



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

معهد العلوم الإسلامية

قسم الشريعة



التأجير من الباطن

—تأجير الأسواق الأسبوعية نموذجاً—

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في العلوم الإسلامية - تخصص: معاملات مالية معاصرة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د. أحمد خويلدي	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. محمد طه حميدي	أستاذ متعاقد	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. أحمد غمام عمارة	أستاذ محاضر ب	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	ممتحنا

الطالبات:

الخنساء جعفر

أمينة توارس

نجلاء بدة سعداني

المشرف:

د. محمد طه حميدي

السنة الجامعية: 1442-1443/هـ 2021-2022م



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

معهد العلوم الإسلامية

قسم الشريعة



التأجير من الباطن

—تأجير الأسواق الأسبوعية نموذجاً—

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في العلوم الإسلامية - تخصص: معاملات مالية معاصرة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د. أحمد خويلدي	أستاذ تعليم عالي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. محمد طه حميدي	أستاذ تعليم عالي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. أحمد غمام عمارة	أستاذ تعليم عالي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	ممتحنا

الطالبات:

الخنساء جعفر

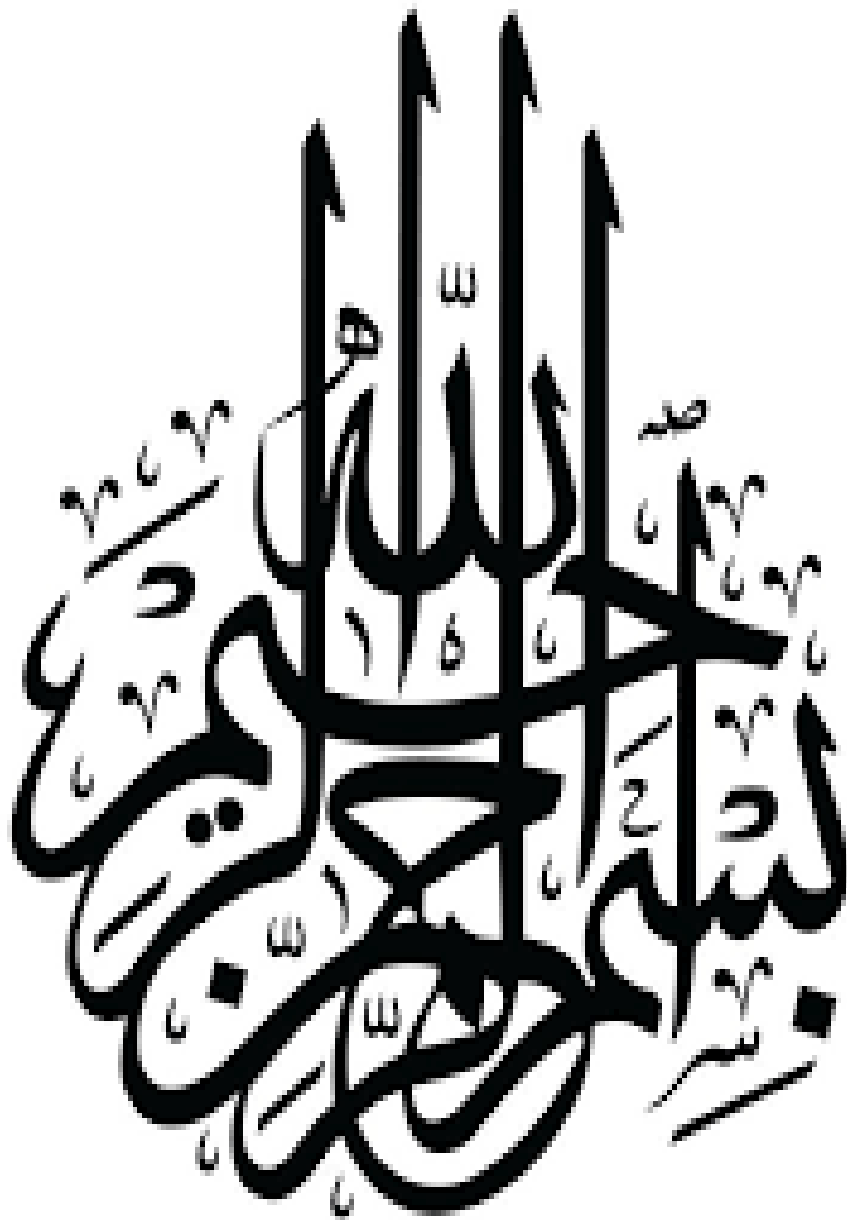
أمينة توراس

نجلاء بدة سعداني

المشرف:

د. محمد طه حميدي

السنة الجامعية: 1442-1443/هـ 2021-2022م



الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لتتويج هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه والنجاح بفضلته تعالى.

أهدي ثمرة جهدي إلى أهلي وأحبابي وإلى أمي من هي في الحياة حياة، وأبي وأخوتي فردا فردا، وبالذات كلتوم وأبنائها وإلى زوجتي أخوي، وإلى حبيبتي "حليمة" رحمة الله عليها وأهلها الأعزاء، إلى من علمني حرفا فكنت له عبدا من معلمي الغالي صولي إلى شيوخنا الأفاضل، إلى كل من أسهم في إعداد هذا العمل البسيط إلى رفيقاتي في مشروع الماجستير، وصديقاتي في التخصص، وأصحابي في درب الحياة أهديكم عملي هذا وبالخصوص إلى مشرفنا الدكتور محمد طه حميدي بارك الله في عمره وجعله ذخرا لنا .

الخنساء

إلى من كانت سندا وكانت وصيتها الاستمرار في طلب العلم...أمي الغالية وإلى أبي الغالي حفظه الله إلى شموع عمتي وسندي الذي لا يميل، إلى أخوتي(عبد الرحمان، عبد الله، كوثر، نسرين)؛ وإلى كل من نور طريقي في العلم، إلى أساتذتي من الطور الابتدائي إلى ما عليه أنا اليوم، إلى صديقاتي اللواتي عرفتنني بهم مقاعد الدراسة جعلهم الله في العالين إلى أستاذي محمد طه حميدي وإلى كل الإطار الدراسي.

نجلاء

إلى من أنشأت نشأة العلم والدين والدي عزيزي، وإلى من تتسارع إليها عبارات الحب والامتنان والدي الحنون، وإلى كل من تسابقوا وقدموا لي الدعم ومنحوني المحبة الأخوية وأخوتي، اهداء من القلب إلى صديقاتي وأخص بالذكر زميلاتي الذي كان لهم الدور الأكبر في نجاح مشروع تخرجي وكل عائلتي الكريمة ومن ساندني إلى يوم هذا، وإلى الدكتور محمد طه حميدي الذي بذل ما بوسعه لإظهار مشروع التخرج كما يجب.

أمينة.

الشكر والتقدير

بداية الشكر لله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث وألهمنا الصبر والتحدي لنجعل من هذا المشروع علما ينتفع به

قال رسول الله ﷺ عدد ما ذكره الذاكرون وغفل عن ذكره الغافلون: «مَنْ لَمْ يَشْكُرِ النَّاسَ لَمْ يَشْكُرِ اللَّهَ».

نتقدم بأجمل عبارات الشكر والامتنان بقلوب فائضة بالمحبة والاحترام والتقدير إلى الدكتور
مُجَّد طه حميدي على كل ما قدمه لنا من توجيهات ومعلومات قيمة أسهمت في إثراء موضوع
دراستنا.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء اللجنة المناقشة الموقرة وإلى جميع أعضاء هيئة التدريس
بالمعهد

كما نشكر جميع الأساتذة والزملاء الذين قدموا لنا يد العون والمساعدة مهما كانت طبيعتها
وإلى كل من قدم لنا تشجيعا مهما بلغت درجته.

الملخص

تناولت هذه المذكرة موضوع التأجير من الباطن وأحكامه في الفقه الإسلامي انطلاقاً من الإشكال الآتي: ما هو التأجير من الباطن؟ وهل يعتبر إعادة تأجير الأسواق الأسبوعية من المكس كما يطلق عرفاً أم من الإجارة من الباطن؟

والذي ينقسم إلى مبحثين:

الأول كان مبحثاً نظرياً لبيان ماهية التأجير من الباطن والثاني كان مبحثاً تطبيقياً تضمن مسألة تصوير إعادة تأجير الأسواق الأسبوعية وفق عقد مختار بصفته نموذجاً للدراسة، وفي الأخير توصلت الدراسة إلى نتائج أهمها؛ أن التأجير من الباطن كمعاملة مالية تختصر الجهد والوقت على المتعاملين بها كما أن فيها مصلحة خاصة تخدم المصلحة العامة وتيسرها.

Summary

This memorandum dealt with the subject of sub-leasing and its Islamic jurisprudence rulings, starting from the following problem: What is sub-leasing?, Is the re-leasing of the weekly markets considered a mix as it is customarily called, or a sub-leasing?. and other sub-problems.

Which is divided into two sections:

The first was a theoretical study to clarify the nature of sub-leasing, and the second was an applied study that included the issue of depicting the weekly re-lease of the market according to a selected contract as a contemporary financial transaction.

Finally, the study reached the most important results

Sub-leasing as a financial transaction shortens the effort and time for its dealers, as it has a special interest that serves and facilitates the public interest .

مقدمة

المقدمة:

الحمد لله رافع الدرجات تواضع لجلاله، والصلاة والسلام على من مدت عليه الفصاحة رواقها وشدت به البلاغة نطاقها، المبعوث بالآيات والحجج والقرآن عربي غير ذي عوج، وعلى آل وصحبه ومن ولاه إلى يوم الدين، وبعد:

تنفرد العلوم الشرعية بكثير من الخصائص عن غيرها من العلوم الأخرى، ومن أجل خاصية الخلود والبقاء والصلاح لكل زمان ومكان، وهذه الخاصية تعمل على تنوع وتعدد الأدلة الشرعية، وبهذا تمنح الشريعة الإسلامية القدرة على مواكبة كل ما هو جديد من نوازل ووقائع ومسائل، والأحكام الشرعية منها ما يتعلق بجانب العبادات، فهو توقيفي، وأما ما يتعلق بأمور المعاملات فهو اجتهادي، وفق ما جاءت به النصوص وما تقتضيه قواعد الشريعة العامة، ومراعاة المصالح المعتبرة المنضبطة.

ومما لا شك فيه أن المعاملات المالية الإسلامية المعاصرة شغلت حيزا كبيرا في البحث العلمي الشرعي من جهود العلماء المسلمين؛ لكثرة نوازلها ومستجداتها، حيث وجدت مسائل كثيرة لم يرد فيها نص خاص يبين حكمها الشرعي فبالتالي فإن الوصول إلى الأحكام المناسبة يكون من خلال الرجوع إلى تلك المصادر الاجتهادية والاطّلاع على المستجدات والبحث فيها وفك اللبس والغموض عنها، ومن المعاملات المعاصرة التي يغلب عليها اللبس والغموض مسألة الإجارة من الباطن في الأسواق الأسبوعية وعلاقتها بالمكس.

ومن هنا اخترنا البحث في موضوع الإجارة من الباطن في الفقه الإسلامي إجارة الأسواق الأسبوعية نموذجاً؛ نظراً لتعلقه بمجال دراستنا وهو المعاملات المالية المعاصرة، ونظراً لمصطلح المكس الذي يطلق عرفاً على من يمارس هذا النشاط، وما يبني على هذا من أحكام شرعية.

أهمية الموضوع:

تتمحور أهمية بحثنا فيما يلي:

1. بيان اختلاف الفقهاء والترجيح في المسألة.
2. درء الالتباس والغموض في بعض الأحكام الشرعية المتعلقة بالمكس.
3. بيان صورة المسألة وطرحها بشكل مبسط.

الإشكالية:

نظرا لمصطلح (المكّاس) الذي يطلق عرفا على من يمارس نشاط إعادة تأجير الأسواق، وما يبنى على هذا الإطلاق من أحكام شرعية مستقرة في نفوس الناس؛ فإننا نطرح الإشكال الآتي: ما هو التأجير من الباطن؟ وهل يعتبر إعادة تأجير الأسواق الأسبوعية منه أم من المكس كما يطلق عرفا؟

أسباب اختيار الموضوع:

الأسباب الذاتية:

1. توافق رغبات الباحثات مع اقتراح المشرف للموضوع الذي أثار شغف البحث لدينا في المسألة.
2. إسهامنا في إثراء البحوث العلمية الأكاديمية.
3. الفضول الذي دفعنا إلى معرفة المقصود بالتأجير من الباطن.

