



سلطنة عمان

كلية العلوم الشرعية

إجارة الأعيان وتطبيقاتها المعاصرة (في الفقه الإسلامي والقانون العماني)

اسم الباحث: هاشم بن ناصر بن علي الداودي.

اسم المشرف: د. أحمد الصادق البشير.

التخصص: الفقه وأصوله.

العام الدراسي: ١٤٣٩ - ١٤٤٠ هـ / ٢٠١٨ - ٢٠١٩ م.

إهداء

**أتقدم بالشكر الجزيل إلى أبوي العزيزين، إلى إخوتي
النجباء، إلى كل من مد يد العون لي، إلى أصحاب سيارات
الأجرة، إلى بلد الأمن والإيمان.**

شكر وعرفان

بادئ ذي بدء أشكر الله تعالى على مَنِّه وفضله وجوده وإحسانه، ثم أتوجه بالشكر الجزيل لحاضنة العلم ومعلميه كلية العلوم الشرعية وكل من فيها، على ما قدموه وبذلوه من جهود وتضحيات، لإخراج جيل يصدق في هذا الكون بصوته وفكره وتحركاته.

ومن باب قول رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"، فإنه لا يسعنا إلا أن نتقدم بالشكر العميم لفضيلة الشيخ د. أحمد الصدق البشير الذي ضحَّى في تصويبنا وإرشادنا في البحث، وذلك لإخراج بحث خاليا قدر المستطاع مما يعيبه من أخطاء.

وكذلك الشكر موصول لكل من ساهم في إخراج البحث على وجه الحقيقة.

ملخص البحث

عنوان البحث: إجارة الأعيان وتطبيقاتها المعاصرة في الفقه الإسلامي والقانون العماني.

اسم الباحث: هاشم بن ناصر بن علي الداودي.

اسم المشرف: د. أحمد الصادق البشير.

اسم المناقش: د. خالد بن سالم السيابي.

العام الأكاديمي: ١٤٣٩ - ١٤٤٠ هـ / ٢٠١٨ - ٢٠١٩ م.

أسباب اختيار البحث:

- ١- كثرة المنازعات والمناقشات التي تثار بشأن الأحكام المنظمة لعلاقة المستأجرين بأصحاب سيارات الأجرة.
- ٢- معرفة الرأي الفقهي والقانوني، وفقا للقانون العماني في المسائل المنظمة لإجارة الأعيان.
- ٣- ندرة البحوث الأكاديمية في المستجدات المعاصرة.

أهم النتائج:

- ١- تعاريف الإجارة في الفقه الإسلامي وإن تعددت لدى الفقهاء، فإننا نجد أن الخلاف بينهم كان لفظيا مع اتفاقهم في المعنى، وجاء تعريف القانون العماني موافقا لها.
- ٢- لم ترد نصوص خاصة من القرآن والسنة تدل على مشروعية إجارة الأعيان.
- ٣- اختلف الفقهاء في أركان الإجارة فذهب الحنفية على أنها ركنا واحدا وهي الصيغة وذهب الجمهور على أنها ثلاثة وهي الصيغة والعقدان والمحل.

المقدمة

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الواحد الأحد، الفرد الصمد، الذي لم يلد ولم يولد، ولم يكن له كفوا أحد،
أحمده حمدا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له
الملك وله الحمد وهو على كل شيء قدير، وأشهد أن محمدا عبده ورسوله وصفيه من خلقه
وحبيبه، بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة وكشف الله به الغمة وجاهد في سبيل ربه حتى
أتاه اليقين، صلى الله عليه وسلم تسليما كثيرا إلى يوم البعث والمحشر، وعلى آله وصحبه الغر
الميامين، وبعد:

إن حاجة الناس إلى منافع الأعيان قد ازدادت واتسعت في هذا العصر؛ لتنوع الأعيان
وكثرتها مثل الطائرات، والآلات الصناعية والزراعية وغيرها، ولذلك كان جديرا بنا أن نبحث في
الأحكام المنظمة لتملك منافع الأعيان، والحقوق والواجبات المتعلقة بذلك في الفقه الإسلامي
والقانون العماني.

سبب اختيار الموضوع:

من أهم الأسباب التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع:

- ٤- كثرة المنازعات والمناقشات التي تثار بشأن الأحكام المنظمة لعلاقة
المستأجرين بأصحاب سيارات الأجرة.
- ٥- معرفة الرأي الفقهي والقانوني، وفقا للقانون العماني في المسائل المنظمة
لإجارة الأعيان.

الصعوبات:

أما الصعوبة التي واجهتها هي عدم توفر مصادر مستقلة تتحدث عن عقد إجارة سيارات الأجرة وعقد إجارة الشقق الفندقية.

الدراسات السابقة:

١. إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، فؤاد محمد الكبيسي.
 ٢. إجارة الأعيان وتطبيقاتها المعاصرة للدكتور علي محيي الدين القره داغي.
- وقد تميزت دراستي بإضافة أقوال المذهب الإباضي، وقانون المعاملات المدنية العماني في أركان وشروط الإجارة وأحكامها، وإضافة التطبيقات المعاصرة وهي إجارة سيارات الأجرة والشقق الفندقية.

خطة البحث:

يتكون البحث من مقدمة وثلاثة فصول وخاتمة:

المقدمة : وفيها بيان أهمية الموضوع، وأسباب اختياره، والدراسات السابقة.

الفصل الأول: تعريف إجارة الأعيان، ومشروعيتها وأنواعها.

ويتضمن على مبحثين:

المبحث الأول: تعريف مصطلحات البحث.

المطلب الأول: تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً.

المطلب الثاني: تعريف المنافع لغة واصطلاحاً.

المطلب الثالث: تعريف الأعيان لغة واصطلاحاً.

المبحث الثاني: أنواع الإجارة ومشروعية إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي والقانون العماني.

المطلب الأول: أنواع الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون العماني.

المطلب الثاني: مشروعية إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي والقانون العماني.

الفصل الثاني: أركان وشروط إجارة الأعيان وأحكامها.

ويتضمن على:

المبحث الأول: أركان إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية العماني.

المطلب الأول: أركان إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: أركان إجارة الأعيان في قانون المعاملات المدنية العماني.

المبحث الثاني: شروط إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية العماني.

المطلب الأول: شروط إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: شروط إجارة الأعيان في قانون المعاملات المدنية العماني.

المبحث الثالث: أحكام إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية العماني.

المطلب الأول: أحكام إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: أحكام إجارة الأعيان في قانون المعاملات المدنية العماني.

الفصل الثالث: التطبيقات المعاصرة لإجارة الأعيان في الفقه الإسلامي والقانون

العماني.

ويتضمن مبحثين:

المبحث الأول: إجارة سيارات الأجرة.

المطلب الأول: أحكام إجارة سيارات الأجرة.

المطلب الثاني: ضوابط إجارة سيارات الأجرة.

المبحث الثاني: إجارة الشقق الفندقية.

المطلب الأول: أحكام إجارة الشقق الفندقية.

المطلب الثاني: ضوابط إجارة الشقق الفندقية

الخاتمة تتضمن أهم نتائج البحث.

فهرس المصادر والمراجع

فهرس الموضوعات

هاشم بن ناصر الداودي

يوم السبت - الخوير

١٤ / شعبان / ١٤٤٠ هـ - ٢٠ / إبريل / ٢٠١٩ م

الفصل الأول: تعريف إجارة الأعيان، ومشروعيتها وأنواعها.

ويتضمن على:

المبحث الأول:

تعريف مصطلحات البحث.

المبحث الثاني:

أنواع الإجارة ومشروعية إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي والقانون

العماني.

تمهيد:

في هذا الفصل سأعرف مصطلحات البحث الرئيسة وهي الإجارة والمنافع والأعيان في اللغة والاصطلاح والقانون العماني وبعدها سأعرج على أنواع الإجارة من حيث الجواز واللزوم وكذلك من حيث وقوعها على منافع الأعيان ومنافع الأشخاص، وأنواعها في القانون، ثم أختتم الفصل ببيان مشروعية الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون العماني.

المبحث الأول

تعريف مصطلحات البحث.

المطلب الأول: تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً.

الفرع الأول: تعريف الإجارة لغة.

الإجارة مصدر مأخوذ من الجذر اللغوي (أَ جَر) فعله من باب قتل ومن باب ضرب، والهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى، فالأول الكراء على العمل، والثاني جبر العظم الكسير. والأجر الجزاء على العمل والجمع أجور والإجارة من أجر يأجر وهو ما أعطيت من أجر في عمل والأجر الثواب وقد أجره الله يأجره ويأجره أجرا وآجره الله إيجارا وأجر الرجل تصدق وطلب الأجر، ومن ذلك مهر المرأة، قال الله تعالى: ﴿ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ﴾ (النساء: ٢٦). وأما جبر العظم فيقال أجزت يده، فهذان الأصلان، والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله^(١).

^١ - القزويني، أحمد بن فارس (ت: ٣٩٥هـ)، مقاييس اللغة، ت: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م، ج ١، ص ٦٢. المطري، ناصر بن عبد السيد (ت: ٦١٠هـ)، المغرب في ترتيب المعرب، مكتبة أسامة بن زيد - حلب، ت: محمود فاخوري و عبد الحميد مختار ط ١، ١٩٧٩، ج ١، ص ٢٨. المصري، محمد بن مكرم (ت: ٧١١هـ)، لسان العرب، دار صادر - بيروت، ط ٣، ١٤١٤هـ، ج ٤، ص ١٠. إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، دار الدعوة، ت: مجمع اللغة العربية، (د.ط، د.ت)، ج ١، ص ٦.

الفرع الثاني: تعريف الإجارة اصطلاحاً.

تعددت تعريفات الإجارة عند الفقهاء، فمنهم من عرفها بعبارات مختصرة ومنهم من أطل، وذلك وفق تعبير كل منهم، لكنها متقاربة في المعنى وعلى النحو الآتي:

ومن تعريفاتهم للإجارة ما جاء في بعض كتب الإباضية تعريفها بأنها: "بدل مال بعناء أو بدل عناء بمال"^{(٢)(٣)(٤)}، وعُرِّفَتْ في بعض كتب الحنفية بأنها: "عقد على منفعة معلومة بعوض معلوم إلى مدة معلومة"^(٥)، وقد ميز المالكية بين لفظي (الإجارة) و (الكراء) مع أنهم جعلوا لها معنا واحداً، حيث إنهم اصطَلَحُوا على تسمية منفعة الآدمي وما يقبل الانتقال غير السفن والدواب بلفظ (الإجارة)، وأطلقوا لفظ (الكراء) على منافع السفن والحيوانات وجميع الأشياء الثابتة^(٦).

٢- الشماخي، عامر بن علي (ت: ٧٩٢هـ)، الإيضاح، مكتبة مسقط - عمان، ط ٦، ١٤٣٥هـ - ٢٠١٤هـ، ج ٣، ص ٥٦٥. اطفيش، محمد بن يوسف (ت: ١٣٣٢هـ)، شرح النيل وشفاء العليل، مكتبة الإرشاد، جدة، ط ٢، ١٣٩٢هـ - ١٩٧٢م، ج ١٠، ص ١٠.

٣- وهنا أذكر أبيتاً للإمام السالمي من كتابيه جوهر النظام ومدارج الكمال يقول فيهن:

أ- من جوهر النظام: يقول:

والبيع للمنافع المعلومه *** مقدراً بوقتها والقيمه. السالمي، عبدالله بن حميد (ت: ١٣٣٢هـ)، جوهر النظام، ط ١١، ١٤١٠هـ - ١٩٨٩م، ج ٣، ص ٦١.

ب- من مدارج الكمال: يقول:

جَعَلْ عَلَى أَعْمَالٍ شَيْءٍ وَقَعاً *** إِجَارَةٌ فَاحْكُمْ بِهِ إِذْ صُنِعَا
تَكُونُ فِي مُعَيَّنٍ كَمَا إِذَا *** أَجَرَهُ أَنْ يَعْمَلَ كَذَا بَذَا. السالمي، عبدالله بن حميد (ت: ١٣٣٢هـ)، مدارج الكمال، وزارة التراث والثقافة، ط ٢، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م، ص ١٢٤.

٤- وكأن هذا التعريف خاص بإجارة منافع الأشخاص.

٥- الحنفية أوردوا تعاريف عدة منها: "تمليك نفع مقصود من العين بعوض" وعرفوها بأنها: "عقد على المنافع بعوض مالي يتجدد انعقاده بحسب حدوث المنافع ساعة فساعة" ومن تعريفاتها أيضاً أنها: "عقد يرد على المنافع بعوض"، وهذه التعاريف قد وردت في الكتب التالية: اليمني، أبو بكر بن علي (ت: ٨٠٠هـ)، الجوهرة النيرة، المطبعة الخيرية، ط ١، ١٣٢٢هـ، ج ١، ص ٢٥٩. العيني، محمود بن أحمد (ت: ٨٥٥هـ)، البناية شرح الهداية، دار الكتب العلمية - بيروت، لبنان، ط ١، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م، ج ١٠، ص ٢٢١. الدمشقي، محمد أمين بن عمر (ت: ١٢٥٢هـ)، رد المختار على الدر المختار، دار الفكر - بيروت، ط ٢، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م، ج ٦، ص ٤.

٦- التسولي، علي بن عبد السلام (ت: ١٢٥٨هـ)، البهجة في شرح التحفة، ت: محمد عبد القادر شاهين، دار الكتب العلمية، لبنان - بيروت، ط ١، ١٤١٨هـ - ١٩٩٨م، ج ٢، ص ٢٦٢.

وبناءً على ما قدموه من تمييز، فقد عُرِّفَت عند بعضهم بأنها: "بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة، ولا حيوان لا يعقل بعوض غير ناشئ عنها بعضه يتبع بعض بتبعيضها"^{(٧)(٨)}، وعُرِّفَت في بعض كتب الشافعية بأنها: "عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم وضعا"^(٩)، وعُرِّفَت عند بعض الحنابلة بأنها: "عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل بعوض معلوم"^(١٠)، وعُرِّفَت في بعض كتب الإمامية هي: "تمليك المنفعة بعوض معلوم"^(١١).

^٧ - استعمل كلمة (بيع) تجوزاً. وقوله: ببيع منفعة خرج به بيع الذات، وقوله: ما أمكن نقله كثياب خرج به الدار والأرض، فلا يسمى العقد المتعلق بمنافعهما إجارة بل كراء، وقوله: ولا حيوان لا يعقل خرج به كراء الرواحل، وقوله: بعوض متعلق بقوله ببيع منفعة أتى به ليصفه بقوله غير ناشئ عنها أي عن المنفعة ليخرج القراض والمساقاة، فإنه ناشئ عن المنفعة مع أن المساقاة خارجة بقوله ما أمكن نقله والضمير في بعضه عائد على العوض وفي تبعيضها عائد على المنفعة وأخرج بقوله: يتبع بعض بتبعيضها الجعل وزاد قوله: بعضه لإدخال النكاح الذي وقع صداقه منفعة ما يمكن نقله إذا استحق أو تعطل فلا يتبع بعض البضع بتبعيضه ولو أسقط هذه اللفظة لخرج النكاح المجعول صداقه ما ذكر عن أن يكون أي ما ذكر إجارة، مع أنه إجارة شرعية بدليل قوله تعالى: (إني أريد أن أنكحك إحدى ابنتي هاتين على أن تأجرني أي نفسك ثمانى حجج) وقوله على أن تأجرني أي نفسك (القصص: ٢٧). الزرقاني، عبد الباقي بن يوسف (ت: ١٠٩٩هـ)، شرح الزرقاني على مختصر خليل، ضبطه: عبد السلام محمد أمين، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠٢م، ج ٧، ص ٣-٤.

^٨ - جاء تعريف ابن عرفة بناء على ما ذكر من تمييز عند المالكية والكتب الآتية قد ذكرته: المالكي، محمد بن محمد التونسي (ت: ٨٠٣هـ)، المختصر الفقهي، ت: حافظ عبد الرحمن محمد خير، مؤسسة خلف أحمد الخبتور للأعمال الخيرية، ط ١، ١٤٣٥هـ - ٢٠١٤م، ج ٨، ص ١٥٩. الطرابلسي، محمد بن محمد (ت: ٩٥٤هـ)، مواهب الجليل، دار الفكر، ط ٣، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م، ج ٥، ص ٣٨٩. الزرقاني، شرح الزرقاني على مختصر خليل، ج ٧، ص ٣. التسولي، البهجة في شرح التحفة، ج ٢، ص ٢٦٢.

^٩ - لقد أورد الشافعية هذا التعريف في كتب كثيرة من ضمنهن: الجويني، عبد الملك بن عبد الله (ت: ٤٧٨هـ)، نهاية المطلب في دراية المذهب، ت: عبد العظيم محمود الديب، ط ١، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م، ج ٨، ص ٦٥. الشربيني، محمد بن أحمد (ت: ٩٧٧هـ)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م، ج ٣، ص ٤٣٨. الدمياطي، عثمان بن محمد (ت: ١٣١٠هـ)، إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، ط ١، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م، ج ٣، ص ١٢٩. مجموعة من الفقهاء، الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي، دار القلم للطباعة - دمشق، ط ٤، ١٤١٣هـ - ١٩٩٢م، ج ٦، ص ١٣٧.

^{١٠} - الزركشي، محمد بن عبد الله (ت: ٧٧٢هـ)، شرح الزركشي، دار العبيكان، ط ١، ١٤١٣هـ - ١٩٩٣م، ج ٤، ص ٢١٦. البهوتي، منصور بن يونس (ت: ١٠٥١هـ)، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، عالم الكتب، ط ١، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م، ج ٢، ص ٢٤٠. الشيباني، عبد القادر بن عمر (ت: ١١٣٥هـ)، نيل المآرب بشرح دليل الطالب، ت: محمد سليمان عبد الله الأشقر، كتبة الفلاح،

وخلاصة الأمر أنَّ تعاريف الإجارة وإن تعددت لدى الفقهاء، فإننا نجد أن الخلاف بينهم كان لفظياً مع اتفاقهم في المعنى وذلك بحسب تعبير كل منهم واختياره للفظ أو العبارة للدلالة على المعنى المقصود، وقد يزيد بعضهم ويُفَصِّل ليُجعل التعريف جامعاً مانعاً. والتعريف المختار هو تعريف الحنفية الذين عرفوها بأنها: "عقد على منفعة معلومة بعوض معلوم إلى مدة معلومة" وذلك لأنه شامل على مقتضيات الإجارة من حيث:

أولاً: عبَّرَ بأنها عقد ليُخرج الالتزامات غير العقْدية كالزكاة.

ثانياً: يجب أن يقع العقد على منفعة معلومة (غير مجهولة)، وذلك منعاً للنزاع.

ثالثاً: لا بد من أن تكون الإجارة بعوض معلوم ومدة معلومة، وذلك منعاً للغرر والجهالة.

الفرع الثالث: تعريف الإجارة في القانون العماني.

جاء في المادة (٥١٦) من قانون المعاملات المدنية العماني بأن الإيجار "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكنَّ المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء عوض معلوم" (١٢).

تعريف القانون جاء مشابهاً للتعريفات الفقهية في العناصر التالية:

أولاً: أنه عقد يُمكنَّ المستأجر من العين المستأجرة.

ثانياً: أن تكون الإجارة لمدة معلومة.

ثالثاً: أن تكون الإجارة بعوض معلوم.

الكويت ، ط١ ، ١٤٠٣ هـ - ١٩٨٣ م ج١ ، ص٤٢٥ . البعلي، أحمد بن عبدالله (ت: ١١٨٩ هـ)، الروض الندي، ت: عبد الرحمن

حسن محمود، المؤسسة السعيدية - الرياض، ١١٠٨ - ١١٨٩ هـ، ج١، ص٢٦٦.

^{١١} - هذا تعريف الإمامية وقد ذكر في الكتب التالية: الحلبي، أحمد الحسن (ت: ٦٧٦ هـ)، شرائع الإسلام، ت: السيد صادق الشيرازي، انتشارات استقلال، طهران - ناصر خسرو، حاج نايب، ط٢، ١٤٠٩ هـ، ج٢، ص٤١٣. الحلبي، الحسن بن يوسف (ت: ٧٢٦ هـ)، تذكرة الفقهاء، المكتبة المرتضوية لإحياء الآثار الجعفرية، (د. ط، د. ت)، ج٢، ص٢٩٠. الحلبي، الحسن بن يوسف (ت: ٧٢٦ هـ)، تبصرة المتعلمين في أحكام الدين، ت: أحمد الحسيني وغيره، ط١، ١٣٦٨ هـ، ص١٣٣. العاملي، زين الدين بن علي (ت: ٩٦٥ هـ)، مسالك الأفهام إلى تنقيح شرائع الإسلام، ت: مؤسسة المعارف الإسلامية، ط١، ١٤١٤ هـ، ج٥، ص١٧١. العاملي، محمد بن جمال الدين (ت: ٩٦٦ هـ)، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية، مطبعة الآداب - النجف، ط٣، ١٩٦٧ م، ج٤، ص٢٢٤. الأصفهاني، محمد حسين (ت: ١٣٦١ هـ)، الإجارة، ت: لجنة التحقيق، مؤسسة النشر الإسلامي، ط٢، ١٤٠٩ هـ، ص٣.

^{١٢} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ١٤٣٤ هـ - ٢٠١٣ م، المادة ٥١٦، ص٩٧.

المطلب الثاني: تعريف المنافع لغة واصطلاحاً.

الفرع الأول: تعريف المنافع لغة.

المنافع جمع منفعة مأخوذة من الجذر اللغوي (نفع)، والنون والفاء والعين كلمة تدل على خلاف الضر، وَنَفَعَهُ يَنْفَعُهُ نَفْعاً وَمَنْفَعَةً^(١٣).

ومن أسماء الله تعالى الحسنی (النافع)، هو الذي يوصل النفع إلى من يشاء من خلقه حيث هو خالق النفع والضر والخير والشر والنفع ضد الضر، وَنَفَعَهُ يَنْفَعُهُ نَفْعاً وَمَنْفَعَةً.

قال أبو ذؤيب:

قَالَتْ أُمَيْمَةُ مَا لَجِسْمِكَ شَاحِباً *** مَثَلِي ابْتُذِلْتَ وَمِثْلُ مَا لَكَ يَنْفَعُ
أَيَّ اتَّخَذَ مِنْ يَكْفِيكَ^(١٤).

والنفع هو ما يستعان به في الوصول إلى الخير وقد نفعه نفعاً وانتفع به والاسم منه (المنفعة).

وقال المرأز بن سعيد:

فَدَيْ لَأَبٍ إِذَا فَاخَرْتَ قَوْماً *** وَجَدْتَ بَلَاءَهُ حَسَناً نَفُوعاً
وَأَنشَدَ سَبْيُوِيهِ:

كَمْ فِي بَنِي سَعْدِ بْنِ بَكْرِ سَيِّدٍ *** ضَخَمِ الدَّسِيعَةَ مَا جَدِ نَفَاعِ^(١٥).

^{١٣} - القزويني، مقاييس اللغة، ج ٥، ص ٣٧١.

^{١٤} - المصري، لسان العرب، ج ٨، ص ٣٥٨.

^{١٥} - الحسيني، محمد بن محمد (ت: ١٢٠٥هـ)، تاج العروس من جواهر القاموس، ت: مجموعة من المحققين، دار الهداية، (د.ط،

د.ت)، ج ٢٢، ص ٢٦٨.

الفرع الثاني: تعريف المنافع اصطلاحاً.

عرفها الفقهاء بأنها: "ما لا يمكن الإشارة إليه حساً دون إضافة يمكن استيفاءه غير جزء مما أضيفت إليه"^(١٦)، وعرفت كذلك بـ "كل ما يقوم بالأعيان من أعراض، وما ينتج عنها من غلة كسكن الدار وأجرتها وثمره البستان ولبن الدابة"^(١٧)، وجاء تعريفها بأنها: "هي المقصود بعقد الإجارة بالأصالة سواء كانت منفعة آدمي، أو حيوان، أو عين من الأعيان"^(١٨)، وبعضهم جعل لها مدلولين، فالمدلول الأول هو أن المنفعة ما قابلت الأعيان: وهي الأعراض^(١٩) المستفادة من الأعيان، وأما المدلول الثاني هو أن المنفعة تطلق على ثمرات الأعيان، سواء أكانت أعراضاً أم أعياناً، فهي الفائدة العائدة من الأعيان^(٢٠). المنفعة هي قابلية الشيء على إشباع رغبة بشرية^(٢١).

وَأُعْرِفَ المنفعة بأنها الفوائد التي يَتَحَصَّلُهَا المستأجر من انتفاعه بالعين المؤجرة.

^{١٦} - المالكي، المختصر الفقهي، ج ٨، ص ١٩٠.

^{١٧} - البرديسي، محمد زكريا، الميراث والوصية، الدار القومية للطباعة والنشر - مصر، ١٣٨٣هـ - ١٩٦٤م، ص ١١٧.

^{١٨} - أبو صفر، منى خضر محمد، أحكام الوصية بالمنفعة في الفقه الإسلامي، إشراف: ماهر أحمد السوسي، الجامعة الإسلامية -

غزة، عمادة الدراسات العليا، كلية الشريعة والقانون، قسم فقه المقارن، ١٤٣١هـ - ٢٠١٠م، ص ٢٨٠.

^{١٩} - الأعراض: جمع عرض، والعرض: الموجود الذي يحتاج في وجوده إلى موضع، أي محل، يقوم به، كاللون المحتاج في وجوده إلى

جسم يحله ويقوم به. ينظر: الجرجاني، علي بن محمد (ت: ٨١٦هـ)، التعريفات، ت: جماعة من العلماء، دار الكتب العلمية بيروت -

لبنان، ط ١، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م، ص ١٤٨.

^{٢٠} - العمراني، عبد الله بن محمد، المنفعة في القرض، دار كنوز اشبيليا، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية - الرياض، ١٤٣١هـ -

٢٠١٠م، ط ٢، ص ٦٤-٦٦.

^{٢١} - العمراني، المنفعة في القرض، ص ٦٧.

المطلب الثالث: تعريف الأعيان لغة واصطلاحاً.

الفرع الأول: تعريف الأعيان لغة.

الأعيان جمع عَيْنٍ، وترد على معان كثيرة منها: العين الجارحة و ينبوع الماء، وعين الشيء ذاته ونفسه وأصله، وتأتي بمعنى كبير القوم وشريفهم وكذلك أيضا تأتي بمعنى الجاسوس، وفي المثل (لا تطلب أثرا بعد عين) يضرب لمن ترك شيئا يراه ثم تبع أثره بعد فوته^(٢٢).

الفرع الثاني: تعريف الأعيان اصطلاحاً.

