

# أثر الإنذار بالإخلاء على عقد الإيجار في القانون السوداني

أستاذ القانون المشارك - أكاديمية السودان للعلوم المصرفية والمالية  
- (ممتدب) بكلية الزهراء الجامعية للبنات - سلطنة عُمان

د. الوثائق عطا المنان محمد أحمد

## مستخلص:

هدف البحث إلى معرفة آثار الإنذار بالإخلاء، وإلى بيان المقاصد التي يسعى إليها الشارع من خلال هذه الآثار، بالإضافة إلى توضيح الإجارة التعاقدية والإجارة الحكمية وبيان الفرق بينهما، وبيان أهمية الإنذار بالإخلاء في إنهاء عقد الإيجار. أتبع البحث المنهج الوصفي التحليلي والمنهج المقارن والمنهج الاستقرائي. توصل البحث للعديد من النتائج والتوصيات، من أهمها: أجاز القانون إجارة المبني لأنه 1991 م للمستأجر الحق وذلك بتعديل الإجارة وفرض شروط تعافيه على المستأجر، كذلك يمتد العقد في حالة عدم إنذار أحد الطرفين للآخر بالعقد انتهت مدته، أو إنه يرغب بتجديد العقد، أمن التجايد الضمني فيكون منصوص عليه في العقد، ويكون العلم للإنذار بمجرد التعبير عن الإرادة الصريحة بأي شكل من أشكال الإنذار القانوني وينتج أثره هذا بمجرد حصول هذه الرغبة وعلم الطرف الموجه إليه الإنذار. بناء على نتائج البحث.

الكلمات المفتاحية: الإخلاء، الإنذار، الإجارة التعاقدية، الإجارة الحكمية، المستأجر.

## Abstract:

The research aimed at identifying the effects of the eviction notification, and to clarify the purposes that the legislation seeks through these effects, in addition to clarifying the contractual lease, judgmental lease, explaining the difference between them, and the importance of the eviction warning in terminating the lease contract. The research followed the descriptive analytical method, the comparative method, and the inductive method. The research reached many results and recommendations, the most important of which are: The law permitted the lease of the building because it is 1991 AD. The tenant has the right to amend the lease and impose conditions of recovery on the lessee. The contract is also extended in the event that one party does not warn the other of the contract whose term has expired, or he wants to renew the contract, security of renewal The implied one is stipulated in the contract, and the knowledge of the warning is made as soon as the express will is expressed in any form of legal warning, and this effect results as soon as this desire occurs and the party to whom the warning is directed is aware. Based on the results of the research.

## مقدمة :

لقد حظي موضوع الإجارة باهتمام بالغ من جانب الدولة في مختلف مراحلها بدءاً من دخول الاستعمار مروراً باستقلال الحكومات المتعاقبة التي مرت على البلاد، وقد انعكس ذلك الاهتمام فيما تم سنة من تشريعات قيدت بها إرادة المؤجر بحيث لم يعد ممكناً إعمال قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) على إطلاقها، سواء بالنسبة إلى مقدار الإجرة أو من حيث إمكان استرداد العين بعد نهاية المدة المتفق عليها أو التزامات الطرفين في العقد. وقد كانت أولى تلك التشريعات، هي قانون تقييد أجرة المنازل الصادرة في عام 1920م، وتميز ذلك القانون من حيث نطاق تطبيقه بقصره على الأماكن السكنية، وقد أمتد تطبيقه حتى عام 1924م، حيث إنتهي سريانه ثم خضعت العلاقة الإيجارية للأحكام العامة حتى عام 1941م، حيث بدأت أذمة السكن تطل برأسها مرة أخرى مع الحرب العالمية الثانية ومن ثم صدرت لائحة دفاع السودان لعام 1941م، مقيدة لإرادة المالك ولكن ما أن حل عام 1943م حتى صدر قانون تقييد الإيجارات واسترداد الحيازة والذي أخضع به المشرع العلاقة الإيجارية للتقيد وقد شمل نطاق تطبيقه الأماكن السكنية والغير سكنية، وقد الغي هذا القانون واستبدل بقانون تقييد الإيجارات لعام 1947م والذي ظل سارياً حتى عام 1950م. إلا أن المشرع لم يلبث أن أحس بضرورة إخضاع تلك العلاقة للرقابة القانونية فأصدر قانون تقييد الإيجارات لعام 1953م، والذي ظل سارياً حتى تم الغاؤه بقانون تقييد الإيجارات لسنة 1982، والذي بدوره الغي بصدور قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م، والذي كشف التطبيق العملي للمحاكم عن مواطن ضعف حاولت الأحكام أن تزيلها بما تقرره من مبادئ كما حاول المشرع في أوقات متفرقة إجراء تعديلات تعالج في مجملها أوجه قصوره إلى أن تم صدور قانون إيجار المباني لسنة 1991م.

## أسباب اختيار الموضوع :

1. كثرة الدعاوي المرفوعة للمطالبة بالإخلاء في حالات انتهاء مدة الإيجار، وبقاء المستأجر في العين المؤجرة وعدم سداد الأجرة المستحقة .
2. الإختلاط بين إمتداد العقد التجديد الضمني.
3. إشكالات التنفيذ والتطبيق للإنذار أو التنبيه بالإخلاء في عمل المحاكم .
4. أهمية الموضوع في الواقع العملي.
5. ضرورة اشتراط الإنذار بالإخلاء في حالة عدم رغبة أحد المتعاقدين في استمرار عقد الإجارة وإنهائه والوقوف على آثاره.

## أهمية البحث :

### تكمّن أهمية البحث في الآتي :

1. أثر الإنذار بالإخلاء من الناحية العملية وهذه الأهمية لا تقتصر على كونه إجراء مقرر مطلوباً قبل رفع الدعاوي.
2. حالة وجود مخالفة من مستأجر ولكن تتبع أهميته إلى أنه في كثير من الأحيان يحقق الهدف منه بل وقد يغنى من إقامة الدعوي والدخول في قضايا.

3. إذا كان صاحب الإنذار على حق وكان من تلقى هذا الإنذار لا ينكره، فهو قد يسرع لتسوية الأمر ودياً وكذلك أهميته في إنهاء عقد الإيجار غير معين المدة.

### مشكلة البحث:

#### تتمثل مشكلة البحث في الآتي :

1. توضيح الآثار المترتبة على الإنذار وكيفية الاستفادة من الإنذار.
2. كيفية الإنذار وإثباته من جانب أطراف العقد.
3. وجوب التفريق بين الإجارة التعاقدية والإجارة الحكومية.
4. وجوب توافر أهلية المتعاقدين عند وقوع التجديد الضمني وتمييز الإجارة عن التعويض.

### أسئلة البحث :

#### تتمثل أسئلة البحث في الآتي:

1. ماهي الآثار القانونية والفقهية للإنذار؟ ومدى الفائدة من الإنذار بالإخلاء؟
2. ماهو الإنذار بالإخلاء وممن وإلى من يصدر؟
3. متى تحول الإجارة من تعاقدية إلى حكمية.
4. الرأي الفقهي والقانوني في الحالة التي لا يحدد فيها العاقدان ميعاداً لصدور الإنذار بالإخلاء؟
5. ما هو الفرق بين امتداد العقد والتجديد الضمني؟
6. ما هي مقاصد الشارع من الإنذار بالإخلاء؟

### أهداف البحث :

#### تتمثل أهداف البحث في الآتي :

1. معرفة آثار الإنذار بالإخلاء.
2. بيان المقاصد التي يسعى إليها الشارع من خلال هذه الآثار.
3. توضيح الإجارة التعاقدية والإجارة الحكمية وبيان الفرق بينهم.
4. بيان أهمية الإنذار بالإخلاء في إنهاء عقد الإيجار.

### منهج البحث:

اتبع الباحث في هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي والمنهج المقارن والمنهج الاستقرائي.

