

**حكم التأجير من الباطن
في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي.**

الباحث

فهد عفتان عميش المطيري.

عضو هيئة تعليمية في وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.

قسم أصول الفقه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية

جامعة الكويت ، الكويت

باحث دكتوراه.

البريد الإلكتروني: aboabdallah078@gmail.com

حكم التأجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقهاء الإسلاميين.

فهد عفتان عميش المطيري.

قسم أصول الفقه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة الكويت، الكويت.

البريد الإلكتروني: aboabdallah078@gmail.com

الملخص:

إن الإجارة من أهم وسائل استثمار الأموال وتبادل المنافع، ومن المعاملات التي تتعلق بالإجارة، ويكثر التعامل بها في الأسواق التجارية، التأجير من الباطن، وقد نظمت أحكامهما في القانون المدني الكويتي، إلا أن المقنن الكويتي أفرد العقار من سائر الأعيان بقانون خاص ينظمه، وهو قانون إيجار العقارات الكويتي.

ونظراً لعدم وجود دراسة فقهية سابقة لحكم التأجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي، جاء هذا البحث لبيان مدى توافقهما حول هذا الموضوع، من خلال بيان أحكامهما، وإبراز أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما.

واقصر في دراسته للموضوع على إجارة العقار فقط، فلا يشمل إجارة الأشخاص، ولا إجارة سائر الأعيان غير العقار. كما أنه يقتصر دراسته فقهياً مع قانون إيجار العقارات الكويتي رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م.

وقد سلك الباحث في بحثه المنهج الاستقرائي والمقارن والاستنباطي.

وتتكون خطة البحث من مبحثين رئيسيين، وهما: تعريف التأجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقهاء الإسلاميين، وحكم التأجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقهاء الإسلاميين.

وقد خلصت الدراسة في نهاية المطاف إلى نتائج مهمة، منها: أن قانون إيجار العقارات الكويتي وافق الفقه الإسلامي في كثير من المسائل المندرجة تحت تأجير المستأجر العقار المؤجر. وقد فصل الفقه الإسلامي في إجارة المستأجر للعقار المؤجر، فذكر حكمها قبل القبض وبعده، بخلاف قانون إيجار العقارات الكويتي، حيث أطلق الحكم من غير تفصيل. ثم إن قانون إيجار العقارات الكويتي قد نظر إلى مصلحة المؤجر، فمنع من تأجير العقار من الباطن إلا بإذن كتابي، بينما الفقه الإسلامي أجاز التعامل بهما، وأعطى لولي الأمر صلاحية المنع من التعامل بذلك من غير إذن المؤجر؛ استناداً إلى المصلحة المرسلة.

وختم البحث بالتوصية بإجراء دراسة فقهية شاملة لقانون إيجار العقارات الكويتي؛ لتظهر أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما.

الكلمات المفتاحية: التأجير، الباطن، العقار، مصلحة المؤجر، العقارات، المستأجر.

The rule of sub-leasing in the Kuwaiti real estate lease law and Islamic jurisprudence.

Fahad Aftan Omeish Al-Mutairi.

Department of Fundamentals of Jurisprudence, College Sharia and Islamic Studies, University of Kuwait, Kuwait

E- mail: aboabdallah078@gmail.com

Abstract:

Leasing is one of the most important means of investing money and exchanging benefits, and one of the transactions related to leasing, and it is frequently dealt with in commercial markets, is sub-leasing, and their provisions are regulated in the Kuwaiti civil law. Kuwait real estate rental

In the absence of a previous doctrinal study of the rule of sub-leasing in the Kuwaiti Real Estate Lease Law, this research came to show the extent of their compatibility on this subject, by explaining their provisions, and highlighting the aspects of the agreement.

And the difference between them And he confined his study of the subject to the lease of real estate only, and it does not include the lease of persons, nor the lease of other objects other than real estate. It is also limited to his jurisprudential study with the Kuwaiti Real Estate Lease Law No. 35 of 1978 AD.

The researcher has taken the inductive, comparative and deductive method in his research. The research plan consists of two main topics: the definition of sub-leasing in the Kuwaiti real estate lease law and Islamic jurisprudence, and the rule of sub-leasing in the Kuwaiti real estate lease law and jurisprudence Kuwaiti and Islamic jurisprudence.

In the end, the study concluded important results, including: The Kuwaiti Real Estate Lease Law agreed with Islamic jurisprudence in many of the issues under the tenant's lease of the leased property. He detailed Islamic jurisprudence regarding the tenant's lease of the leased property, stating its ruling before and after arrest, unlike the Kuwaiti Real Estate Lease Law, where the ruling was released without detail. Moreover, the Kuwaiti Real Estate Lease Law looked at the interest of the landlord, and it was forbidden to sub-rent the property without written permission, while Islamic jurisprudence permitted dealing with them, and gave the guardian the power to prevent dealing with this without the landlord's permission; Based on the interest sent.

The research concluded with a recommendation to conduct a comprehensive doctrinal study of the Kuwaiti real estate lease law. To show the differences and agreement between them.

KeyWords: Leasing , Subcontracting , Real Estate ,The Interest of the Lessor , Real Estate , The Lessee.

المقدمة

إن الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله. أما بعد:

فإن الشريعة الإسلامية قد اتسمت بالاتساع والشمولية بمراعاتها لحاجات الناس وأحوالهم، حيث جاءت أحكام الإسلام ضابطة لتعامل الناس فيما بينهم، ومن هذه المعاملات التي يكثر جريانها بين الناس، وضبطها الإسلام بضوابط شرعية تحفظ الحقوق وتمنع الظلم عقد الإجارة.

فالإجارة من أهم وسائل استثمار الأموال وتبادل المنافع، فيها يستطيع المالك استثمار ما لا يحتاجه من أملاكه، وينتفع غير المالك بما يحتاج إليه من أملاك غيره التي لا يقدر على ثمنها، فإنه ليس لكل أحد دار يملكها، ولا يقدر كل مسافر على بغير أو دابة يملكها، ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم تطوعاً، فظهر جلياً أن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان. ثم إن من المعاملات التي تتعلق بالإجارة، ويكثر التعامل بها في الأسواق التجارية، التاجير من الباطن، وقد نظمت أحكامهما في القانون المدني الكويتي، إلا أن المقتن الكويتي أفرد العقار من سائر الأعيان بقانون خاص ينظمه، وهو قانون إيجار العقارات الكويتي. ولذلك اختار الباحث الكتابة في موضوع (حكم التاجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي).

أهمية الموضوع:

تكمُن أهمية الموضوع في أمرين:

الأول: كثرة التعامل بالتأجير من الباطن في السوق العقاري خاصة.
الثاني: تنظيم المقتن الكويتي قانوناً خاصاً بإيجار العقارات، وقد تناول فيه حكم التاجير من الباطن، مما يحتاج إلى الوقوف عليها، ومقارنتها مع الفقہ الإسلامي، لإبراز أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما، ومعالجة الإشكالات الشرعية إن وجدت.

أسباب اختيار الموضوع:

وقع اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب:

- 1- ما تقدم في أهمية الموضوع.
- 2- عدم وجود دراسة سابقة -بحسب اطلاع الباحث- تبين حكم التاجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي بالمقارنة مع الفقہ الإسلامي.
- 3- إثراء المكتبات الشرعية والقانونية ببحث جديد مقارن.
- 4- معرفة مدى توافق قانون إيجار العقارات الكويتي مع الفقہ الإسلامي حول هذا الموضوع.

مشكلة البحث:

جاءت هذه الدراسة للإجابة عن التساؤلات التالية:

- 1- ما تعريف التاجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي؟

- ٢- ما حكم التأجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقهاء الإسلامي؟
- ٣- ما مدى توافق قانون إيجار العقارات الكويتي مع الفقهاء الإسلامي حول هذا الموضوع؟

أهداف البحث:

- يهدف البحث إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، منها:
- ١- بيان تعريف التأجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقهاء الإسلامي.
- ٢- بيان حكم التأجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقهاء الإسلامي.
- ٣- معرفة مدى توافق قانون إيجار العقارات الكويتي مع الفقهاء الإسلامي حول هذا الموضوع.

حدود البحث:

يدرس البحث حكم التأجير من الباطن في الفقهاء الإسلامي مع المقارنة بقانون إيجار العقارات الكويتي رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م. ويقتصر في دراسته للموضوع على إجارة العقار فقط، فلا يشمل إجارة الأشخاص، ولا إجارة سائر الأعيان غير العقار. كما أن حقيقة العقار المؤجر محل البحث تعم جميع العقارات باستثناء الأراضي الزراعية، وذلك وفق ما حدده قانون إيجار العقار الكويتي في مادته الأولى: "تسري أحكام هذا القانون على العقارات بما في ذلك الأراضي الفضاء المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض، وتستثنى من ذلك الأراضي الزراعية".

وتجدر الإشارة إلى أن قانون إيجار العقارات الكويتي لا ينطبق على العقار إذا كان مخصصاً للمنفعة العامة، فتحويل الدولة للأفراد الانتفاع ببعض الأموال العامة ولو سمي إيجاراً، ما هو إلا ترخيص إداري يحكمه القانون العام، وهذا ما استقر عليه القضاء وفقهاء القانون. "كذلك لا يسري القانون على المساكن التي تخصصها الحكومة والمؤسسات والشركات لبعض موظفيها وعمالها، ولو اقتضت عنها أجراً؛ لأن الإيجار ليس مقصوداً لذاته، وإنما المقصود هو التيسير على الموظف، أو العامل في معيشته، حتى يتمكن من أداء واجباته على خير وجوه الأداء".

