مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: أثر فوات المنفعة في عقد الايجار دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي
اسم الكاتب: م. عامر مصطفى احمد مصطفى الدباغ
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/6469
تاريخ الاسترداد: 2026/11/03 08:21 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

Journal of Anbar University for Law and Political Sciences
مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية
P. ISSN: 2706-5804 E.ISSN: 2075-2024
Volume 14 - Issue 2- September 2024 ايلول ٢٠٢٤ - العدد ٢- المجلد ١٤

"The effect of losing of usufruct in the lease contract" A comparative study between Islamic jurisprudence and Iraqi civil law

[1] Amer Mustafa Ahmed Mustafa Al-Dabbagh
[1] University of Mosul / College of Law
1: Email: amermostafa@uomosul.edu.iq
2: Email:

Abstract:

The lease contract is the ownership of a known benefit for a known consideration for a known period. The right to the benefit may be lost to the tenant, completely or partially. If this right is lost to the tenant, it has a clear effect in Sharia and the Iraqi Civil Code in granting the tenant rights, especially in the partial loss of the benefit, by giving him the choice between rescission or keeping him with the full or reduced rent. According to the opinions that we will explain, along with the explanation given for each jurisprudential opinion and legal text.

The leased property is the one over which the usufruct right falls, and its conditions are the same as the usual conditions for the premises, which are that it must exist, that it be specific or capable of being identified, that it is permissible to deal with it, and that it also has a special condition, which is that it should not be subject to total consumption.

The partial loss of benefit, according to Muslim jurists, is divided into several divisions, some of which give the lessee the option between annulment and retention while reducing the rent, and some that do not give him this option. As for the Iraqi Civil Law, it gave the option to the lessee, but the obligation falls on the lessor, starting with returning the leased property to its original condition at the time of the contract .

DOI 10.37651/aujlps.2024.150976.1287
Submitted: 23/7/2024
Accepted: 3/8/2024
Published: 2/9/2024

Keywords:
Rent
loss of benefit
total loss
partial loss
cancellation

©Authors, 2024, College of Law University of Anbar. This is an open-access article under the CC BY 4.0 license (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

أثر فوات المنفعة في عقد الايجار
دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقانون المدني العراقي

[١] م.عامر مصطفى احمد مصطفى الدباغ
جامعة الموصل / كلية الحقوق

المستخلص

أن عقد الإيجار هو تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة. قد يفوت حق المنفعة على المستأجر فواتاً كلياً أو جزئياً ، فإذا ما فات هذا الحق على المستأجر ،كان له في الشرع والقانون المدني العراقي أثر وأضح في تخويل المستأجر حقوقاً وبصورة خاصة في الفوات الجزئي للمنفعة بإعطائه الخيار بين الفسخ أو الإبقاء مع لزومه بالأجرة كاملة أو منقصة بحسب الآراء التي سنبينها مع ما أعطي من تعليل لكل رأي فقهي ونص قانوني.

إن العين المؤجرة هي التي يقع عليها حق الإنتفاع وإن شروطها هي نفس الشروط المعتادة للمحل وهي أن يكون موجوداً وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين وأن يكون جائز التعامل فيه وكذلك له شرط خاص وهو ألا يكون قابلاً للإستهلاك الكلي.

إن الفوات الجزئي للمنفعة عند الفقهاء المسلمون مقسم إلى عدة تقسيمات منها ما يعطي للمستأجر الخيار بين الفسخ والإبقاء مع إنقاص الأجرة ومنها ما لا يعطيه هذا الخيار،أما القانون المدني العراقي فإنه أعطى الخيار للمستأجر ولكن الإلتزام يقع على المؤجر ابتداءاً باعادة المأجور الى حالته الأولى عند العقد.

الكلمات المفتاحية: الايجار، فوات المنفعة، فوات كلي، فوات جزئي، فسخ.

المقدمة

الحمد لله وكفى ، والصلاة والسلام على النبي المجتبى محمد ﷺ الهاشمي المصطفى، وعلى آله وأصحابه ومن سار على نهجهم واقتفى، صلاةً وسلاماً دائمين متلازمين إلى يوم الدين.

اولا: مدخل تعريفي بموضوع البحث:

فوات المنفعة فوات المنفعة هو أحد الخسائر التي قد يتكبدها المستأجر في عقد الإيجار، ويعرف فوات المنفعة بأنه الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار، وهذا الضرر له آثار مهمة على المستأجر، والتي ينبغي دراستها بشكل تفصيلي.

فقد لا يرغب المالك بإخراج ملكه للغير ،وقد لا يملك الأخير قيمة المأجور ليسد حاجته أو لا يرغب بتملكه لعدم حاجته إلى المأجور على الدوام وتحقيقاً للرغبات وتسهيلاً لسد الحاجات شرع عقد الإيجار ،وكما هو معلوم أن عقد الإيجار من العقود التي ترد على منفعة متعلقة بالعين المؤجرة يستوفيها المستأجر مقابل أجرة يدفعها للمؤجر ،ولكن قد يفوت حق المنفعة على المستأجر فواتاً كلياً أو جزئياً ، فإذا ما فات هذا الحق على المستأجر ،كان له في الشرع والقانون المدني العراقي أثر وأضح في تخويل المستأجر حقوقاً وبصورة خاصة في الفوات الجزئي للمنفعة بإعطائه الخيار بين الفسخ أو الإبقاء مع لزومه بالأجرة كاملة أو منقصة بحسب الآراء التي سنبينها مع ما أعطي من تعليل لكل رأي فقهي ونص قانوني.

ثانيا: أهمية البحث:

تكمن أهمية دراسة أثر فوات المنفعة في عقد الإيجار في أنه يعتبر من أبرز الأضرار التي قد يتكبدها المستأجر، والتي قد تؤثر على استمرارية العقد وتحقيق الغرض منه. لذلك، من الضروري تسليط الضوء على هذا الموضوع وبيان الآثار القانونية المترتبة عليه.

ثالثا: أهداف البحث وتساؤلاته:

يهدف هذا البحث الى:

١. التعريف بمفهوم فوات المنفعة في عقد الإيجار.
٢. دراسة الآثار القانونية المترتبة على فوات المنفعة.
٣. ثم بيان الحلول القانونية المتاحة للمستأجر في حال تحقق فوات المنفعة.
٤. الوصول الى تقديم توصيات لتعزيز حماية المستأجر من خطر فوات المنفعة.

رابعاً: منهجية البحث:

سنعتمد في دراستنا إن شاء الله تعالى الأسلوب البحث المقارن، وستتم دراسة الموضوع باستخدام المنهج المقارن، وذلك بإعمال المقارنة بين موقف الفقه الاسلامي والقانون المدني العراقي من حيث تنظيم هذه المسالة، ومن ثم تحليل النصوص المتعلقة بالمسألة ومع الاعتماد على الراي االراجح منها بهذا الخصوص أن شاء الله.

خامساً: هيكلية البحث:

وللإلمام بتفصيل ما تقدم أرتأينا تقسيم هذا البحث على الاتي

تمهيد : تعريف عقد الإيجار وشروط محله.

المبحث الأول: أثر الفوات الكلي للمنفعة.