### ماهية عقد الإيجار:

#### تعريف عقد الإجارة لغة:

إن المعنى الأصلي لكلمة (عقد ومشتقاتها) من المعنى الحقيقي لها، إلى المعنى المعنوي، فصارت تعني الربط بين كلامين أو أكثر، فتقول (عقد البيع) للدلالة على الربط بين كلامي البائع والمشتري وهكذا يطرد المعنى في عقد الإيجار، وعقد الزواج، وعقد الصلح وغيرها من الالتزامات التي يكون منشؤها التعاقد بين طرفين أو أكثر، أما لفظه (إجارة) فهي مثلثة العين ومشتقة من أجر يأجر، ومعناها ما أعطي من عوض مقابل أداء عمل، أو مقابل منفعة، وإجارة الدار كإيجارها<sup>(1)</sup>.

وأجر- بالمد - يؤجر، إيجاراً ، ومؤجرة ، فهو مؤجر ولا نقول: مؤجر .  
والأجر ما كان عوضاً عن العمل أو المنفعة<sup>(2)</sup> .  
والأجرة: الكراء وجمعها أجر، وأجرات، وأجرت.  
أجر الشيء: أكرهه ، وأجر فلان على كذا: أعطاه أجراً.  
وأجر العامل صاحب العمل: رضي أن يكون أجيراً عنده، وأجر الله عبده: أثابه.  
أجره، يؤجره ، إيجاراً : أخذه، وأجر من فلان الدار وغيرها: أكرهاها منه.  
وأجر فلاناً الدار: أكرهاها إياها. أجره ، يؤجره، مؤجرة : أي استأجره.  
استأجره : أتخذه أجيراً. الإجارة : الأجرة على العمل.  
والإجارة : عقد تمليك نفع مقصود من العين بعوض.  
الأجر: عوض العمل والانتفاع. والأجر:المهر ، ج : أجور.  
الأجرة : الأجر، ج : أجرة .

أجرت الدار على وزن أفعلت فأنا (مؤجر) ،ولا يقال (مؤاجر) ،أجرته (مؤجرة) مثل عاملته معاملة،  
وعاقدته معاقدة، ولأن ما كان من فاعل في معنى المعاملة كالمشاركة والمزارعة إنما بتعدي لمفعول واحد،  
ومؤجرة الأجير من ذلك، وأضيفت لفظه (عقد) إلى لفظه إيجار فصارت (عقد الإيجار) للتخصيص فعقد  
الإيجار هو: (عقد تمليك نفع مقصود من العين بعوض)<sup>(3)</sup> .

وكان من الأولي أن يقول:(تمليك منفعة)، لأن النفع هو مطلق الخير والإفادة، أما المنفعة فهي  
ما يستخلص من الشيء، وهي المقصودة<sup>(4)</sup> ، أن مقصود المستأجر من عقد الإيجار هو منافع  
الأشياء المستأجرة بذاتها لا مطلق النفع ، والانتفاع هو الفعل الذي يقوم به من له حق  
التصرف في منافع الشيء يقصد استخلاصها منه، ولهذا عرف بأنه:(هو القدرة على التصرف التي  
تثبت للإنسان ثبوتاً مبدئياً أصلياً غير مستمد من أحد لا مانع يمنع ثبوتها)<sup>(5)</sup> ، والموانع إما أن  
تكون قانونية أو متعلقة بشخص من له حق الانتفاع كعوارض الأهلية. **وعليه يترجح من لفظ**  
(الإجارة)، أحياناً من باب مجازة ما شاع من مصطلح .

### تعريف عقد الإجارة اصطلاحاً:

عرف فقهاء الحنفية الإجارة بأنها:(عقد على منفعة معلومة إلى مدة معلومة )<sup>(6)</sup> .  
وكونها عقد يستلزم توافر ركنيها من إيجاب وقبول وذلك بلفظ دال عليها وهو لفظ الإجارة  
والاستئجار والاكراء والكراء<sup>(7)</sup> . وكونها ترد على منفعة يخرج به البيع والهبة لأنهما يردان على العين وكذلك  
النكاح لأنه تمليك للبيوع وليس للمنفعة وتدخل به العارية لأنها تمليك للمنافع<sup>(8)</sup> .  
ولا يصح عقد الإجارة حتى تكون المنافع معلومة لأن الجهل بها يفضي إلى المنازعة<sup>(9)</sup> . والعلم  
بالمنافع يكون بالمدة كاستئجار الدور للسكن والأرض للزراعة فيصح العقد على مدة معلومة أي  
كانت، كما قد تكون المنفعة معلومة بنفسه(أي بنفس العقد) كمن استأجر دابة ليحمل عليها  
مقداراً معلوماً لمسافة محددة بيوم أو يومين صارت المنفعة معلومة فصح العقد<sup>(10)</sup> . والعلم  
بالمنافع قد يكون أيضاً بالتسمية كاستئجار خياط أو صباغ، كما قد تكون العلم بالمنفعة بالتعيين  
والإشارة وذلك كاستئجار الرجل لنقل حمل يدل عليه الرجل إلى محل مشار إليه.

يرى المالكية أن الإجارة (تمليك منافع شتي مباحة مدة معلومة بعوض) غير أنهم سمو العقد على منافع الآدمي وما ينقل غير السفن والحيوان إجارة والعقد على منافع ما لا ينقل كالأرض والدور ما ينقل من سفينة وحيوان كالزواحل كراء في الغالب فيهما. وعرف فقهاء الشافعية الإجارة بأنها: (تمليك منفعة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم) <sup>(11)</sup>. فيخرج بقوله: (تمليك منفعة معلومة) عقدي البيع والهبة لأنهما يردان على الاعيان وقوله (قابلة للبذل والإباحة) خرج به منفعة البضع على أن الفرد لم يملكها وإنما ملك أن ينتفع بها وقوله (بعوض معلوم) خرجت المسافات والجعالة في أنه لا يشترط فيهما العلم بالعوض. ويرى الحنابلة أن الإجارة (عقد على منفعة مباحة معلومة لمدة معلومة بأجرة معلومة) <sup>(12)</sup>. فيجب معرفة المنفعة لأنها المعقود عليها وإنما أضيف العقد إلى العين لأنها محل المنفعة ومنشؤها <sup>(13)</sup>.

وخلاصة القول أن جمهور الفقهاء متفقون في أن عقد الإجارة عقد تمليك منفعة والذي يفهم منه أن المؤجر ملزم بتمليك المنفعة للمستأجر وتركه ينتفع بها بقدر ما يستطيع. وبالنسبة للمنفعة والتي هي موضوع عقد الإجارة فيري فقهاء المالكية والشافعية إنها يجب أن تكون مباحة شرعاً ومقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء. وقد اتفق جمهور الفقهاء على وجوب العلم بالمنفعة والعلم بها كما بينه فقهاء الحنفية يكون بالمدة أو بالتسمية أو بالإشارة أو بنفس العقد. واتفق فقهاء المالكية والشافعية والحنابلة على وجوب العوض ووجوب العلم به وبالنسبة لمدة الإجارة فقد قال الحنفية والمالكية والحنابلة بوجوب العلم بها، أما الشافعية فلم يأتوا على ذكرها أو على وجوب العلم بها.

### والتعريف المختار:

هو تعريف الحنابلة بأن الإجارة (عقد على منفعة مباحة معلومة لمدة معلومة بأجرة معلومة) لأنه تعريف واسع النطاق مقارنة مع تعريف بقية الفقهاء فقد قالوا بأنه عقد يرد على منفعة.

### تعريف عقد الإجارة في القانون السوداني:

عرف قانون المعاملات السودانية لسنة 1984م الإجارة بأنها: (تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء مقابل معلوم) <sup>(14)</sup>.

هذا التعريف مطابقاً تماماً لتعريف عقد الإيجار في قانون المعاملات المدنية الإماراتي (م/658) والقانون المدني الأردني (م/742) <sup>(15)</sup>، أما القانون المدني المصري فقد عرف عقد الإيجار في المادة (م/558) منه أنه (عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أنه يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم) <sup>(16)</sup>. بينما سكت قانون إيجارات المباني لعام 1991م عن تعريف عقد الإجارة بالرغم من خصوصية هذا القانون.

