقد أشارت نصوص الفقهاء إلى أن المسئول عن النفقة في هذه الحالة وهو المؤجر :

يقول الكاساني : " وتطيين الدار، وإصلاح ميزابها، وما وهى من بنائها على رب الدار، دون المستأجر؛ لأن الدار ملكه، وإصلاح الملك على المالك"<sup>(٤)</sup>

وقال ابن القاسم من المالكية : " من اكرتري دارا فعلى ربها مرمتها وكنس مراحيضها وإصلاح ما وهى من الجدارات والبيوت "<sup>(٥)</sup> .

(١) المبدع شرح المقنع ج ٤، ص ٤٣٧، الإنصاف فى معرفة الراجح من الخلاف لعلى بن

سليمان بن أحمد المر داوى ج ٦، ص ٦٨ دار إحياء التراث العربي ط الثانية .

(٢) المحلى لابن حزم الظاهري أبى محمد على بن سعيد بن حزم ج ٨، ص ١٨٩ دار التراث

(٣) بدائع الصنائع ج ٦، ص ٥٠، قليوبي وعميره ج ٣، ص ٧٩ دار الفكر بيروت، المبدع

شرح المقنع ج ٤، ص ٤٣٧ دار الكتب العلمية .

(٤) بدائع الصنائع ج ٦، ص ٥٠، حاشية ابن عابدين ج ٩، ص ٩٤ .

(٥) التاج والإكليل شرح مختصر خليل ج ٧ / ٥٨٠

يقوى النووي في المنهاج : " وعمارتها على المؤجر، كبناء، وتطيين سطح، ووضع ميزاب وباب، وإصلاح منكسر، وغلق تعسر فتحه (١) .  
ويقول ابن مفلح من الحنابلة (٢) : " وعليه عمارتها، فلو سقط حائط أو خشبة انكسرت فعليه بناء الحائط وإبدال الخشبة، وتبليط الحمام وعمل الأبواب، والبرك ومجرى الماء ؛ لأنه بذلك يحصل الانتفاع، ويتمن منه.

بعد العرض السابق لمذهب جمهور الفقهاء، والنظر في نصوصهم نرى أنهم متفقون على أن المؤجر يجب عليه تسليم العين المؤجرة بشكل يستطيع أن ينتفع بها المستأجر، ويحقق الغرض المقصود من عقد الإجارة، وأن الترميمات الضرورية اللازمة لذات العقار، وكذلك الترميمات الضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، إنما هي من التزامات المؤجر، وأنه لا يلزم المستأجر شيء من ذلك باعتبار أن المؤجر هو مالك العين، وإصلاح الملك أمر فرضي على صاحبه .

أما ما ذهب إليه ابن حزم الظاهري من أن الترميمات اللازمة للعقار إذا كانت لصالح المستأجر فيكون تكاليف ومؤنة هذه الترميمات على المستأجر دون المؤجر باعتبار المستفيد من هذه الترميمات، فإنه من خلال التأمل في نص ابن حزم نرى أنه لم يذكر إلا مثالاً للترميمات الخفيفة، واليك نص ابن حزم، لكي يتضح الكلام "وتتقيه المرحاض على الذي ملأه، لا على صاحب الدار، ولا يجوز اشتراطه على صاحب الدار ؛ لأن من وضع كناسه أو زبلا، أو متاعا في أرض غيره التي هي مال غيره لم يجز ذلك، وعليه أن يزيل عن المكان الذي لا حق له فيه واشتراطه على صاحب الدار باطل من وجهين :

- أحدهما : أنه شرط ليس في كتاب الله فهو باطل .
- الثاني : أنه مجهول القدر فهو فاسد" (١) .

(١) حاشية فليوبي وعميرة، ج ٣، ص ٧٨

(٢) المبدع شرح المقنع ج ٤، ص ٤٣٧ دار الكتب العلمية .

بالتأمل في كلام ابن حزم نرى أنه لم يتكلم إلا عن تنقية المراض فقط وتنقية المراض عند جمهور الفقهاء اعتبروها من الترميمات الخفيفة التي يجوز إسناد تكاليفها إلى المستأجر، ونرى أن ابن حزم لم يتكلم عن الترميمات الضرورية اللازمة لحفظ المبنى، أو اللازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين •

ولذلك نرى أن ابن حزم يكاد يتفق مع مذهب الجمهور فإن تنقية المراض وإصلاح البالوعة من الترميمات المختلفة فيها، فبعضهم جعلها من الترميمات الخفيفة البسيطة، التي تكون على المستأجر؛ لأنها لازمة لاستيفاء المنفعة، وأن الشغل فيها حصل بفعل المستأجر كما قال الكاساني:

" وإن امتلاً خلاها ومجراها من فعله، فالقياس أن يكون عليه نقله؛ لأنه حدث بفعله، فصار كتراب وضعه فيها، فيلزمه نقله كالكناسة والرماد، إلا أنهم استحسنا وجعلوا نقل ذلك على صاحب الدار؛ للعرف والعادة، إذ العادة بين الناس أنه ما كان مغيباً في الأرض فنقله على صاحب الدار " (٢)

- ويقول ابن مفلح أيضاً: " أما تفريع البالوعة والكنيف وما في الدار من زبل وقمامة ومصارف حمام فيلزم المستأجر تنظيفها، إذا سلمها فارغة من ذلك؛ لأنه حصل بفعله، فيرجع ذلك إلى العرف والعادة كما قالوا • (٣)

فابن حزم جعل تنقية المراض على الذي ملأه أي على المستأجر، والأحناف قالوا مثل ذلك بالقياس، والشافعية والحنابلة؛ لأنهم اعتبروا هذه الترميمات الخفيفة مثل إصلاح الدلو والبالوعة وتنقية المراض وكنس الرماد من الدار من الترميمات التي قضى العرف فيها واعتبرها العرف في غالب الأحوال من الترميمات البسيطة السهلة التي تكون على المستأجر لاستيفاء منفعتة •

(١) المحلى لابن حزم الظاهري ج ٨، ص ١٩٨ مكتبة التراث شارع الجمهورية القاهرة •

(٢) بدائع الصنائع للكاساني ج ٦، ص ٥١ دار الكتب العلمية بيروت •

(٣) المبدع شرح المقنع لابن مفلح ج ٤، ص ٤٣٧ •

وخلاصة ما سبق أن ترميم وصيانة العين المؤجرة اللازمة لحفظ العقار وبقائه أو الضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة إنما هو التزام أصيل من التزامات المؤجر .

### المطلب الثالث

#### إجبار المؤجر على القيام بالترميمات اللازمة للعين المؤجرة

إذا كان مذهب جمهور الفقهاء أن ترميم وصيانة العين المؤجر يقع على عاتق المؤجر ؛ لأنه هو الملزم بإصلاح ملكه، وليس المستأجر، لكن إذا لم يتم المؤجر بذلك، وامتنع عن الإنفاق على العين المؤجرة من الترميم والصيانة وخلافه، هل يجبر على القيام بذلك لكي يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أم لا ؟ هذا ما سوف أعرض له في هذا المطلب إن شاء الله تعالى .

اختلف الفقهاء في حكم إجبار المؤجر على القيام بالترميمات اللازمة للعين المؤجرة إلى مذهبين :

المذهب الأول : ذهب جمهور الفقهاء، من الحنفية<sup>(١)</sup>، ورواية عند المالكية<sup>(٢)</sup>، والشافعية<sup>(١)</sup> والراجح عند الحنابلة<sup>(٢)</sup>، إلى عدم جواز إجبار المؤجر على القيام بالترميمات اللازمة للعين المؤجرة .

(١) حاشية ابن عابدين ج ٩، ص ٩٣، ٩٤، الجوهرة النيرة لأبي بكر محمد بن علي الحدادي العبادي ج ١، ص ٢٧٢، المطبعة الخيرية ط الأولى ١٣٢٢ هـ، بدائع الصنائع ج ٦، ص ٥٠ .

(٢) حاشية الخرشي للإمام محمد بن عبد الله بن علي الخرشي المالكي على مختصر سيدي خليل للإمام خليل به إسحاق بن موسى المالكي وبأسفل الصفحات حاشية الشيخ علي بن أحمد العدوي ج ٧، ص ٣١١ دار الكتب العلمين بيروت لبنان، التاج والإكليل ج ٧، ص ٥٨٠ .

المذهب الثاني : وهو رواية عند المالكية <sup>(٣)</sup>، ورأى الإمام الغزالي من الشافعية <sup>(٤)</sup>، ورأى مرجوح عند الحنابلة <sup>(٥)</sup>، ذهبوا إلى جواز إجبار المؤجر على القيام بالترميمات اللازمة العين المؤجرة •

#### أدلة المذهب الأول : استدلت أصحاب المذهب الأول بالأدلة التالية :

١- أن المالك لا يجبر على إصلاحه ملكه، وللمستأجر حق الخروج من العين المؤجرة، إذا لم يقدّم المؤجر بالصيانة اللازمة للمبنى •

٢- عدم القيام بالترميم والصيانة اللازمة للمبنى يعتبر نقصاً وعبثاً في العين المؤجرة، وصاحب الملك لا يمكن إجباره على إصلاح ملكه، وإزالة العيب منه، ولكن المستأجر هنا له حق الخيار في الفسخ بسبب العيب، إلا إذا استأجر العين والعيب موجود فيها، ورأى هذا العيب ورضي به، فلا خيار له ؛ لأنه رضي بالسكن في هذا المبنى مع وجود العيب • <sup>(٦)</sup>

يقول ابن عابدين : " إصلاح بئر الماء والبالوعة والمخرج على صاحب الدار، لكن بلا جبر عليه ؛ لأنه لا يجبر على إصلاح ملكه، إلى أن قال : وله أن يخرج إن أبى صاحب الدار الإصلاح والمرمة • <sup>(٧)</sup>

ويقول الخرشي : " هل يجبر آجر على إصلاح مطلقاً : وأجاب : بأن مالك الرقبة لا يجبر على إصلاحها، سواء كان الذي يحتاج إلى الإصلاح

(١) الحاوي الكبير للماوردي أبو الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري ج ٥،

ص ٢١٨ أسنى المطالب شرح روض الطالب ج ٢، ص ٤١٩، ٤٢٠ •

(٢) كشف القناع عن متن الإقناع لمنصور بن يونس البهوتي ج ٤، ص ٢١، ٢٢ •

(٣) التاج والإكليل لمختصر خليل ج ٧، ص ٥٨٠ •

(٤) العزيز شرح الوجيز ج ٦، ص ١٢٧ •

(٥) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف ج ٦، ص ٦٨ •

(٦) حاشية ابن عابدين ج ٩، ص ٩٤، الجوهرة النيرة ج ١، ص ٢٧٢ •

(٧) تابع المرجع السابق نفس الصفحة •

يضر الساكن أم لا، وسواء كان يمكن معه السكنى أم لا، وسواء حدث بعد عقد الكراء أم لا، ويخير الساكن بين أن يسكن بجميع الأجرة أو يخرج " (١).

