



الرقم الدولي : ISSN: 2075-7220

الرقم الدولي العالمي : ISSN: 2313-0377

مجلة المحقق العلمي للعلوم القانونية والسياسية



مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن كلية القانون بجامعة بابل

العدد الثاني/ملحق

2024

لجنة السلامة عشر

رقم الإيداع في دار الكتب والوثائق ببغداد 1291 لسنة 2009

Print ISSN : 2075-7220

Online ISSN : 2313-0377



Al-Mouhaqiq Al-Hilly Journal For Legal and Political Science



Quarterly Refereed and Scientific Journal Issued By College of Law in Babylon University

Second issue/Appendix 2024

Sixteenth year

No. Deposit in the Archives office – office 1291 for the national Baghdad in 2009

هيئة تحرير المجلة

ت	الاسماء	الصفة	مكان العمل	الاختصاص العام	الاختصاص الدقيق
1	أ.د. فراس كريم شيعان	رئيس هيئة التحرير	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون دولي خاص
2	م.د. هند فائز احمد	مدير هيئة التحرير	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون دولي خاص
3	أ.د. اسراء محمد علي سالم	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون جنائي
4	أ.د. اسماعيل صعصاع غيدان	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون اداري
5	أ.د. حسون عبيد هجيج	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون جنائي
6	أ.د. ضمير حسين ناصر	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون مدني
7	أ.د. وسن قاسم غني	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون مدني
8	أ.د. ذكرى محمد حسين	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون تجاري
9	أ.د. صادق محمد علي	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون اداري
10	أ.د. اسماعيل نعمة عبود	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون جنائي
11	أ.م.د محمد جعفر هادي	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون مدني
12	أ.م.د. رفاه كريم كربل	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون اداري
13	أ.م.د. قحطان عدنان عزيز	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون دولي
14	أ.م.د. ماهر محسن عبود	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون مدني
15	أ.م.د. اركان عباس حمزة	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون دستوري
16	أ.د. مروان محمد محروس	عضواً	كلية الحقوق/جامعة البحرين	قانون	_____
17	أ.د. مزهر جعفر عبد جاسم	عضواً	اكاديمية السلطان قابوس لعلوم الشرطة / عمان	قانون عام	قانون جنائي
18	أ.د. سهيل حدادين	عضواً	الجامعة الاردنية	قانون	_____
19	أ.د. فتحي توفيق عبد الرحمن	عضواً	كلية القانون/جامعة البتراء	قانون	_____
20	أ.م.د. منى محمد عباس عبود	مدقق اللغة الانجليزية	كلية التربية الاساسية / جامعة بابل	اللغة الانجليزية	_____
21	م.د. احمد سالم عبيد	مدقق اللغة العربية	كلية القانون / جامعة بابل	اللغة العربية	_____

مجلة المحقق الحلي

للعلوم القانونية والسياسية

مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن كلية القانون بجامعة بابل

العدد الثاني / ملحق

السنة السادسة عشر

2024

البريد الإلكتروني <https://www.iasj.net/iasj/journal/160/issues>

رفع المراجع في دار الكتب والوثائق ب بغداد 1291 لسنة 2009

الفهرس

ت	عنوان البحث	اسم الباحث	رقم الصفحة
1	المركز القانوني للحارس القضائي على المصارف	أ.د. ذكرى محمد حسين أ.م.د. رباب حسين كشكول	21 - 1
2	التعويض العقابي (دراسة في تطبيقاته المحتملة في القانون العراقي)	أ.م.د. محمد جعفر هادي	46 - 22
3	احكام تحديد الاجرة في عقد الايجار (دراسة مقارنة بين القوانين المدنية والفقهاء الاسلامي)	م.د. عباس سهيل جيجان م.د. محمد عدنان باقر	80 - 47
4	الطبيعة القانونية لتكتل بريكس في ضوء القانون الدولي العام	م.د. عبد الناصر عبد الستار حسين	100 - 81
5	تأثير التطرف وخطاب الكراهية على الاستقرار السياسي في العراق (دراسة تحليلية)	م.سلام داود محمود	119 - 101
6	دور النظام الانتخابي في اختيار اعضاء مجلس النواب العراقي	م.م. صفا مظهر عبد الستار	141 - 120
7	الرقابة القضائية على اعمال الوحدات الادراية المحلية في العراق	سامر محمد حسين أ.م.د. اركان عباس حمزة	169 - 142

أحكام تحديد الأجرة في عقد الإيجار "دراسة مقارنة بين القوانين المدنية والفقه الاسلامي"

م. د. محمد عدنان باقر (2)

م. د. عباس سطيف جيجان (1)

كلية القانون / جامعة بابل

كلية القانون / جامعة بابل

adnaanmohmed880@gmail.com

chachanabbas@yahoo.com

تاريخ النشر: 2024/7/24

تاريخ قبول النشر: 2024/7/1

تاريخ استلام البحث: 2024/5/8

ملخص البحث

الأصل في عقد الإيجار أن يقوم المتعاقدان بتحديد الأجرة، إلا أن المشرع قد يتدخل في بعض الأحيان في مجال تحديد الأجرة والغرض من تدخل المشرع يكون لإعادة التوازن والاستقرار إلى العلاقة الإيجارية إذا ما شابها بعض الخلل كما هو الحال عند استغلال المؤجرين للطبقة الضعيفة والمتمثلة بالمستأجرين عن طريق فرض بدلات إيجارية عالية لا يستطيع المستأجر الوقوف بوجه المؤجر في وقت يكون فيه الأول في حاجة إلى سكن يؤويه هو وعائلته، وقد يحدث في بعض الحالات الاتفاق على أجرة معينة في عقد الإيجار ويستمر سريان هذا العقد لمدة طويلة من الزمن فتصبح الأجرة التي كانت معقولة ومناسبة وقت إبرام العقد تافهة أو بخسة وقت الوفاء بها في المواعيد اللاحقة مما يؤدي ذلك إلى إخلال التوازن بين التزامات المتعاقدين بسبب اضطراب سعر النقد أو بسبب حدوث موجات من التضخم الاقتصادي تؤدي إلى تغيير قيمة العملة المتداولة فيكون مبلغ الأجرة المستحق تافهاً من حيث القيمة عند مقارنته مع الأجرة التي تم الاتفاق عليها.

الكلمات المفتاحية : (أحكام، تحديد، الأجرة، عقد الإيجار، القانون المدني)

Provisions for determining rent in the lease contract

"A comparative study between civil laws and Islamic jurisprudence"

Dr. Abbas Suhail chachan

Dr. Mohammad Adnan Baqir

College of Law/University of Babylon

College of Law/University of Babylon

Abstract

The principle in a lease contract is that the two contracting parties determine the rent, but the legislator may sometimes intervene in the field of determining the rent. The purpose of the legislator's intervention is to restore balance and stability to the rental relationship if it is marred by some violation, as is the case when lessors exploit the weak class represented by tenants through... Imposing high rental fees makes the tenant unable to stand against the landlord at a time when the former is in need of housing to shelter him and his family. In some cases, there may be agreement on a specific rent in the lease contract, and this contract continues to be valid for a long period of time, so the rent that was reasonable and appropriate at the time of concluding the contract becomes trivial or cheap when it is fulfilled on subsequent dates, which leads to an imbalance between the obligations of the contracting parties due to a disturbance. The price of money or due to the occurrence of waves of economic inflation that lead to a change in the value of the currency in circulation, so the amount of rent due is insignificant in value when compared with the rent that was agreed upon.

Keywords : (Provisions, determining, the rent, the lease contract, civil law)

المقدمة

أولاً: موضوع البحث

يُعتبر عقد الإيجار من العقود المهمة لما يتمتع به من أهمية اجتماعية واقتصادية وعملية، فهو من الناحية الاجتماعية الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة أو الطبقات الضعيفة اقتصادياً من الحصول على مسكن يؤويها دون أن تضطر إلى بيع كل ما تملك لأجل شراء هذا المسكن، ومن خلاله يستطيع المالك استغلال أملاكه ويستطيع غير المالك الانتفاع في الأشياء التي لا يملكها، وقد ازدادت أهمية هذا العقد في وقتنا الحاضر بسبب تطور حركة المجتمع وزيادة عدد السكان وزيادة دخل بعض الأفراد إضافة إلى رغبة كل أسرة في أن تسكن في بيت مستقل وغير ذلك من الأسباب التي أدت إلى زيادة الطلب على المساكن، الأمر الذي أدى بدوره إلى لجوء مالكي العقارات السكنية إلى رفع بدلات الإيجار ارتفاعاً فاحشاً أرهق كاهل الكثير من المستأجرين على الرغم من الاتفاق على تحديد الأجرة بحيث أصبحت هذه المشكلة من أهم المشكلات التي تعانيها معظم دول العالم.

ثانياً: أهمية البحث

لعقد الإيجار أهمية بالغة لكونه من العقود التي لها تأثير على توزيع الدخل بين أفراد المجتمع، إذ إن عقد الإيجار من أكثر العقود شيوعاً بين الأشخاص فقلما في المجتمع نجد شخصاً لا يكون مؤجراً أو مستأجراً بصورة مباشرة أو بصورة غير مباشرة، لذلك فإن الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يشتمل على طائفتين المؤجرين والمستأجرين وكل من هاتين الطائفتين تدخل في علاقة قانونية مع الطائفة الأخرى بشكل دائم يجعل الاتصال بينهما مستمراً مما قد يثير بعض الإشكاليات ومنها ما يخص تحديد الأجرة إلا أن المشرع لم يترك أطراف العلاقة الإيجارية احراراً في الاتفاق على مايشاؤون من الأجرة وإنما يعمد في بعض الاحيان بفعل التيارات الاجتماعية والاقتصادية المختلفة إلى التدخل في تحديد الأجرة أو لإعادة التوازن للالتزامات المتقابلة وذلك من اجل تفادي النزاعات التي قد تحدث بين الناس بسبب تغير قيمة النقود.

ثالثاً: مشكلة البحث

أن الخوض في بيان احكام عقد الايجار يتطلب منا الكثير من الوقت إضافة إلى انه موضوع متشعب وتدخل معظم أحكامه في أبواب القواعد العامة، لذا فقد جاء بحثنا في جانب من جوانبه وهو احكام تحديد في عقد الإيجار، لأن هذا الموضوع قد يثير الكثير من الإشكالات كما هو الحال عند استغلال المؤجرين للطبقة الضعيفة والمتمثلة بالمستأجرين عن طريق فرض بدلات إيجار عالية، إضافة الى ذلك ان هذا الموضوع لم يحض بالدراسة والبحث بشكل يتناسب مع أهميته العملية ولما لمسناه من تشجيع للكتابة في هذا الموضوع من قبل بعض المتخصصين في مجال القانون المدني، وكذلك للحاجة الملحة إلى تجميع النظام القانوني الخاص بأحكام تحديد الأجرة في عقد الإيجار، وذلك من اجل وضع الحلول المتوازنة للمشكلات التي قد يثيرها هذا الموضوع.

رابعاً: منهجية البحث

اتبعنا في بحث هذا الموضوع اسلوب التحليل والمقارنة بين القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، حيث بيّنا آراء الفقهاء المسلمين بمختلف مذاهبهم في كل مورد من موارد البحث بعد أن عرضنا لموقف القوانين المدنية وذلك من خلال بيان موقف معظم القوانين المدنية العربية والقانون الفرنسي، وقد اشتملت المقارنة القانون العراقي والمصري والسوري

والأردني واللبناني والتونسي والمغربي والجزائري والفرنسي، ولم نقف عند النصوص القانونية فقط وإنما تطرقنا إلى التطبيق العملي من خلال الاستعانة بالقرارات القضائية.

خامساً: خطة البحث

توزعت خطة البحث في هذا الموضوع الى مبحثين سبقتها مقدمة وأعقبها خاتمة، تناولنا في المبحث الأول احكام تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين وذلك من خلال تقسيمه على مطلبين خصصنا المطلب الأول لأحكام تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين وكرسنا المطلب الثاني للعوامل المؤثرة فيها، وتناولنا في المبحث الثاني احكام تحديد الأجرة باجرة المثل وذلك من خلال تقسيمه على مطلبين خصصنا المطلب الأول للمقصود باجرة المثل وكرسنا المطلب الثاني الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل، وانهيينا البحث بخاتمة تضمنت أهم ما توصلنا إليه من نتائج ومقترحات.

المبحث الأول: أحكام تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين

الأصل في عقد الإيجار أن يقوم المتعاقدان بتحديد الأجرة إلا أن المشرع قد يتدخل في بعض الأحيان في مجال تحديد الأجرة والغرض من تدخل المشرع يكون لإعادة التوازن والاستقرار الى العلاقة الإيجارية إذا ما شابها بعض الإخلال كما هو الحال عند استغلال المؤجرين للطبقة الضعيفة والمتمثلة بالمستأجرين عن طريق فرض بدلات إيجارية عالية لا يستطيع المستأجر عندها الوقوف بوجه المؤجر في وقت يكون فيه الأول في حاجة إلى سكن يؤويه وعائلته، ولبيان تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين والعوامل المؤثرة في تحديدها سنقسم هذا المبحث على مطلبين نكرس المطلب الأول لتحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين، ونخصص المطلب الثاني للعوامل المؤثرة في تحديد الأجرة.

المطلب الأول: تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين

للإلمام بموضوع تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين سنوزع هذا المطلب على فرعين نكرس الفرع الأول لتحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين فقهاً ونخصص الفرع الثاني لتحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين قانوناً.

الفرع الأول: تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين فقهاً

الأصل في تحديد الأجرة ان يكون باتفاق المتعاقدين إلا ان هذا الاتفاق قد يكون بصورة مباشرة أو بصورة غير مباشرة⁽¹⁾، وبذلك فان تحديد الأجرة يكون بطريقتين أحدهما مباشرة والأخرى غير مباشرة ، فالطريقة المباشرة في تحديد الأجرة تعني ان العلم بمقدار الأجرة يكون من قبل المتعاقدين في لحظة إبرام عقد الإيجار، ولكن هذه الطريقة تختلف باختلاف صور الأجرة فإذا كانت نقوداً حددت بمقدار هذه النقود وإذا كانت شيئاً معيناً حددت ببيان ذلك الشيء وإذا كانت عملاً أو امتناعاً عن عمل حددت بتحديدهما تحديداً كافياً ، ولا بد من الإقرار هنا بان تحديد الأجرة قد يكون بصورة إجمالية وهذا هو الغالب كما لو اتفق الطرفان على تأجير دار معينة لمدة سنة باجرة مقدارها خمسمائة ألف دينار أو على تأجير محل لمدة شهر بأجرة مقدارها خمسون ألف دينار ونحو ذلك ، وقد يكون تحديد الأجرة على أساس وحدة زمنية كما اتفق الطرفان على تأجير دار سكنية بأجرة شهرية مقدارها خمسون ألف دينار أو على تأجير شقة في فندق معين باجره يومية مقدارها ألف دينار وهكذا ، والشائع في الأجرة ان يكون تحديدها متساوياً بين مدة وأخرى من مدد عقد الإيجار فمثلاً إذا كان عقد الإيجار لدار معينة لمدة ثلاث سنوات ، فينبغي ان تكون أجرة السنة الأولى متساوية مع أجرة السنوات الأخرى، وهذا لا يمنع من ان تكون الأجرة مختلفة بين مدة وأخرى كان تكون أجرة شهور الصيف أعلى من أجرة شهور الشتاء أو ان تكون أجرة الشهور التي تكون فيها مدة الدراسة أعلى من أجرة الشهور التي لا تكون خلالها مدة الدراسة، أو ان تكون أجرة الشهور التي تكون فيها حرب معينة أعلى من أجرة الشهور التي يحل فيها السلم

وما شابه ذلك ، وكذلك قد تكون أجرة غرف الفنادق في الليالي الأولى أعلى من الأجرة في الليالي اللاحقة ، وقد تكون الأجرة مختلفة بين مدة وأخرى تبعاً لاستعمال العين المؤجرة كأن يتفق الطرفان على ان تكون مبلغاً معيناً من النفود إذا استعملت العين المؤجرة بوصفها مكتباً ، ومبلغاً آخر إذا استعمل دار للسكن أو ان يتفقا على ان تكون الأجرة داراً معينة إذا لم تؤجر العين المؤجرة من الباطن ومقدار آخر إذا تم تأجيرها من الباطن وكذلك قد يتفقا على ان تكون الأجرة متذبذبة حسب أوجه الانتفاع مثال ذلك إذا كانت أجرة الأرض الزراعية مبلغاً معيناً إذا زرعت قمحاً ومبلغاً آخر إذا زرعت قطناً وما شاكل ذلك⁽²⁾، وبهذا الصدد تنص المادة (737) من القانون المدني العراقي التي نصت على انه " 1. يصح ترديد الأجرة على أكثر من صورة ويلزم إعطاؤها على موجب الصورة التي تظهر فعلاً". 2. "فلو استأجر حانوت على ان تكون له أجرة معينة ان استعمل للعطارة وان تكون له أجرة أخرى ان استعمل للحدادة فأى العاملين استعمل فيه الحانوت تعطى أجرته "، وعلى هذا يرى احد شراح القانون⁽³⁾ ان مسألة ترديد الأجرة لا تخرج عن احد الاحتمالين الآتيين:

الاحتمال الأول: ان يقصد الطرفان من الأجرة الأكثر تعويض المؤجر لما يصيب العين المستأجرة من ضرر بسبب الاستعمال الذي تقرر زيادة الأجرة بسببه ، وبذلك فان الزيادة المذكورة تخضع لأحكام الشرط الجزائي.