### أهمية عقد الإيجار:

يعتبر عقد الإيجار من أكثر العقود أهمية في النواحي الاجتماعية والاقتصادية والقانونية. فهو من الناحية الاجتماعية: يربط بين طائفتين، لكل منهما وزن ثقيل في المجتمع؛ هما طائفة الملاك المؤجرين، وطائفة غير الملاك المستأجرين، وقد سجل بعض الفقهاء هذه الرابطة حين قال: «ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك - الإجارة - فإنه ليس لكل أحد دار يملكها، ولا يقدر كل مسافر على بعير أو دابة يملكها، ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم تطوعاً.. فلا بد من الإجارة»، فإذا لاحظنا أن عدد المستأجرين يربو كثيراً على عدد المؤجرين، لأدركنا

الأهمية القصوى لعقد الإيجار في إقامة التوازن بين مصلحة المؤجر ومصلحة المستأجر على أسس راسخة من قواعد العدالة الاجتماعية.

ب. وهو من الناحية الاقتصادية: يؤدي إلى إشباع الحاجات المتعددة؛ فهو بالنسبة للمستأجر يجعل منفعة الأعيان في متناول يده إذا كان في حاجة إليها ولا يمكنه شراؤها، أو لا يرغب في ذلك؛ لاستثمار رأس ماله في طرق أخرى تعود عليه بفائدة أكبر، وهو بالنسبة للمؤجر يعتبر من المجالات الاستثمارية للأعيان المملوكة له، مع احتفاظه بملكية هذه الأعيان، وقد زادت أهمية الإيجار في الآونة الأخيرة باعتباره وسيلة لتداول الثروات واستثمارها في عالم المال والاقتصاد؛ إذ أقبل المستثمرون على شراء المعدات الصناعية والأجهزة المتنوعة، وتأجيرها للغير لقاء أجر مناسب، مما جعلها من أحدث الوسائل الاستثمارية وأكثرها ربحاً؛ فأصبح من المألوف اليوم أن يستأجر المصنع أدوات الإنتاج، وأن يستأجر المقاول آلات الحفر والرفع والقياس، وأن تستأجر المستشفيات ما تحتاجه من أجهزة طبية، وأن تستأجر مشاريع الإنتاج الزراعي والحيواني ما يلزمها من معدات لإصلاح الأراضي وزرعها وريها وحصادها، وتصنيع منتجات الألبان وحفظ اللحوم. كذلك أصبح من الشائع بين الأفراد والمؤسسات استئجار السيارات، والأجهزة المنزلية، وأدوات التصوير، والملابس الخاصة بالمناسبات؛ مما يدل على أن عقد الإيجار أصبح عصب الحياة الاقتصادية<sup>(17)</sup>.

ج. أما من الناحية القانونية: فقد واجه المشرع الحديث جمًّا غفيرًا من المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين، يمكن أن تؤدي إلى الإخلال بالأمن واستقرار التعامل، وهاله ذلك العدد الضخم من الدعاوى الإيجارية التي تُرْفَع أمام المحاكم، فكان تدخله على قدر كبير من الشعور بالمسؤولية ومواجهة هذا الواقع، بتخصيص دوائر في المحاكم لنظر المنازعات الإيجارية، وتنظيم أحكام الإيجار تنظيمًا دقيقًا شاملاً، مراعيًا مصلحة المستأجر دون التضحية بمصلحة المؤجر، بل إن كثيرًا من الدول الحديثة نصت في دساتيرها على أن «ينظم القانون على أسس اقتصادية، مع مراعاة قواعد العدالة الاجتماعية، العلاقة بين العمال وأصحاب العمل، وعلاقة ملاك العقارات بمستأجريها»<sup>(18)</sup>.

### مشروعية الإيجار:

ثبتت مشروعية الإجارة بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول:

#### مشروعية الإيجار في القرآن الكريم:

يسوق الفقهاء في استدلالهم بالكتاب على مشروعية الإجارة عدة آيات، منها:  
أ - قوله تعالى: ﴿ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَكْفِكَ إِجْدَىٰ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي مَآنِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ﴾ [القصص: 26، 27].

دللت الآية الأولى على أن الإجارة بينهم وعندهم مشروعة معلومة، وكذلك كانت في كل ملة، وهي من ضرورة الخليفة ومصلحة الخلطة بين الناس، ودلت الآية الأخرى على شرعية قيام عقد الإجارة بين موسى عليه السلام وصالح مدين، ولم يرد ناسخ، فيلزمنا هذا الحكم «على أنه شريعتنا، لا على أنه شريعة من قبلنا، كما يعرف في أصول الفقه».

ب - قوله تعالى: ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَمْرُهُمْ بَيْنَكُمْ مَعْرُوفٍ ﴾ (الطلاق: 6). قال ابن العربي: «المعروف أن ترضع ما دامت زوجة، إلا أن تكون شريفة، وألا ترضع بعد الزوجية إلا بأجر»، «وجه الدلالة: أن الإرضاع بلا عقد تبرع لا يوجب أجر، وإنما يوجبها ظاهر العقد، فتعين». وهذه الآيات نص في مشروعية الإجارة على العمل، وجمهور الفقهاء لا يفرق بينها وبين إجارة الأشياء<sup>(19)</sup>.

### مشروعية الإيجار في السنة النبوية:

وردت في مشروعية الإجارة أحاديث وأخبار كثيرة، بعضها يتعلق بإجارة الأشياء، وبعضها الآخر يتعلق بالإجارة على العمل، فمن ذلك:

أ. روى مسلم عن ثابت بن الضحاك: أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن المزارعة، وأمر بالمؤاجرة، وقال: لا بأس بها<sup>(20)</sup>.

ب. وروى مسلم أيضاً عن حنظلة بن قيس قال: سألت رافع بن خديج عن كراء الأرض بالذهب والفضة، فقال: لا بأس به<sup>(21)</sup>.

ج. وروى البخاري ومسلم: أن جابر بن عبدالله «باع من النبي صلى الله عليه وسلم بعيراً، وشرط ظهره إلى المدينة»، وما جاز استيفاؤه بالشرط جاز استيفاؤه بالأجر<sup>(22)</sup>.

د. وروى مالك في الموطأ أنه بلغه أن عبدالرحمن بن عوف تكارى أرضاً، فلم تنزل في يديه بكراء حتى مات<sup>(23)</sup>.

ثبتت شرعية الإجارة على خلاف القياس؟: يشيع في كلام كثير من الفقهاء من مختلف المذاهب: أن الإجارة ثبتت بالنص وبالإجماع «على خلاف القياس»<sup>(24)</sup>؛ لأنه بيع المنافع، والمنافع معدومة حين العقد؛ فالإجارة بيع المعدوم، وبيع المعدوم لا يجوز.

### القائلين بالجواز والمانع:

يعتبر عقد الإجارة من أهم العقود في حياة الناس نسبة لأهميته الاقتصادية والاجتماعية وقد أجمع جمهور الفقهاء على جوازه<sup>(25)</sup> وقال بمنعه الأصم من الحنفية<sup>(26)</sup> وسنستعرض فيما يلي أدلة القائلين بالجواز وأدلة القائلين بالمنع والرد عليهم .

### أولاً : القائلين بالجواز :

اجمع جمهور الفقهاء على جواز عقد الإجارة واستدلوا بالقرآن الكريم والسنة النبوية الإجماع المعقول على التفصيل الآتي :

ورد في القرآن الكريم العديد من الآيات التي تدل على جواز الإجارة منها قوله تعالى: ﴿ أَسْكُنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكُنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ﴾<sup>(27)</sup>.

أي أن أرضع هؤلاء الزوجات المطلقات أولادكم فآتوهن أجره الرضاع وهي النفقة وسائر المؤن لأن الأولاد ينسبون إلى الآباء<sup>(28)</sup>. فالله سبحانه وتعالى قد أمر بوجود دفع الإجارة للمطلقة المرضع مقابل عملها وهو الإرضاع .