الأسباب الموضوعية:

1. إظهار حقيقة المعاملة ومدى حاجة الناس إلى معرفة الاحكام المتعلقة بها.
2. بيان أهمية التأجير من الباطن بصفته معاملة معاصرة.

الأهداف:

نريد أن نحقق من خلال هذا البحث جملة من الأهداف أهمها:

1. إبراز كيفية حدوث تأجير المنفعة من المستأجر إلى مستأجر آخر.
2. الوقوف على النظرة الفقهية للمعاملة وبيان تفصيلها.
3. بيان حكم التأجير من الباطن والوصول إلى حكم تأجير الأسواق الأسبوعية.

منهج البحث:

المنهج الاستقرائي: والذي جاء عليه جل البحث في الجانب النظري والتطبيقي.

المنهج الوصفي: استعملناه في تصوير المسألة، والتعريفات المختلفة.

المنهج المقارن: استخدمناه في بيان الفرق بين الإجارة من الباطن والمكس.

المنهجية المتبعة:

1. الحرص على الكتابة الصحيحة للآيات القرآنية وتشكيلها وعزوها في المتن.
2. عزو الأحاديث النبوية في المتن بين مزدوجتين وتكون مثخنة المحتوى تميزا لكلام المعصوم عليه السلام عن وسائر الناس مع ذكر باقي المعلومات في الهامش.
3. محاولة الإمام بجميع عناصر البحث ومحتوياته قدر الإمكان من مصادرها ومراجعتها الأصلية؛ لإبراز حكم التأجير من الباطن وكذا شروطه وحكم تأجير الأسواق الأسبوعية.
4. ختمنا البحث بجملة من الفهارس الفنية.

الدراسات السابقة:

- ضوابط التأجير من الباطن للخدمات المعينة في المصارف الإسلامية، د. أسماء فتحي عبد العزيز شحاته، بحث مقدم إلى المؤتمر المصارف الإسلامية، دائرة الشؤون الإسلامية دبي، 2009م.

مقدمة

وملخص هذه دراسة متمثل في بيان مشروعية الإجارة و بيان أركانها وأقسامها وبيان أن العين المؤجرة وبيان شروطها وللمستأجر الحق في تأجيرها والمستأجر الثاني يكون بنفس قدرة الأول في استعمالها. وما يميز بحثنا أنه تطرق إلى إعادة تأجير العين المؤجرة حسب العقد المختار

- العقد من الباطن في الفقه الإسلامي رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه للباحث سامي بن عبد العزيز ماجد المحاضر بقسم الفقه عام 1429م، وملخص الدراسة جاء عن ماهية عقد الإيجار من الباطن في الباب الأول، وفي الباب الثاني كان في ثمانية فصول هي الإجارة والوكالة والمضاربة والوديعة والإعارة و الاستصناع والمقاولة والتوريد والصيانة ومجمل النتائج.

تميز بحثنا عن الدراسات السابقة المذكورة بالجانب التطبيقي؛ حيث تطرقنا لمسألة تأجير وإعادة تأجير الأسواق الأسبوعية من خلال عقد مختار.

خطة البحث:

المبحث الأول: ماهية الإجارة من الباطن.

المطلب الأول: التعريف

المطلب الثاني: بيان الشروط

المطلب الثالث: الأحكام

المبحث الثاني: إعادة تأجير الأسواق الأسبوعية من خلال عقد مختار.

المطلب الأول: تصوير المسألة

المطلب الثاني : التكيف الفقهي للعقد المختار

المطلب الثالث: حكم إعادة تأجير الأسواق الأسبوعية.

الفهارس:

مقدمة

ذيل البحث بفهارس فنية من شأنها تسهيل عملية التعامل معه، حيث اختص الفهرس الأول بالآيات والثاني بالأحاديث والثالث بالمصادر والمراجع وفي الأخير فهرس المحتويات.

مصادر ومراجع البحث الأولية:

الإجارة على الإجارة وتطبيقها المعاصر، عبد الله بن موسى العمار، عضو هيئة التدريس في كلية الشريعة في الرياض، المملكة العربية السعودية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كلية الشريعة، قسم الفقه، 1423هـ.

نوازل المكس دراسة فقهية تحليلية، لنيل درجة الدكتوراه، عبد الكريم جلول، جامعة غرداية، كلية أصول الدين، 2 مارس 2021م، العدد تاسع والعشرون.

الصعوبات:

1. صعوبة استخلاص عناصر البحث كما يجب.
2. عدم وجود مصادر كافية للدراسة.
3. الاختيار الخاطيء لموضوع البحث السابق، الذي أثر على الفترة الزمنية لتغييره والعمل على العنوان الجديد الذي بين أيدينا في المدة المحددة.

تمهيد

تمهيد: لما كان البحث في موضوع من موضوعات الإجارة كان لابد من بيان الإجارة بتمهيد موضح لها بالشكل الآتي:

الإجارة لغة:

الأجرة على العمل وعقد يرد على المنافع بعوض¹

الإجارة في الاصطلاح الفقهي:

عرفها الفقهاء بتعريفات كثيرة ، وهي تعريفات متقاربة في المعنى وإن اختلفت في العبارة.

فبعض الفقهاء يزيد قيودا في التعريف لا يرى الآخرون حاجة لذكرها.²

فقد عرف الحنفية الإيجار بأنه عقد على المنافع بعوض.³

وعرفها المالكية بقولهم هي عقد معاوضة على تملك منفعة كائنة ومجمولة في نظير عوض

أمدا معلوما أو قدرا معلوما، فإن حصل مانع قبل تمام الأمد أو القدر رجع للمحاسبة.⁴

وتعريف الحنابلة: هي عقد معاوضة على منفعة معلومة مباحة بعوض معلوم.⁵

وتعريف الشافعية: هي عقد على منفعة مقصودة معلومة، قابلة للبدل والإباحة، بعوض معلوم.⁶

ويمكن أن نقول في الجملة أن الإجارة هي عقد على منفعة مقصودة مباحة معلومة بعوض معلوم.⁷

¹ إبراهيم مصطفى وآخرون، الوسيط، 7/1.

² مجموعة مؤلفين، فقه المعاملات، 82/1.

³ القدوري، مختصر القدوري، 101/1.

⁴ ينظر الصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، 6/4.

⁵ الشنقيطي، شرح زاد المستقنع، 2/210.

⁶ مصطفى الخن وآخرون، الفقه المنهجي، 137/6.

⁷ مجموعة مؤلفين، فقه المعاملات، 82/1.

تمهيد

ومحتزات هذا التعريف هي:

- هي عقد: أي ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يظهر أثره في محله.
 - على منفعة: هو احتراز من العقد على العين، فإنه يكون بيعا أو هبة وليس إجارة؛ والمنفعة تشمل بإطلاقها المنافع المباحة والمحرمة سواء كانت متقومة أو غير متقومة، ويدخل فيها عمل الإنسان ومنافع غيره من الحيوان والأشياء.
 - منفعة مباحة: وهذا قيد يخرج العقد على منفعة محرمة، كالاستئجار على الرقص والغناء المحرم وغير ذلك من المحرمات.
 - منفعة مقصودة: وهذا قيد يخرج المنفعة التافهة أي ما لا قيمة له تقصد غالبا من المنافع، مثل استئجار بيع على كلمة لا تتعب، أو استئجار تفاحة لشمها.
 - منفعة معلومة: وهذا احتراز من المنفعة المجهولة فإنها لا تصح الإجارة عليها، لأن فيها غرر؛ فوجب العلم بالمنفعة لتصح الإجارة عليها، والعلم بالمنفعة يكون بتحديدتها بالزمن كاستئجار شهر أو سنة، أو بنوع العمل كاستئجار على خياطة ثوب أو بناء جدار؛ وبهذا القيد خرجت المنفعة في المضاربة لأن مقدار الربح يكون مجهولا كما خرجت الجعالة على عمل مجهول كرد الضالة إذ أنه قد يجدها بعد يوم وقد يجدها بعد ساعة.
 - بعوض: وهذا القيد لإخراج هبة المنافع وإعارتها والوصية بها، فإنها عقد على منافع معلومة لكنها بغير عوض.
 - بعوض معلوم: وهذا للاحتراز عن العوض المجهول، لأن العوض في الإجارة ثمن للمنفعة، وشرط الثمن أن يكون معلوما؛ وهذا القيد أخرج المساقاة فإن العوض فيها مجهول المقدار، وأخرج المضاربة فإن مقدار الربح فيه غير معلوم.
- هذا وتجدر الإشارة إلى أن الإجارة و الكراء لفظان مترادفان لمعنى واحد، غير أن فقهاء المالكية اصطلاحوا على تسمية العقد على منافع الآدمي، وما ينقل كالثياب والأواني إجارة؛ والعقد على منافع ما لا ينقل كالأرض والدور، وما ينقل من سفينة وحيوان كالرواحل كراء. وهذا في الغالب عندهم.⁸

⁸ المرجع السابق، الجزء والصفحة نفسهما.

تمهيد

مشروعية الإجارة والحكمة منها:

الإجارة مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع:

أما دليل الكتاب فقوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾ [الطلاق/6]. ففي الآية دليل على مشروعية الإجارة حيث أمر الله الأب بإعطاء الزوجة الأجرة على الرضاع، وكونه - سبحانه وتعالى - أجاز الأجرة على الرضاع فإنها تجوز على مثله وما هو في معناه.

ومن الأدلة أيضاً ما جاء في قصة موسى - عليه الصلاة والسلام - مع المرأتين اللتين سقى لهما حيث قالت إحداهما لأبيها: ﴿يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾ [القصص/26]. ﴿قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ﴾ [القصص/27].

وجه الاستدلال:

قوله تعالى: ﴿اسْتَأْجِرْهُ﴾؛ أي اجعله أجيراً لك، وقوله تعالى: عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي؛ أي تصير أجيراً عندي.

وقال تعالى: ﴿فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَاقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾ [الكهف/77].

وقال تعالى: ﴿فَهَلْ نَجْعَلُ لَكَ خَرْجًا عَلَى أَنْ تَجْعَلَ بَيْنَنَا وَبَيْنَهُمْ سَدًّا﴾ [الكهف/94].
أما أدلة السنة فمنها:

ما جاء في صحيح البخاري وغيره: عن أبي هريرة - رضي الله عنه - عن النبي - ﷺ - قال: «قال الله - تعالى - : ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرًا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره».⁹

⁹ رواه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، الباب إثم من منع أجر الأجير، حديث رقم: 2270، 90/3.

تمهيد

ومنها ما رواه البخاري من طريق عروة، عن عائشة - رضي الله عنها - زوج النبي - صلى الله عليه وسلم - قالت: «واستأجر رسول الله رجلاً من بني الدليل هادياً خريئاً، وهو علي دين كفار قريش، فدفعاً إليه راحلتيهما، ووعداه غار ثور بعد ثلاث ليال، فأتاها براحليهما صبح ثلاث»¹⁰.
وروى البخاري من حديث أبي هريرة - رضي الله عنه -، عن النبي - صلى الله عليه وسلم - قال: « ما بعث الله نبياً إلا رعى الغنم، فقال أصحابه: وأنت؟ فقال: نعم، كنت أرهاها على قراريط لأهل مكة»¹¹.
أما الإجماع: فقد أجمع علماء الإسلام من الصحابة والتابعين والأئمة الأربعة على مشروعية الإجارة.

قال ابن قدامة -رحمه الله-: "أجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة"¹². وقال الشوكاني: "ثبوت الإجارة في هذه الشريعة قطعي لا يكاد ينكر أصل الجواز إلا من لا يعرف الكتاب والسنة، ولا يعرف ما كان الأمر عليه في أيام النبوة، وأيام الصحابة".
13

الحكمة في مشروعية الإجارة:

الإجارة وسيلة للتيسير على الناس في الحصول على ما يتغونونه من المنافع التي لا ملك لهم في أعيانها، فالحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فالفقير محتاج إلى مال الغني، والغني محتاج إلى عمل الفقير، ومراعاة حاجة الناس أصل في شرع العقود، فيشرع على وجه ترتفع به الحاجة ويكون موافقاً لأصل الشرع وهذه هي حكمة تشريعها¹⁴

¹⁰ رواه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب إذا استأجر أجير ليعمل له بعد ثلاثة أيام أو بعد شهر أو بعد سنة جاز، وهما على شروطهما الذي اشترطاه إذا جاء الأجل، حديث رقم: 2264، 89/3.