الاحتمال الثاني: ان يقصد المتعاقدان من الزيادة الحاصلة أنها من ضمن الأجرة وبذلك لا يجوز تخفيضها طبقاً لأحكام الشرط الجزائي ذلك لان الطرفين اتفقا على ان تكون هذه الزيادة من ضمن الأجرة.

أما الطريقة غير المباشرة في تحديد الأجرة فأنها تعني ان العلم بمقدار الأجرة يكون في المستقبل ويتحقق ذلك باتفاق الطرفين على الأسس التي بموجبها تتم عملية تحديد الأجرة ، فمن أسس تحديد الأجرة ان يوكل الطرفان شخصاً ثالثاً لتحديد الأجرة ، فإذا قام هذا الشخص بمهمته التزم المتعاقدان بالأجرة التي حددها وان لم يقد بذلك لأي سبب جاز تعيين شخص آخر يقوم مقامه في تحديد الأجرة، ولا يجوز للمحكمة ان تقوم بنفسها بتعيين خبير لتحديد الأجرة لان المتعاقدين اظهرا رغبتهما ان شخصاً بالذات هو الذي يتولى تحديد الأجرة، فإذا لم يقد هذا الشخص بتحديد الأجرة كان عقد الإيجار باطلاً لعدم توافر ركن من أركانه⁽⁴⁾.

ومن أسس تحديد الأجرة كذلك الاتفاق على ان تكون الأجرة وفقاً لسعر القطن بحسب ما يتقرر في البورصة بوصفها وسيلة مألوفة في الحياة العملية، ويحدث ذلك عندما يتفق المتعاقدان على ان تكون الأجرة ثمن ثلاثة قناطير من محصول القطن بحسب سعره في بورصة القطن، فربط الأجرة بثمن القطن جائز ذلك لأنه الموجه لأسعار المحاصيل الأخرى وميزان الحالة الاقتصادية بصرف النظر عن امكان أو عدم امكان زراعته في المنطقة التي تقع فيها العين المؤجرة وهذا الاتفاق يعد تحديداً كافياً للأجرة فيصح الإيجار⁽⁵⁾.

ومن أسس تحديد الأجرة أيضاً الاتفاق على ان تكون الأجرة هي الأجرة التي يحددها العرف⁽⁶⁾، ومن أسس تحديد الأجرة كذلك ان يتفق الطرفان على ان تكون الأجرة مبلغاً معيناً قابلاً للزيادة أو النقص وفقاً لتقلبات الأسعار مع ربطه بأساس معين كمقياس لهذه التقلبات كسعر الذهب مثلاً أو سعر عملة معينة وما شابه ذلك⁽⁷⁾، والسؤال المطروح هنا هو هل يجوز انفراد احد المتعاقدين المؤجر أو المستأجر في تحديد الأجرة ؟ لكي نجيب على هذا التساؤل نقول ان شراح القانون اختلفوا في هذه المسألة ولهم اربعة آراء.

الرأي الأول: يرى قسم من شراح القانون⁽⁸⁾ ان ترك تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين يكون بمثابة تقدير للأجرة وتكون الأجرة في هذه الحالة هي أجرة المثل، ويرى بعضهم الآخر⁽⁹⁾، ان هذا القول يتنافى مع قصد المتعاقدين ودليلهم في ذلك

ان ترك تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين ليس معناه أنهما لم يعرضا لتقديرها بل أنهما قصدا تقديرها بالفعل وترك هذا التقدير لاحدهما.

الرأي الثاني: يذهب بعض شراح القانون⁽¹⁰⁾ إلى جواز تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين إذا وضع حداً أقصى للأجرة لا يجوز تخطيه أو فرض حداً أدنى للأجرة، وعلى هذا يجوز ترك تحديد الأجرة للمستأجر إذا وضع حداً أدنى للأجرة وأعطى له الحق في تقديرها بما لا يقل عن هذا الحد ويجوز ترك تحديدها للمؤجر إذا وضع حداً أعلى للأجرة وأعطى له الحق في تقديرها بما لا يتجاوز هذا الحد.

الرأي الثالث: ذهب قسم من شراح القانون⁽¹¹⁾ إلى أنه لا يجوز ترك تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين، فمثلاً إذا ترك تحديد الأجرة للمؤجر فان ذلك يؤدي إلى جعل المستأجر تحت رحمته، وعليه إذا كان لا يجوز تفويض المؤجر في تحديد الأجرة فانه لا يجوز تفويضه في زيادتها أثناء مدة الإيجار إذا رأى أن الظروف تسوغ ذلك مثل رواج تجارة المستأجر، ولكن يجوز تفويضه في إنقاصها لان إنقاص الأجرة عن الحد المتفق عليه هو نزول منه عن بعضها وهذا من حقه، ولا يجوز ترك تحديد الأجرة للمستأجر لأنه مدين بالأجرة ولا يجوز تعليق التزامه بدفعها على محض إرادته، وبالتالي يبطل عقد الإيجار لبطلان التزام المستأجر بدفع الأجرة فضلاً عن أن هكذا اتفاق يضع المؤجر تحت رحمة المستأجر فلا يكتمل رضائه بالأجرة التي يحددها له المستأجر، وإذا كان لا يجوز تفويض المستأجر في تحديد الأجرة فانه لا يجوز تفويضه في إنقاصها أثناء مدة العقد إذا رأى أن الظروف تسوغ ذلك مثل كساد تجارة المستأجر، الا انه يجوز تفويضه في زيادة الأجرة، لان زيادتها على الحد المتفق عليه هو في حكم الهبة وهذا من حقه.

الرأي الرابع: ويرى من قال بهذا الرأي انه يجوز ترك تحديد الأجرة لأي من المتعاقدين وبدون تقييد المستأجر بحد أدنى أو تقييد المؤجر بحد أعلى وذلك عملاً بالقاعدة التي تفيد على أن العقد شريعة المتعاقدين من ناحية ولعدم وجود نص تشريعي يمنع ذلك من ناحية أخرى، وعلى هذا يجوز للطرفين الاتفاق على أن يكون للمؤجر الحق في زيادة الأجرة وللمستأجر الحق في إنقاص الأجرة أثناء مدة الإيجار⁽¹²⁾.

بعد عرض آراء فقهاء القانون التي قيلت بصدد جواز أو عدم جواز تفويض أحد طرفي الإيجار في تحديد الأجرة، فنحن نؤيد صراحةً الرأي الرابع الذي ذهب إلى عدم جواز تفويض أحد الطرفين في تحديد الأجرة وذلك لان هذا التفويض يؤدي إلى إثارة النزاعات بين طرفي العقد.

أما بالنسبة لموقف فقهاء المسلمين من تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين فإنهم اتفقوا على أن الأصل في تحديد الأجرة أن يكون باتفاق المتعاقدين وعليه فلا بد أن تكون الأجرة معروفة ابتداءً لان جهالتها تؤدي إلى إثارة النزاعات بين طرفي عقد الإيجار⁽¹³⁾، وبهذا الصدد هناك سؤال يطرح نفسه وهو هل يجوز اتفاق المتعاقدين على أن تكون الأجرة جزءاً معيناً أو نسبة معينة من الربح الذي تنتجه العين المؤجرة؟ كأن يتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة جزءاً معيناً كالربع أو الثلث أو النصف من محصولات أرض زراعية أو أرباح سيارة أو ماكنة ونحو ذلك، للإجابة على هذا السؤال نقول: اختلف فقهاء المسلمين في ذلك ولهم ثلاثة آراء:

الرأي الأول: قال به جمهور الفقهاء وعندهم لا يجوز اتفاق المتعاقدين على أن تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من الربح الذي تنتجه العين المؤجرة كالربع والثلث والنصف ونحوهما وحجتهم في ذلك أن الأجرة في هذه الحالة تعد مجهولة⁽¹⁴⁾.

الرأي الثاني: قال به فقهاء الظاهرية وعندهم يجوز اتفاق المتعاقدين على أن تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من الربح الذي تنتجه العين المؤجرة كالربع والثلث والنصف ونحوهما⁽¹⁵⁾.

بعد بيان آراء الفقهاء في مسألة جواز اتفاق المتعاقدين أو عدم جواز اتفاقهما على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبةً من الربح الذي تنتجه العين المؤجرة فنحن نؤيد الرأي الأول المتمثل برأي جمهور الفقهاء الذين قالوا بعدم جواز اتفاق المتعاقدان على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبةً من الربح الذي تنتجه العين المؤجرة، ذلك لان الأجرة في هذه الحالة تكون مجهولة، وهذا الأمر يتنافى مع شرط معلومية الأجرة.

قبل الانتهاء من موضوع الاتفاق على تحديد الأجرة بقيت مسألة مهمة لابد من التطرق إليها بصدد هذا الموضوع وهي هل يجوز اتفاق الطرفين على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبةً من الشيء المعقود عليه ؟ كأن يتفق المتعاقدان على ان تكون الأجرة كمية من الدقيق مقابل طحن الحنطة أو كمية من النسيج مقابل نسج الغزل أو كمية من الزيت مقابل عصر الزيتون ونحو ذلك ، للإجابة على هذا التساؤل نقول اختلف الفقهاء في هذه المسألة وعلى ثلاثة آراء:

الرأي الأول: قال به فقهاء الحنفية والشافعية⁽¹⁶⁾، وعندهم لا يجوز اتفاق الطرفين في عقد الإجارة على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبةً من المعقود عليه، ويستندون في ذلك على ما جاء من ان الرسول (صلى الله عليه وآله) نهى عن (... قفيز الطحان)⁽¹⁷⁾.

الرأي الثاني: قال به جمهور الفقهاء وعندهم يجوز ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبةً من الشيء المعقود عليه بشرط عدم الاختلاف في الصفة التي يخرج عليها بان يكون كله جيداً أو كله رديئاً⁽¹⁸⁾.

الرأي الثالث: ذهب إليه فقهاء الظاهرية وعندهم يجوز ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبةً من الشيء المعقود عليه بدون أي شرط أو قيد⁽¹⁹⁾.

بعد بيان آراء الفقهاء وأدلّتهم في مسألة جواز اتفاق المتعاقدين أو عدم جواز اتفاقهما على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبةً من المعقود عليه، فنحن نؤيد الرأي الثاني الذي أجاز اتفاق المتعاقدين على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبةً من المعقود عليه بشرط عدم الاختلاف في الصفة التي يخرج عليها، وذلك لتعارف الناس على هذه المعاملة.

الفرع الثاني: تحديد الأجرة باتفاق الطرفين قانوناً

إن القوانين المدنية لم تختلف عن التحديد الذي جاء به شراح القانون لتحديد الأجرة باتفاق الطرفين إذ إنها تحدد الأجرة باتفاق الطرفين بطريقتين أحدهما مباشرة والأخرى غير مباشرة، فالطريقة المباشرة في تحديد الأجرة تتضح من خلال المفهوم المخالف للنصوص التي جاءت بها تلك التشريعات إذ أن القانون المدني العراقي أشار إلى ذلك في المادة (738) التي نصت على انه " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ... " والقانون المدني المصري تطرق إلى ذلك في المادة (562) التي نصت على انه "إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ... "، والقانون المدني الفرنسي أوضح ذلك في المادة (1716) التي نصت على انه " إذا لم يتفق المتعاقدان على تحديد مقدار الأجرة ... "، والقانون المدني السوري بين ذلك في المادة (530) التي نصت على انه " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ... " وقانون الالتزامات والعقود المغربي تطرق إلى ذلك في الفصل (634) الذي نص على انه "إذا لم يحدد المتعاقدان الأجرة ... " ومجلة الالتزامات والعقود التونسية أشارت إلى ذلك في الفصل (735) الذي نص على انه "إذا لم يعين المتعاقدان مقدار الكراء ... " والقانون المدني الجزائري بين ذلك في الفصل (471) الذي نص على انه " في حالة إيجار جديد لم يتفق الطرفان من اجله إلى تعيين ثمن الإيجار فيجب على المؤجر ان يعرف المستأجر بقدر الثمن كتابة في اجل شهر من يوم الحلول في محل السكن فإذا لم يصدر اعتراف من المستأجر عن الثمن المطلوب ومضى شهر من يوم التعريف به فالثمن يكون لازماً ... ".

أما الطريقة غير المباشرة في تحديد الأجرة باتفاق الطرفين فإنها تظهر من خلال اتفاق الطرفين على الأسس التي بموجبها يتم تحديد الأجرة ويبدو ذلك جلياً من خلال المفهوم المخالف للشرط الثاني من النصوص المذكورة ، إذ إن القانون المدني العراقي أشار إلى ذلك في المادة (738) التي نصت على انه " إذا لم يتفق المتعاقدان ... على كيفية تقديرها ... " أي الأجرة ، والقانون المدني المصري تطرق إلى هذه الطريقة في المادة (562) التي نصت على انه " إذا لم يتفق المتعاقدان ... على كيفية تقديرها ... " والقانون المدني الفرنسي بين هذه الطريقة في المادة (1716) التي نصت على انه " إذا لم يتفق المتعاقدان ... على كيفية تقديرها ... " وقانون الالتزامات والعقود المغربي أوضح ذلك في الفصل (634) الذي نص على انه " ... إذا كانت ثمة تعريف رسمية افترض في المتعاقدين أنهما ارتضيا التعاقد على أساسها " ومجلة الالتزامات والعقود التونسية في الفصل (735) الذي نص على انه " ... وان كان هنالك تعريف رسمية في بيان الأسعار يكون العمل بمقتضاها " .

نستخلص مما تقدم ان تحديد الأجرة باتفاق الطرفين يتم بطريقتين أحدهما مباشرة والأخرى غير مباشرة ، فالطريقة المباشرة يتم بموجبها تحديد الأجرة أثناء إبرام عقد الإيجار وبذلك فان العلم بمقدار الأجرة يتحقق في لحظة إبرام العقد وهذه الطريقة هي الطريقة الشائعة في تحديد الأجرة ، أما طريقة تحديد الأجرة بصورة غير مباشرة فيتم فيها تحديد الأجرة من خلال الاتفاق على الأسس التي بموجبها يتحقق تحديد الأجرة وهذا يعني ان العلم بمقدار الأجرة بموجب هذه الطريقة يتحقق في المستقبل.

المطلب الثاني: العوامل المؤثرة في تحديد الأجرة

للإحاطة بالعوامل المؤثرة في تحديد الأجرة سنقسم هذا المطلب على فرعين نكرس الفرع الأول لأثر تغير قيمة النقود في تحديد الأجرة ونخصص الفرع الثاني لأثر العوامل الأخرى في تحديد الأجرة.

الفرع الأول: أثر تغير قيمة النقود في تحديد الأجرة

قد يحدث في بعض الحالات الاتفاق على أجرة معينة في عقد الإيجار ويستمر سريان هذا العقد لمدة طويلة من الزمن فتصبح الأجرة التي كانت معقولة ومناسبة وقت إبرام العقد تافهة أو بخسة وقت الوفاء بها في المواعيد اللاحقة مما يؤدي ذلك إلى إخلال التوازن بين التزامات المتعاقدين بسبب اضطراب سعر النقد أو بسبب حدوث موجات من التضخم الاقتصادي تؤدي إلى تغيير قيمة العملة المتداولة فيكون مبلغ الأجرة المستحق تافهاً من حيث القيمة عند مقارنته مع الأجرة التي تم الاتفاق عليها، وعليه سنبين موقف القوانين المدنية من الأجرة التي تغيرت قيمتها الفعلية ومن ثم نبين الوسائل التي يمكن الاعتماد عليها لمعالجة هذا التغير.

أولاً: موقف القوانين المدنية من الأجرة التي تغيرت قيمتها

إن موقف القوانين المدنية من هذه المسألة يكاد يكون موقفاً متوحداً جملته لا تأثير على مقدار الأجرة بسبب تغير قيمة العملة ، فالقانون المدني العراقي لم يتضمن نصاً خاصاً بشأن الالتزام المحدد بالنقود بل ورد فيه نصٌ عام يفرض على المتعاقدين التقيد بما تضمن العقد من التزامات ويبدو ذلك واضحاً من مضمون المادة (146) التي نصت على ذلك بقولها " إذا نفذ العقد كان لازماً ، ولا يجوز لأحد العاقدین الرجوع عنه ولا تعديل إلا بمقتضى نص في القانون أو التراضي " وقد اخذ القانون المدني العراقي هذا المعنى من المادة (134) من القانون المدني المصري التي نصت على انه " إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو

لأنخفاضها وقت الوفاء أي اثر "، يتبين من هذا النص أن المشرع المصري قد اخذ هذا المضمون من نص المادة (1895) من القانون المدني الفرنسي التي نصت على أنه " إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو انخفاضها وقت الوفاء أي اثر "، ومن هذا الطريق انتشر هذا الحكم في اغلب التقنيات المدنية العربية، فالقانون المدني السوري أوضح هذا المعنى في المادة (135) التي نصت على أنه " إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو انخفاضها وقت الوفاء أي اثر ما لم ينص القانون على أحكام خاصة بتحويل النقد الأجنبي "، والقانون المدني الجزائري أشار إلى هذا المعنى في المادة (95) التي نصت على أنه " إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو انخفاضها وقت الوفاء أي اثر " والقانون المدني الأردني أيضاً بين هذا المفهوم في المادة (162) التي نصت على أنه " إذا كان محل التصرف أو مقابله نقوداً لزم ببيان قدر عددها المذكور في التصرف دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو انخفاضها وقت الوفاء أي اثر "، أما قانون الموجبات والعقود اللبناني فإنه كالقانون المدني العراقي لم يتضمن نصاً صريحاً بشأن الالتزام المحدد بالنقود بل وضع لنا نصاً عاماً يفرض على المتعاقدين التقيد بما أشتمل عليه العقد من الالتزامات فقد نصت المادة (221) منه على أنه " العقود المنشأة على الوجه القانوني تلزم المتعاقدين " ونصت المادة (299) على أنه " يجب إيفاء المستحق نفسه ".