المبحث الثاني: أثر الفوات الجزئي للمنفعة: وعلى النحو الآتي:-

تمهيد

تعريف الإجارة وشروط محلها

الاجارة لغةً: مأخوذة من الأجر: وهو جزاء العمل، والفعل اجَرَ بأجُرُ أجراً والمفعول مأجور، والأجير، المستأجر، والإجارة: ما أعطيت من أجرٍ في عمل.(١)

واصطلاحاً، هي تمليك المنافع بعوض".(٢) وقد عرفته المادة (٧٢٢) من القانون المدني العراقي بأنه"تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالمأجور ".

إن العين المؤجرة هي التي يقع عليها حق الإنتفاع وإن شروطها هي نفس الشروط المعتادة للمحل وهي أن يكون موجوداً وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين وأن يكون جائز التعامل فيه وكذلك له شرط خاص وهو ألا يكون قابلاً للإستهلاك الكلي وسنتناول هذه الشروط تباعاً وعلى النحو الآتي:-

أولاً:- وجود الشيء المؤجر:

يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو ممكن الوجود وهذا الشرط هو تطبيق للقواعد العامة وألا يكون العقد باطلاً عند عدم توافر الشيء أو عدم إمكان وجوده في المستقبل ،وذلك لإنعدام الشيء الذي يقع عليه الإنتفاع ، ويصح إيجارالشيء إذا كان موجوداً وقت العقد ولكنه هلك بعد ذلك إذ يصبح التنفيذ مستحيلاً فينفسخ العقد تلقائياً وهذا في الهلاك الكلي أو الهلاك الجزئي الذي لا يستطيع المستأجر أن ينتفع من عقد الإيجار دون الجزء الهالك.(٣)

(١) ابن فارس، أحمد بن فارس، معجم *مقاييس اللغة*، وضع حواشيه : إبراهيم شمس الدين، ط٢، (بيروت: دار الكتب العلمية، ٢٠٠٨)، ص٤٦؛ مادة أجر.

(٢) الزيلعي، فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي الحنفي، *تبين الحقائق شرح كنز الدقائق*، د - ط، جـ٦، (مصر: دار الكتب الإسلامية، ١٣١٣هـ)، ص٧٧.

(٣) د. سعدون العامري، *الوجيز في شرح العقود المسماة*، جـ١، البيع والاجار، ط٢، (بغداد: مطبعة العاني، ١٩٧٠)، ص٢١٨.

أما الهلاك الجزئي الذي يمكن أن ينقص من الإنتفاع بالمأجور فإن العقد لا ينفسخ من تلقاء نفسهِ ويحق للمستأجر إما المطالبة بإنقاص الأجرة بنسبة نقص المنفعة نتيجة الهلاك أو فسخ العقد.[١]

ثانياً:-تعيين الشيء المؤجَر:-

يجب أن يكون الشيء المؤجَر معيناً تعيناً كافياً أو أن يكون قابلاً للتعيين فإذا أجر شخص منزلاً للسكن يجب أن يبين موقعه وأن يذكر فيه جميع الأوصاف الأساسية التي تميزه من غيره من المنازل ،وكذلك من استأجر أرضاً وجب تحديد موقعها وبيان مساحتها وتعيين حدودها ووصفها وصفاً يكون مانعاً للجهالة.[٢]

ويكفي أن يكون الشيء في عقد الإيجار قابلاً للتعيين فمن إستأجر سيارة للنقل وبين له المؤجرسعتها ،فله أن يسلم سيارة من أي نوع ولكن بنفس السعة صالحة للنقل فإذا لم يتفق على نوع الجودة جاز للمؤجر أن يسلم الشيء من الصنف الوسط.[٣]

ثالثاً:- قابلية الشيء للتعامل

يجب أن يكون الشيء المؤجر قابلاً للتعامل فيه وهذا الشرط هو تطبيق للقواعد العامة بالقياس على المادة (١٣٠) من القانون المدني العراقي[٤] التي توضح أن العقد يكون باطلاً إذا كان الشيء ممنوعاً قانوناً أو مخالفاً للنظام العام والآداب العامة وقد يكون العقد باطلاً بسبب طبيعة الشيء.

وعلى هذا فإن أُجرَ منزل واستخدمه المستأجر لأدارة مهنة الميسر أو الدعارة ففي هذه الحالة هنالك ثلاث إحتمالات

الإحتمال الأول :-أن يكون المؤجر قد أجره لهذا الغرض حينها يبطل عقد الإيجار لمخالفته للنظام العام والآداب العامة وفي هذا عدم مشروعية المحل والسبب.

الإحتمال الثاني:-وهو أن يكون إيجار المنزل لغير هذه الصفة ولكن المستأجر اتخذه لممارسة الدعارة ولعب الميسر وكان المؤجر عالماً أو يستطيع أن يعلم بما ينتفع به المستأجر من المأجور فإن العقد يُبطل لعدم مشروعية السبب.

(١) الفقرة (٢)، من المادة (٧٥٢)، من القانون المدني العراقي.
(٢) د. جعفر الفضلي، *الوجيز في العقود المسماة*، (جامعة الموصل: دار الكتب للطباعة النشر، ١٩٨٩)، ص٢٠.
(٣) د. سعدون العامري، مصدر سابق، ص٢١٩؛ د. جعفر الفضلي، المصدر السابق، ص٢٠.
(٤) إذ تنص المادة على " يلزم أن يكون محل الالتزام غير ممنوع قانوناً ولا مخالفاً للنظام العام أو للاداب والا كان العقد باطلاً".

الاحتمال الثالث:- فإن كان المؤجر غير عالم أو ليس باستطاعته ان يعلم بما ينتفع من المنزل كان الإيجار صحيحاً ويحق للمؤجر أن يطلب فسخ العقد واخلاء المأجور عند علمه.[١]

رابعاً:-عدم قابلية الشيء للاستهلاك الكلي

يجب ألا يكون الشيء المؤجر قابلاً للاستهلاك وهذا الشرط من الشروط ذات أهمية خاصة في عقد الإيجار ،وذلك لأن المستأجر ملتزم برد المأجور عند انتهاء عقد الإيجار وأن يتمكن من الإنتفاع بالمأجور مدة العقد. [٢]

إن محل عقد الاجارة: المنفعة والأجرة، ونستاول في هذا البحث الحديث عن اثر فوات المنفعة ولمعرفة اثر فوات المنفعة يقال: إذا كانت المنفعة محلاً لعقد الإجارة، فإن محل هذه المنفعة هو العين المستاجرة، لذا تناول الفقهاء والقانون المدني العراقي الحديث عن اثر فوات المنفعة من خلال بحثهم لفوات العين المستأجرة وتأثيره في فوات المنفعة، وفرقوا في ذلك بين نوعين من الفوات هما: الفوات الكلي، والفوات الجزئي.وسنتناول هذان النوعان في المبحثيين الآتيين وعلى النحو الآتي:

I. المبحث الاول

اثر الفوات الكلي للمنفعة

اتفق الفقهاء[٣] على أن العين المستاجرة اذا تلفت كلها، ولم بيق فيها اي منفعة، كما لو ماتت الدابة المستاجرة، فإن الاجارة تنفسخ.[٤]

وجه هذا الاتفاق

١. لوقوع اليأس عن استيفاء المعقود عليه بعد هلاكه، فلم يكن في بقاء العقد فائدة. ٢
٢. ولأن المعقود عليه قد تلف قبل قبضه، فينفسخ العقد، كما لو تلف المبيع قبل قبضه.[٥]

وقد نصت الفقرة (١) من المادة (٧٥١) من القانون المدني العراقي على أنه "١-إذا هلك المأجور في مدة الإجارة هلاكاً كلياً،ينفسخ العقد من تلقاء نفسهِ".