¹¹ رواه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب رعى الغنم على قراريط، حديث رقم: 2262، 88/2.
¹² ابن قدامة، المغني، 321/5.

¹³ ينظر: الشوكاني، السيل الجرار، 571/1.

¹⁴ عبد الله الطيار وآخرون، الفقه الميسر، 179/6.

تمهيد

أركان عقد الإجارة وشروطها:

- وأركانها أربعة وهي العاقدان المؤجر، والمستأجر، ثم الصيغة، والأجر، والمنفعة.¹⁵
- ومن خلال تعريف الإجارة يمكن استخلاص الشروط المعتبرة فيها وهي كالاتي:
1. يشترط لها كونها من جائز التصرف، وهذا الشرط معتبر في جميع المعاملات.
 2. معرفة المنفعة كسكنى دار وخدمة آدمي وتعليم علم.
 3. معرفة الأجرة.
 4. كون المنفعة مباحة، فلا تصح على نفع محرم.¹⁶

¹⁵ ينظر الصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، ص7.

¹⁶ عبد الله بن محمد الطيار وآخرون، الفقه الميسر، 179/6.

المبحث الأول

ماهية التأجير من الباطن

وفيه ثلاثة مطالب

المطلب الأول: تعريف التأجير من الباطن

المطلب الثاني: بيان شروط التأجير من الباطن

المطلب الثالث: حكم التأجير من الباطن

المطلب الأول: تعريف التأجير من الباطن

التأجير من الباطن اصطلاح مركب من كلمتين سنبدأ تعريفه مفرداً ثم مصطلحاً مركباً.

أولاً- تعريف التأجير لغة:

أجر، يؤجر، تأجيراً، فهو مؤجر، ومفعول مؤجر. وأجر الدار أكراها، مكن غيره منها من الانتفاع منها مقابل أجرة معينة، أجر قلمه: وجهه لخدمة غرض معين أو شخص معين مقابل عائد مادي.¹⁷

ثانياً- تعريف الباطن لغة: مفرد: ح أبطنة وبواطن؛ ج بواطن: اسم فاعل من بطن، والعقل الباطن: اللاشعوري؛ اللاوعي، والمستأجر من الباطن: المستأجر من مستأجر، وباطنا: سرا وخفاء، وباطن الأرض؛ بواطن الأرض: أعماقها.¹⁸

ثالثاً- تعريف التأجير من الباطن اصطلاحاً:

الإيجار من الباطن: هو عقد يؤجر فيه المستأجر العين المؤجرة إلى مستأجر آخر.¹⁹

التأجير من الباطن: الاستئجار من المستأجر بإذن المالك أو دون علمه²⁰، في قوله تعالى: ﴿فَوَجَدَا عَبْدًا مِنْ عِبَادِنَا آتَيْنَاهُ رَحْمَةً مِنْ عِنْدِنَا وَعَلَّمْنَاهُ مِنْ لَدُنَّا عِلْمًا﴾ [سورة الكهف/65].

¹⁷ أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، 64/1.

¹⁸ المرجع نفسه، 220/1.

¹⁹ قلعي، معجم لغة الفقهاء، 103/1.

²⁰ أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، 64/1.

المطلب الثاني: بيان شروط التأجير من الباطن

جاء الحديث عن شروط التأجير من الباطن في القانون المدني الأردني حسب المادة 703 من القانون المدني الأردني "لا يجوز للمستأجر أن يؤجر إلا بإذن المؤجر أو إجازته. وجاءت المادة 704 من نفس القانون على أنه يجب أن يتقيد المستأجر بالإيجار أو الإعارة أو التمكين بقيود المنفعة التي كان يملكها نوعاً وزمناً.²¹

أم شروط عقد الإيجار من الباطن فيجب أن لا تتجاوز شروط عقد الإيجار الرئيسي. كما فصل في هذا المآل فقهاءنا على النحو التالي :

1. الشرط الأول: أن يكون المستأجر الثاني أميناً. ذكره المالكية²²، والشافعية²³.
 2. الشرط الثاني: أن يكون المستأجر الثاني مثله أو دونه في الانتفاع والضرر، فلا يستأجر الأول بيتاً للسكنى ويؤجره لمن يتخذه مصنعا، وقد يكون الثاني أميناً لكن يخالف جهلاً، وهو شرط متفق عليه.²⁴
 3. الشرط الثالث: عدم اشتراط المؤجر على المستأجر أن يستوفي المنفعة بنفسه. وهذه الشروط متفق عليها بالجواز لدى فقهاءنا
- اتفق الفقهاء على أن التقيد في الانتفاع لشخص دون شخص معتبر فيما يكون التقيد فيه مقيداً، وذلك فيما يختلف باختلاف المستعمل كركوب الدابة ولبس الثوب²⁵، أما فيما لا يختلف باختلاف المستعمل؛ كسكنى الدار مثلاً، فقد اختلفوا فيما لو اشترط المؤجر على المستأجر أن يقصر الانتفاع عليه، على قولين:

²¹ سامي العوض، الإيجار من الباطن، السبت 28 ماي 2022م، في ساعة 28:22، من موقع حماة الحق للمحاماة على الشبكة العنكبوتية <https://jandan-com.lawyen>.

²² العبدري، التاج والإكليل، 521/7.

²³ الخطيب الشربيني، مغني المحتاج، 449/3.

²⁴ الكاساني، بدائع الصانع، 182/4.

²⁵ الموسوعة الفقهية الكويتية، 307/6.

القول الأول: أن الإجارة فاسدة والشرط باطل، وهو قول عند الحنفية²⁶، ووجه عند الشافعية²⁷.

واستدلوا بأن المالك شرط في الإجارة شرطا ينافي موجبها²⁸؛ لأن موجبها أن يملك المستأجر المنفعة، وبالتالي يحق له التصرف فيها.²⁹

ويناقش: فساد الشرط يبطل الشرط فقط ولا يتعداه إلى العقد؛ لأنه يمكن تصحيح العقد وإبطال الشرط.³⁰

القول الثاني: عقد الإجارة صحيح والشرط باطل لا يلزم الوفاء به، وإليه ذهب الجمهور فهو المعتمد عند الحنفية³¹ والمالكية³² والشافعية³³ والحنابلة³⁴. وعليه الفتوى الصادرة عن الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي.³⁵

واستدلوا بالتالي: إن هذا الشرط ينافي مقتضى العقد؛ إذ مقتضاه ملك المنفعة، ومن ملك شيئا استوفاه بنفسه وبنائبه³⁶ كما ذكرنا في بدا الأمر عن قول ابن القاسم رحمة الله عليه

نوقش: لا يسلم لهم أنه مخالف لمقتضى العقد، والمالك قد يكون له غرض صحيح في تخصيصه، وهو أعلم بمصلحة العين التي يملكها.³⁷

²⁶ ينظر ابن نجيم، البحر الرائق، 17/8.

²⁷ ينظر المهذب، الشيرازي، 246/2.

²⁸ ينظر المرجع نفسه، الجزء والصفحة نفسهما.

²⁹ العمار، الإجارة على الإجارة، ص18.

³⁰ ينظر المرجع نفسه.

³¹ ابن نجيم، البحر الرائق، 18/8.

³² ينظر ابن شاس، عقد الجواهر الثمينة، 931/3.

³³ ينظر الشيرازي، المهذب، 446/2.

³⁴ ينظر ابن مفلح، المبدع، 432/4.

³⁵ ينظر خوجة عز الدين، الدليل الشرعي للإجارة، ص174.

³⁶ ينظر ابن مفلح، المبدع، 432/4.

القياس على البيع؛ فكما لا يصح شرط البائع على المشتري ألا يبيع العين، فكذلك إذا أجره عينا واشترط عليه ألا يؤجرها.³⁸

ونوقش بأن حق الانتفاع ملك ناقص لا يمكن مساواته بملك أصل العين.

القول الثالث: أن الشرط صحيح والإجارة جائزة وهو قول عند الشافعية³⁹، والحنابلة⁴⁰، ونص عليه ابن حزم⁴¹ و ابن تيمية⁴²، وعليه بعض الفتاوى المعاصرة.⁴³

واستدلوا بالآتي: المستأجر إنما يملك المنافع من جهة المؤجر، فلا يملك ما لا يرض به⁴⁴؛ لأن المالك قد يكون له غرض صحيح في تخصيصه، وهو أعلم بمصلحة العين التي يملكها. كما استدلوا بأن الأصل في الشروط الصحة وال لزوم.⁴⁵

الترجيح: يظهر -والله أعلم- أن القول الثالث هو أقرب الأقوال لقوة أدلته وسلامته من المناقشة، قال ابن القيم -رحمه الله- "الأصل في العقود و الشروط الصحة إلا ما أبطله الشارع أو نهي عنه وهذا القول هو الصحيح؛ فإن الحكم يبطلانها حكم بالتحريم والتأثيم... وقد أمر الله بالوفاء بالعقود والعهود كلها، قال تعالى: ﴿يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾"⁴⁶.

³⁷ ينظر ابن عامر الأصحبي، المدونة، 416/3.

³⁸ الخطيب الشربيني، مغني المحتاج، 449/3.

³⁹ ينظر ابن مفلح، المبدع، 4432.

⁴⁰ ابن حزم، المحلى بالآثار، 23/7.

⁴¹ ابن تيمية، فتاوى الكبرى لابن تيمية، 408/5.

⁴² ابن خوجة عز الدين، الدليل الشرعي للإجارة، ص 27.

⁴³ ينظر الشيرازي، المهذب، 446/2.

⁴⁴ ينظر ابن مفلح، المبدع، 433/4.

⁴⁵ ينظر الأمدى، الإحكام، 52/1.

⁴⁶ ينظر ابن تيمية، إعلام الموقعين عن ربي العالمين، 107/3.

المطلب الثالث: حكم التأجير من الباطن

عرفنا أن عقد التأجير من الباطن ما هو إلا عقد قائم على عقد سابق وصورته أن المستأجر الأصلي يعمد إلى تأجير العين التي استأجرها أيا كانت آدميا أو عقارا أو بهيمة لمستأجر ثاني، وفهمنا أن: "التأجير من الباطن هو عقد بمقتضاه يلتزم مستأجر العين المؤجرة بأن يمكن شخصا من الانتفاع بهذه العين مدة معلومة لقاء أجر معلوم"، فالمستأجر الثاني في المصطلح المعاصر يسمى (المستأجر من الباطن)، وغايتها هنا إظهار أقوال الفقهاء في المسألة. بداية مع قول الكاساني من الحنفية -رحمت الله عليهما-: "والمستأجر في إجارة الدار وغيرها من العقار أن ينتفع بها كيف شاء بالسكني، ووضع المتاع، و أن يسكن بنفسه وبغيره، و أن يسكن غيره بالإجارة و الإعارة".⁴⁷

وقال الرعيبي -رحمة الله عليه- من المالكية: "للمستأجر أن يستوفي المنفعة بنفسه وبغيره، وله أن يؤجر مؤجره وغيره بمثل الإجارة أو بالأقل أو الأكثر".⁴⁸

وقال الماوردي -رحمة الله عليه- من الشافعية: "إذا ستأجر الرجل دار ثم أراد أن يؤجرها بعد قبضها ما بقي له من مدة إجارته نظر فإن أجزها من غير مؤجرها جاز سواء أجزها بمثل الأجرة أو بأقل أو بأكثر أحدث فيها عمارة أو لم يحدث".⁴⁹

وقال ابن قدامة -رحمة الله عليه-: "ويجوز للمستأجر أن يؤجر العين المستأجرة إذا قبضها. نص عليه أحمد. وهو قول سعيد بن المسيب، وابن سيرين، ومجاهد، وعكرمة، وأبي سلمة بن عبد الرحمن، والنخعي، والشعبي، والثوري، والشافعي، وأصحاب الرأي".⁵⁰

⁴⁷ الكاساني، بديع الصانع، 206/4،

⁴⁸ الرعيبي، مواهب الجليل، 417/5.

⁴⁹ الماوردي، الحاوي الكبير، 408/8.

⁵⁰ ابن قدامة، المغني، 354/5.