ولكن الإمام الغزالي من الشافعية : له تفصيل في هذه المسألة، أي إجبار المؤجر على الترميم والصيانة، وأنه على ثلاثة أضرب، بناء على أن المرممة ثلاثة أنواع :

الضرب الأول : وهي المرممة التي لا تحتاج إلى إقامة عين جديدة كإقامة جدار مائل، وإصلاح منكسر، هنا يجبر المؤجر على هذه المرممة .

الضرب الثاني : إذا كانت المرممة والصيانة تحتاج إلى تعمیر لخلل قارن العقد، كما إذا أجر دار لا باب لها، فهنا لا يجبر المؤجر على عمل الأبواب أو الميزاب .

توجيه هذا الكلام : لأنه لم يلزم المؤجر هذا الترميم من الابتداء ؛ لأن المستأجر رضي بذلك ولم يمتنع عن السكنى .

الضرب الثالث : وهو صيانة وترميم المبنى الذي يحتاج إلى إقامة عين جديدة كبناء وتطيين سطح وما إلى ذلك وهذا الضرب ذكر فيه وجهان :

الأول : أن المؤجر يجبر على هذا الضرب ؛ توفيراً للمنفعة وبه قال القاضي حسين .

الثاني : وهو الأظهر : أن المؤجر لا يجبر على ذلك ؛ لما فيه من إلزامه تسليم عين لم يتناولها العقد . (٢)

وبناء على ما تقدم من نصوص الفقهاء : نرى أن جمهور الفقهاء متفقون على أن المؤجر هو الذي يتحمل القيام بالترميمات والصيانة اللازمة للعين المؤجرة وليس على المستأجر شيء من ذلك ومع ذلك لم يجيزوا إجبار

(١) حاشية الخرشبي ج ٧، ص ٣١١ .

(٢) مغنى المحتاج ج ٣، ص ٤٦٧، س ٤٦٩، العزيز شرح الوجيز ج ٦، ص ١٢٩ .

المؤجر على القيام بذلك، لأنهم اعتبروا إجباره على ذلك تعسف بحق المؤجر  
والزامه بما لا يتناوله العقد .

#### أدلة المذهب الثاني :

أصحاب هذا المذهب قالوا بجواز إجبار المؤجر على القيام بالترميمات  
اللازمة للعين المؤجرة ؛ لأن عدم القيام بالصيانة اللازمة للمبنى يضر بالساكن،  
والخلل الذي يتعرض له المبنى لم يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين، وإجبار  
المؤجر على ذلك فيه رفع ضرر عن المستأجر والانتفاع بالمبنى على الوجه  
المقصود منه .

#### ودل على هذا ما قاله ابن حبيب من المالكية :

" يجبر الأجر على الإصلاح، قال ابن عبد السلام وبه العمل، والخلاف  
ليس مطلقا في جميع الصور كما اقتضاه كلام الشارح، بل خاص بالمضر  
باليسير كالهطل، وأما إن كان كثيرا فلا يلزمه الإصلاح إجمالا كما لابن رشد .  
(١)

قال صاحب الإنصاف : " أن المؤجر يجبر على الترميم بإصلاح  
منكسر، وإقامة مائل قلت وهو الصواب - قال تقي الدين، وللمستأجر مطالبة  
المؤجر بالعمارة التي يحتاج إليها المكان المأجور، فإن كان وقفا، فالعمارة واجبة  
من جهة أهل الوقف ومن جهة حق المستأجر، وليس له إجباره على التجديد  
على الصحيح من المذهب وقيل لا (٢) .

فما ذهب إليه بعض المالكية، والرأي المرجوح عند الحنابلة : يقولون  
بجواز إجبار المؤجر على القيام بالترميمات والصيانة اللازمة للعين المؤجرة، إذا  
كان امتناع المؤجر عن القيام بذلك يضر بالمستأجر ولا يمكنه من استيفاء  
المنفعة المرجوة من عقد الإجارة

(١) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ج ٤، ص ٥٤ .

(٢) الإنصاف في معرفة الراجح من ج ٦، ص ٦٨، دار إحياء التراث العربي ط الثانية .

## الترجيح

بعد أن عرضنا مذاهب الفقهاء، وأدلة كل مذهب في مسألة : إجبار المؤجر على إصلاح وترميم العين المؤجرة ؟ رأينا أن الجمهور يقولون بعدم جواز إجبار المؤجر على ذلك ؛ لأنه صاحب الملك ولا يجوز إجباره على إصلاح ملكه ؛ لأنه قد يرى أنه من الأفضل هدم المبنى وبنائه من جديد ؛ ولأن القول بإجباره يؤدي إلى الإجحاف بحقه، وقد تكلفه هذه الترميمات مبالغ باهظة إذا قلنا بإلزامه، وقد يكون الخلل الموجود في المبنى سببه المستأجر، وتطبيق مذهب الجمهور في إجارة العقارات القديمة يحقق العدالة بين الطرفين فليس من العدل أن يأخذ المالك في إجارة المساكن القديمة أجراً زهيداً، وبعد ذلك نطالبه بالإفناق والصيانة على العين المؤجرة، وإن كنت أرى أنه يجوز إجباره على صيانة وترميم المباني في ظل إجارة العقارات الحديثة ؛ لارتفاع أجرة المباني الجديدة، فالإلزامه بالترميم والصيانة هنا يكون مقبولاً ؛ لأنه يتناسب مع زيادة الأجرة، فالأخذ بمذهب الجمهور يتناسب مع الإيجار القديم، والأخذ بالمذهب الآخر يتناسب مع الإيجار الجديد .

وأرى أن الأفضل للجميع أي المؤجر والمستأجر أن يقوم المؤجر بالترميمات اللازمة للعين المؤجرة، في مقابل زيادة الأجرة من جانب المستأجر ؛ لأن المؤجر بإجرائه لهذه الترميمات يحافظ على المبنى وعلى بقاءه لمدة أطول، وأفضل للمستأجر لتمكينه من الانتفاع بالمسكن، خصوصاً في ظل الظروف الاقتصادية التي تعاني منها البلاد وغلاء تملك العقارات، أو حتى تأجيرها كما أعطت الشريعة الإسلامية عند امتناع المؤجر عن القيام بهذه الترميمات حق الخيار في فسخ العقد والخروج من العين إذا استشعر الخطر في ظل بقاءه في المسكن .

## المطلب الرابع

### اشتراط المؤجر نفقة الترميم والصيانة على المستأجر



انتهيت فيما سبق إلى أن المؤجر هو الملزم بالقيام بأعمال الصيانة والترميم للعين المؤجرة، لكي يحافظ على ملكه من الهلاك والانهدام ولكي يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين، ومع ذلك لا يجوز إجباره على القيام بهذه الترميمات، وللمستأجر في حالة امتناع المؤجر من القيام بذلك الخيار إن شاء فسخ عقد الإجارة، وان رضي بذلك العيب وجب عليه دفع الأجرة كاملة للمؤجر؛ لأن هذا هو الأصل في العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر ولكن هل يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر ترميم وصيانة العقار أي إلزامه بما يلزم المؤجر؟ اختلف الفقهاء في ذلك على مذهبين:

المذهب الأول: ذهب الحنفية<sup>(١)</sup> والشافعية<sup>(٢)</sup> والحنابلة<sup>(٣)</sup> إلى عدم جواز اشتراط المؤجر المرممة على المستأجر التي هي من التزامات المؤجر دون المستأجر وخصوصا الترميمات الضرورية.

المذهب الثاني: وهو مذهب المالكية<sup>(٤)</sup>، ورأى مرجوح عند الشافعية<sup>(٥)</sup> ذهب إلى أنه يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر القيام بأعمال الصيانة والترميم اللازمة للعين المؤجرة، والتي هي من التزامات المؤجر سواء حسب ذلك من الأجرة أم كان زائدا على الأجر.

### أدلة المذهب الأول:

- (١) عمر عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر أحمد بن محمد الحموي ج ٤، ص ٢٦٥، دار الكتب العلمية ط الأولى ١٩٨٥.
- (٢) قليوبي وعميره ج ٣، ص ٧٩ دار إحياء الكتب العربية لعيسى الحلبي بمصر.
- (٣) كشف القناع عن متن الإقناع ج ٤، ص ٢١، ٢٢.
- (٤) حاشية الدسوقي ج ٤، ص ٤٨ دار الفكر.
- (٥) قليوبي وعميره ج ٣، ص ٧٩.