لم أجد تعريفا خاصا للفظ (الأعيان) عند الفقهاء، إلا عند البركتي والجرجاني، حيث عرفا الأعيان بأنها: "ما له قيام بذاته"^(٢٣)، ومعنى قيامه بذاته أن يتحيز بنفسه غير تابع لتحيز شيء آخر بخلاف العَرَض^(٢٤)، وهذا يعني أن الأعيان في الاصطلاح الفقهي إنما هي حقائق الأشياء وماهيتها التي لها قيام بذاتها^(٢٥).

^{٢٢} - إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، ج ٢، ص ٦٤١. المطرز، المغرب في ترتيب المغرب، ج ٢، ص ٩٤.

^{٢٣} - البركتي، محمد عميم الإحسان، التعريفات الفقهية، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م، ج ١، ص ٣١.

^{٢٤} - الجرجاني، التعريفات، ج ١، ص ٣٠.

^{٢٥} - الكبيسي، فؤاد محمد، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، دار النوادر، سورية - لبنان - الكويت، ط ١، ١٤٣٣هـ -

المبحث الأول

أنواع الإجارة ومشروعية إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي والقانون

العماني.

المطلب الأول: أنواع الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون العماني.

الفرع الأول: أنواع الإجارة في الفقه الإسلامي.

أولاً: تقسيم الإجارة من حيث الجواز والحرمة و المختلف فيها.

١ - الإجارة الجائزة.

والإجارات الجائزة هي التي تقع على المنافع المباحة مثل: إجارة الدور والدواب والناس ، وكذلك مثل إجارة الأدوات التي يحتاج الناس إليها في العمل مما يتطلبه العمل؛ مع توفر شروط جوازها^(٢٦).

٢- الإجارة المحرمة.

هي أجرة كل منفعة كانت في شيء محرم العين، وكذلك كل منفعة كانت محرمة بالشرع، ومعنى ذلك أن كل أجرة عن جميع ما حرم الله لا تجوز، فمن أخذها على ذلك فليرد ما أخذ، ومثالها: أجرة النائحة^(٢٧) والكهان^(٢٨) وكل شيء من الملاهي وكذلك مهر البغي، وقد روي: "أنه صلى الله عليه وسلم نهي عن ثمن الكلب، ومهر البغي، وحلوان الكاهن، وكراء الفحل"^{(٢٩)(٣٠)}، وكل ما يجب على الإنسان فعله لا يجوز أن يأخذ عليه الأجرة؛ مثل: الصلاة

^{٢٦} - الشماخي، الإيضاح، ج٣، ص ٥٨٥-٦٠٢.

^{٢٧} - هي التي تندب الميت وتبكي عليه وتذكر محاسنه. المطرزي، المغرب في ترتيب المغرب، ج٢، ص ٣٣٢.

^{٢٨} - هو من يدعي علم الغيب. الحسيني، تاج العروس من جواهر القاموس، ج٣٦، ص ٨١.

^{٢٩} - أخرجه الإمام الربيع في الجامع الصحيح، كتاب الأشربة من الخمر والنبذ، باب في المحرمات، رقم الحديث ١٢٢، ص ١٤٢،

الفراهيدي، الربيع بن حبيب (ت: ١٧٥هـ)، الجامع الصحيح، وزارة الأوقاف والشؤون الدينية - سلطنة عمان، ط٢، ١٤٣٦هـ - ٢٠١٥م. أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، باب ثمن الكلب، رقم الحديث ٢٢٣٧، ج٢، ص ٥٢٨، البخاري، محمد بن

والصوم والأمر بالمعروف والنهي عن المنكر وغيرها على قول، ودليل ذلك ما روي (عنه صلى الله عليه وسلم أنه أمر بعض أصحابه أن يتخذوا مؤذنا لا يأخذ على أذانه أجرا)^{(٣١)(٣٢)}.

٣- مختلف فيها.

و الإجازات المختلف فيها؛ مثل: الأجرة على تعليم القرآن وكتابة المصاحف، أما تعليم القرآن فبعض العلماء قال بجواز أخذ الأجرة عليه، ودليلهم تزويج النبي صلى الله عليه وسلم الرجل بالمرأة التي وهبت نفسها له، وعند الآخرين الأجرة على تعليم القرآن من وجوه السحت، وورد أن محمد بن محبوب قال: لو أهدي إلي من مال اليتيم على تعليم القرآن فلا بأس عليه ما لم يشترط، وعند الشيخ الشماخي بأن لو علمهم الخط واشترط على تعليم الخط أجرا فلا بأس، والأحوط عنده أن يستأجره على حرز أطفالهم وتبوية الأقلام لهم وتسطير ألواحهم لأن هذا عمل^(٣٣).

وكذلك أيضا أجرة الراقي والحجام، وأما أجرة الرقيا كُرِهت لئلا يأخذ الأجر على ما في كتاب الله وأسمائه، وإن كان اشترط أجر عنه فلا بأس به، وأما كراء الحجام فروي أنه صلى الله عليه وسلم نفى عنه، وقيل: إن بعض الصحابة اشترى خادما حجاما فكسر محاجمه وقال:

إسماعيل (ت: ٢٥٦هـ)، صحيح البخاري، دار الفكر، بيروت - لبنان، ط ٣، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م، أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب المساقاة، باب تحريم ثمن الكلب وحلوان الكاهن ومهر البغي والنهي عن بيع السنور، رقم الحديث ١٥٦٧، ج ٢، ص ٥٣، القشيري، مسلم بن الحجاج (ت: ٢٦١هـ)، صحيح مسلم، ت: محمد فؤاد عبد الباقي، دار الحديث - القاهرة، ط ١، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.

^{٣٠} - المحروقي، درويش بن جمعه (ت: ١٠٨٦هـ)، الدلائل على اللوازم والوسائل، ت: سليمان بن إبراهيم الوارجلاني، سلطنة عمان - مكتبة الضامري، ط ٢، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م، ص ٣٥٢.

^{٣١} - أخرجه أبو داود في سننه، كتاب الأذان، باب أخذ الأجر على التأذين، رقم الحديث ٥٣١، ج ١، ص ٢٦٠، السجستاني، سليمان بن الأشعث (ت: ٢٧٥هـ)، سنن أبي داود، ت: عبد القادر وآخرون، دار الحديث - القاهرة، ط ١، ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م.

^{٣٢} - الشماخي، الإيضاح، ج ٣، ص ٥٦٦.

^{٣٣} - الشماخي، الإيضاح، ج ٣، ص ٥٧٩.

"نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن ثمن الدم"، وعند البعض أنه لا بأس بكراء الحمام، لما روي عنه صلى الله عليه وسلم: أنه احتجم وأعطى الحمام أجرته^(٣٤)، وقيل إن مقاطعة الحمام من السحت، ولا تجوز مقاطعته، ولكن إذا فرغ من عمله كان له أجر عنه إن اختلفا، وإن لم يختلفا فيما رضي به جاز ذلك بلا مقاطعة، وعند البعض الآخر: أن كراء الحمام خسيس وليس بمحرم، ويتجافى عنه أهل الورع ويتركونه من غير تحريم^(٣٥).

وكذلك أيضا كراء الأرضين والمياه فقد اختلفوا العلماء فيها على ثلاثة أقوال: قال بعض: لا تجوز المزارعة إلا بجزء مما يخرج منها^(٣٦)، وقال آخرون: لا تجوز إلا بأجر من ذهب أو فضة^(٣٧)، وقال آخرون: لا تجوز^(٣٨)، فحجة من لم يجوز المزارعة إلا بجزء منها ما روي: عنه

^{٣٤} - أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، باب ذكر الحمام، رقم الحديث ٢١٠٢، ج ٢، ص ٤٩٩، البخاري، صحيح البخاري. أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب خراج الحمام، رقم الحديث ٢٢٧٨ - ٢٢٨٠، ج ٢، ص ٥٣٩، البخاري، صحيح البخاري. أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب، كتاب المساقاة، باب حل أجرة الحمامة، رقم الحديث ١٥٧٧، ج ٣، ص ١٢٠٤، القشيري، صحيح مسلم.

^{٣٥} - الشماخي، الإيضاح، ج ٣، ص ٥٨٠.

^{٣٦} - سعيد بن جبير وعكرمة والنخعي وأبو ثور ومحمد بن يوسف اطفيش، ودرويش بن جمعة المحروقي من الإباضية وأبي يوسف ومحمد وأحمد بن حنبل والثوري والإمام مالك والإمام الشافعي وعلي القمي. انظر: القمي، علي بن محمد (ت: ٧)، جامع الخلاف والوفاء، ت: حسين الحسيني، باسدار إسلام، ط ١، (د.ت)، ص ٣٥٩. النيسابوري، محمد بن إبراهيم (ت: ٣١٩هـ)، الإشراف على مذاهب العلماء، ت: صغير أحمد الأنصاري، مكتبة مكة الثقافية، رأس الخيمة - الإمارات العربية المتحدة، ط ١، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م، ج ٦، ص ٢٦٤. القرطبي، محمد بن أحمد (ت: ٥٩٥هـ)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، وزارة الأوقاف - سلطنة عمان، ط ١، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م، ج ٥، ص ٩٣. الموصلي، عبد الله بن محمود (ت: ٦٨٣هـ)، الاختيار لتعليل المختار، ت: عبد اللطيف محمد عبد الرحمن، دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان، ط ٣، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م، ج ٣، ص ٨٥. المحروقي، الدلائل على اللوازم والوسائل، ص ٣٥٣. اطفيش، شرح النيل وشفاء العليل، ج ١٠، ص ٥٨.

^{٣٧} - وعليه ابن عمر وابن عباس وسعد بن أبي وقاص ورافع بن خديج وسعيد بن المسيب ومحمد بن يوسف اطفيش. انظر: النيسابوري، الإشراف على مذاهب العلماء، ج ٥، ص ٢٦٣. اطفيش، شرح النيل وشفاء العليل، ج ١٠، ص ٥٨.

^{٣٨} - وعليه أبي حنيفة والحسن البصري وطاؤوس. انظر: البغدادى، علي بن محمد (ت: ٤٥٠هـ)، الحاوي الكبير، ت: علي محمد معوض وآخر، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤١٩هـ - ١٩٩٩م، ج ٧، ص ٤٥٤. الموصلي، الاختيار لتعليل المختار، ج ٣، ص ٨٥.

صلى الله عليه وسلم أنه "دفع إلى يهود خيبر وعاملهم عليها على النصف من ثمارها"^(٣٩)، وفي نظري أنّ هذا الحديث لا يشترط جواز إجارة الأرض بأن تكون بجزء منها، وإنما يدل على جواز الإجارة بشكل عام، وأما حجة من لم يجوز ذلك إلا بالذهب والفضة: ما روي أنه صلى الله عليه وسلم قال: "الزراع ثلاثة، بملك، أو بمنحة، أو بأجر من ذهب أو فضة"^(٤٠)، وأهل هذا الرأي لا تجوز عندهم إلا من الذهب والفضة لأن الجزء مجهول، فقال بعض: جائز بالحب، كما يجوز بالدرهم^(٤١).

وحجة من لم ير المزارعة بحال: ما روي أنه صلى الله عليه وسلم قال: "من كانت له أرض فليزرعها أو يمنحها أخاه"^(٤٢)، فلهذا قالوا: لا تجوز بأجر ولا بجزء، وما روي: "أنه

^{٣٩} - أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب المزارعة، باب المزارعة بالشرط ونحوه، رقم الحديث ٢٣٢٨، ج ٢، ص ٥٥٥، البخاري، صحيح البخاري. أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب المزارعة، باب إذا لم يشترط السنين في المزارعة، رقم الحديث ٢٣٢٩، ج ٢، ص ٥٥٦، البخاري، صحيح البخاري. أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب المزارعة، باب المزارعة مع اليهود، رقم الحديث ٢٣٣١، ج ٢، ص ٥٥٦، البخاري، صحيح البخاري.

^{٤٠} - هذا الحديث قد ذكر في حاشية كتاب الإيضاح بأن رواه ابن ماجه ولما رجعت إلى كتب الأحاديث لم أجده بهذه الألفاظ المذكورة، وإنما وجدت أحاديث بأسانيد مختلفة.

انظر: صحيح مسلم، كتاب البيوع، باب كراء الأرض بالذهب والورق، رقم الحديث ١٥٤٧، ج ٣، ص ٣٦.

انظر: صحيح البخاري، كتاب المزارعة، باب كراء الأرض بالذهب والفضة، رقم الحديث ٢٣٤٦ - ٢٣٤٨، ج ٣، ص ٥٦٠.

^{٤١} - الشماخي، الإيضاح، ج ٣، ص ٥٨٢.

^{٤٢} - أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب المزارعة، باب ما كان أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم يواسي بعضهم بعضا في الزراعة والثمرة، رقم الحديث ٢٣٤٠ - ٢٣٤١، ج ٢، ص ٥٥٩، البخاري، صحيح البخاري. أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب كراء الأرض، رقم الحديث ١٥٤٥ - ١٥٤٩، ج ٣، ص ٣٠، القشيري، صحيح مسلم.

^{٤٣} - وأرى بأن هذا الحديث لا يدل على منع إيجارة الأرض وإنما حث منه صلى الله عليه وسلم لصحابته على مساعدة بعضهم

البعض وذلك للحاجة الماسة التي كانوا عليها.

صلى الله عليه وسلم نهى عن المحاقلة^(٤٤) ^(٤٥). وهناك العديد من الإجازات لم أتطرق عليها لضيق المجال وخشية الإطناب.

ثانيا: تقسيمها بحسب وقوعها على منافع الأعيان، ووقوعها على منافع في الذمة.

١- وقوعها على منافع الأعيان.

كإجارة كل عين يمكن استيفاء المنفعة المباحة منها مع بقائها يجوز؛ وعلى ذلك فيجوز له استئجار بيت ليسكنه، أو سيارة ليحمل عليها مؤنته، أو حيوان ليصيد به إلا الكلب، واستئجار كتاب ليقراً فيه إلا المصحف في أحد القولين^(٤٦).

٢- وقوعها على منافع الأشخاص.

كإجارة على خياطة ثوب بصفة معينة، وبناء حائط. ولا بد من وصف المنفعة وصفا لا يختلف به العمل^(٤٧).

الفرع الثاني: أنواع الإجارة في قانون المعاملات المدنية العماني.

ليس في قانون المعاملات المدنية العماني تقسيم، وقد نص على أنواع لعقود الإجارة، وذكر هذه الأنواع غير دقيق في تصنيفها من أنواع الإجارة، ومن ذلك، إجارة منافع الأراضي الزراعية، وغيرها.

ونص القانون العماني في الفرع الخامس على بعض أنواع الإيجار وذكر منها ما يلي:

- ١- جاء في المادة (٥٦١) من قانون المعاملات المدنية العماني على صحة إيجار الأراضي الزراعية مع بيان ما يزرع فيها أو تخيير المستأجر أن يزرع ما يشاء^(٤٨).

^{٤٤} - أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب النهى عن المحاقلة والمزابنة وعن المخابرة وبيع الثمرة قبل بدو صلاحها وعن بيع المعاومة وهو بيع السنين، رقم الحديث ١٥٣٦ - ١٥٣٨، ج ٣، ص ٢٧ - ٢٨، القشيري، صحيح مسلم.

^{٤٥} - الشماخي، الإيضاح، ج ٣، ص ٥٨٢.

^{٤٦} - التنوخي، المنجى بن عثمان (ت: ٦٩٥ هـ)، الممتع في شرح المقنع، ت: عبد الملك بن عبد الله، مكتبة الأسد - مكة المكرمة، ط ٣، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م، ج ٢، ص ٧٥٥.

^{٤٧} - الشيباني، نيل المآرب بشرح دليل الطالب، ج ١، ص ٤٢٧.

٢- جاء في المادة (٥٧٣) من قانون المعاملات المدنية العماني أن عقد المزارعة استثمار أرض زراعية بين صاحب الأرض وآخر يعمل في استثمارها على أن يكون المحصول مشتركاً بينهما بالحصص التي يتفقان عليها^(٤٩).

٣- جاء في المادة (٥٨٥) من قانون المعاملات المدنية العماني أن المساقاة عقد بين عامل وصاحب شجر أو زرع على أن يقوم العامل بخدمة الشجر أو الزرع مدة معلومة في نظير جزء شائع من غلته. والمراد بالشجر والزرع هنا، كل نبات تبقى أصوله في الأرض أكثر من سنة^(٥٠).

٤- جاء في المادة (٥٩٥) من قانون المعاملات المدنية العماني على جواز عقد المساقاة في صورة مغارسة بأن يتفق صاحب أرض مع آخر على تسليمه الأرض ليقوم بغرسها وتربية الغراس والعناية به وإنشاء كما يستلزمه ذلك من الوسائل خلال مدة معينة على أن تكون بعدها الأرض والشجر المغروس وما يتبعها من منشآت شركة بينهما طبقاً للأفق^(٥١).

٥- نص في المادة (٥٩٧) من قانون المعاملات المدنية العماني على إيجار الوقف ولوكيل الوقف ولاية إيجاره^(٥٢).

وفي هذا الفرع نجد أن القانون العماني قد نص على أن المزارعة والمساقاة والمغارسة نوع من أنواع الإجارة، مع أنها من عقود المشاركات، كما يقسمها الفقهاء. وهذا يرجع إلى عدم دقة عنوان هذا الفرع فالقانون نص في المواد أن المساقاة والمزارعة والمغارسة من عقود المشاركات وليس من الإجازات في شيء.

^{٤٨} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٥٦١، ص ١٠٥.

^{٤٩} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٥٧٣، ص ١٠٧.

^{٥٠} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٥٨٥، ص ١١٠.

^{٥١} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٥٩٥، ص ١١٢.

^{٥٢} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٥٩٧، ص ١١٣.

المطلب الثاني: مشروعية إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي والقانون العماني.

الفرع الأول: مشروعية إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي.

ثبتت مشروعية الإجارة بالقرآن والسنة والإجماع والمعقول.

ولكن لم أجد نصوصا خاصة من القرآن والسنة على مشروعية إجارة الأعيان، وإنما وجدت نصوصا للإجارة بوجه عام. وسأذكر مثالا واحدا على كل منهما:
أولا: من القرآن الكريم:

١ - ﴿ قَالَ تَعَالَى: ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْحَمْنَ أُولَئِهِنَّ وَأَتِمِّرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ﴾ ﴾ (الطلاق: ٦).

وجه الدلالة:

يعني المطلقات، إن أرضعن أولادهن فعلى الآباء أن يعطوهن أجرة إرضاعهن وللرجل أن يستأجر امرأته للرضاع كما يستأجر أجنبية^(٥٣). وجاء في تفسير القرآن العظيم فإن أرضعت (يعني المطلقة) استحقت أجر مثلها، ولها أن تعاقد أباه أو وليه على ما يتفقان عليه من أجرة^(٥٤).

وفي هذه الآية دليل على جواز استئجار المطلقة لرضاعة ولدها، وعلى جواز الإجارة عموما، إلا ما استثني وكان حراما لأن الله لا يقبل إلا الحلال والمباح^(٥٥).

^{٥٣} - انظر: الزمخشري، محمود بن عمرو (ت: ٥٣٨هـ)، الكشاف، دار الفكر، ط ١، ١٩٨٣م، ج ٤، ص ١٢٢. القرطبي، محمد بن أحمد (ت: ٦٧١هـ)، الجامع لأحكام القرآن، مركز تحقيق التراث - الهيئة المصرية العامة للكتاب، ط ٣، ١٩٨٧م، ج ١٨، ص ١٦٨. الدمشقي، إسماعيل بن عمر (ت: ٧٧٤هـ)، تفسير القرآن العظيم، ت: سامي بن محمد سلامة، دار طيبة للنشر والتوزيع، ط ٢، ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م، ج ٨، ص ١٥٣. النعماني، عمر بن علي (ت: ٧٧٥هـ)، اللباب في علوم الكتاب، ت: عادل أحمد عبد الموجود وعلي محمد معوض، دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان، ط ١، ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م، ج ١٩، ص ١٧١.

^{٥٤} - انظر: البغوي، الحسين بن مسعود (ت: ٥١٠هـ)، معالم التنزيل، ت: محمد عبد الله النمر وآخرون، دار طيبة للنشر والتوزيع، ط ٤، ١٤١٧هـ - ١٩٩٧م، ج ٨، ص ١٥٦. السعدي، عبد الرحمن بن ناصر (ت: ١٣٧٦هـ)، تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان، ت: عبد الرحمن بن معلا اللويحي، مؤسسة الرسالة، ط ١، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م، ص ٨٧١.

^{٥٥} - انظر: المعافري، محمد بن عبد الله (ت: ٥٤٣هـ)، أحكام القرآن، ت: علي محمد البجاوي، دار الجليل - بيروت، ط ١، ١٩٨٠م، ج ٤، ص ١٨٤١.

ثانيا: السنة النبوية:

١- عن عائشة رضي الله عنها قالت: "استأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الدليل^(٥٦) هاديا خريتا"^(٥٧) (٥٨).

وجه الدلالة:

أن النبي صلى الله عليه وسلم وصاحبه أبا بكر حينما أرادا الهجرة إلى المدينة استأجرا عبد الله بن أريقط^(٥٩) عارف بالطرق ماهر فيها، كي يأخذهم من طريق لم يعدها كفار قريش، وهذا الصنيع من النبي وصاحبه يدل على جواز الاستئجار، وهما قدوة للبشرية جميعا فلا يمكن من النبي ولا صاحبه أن يخالفا ما شرع الله ولا ينتهكا ما حرم الله تعالى.

^{٥٦} - الدليل مأخوذة من مادة (دِيل)، وهو حي في عبد القيس ينسب إليهم الديلي وهما ديلان أحدهما الدليل بن شن بن أفصى بن عبد القيس بن أفصى والآخر الدليل بن عمرو بن وداعة بن أفصى بن عبد القيس منهم أهل عمان ابن سيده وبنو الدليل من بني بكر بن عبد مناة بن كنانة غيره وأما الدليل بجمزة مكسورة فهم حي من كنانة وقد تقدم ذكره وينسب إليهم أبو الأسود الدؤلي ففتح الجمزة استئجارا لتوالي الكسرات، وذلك كما جاء في لسان العرب، المصري، ج ١١، ص ٢٥٤. والقاموس المحيط، الفيروز آبادي، محمد بن يعقوب (ت: ٨١٧هـ)، ت: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة، إشراف: محمد نعيم العرقسوسي، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، ط ٨، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م، ج ١، ص ١٠٠١. وتاج العروس من جواهر القاموس، الحسيني، ج ٢٨، ص ٥٠٩. ^{٥٧} - الخريت مأخوذة من مادة (خرت) وتعني الماهر الحاذق كما جاء في المعاجم ومنها: الهروي، أحمد بن محمد (ت: ٤٠١هـ)، الغريبين في القرآن والحديث، ت: أحمد فريد الزبيدي، راجعه: فتحي حجازي، مكتبة نزار مصطفى الباز - المملكة العربية السعودية، ط ١، ١٤١٩هـ - ١٩٩٩م، ج ٢، ص ٤٥٠. القزويني، محمد بن عبد الرحمن (ت: ٧٣٩هـ)، الإيضاح في علوم البلاغة، ت: الشيخ بهيج غزاوي، دار إحياء العلوم - بيروت، ط ٤، ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م، ص ١٣٤. والحسيني، تاج العروس من جواهر القاموس، ج ٤، ص ٥٠٧. والصعدي، عبد المتعال (ت: ١٣٩١هـ)، بغية الإيضاح لتلخيص المفتاح في علوم البلاغة، مكتبة الآداب، ط ١٧، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م، ج ٢، ص ٢٥٧.

^{٥٨} - أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب استئجار المشركين عند الضرورة أو إذا لم يوجد أهل الإسلام، رقم الحديث ٢٢٦٣، ج ٢، ص ٥٣٣، البخاري، صحيح البخاري. أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب إذا استأجر أجيرا ليعمل له بعد ثلاثة أيام أو بعد شهر أو بعد ستة أشهر أو بعد سنة جاز وهما على شرطهما الذي اشترطاه إذا جاء الأجل، رقم الحديث ٢٢٦٤، ج ٢، ص ٥٣٤، البخاري، صحيح البخاري.

^{٥٩} - السفيري، محمد بن عمر (ت: ٩٥٦هـ)، المجالس الوعظية في شرح أحاديث خير البرية صلى الله عليه وسلم من صحيح الإمام البخاري، ت: أحمد فتحي عبد الرحمن، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م، ج ١، ص ١٣٨. حمزة محمد قاسم، منار القاري شرح مختصر صحيح البخاري، راجعه: عبد القادر الأرناؤوط، مكتبة دار البيان، دمشق - الجمهورية العربية السورية، مكتبة المؤيد، الطائف - المملكة العربية السعودية، (د.ط)، ١٤١٠هـ - ١٩٩٠م، ج ٤، ص ٣٠٨.

وجاء في شرح صحيح البخاري بأن هذا الخبر دال على إباحة أن يستأجر الرجل الرجل على أن يدخل في العمل بعد أيام معلومة، يصح عقد الإجارة قبل وقت العمل، وقياس هذا أن يجوز أن يستأجر منزلاً معلوماً سنة معلومة قبل مجيء السنة بأيام، وأجاز مالك وأصحابه استئجار الأجير على أن يعمل بعد يوم أو يومين أو ما قرب، وهذا إذا نقده الأجرة^(٦٠).

ثالثاً: الإجماع.

أجمع فقهاء الأمة على جواز الإجارة ولم يخرج عن الإجماع إلا أبو بكر الأصبم^(٦١) وابن غُلَيَّة^(٦٢) والحسن البصري وغيرهم فإنهم لم يجيزوه؛ لأن الإجارة بيع المنفعة، والمنافع حال انعقاد العقد معدومة القبض، ثم تستوفي شيئاً فشيئاً مع الزمن، والمعدوم لا يحتمل البيع، ولا يجوز إضافة البيع إلى شيء في المستقبل، ورد عليهم ابن رشد بأن المنافع، وإن كانت معدومة في حال العقد، فهي مستوفاة في الغالب. والشرع إنما لحظ من هذه المنافع ما يستوفي في الغالب، أو يكون استيفاءه وعدم استيفائه على السواء^(٦٣).

وبعد ما جاءت الأدلة من القرآن والسنة والإجماع من الصحابة وغيرهم الكثير من التابعين والفقهاء من بعدهم على جواز الإجارة فلا يضيرنا من خالف بعد ذلك.

^{٦٠} - البكري، علي بن خلف (ت: ٤٤٩هـ)، شرح صحيح البخاري، ت: ياسر بن إبراهيم، مكتبة الرشد، السعودية - الرياض، ط ٢، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٣م، ج ٦، ص ٣٨٨.