وحجة الجمهور على الجواز:

هي أن قبض العين قام مقام المنافع، بدليل أنه يجوز التصرف فيها فجاز العقد عليها كبيع الثمرة على الشجرة⁵¹؛ لأن موجب عقد الإجارة ملك المستأجر للمنفعة، وله أن يتسلط على استيفائها بنفسه وبمن يقوم مقامه.⁵²

وذهب الإمام أحمد في رواية عنه إلى عدم الجواز، نقل ذلك عنه القاضي أبو يعلى الفراء، وعلّة عدم الجواز: أن النبي-صل الله عليه وسلم-نهى عن ربح ما لم يضمن والمنافع لم تدخل في ضمان المستأجر والإجارة بالباطن عقد على ما لم يدخل في ضمانه فلم يجوز كبيع المكيل والموزون قبل قبضه.⁵³

الرأي الراجح: الراجح والله أعلم ما ذهب إليه الجمهور، وذلك لأن المستأجر الأصلي جائز التصرف في منفعة العينة المؤجرة وليس ضامنا للعين المؤجرة، "فلا ملازمة بين جواز التصرف والضمان، بل يجوز التصرف بلا الضمان كما هنا، وقد يحصل الضمان بلا جواز تصرف كما في ضمان المقبوض قبضا فاسدا، كما لو اشترى فقيرا من صبرة فقبض الصبرة كلها".⁵⁴

ومع أن المدلول العام لأقوال الجمهور جواز مبدأ التأجير من الباطن، إلا أنهم اختلفوا في بعض الحالات، نبينها فيما يأتي:

الحالة الأولى - التأجير قبل القبض:

وصورتها أن يقوم المستأجر بتأجير العين التي استأجرها قبل أن يقبضها، ومذهب الأحناف عدم الجواز، وقول عند الشافعية والحنابلة؛ لأن المستأجر عقد عليها قبل القبض قياسا

⁵¹ ابن قدامة، المغني، 354/5.

⁵² الرحيباني، مطالب أولى النهى، 617/3.

⁵³ ينظر ابن قدامة، المغني، 354/5.

⁵⁴ ابن تيمّة، مجموع الفتاوى، 276/30.

على البيع⁵⁵، وأجازها الشافعية والحنابلة في قولهم الثاني؛ لأن التصرف في العين المؤجرة ليس مرتبطاً بانتقال الضمان إلى مستأجر.⁵⁶

وجميع هذه الأقوال مبنية على التصرف وأما مجلة الأحكام العدلية فاعتمدت نوع العين المؤجرة وبناء على ذلك نصت المادة (586) على أنه: "للمستأجر إيجار المأجور لآخر قبل القبض إن كان عقاراً، وإن كان منقولاً فلا".⁵⁷

الحالة الثانية- التأجير بعد القبض بمثل الأجرة أو بأقل منها أو بأكثر:

وتفصيلها كالآتي:

أ- جواز هذه الإجارة بمثلها أو أقل، وأما الزيادة فلا تجوز، وعل المستأجر الأصلي أن يتصدق بها، وهو مروى عن عامر الشعبي ومذهب أبي حنيفة وقول الإمام أحمد⁵⁸ وعلة ذلك أمران:

- أنه ربح ما لم يضمن، بينما مالك العين يضمنها.

الثاني: أنه ربح ما لم يملك بنفس العقد، أي أن العين المؤجرة ليست مملوكة للمؤجر الأصلي .

ولكن إذا زاد المستأجر الأصلي في العين المؤجرة بعد القبض زيادة مؤثرة؛ فعندئذ يجوز له أخذ أجرة أكثر؛ لأن الربح يصير بإزاء الزيادة.

- جواز الإجارة بالمثل أو بأقل من الأجرة أو أكثر، وبهذا قال المالكية والشافعية، وهو قول عند الحنابلة⁵⁹، ورجحه الماوردي وابن قدامة بأوجه هي:

1. من ملك الإجارة في حق نفسه لم تقدر عليه الأجرة كالمالك.

⁵⁵ ينظر الجصاص، شرح مختصر الطحاوي، "395/3.

⁵⁶ ينظر البغوي، التهذيب في فقه الإمام الشافعي، 4/440.

⁵⁷ لجنة مكونة من عدة فقهاء في الخلافة العثمانية، مجلة الأحكام العدلية، ص 109.

⁵⁸ ينظر الجصاص، شرح مختصر الطحاوي، 3/395.

⁵⁹ ينظر الرعيبي، المواهب الجليل، 5/417.

2. ولأن كل قدر صح أن يؤجر به المؤجر صح أن يؤجر به المستأجر كالمثل.
3. ولأنكل حال جاز له العقد فيها بقدر جاز له الزيادة عليها كما لو أحدث عمارة.
4. ولأنها منفعة ملكها بعوض فصح أن يزيل ملكه بأكثر من ذلك العوض .
5. ولأنها معاوضة على ملك نفسه فيما لا تراعى فيه المماثلة فوجب أن يكون تقدير العوض إليه كالبيع.⁶⁰

-جواز الزيادة إن أذن له مالك العين المؤجرة، وهي رواية ثالثة عن الإمام أحمد.⁶¹

-كراهة الزيادة مطلقاً، وبه قال ابن المسيب، وأبو سلمة، وابن سيرين، ومجاهد، وعكرمة، والشعبي، والنخعي، لدخولها في ربح ما لم يضمن.⁶²

الحالة الثالثة التأجير للمؤجر (مالك العين):

مذهب الأحناف عدم جواز الإجارة، قال القدوري: "قال أصحابنا: لا يجوز للمستأجر أن يؤجر العين المستأجر من المؤجر؛ لأنه عقد يختص بالمنفعة، فلا يجوز أن يعقد لمالك العين. أصله: المضاربة والعارية.⁶³

وأما الشافعية فللمسألة عندهم وجهان: أحدهما: "أنها تحدث على ملك المؤجر فعلى هذا لا يصح أن يستأجر ما أجره. والوجه الثاني: أنها تحدث على ملك المستأجر فله أن يؤجر من المؤجر.⁶⁴

وللحنابلة تفصيل مناطه القبض، قال ابن قدامة: "فأما إجارتها قبل القبض من المؤجر، فإذا قلنا لا يجوز من غير المؤجر كان فيها هاهنا وجهان: أحدهما: لا يجوز، لأنه عقد عليها قبل قبضها.

⁶⁰ ينظر الماوردي الحاوي الكبير، 408/7.

⁶¹ ينظر ابن قدامة، المغني، 355/5.

⁶² المرجع نفسه، الجزء والصفحة نفسهما.

⁶³ القدوري، التجريد، 3611/7.

⁶⁴ ينظر الماوردي، الحاوي الكبير، 407/7.

والثاني يجوز؛ لأن القبض لا يتعذر عليه، بخلاف الأجنبي. وأصلهما بيع الطعام قبل قبضه لا يصح من غير بئعه، رواية واحدة، وهل يصح من بئعه؟ على روايتين. فأما إجارتها بعد قبضها من المؤجر فجائزة".⁶⁵

⁶⁵ ابن قدامة، المغني، 355/5.

المبحث الثاني : إعادة تأجير الأسواق الأسبوعية من خلال العقد

المختار

وفيه ثلاثة مطالب

المطلب الأول: تصوير المسألة المطلب

الثاني: التكيف الفقهي للعقد المختار

المطلب الثالث حكمه.

المطلب الأول: تصوير عقد تأجير سوق الأسبوعي

الفرع الأول: الشكل القانوني للمواد لعقد تأجير السوق الأسبوع

العقد الذي بين أيدينا والمعنون بـ: "عقد الإيجار رقم.../2019" وهو عبارة عن عملية تأجير للعين المحددة في العقد للمستأجر (المستثمر) الذي سيقوم بدوره بتأجيره للتجار أيام انعقاد الأسواق وفق البنود التي يتضمنها دفتر الشروط والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويتم ذلك بالكيفية الآتية:

بناء على دفتر الشروط المتعلق بتأجير السوق وسوق الجملة للخضر والفواكه، ومحضر اجتماع اللجنة البلدية للمناقصات متعلق بدراسة الملفات وإجراء المزايدات علانية لتأجير السوق ورسوم سوق الجملة الخضر والفواكه وبناء على المداولة التي تصادق فيها البلدية على المناقصة ليتم الاتفاق على ما يلي:

حسب المادة 1: تؤجر البلدية ورقلة المسماة فيما يلي (مؤجر) لفائدة السيد زيد أو عمر والمسمى فيما يلي (المستأجر)؛ وذلك حسب الشروط وبنود منصوص عليها في دفتر الشروط المؤرخ في 2018/12/20 المحدد لكيفيات هذا الاستغلال ومتعلق برسوم السوق وسوق الجملة للخضر والفواكه المتمثلة في مايلي:

1. ساحة سوق الجملة للخضر والفواكه الكائن بالمنطقة الصناعية.
2. سوق الماشية الكائن بطريق الاجتبابي بمنديل.
3. سوق السبت الكائن بسوق سبت الجديد.
4. مربعات الخضر والفواكه الكائن بسوق الخضر والفواكه (القصر).
5. سوق السيارات الكائن بسعيد عتبة.

المادة 2: يلتزم المستأجر باحترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12/111 المؤرخ في 2012/03/06 الذي يحدد شروط وكيفيات إنشاء وتنظيم الفضاءات التجارية، والرسوم التنفيذية رقم 13/111 المؤرخ في 2013/09/18 الذي يحدد شروط ممارسة وكيل تاجر الجملة للخضر والفواكه، وبنود القرار الوزاري المؤرخ في 2000/09/30 المتعلق بالرقابة الصحية

على مستوى أسواق الماشية، والمرسوم التنفيذي رقم 296/93 المؤرخ في 1993/01/09 المتعلقة بأسواق الجملة للخضر والفواكه، والمنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1994/02/06 المحدد لمواقيت العمل لأسواق الجملة للخضر والفواكه، مع احترام كل القوانين والنصوص التنظيمية المعمول بها في هذا الشأن، والتي يجب على المستأجر الالتزام بها وبتوصيات كل المصالح العمومية المختصة.

المادة 3: التي يتم فيها تحديد مدة العقد الإيجار؛ وغير قابلة لتجديد أو التمديد وكذا بالنسبة لمبلغ الإيجار الخاص بهذه فترة.

المادة 5: يتم تحديد الإيجار الشهري والذي إن تخلف عن دفعه المستأجر ينجر عنه تطبيق زيادة العقوبة لتأجير المقدرة بـ 10% عن كل شهر، والمبالغ المسددة يسدده المعني بوصول تكون معلوماته كالتالي: وصل رقم... و بالتاريخ... بمبلغ... دج.

المادة 6: إذا تخلف المستأجر عن دفع إيجار شهرين متتابعين بناء على مراسلة أمين خزينة البلدية تفسخ البلدية العقد مع المستأجر أو من يقوم مقامه.

المادة 7: وتحصيل الحقوق يكون بمذكرة حسب الماد 16 من دفتر الشروط، والأسعار المحددة في المادة 31 من دفتر الشروط، وكل زيادة ترفض وتعرض المستأجر إلى المتابعة القضائية.

المادة 8: نصت على أن المستأجر يدفع الأقساط إلى تاريخ الفسخ في حالة إنشاء سوق جديد وعند تغير يوم العمل في الأسواق الموجودة فلا يحق للمستأجر الاحتجاج أمام البلدية لتخفيض ثمن الكراء أو طلب أي منحة أخرى؛ ولا يمكن له طلب تعويض أو تخفيض في حالة وجود قوة قاهرة أو كوارث طبيعية أو انتخابات وما ينجر عنها من إجراءات تنظيمية.

المادة 9: يمكن للمستأجر فسخ العقد لأي سبب مشروع أو يمليه عليه تغير الظروف الحال غير أنه ملزم في هذه الحالة بإخطار البلدية بشهر على الأقل قبل موعد الفسخ؛ ويتم ذلك برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام لذلك.

المادة 10: المستأجر ملزم باحترام وتطبيق دفتر الشروط المؤرخ في 2018/12/20، الذي قام بقراءته وإمضائه .

المادة 11: إن المصادقة على محضر المزايدة التي تتم عن طريق المجلس الشعبي البلدي شرط أساسي لقابلية سريان مفعول حقوق استغلال السوق وسوق الجملة للخضر والفواكه.

المادة 12: يخضع هذا العقد لتسجيل والطابع على عاتق المستأجر.

