فسخ عقد الإجارة
بالأعذار الطارئة على المستأجر(*)

د. مزيد بن إبراهيم بن صالح المزيد(**)

(*) بحث مدعوم من قبل عمادة البحث العلمي – جامعة القصيم.

(**) أستاذ مساعد بقسم الفقه في كلية الشريعة وأصول الدين بجامعة القصيم – المملكة العربية السعودية.

ملخص البحث:

عقد الإجارة من العقود الهامة في حياة الناس، سواء فيما يتعلق بالأفراد أو الجهات الاستثمارية، ولأنه قد يحصل عذر طارئ للمستأجر يتعذر معه الانتفاع بالمعقود عليه، مما يجعله في حرج إذا أمضى العقد وهو غير قادر على الانتفاع به.

فقد استهدفت هذه الدراسة الفقهية بحث حكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار الطارئة على المستأجر، ويتضمن بدْءاً تعريف عقد الإجارة، وإيضاح المقصود بالأعذار، فبيان مشروعيته، ثم توصيف عقد الإجارة من حيث اللزوم وعدمه.

يتلو ذلك تحرير أقوال العلماء في حكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار الطارئة على المستأجر، وتحقيق قول كل مذهب فقهي في المسألة، ثمّ إيراد أدلة كل قول، وما ورد عليها من مناقشات؛ لنخلص إلى القول الراجح في المسألة مع إيضاح مسوغات الترجيح، أعقب ذلك تفصيل الشروط الأربعة لجواز فسخ العقد على القول به.

وانتهت الدراسة بإيراد نصوص تقنين أحكام المعاملات المالية المؤسس على قواعد الفقه الإسلامي، مع بيان مأخذها من أقوال الفقهاء، ثمّ إيراد حكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار في القانون المدني مع مقارنته بالآراء الفقهية، وإيضاح ريادة الفقه الإسلامي واستقلال أحكامه، وثراء موضوعاته.

والله أسأل أن يجعل هذا العمل خالصا لوجهه الكريم، وأن ينفع به إنه سميع مجيب..

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد:

فإن عقد الإجارة من العقود الهامة في حياة الناس، سواء فيما يتعلق بالأفراد من حيث حصولهم على المنافع التي يحتاجونها، أو ما يتعلق بالجهات الاستثمارية التي تمتلك المعدات والعقارات المختلفة، ثم تقوم بتأجيرها إلى الناس لسد حاجاتهم.

ولأنه قد يحصل للمستأجر عذر طارئ يتعذر معه الانتفاع بالمعقود عليه، مما يجعله في حرج إذا أمضى العقد وهو غير قادر على الانتفاع به.

لذا سأتناول في هذا البحث حكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار الطارئة على المستأجر من خلال تمهيد وثلاثة مطالب:

- **التمهيد:**

ويشتمل على ثلاث مسائل:

- المسألة الأولى: في تعريف الإجارة في اللغة والاصطلاح والعلاقة بين لفظ الإجارة ولفظ (الكراء).
- المسألة الثانية: في تعريف الأعذار لغة واصطلاحاً.
- المسألة الثالثة: في مشروعية عقد الإجارة.

- **المطلب الأول**: صفة عقد الإجارة من حيث اللزوم وعدمه.
- **المطلب الثاني**: حكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار الطارئة على المستأجر.

وفيه ثلاث مسائل:

- المسألة الأولى: خلاف العلماء في حكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار الطارئة على المستأجر.
- المسألة الثانية: شروط الفسخ على القول به.

- المسألة الثالثة: مسائل تطبيقية لفسخ عقد الإجارة بالأعذار.

- **المطلب الثالث:** حكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار في نصوص تقنين أحكام المعاملات المالية المؤسسة على أحكام الفقه الإسلامي مقارنة بالقانون المدني.

وفيه مسألتان:

- المسألة الأولى: في فسخ عقد الإجارة بالأعذار في نصوص تقنين أحكام المعاملات المالية المؤسسة على أحكام الفقه الإسلامي
- المسألة الثانية: في فسخ عقد الإجارة بالأعذار في القانون المدني الوضعي.

- **الخاتمة**: وتتضمن أبرز نتائج البحث.

وختاماً لا يفوتني التقدم بجزيل الشكر لجامعة القصيم ممثلة بعمادة البحث العلمي على دعم هذا البحث.

والله أسأل أن يجعل عملي هذا خالصاً لوجهه الكريم،إنه نعم المولى ونعم النصير.

الباحث

التمهيد

وفيه ثلاث مسائل

المسألة الأولى
تعريف الإجارة في اللغة والاصطلاح، والعلاقة بين لفظ الإجارة ولفظ الكراء

١ – الإجارة في اللغة:

الإجارة: بكسر الهمزة وضمها وفتحها، والمشهور الكسر، بمعنى (الكراء على العمل).

وهي مشتقة من (الأَجْر) الذي هو (الثواب والجزاء على العمل)، ومنه سمي الثواب أجراً؛ لأن الله تعالى يثيب ويجازي العبد على طاعته.

وهي مصدر: أَجَرْت داري – غير ممدود – من: أَجَرَ يَأْجَرُ أَجْرَاً وإجارة، ككتب كتابة، هذا هو المشهور، وقيل مصدر: آجرت داري – ممدوداً – من: آجَرَ يُؤْجِرُ إِيْجَاراً، كأكرم إكراماً[١].

٢ – الإجارة في الاصطلاح:

تتقارب تعريفات الفقهاء لعقد الإجارة.

فالمرغيناني – من فقهاء الحنفية – عرف الإجارة بأنها: عقد على المنافع بعوض بما يدل[٢].

---

(١) ينظر: معجم مقاييس اللغة لابن فارس، مادة (أجر)، ١/٦٢؛ لسان العرب لابن منظور، مادة (أجر)، ١/٢٤، القاموس المحيط للفيروزآبادي، فصل الهمزة، باب الراء، مادة (الأَجْر)، ١/٣٦٢؛ المطلع على أبواب المقنع للبعلي الحنبلي، ص: ٢٦٣ – ٢٦٤؛ تحرير ألفاظ التنبيه للنووي، ص:٢١٩.

(٢) الهداية للمرغيناني ٩/٨٥.

وقال الدردير – من فقهاء المالكية – الإجارة عقد معاوضة على تمليك منفعة بعوض بما يدل[١].

ويلاحظ على هذا التعريف أن قوله: (بعوض) يغني عن إيراد (معاوضة)، وأيضاً فإن قوله (عقد) يغني عن إيراد (بما يدل)؛ لأن الصيغة أحد أركان العقد.

وقال الشيخ محمد الشربيني الخطيب – من فقهاء الشافعية –[٢]: الإجارة تمليك منفعة بعوض، بينما عرفها في كتابه مغني المحتاج[٣]: عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم.

ويلاحظ على التعريف الأخير أنه تضمن جملة من شروط صحتها.

وقال ابن النجار – من فقهاء الحنابلة – الإجارة: عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم، بعوض معلوم[٤].

ويلاحظ على هذا التعريف تضمينه جملة من شروط الصحة، وكذلك بيان أقسام الإجارة.

ويمكن أن نستخلص من الأقوال السابقة تعريفاً جامعاً مانعاً مع تخليصه من الشروط والتقاسيم، فيقال: الإجارة عقد على تمليك منفعة بعوض.

شرح التعريف:

(عقد): يفيد أنه لابد في الإجارة من ارتباط إرادتين، إحداهما إرادة الموجب، والأخرى إرادة القابل، ويفيد – أيضاً – أنه لابد من صيغة معتبرة تدل على رضاهما على وجه يظهر أثر ذلك الارتباط في المحل المعقود عليه، لأن الصيغة ركن من أركان العقد.

---

(١) اقرب المسالك لمذهب الإمام مالك للصاوي المالكي ٣/١١٧.
(٢) الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع للشربيني ٣/١٧٢.
(٣) مغني المحتاج للشربيني، ٢/٣٣٢.
(٤) منتهى الإرادات لابن النجار ١/٣٣٩

(على تمليك) قيد خرج به عقود المشاركات؛ كالمضاربة والمزارعة والمساقاة، فإن غايتها ليست التملك وإنما الاشتراك.

(منفعة) قيد خرج به عقد البيع –بأنواعه المتعددة–[1] فإن غايته تمليك العين.

(بعوض) قيد خرج به عقود التبرعات، كالوقف والعارية ونحوهما.

٣ – العلاقة بين لفظ (الإجارة) ولفظ (الكراء):

تَقَدَّمَ معنى (الإجارة) في اللغة، أما (الكِراء) في اللغة: فهو بكسر الكاف ممدوداً، مصدر كارى يكاري كراء، كقاتل يقاتل قتالا.

ومعناه: أجر المستأجر[2].

أما الكراء في الاصطلاح: فإن فقهاء المالكية يستعملون لفظ (الإجارة) للعقد على منفعة الآدمي، ويستعملون لفظ (الكراء) للعقد على منفعة غير الآدمي، كمنفعة الدور والمراكب والدواب[3].

أما عند جمهور الفقهاء فالكِراء بمعنى الإجارة[4].

المسألة الثانية
تعريف الأعذار في اللغة والاصطلاح

أولا: التعريف اللغوي:

١ – الأعذار: جمع (عُذْر)، يقال: عَذَرَ فلاناً فيما صنع، يَعْذِرُه، عَذْراً من باب

---

(١) كالسلم والصرف والاستصناع.

(٢) مجمل اللغة لابن فارس، مادة (كرو)، ٣/٧٨٢؛ المصباح المنير للفيومي، مادة (الكِراء)، ٢/٧٣٠؛ تحرير ألفاظ التنبيه للنووي ص:٢٢٠؛ المطلع على أبواب المقنع للبعلي الحنبلي ص:٢٦٤.

(٣) كفاية الطالب الرباني للمنوفي ٣/٣٩٨؛ الإتقان والإحكام لمحمد بن أحمد ميارة الفاسي ٢/١٠١.

(٤) بدائع الصنائع للكاساني ٤/١٧٤؛ نهاية المحتاج للرملي ٥/٢٦٣؛ كشاف القناع للبهوتي ٣/٥٤٧.

(ضرب)، والمعنى: رفعت عنه اللوم، فهو معذور أي غير ملوم، والاسم: العُذْر، بسكون الذال، وتضم للإتباع[١].

ثانيا: التعريف الاصطلاحي:

العذر اصطلاحاً له معنيان، أحدهما عام في الفقه، والآخر خاص بالعقود:

أ – العذر بمعناه الاصطلاحي العام هو: الحجة التي يقدمها المخالف لرفع اللوم عنه[٢].

ب – العذر بمعناه الاصطلاحي الخاص بالعقود هو: عجز العاقد عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد[٣].

ومن الواضح: أن المعنى الخاص داخل في عموم المعنى العام؛ لأن عجز العاقد عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد، هو الحجة له لرفع اللوم عنه عند مخالفته مقتضى العقد وطلبه فسخ العقد.

المسألة الثالثة

مشروعية عقد الإجارة

قال ابن المنذر: "الإجارة ثابتة بكتاب الله عز وجل، وبالأخبار الثابتة عن رسول الله –صلى الله عليه وسلم–، واتفق على إجازتها كلّ من نحفظ عنه قوله من علماء الأمة[٤]".

---

(١) القاموس المحيط للفيروزآبادي مادة (عذر) ٢/٨٦؛ مجمل اللغة لابن فارس مادة (عذر) ٣/ ٦٥٤؛ لسان العرب لابن منظور مادة (عذر) ٢/.٧١٧.