استدل أصحاب المذهب الأول : بأن اشتراط المرممة على المستأجر شرط فاسد، ويترتب عليه فساد عقد الإجارة؛ لأنه يخالف مقتضى العقد، لأن مقتضى العقد التسليم والتسلم، أي تسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال و الانتفاع بها، وأن المستأجر في هذه الحالة ملتزم بالأجرة كاملة، وأن نفقة وصيانة العين المؤجرة واجبة على مالكاها ؛ لأننا لو اعتبرنا قدر المرممة التي يقوم بها المستأجر أجرة أو جزء من الأجرة لأدى هذا إلى جهالة الأجرة، ومن هنا فسدت العلاقة الإيجازية بين المؤجر والمستأجر . (١)

ويؤكد هذا ما نص عليه الحنفية في كتبهم : يقول الحموي :

" واشتراط المرممة على المستأجر يفسدها، أي اشتراط المؤجر المرممة على المستأجر يجعل الإجارة فاسدة ؛ لأن قدر المرممة يصير أجرا وأنه مجهول " . (٢)

وقال ابن قدامه أيضا : " وإن شرط الإنفاق على العين النفقة الواجبة على المكتري كعمارة الحمام إذا شرطها على المكتري فالشرط فاسد، لأن العين ملك للمؤجر فنفقتها عليه " . (٣)

تفصيل المذهب الثاني ومناقشته : قالوا بجواز اشتراط تعديل التزام المؤجر بأعمال الصيانة والترميم لتصبح من التزامات المستأجر، سواء كانت من الأجرة نفسها أو تكون أعمال الصيانة والمرممة زيادة على الأجرة، ولكن المالكية أجازوا اشتراط المرممة على المستأجر ولكن بشرط :

\*- أن تكون أعمال الصيانة والترميم التي يقوم بها المستأجر معلومة علما يزيل الجهالة، كأن يشترط المؤجر على المستأجر تطيين الدار كل سنة

(١) غمز عيون البصائر ج ٤، ص ٢٦٥، الفتاوى الهندية لجنة برئاسة نظام الدين البلخي ج ٤، ص ٤٤٣، دار الفكر، كشف الإقناع ج ٤، ص ٢١، ٢٢، المغنى لابن قدامه ج ٥، ص ٣٤١ .

(٢) مطالب أولى النهى بشرح منتهى الإرادات لمنصور بن يونس البهوتي ج ٣، ص ٦٥٤، ص ٦٥٥ عالم الكتب الطبعة الأولى ١٩٩٣ .

(٣) غمز عيون البصائر ج ٤، ص ٢٦٥ .

مرة أو مرتين أو ترميم جزء معين من العين المؤجرة، كأن يشترط عليه كنس المراحيض فقط، ويجوز هنا أن تكون نفقة المرممة من عند المكترى نفسه، أو من الكراء الواجب، فيجوز هنا على الإطلاق فإذا حددت المرممة المطلوبة من المستأجر بالوصف وعدد المرات فيجوز أن يقوم المستأجر بما يلزم المؤجر من أعمال الصيانة والترميمات اللازمة للعين المؤجرة .<sup>(١)</sup>

ودليل ذلك ما قاله المالكية في حاشية الدسوقي: "وجاز شرط مرممة على المكترى، أي إصلاح ما تحتاج إليه الدار أو الحمام مثلا، من كراء وجب إلى أن قال : أو علم أنهما أي المرممة والتطيين، وإن كانا مجهولين فلا يجوز اشتراطهما على المكترى إلا من الكراء لا من عند نفسه، كأن يقول

(١) المدونة الكبرى للإمام مالك بن أنس بن مالك الأصبحي ج ٣، ص ٥١٥ .

كلما احتاجت إلى مرمة أو تطيين فرمها أو طينها من الكراء، وأما إن كانا معلومين كأن يعين للمكترى ما يرمه أو يشترط عليه التطيين مرتين أو ثلاثا من السنة فيجوز مطلقا سواء كان من عند المكترى أو من الكراء بعد وجوبه أو قبله . (١)

يقول الشيخ قليوبي " إن ذلك على المؤجر عند الإطلاق، فإن شرط شيئا خلاف ذلك اتبع " . (٢)

وقد ناقش أصحاب المذهب الأول : القائل بعدم جواز اشتراط المؤجر الترميم والصيانة على المستأجر أصحاب المذهب الثاني القائلين بالجواز بما يأتي :

- أن القول باشتراط أن تكون المرمة أو الصيانة على المستأجر وتحسب من الأجرة يؤدي إلى الجهالة، والجهالة مفسد للعقد وجعل النفقة على المأجور أجرة لم يصح لأنها مجهولة . (٣)

أجاب أصحاب المذهب الثاني : أنه كما يجوز دفع جزء من الثمن في عقد البيع كمقدمه فكذلك يجوز اشتراط قيام المستأجر بهذه الأعمال في بداية عقد الإجارة وكأنه دفع جزء من الأجرة وهذا لا مانع منه .

فإن قيل أن الجزء المدفوع من ثمن البيع يكون معلوما ومحددا غير مؤدى للجهالة والنزاع بخلاف أعمال الصيانة والترميم فإنه لا يمكن ضبطها لأننا لا نعرف قيمة الأعمال التي تحتاج إليها العين .

نرد على ذلك :

أننا أجزنا اشتراط الصيانة على المستأجر بشرط أن تكون معلومة بالوصف وعدد المرات أو بالعرف علما يرفع الجهالة المؤدية إلى النزاع .

(١) حاشية الدسوقي د ٤، ص ٤٨، حاشية الصاوي على الشرح الصغير ج ٣، ص ٦٣،

٦٤، التاج والإكليل لمختصر خليل لمحمد بن يوسف العبدري المراق ج ٧، ص ٥٨٠

دار الكتب العلمية الطبعة الأولى ١٤٠٦، ١٩٩٤ م .

(٢) قليوبي وعميره ج ٣، ص ٧٩ .

(٣) كشف القناع عن متن الإقناع ج ٤، ص ٢١، ٢٢ .

ويؤيد ذلك ما قالته الحنفية : " الأصل أن شرط المرممة على المستأجر يجعل الإجارة فاسدة ؛ لأن قدر المرممة يصير أجر مجهول، وإن أراد الحيلة، فالحيلة أن ينظر إلى قدر ما يحتاج إليه المرممة، ويضم ذلك إلى الأجرة ثم يأمر مالك العين المستأجر بصرف ما ضم إلى الأجرة للمرممة حتى إذا كان الأجر عشرة والقدر المحتاج إليه المرممة عشرة فصاحب العين يؤجر منه بعشرين ويأمره بصرف العشرة إلى المرممة، فيصير المستأجر وكيفا من جهة العين بالإتفاق عليه من ماله، و أنه معلوم فيجوز .<sup>(١)</sup>

### الترجيح

بعد أن عرضنا مذاهب الفقهاء وأدلة كل مذهب في مدى جواز اشتراط المؤجر الترميم والصيانة على المستأجر فإني أرجح مذهب المالكية والرأي المرجوح عند الشافعية في هذه المسألة لما يأتي :

- أن الأصل في الشروط الإباحة ما لم تخالف نص من كتاب الله وسنة رسوله ﷺ .

- كما أنها لم تخالف مقتضى أساس عقد الإجارة، لأن المقتضى الأساسي لعقد الإجارة هو تسليم المنفعة للمستأجرة وتمليك الأجرة للمؤجر، فالقيام بالترميم والصيانة للعين المؤجرة خصوصا الغير جوهرية ليست من مقتضى عقد الإجارة، كما أن المالكية وضعوا قيودا عندما أجازوا جواز اشتراط الصيانة على المستأجر من المؤجر، وهي أن تكون هذه الأعمال التي يقوم بها المستأجر لابد أن تكون معلومة علما يرفع الجهالة التي يمكن أن تؤدي إلى النزاع وتفسد العلاقة الايجارية بين الطرفين واشتراطوا أن تكون هذه الأعمال محددة إما بالوصف أو عدد المرات التي يقوم بها من الصيانة والترميم وسواء كان من الكراء الواجب على المستأجر أو كان أجر زائدا على الأجرة باتفاق الطرفين فيكون المستأجر في النهاية وكأنه وكيفا عن المؤجر بالقيام بهذه الأعمال .. ويؤيد هذا الكلام أيضا أن علة مذهب الجمهور في عدم الجواز هو

(١) الفتاوى الهندية لجنة برئاسة الدين البلخي ج ٤، ص ٤٥٥، غمز عيون البصائر ج ٤،

الخوف من الجهالة والنزاع، فليس من الصعب الآن تحديد هذه الأعمال التي يقوم بها المستأجر تحديداً دقيقاً في ظل هذا التقدم التكنولوجي الهائل.

## المطلب الخامس

### قيام المستأجر بالنفقة على العين المؤجرة

علمنا مما سبق أن الملزم بالقيام بالترميمات والصيانة للعين المؤجرة هو المؤجر ومع ذلك لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر أن يقوم بالصيانة والترميم التي هي من التزاماته للعين المؤجرة وكان هذا رأى الجمهور في كل ما سبق .

لكن ما الحكم إذا تدخل المستأجر وأنفق على العين المؤجرة ؟ هل يرجع المستأجر على المؤجر بما أنفقه ؟ هذا ما سوف أجب عنه في هذا المطلب إن شاء الله تعالى .

إذا قام المستأجر بالترميم والصيانة التي هي من التزامات المؤجر فالأمر هنا ينقسم إلى قسمين :

(١) أن يكون إنفاق المستأجر على العين المؤجرة بغير إذن المؤجر : وفي هذه الحالة لا يرجع على المؤجر بشيء مما أنفقه ؛ لأنه هنا متبرع بما قام به هذا باتفاق الفقهاء من الحنفية<sup>(١)</sup> والمالكية<sup>(٢)</sup> والشافعية<sup>(٣)</sup> والحنابلة<sup>(٤)</sup> .