لينتقل بذلك العقد من صورته الأولى التي هي عقد إجارة إلى عقد تأجير من الباطن وبالنسبة لشروط التأجير فإن فيها تفصيلا معمقا لشروطها لكن نحن وقفنا على أساسيات هذه الأخيرة مع بيان ما جاء في المادة 8:

- طلب المشاركة مصادق عليه طبقا لنموذج المرفق يحدد فيه العنوان الكامل ورقم الهاتف الشخصي.

- نسخة من دفتر الشروط ممضي من طرف المشارك مقابل دفع مبلغ 10.000.00 دج لدى أمين خزانة البلدية.

- وصل خاص بتسديد الضمان المؤقت لدى أمين خزانة البلدية بمبلغ 10% من السعر الافتتاحي أو صك بنكي مؤشر عليه.

- نسخة من السجل التجاري خاص بتأجير الأسواق.

- مستخرج من الضرائب ساري المفعول.

- مستخرج من الضمان الاجتماعي CNAS ساري المفعول.

- كل الوثائق الخاصة بالكفاءة والخبرة المهنية للمشاركة عند الاقتضاء.

والذي ينتهي بالشكل التالي:

يكتب المستأجر باليد في الخانة

أدناه عبارة (قرئ ووافق عليه)

ورقلة في:

المؤجر

رئيس المجلس الشعبي البلدي

إمضاء المستأجر

الفرع الثاني: التعليق الفقهي على المواد لعقد التأجير السوق الأسبوعي

عندما نريد أن نعلق على المادة القانونية يجب علينا تقديم توضيح لها من الناحية الشكلية لننتقل في شرحها وتفصيلها من جانبها الفقهي والمواد المطروحة في بحثنا تتضمن شروط عقد الإيجار في مبحثه الثاني من المطلب الأول بشكلها القانوني وأم عن إسقاطها الفقهي مستمد من شروط تأجير العين المؤجرة المتمثلة في المطلب الثاني من المبحث النظري الأول و التي تحمل الحكم نفسه المتطرق إليه سابقا في المطلب الثالث من المبحث الأول لتكون كما يلي:

المادة 1: نلاحظ أن المادة 1 من دفتر الشروط لعقد الإيجار متضمن إلى أطراف العقد و المتعلق بكيفية استغلال رسوم السوق وسوق الجملة، وجواز هذه المعاملة كما جاء في النص الفقهي لدى فقهاءنا.

المادة 3: نحن نعلم بأن عقد الإيجار عقد على المنافع ولم كان قائم على تمليك المنفعة كان من شروطها تحديد المدة و الثمن في العقد وكذا بالنسبة للمادة 5 و 6 تدخل ضمن صيغة العقد و اتفاق الطرفين على ذلك.

المادة 7: هي مادة ذات وجهين ترفع و تُرفع بالنص الفقهي لأنها تحاسب على الزيادة و الزيادة ربا فكان أولى بهذه المادة تبنيها وإظهارها من ناحية المضمون أكثر من النص القانوني مع عدم النسيان بأن أصل هذه المادة خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية.

المادة 8 و 9 و 10 هي مواد التي تتعلق بالمستأجر في حالة حصول ظروف طارئة أو حالة الاحتجاج، فعليه أن يتعامل بالاتفاق الذي وافق عليه ابتداء لأن المسلمين عند شروطهم.

المادة 11: هي المادة تبين أن المستأجر إذا صادق على المزايدة التي يجريها المجلس الشعبي البلدي؛ للتأجير العين المؤجرة التي تمكنه من استغلال، هي ذات الشرط الفقهي السامح للمستأجر باستغلال المنفعة بموجب العقد المتفق عليه.

المادة 12: تبين أن حقوق ابرام عقد التأجير قائمة على عاتق المستأجر فهو المنتفع الأخير.

المطلب الثاني: التكييف الفقهي لعقد تأجير الأسواق :

نظرا لمصطلح المكس الذي يطلق على ممارس هذا النشاط عرفا؛ ولما له من انعكاس على الحكم ثابت في النفوس، فإننا سنعرض معاملتنا هذه من خلال العقد الذي بين أيدينا على المكس، ثم على إعادة تأجير العين المؤجرة، من حيث التكييف في الآتي:

الفرع الأول: التكييف على أساس المكس

أولا تعريف المكس:

أ: لغة: ماكس مفرد: الجمع ماكسون ومكّاس:

اسم فاعل من مكس مكس .

من يأخذ المكس من التجار أو من يحصل رسم المرور من التجار.⁶⁶

ب: اصطلاحا: هو الضريبة التي يأخذها المكاس وهو العشار، وصاحب المكس هو الذي يأخذ من التجار إذا مروا به مكسا باسم العشر.⁶⁷

ثانيا: حكم المكس:

جاء تحريم المكس بالكتاب والسنة وفيه أقوال للعلماء سنطرحها في ما يلي لأجل معرفة حكم المكس.

قال تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴾ [النساء/29]. قال الطبري في تفسيره لا يأكل بعضكم أموال بعض بما حرّم عليه من الربا والقمار ، وغير ذلك من الأمور التي نهاكم الله عنها ، إلا أن تكون تجارة.⁶⁸

قال تعالى: ﴿ وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا ذَلِكَ خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ ﴾ [الأعراف/85]. وقال الطبري في تفسيره: : وَلَا تَظْلِمُوا النَّاسَ حُقُوقَهُمْ

⁶⁶ أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، 2114/3.

⁶⁷ لجنة الفتوى بالشبكة الإسلامية، فتاوى الشبكة الإسلامية، 15766/11.

⁶⁸ ينظر الطبري، تفسير الطبري، 625/6.

وَلَا تُنْقِصُوهُمْ إِيَّاهَا. وَمِنْ ذَلِكَ قَوْلُهُمْ: تَحَسَّبَهَا حَمَقَاءَ وَهِيَ بَاخِسَةٌ، بِمَعْنَى ظَالِمَةٌ، وَمِنْهُ قَوْلُ اللَّهِ: ﴿وَشَرُّهُ بِثَمَنِ بَخْسٍ﴾ [يوسف/20] ⁶⁹

قال تعالى: ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَى وَيَنْهَى عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ﴾ [النحل/90]. وقال ابن جرير في تفسير هذه الآية: هو التعدي والمجاوزة القدر والحد من كل شيء. ⁷⁰

قال تعالى: ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ﴾ [النساء/58].

ومن السنة :

أم الأدلة من السنة فقد وردت أحاديث عديدة و منها:

ما يدل على عظم إثم المكس، وأنه أعظم من الزنى وقال ﷺ: «مهلا يا خالد، فو الذي نفسي بيده لقد تابت توبة لو تابها صاحب مكس لغفر له»، ثم أمر بها فصلى عليها، ودفنت ⁷¹

أقوال العلماء في المكس:

قال صاحب الفتاوى الهندية: المكابر بالظلم وقطاع الطريق وصاحب المكس وجميع الظلمة والأعوان والسعادة يباح قتل الكل ويثاب قاتلهم. ⁷²
وقال النووي: المكس من أقبح المعاصي والذنوب. ⁷³

وقال العيني في البناية على شرح الهداية: لا تصح التوبة المكاس حتى يرد أموال الناس، وكذلك سائر الظلمة، ولا السارق حتى يرد ما سرق، فإن تعذر عليه المستحق أو وارثه .. سلمه للإمام

⁶⁹ المرجع نفسه، 312/10.

⁷⁰ ينظر المرجع السابق، 316/14.

⁷¹ رواه مسلم في صحيحه، كتاب: الحدود، باب: من اعترف على نفسه بالزنى، حديث رقم: 1695، 1323/3.

⁷² نظام الدين بلخي، فتاوى الهندية، 167/2.

⁷³ لجنة الفتوى بالشبكة الإسلامية، فتاوى الشبكة الإسلامية، 15765/11.

أو قاض عادل، فإن تعذر .. تصدق به عنه عند انقطاع خبره بنية الغرامة؛ فإن لم يفعل .. لم تصح توبته.⁷⁴

وقال إسحاق: "الذي يظهر لي أنه أراد بالعشار هنا: أخذ المكس وهو الذي يُعَشَّرُ أموال المسلمين، ويأخذه من التجارة المختلفة، إذا مروا عليه باسم العُشْرِ، أما ما يأخذه من أهل الذمة في تجاراتهم، فليس ذلك بمكس، لأنه لو قصد بالعشار، أخذ الزكاة لما جاز له أن يأخذ غير النصاب المقدر، وهذا لا ضير فيه. وقد أجاز أحمد، وإسحاق رحمهما الله تسليم ما يطلبه العشار على أن ينوي الدافع اعتبارها من الزكاة".⁷⁵

ثالثاً- الفرق بين المكس و عقد الإجارة نموذج التطبيق:

قال العلامة عبد الحميد بن باديس في توضيحه الفرق بين المكس والإجارة : المكس في اللغة هو النقص ويطلق على ما يؤخذ من بائع السلعة ظلماً والمكاس هو الآخذ لذلك، وجاء في شأنه من الوعيد حديث «لا يدخل الجنة صاحب مكس» رواه أبو داوود وغيره. وقد كانت الأسواق ملكاً مشاعاً بين الناس يقفون فيها بسلعهم فكان أخذ فرد المكس منهم ظلماً لهم هذه هي حالة الأسواق في العهد القديم، أما اليوم فإن أوضاع الأسواق صارت على شكل آخر وذلك أن العامة الذين هم ملاك الأسواق وغيرها من الأماكن العامة يحتاجون في القيام بمصالحهم المدنية من تنظيف أقبية وإنارة شوارع وتعبيد طرقات ونظام أمن، وغير ذلك من المرافق التي تتولاها المجالس البلدية فكانت البلدية تتصرف في الأسواق التي هي ملك للعامة في مصلحة العامة وكانت العامة المالكة لتلك الأسواق قد نوبت عنها نواباً فوّضت لهم أن يتصرفوا في ممتلكاتها لأجل مصلحتها فأولئك النواب الذين هم وكلاء العامة هم أعضاء البلدية يعرض السوق للكراء بالمزاد فيكتره زيد أو عمر فهذا المكتري قد اكرى شيئاً معيناً بثمان معين من نواب مالكيه، وهم العامة فقد وجدت أركان عقد الإجارة كلها فكان هذا العقد لذلك صحيحاً جائزاً.⁷⁶

⁷⁴ ينظر العيني، البناية في شرح الهداية، 272/6.

⁷⁵ الكوسج، مسائل الإمام أحمد بن حنبل وإسحاق بن راهوية، 2877/6.

⁷⁶ ابن باديس، آثار ابن باديس، 414/4.

ثم إن هذا المكتري يقف عند باب سوقه في أيام السوق، فكل من يريد الدخول لمحلّه - وهو السوق الذي يملك منفعته بالعقد السابق - يدفع أجرة الانتفاع بالبقعة التي يقف فيها بسلعته مدة بقاء السوق في ذلك اليوم سواء أباغ تلك السلعة أم لم يبعها، فهذا أيضاً عقد على الانتفاع بالبقعة مدة معلومة بثمن معلوم فهو صحيح جائز.

لا يقال إن المكتري لا يلاحظ منفعة البقعة وإنما يلاحظ ما يأخذه عن ثمن المبيعات لأننا نرى أن البقعة هي المقصودة لا ثمن المبيعات بدليل أنه يأخذ أجرة البقعة سواء أباغ أم لم يبع وسواء أباغ بالقليل أم بالكثير. ولا يقال أن المكتري للسوق يأخذ عن كل ما يأتي للبلد ولو كان بعيداً عن السوق لأن كلاً منا فيمن يأخذ عن الموضوع الذي اكتراه بحدوده وأما الأخذ في غير المكان المكتري بحدوده فهو غير داخل في كلامنا. وليس الفتوى فيه.

ولا يقال أن العقد الأول فيه غرر لأن مكتري السوق قد تساعده الأحوال فيريح وقد تعاكسه فيخسر لأننا نقول! هذا الشأن في التجارة بيعاً واكتراء، ولا يضر هذا إذا كان ثمن البيع والكرء معلوماً كما هو في موضوعنا، ومثل هذا من اكترى فندقاً فإنه قد يريح وقد يخسر ولا يقال أنه فرق بين كراء بقعة لتقف فيه الدابة حتى يأتيها صاحبها، ويكون صاحب البقعة حارساً لها، وبين كراء البقعة لتقف فيها الدابة لتباع وصاحبها هو حارسها؛ لأننا نقول المقصود هو الانتفاع بالبقعة منفعة صحيحة سواء كانت وضع سلع أو وقوف دابة لأي غرض كان، إذ الجميع انتفع بالبقعة، ودعوى الفرق بين ثمرات الانتفاع لا وجه لها.

