



أحكام الصيانة الجوهرية والتشغيلية في عقد الإجارة

Fundamental and operational maintenance provisions in the lease contract

أ.د. خالد تواتي

مخبر الدراسات الفقهية القضائية
كلية العلوم الإسلامية - جامعة الوادي (الجزائر)
touati-khaled@univ-eloued.dz

ط.د. زبيري زبير الياسين *

مخبر الدراسات الفقهية والقضائية
كلية العلوم الإسلامية - جامعة الوادي (الجزائر)
Zobiri-yassine@univ-eloued.dz

تاريخ النشر: 2023/11/15

تاريخ الاستلام: 2023/10/04

تاريخ الاستلام: 2023/06/30



الملخص: الدراسة عبارة عن عرض وتحليل لأحكام الصيانة في عقد الإجارة سواء ما تعلق منها بالصيانة الجوهرية أو الصيانة التشغيلية حسب ما جاء على ألسنة الفقهاء، حيث تهدف الدراسة إلى استخراج ما انتهى إليه الفقهاء قديما وحديثا من أحكام شرعية تحدد التزامات كل من المؤجر والمستأجر بخصوص أعمال الصيانة، وقد تناولت الدراسة في المحور الأول التعريف بالعناصر الأساسية للبحث وهي الصيانة وأنواعها والإجارة وشروط منفعتها أما في المحور الثاني فقد تناولت مختلف أحكام الصيانة ما تعلق منها بالأجزاء الجوهرية ثم ما تعلق بالأجزاء التشغيلية لتتبع بالبحث عن دور الشرط والعرف في تحديد التزامات الصيانة في الإجارة مع توجيه الأقوال وتحليلها، وقد انتهت الدراسة إلى أنّ الصيانة الجوهرية من التزامات المؤجر ولا يمكن تحميلها على المستأجر، وأنّ الصيانة التشغيلية من التزامات المستأجر، وقد يكون للشرط والعرف دور في تحويل التزامات الصيانة.

الكلمات الافتتاحية: الصيانة، الجوهرية؛ التشغيلية؛ الإجارة؛ العرف؛ الاشتراط.

Abstract: The study is a presentation and analysis of the maintenance provisions in the lease contract, whether related to essential maintenance or operational maintenance, according to what was stated by jurists. The study aims to extract what jurists, past and present, have concluded from the legal provisions that determine the obligations of both the lessor and the lessee regarding maintenance work. In the first axis, the study dealt with introducing the basic elements of the research, which are maintenance, its types, leasing, and the terms of its benefit. As for the second axis, it dealt with the various maintenance provisions, those related to the essential parts, then those related to the operational parts, to be followed by researching the role of condition and custom in determining the maintenance obligations in the lease, with the statements being directed and analyzed. The study concluded that essential maintenance is

* المؤلف المراسل.

one of the lessor's obligations and cannot be charged to the lessor. The tenant, and that operational maintenance is one of the tenant's obligations, and condition and custom may have a role in transferring maintenance obligations.

Keywords: Maintenance, Intrinsic; Operational; Leasing Custom; Stipulation.

1. مقدمة

إنَّ الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره ونستهديه ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا من يهده الله فهو المهتد ومن يضلل فلن تجد له وليا مرشدا وبعد:

عقد الإجارة من أهم عقود المعاملات المالية الإسلامية نظرا لحاجة الناس الماسة إلى الإيجار، ونظراً إلى الكم الهائل من عقود الإجارة على المستوى التطبيقي، وقد استحدثت صيغ جديدة لعقد الإيجار نظرا لمصلحة وما عقد الإيجار المنتهي بالتملك ممّا ببعيد، لذا فإن الشريعة الإسلامية أحاطت هذا العقد بجملة من الأركان والشروط والموانع حتى يتحقق المقصود الشرعي من العقد، بعيداً عن كل ما من شأنه أن يدخل الفساد عليه.

صيانة الأعيان المؤجرة، حال العطل والتلف من المسؤوليات التي يجب تحديدها ضمن عقد الإجارة، حتى تنتفي كل أسباب النزاع والاختلاف بين الناس، وتتحقق مقاصد العدل والتوازن في عقود المالية الإسلامية، لذا جاءت هذه الدراسة لتسلط الضوء على هذه الجزئية الحقوقية بين طرفي عقد الإجارة، حتى يعرف كل طرف ماله وما عليه من مسؤوليات نحو العين المؤجرة، حال احتاجت إلى أعمال الصيانة، سواء ما تعلق منها بالأجزاء الجوهرية، أو ما تعلق بالأجزاء التشغيلية كما سنرى لاحقاً.

وإذا استقرينا أحكام صيانة الأعيان المؤجرة في الفقه الإسلامي فإننا لا نجد لها مستنداً شرعياً من كتاب أو سنة، يحدد أحكامها بدليل جزئي خاص، وإنّما المرجع في تحديد ذلك هو أقوال أرباب المذاهب وفتاويهم، والقواعد العامة للشريعة الإسلامية، لذا فإن الدراسة اعتمدت على عرض هذه الأقوال من مصادرها الأصلية وتحليلها، وقد جاءت تحت عنوان:

أحكام الصيانة الجوهريّة والتشغيلية في عقد الإجارة

1.1. أهمية البحث:

- حاجة متعاقدي الإجارة إلى معرفة أحكام الصيانة الشرعية.
- حاجة القضاة والمتصدّرين للفصل بين المتنازعين إلى معرفة الأحكام الشرعية الخاصة بالصيانة في عقد الإجارة.

2.1. أهداف البحث:

يهدف بحث أحكام الصيانة الجوهريّة والتشغيلية في عقد الإجارة إلى وضع قواعد شرعية تعرف بها

أحكام الصيانة الجوهرية والصيانة التشغيلية ضمن عقد الإجارة.

3.1. مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة البحث في الإجابة على السؤال التالي:

على من يقع عبء كل من الصيانة الجوهرية والصيانة التشغيلية في عقد الإجارة؟، وهل يمكن نقلها بالشرط أو بالعرف؟.

4.1. الفرضيات:

- الصيانة الجوهرية من مسؤوليات المؤجر.
- الصيانة التشغيلية من مسؤوليات المستأجر.
- للعرف والشرط دور في نقل الالتزام الخاص بأعمال الصيانة.