(١) بدائع الصنائع ج ٦، ص ٥١ دار الكتب العلمية، الجوهرة النيرة ج ١، ص ٢٧٢ المطبعة الخيرية الطبعة الأولى .

(٢) المدونة الكبرى ج ٣، ص ٥٢٦، حاشية الصاوي على الشرح الصغير أبو العباس أحمد الصاوي المعروف بلغه السالك لأقرب المسالك ج ٤، ص ٦٣، ٦٤ .

(٣) روضة الطالبين للإمام أبي زكريا يحيى بن شرف النووي الدمشقي ج ٤، ص ٣١٥، ٣١٦ دار الكتب العلمية .

(٤) كشف القناع عن متن الإقناع ج ٤، ص ٢١، ٢٢، مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى مصطفى بن سعد بن عبده الرحيباني ج ٣، ص ٦٥٤، ٦٥٥ / المكتب الإسلامي ط الثانية .

التوجيه : لأنه أصلح ملك غيره بغير أمره، ولا ولاية عليه، فكان متبرعا بذلك .<sup>(١)</sup>

(٢) أن يكون إنفاق المستأجر على العين المؤجرة بإذن المؤجر، وهذا التدخل بالإنفاق على العين المؤجرة من جانب المستأجر جائز عند الفقهاء إجمالاً، ولكل مذهب في المسألة تفصيل أبينه، حتى نقف على ما فيها من قيود وضعها كل مذهب .

أولاً - مذهب الحنفية : ذهب الحنفية إلى أنه إذا قام المستأجر بشيء من الترميمات وأنفق على العين المؤجرة بغير إذن المالك، فلا يرجع على المالك بشيء مما أنفق ؛ لأنه أصلح ملك غيره بغير إذنه، ولا يجوز اعتبار ما أنفقه المستأجر من الأجرة ولكن تظل الأجرة ملتزم بها التزاماً كاملاً .<sup>(٢)</sup>

أما إذا قام المستأجر بشيء من الترميمات والإنفاق على العين المؤجرة بإذن المؤجر أي المالك للعين فقد قسم الحنفية هذه الترميمات إلى قسمين :

أ - إما أن تكون هذه الترميمات والإصلاحات عائدة لإصلاح المأجور وصيانته عن تطرق الخلل إليه بمعنى أن تكون هذه الإصلاحات عائدة لأصالح

---

(١) بدائع الصنائع ج ٦، ص ٥١، حاشية ابن عابدين ج ٩، ص ٩٤ دار إحياء التراث العربي .

(٢) حاشية ابن عابدين ج ٩، ص ٤٩، الفتاوى الهندية ج ٤، ص ٤٥٥ .

المالك فإن للمستأجر الرجوع على المؤجر أي المالك وأخذ مصروفات هذه الترميمات والإصلاحات منه أو يحسبها من الأجرة، وإن لم يجر بينهما شرط على أخذها .

توجيه ذلك : لأن هذه الإصلاحات فيها تحسين حالة الملك، وصونه عن أن يتطرق إليه خلل فتكاليفه عائدة على المالك . (١)

ب - وإما أن تكون هذه الترميمات والإصلاحات عائدة لمنافع المستأجر كتعمير المطابخ وبيت الخلاء فليس للمستأجر أخذ مصروفاتها بمجرد الإذن ما لم يذكر شرط أخذها بينهما، لأن منافع ذلك للمستأجر والغرم بالغنم، أما إذا كان هناك شرط بين المستأجر والمؤجر بأخذ مصروفات هذه الترميمات حتى ولو كانت عائدة لصالح المستأجر فله أخذها، كأن يقول اعمل التنور واحسب أجرته فله أن يحسبها (٢) .

ولكن يبقى مسألة مهمة : ما حكم هذه الإصلاحات التي قام بها المستأجر كأن ركب المستأجر بالعين المؤجرة باباً، أو فرشها، أو جعل مسماراً في باب وأقر به المؤجر، وانقضت مدة الإجارة ؟ هل يأخذ المستأجر قيمة ما وضعه من المؤجر أم يقوم بنزع ما وضعه في العين ؟

قالت الحنفية في هذه المسألة : إذا أراد المستأجر قلع ونزع ما وضعه في العين ينظر : إذا كان لا يضر العين وتحفظ بقيمتها مع النزع يجوز له ذلك، وإذا كان نزع ما وضعه في العين يضر بها ويبطل قيمتها فإنه لا يقوم بنزعه، ويضمن له رب العين قيمة ذلك، وإذا قام المستأجر بالنزع وترتب على ذلك تلف بالعين، فإن المستأجر يضمن قيمة ما أتلفه . (٣)

(١) درر الحكام على شرح مجلة الأحكام ج ١، ص ٦١٢ .

(٢) العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية محمد أمين بن عمر ابن عابدين ج ١، ص

١٨٠، دار المعرفة، درر الحكام مع شرح مجلة الأحكام ج ١، ص ٦١٢ .

(٣) العقود الدرية ج ١، ص ١٣٦، الفتاوى الهندية ج ٤، ص ٤٥٥ .



ثانيا - مذهب المالكية : المالكية يفرقون بين ما إذا قام المستأجر بالإففاق وترميم العين المؤجرة بغير إذن المؤجر، فقيام المستأجر بإصلاح شئ منهدم أو عمارة مسكن بغير إذن المؤجر فإنه يحمل على التبرع ولا شيء عليه بشرط أن يكون العقار ملكا للمؤجر .

وكذلك المالكية : يفرقون بين ما إذا كانت العين المؤجرة ملكا للمؤجر أو كانت موقوفة تحتاج إلى ترميم وإصلاح، فإذا قام المستأجر وأصلح العين الموقوفة بغير إذن ناظر الوقف فإن المستأجر هنا يأخذ قيمة ما أنفقه على العين الموقوفة، حتى لو كان بدون إذن ناظر الوقف ؛ لأن الناظر لا يجبر على العمارة لأجل المستأجر وإن جبر لحق الوقف لله تعالى . (١)

يقول الدسوقي في حاشية " فلو أنفق المكترى شيئا من عنده أي بغير إذن المكري على إصلاح المنهدم حمل على التبرع، هذا إذا كان العقار ملكا، أما إذا استأجر وفقا يحتاج لإصلاحه فأصلحه المكترى بغير إذن ناظره فإنه يعطى قيمة بنائه قائما ؛ لقيامه عنه بما لا بد منه ؛ لوجوب إصلاح الوقف على الناظر لحق الله تعالى، لا لأجل المستأجر . (٢)

ولكن يبقى عند المالكية مسألة مهمة وهي : ما حكم الترميمات والإصلاحات التي قام بها المستأجر في العين المؤجرة، هل يأخذ عين ما جعله أو يأخذ قيمته ؟

فرق المالكية بين ما إذا قام المستأجر بهذه الترميمات بغير إذن المؤجر بماذا يرجع على المؤجر قالوا : المالك هنا مخير بين دفع قيمة ما أنفقه المستأجر في العين المؤجرة مقلوعا ومنفردا عن العين، أو أن يأمر المستأجر بأخذ عين شئيه من غير أن يدفع

(١) حاشية الخرشى ج ٧، ص ٣٠٩، ٣١٠، حاشية الدسوقي ج ٤، ص ٥٤، دار إحياء الكتب العلمية .

(٢) حاشية الدسوقي ج ٤، ص ٥٤ .

إليه، لأن المستأجر في هذه الحالة حكمه في هذا القلع حكم الغاصب،  
وخصوصاً بأن المؤجر لم يأذن له بهذه الترميمات<sup>(١)</sup>

- أما إذا قام المستأجر بهذه الترميمات والإصلاحات بإذن المؤجر،  
فالمؤجر هنا مخير بين أخذ ما أصلح به قائماً في بنائه، ودفع قيمته، أو أن  
يأمره بقلع ما جعله في المسكن، هذا على قول ابن حبيب، أما على قول ابن  
القاسم، فإنه يرى أن المؤجر يأخذ ما أصلح بقيمته منقوضاً مطلقاً سواء كان  
الإصلاح بغير إذن المالك أو بإذنه<sup>(٢)</sup>

يقول الدسوقي في حاشيته :

" فإذا انقضت المدة خير ربهما في دفع قيمته منقوضاً، أو أمره بنقضه،  
لأنه كالغاصب بخلاف ما لو أذن له في الإصلاح، فيأخذ بقيمته قائماً إن شاء،  
وإن شاء أمره بقلعه هذا على قول ابن حبيب، أما على قول ابن القاسم فيأخذ  
بقيمته منقوضاً سواء كان الإصلاح بغير إذن المالك أو كان بإذنه .

ثالثاً - مذهب الشافعية : " إذا قام المستأجر بالترميم والصيانة التي هي  
من التزامات المؤجر .

يرى الشافعية: أن المستأجر إذا قام بالترميم والإنفاق على العين المؤجرة  
بقصد الإصلاح فإذا حصل على إذن من القاضي بالإنفاق على العين بشرط  
الرجوع على المالك فقولان : قول : له ذلك - وقول آخر : لا يجوز له ذلك فهو  
متبرع كما لو لم يحصل على إذن

أما إذا لم يحصل على إذن، وأنفق بغير إذن المؤجر، فإن كان بإمكانه  
الحصول على الإذن فلا رجوع له .

(١) المدونة الكبرى ج ٣، ص ٥١٥ .

(٢) تابع المدونة الكبرى ج ٣، ص ٥١٥ .

