



رؤية  
VISION 2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



مجلة

جامعة الملك خالد للعلوم الشرعية  
والدراسات الإسلامية

علمية - دورية - محكمة

المجلد: السابع عشر العدد : الثاني

التاريخ: ١٤٤٢هـ - ٢٠٢١م



**مجلة جامعة الملك خالد  
للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية  
علمية - دورية - محكمة**

عزيزي الباحث.... الترقيم الأصلي لهذا العدد هو (الترقيم القديم: المجلد (٢٩) العدد (٢)، ولغرض توثيق إصدارات المجلة تمهيداً لإدراجها في قواعد بيانات عالمية، تم إعادة الترقيم بطريقة تسلسلية كما هو ظاهر على غلاف المجلة الخارجي. في حال رغبتكم الحصول على أي مستند رسمي لإثبات ذلك، يمكنكم التواصل مع هيئة التحرير على ايميل المجلة: [almajallah@kku.edu.sa](mailto:almajallah@kku.edu.sa).

رقم إيداع ١٤٢٤/٨١٤

بتاريخ ١١/٢/١٤٢٤هـ

الرقم الدولي المعياري (ردمك)

١٦٥٨-١١٨٠

الإشراف والتحرير

المشرف العام

**أ.د. فالح بن رجاء الله السلمي**

رئيس الجامعة

نائب المشرف العام

**د. حامد بن مجدوع القرني**

وكيل الجامعة للدراسات العليا والبحث العلمي

رئيس التحرير

**أ.د. خالد بن محمد القرني**

## الهيئة الإستشارية

عضو هيئة كبار العلماء (سابقاً)

معالي الشيخ الأستاذ الدكتور عبد الوهاب أبو سليمان

عضو هيئة كبار العلماء (سابقاً)

الشيخ الأستاذ الدكتور سعد الخثلان

عضو هيئة كبار العلماء (سابقاً)

الشيخ الدكتور قيس المبارك

عضو هيئة كبار علماء الأزهر

فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور أحمد معبد عبد الكريم

أستاذ التفسير وعلومه

فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور زاهر بن عواض الأحمدي

أستاذ العقيدة والمذاهب المعاصرة

فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور ناصر بن عبد الكريم العقل

أستاذ أصول الفقه

فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور عياض بن نامي السلمي

أستاذ الثقافة الإسلامية

فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور عبد الرحمن الزنيدي

# أعضاء هيئة التحرير

## رئيس هيئة التحرير

أ.د. خالد بن محمد القرني

أستاذ العقيدة والمذاهب المعاصرة / جامعة الملك خالد.

أ.د. محمد بن ظافر الشهري

أستاذ السنة وعلومها، وعميد كلية الشريعة وأصول الدين / جامعة الملك خالد.

أ.د. جبريل بن محمد حسن البصيلي

عضو هيئة كبار العلماء، وأستاذ أصول الفقه / جامعة الملك خالد.

أ.د. يحيى بن عبد الله البكري

أستاذ السنة وعلومها / جامعة الملك خالد.

أ.د. كمال مولود جحيش

أستاذ المذاهب المعاصرة / جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية / الجزائر

أ.د. منيرة بنت محمد الدوسري

أستاذ التفسير وعلوم القرآن / جامعة الإمام عبدالرحمن بن فيصل بالدمام.

أ.د. عبد الرزاق مبروك بالعقروز

أستاذ الفلسفة / جامعة محمد لمين دباغين سطيف ٣ / الجزائر.

أ.د. أحمد آل سعد الغامدي

أستاذ الفقه / جامعة الملك خالد.

أ.د. عرفات أحمد مقبل السهيلي

أستاذ علم الأديان / جامعة تعز / اليمن

د. محمد بن علي القرني

أستاذ الأنظمة المشارك / جامعة الملك خالد.

د. محمد بن سالم الشغبيبي

الأستاذ المساعد بقسم الدراسات الإسلامية / جامعة الملك خالد.

## رؤية المجلة:

ريادة إقليمية في نشر البحث العلمي وسعي للوصول لأفضل تصنيف عالمي في مجالات نشر البحوث .

## رسالة المجلة:

إثراء الحركة العلمية بخدمة العلم الشرعي بفروعه المختلفة ، وإتاحة الفرصة للباحثين لنشر أبحاثهم فيها لتكون واجهة ثقافية مشرقة للجامعة .

## قيم المجلة:

- ١ . الأمانة .
- ٢ . العدل .
- ٣ . الوسطية .
- ٤ . الإتقان .