وقوله تعالى: ﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴾ (29)، أي أن أفضل من تستأجره من كان قوياً أميناً مما يدل على أن الإجارة معلومة ومشروعة في زمن موسى عليه السلام، وقوله تعالى ﴿ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَمُنَّ بِكَ وَإِنِّي أَخَافُ أَنْ يُسَمِّرَكَ نَارَ أُورُشَلِيمَ ﴾ (30)، أي أنني أريد أن أزوجه إحدى ابنتي هاتين الصغرى أو الكبرى بشرط أن تكون أجيراً لي ثماني سنين ترعى فيها غنمي (31). وقد وردت العديد من الأحاديث النبوية التي تدل على جواز الإجارة منها من ثبت من استئجار المشركين عند الضرورة أو إذا لم يوجد أهل الإسلام فعن عائشة - رضي الله عنها- زوج النبي -ﷺ- قالت: (استأجر رسول الله صلى الله عليه وآله وأبو بكر رجلاً من بني الدليل - وهو حي في عبد القيس - هادياً، حازقاً وهو على دين كفار قريش فدفعنا إليه راحلتيهما وواعداه غارثور بعد ثلاث ليال براحتيهما صبح ثلاث، والدليل يسمى هادياً لأنه يتقدم للطريق ويتبعونه (32)، والحازق هو الذي يحرز الأشياء ويقدرها ما بظنه (33).

وعن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي ﷺ قال: (ما بعث الله نبياً إلا رعى الغنم، فقال أصحابه وأنت، فقال: نعم كنت أراعها على قراريط لأهل مكة) (34) والقراريط همكة ربع سدس الدينار (35).  
عن عبد الله بن السائب قال دخلنا على عبد الله بن معقل فإلسالناه عن المزارعة؟ فقال: زعم ثابت، أن رسول الله ﷺ نهى عن المزارعة وأمر بالموأجرة قال: (لا بأس بها) (36).  
كما أن الأمة قد أجمعت على جواز عقد الإجارة منذ زمن الصحابة رضي الله عنهم إلى يومنا هذا (37). وهو إجماع معتبر إذ لا يجمع أهل العلم من أمة على أمر مخالف لشريعتهم فالإجماع دليل شرعي على جواز عقد الإجارة .

### ثانياً : القائلين بالمنع :

وقد قال بعدم جواز عقد الإجارة ابن الأصم من الحنفية فقال: (أن الإجارة بيع للمنفعة والمنافع للحال معدومة والمعدوم لا يحتمل البيع فلا يجوز إضافة البيع إلى اعيان يؤخذ في المستقبل كإضافة البيع إلى اعيان تؤخذ في المستقبل فإذا لا سبيل إلى تجويزها لا باعتبار الحال ولا باعتبار المال) (38).

### خصائص عقد الإيجار:

عقد الإيجار من العقود المسماة، وهو عقد رضائي ملزم للجانبين، وهو من عقود المعاوضة، التي ترد على المنفعة فتنشئ التزامات شخصية إيجابية، وهو من عقود الإدارة، التي ترد على أشياء غير قابلة للاستهلاك، وعقد الإيجار من عقود المدة التي تنشئ التزامات مستمرة.  
أ. عقد الإيجار من العقود المسماة: لأنه شاع في المعاملات بين الناس من قديم الزمان؛ فنظم الشارع الحديث أحكامه تيسيراً على المتعاملين به، ويترتب على ذلك أن القاضي ينبغي أن يتعرف على طبيعة العقد الذي يثور النزاع بشأنه - والذي أطلق عليه أطراف العلاقة: عقد إيجار - وذلك بالرجوع إلى النصوص الخاصة بعقد الإيجار في قانون المعاملات المدنية، وبعد ذلك يتعين عليه تطبيق أحكام الإيجار قبل الرجوع إلى أحكام النظرية العامة للعقد (39).

ب. عقد الإيجار من العقود الرضائية: يعتبر عقد الإيجار من أقدم العقود الرضائية في التنظيمات القانونية، فيكفي لانعقاده مجرد تطابق إرادتي المؤجر والمستأجر - أو من ينوب عنهما - دون حاجة إلى إفراغه في شكل معين، ومعلوم أن العقد يظل رضائياً حتى لو استلزم القانون شكلاً لإثباته - كالكتابة - لأن هذا الشكل لا يتعلق بانعقاد الإيجار، وإنما هو مجرد وسيلة لإثباته، أما إذا اتفق الطرفان على أن الإيجار لا ينعقد إلا إذا تم في الشكل الرسمي أو في محرر مكتوب، فينبغي أن نعتقد بهذه الإرادة؛ تطبيقاً للمادة (1 / 141) من قانون المعاملات المدنية، التي تنص على أنه: «لا ينعقد العقد إلا باتفاق الطرفين على العناصر الأساسية للالتزام، وعلى باقي الشروط المشروعة الأخرى التي يعتبرها الطرفان أساسية»<sup>(40)</sup>.

ج. عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين<sup>(41)</sup>: فبمجرد انعقاده ينشئ على المؤجر التزامات بتسليم العين المؤجرة، وصيانتها، وضمانها (م 763 - 775 معاملات مدنية)، كما ينشئ على المستأجر التزامات مقابلة بدفع الأجرة، ورعاية العين المؤجرة، وردها عند انتهاء الإيجار (م 776 - 785 معاملات مدنية)؛ ولهذا تسري عليه أحكام الدفع بعدم التنفيذ والنسخ إذا توافرت شروط كل منهما.

د. عقد الإيجار من عقود المعاوضة: فبمقتضاه يعطي المؤجر للمستأجر منفعة العين المؤجرة، ويعطي المستأجر للمؤجر أجراً مقابل حصوله على هذه المنفعة، وهكذا يعطي كل من المتعاقدين للآخر مقابل ما يأخذه منه، ولا تقوم الإجارة إلا إذا أبرمت على سبيل التعاوض.

هـ. عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية: على الرغم من أن المادة (742) من قانون المعاملات تعرف الإيجار بأنه «تمليك»، فإن عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية، آية ذلك أن المشرع أورد عقد الإيجار في الباب الثاني المخصص لعقود المنفعة، بالمقابلة للباب الأول الذي خصه لعقود التمليك، وفي تنظيمه للحقوق المتفرعة عن الملكية عرف حق الانتفاع في المادة (1333) بقوله: «الانتفاع حق عيني للمنتفع، باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها»، ثم إن عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية على عاتق كل من المؤجر والمستأجر؛ فالمؤجر يلتزم بتسليم العين وصيانتها وضمانها، والمستأجر يلتزم بدفع الأجرة، ورعاية العين المؤجرة، وردها عند انتهاء الإيجار. ومع ذلك، فإن حق المستأجر يتميز عن غيره من الحقوق الشخصية بأنه يتصل اتصالاً وثيقاً بالعين المؤجرة، لدرجة أنه: «إذا بيع الشيء المؤجر بدون إذن المستأجر، كان البيع نافذاً بين البائع والمشتري، ولا يؤثر ذلك على حق المستأجر»؛ كما جاء في المادة (1 / 795) معاملات.

و. عقد الإيجار ينشئ التزامات إيجابية: سبق أن أوردنا اعتراض جانب من الفقه على تعريف الإيجار بأنه تمليك منفعة؛ لما يوحيه ذلك من أن التزام المؤجر إنما هو التزام سلبي؛ كالتزام البائع بالنسبة للمشتري، بمعنى أن المؤجر لا يلتزم بأن يجعل المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة، بل هو ملزم فقط بتمليكه المنفعة، ثم يتركه ينتفع بحسب ما يستطيع<sup>(42)</sup>.