يقول النووي : " لو أنفق المستأجر بغير إذن الحاكم مع إمكانه لم يرجع " (١)

رابعاً - مذهب الحنابلة: في هذه المسألة : أنه إذا أنفق المستأجر على العين المؤجرة، وقام بالترميمات والصيانة اللازمة بناء على اشتراط من المؤجر فالشرط فاسد كما ذكرنا قبل ذلك، ولكن إذا أنفق على العين بناء على هذا الشرط احتسب به المؤجر أي رجع المستأجر عليه بالمصروفات التي دفعها في ترميم وصيانة العين المؤجرة ؛ لأنه أنفق على ملكه بشرط العوض . (٢)

أما إذا أنفق المستأجر على العين المؤجرة من غير إذن المؤجر لم يرجع عليه بشيء؛ لأنه أنفق على ما له بغير إذنه فأشبهه ما لو عمر داراً له أخرى ولكن في هذه الحالة للمستأجر أخذ أعيان آلاته " التي استخدمها في الترميم " (٣)

#### خلاصة ما تقدم في هذه المسألة السابقة :

١- ذهب جمهور الفقهاء إلى أن المستأجر إذا قام بالترميم والصيانة للعين المؤجرة من غير إذن من المؤجر فإن هذا لا يجوز، فإذا فعل ذلك بدون إذنه يعتبر متبرعاً بالإتفاق على العين المؤجرة، ولا يحق له الرجوع على المؤجر

(١) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ج ٤، ص ٥٤ .

(٢) المغنى لابن قدامه ج ٥، ص ٣٤١، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف ج ٦، ص ٦٨ دار إحياء التراث العربي ط الثانية .

(٣) كشف القناع عن متن الإقناع ج ٤، ص ٢١، ٢٢، مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى مصطفى بن سعد بن عبد الرحيماني ج ٣، ص ٦٥٤، ٦٥٥، المكتب الإسلامي ط الثانية ١٤١٥ / ١٩٩٤ .

للمطالبة بالمصروفات التي أنفقها وهو ملتزم بالأجرة كاملة في مقابل استيفاء المنفعة . (١)

٢- أنه إذا ترتب على قيام المستأجر بهذه الإصلاحات والترميمات ضرر للعين المؤجرة فإنه يضمن ذلك ؛ لتعديه، وفعله ما لم يؤمر به ؛ لأنه لا ولاية له على العين المؤجرة، وخصوصا في حالة عدم الإذن .

٣- أما إذا حصل المستأجر على الإذن من المؤجر بالترميم والصيانة للعين المؤجرة، فإنه يجوز له الرجوع على المؤجر والمطالبة بالمصروفات التي أنفقها عليها . (٢)

٤- كما ذكرنا كيفية رجوع المستأجر على المؤجر بالمطالبة على ما أنفقه على العين المؤجرة وبيننا إذا كان ما قام به المستأجر من الترميم والإصلاحات مما يمكن قلعه مع الاحتفاظ فإذا كان ذلك جاز له قلعه وإذا كان لا يمكن الاحتفاظ بحالته المادية مع قلعه فلا يجوز له ذلك، وإذا ترتب على قلعه ضرر أو نقص في القيمة فإنه يضمن قيمة ما أنفقه أي المستأجر . (٣)

٥- لكن المالكية كان لهم تفصيل آخر وفرقوا في كيفية رجوع المستأجر بما أنفقه على العين المؤجرة في حالة الإذن وحالة عدم الإذن .

ففي حالة عدم الإذن من المؤجر للمستأجر في الإنفاق خير المؤجر بين أمرين :

- أن يدفع المؤجر قيمة ما أنفقه المستأجر في العين المؤجرة منفردا عن

العين

(١) حاشية ابن عابدين ج ٩، ص ٩٤، حاشية الصاوي على الشرح الصغير ج ٤، ص ٦٤، المغنى لابن قدامة د ٥، ص ٣٤١ .

(٢) مجمع الضمانات لغانم بن محمد البغدادي د ١، ص ٢٦ دار الكتاب الإسلامي، المدونة ج ٣، ص ٥١٥، روضة الطالبين ج ٥، ص ٢٤٦، كشف القناع عن متن الإقناع ج ٤، ص ٢٢ .

(٣) العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية ج ٢، ص ١٣٦ .

- أو أن يأمر المؤجر المستأجر بنقضه من غير أن يدفع له شيئاً •
- أما في حالة إذن المؤجر ففيها روايتان للمالكية، رواية ابن حبيب ويرى أن المؤجر يأمر المستأجر بنقض ما أصلحه دون أن يدفع له شيئاً •
- أما رواية ابن القاسم على المؤجر أن يعطيه قيمة ما أصلحه منقوضاً مطلقاً سواء كان بالإذن أو عدم الإذن • (١)

## المطلب السادس

### أثر امتناع المؤجر عن تنفيذ التزامه بصيانة وترميم

#### العين المؤجرة

علمنا مما سبق أن مسؤولية ترميم وصيانة العين المؤجرة من الالتزامات الأساسية التي تقع على عاتق المؤجر، سواء كانت هذه الترميمات لحفظ العين المؤجرة وسلامة بقائها، أم كانت لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين، وعلماً أنه لا يجبر على ذلك؛ لأن الإنسان لا يجبر على إصلاح ملكه •

لكن ما الحكم إذا امتنع المؤجر عن القيام بهذه الالتزامات وما هي الآثار المترتبة على عدم قيام المؤجر بالتزاماته من الصيانة والترميم؟ خصوصاً وأن المستأجر ملتزم بدفع الأجرة كاملة، مقابل الانتفاع بالعين مع عدم وجود خلل في العين يعيق انتفاعه بها •

اتفق جمهور الفقهاء من الحنفية (٢) والمالكية (٣)

(١) حاشية الدسوقي ج ٤، ص ٥٤، المدونة ج ٣، ص ٥١٥ •

(٢) حاشية ابن عابدين ج ٩، ص ٩٤، الجوهرة النيرة ج ١، ص ٢٧٢ •

(٣) حاشية الخرشي ج ٧، ص ٣١١، دار الكتب العلمية، حاشية الدسوقي ج ٤، ص ٥٤

والشافعية<sup>(١)</sup> والحنابلة<sup>(٢)</sup> على أن المؤجر إذا امتنع عن القيام بالتزاماته من الصيانة والترميم للعين المؤجرة لكي تكون صالحة لاستيفاء المستأجر للمنفعة، فإن المستأجر الخيار بين أمرين : -

١- فسخ العقد والتحلل من التزاماته بدفع الأجرة عن المدة التالية لاختياره فسخ العقد

٢- أو البقاء في العين المؤجرة والالتزام بدفع الأجرة كاملة، ما لم يكن هناك نقص يؤثر على انتفاع المستأجر بالعين، وإلا كان من الممكن أن يطلب من المؤجر أن ينقص من الأجرة في مقابل هذا الخلل الذي يعيقه من الانتفاع بالعين .

ومع أن الفقهاء اتفقوا على أن للمستأجر له الحق في الخيار بين الفسخ أو البقاء في العين إذا لم يقدّم المؤجر بالتزاماته من صيانة وترميم، وامتنع عن ذلك، إلا أنهم وضعوا قيوداً إذا اختار المستأجر الفسخ .

\*فالحنفية : قالت أن لا يكون المستأجر قد رأى العين عند التعاقد وهو يعلم حالتها وما فيها من خلل، فإذا رأى ذلك واستأجرها وهو يعلم حالتها فلا يحق له المطالبة بالفسخ إذا امتنع المؤجر من ترميمها أو صيانتها<sup>(٣)</sup> .

يقول ابن عابدين : " فإن أبا صاحبها أن يفعل كان للمستأجر أن يخرج منها إلا أن يكون المستأجر استأجرها وهي كذلك وقد رضي بالعيب ورأها " .<sup>(٤)</sup>

(١) قليوبي وعميرهج ٣، ص ٧٨، الحاوي الكبير للما وردى ج ٩، ص ٢١٨، فتوحات الوهاب بتوضيح شرح منهج الطلاب على حاشية الجمل على شرح المنهج ج ٣، ص ٥٥١، دار الفكر، معنى المحتاج ج ٣، ص ٤٦٩ .

(٢) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف ج ٦، ص ٦٨، دار إحياء التراث العربي، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى للرحياني ج ٣، ص ٦٥٤، ٦٥٥ - المكتب الإسلامي ط الثانية .

(٣) بدائع الصنائع ج ٦، ص ٥١، دار الكتب العلمية .

(٤) حاشية ابن عابدين ج ٩، ص ٩٤، دار إحياء التراث العربي .

\*وذكرت المالكية قيذا آخر : أن المستأجر لا يحق له الفسخ إذا قام المؤجر بالإصلاح والترميم قبل خروج المستأجر من العين المؤجرة (١) .

قال الخرشي : "بخلاف ساكن أصلح له بقية المدة قبل خروجه، يعنى أن رب الدار إذا أصلح ما انهدم من الدار قبل خروج المكترى منها فإنه لا خيار حينئذ بل يجبر على السكنى بقية المدة ويلزمه جميع الكراء فإن أصلح ذلك بعد خروجه منها لم يكن له أن يجبره على عودة إليها بقية المدة . (٢)

\*أما الشافعية فأضافوا قيدين أيضا : ١- أنه لا حق للمستأجر في الفسخ إذا كان على علم بالخلل الموجود في العين والمقارن للعقد بخلاف عدم العلم به فله الخيار .