5.1. منهج البحث:

وبغرض البحث في غمار الإشكالية السابقة، فإن الباحث قد اعتمد على منهجين علميين من مناهج البحث، أولهما المنهج الاستقرائي، وذلك بتتبع واستقراء مختلف الأقوال في المسألة وعرضها، والمنهج الثاني هو المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال تعريف كل مصطلحات البحث، وتحليل أقوال الفقهاء الواردة وشرحها.

2. التعريف بمفردات البحث

وفيه عنصران:

1. تعريف الصيانة، وأنواعها.
2. الإجارة مفهومها، وشرائط منفعتها.

1.2. تعريف الصيانة، وأنواعها

الحكم عن الشيء فرع عن تصوره، وتصور الصيانة في عقد الإجارة، يتطلب البحث في تعريفها، والمصطلحات ذات الصلة، ثم أنواعها، وهذا الذي سيبينه الباحث من خلال هذا العنصر.

1.1.2. تعريف الصيانة، والمصطلحات ذات الصلة

1.1.1.2. تعريف الصيانة لغةً واصطلاحاً:

1.1.1.1.2. الصيانة لغةً:

هي الحفظ والوقاية، يقال: صانه صونا وصيانا وصيانة، أي: حفظه ووقاه من النقص¹.

¹ ينظر، الزبيدي، تاج العروس، مادة: صون، 318/25.

2.1.1.1.2 الصيانة اصطلاحاً:

الصيانة مصطلح حادث لذا فإنه لم يرد على السنة الفقهاء مصطلح الصيانة وتعريفها، لكن هذا لا يعني أنّ معناها غير مطروح، بل بالعكس، فإن أعمال الصيانة كانت موجودة عندهم لكن بتعابير أخرى سنذكرها لاحقاً.

أما الفقه الحديث فقد ذكر لمصطلح الصيانة عدة تعاريف منها:

- "مجموعة الأعمال اللازمة لبقاء عين على الحالة التي تصلح فيها المراد منها"¹.

- "كل ما من شأنه أن يضمن استمرار الأداء السليم للعين المؤجرة، واستيفاء كامل منفعتها المطلوبة للمستأجر خلال الفترة المتفق عليها بين المتعاقدين"².

الملاحظ على التعريفين أنهما متفقين بخصوص المعنى العام للصيانة، وأنها تعني مجموعة الأعمال والإصلاحات لمعالجة الاختلالات والأعطال التي تطال العين المؤجرة، لضمان استيفاء منفعتها.

2.1.1.2. المصطلحات ذات الصلة:

- المرممة: أو الترميم، وهي: "إصلاح ما وهن من البناء"³، أو هي: "إصلاح المنكسر، وإقامة المائل"⁴.

وتظهر العلاقة بين الصيانة والترميم أن الترميم يمثل مجموعة الاعمال التي تكون بعد حدوث التلف والهدم أما الصيانة فهي اعمال وقائية استباقية قبل وقوع العطل وهي كذلك اعمال اصلاحية بعد حدوثه

- العمارة: "البناء والترميم والتجسيص للبناء"⁵.

يظهر أنّ للعمارة نفس معنى الترميم، فهي عملية جمع الشيء بعد تفرقه، أو ملئه بعد فراغه، وهو الحاصل مع الأعيان عندما تفقد كيانه فيلزم حينها جمعها وملؤها بناءً، وتطييناً، وتجسيصاً، والعلاقة بين العمارة والصيانة هي علاقة عموم وخصوص⁶، إذ الصيانة تعم الأبنية والأجهزة وغيرها، أما الترميم فهو خاص بالأبنية والعمران.

- التطيين: أو الطر: "وهو جعل الطين على سقفها أو سطوحها لمنع نزول المطر منه"⁷.

والعلاقة بين الصيانة والتطيين، هي أنّ التطيين يمثل عملاً من أعمال الصيانة، وهو جعل الطين على

¹ محمد رواس قلعي، وحامد صادق قنيبي، معجم لغة الفقهاء، عربي- انجليزي، 209.

² عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، 79.

³ الخرشبي، شرح الخرشبي لمختصر خليل، 47/7.

⁴ ابن رجب، قواعد ابن رجب، 140.

⁵ القليوبي وعميرة، حاشيتنا قليوبي وعميرة، 109/3.

⁶ انظر: عاطف محمد حسين أبو هريبد، عقود الصيانة وتطبيقاتها، 53.

⁷ محمد عيش، منح الجليل شرح مختصر خليل، 32/8.

سطوح المنازل وأسقفها حتى لا ينفذ الماء إلى الداخل، أما الصيانة فهي أوسع وأشمل.

وبعد ما تمّ للباحث معرفة معنى الصيانة لغةً واصطلاحاً ثم معرفة الألفاظ ذات الصلة نعرج الآن إلى أنواع الصيانة حسب التقسيم الحديث.

2.1.2. أنواع الصيانة

أعمال الصيانة التي تحتاجها العين المؤجرة، ثلاثة أنواع وهي¹:

• **الصيانة الجوهرية (الضرورية):** وتتمثل في مجموعة الأعمال المتعلقة بإصلاح الأجزاء الجوهرية التي يتم بها التمكن من الانتفاع بالشكل المطلوب، ويمثل لها ببناء حائط انهدم من الدار المؤجرة، أو إصلاح باب أو نافذة تعرضوا للكسر، أو تبليط حمام أزيل بلاطه، وغيرها من الإصلاحات التي تتعلق بما لا بد منه من أجزاء أساسية تمكّن من الانتفاع، بالشكل المطلوب.

• **ثانياً: الصيانة التشغيلية:** وهي صيانة تتعلق بما يجب إصلاحه لضمان الاستمرار في استقاء المنفعة، من جهة المحافظة عليها ومن جهة ضمان استمرار اشتغالها، ويدخل تحت هذا:

❖ إصلاحات لحفظ العين من الهلاك كإصلاح السقف، أو الحائط إن كان يخشى سقوطه، وفتح منافذ لمياه الأمطار خشية اجتماعها.

❖ استبدال آلات استيفاء المنفعة وأدواتها كالدلو، والحبل، والبكرة في إجارة البئر.

❖ إصلاحات تشغيلية للمحافظة على استمرار المنفعة، كعلف الدابة، وكنس المراحيض، و وقود السيارة، وتغيير الزيوت، والقطع الخفيفة التي تتلف بالاستعمال.

• **ثالثاً: الصيانة التحسينية:** وهي إصلاحات تتعلق بما ليس له تأثير على استقاء المنفعة، ولا في التمكن منها، وإنما يقصد بها التزيّن، والتحسين، كصبغ الجدران، أو كسوتها بالورق الخاص بالجدران.