يتضح من النصوص التي ذكرناها ان على المستأجر ان يبقى ملتزماً بمقدار الأجرة التي تم تحديدها في العقد بصرف النظر عن ارتفاع قيمتها أو انخفاضها وقت الوفاء وبذلك فان مشكلة تغير قيمة النقود لا تؤثر على تحديد الأجرة في التشريعات المدنية المذكورة وعليه فان ترك هذه المسألة دون معالجة سيؤدي إلى إرهاب احد طرفي عقد الإيجار، لذا لابد من إيجاد طريقة معينة تضمن إعادة التوازن الاقتصادي إلى طرفي العلاقة الإيجارية وترفع الغبن الذي يصيب احد الأطراف إلى الحد المعقول.

ثانياً: طرق معالجة اثر تغير قيمة النقد في تحديد الأجرة

يمكن إعادة التوازن إلى العلاقة الإيجارية عندما يحدث تغيير في قيمة النقد ويتأثر الالتزام بدفع الأجرة فتكون الأجرة التي تم تحديدها في عقد الإيجار تافهة من حيث القيمة وقت الوفاء بها عند انخفاض قيمة النقد أو ان تكون فاحشة من حيث القيمة وقت الوفاء بها عند ارتفاع قيمة العملة عن طريق وضع آلية معينة وذلك لان الالتزام المحدد بالنقود يمكن ان يقتصر بأحد الطرق الآتية:

1- تحديد الأجرة بالعملة الأجنبية أو بما يعادل قيمتها

ان الطرفين المتعاقدين قد يلجأ إلى تحديد الأجرة إذا كانت من النقود بعملة أجنبية مستقرة نسبياً كالدولار مثلاً وذلك تفادياً لانخفاض القوة الشرائية للعملة الوطنية في حالة إذا كان القانون الوطني يجيز التعامل بالعملات الأجنبية، وقد يلجأ إلى تحديد الأجرة بعملة وطنية وربطها بما يقابلها من العملة الأجنبية في العقد كأن يتفقاً على ان تكون الأجرة خمس وأربعين ألف دينار شهرياً وتسايوي ثلاثين دولار أمريكي وذلك من أجل معالجة التغير الذي يحصل في قيمة العملة الوطنية، ففي حالة تغير قيمة النقد فان المستأجر يلتزم بدفع عملة وطنية قيمتها تعادل قيمة ثلاثين دولار وقت الوفاء بالأجرة .

2. تحديد الأجرة بكمية معينة من الذهب أو بقيمة تعادل كمية معينة من الذهب

قد يلجأ الطرفان إلى تحديد الأجرة بكمية معينة من الذهب أو بقيمة معادلة لكمية معينة من الذهب لأجل إعادة التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية إذا اختل التعادل بين الالتزامات المتقابلة فالحكمة من لجوء الطرفين إلى هذه الطريقة تكمن

في ان الذهب معدن ثمين وثمنه في ارتفاع مستمر بخلاف العملة الورقية التي تتعرض إلى انخفاض أو ارتفاع في قوتها الشرائية.

3. تحديد الأجرة وفقاً لأساليب أخرى

لتجنب الآثار التي تترتب على تغير قيمة العملة قد يلجأ الطرفان إلى إدراج أساليب معينة كالاتفاق على تحديد الأجرة وفقاً لمؤشر معين كما لو كان هذا المؤشر هو الحد الأدنى للأجور مثلاً أو الاتفاق على ربط الأجرة بثمن بضاعة معينة أو الاتفاق على وضع شروط معينة كشرط الإرهاق أو شرط إعادة النظر في العقد وما شابه ذلك⁽²⁰⁾.

4. تحديد الأجرة من خلال المشرع

على المشرع القانوني ان يحل مشكلة تغير قيمة النقد بنصوص قانونية تعيد الحق إلى أصحابه وتعيد التوازن إلى العلاقة الإيجارية التي أصابها الاختلال نتيجة تغير قيمة النقد⁽²¹⁾.

بعد بيان الطرق التي يمكن الاعتماد عليها في معالجة اثر تغير قيمة النقد على تحديد الأجرة فنحن نؤيد الطريقة الأخيرة المتمثلة بإعادة التوازن والتعادل للعلاقة العقدية من خلال قيام المشرع القانوني بذلك عن طريق إصدار قرارات بعد حصول تغير قيمة النقد تتضمن وضع الحلول المناسبة لإعادة التوازن للالتزامات المتقابلة ومنها تحديد الأجرة وذلك من أجل تفادي النزاعات التي قد تحدث بين الناس بسبب تغير قيمة النقد.

أما بالنسبة لموقف فقهاء المسلمين من اثر تغير قيمة النقود على تحديد الأجرة فان لهم في هذه المسألة خمسة آراء:

الرأي الأول: قال به فقهاء الاحناف وعندهم يلتزم المستأجر بدفع أجرة المثل عند تغير قيمة النقود ولكن يذهب أبو يوسف إلى ان المستأجر يلتزم بالوفاء بقيمة الأجرة المحددة ومن النقد لأخر يوم التعاقد وقال أبو الحسن ان المستأجر يلتزم بدفع الأجرة يوم الكساد وهو آخر يوم تعامل الناس به وقد انتقد ابن عابدين ما جرى عليه العمل من دفع الأجرة من نوع النقود التي وقع عليها العقد، إذ يرى بان ذلك يلحق ضرراً بالمستأجر في حالة ارتفاع قيمة النقود ويلحق ضرراً للمؤجر في حالة انخفاض قيمة النقود ويذهب إلى ضرورة الأخذ بالصلح على الأوسط حتى لا يتحمل الضرر احد أطراف العلاقة العقدية بمفرده أي يتقاسم المؤجر والمستأجر الضرر الناجم عن تغير قيمة النقود وذلك تطبيقاً لقاعدة لا ضرر ولا ضرار في الإسلام⁽²²⁾.

الرأي الثاني: ذهب إليه فقهاء الشافعية، وعندهم يلتزم المستأجر بوجوب الوفاء بقيمة الأجرة من الذهب عند تغير قيمة النقود⁽²³⁾.

الرأي الثالث: قال به فقهاء الحنابلة، وعندهم يلتزم المستأجر بوفاء الأجرة المحددة في عقد الإجارة عند تغير قيمة النقد، إلا إذا أعوز المثل فيصار إلى قيمتها يوم الإعواز⁽²⁴⁾.

الرأي الرابع: ذهب إليه فقهاء المالكية وعندهم ان المستأجر يلتزم بوفاء الأجرة المحددة في العقد ومن جنسها ذاته لان الوفاء يتم بالعملة المتعاقد عليها⁽²⁵⁾.

الرأي الخامس: قال به فقهاء الامامية وعندهم يلتزم المستأجر بوفاء الأجرة المحددة في عقد الإجارة، وعلى هذا فان تغير قيمة النقود ليس له اثر على الأجرة المحددة وان المستأجر يلتزم بأداء الأجرة المتفق عليها في عقد الإجارة⁽²⁶⁾.

أما بالنسبة لوجهة نظرنا من موضوع اثر تغير قيمة النقد على تحديد الأجرة، فنحن نطمح في تدخل الفقهاء المحدثين بوضع الحلول والمعالجات لمشكلة تغير قيمة النقد، لأننا نعتقد ان هذه المسألة من مسائل الفقه الحي التي يمكن من خلاله ان يضعوا لنا الحلول المناسبة لها فلا ضرر ولا ضرار في الإسلام والضرر يزال.

الفرع الثاني: أثر العوامل الاخرى في تحديد الاجرة

هنالك عوامل أخرى تؤثر في تحديد الأجرة وهذه العوامل تختلف بحسب النظرة إليها ما بين شراح القانون وفقهاء المسلمين، لذا سنبين أثر هذه العوامل الاخرى في القوانين المدنية وفي الفقه الإسلامي.

أولاً: أثر العوامل الأخرى في تحديد الأجرة في القوانين المدنية

1. إذا سلمت العين المؤجرة إلى المستأجر بحالة لا تصلح معها استيفاء المنفعة المقصودة من عقد الإيجار

تنص المادة (565) من القانون المدني المصري على انه " إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي اجرت من اجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً جاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى "(27)، وعلى هذا يحق للمستأجر طلب فسخ العقد أو طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع لان الأجرة تقابل الانتفاع، فإذا لم يطلب المستأجر التنفيذ العيني ولم يختار فسخ العقد بل فضل ان ينتفع بالعين المؤجرة على الحالة التي سلمت له فيكون له الحق في ان يطلب انقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة(28).

2. إذا حدث في العين المؤجرة هلاكاً جزئياً

إذا حدث في العين المؤجرة هلاكاً جزئياً بحيث أصبحت في حالة لا تصلح للانتفاع الذي أجرت من اجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في ذلك فهنا يجوز للمستأجر تبعاً للظروف ان يطلب إعادة العين إلى أصلها أو ان يطلب إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار وهذا ما أكدته المادة (751) من القانون المدني العراقي بقولها " 1. إذا هلك المأجور ... 2. أما إذا أصبح في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي أجرت من اجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك جاز له ان لم يقيم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها ان يطلب أما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار "، وبهذا الصدد تنص المادة (569) من القانون المدني المصري على انه " ... إذا كان هلاك العين جزئياً أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من اجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك فيجوز له ان يطلب تبعاً للظروف أما إنقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار ذاته دون إخلال بما له حق فيه ان يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر ... "(29)، يتبين من هذين النصين انه إذا حدث في العين المؤجرة هلاكاً جزئياً أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من اجله فهنا ينبغي التمييز بين حالتين الأولى ان يكون ذلك بفعل المستأجر ففي هذه الحالة يبقى عقد الإيجار على حاله ولا يحق للمستأجر ان يطالب المؤجر بإعادة العين المؤجرة إلى أصلها أو ان يطالب بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة وذلك لان ما حدث في العين قد وقع بفعله، أما الحالة الثانية ان يكون ذلك بفعل المؤجر أو بفعل الغير أو بسبب أجنبي ففي هذه الحالة يحق للمستأجر ان يطلب إعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ومحكمة الموضوع هي التي تقدر ذلك فإذا حكمت بإنقاص الأجرة كان ذلك من وقت حصول الهلاك الجزئي لان هذا الإنقاص في الأجرة يعد مقابلاً لما فات المستأجر من المنفعة(30).

3. إذا قام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة

إذا قام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة وترتب على ذلك إخلالاً بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر ان يطلب إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار، هذا ما نصت عليه المادة (752) من القانون المدني العراقي بقولها " إذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيانتها فليس للمستأجر ان يمنع المؤجر عن إجرائها فإذا ترتب على ذلك ما يضر بالسكنى أو يخل بالمنفعة جاز للمستأجر ان يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة"، وبهذا الصدد تنص المادة (570) من القانون المدني المصري على انه " لا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة على انه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلالاً كلي أو جزئي بالعين جاز للمستأجر ان يطلب تبعاً للظروف أما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة"⁽³¹⁾، يتبين من النصين المذكورين ان الترميمات الضرورية ليست واجباً على المؤجر فحسب بل هي حق له بحيث يجوز له مباشرتها على الرغم من عدم قبول المستأجر مثال ذلك إصلاح الأسقف إذا كانت موشكه على الانهيار وترميم الحائط إذا كان مهدداً بالسقوط، وبما ان هذه الترميمات قد تسبب للمستأجر بعض المضايقات لذلك أعطاه المشرع الخيار بين فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقصت من الانتفاع، ولكن حق المستأجر في فسخ العقد يسقط لبقائه في العين المؤجرة إلى وقت إتمام الترميمات التي أجراها المؤجر ومحكمة الموضوع هي التي تقدر فيما إذا كان هنالك مسوغ للفسخ فتجيبه إلى طلبه أو لا يوجد مسوغ فتكتفي بإنقاص الأجرة"⁽³²⁾.

4. إذا تعرض شخص أجنبي تعرضاً قانونياً للعين المؤجرة

إذا تعرض شخص أجنبي تعرضاً قانونياً للعين المؤجرة وأدى هذا التعرض إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فيجوز للمستأجر في هذه الحالة ان يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض ان كان له مقتضى وهذا ما صرح به المادة (754) من القانون المدني العراقي بقولها " 1. إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخبار المؤجر بذلك وله أن يخرج من الدعوى وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا ضد المؤجر. 2. إذا ترتب على هذا التعرض إن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الواجب بعقد الإيجار جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى"، وبهذا الصدد تنص المادة (572) من القانون المدني المصري على انه " 1. إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق ... 2. فإذا ترتب على هذا الادعاء ان حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى"⁽³³⁾.

يتضح من النصين المتقدمين أن التعرض القانوني الصادر من الغير يجب أن تتوافر فيه ثلاثة شروط وهي:

أ- أن يكون المتعرض أجنبياً عن عقد الإيجار.

ب- أن يدعي هذا المتعرض حقاً في العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر.

ج- أن يقع هذا التعرض فعلاً أثناء مدة عقد الإيجار.

ومن أمثلة هذا التعرض إذا ادعى شخص من الغير انه مالك للعين المؤجرة ويطالب المستأجر بتسليمه هذه العين أو إذا ادعى ان له حق ارتفاق عليها وما شابه ذلك، فهنا يقع على عاتق المستأجر واجب إخطار المؤجر بوقوع التعرض حتى يقوم المؤجر بدفع هذا التعرض، وكذلك حتى يقوم بتنفيذ هذا الالتزام عينياً كأن يجعل الغير الذي تعرض للمستأجر

يكف عن تعرضه، فإذا عجز عن التنفيذ العيني أي أن المتعرض أثبت الدعوى ففي هذه الحالة يستطيع المستأجر أن يطالب المؤجر بإنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار مع التعويض أن كان له مقتضى⁽³⁴⁾.

5. إذا حصل تعرض مادي للعين المؤجرة

إذا حصل تعرض مادي للعين المؤجرة وليس للمستأجر يد فيه وكان هذا التعرض من الجسامة وأدى إلى حرمان المستأجر من المنفعة المقصودة من عقد الإيجار ففي هذه الحالة يستطيع المستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (575) من القانون المدني المصري بقولها " على أنه إذا وقع التعرض المادي لسبب لا يد للمستأجر فيه وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة"⁽³⁵⁾، يتضح من هذا النص أنه حتى يستطيع المستأجر أن يطالب المؤجر بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بسبب التعرض المادي الصادر من الغير ينبغي أن يتوافر الشرطان الآتيان:

أ- أن يكون التعرض المادي بسبب لا يد للمستأجر فيه.

ب- أن يؤدي التعرض المذكور إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

ومن أمثلة هذا التعرض أن يقوم شخص أجنبي بتحطيم باب العين المؤجرة أو بكسر زجاج نوافذها أو باقتحامها والإقامة فيها ونحو ذلك، وعلى هذا فإن المؤجر غير مسؤول عن ضمان التعرض المادي الصادر من الغير إلا بتوافر الشروط المتقدم ذكرها، إذ أن المؤجر غير مسؤول عن ضمان التعرض المادي الصادر من الغير إلا إذا اشترط عليه المستأجر ذلك، ففي هذه الحالة يكون من حق المستأجر طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة لان الأجرة تقابل الانتفاع بالعين المؤجرة⁽³⁶⁾.

6. إذا وجد في العين المؤجرة عيباً موجب لضمان المؤجر

ففي هذه الحالة يكون للمستأجر الخيار في طلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (758) من القانون المدني العراقي بقولها " إذا وجد بالمأجور عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة " ، وبهذا الصدد تنص الفقرة الأولى من المادة (577) من القانون المدني المصري بقولها " إذا وجدت بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر"⁽³⁷⁾، يتضح من هذين النصين المذكورين سلفاً أنه إذا تحقق ضمان المؤجر للعيب الموجود في العين المؤجرة فعندئذ يجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني أي إصلاح العيب أو فسخ الإيجار وللمحكمة سلطة تقديرية في ذلك فلها أن تجيب المستأجر إلى طلب الفسخ ولها أن تكتفي بإنقاص الأجرة ولها أن تمهل المؤجر مدة معينة حتى يقوم بإزالة ذلك العيب، فإذا قضي بإنقاص الأجرة أنقصت من وقت إنقاص الانتفاع بسبب العيب، فإذا كان العيب موجوداً منذ بداية الانتفاع بالعين أنقصت الأجرة من ذلك الوقت ويجوز للمؤجر على الرغم من الحكم بإنقاص الأجرة في أن يقوم بإصلاح العيب وعندئذ تعود الأجرة إلى أصلها من وقت إصلاح العيب⁽³⁸⁾.