٢- أنه لا حق للمستأجر في الفسخ إذا بادر المؤجر بالإصلاح والترميم قبل الخروج من العين المؤجرة بخلاف إذا لم يبادر بالإصلاح فللمستأجر الخيار إن نقصت المنفعة لتضرره . (٣)

قال الرافعي : " فان بادر إلى الإصلاح فلا خيار للمكترى وإلا أي إذا لم يبادر إلى الإصلاح فله الخيار إذا نقصت المنفعة " (٤)

خلاصة ما تقدم : أن المؤجر إذا امتنع عن القيام بالترميمات والصيانة اللازمة للعين المؤجرة وترتب على ذلك وجود خلل في العين يعيق المستأجر من الانتفاع به أو ينقص المنفعة في هذه الحالة للمستأجر الخيار بين فسخ العقد وعدم الالتزام بالأجرة عن بقية المدة أو البقاء في العين والاستمرار في

(١) حاشية الخرشي ج ٧، ص ٣١١، دار الكتب العلمية .

(٢) تابع المرجع السابق نفس الصفحة .

(٣) مغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج ج . ٣، ص ٤٦٨، ٤٦٩، فتوحات الوهاب بتوضيح شرح منهج الطلاب على حاشية الجمل ج ٣، ص ٥٥١، دار الفكر، حاشية البيجرى على المنهج سليمان بن محمد البجيرى ج ٤، ص ١٧٨، ١٧٩، مطبعة الحلبي، ١٣٦٩/ ١٩٥٠ .

(٤) العزيز شرح الوجيز للرافعي ج ٦، ص ١٢٦ بيروت لبنان .

التعاقد والالتزام بالأجرة كاملة، ولكن المستأجر لا يحق له الفسخ إلا إذا توفرت الشروط التالية :

- ١- أن لا يكون المستأجر على علم بالخلل الموجود في العين حالة التعاقد ولا رأى هذا العيب .
- ٢- أن لا يرضى المستأجر بالتعاقد والإقامة في العين المؤجرة مع وجود العيب الذي يحتاج إلى صيانة وترميم .
- ٣- عدم مبادرة المؤجر والإسراع بالترميم والصيانة للعين المؤجرة قبل اختيار المستأجر الفسخ بخلاف العكس فلا يحق له الفسخ .

## المبحث الثاني

### مسئولية النفقة على العين المؤجرة إذا كانت آلة

تكلمنا في المبحث السابق عن النفقة على العين المؤجرة إذا كانت عقارا أو منشأة، سواء كانت مساكن، أو شركات أو غيرها، وعلى من تقع مسؤولية صيانة وترميم هذه العقارات ؟ وما الآثار المترتبة على عدم قيام المسئول بترميمها ؟ وهل يجوز إجباره على ذلك ؟

وفي هذا المبحث سوف نتكلم عن حكم النفقة على العين المؤجرة إذا كانت آلات، أو معدات، أو وسائل نقل، مثل السيارات، والسفن، والطائرات وهي ما تعرف " بالصيانة التشغيلية "، وهي ما أشير لها في كتب الفقه بالنفقة على الدابة، وبالقياس على ذلك أردنا أن نعرف حكم ما شابه الدابة مثل الآلات والمعدات وغير ذلك من الأشياء الحديثة، إذا تم تأجيرها لأحد الأشخاص، أو لشركات، أو لأي مؤسسة في الدولة، حكم صيانة ونفقة هذه العين : على من تقع ؟ وهل تأخذ هذه الأشياء حكم إيجار العقارات والمنشآت؟ هذا ما سوف أجيب عنه في هذا المبحث إن شاء الله تعالى



أولاً: اتفق الفقهاء من الحنفية<sup>(١)</sup>، والمالكية<sup>(٢)</sup>، والشافعية<sup>(٣)</sup>، والحنابلة<sup>(٤)</sup> على أن الأصل في النفقة على العين المؤجرة كعلف الدابة، وسقيها على المؤجر، أثناء مدة الإجارة ؛ لأن ذلك من مقتضى عقد الإجارة ؛ لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين، وكذلك ذهبوا إلى أن المستأجر إذا علف دابة بغير إذن المؤجر فهو متطوع ولا يرجع على المؤجر بما أنفقه على الدابة أما إذا أنفق على الدابة بإذن المؤجر على أن يحسب من الأجرة فللمستأجر الرجوع عليه بما أنفق وإذا أنكر المؤجر حصول ذلك الإنفاق أو الزيادة عن مقدار النفقة المعنية فعلى المستأجر الإثبات<sup>(٥)</sup>

وإليك بعض نصوص الفقهاء التي تدل على حكم النفقة على العين المؤجرة إذا كانت دابة :

- جاء في منع الجليل " وجاز كراء الدابة على أن على المكترى علفها، ولا بأس أن يكترى إبلا من رجل على أن عليه رحلتها أو يكترى دابة بعلفها أو أجبر بطعامه، فذلك جائز وإن لم توصف النفقة لأنه معروف" .<sup>(٦)</sup>

وقال بن عرفه : " والأظهر بمقتضى القواعد : أن يلزم المكري البرذعة والسرغ ونحوهما، لا مؤنة الحط والحمل فإنها على المستأجر" .<sup>(٧)</sup>

- قال الخطيب الشربيني: "إن أجر دابة للركوب فعلى المؤجر أكاف وبرذعة وحزام وجعل هذه الأشياء ضرورية لكي تمكن المستأجر من الانتفاع

(١)الفتاوى الهندية ج ٤، ص ٤٥٥ دار الفكر .

(٢)التاج والإكليل لمختصر خليل ج ٧، ص ٥٦٨ .

(٣) مغنى المحتاج ج ٣، ص ٤٧١ دار الكتب العلمية .

(٤)كشاف الإقناع ج ٤، ص ١٩، ٢٠ .

(٥)در الحكام شرح مجلة الأحكام لعلى حيدر ج ١، ص ٦٤٦ دار الجيل ط الأولى ١٤١١

هـ ١٩٩١ م

(٦)منح الجليل شرح مختصر خليل ج ٨، ص ٤، ٥ .

(٧)حاشيه الدسوقي على الشرح الكبير ج ٤، ص ٣٤، ٣٥ .

بالدابة و أوجب على المستأجر محمل، ومظله، وطاء، وغطاء، وتوابعها، والأصح في السرج إتباع العرف، لأن هذه الأمور تتراد لكمال الانتفاع<sup>(١)</sup> هذا إذا أطلق العقد أما إذا قال أكرينك هذه الدابة بلا حزام ولا أكاف فلا يلزمه شيء من هذه الآلات أي المؤجر .<sup>(٢)</sup>

- أما الحنابلة فلهم تفصيل في مسألة النفقة على الدابة المؤجر وما شابهها وقالوا مثل ما قالت به الشافعية والحنفية أن الأصل في النفقة على الدابة تكون على المؤجر عند إطلاق عقد الإجارة، وأن على المؤجر كل ما يتمكن به المستأجر من النفع مما جرت به عادة وعرف، ولكن الحنابلة فرقوا بين شيئين :

أ- إذا كانت إجارة الدابة للمستأجر على أن يذهب معه المؤجر ففي هذه الحالة يلزم المؤجر كل ما جرت به عادة وعرف من الأشياء الضرورية اللازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بها أما الأشياء التي تتراد لكمال الانتفاع فهي على المستأجر .

ب- أما إذا أجرله الدابة ليركبها بنفسه دون أن يذهب معه المؤجر فكل ما وجب على المؤجر من التزامات ضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع بالدابة أو الالتزامات التي تتراد لكمال الانتفاع أصبح كل ذلك على المستأجر، لأن الذي على المكري هو تسليم الدابة، وقد سلمها للمستأجر .<sup>(٣)</sup>

٢- ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية<sup>(٤)</sup> والشافعية<sup>(٥)</sup> والحنابلة<sup>(٦)</sup> إلى عدم جواز أو يشترط المؤجر على المستأجر أن ينفق على الدابة، وإذا شرط

(١) مغنى المحتاج ج ٣، ص ٤٧١، دار الكتب العلمية، حاشية ج ٣، ص ٥٥١، ٥٥٢ .

(٢) روضة الطالبين للإمام النووي ج ٤، ص ٢٩١ .

(٣) مطالب أولى النهى ج ٣، ص ٦٥٢، المكتب الإسلامي .

(٤) غمز عيون البصائر شرح الأشباه والنظائر لأحمد بن محمد الحموي ج ٤، ص ٢٦٨، دار الكتب العلمية .

(٥) قليوبي وعميره ج ٣، ص ٧٩ .

(٦) المغني لابن قدامه ج ٥، ص ٣٤١ .

المؤجر هذا كان الشرط فاسداً، لأن ذلك ليس من مقتضيات العقد، وأنه يؤدي إلى الجهالة، وإنما هو شرط فيه نفع وفائدة للمؤجر •

وإذا أنفق المستأجر بناء على هذا الشرط حسب من الأجرة، والحيلة في ذلك عند الحنفية أن يزيد في الأجرة قدر العلف ثم يوكل المؤجر المستأجر بصرف القدر الزائد على الأجرة على الدابة • (١)

ويقرب من هذا وما أجازته الشافعية أن يشترط المؤجر مبلغاً زائداً على الأجرة للنفقة على العين المؤجرة ثم يقوم بتوكيل المستأجر بالنفقة على العين المؤجرة بالمبلغ الزائد

أما المالكية: فقد أجازوا أن يشترط المؤجر على المستأجر أن ينفق على العين المؤجرة سواء حسبت ذلك من الأجرة أو كانت زيادة على الأجرة بشرط أن تكون معلومة علماً يرفع الجهالة المؤدية إلى النزاع ومحددة بالوصف وعدد المرات أي وصف الصيانة ونوعيتها وعدد المرات التي يقوم بها بالصيانة للعين المؤجرة • (٢)

وبعد عرض آراء الفقهاء في مسألة النفقة على العين المؤجرة وصيانتها إذا كانت دابة وما شابهها من الأشياء الحديثة نرى أن المعيار عندهم أنه ما كان يخص تحقيق الهدف من عقد الإجارة ويمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فعلى المؤجر، وما كان لاستيفاء المنافع أو صيانة الأجزاء الصغيرة غير الجوهرية فعلى المستأجر، هذا هو نفس المعيار أو الضابط الذي وضعه في ترميم وصيانة العقارات • (٣)

(١) غمز عيون البصائر شرح الأشباه والنظائر ج ٤، ص ٢٦٨ •

(٢) التاج والإكليل المختصر خليل ج ٧، ص ٥٦٨ •

(٣) المغنى لابن قدامة ج ٥، ص ٣٤٠، ٣٤١، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف ج

٦، ص ٥٨ •

إلا أن الأمر يختلف هنا في الصيانة والنفقة على العين المؤجرة إذا كانت دابة ما شابهها من الآلات الحديثة والمعدات والطائرات والسفن لأن صيانتها تكاد تكون مستمرة ولذلك يصعب تقديرها مسبقا لارتباطها بطبيعة التشغيل ونوعه وكفاءة الكوادر الفنية وقد يكون الخلل الموجود في الآلة سببه سوء التشغيل فكيف نلزم المؤجر بصيانتها .