^{٦١} - عبد الرحمن بن الأصبم ويقال بن عبد الله الأصبم ويقال ابن عمرو الأصبم أبو بكر العبدي ويقال الثقفي المدائني. المزي، يوسف بن الزكي، تهذيب الكمال، ت: بشار عواد معروف، مؤسسة الرسالة - بيروت، ط ١، ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م، ج ١٦، ص ٥٣٣.

^{٦٢} - إسماعيل بن إبراهيم بن سهم الأسدي البصري المعروف بابن عليّة وهي أمه، (١١٠هـ - ١٩٣هـ)، من أكابر حفاظ الحديث. كوفي الأصل، تاجر. كان حجة في الحديث، ثقة مأموناً. وكان يكره أن يقال له (ابن عليّة)، قال عنه علي بن الجعد عن شعبة إسماعيل بن عليّة: "ريحانة الفقهاء" وقال يونس بن بكير عنه: "ابن عليّة سيد المحدثين". الذهبي، محمد بن أحمد (ت: ٧٤٨هـ)، تذكرة الحفاظ، ت: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م، ج ١، ص ٢٣٦. العسقلاني، أحمد بن علي ابن حجر (ت: ٨٥٢هـ)، تهذيب التهذيب، مطبعة دائرة المعارف النظامية، الهند، ط ١، ١٣٢٦هـ، ج ٣، ص ٢٦٨. الزركلي، خير الدين بن محمود (ت: ١٣٩٦هـ)، الأعلام، دار العلم للملايين، ط ١٥، مايو ٢٠٠٢م، ج ١، ص ٣٠٧.

^{٦٣} - الزحيلي، وهبة بن مصطفى، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، سورية - دمشق، ط ٤، (د.ت)، ج ٥، ص ٣٨٠١. القرطبي، محمد بن أحمد (ت: ٥٩٥هـ)، الجامع لأحكام القرآن، دار الحديث - القاهرة، (د.ط)، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م، ج ٤، ص ٥.

رابعاً: المعقول:

الإجارة فيها نوع من التخفيف والتيسير، لأن ليس كل إنسان يملك مالا وبیتا وسيارة وأرضاً، فبالإجارة يستطيع كل إنسان أن ينتفع بما عند الغير بما يقدم لهم من خدمة، أو يدفع لهم من أموال لاستئجار بعض ما عندهم من مثل السيارة والبيوت وغيرها، فتنشط المجتمعات وتزداد العلاقات.

الفرع الثاني: رأي القانون العماني في إجارة الأعيان:

نص القانون العماني على جواز الإجارة بكونها عينا أو دينا أو منفعة وكل ما صلح ثمنه في البيع، وذلك في المادة (٥٢٢).
جاء في المادة (٥٢٢) من قانون المعاملات المدنية العماني، على أن الإجارة جائزة سواء كانت عينا أو دينا أو منفعة وكل ما صلح ثمنه في البيع^(٦٤).

^{٦٤} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٥٢٢، ص ٩٨.

الفصل الثاني

أركان وشروط إجارة الأعيان وأحكامها.

ويتضمن على:

المبحث الأول: أركان إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات

المدنية العماني.

المبحث الثاني: شروط إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي وقانون

المعاملات المدنية العماني.

المبحث الثالث: أحكام إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي وقانون

المعاملات المدنية العماني.

تمهيد:

سأتحدث في هذا الفصل عن أركان الإجارة المشتمل على الصيغة والمتعاقدين والمعقود عليه وشرط كل واحد منها، من حيث الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية العماني، ومن ثمَّ سأتناول أحكام الإجارة من حيث التزامات المؤجر والمستأجر في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية العماني.

المبحث الأول

أركان إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية

العماني.

المطلب الأول: أركان إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي.

اختلف الفقهاء في عدد أركان عقد الإجارة، فالجمهور^(٦٥) على أنها: الصيغة (الإيجاب والقبول) والعاقدان والمعقود عليه (المنفعة والأجرة)، وذلك لأن الركن عندهم ما يتوقف عليه وجود الشيء وإن لم يكن جزءاً في حقيقته، وذهب الحنفية^(٦٦) إلى أنها الصيغة فقط؛ لأن الركن

^{٦٥} - انظر: النووي، يحيى بن شرف (ت: ٦٧٦هـ)، فتاوى الإمام النووي، رتبة: علاء الدين بن العطار، ت: محمد الحجّار، دار البشائر الإسلامية، بيروت - لبنان، ط ٦، ١٤١٧هـ - ١٩٩٦م، ص ١٤٨. الرملي، محمد بن أحمد (ت: ١٠٠٤هـ)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر - بيروت، د. ط، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م، ج ٥، ص ٢٦٢. البهوتي، منصور بن يونس (ت: ١٠٥١هـ)، كشف القناع عن متن الإقناع، ت: هلال مصيلحي، دار الفكر - بيروت، (د. ط)، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م، ج ٣، ص ٥٤٧. الديان، ديبان بن محمد، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض - المملكة العربية السعودية، ط ٢، ١٤٣٢هـ، ج ٩، ص ٣٩. مصطفى الخن وآخرون، الفقه المنهجي، دار القلم، دمشق، ط ٤، ١٤١٣هـ - ١٩٩٢م، ج ٦، ص ١٣٩.

^{٦٦} - انظر: الكاساني، أبو بكر بن مسعود (ت: ٥٨٧هـ)، بدائع الصنائع، دار الكتب العلمية، ط ٢، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م، ج ٤، ص ١٧٤. المصري، زين الدين بن إبراهيم (ت: ٩٧٠هـ)، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار التاب الإسلامي، (د. ط، د. ت)، ج ٧، ص ٢٩٧.

عندهم ما يتوقف عليه وجود الشيء وكان جزءا داخلا في حقيقة الشيء وهو ما يعبر به عن اتفاق الإرادتين باللفظ أو ما يقوم مقامه من كتابة أو إشارة أو فعل، أما بقية العناصر من العاقدين والمعقود عليه، فهي من لوازم العقد وأطرافه ومقوماته، فلا قيام للعقد إلا باجتماع ذلك كله، والخلاف هنا لفظي لا ثمره له^(٦٧).

وقد نظّم عثمان بن المكي الزبيدي هذه الأركان في بيتين يقول فيها:
أركانها عقدٌ وأجرٌ منفعه *** وأجرٌ ومؤجّرٌ لينفعه
وصيغةٌ ومثلها ما يكتفي *** به عن اللفظ يكونُ ذا وقاً^(٦٨).

الركن الأول: الصيغة (الإيجاب والقبول):

والمراد بصيغة عقد الإجارة هي ما يتم به إظهار إرادة المتعاقدين من لفظ أو ما يقوم مقامه على تمليك المنفعة بعوض^(٦٩)، ويكون ذلك بإيجاب يصدره المملك، وقبول يصدره الممتلك على ما يرى الجمهور، في حين يرى الحنفية أن الإيجاب ما صدر أولا من أحد المتعاقدين والقبول ما صدر بعد ذلك من الآخر^(٧٠).

والألفاظ التي تنعقد بها الإجارة تنقسم إلى قسمين: ألفاظ صريحة وكناية^(٧١).

^{٦٧} - انظر: نقلا من الكتب الآتية: الكبيسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، ص ٥٣. وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية الكويتية، الكويت، ط ٢، دار السلاسل - الكويت، ج ١، ص ٢٥٥ - ٢٥٦. الديان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ج ٩، ص ٣٩ - ٤٠.

^{٦٨} - التوزري، عثمان بن المكي، توضيح الأحكام شرح تحفة الحكام، المطبعة التونسية، ط ١، ١٣٣٩هـ، ج ٣، ص ١٦٣.

^{٦٩} - الأنصاري، زكريا بن محمد (ت: ٩٢٦هـ)، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، دار الكتاب الإسلامي، (د. ط، د. ت)، ج ٢، ص ٤٠٣. الرّعيني، محمد بن محمد (ت: ٩٥٤هـ)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، دار الفكر، ط ٣، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م، ج ٥، ص ٣٩٠.

^{٧٠} - وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية الكويتية، ج ١، ص ٢٥٥.

^{٧١} - الرملي، نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٢٦٣. بنك التضامن الإسلامي، إجارة الأعيان في الفقه والقانون، ص ٥٩ - ٦٠. الديان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ج ٩، ص ٤١.

فمن الألفاظ الصريحة قول المؤجر: أجزرتك أو أكرتتك هذا أو ملكتك منافع هذه الدار سنة بكذا، فيقول المستأجر: قبلت أو استأجرت أو أكرتت^(٧٢).

ومن ألفاظ الكناية قول المؤجر: أعرتك هذه الدار شهرا بكذا، أو وهبتك منافعها شهرا بكذا، أو صالحتك على أن تسكن هذه الدار لمدة شهر بكذا، وقبل المستأجر صحت الإجارة^(٧٣). وأما بلفظ البيع، فقد قال الحنابلة: "تعتقد الإجارة بلفظ بيع مضافا إلى النفع"، نحو قوله: بعتك نفعها، أو: بعتك سكنى الدار^(٧٤)، وانعقادها بلفظ البيع مضافا إلى المنافع قول عند الحنفية أيضا، وقول عند الشافعية؛ لأنه صنف من البيع، والقول الأصح عند الشافعية^(٧٥) وقول عند الحنفية^(٧٦) ووجه عند الحنابلة^(٧٧) والإمامية^(٧٨) بأن الإجارة لا تنعقد بلفظ بعتك منفعتها؛ لأن المنفعة مملوكة بالإجارة، ولفظ البيع وضع لتمليك العين، فذكره في

^{٧٢} - الشريبي، محمد بن محمد (ت: ٩٧٧هـ)، مغني المحتاج، دار الكتب العلمية، بيروت، ط ١، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م، ج ٣، ص ٤٤١. الرملي، نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٢٦٣. الديمياطي، عثمان بن محمد شطا (ت: ١٣١٠هـ)، إعانة الطالبين، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، ط ١، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م، ج ٣، ص ١٣٠.

^{٧٣} - الرملي، نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٢٦٣. الديمياطي، إعانة الطالبين، ج ٣، ص ١٣٠.

^{٧٤} - المقدسي، عبد الله بن أحمد (ت: ٦٢٠هـ)، المقنع، محمود الأرناؤوط وآخر، مكتبة السوادي للتوزيع، جدة - المملكة العربية السعودية، ط ١، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م، ص ٢٠٣. المقدسي، محمد بن مفلح (ت: ٧٦٣هـ)، الفروع، ت: عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، ط ١، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م، ج ٧، ص ١٣٤. المرداوي، علي بن سليمان (ت: ٨٨٥هـ)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤١٩هـ، ج ٦، ص ٦. الحجاوي، موسى بن أحمد (ت: ٩٦٨هـ)، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، ت: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، دار المعرفة بيروت - لبنان، (د.ط، د.ت)، ج ٢، ص ٢٨٤.

^{٧٥} - النووي، يحيى بن شرف (المتوفى: ٦٧٦هـ)، روضة الطالبين وعمدة المفتين، ت: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت - دمشق - عمان، ط ٣، ١٤١٢هـ - ١٩٩١م، ج ٥، ص ١٧٣.

^{٧٦} - زين الدين بن إبراهيم بن محمد (ت: ٩٧٠هـ)، البحر الرائق، دار الكتاب الإسلامي، ط ٢، (د.ت)، ج ٧، ص ٢٩٧.

^{٧٧} - المقدسي، عبد الله بن أحمد (ت: ٦٢٠هـ)، المغني، ط ١، دار الفكر - بيروت، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م، ج ٦، ص ٦. المرداوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، ج ٦، ص ٦.

^{٧٨} - الحلي، الحسن بن يوسف (ت: ٧٢٦هـ)، قواعد الأحكام في معرفة الحلال والحرام، ت: مؤسسة النشر الإسلامي، ط ١، ١٤١٨هـ، ج ٢، ص ٢٨١. الفقعي، علي بن علي (ت: ٨٥٥هـ)، الدر المنضود، ت: محمد بركت، مكتبة مدرسة إمام العصر العلمية - شيراز، ط ١، ١٤١٨هـ، ص ١٥٨.

المنفعة مفسد؛ لأنه ليس بكناية عن العقد، ولأنه يخالف البيع في الاسم والحكم، ولأن بيع المعلوم باطل، والمنافع المعقود عليها معدومة وقت العقد كما يقول الحنفية.
وعلى هذا فإن عَرَفَ المتعاقدان المقصود من العقد، انعقدت الإجارة بأي لفظ كان من الألفاظ التي عَرَفَ بها المتعاقدان مقصودها، فإن الشارع لم يجد حداً لألفاظ العقد، بل ذكرها مطلقة^(٧٩).

وتعتقد كذلك بالمعاطاة مع الخلاف^(٨٠)، وإشارة الأخرس المفهومة^(٨١).

الركن الثاني: العاقدان (المؤجر والمستأجر):

أما المؤجر فهو صاحب العين المنتفع منها، وذلك من خلال بذلها وأخذ الأجرة بدلها، فهو كالبائع، أما المستأجر هو من له الرغبة في استئجار العين من المؤجر، فيدفع الأجرة وينتفع بالعين، فهو كالمشتري^(٨٢). وهما من أركان العقد عند جمهور الفقهاء خلافاً للحنفية كما عقبنا سالفاً.

^{٧٩} - الغزالي، محمد بن محمد (ت: ٥٠٥هـ)، الوسيط في المذهب، ت: أحمد محمود إبراهيم وغيره، دار السلام - القاهرة، ط ١، ١٤١٧هـ، ج ٤، ص ١٥٤. البلقيني، عمر بن رسلان (ت: ٨٠٥هـ)، تدريب المتبدي وتهذيب المنتهي، ت: نشأت بن كمال المصري، دار القبليتين، الرياض - المملكة العربية السعودية، ط ١، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م، ج ٢، ص ٢٢٧. المرداوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، ج ٦، ص ٤. الأنصاري، زكريا بن محمد (ت: ٩٢٦هـ)، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، دار الكتاب الإسلامي، (د.ط)، د.ت)، ج ٢، ص ٤٠٣. البهوتي، كشف القناع عن متن الإقناع، ج ٣، ص ٥٤٧. الديبان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ج ٩، ص ٤٣. وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية الكويتية، الكويت، ج ١، ص ٢٥٦.

^{٨٠} - الدسوقي، محمد بن أحمد (ت: ١٢٣٠هـ)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، (د.ط، د.ت)، ج ٤، ص ٢. الجزيري، عبد الرحمن بن محمد (ت: ١٣٦٠هـ)، الفقه على المذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ٢، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م، ج ٣، ص ٨٨. المالكي، محمد الأمير، ضوء الشموع شرح المجموع، ت: محمد محمود الموسوي، دار يوسف بن تاشفين - مكتبة الإمام مالك، مورتانيا - نواكشوط، ط ١، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م، ج ٣، ص ٥٠٣.

^{٨١} - الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج ٤، ص ٢٩٤٨.

^{٨٢} - انظر: الورغمي، المختصر الفقهي، ج ٨، ص ١٦١. العبدري، محمد بن يوسف (ت: ٨٩٧هـ)، التاج والإكليل، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٦هـ - ١٩٩٤م، ج ٧، ص ٤٩٤. الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٤، ص ٢.

الركن الثالث: المعقود عليه: (المنفعة والأجرة)^(٨٣).

أولاً: المنفعة: هي محل الإجارة والمراد استيفائها من قبل المستأجر.

ثانياً: الأجرة: وهي ما يلتزم به المستأجر عوضاً عن المنفعة التي يملكها^(٨٤).

وقيل: هي كالثمن فيما يحل ويحرم^(٨٥).

المطلب الثاني: أركان إجارة الأعيان في قانون المعاملات المدنية العماني.

قام قانون المعاملات المدنية العماني بدمج أركان العقد بشروطه، فأورد أركان العقد وشروطه في الفرع الثاني من الفصل الأول، وزاد على الأركان المعروفة في الفقه الإسلامي ركن السبب، وعد السبب من أركان العقد، ولكنه لم يخص تسمية ذلك الفرع بأركان العقد، وإنما أضاف إليها شروطه، فيكون بذلك قد خرج من الخلاف بين ما يعد من أركان العقد، وما يعد من شروطه^(٨٦).

وسأعرض الأركان على النحو التالي:

الركن الأول: الصيغة (الإيجاب والقبول): هو الركن الأول في عقد الإيجار، ويفترض وجود إرادتين متطابقتين، إحداهما رغبة في الإيجار والأخرى رغبة في الاستئجار، وأن تكون كل منهما مبرأة من كل عيب وصادرة عن شخص تتوافر فيه الأهلية اللازمة لإبرام مثل هذا النوع من التصرفات^(٨٧)، وهاتان الإرادتان هما الإيجاب والقبول، مع الخلاف فيمن يصدر أولاً من أحد

^{٨٣} - التوزري، توضيح الأحكام شرح تحفة الحكام، ج ٣، ص ١٦٢.

^{٨٤} - وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية الكويتية، ج ١، ص ٢٦٣.

^{٨٥} - التوزري، توضيح الأحكام شرح تحفة الحكام، ج ٣، ص ١٦٣.

^{٨٦} - قانون المعاملات المدنية العماني، رقم ٢٩/٢٠١٣، من المادة ٦٩ إلى المادة ١٥٤، ص ١٨ - ٣١.

^{٨٧} - الهنائي، الفضل بن غسان، العقد أركانه وشروطه في قانون المعاملات المدنية العماني، بيت الغشام، سلطنة عمان - مسقط،

ط ١، ٢٠١٦، ص ٨٥. مصطفى مندور موسى، الوسيط في شرح العقود المسماة (البيع والإيجار) في ضوء قانون المعاملات المدنية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩ لسنة ٢٠١٣، والمرسوم السلطاني رقم ٦ لسنة ١٩٨٩ المعدل بالمرسوم السلطاني رقم ٦٠ لسنة ١٩٩٣، والمرسوم السلطاني، رقم ٧٢ لسنة ٢٠٠٨ والمرسوم السلطاني رقم ١٠٧ لسنة ٢٠١٠، مركز الغندور - القاهرة، (د.ط)،

المتعاقدين، فالجمهور يرون بأن الإيجاب هو ما يصدره المملك، وقبول يصدره المملك، في حين يرى الحنفية أن الإيجاب ما صدر أولاً من أحد المتعاقدين والقبول ما صدر بعد ذلك من الآخر، وقد أخذ قانون المعاملات المدنية العماني برأي الحنفية في ذلك، وهذا ما عبرت عنه المادة (٦٩) في الفقرة الثانية على أن "الإيجاب والقبول هو كل تعبير عن الإرادة يستعمل لانعقاد العقد وما صدر أولاً فهو إيجاب وما صدر ثانياً فهو قبول"^(٨٨). ولما كان الرضا وتوافق الإرادتين من الأمور النفسية التي لا يطلع عليها الغير، كان لابد من التعبير عن هذه الإرادة الكامنة في النفس وإظهارها، ويكون ذلك بالكلام أو بالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفاً، أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود منه، ويفهم من ذلك أن التعبير يجوز بكافة الطرق المفهومة وعدم تقييده بطريق معين. وهذا ما فصّل ونصّ عليه بعض الفقهاء، وجاءت عليه المادة (٧٠) من قانون المعاملات المدنية العماني^(٨٩).

الركن الثاني: العاقدان (المؤجر والمستأجر): هما من أركان العقد عند جمهور الفقهاء خلافاً للحنفية. فأما المؤجر هو صاحب العين المنتفع منها، فهو كالبائع، أما المستأجر هو من له الرغبة في استئجار العين من المؤجر والاستفادة منها، فهو كالمشتري.

الركن الثالث: المحل (المنفعة والأجرة): محل العقد هو المعقود عليه، أي ما يقع عليه التعاقد وما تتعلق به أحكامه وآثاره، وقد تناول المشرع العماني المحل في المواد من (١١٥) إلى (١٢٠)^(٩٠).

٢٠١٤م، ص ٥٠٠. مصطفى مندور موسى، العقود المسماة (البيع والإيجار) في ضوء قانون المعاملات المدنية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩ لسنة ٢٠١٣، والمرسوم السلطاني رقم ٦ لسنة ١٩٨٩ المعدل بالمرسوم السلطاني رقم ٦٠ لسنة ١٩٩٣، والمرسوم السلطاني، رقم ٧٢ لسنة ٢٠٠٨ والمرسوم السلطاني رقم ١٠٧ لسنة ٢٠١٠، مكتبة بيروت - سلطنة عمان، مسقط، ٢٠١٢م، ص ٣٢٥.

^{٨٨} - قانون المعاملات المدنية العماني، رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٦٩.

^{٨٩} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٧٠، ص ١٨.

^{٩٠} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، من المادة ١١٥ - ١٢٠، ص ٢٥.

الركن الرابع: السبب: إن مفهوم السبب في القانون يختلف عن مفهوم السبب في أصول الفقه، وهو أحد أقسام الحكم الوضعي، وهو ما يلزم من وجوده الوجود، ومن عدمه العدم، أما الذي عناه القانون هو الركن القصدي الذي يقصده الملتزم من وراء التزامه بالعقد، سواء أكان غرضاً مباشراً يهدف المتعاقد الوصول إليه، أم كان باعثاً عميقاً وغير مباشر، دفع طرئاً العقد إلى إبرامه^(٩١).

^{٩١} - انظر: الهنائي، العقد أركانه وشروطه في قانون المعاملات المدنية العماني، ص ٢١٧.

المبحث الثاني

شروط إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية

العماني.

المطلب الأول: شروط إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي.

أولاً: شروط الصيغة:

يشترط فيها ما يشترط في عقد البيع.

الشرط الأول: أن تكون واضحة الدلالة في لغة المتعاقدين وعرفهما، كأن يقول : أجرتك

هذه الدار بكذا شهرياً، أو هذه الدار بكذا، فقبل في إحداها^(٩٢).

الشرط الثاني: أن يكون القبول موافقاً للإيجاب في جميع جزئياته، بأن يقبل المستأجر ما

أوجبه المؤجر، وبالأجرة التي أوجبها، حتى يتوافق الرضا بالعقد بين طرفيه^(٩٣).

الشرط الثالث: اتصال القبول بالإيجاب في مجلس العقد إن كانا حاضرين.

الشرط الرابع: عدم تعليقها بشرط ينافي بمقتضى العقد، أو يحقق مصلحة لأحد

المتعاقدين أو لغيرهما لا يقتضيها العقد، كأن يشترط المؤجر لنفسه منفعة العين فترة، أو أن يقول

المؤجر للمستأجر: إن جاء فلان فقد أجرتك الدار بكذا^(٩٤).

^{٩٢} - الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج ٤، ص ٢٩٤٣.

^{٩٣} - القزويني، عبد الكريم بن محمد (ت: ٦٢٣هـ)، العزيز شرح الوجيز، ت: علي محمد عوض وغيره، دار الكتب العلمية، بيروت

- لبنان، ط ١، ١٤١٧هـ - ١٩٩٧م، ج ٤، ص ١٣.

^{٩٤} - مصطفى الخن وآخرون، الفقه المنهجي، ج ٦، ص ١٤٠.

ثانيا: شروط العاقلين:

الشرط الأول: أن يكونا بالغين عاقلين، فلا تنعقد من المجنون والصبي الذي لا يميز والمحجور عليه، إذ لا خلاف في أنها لا تنعقد إلا من جازئ التصرف في المال ولأن كلا منهما فقد الولاية على ماله ونفسه^(٩٥).

ودليل ذلك قوله تعالى: ﴿وَابْتُلُوا آلَيْنِمَى حَتَّى إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ﴾ (النساء: ٦)، فقد أمر الله تعالى الأولياء باختبار من كانوا تحت ولايتهم من اليتامى بالمعاملة حين يبلغون، فإن ظهر منهم حسن تصرف بالمال دفعت إليهم وسلطوا عليها، فدل ذلك على أن الرشد شرط للتسليط على المال وصحة التصرف فيه، والبيع والشرء تصرف بالمال، فاشتراط فيه الرشد.

وكذلك كل من الصبي غير المميز والمجنون ليس أهلا للتصرف، لأنه غير مكلف، قال صلى الله عليه وسلم: "رفع القلم عن ثلاثة عن الصبي حتى يبلغ وعن النائم حتى يستيقظ وعن المعتوه حتى يبرأ"^(٩٦)، ورفع القلم يعني عدم المؤاخذة، والعقود تترتب عليها أحكام، ومن كان غير مؤاخذ عن تصرفاته فليس أهلا لإنشائها^(٩٧).

^{٩٥} - الطييار، عبد الله بن محمد وآخرون، الفقه الميسر، مدار الوطن للنشر، الرياض - المملكة العربية السعودية، ط ٢، ١٤٣٣ هـ

- ٢٠١٢ م، ج ٦، ص ١٧٩.

^{٩٦} - أخرجه أبوداود في سننه، كتاب الحدود، باب في المجنون يسرق أو يصيب حدا، رقم الحديث ٤٣٩٨، ج ٤، ص ١٨٨١،

السجستاني، سنن أبي داود.

^{٩٧} - مصطفى الخن وآخرون، الفقه المنهجي، ج ٦، ص ١١ - ١٢.

وأما الصبي المميز ففي إجارته خلاف على قولين:

القول الأول:

ذهب الحنفية والمالكية والإمامية والحنابلة في رواية، أن المميز إذا آجر نفسه أو ماله، فلا بد أن يكون مأذونا له من وليه، وإلا لما انعقدت الإجارة وتكون موقوفة عليه^(٩٨).

القول الثاني:

ذهب الشافعية والإمامية والحنابلة في رواية أخرى أن الصبي المميز لا تصح تصرفاته ولا تنعقد إجارته^(٩٩).

الشرط الثاني: مختارين: أي أن يكون كلا منهما قاصدا لما يقوم به من تصرف بملء حرية ورغبته، راضيا بالتعامل الذي ينشئه، ولم يكن ذلك عن كره، فالإكراه يسقط الاعتبار لعقد الإجارة^(١٠٠).

ودليل ذلك قوله تعالى: ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونُ بِحِكْمَةٍ عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾ (النساء: ٢٩)، وقوله صلى الله عليه وسلم: "إنما البيع عن تراض"^(١٠١)، أي إنما يعتبر ويصح إذا كان عن تراض من المتعاقدين.

^{٩٨} - الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٤، ص ١٧٦. الحلبي، جعفر بن الحسن (ت: ٦٧٦هـ)، شرائع الإسلام، ت: صادق الشيرازي، مطبعة الآداب - النجف، ط ٢، ١٤٠٩هـ، ج ٢، ص ٤١٤. الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٤، ص ٣. لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي، الفتاوى الهندية، دار الفكر، ط ٢، ١٣١٠هـ، ج ٤، ص ٤١٠.