7. إذا كانت الأجرة مقدرة بسعر الوحدة القياسية وظهرت في العين المؤجرة زيادة أو نقصان

ففي هذه الحالة يكون للمستأجر الخيار بين الفسخ أو الاستمرار على العقد بنسبة ما يخص مجموع الوحدات من الأجرة هذا ما صرحت به المادة (747) من القانون المدني العراقي بقولها " إذا استؤجرت ارض على أنها تشتمل على مساحة

معينة وعينت الأجرة بنسبة الوحدة القياسية في مساحتها فظهرت زائدة أو ناقصة كان المستأجر مخيراً بين الفسخ وبين الاستمرار على العقد بنسبة ما يخص مجموع الوحدات من الأجرة"، وبناء على ذلك إذا كان الإيجار قد جرى بسعر الوحدة القياسية كأن يستأجر شخص أرضاً مساحتها مئة متر سعر المتر الواحد بكذا دينار في السنة، فإذا ظهرت مساحة الأرض زائدة أو ناقصة كان المستأجر مخيراً بين الفسخ أو الاستمرار على العقد، فإذا اختار المضي بالإيجار فينبغي عليه أن يدفع من الأجرة ما يقابل الزيادة وكان له أن ينقص منها ما يقابل النقصان، وبذلك فإن زيادة العين المؤجرة أو نقصها له أثره على مقدار الأجرة وذلك لأن الزيادة أو النقصان في العين المؤجرة تعد أصلاً لا وصفاً⁽³⁹⁾.

ثانياً: أثر العوامل الأخرى في تحديد الأجرة في الفقه الإسلامي

1. هلاك العين المؤجرة

بات من الطبيعي أن يد الأجير هي يد أمانة فلا يضمن هلاك العين المؤجرة إلا بالتعدي أو التقصير غير أن فقهاء المالكية وبعض فقهاء الحنفية يذهبون إلى أن يد الأجير المشترك هي يد ضمان فيضمن الشيء الهالك ولو بغير تعدٍ أو تقصير⁽⁴⁰⁾، أما بالنسبة للعين المؤجرة فقد اتفق الفقهاء على أنها أمانة في يد المستأجر فلا يضمنها أن هلك أو تعيبت بغير تقصير منه، والسؤال المطروح هنا هو ما هو أثر هلاك العين المؤجرة على الأجرة التي حددها الطرفان؟ للإجابة على هذا السؤال نقول للفقهاء المسلمين أربعة آراء:

الرأي الأول: قال به فقهاء الشافعية والحنابلة وعندهم إذا عمل الأجير في ملك المستأجر أو بحضرته وجبت له الأجرة وذلك لأنه كلما يعمل شيئاً يصبح مسلماً له حتى لو هلكت العين المؤجرة ولكن إذا كان العمل بيد الأجير فإنه لا يستحق الأجرة بهلاك العين في يده لأنه لم يسلم عمله إلى المستأجر وبذلك فإنه لا يستحق الأجرة⁽⁴¹⁾.

الرأي الثاني: قال به فقهاء الحنفية وعندهم أن العين المستأجرة التي يعمل فيها الأجير إما أن تكون في يد الأجير أو أن تكون في يد المستأجر فإذا كانت العين في يد المستأجر فهنا يستحق الأجير الأجرة حتى لو هلكت العين، إما إذا كانت العين في يد الأجير فهنا ينبغي التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا كان لعمل الأجير أثر ظاهر في العين كالخياط والصباغ ونحو ذلك فتجب الأجرة بتسليم الأثر المطلوب فإن هلكت العين قبل التسليم في يد الأجير سقطت الأجرة وذلك لأنه لم يسلم الأثر المعقود عليه.

الحالة الثانية: إذا لم يكن لعمل الأجير أثر ظاهر في العين المستأجرة كالحمال والملاح وما شابه ذلك، فالأجير يستحق الأجرة بمجرد الانتهاء من العمل وإن لم يسلم العين لصاحبها لأن البذل يقابل العمل نفسه فإذا انتهت مدة عقد الإجارة فقد فرغ من العمل وصار مسلماً للعين المستأجرة فلا تسقط الأجرة بهلاكها بعد ذلك⁽⁴²⁾.

الرأي الثالث: قال به فقهاء المالكية وعندهم أن الأجير يستحق الأجرة حتى لو هلكت العين المستأجرة ويستوي الأمر في ذلك ما لو كانت العين تحت يده أو تحت يد المستأجر ولا ضمان عليه إلا بتعدي وتقصير منه⁽⁴³⁾.

الرأي الرابع: ذهب إليه فقهاء الإمامية وقالوا بضرورة التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: حالة هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً فهنا يختلف الحال بين ما إذا كان الهلاك بسبب قوة قاهرة أو بسبب فعل فاعل فإذا كان الهلاك بفعل قوة قاهرة (آفة سماوية) وقبل تسلم العين أو بعد تسلمها مباشرة وقبل الانتفاع بها فإن عقد الإيجار يعد باطلاً وإذا كان بعد الانتفاع فإنه يؤدي إلى فسخ الإجارة من وقت الهلاك وهنا يستحق الأجير الأجرة بنسبة مدة انتفاع المستأجر منه قبل الهلاك، وأما إذا كان الهلاك بفعل فاعل فإن كان بفعل الأجير فالإجارة تبطل ويكون

ضامناً للعين في حالة التعدي والتقصير، وإذا كان الهالك بفعل المستأجر فان الإجارة تبقى على صحتها ويكون الأجير مخيراً بين البقاء على الإجارة وهنا يطالب بإبدال العين الهالكة وبين فسخ الإجارة وهنا يطالب بالأجرة المسماة، وإما إذا كان الهالك بفعل شخص أجنبي فان حصل قبل تسلم العين فالأجير مخير بين الفسخ واسترجاع الأجرة وبين البقاء على الإجارة والمطالبة بإبدال العين الهالكة وإذا حصل الهالك بعد التسليم فالإجارة لا تبطل ولأجير ان يرجع على الشخص الأجنبي لضمان ما فاتته من منفعة ويرجع عليه المالك بضمان قيمة العين الهالكة.

الحالة الثانية: حالة هلاك العين هلاكاً جزئياً ففي هذه الحالة يكون المستأجر مخيراً بين البقاء على الإجارة والمطالبة بالتعويض عما نقص من المنفعة عند مقارنة ذلك بالأجرة المدفوعة وبين فسخ الإجارة وإنقاص الأجرة المسمى بنسبة ما استوفي من المنفعة هذا إذا لم يكن الهالك بسبب الأجير أما إذا كان الهالك بسببه فهنا يكون ضامن للجزء الهالك ولا يستحق الأجرة لأن الأجر والضمان لا يجتمعان، وهنا إذا بادر الأجير بالإصلاح وأعاد كل شيء إلى ما كان بحيث لم يفت شيء من المنفعة على المستأجر كان للمستأجر الخيار بين فسخ الإجارة أو إمضاءها⁽⁴⁴⁾.

2. حالة وجود عيب في العين المستأجرة

فهنا يوجد ثلاثة آراء للفقهاء المسلمين:

الرأي الأول: قال به فقهاء الحنفية والمالكية ويذهبون إلى انه في حالة وجود عيب في العين المستأجرة فان ذلك يؤدي إلى فسخ عقد الإجارة سواء كان العيب يسيراً أم فاحشاً وذلك لفوات القبض المستحق في العقد وهنا يأخذ من المستأجر بنسبة ما سكن في العين⁽⁴⁵⁾.

الرأي الثاني: قال به فقهاء الشافعية وعندهم تنتقص الأجرة في حالة وجود عيب في العين المؤجرة يؤدي إلى انتقاص المنفعة المقصودة من عقد الإجارة⁽⁴⁶⁾.

الرأي الثالث: ذهب إليه فقهاء الامامية ويقولون إذا وجد عيب في العين المستأجرة يؤدي إلى فوات المنفعة المقصودة من عقد الإجارة فللمستأجر الخيار في فسخ الإجارة أو قبول الأمر الواقع وإنقاص الأجرة وهنا إذا كانت العين المستأجرة من الأشياء القيمة وتسمى عند فقهاء الامامية بـ " العين الشخصية " وتحتوي على عيب يثبت للمستأجر في هذه الحالة الخيار بين الفسخ أو قبول الأمر الواقع مع إنقاص الأجرة، وإذا كان العين من الأشياء المثلية وهي ما تسمى عندهم بـ (العين الكلية) وهنا يثبت الخيار للمستأجر في فسخ الإجارة أو إبدال العين المعيبة أو الرضا بالعين المباعة مع إنقاص الأجرة⁽⁴⁷⁾.

3. في حالة التسليم الجزئي للعين المستأجرة أو التسليم الجزئي للإنتاج

وهذه الحالة قال بها فقهاء الامامية وعندهم يثبت للمستأجر الحق في فسخ الإجارة أو القبول بالأمر الواقع وإنقاص الأجرة في حالة تسليم المؤجر بعض العين المؤجرة دون البعض الآخر في الوقت المحدد لتسليم العين أو في حالة إذا لم ينجز الفلاح من فلاح الأرض إلا نصفها في الوقت المحدد لتسليم الإنتاج⁽⁴⁸⁾.

4. في حالة الاتفاق على أجرة أكثر أو أقل من الأجرة المتعارف عليها (أجرة المثل)

وهذه الحالة قال بها فقهاء الامامية وعندهم يثبت لكلا طرفي عقد الإجارة المطالبة بمقدار الفرق في الأجرة المدفوعة فإذا لم يعرض في ذلك يحق له فسخ الإجارة وذلك بعد رفض الطرف الغابن دفع الفرق في حالة وجود عرف ينضم ذلك أما إذا لم يوجد عرف فالمغبون ليس له إلا حق المطالبة بالفسخ أو القبول بالأمر الواقع⁽⁴⁹⁾.

5. في حالة اخراج المستأجر من العين المستأجرة قبل انقضاء مدة الإجارة

فهنا لا يستحق المؤجر من الأجرة أي شيء كما هو الحال إذا استأجر احد الأشخاص داراً لمدة معينة فسكن جزء من هذه المدة ثم بعد ذلك أخرجه المؤجر ومنعه من السكنى في تلك الدار فهنا لا يستحق المؤجر الأجرة وهذا ما قال به فقهاء الحنابلة وبهذا الصدد قال فقهاء الأمامية إذا عمل الأجير الخاص لغير المستأجر في الوقت الذي استأجر فيه كان للمستأجر الخيار بين فسخ الإجارة وإمضائها فان اختار الفسخ ولم يكن قد عمل الأجير شيئاً للمستأجر فلا شيء للأجير وان كان قد عمل وزعت الأجرة المسماة وكان للأجير منها بنسبة ما عمل وان أمضى ولم يفسخ يضمن الأجير ما فوته على المستأجر من عمل وينقص من أجرته بقدر ما أضاع من الزمن بالعمل لغير المستأجر الأصيل سواء كان قد عمل لغيره أو لنفسه إلا ما يسمح به العرف⁽⁵⁰⁾.

6. في حالة سرقة العين المستأجرة

هذه الحالة انفرد بها فقهاء الحنفية وعندهم أن الأمر يختلف بينما إذا كان الأجير يعمل في بيته أو في محله أو في بيت المستأجر، فإذا كان يعمل في بيته وسرق الشيء المعقود عليه فهنا لا يستحق الأجير الأجرة لأنه ضامن والأجر والضمان لا يجتمعان، وإذا كان يعمل في بيت المستأجر ثم سرق الشيء المعقود عليه فهنا يستحق الأجير الأجرة بقدر ما قام به من عمل لان كل جزء من العمل يكون مسلماً إلى المستأجر عند الفراغ منه، إذ أن التسليم لا يتوقف على كمال كل المقصود من عقد الإجارة⁽⁵¹⁾.

المبحث الثاني: احكام تحديد الأجرة باجرة المثل

قد يتفق المتعاقدان على أجرة تكون وقت إبرام العقد أجرة مناسبة ويعتد بها ولكن في بعض الأحيان ونتيجة ظروف قد لا تكون استثنائية وإنما طبيعية تصبح عندها الأجرة تافهة لا تتناسب مطلقاً مع أجرة المثل ويمكن أن تؤدي هذه الأجرة التي لها قيمة وقت إبرام العقد والتي لا قيمة لها في الوقت الحاضر إلى اختلال في التوازن للعلاقة الايجارية، لأجل تناول موضوع احكام تحديد الأجرة باجرة المثل خصصنا هذا المبحث الذي وزعناه على مطلبين تناولنا في المطلب الأول المقصود باجرة المثل وفي المطلب الثاني الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل.

المطلب الأول: المقصود باجرة المثل

لمعرفة مدلول أجرة المثل لابد لنا في بداية الأمر من بيان مفهومها اللغوي ومن ثم بيان مفهومها الاصطلاحي، لذا سنقسم هذا المطلب على فرعين نتناول في الأول أجرة المثل لغةً وفي الثاني أجرة المثل اصطلاحاً.

الفرع الأول: أجرة المثل لغةً

الأجرة لغةً تطرقنا لها سابقاً أما المثل في اللغة يعني شبه الشيء في المثل والقدر وجمعه أمثال والمثال ما جعل مقداراً لغيره وجمعه مَثَلٌ ويقال ما لهذا الشيء مثل قال تعالى: "... لَيْسَ كَمِثْلِهِ شَيْءٌ وَهُوَ السَّمِيعُ الْبَصِيرُ"⁽⁵²⁾ قال الله هذه الآية لأنه ان لم يقل هذا ثبت له مثلاً وتعالى الله جل وعلا عن ذلك⁽⁵³⁾، والمثل : يعني الشيء يضرب للشيء فيجعل مثله، والمثل: الحديث نفسه⁽⁵⁴⁾ قال تعالى: "مَثَلُ الْجَنَّةِ الَّتِي وُعدَ الْمُتَّقُونَ..."⁽⁵⁵⁾ فمثله يعني الخبر عنها، ومثل كلمة تسوية يقال هذا مثله ومثله كما يقال شبهه وشبهه والمثل ما يضرب به من الأمثال ومثل الشيء صفته، فإذا قيل هذا مثله على الإطلاق أي انه يسد مسداً، وإذا قيل هو مثله في كذا أي مساوٍ له فيه دون غيره، وبذلك فان المثل في اللغة يأتي بمعنى الشبيه، وتجدر الإشارة هنا إلى ان المماثلة تختلف عن المساواة، إذ ان المساواة تكون بين المختلفين والمتقنين

جنساً لأن التساوي هو التكافؤ في المقدار، وأما المماثلة فإنها لا تكون إلا في المتفقين جنساً، ويقال مثل فلان فلاناً بكذا شبهه به ومثل فلان فلاناً صار مثله أي انه يسد مسده⁽⁵⁶⁾.

الفرع الثاني: أجره المثل اصطلاحاً

ان أجره المثل في عقد الإيجار هي أجره عين مماثلة للعين المؤجرة التي يراد تقدير أجرتها سواء كان للعين المؤجرة من الأشياء المثلية أو من الأشياء القيمية⁽⁵⁷⁾، وبناءً على ذلك إذا كانت العين المؤجرة من العقارات فلا بد من الأخذ بنظر الاعتبار جميع الموصفات التي يتسم بها ذلك العقار مثال ذلك حالته ومساحته ودرجة عمرانه والأجور السائدة للعقارات الأخرى في المنطقة التي يقع فيها وهكذا، ويتولى القاضي تحديد أجره المثل مستعيناً برأي أهل الخبرة⁽⁵⁸⁾، وذلك من خلال إجراء الكشف على موقع العين المؤجرة والاطلاع على محتوياتها ومشتملاتها والمزايا الملزمة لها من قدم البناء وحدائته ومن قربه أو بعده من قلب المدينة ومن توافر الهاتف من عدمه وما شاكل، وهذا ما أشارت إليه محكمة التمييز العراقية بقولها " يجب ان يراعى في تقدير أجره مثل القطعة موقعها وقربها من المدينة والمحاصيل التي يمكن زراعتها فيها "⁽⁵⁹⁾.

وان على قاضي الموضوع ان يستأنس ببديلات الإيجار للعقارات المماثلة في الرقعة المكانية التي تقع فيها العين المؤجرة، إذ ان تحديد مسألة التماثل بين العين المؤجرة للعقارات الأخرى من مسائل الواقع التي تستقل فيها محكمة الموضوع، وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها "ان تقدير التماثل بين الشقة المؤجرة وشقة المثل من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى كان استخلاصه سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة"⁽⁶⁰⁾، وعلى المحكمة ان تأخذ بعين الاعتبار ما تحتويه العين المؤجرة من خدمات وملحقات فان وجدت فروقاً بين العين المؤجرة والعين المماثلة لها فينبغي عليها تقدير هذه الفروق ومراعاتها عند تحديد أجره المثل وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها "لمحكمة الموضوع سلطة تقدير التماثل بين شقة النزاع وعين المثل مع مراعاة الفروق المؤثرة على تحديد الأجره"⁽⁶¹⁾ وان على قاضي الموضوع ان يستأنس مسترشداً بالأجره المحددة في عقود الإيجار السابقة للأعيان المماثلة أو في عقود الإيجار السابقة للعين المؤجرة نفسها أو في عقود الإيجار اللاحقة للعين المؤجرة ذاتها والتي أبرمت بعد عقد الإيجار موضوع النزاع⁽⁶²⁾.