من التعريف الذي أخذ به القانون السوداني أو الذي أخذت به التشريعات العربية المقابلة فإن عقد الإيجار يعتبر عقداً رضائياً وملزماً لطرفيه وأنه من عقود المعاوضة من أهم الخصائص التي يمتاز بها عقد الإيجار هي :

1. عقد الإيجار عقد رضائي: في الأصل عقد الإيجار علد رضائي، يتم بتراضي المتعاقدين دون الحاجة لشكل خاص ويراعى القوانين الخاصة بإيجار الأماكن وأن فرضت بعض القواعد الخاصة بإثبات العقد، إلا إنها لم تصل إلى جعل عقد. ويعتبر عقد الإجارة من العقود المهمة في حياة الناس، وقد يتفق الطرفان على إنهاء عقد الإجارة في مدة محددة؛ بعدها يسترد المؤجر حيازة عقاره من المستأجر وفقاً للقواعد العامة التي تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين، إلا أن التشريع السوداني أوجب عند نهاية مدة الإجارة التعاقدية تحوّل هذا الإجارة وامتدادها إلى إجارة حكيمية بقوة.
2. عقد الإيجار ملزم للجانبين: عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين إذ هو ينشئ التزامات متقابلة على عاتق طرفيه الأمر الذي يترتب عليه أن تكون التزامات كل متعاقد سبباً للالتزامات المتعاقد الآخر، مما مؤداه ارتباط تلك الالتزامات المتقابلة.

### عقد الإيجار من عقود المعاوضة:

عقد الإيجار من عقود المعاوضة التي ترد على منفعة الشيء حيث يحصل كل من طرفيه على مقابل لمن أعطته للطرف الآخر، فالمستأجر يحصل على منفعة الشيء المؤجر في مقابل دفعه للإجارة التي يحصل عليها المؤجر، ويلاحظ أن حصول المستأجر على المنفعة إنما يكون لمدة معينة، بحيث يرد بعدها الشيء إلى المؤجر، إذ يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر فإن مؤدى ذلك أن يكون المستأجر لا يتمتع بسلطة مباشرة يخولها القانون له على الشيء المؤجر واما يجب تدخل المؤجر لتمكين المستأجر من الانتفاع بهذا الشيء، وعلى ذلك فإن حق المستأجر على الشيء المؤجر هو مجرد حق شخصي وليس حلاً عينياً، ولقد استقرت أحكام محكمة النقض المصرية على ذلك<sup>(43)</sup>.

5. عقد الإيجار يعتبر في الأصل من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف؛ وذلك بالنسبة للمؤجر وهو لا يولد بالنسبة للمستأجر إلا حقوقاً شخصية، ولذلك يعتبر حق المستأجر مالاً منقولاً ولو ورد العقد على عقد. وإذا كان المستأجر لا يتمتع هكذا بميزان الحق العيني فإنه يجوز له أن يرفع دعوى الحيازة ضد الغير الذي يتعرض له في حيازته (م 575 مدني من القانون المدني المصري)

6. عقد الإيجار بطبيعته يرد على الأشياء التي لا تهلك بمجرد استعمالها أو استخدامها؛ ذلك أن عقد الإيجار يخول للمستأجر الانتفاع بالشيء المؤجر مدة معينة يتم الاتفاق عليها في العقد، بحيث يرد هذا الشيء بعينه بعد انتهاء انتفاعه به بانتهاء مدة الإيجار، وهذا الاعتبار لا يمك تصوره بصد الأشياء التي تهلك بمجرد استعمالها أو استخدامها كالطعام مثلاً، إذ تمكين الشخص من استعمال أو استخدام مثل هذه الأشياء الأخيرة يعني التصرف فيها لا إيجارها<sup>(44)</sup>.

وعليه فإن من أهم الخصائص التي يتميز بها عقد الإيجار انه عقد رضائي يعقد بتراضي الاطراف عليه ولا يشترط لانعقاده الكتابة الا اذا نص القانون على شكلية العقد أن عقد الإيجار إذ ينشئ في ذمة المستأجر التزاماً بضمان ما يلحق الشيء المؤجر من نقص أو تلف أو فقدان (م 776 معاملات مدنية)، ويرده إلى المؤجر عند انقضاء مدة الإيجار بالحالة التي تسلمه بها (م 784 معاملات)، لا يمكن أن يرد على أشياء تهلك بالاستعمال؛ لأن رد الشيء بعينه لا يتصور في مثل هذه الأشياء.

## الأثار المترتبة على الإنذار بالإخلاء:

### تعريف الإنذار في اللغة والاصطلاح والقانون :

#### تعريف الإنذار في اللغة:

مصدر قولهم أُنذِرَ يَنْذِرُ، وهو مأخوذ من مادة (ن ذ ر) الَّتِي تَدُلُّ- كما يقول ابن فارس- على التَّخْوِيفِ أو التَّخْوَفِ، قال: ومنه الإنذار أي الإبلاغ، ولا يكاد يكون إلا في التَّخْوِيفِ، وتناذر القوم خَوْفَ بعضهم بعضا، ومنه أيضا النَّذْرُ<sup>(45)</sup>. ووجه تسميته بذلك أنَّ صاحبه يخاف إذا أخلف<sup>(46)</sup>.

وقال الرَّاغِبُ: الإنذار إخبار فيه تخويف كما أنَّ التَّبَشِيرَ إخبار فيه سرور، ومن ذلك قوله تعالى (فَأَنْذَرْتُكُمْ نَارًا تَلَظَّى) [الليل: 14] والنَّذِيرُ: المنذر ويقع على كلِّ شيء فيه إنذار إنسانا كان أو غيره<sup>(47)</sup>. قال تعالى: (إِنِّي لَكُمْ مِنْهُ نَذِيرٌ مُبِينٌ) (الدَّارِيَات: 50).

وقال ابن الأثير: أصل الإنذار الإعلام، يقال: أُنذَرْتَهُ أَنْذَرَهُ إنذارا إذا أعلمته، فأنا منذر ونذير أي معلم ومخوِّف ومحدِّر، ويقال نذرت به إذا علمته ومنه الحديث: كلُّما عرف أن قد نذروا به هرب .. أي علموا وأحسُّوا مكانه، أمَّا قوله «أُنذِرُ القوم» فمعناه: احذر منهم واستعدَّ لهم وكن منهم على علم وحذر<sup>(48)</sup>. وقال الفيروز ابادي: النَّذِيرَةُ من الجيش:

طليعتهم الَّذِي يَنْذِرُهُمْ أمر عدوِّهم، ونذر بالشيء كفرح، علمه فحذره، وأُنذَرَهُ بالأمر إنذارا ونذرا، ويضمُّ (نذرا)، ويضمُّتين (نذرا)، ونذيرا: أعلمه وحذَّره وخوِّفه في إبلاغه، والاسم من ذلك: التَّذْرَى بالضمِّ والتَّذْر (بضمِّتين)، ومنه قوله تعالى: (فَكَيْفَ كَانَ عَذَابِي وَنُذْرِي) [القمر: 16] أي إنذارِي، والتَّذِيرُ: الإنذار، كالنَّذارة، (بالكسر) وهذه عن الإمام الشَّافِعِيِّ - رحمه الله- والمنذر (وجمعته نذر): صوت القوس، والرَّسُولُ، والشَّيْبُ، والنَّبِيُّ ﷺ<sup>(49)</sup>. ونذير القوم طليعتهم الَّذِي يَنْذِرُهُم العَدُوَّ، وتناذروه (أي الأمر) خوِّفَ منه بعضهم بعضا، ومنه قول النَّابِغَةِ: تناذرها الرَّاقون من سوء سَمِّها .

#### ومنه أيضا: قول الخنساء:

يا صخر وِرَاد ماء قد تناذره \*\*\* أهل الموارد ما في ورده عار

ويفهم من كلام الفيروز ابادي وغيره أنَّ الفعل «تناذر» يستعمل متعدِّيا بنفسه كما في بيتي النَّابِغَةِ والخنساء، وقد يستعمل لازما كما في قولهم: «تناذر القوم» أي أُنذِرَ بعضهم بعضا، أمَّا الفعل: أُنذِرَ فَإِنَّهُ يَتَعَدَّى إِلَى مفعوليه إمَّا بالباء كما في قولهم: أُنذَرْتَهُمْ به، أو بنفسه كما في قولهم: أُنذَرْتَهُ إِيَّاهُ، وأمَّا الثَّلَاثِي نذر فَإِنَّهُ لَا يَتَعَدَّى إِلَّا بالباء الجارَّة كقولهم: نذر القوم بالعدوِّ<sup>(50)</sup>.