(٢) معجم لغة الفقهاء، تأليف أ.د.محمد رواس قلعه جي، ود. حامد صادق قنيبي ص:٣٠٥.
وعرفه الجرجاني في كتابه (التعريفات ص: ١٤٨) بأنه: «ما يتعذر عليه المعنى على موجب الشرع إلا بتحمل ضرر زائد»، ولتطبيق هذا التعريف على مسألة هذا البحث، نقول: (ما يتعذر عليه المعنى): وهو المضي في عقد الإجارة، (على موجب الشرع): وهو لزومية عقد الإجارة، (إلا بتحمل ضرر زائد)؛ وذلك نتيجة العذر الطارئ الذي ألَمَّ بالمستأجر.

(٣) ينظر: تبيين الحقائق للزيلعي ٥/١٤٥؛ تكملة البحر الرائق للطوري الحنفي٨/٧٣.

(٤) الإشراف على مذاهب أهل العلم لابن المنذر ١/٢١٠.

وقال ابن قدامة: "الأصل في جواز الإجارة الكتاب والسنة والإجماع[١]".

أما الكتاب فقوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾[٢].

حيث أمر الله –عز وجل– بإيتاء الأجر مقابل الإرضاع، فدل هذا على مشروعية عقد الإجارة.

وأما السنة فحديث عائشة –رضي الله عنها–: "استأجر النبي –صلى الله عليه وسلم– وأبو بكر رجلاً من بني الدَّيل[٣] هادياً خِرِيْتاً[٤] [٥]".

ففعله –صلى الله عليه وسلم– دليل على مشروعية عقد الإجارة.

وعن أبي هريرة –رضي الله عنه– عن النبي –صلى الله عليه وسلم– قال: "قال الله تعالى: «ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره»[٦].

فاستحقاق الأجير للأجر دليل على مشروعية عقد الإجارة.

أما الدليل على مشروعيتها من المعقول: فإن الحاجة تدعو إلى جوازها،

---

(١) المغني لابن قدامة ٥/٨؛ وينظر: مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ١/٣٠؛ بداية المجتهد لابن رشد الحفيد ١٦٦/٢؛ السيل الجرار للشوكاني ١٩٢/٣؛ نيل الأوطار للشوكاني٣١٧/٥؛ الإشراف على مسائل الخلاف للقاضي عبد الوهاب٢/ ٦٥؛ الأم للإمام الشافعي ٥٨/٨.

(٢) سورة الطلاق، الآية: (٦).

(٣) أي: ابن الديل بن بكر بن عبد مناة بن كنانة، واسمه: عبدالله بن أرقد (فتح الباري للحافظ ابن حجر ٣٢٧/٧).

(٤) الخريت: بكسر الخاء، وتشديد الراء بعدها ياء ساكنة –الماهر بالهداية. النهاية في غريب الحديث والأثر لابن الأثير ١٩/٢؛ غريب الحديث لابن الجوزي ١/ ٢٧٠؛ فتح الباري للحافظ ابن حجر ٤٤٢/٤.

(٥) أخرجه البخاري، كتاب الإجارة، باب استئجار المشركين عند الضرورة؛ الحديث (٢٢٦٣)، ٤٤٢/٤.

(٦) أخرجه البخاري، كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير، الحديث (٢٢٧٠)، ٤/ ٤٤٧.

كما قال ابن قدامة: "ولايخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك؛ فإنه ليس لكل أحد دار يملكها، ولايقدر كلُّ مسافرٍ على بعيرٍ أو دابة يملكها، ولايلزم أصحاب الأملاك إسكانهم، وحملهم تطوعاً، وكذلك أصحاب الصنائع يعملون بأجر، ولايمكن كل أحد عمل ذلك، ولايجد متطوعاً به، فلابد من الإجارة لذلك، بل ذلك مما جعله الله تعالى طريقاً إلى الرزق، حتى إن أكثر المكاسب بالصنائع"[1].

(١) المغني لابن قدامة ٦/٨.

المطلب الأول
صفة عقد الإجارة من حيث اللزوم وعدمه

اختلف العلماء في عقد الإجارة من حيث اللزوم[١] وعدمه إلى قولين:

القول الأول: الإجارة عقد لازم.

وهو مذهب الحنفية، والمالكية، والشافعية، والحنابلة، والظاهرية[٢].

قال الكاساني: "أما صفة الإجارة فالإجارة عقد لازم إذا وقعت صحيحة"[٣].

وقال القاضي عبدالوهاب البغدادي: الإجارة "لازم من الطرفين ليس لأحدهما فسخه بعد عقده"[٤].

وقال أبو إسحاق الشيرازي: "وإذا تَمَّ العقد لزم، ولم يملك واحد منهما أن ينفرد بفسخه من غير عيب؛ لأن الإجارة كالبيع"[٥].

وقال ابن النجار: "والإجارة عقد لازم من الطرفين، ليس لواحد منهما فسخها بلا موجب"[٦].

---

(١) اللزوم: معناه: أن لايستطيع أحد الطرفين بعد العقد التحلل من قيده إلا بموجب، ما لم يتفقا على الإقالة. (المدخل الفقهي العام لمصطفى أحمد الزرقاء ١/٥٢١. وينظر: معونة أولي النهى لابن النجار ٦/١٨٠؛ رحمة الأمة لمحمد بن عبد الرحمن الدمشقي، ص:١٨٥).

(٢) المحلَّى لابن حزم ٨/١٨٨ وسيأتي نص كلام ابن حزم.

(٣) بدائع الصنائع للكاساني ٤/٢٠١.

(٤) الإشراف على مسائل الخلاف للقاضي عبد الوهاب ٢/٦٥.

(٥) المهذب للشيرازي ١/٤٠٧.

(٦) معونة أولي النهى لابن النجار ٦/١٨٠.

القول الثاني: الإجارة عقد جائز لكل واحد من المستأجر والمؤاجر فسخها إذا شاء.

وبه قال: شريح والشعبي.

قال ابن حزم: "وقد روي عن شريح والشعبي، وصَحَّ عنهما، أن كل واحد من المستأجر والمؤاجر ينقض الإجارة إذا شاء قبل تمام المدة، وإن كره الآخر، وكانا يقضيان بذلك، ولانقول بهذا"[١].

الأدلـــة:

أدلة القول الأول:

استدل القائلون بلزوم عقد الإجارة بدليلين:

الدليل الأول: أن الأصل في العقد اللزوم؛ لأن العقد إنما شرع لتحصيل المقصود من المعقود به، أو المعقود عليه، ودفع الحاجات، فيناسب ذلك اللزوم؛ دفعاً للحاجة وتحصيلاً للمقصود[٢].

الدليل الثاني: أن الإجارة عقد معاوضة، فيلزم من الجانبين كالبيع[٣].

دليل القول الثاني:

أن الإجارة عقد على إباحة المنفعة فلا تلزم، قياساً على الإعارة[٤].

ونوقش هذا الدليل من وجهين:

الوجه الأول: عدم التسليم بأن الإجارة عقد على إباحة المنفعة، بل هي عقد على تمليك المنفعة، بدليل الاعتياض عنها، فتكون لازمة كالبيع[٥].

---

(١) المحلى لابن حزم ٨/١٨٨.
(٢) الفروق للقرافي ٤/١٣.
(٣) المغني لابن قدامة ٨/٢٢؛ المهذب للشيرازي ١/٤٠٧؛ بدائع الصنائع للكاساني ٤/٢٠١.
(٤) بدائع الصنائع للكاساني ٤/٢٠١.
(٥) بدائع الصنائع للكاساني٤/٢٠١، الأم للإمام الشافعي ٨/٦٢.

الوجه الثاني: أن قياس الإجارة على العارية قياس مع الفارق؛ لأن العارية من عقود التبرعات، بينما الإجارة من عقود المعاوضات[١].

الترجيح:

يتضح من عرض المسألة بأدلتها وما ورد عليها من مناقشة أن القول الراجح هو لزوم عقد الإجارة؛ وذلك لقوة أدلته، بل إن شيخ الإسلام ابن تيمية حكى الاتفاق على أن الإجارة عقد لازم، حيث قال: الإجارة "إن كانت صحيحة فهي لازمة من الطرفين باتفاق المسلمين"[٢].

ويظهر أن مقصد شيخ الإسلام ابن تيمية هو أن الاتفاق على لزومها تَمَّ تالياً، فيكون الخلافُ في المسألة خلافاً تاريخياً، لا أثر له من الناحية العملية.

---

(١) تبيين الحقائق للزيلعي ٥/١٤٦.

(٢) مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ٣٠/١٨٥.

المطلب الثاني
حكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار الطارئة على المستأجر

وفيه ثلاث مسائل:

المسألة الأولى: خلاف العلماء في حكم الفسخ.

المسألة الثانية: شروط الفسخ على القول به.

المسألة الثالثة: مسائل تطبيقية لفسخ عقد الإجارة بالأعذار.

المسألة الأولى
خلاف العلماء في حكم الفسخ

بعد العرض الموجز المشتمل على تعريف عقد الإجارة، وبيان مشروعيتها، وصفة عقدها من حيث اللزوم، مما مَهّدَ للمسألة التي نحن بصدد دراسة حكمها، وهي (فسخ عقد الإجارة بالأعذار الطارئة على المستأجر) وقبل بيان أقوال العلماء في المسألة، نورد تحريراً للخلاف فيها.

تحرير الخلاف في المسألة:

يتحرر الخلاف في المسألة من ثلاثة أوجه:

الوجه الأول: المختلفون في المسألة.

الوجه الثاني: محل الخلاف.

الوجه الثالث: موضوع الخلاف.

وتفصيل ذلك كما يلي:

الوجه الأول: المختلفون في المسألة:

الذين اختلفوا في حكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار هم: العلماء القائلون:

بأن صفة عقد الإجارة اللزوم، أما من قال: بأن عقد الإجارة جائز وليس بلازم، فهؤلاء أجازوا فسخ عقد الإجارة بدون عذر، فالأولى عندهم الفسخ بالعذر.

الوجه الثاني: محل الخلاف:

محل الخلاف في هذه المسألة هو في حالة طروء[١] عذر يعجز معه المستأجر عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر لم يستحق بالعقد[٢]، ويمثل الفقهاء لذلك بأمثلة منها:

أ – من استأجر دكاناً في السوق ليتجر به فهلك ماله.

ب – من اكترى دابة لطلب غريم له فحضر.

ج – من استأجر طبيباً فبرء المريض أو مات.

د – من استأجر داراً ثم اضطر إلى الرحيل عن البلد.

هـ – من استأجر حمالاً لنقل متاع فتلف.

و – من استأجر طباخاً ليطبخ له وليمة العرس فاختلعت منه المرأة[٣].

الوجه الثالث: موضوع الخلاف:

موضوع الخلاف هو في ثبوت حق الفسخ للمستأجر بالعذر الطارئ، لا أنّ الإجارة تنفسخ بالعذر الطارئ؛ لاحتمال رغبة المستأجر في بقاء عقد الإجارة والانتفاع به من وجه آخر[٤].

---

(١) يقال: طَرَأَ، يَطْرَأُ، طُرُوْءاً، فهو طارئ؛ إذا حصل فجأة وبغته.
(ينظر: القاموس المحيط للفيروزآبادي ١/٢١؛ المصباح المنير للفيومي٢/٥٠٩).

(٢) فإذا كان المستأجر يتوقع الظرف الذي سيحل به، ويعجز معه عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر لم يستحق في العقد، فإنه لاعذر له يستوجب فسخ العقد، لأنه على بينة من أمره.

(٣) مجمع الأنهر لشيخ زادة ٢/٣٩٩؛ شرح العناية للبابرتي ٩/١٤٧؛ الهداية للمرغيناني ٩/١٤٧؛ شرح منتهى الإرادات للبهوتي ٢/٣٧٣؛ المحلى لابن حزم ٨/١٨٧.

(٤) الدرر الحكام في شرح غرر الأحكام لمنلاخسرو الحنفي ٢/٢٣٩؛ بدر المتقى في شرح الملتقى لمحمد علاء الدين الإمام ٢/٣٩٩؛ شرح الزرقاني على مختصر خليل ٧/٣٣.