2.2. فقه الإجارة: المفهوم، المشروعية، والشروط

في هذا العنصر سيتطرق الباحث إلى اعطاء تصور شرعي لعقد الإجارة من حيث تعريفه في المذاهب الأربعة، ثم أدلة مشروعيتها، ليتكلم بعدها عن شروط المنفعة في هذا العقد.

1.2.2. تعريف عقد الإجارة ومشروعيته

1.1.2.2. تعريف الإجارة لغةً واصطلاحاً

1.1.1.2.2. الإجارة لغة: جاء في لسان العرب: "أجر: الأجر: الجزاء على العمل، والجمع أجور. والإجارة:

من أجر يأجر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل. والأجر: الثواب"²

¹ انظر: عثمان شبير وسليمان الأشقر، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، 743 و 306-307.

² ابن منظور، لسان العرب، 10/4.

2.1.1.2.2 الإجارة اصطلاحاً:

- عند الحنفية هي: "بيع منفعة معلومة بأجر معلوم"¹.
 - عند المالكية هي: "عقد معاوضة على منافع الأعيان"².
 - عند الشافعية هي: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم"³.
 - عند الحنابلة: "عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو في عمل معلوم"⁴.
- تتفق التعاريف على معنى واحد، وإن اختلفت التعابير في أن الإجارة هي معاوضة على منفعة على جهة التمليك.

2.1.2.2. مشروعية عقد الإجارة:

استدل جمهور الفقهاء على جواز الإجارة بأدلة كثيرة من القرآن والسنة والإجماع

من القرآن: قَالَ تَعَالَى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّكَ خَيْرٌ مِّنْ اسْتَجِرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ٦٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَمْلِكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَبْصًا فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِن شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّادِقِينَ ٦٧﴾ القصص: [27-26]

في الآية دلالة على مشروعية الإجارة في شرع من سبق، وشرع من قبلنا شرع لنا ما لم يخالف، وعليه فإنّ في الآية دلالة على مشروعية الإجارة.

قَالَ تَعَالَى: ﴿اسْكُنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارَّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَئِكَ حَمَلٍ فَلَا تُفْقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْحَمْنَ أَرْحَمَهُنَّ وَأَتِمُّوا رَبَّهُنَّ وَانْتِمُوا بِمَا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمَ فَمَسْزُوعٌ لَهُ الْآخَرَى ٦١﴾ الطلاق: [6].

الآية الكريمة فيها أمر ربّاني على وجوب دفع أجرة الإرضاع، وهذا فيه دلالة على مشروعية الإجارة.

من السنة: عن أبي هريرة رضي الله عنه، عن النبي صلى الله عليه وسلم، قال: "قال الله: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعط أجره"⁵.

¹ أبو البركات النسفي: كنز الدقائق، 543.

² القاضي عبد الوهاب: المعونة، 1088.

³ الشريبي: مغني المحتاج، 438/3.

⁴ الزركشي: شرح الزركشي على مختصر الخرق، 216/4.

⁵ صحيح البخاري، باب إثم من باع حراً، رقم الحديث، 2227، 82/3.

الحديث يدل على حرمة منع الأجير أجرته، فهذا دليل على مشروعية الأجرة، إذ الشريعة لا تطالب بفاسد، وعليه فإن الإجارة مشروعة بنص الحديث.

من الإجماع: فقد أجمع السلف الصالح من الصحابة والتابعين على جواز عقد الإجارة، يقول الإمام الكاساني: "وأما الإجماع فإن الأمة أجمعت على ذلك"¹.

2.2.2. شروط منفعة العين المؤجرة

الأحكام الشرعية الخاصة بالقواعد التكوينية لعقد الإجارة من صيغة، وعاقدين وأجرة مدروسة ومبحوثة بالشكل الذي يغني عن إعادتها²، لذا يكفي أن نقتصر على ماله علاقة مباشرة بالموضوع، وهي المنفعة كونها محل المعاوضة في عقد الإجارة، ولتعلق أحكام الصيانة بها، وبحثها يكون من خلال تحديد شروطها، وهي كالتالي³:

- يشترط أن تكون منفعة مباحة شرعاً: فلا تصح إجارة المنافع المحرمة كالغناء وآلات الطرب أو إجارة الدار لتجعل كنيسة أو لبيع الخمر، ولا يصح الاستئجار على حمل الخمر، وغيرها من المنافع المحرمة.
- يشترط أن تكون المنفعة معلومة علماً قاطعاً للجهالة والغرر، وتعلم بالعرف، أو بذكرها مع وصفها، أو مع الإشارة إليها، فإن كانت مجهولة فإنها لا تصح لأنها تؤدي إلى المنازعة.
- يشترط القدرة على تسليم المنفعة: احترازاً من إجارة مالا قدرة عليه، كإجارة الأخرس على الكلام أو الأعشى للإبصار، أو إجارة أرض للزراعة لا ماء لها قطعاً.
- يشترط ألا يتضمن استيفاء المنفعة العين استهلاكاً: لأن الإجارة لا تنعقد إلا على عين تستوفي منها المنفعة مع بقاء أصلها، إلا إذا كانت مما يقتضي استيفاء منافعها إتلاف عينها كالشمعة للإضاءة.
- يشترط أن تكون المنفعة متقومة: لذا فإنه لا يجوز استئجار دراهم أو دنانير للترتين، ولا حبة تفاح للشتم.

3. أحكام صيانة العين المؤجرة

وفيه عنصران:

1. المسؤولية عن أعمال الصيانة الجوهرية والصيانة التشغيلية

2. دور الشرط والعرف في تحديد مسؤوليات الصيانة

3.1. المسؤولية عن أعمال الصيانة الجوهرية والصيانة التشغيلية

المسؤولية عن أعمال الصيانة الجوهرية (الأساسية) والصيانة التشغيلية (العادية) هما من أهم مسائل التزامات المؤجر والمستأجر أمام العين المؤجرة، ومعرفة ذلك تستوجب الوقوف على أقوال الفقهاء في ذلك

¹ الكاساني: بدائع الصنائع، 4/174.

² انظر: في أحكام عقد الإجارة: عبد الوهاب، أبو سليمان: مصدر سابق، 57-67.

³ انظر: ابن بزيّة، روضة المستبين، 2/1033-1034، ابن قدامة المقدسي، الشرح الكبير على المقنع، 6/28-29 وما بعدها، الموسوعة الفقهية الكويتية، 1/259. وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، 5/3833-3834.