الدراسات السابقة:

من خلال البحث في بعض الأرشيفات وقواعد البيانات والمواقع المتخصصة وجدت دراسات سابقة هي:

- ١- (إعادة التعاقد وتوظيفه في المؤسسات المصرفية الإسلامية)، للدكتورة وسن الرشيد؛ وهي رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراة في الفقهاء المقارن وأصوله، جامعة الكويت، كلية الشريعة، سنة ٢٠٠٧.

وهذا البحث قد تناول إعادة التعاقد في جميع أنواع العقود ومنها عقد الإجارة، إلا أنه لم يبحث عن تعريف التآجير من الباطن بخصوصه، كما أنه لم يتناول حكم في قانون إيجار العقارات الكويتي ومقارنته مع الفقہ الإسلامي، وهذا ما تم إضافته في هذا البحث.

٢-(الإجارة على الإجارة وتطبيقها المعاصر)، للدكتور عبدالله العمار، جامعة الإمام محمد بن سعود، الرياض، ١٤٢٣هـ.

وهذا البحث شامل للإجارة على الإجارة بجميع أنواعها، إلا أنه لم يعرف التآجير من الباطن، ولم يتناول حكمها في قانون إيجار العقارات الكويتي، وهذا ما تم إضافته في هذه الدراسة.

٣-(عقد الإجارة من الباطن - دراسة مقارنة)، لفهد سودان المطيري، بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في الفقہ، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كلية الشريعة، ١٤٢٢هـ.

وهذا البحث تناول حكم التآجير من الباطن في الفقہ الإسلامي، وبحثه بالمقارنة مع النظام السعودي، أما في هذا البحث فسيتناول الموضوع بالمقارنة مع قانون إيجار العقارات الكويتي.

٤-(العقود المضافة إلى مثلها)، عبد الله بن عمر بن حسين بن طاهر، دار كنوز إشبيلية، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٤هـ، ٢٠١٣م.

هذا البحث تناول العقود المضافة إلى مثلها، ومنها الإجارة على الإجارة، إلا أنه لم يعرف التآجير من الباطن، ولم يقارن حكمه مع قانون إيجار العقارات الكويتي، وهذا ما تم إضافته في هذا البحث.

منهج البحث: يتلخص المنهج الذي سيبثه الباحث في هذه الدراسة على ما يلي:
أولاً: المنهج الاستقرائي: وذلك بجمع مسائل موضوع البحث من مظانها الفقہية والقانونية.

ثانياً: المنهج التحليلي: وذلك بدراسة مفردات البحث بأسلوب علمي مستخدماً تنظيمياً معيناً للوصول إلى الحقائق والنتائج.

ثالثاً: المنهج الاستنباطي: وذلك باستنباط حكم التآجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي.

رابعاً: المنهج المقارن: وذلك بالمقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي من جهة والفقہ الإسلامي من جهة أخرى.

إجراءات البحث:

١- جمع مسائل البحث من مظانها.

٢- أُصوّر المسألة المراد بحثها كما وردت في القانون قبل بيان حكمها؛ ليتضح المقصود من دراستها.

- ٣- إذا كانت المسألة من مواضع الاتفاق، أذكر حكمها بدليله، مع توثيق الاتفاق من مظانه المعتمدة.
- ٤- إذا كانت المسألة من مسائل الخلاف، أتبع ما يلي:
 - أ- تحرير محل الخلاف، إذا كانت بعض صور المسألة محل خلاف وبعضها محل اتفاق.
 - ب- ذكر الأقوال في المسألة، وبيان من قال بها من أهل العلم، ويكون عرض الخلاف حسب الاتجاهات الفقهية.
 - ج- الاقتصار على الأقوال الفقهية المعتمدة، وإذا لم أف على المسألة في مذهب، فأسلك مسلك التخريج.
 - د- توثيق الأقوال من كتب المذهب نفسه.
 - هـ- ذكر أدلة الأقوال، مع بيان وجه الدلالة، وذكر ما يرد عليه من مناقشات، فإن كانت المناقشة من عندي، قلت: يناقش أو يمكن أن يناقش، وإن كانت من عند غيري، قلت: نوقش، ثم تذكر الإجابة عن المناقشة إن كان ثمَّ جواب.
 - و- الترجيح، مع بيان سببه.
 - ز- الاعتماد على أمهات المصادر والمراجع الأصلية في التحرير والتوثيق والتخريج والجمع ما أمكن، فإذا لم أتمكن من الوصول إليها أشير إلى المصادر الوسيطة غير المباشرة.
- ١- التركيز على موضوع البحث وتجنب الاستطراد.
- ٢- كتابة الآيات الكريمة بالرسم العثماني، وعزوها بذكر السورة ورقم الآية.
- ٨- تخريج الأحاديث الشريفة، وبيان ما ذكره أهل العلم في درجتها، إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما، فإن كانت كذلك أكتفي بتخريجها منه.

خطة البحث:

- انتظمت خطة البحث في مقدمة، وتمهيد، ومبحثين، وخاتمة.
- اشتملت المقدمة على أهمية الموضوع، وأسباب اختياره، وأهدافه، ومشكلة البحث، ومنهج البحث والدراسات السابقة للموضوع.
- التمهيد: وفيه مطلبان:
- المطلب الأول: تعريف الإجارة.
- المطلب الثاني: مشروعية الإجارة.
- المبحث الأول: تعريف التآجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي، وفيه أربعة مطالب:
- المطلب الأول: تعريف التآجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي.
- المطلب الثاني: تعريف التآجير من الباطن في الفقہ الإسلامي.
- المطلب الثالث: مقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي في تعريف التآجير من الباطن.
- المطلب الرابع: الفرق بين التآجير من الباطن والتنازل عن الإيجار.
- المبحث الثاني: حكم التآجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي، وفيه ثلاثة مطالب:
- المطلب الأول: حكم التآجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي.
- المطلب الثاني: حكم التآجير من الباطن في الفقہ الإسلامي.
- المطلب الثالث: مقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي في حكم التآجير من الباطن.
- الخاتمة: وفيها أهم النتائج والتوصيات.
- فهرس المصادر والمراجع:

تمهيد:

لما كان موضوع البحث يدور حول عقد الإجارة ناسب التمهيد بتعريف الإجارة، وبيان مشروعيتهما، وذلك في مطلبين:

المطلب الأول

تعريف الإجارة

الإجارة في اللغة: مصدر من أجر يأجر أجراً، فهي مشتقة من الأجر. قال ابن منظور: "الأجر: الجزاء على العمل، والجمع: أجور، والإجارة من أجر يأجر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل".^(١) قال ابن فارس: "الهمزة والجرم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى، فالأول: الكراء على العمل، والثاني: جبر العظم الكسير".^(٢) وتقرأ الإجارة بالفتح والضم والكسر، فهي مثلثة الهمزة، إلا أن لغة الكسر هي الأشهر والأوضح.^(٣) أما الإجارة في الاصطلاح: فقد اختلفت عبارات الفقهاء فيها، وتنوعت أساليبهم بين الطول والقصر والتفصيل والإجمال، إلا أن المتأمل فيها يجد أنها متقاربة في المعنى، وهذه التعريفات هي على النحو التالي. أولاً: تعريف الحنفية: "الإجارة عقد يفيد تملك منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة بعوض".^(٤) ثانياً: المالكية: "الإجارة هي عقد المعاوضة على المنافع".^(٥) ثالثاً: الشافعية: "عقد على منفعة مقصودة، معلومة، قابلة للبدل والإباحة، بعوض معلوم".^(٦)

^{١٠} ابن منظور، محمد بن مكرم، (١٤١٤هـ)، لسان العرب، الطبعة الثالثة، دار صادر - بيروت، (١٠/٤) مادة أجر.

^{٢٠} معجم مقاييس اللغة لابن فارس مادة أجر (٦٢/١)

^{٣٠} ينظر: الرازي، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر، (١٤٢٠هـ / ١٩٩٩م)، مختار الصحاح، الطبعة الخامسة، تحقيق: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية - الدار النموذجية، بيروت، مادة أجر (٣/١)، ابن منظور، لسان العرب، مادة أجر (١٠/٤-١١).

^{٤٠} الرملي، شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي (المتوفى: ١٠٠٤هـ)، غاية البيان شرح زيد ابن رسلان، دار المعرفة - بيروت، (ص: ٢٢٤).

^{٥٠} الدردير، محمد بن أحمد، الشرح الكبير، دار الفكر، بيروت، (٢/٤).

^{٦٠} زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، دار الكتاب الإسلامي، (٤٠٣/٢).

رابعاً: الحنابله: "عقد على منفعة مباحة معلومة، تؤخذ شيئاً فشيئاً، مدة معلومة من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم بعوض معلوم".^(١) ويظهر للباحث اختيار التعريف الأخير -تعريف الحنابله-؛ لشموله أركان الإجارة، وتفصيل بيانها.

شرح التعريف: (٢)

قوله: "عقد" جنس، والمقصود به: ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محله.^(٣)

قوله: "على منفعة" خرج به العقد على الأعيان، كالبيع والهبة والصدقة.