^{٩٩} - النووي، يحيى بن شرف (ت: ٦٧٦هـ)، المجموع شرح المذهب، دار الفكر، (د. ط، د. ت)، ج ١٥، ص ٧. الحلبي، الحسن بن يوسف (ت: ٧٢٦هـ)، إرشاد الأذهان إلى أحكام الإيمان، ت: فارس الحسون، مؤسسة النشر الإسلامي، ط ١، ١٤١٠هـ، ج ١، ص ٤٢٢.

^{١٠٠} - وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية الكويتية، ج ١، ص ٢٥٨.

^{١٠١} - أخرجه ابن ماجه في سننه، كتاب التجارات، باب بيع الخيار، رقم الحديث ٢١٨٥، ج ٢، ص ٢٧٧، القزويني، سنن ابن

ماجه.

ثالثا: شروط المنفعة:

الشرط الأول: أن تكون متقومة، أي: ذات قيمة معتبرة شرعا وعرفا، ومقصودة الاستيفاء في العقد، وعلى هذا فلا تصح الإجارة على المنافع المحرمة شرعا. كالزنى والنوح المحرم والملاهي والفاحشة ونحوها، لأن مثل هذه المنافع غير مقصودة عرفا ولا قيمة لها^(١٠٢).

وقال الإمام السالمي في ذلك:

وإنما الوُضْمَةُ والإِثْمُ على *** مَنْ رَكِبَ الحَرَامَ فيها مثلاً
كأَجَرَ مَنْ يَلْعَبُ بالمَلاهي *** وأَجَرَ سَاعٍ في معاصي الله
والنَّائِحَاتُ ما لها أَجورٌ *** لَنَوَحِها لأنه محجورٌ
وحَرَمَ المختارُ عَسَبَ الفحلِ *** وهو ضِرَابُهُ لأجلِ النَّسْلِ
وهكذا مهرُ البَغِيِّ يُحْجَرُ *** لأنه على الزَّنا يُمَهَّرُ^(١٠٣).

الشرط الثاني: ألا تكون عينا مقصودة بعقد الإجارة، أي: أن تقع الإجارة عليها، لا على استيفاء العين؛ لأن الإجارة عقد يراد به المنافع دون الأعيان، وقد تستحق بها الأعيان تبعا للمنافع للضرورة أو الحاجة الماسة، فتلحق تلك الأعيان بالمنافع، كاستئجار البستان لثمره، أو الشاة للبنها، فإنه باطل؛ لأن المقصود من العقد إنما هو استيفاء العين وهو الثمر واللبن، والأعيان لا تملك بالإجارة إلا تبعا، بينما استئجار مرضعة لإرضاع الطفل جائز لاستحقاق العين تبعا للمنفعة^(١٠٤).

^{١٠٢} - الشيرازي، إبراهيم بن علي (ت: ٤٧٦هـ)، المذهب، دار الكتب العلمية، (د.ط، د.ت)، ج ٢، ص ٢٤٣. المنهاجي، محمد بن أحمد (ت: ٨٨٠هـ)، جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، ت: مسعد عبد الحميد محمد السعدني، دار الكتب العلمية بيروت - لبنان، ط ١، ١٤١٧هـ - ١٩٩٦م، ج ١، ص ٢١٠. الرُّعَيْنِي، مواهب الجليل، ج ٥، ص ٤٢٢. الرملي، نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٢٦٩. الكندي، ماجد بن محمد، الوجيز في فقه المعاملات المالية عند الإباضية، ط ١، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م، ص ٢٦٨.

^{١٠٣} - السالمي، جوهر النظام في علمي الأديان والأحكام، ج ٣، ص ٦٢.

^{١٠٤} - النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، ج ٥، ص ١٧٨.

الشرط الثالث: أن يمتلك المؤجر القدرة على تسليمها؛ ليتمكن المستأجر من استيفائها، فلو عجز المؤجر عن تسليم المنفعة لوجود مانع حسي أو شرعي لم تصح الإجارة، كإجارة الدار المحجوزة، والسيارة المفقودة، وغيرها الكثير من الأمثلة^(١٠٥).

الشرط الرابع: أن تكون المنفعة معلومة العين والقدر والصفة، فمعلومة العين هو حصول العلم بالعين المستأجرة بعينها؛ لأن المنفعة هي محل العقد، والعلم يجب أن يكون واضحاً بحيث يمنع من المنازعة، لجهالة عين المنفعة بجهالة محلها، وكذلك يجب أن تعلم بالوصف قدار وصفة^(١٠٦).

الشرط الخامس: أن تكون المنفعة مملوكة للمؤجر؛ لأن المؤجر لو أجر ما لا يملكه ولا إذن له فيه لم يصح العقد^(١٠٧).

رابعاً: شروط الأجرة:

يشترط فيها ما يشترط في أجرة البيع:

الشرط الأول: أن تكون الأجرة معلومة للعاقدين جنساً وقدرًا وصفة، أي أن تكون معلومة علماً ينفي الجهالة المفضية للنزاع^(١٠٨)، وذلك لقول النبي صلى الله عليه وسلم: "من

^{١٠٥} - القمي، جامع الخلاف والوفاء، ص ٣٥٠. الشربيني، مغني المحتاج، ج ٣، ص ٤٤٧.

^{١٠٦} - القمي، جامع الخلاف والوفاء، ص ٣٥٠. الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٤، ص ١٨٠. المنهاجي، جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، ج ١، ص ٢١٠. اطفيش، شرح النيل وشفاء العليل، ج ١٠، ص ٧١. حمدي، محمد صالح، فقه المعاملات المالية، التمييز، ط ١، ١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤ م، ص ٢١١. الكندي، الوجيز في فقه المعاملات المالية عند الإباضية، ص ٢٦٥.

^{١٠٧} - الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٤، ص ١٧٧.

^{١٠٨} - البغدادي، علي بن محمد (ت: ٤٥٠ هـ)، الحاوي الكبير، ت: علي محمد معوض وغيره، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م، ج ٧، ص ٣٩٢. الشماخي، الإيضاح، ج ٣، ص ٥٨٦. الشربيني، مغني المحتاج، ج ٣، ص ٤٤٤. لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي، الفتاوى الهندية، ج ٤، ص ٤١١. المحروقي، الدلائل على اللوازم والوسائل، ص ٣٤٦.

استأجر أجيرا فليعلمه أجره"^(١٠٩)، وذلك لأن الأجرة محلا للعقد في عقد الإجارة؛ لأنه يشترط فيها ما يشترط في كل عقد وهو العلم بها. كأن يقول شخص لآخر آجرتك بيتي ولم يحدده بعينه، فهذا الإجارة باطلة.

الشرط الثاني: أن تكون مقدورا على تسليمها، فلا يصح أن تكون الأجرة بعيرا شاردا أو طيرا في الهواء أو سمكا في الماء، وذلك للعجز عن تسليمها؛ لأن ما لا يقدر على تسليمه شبيه بالمعدوم، والمعدوم لا يصح أن يكون محلا للعقد سواء أكان ثمنا أو مبيعا أو أجرة لقوله صلى الله عليه وسلم: " لا تبع ما ليس عندك "^(١١٠). وكذلك ما روي عنه صلى الله عليه وسلم أنه نهي عن بيع الحصة وعن بيع الغرر"^(١١١). وعدم القدرة على تسليم الأجرة غرر.

الشرط الثالث: أن تكون الأجرة مالا متقوما، أي لها قيمة في نظر الشرع فلا تصح أن تكون الأجرة كلبا أو خنزيرا أو خمرا أو ميتة"^(١١٢).

وقد جاء في الصحيحين: "أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهي عن ثمن الكلب ومهر البغي"^(١١٣) وحلوان الكاهن"^(١١٤)"(١١٥).

^{١٠٩} - أخرجه ابن ماجه في سننه، كتاب الرهون، باب أجر الأجير، رقم الحديث ٢٤٤٣، ج ٣، ص ٥١٠، القزويني، محمد بن يزيد (ت: ٢٧٣هـ)، سنن ابن ماجه. أخرجه البيهقي في سننه، كتاب الإجارة، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة وتكون الأجرة معلومة، رقم الحديث ١١٦٥٤، ج ٦، ص ١٩٩، البيهقي، السنن الكبرى.

^{١١٠} - أخرجه الإمام الربيع في الجامع الصحيح، كتاب البيوع، باب ما ينهي عنه في البيوع، رقم الحديث ٥٦٣، ص ١٢٦، الفراهيدي، مسند الربيع.

^{١١١} - أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب بطلان بيع الحصة والبيع الذي فيه غرر، رقم الحديث ١٥١٣، ج ٣، ص ٦، القشيري، صحيح مسلم.

^{١١٢} - الشماخي، الإيضاح، ج ٣، ص ٥٨٥.

^{١١٣} - وهو ما تأخذه الزانية على الزنا سماه مهرا مجازا. العسقلاني، أحمد بن علي (ت: ٨٥٢هـ)، فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة - بيروت، (د. ط)، ١٣٧٩هـ، ج ٤، ص ٤٢٧.

^{١١٤} - هو ما يعطاه على كهانته يقال منه حلوته حلوانا إذا أعطيته وأصله من الخلاوة شبه بالشئ الحلو من حيث إنه يأخذه سهلا بلا كلفة ولا في مقابلة مشقة. انظر: شبيهة الحمد عبد القادر، فقه الإسلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام، مطابع الرشيد، المدينة المنورة - المملكة العربية السعودية، ط ١، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م، ج ٥، ص ١٤.

المطلب الثاني: شروط إجارة الأعيان في قانون المعاملات المدنية العماني.

جاء قانون المعاملات المدنية العماني باشتراطات عدة لأركان عقد الإجارة كما اشترط الفقه الإسلامي قبل ذلك.

أولاً: شروط الصيغة^(١١٦):

الشرط الأول: أن يكون القبول مطابقاً للإيجاب. لا بد أن يقترن القبول بالإيجاب بدون عدول عنه أو تقييده بوصف أو شرط لم يصدر به الإيجاب وإلا اعتبر ذلك رفضاً يتضمن إيجاباً جديداً، ولا بد أن يكون القبول مطابقاً للإيجاب في معنى واحد، وهذا ما جاء به الفقهاء في شروط الصيغة في الفقه الإسلامي، ونصت عليه المادة (٧٨) من قانون المعاملات المدنية العماني^(١١٧).

الشرط الثاني: ألا يشتغل المتعاقدان بغير الإيجاب في مجلس العقد، فإذا صدر من أحد المتعاقدين قول أو فعل يدل على الإعراض سقط الإيجاب ويعتبر الاشتغال في مجلس العقد بغير المقصود إعراضاً عن المقصود، ويدل هذا على أنه لا بد لمن وجه إليه الإيجاب ألا يشتغل بغير المقصود في مجلس العقد، سواء بالإعراض أو بأمر غير متعلق بالعقد، وهذا الشرط اشترطه الفقهاء في شروط الصيغة في الفقه الإسلامي، ونصت عليه المادة (٧٥) من قانون المعاملات المدنية العماني^(١١٨).

^{١١٥} - أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، باب ثمن الكلب، رقم الحديث ٢٢٣٧، ج ٢، ص ٥٢٨، البخاري، صحيح البخاري. أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب المساقاة، باب تحريم ثمن الكلب وحلوان الكاهن ومهر البغي والنهي عن بيع السنور، رقم الحديث ١٥٦٧، ج ٢، ص ٥٣، القشيري، صحيح مسلم.

^{١١٦} - مصطفى مندور موسى، الوسيط في شرح العقود المسماة (البيع والإيجار)، ص ٥٠٠ - ٥٠١، مصطفى مندور موسى، العقود المسماة (البيع والإيجار)، ص ٣٢٥ - ٣٢٦.

^{١١٧} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٩.

^{١١٨} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٩.

ثانيا: شروط العاقدین:

الشرط الأول: أهلية العاقدین، أي لابد أن يكونا وقت العقد كاملي الأهلية، غير محجور عليهما لسفه أو جنون أو عته أو لصغر بغير تمييز، إذ لا خلاف في أنها لا تنعقد إلا من جائز التصرف في المال ولأن كلا منهما فاقد الولاية على ماله ونفسه وهذا ما ذكره الفقهاء في شروط العاقدین ونصت عليه المادة (٥١٧) من قانون المعاملات المدنية العماني^(١١٩). وقد حدد قانون المعاملات المدنية العماني سن الرشد بإتمام الثامنة عشرة من العمر، وفقا لنص المادة (٤١)^(١٢٠)، وقد جعل القانون كمال الأهلية هي الأصل، فقد جاء في المادة (٩١)^(١٢١) "أن كل شخص أهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته، أو يحد منها بحكم القانون". وعلى هذا يحق لكل من بلغ سن الثامنة عشرة من عمره، ولم يحجر عليه لأي عارض من عوارض الأهلية، أن يباشر عمله بنفسه، وتحديد سن الرشد في هذه المادة لم يتوافق مع الفقه الإسلامي الذي لم يحدد له سن معين.

وأما من لم يتمتع بأهلية الأداء الكاملة فإما أن يكون صبيا غير مميز أو صبيا مميزا. فأما الصبي غير المميز فإن تعاملاته باطلة مطلقا عند جمهور الفقهاء^(١٢٢)؛ لأنه عديم الأهلية (أي أهلية الأداء)، وقد أخذ قانون المعاملات المدنية العماني بهذا، وقد حدد عمر الصبي غير المميز، بمن لم يبلغ سبع سنوات، ونصت المادة (٢/٤٢) من قانون المعاملات المدنية العماني على ذلك^(١٢٣).

وأما الصبي المميز هو من بلغ سن التمييز، ولم يبلغ سن الرشد أو لم يبلغ الحلم، ويلحق بالصبي المميز المحجور عليه لسفه أو غفلة^(١٢٤)، وقد اختلف الفقهاء في التصرف الصادر عن

^{١١٩} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٩٨.

^{١٢٠} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٢.

^{١٢١} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٢١.

^{١٢٢} - الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٧، ص ١٧٠.

^{١٢٣} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٢.

^{١٢٤} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٤٣ ص ١٢.

الصبي المميز، ومن في حكمه فذهب بعضهم إلى أن التصرف الصادر منه على ثلاثة أنواع^(١٢٥):

أولاً: التصرف النافع له نفعاً محضاً، كقبول الهدية وغيرها، فإن مثل هذا التصرف يصح منه وينفذ، بدون إجازة وليه، أو وصيه، رعاية لجانب نفعه.

ثانياً: التصرف المتردد بين النفع والضرر، كالشراء والبيع، فإنه ينعقد موقوفاً على إجازة الولي، أو الوصي.

ثالثاً: التصرف الضار ضرراً محضاً، كتبرعه بشيء من ماله، فإن مثل ذلك التصرف يبطل منه، ولا ينعقد، ولو صححه وأجازه الولي؛ لأن الإجازة لا تلحق الباطل.

وبهذا أخذ قانون المعاملات المدنية العماني، حيث نصت المادة (٩٣) على أن "التصرفات المالية للصغير المميز صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً، وباطلة متى كانت ضارة ضرراً محضاً، أما التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، فتنعقد صحيحة موقوفة على إجازة الولي، أو الوصي"^(١٢٦).

الشرط الثاني:

أ- " يكون المؤجر أو من ينوب منابه مالكا حق التصرف فيما يؤجره؛ لأن المؤجر لو أجر ما لا يملكه ولا إذن له فيه لم يصح العقد وهذا ما ذكره الفقهاء في شروط المنفعة.

ب- عقد إيجار الفضولي موقوفاً على إجازة صاحب حق التصرف؛ لأن الفضولي لا يملك حق التصرف في المال فإن أجازه صاحب المال انعقد الإيجار، وهذا كما جاء به الفقه الإسلامي.^(١٢٧)

الشرط الثالث: أن يكون كل من المتعاقدين أو من ينوب عنهم مختارين، أي أن يكونا غير مكرهين على ذلك العقد، وإنما فعلاه بملء حريتهما ورغبتهما، فإن كانا مكرهين فإن العقد

^{١٢٥} - الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٧، ص ١٧١.

^{١٢٦} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٢٢.

^{١٢٧} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٩٨.

يفسد، كما قال به أكثر الفقهاء، والبعض قال بأن انعقاد العقد متعلق بإجازة المكره، وهذا ما جاءت به المادة (١٠١) من قانون المعاملات المدنية العماني^(١٢٨)

^{١٢٨} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٢٣.

ثالثا: شروط محل العقد:

أولا: شروط المنفعة:

الشرط الأول: أن يكون المحل مالا متقوما شرعا أو قانونا، بمعنى أن يكون قابلا للتعامل فيه، وصالحا لأن يرد عليه التصرف المراد للمتعاقدين، وهذا الشرط يعبر عنه الفقهاء بالمال المتقوم في شروط المنفعة.

الشرط الثاني: القدرة على تسليمها، فلا بد أن يكون محل العقد مقدورا على تسليمه وإلا كان العقد باطلا، لما جاءت به آيات الكتاب الحكيم من عدم أكل أموال الناس بالباطل وما جاءت به السنة المطهرة من نهي عن بيع الغرر وعن بيع الحصة، وعن بيع الغرر. وهذان الشرطان كما جاءت بهما المادة (١١٦) من قانون المعاملات المدنية العماني على أنه يجب "أن يكون المحل قابلا لثبوت حكم العقد فيه، ممكنا في ذاته، مقدورا تسليمه، وألا يكون التعامل فيه ممنوعا شرعا أو قانونا، وإلا كان العقد باطلا"^(١٢٩).

الشرط الثالث: أن يكون المحل معيننا تعيينا نافيا للجهالة، أي أن يكون المحل معلوما علما كافيا لحسم النزاع، والعلم بها يكون بتعيينها وغيره، وهذا التعيين ليس غاية في حد ذاته وإنما هو وسيلة للوقوف على المنفعة المقصودة منه أي لتحديدتها والعلم بها^(١٣٠)، وهذا ما ذكره الفقهاء في شروط المنفعة، ونصت عليه المادة (١١٧) من قانون المعاملات المدنية العماني^(١٣١).

الشرط الرابع: أن تكون مقدورا على استيفائها، وعلى هذا فمن أجر بيتا خربا أو أرضا غير صالحة للزراعة فعقده باطل، وليس ذلك لعدم وجود الشيء، فكلاهما قائم وموجود، وإنما لأن المنفعة المستهدفة غير مقدورة التسليم وقت التعاقد، كذلك أيضا إذا أجر أحد الشريكين حصته الشائعة لشخص من الغير فعقده باطل، وذلك ليس لانعدام الشيء أو الحق سند

^{١٢٩} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٢٥.

^{١٣٠} - انظر: مصطفى مندور موسى، الوسيط في شرح العقود المسماة (البيع والإيجار)، ص ٥٦١. مصطفى مندور موسى،

العقود المسماة (البيع والإيجار)، ص ٣٦٧.

^{١٣١} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٢٥.

التأجير، وإنما لأن المنفعة تصبح في هذه الحالة غير مقدورة التسليم^(١٣٢)، وهذا ما قال به الفقهاء، ونصت عليه المادة (٥٢٠) من قانون المعاملات المدنية العماني^(١٣٣).

الشرط الخامس: أن تكون المنفعة معلومة علماً كافياً لحسم النزاع. والكلام في هذا الشرط كما جاء في الشرط الثالث. وقد جاء به الفقه الإسلامي، ونصت عليه المادة (٢/٥٢٠) من قانون المعاملات المدنية العماني^(١٣٤).

ثانياً: شروط الأجرة:

الشرط الأول: أن تكون الأجرة معلومة وذلك بتعيين نوعها ومقدارها إن كانت من النقود وبيان نوعها ووصفها وتحديد مقدارها إن كانت من غير النقود. والكلام في هذا الشرط كما قدمنا في شرط الأجرة في الفقه الإسلامي، والذي نصت عليه المادة (٥٢١) من قانون المعاملات المدنية العماني^(١٣٥).

الشرط الثاني: أن الأجرة تستحق باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها. وعلى هذا فإن كانت الأجرة أيضاً غير مقدورة التسليم فإن العقد باطل، لأن الأجرة في نفس الوقت تعتبر منفعة للمؤجر، وجاء هذا الشرط موافقاً للفقه الإسلامي، ونصت عليه المادة (٥٢٣) من قانون المعاملات المدنية العماني^(١٣٦).

^{١٣٢} - انظر: مصطفى مندور موسى، الوسيط في شرح العقود المسماة (البيع والإيجار)، ص ٥٦٠. مصطفى مندور موسى،

العقود المسماة (البيع والإيجار)، ص ٣٦٧.

^{١٣٣} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٩٨.

^{١٣٤} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٩٨.

٤ - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٩٨.

٤ - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٩٨.

رابعاً: شروط السبب:

أورد قانون المعاملات المدنية العماني شروط السبب في المادة (١٢١) منه حيث جاء فيها أنه "إذا لم يكن للعقد سبب، أو كان سببه مخالفاً للشرعية الإسلامية، أو النظام العام، أو الآداب العامة كان العقد باطلاً"^(١٣٧)، ومن خلال هذه المادة يمكننا استنباط الشروط الآتية^(١٣٨):

الشرط الأول: أن يكون السبب موجوداً؛ لأنه روح العقد ولبه وقوامه، وهو تابع لسببه يصح بصحته ويفسد بفساده، ولا يقع إلا به، ويعبر الفقهاء عن السبب تارة بالقصد، وتارة بالنية، يقول ابن القيم: "وقد تظاهرت أدلة الشرع وقواعده على أن القصد في العقود معتبرة، وأنها تؤثر في صحة العقد وفساده وفي حله وحرمة"^(١٣٩) ولا وجود لأي عمل بلا نية.

الشرط الثاني: أن يكون السبب صحيحاً؛ لأن السبب أو كما يطلق عليه عند الفقهاء، وإن كان غير صحيح لا يصلح أن يقوم عليه التزام.

الشرط الثالث: أن يكون السبب مشروعاً، وهذا قائم على مبدأ الرضا في العقود، وذلك بتوافر الإيجاب والقبول، وأهلية تامة للمتعاقدين، ومحل للعقد قابل لحكمه، فإذا كان سبب العقد مخالفاً للشرعية الإسلامية، أو النظام العام أو الآداب العامة، كان العقد باطلاً.

^{١٣٧} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٢٦.

^{١٣٨} - الهنائي، العقد أركانه وشروطه في قانون المعاملات المدنية العماني، ص ٢٢١ - ٢٢٥.

^{١٣٩} - محمد بن أبي بكر ابن قيم الجوزية (ت: ٧٥١هـ)، إعلام الموقعين عن رب العالمين، ت: محمد عبد السلام إبراهيم، دار

الكتب العلمية - بيروت، ط ١، ١٤١١هـ - ١٩٩١م، ج ٣، ص ٨٩.

المبحث الثالث

أحكام إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية

العماني.

المطلب الأول: أحكام إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي.

عند توفر أركان الإجارة واستيفاء شروطها يتم العقد ويصبح ملزماً للطرفين، لقوله تعالى:

﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ (المائدة: ١)، ولقوله صلى الله عليه وسلم: "المسلمون على شروطهم" (١٤٠).

ولا يفسخ عقد الإجارة إلا بسبب من الأسباب التي يترتب عليها فسخه (١٤١).

ويترتب على ذلك أحكام منها أصلية وأخرى تبعية.

الفرع الأول: الأحكام الأصلية:

- ١- ثبوت الملك في المنفعة للمستأجر.
- ٢- ثبوت الملك في الأجرة المسماة للمؤجر.

^{١٤٠} - أخرجه أبو داود في سننه، كتاب الأقضية، باب الصلح، رقم الحديث ٣٥٩٤، ج ٣، ص ١٥٥٥، السجستاني، سنن أبي

داود.

^{١٤١} - انظر: القمي، جامع الخلاف والوافق، ص ٣٥٣. الشيرازي، المهذب، ج ٢، ص ٢٥٣. الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢٠١. المقدسي، المغني، ج ٦، ص ٢٥. الحلي، شرائع الإسلام، ج ٢، ص ٤١٣. الحصني، محمد بن علي (ت: ١٠٨٨هـ)، الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار، ت: عبد المنعم خليل إبراهيم، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٢م، ص ٥٨٥. الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٤، ص ٣٤. اطفيش، شرح النيل وشفاء العليل، ج ١٠، ص ١٤٣.

وذلك لأن الإجارة عقد معاوضة، أو تمليك منفعة بعوض، فيقتضي ثبوت الملك في العوضين^(١٤٢).

الفرع الثاني: الأحكام التبعية:

تشمل الالتزامات التي يلتزم بها كل من المؤجر والمستأجر، وسأطرق إليها كالاتي:

أولاً: التزامات المؤجر.

وسأقتصر على الآتي:

١- تسليم المنفعة للمستأجر:

على المؤجر أن يلتزم بتسليم المنفعة للمستأجر، ويكون ذلك بتسليم العين المؤجرة للمستأجر^(١٤٣) عند تمام العقد^(١٤٤).

٢- إصلاح العين وصيانتها:

على المؤجر أن يلتزم بصيانة العين وإصلاحها، وذلك بما يتطلب من إصلاح لخلل قد يحدث أثناء مدة الإيجار، أو ما يستدعي من صيانة وترميم فيما تلف أو نقص منه، بسبب كثرة الاستهلاك للاستعمال المعتاد، أو بسبب آخر لا يد للمستأجر فيه، وفي حالة امتناع المؤجر عن الإصلاح، فإنه يحق للمستأجر فسخ الإجارة^(١٤٥).

^{١٤٢} - الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢٠١. وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الموسوعة الفقهية الكويتية، ج ١، ص ٢٦٥. الكبيسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، ص ١٨٣-١٨٤.

^{١٤٣} - لأنه لا يمكن الاستفادة من المنفعة وتملكها إلا بتسليم عينها.

^{١٤٤} - السمرقندي، محمد بن أحمد (ت: ٥٤٠هـ)، تحفة الفقهاء، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ٢، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م، ج ٢، ص ٣٤٧.

^{١٤٥} - انظر: الشيرازي، المهذب، ج ٢، ص ٢٥٤. السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج ٢، ص ٣٤٩ - ٣٥٠. الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢٠٨ - ٢٠٩. الجذامي، عبد الله بن نجم (ت: ٦١٦هـ)، عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، ت: حميد بن محمد لحمر، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٣م، ج ٣، ص ٩٣٤. المقدسي، المغني، ج ٦، ص ٣٦.

أما إذا حصل الخلل الطارئ بسبب تقصير أو إهمال المستأجر فعليه الضمان، لأن يده يد أمانه كالوديعة، ويشمل الإصلاح والترميم جميع مرافق العين وتوابعها، ومستلزمات الانتفاع بها، ويكون ذلك حسب الشرط أو العرف في ذلك البلد^(١٤٦).