على النحو التالي:

1.1.3. المسؤولية عن أعمال الصيانة الجهرية

ما تستوفي به المنفعة هو ما لا بد منه حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً مطلوباً، وفواتها يكون بفوات القطع والأجزاء الأساسية للعين المؤجرة، لذا فإن صيانتها تعدّ صيانة جهرية، ويمثل لهذا النوع من الصيانة، ببناء حائط سقط من الدار المؤجرة، وإصلاح باب انكسر، وإصلاح النوافذ وتبليط الحمام، وتسليم المفاتيح، ويلحق به تغيير قطع غيار الآلات من سيارات وطائرات وغمها من الأجهزة والماكنات، وضابطه صيانة كل ما يتمكن به من الانتفاع¹، فعلى من تقع مسؤولية صيانة الأعطال الجهرية في عقد الإجارة حسب ما جاء عن الفقهاء في هذا؟.

1.1.1.3 المسؤولية عن أعمال الصيانة الجهرية عند الفقهاء القدامى

وقد اتفقت المذاهب الفقهية على أن هذا النوع من المسؤولية يقع على المؤجر وحده لأنها تابعة للملك، فهي من ضمان الملك، ولا يمكن أن يتحملها المستأجر بحال، فإن امتنع عن القيام بها فلا يجبر على ذلك و يحقّ حينها للمستأجر فسخ عقد الإجارة.

جاء في بدائع الصنائع: "وتطمين الدار، وإصلاح ميزابها، وما وهي من بنائها على رب الدار دون المستأجر، لأن الدار ملكه وإصلاح الملك على المالك، لكن لا يُجبر على ذلك؛ لأنّ المالك لا يجبر على إصلاح ملكه، وللمستأجر أن يخرج إن لم يعمل المؤجر ذلك"².

وجاء في التنبيهات المستنبطة: "مرمة الدار، وكنس الكنيف، وإصلاح ما وهى من الجدران والبيوت على رب الدار"³.

وفي المهذب: "وعلى المكري إصلاح ما تهدم من الدار، وإبدال ما تكسر من الخشب لأن ذلك من مقتضى التمكين فكان عليه"⁴.

وذكر صاحب المغني: "وعلى المكري ما يتمكن به من الانتفاع، كتسليم مفاتيح الدار، والحمام؛ لأن عليه التمكين من الانتفاع، وتسليم مفاتيحها تمكين من الانتفاع، فوجب عليه"⁵.

أقوال فقهاء المذاهب الأربعة تدل صراحة على مسؤولية المؤجر المباشرة على الالتزام بالعين المؤجرة حال أصابها ما يعطل منفعتها، لأن مقتضى الإجارة هو تمكن المستأجر من استيفاء المنفعة، فإذا تلفت،

¹ انظر: ابن قدامى المقدسي، المغني، 33/8، عثمان شبيب، المسؤولية عن أعمال الصيانة، بحوث معاصرة في قضايا اقتصادية معاصرة، 743.

² الكاساني: مصدر سابق، 208/4.

³ أبو الفضل اليعقوبي، التنبيهات المستنبطة على المدونة والمستخرجة، 1547/3.

⁴ الشيرازي، المهذب، 254/2.

⁵ ابن قدامة، مصدر سابق، 340/5.

كان على المؤجر الإصلاح، وإلا ثبت للمستأجر حق فسخ عقد الإيجار.

ويجب التنبيه هنا أنّ تحميل المستأجر أعباء الصيانة الجوهرية عند الفقهاء يستثنى منه حالة ثبوت تعدي المستأجر أو تقصيره في الحفاظ على العين المؤجرة، لأنه في هذه الحالة يصير المستأجر ضامن فيتحمل هو نفقات الصيانة الجوهرية.

2.11.3 المسؤولية عن أعمال الصيانة الجوهرية عند الفقهاء المعاصرين

تطرق الفقهاء المعاصرون إلى أحكام الصيانة في عقد الإجارة خصوصاً عند حديثهم عن موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك وقد أقرت أقوالهم على أنّ الصيانة الجوهرية هي صيانة تابعة للملك ولا يمكن نقلها من المالك المؤجر إلى المستأجر

جاء في المعيار رقم (9)¹ لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية

"لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة، ويجوز توكيل المستأجر بإجراءات الصيانة على حساب المؤجر"

وجاء في القرار رقم 110(4/12)² لمجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشر بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ (23-28 سبتمبر 2000م)

بشأن موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك التأجير البند التالي:

"تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة".

هذه القرارات وغيرها متفق عليها على تحميل المؤجر نفقات الصيانة الجوهرية في عقد الإجارة

وبعد الانتهاء من الحديث عن حكم الصيانة الجوهرية ننتقل الآن إلى البحث في حكم الصيانة التشغيلية.

2.1.3. المسؤولية عن أعمال الصيانة التشغيلية

أعمال الصيانة التشغيلية السابق وصفها مما تحتاجه العين المؤجرة حتى يتم استيفاء المنفعة المقصودة، كالدلو، والحبل، والبكرة في إجارة البئر، أو الفرش والأثاث في إجارة الدور، فالبئر والدار صالحة للانتفاع من دون الدلو، و الفرش كذلك، إلا أن الدلو والفرش يعتبران وسائل بها تستوفي المنفعة الصالحة لذلك، والأمر نفسه إذا تعلق الأمر بالأعمال التي من شأنها المحافظة على العين المؤجرة فالعين

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، 247.

² قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي، نقلاً عن محمد جبر الألفي في بحث الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 12، ج 1، 460.

من دونها صالحة لاستفءاء المنفعة إلا أن طبيعة الأشياء تحتاج إلى نوع من التعهد تمنعها من الفساد والتلف، كتنظيف عرصات البيت من ثلج، أو الالتزام بتعليمات التشغيل السليم للألة، وقراءة ومراجعة معدات قياس الحرارة، والمياه، والزيوت لضمان التشغيل الحسن وغيرها السؤال المطروح هنا، من المسؤول عن الصيانة التشغيلية في عقد الإجارة حسب أقوال الفقهاء قديماً وحديثاً؟.