قوله: "مباحة" أي إباحتها مطلقاً بلا ضرورة، وقد خرج بهذا القيد: المنفعة المحرمة كالإجارة على البغاء والزمر، ونحو ذلك.

قوله: "معلومة" خرج به الإجارة على منفعة مجهولة، فتحرم للغرر.

قوله: "مدة معلومة" كيوم أو شهر أو سنة، خرج بهذا القيد: ما يكون مجهول المدة كعقد النكاح. فيجب تعيين المدة في الإجارة على المنافع الأعلى لا على الأعمال، إذ لا تُشترط وإن كان قد يعقد على مدة.

قوله: "من عين معينة" كسكنى هذه الدار سنة، فيجب تعيين العين المشتملة على المنفعة بالرؤية مثلاً، قوله: "أو موصوفة في الذمة" كدابة صفتها كذا للحمل أو الركوب سنة، فيجب وصف العين التي في الذمة بما يميزها ويوضحها.

قوله: "بعوض معلوم" أي في الضريين، ويخرج بهذا القيد العوض المجهول.

المطلب الثاني

مشروعية الإجارة

الأصل في عقد الإجارة الجواز والمشروعية، وقد دل على ذلك الكتاب، والسنة، والإجماع، والقياس.

أولاً: القرآن الكريم: فقد جاء في كتاب الله العديد من الآيات الدالة على مشروعية الإجارة من ذلك:

١- قال - تعالى:- ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدُّوهِنَّ أَجْرَهُنَّ﴾.^(٤)

^(١) البهوتي، منصور بن يونس، (١٤٠٣هـ)، كشاف القناع عن متن الإقناع، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية - بيروت، (٥٤٦/٣).

^(٢) ينظر: البهوتي، منصور بن يونس، (١٤١٤هـ)، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، الطبعة الأولى، عالم الكتب - بيروت، (٢٤١/٢).

^(٣) ينظر: مجلة الأحكام العدلية، (تحقيق نجيب هوايني)، كارخانه تجارت كتب، ص ٣٤.

^(٤) سورة الطلاق: (٦).

وجه الدلالة: لما أمر الله ﷺ الأزواج بإعطاء مطلقاتهم أجره الرضاع إذا أرضعن أولادهم دل ذلك على مشروعية الإجارة.

٢- قال -تعالى-: ﴿فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ

لَأَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ۗ﴾ (١).

وجه الدلالة: لو لم تكن الإجارة مشروعاً لما جاز لموسى أن يطالب الخضر أخذ أجره لقاء إقامته الجدار.

٣- قال -تعالى-: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ

الَأَمِينُ (٢٦) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي تَمَّانِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ

عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ مِنْ شَيْءٍ إِنَّ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ (٢٧) قَالَ ذَلِكَ بَيْنِي

وَبَيْنَكَ أَيَّمَا الْأَجْلَيْنِ فَضَيْتُ فَلَا عُذْوَانَ عَلَيَّ وَاللَّهُ عَلَى مَا نَقُولُ وَكِيلٌ (٢٨)﴾.

وجه الدلالة: لو لم تكن الإجارة مشروعاً لما تعاملنا به، فالإجارة بينهم وعندهم مشروعاً معلومة، وكذلك كانت في كل ملة^(٣)، ولما لم يرد في شرعنا ما يدل على نسخ مشروعية الإجارة، وجاءت نصوص أخرى دالة على جوازها دل ذلك على صحة هذه الآية والتي قبلها، وأن التعامل بالإجارة من شريعة الإسلام. قال السرخسي -رحمة الله-:

"وما ثبت شريعة لمن قبلنا فهو لازم لنا، ما لم يقم الدليل على انفساخه"^(٤).

ثانياً: السنة النبوية: فمن الأحاديث الدالة على وجوب عقد الإجارة ما يلي:

١- عن عائشة -رضي الله عنها- قالت: "استأجر النبي ﷺ وأبو بكر ﷺ رجلاً من

بني الدَّيْل، هادياً خريئاً، وهو على دين كفار قريش"^(٥).

وجه الدلالة: لو لم تكن الإجارة جائزة لما استأجر النبي ﷺ.

^١ سورة الكهف: (٧٧).

^٢ سورة القصص: (٢٦-٢٨).

^٣ ينظر: ابن العربي، محمد بن عبد الله، أحكام القرآن، الطبعة الثالثة، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤٢٤هـ، (٣/٤٩٤).

^٤ السرخسي، محمد بن أحمد بن سهل، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، ١٤٠٦هـ، (٥١/٧٤).

^٥ أخرجه الإمام البخاري في "صحيحه"، كتاب الإجارة، باب إذا استأجر آخر ليعمل له ثلاثة أيام، رقم الحديث (٢١٤٥).

٢- عن ابن عباس رضي الله عنه قال: "احتجم النبي صلى الله عليه وسلم وأعطى الحجام أجره، ولو علم كراهيته لم يعطه".^(١)

٣- ما رواه أبو هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه".^(٢)

وجه الدلالة: "أن الأمر بإعطاء الأجر دليل على صحة العقد".^(٣)

٤- أن النبي صلى الله عليه وسلم بُعث والناس يؤاجرون ويستأجرون، ولم ينكر عليهم فكان ذلك تقريراً منه بجواز الإجارة.^(٤)

ثالثاً: الإجماع: انعقد إجماع العلماء على مشروعية الإجارة، وحكى ذلك بعض أهل العلم.

قال ابن المنذر -رحمه الله-: "اتفقوا على إجازتها - يعني الإجارة- كل من نحفظ قوله من علماء الأمة".^(٥)

وقال ابن قدامة -رحمه الله-: "أجمع أهل العلم في كل عصر ومصر على جواز الإجارة".^(٦)

رابعاً: القياس: فعقد الإجارة جائز قياساً على جواز عقد البيع، فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع.^(٧)

^(١) أخرجه البخاري في "صحيحه"، كتاب الإجارة، باب خراج الحجام، حديث رقم (٢١٥٩)، ومسلم في "صحيحه"، كتاب المساقاة، باب حل أجره الحجام، حديث رقم (١٢٠٢).

^(٢) أخرجه البيهقي في "السنن الكبرى"، كتاب الإجارة، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة وتكون الأجرة معلومة، حديث رقم (١١٤٣٤). روي هذا الحديث من طرق متعددة ضعيفة، ينظر: مجمع الزوائد للهيتمي (٩٧/٤-٩٨).

^(٣) السرخسي، المبسوط، (١٥/٧٤).

^(٤) ينظر: السرخسي، المبسوط، (٧٤/١٥)، الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، دار الكتاب العربي، بيروت، ١٩٨٢م، (١٧٤/٤).

^(٥) ابن المنذر، محمد بن إبراهيم، الإجماع، الطبعة الأولى، تحقيق: د. فؤاد عبد المنعم أحمد، دار المسلم، ١٤٢٥هـ/ ٢٠٠٤م، (١٧١).

^(٦) ابن قدامة، عبد الله بن أحمد المقدسي، (١٣٨٨هـ)، المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، مكتبة القاهرة، (٣٢١/٥).

^(٧) المصدر السابق.

المبحث الأول

تعريف التاجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي

والفقه الإسلامي.

لما كان الحكم على الشيء فرع عن تصوره، ناسب البدء بالتعريف بالتأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار؛ وسيتناول الباحث ذلك في أربعة مطالب:

المطلب الأول

تعريف التاجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي.

إن تعريف المصطلحات الواردة في القوانين هي مهمة فقهاء القانون لا المقنن، ولهذا لم يرد تعريف مصطلح التأجير من الباطن في القانون المدني ولا قانون إيجار العقارات الكويتي، وقد اجتهد فقهاء القانون في تعريفه، من هذه التعاريف:

١-تعريف د. فهمي الخولي: قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كله أو بعضه إلى آخر في مقابل أجره يتفق عليها بينهما، بمعنى نشوء علاقة تجارية بينهما قد تغاير العلاقة القائمة بين المستأجر الأصلي والمؤجر من حيث شروطها كلها أو بعضها كالأجر وطريقة الاستعمال وما إلى ذلك".^(١)

٢-تعريف د. بدر يعقوب: "عقد بمقتضاه يلتزم مستأجر عين بموجب إيجار سابق، أن يمكن شخصاً من الانتفاع بصورة كاملة أو منقوصة، مدة معينة، لقاء أجر معلوم".^(٢)

يؤخذ على تعريف يعقوب قوله "مدة معينة"؛ لأنها لا تمنع من تأجيره مدة أطول من إيجاره الأصلي ولو كانت معينة، ويرى الباحث مناسبة تقييدها بـ "مدة إيجاره أو أقل". وأما تعريف الخولي فعبر بتعبير عام في قوله "بتأجيره حقه كله أو بعضه" ليشمل حقه الإيجاري المدة والمحل.

المطلب الثاني

تعريف التاجير من الباطن في الفقه الإسلامي.

التأجير من الباطن مصطلح قانوني حادث لا يعرف في كتب الفقهاء القدامى رحمهم الله، على أنه وإن كان غير معروف لدى الفقهاء رحمهم الله باسمه، إلا أنه معروف

^{١٠} فهمي محمود الخولي، شرح قواعد إيجار العقارات والأماكن وأحكام التقاضي فيها في دولة الكويت، جامعة الكويت، الطبعة الأولى، ١٩٧٤م، (ص: ١٨٩).