أقوال العلماء في المسألة:

اختلف العلماء في حكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار الطارئة على المستأجر؛ على قولين:

القول الأول: أن الإجارة تفسخ بالأعذار.

وهو مذهب الحنفية[١]، وقول عند المالكية، ومذهب الظاهرية، واختيار الشيخ عبدالرحمن السعدي.

وقال به من السلف، قتادة.

وهو منصوص الزهري، والثوري، وإسحاق بن راهويه، والإمام أحمد فيما إذا مات المكتري.

وتوثيق ذلك كما يلي:

قال المرغيناني: "وتفسخ الإجارة بالأعذار عندنا"[٢].

وجاء في تبيين الحقائق: "وتفسخ بالعذر: وهو عجز العاقدين عن المضي في موجبه – أي موجب العقد – إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق به – أي بالعقد – كمن استأجر رجلاً ليقلع ضرسه فسكن الوجع، أو ليطبخ له طعام الوليمة فاختلعت منه، أو حانوتاً ليتجر فيه فأفلس"[٣].

وجاء في البيان والتحصيل[٤]:

"وسمعته يقول في حمّال حمل شيئاً فَصُدم أو رمي فانكسر ما عليه: فالذي رماه أو صدمه ضامن لما عليه، وللأجير أجرته بقدر ما بلغ من الطريق،

---

(١) اللباب في شرح الكتاب للميداني ٢/٥٣؛ بدائع الصنائع للكاساني ٤/١٩٧؛ مجمع الأنهر لشيخ زادة ٢/٣٩٩؛ الفتاوى الهندية للشيخ نظام الدين ٤/٤٥٨؛ حاشية رد المحتار لابن عابدين ٦/٨٠٨١.

(٢) الهداية للمرغيناني ٩/١٤٧.

(٣) تبيين الحقائق للزيلعي ٥/١٤٥.

(٤) البيان والتحصيل لابن رشد ٩/١٤٤-١٤٥.

وقاله أصبغ، وليس على صاحبه أن يأتيه بمثله ويكمل له الأجرة؛ لأنه شيء محمول بعينه".

قال ابن رشد في البيان والتحصيل تعليقاً على ما سبق:

"هذا خلاف المشهور في المذهب من أن الإجارة لا تنفسخ بتلف الشيء المستأجر على حمله"[١].

وقال أيضاً في كتابه المقدمات الممهدات:

"[القول] الثاني: أن الإجارة تنقضي بتلفه [أي بتلف المستأجر على حمله] وهو قول أصبغ وروايته عن ابن القاسم في رسم الكراء والأقضية من سماعه من كتاب الرواحل والدواب، ويكون له من كرائه بقدر ما سار من الطريق"[٢].

ولاشك أن تلف الشيء المستأجر على حمله عذر للمستأجر في طلبه فسخ الإجارة.

وقال ابن حزم: "إن اضطر المستأجر إلى الرحيل عن البلد، أو اضطر المؤاجر إلى ذلك فإن الإجارة تنفسخ"[٣].

وقال الشيخ عبدالرحمن السعدي[٤] في المختارات الجلية من المسائل الفقهية[٥]:

---

(١) البيان والتحصيل لابن رشد ٩/١٤٥.

(٢) المقدمات الممهدات لابن رشد (٢/١٦٨).

(٣) المحلى لابن حزم ٨/١٨٧.

(٤) تعليقاً على قول ابن قدامة في المقنع: «وتنفسخ الإجارة بتلف العين المعقود؟ عليها، وموت الصبي المرتضع، وموت الراكب إذا لم يكن له من يقوم مقامه في استيفاء المنفعة، وانقلاع الضرس الذي اكتري لقلعه أو برئه ونحو هذا» المقنع لابن قدامة ٢/٢١٣.

(٥) المختارات الجلية من المسائل الفقهية للسعدي ص: ١٢٧-١٢٨ وهو كتاب ضَمَّنَه تقييدات واستدراكات على الشيخ منصور البهوتي في كتابه الروض المربع شرح زاد المستقنع، كما صرح بذلك في مقدمة كتابه.

"والصحيح أن الإجارة تنفسخ بكل أمر يتعذر فيه استيفاء المنفعة من موت الراكب ونحوه، ولافرق بين مسائله في الحقيقة".

وقال أيضاً في الفتاوى السعدية[١]:

"القول[٢]: بأن الإجارة [لا][٣] تنفسخ بموت الراكب في غاية الضعف، وأي فرق بين موت الراكب، وبين موت المرتضع، وانقلاع الضرس، وموت المركوب، ونحو ذلك؟ فالصواب في هذه الصور كلها أن الإجارة تنفسخ إذا تعذر الانتفاع على أي وجه كان، وهو الموافق لأصل الشرع وقواعد المذهب".

وروى عبدالرزاق عن معمر عن قتادة: فمن اكترى دابة إلى أرض معلومة، فأبى أن يخرج، قال قتادة: إذا حدث نازلة يعذر بها لم يلزمه الكراء[٤].

وعن عبدالرزاق قال: أخبرنا معمر قال: سألت الزهري عن رجل اكترى بعيراً، فمات الرجل في الطريق، قال: إن كان البعير يرجع خالياً ليس عليه شيء، فأرى له قدر ماركب بعيره[٥].

وعن عبدالرزاق عن الثوري في رجل اكترى، فمات المكتري في بعض الطريق، قال: هو بالحساب[٦].

وقال إسحاق بن منصور: قلت لإسحاق بن راهوية: قال الزهري: رجل

---

(١) الفتاوى السعدية للسعدي ص:٤٤٠ جواباً لسؤال: هل الإجارة تنفسخ بموت الراكب؟

(٢) أي الذي ورد في الإقناع للحجاوي وفي منتهى الإرادات لابن النجار، (وهما من الكتب المعتمدة عند الحنابلة) فقد جاء في الإقناع للحجاوي (٢/٥٢٦ – ٥٢٧): «وتنفسخ الإجارة بتلف العين المعقود عليها... وتنفسخ بموت الصبي المرتضع، وبموت المرضعة، وانقلاع الضرس الذي اكتري لقلعه، أو برئه، ونحوه... لابموت راكب» وكذا نحوه في منتهى الإرادات لابن النجار (٣/١٠٦–١٠٧).

(٣) سقط من المطبوع.

(٤) المصنف للحافظ عبدالرزاق الصنعاني ٨/٢١٦؛ المحلى لابن حزم ٨/١٧٨.

(٥) المصنف للحافظ عبدالرزاق الصنعاني ٨/٢١٣.

(٦) المصنف للحافظ عبدالرزاق الصنعاني ٨/٢١٣.

اكترى من رجلٍ بعيراً فمات في الطريق؟ قال: له بقدر ماركب، وإن نفق الجمل فللكري بقدر ماركب. قال إسحاق بن راهوية: كما قال[١].

وقال ابن قدامة: وقد نُقِلَ عن أحمد في رجل اكترى بعيراً، فمات المكتري في بعض الطريق، فإن رجع البعير خالياً، فعليه بقدر ماوجب له وإن كان عليه ثقله ووطاؤه، فله الكراء إلى الموضع، وظاهر هذا أنه حكم بفسخ العقد فيما بقي من المدة إذا مات المستأجر ولم يبق له به انتفاع"[٢].

القول الثاني: أن الإجارة لاتفسخ بالأعذار:

وهو القول المشهور عند المالكية[٣]، ومذهب الشافعية[٤]، والحنابلة[٥].

وتوثيق ذلك كما يلي:

أولاً: المالكية

قال ابن رشد[٦]:

"قول ابن القاسم وروايته عن مالك في المدونة: أن الكراء لايفسخ بتلف الشيء المستأجر على حمله، وهو المشهور في المذهب".

وجاء في القوانين الفقهية[٧] –في مسألة فسخ الكراء والإجارة–:

---

(١) مسائل الإمام أحمد وإسحاق بن راهويه، رواية إسحاق بن منصور، ص:٣٣٤.
(٢) المغني لابن قدامة ٨/٤٤.
(٣) حاشية البناني على الزرقاني على مختصر خليل ٧/٣٢؛ حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدردير ٤/٣٠؛ الخرشي على مختصر خليل ٧/٣٠.
(٤) نهاية المحتاج للرملي ٥/٣١٥-٣١٦؛ مغني المحتاج للشربيني ٢/٣٥٥؛ تحفة المحتاج لابن حجر الهيتمي ٦/١٨٦.
(٥) الفروع لابن مفلح ٤/٤٤٢؛ منتهى الإرادات لابن النجار ٣/١٠٧؛ الإقناع للحجاوي ٢/٥٢٧.
(٦) البيان والتحصيل لابن رشد ٩/٨٢-٨٣.
(٧) القوانين الفقهية لابن جزي ص:١٨٣.

"ولا ينفسخ بموت أحد المتعاقدين، ولابعذر طارئ على المكتري، مثل أن يكتري حانوتاً فيحرق متاعه أو يُسْرَق".

ومع أن القول المشهور عند المالكية -كما سبق- أن الإجارة لاتفسخ بالأعذار، إلا أنه عند البحث والتحقيق نجد فقهاء المالكية يوردون صوراً متعددة يفسخون الإجارة فيها بالأعذار، منها:

١ - من اكترى دابة إلى مكان معين بأجرة معلومة، فوجد حاجته دون ذلك المكان فإن الإجارة تفسخ فيما بقي من المدة، ويحاسبه من الأجرة بقدرها(١).

٢ - من استأجر شخصاً ليحصد له زرعه، أو يحرث له أرضه، فيمنع من ذلك مانع(٢).

٣ - من استأجر شخصاً على بناء حائط فحصل مانع من ذلك(٣).

٤ - من استأجر شخصاً على خياطة ثوب أو نسجه، فتلف الثوب(٤).

٥ - من استأجر ظئراً لإرضاع صبي، فمات الصبي المستأجر على إرضاعه(٥).

٦ - من استأجر معلماً لتعليم صبي، فمات الصبي المستأجر على تعليمه(٦).

٧ - من استأجر شخصاً على قلع سن، فسكن ألمها(٧).

٨ - من استأجر شخصاً على قصاص من جانٍ على نفس أو طرف فعفا مستحق القصاص(٨).

---

(١) التفريع لابن الجلاب٢/١٨٧.
(٢) مواهب الجليل للحطاب ٥/٤٣٢؛ شرح الزرقاني على مختصر خليل ٧/٣٢.
(٣) المرجعين السابقين.
(٤) الفواكه الدواني للنفراوي المالكي ٢/٣٦٣؛ الخرشي على مختصر خليل ٧/٣٠.
(٥) الكافي لابن عبدالبر ص:٣٧٥؛ جواهر الإكليل للآبي٢/١٩٢.
(٦) المقدمات الممهدات لابن رشد ٢/١٦٨؛ الشرح الكبير للدردير ٤/٣٠.
(٧) مواهب الجليل للحطاب ٥/٤٣٣؛ جواهر الإكليل للآبي٢ ٢/١٩٢.
(٨) منح الجليل لمحمد عليش ٧/٥٢١؛ مواهب الجليل للحطاب ٥/٤٣٣.

٩ – من استأجر أرضاً لحرثها وزرعها، فامتنع ماء السماء[١].

إلى غير ذلك من الصور والمسائل[٢].

ثم وقفت على أقوال لمتأخري فقهاء المالكية صرحوا فيها بفسخ الإجارة بالأعذار الطارئة.