وعلى هذا فان مسألة تحديد أجره المثل من المسائل النسبية التي يختلف تقديرها باختلاف الأزمنة والأمكنة ويعزى سبب ذلك إلى اختلاف المعايير التي من خلالها يتم التوصل إلى أجره المثل الحقيقية وعلى القاضي ان يراعى عند قيامه في تحديد أجره المثل ما إذا كانت التشريعات الخاصة (الاستثنائية) قد وضعت حداً أقصى للأجره أم لا.

قبل الانتهاء من هذا الموضوع بقي سؤال مهم لابد من طرحه هنا وهو ما هو الزمان والمكان الذي تقدر فيه أجره المثل ؟ للإجابة على هذا السؤال نقول لتحديد أجره المثل ينبغي علينا ان نحدد الوقت الذي يرجع إليه في تحديد أجره المثل والمكان الذي تقدر فيه، فبالنسبة للوقت الذي تحدد فيه أجره المثل فلا توجد أية مشكلة بالنسبة للزمان الذي يعتمد عليه في تحديد أجره المثل وذلك لان أغلبية شراح القانون⁽⁶³⁾ اتفقوا على ان الوقت الذي تقدر فيه أجره المثل هو الوقت الذي تم فيه إبرام عقد الإيجار وليس هو الوقت الذي يتم فيه تقدير الأجره، الا إنهم اختلفوا حول المكان الذي يجب ان تقدر فيه أجره المثل ولهم في ذلك أربعة آراء:

الرأي الأول: يذهب بعض شراح القانون⁽⁶⁴⁾ إلى ان المكان الذي تقدر فيه أجره المثل هو المكان الذي توجد فيه العين المؤجرة إذا كانت من العقارات، والمكان الذي تم فيه إبرام عقد الإيجار إذا كانت العين المؤجرة من المنقولات، هذا ما

اتجهت إليه محكمة التمييز العراقية بقولها "ان أجرة المثل تحددها المحكمة ... في مكان الشيء المؤجر إذا كان عقاراً أو مكان العقد إذا كان المأجور منقولاً"⁽⁶⁵⁾.

الرأي الثاني: ويرى من قال به ان المكان الذي تقدر فيه أجرة المثل هو المكان الذي توجد فيه العين المؤجرة إذا كان عقاراً، ومكان تسليم المنقول إذا كانت العين المؤجرة منقولة، وبذلك فان هذا الرأي لا يتقاطع من الرأي الأول الا بالنسبة للمنقول إذ ان الرأي الأول يرى ان المكان الذي تقدر فيه أجرة المثل هو المكان الذي تم فيه إبرام العقد وهذا الرأي يرى بأنه المكان الذي يتم تسليم المنقول فيه⁽⁶⁶⁾.

الرأي الثالث: قال به احد شراح القانون ويرى ان المكان الذي يتم فيه تقدير أجرة المثل هو المكان الذي إبرم فيه عقد الإيجار ويستوي الأمر في ذلك إذا كانت العين المؤجرة من العقارات أو من المنقولات⁽⁶⁷⁾.

الرأي الرابع: قال به احد شراح القانون ويرى ان مسألة تحديد المكان الذي تقدر فيه أجرة المثل تستلزم الرجوع إلى القواعد العامة التي تقضي بان الأجرة تقابل الانتفاع فيجب ان يكون تقديرها بحسب الجاري أو ما يجري عليه العمل في مكان الانتفاع ، فبالنسبة للعقارات لا توجد أية صعوبة في تحديد مكان الانتفاع بها وذلك لان هذا المكان هو المكان الذي تقع فيه، أما بالنسبة للمنقولات فيصعب تحديد مكان الانتفاع بها وذلك لأنه قد يكون مكان إبرام العقد أو قد يكون مكان تسليمها بوصفه المكان الذي يبدأ فيه الانتفاع لان المنقول لا يكون ثابتاً في مكان محدد⁽⁶⁸⁾.

بعد الانتهاء من موقف الفقه القانوني من مسألة تحديد المكان الذي يعول عليه في تحديد أجرة المثل بقي علينا ان نتطرق إلى موقف القوانين المدنية من هذه الآراء، إذ ان اغلب القوانين المدنية لم تعالج هذه المسألة بنصوص صريحة وبذلك فإنها أحالت هذا الموضوع إلى ما تقضي به القواعد العامة وهذا يعني أنها أخذت بالرأي الرابع ولكن هنالك بعض التشريعات المدنية قد أشارت إلى هذا الموضوع بنصوص صريحة إذ نص الفصل (634) من قانون الالتزامات والعقود المغربي على انه "إذا لم يحدد المتعاقدان الأجرة افترض أنهما قد قبلا أجرة المثل في مكان العقد ..."، ونص الفصل (736) من مجلة الالتزامات والعقود التونسية على انه "إذا لم يعين المتعاقدان مقدار الكراء حملا على أنهما اعتمادا بعد ذلك كراء المثل في محل العقد ...".

أما بالنسبة لأجرة المثل في الفقه الإسلامي فان الفقهاء المسلمين اتفقوا على أنها الأجرة التي يقدرها أهل الخبرة السالمون عن الغرض، وينظر في تقدير أجرة المثل في إجارة الأشياء إلى أمرين الأول إلى المنفعة المعادلة بمنفعة العين المؤجرة وما يبذل مقابلها من عوض والثاني إلى زمان الإجارة ومكانها، وينظر في تقدير أجرة المثل في إجارة الأشخاص إلى أمرين الأول إلى شخص مماثل للأجير في العمل المعقود عليه وما يعطى مقابلته من عوض، والثاني إلى زمان الإجارة ومكانها⁽⁶⁹⁾.

فإذا اختلفت أجرة المثل بين الناس فيؤخذ الوسط، وتثبت أجرة المثل في إقرار المدعى عليه كما لو ادعى المدعي ان أجرة المثل مئة ألف دينار، فاقر المدعى عليه بذلك، وتثبت أجرة المثل أيضاً عند النكول عن حلف اليمين كما لو ادعى المدعي ان أجرة المثل هي خمسون ألف دينار وقال المدعى عليه أنها ثلاثون ألف دينار، إلا ان المدعي عجز عن إثبات ذلك ففي هذه الحالة يحلف المدعى عليه اليمين بان أجرة المثل ليست خمسين ألف دينار فإذا نكل عن حلف اليمين حكم عليه بالخمسين ألف دينار⁽⁷⁰⁾.

المطلب الثاني: الحالات التي تؤخذ فيها أجره المثل

هنالك الكثير من الحالات التي تؤخذ فيها أجره المثل سواء أكان ذلك على نطاق القوانين المدنية أم على نطاق الفقه الإسلامي ولتناول هذه الحالات افردنا هذا المطلب الذي قسمناه على فرعين نتطرق في الفرع الأول إلى الحالات التي تؤخذ فيها أجره المثل في القوانين المدنية وفي الفرع الثاني إلى الحالات التي تؤخذ فيها أجره المثل في الفقه الإسلامي.

الفرع الأول: الحالات التي تؤخذ فيها أجره المثل في القوانين المدنية

الأصل ان للمتعاقدین الاتفاق على تحديد الأجرة فإذا اختلفا في تحديدها فان عقد الإيجار لا ينعقد لعدم التراضي على ركن من أركانه، ولكن إذا كان عدم تحديد الأجرة بسبب ان الطرفين لم يتطرقا لها أصلاً أو أنهما تطرقا لها ولكن تعذر إثباتها فان ذلك لا يمنع من انعقاد عقد الإيجار بشرط التثبت من ان إرادة المتعاقدين قد انصرفت إلى إبرام العقد على الرغم من عدم تحديد الأجرة وذلك لان عدم تحديدها قد يكون بسبب ان المتعاقدين لا يزالان في مرحلة التفاوض وان الإيجار لا يزال مجرد مشروع للتعاقد وتقدير ما إذا كان العقد قد أبرم أو كونه مجرد مشروع مسألة موضوعية يكون البت فيها على ضوء ظروف الحال وملابساته وعلى هذا فان عقد الإيجار يكون صحيحاً على الرغم من خلوه من أية إشارة إلى تحديد الأجرة أو تضمنه الإشارة إلى تحديدها ولكن تعذر إثباتها، وتكون الأجرة الواجبة في هاتين الحالتين هي أجره المثل، هذا ما نصت عليه المادة (733) من القانون المدني العراقي بقولها " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها وجب اجر المثل "(71)، وبهذا الصدد تنص المادة (562) من القانون المدني المصري على انه " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجره المثل "(72).

وبهذا الصدد يوجه بعض شراح القانون سهام نقدهم إلى صياغة النصين المذكورين بقولهم انهما قد يثيران شياً من اللبس والغموض وذلك لأنهما ينصان على انه " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ... وجب اعتبار أجره المثل "، فإذا اخذ معنى النصان على حرفيتهما لوجب ان نقول باجرة المثل في كل حالة لا يصل فيها المتعاقدان إلى الاتفاق على الأجرة سواء كان ذلك بسبب عدم تعرضهما لتحديدها أو بسبب اختلافهما في مقدارها(73).

ومما تجدر الإشارة إليه ان المشرع لم يرد بهذه النصوص شمول حالة اختلاف الطرفين على مقدار الأجرة باجرة المثل وذلك لأنه تكفل بتحديد أجره المثل عند عدم تعرض المتعاقدين إلى تحديد الأجرة أصلاً أو أنهما تعرضا لها ولكن تعذر إثبات الاتفاق عليها، وذلك لان المشرع يفترض في هاتين الحالتين ان نية الطرفين انصرفت إلى الرضا باجرة المثل، وهذا افتراض سليم ومعقول لأنه يهدف إلى حماية وجود العقد الذي لا يمكن ان ينعقد الا بوجود الأجرة، ومما يلاحظ على النصين السالفين الذكر أنهما شملتا حالتين باجرة المثل وتركتا كثيراً من الحالات الأخرى التي تعطي فيها أجره المثل ومع ذلك لم يتطرقا إليها، إذ ان نطاقهما يقتصر على حالتين وهما:

الحالة الأولى: وهي حالة ما إذا سكت الطرفان عن تحديد الأجرة أو سكتا عن كيفية تحديدها فهنا تكفل القانون بتحديد الأجرة باجرة المثل وهذا ما أشارت إليه محكمة التمييز العراقية في قرار لها جاء فيه " إذا كان المستأجر يسكن العين المؤجرة بدون اتفاق على مقدار الأجرة فتكون الأجرة هي أجره المثل "(74)، وبهذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية على انه " ... تحدد الأجرة باجرة المثل في حالة سكوت الطرفين أو عدم اتفاقهما على الأجرة ... "(75).

الحالة الثانية: وهي حالة اتفاق المتعاقدين على تحديد الأجرة إلا انه تعذر إثبات مقدارها بسبب تعذر إثبات الاتفاق عليها(76)، وهنا أيضاً تكفل القانون بتحديد الأجرة باجرة المثل وهاتين الحالتين محل اتفاق بين فقهاء القانون(77).

بعد الانتهاء من الحالات التي تعطى فيها أجره المثل والتي احتواها النصان المذكوران ننتقل إلى الحالات التي تحدد فيها أجره المثل ولم يتطرق لها النصان المذكوران وهي كما يأتي:

الحالة الأولى: وهي الحالة التي يحاول فيها الطرفان الاتفاق على تحديد الأجرة ولكنهما يختلفان في تحديد مقدارها، وبذلك فإنهما لم يتوصلا إلى تحديد الأجرة فهنا يكون عقد الإيجار باطلاً وذلك بسبب تخلف ركن من أركانه وهو الأجرة⁽⁷⁸⁾، وتقول محكمة النقض المصرية بصدد هذا الموضوع "... تعذر اتفاق الطرفين على تحديد الأجرة مؤداه بطلان العقد لانعدام ركن من أركانه"⁽⁷⁹⁾، ويترتب على بطلان عقد الإيجار بان يكون المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة بلا سند قانوني وبناءً على ذلك يجوز للمؤجر ان يطالب بإخلائها فوراً عن طريق اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة وكذلك يجوز له ان يطالب بتعويض يساوي أجره المثل بسبب حرمانه من الانتفاع بملكه، وحري بنا ان نذكر ان هذا التعويض يساوي أجره المثل ولا تسري عليه أحكام الأجرة وإنما تسري عليه أحكام التعويض⁽⁸⁰⁾.

الحالة الثانية: وهي الحالة التي يصدر فيها حكم من المحكمة يقضي بتخليه المستأجر للعين المؤجرة ويكتسب هذا الحكم الدرجة القطعية ومن ثم يتم تنفيذه في الدوائر المختصة ويقوم المستأجر بتسليم العين المؤجرة إلى الدائرة المذكورة فهنا يكون المستأجر ملتزماً بدفع أجره المثل من تاريخ صدور الحكم إلى تاريخ تسليم المأجور وهذه الحالة استخلصناها من قرار محكمة التمييز العراقية الذي جاء فيه "إذا صدر الحكم على المستأجر بالتخليه ونفذ الحكم في دائرة التنفيذ وسلم المستأجر مفاتيح المأجور إلى الدائرة المذكورة فإنه يكون ملتزماً بدفع أجره المثل اعتباراً من تاريخ الحكم إلى تاريخ تسليم المفاتيح"⁽⁸¹⁾، وفي قرار آخر لها جاء فيه "يستحق المؤجر المدعي باجرة المثل الأجرة المسماة في العقد عن مدة الإهمال القانونية التي تمنحها دوائر التنفيذ البالغة تسعين يوماً من تاريخ تنفيذ الحكم لديها ولا يؤثر في سريان هذه المدة الطعن في قرار رئيس التنفيذ، ويستحق أجره المثل من اليوم التالي لانتهاء مدة الإهمال القانونية وحتى التخلية الفعلية"⁽⁸²⁾.

الحالة الثالثة: وهي حالة انقضاء عقد الإيجار وتنبيه المؤجر للمستأجر بضرورة إخلاء العين المؤجرة، وعلى الرغم من ذلك يبقى المستأجر شاغلاً لها دون أي وجه حق فهنا يكون المستأجر ملتزماً بدفع أجره المثل هذا ما نصت عليه المادة (771) من القانون المدني العراقي بقولها "1. إذا انقضى عقد الإيجار وجب على المستأجر ان يخلي المأجور للمؤجر في المكان الذي تسلمه فيه إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر. 2. فإذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق كان ملزماً ان يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره أجره المثل وما أصاب المؤجر من إضرار أخرى. 3. أما إذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده اضطراراً أو بسبب لا يد له فيه كان ملزماً أن يدفع للمؤجر أجره المثل"، وبهذا الصدد تقضي محكمة التمييز العراقية على انه "إذا انقضى عقد الإيجار وجب على المستأجر ان يخلي المأجور فإذا أبقاه تحت يده دون حق كان ملزماً ان يدفع للمؤجر أجره المثل"⁽⁸³⁾، وفي قرار آخر لها جاء فيه "إذا كان المؤجر قد نبه المستأجر بالإخلاء عند انتهاء الإيجار فرد المستأجر بإنذار المؤجر بأنه يرفض الإخلاء وبقي منتفعاً بالمأجور بعد انتهاء الإجارة فيتعين إلزامه باجرة المثل"⁽⁸⁴⁾.

الحالة الرابعة: وهي حالة الانتفاع بالعين الشائعة بدون إذن الشركاء المشتاعين فهنا تكون الأجرة مقابل الانتفاع هي أجره المثل وهذه الحالة نصت عليها المادة (1063) من القانون المدني العراقي بقولها "1. يجوز للشركاء ان ينتفعوا بالعين الشائعة جميعاً. 2. ويجوز لكل منهم حق الانتفاع بحصته فإذا انتفع بالعين كلها في سكنى أو مزرعة أو إيجار أو غير ذلك من وجوه الانتفاع بلا إذن شركائه وجب عليهم أجره المثل ..."، وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز العراقية بان "للشركاء ان ينتفعوا بالعين الشائعة فإذا انتفع احدهم بالعين كلها بأي وجه من وجوه الانتفاع بلا إذن شركائه عليه

لهم أجره المثل⁽⁸⁵⁾، وفي قرار آخر لها جاء فيه " يحكم للمدعي باجرة المثل بنسبة سهامه في الملك العائد له ولشركائه عن إشغال احد الشركاء بهذا الملك "⁽⁸⁶⁾.

الحالة الخامسة: وهي حالة ما إذا اتفق الطرفان على التحول من الأجرة المسماة في عقد الإيجار إلى أجره المثل وحالة اتفاقهما على التحول من أجره المثل إلى الأجرة المسماة فبالنسبة للحالة الأولى لا يمكن اتفاق الطرفين على ذلك وهذا ما قضت به محكمة التمييز العراقية بقولها " لا يجوز التحول من الأجرة المسماة إلى أجره المثل "⁽⁸⁷⁾، أما بالنسبة للحالة الثانية فان الطرفين يستطيعان الاتفاق عليها وهذا ما ذهبت إليه محكمة التمييز العراقية بقولها " ان التحول من المطالب باجرة المثل إلى الأجرة المسماة جائز لان كليهما يتعلقان بالمطالبة ببديل المنفعة "⁽⁸⁸⁾.