^{٢٠} يعقوب، بدر جاسم، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات وفقاً لآخر التعديلات وعلى ضوء أحكام القضاء الكويتي، الطبعة التاسعة، الكويت، ٢٠١٧، (ص: ٣٧٠).

بصورتها، فقد بحث الفقهاء رحمهم الله صورا ومسائل كثيرة منه، ولكن بمسميات مختلفة، ومن أمثلة ذلك، قولهم: (المستأجر يؤجر)^(١)، و(الوكيل يوكل)^(٢). وقد ذكر المعاصرون لهذا المصطلح عدة تعاريف، منها:
١- أن الإيجار من الباطن: "هو عقد يؤجر فيه المستأجر العين المؤجرة إلى مستأجر آخر".^(٣)

٢- وعرف أيضا بأنه: "عقدا إجارة، يتحول فيه المستأجر في العقد الأول إلى أجير في العقد الثاني، مقتضاه انتقال ما للمستأجر الأول من حق ومنفعة إلى المستأجر الثاني - المستأجر من الباطن- مع بقاء مسؤولية المستأجر الأول في ذلك العقد".^(٤)
وقد ذهب أحد الباحثين إلى أوسع من ذلك، فعرف العقد الباطن بأنه: "عقد بين طرفين ناشئ عن عقد سابق مترتب عليه، يكون أحد طرفيه هو نفسه أحد طرفي العقد السابق، مقتضاه: انتقال ما لزم هذا الطرف بموجب ذلك العقد الأول من مسؤوليات، بعضها أو كلها أو ما له من حق ومنفعة، إلى طرف آخر ليس طرفا في العقد السابق، مع بقاء مسؤولية الطرف الأول في ذلك العقد".^(٥)
يؤخذ على التعاريف السابقة الإغفال عن ذكر مدة الإيجار من الباطن، وتحديد الأجر بحسب ما يتفق عليه المتعاقدان.

المطلب الثالث

مقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقهاء الإسلامي

في تعريف التأجير من الباطن

من خلال المقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقهاء الإسلامي في تعريف التأجير من الباطن تبين أن هناك أوجه اتفاق، وأوجه اختلاف بينهما:
أوجه الاتفاق:

^(١) ينظر: ابن نجيم، زين بن إبراهيم بن محمد، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، (٣٠٤/٧)، البهوتي، كشاف القناع، (3/565)
^(٢) ينظر: الهيتمي، أحمد بن محمد بن علي بن حجر، تحفة المحتاج في شرح المنهاج، المكتبة التجارية الكبرى بمصر، (٧/٧٩).
^(٣) قلنجي، محمد رواس. قنبيي، حامد صادق، معجم لغة الفقهاء، الطبعة الثانية، (١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م)، دار النفائس، الأردن، (ص: ١٠٣).
^(٤) ينظر: سامي الماجد، العقد من الباطن في الفقه الإسلامي، (ص: ٣٤)، فهد المطيري، عقد الإجارة من الباطن - دراسة مقارنة، (ص: ١٧).
^(٥) سامي الماجد، العقد من الباطن في الفقه الإسلامي، (ص: ٣٤).

١-الإيجار من الباطن ينشأ من عقد إيجار سابق متقدم عليه، فيوجد عقد إيجار أصلي ما بين المؤجر والمستأجر، ثم عقد إيجار من الباطن بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، فالمستأجر في عقد الإيجار الأصلي هو المؤجر في عقد الإيجار من الباطن.

٢-إن شروط الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر قد تختلف عنها فيما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، فقد يشترط في الإيجار من الباطن المسؤوليات التي في عقد الإيجار الأصلي كلها أو بعضها.

٣-بعد التأجير من الباطن لا تزال مسؤولية المستأجر الأصلي باقية تجاه المؤجر في العقد الأول.
أوجه الاختلاف:

١- لم يذكر الفقهاء المعاصرون في تعاريفهم الأجرة مقابل الإيجار من الباطن، بينما قيد القانونيون ذلك، فاشتروا العلم بها، وأنها تقدر بحسب ما يتفق عليه المتعاقدان، فيجوز أن تكون مثل أجرة الإيجار الأصلي، أكثر منها، أو أقل.

٢- لم ينص الفقهاء المعاصرون في تعريف الإيجار من الباطن على إمكان تأجير العين بالباطن كلها أو بعضها، بينما نص القانونيون على ذلك في تعاريفهم.

الرأي المختار: يظهر للباحث تعريف الإيجار من الباطن بأنه: عقد بمقتضاه يلتزم مستأجر عين بموجب إيجار سابق، أن يؤجر حقه كله أو بعضه إلى شخص آخر، مدة إيجاره أو أقل، في مقابل أجرة يتفق عليها بينهما.

المطلب الرابع

الفرق بين التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار.

بين التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن فرق جوهري يرجع إلى طبيعة العمل نفسه، ففي التنازل لا يوجد إلا عقد الإيجار الأصلي بين المؤجر والمستأجر، حيث يحول المستأجر إلى المتنازل له حقوقه والتزاماته الناشئة من الإيجار ويقطع صلته بهذا العقد، وأما في التأجير من الباطن فإن المستأجر يستبقى عقد إيجاره قائماً مع المؤجر بما يرتبه من حقوق والتزامات، وينشئ مع المستأجر من الباطن عقد إيجار ثانياً.^(١)

^{١٠} ينظر: المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون في شأن إيجار العقارات، مجموعة التشريعات الكويتية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، ٢٠١١م، (ص: ٢٩٢).

ويترتب على التمييز بين التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن نتائج عديدة، منها:^(١)

أولاً: في التنازل عن الإيجار يتصرف المستأجر في حقه فيجب أن تتوافر فيه أهلية التصرف، أما في الإيجار من الباطن فإنه يقوم بعمل من أعمال الإدارة فتكفي فيه أهلية الإدارة.

ثانياً: في التنازل عن الإيجار تكون الشروط واحدة فيما بين المؤجر والمستأجر وفيما بين المستأجر والمتنازل له عن الإيجار، أما في الإيجار من الباطن فقد تختلف شروط الإيجار فيما بين المؤجر المستأجر والمستأجر من الباطن.

ثالثاً: في التنازل عن الإيجار ليس للمستأجر حق امتياز على ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات المتنازل له، وله حق امتياز في الإيجار من الباطن على منقولات المستأجر من الباطن على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة".^(٢)

رابعاً: في التنازل عن الإيجار يلتزم المستأجر بأن يسلم المأجور إلى المتنازل له في حالتها وقت الاتفاق، على حين أن المؤجر من الباطن يلتزم بتسليم المأجور إلى المستأجر منه في حالة تصالح معها للانتفاع به، الانتفاع المقصود بحسب طبيعته أو بحسب ما أعدت له.

^{١٠} السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، (٦٦٢/٦). وينظر: نبيل إبراهيم سعد، التنازل عن العقد، (ص: ٨٧)، اليعقوب، بدر جاسم، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات وفقاً لآخر التعديلات وعلى ضوء أحكام القضاء الكويتي، (ص: ٣٧١).

^{٢٠} السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، (٦٦٤/٦)، وينظر: فهمي محمود الخولي، شرح قواعد إيجار العقارات والأماكن وأحكام التقاضي فيها في دولة الكويت، (ص: ١٩٢).

المبحث الثاني

حكم التأجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي

والفقه الإسلامي

إن كثرة التعامل بالتأجير من الباطن في الأسواق التجارية تدعو إلى أهمية البحث في حكمهما، وفي هذا المبحث سيتناول الباحث بيان الحكم مع المقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقه الإسلامي، وذلك في ثلاثة مطالب:

المطلب الأول

حكم التأجير من الباطن في قانون إيجار العقارات الكويتي

فيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: حكم إجارة المستأجر العقار المؤجر على المؤجر.

قال د. عبد الرزاق السنهوري: "قد يكون المستأجر هو المالك للعين المؤجرة، والعادة أن المستأجر لا يكون مالكا لما يستأجره؛ لأنه لو كان مالكا لما احتاج للاستئجار، إذ يحق له كمالك أن ينتفع بالشيء، ومع ذلك قد يتفق أن المالك لا يكون له حق الانتفاع بملكه".^(١)

وقد نصت المادة ١٤ من قانون إيجار العقارات الكويتي على أنه: "لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن ولا التنازل عن الإيجار، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه، إلا بإذن كتابي صريح من المؤجر". وبناءً على ما قررته المادة السابقة، فإن المستأجر يجوز له أن يؤجر العقار المؤجر على المؤجر، إذا حصل منه على إذن كتابي يجيز له التأجير من الباطن، وهذا يتصور فيما إذا احتاج المؤجر أثناء مدة عقد الإجارة إلى عقاره المؤجر.

الفرع الثاني: حكم إجارة المستأجر العقار المؤجر على غير المؤجر.

قرر قانون إيجار العقارات الكويتي في المادة ١٤ أن الأصل في تأجير العقار بالباطن عدم الجواز، إلا بإذن كتابي صريح من المؤجر، "فالقاعدة الأصلية في هذا القانون أنه وإن كان حق المستأجر حقاً شخصياً لا عينياً إلا أن تصرفه في هذا الحق مشروط بموافقة حق المؤجر إذا كان التصرف تنازلاً عن الإيجار أو تأجيراً من

^(١) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، (6/72).