فقد قال ابن عاصم الأندلسي في أرجوزته المسماة بـ (تحفة الحكام[٣]:

"وللأجير أجرة مكملة إن تم أو بقدر ما قد عمله"

قال التاودي في شرحه لتحفة الحكام المسمى بـ (حلي المعاصم لبنت فكر ابن عاصم)[٤]:

"(وللأجير أجرة مكملة * إن تَمَّ) عمله (أو) له من الأجرة (بقدر ما قد عمله) أي بقدر عمله – فما مصدرية –، وهذا إن تراضيا على عدم الإتمام، وإلّا أجبر له الأجير – كالراعي مثلاً – على إكمال السنة –، إلا لعذر من مرضٍ ونحوه».

وكذلك قال مثله التْسُوْلي في شرحه المسمى بـ (البهجة في شرح التحفة)[٥].

وأيضا صَرَّحَ بالفسخ للعذر الرهوني في حاشيته على شرح الزرقاني على مختصر خليل[٦].

---

(١) التاج والإكليل للمواق ٥/٤٣٣.

(٢) ينظر: شرح الزرقاني على مختصر خليل ٧/٣٢-٣٣؛ شرح الرسالة لزروق ٢/ ١٤٩؛ شرح الخرشي على مختصر خليل ٧/٣٠؛ منح الجليل لمحمد عليش ٧/ ٥٢٠-٥٢١.

(٣) تحفة الحكام لابن عاصم الأندلسي ٢/١٨١ (مع شرحها البهجة في شرح التحفة للتسولي)، وهي أرجوزة في علم الوثائق والإبرام.

(٤) حلي المعاصم لبنت فكر ابن عاصم للتاودي ٢/١٨١ (بهامش البهجة في شرح التحفة).

(٥) البهجة في شرح التحفة للتسولي ٢/١٨١.

(٦) حاشية الرهوني على شرح الزرقاني على مختصر خليل ٧/٤٥.

وقال العدوي في حاشيته على كفاية الطالب الرباني[١]:

إذا استأجر سفينة أو دابة لركوب في زمن معين، كعروس تزف على المركوب في زمن معين، فتعذر ركوبه في الزمن المعين، لم يلزمه الكراء إن كان التأخير لمرض أو عذر، وإلا لزم الكراء، وللمكتري أن يكريها في مثله.

ويمكننا مما سبق استنتاج أن من متأخري فقهاء المالكية: من يميل إلى القول الآخر في المذهب المالكي، وهو فسخ الإجارة بالأعذار، والله أعلم.

ثانياً: مذهب الشافعية:

ورد في روضة الطالبين، للنووي[٢]:

"لاتنفسخ الإجارة بالأعذار، سواء أكانت إجارة عين أم ذمة-، وذلك كما إذا استأجر دابة للسفر عليها فمرض، أو حانوتاً لحرفةٍ فندم، أو هلكت آلات تلك الحرفة، أو حماماً فتعذر الوقود..."

وقال جلال الدين المحلي: "لاتنفسخ إجارة ولاتفسخ بعذر"[٣].

وقد استثنى جمهور الشافعية حالات أجازوا فيها الفسخ بالعذر، وهي[٤]:

١ - تنفسخ الإجارة على قلع سن وجعٍ بشفائه.

٢ - تنفسخ الإجارة على قطع يد متآكلة بشفائها.

٣ - تنفسخ الإجارة على استيفاء القصاص بالعفو عن الجاني.

ثالثاً: مذهب الحنابلة:

قال البهوتي في شرحه لمنتهى الإرادات[٥]:

---

(١) حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني للمنوفي ٤٠٣/٣ بتصرف.
(٢) روضة الطالبين للنووي ٢٣٩/٥-٢٤٠.
(٣) شرح جلال الدين المحلى على منهاج الطالبين للنووي ٨٣/٣.
(٤) ينظر: الأشباه والنظائر للسيوطي ص:٣١٤؛ الحاوي للماوردي ٣٩٣/٧؛ نهاية المحتاج للرملي ٣١٦/٥.
(٥) شرح منتهى الإرادات للببهوتي ٣٧٣/٢.

"ولاتنفسخ بعذر لأحدهما، بأن يكتري جملاً مثلاً ليحج عليه فتضيع نفقته فلا يمكنه الحج، أو يكتري دكاناً مثلاً ليبيع متاعه، فيحترق متاعه".

إلا إن الحنابلة استثنوا حالات أجازوا فيها الفسخ بالعذر، وهي[١]:

١ – تنفسخ الإجارة على الرضاع بموت الصبي المرتضع.

٢ – تنفسخ الإجارة على قلع ضرس، بانقلاعه أو برئه.

٣ – تنفسخ الإجارة على المداواة، بالبرء قبلها أو الموت.

٤ – تنفسخ الإجارة على استيفاء القصاص، بموت المقتص منه أو العفو عنه ونحو ذلك[٢].

٥ – تنفسخ الإجارة بموت الراكب إذا لم يكن له من يقوم مقامه في استيفاء المنفعة[٣].

الأدلة:

أدلة القول الأول:

استدل القائلون بفسخ الإجارة بالأعذار الطارئة على المستأجر، بما يلي:

الدليل الأول: أن في القول بفسخ الإجارة بالأعذار الطارئة رفع حرج عن المستأجر[٤]، ورفع الحرج[٥] أصل شرعي، دل عليه قول الله تعالى: ﴿وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي ٱلدِّينِ مِنْ حَرَجٍ﴾[٦].

---

(١) الكافي لابن قدامة ٢/٣١٦–٣١٧؛ معونة أولي النهى لابن النجار ٦/١٨٣، كشاف القناع للبهوتي ٤/٢٧.

(٢) الإقناع للحجاوي ٢/٥٢٦؛ منتهى الإرادات لابن النجار ٣/١٠٧.

(٣) هذه إحدى الروايتين في المذهب اختارها ابن قدامة في المقنع (الإنصاف للمرداوي ٦/٦٢).

(٤) المحلى لابن حزم ٨/١٨٧.

(٥) الحرج: هو كل ما أدى إلى مشقة زائدة في البدن أو النفس أو المال حالاً أو مآلاً. ينظر: رفع الحرج في الشريعة الإسلامية للدكتور صالح بن عبدالله الحميد، ص: ٤٧.

(٦) سورة الحج، الآية: ٧٨.

الدليل الثاني: أن عدم فسخ الإجارة مع تعذر انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة يلحق به ضرراً، والقاعدة الشرعية تنص على: "أن الضرر يزال"وإذا لم يمكن إزالته إلا بالفسخ كان سائغاً[(١)].

الدليل الثالث: أن الحاجة تدعو إلى الفسخ عند العذر؛ لأنه لو لزم العقد مع تحقق العذر للزم المستأجر ضرر زائد لم يستحق بالعقد[(٢)]، والقاعدة الفقهية تنص على:" أن الحاجة تنزل منزلة الضرورة عامة كانت أو خاصة[(٣)].

الدليل الرابع: أن المنافع في عقد الإجارة غير مقبوضة –وهي المعقود عليها– فصار العذر في الإجارة كالعيب قبل القبض في البيع، فتفسخ به، كالبيع[(٤)].

ونوقش: بأنه قياس مع الفارق؛ لأن المعقود عليه في البيع (وهو المبيع) وجد فيه خلل فاقتضى الأمر ثبوت خيار الفسخ بالعيب، بينما المعقود عليه في الإجارة (وهو المنفعة) لم يتضمن عيباً ولانقصاً[(٥)].

وأجيب: بأنه إنما جاز الفسخ بسبب العيب لأجل دفع الضرر، لا لأجل العيب، فإذا تحقق الضرر في إبقاء عقد الإجارة يكون ذلك عذراً في الفسخ، وإن لم يتحقق العيب في المعقود عليه[(٦)].

---

(١) ينظر: التجريد للقدوري ٣٥٧٢/٧.

(٢) المبسوط للسرخسي٢/١٦؛ بدائع الصنائع للكاساني ١٩٧/٤.

(٣) الضرورة هي: الحالة الملجئة إلى مابد منه، والحاجة هي: الحالة التي تستدعي تيسيراً وتسهيلاً لأجل الحصول على المقصود، فهي دون الضرورة.
ومعنى القاعدة: أن الحاجة تتنزَّل فيما يحظره ظاهر الشرع منزلة الضرورة، وتنزيلها منزلة الضرورة في كونها تثبت حكماً.
ينظر: شرح القواعد الفقهية للشيخ أحمد الزرقاء، ص:١٥٥، الأشباه والنظائر لابن نجيم، ص:١٠٠؛ الأشباه والنظائر للسيوطي، ص:٩٧.

(٤) شرح العناية للبابرتي ١٤٧/٩؛ مجمع الأنهر لشيخ زادة ٣٣٩/٢.

(٥) الإشراف على مسائل الخلاف للقاضي عبد الوهاب ٦٥/٢–٦٦؛ الكافي لابن قدامة ٣١٥/٢؛ روضة الطالبين للنووي ٢٤٠/٥؛ البحر الزخار لابن المرتضى ٥٩/٥.

(٦) المبسوط للسرخسي ٢/١٦.

ويمكن رد الجواب: بأن ماذكروه منتقض بالبيع ذاته إذا كان غير مقبوض، وترتب على بقاء العقد ضرر على المشتري، حيث لم يعتبر ذلك موجب لفسخه.

الدليل الخامس: أن من منع فسخ عقد الإجارة بالعذر، أجاز صوراً متعددة للفسخ للعذر[١]، وهذه الصور ماجاز الفسخ فيها إلا لعذر طرأ على المستأجر، فغيرها مما هو عذر للمستأجر مثلها في الحكم[٢].

أدلة القول الثاني:

استدل القائلون بمنع فسخ الإجارة بالأعذار الطارئة، بما يلي:

الدليل الأول: قول الله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ﴾[٣].

وجه الدلالة: أن الإجارة عقد، والله أمر بالوفاء بالعقود، وعموم هذا الأمر يوجب الوفاء بكل عقد ما لم يقم دليل يخصصه[٤].

ويناقش: بأن المستدل يفترض أن فسخ الإجارة بالأعذار الطارئة غير مشروع، وهذا هو محل الخلاف، والقائلون بجواز الفسخ بالأعذار يرون أن الفسخ من مقتضيات عقد الإجارة، فلا يدخل في عموم الأمر.

الدليل الثاني: أن الإجارة عقد لازم لايجوز فسخه بغير عذر، فلايفسخ بعذر في غير المعقود عليه كالبيع[٥].

ويناقش من وجوه ثلاثة:

الوجه الأول: أن قياس الإجارة على البيع في عدم جواز الفسخ بالأعذار

---

(١) المغني لابن قدامة ٨/٢٣.

(٢) ينظر ما سبق في توثيق أقوال المالكية والشافعية والحنابلة في ص ١٧ ومابعدها.

(٣) سورة المائدة، الآية: ١

(٤) الإشراف على مسائل الخلاف للقاضي عبدالوهاب ٢/٦٥؛ بداية المجتهد لابن رشد الحفيد ٢/١٧٣؛ الحاوي للماوردي ٧/٣٩٣.

(٥) الإشراف على مسائل الخلاف للقاضي عبدالوهاب ٢/٦٥؛ بداية المجتهد لابن رشد الحفيد ٢/١٧٣؛ العزيز شرح الوجيز للرافعي ٦/١٦٣؛ المغني لابن قدامة ٨/٢٢؛ معونة أولى النهى لابن النجار ٦/١٨٦.

قياس مع الفارق؛ لأن البيع يرد على الأعيان والمنافع معاً، بينما في الإجارة العقد يرد على المنافع دون الأعيان، فالبائع تنقطع صلته بالمعقود عليه من كل وجه، بينما المؤجر لاتنقطع صلته بالمعقود عليه إلا من جهة عدم الانتفاع به مدة معلومة، فافترقا.

الوجه الثاني: أن القياس منقوض بجواز فسخ الإجارة ببرء الضرس المستأجر على قلعه، وبالعفو عن الجاني المستأجر على القصاص منه، وبموت الصبي المرتضع، فقد قلتم بجواز فسخ الإجارة بها[(١)]، وهي أعذار يثبت الفسخ بها فغيرها من الأعذار في حكمها[(٢)].