من هذا البيان يعلم أننا لا نريد تحليل المكس "عياداً بالله" وإنما نريد أنه غير منطبق على كراء الأسواق واكتراء الانتفاع بالوقوف فيها يوم السوق، وأن العقد الأول ما بين صاحب السوق ونواب العامة والثاني بين صاحب السوق ومريد الوقوف فيه بسلعته، من عقود الإجارة الصحيحة الجائزة.⁷⁷

⁷⁷ المرجع السابق، ص 415.

الفرع الثاني- هل إعادة تأجير الأسواق يعتبر مكسا شرعا؟.

المكس هو ما يأخذه الظلمة وأعوانهم من عموم الناس من النقود وغيرها - بغير حق، ومعنى ذلك أنه لا بد أن يتحقق فيه أمران:
- أن يؤخذ من صاحبه بغير رضاه.

- أن يأخذه الآخذ لمصلحته الخاصة، لا لمصلحة المسلمين العامة، ومتى اختل أحد هذين الشرطين لم يكن مكساً.⁷⁸

قال الإمام الطرطوشي؛ في سراجہ: "اعلم: أن المال قوة السلطان، وعمارة المملكة، ولقاحه الأمن، ونتاجه العدل، وهو حصن السلطان، ومادة الملك، والمال أقوى العدد على العدو، ومن حقوقه، أن يؤخذ من حق ويوضع في حق ويمنع من سرف ولا يأخذ من الرعية إلا ما فضل عن معاشها ومصالحها، ثم ينفق ذلك في الوجوه التي يعود عليها نفعها".⁷⁹

فإن قلت: قد ورد في الحديث، أنه- عليه الصلاة والسلام- قال: «لَا يَدْخُلُ الْجَنَّةَ صَاحِبُ مَكْسٍ»، حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ مُحَمَّدٍ النَّفِيلِيُّ، حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ سَلَمَةَ، عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ إِسْحَاقَ، عَنْ يَزِيدَ بْنِ أَبِي حَبِيبٍ، عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ شِمَاسَةَ، عَنْ عُقْبَةَ بْنِ عَامِرٍ، قَالَ: سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «لَا يَدْخُلُ الْجَنَّةَ صَاحِبُ مَكْسٍ»، أليست المغارم المذكورة من المكس المذكور؟⁸⁰

قال الونشريسي في المعيار: "المغارم لمصالح المسلمين، ليست من المكس في شيء، لأن المكس كما "لابن عرفة" وغيره؛ هو: منع الناس من التصرف في أموالهم بالبيع، أو غيره، ليختص المانع بنفع ذلك".

وقال: "أبو محمد المرجاني: المكس: أن يحجر السلعة بحيث لا يبيعها أحد غيره، أو من

يختار.

⁷⁸ علماء وطلبة علم، فتاوى واستشارات اليوم، 11/17.

⁷⁹ الطرطوشي، سراج الملوك، 1/122.

⁸⁰ رواه أبو داود في سننه، كتاب: الخارج والإمارة والفيء، باب: في السعاية على الصدقة، حديث رقم: 2937،

132/3. حديث حسن ينظر مسند أحمد ط رسالة، 211/28.

وقال الطيبي: المكس: الضريبة التي يأخذها العشار.⁸¹
قال الشيخ أبو محمد عبد القادر الفاسي: (فعلى تفسير (الطيبي) "أخذ الفوائد في الأبواب،
والقاعات، واكتراء الأسواق والرحاب مكس، وهو الذي كثر استعماله في العرف".⁸²
وقد علمت: أن الفقهاء - رحمهم الله - احتزوا عنه، وأخرجوه بالشروط المتقدمة، فليست المغارم
المذكورة من المكس في شيء، لأنها ليست، لنفع الأمير، بل لنفع المسلمين، ولهذا اتفقوا على
جوازها.⁸³

⁸¹ ينظر الونشريسي، المعيار، 492/2.

⁸² المرجع نفسه، الجزء والصفحة نفسهما.

⁸³ المرجع نفسه، الجزء والصفحة نفسهما.

المطلب الثالث: حكم إعادة تأجير الأسواق الأسبوعية

الفرع الأول: بيان حكم تأجير الأسواق الأسبوعية طبقاً لحكم التأجير من الباطن

أفتت لجنة الفتاوى بالشبكة الإسلامية في هذا الخصوص فقالت: وإذا اقتضت المصلحة أن تؤجر الدولة السوق لشخص أو أشخاص جاز ذلك؛ لأن تصرفات الحاكم منوطة بالمصلحة، فإذا أجرت الدولة السوق للمصلحة، فإن المستأجر يمتلك منفعة السوق وله أن يأخذ ممن يعرض تجارته فيها مبلغاً لا يحفف بهم ولا يعتبر هذا مكساً، وللمزيد من الفائدة في هذا المعنى تراجع الفتوى رقم 22826 والفتوى رقم: 5811.⁸⁴

وقال الشيخ عبد الله بن الجبرين: كراء الدكاكين والمتاجر مباح إذا كان من اكتراها يعمل فيها عملاً مباحاً كخياطة وتغسيل وخرافة احجامة أو يبيع فيها الأشياء الحلال كالأقمشة والأطعمة والأواني ونحوها، ولا يجوز إذا كان يعمل فيها محرماً كحلق اللحى وبيع الخمر وآلات الملاهي.⁸⁵

⁸⁴ لجنة الفتوى بالشبكة الإسلامية، فتاوى الشبكة الإسلامية، 11/15707.

⁸⁵ عبد الله بن عبد الرحمن الجبرين، حكم كراء السوق، يوم 30 ماي 2022، على الساعة: 13:00، من موقع مؤسسة الشيخ عبد الله الجبرين الخيرية، على الشبكة العنكبوتية. <https://cmsidn.jebreen.com.fatwa/home>.

الخاتمة

الخاتمة:

- في ختام هذا البحث يمكننا ان نقدم أهم ما خلصنا إليه من نتائج في ما يأتي:
- ✓ للمستأجر الحق في تأجير ما استأجره من منفعة؛ للغير إذا أذن له المالك الأصلي أو جرى بذلك عرف عام.
 - ✓ يشترط لجواز التأجير من الباطن في استعمال العين المؤجرة المماثلة بين المستأجر الأول والثاني.
 - ✓ يجوز إجارة المستأجر العين المؤجرة على غير المؤجر بمثل أجرتها أو أقل أو أكثر.
 - ✓ للمستأجر حق تأجير العين المؤجرة لغيره بشرط ألا يكون في ذلك ضرر على هذه العين.
 - ✓ التأجير من الباطن عقد بين طرفين نشأ من عقد سابق والطرف المشترك في العقدين هو المستأجر الأول.
 - ✓ عند البحث في المصطلح المركب (التأجير من الباطن) لم نجد له أثرا لدى الفقهاء القدامى؛ لأنه ليس معلوما بالاسم، فهو مندرج لدى الفقهاء بصورته لا باسمه.
 - ✓ اتفق الفقهاء على جواز الإجارة بإذن مالكيها والراجح أنها جائزة بدون إذنه، إلا إذا اشترط المالك منعها.

فهرس الآيات

فهرس الآيات

الصفحة	رقم الاية	سورة	الآية
26	29	النساء	يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بِيحَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا
27	58		إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ
16	1	المائدة	يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ
26	85	الأعراف	وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ
13	20	يوسف	وَشَرُّهُ يَبْتِمَنُ بِخَسِيسٍ
27	90	النحل	إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ
13	65	الكهف	فَوَجَدَا عَبْدًا مِنْ عِبَادِنَا آتَيْنَاهُ رَحْمَةً مِنْ عِنْدِنَا وَعَلَّمْنَاهُ مِنْ لَدُنَّا عِلْمًا
9	77		فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَاقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا
9	94		فَهَلْ يَجْعَلُ لَكَ خَرْجًا عَلَىٰ أَنْ يَجْعَلَ بَيْنَنَا وَبَيْنَهُمْ سَدًّا
9	26		يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ
9	27	القصص	قَالَ لِئِي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ
9	6	الطلاق	فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

فهرس الأحاديث

فهرس الأحاديث

الصفحة	فهرس الأحاديث
10	ومنها ما رواه البخاري من طريق عروة، عن عائشة - <small>رضي الله عنها</small> - زوج النبي - <small>صلى الله عليه وسلم</small> - قالت: «واستأجر رسول الله رجلاً من بني الدليل هادياً خريئاً، وهو على دين كفار قريش، فدفعا إليه راحلتيهما، ووعداه غار ثور بعد ثلاث ليال، فأتاهما براحتيهما صباح ثلاث»
10	وروى البخاري من حديث أبي هريرة - <small>رضي الله عنه</small> -، عن النبي - <small>صلى الله عليه وسلم</small> - قال: ما «بعث الله نبياً إلا رعى الغنم، فقال أصحابه: وأنت؟ فقال: نعم، كنت أرهاها على قراريط لأهل مكة»
9	ما جاء في صحيح البخاري وغيره: عن أبي هريرة - <small>رضي الله عنه</small> - عن النبي - <small>صلى الله عليه وسلم</small> - قال: «قال الله - تعالى - : ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرّاً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يُعْطِه أجره».
27	وقال <small>صلى الله عليه وسلم</small> : «مهلا يا خالد، فوالذي نفسي بيده لقد تابت توبة لو تابها صاحب مكس لغفر له»، ثم أمر بها فصلى عليها، ودفنت
28	حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ مُحَمَّدٍ النُّفَيْلِيُّ، حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ سَلَمَةَ، عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ إِسْحَاقَ، عَنْ يَزِيدَ بْنِ أَبِي حَبِيبٍ، عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ شِمَاسَةَ، عَنْ عُقْبَةَ بْنِ عَامِرٍ، قَالَ: سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «لَا يَدْخُلُ الْجَنَّةَ صَاحِبُ مَكْسٍ»

قائمة المصادر والمراجع:

المصحف الشريف

كتب علوم الحديث

1. مُجَدُّ بن جرير أبو جعفر الطبري(310هـ)، تفسير الطبري، عبد الله بن عبد محسن التركي، ط:1، دار الهجرة لطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، دون مكان النشر، 1422هـ/2001م.
2. مُجَدُّ بن اسماعيل البخاري الجعفي، صحيح البخاري، مُجَدُّ زهير بن ناصر الناصر، ط:1، دار الطوق نجات، دون مكان النشر، 1422هـ.
3. مسلم ابن الحجاج النيسابوري(261هـ)، المختصر الصحيح بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله ﷺ - مُجَدُّ، فؤاد عبد الباقي، دون ط، إحياء التراث العربي، بيروت، دون تاريخ نشر.

-الفقه الحنفي:

1. أبو مُجَدُّ محمود بن أحمد بدر الدين العيني،(ت555هـ)،البنائة على شرح الهداية، دون تحقيق، ط:1، دار الكتب العلمية،لبنان؛بيروت،1420هـ/2000م.
2. أحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص الحنفي،(380هـ)شرح مختصر الطحاوي، عصمت الله عنایت الله مُجَدُّ؛ وآخرون، دار البشائر الإسلامية والسرج،دون مكان النشر،1431هـ/2010م.
3. أحمد بن محمد أبو الحسن القدوري(ت428هـ)،مختصر القدوري في الفقه الحنفي، كامل مُجَدُّ عويضة، ط:1، دار الكتب العلمية، دون مكان النشر،1418هـ/1997م.
4. أحمد بن مُجَدُّ أبو الحسن القدوري(ت428هـ)،التجريد للقدوري، مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية؛ وآخرون، ط:2، دار السلام، القاهرة، 1428هـ/2006م.
5. زين الدين بن إبراهيم بن نجيم المصري(ت970هـ)،البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دون تحقيق، ط:2، الكتاب الإسلامي، دون مكان نشر، ودن تاريخ النشر.

قائمة المصادر و المراجع

6. علاء الدين أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصانع في ترتيب الشرائع، دون تحقيق، ط:2، دار السلاسل، الكويت، 1406هـ/1968م.

7. مُجَدِّد بن مُجَدِّد المختار الشنقيطي، شرح زاد المستقنع، دون تحقيق، دون ط، دون دار النشر، دون مكان النشر، دون تاريخ النشر.