الباطن"^(١). وبالتالي إذا حصل المستأجر على إذن مكتوب من المؤجر يصرح فيه بالموافقة على التأجير بالباطن فهو جائز قانوناً، سواء قبل القبض وبعده؛ إذ لم يشترط القانون على المستأجر الأول قبض العين المؤجرة قبل التأجير بالباطن. أما إذا خالف ذلك وأجر المكان من الباطن بدون إذن ثابت بالكتابة أو بالإقرار، ولم يلحق تصرفه إجازة كتابية صريحة فإن هذه المخالفة تُجيز للمالك طلب الإخلاء، كما هو مقرر في البند ٢ من المادة ٢٠ في قانون إيجار العقارات الكويتي.

الفرع الثالث: حكم إجازة المستأجر العقار المؤجر بأكثر مما استأجره به.

تضمنت المادة ١٥ من قانون إيجار العقارات الكويتي حكم قيام المستأجر بتأجير العقار من الباطن بناء على إذن كتابي، ثم يتخلّى عنها منهياً بذلك عقد إيجاره، حيث "يفرق القانون في الحكم بين حالة ما إذا كان التأجير من الباطن قد وقع على العين كلها، وحالة ما إذا وقع هذا التأجير على جزء معين.

ففي الحالة الأولى: يقيم القانون علاقة مباشرة بين المؤجر وبين المستأجر من الباطن، فيغدو هذا مستأجراً أصلياً، وتحدد القيمة الإيجارية للعين بذات الأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي، أو بالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن إن كانت أعلى، ولا ضير على المستأجر من هذا التحديد. وأساس قيام العلاقة المباشرة أن المؤجر وقد أذن بالتأجير من الباطن يكون قد ارتضى التصرف الذي يستند إلى هذا الإذن، وإنما يشترط لقيام العلاقة المباشرة أن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى الأجرة المستحقة عليه؛ وذلك حتى لا يتخذ التأجير من الباطن تكتة للإخلال بحق المؤجر في استيفاء الأجر.

وفي الحالة الثانية: يكون المؤجر بالخيار بين أن يطلب إخلاء المستأجر من الباطن وبين أن يبقيه، فإذا أثر إبقاء هذا المستأجر قامت بينهما علاقة مباشرة وتحدد القيمة الإيجارية للجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الأصلي أو بأجرة المثل إن كانت تجاوزها"^(٢).

ومن الملاحظ أن المادة ١٥ من القانون قد راعت مصلحة المؤجر في قيمة الأجرة، حيث حددت للمؤجر القيمة الإيجارية الأعلى من العقدين -عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار بالباطن-، وذلك يدل على عدم ممانعة القانون من زيادة قيمة الأجرة في عقد التأجير بالباطن عن قيمتها في عقد الإيجار الأصلي.

^(١)المذكورة الإيضاحية للمرسوم بقانون في شأن إيجار العقارات، مجموعة التشريعات الكويتية، الجزء الثاني، (ص: ٢٩٢).

^(٢)المذكورة الإيضاحية للمرسوم بقانون في شأن إيجار العقارات، مجموعة التشريعات الكويتية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، ٢٠١١م، (ص: ٢٩٢).

المطلب الثاني

حكم التأجير من الباطن في الفقه الإسلامي.

إن لتأجير العقار من الباطن صوراً يختلف فيها الحكم الشرعي من صورة إلى أخرى: (١)

الصورة الأولى: إذا أذن له بالتأجير: فتجوز الإجارة من الباطن.
الصورة الثانية: إذا اشترط صاحب العين المؤجرة على المستأجر ألا يؤجرها: فلا يجوز له التأجير من الباطن.
الصورة الثالثة: إذا لم يأذن ولم يمنع المؤجر المستأجر من الإجارة من الباطن، فلا يخلو الأمر من أن يؤجرها لمالكها أو لغيره.
وتجدر الإشارة إلى أن المستأجر قد يؤجر العقار من الباطن بمثل ما استأجره به أو أكثر.

وبعد هذا العرض الإجمالي فإن الباحث سيتناول في هذا المطلب ثلاثة فروع:

الفرع الأول: حكم إجارة العقار لمالكة

إجارة العقار لمالكة لها حالتان:

الحالة الأولى: أن يؤجر العقار لمالكة قبل القبض:

وهذا الحالة اختلف الفقهاء في حكمها على قولين:
القول الأول: لا يجوز، وهو مذهب الحنفية^(٢)، ووجهه عند الشافعية^(٣)، وعند الحنابلة^(٤).

^(١) الموسوعة الفقهية الكويتية، (١٤١٠هـ-١٩٩٠م)، الطبعة الثانية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، (٢٦٨/١)، الزحيلي، وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، الطبعة الثانية، دار الفكر، دمشق، (٣٨٤٢/٥).

^(٢) ينظر: ابن نجيم، البحر الرائق، (٣٠٤ / ٧)، ابن عابدين، محمد أمين، الرد المحتار على الدر المختار المعروف " بحاشية ابن عابدين "، الطبعة الثانية، دار الفكر، بيروت، (٢٩/٦)، الزبيدي، أبو بكر بن علي بن محمد الحدادي العبادي، الجوهرة النيرة على مختصر القدوري، الطبعة الأولى، المطبعة الخيرية، ١٣٢٢هـ، (٢٦١/١).

^(٣) ينظر: النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، (١٤١٢هـ)، روضة الطالبين وعمدة المفتين، الطبعة الثالثة، المكتب الإسلامي، بيروت، (٢٥٦ / ٥)، تقي الدين السبكي، علي بن عبد الكافي، تكملة المجموع شرح المهذب، دار الفكر، بيروت، (٥٨ / ١٥).

^(٤) ينظر: ابن قدامة، المغني، (٣٥٤ / ٥)، ابن مفلح، محمد بن مفلح بن محمد المقدسي، الفروع، الطبعة الأولى، (تحقيق أبو الزهراء حازم القاضي)، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١٨هـ، (١٦٩ / ٧)، المرادوي، علي بن سليمان، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، الطبعة الثانية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (٣٥ / ٦).

القول الثاني: الجواز، وهو مذهب المالكية^(١)، والشافعية في الأصح^(٢)، والحنابلة^(٣).

أدلة القول الأول:

الدليل الأول: أن المنفعة قبل القبض لم تدخل في ضمانه، فلم تجز إيجارها، كبيع الطعام قبل قبضه^(٤).

الدليل الثاني: إن المستأجر في حق المنفعة قائم مقام المؤجر، وإجارة المؤجر من المستأجر تلزم تملك المالك، وهو غير جائز^(٥).
يناقش: بأن ذلك لا يصح؛ لأن منفعة العين ملك للمستأجر، وعينها ملك للمؤجر، والتمليك في عقد الإجارة يقع على المنفعة لا عينها.

أدلة القول الثاني:

الدليل الأول: إن القبض لا يتعذر على المؤجر؛ لأن عينها في يده، بخلاف الأجنبي^(٦).

الدليل الثاني: إن كل عقد جاز مع غير العاقد جاز معه كالبيع^(٧).
الدليل الثالث: إن قبض العين لا ينتقل به الضمان إليه، فلم يقف جواز التصرف عليه، بخلاف بيع المكيل ونحوه قبل قبضه^(٨).
الدليل الرابع: إن المعقود عليه هو المنافع، والمنافع لا تصير مقبوضة بقبض العين، فلم يؤثر فيها قبض العين^(٩).

^{١٠} ابن عبد البر، يوسف بن عبد الله النميري القرطبي، الكافي في فقه أهل المدينة، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤٠٧هـ، (٢/ ٧٤٨)، الباجي، سليمان بن خلف بن سعد القرطبي الأندلسي، المنتقى شرح الموطأ، الطبعة الأولى، مطبعة السعادة، مصر، ١٣٣٢هـ، (٥/ ١١٣)، الدردير، الشرح الكبير، (٩/٤).

^{٢٠} النووي، روضة الطالبين، (5/ 256).

^{٣٠} ابن قدامة، المغني، (٥/ ٣٥٥)، البهوتي، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، (2/ 253).

^{٤٠} ينظر: النووي، المجموع، (٥٨/ ١٥)، ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، (١٤١٤هـ)، الكافي في فقه الإمام أحمد، الطبعة الأولى، تحقيق محمد فارس، دار الكتب العلمية، بيروت، (٢/ ١٨٣).

^{٥٠} ينظر: ابن عابدين، رد المحتار، (6/ 91).

^{٦٠} ينظر: ابن قدامة، المغني، (5/ 355).

^{٧٠} المرادوي، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، (2/ 253).

^{٨٠} البهوتي، كشاف الفتاوى، (٣/ ٥٦٦)، ينظر: المرادوي، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، (2/253).

^{٩٠} الشيرازي، إبراهيم بن علي بن يوسف، المهذب في فقه الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية، (٢٥٨/٢).

القول المختار:

يختار الباحث القول الثاني؛ لقوة أدلته، مع مراعاة تقييد القول بالجواز بشرط ألا يكون ذلك حيلة على الربا، وهذا ما نص عليه المالكية والحنابلة، ومن ذلك: ما ذكره الدردير في الشرح الكبير: "وجاز استئجار المالك المؤجر لداره أو دابته مثلا منه أي من المستأجر إلا لتهمة سلف جر منفعة، كإيجاره بعشرة لأجل واستئجارها بثمانية نقدا".^(١) وقال المرادوي في الإنصاف: "الذي ينبغي أن تقييد هذه المسألة فيما إذا أجرها لمؤجرها بما إذا لم يكن حيلة. فإن كان حيلة لم يجرز قولاً واحداً. ولعله مراد الأصحاب. وهي شبيهة بمسألة العينة وعكسها".^(٢)

الحالة الثانية: أن يؤجر العقار لمالكة بعد القبض:

اختلف الفقهاء في حكم هذه الحالة على قولين:

القول الأول: يجوز، وهذا مذهب المالكية^(٣)، والشافعية^(٤)، والحنابلة^(٥).
القول الثاني: لا يجوز، وهو مذهب الحنفية^(٦)، ووجه عند الشافعية^(٧)، ورواية عند الحنابلة^(٨).