الوجه الثالث: على فرض صحة قياس الإجارة على البيع في عدم جواز الفسخ بالأعذار الطارئة، فإن الحاجة إلى الفسخ تخرج المسألة عن حكم القياس استناداً إلى القاعدة السابقة: "الحاجة تنزل منزلة الضرورة".

قال الشيخ أحمد الزرقاء: "إنما يضاف تجويز الحكم إلى الحاجة –فيما يظهر– إذا كان تجويزه مخالفاً للقياس، وإلّا كانت إضافته للقياس أولى»[(٣)].

الترجيح:

المتأمل في الخلاف في هذه المسألة وأدلة القولين فيها، يتبين له أنه ليس فيها دليل صريح بخصوصها، وإنما هي قضية اجتهادية، الخلاف فيها ناشئ عن خلاف أساسي، هو: هل الإجارة بيع من كل وجه أو ليست كذلك؟ ومسألتنا هذه ثمرة من ثمار هذا الخلاف.

وإذا أمعنا النظر في حقيقة عقد الإجارة وعلاقته بعقد البيع، وجدنا أنهما غير متباينين، كما أنهما غير متماثلين من كل وجه، وإنما بينهما عموم

---

(١) سبق بيان أن المالكية والشافعية والحنابلة يثبتون فسخ الإجارة بهذه الأعذار، ص ١٨.

(٢) المبسوط للسرخسي ٢/١٦؛ حاشية رد المحتار لابن عابدين ٨١/٦؛ الفتاوى السعدية للسعدي، ص:٤٤٠.

(٣) شرح القواعد الفقهية للشيخ أحمد الزرقاء ص١٥٥.

وخصوص وجهي[١]، فهما من جهة يشتركان في كونهما عقدي معاوضة، وهذا الاشتراك في معنى المعاوضة يقتضي اللزوم في كل منهما[٢].

وهما من جهة أخرى يختلفان في أمر جوهري وهو أنّ البيع يرد على أصل المعقود عليه وعلى منفعته في آن واحد، وينتقل ملكهما إلى المشتري إنتقالاً كاملاً مؤبداً، على حال تنتهي علاقة البائع بالمبيع من كل وجه[٣].

بينما عقد الإجارة يرد على منفعة المعقود عليه فحسب، أي دون أصله[٤]، وأيضاً فوروده على المنفعة إنما هو ورود مؤقت بمدة محددة أو عمل محدد، تعود بعدهما المنفعة إلى مالك الأصل[٥].

فإذن عقد الإجارة لم يوجب للمستأجر ملك أصل المعقود عليه، ولم يوجب له ملك المنفعة مطلقاً، وإنما أوجب ملك المنفعة مؤقتاً تعود بعده إلى مالك الأصل.

وهذا الأمر لاشك أنه يثبت فرقاً جوهرياً بين عقد البيع وعقد الإجارة، ويستتبع ذلك أثراً هاماً وهو أن قياس عقد الإجارة على البيع في منع الفسخ بالأعذار الطارئة بالمستأجر إنما هو قياس مع الفارق.

فإذا قيل أن البيع لايفسخ بالأعذار الطارئة بالمشتري، فما ذلك إلا لإنقطاع الصلة بين البائع والمشتري من كل وجه، إذ بالبيع حصل تمام تملك المشتري لأعيان ومنافع المبيع على وجه التأبيد، وللمشتري حق التصرف بملكه بما يتلاءم مع ظروفه ومصالحه، والبائع صار أجنبياً عن المبيع، وهل الإجارة كذلك؟

---

(١) قال ابن القيم في أعلام الموقعين (٢٠٨/١): «وإن قُدِّر دخول الإجارة في لفظ البيع العام – وهو بيع المنافع – فحقيقتها غير حقيقة البيع، وأحكامها غير أحكامه».

(٢) قال ابن قدامة في المغني (٢٢/٨) – في لزوم عقد الإجارة–: «لأنها عقد معاوضة فكان لازماً كالبيع».

(٣) قال القرافي في الذخيرة (٥٤١/٥): «عقد البيع أقوى من عقد الإجارة لتناوله الأصل، والمنافع فروع».

(٤) قال القاضي عبدالوهاب البغدادي في كتابه الإشراف على مسائل الخلاف (٦٧/٢): «عقد الإجارة هو عقد على المنفعة دون الرقبة».

(٥) قال الشوكاني في السيل الجرار (٢١٢/٣): «ولايصح قياس الإجارة على البيع، فإن التراضي في البيع قد خرج به المبيع عن ملك بائعه إلى ملك مشتريه بالثمن المتواطأ عليه، وها هنا لاخروج، بل المنفعة باقية في ملك مالك العين».

بالتأكيد ليست كذلك، إذ أن أعيان المستأجر باقية على ملك صاحبها، لم تنتقل إلى المستأجر، ومنافع المستأجر لم يملكها المستأجر مطلقاً، وإنما ملكها بشكل مؤقت وهي عائدة إلى مالك الأصل بانتهاء المدة أو العمل(١).

فمن منطلق أن حقيقة الإجارة غير حقيقية البيع، فإنه إذا حصل بالمستأجر عذر طارئ يحول بينه وبين المنفعة المعقود عليها، فالراجح هو القول بفسخ الإجارة، للاعتبارات التالية:

أولاً: أن ملك المستأجر للمنفعة مؤقت بانتهاء المدة أو العمل، بينما صلة المؤجر باقية بالمستأجر من حيث الأعيان والمنافع، فإذا فسخت الإجارة بالعذر الطارئ فإن المنفعة عادت إلى من بيده ملك الأصل والمنفعة.

ثانياً: أن إبقاء العقد مع طروء العذر فيه ضرر بالمستأجر غير مستحق بعقد الإجارة، والقاعدة الشرعية: أن الضرر يزال – أي أن الضرر إذا وقع تجب إزالته(٢).

وقد يورد اعتراض على هذا:

بأن المستأجر يمكنه إزالة الضرر اللاحق به بتأجير ما استأجره(٣).

فالجواب: أن ذلك لا يتحقق في كل الأحوال والظروف؛ لضعف الموقع التعاقدي للمستأجر؛ من جهة أنه لا يملك أعيان المستأجر ولا منافعه بإطلاق، وإنما هو مالك لمنفعة مقيدة بمدة محددة أو عمل معين، وهذا لايتأتى

---

(١) قال الشوكاني في السيل الجرار (٣/١٩): «بين البابين [أي البيع والإجارة] بون بعيد؛ لأن المشتري بمجرد قبضه للمبيع صار مالكاً له يتصرف به كيف يشاء، وأما الإجارة فالمنافع لمالك العين، وليس للأجير إلا الانتفاع في وقت من الزمان».

(٢) ينظر: الأشباه والنظائر للسيوطي ص:٩٢؛ شرح القواعد الفقهية للشيخ أحمد الزرقاء، ص:١٢٥.

(٣) اتفق الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة على أنه يجوز للمستأجر تأجير العين المستأجرة على خلاف بينهم في شروط الجواز، (ينظر: بدائع الصنائع للكاساني ٤/ ٢٠٦؛ حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدردير ٤/٩؛ بداية المجتهد لابن رشد الحفيد ٢/١٧٢؛ العزيز شرح الوجيز للرافعي ٦/١٨٧؛ شرح منتهى الإرادات للبهوتي ٢/٣٦٧؛ المغني لابن قدامة ٨/)٥٤.

معه التصرف في كل حال، فإذا كان بإمكان المستأجر إزالة الضرر عن نفسه بدون فسخ، فلا عذر له حينئذٍ حتى يطلب فسخ العقد.

وقد يورد اعتراض آخر مؤداه: أن في القول بفسخ الإجارة بالأعذار الطارئة إزالة ضرر عن المستأجر، مقابل إلحاق ضرر بالمؤجر، والأصل أن الضرر لايزال بالضرر[١].

والجواب عنه: أنه سيأتي في التفريع على القول بالفسخ إيراد الضوابط التي تحفظ حقوق المؤجر وتدفع الضرر عنه.

ثالثاً: استناداً إلى القاعدة الفقهية (يغتفر في التوابع ما لا يغتفر في غيرها)[٢].

لأن ملك المؤجر للمنفعة تابع لملكه الأصل، فيغتفر في فسخ الإجارة بالأعذار وعودتها إليه، ما لا يغتفر في عقد البيع؛ لأن العقد فيه وارد على الأصل والمنفعة.

رابعاً: أن فسخ الإجارة بالأعذار الطارئة على المستأجر لم يرد في حكمه نص بخصوصه، ولم يكن له نظير في الشرع يمكن إلحاقه به، فيكون جائزاً رفعاً للحرج، وإزالة للضرر، ودفعاً للحاجة. والله أعلم.

المسألة الثانية
شروط فسخ عقد الإجارة بالأعذار

يشترط لجواز فسخ عقد الإجارة بالأعذار مايلي:

الشرط الأول: حدوث عذر للمستأجر يقتضي الفسخ[٣]:

والعذر الذي يترتب عليه استحقاق الفسخ هو: عجز العاقد عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد[٤].

---

(١) ينظر: الأشباه والنظائر للسيوطي، ص:٩٥.

(٢) ينظر: المرجع السابق، ص١٣٣.

(٣) بدائع الصنائع للكاساني ١٩٧/٤؛ المبسوط للسرخسي ٢/١٦؛ الفتاوى السعدية للسعدي ص:٤٤٠.

(٤) تبيين الحقائق للزيلعي ١٤٥/٥؛ تكملة البحر الرائق للطوري ٧٣/٨.

ومن أمثلة الأعذار مايلي:

١ – استأجر شخص طبيباً ليقوم بعملية جراحية، ثم زال ما استوجبها قبل الشروع فيها، كما لو توفي المريض، أو برئ مما دعا إلى هذه العملية.

٢ – استأجر طباخاً لعمل وليمة لسبب من الأسباب الداعية إليها، كعرس، أو قدوم ضيف، فلم يتم شيء من ذلك.

٣ – استأجر بيتاً للسكنى في مدينة، ثم ترك سكناها لداعية، كما لو كان موظفاً فنقل، أو اقتضت شؤونه المعيشية أو العائلية أن يرحل عنها.

٤ – استأجر سيارة ليركبها لسفر، فعدل عن السفر لسبب يقتضيه كما لو كان يطالب مديناً فحضر المدين قبل سفره.

٥ – استأجر بناءً لهدم جدار يظن به خلل ثم ظهر أن ليس خلل[١].

الشرط الثاني: ألا يتمكن المستأجر من إزالة الضرر إلا بالفسخ:

فإن كان بإمكانه إزالة الضرر عن نفسه بدون فسخ، كتأجير ما أستأجره، فلا عذر حينئذ حتى يطالب بالفسخ[٢].

الشرط الثالث: أن يكون الفسخ عن طريق القضاء[٣]:

وذلك أن فسخ العقد خروج عن الأصل، وهو لزومية العقد، فلا يترك لتقدير المستأجر، فيما لو رفض المؤجر الفسخ، وإنما الواجب فيه الرجوع إلى القضاء ليفصل فيما هو محل خلافهما، أهو عذر يستوجب الفسخ أم لا؟[٤].

أما في حال تراضيهما، فالأمر إليهما لايعدوهما، وقد قال الله تعالى:

---

(١) ينظر: الفتاوى الهندية للشيخ نظام الدين ٤/٤٥٨–٤٥٩؛ تكملة فتح القدير لقاضي زاده أفندي ٩/١٤٧؛ أحكام المعاملات الشرعية للشيخ على الخفيف ص:٤٢٢.

(٢) ينظر ما سبق في ص: ٢٤.