---

(١) د. عبد الرزاق السنهوري، *عقد الايجار*، (دار الفكر للطباعة والنشر: د.ت)، ص١٥٧.
(٢) د. سعدون العامري، مصدر سابق، ص٢٢٠.
(٣) الكاسني، علاء الدين الكاساني، *بدائع الضائع في ترتيب الشرائع*، ط٢، (بيروت- لبنان: دار الكتاب العربي ١٩٨٢)، ص٣٤٠؛ ابن عابدين، محمد امين بن عابدين، *رد المحتار على الدار المختار المسمى بحاشية ابن عابدين*، ط٢، جـ٩ (تحقيق عبد المجيد طعمة حلبي)، (بيروت- لبنان: دار المعرفة، ١٤٢٨هـ/ ٢٠٠٧)، ص١٤١؛ ؛ الخرشي، *الخرشي على مختصر سيدي خليل*، (بيروت- لبنان: دار الفكر، بلا سنة نشر)، جـ٧، ص٢٦٩؛ عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي، *المغني*، ط١، جـ٥، (بيروت –لبنان: دار الفكر، ١٤٠٥هـ/ ١٩٨٤م)، ص٢٧٣.
(٤) الكاساني، بدائع الصنائع، جـ٤، ص٣٤٠.
(٥) المرغيناني، علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الرشداني المرغيناني، *الهداية شرح بداية المبتدي*، (تحقيق أيمن صالح شعبان)، د/ ط، جـ٣، (مصر: المكتبة التوفيقية، بلا سنة نشر)، ص٦١.

يتضح من ذلك أن هلاك المأجور كلياً يفسخ عقد الإيجار من تلقاء نفسهِ بقوة القانون دون الحاجة إلى طلب بذلك والسبب في ذلك لإنعدام محلهِ.[١]

وقد يكون هلاك المأجور بسبب أجنبي فلا يحق للمستأجر طلب التعويض لأنه لا يد للمؤجر في هلاك المأجور وهذا ما نص عليه المشرع العراقي في الفقرة (٣) من المادة (٧٥١) من القانون المدني العراقي.

والسبب الأجنبي قد يكون مادياً كصاعقة تهدم المأجور أو قانونياً كإستملاك للمنفعة العامة ،أو قد يكون الغير سبباً في هلاك المأجور إن من حق المؤجر والمستأجر الارجوع على الغير بالتعويض عن الضرر الذي لحق بهم.

أما إذا كان المؤجر قد تسبب بالهلاك كعدم قيامهِ بأعمال الصيانة الضرورية التي أدت إلى الهلاك فللمستأجر الحق بمطالبتهِ بالتعويض عما لحق بهِ من ضرر أما إذا كان المستأجر أو أحد تابعيهِ هو الذي تسبب بهلاك المأجور حينها يحق للمؤجر مطالبتهِ بالتعويض وهذا تطبيقاً للقواعد العامة في المسوؤلية العقدية.[٢]

وأختلف الفقهاء المسلمون فيما اذا تلفت العين المستأجرة كلها، إلا أنه أمكن الانتفاع من وجه أخر، كما لو انهدمت الدار، وأمكن الانتقاع بعرصة الدار بنصب خيمة للسكنى، أو جمع الحطب فيها على قولين:

القول الأول: تنفسخ الاجارة، وهذا مذهب الحنفيه في قول[٣]، والمالكية [٤]، والشافعية في الأصح، والحنابلة في المذهب[٥]، وابن حزم. [٦]

وجه هذا القول: أن المنفعة المقصودة بالعقد قد فاتت قبل قبضها، فينفسخ العقد، كما لو ماتت الدابة المستاجرة، وكما لو تلف المبيع قبل فيضه.[٧]

(١) د. عبد الرزاق السنهوري، *الوسيط في شرح القانون المدني المصري*، جـ٦، الايجار والعارية، مجلد الاول، (القاهرة: دار النهضة العربية، ١٩٦٣)، ص٢٨٤.
(٢) د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص٢٤٧.
(٣) المرغيناني، الهداية، جـ٣، ص٢٧٩.
(٤) أحمد بن الدردير، *الشرح الكبير*، تحقيق محمد عليش، د-ط، جـ٥، (بيروت –لبنان: دار الفكر، بلا سنة نشر)، جـ٥، ص٣٧٨.
(٥)عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي، *المغني*، ط١،ج٥ (بيروت –لبنان: دار الفكر، ١٤٠٥هـ/ ١٩٨٤م)،ص٢٧٣.
(٦)علي بن احمد بن سعيد بن حزم الظاهري، *المحلى*، تحقيق (لجنة احياء التراث العربي)، د- ط، (لبنان- بيروت: دار الافاق الجديدة)، بلا سنة نشر.
(٧) المرغيناني، الهداية، جـ٣، ص٢٧٩؛

القول الثاني: لا تنفسخ الاجارة، وللمستأجر الخيار بين فسخها أو إمضائها، وهذا مذهب الحنفية في الأصح[١]، وهو قول عند الشافعية[٢]، ووجه عند الحنابلة[٣].
وجه هذا القول: أن المنفعة المعقود عليها لم تنعدم بالكلية، بل يمكن الانتفاع في الجملة، كان ينتفع بالعرصة بنصب خيمة، أو جمع حطب أو غير ذلك، فلا ينفسخ العقد، وغاية ما في الأمر أن المنفعة قد نقصت، فيكون للمستاجر الخيار، كما لو تعيبت.[٤]

يمكن مناقشة ما استدل به اصحاب القول الثاني بما يلي: أن الانتفاع بالعرصة بنصب خيمة، او جمع الحطب ليس مقصوداً عادةً[٥]، ولهذا لا يستأجر أحد عرصة الدار ليسكنها[٦]، إذ ليست العرصة داراً، ولا منفعتها منفعة دار، وإنما هي أرض[٧]، وهذا يحتم اعتبار المنفعة المعقود عليها منعدمة بالكلية، التفاتاً الى فوات المنفعة المقصودة بالعقد، ومن

ثم فأن القول بأن المنفعة المعقود عليها لم تنعدم بالكلية، وإنما نقصت، فيثبت للمستاجر الخيار، كما لو تعينت لا يكون مسلماً.

من هنا، فأننا نتفق مع ما ذهب اليه القول الأول القاضي بانفساخ الإجارة؛ لما ذكروه، والقول بعدم انفساخ الاجارة والحالة هذه من شانه الابقاء على عقد الاجارة بعد غايته المرجوة منه وهذا لا يجوز، كما أن الأمثلة التي ساقها اصحاب القول الثاني في وجوه الانتفاع بعرصة الدار كنصب الخيمة، وجمع الحطب فيها، وإن تصورت في وقتهم، إلا أن أمثلة مستبعدة في وقتنا الحاضر، ومن ثم فلا وجود لأي منفعة حينئذٍ، فتنفسخ الاجارة تماماً كتلك العين التي تتلف ولا يبقى فيها أي منفعة. هذا، والقول بانفساخ الإجارة إذا تلفت العين المستاجرة كلها يستوي فيها أن يكون التلف حاصلاً قبل القبض، أو عقبيه وقبل مضي مدة لمثلها أجرة، فإن الإجارة حيئنذٍ تنفسخ، وتسقط الأجرة عن المستأجر[٨].