وقال ابن منظور: يقال: نذر بالشيء وبالعدوِّ:

علمه فحذره، وأُنذَرَهُ بالأمر إنذارا (المصدر)، ونذرا (اسم المصدر)، ونذيرا (اسم مصدر أيضا)، وفي التنزيل العزيز: (فَسَتَعْلَمُونَ كَيْفَ نَذِرِ) [الملك: 17] معناه فكيف كان إنذارِي<sup>(51)</sup>.

وقول الله عزَّ من قائل: (عُذْرًا أَوْ نُذْرًا) [المرسلات: 6] قرئت: «عذرا أو نذرا» قال الرَّجَّاحُ معناها المصدر وقد انتصبا على المفعول له (لأجله)، والمعنى فالمملقيات ذكرا للإعذار أو الإنذار .. والتَّذِيرُ: المَحْدَّرُ، فِعْلٌ بِمعنى مفعول، والجمع نذر، وقول الله عزَّ وجلَّ: (وَجَاءَكُمُ النَّذِيرُ) [فاطر: 37]، قال ثعلب: هو الرَّسُولُ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وقال أهل التَّفْسِيرِ: يعني النَّبِيُّ<sup>(52)</sup>. كما قال عزَّ من قائل: (إِنَّا أَرْسَلْنَاكَ شَاهِدًا وَمُبَشِّرًا

وَنَذِيرًا) [الأحزاب: 45]، وقال بعضهم: التذير هنا الشيب ورجح الأزهري الرأي الأول، ويقال: أنذرت القوم سير العدو إليهم فنذروا أي أعلمتهم ذلك فعلموا وتحزّزوا. ومن أمثال العرب: «قد أعذر من أنذر» أي من أعلمك أنه يعاقبك على المكروه منك فيما يستقبل، ثم أتيت المكروه فعاقبك فقد جعل لنفسه عذرا يكف به لائمة الناس عنه، والعرب تقول: عذراك لانذارك، أي أعذر ولا تنذر- والتذير العريان رجل من خثعم، حمل عليه يوم ذي الخلصة عوف بن عامر فقطع يده ويد امرأته، وقيل: هو الزبير بن عمرو الخثعمي وكان ناكحا في بني زبيد، فأرادت بنو زبيد أن يغيروا على خثعم فخافوا أن ينذر قومه فألقوا عليه براذع وأهداما واحتفظوا به فصادف غرة ففلت منهم وأتى قومه فقال:

أنا المنذر العريان ينبذ ثوبه \*\*\* إذا الصدق لا ينبذ لك الثوب كاذب

ومن أمثالهم: أنا التذير العريان وإمّا قالوا ذلك لأنّ الرجل إذا رأى الغارة قد فجئتهم وأراد إنذار قومه تجرد من ثيابه وأشار بها ليعلم ذلك، ثم صار مثلا لكل شيء تخاف مفاجأته<sup>(53)</sup>. وقال الزبيدي: أو هو كل منذر بحق<sup>(54)</sup>. وفي الحديث كان صلى الله عليه وسلم إذا خطب احمزت عيناه، وعلا صوته واشتد غضبه، كأنه منذر جيش يقول: صبّحكم ومساكم، المنذر هو المعلم الذي يعرف القوم بما يكون قد دهمهم من عدو أو غيره وهو المخوف أيضا<sup>(55)</sup>.

### تعريف الإنذار اصطلاحا:

قال ابن المنوي: الإنذار: هو الإعلام بما يحذر، ولا يكاد يكون إلا في تخويف يسع زمانه الاحتراز (منه)، فإن لم يسع كان إشعارا<sup>(56)</sup>. وقال الكفوي: الإنذار: هو إبلاغ الأمر المخوف منه، والتهديد (به)، والتخويف منه، قال: وذكر الوعيد مع الإنذار واجب لا مع التهديد<sup>(57)</sup>.

### تعريف الإنذار في القانون :

الإنذار بالإخلاء هو تصرف قانوني من جانب واحد به يظهر أحد المتعاقدي رغبته في إنهاء الإيجار، أو به يظهر رغبته في اخراج المستأجر الذي يشغل العي بإيجار غير نافذ في حله، ولهذا فهو ينتج اثره دو حاجة إلى قبول من وجاه إليه بحيث إذا كان التنبيه بخطاب ورفض م وجاه اليه استلامه فإن هذا لا يمنع من أن ينتج أثره لم يتطلب القانون شكلا خاصاً للإنذار ممن يعنى الرجوع إلى العامة، ومقتضاها أن الإنذار باعتباره تصرف قانوني ن مك أ يتم بمجرد التعبير عن الارادة أيا كانت طريقة التعبير، فقد يكون بخطاب عادي أو موصى به أو ببرقية بل يمكن أن يكون شفويا<sup>(58)</sup>.

### المطلب الثاني: مشتملات الإنذار و حكم الإنذار

#### مشتملات الإنذار:

مدة ومشتملات الإنذار الموجه من المنفذ إلى المدين والراهن نصت المادة السادسة من اللائحة التنفيذية لنظام الرهن التجاري على أنه: تنفيذًا لحكم الفقرة (1) من المادة (الثانية والثلاثين) من النظام، ينذر المنفذ المدين والراهن بأداء الدين المضمون خلال (عشرة) أيام عمل، على أن يكون الإنذار مكتوبا ومرافقا له نسخة من مستخرج التنفيذ

المباشر، ويجب أن يتضمن الإنذار البيانات الآتية:

- أ. مقدار الدين المضمون.
- ب. وصف المال المرهون.
- ج. تاريخ استحقاق الدين المضمون.
- د. طلب نقل حيازة المال المرهون إلى المنفذ أو عدل يختاره وقيده سند ملكية المال المرهون باسم المنفذ أو باسم عدل يختاره، بحسب الأحوال، وذلك إذا كان المدين لا يستطيع سداد الدين المضمون خلال مدة الإنذار.
- هـ. طريقة بيع المال المضمون، مع مراعاة الفقرة (4) من المادة (الثانية والثلاثين) من النظام<sup>(59)</sup>.
- و. تاريخ البيع، ومكانه.

إن سند التبليغ هو من الاسناد الرسمية التي لا يقبل الطعن بمندرجتها الا عن طريق الادعاء بالتزوير. اذا ثبت ابلاغ الانذار ومحضر الحجز في ان واحد من المنفذ عليه، فان النقص في مشتملات الانذار، على فرض وجوده، يسدده محضر الحجز اذا اشتمل هذا المحضر على ما اوجبه القانون فلتتحقق بذلك الغاية المنصوص عليها في المادة 725 مدنية. ان ذكر رقم العقار يغني عن بيان الحدود في محضر الحجز ودفتر الشروط. وان كان تسجيل محضر الحجز في صحيفة العقار متوجبا فيما بين اليومين العاشر والخامس عشر من تاريخ ابلاغ الانذار، الا انه في حال طلب ارسال الانذار وانشاء محضر الحجز في ان واحد، فان القانون لم يتعرض في هذه الحالة الى المدة التي يتوجب خلالها حصول هذا التسجيل. غير ان احكام المادة 725 مدنية التي تتعلق فقط بالانذار والاحطار المنصوص عليهما في المادتين 721 و723 مدنية لا تتعداهما الى محضر الحجز ولا توجب على مامور الاجراء سوى ارسال الانذار والاحطار الى امانة السجل العقاري خلال 48 ساعة. محكمة التمييز القرار رقم 82 تاريخ 12 تشرين الاول 1964.