(٣) الكتاب مع شرحه اللباب للميداني ٢/٥٣؛ الفتاوى الهندية للشيخ نظام الدين البرهانبوري ٤/٤٥٨.

(٤) ينظر: أحكام المعاملات الشرعية للشيخ على الخفيف ص:٤٢٣.

﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ﴾[1]. وإذا جاز الفسخ بتراضيهما مع عدم العذر، فجوازه بتراضيهما مع العذر أولى.

الشرط الرابع: تعويض المؤجر عما يلحق من ضرر يترتب على الفسخ:

فإذا كان يلحق المؤجر ضرر بسبب فسخ عقد الإجارة، فإنه يستحق تعويضاً عادلاً عما لحقه من ضرر يقدره القاضي بحسب ظروف كل حالة.

وذلك لأن المنافع أموال، فإذا فوت المستأجر شيئاً منها على المؤجر، فهو مال تلف بسببه، فعليه ضمانة[2].

المسألة الثالثة
مسائل تطبيقية لفسخ عقد الإجارة بالأعذار

يهدف هذا البحث إلى التأصيل الشرعي لحكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار الطارئة على المستأجر، وموضوعه ينطبق على كافة مسائل عقد الإجارة بلا استثناء، سواء ما تعلق منها بمنفعة عين (إجارة الأشياء)، أو عمل عامل (إجارة الأشخاص)، مما قل من الأجرة أو كثر، بدءاً من إجارة الأشياء الرخيصة، وانتهاء بإجارة الطائرات والبواخر والمعدات والأراضي الاستثمارية والمجمعات التجارية والأبراج السكنية، خاصة مع توجه المصارف الإسلامية والشركات الاستثمارية إلى الاستفادة من هذا العقد؛ لما يحققه من عوائد مجزية ومشروعة، ومن المسائل التطبيقية لموضوع هذا البحث ما يلي:

المسألة الأولى:

استأجر رجل أعمال أرضاً مدة طويلة؛ ليقيم عليها مشروعا كفندق أو

---

(١) سورة النساء الآية: ٢٩.

(٢) ينظر: المدخل الفقهي العام للشيخ: مصطفى الزرقاء ١/ ٥٣٠.

سوق تجاري، ثمّ سحبت منه رخصة البناء – لسبب لا يد له فيه –، أو صدر قرار بمنع البناء في هذا الموقع.

المسألة الثانية:

الموظف أو العامل إذا اقتضى عمله – لسبب لا يد له فيه – نقله إلى بلد آخر، مما يضطره إلى تغيير مقر سكنه.

الحكم في المسألتين:

إذا توافرت الشروط الأربعة التي تقدم ذكرها، فقد قام عذر طارئ بالمستأجر يجيز له إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته المحددة في العقد، وفي هذه الحالة يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عن مدة بقاء المأجور في يده، ويدفع أيضاً تعويضاً عادلاً للمؤجر، حسب ما يتفقان عليه، أو حسب ما يقرره القضاء، بعد الاستعانة برأي أهل الخبرة لتقييم الأضرار التي لحقت أو تلحق بالمؤجر، وبهذا يتحلل المستأجر من عقد الإيجار.

لأنه لو لم يفسخ العقد في هاتين الحالتين للزم المستأجر دفع الأجرة عن كامل مدة عقد الإيجار، دون أن ينتفع به.

المسألة الثالثة:

إذا تعاقدت شركة مقاولات مع مجموعة من العاملين ليعملوا على إنشاء مشروع تمت ترسيته على الشركة، ثم سحب المشروع من الشركة لسبب لا يد لها فيه.

الحكم في المسألة:

إذا توافرت الشروط الأربعة التي تقدم ذكرها، فقد قام عذر طارئ بصاحب العمل (الشركة)، يجيز له إنهاء عقد العمل قبل قيام العاملين بإنجاز العمل، وفي هذه الحالة يدفع صاحب العمل الأجرة المستحقة للعاملين عمّا قاموا به من عمل قبل الفسخ، ويدفع – أيضاً – تعويضاً عادلاً لهؤلاء العاملين حسب ما

يتفاهمون عليه، أو حسب ما يقرره القضاء، بعد الاستعانة برأي أهل الخبرة لتقييم الأضرار التي لحقت أو تلحق بهؤلاء العاملين، وبهذا تتحلل الشركة من هذا عقد.

لأنه لو لم يفسخ العقد في هذه الحالة، للحق صاحب العمل (الشركة) ضرر بلزوم دفع كامل الأجرة للعاملين، دون قيامهم بالعمل.

المطلب الثالث
حكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار

في نصوص تقنين أحكام المعاملات المالية المؤسسة على أحكام الفقه الإسلامي

مقارنة بالقانون المدني.

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: في فسخ عقد الإجارة بالأعذار في نصوص تقنين أحكام المعاملات المالية المؤسسة على أحكام الفقه الإسلامي.

المسألة الثانية: في فسخ عقد الإجارة بالأعذار في القانون المدني الوضعي، مقارنة بالفقه الإسلامي.

المسألة الأولى
في فسخ عقد الإجارة بالأعذار
في نصوص تقنين أحكام المعاملات المالية المؤسسة
على أحكام الفقه الإسلامي

وردت نصوص حكم فسخ عقد الإجارة بالأعذار في كل من:

١ – مجلة الأحكام العدلية:

حيث جاء في المادة (٤٣٣) ما نصه:

"لو حدث عذر مانع لإجراء موجب العقد، تنفسخ الإجارة، مثلاً لو استؤجر طباخ للعرس، ومات أحد الزوجين تنفسخ الإجارة، وكذا لو كان في سنِه ألم فقاول الطبيب على إخراجه بخمسين قرشاَ، ثم زال الألم بنفسه، تنفسخ الإجارة، وكذلك تنفسخ الإجارة بوفاة الصبي أو الظئر، ولا تنفسخ بوفاة المسترضع"[(١)].

(١) مجلة الأحكام العدلية ص:٢٤٩ مع شرحها لسليم رستم باز.

٢ – مشروع قانون المعاملات المالية الموحد للبلاد العربية على أساس الفقه الإسلامي[١]:

حيث جاء في المادة (١/٦٦٣) ما نصه:

"لكل من المتعاقدين أن يطلب فسخ عقد الإيجار لعذر طارئ، متعلق به، وحينئذ يضمن ما ينشأ عن هذا الفسخ من ضرر للمتعاقد الآخر".

٣ – النظام المدني الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، والذي هو أحد مشروعات تقنين أحكام الشريعة الإسلامية التي أقرها وزراء العدل بدول المجلس، ووافق على هذا النظام المجلس الأعلى في دورته الثامنة عشرة التي عقدت في دولة الكويت بتاريخ ٢٠–٢٢ ديسمبر ١٩٩٧م.

حيث جاء في المادة (٦٦٩) ما نصه:

"لكل من المتعاقدين أن يطلب فسخ عقد الإيجار لعذر طارئ متعلق به، وحينئذ يضمن ما ينشأ عن هذا الفسخ من ضرر للمتعاقد الآخر".

ويتبين من خلال عرض نصوص تقنينات أحكام المعاملات المالية (القانون المدني)، المبنية على أساس أحكام الفقه الإسلامي، سواء ما كان منها في عصر الدولة العثمانية، كما في مجلة الأحكام العدلية، أو ما كان منها معاصرا وهو ماقامت به جامعة الدول العربية، وما صدر عن مجلس التعاون لدول الخليج العربية، ما يلي:

أ – أنها جميعاً أخذت بالقول: بأن الإجارة تفسخ بالأعذار، وهو ما قال به فقهاء الحنفية وجمع من فقهاء السلف، وهو القول الراجح كما تقدم.

ب – أن التقنينين المعاصرين نصَّ كلٌّ منهما على أنَّ طالب الفسخ يضمن ما ينشأ عن هذا الفسخ من ضرر للمتعاقد الآخر، وهذا

---

(١) الصادر في القاهرة بتاريخ ٢٦–٢٨/٤/١٩٩٤م.

النص الذي أوردوه هو أحد الشروط التي ذكرناها للقول بجواز فسخ عقد الإجارة بالأعذار –كما تقدم–.

المسألة الثانية
في فسخ عقد الإجارة بالأعذار في القانون المدني الوضعي مقارنة بالفقه الإسلامي

تقضي القوانين الوضعية بعدم فسخ عقد الإجارة بالأعذار، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة في لزومية العقد[١]، وهذا الاتجاه يتوافق مع القول الثاني في المسألة الذي قال به كل من مذهب المالكية والشافعية والحنابلة – كما تقدم –.

إلا أن القانون المدني المصري الجديد[٢]، أقر مبدأ جواز فسخ الإيجار بالعذر آخِذَاً من الفقه الإسلامي، حيث تنص المادة (٦٠٨) على مايلي:

"إذا كان الإيجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة، من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر، أو في أثناء سريانه مرهقاً، على أن يراعي من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣، وعلى أن يعوض للطرف الآخر تعويضاً عادلاً".

وجاء في المادة (٦٠٩) مانصه:

"يجوز للموظف أو المستخدم، إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه، إذا كان هذا الإيجار معين المدة، على أن يراعي المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣، ويقع باطلاً كل اتفاق على غير ذلك".

---

(١) ينظر: الوسيط في شرح القانون المدني للسنهوري ٦/٨٥٦.

(٢) وكذا التقنينات المدنية العربية التي أ خُذت من التقنين المصري: كالسوري والعراقي وغيرهما (المرجع السابق).

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي لهذا القانون في صدد هذين النصين: "وضعت هذه المادة مبدأ خطيراً هو فسخ الإيجار بالعذر، وهو مبدأ مأخوذ من الشريعة الإسلامية..."[(١)].

ويقول أ. د. فتحي الدريني:

"القوانين اضطرت آخر الأمر في تطبيقات عقد الإجارة، ولظروف طارئة شخصية لاحقة بالمستأجر، إلى اللجوء إلى إثبات حق الفسخ، كما في المادة ٦٠٨ وَ ٦٠٩ من القانون المدني المصري، وهذا حكم مقتبس من الفقه الإسلامي في بعض مذاهبه، كالمذهب الحنفي"[(٢)].

ويتضح مما سبق: أن القانون المدني الوضعي كان في بادئ الأمر يقضي بعدم جواز فسخ عقد الإجارة بالأعذار؛ استناداً إلى مبدأ لزومية العقد، إلا أنَّ واضعيه اضطروا في آخر الأمر إلى اللجوء إلى القول بالفسخ بالأعذار، وهذا الحكم ـ كما ذكر الأستاذ السنهوري والدكتور الدريني ـ مأخوذ من الفقه الإسلامي فيما قال به فقهاء المذهب الحنفي وجمع من فقهاء سلف هذه الأمة، على أن بقية المذاهب الفقهية الإسلامية وإن قالوا بعدم الفسخ، إلا أنها قضو بالفسخ بالعذر في مسائل متعددة – كما سبق استقصاؤها–[(٣)].

وهذا يؤكد على ما يلي:

١ – ريادة الفقه الإسلامي واستقلال أحكامه، وفي هذا ردّ على من يزعم بتأثر الفقه الإسلامي بالقانون الروماني.

٢ – أن اختلاف المذاهب الفقهية وتعدد الاجتهادات الفقهية، المبنية على مصادر التشريع الإسلامي، إنما هو نعمة ورحمة من الله بعباده المؤمنين، وهو في الوقت ذاته ثروة تشريعية عظمى، ومزية لهذه الأمة،

---

(١) الوسيط في شرح القانون المدني للسنهوري ٦/٨٥٧.
(٢) النظريات الفقهية تأليف أ.د. فتحي الدريني، ص:١٥٣.
(٣) في صفحة ١٨ وما بعدها.