ووجه ذلك: أن المعقود عليه تلف قبل قبضه: فإن قبض المنافع إنما يكون باستيفائها، أو التمكن منه، ولم يحصل ذلك، فتنفسخ الاجارة، وتسقط الاجارة، كما لو تلف المبيع قبل

---

(١) المرغيناني، الهداية، جـ٣، ص٢٧٩- ٢٨٠.
(٢)ابراهيم بن علي بن يوسف الفيروز ابادي الشيرازي، *التنبيه في الفقه الشافعي*، تحقيق (عماد الدين احمد حيدر)، ط١، جـ٢، (بيروت- لبنان: عالم الكتب، ١٤٠٣هـ/ ١٩٨٦م)، ص٤٨٥.
(٣)ابن قدامة، المغني، جـ٢، ص٢١٣؛
(٤) شمس الدين محمد بن عبد الله الزركشي المصري الحنبلي، *شرح الزركشي*،ط١، جـ٤، تحقيق عبد المنعم فريد ابراهيم، (بيروت- لبنان: ١٤٢٣هـ/ ٢٠٠٢م)، ص٢٣١.
(٥) الكاساني، بدائع الصنائع، جـ٤، ص٣٠١.
(٦) ابن قدامة، المغني، جـ٥، ص٢٧٤.
(٧)علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري الشافعي، *الحاوي الكبير في فقه الامام الشافعي*، ط١، جـ٧،(تحقيق: الشيخ علي بن محمد معوض والشيخ عادل أحمد عبد الموجود) ، (بيروت- لبنان: دار الكتب العلمية،١٤١٩هـ/ ١٩٩٩م)، ص٣٩٩.
(٨) شمس الدين محمد بن محمد الخطيب الشربيني، *مغني المحتاج إلى معرفة معاني الفاظ المنهاج*، د/ ط، جـ٢، (بيروت- لبنان: دار الفكر، بلا سنة طبع) ، ص٤٨١؛ ابن قدامة، المغني، جـ٥، ص٢٧٣؛ الزركشي، شرح الزركشي، جـ٤، ص٢٣٠.

قبضه[١]. أما اذا وقع التلف بعد القبض، وبعد مضي مدة لمثلها أجرة، فإن الاجارة تنفسخ فيما بقي من المدة، وتسقط حصتها من الأجرة[٢]، للتعليل المذكور في الحالة السابقة[٣].

أما بالنسبة للمدة الماضية، فقد أختلف فيها القائلون بانفساخ الاجارة بتلف كل العين المستاجرة عل قولين:

القول الاول: لا تنفسخ الاجارة في المدة الماضية. وهذا مذهب الشافعية في الأظهر[٤]، والحنابلة في الصحيح من المذهب[٥].

وجه هذا القول:

١. ان المدة الماضية قد استقرت بالقبض: وذلك باستيفاء منفعتها، فلا تنفسخ الاجارة فيها
٢. ان بعض المعقود عليه قد تلف قبل قبضه، وهذا فيما يخص المدة الباقية، كما أن بعضه الأخر قد تم قبضه واستيفاؤه، وهذا بالنسبة للمدة الماضية، فيبطل العقد فيما تلوف دون ما قبض، كما لو اشترى صبرتين، فقبض أحداهما وتلفت الاخرى قبل قبضها، خي ينفسخ البيع في التالفة دون الاخرى فكذلك هنا[٦].

القول الثاني: تنفسخ الاجارة في المدة الماضية، وهذا قول في كل من مذهبي الشافعية[٧]، والحنابلة[٨].

وجه هذا القول: أن العقد واحد، وقد انفسخ في بعضه، فلينفسخ في باقيه.

والصواب ما ذهب اليه اصحاب القول الأول، لما ذكروه يؤيد ذلك أن الموجب للانفساخ هو فوات المعقود عليه قبل قبضه، وهذا امر متحقق للمدة الباقية من الإجارة، ولكنه منتفٍ تماماً في تلك المدة الماضية، لأن منافعها قد قبضت باستيفائها، فليس ثمة ما يدعو للقول بالانفساخ. وبهذا يجاب عن دليل القول الثاني، فإن الموجب للانفساخ في بعض العقد ليس متحققاً في بعضه الاخر، فيكون قياس بعض العقد على بعضه الاخر قياساً مع الفارق.

وتظهر فائدة هذا الاختلاف فيما يجب من الأجرة لتلك المدة الماضية، فعلى القول بعدم الانفساخ، يجب قسط المدة الماضية من الاجرة المسماة[٩]. في حين تسقط الاجرة المسماة وتجب اجرة مثلها عند من يقول بالانفساخ[١٠].

---

(١) ابراهيم بن علي بن يوسف الفيروزابادي الشيرازي، *المهذب في الفقه الشافعي*، د/ط،ج٢، (بيروت – لبنان: دار الفكر، بلا سنة نشر)، ص٢٦٣.

(٢) الكاساني، بدائع الصنائع، جـ٤، ص٣٠١؛ ؛ الشيرازي، المهذب، جـ٢، ص٢٦٢؛ الزركشي، شرح الزركشي، جـ٤، ص٢٣٠.

(٣) الشربيني، مغني المحتاج، جـ٢، ص٤٨١؛ الزركشي، شرح الزركشي، جـ٤، ص٢٣٠.

(٤) الشربيني، مغني المحتاج، جـ٢، ص٤٨١.

(٥) الزركشي، شرح الزركشي، جـ٤، ص٢٣٠.

(٦) ابن قدامة، المغني، جـ٥، ص٢٧٣.

(٧) الشربيني، مغني المحتاج، جـ٢، ص٤٨١.

(٨) ابن مفلح، المبدع،جـ٤، ص٤٤٢.

(٩)منصور بن يونس بن ادريس البهوتي، *كشاف القناع على متن الاقناع للحجاوي*، ط١، جـ٤، (بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ/١٩٩٨م)، ص٣٢.

(١٠) الشربيني، مغني المحتاج، جـ٢، ص١١١.

أما اذا وقع التلف بعد القبض، وانقضاء المدة، فإن الاجارة قد مضت صحيحة، فلا تنفسخ، وعلى المستأجر الاجرة[١].

وتجدر الاشارة الى ان القول بانفساخ الاجارة بتلف كل العين المستاجرة يستوي فيه أن يكون التلف بأفة سماوية، أو بفعل المستأجر[٢]، وإن كان يلزمها ضمانها، لتعديه بخلاف تلفها بآفة سماوية حيث يتكون ضمانها من المؤجر لأن المستأجر أمين، فلا يضمن الا بالتعدي او التقصير[٣].

فإن قيل: أن المشتري إذا تلف المبيع صار قابضاً له، فلا ينفسخ البيع، ويلزمه الثمن، كما تقدم أنفاً، فهلا كان المستاجر كذلك:

اجاب الشافعية عن هذا الاشكال فقالوا: إن البيع وارد على العين، وهي موجودة يمكن اتلافها، فاذا اتلفها المشتري صار قابضاً لها، أما الاجارة فإنها واردة على المنافع، ومنافع الزمن المستقبل معدومة، فلا يتصور اتلافها[٤].