1.2.1.3 المسؤولية عن أعمال الصيانة التشغيلية عند الفقهاء القدامى

هذا النوع من الصيانة يمثل لها عند الفقهاء بمجموعة الأعمال الدورية و العادية التي تحتاجها العين المؤجر فهي من أشغال الأعطاب التي لا تحول بين المستأجر وبين تحصيله للمنفعة المطلوبة من العقد، وقد دلت أقوال الفقهاء قديماً على جواز تحميل المستأجر نفقات هذا النوع من الصيانات حيث جاء عنهم:

في كتاب بدائع الصنائع: "إذا انقضت مدة الإجارة وفي الدار تراب من كنسه فعليه أن يرفعه؛ لأنه حدث بفعله فصار كتراب وضعه فيها، وإن امتلأ خلاها ومجراها من فعله فالقياس أن يكون عليه نقله"¹. وفي كتاب التنبيه في الفقه الشافعي: "وما يحتاج إليه لكمال الانتفاع -كالدلو، والحبل، والمحمل، والغطاء فهو على المستأجر"².

وفي كتاب تحفة الفقهاء: "وإذا انقضت مدة الإجارة وفي الدار تراب من كنس المستأجر فعليه أن يرفعه لأنه حدث بفعله"³.

وفي كتاب المجموع شرح المذهب: "وما كان لاستيفاء المنافع كالحبل والدلو والبكرة فعلى المكتري"⁴. وأيضاً في منهاج الطالبين: "وتنظيف عرصة الدار عن ثلج وكناسه على المكتري....وعلى المكتري محمل ومظلة ووطاء وغطاء⁵ وتوابعها"⁶.

هذه النصوص وغيرها مما ورد على ألسنة أرباب المذاهب دلت على أن المستأجر يتحمل مسؤوليات الأعباء الدورية العادية المتعلقة بالأشغال الغير أساسية، والمصطلح عليها بالصيانة التشغيلية، لأنها من قبيل الأعمال التي تستوفي بها المنفعة، وليست ممّا يتمكن به من الانتفاع كما هو الحال في الصيانة الجوهرية، ولأنها أعطال ناتجة عن فعل المستأجر نفسه، فعليه تحملها.

¹ الكاساني: بدائع الصنائع، 208/4.

² الشيرازي: التنبيه في الفقه الشافعي، 124.

³ علاء الدين السمرقندي، تحفة الفقهاء، 351/2.

⁴ النووي، المجموع شرح المذهب، 102/15.

⁵ المحمل هو الخشبة التي يركب فيها على البعير، والمظل: ما يوضع فوق المحمل ليظلل عليه، والوطاء: ما يفرش به المحمل، والغطاء: ما يغطي به المحمل، انظر الشربيني: مغني المحتاج، 470/3.

⁶ النووي: منهاج الطالبين، 161.

2.2.1.3. المسؤولية عن أعمال الصيانة التشغيلية عند الفقهاء المعاصرين

الفقهاء المعاصرون ذهبوا جواز تحميل المستأجر أعباء الصيانة التشغيلية، و إلى وجوب تحميله إياها أصالة.

جاء في المعيار رقم (9) لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية

"...وعلى المؤجر الصيانة التشغيلية أو الدورية"¹، فقد رأت الهيئة تحميل المستأجر القيام بأعمال الصيانة التشغيلية، وتحميله مصاريفها على جهة الالتزامات الواجبة عليه، لا على جهة امكانية تحميله إياها.

جاء في الفتوى رقم 20 للمستشار الشرعي لمجموعة دلة البركة "كذلك يتحمل المالك نفقات الصيانة الأساسية التي يتطلبها بقاء المنفعة المتعاقد عليها ويجوز تحميل المستأجر الصيانة التشغيلية لأنها معلومة ومنضبطة فتعتبر كأنها جزء من الأجرة التي يلتزم بها المستأجر"، فقد اجازت الفتوى امكانية تحميل المستأجر نفقات الصيانة التشغيلية، ونقلها من المؤجر إلى المستأجر لانضباطها ومعلوميةها، فنقلها لا يؤدي لا إلى جهالة في الأجرة ولا إلى غرر يخشى، فالفتوى دلت على جواز نقل الالتزام لا إلى إلزام المستأجر أصالة بأعمال الصيانة التشغيلية"².

وجاء عن حسين حامد حسان "الذي يظهر لي أنّ هذه الأعمال وما يترتب عليها من نفقات تدخل تحت ما يلزم لكمال الانتفاع لا أصل الانتفاع فتجب على المستأجر لا على البنك المؤجر"³، وكل ما يدخل ضمن كمال الانتفاع من اصلاحات فهو ضمن الصيانة التشغيلية كما سبق ورأينا، وعليه فإنّ حسين حامد يرى بتحميل المستأجر هذا النوع من الصيانة.

وخلاصة هذا الباب أنّ الصيانة التشغيلية عند الفقهاء المعاصرين تكون من واجبات المستأجر عند فريق منهم، وتكون من واجبات المؤجر ولكن يجوز تحميلها للمستأجر عند فريق آخر، وهذا في حال عدم وجود عرف مطرد أو شرط متفق عليه بين طرفي العقد، الأمر الذي سيقف الباحث عنده في المطلب الموالي.

2.3. دور العرف والشرط في تحديد مسؤوليات الصيانة

سيدرس الباحث من خلال هذا المطلب مدى تأثير الشرط والعرف في نقل الالتزام بالصيانة في عقد الاجارة، وذلك من خلال ما جاء على ألسنة الفقهاء، لنرى مدى تأثير كل منهما في نقل الالتزام بأعمال الصيانة بين طرفي العقد.

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المرجع سابق، الصفحة نفسها.

² مجموعة من المؤلفين، الفتاوى الاقتصادية، 178.

³ موقع حسين حامد، حسين حامد حسان، بحث بعنوان: المسؤولية عن أعمال الصيانة في إجارة المعدات، تاريخ الدخول: 2023/11/10، ساعة الدخول 9:42، رابط <https://www.hussein-hamed.com/w/eHotline#about-me>.

1.2.3. دور الشرط في نقل الالتزام بالصيانة

1.1.2.3. الرأي الفقهي في اشتراط الصيانة على المستأجر: فقهاء المذاهب الأربعة متفقون على عدم جواز اشتراط أعمال الصيانة الجهرية على المستأجر حال إطلاق الاشتراط معلّين ذلك بالجهالة في الأجرة، لأنها أعمال ونفقات داخلية في مقدار أجرة الكراء، وإطلاقها دون تحديد لقدرها أو ضبط لوصفها، يؤدي إلى جهالة في مقدار أجرة الكراء، كما أنّهم اعتبروه شرط منافي لمقتضى العقد، إذ العقد يقتضي بأنّ الاصلاحات الضرورية من واجبات المؤجر، لأنه هو المالك والمالك يتحمل تبعات ملكه، وعليه فإن اشتراطها على المستأجر يعتبر شرطاً مفسداً للعقد، وإليك أقوال الفقهاء في هذا:

جاء في حاشية ابن عابدين: "ولو شرطه رب الدار على المستأجر حين أجره في الاستحسان لا يجوز ويفسد العقد؛ لأنه لا يقتضيه ولأحدهما فيه منفعة"¹.