تجعل الأمة الإسلامية في سعة من أمر دينها وشريعتها، فإذا ضاق بالأمة مذهب أحد الأئمة الفقهاء في وقت ما، أو في أمر ما، وجدت في المذاهب الأخرى سعة ورفقا ويسراً على ضوء الأدلة الشرعية[١].

(١) ينظر قرار مجلس المجمع الفقهي لرابطة العالم الإسلامي بمكة المكرمة، في دورته العاشرة، المنعقدة في سنة ١٤٠٨هـ، بشأن موضوع الخلاف الفقهي بين المذاهب (مجلة المجمع الفقهي العدد الثاني ص:٢١٩ – ٢٢١).

الخاتمة

وبعد أن يسر الله كتابة هذا البحث المتعلق بدراسة حكم فسخ عقد الإجارة إذا حصل للمستأجر عذر طارئ يتعذر معه الانتفاع بالمعقود عليه، مما يجعله في حرج إذا أمضى العقد وهو غير قادر على الانتفاع به، فأختمه بعرض أبرز النتائج التي توصلت إليها، وهي:

١ – الإجارة في الاصطلاح هي: عقد على تمليك منفعة بعوض.

٢ – المراد بالعذر الذي يسوغ الفسخ هو: عجز العاقد عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد.

٣ – الإجارة مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول.

٤ – جماهير العلماء بمن فيهم المذاهب الفقهية من الحنفية، والمالكية، والشافعية، والحنابلة، والظاهرية يرون أن الإجارة عقد لازم من الطرفين، ليس لأحدهما فسخه بعد عقده، بل إن الأمة أجمعت تاليا على لزومية عقد الإجارة.

٥ – الراجح من قولي العلماء فيما إذا حصل للمستأجر عذر يتعذر معه الانتفاع بالمعقود عليه إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد، أنه يجوز فسخ العقد.

٦ – أن المذاهب الفقهية التي قالت بعدم الفسخ بالأعذار، قضوا بالفسخ في مسائل متعددة، تمّ استقصاؤها في موضعها من البحث.

٧ – أن محل الخلاف في هذه المسألة هو في حالة طروء عذر يعجز معه المستأجر عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر لم يستحق بالعقد، أما إذا كان المستأجر يتوقع الظرف الذي سيحل به، فإنه لاعذر له يستوجب فسخ العقد، لأنه على بينة من أمره.

٨ – أن موضوع الخلاف في هذه المسألة هو في ثبوت حق الفسخ للمستأجر بالعذر الطارئ، لا أنّ الإجارة تنفسخ بالعذر الطارئ؛ لاحتمال رغبة المستأجر في بقاء عقد الإجارة والانتفاع به من وجه آخر.

٩ – يشترط لجواز فسخ عقد الإجارة بالأعذار أربعة شروط هي:–

أ – حدوث عذر للمستأجر يقتضي الفسخ.

ب – ألا يتمكن المستأجر من إزالة الضرر اللاحق به إلا بالفسخ.

ج – إذا لم يتراض المتعاقدان على الفسخ فإنه يكون عن طريق القضاء.

د – تعويض المؤجر عما يلحقه من ضرر يترتب على الفسخ.

١٠– أخذت تقنينات أحكام المعاملات المالية المبنية على أساس أحكام الفقه الإسلامي، سواء ما كان منها في عصر الدولة العثمانية، (كما في مجلة الأحكام العدلية)، أو ما كان منها معاصراً، (وهو ماقامت به جامعة الدول العربية، وما صدر عن مجلس التعاون لدول الخليج العربي)، جميعها أخذت بالقول: إن الإجارة تفسخ بالأعذار، وهو ما قال به فقهاء الحنفية وجمع من فقهاء السلف، وهو القول الراجح كما تقدم.

١١– أن القانون المدني الوضعي كان في بادئ الأمر يقضي بعدم جواز فسخ عقد الإجارة بالأعذار، إلا أنَّ واضعيه لجؤوا في آخر الأمر إلى القول بالفسخ بالأعذار، وهذا الحكم مأخوذ من الفقه الإسلامي فيما قال به فقهاء المذهب الحنفي وجمع من فقهاء سلف هذه الأمة.

١٢– ريادة الفقه الإسلامي، واستقلال أحكامه، وما اختلاف المذاهب الفقهية وتعدد الاجتهادات الفقهية، المبنية على مصادر التشريع الإسلامي، إلا نعمة ورحمة بالأمة، وثروة تشريعية عظمى.

وختاما: أسأل الله أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم، وأن ينفع به، وأن يغفر لي، إنه سميع مجيب، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

ولله أعلم، وصلى الله وسلم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

المصادر والمراجع

١ – الإتقان والإحكام في شرح تحفة الحكام: محمد بن أحمد ميارة الفاسي، مطبعة الاستقامة بالقاهرة.

٢ – أحكام المعاملات الشرعية – الشيخ علي الخفيف، دار الفكر العربي، الطبعة الثالثة.

٣ – الأشباه والنظائر: زين الدين بن إبراهيم المعرون بابن نجيم الحنفي. تحقيق: محمد مطيع الحافظ، دار الفكر بدمشق، الطبعة الأولى ١٤٠٣هـ = ١٩٨٣م.

٤ – الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية: جلال الدين عبد الرحمن السيوطي، دار إحياء الكتب العربية – مصر.

٥ – الإشراف على مذاهب أهل العلم: محمد بن إبراهيم المنذري النيسابوري. تحقيق: محمد نجيب سراج الدين، دار الثقافة، قطر، الطبعة الأولى ١٤٠٦هـ = ١٩٨٦م.

٦ – الإشراف على مسائل الخلاف: القاضي عبد الوهاب بن علي بن نصر البغدادي، مطبعة الإرادة.

٧ – أعلام الموقعين عن رب العالمين: شمس الدين أبو عبد الله محمد بن أبي بكر المعروف بابن قيم الجوزية، مراجعة: طه عبد الرؤوف سعد، مكتبة الكليات الأزهرية – القاهرة، ١٣٨٨هـ = ١٩٦٨م.

٨ – أقرب المسالك لمذهب الإمام مالك: الشيخ أحمد بن محمد الصاوي المالكي، مع شرحه بلغة السالك، دار إحياء الكتب العربية.

٩ – الإقناع لطالب الانتفاع: شرف الدين بن موسى بن أحمد بن موسى بن سالم أبو النجا الحجاوي المقدسي، تحقيق الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي، هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، الطبعة الأولى ١٤١٨هـ = ١٩٩٧م..

١٠- الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع: محمد الشربيني الخطيب، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الأخيرة، ١٣٧٠هـ = ١٩٥١م، (مطبوع بهامش تحفة الحبيب على شرح الخطيب).

١١- الأم: الإمام أبو عبد الله محمد بن إدريس الشافعي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع - بيروت، الطبعة الثانية ١٤٠٣هـ = ١٩٨٣م.

١٢- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف: علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرداوي، دار إحياء التراث العربي، ١٤٠٠هـ = ١٩٨٠م.

١٣- البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار: أحمد بن يحيى بن المرتضى، مؤسسة الرسالة - بيروت، ودار الكتاب الإسلامي - القاهرة.

١٤- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: علاء الدين أبوبكر بن مسعود الكاساني الحنفي، دار الكتاب العربي، بيروت - لبنان، الطبعة الثانية ١٤٠٢هـ = ١٩٨٢م.

١٥- بداية المجتهد ونهاية المقتصد: أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الأندلسي، دار الفكر، بيروت.

١٦- بدر المتقي في شرح الملتقى: محمد علاء الدين الإمام، تصوير: دار إحياء التراث العربي عن طبعة دار الطباعة العامرة، الصادرة عام ١٣١٧هـ، (بهامش: مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأنهر).

١٧- البهجة شرح التحفة: أبو الحسن علي بن عبد السلام التسولي، دار الفكر، الطبعة الثانية، ١٣٧٠هـ = ١٩٥١م.

١٨- البيان والتحصيل: أبو الوليد بن رشد القرطبي، تحقيق الدكتور محمد حجي، دار إحياء التراث الإسلامي، دولة قطر، دار الغرب الإسلامي.

١٩- التاج والإكليل لمختصر خليل: أبو عبد الله محمد بن يوسف بن أبي القاسم العبدري، الشهير بالمواق، دار الفكر،١٣٩٨هـ ١٩٧٨م (بهامش مواهب الجليل).

٢٠- تبيين الحقائق في شرح كنز الدقائق: عثمان بن علي الزيلعي الحنفي، المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق بمصر، الطبعة الأولى سنة ١٣١٣هـ.

٢١- التجريد: الإمام أبو الحسين أحمد بن محمد بن جعفر البغدادي القدوري، دراسة وتحقيق مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية،دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، الطبعة الأولى ١٤٢٤هـ = ٢٠٠٤م.

٢٢- تحرير ألفاظ التنبيه: محي الدين بن شرف النووي، تحقيق: عبد الغني الدقر، دار القلم - دمشق، الطبعة الأولى ١٤٠٨هـ = ١٩٨٨م.

٢٣- تحفة الحكام: أبو الحسن علي بن عبد السلام التسولي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت.

٢٤- تحفة المحتاج بشرح المنهاج: أحمد بن حجر الهيتمي الشافعي المكي، دار صادر، بيروت.

٢٥- التعريفات: لعلي بن محمد الجرجاني، دار الكتب العلمية بيروت - لبنان، الطبعة الأولى، ١٤٠٣هـ

٢٦- التفريع: أبو القاسم عبيد الله بن الحسين بن الجلاب البصري، تحقيق: الدكتور حسين بن سالم الدهماني، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، الطبعة الأولى ١٤٠٨هـ - ١٩٨٧م.

٢٧- تكملة البحر الرائق شرح كنز الدقائق: محمد بن حسين بن علي الطوري الحنفي، دار المعرفة، الطبعة الثانية.

٢٨- تكملة شرح فتح القدير على الهداية، شمس الدين أحمد بن قودر المعروف بقاضي زاده أفندي قاضي عسكر روملي، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الأولى ١٣٨٩هـ = ١٩٧٠م.

٢٩- جواهر الإكليل شرح مختصر خليل: صالح عبد السميع الآبي الأزهري، دار الفكر، بيروت - لبنان.

٣٠- حاشية البناني على شرح الزرقاني لمختصر خليل: محمد بن الحسين البناني، دار الفكر بيروت (بهامش شرح الزرقاني).

٣١- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير: محمد بن عرفه الدسوقي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع.

٣٢- حاشية رد المحتار: خاتمة المحققين محمد أمين الشهير بابن عابدين، على الدر المختار شرح تنوير الإبصار في فقه الإمام أبي حنيفة النعمان، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الثانية ١٣٨٦هـ = ١٩٦٦م.

٣٣- حاشية الرهوني على شرح الزرقاني لمختصر خليل: محمد بن أحمد بن محمد بن يوسف الرهوني، تصوير دار الفكر ببيروت ١٣٩٨هـ = ١٩٧٨م عن طبعة المطبعة الأميرية ببولاق، مصر سنة ١٣٠٦هـ.:

٣٤- حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني: علي الصعيدي العدوي المالكي المصري، مطبعة المدني - القاهرة، الطبعة الأولى ١٤٠٧هـ = ١٩٨٧م (مطبوع مع كفاية الطالب الرباني)

٣٥- الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي (وهو شرح مختصر المزني): أبو الحسن علي بن حبيب الماوردي، مكتبة دار الباز، مكة المكرمة، الطبعة الأولى ١٤١٤هـ ١٩٩٤م.

٣٦- الخرشي على مختصر خليل: أبو عبد الله محمد بن عبد الله بن علي الخرشي المالكي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع.

٣٧- الدرر الحكام في شرح غرر الأحكام: محمد بن فراموز الشهير بمنلاخسرو الحنفي، الناشر: قريمي يوسف، مطبعة أحمد كامل الكائنة في دار السعادة، ١٣٢٩هـ.