فأعمال الصيانة والنفقة على العين المؤجرة وإن كانت واجبة بحسب الأصل على المؤجر باعتبارها من أحكام العقد، لكن يلزم أن تكون من مقتضى العقد الأساسي الذي لا يجوز مخالفته ويمكن أن نستنتج من ذلك الحالات التالية :

١- الصيانة التشغيلية وهي ما يستلزمه استعمال العين المستأجرة لاستمرارية استخدامها كالزيوت المطلوبة للآلات والمعدات مما يحتاج إليها العمل وتستهلكه العين المؤجرة تكون على المستأجر، لأن هذه الأمور بمثابة العلف للدابة المستأجرة حيث تقع على المستأجر عند بعض الفقهاء وكما أرى أن الراجح في جميع أنواع الصيانة التي يعود سببها إلى العمل والتشغيل ليست من مقتضيات العقد بل هي مما يجوز فيها الاشتراط والاتفاق .<sup>(١)</sup>

٢- الصيانة الدورية وهي ما يتطلبه استمرار قدرة العين على تقديم المنفعة وكذلك الصيانة التي تكون للأجزاء الصغيرة غير الجوهرية التي تستهلك أو تتلف في فترات دورية معينة بسبب التشغيل فهذه أيضا تقع على عاتق المستأجر لأنها تلزم لاستيفاء المنافع وهي أشبه ما تكون بآلات رفع الماء من البئر التي تقع على المستأجر يقول ابن قدامه : " ما كان لاستيفاء المنافع كالحبل والدلو والبكرة في إجارة البئر فعلى المكثري " .<sup>(٢)</sup>

(١) حاشية الدسوقي ج ٤، ص ٤٧ .

(٢) المغنى لابن قدامه ج ٥، ص ٣٤٠، ٣٤١ .

٣- الصيانة المعلومة بالوصف والمقدار في العقد أو العرف سواء كانت الصيانة مجرد عمل، أو مع استخدام مواد، أو قطع غيار معلومة، لأن ما كان من هذا القبيل فإنه يكون بمثابة الأجرة .

ويؤيد هذا الكلام ما أجازته المالكية من جواز أن يشترط المؤجر على المستأجر أن يقوم بالصيانة والنفقة على العين المؤجرة بشرط أن تكون معلومة علما يرفع الجهالة المؤدية إلى النزاع وتنظم هذه الصيانة عن طريق عدد المرات المطلوبة، أو للأجزاء المحددة، أو بالوصف بأي وسيلة سواء حسبت هذه الصيانة من الأجرة، أم كان أجرا زائداً على الأجرة .

واعترفت المالكية أن هذا الشرط غير مخالف لمقتضى العقد بخلاف مذهب الجمهور .

توجيه رأى المالكية : أن مثل هذه الشروط لا تخالف نص من كتاب الله وسنة رسوله فتبقى على الإباحة، وقد أوضح شيخ الإسلام ابن تيمية الفرق بين العقد المطلق وبين المعنى المطلق من العقود، فقال :

"فإذا كان هذا شرط ينافى مقتضى العقد، فإن أريد أنه ينافى العقد المطلق فكذلك كل شرط زائد، وهذا لا يضر وإن أريد أنه ينافى مقتضى العقد المطلق والمقيد احتاج إلى دليل على ذلك إنما يصح هذا إذا نافي مقصود العقد فإن العقد إذا كان له مقصود يراد في جميع صورته . (١)

فعلى ضوء ذلك نجد أن مقتضى العقد هو مقصوده الأساسي وهو أن الإجارة هي تملك المنفعة والأجرة، وأن المراد بالشرط المخالف لمقتضى العقد هو الذي يتناقض مع مقصوده الأساسي، فيبطل، لأنه يؤدي إلى الجمع بين المتناقض، وإثبات المقصود ونفيه، ومن هنا فاشتراط الصيانة ليس هذا القبيل (٢).

(١) الفتاوى الكبير لابن تيمية ج ٤، ص ٩٣ .

(٢) الفتاوى الكبير لابن تيمية ج ٤، ص ٩٠ .

ويبقى شيء مهم ينبغي أن أشير إليه على الرغم من أن الأصل في النفقة والصيانة للعين المؤجرة عند جمهور الفقهاء على المؤجر إلا أنهم يصحون إتباع العرف والعادة فيما يلزم المؤجر والمستأجر حتى الشافعية الذين لا يعتبرون العرف دليلاً أو مصدراً من مصادر الفقه يولون العرف هنا في باب الإجارة عناية ويجيزون إتباع العرف والعادة فيما يلزم المؤجر والمستأجر يقول صاحب المنهاج .

" لو اطرده العرف بخلاف ما نصوا عليه عمل به فيما يظهر بناء على أن الاصطلاح الخاص يرفع الاصطلاح العام كما اقتضاه كلامهم، وإن اقتضى في مواضع أخرى عدمه لأن العرف هنا مع اختلافه باختلاف المحال كثير وهو المستقبل بالحكم فوجب إناطته به مطلقاً ."<sup>(١)</sup>

يقول ابن قدامه : " ويلزم مكري كل ما جرت العادة أن يوطأ به المركوب للراكب " .<sup>(٢)</sup>

قال السرخسي : " لأن المرجح في هذا إلى العرف " <sup>(٣)</sup>

وجاء في الفتاوى الهندية : " إذا تكرر دابة للحمل ففي الأكاف والحيال والجوالق<sup>(٤)</sup> يعتبر العرف وكذا إذا تكرر للركوب ففي اللجام والسرج يعتبر العرف أيضاً

(١) نهاية المحتاج إلى شرح ألقاظ المنهاج ج . ٥ ، ص ٣١ .

(٢) المغنى لابن قدامه ج ٥ ، ص ٣٨٢ ، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف ج ٦ ، ص ٥٧ .

(٣) المبسوط للسرخسي ج ١٥ ، ص ١٥٧ .

(٤) الفتاوى الهندية ج ٤ ، ص ٤٥٦ .

**الترجيح :** من خلال ما سبق عرضه في هذه المسألة : أرى أن جميع أنواع الصيانة التي يتطلبها استيفاء المنفعة من الصيانة التشغيلية الذي يستلزم استعمالها للعين المؤجرة باستمرار استخدامها وحاجة العمل إليها، وكذلك الصيانة الدورية وصيانة الأجزاء الصغيرة غير الجوهريّة، والصيانة المعلومة بالوصف والمقدار أو العرف، تكون كل هذه الأنواع على المستأجر لأنها من الأمور التي تتراد لكمال الانتفاع، وليست من الأشياء الضرورية التي تتراد لتمكين المستأجر من الانتفاع كما أنها إذا كانت معلومة بالوصف وعدد المرات فتكون نافية للجهالة المتوقعة كما أرجح جواز أن يشترط المؤجر أن يقوم المستأجر بالصيانة والنفقة الضرورية على العين المؤجرة، لأن القاعدة العامة تقول : " أن الأصل في الشروط الصحة واللزوم إلا ما دل الدليل على خلافه بأن يكون مخالفا لنص من كتاب الله وسنة رسوله الكريم ﷺ، و أن جميع أنواع الصيانة التي يعود سببها إلى العمل والتشغيل ليست من مقتضيات العقد، بل هي مما يجوز فيها الاشتراط والاتفاق مما يقوى العلاقة الإيجارية بين الطرفين •

## أهم نتائج البحث :

من خلال القضايا التي تناولتها بالبحث يمكن إيجاز نتائجه فيما يأتي :

**أولاً :** الأصل أن مسؤولية النفقة على العين المستأجرة على المؤجر لمسؤوليته عن تسليم العين صالحة للانتفاع شرعا.

**ثانياً:** اختلف الفقهاء في المسئول عن الترميمات الخفيفة والراجح فيها أن ما كان منها لازماً لاستيفاء المنافع على المستأجر وما كان منها لازماً للتمكين من الانتفاع فعلى المؤجر.

**ثالثاً :** لا يجبر المؤجر على الإنفاق على العين المؤجرة لأنه لا يجبر على إصلاح ملكه، وللمستأجر حق الفسخ لوجود العيب المانع من الانتفاع.

**رابعاً :** إيجاب المؤجر على الإنفاق قد يؤدي إلى نفقات باهظة وقد تكون بسبب استعمال المستأجر مما يعد تعسفا في استعمال الحق وهذا قد يؤدي إلى الإضرار بالقطاع التأجيري لإحجام أصحاب العقارات عن الاستثمار التأجيري خوفاً من هذا التعسف.

**خامساً:** يجوز أن يشترط المؤجر قيام المستأجر بالإنفاق على العين المؤجرة بشرط أن تكون الأعمال المنفق عليها معلومة علماً نافياً للجهالة، بالوصف أو عدد المرات، أو العرف سواء اشترط أن تحتسب النفقة على الصيانة من الأجرة، أو على أن تكون النفقة زائدة عن الأجرة.