## أهداف المجلة:

- ١ . خدمة البحث العلمي الشرعي الدقيق وفق المنهج الصحيح .
- ٢ . معالجة المشكلات المعاصرة والقضايا المستجدة وفق الأصول الشرعية .
- ٣ . إثراء الحركة العلمية بالبحوث المتميزة بما يحقق رؤية الجامعة ورسالتها وأهدافها .
- ٤ . إيجاد وسيلة لنشر العلوم الشرعية تمكن الباحثين من نشر بحوثهم وفق منهج البحث العلمي .
- ٥ . التواصل العلمي والبحثي مع علماء الإسلام في كل مكان .
- ٦ . الاهتمام بتحقيق التراث الإسلامي ونشره .

**عنوان المجلة:**

**مجلة جامعة الملك خالد للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية**

**أبها ص.ب: (٩٠١٠)**

**وتتم المراسلات باسم رئيس هيئة تحرير المجلة:**

**Email: [almajallah@kku.edu.sa](mailto:almajallah@kku.edu.sa)**

**الموقع الإلكتروني للمجلة**

**( <https://jisais.kku.edu.sa> )**



## قواعد النشر

### أولاً - شروط النشر:

١. أن يتقيد البحث بالضوابط الشرعية والسياسات التعليمية والأنظمة المرعية للمملكة العربية السعودية.
٢. أن يتصف البحث بالأصالة والجدة.
٣. التقيد بقواعد البحث العلمي المتعارف عليها.
٤. يمكن للبحث أن يكون جزءاً من كتاب للباحث، أو مستلاً من رسالة نال بها درجة علمية.
٥. إذا كان البحث قد سبق نشره في منافذ نشر أخرى فلا تتحمل المجلة أية تبعات قانونية حيال ذلك.
٦. ألا يزيد عدد كلمات البحث عن عشرة آلاف كلمة، وفي حال الزيادة على ذلك فيعامل باعتبارها أكثر من بحث.
٧. يشتمل الملخص على: عنوان البحث، ومشكلة البحث، وأسئلته، والمنهج المتبع، وأهم النتائج.
٨. تشتمل مقدمة البحث على: عنوان الدراسة، ومشكلة البحث، أسئلته، والمنهج المتبع، والدراسات السابقة، والإضافة العلمية، ثم يذكر مخطط البحث وطريقة ترتيبه.

### ثانياً - تعليمات النشر:

- يقدم الباحث عمله من خلال الإرسال على الإيميل الخاص للمجلة: (almajallah@kku.edu.sa)، مدوناً بنظام (word) وفق الآتي:
  - نوع الخط (Traditional Arabic).
  - نمط المتن: (١٦)، والهوامش والمراجع: (١٢) والعناوين (١٨).
- يرفق مع البحث ما يأتي:
  - ملخص باللغتين العربية والإنجليزية لا يزيد عن (٢٠٠) كلمة.
  - إرفاق ما يثبت اعتماد ترجمة الملخص باللغة الإنجليزية من مركز متخصص، بحيث يكون الختم على ذات الترجمة في الـ pdf المرفق.
  - ملخص السيرة الذاتية، يتضمن: (الاسم، الدرجة العلمية، التخصص الدقيق، العمل الحالي، أهم الإنجازات العلمية، عنوان المراسلة، والبريد الإلكتروني، رقم الهاتف).
- التزام التوثيق والإشارة إلى مصادر البحث وفق الطريقة الآتية:
  - وضع هوامش كل صفحة في أسفلها؛ وتكون أرقام الحواشي بين قوسين.
  - كتابة الآيات القرآنية وفق الرسم العثماني، معزوة في المتن؛ وتحمّل من خلال هذا الرابط: (<https://nashr.qurancomplex.gov.sa/site/>).
  - يجب أن تكون بيانات المراجع الملحقة في آخر البحث كاملةً وغير مختصرة لكل مرجع، وأن يلتزم في كتابتها بأسلوب MLA.

### ثالثاً - إجراءات التحكيم والنشر:

- تخضع جميع البحوث للتحكيم العلمي، وفق اللوائح والأنظمة والضوابط العلمية المتعارف عليها.
- ترتيب البحوث عند نشرها يخضع لاعتبارات فنية، والأصل في ذلك مراعاة الترتيب الزمني.
- تحتفظ المجلة بحقها في نشر البحث في العدد المناسب، أو إعادة نشره في أي صورة كانت.
- تعبر المواد المنشورة عن آراء كاتبها، ولا تعبر بالضرورة عن رأي المجلة.