٣٨- الذخيرة: شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي، تحقيق الدكتور محمد حجي، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الأولى ١٩٩٤م.

٣٩- رحمة الأمة في اختلاف الأئمة: أبو عبد الله محمد بن عبد الرحمن الدمشقي العثماني الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة الأولى ١٤٠٧هـ = ١٩٨٧م.

٤٠- رفع الحرج في الشريعة الإسلامية، الدكتور صالح بن عبدالله الحميد.

٤١- روضة الطالبين وعمدة المفتين: محي الدين يحيى بن شرف النووي، المكتب الإسلامي، بيروت – لبنان، الطبعة الثانية ١٤٠٥هـ = ١٩٨٥م.

٤٢- السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار: محمد بن علي الشوكاني، المجلس الأعلى للشؤون الإسلامية – القاهرة، الطبعة الثانية ١٤٠٣هـ – ١٩٨٢م.

٤٣- شرح جلال الدين المحلي على منهاج الطالبين للشيخ محي الدين النووي في فقه مذهب الإمام الشافعي، مطبعة دار إحياء الكتب العربية (مطبوع بهامش حاشيتي قليوبي وعميرة).

٤٤- شرح الرسالة لزروق: أحمد بن أحمد بن محمد بن عيسى البرنسي الفاسي المعروف بزروق، طبع بمطبعة الجمالية بمصر سنة ١٣٣٢هـ = ١٩١٤م.

٤٥- شرح الزرقاني على مختصر خليل: عبد الباقي بن يوسف الزرقاني، دار الفكر، بيروت.

٤٦- شرح العناية على الهداية للمرغيناني: الإمام أكمل الدين محمد بن محمود البابرتي،شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر.

٤٧- شرح القواعد الفقهية: الشيخ أحمد بن محمد الزرقاء، تحقيق: الدكتور عبد الستار أبو غدة، دار الغرب الإسلامي – بيروت، الطبعة الأولى ١٤٠٣هـ = ١٩٨٣م.

٤٨- الشرح الكبير على مختصر خليل: أبو البركات أحمد الدردير، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع (بهامش حاشية الدسوقي).

٤٩- شرح منتهى الإرادات: منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، المكتبة السلفية بالمدينة المنورة.

٥٠- صحيح الإمام البخاري: أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، بترقيم: محمد فؤاد عبد الباقي، المكتبة السلفية، (مطبوع مع شرحه فتح الباري).

٥١- العزيز شرح الوجيز المعروف بالشرح الكبير: الإمام أبو القاسم عبد الكريم بن محمد بن عبد الكريم الرافعي القزويني الشافعي، تحقيق وتعليق الشيخ علي محمد معوض والشيخ عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى ١٤١٧هـ = ١٩٩٧م.

٥٢- غريب الحديث: أبو الفرج عبد الرحمن بن علي بن محمد بن علي ابن الجوزي.
تحقيق: الدكتور عبد المعطي أمين قلعجي، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى ١٤٠٥هـ ١٩٨٥م.

٥٣- الفتاوى السعدية: الشيخ عبد الرحمن بن ناصر السعدي، مكتبة ابن تيمية – القاهرة.

٥٤- الفتاوى الهندية: (وتعرف أيضاً بفتاوى عالمكير نسبة إلى السلطان عالم كير أحد ملوك الهند والذي أمر بتأليفها، وأسند القيام بذلك إلى الشيخ نظام الدين البرهانبوري) وقد قام بتأليفها لجنة من أربعة علماء يرأسهم الشيخ نظام المذكور، تصوير: دار إحياء التراث العربي، بيروت – لبنان، الطبعة الثالثة ١٤٠٠هـ = ١٩٨٠م.

٥٥- فتح الباري بشرح صحيح الإمام البخاري: الحافظ أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، المكتبة السلفية.

٥٦- الفروع: شمس الدين أبو عبد الله ابن مفلح، عالم الكتب، الطبعة الرابعة ١٤٠٥هـ = ١٩٨٥م.

٥٧- الفروق: شهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن الصنهاجي القرافي، عالم الكتب، بيروت.

٥٨- الفواكه الدواني شرح على الرسالة لابن أبي زيد القيرواني: أحمد بن غنيم بن سالم بن مهنا النفراوي المالكي، دار المعرفة للطبع والنشر، بيروت – لبنان.

٥٩- القاموس المحيط: مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز أبادي، دار الفكر – بيروت ١٤٠٣هـ = ١٩٨٣م.

٦٠- القوانين الفقهية: أبو القاسم محمد بن أحمد بن جزي الكلبي الغرناطي، توزيع: عباس أحمد الباز، مكة المكرمة.

٦١- الكافي في فقه أهل المدينة: أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر النمري القرطبي، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة الأولى ١٤٠٧هـ = ١٩٨٧م.

٦٢- الكافي في فقه الإمام المبجل أحمد بن حنبل: أبو محمد موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي، تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة الثانية، ١٣٩٩هـ = ١٩٧٩م.

٦٣- كشاف القناع عن متن الإقناع: منصور بن يونس البهوتي، عالم الكتب، بيروت، ١٤٠٣هـ = ١٩٨٣م.

٦٤- كفاية الطالب الرباني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني: علي بن خلف المنوفي المالكي المصري، مطبعة المدني – القاهرة، الطبعة الأولى ١٤٠٧هـ = ١٩٨٧م.

٦٥- اللباب في شرح الكتاب: عبد الغني الغنيمي الميداني، تحقيق محمد محي الدين عبد الحميد، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة ١٣٨١هـ = ١٩٦١م.

٦٦- لسان العرب: محمد بن مكرم بن علي الأنصاري، الشهير بابن منظور، إعداد: يوسف خياط، دار لسان العرب، بيروت – لبنان.

٦٧- المبسوط: شمس الدين السرخسي، دار المعرفة – بيروت – لبنان، ١٤٠٦هـ – ١٩٨٦م.

٦٨- مجلة الأحكام العدلية: سليم رستم باز اللبناني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة مصححة ومزيدة.

٦٩- مجلة المجمع الفقهي برابطة العالم الإسلامي، العدد الثاني ١٤٠٨هـ

٧٠- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر: عبد الله بن الشيخ محمد بن سليمان، المعروف بشيخ زاده، تصوير: دار إحياء التراث العربي عن طبعة دار الطباعة العامرة الصادرة عام ١٣١٧هـ.

٧١- مجمل اللغة: أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا اللغوي،تحقيق: زهير عبد المحسن سلطان، مؤسسة الرسالة - بيروت - لبنان، الطبعة الأولى ١٤٠٤هـ =١٩٨٤م.

٧٢- مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية، جمع: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي النجدي، طبع بإشراف الرئاسة العامة لشؤون الحرمين الشريفين.

٧٣- المحلى: أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم، دار الآفاق الجديدة، بيروت.

٧٤- المختارات الجلية من المسائل الفقهية: الشيخ عبد الرحمن الناصر السعدي، الرئاسة العامة لإدارات البحوث والإفتاء والدعوة والإرشاد - الرياض، ١٤٠٥هـ.

٧٥- المدخل الفقهي العام: مصطفى أحمد الزرقاء، دار القلم، دمشق، الطبعة الأولى ١٤١٨هـ =١٩٩٨م (ضمن سلسلة الفقه الإسلامي في ثوبه الجديد).

٧٦- مسائل الإمام أحمد وإسحاق بن راهويه - رواية إسحاق بن منصور الكوسج، قسم المعاملات، تحقيق ودراسة الدكتور صالح بن محمد الفهد المزيد، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ = ١٩٩٤م.

٧٧- مشروع قانون المعاملات المالية الموحد للبلاد العربية، جامعة الدول العربية، القاهرة ٢٦-٢٨/ ٤/ ١٩٩٤م.

٧٨- المصباح المنير في شرح غريب الشرح الكبير للرافعي: أحمد بن محمد بن علي المقري الفيومي، دار القلم، بيروت – لبنان.

٧٩- المصنف: الحافظ أبو بكر عبد الرزاق بن همام الصنعاني، تحقيق: حبيب الرحمن الاعظمي، منشورات المجلس العلمي وتوزيع المكتب الإسلامي، الطبعة الثانية ١٤٠٣هـ = ١٩٨٣م.

٨٠- المطلع على أبواب المقنع: أبو عبد الله شمس الدين محمد البعلي الحنبلي، المكتب الإسلامي – بيروت ١٤٠١هـ = ١٩٨١م. (مطبوع مع كتاب المبدع في شرح المقنع).

٨١- معجم لغة الفقهاء، تأليف أ.د. محمد رواس قلعه جي والدكتور حامد صادق، دار النفائس، بيروت، الطبعة الأولى ١٤٠٥هـ.

٨٢- معجم مقاييس اللغة: أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق: عبد السلام هارون، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الثانية ١٣٨٩هـ – ١٩٦٩م.

٨٣- معونة أولى النهى شرح المنتهى، تصنيف ابن النجار الفتوحي الحنبلي، تحقيق دكتور عبد الملك بن عبد الله بن دهيش، مكتبة ومطبعة النهضة الحديثة، مكة المكرمة.

٨٤- المغني: أبو محمود موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة الطبعة الأولى ١٤٠٦هـ =١٩٨٦م.

٨٥- مغني المحتاج إلى معرفة معاني وألفاظ المنهاج: محمد الشربيني الخطيب، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، ١٣٧٧هـ = ١٩٥٨م.

٨٦- المقدمات الممهدات: أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، تحقيق: الدكتور محمد الحجي، دار الغرب الإسلامي، بيروت – لبنان، الطبعة الأولى ١٤٠٨هـ = ١٩٨٨م.

٨٧- المقنع: أبو محمد موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي، منشورات المؤسسة السعدية بالرياض، الطبعة الثالثة.

٨٨- منتهى الإرادات في جمع المقنع مع التنقيح وزيادات: تقي الدين محمد بن أحمد الفتوحي الحنبلي الشهير بابن النجار، تحقيق الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي، ١٤٢١هـ = ٢٠٠٠م، دار الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع.

٨٩- منح الجليل على شرح مختصر العلامة خليل: محمد عليش، دار الفكر، الطبعة الأولى، ١٤٠٤هـ = ١٩٨٤م.

٩٠- المهذب في فقه الإمام الشافعي: أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الفيروز آبادي الشيرازي، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الثانية ١٣٧٩هـ = ١٩٥٩م.

٩١- مواهب الجليل لشرح مختصر خليل: أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن المغربي المعروف بالحطاب، الطبعة الثانية ١٣٩٨هـ = ١٩٧٨م.

٩٢- النظام المدني الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، الطبعة الثانية ١٤٢٣هـ = ٢٠٠٢م.

٩٣- النظريات الفقهية أ.د. فتحي الدريني، الطبعة الثالثة، منشورات جامعة دمشق ١٤١٢هـ ١٩٩٢م.

٩٤- النهاية في غريب الحديث والأثر: مجد الدين أبو السعادات المبارك بن محمد الجزري ابن الأثير،تحقيق: طاهر أحمد الزاوي ومحمود محمد الطناجي، الناشر: المكتبة الإسلامية.

٩٥- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج: شمس الدين محمد بن أحمد بن حمزة الرملي، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الأخيرة ١٣٨٦هـ = ١٩٦٧م.

٩٦- نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار: محمد بن علي بن محمد الشوكاني، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع.

٩٧- الهداية شرح بداية المبتدي: برهان الدين علي بن أبي بكر المرغيناني، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الأولى ١٣٨٩هـ = ١٩٧٠م (مطبوع مع شرحه فتح القدير).

٩٨- الوسيط في شرح القانون المدني: عبد الرازق أحمد السنهوري، دار إحياء التراث العربي، بيروت.