وجاء في الشرح الكبير: "...أو وقع العقد على أن ما تحتاج إليه الدار من المرمّة والتطيين من عند المكثري فلا يجوز للجهالة"².

وقال صاحب نهاية المحتاج: "(فلا تصح) إجارة لدار (بالعمارة) لها (و) لا لدابة بصرف أو بفعل (العلف) لها ... للجهل بهما وإن كان عينا كأجرتكها بدينار على أن تصرفه في عمارتها أو علفها للجهل بالصرف فتصير الأجرة مجهولة، فإن صرف وقصد الرجوع به رجوع وإلا فلا، والأوجه أن التعليل بالجهل جرى"³.

وأما ابن قدامة المقدسي فإنه قال: "فإن شرط المؤجر على المستأجر ضمان العين فالشرط فاسد؛ لأنه ينافي لمقتضى العقد"⁴.

2.1.2.3. توجيه الأقوال: منع اشتراط الصيانة الجهرية على المستأجر في النصوص السابقة وغيرها، معلل بعلّة مخالفة مقتضى العقد، وبالإفضاء إلى الجهالة والغرر في العقد، فالمستأجر يتحمل بهذا الشرط تكاليف ونفقات زائدة على الأجرة الفعلية، وهي تكاليف مجهولة القدر والقيمة.

وعليه فإنّه في حالة ما إذا انتفت الجهالة المفضية للغرر، كأن يحدد المؤجر للمستأجر عدد مرات الصيانة، فإنّ الفقهاء يجيزون اشتراط تحميل المستأجر أعمال الصيانة الجهرية، الأمر نفسه نجده في حال ما إذا كان الاشتراط وتكون نفقات الصيانة الجهرية من الأجرة ذاتها.

جاء في المبسوط: "ولو اشترط عليه رب الحمام عشرة دراهم في كل شهر لمرمته مع الأجرة وأذن له أن

¹ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، 80/6.

² الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، 47/4.

³ شهاب الدين الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، 266/5.

⁴ ابن قدامة، مصدر سابق، 396/5.

ينفقهها عليه فهو جائز؛ لأنه معلوم المقدار وقد جعله نائباً عن نفسه في إنفاقه على ملكه"¹.

حاشية الدسوقي: "وأما إن كانا معلومين كأن يعين للمكثري ما يرمه أو يشترط عليه التطيين مرتين أو ثلاثة في السنة فيجوز مطلقاً سواء كان من عند المكثري، أو من الكراء بعد وجوبه أو قبله"².

وفي الفتاوى الهندية: "...وإن أراد الحيلة في ذلك فالحيلة أن ينظر إلى قدر ما يحتاج إليه من المرممة، ويضم ذلك إلى الأجرة ثم يأمر صاحب الحمام المستأجر بصرف ما ضم إلى الأجرة للمرممة إلى المرممة، حتى إنه إذا كان الأجر عشرة والقدر المحتاج إليه للمرممة أيضاً عشرة فصاحب الحمام يؤجر الحمام منه بعشرين ويأمره بصرف العشرة إلى المرممة فيصير وكيلاً من جهة صاحب الحمام بالإفاق عليه من ماله وإنه معلوم فيجوز"³.

وعليه فإن القاعدة المستخلصة أن اشتراط الصيانة على المستأجر حال الجهل بها لا تجوز إلا إذا كانت من الأجرة، أما في حالة العلم بها، فإنها تجوز مطلقاً.

يبقى أمامنا الآن معرفة مدى تأثير العرف واعتباره في تحديد من يتحمل أعباء الصيانة في عقد الإجارة.

2.2.3. دور العرف في تحديد الالتزام بالصيانة

عُرف الناس وما عهدوه من أعمال الصيانة، له دور في تحديد مسؤولية الصيانة على من تقع، وعبارات الفقهاء دالة على إعمال قاعدة العرف في مثل هذا

يقول الكاساني: "إذا انقضت مدة الإجارة وفي الدار تراب من كنسه فعليه أن يرفعه؛ لأنه حدث بفعله فصار كتراب وضعه فيها، وإن امتلأ خلاها ومجراها من فعله فالقياس أن يكون عليه نقله؛ لأنه حدث بفعله فيلزمه نقله، كالكناسة، والرماد، إلا أنهم استحسنا وجعلوا نقل ذلك على صاحب الدار للعرف والعادة إذ العادة بين الناس أن ما كان مغيباً في الأرض فنقله على صاحب الدار، فحملوا ذلك على العادة"⁴.

ويقول الخرشي: "وجاز لمن قضى العرف أن كنس المرحاض عليه من مكر أو مكتر أن يشترطه على غيره وعرف مصر أن الدار الموقوفة على الوقف والمملوكة على المكري"⁵.

وجاء عن ابن قدامة: "يلزم المكري كل ما جرت العادة أن يوطأ به المركوب للراكب، من الحداجة للجمل، والقتب، والزمّام الذي يقاد به البعير، والبرة التي في أنف البعير، إن كانت العادة جارية بينهم بها. وإن كان فرساً، فاللجام والسرج. وإن كان بغلاً أو حماراً فالبردعة والإكاف؛ لأن هذا هو العرف، فحمل

¹ السرخسي، المبسوط، 5/157.

² الدسوقي، مصدر سابق، 4/47.

³ جماعة من الفقهاء، الفتاوى الهندية، 6/413.

⁴ الكاساني: مصدر سابق، 4/208.

⁵ الخرشي: شرح الخرشي على مختصر خليل، 7/47.

الإطلاق عليه"¹.

هذه الأقوال وغيرها ظاهرة في تقرير مبدأ وجوب اعتبار العرف المطرد في تحديد المسؤولية عن أعمال الصيانة، بغض النظر عن كونها من الصيانات الجوهريّة أو من الصيانات التشغيلية، أمّا في حال عدم وجود عرف يحدّد المسؤولية عن أعمال الصيانة فالمرجع إلى القواعد الشرعية السالفة الذكر.