أدلة القول الأول:

الدليل الأول: إن الاجارة كالبيع، وبيع المبيع يجوز بعد القبض، فكذلك إجارة المستأجر.^(٩)

الدليل الثاني: إن كل عقد جاز مع غير العاقد جاز مع العاقد، كالبيع.^(١٠)

^{١٠} الدردير، الشرح الكبير، (4/ 9)

^٢ المرادوي، الإنصاف، (6/ 35)

^٣ ينظر: ابن عبد البر، الكافي في فقه أهل المدينة، (٢/ ٧٤٨)، الدردير، الشرح الكبير، (٩ / ٤)، الحطاب، محمد بن عبد الرحمن، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، الطبعة الثالثة، دار الفكر، بيروت، ١٤١٢هـ، (٥/ ٤٠٦).

^٤ ينظر: النووي، روضة الطالبين، (٥/ ٢٦٥)، النووي، المجموع، (15/ 58)

^٥ ينظر: ابن قدامة، المغني، (٥/ ٣٥٥)، المرادوي، الإنصاف، (٦/ ٣٤)، البهوتي، كشف القناع،

(3/566).

^٦ ينظر: ابن نجيم، البحر الرائق، (٧/ ٣٠٤)، ابن عابدين، رد المحتار، (٦/ ٢٩)، الزبيدي، الجوهرة النيرة على مختصر القدوري، (١/ ٢٦١).

^٧ ينظر: الماوردي، علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، الطبعة الأولى، المحقق: الشيخ علي محمد معوض - الشيخ عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ١٤١٩هـ - ١٩٩٩م، (٧/ ٤٠٨)، النووي، روضة الطالبين، (5/ 253).

^٨ المرادوي، الإنصاف، (6/ 34)

^٩ الشيرازي، المهذب، (2/ 258)

^{١٠} ابن قدامة، المغني، (٥/ ٣٥٥)، وينظر: النووي، المجموع، (15/ 58)

دليل القول الثاني:

إن ذلك يؤدي إلى تناقض الأحكام، لأن تسليم العين المؤجرة مستحق على المؤجر بعقد الإجارة، فإذا استأجرها من المستأجر صار تسليمها مستحقاً له، فيصير مستحقاً لما يستحق عليه، وهذا تناقض. (١)

نوقش: بأن ذلك لا يصح من وجهين: (٢)

أحدهما: أن التسليم قد حصل، وهذا المستحق له تسليم آخر. والآخر: أنه يبطل بالبيع، فإنه يستحق عليه تسليم العين، فإذا اشتراها استحق تسليمها.

القول المختار:

يرجح الباحث القول الأول؛ لأن الأصل في المعاملات الحل والإباحة. إلا أنه يجب تقييد القول بالجواز بشرط ألا يكون ذلك حيلة على الربا، كما نص عليه المالكية والحنابلة في المسألة السابقة.

الفرع الثاني: حكم إجارة العقار لغير مالكة

إجارة العقار لغير مالكة لها حالتان:

الحالة الأولى: إجارة العقار لغير مالكة قبل القبض:

اختلف الفقهاء في حكم هذه الحالة على قولين:

القول الأول: لا يجوز، وهو مذهب الحنفية (٣)، والشافعية (٤)، وقول عند الحنابلة (٥).

القول الثاني: يجوز، وهو قول عند الحنفية (٦)، والمذهب عند المالكية (٧)، ووجه عند الشافعية (٨)، والمذهب عند الحنابلة (٩).

^{١٠} ينظر: ابن قدامة، المغني، (5/ 355).

^{٢٠} المصدر السابق.

^{٣٠} ينظر: ابن عابدين، رد المحتار، (٩١/٦)، الزبيدي، الجوهرة النيرة على مختصر القدوري، (٢٦١/١)، لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي، الفتاوى الهندية، الطبعة الثانية، دار الفكر، (١٣١٠هـ)، (٤/٢٥٠).

^{٤٠} ينظر: الشيرازي، المهذب، (٢/ ٢٥٨)، الهيثمي، أحمد بن محمد بن علي بن حجر، الفتاوى الفقهية الكبرى، المكتبة الإسلامية، (١٤٥/٣).

^{٥٠} ينظر: المرادوي، الإنصاف، (6/ 34).

^{٦٠} ينظر: ابن عابدين، رد المحتار، (6/91).

^{٧٠} ابن عبد البر، الكافي في فقه أهل المدينة، (٧٤٨ / ٢)، الباجي، المنتقى شرح الموطأ، (5/ 114).

^{٨٠} البجيرمي، سليمان بن محمد، حاشية البجيرمي على شرح المنهج الطلاب، مطبعة الحلبي، (٣/ ١٦٦)، الهيثمي، الفتاوى الفقهية الكبرى، (٣/ ١٤٦-١٤٧)، الشيرازي، المهذب، (2/ 258).

^{٩٠} المرادوي، الإنصاف، (٦/ ٣٤)، البهوتي، كشف القناع، (3/566).

دليل القول الأول: إن المنافع مملوكة بعقد معاوضة، فاعتبر في جواز العقد عليها القبض، كالأعيان.^(١)
 دليل القول الثاني: إن قبض العين لا ينتقل به الضمان إليه، فلم يقف جواز التصرف عليه.^(٢)

القول المختار:

يختار الباحث القول الثاني؛ لقوة دليبه، ولأن الأصل في المعاملات الحل والإباحة، ما لم يرد دليل على التحريم، ولا دليل على حرمة إجارة العقار من غير المؤجر قبل القبض. وقد اشترط الفقهاء لجواز تأجير المستأجر العقار للمؤجر لغير المالك أن يكون قائماً مقام المستأجر الأول أو دونه في الضرر.^(٣)

الحالة الثانية: إجارة العقار لغير مالكة بعد القبض:

اختلف الفقهاء في حكم هذه الحالة على قولين:
 القول الأول: لا يجوز، وهو رواية عند الحنابلة.^(٤)
 القول الثاني: يجوز، وهو مذهب الجمهور من الحنفية^(٥)، والمالكية^(٦)، والشافعية^(٧)، والشافعية^(٧)، والحنابلة.^(٨)

دليل القول الأول:

إنه عقد على ما لم يدخل في ضمانه، فلم يجز، كبيع المكيل والموزون قبل قبضه.^(٩)
 يناقش: بأنه قياس مع الفارق؛ لأن المكيل والموزون من المنقولات، وقد ورد فيها النص، بخلاف العقار فهو غير منقول، فلا يشترط فيه القبض، بل يكفي فيه مجرد التخلية.

^{١٠} ابن قدامة، المغني، (٥/ ٣٥٤)، وينظر: الشيرازي، المهذب، (2/ 258)

^{٢٠} ابن قدامة، المغني، (5/ 354)

^{٣٠} ينظر: الكاساني، بدائع الصنائع، (٤/ ٢٠٦)، العبدري، محمد بن يوسف، التاج والإكليل لمختصر خليل، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، ١٩٩٤م، (٧/ ٥٢١)، النووي، المجموع، (53/ 15)، ابن

قدامة، المغني، (5/354)

^{٤٠} المرادوي، الإنصاف، (٦/ ٣٤-٣٥)، البهوتي، كشاف القناع، (٣/ ٥٦٦) ابن قدامة، المغني،

(5/354).

^{٥٠} ابن عابدين، رد المحتار، (٦/ ٩١)، الكاساني، بدائع الصنائع، (4/ 206)

^{٦٠} الباجي، المنتقى شرح الموطأ، (٥/ ١١٤)، الدردير، الشرح الكبير، (9/ 4)

^{٧٠} النووي، روضة الطالبين، (٥/ ٢٦٥)، الشربيني، محمد بن أحمد الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الفكر، بيروت، (٣/ ٤٧٤).

^{٨٠} المرادوي، الإنصاف، (٦/ ٣٤-٣٥)، البهوتي، كشاف القناع، (٣/ ٥٦٦) ابن قدامة، المغني،

(5/354).

^{٩٠} ابن قدامة، المغني، (5/354)

أدلة القول الثاني:

الدليل الأول: موجب عقد الإجارة ملك المنفعة، والتسلط على استيفائها بنفسه، وبمن يقوم مقامه.^(١)

الدليل الثاني: إن قبض العين قام مقام قبض المنافع، بدليل أنه يجوز التصرف فيها، فجاز العقد عليها، كبيع الثمرة على الشجرة.^(٢)

القول المختار:

يظهر للباحث اختيار القول الثاني؛ لقوة أدلته، وسلامتها.