II. المبحث الثاني

اثر الفوات الجزئي للمنفعة

اتفق الفقهاء[٥] بوجه عام على أن العين المستأجرة إذا تلف بعضها، كما لو أنهدم بعض الدار، فأن المستاجر بالخيار بين: أن يفسخها، أو يمضي فيها.

وجه هذا الاتفاق:

١. أن المنافع المعقود عليها تحدث شيئاً، فاذا حدث بالعين المستاجرة عيب، كما لو أنهدم بعضها، كان هذا العيب حادثاً بعد العقد، وقبل القبض، بالنسبة الى المنافع الاتية. وحدوث العيب بعد العيب وقبل القبض، يوجب الخيار في البيع فكذلك هنا.[٦]
٢. ولأن المستاجر يلحقه ضرر بنقصان المنفعة، فيكون له الخيار[٧].
٣. ولأن الصفقة قد تفرقت على المستاجر بانهدام بعض الدار، فيكون له الخيار.[٨]

الاتفاق المتقدم إنما هو على جهة العموم، ذلك أن القول المتقدم بالتخيير ليس مطرداً في جميع صور تلف بعض العين، المستاجرة، فإن من الفقهاء من لا يقول بالتخيير في بعض تلك الصور، وإن كان من يقولها في بعضها الاخر:

(١) الماوردي، الحاوي الكبير، جـ٧، ص٣٩٨.
(٢) الشربيني، مغني المحتاج، جـ٢، ص١١١.
(٣) الكاساني، بدائع الصانع، جـ٤، ص٣٢٠؛ الشيرازي، المهذب، جـ٢، ص٢٢٦؛
(٤) الشربيني، مغني المحتاج، جـ٢، ص٤٨١.
(٥) الكاساني، بدائع الصنائع، جـ٤، ص٢٩٩؛ ابن عابدين، رد المحتار، جـ٩، ص١٣٠.
(٦) الكاساني، بدائع الصنائع، جـ٤، ص٢٩٩.
(٧) الشيرازي، المهذب، جـ٢، ص٢٦١.
(٨) البهوتي، كشاف القناع، جـ٤، ص٣٣.

فالحنفية[١]: يقولون بالتخيير إذا كان تلف بعض العين المستاجرة مضراً بالانتفاع بها، أما إذا لم يكن مضراً به فلا خيار، ومثلوا له بسقوط حائط الدار لم يكن محتاجاً اليه في السكنى.

وقد ورد مثل هذا المعنى عند الشافعية[٢]، حين نصوا على ثبوت الخيار متى كان تلف البعض ينقص المنفعة نقصاناً تتفاوت به الأجرة. ومثلوا له: بانكسار دعائم الدار، وانهدام بعض جدرانها وسقوط حائط منها.

اما المالكية[٣] فذكروا في ذلك تقسيماً وتفصيلاً فقالوا: إذا أنهدم بعض الدار، فإما أن يكون الهدم يسيراً، أو كثيراً، فاذا كان يسيراً، فهو على ثلاثة اقسام:

١. ما لا مضرة فيه على الساكن، ولا ينقص من قيمة السكن، كما لو أنهدمت شرفات البيت، ولم تنقص من قيمة السكن شيئاً، فهذا لا خيار فيه للمستأجر، ولا يحط عنه شيء.
٢. ما لا مضرة فيه على الساكن، الا أنه ينقص من قيمة السكن، كما لو أنهدمت شرفات البيت، وانقصت من قيمة السكن، أو أنهدم فيه جمال كالبياض، فهذا لا خيار فيه للمستاجر، ويحط من الاجرة بقيمة ذلك.

وقد بين العدوي كيفية معرفة ما يحط عن المستاجر من الأجرة بقوله: بأن يقال: ما قيمة السكن بذلك أي مع ذلك الذي أنهدم قبل أنهدامه؟ فيقال: عشرة، وما قيمة سكنها بدون ذلك؟ فيقال: تسعة. فيسقط عشر الاجرة المسمى.[٤]

٣. ما فيه مضرة على الساكن، كما أو أنهدم يسير من الجدران وأضر به، فللمستاجر الخيار. اما إذا كان الهدم كثيراً، فهو على ثلاثة اقسام ايضاً:

أ. ان يعيب السكنى، وينقص من قيمة السكن، ولا يبطل شيئاً من منافع الدار. كذهاب تبليطها، وتجصيها، فللمستاجر الخيار.

ب. ان يبطل بعض المنافع، كأنهدام بيت منها، فلا خيار للمستأجر، ويحط عنه من الاجرة بقيمة ذلك، وهذا اذا لم يكن فيه ضرر كبير على المستأجر والا فله الخيار.

جـ. ان يبطل أكثر المنافع، فيكون للمستأجر الخيار.

أما الحنابلة[٥] فاطلقوا القول بثبوت الخيار، إذا أنهدم البعض، ومثلوا به بانهدام بيت من الدار، الدار، والذي يظهر هو صحة ما ذهب اليه الحنفية من أن محل ثبوت الخيار إذا كان تلف بعض العين المستأجرة يضر بالانتفاع بها والا فلا خيار، لأن المعقود عليه في الاجارة هو

---

(١) الكاساني، بدائع الصنائع، جـ٤، ص٣٠٠.
(٢) الشيرازي، المهذب، جـ٢، ص٤٢٦١.
(٣)محمد عرفة الدسوقي، *حاشية الدسوقي على الشرح الكبير*، د/ط، جـ٥،تحقيق: محمد عليش، (بيروت- لبنان: دار الفكر، بدون سنة نشر)، ص٤١٢- ٤١٣.
(٤) العدوى، حاشية العدوى علي الخرشي، جـ٧، ص٣٠٨.
(٥)البهوتي، كشاف القناع، جـ٢، ص٢٦٥.

المنفعة دون العين المستاجرة، فاذا تلف بعضها، ولم يضر ذلك بالمنفعة، كان النقص حاصلاً بالعين دون المنفعة، والنقص بغير المعقود عليه لا يثبت الخيار[١].

وهذا توجه سديد؛ لأن المبحوث في هذه المسالة هو الفوات الجزئي لمحل عقد الاجارة، فمتى تلف بعض العين ولم يضر بالمنفعة، لم يكن ذلك فواتاً جزئياً لمحل العقد، فيكون البحث فيه حينئذٍ خروجاً عن المسالة.

من هنا، فإن ما اورده المالكية من القسمين الأول والثاني من الهدم اليسير فيه فوات جزئي لمحل عقد الإجارة، لأن المنفعة منها شيء، وإن كنا نوافقهم على الحكم المذكور فيهما، أما القسم الأخر من الهدم اليسير، فنوافقهم على إثبات الخيار فيه إذا أضر الهدم اليسير بالمنفعة فتضرر به المستاجر تبعاً لذلك.

هذا بخصوص الأقسام الثلاثة التي أوردها المالكية في الهدم اليسير، أما الاقسام الثلاثة الأخرى التي ذكروها في الهدم الكثير فيقال ما يلي: أما القسم الأول فنوافقهم على اثبات الخيار فيه، لآن تغيب السكنى يضر بالمنفعة، فيكون للمستاجر الخيار.