٣- الإنفاق على العين:

يلتزم المؤجر بالإنفاق على العين المؤجرة خلال مدة الإجارة، سواء أكانت دابة أم آلة صناعية، من علف أو وقود وما شابه ذلك؛ لأن نفقة المملوك تجب على مالكه^(١٤٧).

٤- ضمان العيوب الخفية:

يجب على المؤجر أن يُسلم المؤجر سليماً من العيوب التي تضر بالانتفاع، وخالياً من كل ما يمنع من الانتفاع به، فإن وجد فيه عيباً أو فوات وصف يضر بالانتفاع أو يؤدي إلى نقص، فإن للمستأجر حق الخيار في فسخ الإجارة أو إمضاءها، وإن مضى عليها من العيب فليس له حق في إنقاص الأجرة، بل يجب عليه الأجر المسمى؛ لأنه لما رضي بالعيب سقط حقه، وأما إذا أزال المؤجر ذلك العيب فلا خيار للمستأجر حينئذ، وجاء في منح الجليل: من اشترى داراً وكان لها جيران سوء فإنه عيب تُردُّ به، قال الشاعر:

يَقُولُونَ لِي بَعْتَ الدَّيَّارَ رَخِيصَةً *** وَلَا أَنْتَ مَدْيُونٌ وَلَا أَنْتَ مُفْلِسٌ
فَقُلْتُ لَهُمْ كُفُّوا الْمَلَامَةَ وَأَقْصُرُوا *** بِجِيرَانِهَا تَعْلُو الدَّيَّارُ وَتَرْخُصُ^{(١٤٨) (١٤٩)}.

الحلي، شرائع الإسلام، ج ٢، ص ٤٢١. الحجاوي، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، ج ٢، ص ٣٠٧. الشرييني، مغني المحتاج، ج ٣، ص ٤٦٨.

^{١٤٦} - الكبيسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، ص ١٨٧. اطفيش، شرح النيل وشفاء العليل، ج ١٠، ص ٢٣٩.

^{١٤٧} - انظر: الشيرازي، المهذب، ج ٢، ص ٢٥٥. الشماخي، الإيضاح، ج ٣، ص ٦١٤. الحجاوي، الإقناع في فقه الإمام أحمد

بن حنبل، ج ٢، ص ٣٠٦.

^{١٤٨} - جاءت هذه الأبيات في منح الجليل ولم يذكر اسم الشاعر حينما بحثت في المواقع الإلكترونية، وجدت أبياتاً مغايرة.

ثانيا: التزامات المستأجر:

بما أن للمؤجر التزامات يلتزم بها في عقد الإجارة، فلا بد أيضا أن تكون هناك التزامات يلتزم بها المستأجر، ومن هذه الالتزامات، ما يأتي:

١- دفع الأجرة:

مما يلتزم به المستأجر هو دفع الأجرة وفق ما اتفق عليه المتعاقدان عند إمضاء العقد قدرا، تعجيلا أو تأجيلا أو تقسيطا، فتسلم في موعدها حسب مقتضى العقد، فإذا شرط تعجيلها وجب البدء بتسليمها وقت العقد، وللمؤجر الحق في حبس العين المؤجرة حتى يقبض الأجرة. أما إذا شرط تأجيلها أو تقسيطها فتكون مؤجلة أو مقسطة، وفي هذه الحالة لا يحق للمؤجر حبس العين حتى يستوفي الأجرة؛ لأن الأجرة المؤجلة لا تجب إلا بعد تسليم واستيفاء منفعتها شيئا فشيئا.

وقد اختلف فقهاء الإباضية في وقت وجوب الأجرة، هل تجب بمجرد العقد كالبيع، أو تجب بتمام العمل، وأكثر الفقهاء على أنها تجب بتمام العمل^(١٥٠).

وأما عند فقهاء الحنفية والمالكية إذا أطلقت الأجرة بدون شرط فتكون مؤجلة، وتجب بعد استيفاء المنفعة^(١٥١).

^{١٤٩} - انظر: السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج ٢، ص ٣٤٩. المقدسي، المغني، ج ٦، ص ٣٥ - ٣٦. الحلبي، شرائع الإسلام، ج ٢، ص ١٥٥. الحجاوي، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، ج ٢، ص ٣٠٨ - ٣٠٩. عlish، محمد بن أحمد (ت: ١٢٩٩هـ)، منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر - بيروت، (د.ط) ١٤٠٩هـ - ١٩٨٩م، ج ٧، ص ٥٢٩.

^{١٥٠} - الشماخي، الإيضاح، ج ٣، ص ٦٠٥.

^{١٥١} - النمري، الكافي في فقه أهل المدينة، ج ٢، ص ٧٤٥. السرخسي، محمد بن أحمد (ت: ٤٨٣هـ)، المبسوط، دار المعرفة - بيروت، (د.ط)، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م، ج ١٥، ص ١٠٨. السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج ٢، ص ٣٤٨. الكلبي، محمد بن أحمد (ت: ١٠٠٠هـ)،

بينما يرى الشافعية والحنابلة أنها تكون معجلة، وتجب حالا في العقد نفسه^(١٥٢). ويرى الإمامية أنها تجب معجلة، ولو شرط التأجيل صح^(١٥٣).

٢- الانتفاع بالعين حسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها:

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المستأجرة الاستعمال المعتاد المعروف، وأن يكون استيفاءه للمنفعة مثل المنفعة المعقود عليها، أو فيما دونها في الضرر، وليس له أن يستوفي ما فوقها من الضرر.

بل يجب عليه أن يتقيد بانتفاعه بالعين حسب الاتفاق، أو بحدود ما يخوله العقد أو العرف له عند عدم وجود الشرط، وليس له أن يتجاوز أكثر من ذلك، كما يجب عليه المحافظة عليها؛ لأنها أمانة في يده كالوديعة، وعليه الضمان إذا ما قصر أو أهمل، أو أساء العمل، أو تجاوز حدود انتفاعه^(١٥٤).

وهنا أذكر فتوى للإمام نور الدين السالمي حينما سئل عن رجل أكرى متاعا أو غيره ثم سرق أو حرق أو غصب، أو أصابه مطر فتلف ذلك منه، أعلى المكتري غرم أم لا؟

-
- ١٥٢- (٧٤١هـ)، القوانين الفقهية، (د.ط، د.ت)، ص ٢٣٦. الرّعيني، مواهب الجليل، ج ٥، ص ٣٩٤. الكليوبلي، عبد الرحمن بن محمد (ت: ١٠٧٨هـ)، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، دار إحياء التراث العربي، (د.ط، د.ت)، ج ٢، ص ٣٧١.
- ١٥٣- المقدسي، الفروع، ج ٧، ص ١٤٠. الرملي، نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٢٦٥. البهوتي، منصور بن يونس (ت: ١٠٥١هـ)، شرح منتهى الإرادات، عالم الكتب، ط ١، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م، ج ٢، ص ٢٧٣ - ٢٧٤.
- ١٥٤- القمي، جامع الخلاف والوفاق ص ٣٥١. الحلبي، شرائع الإسلام، ج ٢، ص ٤١٤. الحلبي، الحسن بن يوسف (ت: ٧٢٦هـ)، تبصرة المتعلمين في أحكام الدين، ت: هادي اليوسفي وغيره، ط ١، ١٣٦٨هـ، ص ١٣٣.
- ١٥٤- الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢٠٦ - ٢٠٧. الجذامي، عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، ج ٣، ص ٩٣٦ - ٩٣٧. الشماخي، الإيضاح ج ٣، ص ٦١٦. الكشناوي، أبو بكر بن حسن (ت: ١٣٩٧هـ)، أسهل المدارك شرح إرشاد السالك في مذهب إمام الأئمة مالك، دار الفكر، بيروت - لبنان، ط ٢، (د.ت)، ج ٢، ص ٣٢٣.

الجواب: إذا صح ذلك التلف على هذا المتاع ولم يكن بسبب تضييع من الأجير فلا ضمان عليه، وإن لم يصح إلا بدعوى الأجير ذلك فقليل: لا غرم عليه أيضا لأنه بمنزلة الأمين، وقيل: بل عليه الغرم حتى يتبين العذر ويصح التلف على وفق الدعوى. والله أعلم^(١٥٥).

٣- إخلاء المستأجر ورؤده بعد انتهاء الإجارة:

إذا انتهى عقد الإجارة وجب على المستأجر رفع يده عن العين المستأجرة، وتخليتها من الشواغل، وإزالة ما أحدثه فيها من حوادث، وتسليم كل ما يتعلق بالعين المؤجرة إلى المؤجر في وقت انقضاء الإجارة مهما كان سبب الانتهاء. ويلتزم المستأجر برد كل ما تسلمه من المؤجر من أصل العين وملحقاتها طبقا لمقتضى العقد. وإذا كان قد تسبب في أضرار بالعين أو بملحقاتها؛ ليس نتيجة استهلاك أو كثرة استعمال، وإنما بسبب يعود إليه فعليه الضمان^(١٥٦).

المطلب الثاني: أحكام إجارة الأعيان في قانون المعاملات المدنية العماني.

نظم الفقه الإسلامي معاملات الناس فيما بينهم وجعل لها أحكاما وضوابطا لتيسير منهج حياتهم وضبط معاملاتهم بما فيه مصلحة لهم. كذلك جاء القانون بمواد تحكم بين الناس في معاملاتهم وتقضي في منازعاتهم، ومن هذه المواد التي جاءت في أحكام الإجارة، ما يلي:

١- نصت المادة (٥٢٢) من قانون المعاملات المدنية العماني على أنه "إذا كانت الأجرة مجهولة جاز فسخ العقد ولزم أجر المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ"^(١٥٧). ويدلنا هذا على أنه لا بد من العلم بالأجرة؛ لأن الأجرة محلا للعقد في عقد الإجارة، ويشترط فيها ما يشترط في

^{١٥٥} - جوابات الإمام السالمي، السالمي، عبدالله بن حميد (ت: ١٣٣٢هـ)، راجعه: عبدالستار، (د.ط، د.ت)، ج ٥، ص ٢٢١.

^{١٥٦} - الحلبي، شرائع الإسلام، ج ٢، ص ٤١٤.

^{١٥٧} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٩٨.

كل عقد وهو العلم بها، وذلك لقول الرسول صلى الله عليه وسلم: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه وأعلمه أجره وهو في عمله"^(١٥٨).

٢- نصت المادة (٥٢٤) من قانون المعاملات المدنية العماني على أنه "يصح اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة"^(١٥٩). وهذا كما جاء من خلاف عند الفقهاء، وأرى بأن قانون المعاملات المدنية العماني قد جمع بينهما وأجاز الجميع.

٣- نصت المادة (٥٢٥) من قانون المعاملات المدنية العماني على أنه "إذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الأجرة استحققت الأجرة المحددة للمنفعة بصورة مطلقة بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على استيفائها". إذا لم يتفق العاقدان على وقت تسليم الأجرة في العقد، فإنها تستحق بعد استيفاء المنفعة أو القدرة على استيفائها، وهذا الحكم كما أخذ به فقهاء الحنفية والمالكية في وقت دفع المستأجر للأجرة^(١٦٠).

٤- نصت المادة (٥٢٦) من قانون المعاملات المدنية العماني على أنه "لا تستحق الأجرة عن مدة انقضت قبل تسليم العين المؤجرة ما لم يكن المستأجر هو المتسبب في ذلك"^(١٦١). لا يجب على المستأجر دفع الأجرة للمؤجر عن مدة انقضت وهو لم يسلمه العين المؤجرة وكان المؤجر هو السبب في عدم تسليم العين، فإن لم يكن هو السبب في عدم تسليم العين المؤجرة، وجب على المستأجر دفع الأجرة عن المدة التي مضت.

وهذه الأحكام جاءت جميعها موافقة للشريعة الإسلامية.

وبعد المواد السابقة يُقسّم القانون العماني أحكام الإجارة إلى فرعين، أذكرها كالتالي:

^{١٥٨} - أخرجه ابن ماجه في سننه، كتاب الرهن، باب أجر الأجير، رقم الحديث ٢٤٤٣، ج ٣، ص ٥١٠، القزويني، سنن ابن ماجه. أخرجه البيهقي في سننه، كتاب الإجارة، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة وتكون الأجرة معلومة، رقم الحديث ١١٦٥٤، ج ٦، ص ١٩٩، البيهقي، السنن الكبرى.

^{١٥٩} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٩٨.

^{١٦٠} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٩٨.

^{١٦١} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٩٩.

الفرع الأول: التزامات المؤجر:

وسأقتصر على الآتي^(١٦٢):

أولاً: نصت المادة (٥٣١) من قانون المعاملات المدنية العماني على الآتي^(١٦٣):

١- "للمؤجر تسليم الشيء المؤجر وتوابعه في حالة يصلح معها استيفاء المنفعة المقصودة كاملة".

٢- "يتم تسليم الأجرة بتمكين المستأجر من الشيء المؤجر دون مانع يعوق الانتفاع به مع بقاءه في يده بقاءً متصلاً حتى تنقضي مدة الإجارة".

في هاتين النقطتين أشير بأنه يجب على المؤجر تسليم الشيء المؤجر وتوابعه، ويتم تسليم الأجرة من قبل المستأجر بالتمكين من الشيء المستأجر وبدون مانع يعوق الانتفاع به مع بقاءه في يده بقاءً متصلاً حتى تنقضي الإجارة.

ثانياً: نصت المادة (٥٣٢) من قانون المعاملات المدنية العماني على أن "للمؤجر أن يمتنع عن تسليم الشيء المؤجر حتى يستوفي الأجرة المعجلة"^(١٦٤).

وإذا كانت الأجرة معجلة ولم يسلمها المستأجر فيصح للمؤجر أن يمتنع عن تسليم الشيء المؤجر، وهذا ما ذكره الفقهاء في التزامات المستأجر في حكم دفع الأجرة.

ثالثاً: نصت المادة (٥٣٥) من قانون المعاملات المدنية العماني على الآتي^(١٦٥):

١- "يلتزم المؤجر بأن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في الشيء المؤجر يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فإن لم يفعل جاز للمستأجر فسخ العقد أو الحصول على إذن من المحكمة بخوله الإصلاح والرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه". وعلى هذا فإنه لا بد للمؤجر من إصلاح العين المؤجرة لما يحدث فيها من خلل يؤثر في استيفاء المنفعة

^{١٦٢} - أولاً: بسبب تشابه المواد وتداخل الجزئيات وكثرة المواد. ثانياً: لضيق المجال والوقت .

^{١٦٣} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٩٩.

^{١٦٤} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ٩٩.

^{١٦٥} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٠٠.

المقصودة، فإن لم يفعل جاز للمستأجر أن يفسخ العقد، أو أنه يحصل على التحويل من المحكمة على الإصلاح، ويكون ثمن التصليح على المؤجر بما تعارف عليه.

٢- "إذا كان الخلل الذي يلزم المؤجر إصلاحه عرفا من الأمور البسيطة أو المستعجلة التي لا تحتل التأخير وطلب إليه المستأجر إصلاحه فتأخر أو تعذر الاتصال به جاز للمستأجر إصلاحه واقتطاع نفقته بالقدر المتعارف عليه من الأجرة". وعلى هذا فإنه إذا كان الخلل الذي يلزم المؤجر تصليحه بسيطا أو مستعجلا والتي لا تحتل التأخير وطلب المستأجر منه إصلاحه فتأخر أو تعذر الاتصال به، جاز للمستأجر إصلاحه واقتطاع نفقته من الأجرة بالمتعارف عليه.

وفي هاتين النقطتين نص الفقهاء في أحكام الفقه الإسلامي على ذلك فيما يلتزم به المؤجر من تصليح وغيره للعين.

رابعا: جاء في المادة (٥٣٧) من قانون المعاملات المدنية العماني بأنه "يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من أي عمل يؤدي إلى تخريب أو تغيير في الشيء المؤجر ومن وضع آلات وأجهزة قد تضره أو تنقص من قيمته فإذا لم يمتنع المستأجر كان للمؤجر أن يطلب من المحكمة فسخ العقد والتعويض عن الضرر الذي سببه هذا التعدي"^(١٦٦). يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر إذا عمل شيئا في العين المؤجرة ما يؤدي إلى تخريبها أو ضعفها أو تغيير فيها أو النقص من قيمتها، فإن لم يستجب المستأجر كان للمؤجر أن يطلب من المحكمة فسخ العقد وتعويض عن الضرر. وكما ذكرنا سابقا في الفقه الإسلامي بأنه يجب على المستأجر من المحافظة على العين المؤجرة، وعدم إهمالها أو التعدي عليها؛ لأنها أمانة في يده. وجاء هذا الحكم من قانون المعاملات المدنية العماني موافقا لما ذكرنا من أحكام في الفقه الإسلامي.

خامسا: جاء في المادة (٥٣٨) من قانون المعاملات المدنية العماني بأنه "لا يجوز للمؤجر أن يعترض للمستأجر في استيفاء المنفعة مدة الإيجار ولا أن يحدث في الشيء المؤجر تغييرا يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها وإلا كان ضامنا ما أحدثه من ضرر"^(١٦٧). يجب

^{١٦٦} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٠١.

^{١٦٧} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٠١.

على المؤجر أن لا يمنع المستأجر من استيفاء المنفعة بأي وجه من الوجوه، فإن أهمل تصليح العين أو أحدث فيها تغييرا يمنع من استيفاء المنفعة، فإن عليه ضمان ما أحدثه من ضرر على المستأجر من عدم استيفاء المنفعة، وهذا على ما ذكرناه في أحكام المؤجر في الفقه الإسلامي.

سادسا: جاء في المادة (٥٣٩) من قانون المعاملات المدنية العماني بأنه "إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طبقا للعقد جاز له أن يطلب الفسخ واسترداد ما دفعه من أجر يعادل مدة الحرمان"^(١٦٨). و جاء هذا الحكم مكملا للحكم السابق، وبناء على ما قدمنا فإنه يصح للمستأجر فسخ العقد واسترداد ما دفعه من أجر يعادل مدة الحرمان. وهذا كما جاءت به الشريعة الغراء.

سابعا: جاء في المادة (٥٤٠) من قانون المعاملات المدنية العماني الآتي^(١٦٩):

- ١- "أن يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في الشيء المؤجر من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه نقصا فاحشا ولا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها". وعلى هذا يجب على المؤجر ضمان جميع العيوب التي تحول دون الانتفاع بالشيء المؤجر؛ لأنها تضر بالمستأجر، ولا يضمن العيوب المتعارف عليها والمتسامح فيها عرفا.
- ٢- "لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر على علم به وقت التعاقد". وعلى هذا فإن كان المستأجر على علم بالعيب وقت التعاقد وأمضى العقد، فإنه يلزمه الأجر كاملا، وليس على المؤجر شيئا.

وهذان الحكمان كما جاء بهما الفقه الإسلامي في أحكام المؤجر.

^{١٦٨} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٠١.

^{١٦٩} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٠١.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر:

أولاً: جاء في المادة (٥٤٤) من قانون المعاملات المدنية العماني على الآتي^(١٧٠):

١- "الشيء المؤجر أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تعديه أو تقصيره، وعليه أن يحافظ عليه محافظة الشخص العادي". وعلى هذا فإنه يلزم المستأجر المحافظة على العين المستأجرة ولا يقوم بشيء ينقص من قيمتها أو ي تلفها، وإلا اعتبر هذا تعدي يجب الضمان عليه.

٢- "إذا تعدد المستأجرون كان كل منهم ضامناً للأضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره".

وهذان الحكمان كما جاء بهما الفقه الإسلامي في أحكام المستأجر.

ثانياً: جاء في المادة (٥٤٥) من قانون المعاملات المدنية العماني بأنه "لا يجوز للمستأجر أن يتجاوز في استعمال الشيء المؤجر حدود المنفعة المتفق عليها في العقد، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الانتفاع به طبقاً لما أعد له وعلى نحو ما جرى عليه العرف، فإذا جاوز في الانتفاع حدود الاتفاق أو خالف ما جرى عليه العرف وجب عليه تعويض ما ينجم عن فعله من ضرر"^(١٧١). يلتزم المستأجر في استعمال الشيء المؤجر في حدود ما تعاقد عليه أو ما تعارف عليه، فإن تجاوز الحد المسموح به ونشأ عن ذلك ضرر في العين المؤجرة، فإنه وجب عليه ضمان ما أ تلفه. وهذا ما جاء به الفقه الإسلامي في أحكام المستأجر.

ثالثاً: جاء في المادة (٥٤٦) من قانون المعاملات المدنية العماني على الآتي^(١٧٢):

١- "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالشيء المؤجر تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير يستلزمه الشيء المؤجر ولا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر". إذا أراد المستأجر أن يحدث تغييراً في الشيء المؤجر، لابد له من استئذان المؤجر، إلا إذا كان التغيير يستلزمه الشيء

^{١٧٠} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٠٢.

^{١٧١} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٠٢.

^{١٧٢} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٠٢.

المؤجر ولا ينتج عنه أي ضرر، فإن أحدث المستأجر شيئاً بدون إذن المؤجر ونتج عن ذلك ضرر، فإنه يضمن ما أحدثه؛ لأن يده يد أمانة.

٢- "إذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب عليه عند انقضاء الإيجار إعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها ما لم يتفق على غير ذلك". إذا منع صاحب العين المستأجر من أن يحدث في الشيء المستأجر أي شيء وتجاوز المستأجر المنع وأنشأ ضرراً في العين المؤجر فإنه وجب عليه رد العين المؤجرة إلى الحالة التي كان عليها.

وهذان الحكمان كما نص عليهما الفقهاء في أحكام المستأجر.

رابعا: نصت المادة (٥٤٧) من قانون المعاملات المدنية العماني على الآتي^(١٧٣):

١- "يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التي تم الاتفاق عليها أو جرى العرف على أنه مكلف بها". على المستأجر إصلاح ما تم الاتفاق عليه أو جرى العرف على أنه ملزم بها.

٢- "يلتزم المستأجر خلال مدة الإيجار بتنظيف الشيء المؤجر وإزالة ما تراكم فيه من أتربة أو نفايات وسائر ما يقضي العرف بأنه مكلف به". تنظيف الشيء وإزالة ما تراكم عليه من أتربة أو نفايات، ما لا بد منه؛ لأنه يعتبر من المحافظة على الشيء المؤجر وعدم إهماله.

وجاء هذان الحكمان على اتفاق بين المتعاقدين والذي وجب الالتزام بهما في الفقه الإسلامي وكذلك ما يوجبه العرف، والعرف يؤخذ به في الفقه الإسلامي.

خامسا: نصت المادة (٥٤٨) من قانون المعاملات المدنية العماني على الآتي^(١٧٤):

١- "لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بالأعمال الضرورية لصيانة الشيء المؤجر". ليس للمستأجر أن يمنع المؤجر من صيانة العين المؤجرة.

٢- "إذا ترتب على هذه الأعمال ما يخل بانتفاع المستأجر كان له الحق في فسخ العقد ما لم يستمر على استيفاء المنفعة وهو ساكت حتى انتهاء أعمال الصيانة". يحق للمستأجر من فسخ العقد من تضرره من أعمال الصيانة، ما لم يستمر على استيفاء المنفعة وهو

^{١٧٣} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٠٢.

^{١٧٤} - قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ص ١٠٣.

ساكت حتى انتهاء أعمال الصيانة؛ لأن استمراره على استيفاء المنفعة والسكوت عن التضرر يعتبر راضيا وبعد انتهاء أعمال الصيانة لا يحق له فسخ العقد.

٣- "إذا أصلح المؤجر الشيء المؤجر قبل الفسخ سقط عن المستأجر من الأجرة مقدار ما فات من منفعة ولا خيار له في الفسخ". إذا تعطل الشيء المؤجر وقام المؤجر بإصلاحه قبل فسخ العقد ولا يصح له فسخ العقد، ويسقط عنه من الأجرة مقدار ما فات من منفعة، كما جاء عن الفقهاء في أحكام إجارة المؤجر.

وهذه الأحكام جاءت موافقة لأحكام إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي والذي نص عليها الفقهاء في التزامات المؤجر.

الفصل الثالث

التطبيقات المعاصرة لإجارة الأعيان في الفقه الإسلامي والقانون

العماني.

ويتضمن على:

المبحث الأول: إجارة سيارات الأجرة.

المطلب الأول: أحكام إجارة سيارات الأجرة.

المطلب الثاني: ضوابط إجارة سيارات الأجرة.

المبحث الثاني: إجارة الشقق الفندقية.

المطلب الأول: أحكام إجارة الشقق الفندقية.

المطلب الثاني: ضوابط إجارة الشقق الفندقية.

تمهيد:

في هذا الفصل سأتناول في المبحث الأول أحكام إجارة منفعة سيارات الأجرة في الفقه الإسلامي والقانون العماني ومن ثمّ سأتطرق إلى ضوابطها فقها وقانونا، وفي المبحث الثاني سأتطرق إلى أحكام إجارة منافع الشقق الفندقية في الفقه الإسلامي والقانون العماني، وبعدها سأذكر ضوابطها من حيث الفقه الإسلامي والقانون العماني.

المبحث الأول

إجارة سيارات الأجرة.

المطلب الأول: أحكام إجارة سيارات الأجرة.

الفرع الأول: أحكام إجارة سيارات الأجرة في الفقه الإسلامي.

قبل أن أبدأ في تبين أحكام إجارة منفعة سيارات الأجرة، أريد أن أبين بأن سيارات الأجرة المقصودة هنا، هي السيارات التي تحمل، أو سيارات أجرة المطار، أو النقل الوطني، وليست التي يستأجرها الأشخاص لأيام أو لسنوات من المكاتب ليقودوها بأنفسهم.

وبما أن إجارة منفعة سيارات الأجرة من مستجدات هذا العصر، فإن الفقهاء لم يتطرقوا إليها وإنما تطرقوا إلى أحكام الدور والحوانيت والدواب، التي كانت في زمانهم، ومن خلالها سأستخلص أحكاما لإجارة منفعة سيارات الأجرة.

أولاً: لابد من صاحب سيارة الأجرة تسليم المنفعة للمستأجر^(١٧٥)، وتسليم المنفعة هنا يكون بالتمكين من ركوب السيارة والتوصيل إلى المكان الذي اتفق عليه، وإلا لم يستفد المستأجر من استئجاره.

ثانياً: لابد من صاحب سيارة الأجرة إصلاح السيارة المستأجرة وصيانتها^(١٧٦)، التي يستفيد منها المستأجر بركوبه وتوصيله من مكان إلى آخر، وهذا ما لابد منه وما تقتضيه المصلحة، ويكون ذلك بفحص الإطارات، وغيرها مما تستلزمه المركبة؛ كي لا تقف بهم في منتصف الطريق، أو ينفجر إطار السيارة وتتدهور بهم بسببه، فيؤدي ذلك إلى الحوادث والوفيات، أو تأخير المستأجر عن عمله أو ما يريد إنجازه، وإهمال المركبة وعدم صيانتها يعد تعدي من المؤجر، فإذا حصل بسبب عدم صيانتها وإصلاح إطاراتها شيء للمستأجر يصبح ضامناً له.