الفرع الثالث: حكم إجارة المستأجر العقار بأكثر مما استأجره به

اختلف الفقهاء في حكم هذه المسألة على ثلاثة أقوال:

القول الأول: إن أجز المستأجر العين المؤجرة بأكثر مما استأجرها به صح العقد مع حرمة الزيادة، فيجب أن يتصدق بها إلا إذا كان زاد في العين فحينئذ يطلب له الزيادة. وهذا مذهب الحنفية^(٣)، ورواية عن الإمام أحمد.^(٤)

القول الثاني: إن أذن له المالك بالزيادة جاز وإلا لم يجز، وهي رواية عن الإمام أحمد.^(٥)

القول الثالث: يجوز للمستأجر أن يؤجر العين المؤجرة بمثل ما استأجرها به وزيادة، وهذا مذهب المالكية^(٦)، والشافعية^(٧)، والحنابلة.^(٨)

^١ الرحيباني، مصطفى بن سعد، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، الطبعة الثانية، المكتب الإسلامي، بيروت، ١٤١٥هـ، (٦١٧/٣).

^٢ ابن قدامة، المغني، (5/ 354).

^٣ ينظر: السرخسي، المبسوط، (١٣٠/١٥)، الكاساني، بدائع الصنائع، (4/206).

^٤ ينظر: المرادوي، الإنصاف، (٣٤/٦)، ابن قدامة، المغني، (5/ 355).

^٥ المصادر السابقة.

^٦ ينظر: ابن شاش، جلال الدين عبد الله بن نجم، عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، الطبعة الأولى، (تحقيق: حميد بن محمد لحر)، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ٢٠٠٣م، (٨٥٣/٢).

^٧ الحطاب، مواهب الجليل، (٤١٧/٥)، الباجي، المنتقى شرح الموطأ، (5/ 114-115).

^٨ ينظر: الماوردي، الحاوي الكبير، (٤٠٨/٧)، النووي، روضة الطالبين، (5/ 256).

^٩ ينظر: المرادوي، الإنصاف، (٣٤/٦)، ابن قدامة، المغني، (5/ 355).

أدلة القول الأول:

الدليل الأول: نهى النبي ﷺ عن ربح ما لم يضمن^(١)، والمنافع لم تدخل في ضمان المستأجر، فإذا أجرها فقد ربح ما لم يضمن^(٢).
نوقش: بعدم التسليم، بل قد دخلت في ضمانه؛ لأنه لو لم يستوفها كانت من ضمانه ولزمته أجرتها^(٣).
الدليل الثاني: القياس على بيع الطعام قبل قبضه، فكما أنه لا يجوز فكذلك هنا، بجامع أن كلاً منها غير داخل في ضمانه^(٤).
نوقش: بأن القياس مع الفارق؛ لأن بيع الطعام قبل قبضه ممنوع، ربح فيه أو لم يربح^(٥).

الدليل الثالث: أن الزيادة تكون في مقابل ذلك العمل^(٦).
نوقش: بأن ذلك منقوض بما إذا كنس الدار فإن ذلك يزيد أجرتها، ولا يجيزون الزيادة مقابل الكنس^(٧).

أدلة القول الثاني:

أدلة هذا القول لا تخرج في مجملها عن أدلة القول الأول، إلا أن أصحاب القول الثاني أباحوا أخذ الزيادة إن أذن له المؤجر الأول؛ لأنه حق له.
ويناقش استدلال القول الأول بمثل ما نوقشت به أدلة القول الأول.

أدلة القول الثالث:

الدليل الأول: إن الزيادة في عقد لا تعتبر فيه المساواة بين البذل والمبدل، فلا تمنع صحة العقد^(٨).

الدليل الثاني: إن المنافع كالأعيان الموجودة حكماً، فتصير مملوكة له بالعقد، مسلمة إليه بتسليم الدار، فكان بمنزلة من اشترى شيئاً وقبضه، ثم باعه وربح فيه فالربح يطيب له؛ لأنه ربح على ملك حلال له^(٩).

^{١٠} أخرجه أبو داود في "السنن" من حديث عبد الله بن عمر ﷺ، كتاب الإجارة، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، حديث رقم (٣٥٠٤)، والحاكم في "المستدرک"، كتاب البيوع، حديث رقم (٢١٨٥)، وقال عنه: "هذا حديث على شرط جملة من المسلمين أنه صحيح" (٢١/٢).

^{٢٠} ينظر: الكاساني، بدائع الصنائع، (٢٠٦/٤)، ابن قدامة، المغني، (5/ 355).

^{٣٠} ينظر: ابن قدامة، المغني، (5/ 355).

^{٤٠} المصدر السابق.

^{٥٠} ابن قدامة، المغني، (5/ 355).

^{٦٠} المصدر السابق.

^{٧٠} ابن قدامة، المغني، (5/ 355).

^{٨٠} ينظر: الكاساني، بدائع الصنائع، (٢٠٦/٤)، ابن قدامة، المغني، (5/ 355).

^{٩٠} السرخسي، المبسوط، (15/ 130).

الدليل الثالث: أنه عقد يجوز برأس المال، فجاز بزيادة، كبيع المبيع بعد قبضه.^(١)
الدليل الرابع: إنها منفعة ملكها بعوض فصح أن يزيل ملكه بأكثر من ذلك العوض، كالزوج يجوز أن يخالع بأكثر من الصداق.^(٢)
القول المختار:

بعد عرض أقوال الفقهاء وبيان أدلتهم ومناقشتها، يظهر - والله أعلم- رجحان القول الثالث؛ لقوة دليله، ولما ورد على أدلة الأقوال الأخرى من مناقشة.

المطلب الثالث

مقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي

في حكم التاجير من الباطن

من خلال المقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي في حكم التاجير من الباطن تبين أن هناك أوجه اتفاق، وأوجه اختلاف بينهما:
أوجه الاتفاق:

١- اتفق القانون إيجار العقارات الكويتي مع الفقہ الإسلامي على جواز أن تكون الأجرة في الإيجار من الباطن أكثر منها في الإيجار الأصلي.

٢- اتفق قانون إيجار العقارات الكويتي مع الفقہ الإسلامي على جواز إجارة المستأجر العقار المؤجر قبل القبض وبعده.

ثانياً: أوجه الاختلاف:

١- إن حق المستأجر في عقاره المؤجر في قانون إيجار العقارات الكويتي يعتبر حقاً شخصياً، أما في الفقہ الإسلامي فهو حق عيني.^(٣)

٢- ذكر قانون إيجار العقارات الكويتي حكم تأجير المستأجر العقار المؤجر بشكل إجمالي، من غير تفصيل لحكم التاجير قبل القبض وبعده، بينما الفقہ الإسلامي قد فصل في الحكم في الحالتين.

٣- جعل قانون إيجار العقارات الكويتي الأصل في تأجير العقار بالباطن عدم الجواز إلا بإذن كتابي صريح من المؤجر، أما في الفقہ الإسلامي فذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة إلى جواز التاجير من الباطن ابتداء من غير اشتراط إذن المؤجر، إلا أنه يمكن لولي الأمر بناء على المصلحة المرسله أن يلزم المستأجر أخذ

^{١٠} ينظر: البهوتي، كشاف القناع، (٥٦٦/٣)، ابن قدامة، المغني، (5/ 355).

^{٢٠} الماوردي، الحاوي الكبير، (7/ 408).

^{٣٠} ينظر: وهبة الزحيلي، بدل الخلو، مجلة مجمع الفقہ الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، العدد الرابع، (ص: ١٧٣١).

الإذن من المؤجر قبل التأجير من الباطن وإلا أخلاه من العقار المؤجر بعد طلب المؤجر ذلك.

٤- اشترط في الفقه الإسلامي - المالكية والحنابلة- لجواز تأجير المستأجر العقار المؤجر على مالكة قبل القبض وبعده ألا يكون ذلك حيلة إلى الربا، وهذا ما لم يشترطه القانون لإجازة هذا العقد.

الخاتمة:

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، في ختام هذا البحث أهم النتائج التي توصل إليها الباحث مع التوصيات، وهي على النحو التالي:

أولاً: النتائج

١- الإيجار من الباطن: هو عقد بمقتضاه يلتزم مستأجر عين بموجب إيجار سابق، أن يؤجر حقه كله أو بعضه إلى شخص آخر، مدة إيجاره أو أقل، في مقابل أجرة يتفق عليها بينهما.

٢- اتفق قانون إيجار العقارات الكويتي مع الفقہ الإسلامي في كثير من المسائل المدرجة تحت تأجير المستأجر العقار المؤجر.

٣- فصل الفقہ الإسلامي في إجارة المستأجر للعقار المؤجر، فذكر حكمها قبل القبض وبعده، بخلاف قانون إيجار العقارات الكويتي، حيث أطلق الحكم من غير تفصيل.

٤- نظر قانون إيجار العقارات الكويتي إلى مصلحة المؤجر، فمنع من تأجير العقار من الباطن والتنازل عنه إلا بإذن كتابي، بينما أجاز الفقہ الإسلامي ابتداءً التأجير من الباطن، وأعطى لولي الأمر صلاحية المنع من التعامل بذلك من غير إذن المؤجر؛ استناداً إلى المصلحة المرسلة.

ثانياً: التوصيات:

١- إجراء دراسة فقهية شاملة لقانون إيجار العقارات الكويتي؛ لتظهر أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما.

٣- معالجة المخالفات الشرعية التي تضمنها القانون، بالعمل على إعادة صياغته بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

فهرس المصادر، والمراجع.

القرآن الكريم:

-ابن العربي، محمد بن عبد الله، أحكام القرآن، الطبعة الثالثة، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤٢٤هـ.