### حكم الإنذار:

إن حكمة الإنذار واضحة لكل من تأمل فيه، فهو طريق لإصلاح المجتمع وصيانته من الانحراف . وقد أشارت النصوص الكثيرة إلى هذه الحكمة:

منها: قوله سبحانه وتعالى: «وَأَنْذِرْ بِهِ الَّذِينَ يَخَافُونَ أَنْ يُحْشَرُوا إِلَىٰ رَبِّهِمْ لَيْسَ لَهُمْ مِنْ دُونِهِ وَايٌّ وَلَا شَفِيعٌ لَعَلَّهُمْ يَتَّقُونَ» (سورة الصافات، الآية 72 - 73)

ومنها: قوله تعالى: «أَوْعِظِبْتُمْ أَنْ جَاءَكُمْ ذِكْرٌ مِنْ رَبِّكُمْ عَلَىٰ رَجُلٍ مِنْكُمْ لِيُنذِرَكُمْ وَلِتَتَّقُوا وَلَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ» قال الشيخ الطوسي عند تفسيره هذه الآية: «إن الله تعالى أرسل هذا الرسول مع هذا الذكر، وأراد إنذاركم، وغرضه أن تتقوا معاصيه؛ لكي يرحمكم ويدخلكم الجنة ونعيم الأبد»<sup>(60)</sup>.

وقال السيد الطباطبائي: «والمعنى لغرض أن يندركم الرسول، ولتتقوا أنتم، ويؤدّي ذلك إلى رجاء أن تشملكم الرحمة الإلهية»<sup>(61)</sup>. ومنها: قوله تعالى: «وَلَقَدْ أَرْسَلْنَا فِيهِمْ مُنذِرِينَ. فَانظُرْ كَيْفَ كَانَ عَاقِبَةُ الْمُنذِرِينَ. إِلَّا عِبَادَ اللَّهِ الْمُخْلِصِينَ». قال الشيخ الطوسي مفسراً الآية: «أقسم أنه أرسل فيهم منذرين من الأنبياء والرسل يخوفونهم بالله ويحذرونهم معاصيه... والتقدير: أن الأنبياء المرسلين لما خوفوا قومهم فعصوهم ولم يقبلوا منهم أهلكتهم وأنزل عليهم العذاب، فانظر كيف كان عاقبتهم».

## الآثار الإنذار بالإخلاء على عقد الإيجار:

الأصل وفقاً لنص المادة 598 من القانون المدني (( ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء. ))  
ومفاد المواد 563 ، 598 ، 599 من القانون المدني أنه إذا إتفق المتعاقدان على مدة ما انقضى العقد بفواتها دون حاجة إلى تنبيه ... هذا ما لم يشترط المتعاقدان صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل نهاية المدة بوقت معين<sup>(62)</sup>.  
ومن ثم إذا كان عقد الإيجار محدد المدة ومعلوم مدته تفصيلاً فإن العقد ينتهي حتماً بنهاية مدته دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء من أي من طرفي العقد للآخر بالإخلاء، إلا أنه إذا تضمن العقد اتفاقاً على وجوبية توجيه التنبيه بالإخلاء من أحد طرفي العقد إلى الآخر في أجل معين وجب إعمال الشرط وإتباع أحكامه وكذلك إذا كان عقد الإيجار تم دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد التي بينها المادة 563 من القانون المدني وهي:-  
(أ) في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر . يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في الحصول وفقاً للعرف.

## والخلاصة:

- أ. أن عقد الإيجار المحدد مدته في العقد ينتهي بمجرد انتهاء مدته دون إلزام على أي من طرفي العقد بتنبيه الآخر بالإخلاء إلا أنه إذا ظل المستأجر مقيماً بالعين اعتبر العقد مجدداً للمدة المحددة لدفع الأجرة ومن ثم يتعين إجراء التنبيه المنصوص عليه في المادة 563
- ب. في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.
- ج. في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير، ومواعيد التنبيه بالإخلاء التي أوردتها المادة 563 من القانون المدني ليست من النظام العام ومن ثم يجوز الاتفاق على خلافها في عقد الإيجار. وهو المستقر عليه لدى محكمة النقض:-... (التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استناداً إلى إرادته في انتهاء الإيجار ويتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن هذه الإرادة في انتهاء العقد إلى المتعاقد الآخر فتتحل تبعاً لذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة . وكانت مواعيد التنبيه بالإخلاء كما أوردتها المادة 563 من القانون المدني ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على خلافها في عقد الإيجار ، وكان تحديد هذه المدة مقررًا لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن في حسبانته قبل أن يتهيأ لمواجهة ما يترتب

على ذلك من وضع جديد فان عدم التزام المؤجر بالملهمة المتفق عليها في العقد للتنبيه بالإخلاء يترتب عليه ألا ينتج هذا التنبيه أثره ويتجدد العقد<sup>(63)</sup>.

مؤدى نص المادة 600 من القانون المدني أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند إنتهاء مدته واستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعاً بالعين ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك ، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد قام بالتنبيه على المطعون عليه بإنهاء عقد الإيجار في 4/3/1985 خلال الميعاد المقرر قانوناً ولم يثبت من الأوراق أنهما إتفقا على تجديد هذا العقد - فإنه يترتب عليه انتهاء العقد في نهاية المدة المحددة به والسابقة على العمل بقرار وزير الاسكان رقم 495 لسنة 1985 الصادر في 15/10/1985 ومن ثم فلا تسرى عليه أحكامه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون<sup>(64)</sup>.

مفاد المواد 563 ، 598 ، 599 من القانون المدني أنه إذا اتفق العاقدان على ما انقض الإيجار - غير الخاضع للقوانين الاستثنائية - بفواتها مالم يشترط لانتهائه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقاً لاتفاقهما ومتى اتفقا على جعل حق انتهاء الإيجار بالتنبيه مقصوراً على إحداهما دون الآخر فإن هذا الاتفاق لا مخالفة فيه للقانون ويكون ملزماً لهما<sup>(65)</sup>.

## النتائج:

يعتبر عقد الإيجار من أكثر العقود أهمية في النواحي الاجتماعية والاقتصادية والقانونية أجاز القانون إجارة المبنى لأنه 1991 م للمستأجر الحق وذلك بتعديل الإجارة وفرض شروط تعافيه على المستأجر. 1. يمتد العقد في حالة عدم إنذار أحد الطرفين للآخر بالعقد بإنهاء مدته، أو إنه يرغب بتجديد العقد، أمن التجديد الضمني فيكون منصوص عليه في العقد. 2. يكون العلم للإنذار بمجرد التعبير عن الإرادة الصريحة بأي شكل من أشكال الإنذار القانوني وينتج أثره هذا بمجرد حصول هذه الرغبة وعلم الطرف الموجه إليه الإنذار.

## التوصيات:

1. التأكيد على حق المؤجر في الانتفاع بملكه في حال حوجته اليه، مع ضمن إلا يتخذ ذلك ذريعة من التعاف في التعامل هذا الحق بالنسبة.
2. الاهتمام بإدارة والشرح من جانب القانوني للموضوعات المتعلقة بعقد الإيجار .
3. العمل على جعل العقد شريعة المتعاقدي في عقود الإيجار ومن ارجاعة دونه الإيجار.

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم.

ثانياً: السنة النبوية.

ثالثاً: المصادر:

- (1) ابن العربي، أحكام القرآن، بيروت 1407هـ/ 1987م.
- (2) أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الحديث - القاهرة - (د: ط) - 1425هـ - 2004م .
- (3) أبي الحسن الحجاج / صحيح مسلم .
- (4) الإمام الحافظ البار العلامة جمال الدين أبي محمد عبد الله بن يوسف الحنفي الزيلعي، نصب الراية في تخريج أحاديث الهداية، دار الحديث القاهرة.
- (5) البخاري: صحيح البخاري .
- (6) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني- دار الكتب العلمية- بيروت- لبنان - ط2 - 1406هـ - 1986م .
- (7) تقسيم العقود إلى مسماة وغير مسماة: عبدالحى حجازي، النظرية العامة للالتزام، باعتنا، محمد الألفي، الكويت 1982.
- (8) حاشية رد المختار علي بن المحتاج شرح تنوير الأبصار : محمد أمين الشهير بابن عابدين- دار الفكر- بيروت - لبنان (د:ط) - 1425هـ - 2005م.
- (9) الشيخ شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج دار الفكر - بيروت - لبنان - ط1 - 1429هـ - 1430 هـ .
- (10) العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العام : رمضان أبو السعود- دار المطبوعات الجامعية والاسكندرية - 2003م.
- (11) العقود في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني: أ.د. وهبة الزحيلي- دار الفكر - دمشق - سوريا - 1407هـ - 1971م.
- (12) لسان العرب: للإمام العلامة ابن الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري- دار إحياء التراث العربي- بيروت- لبنان - ط3 - 1413هـ - 1993م.
- (13) المعجم الوسيط: إبراهيم مصطفى- عبد الحلیم منتصر- المكتبة الإسلامية- استانبول- تركيا .