الفرع الثاني: الحالات التي تؤخذ فيها أجره المثل في الفقه الإسلامي

بعد البحث والتقصي في متون الكتب الفقهية عن الحالات التي تعطى فيها أجره المثل فقد وجدنا الحالات الآتية:

الحالة الأولى: تعطى أجره المثل في كل حالة يكون فيها عقد الإيجار فاسداً وهذه الحالة اتفق عليها فقهاء المسلمين⁽⁸⁹⁾، كأن يكون فساد الإجارة ناشئاً عن فقدان احد شروط صحتها أو ناشئاً عن احتواء الإجارة على شرط من الشروط التي تفسدها أو ناشئاً عن جهالة الأجرة عند إنشاء عقد الإجارة وهكذا، وبهذا الصدد تنص المادة (462) من مجلة الأحكام العدلية على انه " فساد الإجارة ينشأ بعضه عن جهالة البديل وبعضه عن فقدان شرائط الإجارة ففي الصورة الأولى يلزم اجر المثل بالغاً ما بلغ وفي الصورة الثانية يلزم اجر المثل بشرط ان لا يتجاوز الأجر المسمى "، يتبين من ذلك ان فساد الإجارة تكون فيه الأجرة أجره المثل، هذا ما نصت عليه المادة (461) من مجلة الأحكام العدلية بقولها " الإجارة الفاسدة نافذة لكن الأجر فيها يملك اجر المثل ولا يملك الأجر المسمى ".

الحالة الثانية: تعطى أجره المثل في حالة سكوت المتعاقدين عن تحديد الأجرة أو إذا تعذر إثبات اتفاقهم عليها وهذه الحالة اتفق عليها فقهاء المسلمين كما لو اتفق الطرفان على كل محتويات العلاقة الإيجارية إلا انهما لم يتفقا على الأجرة كان لم يذكرها أو لم يذكرها ما يشير إليها كما لو قال المستأجر للمؤجر أرضيك أو لا أخيب ضنك أو لا ترى إلا ما يسرك، فهنا تكون الأجرة أجره المثل⁽⁹⁰⁾، وبهذا الصدد تقول المادة (563) من مجلة الأحكام العدلية "لو خدم واحد آخر بناءً على طلبه بدون تعيين أجره فله أجره المثل ان كان ممن يخدم والا فلا" والمادة (564) " لو قال واحد لأخر اعمل هذا العمل وأنا أكرمك فعمل العمل المأمور به استحق أجره المثل ".

الحالة الثالثة: تعطى أجره المثل في حالة وجود عذر يسوغ البقاء في العين المؤجرة، من المسلم به ان عقد الإجارة ينتهي باستيفاء المنفعة أو إتمام العمل أو انتهاء المدة الا إذا كان هنالك عذراً مشروعاً يمنع فسخ الإجارة كما لو انتهت مدة الإجارة الزراعية قبل ان يحصد الزرع فتبقى الأرض الزراعية بحيازة المستأجر باجرة المثل حتى تحصد الأرض ولو اجبر المؤجر منعاً للضرر الذي قد يلحق المستأجر بقلع الزرع قبل أو انه هذا ما ذهب إليه جمهور الفقهاء⁽⁹¹⁾، وبهذا الصدد نصت المادة (526) من مجلة الأحكام العدلية على انه " لو انقضت مدة الإجارة قبل إدراك الزرع فللمستأجر ان يبقي الزرع في الأرض إلى إدراكه ويعطي أجره المثل "، ويخرج فقهاء الامامية عن هذا الإطار بقولهم إذا انقضت مدة إجارة الأرض الزراعية دون ان يدرك الحاصل فان رضي مؤجر الأرض ببقاء الزرع فيها باجرة أو بدونها ورضي المستأجر بذلك فلا مانع، أما إذا لم يرض المؤجر جاز إجبار المستأجر على إزالة زرعته فان أوجب إزالة زرعته وتضرر المستأجر بذلك فلا يجبر المؤجر على دفع تعويض له⁽⁹²⁾.

الحالة الرابعة: تعطى أجره المثل في حالة اقتران عقد الإجارة بشرط معتبر كما لو استأجر شخص على عمل واشترط عليه شرطاً زائداً على العمل المستأجر عليه فجاء الأجير بالعمل بدون الشرط فهنا تكون الإجارة صحيحة ويكون للمستأجر الخيار بين فسخ عقد الإجارة أو إرجاع الأجرة المسماة ودفع أجره المثل للأجير بدلاً عن الأجرة المسماة وهكذا في كل شرط في عقد الإجارة فان تخلفه لا يوجب بطلان الإجارة بل يوجب الخيار لصاحب الشرط فان فسخ فينبغي عليه دفع أجره المثل⁽⁹³⁾، وبهذا الصدد تنص المادة (505) من مجلة الأحكام العدلية على أنه "يجوز عقد الإجارة على عمل عينة أجرته وشرط إيفائه في الوقت الفلاني ويكون الشرط معتبر مثلاً لو أعطى واحد لخياط ثياباً على أن يفصلها ويخيطها هذا اليوم أو لو استكرى واحد جمللاً بشرط أن يوصله في عشرة أيام الرحلة تجوز الإجارة فان قام المؤجر بالشرط استحق المسمى والا استحققت أجره المثل بشرط أن لا يتجاوز الأجر المسمى".

الحالة الخامسة: تعطى أجره المثل في حالة غصب العين المؤجرة فهنا يرى فقهاء الإمامية للمستأجر أن يطالب الغاصب بأجرة المثل بالنسبة للمنفعة الفائتة إذا كان الغصب بعد تسليم العين المؤجرة وله حق المطالبة بالفسخ إذا كان الغصب قبل تسليم العين المؤجرة، ويرى فقهاء الحنفية إذا غصبت العين المؤجرة سقطت الأجرة عن المستأجر وللمؤجر أن يطالب الغاصب بأجرة المثل، ويرى فقهاء الحنابلة للمستأجر الخيار بين الفسخ والرجوع على المؤجر بالأجرة المسماة وبين إمضاء الإجارة والرجوع على الغاصب بأجرة المثل، ويرى فقهاء المالكية هنا إذا استعمل شخص معين مال غيره بدون إذن صاحبه يكون لمالك المال أجره المثل⁽⁹⁴⁾، وبهذا الصدد تنص المادة (590) من مجلة الأحكام العدلية على أنه "لو استعمل واحد مالا بدون إذن صاحبه كان غاصباً فلا يلزمه ضمان المنفعة ولكن إذا كان ذلك المال مال وقف أو مال صغير فحينئذ يلزمه ضمان المنفعة أي أجره المثل بكل حال وإذا كان معدداً للاستغلال فإنما يلزمه ضمان المنفعة أي أجره المثل إذا لم يكن استعماله بتأويل ملك أو عقد مثلاً لو سكن واحد في دار آخر مدة بدون عقد إجارة لا تلزمه الأجرة ولكن إذا كانت تلك الدار وقفاً أو مال صغير لزمه أجره مثل المدة التي سكنها في كل حال أي سواء كان ثمة تأويل ملك أو عقد أو لم يكن وكذلك إذا كانت تلك الدار دار كراء ولم يكن ثمة تأويل ملك أو عقد يلزم أجره المثل مثال ذلك لو استعمل واحد دابة الكراء بدون إذن صاحبها فتلزمه أجره المثل".

الخاتمة

ومن خلال هذه الدراسة توصلنا إلى النتائج والمقترحات الآتية:

أولاً: النتائج

1- اتفق شراح القانون وفقهاء المسلمين على أن الأصل في تحديد الأجرة يكون باتفاق الطرفين المتعاقدين ولن تخرج القوانين المدنية عن هذا الإطار، ويرى فقهاء الحنفية والشافعية بعدم جواز اتفاق المتعاقدين على أن تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من المعقود عليه الذي تنتجه العين المؤجرة إلا أن جمهور الفقهاء ذهبوا إلى جواز ذلك وهذا ما أخذت به القوانين المدنية محل المقارنة لعدم وجود نص قانوني يمنع من ذلك.

2- ذهب فقهاء المالكية والحنابلة والإمامية إلى إن المستأجر يلتزم بوجوب الوفاء بالأجرة المحددة في العقد عند تغيير قيمة النقد ولكن فقهاء الشافعية قالوا إن المستأجر يلتزم بوجوب الوفاء بقيمة الأجرة من الذهب، وقال بعض فقهاء الحنفية إن المستأجر يلتزم بدفع أجره المثل، وقال بعضهم الآخر إن المستأجر يلتزم بوفاء الأجرة المحددة من النقد لآخر يوم تعامل فيه الناس، وقال آخرون بضرورة الأخذ بالصلح على الوسط، وبهذا الصدد نصت القوانين المدنية على أنه لا أثر

لتغيير قيمة النقد على مقدار الأجرة المحددة في العقد ، وعلى هذا فإنها تأثرت برأي فقهاء المالكية والحنابلة والأمامية سالف الذكر.

3- إن شراح القانون وفقهاء المسلمين اتفقوا على انه إذا وجد عيب في العين المؤجرة يكون للمستأجر الحق في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ولكنهم اختلفوا في العوامل الأخرى المؤثرة في تحديد الأجرة، واتفق فقهاء القانون وفقهاء المسلمين على انه تعطى أجرة المثل في حالة سكوت المتعاقدين عن تحديد الأجرة أو تعذر إثبات اتفاقهم على تحديدها إلا أنهم اختلفوا في الحالات الأخرى التي تعطى فيها أجرة المثل.

ثانياً: المقترحات

1- نصت المادة (738) من القانون المدني العراقي على انه (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها، وجب اجر المثل)، وهذا النص يوحي بان الطرفين المتعاقدين حاولا الاتفاق على الأجرة ولكنهما لم يتمكنوا من ذلك، وبما أن عدم اتفاقهما يؤدي إلى بطلان عقد الإيجار لان الأجرة تعد ركناً من أركان عقد الإيجار، لذا يقترح الباحث أن يكون النص على النحو الآتي: (إذا سكت المتعاقدان عن تحديد الأجرة أو عن كيفية تحديدها أو إذا تعذر إثبات اتفاقهم عليها وجبت أجرة المثل).

2- نقترح على المشرع العراقي أن يأخذ بنص المادة (565) من القانون المدني المصري التي نصت على انه (إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من اجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان ذلك مقتضى)، وذلك لان المشرع العراقي لم ينص على هذه الحالة.

3- نقترح على المشرع العراقي أن يأخذ بنص المادة (575) من القانون المدني المصري التي نصت على انه (إذا وقع التعرض المادي بسبب لا يد للمستأجر فيه وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة)، ذلك لان المشرع العراقي قصر التعرض المادي على حالة الغصب فقط من خلال نص المادة (755) التي جاء فيها (إذا غصب المأجور ولم يتمكن المستأجر من رفع الغصب أجاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ...).

4- نقترح على المشرع العراقي أن يأخذ بنص المادة (758) من القانون المدني المصري التي نصت على انه (إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر)، لأن المشرع العراقي لم ينص على إعطاء المستأجر الحق في طلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر، إذ نصت الفقرة (1) من المادة (758) من القانون المدني العراقي على انه (إذا وجد بالمأجور عيباً يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة) .

5- نعتقد أن أزمة السكن في العراق هي السبب الذي يؤدي إلى قيام الملاك بزيادة الأجرة مما يؤدي ذلك إلى إثارة المشكلات بين المالكين والمستأجرين، إذ أن أزمة السكن لا يمكن حلها عن طريق القوانين فقط ما لم يقترن ذلك بخطة اعمارية شاملة تراعى فيها مساهمة القطاعين العام والخاص، وتشجيع الصناعات العمرانية التي تتكفل بتوفير المواد

الأولية لاستمرار حركة البناء وتشديد العقارات السكنية مع العناية بتشجيع العمارات السكنية الحديثة ذات الطوابق المتعددة وفقاً للأساليب العلمية في التخطيط الحديث.

الهوامش

- (1) نقض مدني مصري بتاريخ 1965/12/23. اشار اليه المستشار انور طلبه، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار الفكر، 1987م، ص 281.
- (2) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع في الشيء (الإيجار والعارية)، مج 1، ج6، دار النهضة العربية، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، 1963م، ص 167. د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، ج1، ط3، مطبعة العاني، بغداد، 1974، ص 226. د. 11. جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، الوجيز في العقود المدنية (البيع والإيجار والمقولة)، مديرية دائرة الكتب للطباعة والنشر، الموصل، 1989م، ص 224. د. عصمت عبد المجيد، شرح أحكام عقد الإيجار، شركة الزهراء، بغداد، 2002م، ص 65.
- (3) د. كمال قاسم ثروت الوندائي، شرح أحكام عقد الإيجار، ط1، مطبعة الزهراء، بغداد، 1974م، ص8.
- (4) د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، ط2، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1984، ص 164. د. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، ج1، دار الكتاب العربي بمصر، بلا سنة طبع، ص101. د. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام عقد الإيجار، القاهرة الحديثة للطباعة، 1970م، ص 92.
- (5) وهذه الطريقة منتشرة في مصر وقد قضت محكمة النقض المصرية بأنه " إذا كانت محكمة الموضوع وهي بسبيل تفسير الشرط الوارد في عقد الإيجار وتعرف مقصود العاقد من ثقل أنهما عينا مقدار الأجرة ثم علقا زيادتها أو نقصانها على شرط واقف بل عدة ان مقدار الأجرة لم يحدد وقت التعاقد وان الطرفين اتفقا على طريقة خاصة لتحديد أسعار القطن بحسب ما يتقرر في البورصة باعتبارها الوسيلة المألوفة أو بأية طريقة أخرى مألوفة تقوم مقامها فلا معقب عليه ولا يقدح فيه ان يكون ذلك الشرط قد اتفق عليه وقت ان كانت زراعة القطن ممنوعة في منطقة التأجير وكانت بورصة القطن معطلة ما دامت عبارة الشرط تحتل المعنى الذي فسرتة المحكمة من حيث ربط الأجرة بثمان القطن باعتبار انه الموجه لأسعار المحاصيل الأخرى وميزان الحالة الاقتصادية دون النظر إلى مكان زراعته فعلاً في الأرض المؤجرة أو في المنطقة الواقعة فيها أو عدم زراعته ". قرار محكمة النقض في 13 / 6 / 1946. مشار إليه في مجموعة القواعد القانونية لمحكمة النقض المصرية، ج1، بلا سنة طبع، ص 103.
- (6) وبهذا الصدد تقضي محكمة النقض المصرية على انه " إذا نص في عقد الإيجار على وجود محاسبة المستأجر على ما يظهر انه زرع زائداً على الأصل المؤجر له فان المعول فيه تقاضي أجرة هذا الزائد على مساحته وعلى الفترة التي زرع فيها وتحقيق ذلك أمر موضوعي فان اعتمدت محكمة الموضوع بقرارها بشأنه على العرف فان تحري العرف في ذاته أمر من أمور الموضوع التي لا شأن لمحكمة النقض فيها وان اعتمدت فيه على ما قدم إليها من مستندات مؤيدة لما ارتأته بحكم سليم لا غبار عليه ". قرار محكمة النقض في 21 / 10 / 1935، اشار اليه محمد كمال عبد العزيز، التقنين المدني في ضوء القضاء والفقه، مطابع مذكور وأولاده، بلا سنة طبع، ص 556.
- (7) وتسمى هذه الطريقة بـ (شروط المعدل المتحرك) وقد انتشرت هذه الطريقة في فرنسا على اثر التقلبات الاقتصادية التي اجتاحت العالم بسبب الحرب العالمية الأولى، وهذه الطريقة تكون ضارة بالاقتصاد القومي إذا كان من شأنها المساعدة في زيادة التقلبات الاقتصادية مما يؤدي ذلك إلى عدم مشروعيتها وبخلاف ذلك فأنها تحقق العدالة بتحديد الاداءات المتقابلة. د. مصطفى الجمال، الإيجار، 1989م، ص 96.
- (8) د. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، دار النهضة العربية، 1967م، ص 53. د. مصطفى الجمال، مصدر سابق، ص 98.
- (9) د. السنهوري، مصدر سابق، ص 225. د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص 180.
- (10) د. عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار، مطبعة الأهالي، بغداد، 1956م، ص 345.
- (11) د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة (عقد الإيجار)، ج3، مطبعة النهضة الجديدة، 1968م، ص162. د. عبد المنعم فرج الصدة، عقد الإيجار، 1957، ص91.
- (12) د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص 164.
- (13) علاء الدين أبو بكر الدين بن مسعود الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج5، نشر دار الكتاب العربي، بيروت، بلا سنة طبع، ص 195. أبو الحسين علي بن محمد بن حبيب البصري الماوردي، الحاوي الكبير، تحقيق وتعليق الشيخ علي محمد معوض والشيخ عادل احمد عبد الموجود، ج7، ط1، مطبعة دار الكتب العلمية، بيروت، 1994م، ص 420. موفق الدين محمد بن عبد الله بن احمد بن محمد بن قدامة المقدسي، المغني، ج5، ط1، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت، 1985م، ص 290. جعفر بن الحسن بن أبي زكريا بن يحيى بن الحسن الحلبي، شرائع الإسلام، تحقيق عبد الحسين محمد علي، ج1، مطبعة الآداب، النجف الاشرف، بلا سنة طبع، ص 148.