-الفقه المالكي:

8. شمس الدين أبو عبد الله بن مُجَدِّد المعروف بالخطاب الرعيني المالكي (ت954هـ)، دون تحقيق، ط:3، دار الفكر، دون مكان النشر، 1412هـ/1992م.

9. أبو إسحاق إبراهيم بن علي الشيرازي (ت476هـ)، المهذب، دون تحقيق، دون ط، دار الكتب العلمية، دون مكان النشر، دون تاريخ النشر.

10. أبو الحسن علي بن مُجَدِّد الشهير بالماوردي (ت450هـ)، الحاوي الكبير في فقه الإمام الشافعي وهو شرح مختصر الزيني، علي مُجَدِّد عوض؛ وآخرون، ط:1، دار الكتب لعلمية، لبنان، بيروت، 1419هـ/1999م.

11. أبو العباس أحمد بن مُجَدِّد الخلوّاتي الشهير بالصاوي المالكي (ت1241هـ)، بلغة السالك على أويل المسالك؛ المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير، دون تحقيق، دون ط، دار المعارف، دون مكان نشر، دون تاريخ النشر.

12. أبو العباس أحمد بن يحيى الونشريسي، المعيار المعرب والجامع المغرب، مُجَدِّد حاجي؛ وآخرون، دون ط، وزارة الشؤون والأوقاف، للمملكة المغربية، 1401هـ/1981م.

13. أبو مُجَدِّد جلال الدين عبد الله بن نجم بن شاس، (ت884هـ)، عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، مُجَدِّد بن مُجَدِّد لحمري، ط:1، دار الغرب الإسلامي لبنان؛ بيروت، 2003م

14. أبوبكر بن مُجَدِّد الفهري الطرطوشي المالكي (ت520هـ)، سراج الملوك، دون تحقيق، دون ط، من أوائل المطبوعات العربية، مصر، 1289هـ/1872م.

-الفقه الشافعي:

قائمة المصادر و المراجع

15. شمس الدين مُجَّد بن أحمد الخطيب الشرييني الشافعي (ت977هـ)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دون تحقيق، ط:1، دار الكتب العلمية، دون مكان النشر، 1415هـ/1994م.

16. مالك بن أنس الأصبحي (ت79هـ)، المدونة، دون تحقيق، دون ط، دار الكتب العلمية، دون مكان نشر، دون تاريخ النشر.

17. مصطفى الخن؛ وآخرون، الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي، دون تحقيق، ط:4، دار القلم، دمشق، 1413هـ/1992م.

-الفقه الحنبلي:

18. إبراهيم بن مُجَّد بن مفلح أبو إسحاق، برهان الدين (ت884هـ)، المبدع في شرح المقنع، دون تحقيق، ط:1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1418هـ/1997م.

19. أبو مُجَّد موفق الدين بن مُجَّد بن قدامة المقدسي (ت620هـ)، المغني لابن قدامة، دون تحقيق، دون ط، مكتبة القاهرة، دون مكان النشر، 1388هـ/1968م.

20. إسحاق بن منصور بن بهرام؛ أبو يعقوب المروزي، المعروف بالكوسج (ت251هـ)، مسائل الإمام أحمد بن حنبل وإسحاق بن راهوية، دون تحقيق، ط:1، عمادة البحث العلمي، جامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، 1425هـ/2002م.

21. مصطفى بن سعيد الرحباني (ت1243هـ)، مطالب أولى النهي في شرح غاية منتهى، دون تحقيق، ط:2، المكتب الإسلامي، دون مكان النشر، 1415هـ/1994م.

أصول الفقه:

22. أبو الحسن سيد الدين علي بن سالم التغلبي الآمدي (ت631هـ)، الإحكام في أصول الأحكام، عبد الرزاق عفيفي، دون ط، المكتب الإسلامي، لبنان؛ بيروت؛ دمشق، دون تاريخ النشر.

كتب فقه أخرى:

قائمة المصادر و المراجع

23. أبو مُجَدَّ علي بن سعيد بن حزم الأندلسي (ت456هـ)، المحلى بالآثار، دون تحقيق، دون ط، دار الفكر، بيروت، دون تاريخ النشر.
24. عبد الله بن مُجَدَّ الطيار؛ وآخرون، الفقه الميسر، دون تحقيق، ط:2، مدار الوطن للنشر، المملكة العربية السعودية؛ الرياض، 1433هـ/2012م.
25. علماء وطلبة علم، فتاوى استشارات اليوم موقع الإسلام اليوم، [http:// www islamtoday.net](http://www.islamtoday.net).
26. لجنة الفتاوى بالشبكة الإسلامية، فتاوى الشبكة الإسلامية، <http://www.islamweb.net>.
27. لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي، الفتاوى الهندية، دون تحقيق، ط:2، دار الفكر، دون مكان النشر، 1310هـ.
28. مجموعة مؤلفين، فقه المعاملات، دون تحقيق، دون ط، دون دار نشر، دون مكان النشر، دون تاريخ النشر.
29. الموسوعة الفقهية الكويتية، دون تحقيق، ط:2، دار الكتب العلمية، سلاسل، من 1406-1427هـ.
- التاريخ والتراجم:
30. تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن تيمية الحراني (ت728هـ)، مجموع الفتاوى، عبد الرحمان بن مُجَدَّ قاسم، ط:موافقة للمشكول، دون دار نشر، دون مكان النشر، دون تاريخ النشر.
31. عبد الحميد مُجَدَّ بن باديس الصنهاجي، آثار ابن باديس، عمار الطالبي، ط:2، مكتبة الشركة الجزائرية، دون مكان النشر، 1388هـ/1968م.
32. عبد الله بن موسى العمار، الإجارة على الإجارة وتطبيقها المعاصر، (ملخص بحث) جامعة، الإمام مُجَدَّ سعود الإسلامية، كلية الشريعة، قسم الفقه، 1423هـ.
33. عز الدين مُجَدَّ بن خوجة، الدليل الشرعي للإجارة، عبد الستار أبو غدة، ط:1، شركة البركة للاستثمار والتنمية، السعودية، 1419هـ/1998م.

قائمة المصادر و المراجع

34. مُجَدِّد بن أبي بكر بن أيوب بن قيم الجوزية (ت751هـ)، إعلام الموقعين عن ربي العالمين، مُجَدِّد عبد السلام إبراهيم، دار الكتب العلمية، دون مكان النشر، 1411هـ/1991م.
35. مُجَدِّد بن علي بن مُجَدِّد بن عبد الله الشوكاني اليميني (ت1250هـ)، السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار، دون تحقيق، ط:1، دار ابن حزم، دون مكان النشر، دون تاريخ النشر.

معاجم اللغة العربية والموسوعات:

36. إبراهيم مصطفى وآخرون، معجم الوسيط، دون تحقيق، دون ط، دار الدعوة، دون مكان النشر، دون تاريخ النشر.
37. أحمد مختار عبد الحميد عمر، (ت1424هـ)؛ وآخرون، معجم اللغة العربية المعاصرة، دون تحقيق، ط:1، دار عالم الكتب، دون مكان النشر، 1429هـ/2008م.
38. قلعجي وآخرون، معجم لغة الفقهاء، دون تحقيق، ط:2، النفائس لطباعة والنشر والتوزيع، دون مكان النشر، 1408هـ/1988م.
39. الموسوعة الفقهية الكويتية، دون تحقيق، ط:2، دار الكتب العلمية، سلاسل، من 1406-1427هـ.

المواقع الإلكترونية:

40. سامي العوض، الإيجار من الباطن، السبت 23 ماي 2022، ساعة 22:28، موقع حماة الحق للمحاماة، على الشبكة العنكبوتية: <https://jandan-omc.lawyen>.
41. عبد الله بن عبد الرحمان الجبرين، حكم كراء السوق، يوم 30 ماي 2022، على الساعة: 13:00، من موقع مؤسسة الشيخ عبد الله الجبرين الخيرية، على الشبكة العنكبوتية. <https://cmsidn.jebreen.com.fatwa/home>.

- طلب المشاركة مصادق عليه طبقاً للنموذج المرفق يحدد فيه العنوان الكامل و رقم الهاتف الشخصي.
- نسخة من دفتر الشروط ممضي من طرف المشارك مقابل دفع مبلغ 10.000.00 دج لدى أمين خزانة البلدية.
- وصل خاص بتسديد الضمان المؤقت لدى أمين خزانة البلدية بمبلغ 10 % من السعر الإفتتاحي أو صك بنكي مؤشر عليه.
- نسخة من السجل التجاري خاص بتأجير الأسواق.
- مستخرج من الضرائب سارية المفعول.
- مستخرج من الضمان الإجتماعي CNAS سارية المفعول.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- نسخة من شهادة الميلاد الأصلية.
- نسخة من بطاقة التسجيل الجبائي.
- بطاقة الإقامة ، يحدد فيها العنوان الكامل.
- شهادة السوابق العدلية.
- شهادة حسن السيرة صادرة من بلدية إقامة المشارك لا تتجاوز (03) أشهر من تاريخ صدورها.
- كل الوثائق الخاصة بالكفاءات والخبرة المهنية للمشاركة عند الإقتضاء.
- المادة 09 :** الحضور الشخصي للمشارك يوم المزايدة ولا تقبل الوكالة.
- المادة 10 :** إن مبلغ الضمان المؤقت الذي يساوي 10 % من السعر الإفتتاحي لا يعاد للمشاركين المقبولين والذين لم يساهموا في المزايدة إلا في الظروف القاهرة والمبررة.
- المادة 11 :** تجرى المزايدة بصفة علانية ويعتبر الفائز بالمزايدة المشارك الذي قدم أعلى سعر عند توقيف المزايدة ، ويجب على الذي رسي عليه المزايدة أن يدفع قيمة ثلاثة (03) أشهر تسبيق من مبلغ المزايدة ، مباشرة فور الانتهاء من عملية المزايدة لدى أمين خزانة البلدية ويكون التسديد نقداً أو بصك بنكي مؤشر عليه ، وفي حالة عدم التسديد فإن مبلغ الضمان المؤقت غير قابل للاسترجاع وتنقل الاستفادة الى المشارك الموالي مباشرة بالمبلغ الذي رسي عليه المزايدة.
- المادة 12 :** إن المصادقة على دفتر الشروط ومحضر المزايدة من طرف لجنة المناقصة شرط أساسي لقبولية سريان مفعول إستغلال رسوم الأسواق، وهذا طبقاً للمادة 191 من قانون البلدية رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22.

الإلتزامات

- المادة 13 :** يوافق المستأجر على الإيجار لمدة سنة واحدة (01) غير قابلة للتجديد أو التمديد ابتداء من تاريخ إمضاء عقد الإيجار وتدفع حقوق الإيجار الشهرية لدى أمين خزانة البلدية .
- المادة 14 :** إن أشغال الترميمات و التهيئات والتحصينات المحتملة تتم طبقاً للمخطط المصادق عليه من طرف المصالح التقنية للبلدية وتحت رقابتهم كما يحزر عند الانتهاء من هذه الأشغال محضر مطابقة و تصبح هذه الأشغال ملك للبلدية عند انتهاء مدة الإيجار وغير قابلة للتعويض وفي كل الحالات لا يجوز له القيام بأي أشغال إلا بعد الحصول على الموافقة الكتابية من البلدية أو رخصة البناء حسب الحالة.
- المادة 15 :** يخضع المؤجر و المستأجر خلال مدة العقد في حالة أي نزاع لأحكام هذا الدفتر . كل نزاع بينهما يكون من اختصاص المحكمة الإدارية بورقلة وخلال مدة النزاع فإن دفع المستحقات الشهرية يستمر بطريقة نظامية.
- المادة 16 :** يتعهد المستأجر بعدم معارضة سير أعمال الصيانة والترميمات الكبرى التي تراها الهيئة المؤجرة ضرورية مع عدم المطالبة بأي تعويض .
- المادة 17 :** يلتزم المستأجر بما يلي :
- شغل المكان طبقاً لما اتفق عليه وعلى الحالة التي وجدت عليها عند بداية الإيجار دون طلب أي تعويض.
- تنظيم عرض المواد داخل السوق حسب النشاط التجاري مع احترام الممرات ، ومنع التجار من تثبيت الأوتاد في الأرض من أجل الظل .