ثالثاً: يلتزم صاحب سيارة الأجرة من الإنفاق على العين خلال مدة الإجارة، وذلك يكون بتزويدها بالوقود وغيره؛ لأن نفقة المملوك تجب على مالكه^(١٧٧).

رابعاً: يلتزم المستأجر من دفع الأجرة لصاحب سيارة الأجرة وفق ما اتفق عليه عند إمضاء العقد قدرًا، تعجيلًا أو تأجيلًا، فتسلم في موعدها حسب مقتضى العقد. وتفصيل

^{١٧٥} - انظر: السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج ٢، ص ٣٤٧.

^{١٧٦} - انظر: الجذامي، عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، ج ٣، ص ٩٣٤. المقدسي، المغني، ج ٦، ص ٣٦. الحلبي،

شرائع الإسلام، ج ٢، ص ٤٢١. الشربيني، مغني المحتاج، ج ٣، ص ٤٦٨.

^{١٧٧} - الشيرازي، المهذب، ج ٢، ص ٢٥٥. الشماخي، الإيضاح، ج ٣، ص ٦١٤. الحجاوي، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن

حنبل، ج ٢، ص ٣٠٦.

تعجيل أو تأجيل الأجرة قد تم ذكره في أحكام إجارة المستأجر في الفصل الثاني فليرجع إليه^(١٧٨).

خامسا: إذا حصل رجل على ترخيص لرقم سيارة أجرة، فلا يصح له بيعه ولا تأجيله على آخر، إلا إذا كان صاحب الرقم قد بذل فيه مالا لإنهاء معاملاته واستخراجه. وهذا الحكم قد استخلصته من سؤال وُجِّهَ لسماحة الشيخ الخليلي والذي نصه كالاتي:

في رجل حصل على ترخيص لرقم سيارة أجرة، وأراد بيع أو تأجيل هذا الرقم على آخر، فهل تصح هذه المعاملة؟ فقد تفشت في المجتمع، مع العلم بأن هذا الرجل صاحب الرقم يدفع أموالا لإنهاء المعاملة واستخراج الرقم.

الجواب: يمكن أن تخرج الرخصة في ذلك، على اعتبار أن المنفعة متوقفة على هذه اللوحة، فصاحبها لا يؤذن له في امتلاك سيارة من ذلك النوع بدونها، وكذلك المستأجر لها ومبتاعها يتوقف تحقق منفعتها التي يرومها عليها، والأصل فيما ينتفع به جواز بيعه وهبته وإيجارة والله أعلم^(١٧٩).

سادسا: لقد جاءت الأدلة متنوعة ومتضاربة على مشروعية التعاقد الالكتروني أو التجارة الالكترونية، نذكر منها:

أولا: من الكتاب:

^{١٧٨} - الشماخي، الإيضاح ج ٣، ص ٦٠٥. النمري، الكافي في فقه أهل المدينة، ج ٢، ص ٧٤٥. السرخسي، المبسوط، ج ١٥، ص ١٠٨. المقدسي، الفروع، ج ٧، ص ١٤٠. البهوتي، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٢٧٣ - ٢٧٤. الحلي، شرائع الإسلام، ج ٢، ص ٤١٤.

^{١٧٩} - الخليلي، أحمد بن حمد، فتاوى المعاملات، راجعه: قسم البحث العلمي بمكتب الإفتاء - وزارة الأوقاف والشؤون الدينية، الأحيال، ط ١، ١٤٢٣ هـ - ٢٠٠٣ م، ص ٢٥٧ - ٢٥٨.

قال تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ

تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾ (النساء: ٢٩)، وجه الدلالة: أن الله تعالى لم يحرم من التجارة إلا ما كان مشتملا على ظلم، أو غش، أو استغلال، أو ترويج ينهى الإسلام عنه.

وقال تعالى: ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا

تَكُنْ بِهَا﴾ (البقرة: ٢٨٢)، وجه الدلالة: أن الله تعالى رخص في ترك التوثيق بالكتابة المحثوث عليها، حرصا على تيسير العمليات التجارية، وعدم تعقيدها، ونفي العوائق عنها، وهذا دليل على الإباحة.^(١٨٠)

ثانيا: العقل:

لقد جعل الله المال سببا لإقامة مصالح العباد في الدنيا، وشرع طريق التجارة؛ لأن ما يحتاج إليه كل واحد لا يوجد مباحا في كل موضع.

ولأن الأهداف، والمصالح المبتغاة من التجارة الالكترونية هي مصالح معتبرة شرعا.

ولأن الأصل فيما خلق الله من أشياء، ومنافع هو الحل، والإباحة، ولا حرام إلا ما ورد نص صريح من الشارع بتحريمه، وما لم يجيء نص بحله، أو حرمة فهو باق على أصل الإباحة^(١٨١).

ثالثا: حكم المجمع الفقهي في التجارة الالكترونية:

^{١٨٠} - الجهني، خالد بن محمود، التجارة الالكترونية في ميزان الشريعة الإسلامية، راجعه وحيد بن عبدالسلام بالي، (د.ط، د.ت)،

ص ٢٨ - ٢٩.

^{١٨١} - انظر: أبو العز، علي محمد أحمد، التجارة الالكترونية وأحكامها في الفقه الإسلامي، دار النفائس، ط ١، (د.ت)، ص ٩٠.

- ٩٨. الجهني، التجارة الالكترونية في ميزان الشريعة الإسلامية، ص ٢٩.

قرر مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد من الفترة ١٧ إلى ٢٣ شعبان ١٤١٠ هـ الموافق ١٤ إلى ٢٠/٣/١٩٩٠م أن التعاقد عن طريق البرق، والفاكس، والحاسب الآلي ينعقد عن وصول الإيجاب، والقبول، وأما التعاقد عن طريق الهاتف، واللاسلكي فيشترط تطابق الإيجاب، والقبول والموالات بينهما.

ونص قرار المجمع هو:

- ١- إذا تم التعاقد بين غائبين لا يجمعهما مكان واحد، ولا يرى أحدهما الآخر معاينة، ولا يسمع كلامه، وكانت الوسيلة الاتصال بينهما الكتابة، أو الرسالة، أو السفارة "الرسول"، وينطبق ذلك على لبرق، والتلكس والفكس، وشاشات الحاسب الآلي "الكمبيوتر" ففي هذه الحالة ينعقد العقد عند وصول الإيجاب إلى الموجه إليه ، وقبوله.
- ٢- إذا تم التعاقد بين طرفين في وقت واحد وهما في مكانين متباعدين، وينطبق هذا على الهاتف، واللاسلكي، فإن التعاقد بينهما يعد تعاقدًا بين حاضرين، وتطبق على هذه الحالة الأحكام الأصلية المقررة لدى الفقهاء المشار إليه في الديباجة.
- ٣- إذا صدر العارض بهذه الوسائل إيجابًا محدد المدة يكون ملزمًا بالبقاء على إيجابه خلال تلك المدة، وليس له الرجوع عنه.
- ٤- ما يتعلق باحتمال التزيف ، أو التزوير، أو الغلط يرجع فيه إلى القواعد العامة للإثبات^(١٨٢).

^{١٨٢} - انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة السادسة لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي العدد السادس الجزء الثاني ١٤١٠ هـ /

١٩٩٠م، ص ١٢٦٧ - ١٢٦٨.

الفرع الثاني: أحكام إجارة سيارات الأجرة في القانون العماني:

أولاً: جاء في المادة (٣٠) من اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني بأنه "لا يجوز لمركبات الأجرة النقل من المواقع غير المرخصة بها"^(١٨٣). وقد حدد القانون العماني مواقع معينة لا يجوز لصاحب سيارة الأجرة النقل منها، ومن الأمثلة على ذلك: عدم السماح بنقل الركاب من المطار في الوقت الحالي. وهذا ما تقتضيه المصلحة كما يراها القانون، مع ما فيه من المضرة لأصحاب سيارات الأجرة، وعليه يجب الالتزام بذلك؛ لأن الالتزام يعد طاعة وامتثالاً لولي الأمر، وذلك لقول الله تعالى: ﴿يَتَذَكَّرُ الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَزَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا﴾ (النساء: ٥٩)، ووجه الشاهد قوله تعالى: "وأولي الأمر منكم"، فقد أمرنا بطاعة ولي الأمر ما لم يكن في معصية، وإلا فلا سمع ولا طاعة، وذلك لحديث النبي صلى الله عليه وسلم، حينما بعث جيشاً، وأمر عليهم رجلاً فأوقد نارا وقال: ادخلوها، فأرادوا أن يدخلوها، وقال آخرون: إنما فررنا منها، فذكروا للنبي صلى الله عليه وسلم، فقال للذين أرادوا أن يدخلوها: «لو دخلوها لم يزلوا فيها إلى يوم القيامة»، وقال للآخرين: «لا طاعة في معصية، إنما الطاعة في المعروف»^(١٨٤).

ثانياً: جاء في المادة (٣٢) من اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني على أنه "يدفع الراكب أجرة النقل بعد وصوله إلى الجهة التي يقصدها"^(١٨٥). ويتضح من ذلك بأنه يجب على المستأجر دفع الأجرة بعد بلوغ مراده، وهذا على ما جاء به فقهاء الإباضية^(١٨٦).

^{١٨٣} - اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني الصادر من وزارة النقل والاتصالات برقم ٢/٢٠١٨، استناداً إلى قانون النقل

البري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ١٠/٢٠١٦، ١٤٣٩هـ - ٢٠١٨م، ص ٢٠.

^{١٨٤} - أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب المغازي، باب سرية عبد الله بن حذافة السهمي وعلقمة بن مجزز المدلجي، رقم الحديث ٤٣٤٠، ج ٣، ص ٩٥-٩٦، البخاري، صحيح البخاري. أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب الإمارة، باب وجوب طاعة الأمراء في غير معصية، وتحريمها في المعصية، رقم الحديث ١٨٤٠، ج ٣، ص ٣٢٩، القشيري، صحيح مسلم.

^{١٨٥} - اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني، ص ٢٠.

^{١٨٦} - الشماخي، الإيضاح ج ٣، ص ٦٠٥.

بأنها تجب بتمام العمل، والحنفية^(١٨٧) والمالكية^(١٨٨) بأنها لو أطلقت الأجرة بدون شرط فتكون مؤجلة، وتجب بعد استيفاء المنفعة.

ثالثاً: جاء في المادة (٣٤) من اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني على أنه " في حالة عدم اكتمال الرحلة لسبب خارج عن إرادة السائق أو حدث عطل فجائي بوسيلة النقل البري، يدفع الراكب الأجر المستحق لذلك الجزء من الرحلة فقط، وفي حالة توقف السائق بدون سبب خارج عن إرادته يحق للراكب الامتناع عن دفع أي أجرة "^(١٨٩). يوضح لنا هذا الحكم أنه في حالة عدم اكتمال الرحلة وكان السبب خارج عن إرادة السائق، أو حدث عطل فجائي للمركبة، فإن المستأجر يدفع الأجر المستحق لتلك المسافة المقطوعة فقط، وفي حالة توقف السائق بدون سبب، فإنه يحق للراكب الامتناع عن دفع الأجرة. وجاء هذا الحكم موافقاً لفتوى سماحة الشيخ أحمد الخليلي حينما سئل عن شخص استأجر سيارة أجرة بسائقها لتوصله لمكان معين بقيمة معينة بقيمة ريالين أو ثلاثة مثلاً، ثم تعطلت السيارة في منتصف المسافة، فهل يلزمه أن يدفع المبلغ كاملاً؛ لأنه اتفق معه عليه، أم بمقدار المسافة التي حمله إليها؟ فكان الجواب: قيل لا يلزم أن يدفع شيئاً حتى يصل إلى المكان الذي قصده، وقيل بالمخاصمة، أمّا أن يلزم أن يدفع كل ما اتفق عليه مع أنه لم ينتفع إلا باليسير، فلا والله أعلم^(١٩٠).

^{١٨٧} - السرخسي، المبسوط، ج ١٥، ص ١٠٨. السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج ٢، ص ٣٤٨. الكلبولي، مجمع الأنهر في شرح

ملتقى الأبحر، ج ٢، ص ٣٧١.

^{١٨٨} - النمري، الكافي في فقه أهل المدينة، ج ٢، ص ٧٤٥. الكلبي، القوانين الفقهية، ص ٢٣٦. الرّعيني، مواهب الجليل، ج ٥،

ص ٣٩٤.

^{١٨٩} - اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني، ص ٢٠.

^{١٩٠} - الخليلي، فتاوى المعاملات، ص ٢٧٢.

رابعاً: نصت المادة (٣/٣٦) من اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني على " أن تكون الأجرة حسب التعرفة المعتمدة " (١٩١)، حددت اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني، قيمة المسافات التي يقطعها صاحب سيارة الأجرة والتي يجب على المستأجر الالتزام بها. وهذا الحكم لا يتفق مع رأي الجمهور؛ لأنهم لا يجيزون التسعير، خلافاً لطائفة من الفقهاء الذين أجازوا التسعير إذا دعت إليه الحاجة واقتضته المصلحة.

المطلب الثاني: ضوابط إجارة سيارات الأجرة.

الفرع الأول: ضوابط إجارة سيارات الأجرة في الفقه الإسلامي.

من الضوابط الشرعية التي أراها في هذا المجال والتي يجب أن يلتزم بها صاحب سيارة الأجرة ما يلي:

١ - عدم الخلوة بالمرأة الأجنبية بدون محرم معها؛ كي لا يزين له الشيطان عمل السوء فيقع صاحب سيارة الأجرة في حبال الشيطان ووساوسه، وذلك لما ورد من أحاديث عن النبي صلى الله عليه وسلم من النهي عن سفر المرأة الأجنبية دون محرم، ومن عدم خلو الرجل بالمرأة إلا ومع ذي محرم منها، ومن ذلك قوله صلى الله عليه وسلم: "لا يخلون رجل بامرأة إلا ومعها ذو محرم ولا تسافر المرأة إلا مع ذي محرم" (١٩٢)، وجه الاستدلال: نهى النبي صلى الله عليه وسلم أن يخلو رجل بامرأة إلا ومعها ذو محرم منها، ولا تسافر إلا مع ذي محرم، والنص هنا صريح بعدم الخلوة بالمرأة الأجنبية. وجاء أيضاً عنه صلى الله عليه وسلم: "لا يخلون رجل بامرأة إلا مع ذي محرم". فقام رجل فقال يا رسول الله امرأتي خرجت حاجة

١٩١ - اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني، ص ٢٠.

١٩٢ - أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الجهاد والسير، باب من أكتب في جيش فخرجت امرأته حاجة وكان له عذر هل يؤذن له، رقم الحديث ٣٠٠٦، ج ٢، ص ٢٥١، البخاري، صحيح البخاري.

واكتتبت في غزوة كذا وكذا قال: (ارجع فحج مع امرأتك)^(١٩٣). وهذا دليل بعدم ترك المرأة بلا محرم. وكذلك ما جاء عنه صلى الله عليه وسلم أنه قال: " لا يخلون رجل بامرأة إلا كان ثالثهما الشيطان "^(١٩٤). وكذلك الحديث يدلنا على نهي النبي صلى الله عليه وسلم عن الخلوة بالمرأة وإلا كان الشيطان ثالثهما يوسوس لهما ويزين لهما الفاحشة والرديلة. وعليه فلا بد من الالتزام بأمر النبي صلى الله عليه وسلم وعدم مخالفته، لقوله تعالى: ﴿ وَمَا أَمَّاكُمْ الرَّسُولُ فَحُذُّوهُ وَمَا نَهَكُمُ عَنْهُ فَأَنْتَهُوا وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴾ (الحشر: ٧)، ﴿ فَلْيَحْذَرِ الَّذِينَ يُخَالِفُونَ عَنْ أَمْرِهِ أَنْ تُصِيبَهُمْ فِتْنَةٌ أَوْ يُصِيبَهُمْ عَذَابٌ أَلِيمٌ ﴾ (النور: ٦٣)، ومن يخالفه صلى الله عليه وسلم يكن آثماً.

وهنا أذكر فتوى لسماحة الشيخ أحمد الخليلي حينما سئل عن من يملك سيارة أجرة، وفي بعض الأحيان يُركب نساء سواء كن مسلمات أو غير مسلمات يجدهن في الطريق ويحملهن لمسافات غير كبيرة، فهل يجوز له ذلك؟

فكان جوابه: هذه الأمور تراعى فيها الظروف والأحوال، فعندما تكون هناك ضرورة، بحيث يكون في ذلك إنقاذ نفس، ودفع هلكة، ففي هذه الحالات يتسامح ما لا يتسامح في غيرها، كما تقول القاعدة الفقهية " الشيء إذا ضاق اتسع وإذا اتسع ضاق " فإذا ضاق الشيء اتسع حكمه، وإذا اتسع هو ضاق حكمه، فلا بد من مراعاة مثل هذه الأحوال، ومع هذا إذا كانت هناك ضرورة داعية لمثل هذا فعليه أن يتقي الله تبارك وتعالى، وأن يغض من بصره، وأن يحذر من الشيطان ودخوله عليه والله أعلم^(١٩٥).

^{١٩٣} - أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب الحج، باب سفر المرأة مع محرم إلى حج وغيره، رقم الحديث ١٣٤٢، ج ٢، ص ٤١٤، القشيري، صحيح مسلم.

^{١٩٤} - أخرج الترمذي في سننه، كتاب الرضاع، باب ما جاء في كراهية الدخول على المغيبات، رقم الحديث ١١٧١، ج ٣، ص ٣٠٨، محمد بن عيسى بن سورة (ت: ٢٧٩)، ت: أحمد شاكر وآخر، دار الحديث، (د.ط)، ١٤٢٦ هـ - ٢٠٠٥ م.

^{١٩٥} - فتاوى المعاملات، الخليلي، ص ٢٧٣.

وهذا جواب مشابه آخر: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " لا يخلون رجل بامرأة إلا كان ثالثهما الشيطان " وقال الله تعالى في قصة يوسف عليه السلام : ﴿ وَرَدَّتْهُ آلَتِي هُوَ فِي بَيْتِهَا عَنْ نَفْسِهِ وَغَلَّقَتِ الْأَبْوَابَ وَقَالَتْ هَيْتَ لَكَ قَالَ مَعَاذَ اللَّهِ إِنَّهُ رَبِّي أَحْسَنَ مَثْوَايَ إِنَّهُ لَا يُفْلِحُ الظَّالِمُونَ ﴾ (يوسف: ٢٣)، فلا يجوز للرجل أن يخلو بامرأة أجنبية لا في بيت ولا في مكتب ولا في عيادة ولا في مصعد ولا في سيارة ولا غير ذلك من الأماكن لأن ذلك سببا وذريعة إلى الوقوع في الحرام والشيطان حريص على إيقاع العبد في الحرام وتزيينه له، وقد اتفق الفقهاء على أن الخلوة بالأجنبية محرمة^(١٩٦).

٢- عدم التوصيل إلى الأماكن المحرمة، وعلى صاحب سيارة الأجرة أن يلتزم حدود الله تعالى وذلك بعدم توصيل من يريد الذهاب إلى المحرمات مثل الذهاب إلى دار الخمر أو الملاهي أو دار بغاء أو غيرها من الأماكن التي تغضب الله تعالى؛ لأن ذلك يعد مشاركة معهم في المعاصي والآثام وانتشار الفساد والله سبحانه وتعالى يقول: ﴿ وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴾ (المائدة: ٢) ، فالله سبحانه وتعالى يأمرنا أن نتعاون على البر والتقوى لا على الإثم والعدوان، فعلى صاحب سيارة الأجرة وعلى كل متقٍ لله، إن كان يعرف أن الركاب الذين معه يريدون الذهاب إلى الأماكن المحرمة فلا يحملهم معه، وإلا فليتحمل ما يأتيه من أضرار، وخاصة إن كانت الدار الذهاب إليها الراكب معروفة بالخمر، وذلك لحديث النبي صلى الله عليه وسلم الوارد في الخمر بقوله: " لعن الله الخمر وعاصرها ومعتصرها وحاملها والمحمولة إليه وشاربها وساقها وبائعها ومبتاعها وأكل ثمنها"^(١٩٧).

وهنا أذكر فتوى عن سؤال طرح في مجال إيصال صاحب سيارة الأجرة الركاب إلى الأماكن المحرمة.

^{١٩٦} - القسم العربي من موقع (الإسلام، سؤال وجواب)، إشراف الشيخ محمد صالح المنجد،

تم نسخه من الإنترنت: في ٢٦ ذي القعدة ١٤٣٠ هـ = ١٥ نوفمبر، ٢٠٠٩م، <http://www.islamqa.com>، رقم

الفتوى ٢٩٨٦، ج٧، ص ١٩٢٠. أرشيف ملتقى أهل الحديث، تم تحميله في ٧ رمضان ١٤٢٩ هـ = ٧ سبتمبر ٢٠٠٨م، <http://www.ahlalhdeth.com>، رقم الفتوى ١٠٩٥٨٨، ج١٨، ص ١٧٤.

^{١٩٧} - أخرجه الربيع في مسنده، كتاب الأشربة من الخمر والنبذ، رقم الحديث ١١٤، ص ١٤١، الفراهيدي، مسند الربيع.

ونص السؤال يقول: يعمل أحد الأخوة سائقاً لسيارة أجرة وهو بحاجة إلى إرشاد حول بعض الصعوبات التي يواجهها. فهو يقول مثلاً أنه في كثير من الأحيان وبعد أن يركب الراكب السيارة ويقطع به جزءاً من الرحلة، يطلب الراكب منه الوقوف قرب حانة يبيع الخمر ليشرب. كما أن بعض الركاب يطلبون منه إيصالهم إلى أماكن غير مرغوب فيها مثل الملاهي الليلية وما شابهها. فهل يجوز العمل في وظيفة مثل هذه؟
وكان الجواب:

لا، لا يجوز أن يقف عند بائع الخمر ليشتري للراكب ولا يجوز أن يأخذ أحداً إلى ملاهي محرمة، لقول الله تعالى: "وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الإثم والعدوان" والله أعلم^(١٩٨).

٣- على صاحب سيارة الأجرة ضرورة الاتفاق أو الإخبار بقيمة المبلغ الذي يحدده لتلك الأماكن التي يطلب منه الركاب إيصالهم إليها، وذلك من باب قوله صلى الله عليه وسلم: (من استأجر أجيراً فليعلمه أجره)^(١٩٩)، وكذلك سداً للنزاع والخصومات، ويعد هذا الضابط من شروط الأجرة وهو العلم بها.

^{١٩٨} - فتاوى الإسلام سؤال وجواب، إشراف: الشيخ محمد صالح المنجد، المصدر: www.islam-qa.com، ثم ملتنى

أهل الحديث www.ahlalhdeeth.com، قام بجمعها: أبو يوسف القحطاني، وقام بفهرستها: أبو عمر، ص ٣٥١.

^{١٩٩} - أخرجه ابن ماجه في سننه، كتاب الرهن، باب أجر الأجير، رقم الحديث ٢٤٤٣، ج ٣، ص ٥١٠، القزويني، محمد بن

يزيد (ت: ٢٧٣هـ)، سنن ابن ماجه.

الفرع الثاني: ضوابط إجرة سيارات الأجرة في القانون العماني.

قد جعلت اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني ضوابط يجب على صاحب سيارة الالتزام بها، ومن هذه الالتزامات ما يلي:

نصت المادة (٤٠) من اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني على أنه " يجب على سائق مركبة الأجرة، الالتزام بما يأتي^(٢٠٠):

- ١- "التقيد بالزي العماني". ألزمت اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني صاحب سيارة الأجرة التقيد بالزي العماني، وتصوري من هذا الإلزام، بأن صاحب سيارة الأجرة هو من يكون في الواجهة أمام الأجانب وغيرهم؛ ليعكس لهم صورة هذا الوطن من عادات وتقاليد والزي الذي يتقيدون به.
- ٢- "عدم التدخين داخل المركبة". وذلك لعدم الإضرار بالمستأجر، فالمستأجر يريد من الاستئجار الانتفاع وليس المضرة. والرسول صلى الله عليه وسلم نهانا عن الإضرار بالناس حيث قال: "لا ضرر ولا ضرار"^(٢٠١).
- ٣- "حسن التعامل مع الركاب". معاملة الركاب بلطف وإحسان كما أمر الإسلام، وهذا ما يريده الإسلام وهو حسن التعامل مع الناس، وما حث عليه الحبيب المصطفى صلى الله عليه وسلم قائلا: "المسلم من سلم المسلمون من لسانه ويده"^(٢٠٢).

^{٢٠٠} - اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني، ص ٢٢.

^{٢٠١} - أخرجه ابن ماجه في سننه، كتاب الأحكام ، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره ، رقم الحديث ٢٣٤١ ، ج ٢ ، ص ٣٣٣ ،

القزويني، سنن ابن ماجه.

^{٢٠٢} - أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإيمان، باب المسلم من سلم المسلمون من لسانه ويده ، رقم الحديث ١٠ ، ج ١ ، ص

٢٣ ، البخاري، صحيح البخاري.

المبحث الثاني

إجارة الشقق الفندقية.

المطلب الأول: أحكام إجارة الشقق الفندقية في الفقه الإسلامي والقانون العماني.

الفرع الأول: أحكام إجارة الشقق الفندقية في الفقه الإسلامي:

أغلب ما ذكرته من أحكام في أحكام إجارة منافع الأعيان ينطبق على أحكام إجارة منافع الشقق الفندقية ولذلك سأقتصر عليها:

أولاً: الأحكام الأصلية:

- ١- ثبوت ملكية منفعة الشقة للمستأجر خلال مدة الإجارة المتفق عليها بينهم.
 - ٢- ثبوت الملك في الأجرة المتفق عليها بين الطرفين للمؤجر على خلاف بين الفقهاء، هل أنها تثبت بالعقد أم باستيفاء المنفعة.
- وذلك لأن الإجارة عقد معاوضة، أو تمليك منفعة بعوض، فيقتضي ثبوت الملك في العوضين^(٢٠٣).

ثانياً: الأحكام التبعية:

تشمل الالتزامات التي يلتزم بها كل من المؤجر والمستأجر، وسأتطرق إليها كالاتي:

^{٢٠٣} - الكاساني، بدائع الصنائع، ج٤، ص ٢٠١. وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية الكويتية، ج١، ص ٢٦٥.

الكبيسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، ص ١٨٣-١٨٤.

وقبل التطرق إلى التزامات المؤجر والمستأجر سأطرق أولاً إلى حكم التعاقد الإلكتروني، وقد سبق التحدث عنه في أحكام إجارة سيارات الأجرة فلا داعي لذكره هنا.