4. الخاتمة

من كل ما سبق يمكننا أن نستخلص النقاط الجوهريّة التالية:

1. الصيانة هي مجموعة الأعمال اللازمة لبقاء العين على الحالة الطبيعية التي تستوفي منها المنفعة.
2. الصيانة الجوهريّة: هي مجموعة الأعمال التي تتعلق بالأجزاء الجوهريّة للعين المؤجرة ، والتي تضبط بمدى دور هذه الاجزاء في تحقيق الانتفاع المقصود.
3. الصيانة التشغيلية: هي مجموعة الأعمال التي تتعلق بالأعطال الناتجة عن الاستعمال العادي للعين المؤجرة، وهي معروفة ومحددة.
4. الصيانة الجوهريّة من واجبات المؤجر لأنه مطالب بتمكين المستأجر من الانتفاع وفق المتعارف عليه.
5. لا يجوز تحميل المستأجر أعمال الصيانة الجوهريّة، فإن وقع العقد بهذا الشكل فسدت الإجارة.
6. الصيانة التشغيلية حكمها يدور بين جواز نقلها للمستأجر وبين تحميلها على المستأجر أصالة لأثباتها من الأعمال التي تستوفي بها المنفعة وليست ممّا يتوقف عليه الانتفاع.
7. يجوز تحميل المستأجر نفقات الصيانة الجوهريّة بالشرط، شريطة أن تكون معلومة ومقدرة مسبقاً، أو تكون مقتطعة من الأجرة.
8. إذا وجد عرف مطّرد يحدد المسؤول عن أعمال الصيانة الجوهريّة والتشغيلية فالمرجع إليه.
9. الأحكام الشرعية المتعلقة بالصيانة، هي أحكام اجتهادية تنبع من القياس والقواعد العامة للشرعية إذ لم يرد نص من كتاب أو سنة يفصل مقتضياتها.

هذه أهم نتائج البحث أمّا عن التوصيات فيمكن تلخيصها في نقطة وهي:

ضرورة البحث عن المعيار الشرعي الذي تتحدد به أنواع الصيانة من الناحية العملية.

¹ ابن قدامة: مصدر سابق، 381/5.

5. قائمة المصادر والمراجع

- ابن بزيّة، عبد العزيز بن أحمد، 1431هـ، روضة المستبين في شرح كتاب التلقين، لبنان، دار ابن حزم.
- ابن عابدين، محمد أمين، 1386هـ، حاشية رد المحتار إلى الدر المختار، مصر، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده.
- ابن قدامة، موفق الدين، 1417هـ، المغني، المملكة العربية السعودية، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع.
- ابن منظور، محمد، 1414هـ، لسان العرب، بيروت، دار صادر.
- أبو سليمان، عبد الوهاب، 1420هـ، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية-دراسة فقهية مقارنة-السعودية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب.
- أبو هريبد، عاطف محمد حسين، 1432هـ، عقود الصيانة وتطبيقاته، دراسة فقهية مقارنة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في الشريعة الإسلامية، قسم الشريعة الإسلامية، كلية دار العلوم، جامعة القاهرة.
- الأشقر، سليمان، شبير عثمان وآخرون 1418هـ، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، الأردن، دار النفائس للنشر والتوزيع.
- الألفي محمد جبر، الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ج1، ع12.
- البخاري، محمد، 1311هـ، صحيح البخاري، مصر، المطبعة السلطانية بالمطبعة الكبرى الأميرية ببولاق.
- البغدادي عبد الوهاب البغدادي، المعونة، تحقيق ودراسة: حميش عبد الحق، أصل الكتاب: رسالة دكتوراة بجامعة أم القرى بمكة المكرمة، المكتبة التجارية، مصطفى أحمد الباز - مكة المكرمة.
- جماعة من العلماء، 1310هـ، الفتاوى الهندية، مصر، السلطانية بالمطبعة الكبرى الأميرية ببولاق.
- حسان حسين حامد، بحث بعنوان: المسؤولية عن أعمال الصيانة في إجارة المعدات، رابط: <https://www.hussein-hamed.com/w/eHotline#about-me>
- الحنبلي، ابن رجب، 1352هـ، القواعد، مصر، مكتبة الخانجي.
- الخرخشي، محمد بن عبد الله، 1317هـ، شرح الخرخشي على مختصر خليل، مصر، المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق مصر.
- الدسوقي، محمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، سوريا، دار الفكر.
- الرملي، شهاب الدين، 1404هـ، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، لبنان، دار الفكر.
- الرّبيدي، محمّد مرتضى الحسيني، 1422هـ، تاج العروس من جواهر القاموس، الكويت، وزارة الإرشاد والأنباء.
- الزحيلي وهبة، 1433هـ، الفقه الإسلامي وأدلته، سورية، دار الفكر.
- الزركشي شمس الدين، 1413هـ، شرح الزركشي على مختصر الخرخشي، السعودية، دار العبيكان.
- السرخسي، شمس الدين، المبسوط، مصر، مطبعة السعادة.
- السمرقندي، علاء الدين، 1404هـ، تحفة الفقهاء، لبنان، دار الكتب العلمية.
- الشربيني، محمد، 1415هـ، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، بيروت، دار الكتب العلمية.

- الشيرازي أبو اسحاق، 1043هـ، المذهب في فقه الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية.
- الشيرازي أبو اسحاق، 1403هـ، التنبيه في الفقه الشافعي، لبنان، عالم الكتب.
- عlish، محمد، 1404هـ، منح الجليل شرح مختصر خليل، بيروت، دار الفكر.
- قلعي رواس وقنيبي حامد، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس للنشر والطباعة والتوزيع، بيروت.
- القليوبي، أحمد سلامة وعميرة أحمد البرلسي، 1415هـ، حاشيتا القليوبي وعميرة، بيروت، دار الفكر.
- الكاساني، أبو بكر، 1327هـ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، مصر، مطبعة الجمالية.
- مجموعة من المؤلفين، الفتاوى الاقتصادية.
- المقدسي ابن قدامة، 1415هـ، الشرح الكبير على المقنع، مصر، هجر للطباعة والنشر والتوزيع.
- النسفي أبو البركات، 1432هـ، كنز الدقائق، بيروت، دار البشائر الإسلامية، دار السراج.
- النووي، يحيى، 1344هـ، المجموع شرح المذهب، مصر، مطبعة التضامن الأخوي.
- النووي، يحيى، 1425هـ، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، سوريا، دار الفكر.
- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 1437، المعايير الشرعية، البحرين.
- وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية 1404هـ، الموسوعة الفقهية الكويتية، الكويت.
- اليحصبي، عياض بن موسى، 1432هـ، التنبيهات المستنبطة من المدونة والمستخرجة، لبنان، دار ابن حزم