**سادساً :** يجوز الاتفاق على زيادة الأجرة في مقابل زيادة المنفعة نتيجة النفقة على العين تحقيقاً للعدل في العلاقة الإيجارية مما يؤدي إلى استقرارها ودوامها.

**سابعاً :** لا يجوز قيام المستأجر بالإنفاق بغير إذن المؤجر وإلا كان متبرعاً وان أذن له جاز له الرجوع عليه بما أنفق.



**ثامنا :** إذا امتنع المؤجر عن النفقة على العين المؤجرة ترميماً وصيانة كان المستأجر بالخيار بين الفسخ أو البقاء.

**تاسعا :** الراجح في النفقة على العين المؤجرة إن كانت آلة الرجوع إلى العرف والعادة

## مراجع البحث

### أولاً: القرآن الكريم

#### ثانياً: الحديث الشريف:

- سنن أبي داود للعلامة أبو الطيب محمد شمس الحق العظيم آبادي دار الحديث، القاهرة.
- سنن الترمذي للإمام أبي عيسى محمد بن سورة الترمذي توفي ٢٧٠ هـ
- سنن الدار قطنى - علي بن عمر الدار قطنى - ت ٣٨٥ هـ الناشر، مؤسسة الرسالة بيروت الطبعة الأولى ١٤٢٤ هـ، ٢٠٠٤ م،
- صحيح البخاري للإمام محمد بن إسماعيل توفي ٢٥٦ هـ
- صحيح مسلم للإمام مسلم بن الحجاج النيسابوري توفي ٢٦١ هـ
- نصب الراية في تخريج أحاديث الهداية الحافظ جمال الدين الزيلعى دار الحديث ط الأولى ١٤١٥ هـ، ١٩٩٥ م

#### ثالثاً - الفقه أ - الفقه الحنفي

- البحر الرائق شرح كنز الدقائق - زين الدين ابن إبراهيم الشهير بابن نجيم - ت ٩٧٠ هـ دار الكتاب الإسلامي، ط الثانية
- الجوهرة النيرة التقى لأبي بكر محمد بن علي الحدادي العبادي الحنفي المطبعة الخيرية طبعة ١٣٢٢ هـ.
- العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية، محمد أمين بن عمر ابن عابدين، دار المعرفة.
- العناية شرح الهداية، لأكمل الدين محمد بن محمود البابر، ت ٧٨٦ هـ مطبوع على هامش فتح القدير، دار التراث الإسلامي .
- الفتاوى الهندية لجنة من العلماء برئاسة نظام الدين البلخي دار الفكر،

- المبسوط، لشمس الأئمة أبو بكر محمد بن أحمد بن سهل السرخسي -- ت ٤٨٣هـ دار المعرفة بيروت ١٩٩٣م
- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع لأبي بكر مسعود بن الكاساني، دار الكتاب العربي، بيروت .
- تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق، فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي، ت ٧٤٣هـ دار الكتاب الإسلامي،
- درر الحكام شرح مجلة الأحكام لعلي حيدر، دار الجيل، ط الأولى، ١٤١١هـ، ١٩٩١م
- رد المحتار على الدر المختار في شرح تنوير الأبصار (حاشية ابن عابدين محمد أمين عمر، دار إحياء التراث العربي، ط دار الفكر ١٩٩٢ م .
- شرح فتح القدير كمال الدين محمد بن عبد الواحد ابن الهمام - ت ٨٦١هـ دار الفكر، غمز عيون البصائر في شرح الأئباه والنظائر أحمد بن محمد الحموي، دار الكتب العلمية ط الأولى ١٩٨٥
- مجمع الضمانات لغانم بن محمد البغدادي، دار الكتاب الإسلامي

#### ب - الفقه المالكي :

- التاج والإكليل لمختصر خليل أبو عبد الله محمد بن يوسف الشهير بالمواق - ت ٨٩٧هـ دار الكتب العلمية، دار التراث
- بلغة السالك لأقرب المسالك، المعروفة بحاشية الصاوي على الشرح الصغير، لأحمد بن محمد الخلواتي الشهير بالصاوي، دار المعرفة، دار الكتب العلمية-
- حاشية الخرشي على مختصر خليل للإمام محمد بن عبد الله بن علي الخرشي المالكي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان .

- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، لشمس الدين محمد بن عرفة الدسوقي، على الشرح الكبير، لأبي البركات سيدي أحمد الدردير دار إحياء الكتب العربية، عيسى الحلبي .
- منح الجليل شرح مختصر خليل - أبو عبد الله محمد بن أحمد المعروف بالشيخ عيش - ت ١٢٩٩ هـ دار الفكر ١٩٨٥ م
- مواهب الجليل شرح مختصر خليل لمحمد بن محمد بن عبد الرحمن الخطابي، دار الفكر، الطبعة الثانية .

### ج - الفقه الشافعي :

- أسنى المطالب شرح روض الطالب لأبي يحيى زكريا الأنصاري ت ٩٢٦ هـ دار الكتاب الإسلامي .
- الحاوي الكبير للإمام أبي الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي، ت- ٤٥٠ هـ دار الفكر ط ١٤٢٤ هـ، ٢٠٠٣ م،
- العزيز شرح الوجيز المعروف بالشرح الكبير تأليف الإمام أبي القاسم عبد الكريم بن محمد عبد الكريم الرافعي القزويني الشافعي ت ٦٢٣ دار الكتب العلمية
- حاشية البيجرمي على المنهج سليمان بن محمد البجيرمي د ٤، ص ١٧٨، ١٧٩، مطبعة الحلبي، ١٣٦٩ / ١٩٥٠
- حاشيتا قليوبي وعميرة لأحمد سلامه القليوبي وأحمد البرلسي عميرة دار إحياء الكتب العربية، طبعة عيسى الحلبي،
- فتوحات الوهاب بتوضيح شرح منهج الطلاب على حاشية الجمل على شرح المنهج ح ٥٥١، دار الفكر، .
- روضة الطالبين للإمام أبي زكريا يحيى بن شرف النووي الدمشقي، دار الكتب العلمية

- مغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج شمس الدين محمد بن أحمد الشرييني  
الخطيب ت ٩٧٧ هـ دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى

#### د - الفقه الحنبلي :

- الفتاوى الكبرى - لتقي الدين أحمد بن عبد الحليم ابن تيمية، ت ٧٢٨ هـ، دار  
الكتب العلمية، الطبعة الأولى ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٧ م، -
- المغنى لابن قدامه، موفق الدين عبد الله أحمد المعروف بابن قدامه  
المقدسي، ت ٦٢٠ هـ وهو شرح لمختصر الخرقي ط مكتبة القاهرة، .
- الإنصاف فى معرفة الراجح من الخلاف للإمام علاء الدين أبى الحسن على  
بن سليمان بن أحمد المر داوى السعدي الحنبلي، دار إحياء التراث العربي  
الطبعة الثانية،
- المبدع شرح المقنع لأبى إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن  
مفلح الحنبلي، دار الكتب العلمية، بيروت .
- شرح منتهى الإرادات منصور بن يونس بن إدريس البهوتي عالم ت -  
١٠٥١ هـ عالم الكتب
- كشف القناع عن متن الإقناع لمنصور بن يونس البهوتي دار الفكر، وعالم  
الكتب، طبعة ١٩٨٢ .
- مطالب أولى النهى فى شرح غاية المنتهى مصطفى بن سعد بن عبده  
الرحيبياني، / المكتب الإسلامي ط الثانية .

#### هـ - الفقه الظاهري :

- المحلى بالآثار أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الظاهري - ت  
٤٥٦ هـ دار الفكر

#### رابعاً - مراجع اللغة :

- لسان العرب لأبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، دار إحياء التراث .
- معجم لغة الفقهاء لمحمد رواس قلعجي، وحامد صادق قنبيبي، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع ط الثانية ١٤٠٨ / ١٩٨٨ .

#### خامساً - مراجع عامة :

- مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجده، العدد الحادي عشر، عقود الصيانة وتكييفها الشرعي.

? ??

| م  | الموضوع   | الصفحة |
|----|---|--------|
| ١  | المقدمة   | ١٠٧٥   |
| ٢  | أولاً : التمهيد : في التعريف بعقد الإيجار   | ١٠٧٨   |
| ٣  | المبحث الأول: مسؤولية النفقة على العين المؤجرة،<br>إذا كانت عقارا (صيانة وترميما) | ١٠٨٣   |
| ٤  | المطلب الأول :مفهوم الصيانة والترميم وأهميتهما<br>وتقسيماتها                      | ١٠٨٣   |
| ٥  | المطلب الثاني : مسؤولية النفقة على العين المؤجرة<br>إذا كانت عقاراً               | ١٠٨٩   |
| ٦  | المطلب الثالث : إجبار المؤجر على القيام<br>بالتزامات اللازمة للعين المؤجرة.       | ١٠٩٣   |
| ٧  | المطلب الرابع :اشتراط المؤجر نفقة الترميم على<br>المستأجر .                       | ١٠٩٨   |
| ٨  | المطلب الخامس: قيام المستأجر بالنفقة على العين<br>المؤجرة                         | ١١٠٣   |
| ٩  | المطلب السادس :أثر امتناع المؤجر عن تنفيذ<br>التزامه بصيانة وترميم العين المؤجرة. | ١١١٠   |
| ١٠ | المبحث الثاني: مسؤولية النفقة على العين المؤجرة<br>إذا كانت آلة                   | ١١١٣   |
| ١١ | أهم نتائج البحث   | ١١٢١   |
| ١٢ | مراجع البحث   | ١١٢٣   |
| ١٣ | فهرس الموضوعات  | ١١٢٨   |