الملاحق

- إبلاغ المصالح المختصة في حالة بيع مواد قد تضرر بالمواطنين أثناء غياب مصالح الرقابة في الأسواق مع المشاركة في منع عرضها داخل الأسواق.
 - تطبيق توجيهات الجهات المختصة بتنظيم و تأطير أسواق البلدية.
 - تسهيل عمل أعوان الدولة في مراقبة مختلف أجنحة الأسواق.
 - التعاقد باسمه الشخصي مع المصالح المعنية للاشتراك في الكهرباء والماء والهاتف.
 - يتحمل المستأجر الضرائب والرسوم المترتبة على استغلال هذه الأسواق بالإضافة إلى التأمين ضد الحريق والأخطار المحتملة خلال مدة الإيجار.
 - إستغلال الأسواق من طرف المستأجر يكون شخصيا مع الإمتناع على أن يتنازل أو يؤجر من الباطن أو يضع تحت تصرف الغير كليا أو جزئيا الأماكن المؤجرة ولو مؤقتا.
 - أن يسمح لممثلي الهيئة المالكة بدخول الأماكن كلما كان ذلك ضروريا وفي الوقت الذي يرويه مناسبا.
 - يلتزم المستأجر باحترام نوائح النظم العامة والأمن مع عدم مخالفتها وتطبيق الأحكام الخاصة بالنظام الداخلي.
 - إحترام بنود دفتر الشروط الذي إطلع عليه ، و القيام بإمضاء كل صفحاته ووضع الختم عليها.
- المادة 18 :** كل تحصيل للحقوق لابد أن يكون مقابل تذكرة مقطوعة من الدفتر الذي يبقى في الجزء الآخر من التذكرة والذي عليه نفس الرقم التسلسلي ونفس المبلغ ويكون محتوم ومؤشر من طرف أمين خزانة البلدية على أن يكون طبع التذاكر على عاتق المستأجر.
- المادة 19 :** على صاحب الامتياز مسك سجلين يدون فيهما يوميا محاصيله بشكل مدقق و دون تخطي الصفحات أو الأسطر ، يخصص السجل الأول لمحاصيل العرض والثاني لمحاصيل حقوق القياس والأوزان وهذين السجلين يكونان محتومين ومؤشرين من طرف سلطة البلدية أو أمين خزانة البلدية ، و يجب تقديمها عند الضرورة لسلطة البلدية أو أمين خزانة البلدية.
- المادة 20:** يمكن أن يتعرض المستأجر إلى عقوبات في حالة الإخلال بأحد بنود دفتر الشروط ويعرضه إلى فسخ عقد الإيجار.
- المادة 21 :** في حالة إنشاء سوق آخر أو تغيير يوم عمل في الأسواق الموجودة أو غلق سوق لمدة معينة بناء على نصوص تنظيمية أو للمصلحة العامة أو تدابير مؤقتة احترازية تشمل التراب الوطني فإن المستأجر ليس له الحق في الاحتجاج أمام البلدية لتخفيض ثمن الإيجار أو طلب أي تعويض.
- لا يمكن للمستأجر المطالبة بالتعويض أو التخفيض في حالة وجود قوة قاهرة أو سببها خارج عن إرادة البلدية ، و لذلك يتوجب على المعني التامين ضد الكوارث المحتملة.
- المادة 22:** يلتزم المستأجر بجمع القمامة وبقايا الخضر والفواكه والكرتون والمواد البلاستيكية ووضعها في المكان المخصص لجمع النفايات بداخل السوق يوميا .
- المادة 23 :** المستأجر ملزم بدفع مبلغ 300.000.00 دج كضمان لحسن تنفيذ جمع النفايات وبقايا الكرتون على أن يسترجع في نهاية العقد بعد أن تخصم منه مستحقات البلدية والتكاليف المحتملة، وفي حالة إذا ما قامت البلدية بذلك تكون على عاتقه وتخصم من مبلغ الضمان.
- المادة 24 :** على الفائز بالمزايدة فتح حساب بنكي خاص به في إقليم ولايسة ورققلة.

المسؤوليات

- المادة 25 :** المستأجر يتحمل العواقب والحوادث التي يمكن أن تنتج خلال فترة الاستغلال وفي هذا الإطار فإنه يتوجب عليه ضمان المسؤولية المدنية عن طريق التأمين ضمن الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات.
- المادة 26 :** أن تحصيل الحقوق يكون وفق الأسعار المذكورة في المادة 31 المذكورة أدناه و كل زيادة في ذلك تعتبر مرفوضة و تعرض صاحبها للمتابعة القضائية وفقا للقانون و يعتبر مسؤولا عن كل التصرفات التي يقوم بها أعوانه كما أنه ملزم بتحديد نوعية السلع المعروضة في التذكرة.

الملاحق

فسخ العدة

- المادة 27:** في حالة تخلي المستأجر عن الإستغلال تحت ظروف قاهرة شريطة أن لا يكون قد اخل ببند من بنود دفتر الشروط فإن مصالح البلدية تتخذ الإجراءات اللازمة لتوقيفه مع إعطائه مهلة شهر للتخلي التام عن الإيجار (العين المؤجرة).
- المادة 28:** في حالة فسخ العقد و مهما يكن السبب فإن المستأجر ملزم بإرجاع الممتلكات و العتاد و كذا المعدات في حالة جيدة ، و في حالة فسخ عقد الإيجار بطلب من المستأجر أو على اثر عدم احترامه لبنود دفتر الشروط فإنه يتحمل كل الأضرار المادية و المالية الناتجة عن ذلك ، ولا يمكنه المطالبة بأي تعويض مهما كان شكله .
- المادة 29:** في حالة وفاة المستأجر فان الورثة أو ذوي الحقوق ملزمون بتبليغ مصالح البلدية في مدة خمسة عشر (15) يوما التي تلي الوفاة ليعبروا عن نياتهم في مواصلة أو فسخ العقد و في حالة الفسخ فان مبلغ الضمان يرجع الى الورثة أو ذوي الحقوق و هذا بعد خصم المبلغ المستحق عليه و في حالة غياب الورثة فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يتخذ الإجراءات الضرورية و تحويل مبلغ الضمان الى ميزانية البلدية.

الوضعية المالبية

- المادة 30:** تدفع وجوبا مبالغ الإيجار الشهرية و في ميعاد الاستحقاق و بدون طلب المؤجر و في اجل أقصاه الخامس من الشهر الموالي مقابل وصل يسلمه أمين خزينة البلدية ، و في حالة عدم التزامه بهذا الموعد ، ينجر عنه دفع عقوبة التأخير المحددة قانونيا .
- و في حالة عدم دفع ثلاثة أشهر متتالية بوجه له اعذرا مضمون التبليغ لدفع مستحقاته خلال مدة شهر، و عند عدم الاستجابة خلال هذه الفترة ينجر عنه فسخ عقد الإيجار تلقائيا بقرار إداري.
- المادة 31:** المستأجر ملزم بدفع مبلغ 600.000.00 دج كضمان الخسائر المحتملة قبل الحصول على عقد الاستغلال على أن يسترجعه في نهاية مدة العقد بعد أن تخصم منه مستحقات البلدية.
- المادة 32:** إن التدفقات المختلفة إلى الأسواق من حبوب و خضر و فواكه و حيوانات و كل السلع عموما من الواجب دفع الحقوق عليها.
- المادة 33:** يتم دفع الحقوق في الأماكن المؤجرة و المحددة في المادة الثانية (02) حسب التسعيرات التالية:
- بالنسبة لسوق الجملة للخضر والفواكه الكائن بالمنطقة الصناعية :
- حدد سعر الرسوم على الشاحنات و السيارات التي تحمل الخضر و الفواكه داخل سوق الجملة للخضر و الفواكه على النحو التالي:

سعر الدخول	الحمولة
300.00 دج	- شاحنة صغيرة
600.00 دج	- شاحنة 2.5 طن
800.00 دج	- شاحنة 10 طن
1000.00 دج	- شاحنة مقطورة

- بالنسبة لسوق السبت الجديد ومريعات سوق القصر :

- 01 - الدراجات : العادية : 50.00 دج ، النارية 100.00 دج .
- 02 - الخردوات : المساحة المسموح بها (من 2م10 الى 2م10) .

المواد النسيجية	50.00 دج للمتر المربع	قطع الغيار	50.00 دج للمتر المربع
خردوات أخرى	50.00 دج للمتر المربع	الخشب و مشتقاته	50.00 دج للمتر المربع
البسة قديمة	100.00 دج للمتر المربع	المواد البلاستيكية	5.00 دج للمتر المربع

- المساحة الممنوحة 50 دج للمتر المربع

- 03 - التمور : - الدقلة : الصندوق 30 كلف ب 50.00 دج . / - أنواع التمور الأخرى : الصندوق 30 كلف ب 30.00 دج .
- الكيس اقل من 50 كلف ب 50.00 دج . / - الكيس أكثر من 50 كلف ب 30.00 دج .

الملاحق

04 - الخضر و الفواكه :

- أ - القادمون من الشمال : - الخضر و الفواكه بالصندوق 70.00 دج - بالكيس 50 كلغ 80.00 دج .
ب - الإنتاج المحلي : - الخضر و الفواكه الموسمية (بالصندوق) 50.00 دج - الفصّة (الربطة) 3.00 دج .
05 - الألبسة : 100.00 دج للمتر المربع الواحد .

أوقــــــــــــــــات العمل

المادة 34 : إن أوقات العمل تكون كما يلي :

- بالنسبة لساحة سوق الجملة للخضر والفواكه يومياً .
 - بالنسبة لساحة سوق السبت الجديد بالمنطقة الصناعية الجمعة فقط .
 - بالنسبة لمربعات سوق الخضر والفواكه سوق (القصر) يومياً .
- المادة 35 :** إن مصاريف الطابع و التسجيل تقع على عاتق المستأجر .

ملاحظة:

- على المستغل تنظيم ممرات الراجلين و مساحات المربعات داخل السوق حسب الترخيص الممنوح له .
- يمنع على مستأجر رسوم الأسواق ورسوم سوق الجملة للخضر والفواكه قبض حقوق أماكن التوقف (حظائر التوقف) .

تصريح المستأجر

بعد القراءة المتأنية لهذا الدفتر وتوقيعه
يصرح المستأجر بقبول الشروط المذكورة
أنفا وكتابة عبارة " قرئ و وافق عليه"

التوقيع والختم

المستأجر/.....
ب ت / ر س رقم
بتاريخ
عن

ورقلة في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان
/	الإهداء
/	الشكر والتقدير
/	الملخص
1	المقدمة
7	التمهيد
7	الإجارة لغة
7	الإجارة في الاصطلاح الفقهي
8	محتزات هذا التعريف
9	مشروعية الإجارة والحكمة منها
10	الحكمة في مشروعية الإجارة
11	أركان عقد الإجارة وشروطها
12	المبحث الأول ماهية التأجير من الباطن
13	المطلب الأول تأجير من الباطن
13	تعريف تأجير لغة
13	تعريف الباطن لغة
13	تعريف التأجير من الباطن اصطلاحاً
14	المطلب الثاني بيان شروط التأجير من الباطن
17	المطلب الثالث أحكام التأجير من الباطن
18	الحالة الأولى التأجير قبل القبض
19	الحالة الثانية التأجير بعد القبض بمثل أجرة أو أقل أو أكثر
20	الحالة الثالثة التأجير للمؤجر (مالك العين)

فهرس الموضوعات

22	المبحث الثاني إعادة تأجير الأسواق الأسبوعية من خلال العقد المختار
23	المطلب الأول تصوير عقد تأجير سوق الأسبوعي
26	المطلب الثاني التكيف الفقهي لعقد تأجير السوق
26	الفرع الأول التكيف الفقهي على أساس المكس
26	أولا تعريف المكس
26	أ/لغة
26	ب/اصطلاحا
26	ثانيا حكم المكس
28	الفرق بين المكس وعقد الإجارة نموذج التطبيق
30	الفرع الثاني هل إعادة تأجير الأسواق يعتبر مكسا شرعا؟
32	المطلب الثالث حكم إعادة تأجير الأسواق الأسبوعية
32	الفرع الأول بيان حكم تأجير الأسواق الأسبوعية طبقا لحكم التأجير من الباطن
34	الخاتمة
35	فهرس الآيات
36	فهرس الأحاديث
37	قائمة المصادر والمراجع
44	الملاحق
46	فهرس الموضوعات