ابن النجار، محمد بن أحمد، (١٤١٩هـ - ١٩٩٩م)، منتهى الإرادات، الطبعة الأولى، تحقيق عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة - بيروت.

-الهيثمي، نور الدين، ١٩٩٢، مجمع الزوائد ومنبع الفوائد، بيروت، دار الفكر.

-ابن عابدين، محمد أمين، (١٤١٢هـ)، الرد المحتار على الدر المختار المعروف " بحاشية ابن عابدين"، الطبعة الثانية، دار الفكر، بيروت.

-ابن عبد البر، أبو عمر يوسف بن عبد الله القرطبي، (١٣٨٧هـ)، التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، (تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوي، محمد عبد الكبير البكري)، وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية، المغرب.

-ابن عبد البر، يوسف بن عبد الله القرطبي، (٢٠٠٠م)، الاستذكار، الطبعة الأولى، (تحقيق سالم محمد عطا، محمد علي معوض)، دار الكتب العلمية، بيروت.

-ابن فارس، أحمد بن فارس، (١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م)، مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر.

-ابن قدامة، عبد الله بن أحمد المقدسي، (١٣٨٨هـ)، المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، مكتبة القاهرة.

-ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، (١٤١٤هـ)، الكافي في فقه الإمام أحمد، الطبعة الأولى، تحقيق محمد فارس، دار الكتب العلمية، بيروت.

-ابن منظور، محمد بن مكرم، (١٤١٤هـ)، لسان العرب، الطبعة الثالثة، دار صادر - بيروت.

-ابن نجيم، زين بن إبراهيم بن محمد، (١٤١١هـ)، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي.

-الباجي، سليمان بن خلف بن سعد القرطبي الأندلسي (المتوفى: ٤٧٤هـ)، (١٣٣٢هـ)، المنتقى شرح الموطأ، الطبعة الأولى، مطبعة السعادة، مصر.

-البخاري، محمد بن إسماعيل ابن إبراهيم بن المغيرة بن بردزبه الجعفي، (١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م)، الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله

صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه = صحيح البخاري، الطبعة الخامسة، تحقيق: محمود محمد حسن نصار، بيروت، دار الكتب العلمية، (د.ت)، التاريخ

الكبير، تحقيق: عبدالرحمن بن يحيى اليماني، وآخرون، حيدرآباد، دائرة المعارف العثمانية.

- البهوتي، منصور بن يونس، (١٤٠٣هـ)، كشف القناع عن متن الإقناع، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية - بيروت.
- البهوتي، منصور بن يونس، (١٤١٤هـ)، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، الطبعة الأولى، عالم الكتب - بيروت.
- البيهقي، أحمد بن الحسن، (١٩٩٤م)، السنن الكبرى، الطبعة الأولى، تحقيق: محمد عطا، بيروت، دار الكتب العلمية.
- الحطاب، محمد بن عبد الرحمن، (١٤١٢هـ)، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، الطبعة الثالثة، دار الفكر، بيروت.
- الخرشي، محمد بن عبد الله، شرح مختصر خليل، دار الفكر للطباعة - بيروت.
- الدردير، محمد بن أحمد، الشرح الكبير، دار الفكر، بيروت.
- الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفه، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، بيروت.
- الرازي، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر، (١٤٢٠هـ / ١٩٩٩م)، مختار الصحاح، الطبعة الخامسة، تحقيق: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية - الدار النموذجية، بيروت.
- الرحبياني، مصطفى بن سعد، (١٤١٥هـ)، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، الطبعة الثانية، المكتب الإسلامي - بيروت.
- الرملي، شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين (المتوفى: ١٠٠٤هـ)، غاية البيان شرح زيد ابن رسلان، دار المعرفة - بيروت.
- الزحيلي، وهبة، (١٤٠٥هـ-١٩٨٥م)، الفقه الإسلامي وأدلته، الطبعة الثانية، دار الفكر، دمشق.
- زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيني، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، دار الكتاب الإسلامي.
- السبكي، تقي الدين علي بن عبد الكافي، تكملة المجموع شرح المهذب، دار الفكر، بيروت.
- السرخسي، محمد بن أحمد بن سهل، (ت٤٨٣هـ/١٠٩٠م)، (١٤٠٦هـ)، المبسوط، دار المعرفة، بيروت.
- ابن شاش، جلال الدين عبد الله بن نجم بن شاس بن نزار الجذامي السعدي، (١٤٢٣هـ - ٢٠٠٣م)، عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، الطبعة الأولى، (تحقيق: أ. د. حميد بن محمد لحر)، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان.
- الشربيني، محمد بن أحمد الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الفكر، بيروت.

- الشيرازي، إبراهيم بن علي بن يوسف، المهذب في فقه الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية.
- القانون المدني الكويتي، (يناير ٢٠١٥م)، الطبعة العاشرة، مجموعة التشريعات الكويتية.
- قلعجي، محمد رواس. قنبيي، حامد صادق، (١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م)، معجم لغة الفقهاء، الطبعة الثانية، دار النفائس، الأردن.
- الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد، (١٩٨٢م)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، دار الكتاب العربي، بيروت.
- لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي، (١٣١٠هـ)، الفتاوى الهندية، الطبعة الثانية، دار الفكر.
- الماوردي، علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، (١٤١٩هـ - ١٩٩٩م)، الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، الطبعة الأولى، المحقق: الشيخ علي محمد معوض - الشيخ عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان.
- المرداوي، علي بن سليمان، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، الطبعة الثانية، دار إحياء التراث العربي - بيروت.
- الموسوعة الفقهية الكويتية، (١٤١٠هـ-١٩٩٠م)، الطبعة الثانية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية.
- ابن المنذر، محمد بن إبراهيم، الإجماع، الطبعة الأولى، تحقيق: د. فؤاد عبد المنعم أحمد، دار المسلم، ١٤٢٥هـ/ ٢٠٠٤م.
- النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، (١٤١٢هـ)، روضة الطالبين وعمدة المفتين، الطبعة الثالثة، المكتب الإسلامي، بيروت.
- النووي، يحيى بن شرف الحازمي، المجموع، دار الفكر.
- النيسابوري، مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري، (١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م)، الجامع الصحيح= صحيح مسلم، تحقيق: هيثم خليفة الطعيمي، بيروت المكتبة العصرية.
- ابن حجر الهيتمي، أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، (١٣٥٧هـ - ١٩٨٣م)، تحفة المحتاج في شرح المنهاج، المكتبة التجارية الكبرى بمصر.
- فهد سودان المطيري، عقد الإجارة من الباطن - دراسة مقارنة، بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في الفقه، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كلية الشريعة، ١٤٢٢هـ.
- سامي الماجد، العقد من الباطن في الفقه الإسلامي، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراة في الفقه، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كلية الشريعة، ١٤٢٥هـ.

-اليقوب، بدر جاسم، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات وفقاً لآخر التعديلات وعلى ضوء أحكام القضاء الكويتي، الطبعة التاسعة، الكويت، ٢٠١٧، (ص: ٣٧٠).

-فهمي محمود الخولي، شرح قواعد إيجار العقارات والأماكن وأحكام التقاضي فيها في دولة الكويت، جامعة الكويت، الطبعة الأولى، ١٩٧٤م.

-نبيل إبراهيم سعد، التنازل عن العقد، دار الجامعة الجديدة للنشر، ٢٠٠٤م.

-مقال: خلو الرجل، مشهور حسن سليمان، مجلة الوعي الإسلامي، العدد: (٢٨١)، ١٩٨٨، (ص: ٨)، محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في

الفقہ الإسلامي، دار النفائس، الأردن،

-وهبة الزحيلي، بدل الخلو، مجلة مجمع الفقہ الإسلامي، العدد الرابع.

-القري/ محمد علي، خصائص حق الانتفاع وآثار نقله، بحث مقدم إلى المؤتمر السادس للهيئات الشرعية للمؤسسات الإسلامية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص: ١٥.

-المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون في شأن إيجار العقارات، مجموعة التشريعات الكويتية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، ٢٠١١م.

-السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.

-الزبيدي، أبو بكر بن علي بن محمد الحدادي العبادي، (ت: ٨٠٠هـ)، الجوهرة النيرة على مختصر القدوري، الطبعة الأولى، المطبعة الخيرية، ١٣٢٢هـ.

-ابن مفلح، محمد بن مفلح بن محمد المقدسي، (ت ٧٦٣هـ/١٣٦٢م). الفروع، الطبعة الأولى، (تحقيق أبو الزهراء حازم القاضي)، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١٨هـ.

-ابن عبد البر، يوسف بن عبد الله النميري القرطبي، (ت ٤٦٣هـ/١٠٧١م). الكافي في فقہ أهل المدينة، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤٠٧هـ.

-الهيتمي، أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي السعدي الأنصاري، شهاب الدين شيخ الإسلام، أبو العباس (المتوفى: ٩٧٤هـ)، الفتاوى الفقهية الكبرى، المكتبة الإسلامية.

-البجيرمي، سليمان بن محمد بن عمر البجيرمي المصري الشافعي، حاشية البجيرمي على شرح المنهج الطلاب (المتوفى: ١٢٢١هـ)، مطبعة الحلبي.

-العبدري، محمد بن يوسف، (١٤١٦هـ-١٩٩٤م)، التاج والإكليل لمختصر خليل، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية.