

بيع العين المؤجرة وتطبيقاته القضائية

إعداد

د . مساعد بن عبد الله بن حمد الحقييل
عضو هيئة التدريس في المعهد العالي للقضاء
بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية



المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على عبده ورسوله محمد المبعوث رحمة للعالمين، وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً إلى يوم الدين، أما بعد:

فإن من كمال رحمة الله بأمة الإسلام ومن تمام نعمته عليها أن أكمل لها دينه وشرع لها شريعة كاملة المحاسن، صالحة لكل زمان ومكان، قد شملت أحكامها جميع تفاصيل الحياة بلا استثناء، وجاءت على نظام بديع في تحقيق مصالح الدين والدنيا للفرد والمجتمع، على وجه أبهر كل ذي عقل سليم ونظر سديد.

وإن من المسائل التي يكثر وقوعها: (بيع العين المؤجرة)، ونظراً لتعلق حق المستأجر بمنفعة هذه العين مدة من الزمن مع تعلق حق المشتري بربقتها، فإنه يترتب على هذا البيع عدة مسائل تكثر فيها المنازعات في المحاكم بين المشتري والبائع أو بين أحدهما وبين المستأجر، لذا كان لزماً تأصيل الأحكام الشرعية لهذه المسائل وبيان كلام أهل العلم فيها وفقاً لدلالات النصوص الشرعية، ليكون الناس عموماً والقضاة خصوصاً على بصيرة عند نظر القضايا المتعلقة بهذا البيع.

وقد جرى بيني وبين بعض زملائي وأشياخي من أصحاب الفضيلة القضاة مذاكرة في بعض المسائل المترتبة على بيع العين المؤجرة، عزمت بعدها مستعيناً بالله على أن أكتب بحثاً موجزاً حول هذا الموضوع، أشارك فيه بجهد المقلّ وأدون أهم المسائل المترتبة على هذا

البيع من خلال ما سطره فقهاؤنا الأماجد رحمهم الله وجزاهم عنا خير الجزاء، وأتبعها بدراسة تطبيقية على نماذج مختارة من الأحكام القضائية الصادرة من محاكم متنوعة في المملكة العربية السعودية.

ويشتمل البحث على مقدمة، وثلاثة مباحث، وخاتمة:

المبحث الأول: بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: صحة بيع العين المؤجرة لغير المستأجر.

المطلب الثاني: أثر بيع العين المؤجرة لغير المستأجر على عقد الإجارة.

المطلب الثالث: استحقاق أجره المدة التالية لبيع العين المؤجرة لغير المستأجر.

المطلب الرابع: أثر الإجارة في ثبوت خيار العيب للمشتري.

المبحث الثاني: بيع العين المؤجرة للمستأجر، وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: صحة بيع العين المؤجرة للمستأجر.

المطلب الثاني: أثر بيع العين المؤجرة للمستأجر على عقد الإجارة.

المطلب الثالث: استحقاق أجره المدة التالية لبيع العين المؤجرة للمستأجر.

المبحث الثالث: التطبيقات القضائية لبيع العين المؤجرة.
وأسأل الله بمنه وكرمه التوفيق والسداد، وأن يجعل عملي خالصاً
لوجهه الكريم، ونافعاً لعباده، والحمد لله رب العالمين.

المبحث الأول

بيع العين المؤجرة لغير المستأجر

وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول

صحة بيع العين المؤجرة لغير المستأجر

اختلف الفقهاء رحمهم الله في صحة بيع العين المؤجرة لغير مستأجرها في أثناء مدة عقد الإجارة. ولهم في ذلك ثلاثة أقوال:

القول الأول: أن بيع العين المؤجرة لغير المستأجر يقع صحيحاً موقوفاً على إجازة المستأجر، فإن أجازته نفذ البيع في الحال وبطلت إجارته، وإن لم يجزه لم ينفذ البيع إلا بعد انقضاء مدة الإجارة. وهو قول الحنفية^(١).

(١) قال الكاساني في بدائع الصنائع (٢٠٧/٤) محرراً مذهب الحنفية في هذه المسألة: ((ولو باع المؤاجر الدار المستأجرة بعدما أجراها من غير عذر ذكر في الأصل أن البيع لا يجوز، وذكر في بعض المواضع أن البيع موقوف، وذكر في بعضها أن البيع باطل، والتوفيق ممكن؛ لأن في معنى قوله: "لا يجوز" أي لا ينفذ، وهذا لا يمنع التوقف. وقوله: "باطل" أي ليس له حكم ظاهر للحال، وهو تفسير التوقف، والصحيح أنه جائز في حق البائع والمشتري، موقوف في حق المستأجر، حتى إذا انقضت المدة يلزم المشتري البيع، وليس له أن يمتنع من الأخذ، وليس للبائع أن يأخذ المبيع من يد المستأجر من غير إجازة البيع، فإن أجاز جاز، وإن أبى فللمشتري أن يفسخ البيع، ومتى فسخ لا يعود جائزاً بعد انقضاء مدة الإجارة. وهل يملك المستأجر فسخ هذا البيع؟ ذكر في ظاهر الرواية أنه لا يملك الفسخ، حتى لو فسخ لا يفسخ حتى إذا مضت مدة الإجارة كان للمشتري أن يأخذ الدار، وروى الطحاوي عن أبي حنيفة ومحمد أن له أن ينقض البيع، وإذا نقضه لا يعود جائزاً، وروى عن أبي يوسف أنه ليس للمستأجر نقض البيع...)). وينظر: المبسوط (٣/١٦)، البحر الرائق (٤/٨)، الجوهرة النيرة (٢٧٣/١)، رد المحتار (١١٠/٥).

واستدلوا:

بأن البائع غير قادر على تسليم العين المؤجرة للمشتري؛ لتعلق حق المستأجر بها، وحق المستأجر يجب صيانته عن الإبطال ما أمكن، وأمكن ههنا صيانته بجعل البيع موقوفاً على إجازته، فلا ينفذ البيع إلا بإجازته^(١).

ونوقش:

بأن المعقود عليه في البيع إنما هو عين المبيع، وهذا بخلاف المعقود عليه في الإجارة وهو منفعة العين مدة محددة، وهذا الحق -منفعة العين مدة الإجارة- محفوظ للمستأجر بعد البيع، فلم تعتبر إجازته للبيع^(٢).

القول الثاني: أن بيع العين المؤجرة لغير المستأجر يقع صحيحاً نافذاً.

وهذا قول المالكية^(٣)، والشافعية في الأظهر عندهم^(٤)، وهو المذهب عند الحنابلة^(٥).

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٤/٢٠٨).

(٢) ينظر: المغني (٨/٤٨).

(٣) ينظر: المعونة (٢/١١٣)، عقد الجواهر الثمينة (٢/٨٦٣)، الكافي في فقه أهل المدينة (ص ٣٧٠)، الذخيرة (٥/٥٤٠). وقيد بعض المالكية الصحة والجواز بأن تكون المدة المتبقية في الإجارة يسيرة ليس فيها غرر ويُخاف تغير العين في مثلها.

(٤) ينظر: البيان للعمرائي (٧/٣٧١)، العزيز شرح الوجيز (٦/١٨٥)، شرح المحلي على المنهاج (٣/٨٨)، تحفة المحتاج (٦/١٩٩).

(٥) ينظر: المستوعب (٢/٢٢)، الفروع (٤/٤٤٢)، الإنصاف (١٤/٤٦٤)، كشف القناع (٤/٣١).

واستدلوا بما يلي:

الدليل الأول:

أن بيع العين المؤجرة لغير المستأجر داخل في عموم الأصل في البيع والذي هو الصحة والجواز؛ لقوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾^{(١)(٢)}.

الدليل الثاني:

أن بيع العين المؤجرة لغير المستأجر ليس فيه إبطال لحق المستأجر؛ لأن المشتري إنما يستلم العين بعد انقضاء مدة الإجارة، وكل تصرف لا يبطل حق المستأجر فلا يمنع، كما لا يمنع بيع العين المؤجرة لمستأجرها^(٣).

الدليل الثالث:

أن الإجارة عقد وارد على المنفعة والبيع عقد وارد على الرقبة، ولا تنافي بينهما فيصح العقدان معاً، كما لو زوج أمته رجلاً ثم باعها لآخر فإنه يصح البيع والنكاح^(٤).

القول الثالث: أن بيع العين المؤجرة لغير المستأجر لا يصح.

(١) سورة البقرة: (٢٧٥).

(٢) ينظر: المعونة (١١٣/٢)، مواهب الجليل (٤٠٨/٥).

(٣) ينظر: الإشراف على نكت مسائل الخلاف (٦٦٤/٢)، المعونة (١١٣/٢).

(٤) ينظر: المعونة (١١٣/٢)، الحاوي الكبير (٤٠٣/٧)، العزيز شرح الوجيز (١٨٥/٦)، الشرح الكبير على المقنع (٤٦٥/١٤)، النكت والفوائد السنية (٢٩٠/١).

وهذا قول عند الشافعية^(١)، وقول عند الحنابلة^(٢).

واستدلوا بما يلي:

الدليل الأول:

أن من شروط صحة البيع القدرة على تسليم المبيع، وبائع العين المستأجرة عاجز عن تسليمها للمشتري؛ لأن يد المستأجر على العين مانعة من تسليمها، فلا يصح البيع كما لا يصح بيع المغصوب لغير الغاصب والمرهون لغير المرتهن^(٣).

ونوقش من ثلاثة أوجه:

الوجه الأول:

أن يد المستأجر إنما هي على المنافع، والبيع وقع على الرقبة، فلا يمنع ثبوت اليد على أحدهما تسليم الآخر وقبضه قبضاً معتبراً^(٤).

الوجه الثاني:

أن الإجارة على فرض أنها منعت من تسليم العين في الحال، فإنها لا تمنع التسليم في الوقت الذي يجب التسليم فيه وهو عند انقضاء الإجارة ويكفي القدرة على التسليم حينئذٍ، فيصير هذا بمنزلة من

(١) ينظر: الحاوي الكبير (٧/٤٠٣)، العزيز شرح الوجيز (٦/١٨٥).

(٢) جاء في الإنصاف (١٤/٤٦٤): «...وقيل: لا يصح بيعها. قال في الرعاية: وخرَج منع البيع. قال الشيخ تقي الدين: وظاهر كلامه في رواية الميموني: أنه إذا باع العين المؤجرة ولم يبين أنها مستأجرة، أن البيع لا يصح».

(٣) ينظر: الحاوي الكبير (٧/٤٠٣)، العزيز شرح الوجيز (٦/١٨٥).

(٤) ينظر: الشرح الكبير على المقنع (١٤/٤٦٥).

اشترى عيناً في مكان بعيد، فإنه لا يستحق تسلمها إلا بعد مضي مدة يمكن إحضارها فيها، وكالمسلم إلى وقت لا يستحق تسلم المسلم فيه إلا في وقته^(١).

الوجه الثالث:

أن يد المستأجر لا تمتنع من تسليم الرقبة؛ لأن يده يد أمانة بخلاف الغاصب، ومن ثم لم يمنع المشتري من تسلمها لحظة ليستقر ملكه ثم ترجع للمستأجر^(٢).

الدليل الثاني:

أن بائع العين المؤجرة قد باع ملكه - وهو العين -، وملك غيره - وهو المنفعة المستحقة للمستأجر حتى تمام مدة الإجارة - فلم يصح البيع^(٣).

ونوقش:

بأن البائع إنما باع ملكه فقط وهو العين مسلوبة المنفعة إلى حين انقضاء الإجارة، وأما المنفعة مدة الإجارة فهي باقية على ملك المستأجر، وهذا نظير جواز بيع العين مع اشتراط استثناء منفعتها مدة معينة^(٤).

(١) ينظر: الإشراف على نكت مسائل الخلاف (٢/٦٦٤)، الشرح الكبير على المقنع (٤٦٦/١٤).

(٢) ينظر: تحفة المحتاج (٦/١٩٩)، شرح المحلى على المنهاج (٣/٨٨)، مغني المحتاج (٣/٤٩٢).

(٣) ينظر: الإنصاف (١٤/٤٦٥)، النكت والفوائد السنية (١/٢٩٠).

(٤) ينظر: الإشراف على نكت مسائل الخلاف (٢/٦٦٤)، الذخيرة (٥/٥٤١)، المغني (٨/٤٨)، كشاف القناع (٣/١٩١).



الترجيح:

الراجع في هذه المسألة - والله أعلم - هو القول بأن بيع العين المؤجرة لغير المستأجر يقع صحيحاً نافذاً؛ لقوة أدلة هذا القول، واستصحاباً للأصل في البيوع وهو الصحة والجواز، وما أورده المانعون من الأدلة لا يقوى على تخصيص هذا الأصل.

المطلب الثاني

أثر بيع العين المؤجرة لغير المستأجر على عقد الإجارة

اتفق فقهاء الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، والشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤) على أن بيع العين المؤجرة لغير المستأجر لا تنفسخ به الإجارة. ووجه ذلك: أن الإجارة عقد لازم^(٥)، وهو سابق على عقد البيع،

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٤/٢٠٧)، تبين الحقائق (٥/١٨٤)، الجوهرة النيرة (١/٢٧٣)، درر الحكام (٢/١٧٦)، الفتاوى الهندية (٤/٤٦٠). والحنفية كما تقدم في المطلب السابق يعلقون نفاذ بيع العين المؤجرة لغير المستأجر على إجازة المستأجر أو مضي مدة الإجارة.

(٢) ينظر: الكافي في فقه أهل المدينة (ص ٣٧٠)، عقد الجواهر الثمينة (٢/٨٦٣)، التفریع (٢/١٨٨)، الذخيرة (٥/٥٤٠).

(٣) ينظر: الحاوي الكبير (٧/٤٠٣)، أسنى المطالب (٢/٤٣٥)، مغني المحتاج (٣/٤٩٢)، تحفة المحتاج (٦/٢٠٠).

(٤) ينظر: المستوعب (٢/٢٢)، المغني (٨/٤٨)، شرح منتهى الإرادات (٤/٦٣)، مطالب أولي النهى (٣/٦٦٤).

(٥) ينظر: المبسوط (١٥/١٣٥)، البناية (١٠/٣٤١)، العناية (٦/١٦٥)، المنتقى شرح الموطأ (٥/١١٣)، البيان والتحصيل (٩/٧٦)، الفواكه الدواني (٢/١١٧)، الأم =

واللاحق لا يوجب فسخ السابق، كما لو زوج أمته ثم باعها فلا يفسخ بذلك عقد النكاح^(١).

واستثنى الحنفية من ذلك صورتين:

الصورة الأولى:

الإجارة المضافة إلى زمن مستقبل، فإذا باع المؤجر العين قبل مجيء وقت الإجارة بطلت الإجارة عندهم، بناء على أصلهم في أن الإجارة المضافة إلى زمن مستقبل ليست لازمة^(٢).

الصورة الثانية:

إذا أجر عيناً ثم باعها لعذر قبل انتهاء مدة الإجارة، كأن يفلس المؤجر وتلزمه ديون لا يستطيع وفاءها إلا من ثمن العين المؤجرة، فيبيع العين المؤجرة وتنتقض بذلك الإجارة^(٣).

= (٤/٣١)، البيان للعمراني (٧/٣٣٨)، شرح الزركشي (٤/٢٢٨)، المبدع (٥/٣٧)،
كشاف القناع (٤/٢٣).

(١) ينظر: العزيز شرح الوجيز (٦/١٨٥)، الممتع شرح المقنع (٢/٧٧٨)، المبدع (٥/٤٥).
(٢) ينظر: البحر الرائق (٧/٢٩٩)، مجمع الأنهر (٢/٣٦٩)، رد المحتار (٦/٦)، الفتاوى الهندية (٤/٥١٥).

(٣) ينظر: بدائع الصنائع (٤/٢٠٧)، الجوهرة النيرة (١/٢٧٤)، حاشية الشليبي على تبين الحقائق (٥/١٤٥). وللحنفية قولان في اشتراط قضاء القاضي لفسخ الإجارة. قال في الجوهرة النيرة: ((... وطريق القضاء أن يبيع المؤجر الدار أولاً، فإذا باع وهو لا يقدر على التسليم لتعلق حق المستأجر فالمشتري يرفع الأمر إلى القاضي ويلتمس منه فسخ البيع وتسليم الدار إليه، فالقاضي يمضي البيع فينفذ البيع وتنتقض الإجارة، والقاضي لا ينقض الإجارة مقصوداً؛ لأنه لو نقضها مقصوداً ربما لا يتفق البيع فيكون النقص إبطالاً لحق المستأجر مقصوداً وذلك لا يجوز)).

المطلب الثالث

استحقاق أجره المدة التالية لبيع العين المؤجرة لغير المستأجر

هذه المسألة هي من أهم الآثار المترتبة على بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، ويقع فيها النزاع كثيراً بين البائع والمشتري، فيختلفان في أجره المدة المتبقية من وقت البيع إلى انتهاء مدة الإجارة، كأن يكون عقد الإجارة لمدة سنة، ويبدأ من أول محرم حتى آخر ذي الحجة، ويبيع المالك العين المؤجرة في أول رمضان وقد بقي في مدة الإجارة أربعة أشهر، فيتنازع البائع والمشتري على أجره الأربعة الأشهر التالية لعقد البيع.

وهذه المسألة لها ثلاثة أحوال:

الحال الأول:

ألا يحصل عند إبرام عقد البيع اتفاق بين البائع والمشتري على من تكون له أجره هذه المدة، ولا يوجد عرف ثابت في مستحق الأجرة. وقد اختلف الفقهاء^(١) فيمن يستحق أجره هذه المدة في تلك الحال، ولهم في ذلك قولان:

(١) وهذا الخلاف إنما يرد عند من يقول بصحة بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، وأما من منع بيع العين المؤجرة لغير المستأجر فلا يرد عندهم هذا الخلاف، ولا يرد أيضاً عند من يصحح البيع موقوفاً على إجازة المستأجر وتنازله عن حقه في الإجارة كما هو مذهب الحنفية؛ لأنهم لا يجعلون البيع لازماً إلا إذا رضي المستأجر بفسخ الإجارة أو حتى ينتهي زمن الإجارة، فلا يتصور عندهم أن تكون هناك أجره مستحقة عن المدة المتبقية.

القول الأول: أن الأجرة حق للبائع.
وهذا قول المالكية^(١)، والشافعية^(٢)، وهو ظاهر كلام بعض
الحنابلة^(٣).

واستدلوا:

بأن البائع قد ملك الأجرة بعقد الإجارة الذي أبرمه مع
المستأجر^(٤).

القول الثاني: أن الأجرة حق للمشتري.
وهو قول بعض المالكية^(٥)، وهو مروي عن الإمام أحمد^(٦) والمعتمد
عند متأخري الحنابلة^(٧).

(١) ينظر: التفريع (١٨٨/٢)، الكافي في فقه أهل المدينة (ص ٣٧٠)، القوانين الفقهية (ص ٤٣٢).

(٢) ينظر: الحاوي الكبير (٤٠٣/٧)، العزيز شرح الوجيز (١٨٥/٦)، تحفة المحتاج (٢٠٠/٦).

(٣) جاء في المغني (٤٩/٨): ((... فعلى هذا يكون الأجر باقياً على المشتري، وعليه الثمن، كما لو كان المشتري غيره)). ونحوه في الإنصاف (٤٦٧/١٤). قال في كشف القناع (٣٢/٤): ((وفي المغني ما يقتضي أن الأجرة للبائع)).

(٤) ينظر: الحاوي الكبير (٤٠٣/٧)، كشف القناع (٣٢/٤).

(٥) ينظر: الذخيرة (٤٣٨/٥)، مواهب الجليل (٤٠٨/٥).

(٦) قال ابن مفلح في النكت والفوائد السنية (٢٩٠/١): ((وقد نقل جعفر بن محمد: سمعت أبا عبد الله سئل عن رجل أجر من رجل داراً سنة ثم باعها ولم يعلم المشتري؟ قال: إن شاء ردها بعيها، وإن شاء أمسكها وله كراؤها حتى تتم سنة، وليس له أن يخرج الساكن. ظاهر هذا أن الأجرة للمشتري)). وينظر: تقرير القواعد (٢٥٧/١).

(٧) ينظر: شرح منتهى الإرادات (٦٢/٤)، كشف القناع (٣٢/٤).

واستدلوا:

بأن منفعة العين في المدة التي تلي عقد البيع إنما هي منفعة ملك المشتري، فهو المستحق لعوضها وهو الأجرة^(١).

ونوقش:

بأن المنافع مدة الإجارة غير مملوكة للبائع؛ لأنه باعها للمستأجر، فلا تدخل في عقد البيع، فلا يستحق المشتري عوضها وهو الأجرة^(٢).

وأجيب:

بأن البائع يملك عوض المنافع وهو الأجرة ولم يستقر بعد، ولو انفسخ العقد لرجعت المنافع إليه، فإذا باع العين ولم يستثن شيئاً لم تكن تلك المنافع ولا عوضها مستحقاً له لشمول البيع للعين ومنافعها، فيقوم المشتري مقام البائع فيما كان يستحقه منها، وهو استحقاقه عوض المنافع مع بقاء الإجارة، واستحقاقه رجوع المنافع إليه عند انفساخ الإجارة^(٣).

القول الثالث: التفريق بين حال علم المشتري بالإجارة حين الشراء وحال عدم علمه، فإن كان عالماً بالإجارة فالأجرة من حق البائع، وإن كان جاهلاً بالإجارة ثم رضي بالبيع فلم يفسخه فإنه يستحق الأجرة.

(١) ينظر: الذخيرة (٤٣٨/٥).

(٢) ينظر: تقرير القواعد (٢٥٧/١)، شرح منتهى الإرادات (٦٣/٤).

(٣) ينظر: المصدران السابقان.

وهذا قول بعض المالكية^(١)، وبعض الحنابلة^(٢).
ولم أقف على دليل لأصحاب هذا القول على هذا التفريق.
الترجيح:

الراجع في هذه المسألة - والله أعلم - هو القول باستحقاق البائع للأجرة؛ لأن حقيقة بيع العين المؤجرة أن البائع إنما باع المشتري العين مسلوقة المنفعة مدة الإجارة، فكأنه اشترط على المشتري استثناء هذه المنفعة وعوضها.

ويمكن أن يستدل لذلك أيضاً بقوله ﷺ: «من ابتاع نخلاً بعد أن تؤبر فثمرتها للبائع»^(٣)، ووجه قياس الأجرة في هذه المسألة على ثمرة النخل المؤبر قبل بيعه: أن بائع النخل لما عمل سبب الثمر وهو التلقيح وتشوفت نفسه للثمرة، جعل الشارع الثمرة للبائع، ومثله بائع العين

(١) ينظر: الكافي في فقه أهل المدينة (ص ٣٧٠)، مناهج التحصيل (٣٠٩/٧)، مواهب الجليل (٤٠٧/٥).

وبعض أصحاب هذا القول من المالكية يجعل حق المشتري عند الجهل بالإجارة هو الأرض لا الأجرة المسماة، ويقدر الأرض بأن تقوم العين حين يكون تسليمها للمشتري في الحال، ثم تقوم حين يكون تسليمها بعد انتهاء زمن الإجارة، فما نقص من القيمة يرجع بحصته من الثمن.

(٢) ينظر: مطالب أولي النهى (٦٦٥/٣). ورواية جعفر بن محمد عن الإمام أحمد السالف ذكرها تحتل هذا القول؛ لأنه جاء في سؤال السائل: ((... رجل أجر من رجل داراً سنة، ثم باعها ولم يعلم المشتري؟)).

(٣) أخرجه البخاري، كتاب المساقاة، باب الرجل يكون له عمر أو شرب في حائط أو نخل (١١٥/٣) رقم (٢٣٧٩)؛ ومسلم، كتاب البيوع، باب من باع نخلاً عليها ثمر (٩٤٩/٣) رقم (١٥٤٣) من حديث عبدالله بن عمر رضي الله عنهما.

المؤجرة لما كان هو من أبرم عقد الإجارة وتشوفت نفسه لثمرتها وهي الأجرة، صار هو الأحق بها من المشتري.

الحال الثانية:

أن يكون هناك اتفاق بين البائع والمشتري عند إبرام عقد البيع على من تكون له أجرة هذه المدة.

ولم أقف على كلام صريح للفقهاء - باستثناء بعض المالكية - في أثر الشرط على استحقاق الأجرة.

ومقتضى القواعد العامة أن البائع والمشتري إذا اتفقا على أن تكون أجرة المدة التالية لعقد البيع للبائع أو للمشتري، أو اتفقا على أن تقسم بينهما، أو أن يكون ما قبض من الأجرة للبائع وما لم يقبض فهو للمشتري، فيجب العمل بمقتضى هذا الاتفاق؛ لعموم قول النبي ﷺ: «المسلمون على شروطهم»^(١). ولقوله ﷺ: «من ابتاع نخلاً بعد أن تؤبر

(١) أخرجه أبو داود، كتاب الأقضية، باب في الصلح (١٦/٤) رقم (٣٥٩٤) عن أبي هريرة ر.ه. وأخرجه الترمذي، كتاب الأحكام، باب ما ذكر عن رسول الله ﷺ في الصلح بين الناس (٢٧/٣) رقم (١٣٥٢) من طريق كثير بن عبدالله بن عمرو بن عوف المزني، عن أبيه، عن جده وزاد: «إلا شرطاً حرم حلالاً، أو أحل حراماً». وقد ضعف جمع من أهل العلم هذه الزيادة، ومن ضعفها: ابن حجر في تلخيص الحبير (٥٦/٣). وقال ابن عبد الهادي في المحرر ص (٣٢١): ((رواه الترمذي وصححه، ولم يُتابع على تصحيحه، فإن كثيراً "تكلّم فيه الأئمة وضعفوه وضرب الإمام على حديثه في المسند ولم يحدث به)). وحسن الألباني في إرواء الغليل (١٤٣/٥) إسناد هذا الحديث عن أبي هريرة، ثم قال في (١٤٥/٥): ((وجملة القول: أن الحديث بمجموع طرقه يرتقي إلى درجة الصحيح لغيره...)). وقال ابن تيمية كما في مجموع الفتاوى (١٤٧/٢٩): ((وهذه الأسانيد - وإن كان الواحد منها ضعيفاً - فاجتماعها من طرق يشد بعضها بعضاً)).

فتمرتها للبائع، إلا أن يشترط المبتاع. ومن ابتاع عبداً وله مال فماله للذي باعه، إلا أن يشترط المبتاع»^(١).

قال شيخ الإسلام ابن تيمية - رحمه الله - مبيناً فقه هذا الحديث: ((...وجماع ذلك: أن المبيع الذي يدخل في مطلق العقد بأجزائه ومنافعه يملكان اشتراط الزيادة عليه، كما قال النبي ﷺ: «من باع نخلا قد أبرت فتمرتها للبائع إلا أن يشترط المبتاع»، فجوز للمشتري اشتراط زيادة على موجب العقد المطلق وهو جائز بالإجماع...))^(٢).

وقد منع بعض فقهاء المالكية اشتراط أن تكون الأجرة للمشتري، وعللوا ذلك: بأن هذا الشرط يؤدي إلى الربا؛ لأن المشتري حينئذ يكون قد اشترى هذه الأجرة بنقد، ولا يجوز بيع النقد بالنقد إلا بشرط الحلول والتقابض.

جاء في القوانين الفقهية^(٣): ((...ويكون واجب الكراء في بقية مدة الكراء للبائع ولا يجوز أن يشترطه المشتري؛ لأنه يؤول إلى الربا، إلا إن كان البيع بعرض)).

وجاء في مواهب الجليل^(٤): ((...ولا يجوز أن يشترط الأجرة المشتري لنفسه؛ لأنه يدخله الذهب بالذهب متفاضلاً)).

(١) تقدم تحريره.

(٢) مجموع الفتاوى (٢٩/ ١٧٠-١٧١).

(٣) (ص ٤٣٢).

(٤) (٤٠٨/٥).

وما ذكروه من تعليل المنع ضعيف؛ لأن الأجرة ليست مقصودة للمشتري أصالة وإنما هي تابعة للعين التي اشتراها، وقد دلت النصوص الشرعية على أن التابع لا يفرد بالحكم وأنه يثبت تبعاً ما لا يثبت استقلالاً، كما في قوله ﷺ: « من ابتاع عبداً وله مال فماله للذي باعه، إلا أن يشترط المبتاع »^(١).

قال الإمام مالك - رحمه الله -: ((الأمر المجتمع عليه عندنا أن المبتاع إذا اشترط مال العبد فهو له، نقداً كان أو ديناً أو عرضاً، يعلم أو لا يعلم، وإن كان للعبد من المال أكثر مما اشترى به، كان ثمنه نقداً أو عرضاً))^(٢).

فبيّن - رحمه الله - دلالة هذا الحديث على أن المبيع إذا كان يتبعه نقد، فإنه يجوز شراؤه بالنقد، إذا كان تابعاً للمبيع وليس مقصوداً بالعقد أصالة.

الحال الثالثة:

أن يوجد عرف ثابت في من تكون له أجرة هذه المدة. فلو كان في بعض البلدان عرف عام ومطرد في تحديد من يستحق أجرة هذه المدة، سواء كان العرف أنه للبائع أم للمشتري أو يقسم بينهما، وقد يكون العرف أن ما قبضه البائع من أجرة فهو له ومالم يقبضه فهو للمشتري، فمقتضى القواعد العامة للشريعة هو وجوب

(١) تقدم تحريجه.

(٢) الموطأ (٢/٣٠٨).

اعتبار هذا العرف والعمل بموجبه^(١)؛ لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً^(٢).

المطلب الرابع

أثر الإجارة في ثبوت خيار العيب للمشتري

خيار العيب: هو حق العاقد في رد المبيع بسبب وجود وصف مذموم فيه ينقص القيمة أو العين نقصاناً يفوت به غرض صحيح^(٣). والمراد بهذه المسألة: هو بحث كون العين المباعة مؤجرة قبل إبرام عقد البيع مدة لا تنقضي إلا بعد زمن يلي البيع عيباً ثبت به الخيار للمشتري في فسخ البيع.

وهذه المسألة لا تخلو من حالين:

الحال الأولي:

أن يكون المشتري عالماً بأن العين التي اشتراها مؤجرة مدة لا تنقضي إلا بعد زمن من شرائه لها. وفي هذه الحال فإن المشتري ليس له خيار في فسخ العيب بسبب الإجارة؛ لأنه قد دخل على بينة وبصيرة^(٤).

(١) ويرد في هذه الحال أيضاً اعتراض بعض فقهاء المالكية الوارد في حال الشرط.

(٢) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص ٩٩)، الأشباه والنظائر للسيوطي (١/ ٢٣٠).

(٣) ينظر: البحر الرائق (٦/ ٣٨)، التاج والإكليل (٦/ ٣٣٤)، تحفة المحتاج (٤/ ٣٥١)، مطالب أولي النهى (٣/ ١٠٧)، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء (ص ٢٠٤). ويطلق بعض الفقهاء على هذا الخيار خيار النقيصة.

(٤) ينظر: بدائع الصنائع (٤/ ٢٠٧)، الجوهرية النيرة (١/ ٢٧٣)، رد المحتار (٤/ ٥٠٤)، التنفيع (٢/ ١٨٨)، مواهب الجليل (٥/ ٤٠٧)، الحاوي الكبير (٧/ ٤٠٣)، البيان للعمرواني =

الحال الثانية:

أن يكون المشتري جاهلاً بأن العين التي اشتراها مؤجرة مدة لا تنقضي إلا بعد زمن من شرائه لها. وقد صرح الفقهاء رحمهم الله بأن الإجارة في هذه الحال عيب يُثبت للمشتري الحق في فسخ البيع^(١).

ووجه اعتبار إجارة المبيع عيباً يثبت به الخيار:

أن ذلك نقص في المبيع^(٢)؛ لأن المشتري لن يتمكن من استيفاء منافع العين التي اشتراها في المدة المتبقية من عقد الإجارة، لبقاء العين في يد المستأجر.

= (٧/٤٠٣)، أسنى المطالب (٢/٤٣٥)، المستوعب (٢/٢٢)، المبدع (٤/٤٤٤)، مطالب أولي النهى (٣/٦٦٥).

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٤/٢٠٧)، حاشية الشلبي على تبين الحقائق (٥/١٤٥)، رد المحتار (٤/٥٠٤)، الكافي في فقه أهل المدينة (ص ٣٧٠)، الذخيرة (٥/٤٣٨)، مواهب الجليل (٥/٤٠٨)، العزيز شرح الوجيز (٦/١٨٥)، أسنى المطالب (٢/٤٣٥)، تحفة المحتاج (٦/٢٠٠)، الفروع (٤/٤٤٢)، الإنصاف (١٤/٤٦٥)، كشف القناع (٤/٣١).

(٢) ينظر: المغني (٨/٤٩)، النكت والفوائد السنية (١/٢٩٠).

المبحث الثاني بيع العين المؤجرة للمستأجر

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول

صحة بيع العين المؤجرة للمستأجر

اتفق فقهاء الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، والشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤) على صحة بيع العين المؤجرة لمستأجرها في أثناء مدة الإجارة.

وعملوا ذلك بما يلي:

أولاً: أن العين المبيعة في يد المشتري (المستأجر)، ولا حائل يحول بينه وبين استلام العين المبيعة، فأشبهه بيع المغصوب من غاصبه^(٥).
ثانياً: أن الملك في الرقبة حق خالص للبائع، وعقد الإجارة إنما ورد على المنفعة، فلا يمنع من بيع الرقبة كما أن تزويج الأمة لا يمنع من بيعها^(٦).

-
- (١) ينظر: بدائع الصنائع (٢٠٧/٤)، تبين الحقائق (١٨٤/٥)، رد المحتار (١١١/٥).
 - (٢) ينظر: عقد الجواهر الثمينة (٨٦٣/٢)، المعونة (١١٣/٢)، الكافي في فقه أهل المدينة (ص ٣٧٠)، مواهب الجليل (٤٠٧/٥).
 - (٣) ينظر: الحاوي الكبير (٤٠٣/٧)، أسنى المطالب (٤٣٥/٢)، تحفة المحتاج (١٩٩/٦)، مغني المحتاج (٤٩٢/٣).
 - (٤) ينظر: المغني (٤٨/٨)، المبدع (٤٥/٥)، الإنصاف (٤٦٤/١٤)، كشف القناع (٣١/٤).
 - (٥) ينظر: البيان للعمرائي (٣٧١/٧)، تحفة المحتاج (١٩٩/٦)، المغني (٤٩/٨).
 - (٦) ينظر: العزيز شرح الوجيز (١٨١/٦)، المتع شرح المقنع (٧٧٨/٢)، شرح منتهى الإرادات (٦٢/٤).

المطلب الثاني

أثر بيع العين المؤجرة للمستأجر على عقد الإجارة

اختلف الفقهاء في أثر بيع العين المؤجرة لمستأجرها على عقد الإجارة في المدة التالية لعقد البيع، ولهم في ذلك قولان:

القول الأول: أن الإجارة تنفسخ ببيع العين المؤجرة للمستأجر. وهذا قول الحنفية^(١)، وأحد قولي المالكية^(٢)، وهو وجه عند الشافعية^(٣)، ووجه عند الحنابلة^(٤).

واستدلوا بما يلي:

الدليل الأول:

أن الإجارة عقد على منفعة الرقبة، فإذا ملك الرقبة بطل العقد على منفعتها؛ لأنه إذا ملك الرقبة حدثت المنافع على ملكه تابعة للرقبة، وإذا كانت المنافع مملوكة له لم يبق عقد الإجارة عليها، قياساً على من نكح أمة ثم اشتراها فإن النكاح يبطل^(٥).

ونوقش:

بأنه عند بيع العين المؤجرة إنما ينتقل إلى المشتري (المستأجر) ما كان

(١) ينظر: الفتاوى الهندية (٤/٤٦٤).

(٢) ينظر: الكافي في فقه أهل المدينة (ص ٣٧٠)، مواهب الجليل (٥/٤٠٧).

(٣) ينظر: البيان للعمرائي (٧/٣٧١)، العزيز شرح الوجيز (٦/١٨١).

(٤) ينظر: المغني (٨/٤٩)، تصحيح الفروع (٤/٤٤٣).

(٥) ينظر: البيان للعمرائي (٧/٣٧١)، العزيز شرح الوجيز (٦/١٨١)، المغني (٨/٤٩)،

تقرير القواعد (١/٢٤٦).

للبائع (المؤجر)، والبائع حين البيع كان لا يملك المنفعة؛ لأنه قد باعها للمستأجر، فلا تصير تلك المنافع ملكاً للمشتري بالشراء، بخلاف النكاح فإن السيد يملك منفعة بضع أمته المزوجة، بدليل أنها لو وطئت بشبهة كان المهر للسيد لا للزوج^(١).

الدليل الثاني:

أن ملك الرقبة كما أنه يمنع ابتداء الإجارة فإنه يمنع استدامتها؛ قياساً على النكاح لما منع ابتداء ملك اليمين منع استدامته^(٢).

ونوقش:

بأنه لا منافاة بين ثبوت البيع والإجارة بخلاف ثبوت النكاح وملك اليمين فإنهما متنافيان؛ لأن المستأجر يملك بالإجارة الانتفاع والمعاوضة على المنفعة، فلا يفسخ ملكه للمنفعة بملك الرقبة بخلاف النكاح^(٣).

القول الثاني: أن الإجارة لا تنفسخ ببيع العين المؤجرة للمستأجر. وهذا هو القول الثاني للمالكية^(٤)، وهو الأصح عند الشافعية^(٥)، والمذهب عند الحنابلة^(١).

(١) ينظر: العزيز شرح الوجيز (١٨٢/٦)، مغني المحتاج (٤٩٢/٣)، حاشية الشرواني على تحفة المحتاج (١٩٩/٦).

(٢) ينظر: المغني (٤٩/٨)، المبدع (٤٥/٥).

(٣) ينظر: تقرير القواعد (٢٤٦/١).

(٤) ينظر: عقد الجواهر الثمينة (٨٦٣/٢)، الذخيرة (٥٤٠/٥).

(٥) ينظر: العزيز شرح الوجيز (١٨٢/٦)، الغرر البهية (٤٠٠/٢)، تحفة المحتاج (١٩٩/٦). (١٩٩/٦).

واستدلوا بما يلي:

الدليل الأول:

أن المستأجر قد ملك المنافع ملكاً مستقراً بعقد الإجارة وقد خرجت عن ملك المؤجر، والبيع بعد ذلك يقع على ما يملكه البائع وهو العين المسلوقة النفع مدة الإجارة، ولا منافاة بين البيع والإجارة، فلا يفسخ أحدهما بالآخر^(٢).

الدليل الثاني:

القياس على من ملك الثمر بعقد ثم ملك الشجر الذي عليه الثمر بعقد آخر، فإنه لا يبطل ملك الثمر، وإن كان الثمر يدخل في بيع الشجر تبعاً لو لم يملكها أولاً^(٣).

الدليل الثالث:

أن ملك المنفعة لا ينافي العقد على الرقبة، بدليل أن الموصى له بالمنفعة لو أجر مالك الرقبة لاجتمع لمالك الرقبة ملك الرقبة والمنفعة ولم تبطل الإجارة، ولو استأجر المالك العين من مستأجرها لصحت الإجارة^(٤).

(١) ينظر: تقرير القواعد (٢٤٦/١)، الإنصاف (٤٦٧/١٤)، كشاف القناع (٣١/٤)، شرح منتهى الإرادات (٦٣/٤).

(٢) ينظر: العزيز شرح الوجيز (١٨٢/٦)، الممتع شرح المقنع (٧٧٨/٢)، تقرير القواعد (٢٤٦/١).

(٣) ينظر: البيان للعمرائي (٣٧١/٧)، العزيز شرح الوجيز (١٨٢/٦)، المغني (٤٩/٨).

(٤) ينظر: البيان للعمرائي (٣٧١/٧)، المغني (٤٩/٨).

الترجيح:

الراجع في هذه المسألة -والله أعلم- هو ماذهب إليه أصحاب القول الثاني من عدم انفساخ الإجارة ببيع العين المؤجرة للمستأجر؛ لاختلاف المعقود عليه في البيع عن المعقود عليه في الإجارة، وإن كان العاقد واحداً.

المطلب الثالث

استحقاق أجرة المدة التالية لبيع العين المؤجرة للمستأجر

هذه المسألة متفرعة عن الخلاف في المسألة السابقة (أثر بيع العين للمستأجر على عقد الإجارة).

والقائلون بعدم انفساخ عقد الإجارة ببيع العين المؤجرة للمستأجر يتفقون على أن الأجرة ثابتة في ذمة المشتري (المستأجر) للبائع (المؤجر) عن المدة التالية لعقد البيع حتى انتهاء مدة الإجارة^(١).

جاء في شرح منتهى الإرادات: ((... فإن كان هو المستأجر، اجتمع عليه للبائع الأجرة والثلث؛ لأن عقد البيع لم يشمل المنافع

(١) ينظر: عقد الجواهر الثمينة (٢/ ٨٦٣)، الذخيرة (٥/ ٥٤٠)، العزيز شرح الوجيز (٦/ ١٨٢)، المغني (٨/ ٤٩)، الإنصاف (١٤/ ٤٦٧).

الجارية في ملكه بعقد التآجر؛ لأن شراء الإنسان لملك نفسه محال^(١).

وأما القائلون بانفساخ الإجارة، فقد اختلفوا في ثبوت الأجرة عن المدة التالية لعقد البيع، ولهم في ذلك قولان:

القول الأول: أن الأجرة تسقط عن المشتري فيما بقي من مدة الإجارة، فإن كان المؤجر قد قبض الأجر كله، حسب عليه باقي الأجر من الثمن.

وهذا قول طائفة من المالكية^(٢)، والشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤) القائلين بانفساخ الإجارة.

وعللوا ذلك:

بأن الإجارة انفسخت قبل مضي مدتها، والأجرة إنما تستقر بسلامة المنفعة للمستأجر على موجب الإجارة، فإذا انفسخت الإجارة سقطت الأجرة كسائر أسباب الانفساخ^(٥).

القول الثاني: أن الأجرة تثبت للبائع.

وهو قول بعض الشافعية^(٦) القائلين بانفساخ الإجارة.

وعللوا ذلك:

(١) (٦٣/٤). وينظر: كشاف القناع (٣١/٤)، مطالب أولي النهى (٣/٦٦٤).

(٢) ينظر: مواهب الجليل (٤٠٧/٥).

(٣) ينظر: البيان للعمرواني (٣٧٢/٧)، العزيز شرح الوجيز (٦/١٨٢).

(٤) ينظر: المغني (٤٩/٨).

(٥) ينظر: البيان للعمرواني (٣٧٢/٧)، العزيز شرح الوجيز (٦/١٨٢).

(٦) ينظر: المصدران السابقان.

بأن المنافع قائمة في يده، والإجارة انفسخت لمعنى من جهة المستأجر، فلم يرجع بشئ، كما لو اشترى زوجته فإنه لا يسقط عنه المهر^(١).

ونوقش:

بأن القياس مع الفارق؛ لأن استقرار المهر لا يتوقف على سلامة المنفعة للزوج، بدليل ما إذا ماتت الزوجة فإن المهر يستقر مع عدم سلامة المنفعة للزوج، بخلاف الأجرة فلا بد لاستقرارها من سلامة المنفعة^(٢).

والراجع - والله أعلم - هو ثبوت الأجرة في ذمة المستأجر عن المدة المتبقية؛ بناء على ما ترجح في المطلب السابق من عدم انفساخ الإجارة بالبيع، فإذا كانت الإجارة على حالها فإن المشتري (المستأجر) إنما اشترى العين مسلوقة بالمنفعة، فيستوفي المنفعة في المدة المتبقية بحكم الإجارة لا بحكم ملكه للعين، وعوض الإجارة هو الأجرة، فتكون باقية في ذمته ولا تسقط بشرائه للعين.

(١) ينظر: المصدران السابقان.

(٢) ينظر: العزيز شرح الوجيز (١٨٢/٦).



المبحث الثالث

التطبيقات القضائية لبيع العين المؤجرة

وفيه أربعة تطبيقات:

التطبيق الأول

أولاً: موضوع الدعوى:

يتلخص موضوع الدعوى المقدمة للمحكمة العامة بعفيف بمطالبة المدعي (مشتري العين المؤجرة) بإلزام المدعى عليه (المستأجر) بإخلاء العقار.

ثانياً: وقائع الدعوى:

تتلخص وقائع الدعوى بما يلي:

١ - ادعى المدعي قائلاً: إن من الجاري في ملكي وتحت تصرفي البيت الكائن في... وقد استأجر المدعى عليه الدور الأرضي من المالك الأول بتاريخ ١٤٢٨/٢/٦ هـ، لمدة خمس سنوات، بأجرة سنوية قدرها أربعون ألف ريال، وقد اشترت هذه الفلة بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢ هـ، واشترطت على البائع أن يخلي الدور الأرضي ولم يفعل ذلك، وطلبت من المدعى عليه إخلاء الدور الأرضي فرفض، لذا أطلب بإلزام المدعى عليه بإخلاء الدور الأرضي.

٢ - أجاب وكيل المدعى عليه قائلاً: ما ذكره المدعي في دعواه صحيح، ولكن موكلي لا يوافق على الإخلاء؛ لأنه خسر في

ترميم الدور الأرضي مبلغ مائة وعشرين ألف ريال، ويدل على ذلك أن المالك الأول اشترى هذه الفلة بتاريخ ١٤٢٧/١١/٦ هـ بمبلغ ثلاثمائة وخمسين ألف ريال، وبعد سنة تقريباً اشتراها المدعي بمبلغ أربعمائة وعشرين ألف ريال.

ثالثاً: الحكم:

- جاء منطوق الحكم متضمناً صرف النظر عن دعوى المدعي وإخلاء سبيل المدعى عليه، واستند الحكم للأسباب التالية:
- ١ - إقرار المدعي بعلمه بالعقد المبرم بين المالك الأول والمدعى عليه.
 - ٢ - أن ما شرطه المشتري على البائع لا يسري على المستأجر إلا برضاه.
 - ٣ - أن المدعى عليه رفض إخلاء العقار.

رابعاً: التعليق على الحكم:

بتأمل وقائع الدعوى والحكم، يظهر أن ناظر القضية قد بنى حكمه على قول جمهور الفقهاء بصحة ولزوم بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، وما قرره الفقهاء المصححون لهذا البيع من أن بيع العين المؤجرة لا يسوّغ فسخ عقد الإجارة وإخراج المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإجارة.

كما بين فضيلته أن التزام البائع للمشتري بإخراج المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإجارة لا عبرة به؛ لأن البائع نفسه لا يملك أن

يخرج المستأجر قبل انتهاء مدة الإجارة إلا برضاه؛ لأن الإجارة عقد لازم، فالتزام البائع بفسخ الإجارة إنما هو التزام منه بما ليس له فيه حق.

وأما تسبب الحكم بعلم المشتري بالإجارة، فالذي يظهر للباحث أنه ليس له أثر في الحكم؛ لأن المشتري لو كان جاهلاً بأن العين مؤجرة لم يملك فسخ عقد الإجارة؛ لأنه لازم بإبرام المالك الأول له، وإنما يؤثر علم المشتري بالإجارة في سقوط حق فسخ البيع بخيار العيب بسبب الإجارة، وقد تقدم - في المطلب الرابع من المبحث الأول - أن الإجارة لا تكون عيباً مثبتاً لخيار المشتري إلا في حال جهله بعقد الإجارة، ودعوى فسخ البيع للعيب إنما يقيمها المشتري على البائع، وليس للمستأجر علاقة بها.

التطبيق الثاني

أولاً: موضوع الدعوى:

يتلخص موضوع الدعوى المقدمة للمحكمة العامة بالمدينة المنورة بمطالبة المدعي (مشتري العين المؤجرة) بإلزام المدعى عليه (المستأجر) بإخلاء العقار.

ثانياً: وقائع الدعوى:

تتلخص وقائع الدعوى بما يلي:

- ١ - ادعى المدعي قائلاً: إن من الجاري في ملكي وملك موكلي كامل العمارة التجارية الواقعة على شارع... وقد اشتريتها

بتاريخ ٢٣/١٢/١٤٣٢هـ من ... والمدعى عليه مستأجر من المالك السابق كامل العمارة بعقد إجارة لمدة عشر سنوات ابتداءً من ١/٩/١٤١٨هـ، وتنتهي في ٣٠/٨/١٤٢٨هـ، وقيمة الأجرة مائة وعشرون ألف ريال للسنة الواحدة، وقد بقي المدعى عليه بعد انتهاء مدة العقد في العمارة، وقد لحقني وموكلي الضرر للغبن في الأجرة، والقاعدة المقررة فقهاً أنه لا ضرر ولا ضرار، لذا أطلب الحكم على المدعى عليه بإخلاء العمارة وتسليمها لي.

٢- أجاب وكيل المدعى عليه قائلاً: ما ذكره المدعي في دعواه من أن موكلي استأجر العمارة المذكورة من مالكة السابق...لمدة عشر سنوات، وبأجرة سنوية قدرها مائة وعشرون ألف ريال فهذا صحيح، إلا أن عقد الإجارة المرفق منه صورة في المعاملة نص في البند الخامس على (أن العقد يتجدد تلقائياً لمدة أخرى مماثلة إذا رغب الطرفان)، وفي البند السابع: (لا يحق للطرف الأول - وهو المالك السابق للعمارة - أو من يقوم بشراء المبنى إلغاء العقد أو أحد بنوده قبل انقضاء العشر سنوات) أ.هـ. وبعد انتهاء مدة العقد تم تجديد العقد برغبة الطرفين وذلك باستلام المالك السابق لجميع أجرة السنوات التي تلي انتهاء مدة العقد، مما يعني أن رغبة الطرفين تجديد العقد لمدة مماثلة، ومرفق بالمعاملة كشف يوضح استلام المالك السابق

للإيجارات بالشيكات وذكر أرقامها وفترة الإيجار، ولذلك فإن موكلي له الحق في البقاء في العمارة حتى ٣٠/٨/١٤٣٨هـ، وأطلب صرف النظر عن دعوى المدعي.

٣- بعد عرض ما ذكره المدعى عليه على المدعي، صادق بأن المالك السابق استلم إيجارات الأعوام: ١٤٢٩هـ، و ١٤٣٠هـ، و ١٤٣١هـ، و ١٤٣٢هـ، وكذلك ما ذكره من نصوص هي واردة في العقد إلا أن المالك السابق لم يجدد العقد مع المدعى عليه بكتابة عقد آخر أو إخطار للمدعى عليه يصرح فيه بالرغبة في تجديد العقد، ومجرد استلام المبالغ لا يفيد الرغبة في تجديد العقد... وبقاء الأجرة لمدة عشرين سنة دون زيادة غبن ظاهر، خاصة وأن المدعى عليه استلم المبنى جاهزاً للاستخدام دون أي إضافات إنشائية.

ثالثاً: الحكم:

جاء منطوق الحكم متضمناً صرف النظر عن دعوى المدعي، واستند الحكم لما يلي:

١- ما ورد في عقد الإجارة بين المالك السابق للعقار والمدعى عليه من أن العقد يتجدد تلقائياً لمدة مماثلة إذا رغب أحد الطرفين.

٢- أن المؤجر السابق كان يستلم أجرة عام ١٤٢٩هـ، وعام ١٤٣٠هـ، وعام ١٤٣١هـ، وعام ١٤٣٢هـ وكل ذلك بإقرار المدعي، وهذا يدل صراحة على الرضا بالعقد ورغبة التجديد.

- ٣- أن ما ذكره المدعي من غبن يرجع فيه إلى من باعه.
- ٤- أن عقود المستأجرين لا تبطل بمجرد انتقال ملكية العقار، وإلا كان هذا ذريعة لكل مؤجر يرغب بإبطال عقد الإجارة.

رابعاً: التعليق على الحكم:

بتأمل وقائع الدعوى والحكم، يظهر أن ناظر القضية يقرر مبدأ عدم فسخ إجارة العين ببيعها، وأن انتقال ملكية العين لا يبطل التزامات المؤجرين قبل المستأجرين.

كما يقرر مبدأً مهماً في هذا الصدد وهو أن ادعاء الغبن في الأجرة من المشتري للعين المؤجرة ليس مسوغاً لفسخ الإجارة وإخراج المستأجر من العقار، وإنما له الحق في مطالبة المتسبب بالغبن - لو ثبت - وهو البائع.

وتجدر الإشارة إلى أن ادعاء المشتري للغبن في أجرة العين المؤجرة غير مقبول؛ لأنه قد رضي ضمناً بهذه الأجرة عند شرائه للعين المؤجرة، والرضا مسقط لخيار الغبن.

كما يلحظ أن المدعي لم يذكر أن بينه وبين البائع اتفاقاً على استحقاق إيجارات المدة المتبقية حتى انتهاء مدة عقد الإجارة، وقد سبق - في المطلب الثالث من المبحث الأول - ترجيح أن هذه الأجرة - إن لم يكن هناك اشتراط ولا عرف - إنما هي من حق البائع، فلا يملك المدعي المطالبة بها.

التطبيق الثالث

أولاً: موضوع الدعوى:

يتلخص موضوع الدعوى المقدمة للمحكمة العامة بالدمام بمطالبة المدعي (مشتري العين المؤجرة) بإلزام المدعى عليه (المستأجر) بإخلاء العقار.

ثانياً: وقائع الدعوى:

تتلخص وقائع الدعوى بما يلي:

١ - ادعى المدعي قائلاً: إنني اشتريت عمارة مكونة من أربعة شقق وملحق علوي من البائع... بتاريخ ٢٧ / ٥ / ١٤٣٢ هـ، بمبلغ إجمالي قدره مليون واثنان وتسعون ألفاً وخمسمائة ريال، ولما استلمت العمارة وجدت المدعى عليه ساكناً في إحدى الشقق فطلبت منه الخروج فرفض، وقال: إنني مستأجر لمدة خمس سنوات، علماً أن البائع أخبرني بأنه يوجد مستأجرين لكن لم يتفق مع أي واحد منهم لذا أطلب خروج المدعى عليه.

٢ - أجاب المدعى عليه قائلاً: ما ذكره المدعي لا أعلم عنه، وأنا مستأجر من المالك ... لمدة خمس سنوات اعتباراً من ٦ / ٥ / ١٤٣٠ هـ، ولا أريد الخروج.

٣ - سأل ناظر القضية المدعى عليه: هل كان المؤجر... مالكاً للعقار وقت التأجير؟ فقال: نعم، وقد سلمت له أجرة ستة أشهر.

٤- طلب ناظر القضية من المدعي عقد الشراء، فأبرز المدعي صورة عقد إجارة عقار على مطبوعات بنك... الطرف الأول: بنك... وشريكه شركة...العقارية، والطرف الثاني هو المدعي، ويتضمن عقد إجارة يدفع بموجبه الطرف الثاني للطرف الأول أقساطاً شهرية، كل شهر: تسعة آلاف ومائة وأربعة وستين ريالاً وست وسبعين هللة، وفي حالة رغبة الطرف الثاني تملك العقار خلال فترة العقد وبعد موافقة الطرف الأول على ذلك فيتفقان على إبرام عقد بيع وفسخ عقد الإجارة.

٥- بعث ناظر القضية خطاباً لرئيس كتابة العدل الأولى بالدمام للإفادة عن الملاك المتعاقبين للأرض... وورد جوابه المتضمن أن ملكية العقار قد انتقلت من مؤجر المدعى عليه إلى مالك آخر، ثم باعها المشتري لمشتري آخر هو شركة...العقارية والتي أجرت العقار للمدعي مع الوعد بالتملك.

٦- جرى عرض عقد الإجارة المبرم بين المالك الأول والمدعى عليه على المدعي وكالة، فقال: إن موكلي لا يوجد لديه خلفية عنه، ثم سأل ناظر القضية المدعي وكالة: هل كان موكله يعلم بأنه يوجد مستأجرين في العمارة قبل شرائه لها عن طريق بنك...قال: نعم، ولكن قد أفادهم صاحب مكتب العقار الذي تم شراء العمارة عن طريقه بأن المستأجرين لا يوجد لديهم عقود.

ثالثاً: الحكم:

جاء منطوق الحكم متضمناً صرف النظر عن دعوى المدعي وعدم استحقاقه لما يدعي به، واستند الحكم لما يلي:

- ١- ما جاء في دعوى المدعي أصالة وجواب المدعي وكالة أن المدعي يعلم بوجود مستأجرين للعمارة.
- ٢- أن عقد الإجارة الخاص بالمدعى عليه لا زال سارياً، وعقد الإجارة عقد لازم.
- ٣- أن المالك ... كان مالكا للعمارة وقت تأجيرها على المدعى عليه.
- ٤- أن مدة الإجارة خمس سنوات ولم تنته بعد.

رابعاً: التعليق على الحكم:

بتأمل وقائع الدعوى والحكم، يتبين أن هذا الحكم قد اشتمل على مثل ما اشتمل عليه الحكمان السابقان من تقرير مبدأ عدم فسخ إجارة العين ببيعها، وأن انتقال ملكية العين لا يبطل التزامات المؤجرين قبل المستأجرين.

وإن مما يحتاج إلى تأمل في هذه الدعوى هو توصيف علاقة المدعي بالعقار الذي يطالب بإخلائه، هل هو مالك أو مستأجر؟ وقد ورد في وقائع الدعوى أن العقد المبرم بين المدعي والشركة العقارية التي اشترت العقار إنما هو عقد إجارة مع الوعد بالتمليك. وعقد الإجارة هذا باطل غير صحيح؛ لأن منفعة هذه العين مباحة

للمدعى عليه (المستأجر) مدة خمس سنوات، ولا يملكها المشتري (المؤجر على المدعى)؛ لأنه قد اشترى عيناً مسلوقة المنفعة حتى انتهاء عقد الإجارة المبرم بين المالك الأول والمدعى عليه، وتأجيره للعين في أثناء هذه المدة هو من بيع ما لا يملك. وجمهور الفقهاء - كما تقدم في المطلب الأول من المبحث الأول - حين أجازوا بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، إنما عللوا ذلك بأن بيع العين المؤجرة لغير المستأجر ليس فيه إبطال لحق المستأجر؛ لأن المشتري إنما يستلم العين بعد انقضاء مدة الإجارة، وأن الإجارة عقد وارد على المنفعة والبيع عقد وارد على الرقبة، ولا تنافي بينهما. بينما المشتري الأخير في هذه القضية قد باع منفعة العين التي لا يملكها، وفي هذا إبطال لحق المستأجر الثابت له بعقد الإجارة.

التطبيق الرابع

أولاً: موضوع الدعوى:

يتلخص موضوع الدعوى المقدمة للمحكمة العامة بالرياض بمطالبة المدعى (مشتري العين المؤجرة) بإلزام المدعى عليه (البائع) بدفع ما استلمه من إيجارات المدة التالية لعقد البيع.

ثانياً: وقائع الدعوى:

تتلخص وقائع الدعوى بما يلي:

١ - ادعى المدعى قائلاً: إن من الجاري في ملكي الأرض الواقعة في حي ... وقد أبرمت مع المدعى عليه عقد بيع في

١٤٢٦/٦/٢٨هـ، وفيه أن الإيجارات ابتداء من ١٤٢٦/٧/١هـ هي حق لي، ومنذ ذلك التاريخ إلى ١٤٢٧/٣/٣٠هـ لم نستلم شيئاً من الأجرة وقدرها أربع مائة وثمانية وثلاثون ألف وستمائة وستة وثلاثون ريالاً، وقد استلمها المدعى عليه وأطلب إلزامه بتسليمها.

٢- أجب وكيل المدعى عليه قائلاً: ما ذكره المدعي من أن الأرض في ملكه فصحيح، وأما استحقاق الإيجارات من ١٤٢٦/٧/١هـ كما في وثيقة البيع، فإن معنى ذلك أن المستأجرين الذين وقعوا لموكلي عن سنة كاملة فإن نصفها لموكلي والنصف الآخر قد سلم إلى المدعي وقدر هذه الإيجارات تسعة وخمسون ألف وخمسمائة ريال بموجب الشيك المسحوب على بنك... وقد استلمه المدعي عند الإفراغ، وأما المستأجرون الذين يدفعون على قسطين فبحسب الاتفاق بين المدعي وموكلي فإن ما حل واستلم من أقساط قبل ١٤٢٦/٧/١هـ فهو من حق موكلي كاملاً، وأما الأقساط التي تسلم بعد ١٤٢٦/٧/١هـ فهي للمدعي حسب تاريخ حلول القسط، وقد تم تصفية الإيجارات التي أقساطها تحل بعد ١٤٢٦/٧/١هـ وقدرها مائة وثمانية آلاف ومائتان وخمسون ريالاً، وأودعت في حساب المدعي.

٣- وبعرض جواب وكيل المدعى عليه على المدعي أجاب قائلاً:
ما ذكره المدعى عليه وكالة في هذا التفصيل يخالف المذكور في
وثيقة عقد البيع في آخره وهي محل خلافنا ونصه "يبدأ الإيجار
للمشتري والمالك الجديد من بداية ١/٧/١٤٢٦هـ تسلم
للمشتري فوراً بشيك مع تصفية الإيجارات المستحقة وكذلك
تصفية جميع الخدمات بشيك مصرفي لدى كاتب عدل في الموعد
المحدد والمتفق عليه أعلاه"أ.هـ. فهذا يبين أن الإيجارات تكون
للمالك الجديد من تاريخ ١/٧/١٤٢٦هـ، وتصفى الإيجارات
المستلمة قبل ذلك، فيكون ما قبل ١/٧/١٤٢٦هـ للمالك
القديم وما بعده للمالك الجديد.

٤- ثم طلب ناظر القضية من المدعى عليه اليمين فحلف قائلاً:
والله العظيم الذي لا إله إلا هو: إن المدعي استلم كافة
استحقاقاته من الإيجار من ١/٧/١٤٢٦هـ، ولم يبق له في ذمتي
أي مبلغ.

ثالثاً: الحكم:

جاء منطوق الحكم متضمناً سقوط دعوى المدعي، ويعتبر الحكم
غيبياً في جانب المدعي؛ لغيابه عن الجلسة الأخيرة، واستند الحكم لما
يلي:

أن العقد قد نص على أن تصفى الإيجارات وتسلم للمدعي،
وحيث ذكر المدعى عليه أنه سلم للمدعي استحقاقه من الإيجار وأنه لم

يبقى للمدعي في ذمة المدعى عليه أي مبلغ , وحيث تقوى جانب المدعى عليه وقد طلبت منه اليمين تقوية لجانبه , فحلف اليمين المطلوبة منه.

رابعاً: التعليق على الحكم:

بتأمل وقائع الدعوى والحكم، يظهر أن المشتري والبائع قد اتفقا على أن تكون أجرة العقار عن المدة التالية لعقد البيع والتي لم يتم قبضها بعد من حق المشتري، وقد اعتبر ناظر القضية هذا الشرط صحيحاً معتبراً، وهذا موافق لما تقدم بيانه - في المطلب الثالث من المبحث الأول - من صحة اشتراط أن تكون الأجرة للمشتري.

الخاتمة

- الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
- فقد تناولت في هذا البحث الموجز أهم المسائل المتعلقة ببيع العين المؤجرة، وتوصلت إلى نتائج عدة، وأبرز هذه النتائج ما يلي:
- ١ - صحة بيع العين المؤجرة لغير مستأجرها.
 - ٢ - أن بيع العين المؤجرة لغير المستأجر لا تنفسخ به الإجارة.
 - ٣ - إذا بيعت العين المؤجرة لغير مستأجرها، فإن أجرة المدة المتبقية من الإجارة تكون للبائع.
 - ٤ - إذا كان هناك اتفاق بين البائع والمشتري عند إبرام عقد البيع على أن تكون له أجرة المدة المتبقية من الإجارة، فيجب العمل بمقتضى اتفاقهما.
 - ٥ - إذا وجد عرف ثابت في من تكون له أجرة المدة المتبقية من الإجارة، فيجب اعتبار هذا العرف والعمل بمقتضاه.
 - ٦ - إذا كان مشتري العين المؤجرة عالماً بأن العين التي اشتراها مؤجرة مدة لا تنقضي إلا بعد زمن من شرائه لها، فليس له خيار في فسخ البيع بسبب الإجارة، وأما إن كان جاهلاً بعقد الإجارة، فإن الإجارة في هذه الحال عيب يُثبت للمشتري الحق في فسخ البيع.
 - ٧ - يصح بيع العين المؤجرة لمستأجرها في أثناء مدة الإجارة.

٨- لا يفسخ عقد الإجارة ببيع العين المؤجرة لمستأجرها، وتثبت الأجرة في ذمة المشتري (المستأجر) عن المدة المتبقية من الإجارة.

والحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً.

قائمة المصادر والمراجع

- إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل: محمد ناصر الدين الألباني، المكتب الإسلامي، الطبعة الثانية، ١٤٠٥ هـ.
- أسنى المطالب شرح روض الطالب: أبو يحيى زكريا الأنصاري الشافعي، دار الكتاب الإسلامي.
- الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان: زين العابدين إبراهيم بن نجيم الحنفي، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٣ هـ.
- الأشباه والنظائر في قواعد وفروع الشافعية: جلال الدين عبدالرحمن السيوطي الشافعي، تحقيق: محمد محمد تامر وحافظ عاشور، دار السلام، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٤١٨ هـ.
- الإشراف على نكت مسائل الخلاف: القاضي عبدالوهاب بن علي البغدادي المالكي، تحقيق: الحبيب بن طاهر، دار ابن حزم، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢٠.
- الأم: الإمام محمد بن إدريس الشافعي، دار الفكر، بيروت، ١٤٠٩ هـ.
- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف: علاء الدين علي بن سليمان بن أحمد المرداوي الحنبلي، تحقيق: د. عبدالله التركي ود. عبدالفتاح الحلو، توزيع: وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف

- والدعوة والإرشاد، المملكة العربية السعودية، ١٤١٩هـ.
- البحر الرائق شرح كنز الدقائق: زين العابدين إبراهيم بن نجم الحنفي، دار الكتاب الإسلامي، الطبعة الثانية.
- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: علاء الدين أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية، ١٤٠٦هـ.
- البناية شرح الهداية: بدر الدين العيني الحنفي، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢٠هـ.
- البيان في مذهب الإمام الشافعي: أبو الحسين يحيى بن أبي الخير العمراني الشافعي، تحقيق: قاسم النوري، دار المنهاج، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢١هـ.
- البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل في مسائل المستخرجة: أبو الوليد ابن رشد القرطبي المالكي، تحقيق: د. محمد حجي، دار الغرب الإسلامي بيروت، الطبعة الثانية، ١٤٠٨هـ.
- التاج والإكليل شرح مختصر خليل: أبو عبدالله محمد بن يوسف المواق المالكي، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٦هـ.
- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق: أبو محمد عثمان بن علي الزيلعي الحنفي، دار الكتاب الإسلامي، الطبعة الثانية.
- تحفة المحتاج بشرح المنهاج: أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي الشافعي، دار إحياء التراث العربي.
- صحيح الفروع: علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرداوي

الحنبلي، راجعه: عبدالستار أحمد فراج، دار مصر للطباعة، ١٣٨٣هـ.

□ التفریع: أبو القاسم عبيد الله بن الحسين بن الجلاب المالكي، تحقيق: د. حسين بن سالم الدهماني، دار الغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٠٨هـ.

□ تقرير القواعد وتحرير الفوائد (قواعد ابن رجب): الحافظ زين الدين عبدالرحمن بن أحمد بن رجب الحنبلي، تحقيق: مشهور بن حسن آل سلمان، دار ابن عفان، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ.

□ تلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير: الحافظ أبو الفضل أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، تحقيق: حسن بن عباس بن قطب، مؤسسة قرطبة، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ.

□ الجامع الكبير: الحافظ أبو عيسى محمد بن عيسى الترمذي، تحقيق: د. بشار عواد معروف، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الثانية، ١٩٩٨م.

□ الجوهرة النيرة: أبو بكر بن علي بن محمد العبادي الحنفي، المطبعة الخيرية، الطبعة الأولى، ١٣٢٢هـ.

□ حاشية تبين الحقائق: أحمد الشلي الحنفي، دار الكتاب الإسلامي، الطبعة الثانية.

□ حاشية تحفة المحتاج بشرح المنهاج: عبد الحميد الشرواني الشافعي، دار إحياء التراث العربي.

- الحاوي الكبير في مذهب الإمام الشافعي رضي الله عنه: أبو الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري الشافعي، تحقيق: علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ.
- درر الحكام شرح غرر الأحكام: محمد بن فرموزا الحنفي (ملا خسرو)، دار إحياء الكتب العربية، ١٢٩٤هـ.
- الذخيرة: شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي المالكي، تحقيق: د. محمد حجي وآخرين، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الأولى، ١٩٩٤م.
- رد المختار على الدر المختار في شرح تنوير الأبصار (حاشية ابن عابدين): محمد أمين عابدين بن عمر الدمشقي الحنفي، دار الفكر، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤١٢هـ.
- سنن أبي داود: الحافظ أبو داود سليمان بن الأشعث الأزدي السجستاني، تحقيق: عزت عبيد دعاس وعادل السيد، دار ابن حزم، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ.
- الشرح الكبير على المقنع: شمس الدين أبو الفرج عبدالرحمن بن محمد بن قدامة المقدسي الحنبلي، تحقيق: د. عبدالله التركي ود. عبدالفتاح الحلو، توزيع: وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، المملكة العربية السعودية، ١٤١٩هـ.
- شرح المحلى لمنهاج الطالبين: جلال الدين المحلي الشافعي، دار

الفكر، بيروت، ١٤١٥هـ.

□ شرح مختصر الخرقى: محمد بن عبدالله الزركشي الحنبلي، تحقيق: د. عبدالله بن عبدالرحمن الجبرين، مكتبة العبيكان، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤١٣هـ.

□ شرح منتهى الإرادات (دقائق أولي النهى لشرح المنتهى): منصور بن يونس البهوتي الحنبلي، تحقيق: د. عبدالله بن عبدالمحسن التركي، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢١هـ.

□ صحيح البخاري المسمى الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ﷺ وسننه وأيامه: الإمام أبو عبدالله محمد بن إسماعيل البخاري، اعتنى به: محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ.

□ صحيح مسلم: الإمام أبو الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، دار ابن حزم، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٦هـ.

□ العزيز شرح الوجيز المعروف بالشرح الكبير: أبو القاسم عبد الكريم بن محمد الرافعي القزويني الشافعي، تحقيق: علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٧هـ.

□ عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة: جلال الدين عبدالله بن نجم بن شاس المالكي، تحقيق: د. محمد أبو الأجفان وعبدالحفيظ منصور، دار الغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة

الأولى، ١٤١٥هـ.

- العناية شرح الهداية: محمد بن محمود بن كمال الدين البابرتي الحنفي، دار الفكر، بيروت.
- الغرر البهية في شرح البهجة الوردية: زكريا بن محمد الأنصاري الشافعي، المطبعة الميمنية، مصر.
- الفتاوى الهندية: لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي، المطبعة الكبرى الأميرية، بولاق، مصر، الطبعة الثانية، ١٣١٠هـ.
- الفروع: شمس الدين المقدسي أبو عبدالله محمد بن مفلح الحنبلي، راجعه: عبدالستار أحمد فراج، دار مصر للطباعة، ١٣٨٣هـ.
- الفواكه الدواني على رسالة أبي زيد القيرواني: أحمد بن غنيم بن سالم النفراوي المالكي، دار الفكر، ١٤١٦هـ.
- القوانين الفقهية في تلخيص مذهب المالكية والتنبيه على مذهب الشافعية والحنفية والحنبلية: أبو القاسم محمد بن أحمد بن جزي الكلبي المالكي، تحقيق: د. محمد بن سيدي محمد مولاي.
- الكافي في فقه أهل المدينة: أبو عمر يوسف بن عبد البر المالكي، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤١٣هـ.
- كشف القناع عن متن الإقناع: منصور بن يونس البهوتي الحنبلي، تحقيق: هلال مصيلحي، دار عالم الكتب.
- المبدع شرح المقنع: برهان الدين إبراهيم بن محمد بن مفلح الحنبلي، دار عالم الكتب، الرياض، ١٤٢٣هـ.

- المبسوط: محمد بن أحمد بن أبي سهل السرخسي الحنفي، دار المعرفة، بيروت، ١٤١٦هـ.
- مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر: عبدالله بن محمد بن سليمان شيعي زاده الحنفي، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية: جمع وترتيب: عبدالرحمن بن محمد بن قاسم بمساعدة ابنه محمد، مكتبة المعارف، الرباط.
- المحرر في الحديث: الحافظ محمد بن أحمد الجماعيلي الصالحي الشهير بابن عبدالهادي، تحقيق: عادل الهدبا ومحمد علوش، دار العطاء، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ.
- المستوعب: نصير الدين محمد بن عبدالله السامري الحنبلي، تحقيق: د. عبدالملك بن عبدالله بن دهيش، مكتبة الأسد، مكة المكرمة، الطبعة الثانية، ١٤٢٤هـ.
- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى: مصطفى السيوطي الرحيباني الحنبلي، المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة الثانية ١٤١٥هـ.
- معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء: د. نزيه كمال حماد، دار القلم، دمشق، الطبعة الأولى، ١٤٢٩هـ.
- المعونة على مذهب عالم المدينة: القاضي عبد الوهاب بن علي البغدادي المالكي، تحقيق: محمد حسن محمد حسن إسماعيل

- الشافعي، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٨ هـ.
- مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج: محمد بن أحمد المصري الشافعي الشهير بالخطيب الشربيني، تحقيق: عادل عبدالموجود وعلي معوض، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٥ هـ.
- المغني: موفق الدين أبو محمد عبدالله بن أحمد بن محمد بن قدامة الحنبلي، تحقيق: د. عبدالله التركي ود. عبدالفتاح الحلو، دار هجر، القاهرة، الطبعة الثانية، ١٤١٢ هـ.
- الممتع شرح المقنع: زين الدين المنجي بن عثمان التنوخي الحنبلي، تحقيق: د. عبدالملك بن عبدالله بن دهيش، مكتبة الأسد، مكة المكرمة، الطبعة الثالثة، ١٤٢٤ هـ.
- مناهج التحصيل ونتائج لطائف التأويل في شرح المدونة وحل مشكلاتها: أبو الحسن علي بن سعيد الرجراجي المالكي، تحقيق: أحمد بن علي الدمياطي، دار ابن حزم، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢٨ هـ.
- المنتقى شرح الموطأ: أبو الوليد الباجي المالكي، دار الكتاب الإسلامي، القاهرة، الطبعة الثانية.
- مواهب الجليل شرح مختصر خليل: أبو عبدالله محمد بن عبدالرحمن الخطاب المالكي، دار الفكر، الطبعة الثالثة، ١٤١٢ هـ.
- الموطأ: إمام دار الهجرة مالك بن أنس، رواية أبي مصعب الزهري

المدني، تحقيق: د. بشار عواد معروف ومحمود محمد خليل، مؤسسة الرسالة، الطبعة الثالثة، ١٤١٨ هـ.
□ النكت والفوائد السنية على مشكل المحرر لمجد الدين ابن تيمية: شمس الدين ابن مفلح الحنبلي المقدسي، مطبعة السنة المحمدية، ١٣٦٩ هـ.