أولاً: التزامات المؤجر.

١- تسليم المنفعة للمستأجر:

على المؤجر أن يلتزم بتسليم المنفعة للمستأجر، ويكون ذلك بتسليم مفتاح الشقة المؤجرة للمستأجر وجميع توابعها عند تمام العقد^(٢٠٤).

٢- إصلاح العين وصيانتها:

على المؤجر أن يلتزم بصيانة الشقة وإصلاحها، وذلك بما يتطلب من إصلاح لخلل قد يحدث أثناء مدة الإيجار، أو ما يستدعي من صيانة وترميم فيما تلف أو نقص منها، بسبب كثرة الاستهلاك للاستعمال المعتاد، أو بسبب آخر لا يد للمستأجر فيه، وفي حالة امتناع المؤجر عن التصليح، فإنه يحق للمستأجر فسخ الإجارة^(٢٠٥).

٣- الإنفاق على العين المؤجرة:

يلتزم المؤجر بالإنفاق على الشقة المؤجرة خلال مدة الإجارة، مما تستلزمه الشقة إلا إذا اتفقا على غير ذلك؛ لأن نفقة المملوك تجب على مالكة^(٢٠٦)، وأما دفع الكهرباء وتوفير الماء وغيرها، مما اختلف فيها والراجح أنها على المستأجر، بل كل النفقات التشغيلية على المستأجر، وهو ما أخذت به المحامع الفقهية في العصر الحاضر.

^{٢٠٤} - السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج٢، ص ٣٤٧.

^{٢٠٥} - انظر: الشيرازي، المذهب، ج٢، ص ٢٥٤. السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج٢، ص ٣٥٠. الجذامي، عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، ج٣، ص ٩٣٤. المقدسي، المغني، ج٦، ص ٣٦. الحلي، شرائع الإسلام، ج٢، ص ٤٢١.

^{٢٠٦} - انظر: الشيرازي، المذهب، ج٢، ص ٢٥٥. الشماخي، الإيضاح، ج٣، ص ٦١٤. الحجاوي، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن

حنبل، ج٢، ص ٣٠٦.

٤ - ضمان العيوب الخفية:

يجب على المؤجر أن يُسَلِّمَ الشقة سليمة من العيوب التي تضر بالانتفاع بها، وخالية من كل ما يمنع من الانتفاع بها، فإن وجد فيها عيباً أو فوات وصف يضر بالانتفاع أو يؤدي إلى نقص، فإن للمستأجر حق الخيار في فسخ الإجارة أو إمضائها، وإن مضى عليها من العيب فليس له حق في إنقاص الأجرة، بل يجب عليه الأجر المسمى؛ لأنه لما رضي بالعيب سقط حقه، وأما إذا أزال المؤجر ذلك العيب فلا خيار للمستأجر حينئذ^(٢٠٧).

ثانياً: التزامات المستأجر:

بما أن للمؤجر التزامات يلتزم بها في عقد الإجارة، فلا بد أيضاً أن تكون هناك التزامات يلتزم بها المستأجر، ومن هذه الالتزامات، ما يأتي:

١ - دفع الأجرة:

مما يلتزم به المستأجر هو دفع الأجرة وفق ما اتفق عليه المتعاقدان عند إمضاء العقد قدرًا، تعجيلًا أو تأجيلًا أو تقسيطًا، فتسلم في موعدها حسب مقتضى العقد^(٢٠٨).

٢ - الانتفاع بالعين حسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها:

يلتزم المستأجر بأن يستعمل الشقة المستأجرة الاستعمال المعتاد المعروف، بل يجب عليه أن يتقيد بانتفاعه بالشقة حسب الاتفاق، أو بحدود ما يخوله العقد أو العرف له عند عدم وجود الشرط، وليس له أن يتجاوز أكثر من ذلك، كما يجب عليه المحافظة عليها؛ لأنها أمانة

^{٢٠٧} - انظر: السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج ٢، ص ٣٤٩. المقدسي، المغني، ج ٦، ص ٣٥ - ٣٦. الحلبي، شرائع الإسلام، ج ٢، ص ١٥٥. الحجاوي، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، ج ٢، ص ٣٠٨ - ٣٠٩. عيش، منح الجليل شرح مختصر خليل، ج ٧، ص ٥٢٩.

^{٢٠٨} - الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢٠٣ - ٢٠٤.

في يده كالوديعة، وعليه الضمان إذا ما قصر أو أهمل، أو أساء العمل، أو تجاوز حدود انتفاعه^(٢٠٩).

٣- إخلاء المستأجر ورؤده بعد انتهاء الإجارة:

إذا انتهى عقد الإجارة وجب على المستأجر رفع يده عن الشقة المستأجرة، وتخليتها من الشواغل، وإزالة ما أحدثه فيها من حوادث، وتسليم كل ما يتعلق بالعين المؤجرة إلى المؤجر في وقت انقضاء الإجارة مهما كان سبب الانتهاء.

ويلتزم المستأجر برد كل ما تسلمه من المؤجر من أصل العين وملحقاتها طبقاً لمقتضى العقد. وإذا كان قد تسبب في أضرار بالعين أو بملحقاتها؛ لنتيجة استهلاك أو كثرة استعمال، وإنما بسبب يعود إليه فعليه الضمان^(٢١٠).

^{٢٠٩} - الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢٠٦ - ٢٠٧. الجذامي، عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، ج ٣، ص ٩٣٦ - ٩٣٧. الشماخي، الإيضاح، ج ٣، ص ٦١٦. الكشناوي، أبو بكر بن حسن (ت: ١٣٩٧ هـ)، أسهل المدارك شرح إرشاد السالك في مذهب إمام الأئمة مالك، دار الفكر، بيروت - لبنان، ط ٢، (د.ت)، ج ٢، ص ٣٢٣.

^{٢١٠} - الحلبي، شرائع الإسلام، ج ٢، ص ٤١٤.

الفرع الثاني: أحكام إجارة الشقق الفندقية القانون العماني.

أولاً: نصت المادة (٧) مكرراً:

أولاً : "تضاف إلى الأحكام المنظمة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها والصادر بها المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ المشار إليه، مادة جديدة يكون نصها الآتي"^(٢١١):

أ. "يلتزم الطرفان بعدم إجراء أية تعديلات في العقار المؤجر أو إضافة أي بناء جديد، أو إجراء أية تحسينات طوال مدة سريان العقد، إلا باتفاق كتابي بينهما، وبعد الحصول على الترخيص اللازم لذلك من البلدية، وذلك في الحالات التي تقتضي الأنظمة المعمول بها الحصول على ترخيص أو إباحة لإجراء الأعمال". على كل من الطرفين أن يلتزم بعدم إقامة أي تعديلات في العقار المؤجر، أو إجراء أية تحسينات طوال مدة العقد، إلا بعد اتفاق كتابي بينهما. إجراء التحسينات والتعديلات في العين المؤجرة بإذن المؤجر يتوافق مع ما ورد في الفقه الإسلامي.

ب. "إذا قام المستأجر بعد موافقة المؤجر بهذه الأعمال، فإن المؤجر يلتزم بأن يرد على المستأجر عند الإخلاء أقل القيمتين: ما أنفقه على هذه الأعمال أو ما زاد في قيمة العقار، وذلك ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك". على المؤجر أن يلتزم برد أقل القيمتين للمستأجر إذا قام بأعمال في العقار بعد إذن منه، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك. وجاء هذا الحكم موافقاً لما جاء به الفقهاء في أحكام إجارة منافع الأعيان.

١ - مرسوم سلطاني رقم ٨٩/٦، في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها، ١٤٠٩ هـ - ١٩٨٩ م، ص ٦.

ج. "إذا قام المستأجر بهذه الأعمال دون علم المؤجر أو معارضته، كان للمؤجر أن يطلب من المستأجر إزالتها مع أحقيته في طلب التعويض عن الضرر الذي قد يلحق بالعقار". لا بد للمستأجر من أن يستأذن من المؤجر قبل أن يقوم بأي عمل في العقار، وإذا قام المستأجر بأعمال دون علم المؤجر، أو أنه كان عالماً بذلك لكنه معارض، فيجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إزالتها مع أحقيته في طلب التعويض عن الضرر الذي قد يلحق بالعين. وهذا الحكم جاء موافقاً لما جاء به الفقهاء من طلب التعويضات عن الأضرار التي تعرضت لها العين المؤجرة بتعدد من المستأجر.

ثانياً: نصت المادة (١٠) من المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها، بأنه "يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات وأعمال الصيانة الضرورية لبقاء العقار صالحاً لتحقيق الغرض المؤجر من أجله"^(٢١٢). وعليه فإنه يجب على المؤجر إجراء الترميمات وأعمال الصيانة الضرورية لبقاء العقار صالحاً لتحقيق المنفعة المؤجر من أجلها. وهذا ما جاء به الفقهاء في التزامات المؤجر في أحكام إجارة منافع الأعيان.

ثانياً: نصت المادة (١١) من المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ بأنه "يجب على المستأجر أن يقوم بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها"^(٢١٣). وعليه فإنه يجب على المستأجر دفع ما عليه من أجرة وذلك حسب الاتفاق تعجيلاً أو تأجيلاً كما ذكرنا سابقاً في التزامات المستأجر في أحكام إجارة منافع الأعيان في الفقه الإسلامي.

^{٢١٢} - مرسوم سلطاني رقم ٨٩/٦، ص ٨.

^{٢١٣} - مرسوم سلطاني رقم ٨٩/٦، ص ٨.

ثالثاً: نصت المادة (١٢) من المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ بأنه " يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الكهرباء والمياه وعوائد البلدية وخدمات المجاري ، وأية رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانوناً، اعتباراً من تاريخ تسلم العقار حتى تاريخ إعادة تسليمه إلى المؤجر في نهاية مدة العقد، وذلك كله ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك"^(٢١٤). وعلى هذا فإنه يجب أن يلتزم المستأجر بسداد قيمة كل ما أوجب عليه العقد، اعتباراً من تاريخ قبض العقار حتى إعادة تسليمه إلى المؤجر في نهاية مدة العقد، ما لم يتم الاتفاق بخلاف ذلك. وفي نظري بأن ما يقوم به المستأجر من دفع ما عليه، يحافظ على بقاء العقار مستمرا في العطاء، وإلا فإن الحكومة ستوقفه أو ستقطع عنه الماء والكهرباء، ويصبح من خلالها غير صالح للإيجار أو السكنى.

وعلى ما قدمنا من تعليق، فإن هذا الحكم يوافق ما جاء به الفقهاء.

رابعاً: نصت المادة (١٣) من المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ بأنه "يلتزم المستأجر بتسليم المكان إلى المؤجر في نهاية العقد بالحالة التي تسلمه عليها، إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف بسبب الاستعمال العادي أو لسبب لا يد له فيه، ويلتزم بإصلاح أي تلف في المكان المؤجر نتيجة سوء الاستعمال"^(٢١٥). على المستأجر أن يلتزم برد العين المؤجرة في نهاية العقد بالحالة التي كانت عليها في بداية العقد، إلا ما أصابه من هلاك أو تلف بسبب الاستعمال العادي أو لسبب لا يد له فيه، ويلتزم بإصلاح أي تلف في العين المؤجرة نتيجة إهمال أو تعدي؛ لأن يده يد أمانة، وهذا ما ذكره الفقهاء في التزامات المستأجر في أحكام إجارة منافع الأعيان.

^{٢١٤} - مرسوم سلطاني رقم ٨٩/٦، ص ٨.

^{٢١٥} - مرسوم سلطاني رقم ٨٩/٦، ص ٨.

خامسا: نصت المادة (١٤) من المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ بأنه "يجوز لأي من الطرفين فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزاماته الواردة فيه"^(٢١٦). وعليه فإنه يجوز لأي الطرفين فسخ العقد، وذلك إذا أخل كل من المؤجر والمستأجر بما وُكِّلَ إليه من التزامات. وهذا الحكم يختص بكل من المؤجر والمستأجر وذلك بما عليه من أحكام في الفقه الإسلامي.

^{٢١٦} - مرسوم سلطاني رقم ٨٩/٦، ص ٨.

المطلب الثاني: ضوابط إجارة الشقق الفندقية.

الفرع الأول: ضوابط إجارة الشقق الفندقية في الفقه الإسلامي.

١ - على المستأجر أن يستأجر العين للانتفاع بها في المباح وفيما أحل الله تعالى، وإن استأجرها لغير ذلك، فالعقد باطل، وليحذر عقاب الله في الدنيا والآخرة، وإن علم المؤجر بما يريده المستأجر من ذلك العقد فعليه أن لا يقبل العقد، وإن كان لا يعلم بذلك وعلم بعد ما أجزَّ بذلك فعليه أن يفسخ العقد فيما بينهم مباشرة؛ لأنه لو علم بذلك وبقي ساكتا ولم يغير شيئا فكأنه ساعده على المعاصي والآثام، ويصبحا في ذلك كلاهما آثمان، والله تبارك وتعالى حث على التعاون على البر والتقوى لا على الإثم والعدوان حيث قال في كتابه: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ﴾ (المائدة: ٢)، وقال تعالى: ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَايَ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ﴾ (النحل: ٩٠).

٢ - على المستأجر المحافظة على العين المستأجرة وذلك بتنظيفها والعناية بها، لأنها أمانة في يده، وهذا ما وصى به ديننا الحنيف من حفظ الأمانات وأدائها، حيث قال تعالى: ﴿إِنَّا عَرَضْنَا الْأَمَانَةَ عَلَى السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَالْجِبَالِ فَأَبَيْنَ أَنْ يَحْمِلْنَهَا وَأَشْفَقْنَ مِنْهَا وَحَمَلَهَا الْإِنْسَانُ إِنَّهُ كَانَ ظَلُومًا جَهُولًا﴾ (الأحزاب: ٧٢).

على المستأجر دفع الأجرة في الوقت المحدد في شروط العقد وعدم الماطلة، وعليه بأن يوفي بما
عاهد عليه وذلك لقوله تعالى: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ (المائدة: ١)، ولقوله صلى
الله عليه وسلم: "المسلمون على شروطهم" (٢١٧).

^{٢١٧} - أخرجه أبو داود في سننه، كتاب الأقضية، باب الصلح، رقم الحديث ٣٥٩٤، ج ٣، ص ١٥٥٥، السجستاني، سنن أبي

داود.

الفرع الثاني: ضوابط إجارة الشقق الفندقية في القانون العماني.

١- نصت المادة (٥) من المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ بأنه "لا يجوز للمستأجر أن يحول عقد الإيجار إلى جهة أخرى، كما يحظر عليه أن يؤجر المكان من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر"^(٢١٨). لا يصح للمستأجر أن ينقل عقد الإيجار إلى جهة أخرى، ولا يؤجر العين المؤجرة لأحد إلا بإذن من المؤجر. وهذا الضابط جاء موافقا للفقہ الإسلامي.

٢- نصت المادة (٧) من المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ بأنه " لا يجوز للمؤجر قبل انتهاء مدة الإيجار أو المدة الجديدة السارية طلب إخلاء المكان المؤجر إلا في الأحوال التالية"^(٢١٩). أي لا يصح للمستأجر طلب إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة العقد إلا في أحوال ومنها:

أ. "إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المتفق عليها في المواعيد المقررة وفق شروط العقد بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل الفصل بالنزاع بأداء الأجرة المستحقة مع كافة ما تحمله المؤجر من مصروفات التقاضي ، فإذا تكرر تأخر المستأجر في سداد الأجرة دون عذر مقبول جاز الحكم بالإخلاء". على المستأجر دفع الأجرة وفقا لشروط العقد، فإذا لم يدفعها وفق شروط العقد بالإخلاء وقام المستأجر بدفع الأجرة قبل الفصل في النزاع مع كافة ما تحمله المؤجر من مصروفات التقاضي، فإذا تكرر منه ذلك دون عذر مقبول جاز الحكم بالإخلاء. وجاء هذا الضابط موافقا لما في الفقہ الإسلامي.

ب. "إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله في غير الغرض الذي استؤجر من أجله أو بطريقة ضارة بالمكان أو بالصحة العامة أو بطريقة مقلقة للراحة أو منافية

^{٢١٨} - مرسوم سلطاني رقم ٨٩/٦، ص ٤.

^{٢١٩} - مرسوم سلطاني رقم ٨٩/٦، ص ٥.

للقوانين أو الآداب العامة". لابد للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة، فيما استؤجرت من أجله، وأن لا يسمح باستعمالها في غير الغرض المحدد، أو استعمالها بطريقة ضارة بالمكان أو بالصحة العامة أو بطريقة مقلقة للراحة أو منافية للقوانين أو الآداب العامة، وإن صدر منه ذلك جاز للمؤجر طلب إخلاء المكان. وهذا النص جاء موافقا لما ورد في الفقه الإسلامي.

ج. "إذا أجرة المستأجر المكان المؤجر أو تنازل عنه للغير دون إذن كتابي من المؤجر، ويستثنى من ذلك المحال التجارية والصناعية فيجوز أن يكون التنازل عنها شاملاً لعقد الإيجار".

لابد للمستأجر قبل أن يؤجر العين المؤجرة أو التنازل عنها للغير الاستئذان من المؤجر، إلا ما استثناه القانون، من صحة التنازل عن المحال التجارية والصناعية. وعند النظر في الكتب الفقهية لا يشترطون الإذن من المؤجر لتأجير العين المستأجرة، ولم يحدد تأجير أشياء عن أشياء، وفي هذه النقطة أجد أن القانون لم يأت موافقا للفقه الإسلامي.

الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وبطاعته تطيب الحياة وتنزل البركات، والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً إلى يوم الدين، أما بعد:

فقد خلصت من هذا البحث بالنتائج التالية:

- ١- تعاريف الإجارة في الفقه الإسلامي وإن تعددت لدى الفقهاء، فإننا نجد أن الخلاف بينهم كان لفظياً مع اتفاقهم في المعنى، وجاء تعريف القانون العماني موافقاً لها.
 - ٢- عند تطرقنا لأنواع الإجارة عند الفقهاء وجدنا أن هناك أشياء تجوز الإجارة فيها، وأشياء تحرم الإجارة فيها، وأشياء مختلف فيها.
 - ٣- لم أجد نصوصاً خاصة من القرآن والسنة تدل على مشروعية إجارة الأعيان.
 - ٤- اختلاف الفقهاء في أركان الإجارة فمنهم من يجعلها واحداً وهي الصيغة ومنهم من يجعلها ثلاثة وهم الصيغة والعاقدان والمحل.
 - ٥- نظمت الأحكام العلاقة ما بين أصحاب سيارات الأجرة والركاب وكذلك ما بين مستأجري العقار والمؤجر.
 - ٦- يجب على المؤجر أن يلتزم بتسليم العين للمستأجر وإصلاح العين وصيانتها والإنفاق عليها وضمان العيوب الخفية فيها، ويجب على المستأجر أن يلتزم بدفع الأجرة وأن ينتفع بالعين حسب الشرط أو العرف ورده العين المستأجرة وإخلائها بعد نهاية الإجارة.
- هذا وأرجو من الله العليّ القدير أن يجعل هذا البحث في ميزان حسناتنا، وأن يجعلنا ممن نُفيد ونستفيد.

المصادر والمراجع

القرآن الكريم:

السنة المطهرة:

الفقه الإسلامي:

كتب التفسير:

١. الثعلبي، أحمد بن محمد (ت: ٤٢٧هـ)، الكشف والبيان، ت: أبي محمد بن عاشور، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠٢م.
٢. الدمشقي، إسماعيل بن عمر (ت: ٧٧٤هـ)، تفسير القرآن العظيم، ت: سامي بن محمد سلامة، دار طيبة للنشر والتوزيع، ط ٢، ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م.
٣. البغوي، الحسين بن مسعود (ت: ٥١٠هـ)، معالم التنزيل، ت: محمد عبد الله النمر وآخرون، دار طيبة للنشر والتوزيع، ط ٤، ١٤١٧هـ - ١٩٩٧م.
٤. السعدي، عبد الرحمن بن ناصر (ت: ١٣٧٦هـ)، تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان، ت: عبد الرحمن بن معلا اللويحق، مؤسسة الرسالة، ط ١، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م.
٥. النعماني، عمر بن علي (ت: ٧٧٥هـ)، اللباب في علوم الكتاب، ت: عادل أحمد عبد الموجود وعلي محمد معوض، دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان، ط ١، ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م.
٦. التونسي، محمد الطاهر بن محمد (ت: ١٣٩٣هـ)، التحرير والتنوير، مؤسسة التاريخ العربي، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م.
٧. القرطبي، محمد بن أحمد (ت: ٦٧١هـ)، الجامع لأحكام القرآن، مركز تحقيق التراث - الهيئة المصرية العامة للكتاب، ط ٣، ١٩٨٧م.
٨. الطبري، محمد بن جرير (ت: ٣١٠هـ)، جامع البيان في تأويل القرآن، ت: أحمد محمد شاكر، مؤسسة الرسالة، ط ١، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م.

٩. المعافري، محمد بن عبد الله (ت: ٥٤٣هـ)، أحكام القرآن، ت: علي محمد البجاوي، دار الجليل - بيروت، ط ١، ١٩٨٠م.
١٠. الزمخشري، محمود بن عمرو (ت: ٥٣٨هـ)، الكشاف، دار الفكر، ط ١، ١٩٨٣م.

كتب الأحاديث:

١١. البيهقي، أحمد بن الحسين (ت: ٤٥٨هـ)، السنن الكبرى، ت: محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.
١٢. العسقلاني، أحمد بن علي (ت: ٨٥٢هـ)، فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة - بيروت، (د.ط)، ١٣٧٩هـ.
١٣. الفراهيدي، الربيع بن حبيب (ت: ١٧٥هـ)، الجامع الصحيح، وزارة الأوقاف والشؤون الدينية - سلطنة عمان، ط ٢، ١٤٣٦هـ - ٢٠١٥م.
١٤. السجستاني، سليمان بن الأشعث (ت: ٢٧٥هـ)، سنن أبي داود، ت: عبد القادر، سيد محمد سيد، سيد إبراهيم، دار الحديث - القاهرة، ط ١، ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م.
١٥. محمد بن عيسى بن سورة (ت: ٢٧٩هـ)، سنن الترمذي، ت: أحمد شاکر وآخر، دار الحديث، (د.ط)، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م.
١٦. البكري، علي بن خلف (ت: ٤٤٩هـ)، شرح صحيح البخاري، ت: ياسر بن إبراهيم، مكتبة الرشد، السعودية - الرياض، ط ٢، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٣م.
١٧. البخاري، محمد بن إسماعيل (ت: ٢٥٦هـ)، صحيح البخاري، دار الفكر، بيروت - لبنان، ط ٣، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م.
١٨. السندي، محمد بن عبد الهادي (ت: ١١٣٨هـ)، كفاية الحاجة في شرح سنن ابن ماجه، دار الجليل - بيروت، (د.ط، د.ت).

١٩. السفيري، محمد بن عمر (ت: ٩٥٦هـ)، المجالس الوعظية في شرح أحاديث خير البرية صلى الله عليه وسلم من صحيح الإمام البخاري، ت: أحمد فتحي عبد الرحمن، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط١، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.
٢٠. القزويني، محمد بن يزيد (ت: ٢٧٣هـ)، سنن ابن ماجه، ت: محمد فؤاد عبدالباقي، دار الحديث - القاهرة، ط١، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م.
٢١. النقلي، محمد منير بن عبده أغا (ت: ١٣٦٧هـ)، الإتحافات السنية بالأحاديث القدسية، دار ابن كثير، دمشق - بيروت، (د.ط، د.ت).
٢٢. القشيري، مسلم بن الحجاج (ت: ٢٦١هـ)، صحيح مسلم، ت: محمد فؤاد عبد الباقي، دار الحديث - القاهرة، ط١، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.
٢٣. شيبه الحمد، عبد القادر، فقه الإسلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام، مطابع الرشيد، المدينة المنورة - المملكة العربية السعودية، ط١، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م.

كتب الإباضية:

٢٤. الخليلي، أحمد بن حمد، فتاوى المعاملات، راجعه: قسم البحث العلمي بمكتب الإفتاء - وزارة الأوقاف والشؤون الدينية، الأجيال، ط١، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٣م.
٢٥. المحروقي، درويش بن جمعه (ت: ١٠٨٦هـ)، الدلائل على اللوازم والوسائل، ت: سليمان بن إبراهيم الوارجلاني، سلطنة عمان - مكتبة الضامري، ط٢، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م.
٢٦. الشماخي، عامر بن علي (ت: ٧٩٢هـ)، الإيضاح، مكتبة مسقط - عمان، ط٦، ١٤٣٥هـ - ٢٠١٤هـ.
٢٧. السالمي، عبدالله بن حميد (ت: ١٣٣٢هـ)، جوابات الإمام السالمي، راجعه: عبدالستار، (د.ط، د.ت).
٢٨. السالمي، عبدالله بن حميد (ت: ١٣٣٢هـ)، جوهر النظام في علمي الأديان والأحكام، ط١١، ١٤١٠هـ - ١٩٨٩م.

٢٩. السالمي، عبدالله بن حميد (ت: ١٣٣٢هـ)، مدارج الكمال، وزارة التراث والثقافة، ط٢، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م.

٣٠. الكندي، ماجد بن محمد، الوجيز في فقه المعاملات المالية عند الإباضية، ط١، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م.

٣١. اطفيش، محمد بن يوسف (ت: ١٣٣٢هـ)، شرح النيل وشفاء العليل، مكتبة الإرشاد، جده، ط٢، ١٣٩٢هـ - ١٩٧٢م.

٣٢. حمدي، محمد صالح، فقه المعاملات المالية، التمييز، ط١، ١٤٣٥هـ - ٢٠١٤م.

كتب الحنفية:

٣٣. اليميني، أبو بكر بن علي (ت: ٨٠٠هـ)، الجوهرة النيرة، المطبعة الخيرية، ط١، ١٣٢٢هـ.

٣٤. الكاساني، أبي بكر بن مسعود (ت: ٥٨٧هـ)، بدائع الصنائع، دار الكتاب العربي، بيروت - لبنان، ط٢، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م.

٣٥. المصري، زين الدين بن إبراهيم (ت: ٩٧٠هـ)، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار التاب الإسلامي، (د.ط، د.ت).

٣٦. الكليوبي، عبد الرحمن بن محمد (ت: ١٠٧٨هـ)، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، دار إحياء التراث العربي، (د.ط، د.ت).

٣٧. الموصلي، عبد الله بن محمود (ت: ٦٨٣هـ)، الاختيار لتعليل المختار، ت: عبد اللطيف محمد عبد الرحمن، دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان، ط٣، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م.