Bibliography list

- A group of authors, economic fatwas.
- A group of scholars, 1310 AH, Al-Fatawa Al-Hindi, Egypt, Al-Sultaniyah, Al-Kubra Al-Amiriyya Press, Bulaq.
- Abu Harbid, Atef Muhammad Hussein, 1432 AH, Maintenance Contracts and Its Applications, a comparative jurisprudential study, thesis to obtain a doctorate in Islamic Sharia, Department of Islamic Sharia, Faculty of Dar Al-Ulum, Cairo University.
- Abu Suleiman, Abdul Wahhab, 1420 AH, The leasing contract is a source of Islamic financing - a comparative jurisprudential study - Saudi Arabia, Islamic Research and Training Institute.
- Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, Sharia standards
- Al-Ashqar, Suleiman, Shabir Othman and others, 1418 AH, Jurisprudential Research on Contemporary Economic Issues, Jordan, Dar Al-Nafais for Publishing and Distribution.
- Al-Baghdadi Abd al-Wahhab al-Baghdadi, Al-Ma'una, investigated and studied by: Hamish Abd al-Haqq, origin of the book: a doctoral dissertation at Umm al-Qura University in Makkah al-Mukarramah, the Commercial Library, Mustafa Ahmed al-Baz - Makkah al-Mukarramah.
- Al-Bukhari, Muhammad, 1311 AH, Sahih Al-Bukhari, Egypt, Royal Printing Press at the Grand Emiri Printing Press in Bulaq.
- Al-Desouki, Muhammad, Al-Desouki's Footnote to Al-Sharh Al-Kabir, Syria, Dar Al-Fikr.
- Al-Hanbali, Ibn Rajab, 1352 AH, Al-Qa'id by Ibn Rajab, Egypt, Al-Khanji Library.
- Alish, Muhammad, 1404 AH, Manah al-Jalil, Sharh Mukhtasar Khalil, Beirut, Dar al-Fikr.

- Al-Kasani, Abu Bakr, 1327 AH, Bada'ī' al-Sana'ī fi Taribat al-Shara'ī', Egypt, Al-Gamaleya Press.
- Al-Kharshi, Muhammad bin Abdullah, 1317 AH, Sharh Al-Kharshi on Mukhtasar Khalil, Egypt, Al-Kubra Al-Amiriyya Press in Bulaq, Egypt.
- Al-Maqdisi Ibn Qudamah, 1415 AH, Al-Sharh Al-Kabir on Al-Muqni', Egypt, Hajar Printing, Publishing and Distribution.
- Al-Nasafi Abu Al-Barakat, 1432 AH, Kanz Al-Daqaqiq, Beirut, Dar Al-Bashaer Al-Islamiyyah, Dar Al-Sarraj.
- Al-Nawawi, Yahya, 1344 AH, Al-Majmo' Sharh Al-Muhadhdhab, Egypt, Brotherly Solidarity Press.
- Al-Nawawi, Yahya, 1425 AH, Minhaj al-Talibin wa Umdat al-Muftin fi al-Fiqh, Syria, Dar al-Fikr.
- Al-Qalyubi, Ahmed Salama and Amira Ahmed Al-Barulsi, 1415 AH, Hashita Al-Qalyubi and Amira, Beirut, Dar Al-Fikr.
- Al-Ramli, Shihab al-Din, 1404 AH, Nihayat al-Muhtaj ila Sharh al-Minhaj, Lebanon, Dar al-Fikr.
- Al-Samarqandi, Aladdin, 1404 AH, Tuhfat al-Fuqaha', Lebanon, Dar al-Kutub al-Ilmiyyah.
- Al-Sarakhsi, Shams Al-Din, Al-Mabsut, Egypt, Al-Saada Press.
- Al-Sherbini, Muhammad, 1415 AH, Mughni al-Muhtaj Il-Minhaj Il-Minhaj al-Minhaj, Beirut, Dar al-Kutub al-Ilmiyyah.
- Al-Shirazi Abu Ishaq, 1043 AH, Al-Muhadhdhab fi Jurisprudence of Imam Al-Shafi'i, Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah.
- Al-Shirazi Abu Ishaq, 1403 AH, Al-Tanbih fi Shafi'i jurisprudence, Lebanon, World of Books.
- Al-Yahsbi, Ayyad bin Musa, 1432 AH, Al-Tanbihat extracted from the Mudawwana and the extracts, Lebanon, Dar Ibn Hazm
- Al-Zarkashi Shams Al-Din, 1413 AH, Sharh Al-Zarkashi on Mukhtasar Al-Kharqi, Saudi Arabia, Dar Al-Obeikan.
- Al-Zubaidi, Muhammad Mortada Al-Husseini, 1422 AH, Taj Al-Arous from Jawaher Al-Qamoos, Kuwait, Ministry of Guidance and News.
- Al-Zuhayli and Heba, 1433 AH, Islamic jurisprudence and its evidence, Syria, Dar Al-Fikr.
- Hassan Hussein Hamed, research entitled Responsibility for maintenance work in equipment rental, link: <https://www.hussein-hamed.com/w/eHotline#about-me>
- Ibn Abidin, Muhammad Amin, 1386 AH, Hashiyat Radd al-Mukhtar ila al-Dhar al-Mukhtar, Egypt, Mustafa al-Babi al-Halabi and Sons Library and Printing Company.
- Ibn Baziza, Abdul Aziz bin Ahmed, 1431 AH, Rawdat al-Mustabin fi Sharh Kitab al-Talqin, Lebanon, Dar Ibn Hazm.
- Ibn Manzur, Muhammad, 1414 AH. Lisan Al-Arab, Beirut, Dar Sader.
- Ibn Qudamah, Muwaffaq al-Din, 1417 AH, Al-Mughni, Kingdom of Saudi Arabia, Dar Alam al-Kutub for printing, publishing and distribution.

- Ministry of Endowments and Islamic Affairs 1404 AH, Kuwaiti Jurisprudence Encyclopedia, Kuwait.
- Al-Alfi Muhammad Jabr, Rent ending with ownership and leasing deeds, research published in the Journal of the Islamic Jurisprudence Academy, vol. 1, p. 12.
- Qalaji Rawas and Qunaibi Hamid, Dictionary of the Language of Jurists, edited by the Sunni Publishing House, Jordan, Dar Al-Nafais for Publishing, Printing and Distribution.