- (14) المغني: لموفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامه المقدسي الجماعي  
الدمسقي الحنبلي - تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي - عبد الفتاح - محمد الحلو -  
دار هجر - القاهرة - ط 1 - 1406هـ - 1986م.
- (15) الملكية وضوابطها في الإسلام، دراسة مقارنة مع أحداث التطبيقات المعاصرة: د. عبد الحميد  
محمود البعلي - الناشر مكتبة وهبة - مصر - ط 1 - 1405هـ - 1985م.
- (16) الموطأ، الإمام مالك بن أنس، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، طبعة الحلبي - القاهرة - ط 1  
- 1422هـ - 2001م.
- (17) نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج: الشافعي الصغير.

## المصادر والمراجع:

- (1) لسان العرب: للإمام العلامة ابن الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري - دار إحياء التراث العربي - بيروت - لبنان - ط3 - 1413 هـ - 1993 م - باب الجيم فصل الألف - ص231.
- (2) لسان العرب: ابن منظور - ص232- مرجع سابق.
- (3) المعجم الوسيط: إبراهيم مصطفى - عبد الحليم منتصر - المكتبة الإسلامية - استانبول - تركيا - ص11.
- (4) لمعجم الوسيط: إبراهيم مصطفى - المرجع السابق - ص628.
- (5) الملكية وضوابطها في الإسلام، دراسة مقارنة مع أحداث التطبيقات المعاصرة: د.عبد الحميد محمود البعلي - الناشر مكتبة وهبة - مصر - ط1 - 1405 هـ - 1985 م - ص27.
- (6) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني - دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان - ط2 - 1406 هـ - 1986 م - ج2 - ص174.
- (7) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: الكاساني - ج4 - ص4 - المرجع السابق.
- (8) حاشية رد المختار علي بن المحتاج شرح تنوير الأبصار: محمد أمين الشهير بإبن عابدين - دار الفكر - بيروت - لبنان (د:ط) - 1425 هـ - 2005 م - ج4 - ص4.
- (9) البناية في شرح الهداية: العيني - ج6 - ص274.
- (10) البناية في شرح الهداية: العيني - ص276 - المرجع السابق.
- (11) نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج: الشافعي الصغير - ج5 - ص261.
- (12) المغني: لموفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامه المقدسي الجماعي الدمشقي الحنبلي - تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي - عبد الفتاح - محمد الحلو - دار هجر - القاهرة - ط1 - 1406 هـ - 1986 م - ج5 - ص432.
- (13) المغني: ابن قدامه - ص32 - المرجع السابق.
- (14) المادة (59) قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 م.
- (15) العقود في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني: أ.د. وهبة الزحيلي - دار الفكر - دمشق - سوريا - 1407 هـ - 1971 م - ص215.
- (16) العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العام: رمضان أبو السعود - دار المطبوعات الجامعية والاسكندرية - 2003 م - ص15.
- (17) ابن العربي، أحكام القرآن، بيروت 1407 هـ / 1987 م، ج 3 ص 1466.
- (18) ابن العربي، أحكام القرآن، مرجع سابق، ص1467.
- (19) السرخسي، المبسوط، ج 15 ص 74. ابن قدامة، المغني والشرح الكبير، ج 6 ص 2. ابن العربي، أحكام القرآن، ج 3 ص 1479.
- (20) ابن العربي، أحكام القرآن، مرجع سابق، (4 / 1841).
- (21) الشيخ شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج دار الفكر - بيروت - لبنان - ط1 - 1429 هـ - 1430 هـ - (2 / 332).

- (22) أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد ، بداية المجتهد ونهاية  
والمقتصد ، دار الحديث - القاهرة - ( د : ط ) - 1425هـ - 2004م - (2 / 220)
- (23) الموطأ، الإمام مالك بن أنس ، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، طبعة الحلبي - القاهرة - ط 1  
-1422هـ - 2001م ج 2- ص 712.
- (24) الإمام الحافظ البارع العلامة جمال الدين أبي محمد عبد الله بن يوسف الحنفي الزيلعي، نصب  
الراية في تخريج أحاديث الهداية ، دار الحديث القاهرة- (81 / 3).
- (25) الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع - ج 4- ص 174- مرجع سابق.
- (26) الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع - ج 4- ص 174- المرجع السابق.
- (27) سورة الطلاق: الآية (6).
- (28) الصابوني، صفوة التفاسير- ج 3- ص 377.
- (29) سورة القصص: الآية (26).
- (30) سورة القصص: الآية (27).
- (31) صفوة التفاسير: الصابوني - ج 3- ص 377.
- (32) البخاري: صحيح البخاري- ج 3- كتاب الإجارة - باب استئجار المشركين عند الضرورة - ص 11
- (33) لسان العرب: ابن منظور - ص 4641- مرجع سابق.
- (34) لسان العرب: ابن منظور - ص 4647- المرجع السابق.
- (35) البخاري: صحيح البخاري- ج 3- كتاب الإجارة - باب رعي الغنم على قراريط / ص 11
- (36) أبي الحسن الحجاج / صحيح مسلم / ج 3 / كتاب البيوع / باب في المزارعة والمؤجارة / ص 11
- (37) ابن قدامه، المغني : -5- ص 433- مرجع سابق .
- (38) الكاساني، بدائع الضائع ج 4 / ص 173 - مرجع سابق.
- (39) عبدالحى حجازي، في تقسيم العقود إلى مسماة وغير مسماة: النظرية العامة للالتزام، الكويت  
1982، ص 504
- (40) المادة 66 من القانون المدني الكويتي
- (41) عبدالحى حجازي، المرجع السابق، ص 477
- (42) محمود جمال الدين زكي، مرجع سابق، ص 56
- (43) نقض مدني 1950/1/19 طعن 8/70 ق.
- (44) حمدي عبد الرحم ، شرح احكام عقد الإيجار - ص 15
- (45) بصائر ذوي التمييز- (24 / 5)
- (46) ابن فارس، مقاييس اللغة (5 / 514)
- (47) الراغب، المفردات (742) تحقيق محمد أحمد خلف
- (48) ابن الأثير، النهاية (5 / 39) .
- (49) القاموس المحيط (نذر) (619) ط: بيروت

- (50) القاموس المحيط (619) ط. بيروت
- (51) البحر المحيط (8 / 296)
- (52) تفسير ابن كثير (3 / 567)
- (53) السنهوري ، الوسيط ، مجالد 6 ، ج 1، ص 776
- (54) تاج العروس (14 / 201) ط. الكويت
- (55) لسان العرب : ابن منظور - مادة (نذر) (5 / 200 - 203) - مرجع سابق
- (56) تاج العروس (14 / 201)
- (57) الكليات للكفوي (1 / 338)
- (58) منصور مصطفى ، عقد الإيجار، ص 22
- (59) التبيان، ج 2، ص 505.
- (60) التبيان، ج 4، ص 239-220.
- (61) الميزان، ج 8، ص 175.
- (62) الطعن رقم 1051 لسنة 58 ق - جلسة 1992/12/16 - س 43 ع 2 ص 1330
- (63) الطعن رقم 735 لسنة 54 ق جلسة 1989/1/29 ص 329 س 40 ع 1
- (64) الطعن رقم 1051 لجلسة 58 ق - جلسة 1992//12/16 - س 43 ع 2 ص 1330
- (65) الطعن رقم 537 لسنة 48 ق جلسة 1983/5/30 ص 1341 لسنة 34