- (14) شمس الدين محمد بن شهاب الدين الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، ج5، مطبعة مصطفى البابي الحلبي، 1938م، ص 264.
- أبو عبد الله محمد بن يوسف الطبري المواق، التاج والإكليل لمختصر خليل، ج5، طبع ونشر مكتبة النجاش، طرابلس، بلا سنة طبع، ص390.
- احمد بن يحيى بن المرتضى، كتاب البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار، ج5، مكتبة الخانجي بمصر، مطبعة أنصار السنة المحمدية، 1949م، ص 52.
- السيد محمد الحسيني، فقه الإجارة في شرح العروة الوثقى تقرير لأبحاث أية الله العظمى سماحة السيد محمد حسين فضل الله، ط1، دار الملاك للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 1998م، ص 207.
- (15) أبو محمد علي بن احمد بن سعيد بن حزم الأندلسي، المحلى، تحقيق لجنة التراث، ج8، دار الجيل، بيروت، بلا سنة طبع، ص 187 و ص 198 و ص 199.
- (16) شهاب الدين أبي العباس احمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج بشرح المنهاج، ج2، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2001م، ص 441.
- (17) أي طحن الطعام بجزء منه مطحوناً. محمد بن علي بن محمد الشوكاني، نيل الاوطار شرح منتهى الأخبار، ج6، دار الجيل، بيروت، 1973م، ص 32.
- (18) احمد بن يحيى بن المرتضى، كتاب البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار، ج5، مكتبة الخانجي بمصر، مطبعة أنصار السنة المحمدية، 1949م، ص 52.
- (19) ابن حزم، مصدر سابق، ج8، ص 199.
- (20) د. رمضان أبو السعود، العقود المسماة (عقد الإيجار الاحكام العامة في الإيجار)، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1996م، ص 267.
- (21) د. أدورد عيد، اثر انخفاض قيمة العملة في الالتزامات المدنية، بيروت، 1990، ص 9. د. عصمت عبد المجيد، اثر تغير قيمة النقد في الالتزامات العقدية، بحث منشور في مجلة القانون المقارن، تصدرها جمعية القانون المقارن العراقية، العدد الثاني والثلاثين، 2002م، ص 22.
- (22) محمد امين الشهير ابن عابدين، مجموعة رسائل ابن عابدين، ج2، مطبعة شركة الصحافة العثمانية، استانبول، 1325هـ، ص 64.
- (23) أبي يحيى زكريا الأنصاري الشافعي، حاشية البجيرمي على منهج الطلاب، ج2، مطبعة مصطفى محمد، القاهرة، 1355هـ، ص 186.
- (24) منصور بن يوسف ادريس البهوتي، الروض المربع شرح زاد المستنقع، تحقيق محمد عبد الرحمن معوض، ج2، مطبعة السنة المحمدية، القاهرة، 1955م، ص 153.
- (25) مالك أبو عبد الله بن انس بن أبي ثامر الاصبحي، المدونة الكبرى، مج4، ج8، دار صادق، مطبعة السعادة بجوار محافظة مصر، 1323هـ، ص 444 و ص 445.
- (26) الشيخ أبو جعفر محمد بن الحسن بن علي الطوسي، مسائل الخلاف، ج1، طبعة حجرية، مطبعة محمد علي العملي، طهران، 1370هـ، ص 680.
- (27) هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (533) من القانون المدني السوري بقولها " إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من اجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ان يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين ان كان لذلك مقتضى " ، والمادة (477) من القانون المدني الجزائري بقولها " إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من اجله أو طراً على هذا الانتفاع نقص كبير جاز للمستأجر ان يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين ان كان لذلك مقتضى " ، والمادة (729) من القانون المدني اليمني بقولها " يلزم المؤجر ان يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لان تقي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو طبيعة العين فإذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون معها صالحة للانتفاع الذي أجرت من اجله أو إذا نقص الانتفاع نقصاً كبيراً جاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع كما يكون للمستأجر ان يطلب من المحكمة ان تأذن له بإكمال الناقص في العين على نفقة المؤجر وخصم قيمة ذلك من الأجرة " .
- (28) د. محمد ليبب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، دار النهضة العربية، 1967م، ص 130. د. محمد علي عمران، شرح أحكام عقد الإيجار، المكتبة الوطنية، بلا سنة طبع، ص 96. د. عبد المنعم البدر اوي، العقود المسماة (الإيجار والتأمين)، 1961م، ص 54.
- (29) وتنص المادة (1722) من القانون المدني الفرنسي على انه " إذا هلك الشيء المؤجر أثناء مدة عقد الإيجار ... فإذا كان الهلاك جزئياً فيحق للمستأجر وتبعاً للظروف ان يطلب إنقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار ... " ، والفقرة الثانية من المادة (537) من القانون المدني السوري على انه " أما إذا كان هلاك العين جزئياً أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من اجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك فيجوز له إذا لم يقدّم ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ان يطلب تبعاً للظروف اما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في ان يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر ... " . وانظر بهذا الصدد المادة (481) من القانون المدني الجزائري والمادة (763) من مجلة العقود والالتزامات التونسية والمادة (562) م قانون الموجبات والعقود اللبناني.
- (30) د. السنهوري، مصدر سابق، ص 294 و ص 295. د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص 328 و ص 329. د. العامري، مصدر سابق، ص 245. د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص 247.
- (31) والفقرة الأولى من المادة (538) من القانون المدني السوري على انه " لا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة على انه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين جاز

للمستأجر ان يطلب تبعاً للظروف أما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة "، والمادة (482) من القانون المدني الجزائري على انه " لا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تحفظ العين المؤجرة على انه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر ان يطلب حسب الظروف أما فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه "، والمادة (749) من مجلة العقود والالتزامات التونسية على انه " ليس للمكثري ان يمنع المكري من الإصلاحات الأكيدة التي لا تقبل التأخير لكن إذا ترتب عليها حرمان المكثري من الانتفاع بجميع المأجور أو جله أكثر من ثلاثة أيام جاز له ان يطلب فسخ الإيجار أو تنقيص الأجرة مدة عدم الانتفاع ويجب على المكري ان يثبت تأكده من إجراء الإصلاحات المذكورة وان يعلم بذلك المكثري قبل الإجراء والا فعليه غرم ما تسبب في ضياعه بترك الاعلام "، وانظر بهذا الصدد المادة (554) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

(32) د. السنهوري، مصدر سابق، ص 280. د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص 332. د. محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص 140. د. محمد علي عمران، مصدر سابق، ص 105. د. عبد المنعم البدر اوي، مصدر سابق، ص 66. د. مصطفى الجمال، الإيجار، مصدر سابق، ص 206. د. الفضلي، مصدر سابق، ص 248.

(33) وبهذا الصدد تنص المادة (1726) من القانون المدني الفرنسي على انه " إذا حصل تعرض للمستأجر يخل بالانتفاع من جراء دعوى رفعت بشأن ملكية العين المؤجرة فللمستأجر الحق في انقاص الأجرة انقاصاً نسبياً بشرط ان يعلم المالك بهذا التعرض " والمادة (540) من القانون المدني السوري على انه " 1. إذا ادعى اجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ... 2. فإذا ترتب على هذا الادعاء ان حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار جاز له تبعاً للظروف ان يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة مع التعويض ان كان له مقتضى " والمادة (484) من القانون المدني الجزائري على انه " إذا ادعى اجنبي حقاً على العين المؤجرة ... فإذا ترتب على هذا الادعاء ان حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي يخوله له عقد الإيجار جاز له حسب الظروف ان يطلب الفسخ أو ينقص ثمن الإيجار مع التعويض ان اقتضى الحال ذلك " والمادة (731) من القانون المدني اليمني على انه " إذا ادعى الغير حقاً يتعارض مع حقوق المستأجر ... فإذا ترتب على هذا الادعاء بالرغم من ذلك ان حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار جاز له ان يطلب الفسخ مع التعويض عما لحقه من ضرر أو انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع ".

(34) د. السنهوري، مصدر سابق، ص 347. د. محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص 159. د. محمد علي عمران، مصدر سابق، ص 123. د. عبد المنعم البدر اوي، مصدر سابق، ص 83. د. عباس الصراف، مصدر سابق، ص 375. د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص 254. (35) والفقرة الثانية من المادة (543) من القانون المدني السوري بقولها على انه " إذا وقع التعرض المادي بسبب لا يد للمستأجر فيه وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف ان يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة " والمادة (685) من القانون المدني الاردني بقولها " إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور طبقاً للعقد جاز له ان يطلب الفسخ أو الانقاص الأجرة مع ضمان ما اصابه من ضرر " والمادة (487) من القانون المدني الجزائري بقولها " ... غير انه إذا كان التعرض الواقع فعلاً قد بلغ من الخطورة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فهذا الاخير حسب الظروف ان يطلب فسخ الإيجار أو انقاص ثمنه ".

(36) د. السنهوري، مصدر سابق، ص 377. د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص 368. د. محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص 168. د. محمد علي عمران، مصدر سابق، ص 120. د. عبد المنعم البدر اوي، مصدر سابق، ص 77.

(37) الفقرة الاولى من المادة (545) من القانون المدني السوري بقولها " إذا وجد بالعين عيب ... ان يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة ... " والمادة (687) من القانون المدني الاردني بقولها " إذا ترتب على العيب حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور جاز له ان يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة مع ضمان ما يلحقه من ضرر " والمادة (489) من القانون المدني الجزائري بقولها " إذا وجد في العين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان يجوز للمستأجر حسب الظروف ان يطلب فسخ عقد الإيجار أو انقاص الثمن وله كذلك ان يطلب اصلاح العيب أو ان يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الاصلاح لا تكون نفقته باهضه عليه ... ".

(38) د. السنهوري، مصدر سابق، ص 448. د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص 419. د. محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص 177. د. عبد المنعم البدر اوي، مصدر سابق، ص 86. د. عباس الصراف، مصدر سابق، ص 379. د. العامري، مصدر سابق، ص 264. د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص 261.

(39) د. عباس الصراف، مصدر سابق، ص 361. د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص 244 و ص 245. د. جعفر الفضلي، الوجيز في شرح احكام عقد الإيجار، مصدر سابق، ص 42 و ص 43.

(40) محمد بن احمد بن عبد الله الكلبي ابن جزئ، القوانين الفقهية، مطبعة دار الفكر، بيروت، بلا سنة طبع، ص 278. (41) ابو اسحق ابراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، المهذب في فقه الامام الشافعي، ج1، نشر دار الفكر، بيروت، بلا سنة طبع، ص 408.

(42) فخر الدين عثمان بن علي الزليغي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، ج5، ط2، دار المعرفة، بيروت، بلا سنة طبع، ص 109.

(43) مالك بن انس، مصدر سابق، مج4، ص9، ص 447.

(44) السيد محمد حسين فضل الله، احكام الشريعة (العبادات والمعاملات)، ط1، دار الملاك للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2003م، ص 305.

(45) شهاب الدين احمد بن ادريس القرافي، الذخيرة، تحقيق الاستاذ محمد بو خبزة، ج5، ط1، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ص 94.

- (46) شمس الدين محمد بن محمد بن الخطيب الشربيني، مغني المحتاج في معرفة ألفاظ المنهاج، ج3، دار الكتب العلمية، بيروت، 2000م، ص472.
- (47) السيد محمد حسين فضل الله، فقه الشريعة (في أسباب التملك)، ج2، ط4، دار الملاك للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2002م، ص196.
- (48) السيد محمد حسين فضل الله، فقه الشريعة، مصدر سابق، ص200.
- (49) السيد محمد الحسيني، مصدر سابق، ص296.
- (50) محمد جواد مغنیه، فقه الإمام الصادق (عرض واستدلال)، ج3، ط3، مطبعة نكين، قم، 2002م، ص273.
- (51) عبد الرحمن الجزيري، كتاب الفقه على المذاهب الأربعة، ج3، ط6، دار أحياء التراث العربي، بيروت، مطبعة الاستقامة، القاهرة، بلا سنة طبع، ص125.
- (52) سورة الشورى، الآية 11.
- (53) خليل بن أحمد الفراهيدي، ترتيب كتاب العين، تحقيق د. مهدي المخزومي د. إبراهيم السامرائي، تصحيح الأستاذ أسعد الطيب، ج3، ط1، الناشر انتشارات أسوة التابعة لمنظمة الأوقاف والأمر الخيرية، مطبعة باقري - قم، 1414 هـ، ص174.
- (54) خليل بن أحمد الفراهيدي، مصدر سابق، ص174.
- (55) سورة الرعد، الآية 35.
- (56) جمال الدين محمد بن مكرم الأنصاري بن منظور، لسان العرب، ج3، الدار المصرية للتأليف والترجمة، بلا سنة طبع، ص436.
- (57) د. عبد الناصر توفيق العطار، مصدر سابق، ص94. د. عصمت عبد المجيد، مصدر سابق، ص66.
- (58) هذا ما قضت به محكمة التمييز العراقية في أحد قراراتها الذي جاء فيه " أن اجرة المثل تحددها المحكمة مستعينة برأي أهل الخبرة ...". تمييز مدني عراقي بتاريخ 1968/12/12. منشور في مجلة قضاء محكمة التمييز، مج 5، بلا سنة طبع، ص186.
- (59) القرار رقم 112 / موسعة اولي / 1989 بتاريخ 1989 / 8 / 28. ابراهيم المشاهدي من قضاء محكمة التمييز - قسم القانون المدني والقوانين الخاصة، ج8، دار الكتب والوثائق، مطبعة جعفر، بغداد، 2002، ص18.
- (60) نقض مدني مصري بتاريخ 1987 / 6 / 7. المستشار انور طلبه، مصدر سابق، ص275.
- (61) نقض مدني مصري بتاريخ 1978/4/12. المستشار انور طلبه، مصدر سابق، ص276.
- (62) د. السنهوري، مصدر سابق، ص171. د. محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص34. د. عبد الناصر توفيق العطار، مصدر سابق، ص94. د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص85. د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص226. د. عصمت عبد المجيد، مصدر سابق، ص66.
- (63) د. السنهوري، مصدر سابق، ص170. د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص152. د. عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص105.
- د. العامري، مصدر سابق، ص228. د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص226.
- (64) د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص86. د. محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص34. د. العامري، مصدر سابق، ص238. د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص226.
- (65) قرار محكمة التمييز بتاريخ 1968 / 11 / 11. انظر: قضاء محكمة التمييز، مصدر سابق، ص191.
- (66) د. عباس الصراف، مصدر سابق، ص346.
- (67) د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، ط2، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1984م، ص165.
- (68) د. مصطفى الجمال، الإيجار، 1989م، ص99.
- (69) السرخسي، مصدر سابق، ج6، ص53. ابن قدامة، مصدر سابق، ج5، ص17. المواق، مصدر سابق، ج5، ص228. الهيتمي، مصدر سابق، ج2، ص444. احمد بن يحيى المرتضى، مصدر سابق، ج4، ص61. جعفر بن حسن الحلي، مصدر سابق، ج1، ص149.
- (70) منير القاضي، شرح المجلة (القواعد الكلية - البيوع - الإجارة)، ج1، ط1، مطبعة العاني، 1949م، ص327.
- (71) وبهذا الشأن تنص المادة (530) من القانون المدني السوري على انه " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجره المثل " وتنص المادة (726) من القانون المدني اليمني على انه " إذا لم تعين الأجرة في العقد ولم تكن قابلة للتعيين اعتبرت اجرة المثل ... "، والمادة (664) من القانون المدني الاردني على انه " إذا كان بدل الايجار مجهولاً جاز فسخ الاجارة ولزم اجر المثل عن المدة الماضية على الفسخ "، والمادة (471) من القانون المدني الجزائري على انه " ... ولتقدير سعر الايجار يجب على القاضي ان يعتبر التعريفات الرسمية والاسعار الجارية ... "، والمادة (537) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على انه " إذا لم يعين المتعاقدان بدل الايجار فيعدان متفقين على البذل الرائج للأشياء ... "، وينص الفصل (634) من قانون الالتزامات والعقود المغربي على انه " إذا لم يحدد المتعاقدان الأجرة افترض فيهما انهما قد قبلا اجرة المثل ... "، والفصل (736) من مجلة الالتزامات والعقود التونسية على انه " إذا لم يعين المتعاقدان مقدار الكراء حملا انهما اعتمادا بعد ذلك كراء المثل ".
- (72) وتقول المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدي بهذا الصدد " إذا كانت الأجرة غير مقدرة في العقد فان ذلك يرجع إلى اسباب ثلاثة : أ- أما لان المتعاقدين قد اغفلا الاتفاق عليها. ب- أو اتفقا عليها ولكن تعذر اثبات ما اتفقا عليه. ج- أو حاولا الاتفاق عليها ولم يستطيعا "، ففي الفرضين الاولين تكون الأجرة هي اجرة المثل في مكان تمام العقد، وفي الفرض الثالث يكون الايجار باطلاً لان المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على ركن من اركان العقد. انظر: القانون المدني المصري، مجموعة الاعمال التحضيرية، ج4، بلا سنة طبع، ص477.
- (73) د. عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص106. د. سعدون العامري، مصدر سابق، ص227.