اما ما ذكروه في القسم الثاني من التفصيل بين أن يلحق المستأجر ضرر كبير أو لا فغير مسلم، بل نقول باثبات الخيار فيه مطلقاً، لأن الغالب أن انهدام بيت من الدار يضر بالمنفعة فتيضرر به المستاجر، وهذا كاف للقول بالتخيير.

ونوافقهم على اثبات الخيار في القسم الثالث، الا أن ينبغي تقييده بامكان السكنى في الباقي والا فإن الاجارة تنفسخ كما ذكر بعض الشافعية[٢]، وهذا يقال في كل موضع يثبت فيه الخيار.

أما اطلاق الحنابلة القول بثبوت الخيار اذا أنهدم البعض، فينغي أن يقيد بالانهدام الذي يضر بالانتفاع والا فلا خيار، ويدل على صحة هذا التقييد، تمثيل الحنابلة بانهدام البيت من الدار، اذا الغالب أن ذلك يضر بالانتفاع.

وقد نصت الفقرة (٢) من المادة (٧٥١) من القانون المدني العراقي على ما يأتي "٢- أما إذا أصبح في حالة لا يصلح معها الإنتفاع الذي أجر من أجله أو نقص هذا الإنتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شئ من ذلك جاز له إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها ،ان يطلب إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإجارة

ويتضح من الفقرة المذكورة أنفاً ، في حالة الهلاك الجزئي الذي لا يكون المستأجر أو أحد تابعيهِ قد تسبب بهِ حينها يحق للمستأجر ان يطلب من المؤجر اعادة المأجور الى حالته السابقه ليتمكن من الإنتفاع به على الوجه السابق للهلاك ،وإذا لم يقم المؤجر بذلك فاللمستأجر الحق إما بفسخ عقد الإيجار أو طلب إنقاص الأجرة بقدر نقص المنفعة فهو مخير

(١)ابن عابدين، رد المحتار، جـ٩، ص١٣١.
(٢) الماوردي، الحاوي الكبير، جـ٧، ص٤٠٠؛

بينهما.ونلاحظ أن المشرع العراقي لم يجبر المؤجر على إعادة المأجور على ما كان عليه من قبل الهلاك حتى في حالة كون المؤجر قد تسبب في هلاك المأجور ولا يحق للمستأجر إلا الفسخ أو إنقاص الأجرة مع حقه في التعويض.[١]

وكان على المشرع العراقي أن يفرق بين حالتين :

الأولى :-إذا لم يكن للمؤجر يد في هلاك المأجور حينها لا يحق للمستأجر إلا طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة تبعاً لنقص منفعة المأجور،

الثانية:- والحالة الثانية إذا كان هلاك المأجور بسبب المؤجر كعدم قيامهِ بأعمال الصيانة الضرورية حينها يمكن إجبار المؤجر على القيام بإعادة المأجور إلى ما كان عليه فإن مانع المؤجر بإعادة المأجور إلى حالته قبل الهلاك حينها يحق للمستأجر القيام بإعادتهِ إلى ما كان عليه ويرجع على المؤجر بالنفقات.

لذا نقترح أن تكون الفقرة (٢) من المادة (٧٥١) من القانون المدني كالأتي "أما إذا كان الهلاك جزئياً وأصبح المأجور في حالة لا يصلح معها للإنتفاع الذي أجر من أجله أو نقص هذا الإنتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيْ من ذلك جاز له إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليه أن يطلب إنقاص الأُجرة أو فسخ العقد أما إذا كان المؤجر هو الذي تسبب به فيحق له فضلاً عن فسخ العقد أو إنقاص الأجرة التنفيذ العيني.

ويرى بعض شراح [٢] القانون المدني العراقي وبحق أن ظاهر نص الفقرة (٢) من المادة (٧٥١) يتعارض مع مابينته المادة (٧٥٠) من القانون نفسهِ ولكن هذا التعارض يزول لأن المشرع العراقي يميز بين الهلاك الجزئي الجسيم وهو أن يصبح المأجور في حالة لا يصلح معها للإنتفاع أو نقص الإنتفاع نقصاً كبيراً ،كما جاءت الفقرة (٢) من المادة (٧٥١) وبين الهلاك الجزئي غير الجسيم وهو أن يحدث خلل في المأجور يؤدي إلى إخلال في المنفعة المقصودة كما جاءت الفقرة (١) من المادة(٧٥٠) من القانون المدني العراقي ففي الحالة الثانية دون الأولى يجبر المؤجر على ترميم المأجور ولا يجوز للمستأجر في الحالة الثانية أن يطالب بإنقاص الأجرة خلافاً للحالة الأولى.[٣]

ونعتقد أن كلا الحالتين على وفق الفقرة (١) من المادة (٧٥٠) من القانون المدني العراقي والفقرة (٢) من المادة (٧٥١) من القانون المدني نفسه إذا حدثت بسبب المؤجر تعتبر حالة واحدة وإن الهلاك الجزئي ينقص الإنتفاع من المأجور حسب مقداره، وحينها يكون من العدل إجبار المؤجر على تصليح ما حدث وإعادة المأجور إلى حالته وإذا أمتنع عن القيام بذلك

(١) منهل عبد الغني قلندر، "الالتزام بالمحافظة على العقار الماجور، دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير، مقدمة الى كلية القانون، جامعة الموصل، ٢٠٠٥)، ص٦٨.
(٢) د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص٢٤٧؛ د. سعدون العامري، مصدر سابق، ص٢٤٣.
(٣) منهل عبد الغني، مصدر سابق، ص٦٨.

فيحق للمستأجر القيام به بأذن المحكمة ودون إذنها إذا كان من الأمور المستعجلة فضلاً عن حقه بالفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إذا كان له مقتضى.

ومتى ثبت الخيار للمستاجر فأن له ان يفسخ، وله ان يمضي في الاجارة، فأن اختار الامضاء فقد اختلف الفقهاء فيما يلزمه من الاجرة على قولين:

القول الاول: يلزم المستاجر جميع الاجرة، وهذا مذهب الحنفية[١]، والمالكية[٢]، والشافعية[٣].

وجه هذا القول: أن المستاجر اذا اختار الامضاء، فقد رضي بالمعقود عليه مع العيب، فيلزمه جميع البدل، كما لو رضي المشتري بالعيب، يلزمه جميع الثمن فكذلك هنا.[٤]

القول الثاني: يلزم المستاجر من الاجرة قسط الباقي فقط، بان تقسط الاجرة على ما انهدم وعلى ما بقي، فيسقط قسط ما أنهدم، ويلزمه قسط الباقي، وهذا مذهب الحنابلة[٥].

وجه هذا القول: أن المستاجر اذا اختار الامضاء، فقد رضي بالباقي ناقصاً، فيلزمه قسطه فقط، كما لو رضي بالمبيع معيباً[٦].

ويجاب عن هذا القياس: بأن حكم الاصل فيه غير مسلم، فإن المشتري اذا رضي بالمبيع المعيب، يلزمه جميع الثمن، ولا يملك أن يحط منه شيئاً، مقابل العيب، ومن ثم لا يكون القياس صحيحاً.