٣٨. لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي، الفتاوى الهندية، دار الفكر، ط٢، ١٣١٠هـ.

٣٩. الدمشقي، محمد أمين بن عمر (ت: ١٢٥٢هـ)، رد المحتار على الدر المختار، دار الفكر - بيروت، ط٢، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.

٤٠. السرخسي، محمد بن أحمد (ت: ٤٨٣هـ)، المبسوط، دار المعرفة - بيروت، (د.ط
)، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.
٤١. السمرقندي، محمد بن أحمد (ت: ٥٤٠هـ)، تحفة الفقهاء، دار الكتب العلمية،
بيروت - لبنان، ط٢، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.
٤٢. الحصني، محمد بن علي (ت: ١٠٨٨هـ)، الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع
البحار، ت: عبد المنعم خليل إبراهيم، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٢م.
٤٣. العيني، محمود بن أحمد (ت: ٨٥٥هـ)، البناية شرح الهداية، دار الكتب العلمية -
بيروت، لبنان، ط١، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م.

كتب المالكية:

٤٤. الكشناوي، أبو بكر بن حسن (ت: ١٣٩٧هـ)، أسهل المدارك شرح إرشاد
السالك في مذهب إمام الأئمة مالك، دار الفكر، بيروت - لبنان، ط٢، (د.ت).
٤٥. الزرقاني، عبد الباقي بن يوسف (ت: ١٠٩٩هـ)، شرح الزرقاني على مختصر خليل،
ضبطه: عبد السلام محمد أمين، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط١، ١٤٢٢هـ -
٢٠٠٢م.
٤٦. الجذامي، عبد الله بن نجم (ت: ٦١٦هـ)، عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم
المدينة، ت: حميد بن محمد لحر، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، ط١، ١٤٢٣هـ -
٢٠٠٣م.
٤٧. التوزري، عثمان بن المكي، توضيح الأحكام شرح تحفة الحكام، المطبعة التونسية،
ط١، ١٣٣٩هـ.
٤٨. التسولي، علي بن عبد السلام (ت: ١٢٥٨هـ)، البهجة في شرح التحفة، ت:
محمد عبد القادر شاهين، دار الكتب العلمية، لبنان - بيروت، ط١، ١٤١٨هـ - ١٩٩٨م.
٤٩. المالكي، محمد الأمير، ضوء الشموع شرح المجموع، ت: محمد محمود المسومي،
دار يوسف بن تاشفين - مكتبة الإمام مالك، موريتانيا - نواكشوط، ط١، ١٤٢٦هـ -
٢٠٠٥م.

٥٠. القرطبي، محمد بن أحمد (ت: ٥٩٥هـ)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، وزارة الأوقاف - سلطنة عمان، ط ١، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م.
٥١. الدسوقي، محمد بن أحمد (ت: ١٢٣٠هـ)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، (د.ط، د.ت).
٥٢. الكلبي، محمد بن أحمد (ت: ٧٤١هـ)، القوانين الفقهية، (د.ط، د.ت).
٥٣. عlish، محمد بن أحمد (ت: ١٢٩٩هـ)، منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر - بيروت، (د.ط) ١٤٠٩هـ - ١٩٨٩م.
٥٤. التونسي، محمد بن محمد (ت: ٨٠٣هـ)، المختصر الفقهي، ت: حافظ عبد الرحمن محمد خير، مؤسسة خلف أحمد الخبتور للأعمال الخيرية، ط ١، ١٤٣٥هـ - ٢٠١٤م.
٥٥. الرّعيني، محمد بن محمد (ت: ٩٥٤هـ)، الجليل في شرح مختصر خليل، دار الفكر، ط ٣، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.
٥٦. الطرابلسي، محمد بن محمد (ت: ٩٥٤هـ)، مواهب الجليل، دار الفكر، ط ٣، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.
٥٧. العبدري، محمد بن يوسف (ت: ٨٩٧هـ)، التاج والإكليل، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٦هـ - ١٩٩٤م.

كتب الشافعية:

٥٨. الشيرازي، إبراهيم بن علي (ت: ٤٧٦هـ)، المهذب، دار الكتب العلمية ، (د.ط، د.ت).
٥٩. الأنصاري، زكريا بن محمد (ت: ٩٢٦هـ)، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، دار الكتاب الإسلامي، (د.ط، د.ت).
٦٠. الجويني، عبد الملك بن عبد الله (ت: ٤٧٨هـ)، نهاية المطلب في دراية المذهب، ت: عبد العظيم محمود الدّيب، ط ١، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م.
٦١. القزويني، عبد الكريم بن محمد (ت: ٦٢٣هـ)، العزيز شرح الوجيز، ت: علي محمد عوض وغيره، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤١٧هـ - ١٩٩٧م.

٦٢. الدمياطي، عثمان بن محمد (ت: ١٣١٠هـ)، إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، ط ١، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.
٦٣. البغدادي، علي بن محمد (ت: ٤٥٠هـ)، الحاوي الكبير، ت: علي محمد معوض وآخر، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤١٩هـ - ١٩٩٩م.
٦٤. البلقيني، عمر بن رسلان (ت: ٨٠٥هـ)، تدريب المبتدي وتهذيب المنتهي، ت: نشأت بن كمال المصري، دار القبيلتين، الرياض - المملكة العربية السعودية، ط ١، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م.
٦٥. الرملي، محمد بن أحمد (ت: ١٠٠٤هـ)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر - بيروت، د.ط، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م.
٦٦. الشرييني، محمد بن أحمد (ت: ٩٧٧هـ)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
٦٧. المنهاجي، محمد بن أحمد (ت: ٨٨٠هـ)، جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، ت: مسعد عبد الحميد محمد السعدني، دار الكتب العلمية بيروت - لبنان، ط ١، ١٤١٧هـ - ١٩٩٦م.
٦٨. الغزالي، محمد بن محمد (ت: ٥٠٥هـ)، الوسيط في المذهب، ت: أحمد محمود إبراهيم وغيره، دار السلام - القاهرة، ط ١، ١٤١٧هـ.
٦٩. النووي، يحيى بن شرف (المتوفى: ٦٧٦هـ)، روضة الطالبين وعمدة المفتين، ت: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت - دمشق - عمان، ط ٣، ١٤١٢هـ - ١٩٩١م.
٧٠. النووي، يحيى بن شرف (ت: ٦٧٦هـ)، المجموع شرح المذهب، دار الفكر، (د.ط، د.ت).

كتب الحنابلة:

٧١. البعلي، أحمد بن عبد الله (ت: ١١٨٩هـ)، الروض الندي، ت: عبد الرحمن حسن محمود، المؤسسة السعيدية - الرياض، ١١٠٨ - ١١٨٩هـ.

٧٢. الشيباني، عبد القادر بن عمر (ت: ١١٣٥هـ)، نيل المآرب بشرح دليل الطالب، ت: محمد سليمان عبد الله الأشقر، كتبة الفلاح، الكويت، ط ١، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م.
٧٣. المقدسي، عبد الله بن أحمد (ت: ٦٢٠هـ)، المقنع، محمود الأرناؤوط وآخر، مكتبة السوادى للتوزيع، جدة - المملكة العربية السعودية، ط ١، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م.
٧٤. المقدسي، عبد الله بن أحمد (ت: ٦٢٠هـ)، المغني، ط ١، دار الفكر - بيروت، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م.
٧٥. المرادوي، علي بن سليمان (ت: ٨٨٥هـ)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤١٩هـ.
٧٦. الجوزية، محمد بن أبي بكر (ت: ٧٥١هـ)، إعلام الموقعين عن رب العلمين، ت: محمد عبد السلام إبراهيم، دار الكتب العلمية - بيروت، ط ١، ١٤١١هـ - ١٩٩١م.
٧٧. الزركشي، محمد بن عبد الله (ت: ٧٧٢هـ)، شرح الزركشي، دار العبيكان، ط ١، ١٤١٣هـ - ١٩٩٣م.
٧٨. المقدسي، محمد بن مفلح (ت: ٧٦٣هـ)، الفروع، ت: عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، ط ١، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.
٧٩. التنوخي، المنجي بن عثمان (ت: ٦٩٥هـ)، الممتع في شرح المقنع، ت: عبد الملك بن عبد الله، مكتبة الأسد - مكة المكرمة، ط ٣، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.
٨٠. البهوتي، منصور بن يونس (ت: ١٠٥١هـ)، شرح منتهى الإرادات، عالم الكتب، ط ١، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.
٨١. البهوتي، منصور بن يونس (ت: ١٠٥١هـ)، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، عالم الكتب، ط ١، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.
٨٢. البهوتي، منصور بن يونس (ت: ١٠٥١هـ)، كشف القناع عن متن الإقناع، ت: هلال مصيلحي، دار الفكر - بيروت، (د.ط)، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م.
٨٣. المقدسي، موسى بن أحمد الحجاوي (ت: ٩٦٨هـ)، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، ت: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، دار المعرفة بيروت - لبنان، (د.ط، د.ت).

كتب الإمامية:

٨٤. الحلبي، الحسن بن يوسف (ت: ٧٢٦هـ)، إرشاد الأذهان إلى أحكام الإيمان، ت: فارس الحسون، مؤسسة النشر الإسلامي، ط١، ١٤١٠هـ.
٨٥. الحلبي، الحسن بن يوسف (ت: ٧٢٦هـ)، قواعد الأحكام في معرفة الحلال والحرام، ت: مؤسسة النشر الإسلامي، ط١، ١٤١٨هـ.
٨٦. الحلبي، الحسن بن يوسف (ت: ٧٢٦هـ)، تذكرة الفقهاء، المكتبة المرتضوية لإحياء الآثار الجعفرية، (د.ط، د.ت).
٨٧. الحلبي، الحسن بن يوسف (ت: ٧٢٦هـ)، تبصرة المتعلمين في أحكام الدين، ت: أحمد الحسيني، هادي اليوسفي، ط١، ١٣٦٨هـ.
٨٨. الفقعي، علي بن علي (ت: ٨٥٥هـ)، الدر المنضود، ت: محمد بركت، مكتبة مدرسة إمام العصر العلمية - شيراز، ط١، ١٤١٨هـ.
٨٩. القمي، علي بن محمد (ت: ٧ق)، جامع الخلاف والوفاق، ت: حسين الحسيني، باسدار إسلام، ط١، (د.ت).
٩٠. الحلبي، جعفر بن الحسن (ت: ٦٧٦هـ)، شرائع الإسلام، ت: السيد صادق الشيرازي، انتشارات استقلال، طهران - ناصر خسرو، حاج نايب، ط٢، ١٤٠٩هـ.
٩١. العاملي، محمد بن جمال الدين (ت: ٩٦٦هـ)، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية، مطبعة الآداب - النجف، ط٣، ١٩٦٧م.
٩٢. الأصفهاني، محمد حسين (ت: ١٣٦١هـ)، الإجارة، ت: لجنة التحقيق، مؤسسة النشر الإسلامي، ط٢، ١٤٠٩هـ.
٩٣. العاملي، زين الدين بن علي (ت: ٩٦٥هـ)، مسالك الأفهام إلى تنقيح شرائع الإسلام، ت: مؤسسة المعارف الإسلامية، ط١، ١٤١٤هـ.

كتب فقهية عامة:

٩٤. الديان، ديان بن محمد ، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض - المملكة العربية السعودية، ط٢، ١٤٣٢هـ.
٩٥. الجزيري، عبد الرحمن بن محمد (ت: ١٣٦٠هـ)، الفقه على المذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط٢، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.
٩٦. الطيّار، عبد الله بن محمد وآخرون، الفقه الميسر، مدار الوطن للنشر، الرياض - المملكة العربية السعودية، ط٢، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م. الميراث والوصية، محمد زكريا البرديسي، الدار القومية للطباعة والنشر - مصر، ١٣٨٣هـ - ١٩٦٤م.
٩٧. العمراني، عبد الله بن محمد ، المنفعة في القرض، دار كنوز اشبيليا، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية - الرياض، ط٢، ١٤٣١هـ - ٢٠١٠م.
٩٨. الكبيسي، فؤاد محمد ، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، دار النوادر، سورية - لبنان - الكويت، ط١، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م.
٩٩. النيسابوري، محمد بن إبراهيم (ت: ٣١٩هـ)، الإشراف على مذاهب العلماء، ت: صغير أحمد الأنصاري، مكتبة مكة الثقافية، رأس الخيمة - الإمارات العربية المتحدة، ط١، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.
١٠٠. أبو صفر، منى خضر محمد ، أحكام الوصية بالمنفعة في الفقه الإسلامي، إشراف: ماهر أحمد السوسي، الجامعة الإسلامية - غزة، عمادة الدراسات العليا، كلية الشريعة والقانون، قسم فقه المقارن، ١٤٣١هـ - ٢٠١٠م.
١٠١. وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية الكويتية، الكويت، ط٢، ١٤٠٤ - ١٤٢٧هـ.
١٠٢. الزحيلي، وهبة بن مصطفى ، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، سورية - دمشق، ط٤، (د.ت).
١٠٣. النووي، يحيى بن شرف (ت: ٦٧٦هـ)، فتاوى الإمام النووي، رتبته: علاء الدين بن العطار، ت: محمد الحجّار، دار البشائر الإسلامية للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، ط٦، ١٤١٧هـ - ١٩٩٦م.

كتب اللغة:

١٠٤. إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، دار الدعوة، ت: مجمع اللغة العربية، (د.ط، د.ت).
١٠٥. القزويني، أحمد بن فارس (ت: ٣٩٥هـ)، مقاييس اللغة، عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م.
١٠٦. الهروي، أحمد بن محمد (ت: ٤٠١هـ)، الغربيين في القرآن والحديث، ت: أحمد فريد المزدي، راجعه: فتحي حجازي، مكتبة نزار مصطفى الباز - المملكة العربية السعودية، ط١، ١٤١٩هـ - ١٩٩٩م. غف
١٠٧. الصعدي، عبد المتعال (ت: ١٣٩١هـ)، بغية الإيضاح لتلخيص المفتاح في علوم البلاغة، مكتبة الآداب، ط١٧، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م.
١٠٨. الجرجاني، علي بن محمد (ت: ٨١٦هـ)، التعريفات، ت: جماعة من العلماء، دار الكتب العلمية بيروت - لبنان، ط١، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م.
١٠٩. القزويني، محمد بن عبد الرحمن (ت: ٧٣٩هـ)، الإيضاح في علوم البلاغة، ت: الشيخ بهيج غزاوي، دار إحياء العلوم - بيروت، ط٤، ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م.
١١٠. الحسيني، محمد بن محمد (ت: ١٢٠٥هـ)، تاج العروس من جواهر القاموس، ت: مجموعة من المحققين، دار الهداية، (د.ط، د.ت).
١١١. المصري، محمد بن مكرم (ت: ٧١١هـ)، لسان العرب، دار صادر - بيروت، ط٣، ١٤١٤هـ.
١١٢. الفيروزآبادي، محمد بن يعقوب (ت: ٨١٧هـ)، القاموس المحيط، ت: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة، إشراف: محمد نعيم العرقسوسي، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، ط٨، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م.
١١٣. البركتي، محمد عميم الإحسان، التعريفات الفقهية، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.
١١٤. المطرزي، ناصر بن عبد السيد (ت: ٦١٠هـ)، المغرب في ترتيب المعرب، مكتبة أسامة بن زيد - حلب، ت: محمود فاخوري و عبد الحميد مختار ط١، ١٩٧٩.

كتب الرجال:

١١٥. العسقلاني، أحمد بن علي (ت: ٨٥٢هـ)، تهذيب التهذيب، مطبعة دائرة المعارف النظامية، الهند، ط١، ١٣٢٦هـ.
١١٦. الزركلي، خير الدين بن محمود (ت: ١٣٩٦هـ)، الأعلام، دار العلم للملايين، ط١٥، مايو ٢٠٠٢م.
١١٧. الذهبي، محمد بن أحمد (ت: ٧٤٨هـ)، تذكرة الحفاظ، ت: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط١، ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م.
١١٨. المزي، يوسف بن الزكي (ت: ٧٤٢هـ)، تهذيب الكمال، ت: بشار عواد معروف، مؤسسة الرسالة - بيروت، ط١، ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م.

كتب القانون:

١١٩. الهنائي، الفضل بن غسان، العقد أركانه وشروطه في قانون المعاملات المدنية العماني، بيت الغشام، سلطنة عمان - مسقط، ط١، ٢٠١٦م.
١٢٠. قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م.
١٢١. اللائحة التنفيذية لقانون النقل البري العماني، وزارة النقل والاتصالات برقم ٢٠١٨/٢، استنادا إلى قانون النقل البري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ١٠/٢٠١٦، ١٤٣٩هـ - ٢٠١٨م.
١٢٢. مرسوم سلطاني رقم ٨٩/٦، في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها، ١٤٠٩هـ - ١٩٨٩م.
١٢٣. مصطفى مندور موسى، العقود المسماة (البيع والإيجار) في ضوء قانون المعاملات المدنية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩ لسنة ٢٠١٣، والمرسوم السلطاني رقم ٦ لسنة ١٩٨٩ المعدل بالمرسوم السلطاني رقم ٦٠ لسنة ١٩٩٣، والمرسوم السلطاني، رقم ٧٢

لسنة ٢٠٠٨ والمرسوم السلطاني رقم ١٠٧ لسنة ٢٠١٠، مكتبة بيروت - سلطنة عمان، مسقط، ٢٠١٢م.

١٢٤. مصطفى مندور موسى، الوسيط في شرح العقود المسماة (البيع والإيجار) في ضوء قانون المعاملات المدنية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩ لسنة ٢٠١٣، والمرسوم السلطاني رقم ٦ لسنة ١٩٨٩ المعدل بالمرسوم السلطاني رقم ٦٠ لسنة ١٩٩٣، والمرسوم السلطاني، رقم ٧٢ لسنة ٢٠٠٨ والمرسوم السلطاني رقم ١٠٧ لسنة ٢٠١٠، مركز الغندور - القاهرة، (د.ط)، ٢٠١٤م، ص ٥٠٠.

الروابط الفقهية:

١٢٥. القسم العربي من موقع (الإسلام، سؤال وجواب)، إشراف الشيخ محمد صالح المنجد، تم نسخه من الإنترنت: في ٢٦ ذي القعدة ١٤٣٠ هـ = ١٥ نوفمبر، ٢٠٠٩م، <http://www.islamqa.com>، رقم الفتوى ٢٩٨٦، ج٧، ص ١٩٢٠. أرشيف ملتقى أهل الحديث، تم تحميله في ٧ رمضان ١٤٢٩ هـ = ٧ سبتمبر ٢٠٠٨م، <http://www.ahlalhdeth.com>، رقم الفتوى ١٠٩٥٨٨.

١٢٦. فتاوى الإسلام سؤال وجواب، إشراف : الشيخ محمد صالح المنجد، المصدر: www.islam-qa.com، ثم ملتقى أهل الحديث www.ahlalhdeth.com، قام بجمعها : أبو يوسف القحطاني، وقام بفهرستها : أبو عمر.

فهرس الآيات

الرقم	الآية	السورة	الصفحة
١	قَالَ تَعَالَى: ﴿وَابْتَلُوا الَّذِينَ حَتَّى إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ ءَانَسْتُمْ مِنْهُمْ زُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ﴾ (٦).	النساء	٧٧
٢	قَالَ تَعَالَى: ﴿فَآتَوْهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾ (٢٤).	النساء	٨٢
٣	قَالَ تَعَالَى: ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونَ تَحَرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾ (٢٩).	النساء	٨٣
٤	قَالَ تَعَالَى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ نَزَعْنَاهُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا﴾ (٥٩).	النساء	٨٧
٥	قَالَ تَعَالَى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ (١).	المائدة	١٠٦
٦	قَالَ تَعَالَى: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ	المائدة	١٠٦

		وَالْتَقَوْٓى ۖ وَلَا تَعَاوُٓزُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدُوْنَ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾.	
٢٣٨	يوسف	قَالَ تَعَالَى: ﴿وَرَوَدَتْهُ الَّتِي هُوَ فِي بَيْتِهَا عَنْ نَفْسِهِ ۖ وَغَلَقَتِ الْأَبْوَابَ وَقَالَتْ هَيْتَ لَكَ ۚ قَالَ مَعَاذَ اللَّهِ إِنَّهُ رَبِّي أَحْسَنَ مَثْوًى إِنَّهُ لَا يُفْلِحُ الظَّالِمُونَ ﴿٢٣﴾.	٧
٣٥٩	النور	قَالَ تَعَالَى: ﴿فَلْيَحْذَرِ الَّذِينَ يُخَالِفُونَ عَنْ أَمْرِهِ ۖ أَنْ تُصِيبَهُمْ فِتْنَةٌ أَوْ يُصِيبَهُمْ عَذَابٌ أَلِيمٌ ﴿٦٣﴾.	٨
٥٤٦	الحشر	قَالَ تَعَالَى: ﴿وَمَا أَرْسَلْنَاكُمْ الرِّسُولَ فَتُخَذَوْهُ وَمَا نَهَيْكُمْ عَنْهُ فَانْتَهُوا ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٧﴾.	٩
٥٥٩	الطلاق	قَالَ تَعَالَى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَاتَّمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ﴿٦﴾.	١٠

فهرس الأحاديث

الرقم	الحديث	مرجع الحديث	رقم الحديث	الصفحة
١	ما روي عنه أنه صلى الله عليه وسلم " نهي عن ثمن الكلب، ومهر البغي، وحلوان الكاهن، وكراء الفحل".	مسند الربيع	١٢٢	١٤٢
		صحيح البخاري	٢٢٣٧	٥٢٨
		صحيح مسلم	١٥٦٧	٥٣
٢	ما روي (عنه صلى الله عليه وسلم أنه أمر بعض أصحابه أن يتخذوا مؤذنا لا يأخذ على أذانه أجرا).	سنن أبي داود	٥٣١	٢٦٠
٣	لما روي عنه صلى الله عليه وسلم: (أنه احتجم وأعطى الحجام أجرته).	صحيح البخاري	٢١٠٢، ٢٢٧٨	٥٣٩، ٤٩٩
		صحيح مسلم	١٥٧٧	١٢٠٤
٤	ما روي عنه صلى الله عليه أنه "دفع إلى يهود خيبر وعاملهم عليها على النصف من ثمارها"	صحيح البخاري	٢٣٢٨، ٢٣٢٩، ٢٣٣١	٥٥٥، ٥٥٦، ٥٥٦
٥	ما روي أنه صلى الله عليه وسلم قال: "الزراع ثلاثة، بملك، أو بمنحة، أو بأجر من ذهب أو فضة".	صحيح البخاري	٢٣٤٦ — ٢٣٤٨	٥٦٠
		صحيح مسلم	١٥٤٧	٣٦

٥	ما روي أنه صلى الله عليه وسلم قال: "من كانت له أرض فليزرعها أو يمنحها أخاه".	صحيح البخاري صحيح مسلم	٢٣٤٠- ٢٣٤١ ١٥٤٥- ١٥٤٩	٥٥٩ ٣٠
٦	وما روي: "أنه صلى الله عليه وسلم نهي عن المحاقلة".	صحيح مسلم	١٥٣٦- ١٥٣٨	٢٧-٢٨
٧	عن عائشة رضي الله عنها قالت: "استأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الدليل هاديًا خريثًا".	صحيح البخاري	٢٢٦٣	٥٣٣
٨	ما روي عنه أنه صلى الله عليه وسلم أنه قال: "لا طاعة في معصية، إنما الطاعة في المعروف".	صحيح البخاري صحيح مسلم	٤٣٤٠ ١٨٤٠	٩٥-٩٦ ٣٢٩

فهرس المحتويات

إهداء.....	أ
ملخص البحث.....	ج
المقدمة.....	ث
الفصل الأول: تعريف إجارة الأعيان، ومشروعيتها وأنواعها.....	١
المبحث الأول.....	٢
تعريف مصطلحات البحث.....	٢
المطلب الأول: تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً.....	٢
المطلب الثاني: تعريف المنافع لغة واصطلاحاً.....	٦
المطلب الثالث: تعريف الأعيان لغة واصطلاحاً.....	٨
المبحث الأول.....	٩
أنواع الإجارة ومشروعية إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي والقانون العماني.....	٩
المطلب الأول: أنواع الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون العماني.....	٩
المطلب الثاني: مشروعية إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي والقانون العماني.....	١٥
الفصل الثاني.....	٢٠
أركان وشروط إجارة الأعيان وأحكامها.....	١٩

سأتحدث في هذا الفصل عن أركان الإجارة المشتمل على الصيغة والمتعاقدين والمعقود عليه وشرط كل واحد منها، من حيث الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية العماني، ومن ثمّ سأتناول أحكام الإجارة من حيث التزامات المؤجر والمستأجر في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية العماني.....	٢٠
المبحث الأول.....	٢١
أركان إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية العماني.....	٢١
المطلب الأول: أركان إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي.....	٢١
المطلب الثاني: أركان إجارة الأعيان في قانون المعاملات المدنية العماني.....	٢٥
المبحث الثاني.....	٢٨
شروط إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية العماني.....	٢٨
المطلب الأول: شروط إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي.....	٢٨
المطلب الثاني: شروط إجارة الأعيان في قانون المعاملات المدنية العماني.....	٣٤
المبحث الثالث.....	٤٠
أحكام إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية العماني.....	٤٠
المطلب الأول: أحكام إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي.....	٤٠
المطلب الثاني: أحكام إجارة الأعيان في قانون المعاملات المدنية العماني.....	٤٢
الفصل الثالث.....	٥٣
التطبيقات المعاصرة لإجارة الأعيان في الفقه الإسلامي والقانون العماني.....	٥٣
في هذا الفصل سأتناول في المبحث الأول أحكام إجارة منفعة سيارات الأجرة في الفقه الإسلامي والقانون العماني ومن ثمّ سأتطرق إلى ضوابطها فقها وقانوناً، وفي المبحث الثاني سأتطرق إلى أحكام إجارة منافع الشقق الفندقية في الفقه الإسلامي والقانون العماني، وبعدها سأذكر ضوابطها من حيث الفقه الإسلامي والقانون العماني.....	٥٣
المبحث الأول.....	٥٤

إجارة سيارات الأجرة..... ٥٤

المطلب الأول: أحكام إجارة سيارات الأجرة..... ٥٤

المطلب الثاني: ضوابط إجارة سيارات الأجرة..... ٦١

المبحث الثاني..... ٦٦

إجارة الشقق الفندقية..... ٦٦

المطلب الأول: أحكام إجارة الشقق الفندقية في الفقه الإسلامي والقانون العماني..... ٧٤

الخاتمة..... ٨١

فهرس الآيات..... ٩٥

فهرس الأحاديث..... ٩٨

فهرس المحتويات..... ١٠٠