- (74) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1958/5/6. المحامي سليمان بيّات، القضاء المدني العراقي، ج2، شركة الطبع والنشر الاهلية، بغداد، 1962، ص 175.
- (75) نقض مدني مصري بتاريخ 1965/12/23. المستشار انور طلبة، مصدر سابق، ص 281.
- (76) وتقول محكمة النقض المصرية بهذا الصدد " تحدد الأجرة بأجرة المثل ... في حالة تعذر إثبات الاتفاق على الأجرة ". نقض مدني مصري بتاريخ 1965/12/23، المستشار انور طلبة، مصدر سابق، ص 281.
- (77) د. السنهوري، مصدر سابق، ص 170 و ص 171. د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص 85. د. عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص 104 و ص 105. د. تناغو، مصدر سابق، ص 85 و ص 86. د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، مصدر سابق، ج 5، ص 65. د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، العقود المسماة، تنقيح المستشار محمد علي سكيكر المستشار معتر كامل مرسي، مصدر سابق، ج 5، ص 66. د. توفيق حسن فرج، مصدر سابق، ص 166. د. العطار، مصدر سابق، ص 194. أ.د. رمضان ابو السعود، العقود المسماة، مصدر سابق، ص 262. د. بدر جاسم يعقوب، مصدر سابق، ص 67. د. خميس خضير، مصدر سابق، ص 720 و ص 721. د. عباس الصراف، مصدر سابق، ص 345. د. العامري، مصدر سابق، ص 227. د. الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، مصدر سابق، ص 225. د. الفضلي، الوجيز في شرح احكام عقد الايجار، مصدر سابق، ص 24. د. عصمت عبد المجيد، شرح احكام عقد الايجار، مصدر سابق، ص 66.
- (78) د. السنهوري، مصدر سابق، ص 170. د. عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص 106. د. توفيق حسن فرج، مصدر سابق، ص 166. د. عباس الصراف، مصدر سابق، ص 346. د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص 225.
- (79) نقض مدني مصري بتاريخ 1965/12/23. المستشار انور طلبة، مصدر سابق، ص 281.
- (80) د. السنهوري، مصدر سابق، ص 171. د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص 171. د. الفضلي، مصدر سابق، ص 225.
- (81) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1987/10/18. ابراهيم المشاهدي، من قضاء محكمة التمييز - قسم القانون المدني والقوانين الخاصة، ج 8، دار الكتب والوثائق، بغداد، مطبعة جعفر، بغداد، 2002م، ص 10.
- (82) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1989/4/4. مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد الثاني، السنة الخامسة والاربعون، مطبعة الشعب، بغداد، 1990، ص 363.
- (83) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1991/9/25. ابراهيم المشاهدي، مصدر سابق، ج 8، ص 26.
- (84) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1991/12/11. ابراهيم المشاهدي، مصدر سابق، ج 8، ص 27.
- (85) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1989/8/28. ابراهيم المشاهدي، مصدر سابق، ج 8، ص 17.
- (86) تمييز مدني عراقي بتاريخ 2002/1/22. مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد الاول والثاني، السنة السابعة والخمسون، 2004م، ص 109.
- (87) تمييز مدني عراقي بتاريخ 2000/11/27. مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد الاول والثاني، السنة الخامسة والخمسون، شركة الانعام للطباعة المحدودة، 2001م، ص 193.
- (88) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1988/2/26. ابراهيم المشاهدي، مصدر سابق، ج 8، ص 39.
- (89) الميرغنامي، مصدر سابق، ج 3، ص 161. ابن قدامة، مصدر سابق، ج 6، ص 17. القرافي، الذخيرة، مصدر سابق، ج 5، ص 462.
- ابن حزم، مصدر سابق، ج 8، ص 191. محمد جواد مغنية، مصدر سابق، ج 4، ص 270.
- (90) السرخسي، مصدر سابق، ج 16، ص 53. ابن قدامة، مصدر سابق، ج 6، ص 17. المواق، مصدر سابق، ج 5، ص 428. جعفر بن الحسن الحلي، مصدر سابق، ج 1، ص 49. الهيتمي، مصدر سابق، ج 2، ص 444. احمد بن يحيى المرتضى، مصدر سابق، ج 4، ص 61.
- (91) السيد سابق، فقه السنة (المعاملات)، مج 3، ط 1، دار الكتاب العربي، بيروت، 1971م، ص 200. السيد سابق، فقه السنة (السلم والحرب والمعاملات)، مج 3، طبعة جديدة مضبوطة ومفهرسة، دار الجيل، دار الفتح للأعلام العربي، بيروت، بلا سنة طبع، ص 153.
- (92) السيد صادق الحسيني الشيرازي، المسائل الإسلامية مع المسائل الحديثة، ط 1، دار صادق للطباعة والنشر، بيروت، 2002م، ص 599. السيد علي الحسيني السيستاني، المسائل المنتخبة (العبادات والمعاملات)، ط 10، دار الهدى، بيروت، 2003م، ص 322.
- (93) السرخسي، مصدر سابق، ج 16، ص 46. مالك بن انس، مصدر سابق، مج 4، ج 9، ص 408. ابن قدامة، مصدر سابق، ج 5، ص 20. احمد بن يحيى المرتضى، مصدر سابق، ج 4، ص 56. محمد جواد مغنية، مصدر سابق، ج 4، ص 288.
- (94) السيد علي الحسيني السيستاني، المسائل المنتخبة (العبادات والمعاملات)، ط 10، دار الهدى، بيروت، 2003م، ص 317. شمس الدين المعروف بقاضي زادة، نتائج الافكار في كشف الرموز والاسرار، ج 7، مطبعة مصطفى محمد، القاهرة، بلا سنة طبع، ص 147. عبد الله بن محمود بن مودود الموصل الحنفي، الاختيار لتعليل المختار، عليه تعليقات الشيخ محمود ابو دقيقة، ج 2، ط 2، دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت، 1951م، ص 52.

قائمة المصادر

• القرآن الكريم

اولاً : معاجم اللغة العربية

- 1- الخليل بن احمد الفراهيدي، ترتيب كتاب العين، تحقيق د. مهدي المخزومي د. ابراهيم السامرائي، تصحيح الأستاذ اسعد الطيب، ج3، ط1، الناشر انتشارات أسوة التابعة لمنظمة الأوقاف والأموال الخيرية، مطبعة باقري - قم، 1414هـ.
- 2- جمال الدين محمد بن مكرم الأنصاري بن منظور، لسان العرب، ج3، الدار المصرية للتأليف والترجمة، بلا سنة طبع.

ثانياً: الكتب الفقهية

- 1- علاء الدين أبو بكر الدين بن مسعود الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج5، نشر دار الكتاب العربي، بيروت، بلا سنة طبع.
- 2- أبو الحسين علي بن محمد بن حبيب البصري الماوردي، الحاوي الكبير، تحقيق وتعليق الشيخ علي محمد معوض والشيخ عادل احمد عبد الموجود، ج7، ط1، مطبعة دار الكتب العلمية، بيروت، 1994م.
- 3- موفق الدين محمد بن عبد الله بن احمد بن محمد بن قدامة المقدسي، المغني، ج5، ط1، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت، 1985م.
- 4- جعفر بن الحسن بن أبي زكريا بن يحيى بن الحسن الحلي، شرائع الإسلام، تحقيق عبد الحسين محمد علي، ج1، مطبعة الآداب، النجف الاشرف، بلا سنة طبع.
- 5- شمس الدين محمد بن شهاب الدين الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، ج5، مطبعة مصطفى البابي الحلبي، 1938م.
- 6- أبو عبد الله محمد بن يوسف الطبري المواق، التاج والإكليل لمختصر خليل، ج5، طبع ونشر مكتبة النجاح، طرابلس، بلا سنة طبع.
- 7- احمد بن يحيى بن المرتضى، كتاب البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار، ج5، مكتبة الخانجي بمصر، مطبعة أنصار السنة المحمدية، 1949م.
- 8- السيد محمد الحسيني، فقه الإجارة في شرح العروة الوثقى تقرير لأبحاث آية الله العظمى سماحة السيد محمد حسين فضل الله، ط1، دار الملاك للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 1998م.
- 9- أبو محمد علي بن احمد بن سعيد بن حزم الأندلسي، المحلى، تحقيق لجنة التراث، ج8، دار الجيل، بيروت، بلا سنة طبع.
- 10- شهاب الدين أبي العباس احمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج بشرح المنهاج، ج2، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2001م.
- 11- محمد بن علي بن محمد الشوكاني، نيل الاوطار شرح منتهى الأخبار، ج6، دار الجيل، بيروت، 1973م.
- 12- احمد بن يحيى بن المرتضى، كتاب البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار، ج5، مكتبة الخانجي بمصر، مطبعة أنصار السنة المحمدية، 1949م.
- 13- محمد امين الشهير ابن عابدين، مجموعة رسائل ابن عابدين، ج2، مطبعة شركة الصحافة العثمانية، استانبول، 1325هـ.
- 14- أبي يحيى زكريا الأنصاري الشافعي، حاشية الجبرمي على منهج الطلاب، ج2، مطبعة مصطفى محمد، القاهرة، 1355هـ.
- 15- منصور بن يوسف ادريس البهوتي، الروض المربع شرح زاد المستقنع، تحقيق محمد عبد الرحمن معوض، ج2، مطبعة السنة المحمدية، القاهرة، 1955م.
- 16- مالك أبو عبد الله بن انس بن أبي ثامر الاصبحي، المدونة الكبرى، مج4، ج8، دار صادق، مطبعة السعادة بجوار محافظة مصر، 1323هـ.
- 17- الشيخ أبو جعفر محمد بن الحسن بن علي الطوسي، مسائل الخلاف، ج1، طبعة حجرية، مطبعة محمد علي العملي، طهران، 1370هـ.
- 18- محمد بن احمد بن عبد الله الكلبي ابن جزئ، القوانين الفقهية، مطبعة دار الفكر، بيروت، بلا سنة طبع.
- 19- ابو اسحق ابراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، المذهب في فقه الامام الشافعي، ج1، نشر دار الفكر، بيروت، بلا سنة طبع.
- 20- فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، ج5، ط2، دار المعرفة، بيروت، بلا سنة طبع.
- 21- السيد محمد حسين فضل الله، احكام الشريعة (العبادات والمعاملات)، ط1، دار الملاك للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2003م.
- 22- شهاب الدين احمد بن ادريس القرافي، الذخيرة، تحقيق الاستاذ محمد بو خبطة، ج5، ط1، دار الغرب الإسلامي، بيروت، بلا سنة طبع.
- 23- شمس الدين محمد بن محمد بن الخطيب الشربيني، مغني المحتاج في معرفة ألفاظ المنهاج، ج3، دار الكتب العلمية، بيروت، 2000م.

- 24- السيد محمد حسين فضل الله، فقه الشريعة (في أسباب التملك)، ج2، ط4، دار الملاك للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2002م.
- 25- محمد جواد مغنّية، فقه الإمام الصادق (عرض واستدلال)، ج3، ط3، مطبعة نكين، قم، 2002م.
- 26- عبد الرحمن الجزيري، كتاب الفقه على المذاهب الأربعة، ج3، ط6، دار أحياء التراث العربي، بيروت، مطبعة الاستقامة، القاهرة، بلا سنة طبع.
- 27- منير القاضي، شرح المجلة (القواعد الكلية - البيوع - الإجارة)، ج1، ط1، مطبعة العاني، 1949م.
- 28- السيد سابق، فقه السنة (المعاملات)، مج3، ط1، دار الكتاب العربي، بيروت، 1971م.
- 29- السيد سابق، فقه السنة (السلم والحرب والمعاملات)، مج3، طبعة جديدة مضبوطة ومفهرسة، دار الجبل، دار الفتح للأعلام العربي، بيروت، بلا سنة طبع.
- 30- السيد صادق الحسيني الشيرازي، المسائل الإسلامية مع المسائل الحديثة، ط1، دار صادق للطباعة والنشر، بيروت، 2002م.
- 31- السيد علي الحسيني السيستاني، المسائل المنتخبة (العبادات والمعاملات)، ط10، دار الهدى، بيروت، 2003م.
- 32- السيد علي الحسيني السيستاني، المسائل المنتخبة (العبادات والمعاملات)، ط10، دار الهدى بيروت، 2003م.
- 33- شمس الدين المعروف بقاضي زادة، نتائج الافكار في كشف الرموز والاسرار، ج7، مطبعة مصطفى محمد، القاهرة، بلا سنة طبع.
- 34- عبد الله بن محمود بن مودود الموصل الحنفي، الاختيار لتعليل المختار، عليه تعليقات الشيخ محمود ابو دقيقة، ج2، ط2، دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت، 1951م.

ثالثاً: الكتب القانونية

- 1- المستشار انور طلبه، عقد الايجار في ضوء قضاء النقض، دار الفكر، 1987م.
- 2- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع في الشيء (الإيجار والعارية)، مج1، ج6، دار النهضة العربية، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، 1963م.
- 3- سعدون العامري، الوحي في شرح العقود المسماة، ج1، ط3، مطبعة العاني، بغداد، 1974م.
- 4- د. جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، الوجيز في العقود المدنية (البيع والإيجار والمقاوله)، مديرية دائرة الكتب للطباعة والنشر، الموصل، 1989م.
- 5- د. عصمت عبد المجيد، شرح أحكام عقد الإيجار، شركة الزهراء، بغداد، 2002م.
- 6- د. كمال قاسم ثروت الوندائي، شرح أحكام عقد الإيجار، ط1، مطبعة الزهراء، بغداد، 1974م.
- 7- د. توفيق حسن فرج، عقد الايجار دراسة لأحكام قوانين الايجارات، ط2، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، بلا سنة طبع.
- 8- د. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، ج1، دار الكتاب العربي بمصر، بلا سنة طبع.
- 9- د. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام عقد الإيجار، القاهرة الحديثة للطباعة، 1970م.
- 10- مجموعة القواعد القانونية لمحكمة النقض المصرية، ج1، بلا سنة طبع.
- 11- محمد كمال عبد العزيز، التقنين المدني في ضوء القضاء والفقه، مطابع مذكور وأولاده، بلا سنة طبع.
- 12- د. مصطفى الجمال، الإيجار، 1989م.
- 13- د. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، دار النهضة العربية، 1967م.
- 14- د. عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار، مطبعة الأهالي، بغداد، 1956م.
- 15- د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة (عقد الإيجار)، ج3، مطبعة النهضة الجديدة، 1968م.
- 16- د. عبد المنعم فرج الصدة، عقد الإيجار، 1957م.
- 17- د. رمضان أبو السعود، العقود المسماة (عقد الإيجار الاحكام العامة في الايجار)، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1996م.
- 18- د. أدورد عيد، اثر انخفاض قيمة العملة في الالتزامات المدنية، بيروت، 1990م، ص9. د. عصمت عبد المجيد، اثر تغير قيمة النقد في الالتزامات العقدية، بحث منشور في مجلة القانون المقارن، تصدرها جمعية القانون المقارن العراقية، العدد الثاني والثلاثين، 2002م.
- 19- د. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، دار النهضة العربية، 1967م.
- 20- د. محمد علي عمران، شرح أحكام عقد الإيجار، المكتبة الوطنية، بلا سنة طبع.
- 21- د. عبد المنعم البدر اوي، العقود المسماة (الإيجار والتأمين)، 1961م.

22- د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، ط2، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1984م.

رابعاً: مصادر القرارات القضائية

- 1- مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد الاول والثاني، السنة الخامسة والخمسون، شركة الانعام للطباعة المحدودة، 2001م.
- 2- مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد الاول والثاني، السنة السابعة والخمسون، 2004م.
- 3- مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد الثاني، السنة الخامسة والاربعون، مطبعة الشعب، بغداد، 1990م.
- 4- إبراهيم المشاهدي، من قضاء محكمة التمييز – قسم القانون المدني والقوانين الخاصة، ج8، دار الكتب والوثائق، بغداد، مطبعة جعفر، بغداد، 2002م.
- 5- المحامي سليمان بيات، القضاء المدني العراقي، ج2، شركة الطبع والنشر الاهلية، بغداد، 1962م.
- 6- ابراهيم المشاهدي من قضاء محكمة التمييز – قسم القانون المدني والقوانين الخاصة، ج8، دار الكتب والوثائق، مطبعة جعفر، بغداد، 2002م.
- 7- القانون المدني المصري، مجموعة الاعمال التحضيرية، ج4، بلا سنة طبع.
- 8- مجلة قضاء محكمة التمييز، مج 5، بلا سنة طبع.

خامساً: متون القوانين

- 1- القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 .
- 2- مجلة الالتزامات والعقود التونسية لسنة 1906 .
- 3- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 المعدل.
- 4- القانون المدني السوري الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 84 في 18 أيار 1949 .
- 5- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل .
- 6- القانون المدني الليبي الصادر عام 1953 .
- 7- قانون الموجبات والعقود اللبناني رقم 84 لسنة 1969 .
- 8- القانون المدني الجزائري رقم 75 – 85 لسنة 1975 .
- 9- القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 .
- 10- القانون المدني الكويتي رقم 67 لسنة 1980 .
- 11- القانون المدني اليمني رقم 19 لسنة 1992 .