من هنا، فانني اختار ما ذهب اليه اصحاب القول الأول، لما ذكروه، سيما وأن المستاجر يملك الفسخ، فلا يكون الزامه بجميع الاجرة اذا اجاز مجحفاً به.

واذا كان سبب ثبوت الخيار هو تلف بعض العين الضار بالانتفاع، فأن الخيار يزول بزواله، كما انهدم بعض الدار، فبادر المؤجر الى بنائه قبل الفسخ، فان الاجارة لازمة، وليس للمستاجر الفسخ، لأن الموجب الخيار قد زال، فيزول به الخيار[٧].

(١) الكاساني، بدائع الصنائع، جـ٤، ص٢٩.
(٢) حاشية الدسوقي، جـ٥، ص٤١٣.
(٣) النووي،روضة الطالبين، جـ٤، ص٣٠٩- ٣١١.
(٤) الكاساني، بدائع الصنائع، جـ٤، ص٢٩٩- ٣٠٠؛ البهوتي، كشاف القناع، جـ٤، ص٣٣.
(٥) البهوتي، كشاف القناع، جـ٤، ص٣٣.
(٦) البهوتي، كشاف القناع، جـ٤، ص٣٣.
(٧) الكاساني، بدائع الصنائع، جـ٤، ص٣٠٠؛ ابن مودود، الاختبار، جـ٢، ص٦١؛

الخاتمة

بعد أن انتهينا من كتابة هذا البحث توصلنا إلى أهم النتائج والتوصيات الآتية

أولاً :- النتائج

١- أن عقد الإيجار هو تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة،وإن محل عقد الإيجار هو والمنفعة التي محلها العين المؤجرة والأجرة ويشترط في العين المؤجرة أن تكون موجودة ومعينة وقابلة للتعامل فيها وعدم قابليتها للإستهلاك الكلي.

٢- إن الفوات الكلي للمنفعة يوجب إنفساخ العقد في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي، ولكن الفقهاء المسلمون تناولوا مسألة إمكانية الإستفادة من المأجور على غير ما إتفق عليه المتعاقدان ، وهذا ما لم يتناوله القانون المدني العراقي وقد بينا تفاصيل ذلك في متن البحث.

٣- إن الفوات الجزئي للمنفعة عند الفقهاء المسلمون مقسم إلى عدة تقسيمات منها ما يعطي للمستأجر الخيار بين الفسخ والإبقاء مع إنقاص الأجرة ومنها ما لا يعطيه هذا الخيار،أما القانون المدني العراقي فإنه أعطى الخيار للمستأجر ولكن الإلتزام يقع على المؤجر ابتداءاً باعادة المأجور الى حالته الأولى عند العقد.

ثانياً:- التوصيات:-

نقترح على المشر العراقي أن يفرق بين حالتين في الهلاك الجزئي لحق المنفعة في عقد الإيجار:

الأولى :-إذا لم يكن للمؤجر يد في هلاك المأجور حينها لا يحق للمستأجر إلا طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة تبعاً لنقص منفعة المأجور،

الثانية:- والحالة الثانية إذا كان هلاك المأجور بسبب المؤجر كعدم قيامهِ بأعمال الصيانة الضرورية حينها يمكن إجبار المؤجر على القيام بإعادة المأجور إلى ما كان عليه فإن مانع المؤجر بإعادة المأجور إلى حالته قبل الهلاك حينها يحق للمستأجر القيام بإعادتهِ إلى ما كان عليه ويرجع على المؤجر بالنفقات.

لذا نقترح أن تكون الفقرة (٢) من المادة (٧٥١) من القانون المدني كالأتي "أما إذا كان الهلاك جزئياً وأصبح المأجور في حالة لا يصلح معها للإنتفاع الذي أُجر من أجله أو نقص هذا الإنتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيْ من ذلك جاز له إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليه أن يطلب إنقاص الأُجرة أو فسخ العقد أما إذا كان المؤجر هو الذي تسبب به فيحق له فضلاً عن فسخ العقد أو إنقاص الأجرة التنفيذ العيني.

قائمة المصادر

اولاً: الكتب:

١. ابراهيم بن علي بن يوسف الفيروز ابادي الشيرازي، *التنبيه في الفقه الشافعي*، تحقيق (عماد الدين احمد حيدر)، ط١، بيروت- لبنان: عالم الكتب، ١٤٠٣هـ/ ١٩٨٦م.

٢. ابراهيم بن علي بن يوسف الفيروزابادي الشيرازي، *المهذب في الفقه الشافعي*، د- ط، بيروت –لبنان: دار الفكر، بلا سنة نشر.

٣. ابراهيم بن محمد بن علي بن مفلح الحنبلي، *المبدع شرح المقنع*، د- ط، بيروت- لبنان: المكتب الاسلامي، ١٤٠٠هـ/ ١٩٩٠م.

٤. أحمد بن الدردير، *الشرح الكبير*، تحقيق محمد عليش، د-ط، جـ٥، بيروت –لبنان: دار الفكر، بلا سنة نشر، جـ٥، ص٣٧٨.

٥. أحمد بن فارس، معجم *مقاييس اللغة*، وضع حواشيه : إبراهيم شمس الدين، ط٢، بيروت: دار الكتب العلمية، ٢٠٠٨م.

٦. الخرشي، *الخرشي على مختصر سيدي خليل*، بيروت- لبنان: دار الفكر، بلا سنة نشر.

٧. د. جعفر الفضلي، *الوجيز في العقود المسماة*، جامعة الموصل: دار الكتب للطباعة النشر، ١٩٨٩.

٨. د. سعدون العامري، *الوجيز في شرح العقود المسماة*، جـ١، البيع والاجار، ط٢، بغداد: مطبعة العاني، ١٩٧٠.

٩. شمس الدين محمد بن عبد الله الزركشي المصري الحنبلي، *شرح الزركشي*،ط١، تحقيق عبد المنعم فريد ابراهيم، بيروت- لبنان: ١٤٢٣هـ/ ٢٠٠٢م.

١٠. شمس الدين محمد بن محمد الخطيب الشربيني، *مغني المحتاج إلى معرفة معاني الفاظ المنهاج*، د- ط، بيروت- لبنان: دار الفكر، بلا سنة طبع.

١١. عبد الرزاق السنهوري، *الوسيط في شرح القانون المدني المصري*، جـ٦، الايجار والعارية، مجلد الاول، القاهرة: دار النهضة العربية، ١٩٦٣.

١٢. عبد الرزاق السنهوري، *عقد الايجار* ، دار الفكر للطباعة والنشر: د.ت، ص١٥٧.

١٣. عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي، *المغني*، ط١، بيروت –لبنان: دار الفكر، ١٤٠٥هـ/ ١٩٨٤م.

١٤. علاء الدين الكاساني، *بدائع الضائع في ترتيب الشرائع*، ط٢، بيروت- لبنان: دار الكتاب العربي ١٩٨٢.

١٥. علي بن ابي بكر بن عبد الجليل الرشداني المرغيناني، *الهداية شرح بداية المبتدئ*، تحقيق: ايمن صالح شعبان، د- ط، مصر: المكتبة التوفيقة، بلا سنة نشر.

١٦. علي بن احمد بن سعيد بن حزم الظاهري، *المحلى*، تحقيق (لجنة احياء التراث العربي)، د- ط، لبنان- بيروت: دار الافاق الجديدة، بلا سنة نشر.

١٧. علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري الشافعي، *الحاوي الكبير في فقه الامام الشافعي*، ط١، تحقيق: الشيخ علي بن محمد معوض والشيخ عادل أحمد عبد الموجود ، بيروت- لبنان: دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ/ ١٩٩٩م.

١٨. فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي الحنفي، *تبين الحقائق شرح كنز الدقائق*، د - ط، مصر: دار الكتب الإسلامية، ١٣١٣هـ .

١٩. محمد امين بن عابدين، *رد المحتار على الدار المختار المسمى بحاشية ابن عابدين*، ط٢، (تحقيق عبد المجيد طعمة حلبي)، بيروت- لبنان: دار المعرفة، ١٤٢٨هـ/ ٢٠٠٧.

٢٠. محمد عرفة الدسوقي، *حاشية الدسوقي على الشرح الكبير*، د- ط، تحقيق: محمد عليش، بيروت- لبنان: دار الفكر، بدون سنة نشر.

٢١. محي الدين ابو زكريا بن شرف النووي، *روضة الطالبين وعمدة المفتين*، ط٢، لبنان- بيروت: المكتب الاسلامي، ١٤٠٥هـ/ ٩٩٥م.

٢٢. منصور بن يونس بن ادريس البهوتي، *كشاف القناع على متن الاقناع للحجاوي*، ط١، بيروت- لبنان: دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ/١٩٩٨م.

٢٣. منهل عبد الغني قلندر، "الالتزام بالمحافظة على العقار الماجور، دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير، مقدمة الى كلية القانون، جامعة الموصل، ٢٠٠٥).

ثانياً: القوانين:

١. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسـ١٩٥١نة.

List of sources

1. Ibrahim bin Ali bin Youssef Al-Fayrouzabadi Al-Shirazi, Al-Tanbih fi Shafi'i jurisprudence, edited by (Imad Al-Din Ahmad Haidar), 1st edition, Alam Al-Kutub, Beirut - Lebanon, 1403 AH / 1986 AD.

2. Ibrahim bin Ali bin Youssef Al-Fayrouzabadi Al-Shirazi, Al-Muhadhdhab fi Shafi'i Jurisprudence, D-Ed, Dar Al-Fikr, Beirut - Lebanon, without year of publication.

3. Ibrahim bin Muhammad bin Ali bin Mufleh al-Hanbali, Al-Mubdi' Sharh al-Muqni', D-I, Al-Maktab Al-Islami, Beirut - Lebanon, 1400 AH / 1990 AD.

4. Ahmed bin Al-Dardir, Al-Sharh Al-Kabir, edited by Muhammad Alish, d-ed, vol. 5, Dar Al-Fikr, Beirut - Lebanon, without year of publication, vol. 5, p. 378.

5. Ahmed bin Faris, Dictionary of Language Standards, annotated by: Ibrahim Shams al-Din, 2nd edition, Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, Beirut, 2008 AD.

6. Al-Kharshi, Al-Kharshi Ali Mukhtasar Sidi Khalil, Dar Al-Fikr, Beirut - Lebanon, without year of publication.

7. D. Jaafar Al-Fadhli, Al-Wajeez fi Al-Aswad Al-Masma'a, Dar Al-Kutub for Printing and Publishing, University of Mosul, 1989.

8. D. Saadoun Al-Amiri, Al-Wajeez fi Sharh Al-Masamah Contracts, Part 1, Sale and Rent, 2nd edition, Al-Ani Press, Baghdad - 1970.

9. Shams al-Din Muhammad bin Abdullah al-Zarkashi al-Masri al-Hanbali, Sharh al-Zarkashi, 1st edition, edited by Abdel Moneim Farid Ibrahim, Beirut - Lebanon, 1423 AH / 2002 AD.

10. Shams al-Din Muhammad bin Muhammad al-Khatib al-Sherbini, Mughni al-Muhtaj I'l-Ma'rifa al-Minhaj al-Minhaj, D-ed., Dar al-Fikr, Beirut-Lebanon, unprinted.

11. Abd al-Razzaq al-Sanhouri, Al-Wasit fi Sharh al-Egyptian Civil Law, vol. 6, rent and rent, volume one, Dar al-Nahda al-Arabiya, Cairo - 1963.

12. Abdul Razzaq Al-Sanhouri, Lease Contract, Dar Al-Fikr for Printing and Publishing, d.d., p. 157.

13. Abdullah bin Ahmed bin Qudamah Al-Maqdisi, Al-Mughni, 1st edition, Dar Al-Fikr, Beirut - Lebanon, 1405 AH / 1984 AD.

14. Aladdin Al-Kasani, Bada'i' Al-Dha'i fi Artan Al-Shara'i, 2nd edition, Dar Al-Kitab Al-Arabi, Beirut - Lebanon, 1982.

15. Ali bin Abi Bakr bin Abdul Jalil Al-Rashdani Al-Marghinani, Al-Hidayah Sharh Bidayat al-Mubdidani, edited by: Ayman Saleh Shaaban, D-Ed, Al-Maktabah Al-Tawfiqa, Egypt, without year of publication.

16. Ali bin Ahmed bin Saeed bin Hazm Al-Dhaheri, Al-Muhalla, edited by (the Committee for the Revival of Arab Heritage), D-Ed, New Horizons House, Lebanon - Beirut, without year of publication.

17. Ali bin Muhammad bin Habib Al-Mawardi Al-Basri Al-Shafi'i, Al-Hawi Al-Kabir fi Jurisprudence of Imam Al-Shafi'i, 1st edition, edited by: Sheikh Ali bin Muhammad Moawad and Sheikh Adel Ahmed Abdel Mawjoud, Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut - Lebanon, 1419 AH / 1999 AD.

18. Fakhr al-Din Othman bin Ali al-Zayla'i al-Hanafi, Taybīn al-Faqīqā Sharh Kanz al-Daqāqīq, D-I, Dar al-Kutub al-Islamiyyah, Egypt, 1313 AH.

19. Muhammad Amin Ibn Abdeen, Radd al-Mukhtar ala al-Dar al-Mukhtar called Hashiyat Ibn Abdeen, 2nd edition, (edited by Abdul Majeed Touma Halabi), Dar al-Ma'rifa, Beirut-Lebanon, 1428 AH/2007.

20. Muhammad Arafa Al-Desouki, Al-Desouki's Footnote to Al-Sharh Al-Kabir, D-I, edited by: Muhammad Alish, Dar Al-Fikr, Beirut - Lebanon, without a year of publication.

21. Muhyiddin Abu Zakaria bin Sharaf al-Nawawi, Rawdat al-Talibin wa Umdat al-Muftin, 2nd edition, Al-Maktab Al-Islami, Lebanon - Beirut, 1405 AH / 995 AD.

22. Mansour bin Yunus bin Idris Al-Bahuti, Kashshaf Al-Qinaa' fi Matan Al-Iqna' by Al-Hijjawi, 1st edition, Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya, Beirut - Lebanon, 1418 AH / 1998 AD.

23. Manhal Abdel-Ghani Qalandar, Commitment to Preserve Rented Property, A Comparative Study, Master's Thesis, Submitted to the College of Law, University of Mosul, 2005.

Laws:

1. Iraqi Civil Law No. (40) of 1951.