## محتويات العدد

م	عنوان البحث	اسم الباحث	الصفحات
١	الميزان وحقيقته عند أهل السنة والجماعة ومخالفهم	د. علي بن جابر بن صالح العلياني (جامعة الملك خالد)	٦١-٤
٢	ترشيد استخدام وسائل التواصل الاجتماعي في ضوء آيات الصدق في القرآن الكريم	د. صادق قاسم حسن مدد (جامعة الملك خالد)	١٠٠-٦٢
٣	منهج الشيخ ابن عثيمين في كتابه أحكام من القرآن الكريم دراسة تحليلية	الباحثة: فاطمة محمد علي عسيري (جامعة الملك خالد)	١٣١-١٠١
٤	الفن الدرامي وآثاره الفكرية دراسة عقدية	د. أحمد بن علي الزامل عسيري (جامعة الملك خالد)	١٧٣-١٣٢
٥	قبض ما يباع به الدين وتطبيقاته المعاصرة دراسة تأصيلية استنباطية	د. نايف بن جمعان الجريدان (جامعة حائل)	٢٠٦-١٧٤
٦	سلطة جهة الإدارة في إيجار واستنجار العقارات في الفقه الإسلامي والنظام السعودي	د. علي بن موسى علي فقيهي (جامعة الملك خالد)	٢٦٢-٢٠٧
٧	آثار تسجيل عقد الإيجار الموحد وجزاء الإخلال به دراسة تحليلية في النظام السعودي	د. محمد بن عواد الأحمد (جامعة حائل)	٣٠١-٢٦٣
٨	مسوغات كتمان الرواية عن النبي ﷺ دراسة حديثية موضوعية	د. علي بن يحيى حدادي (جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية)	٣٤٧-٣٠٢
٩	ثقافة التنمية في السنة النبوية وصلتها بالدور التنموي للمرأة في المملكة العربية السعودية	د. ماريه بسام محمد عبد الرحمن (جامعة الحدود الشمالية)	٣٩٣-٣٤٨
١٠	حديث قدوم وفد عبد القيس "رواية ودراية"	أ. د. يحيى بن عبد الله البكري الشهري (جامعة الملك خالد)	٤٥٥-٣٩٤

## بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين، والصلاة والسلام على أكمل الخلق سيد الثقلين: محمد بن عبد الله النبي الأمين، وعلى آله وأصحابه والتابعين لهم بإحسان إلى يوم الدين. وبعد:

فإنَّ البحثَ العلمي يجد مكانته العميقة في الحياة البشرية كونه السبيل الذي يتحقق من خلاله اكتشاف الوجود، واتساع المعرفة بالموجودات، وتقنينها في علوم لها أسسها وأصولها وتاريخها التراكمي الذي يصل الجيل السابق بمن يخلفه؛ بل أصبح البحث العلمي هو طريق الاختراع والإبداع البشري الذي يكشف من خلاله الإنسان الحاجات والمشكلات ويحاول أن يحلها بأساليب وطرق جديدة، وهكذا إلى ما لا نهاية.

ورحلة البحث العلمي رحلة ثرية تسلمنا إلى التأكيد على الدور البارز والمكانة العظيمة بل والشريفة التي يحتلها الباحث العلمي في المجتمع؛ فمن جهة هو الشخص المنوط به والمعول عليه في الكشف الحثيث عن الحقائق، ومن جهة أخرى هو الشخص الملزم بترجمة تلك الممتلكات المعرفية التي توصل إليها ونقلها بكل أمانة وصدق.

والعقيدة الإسلامية جاءت صريحة في الحث على العلم والتعلم وإطلاق العنان للكشف للإفادة الدينية والدينية معاً؛ فقد قال المولى عليه السلام: ﴿قُلْ سِيرُوا فِي الْأَرْضِ فَانظُرُوا كَيْفَ بَدَأَ الْخَلْقَ ثُمَّ اللَّهُ يُنشِئُ النَّشْأَةَ الْآخِرَةَ إِنَّ اللَّهَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ﴾ [العنكبوت: ٢٠]، وفي شأن مكانة طالب العلم قال عليه السلام: "من سلك طريقاً يلتمس فيه علماً سهل الله له طريقاً إلى الجنة، وإن الملائكة لتضع أجنحتها لطالب العلم رضا بما يصنع، وإن العالم ليستغفر له من في السماوات ومن في الأرض، حتى الحيتان في الماء، وفضل العالم على العابد كفضل القمر على سائر الكواكب، وإن العلماء ورثة الأنبياء، إن الأنبياء لم يورثوا ديناراً ولا درهماً، وإنما ورثوا العلم، فمن أخذه أخذ بحظ وافر". وهذه الدلائل الصريحة تجعل الباحث وطالب العلم أمام مصدر متعالٍ لمسؤوليته وأمانته التي تحمّلها أمام الله عز وجل قبل أي أحدٍ آخر؛ فمسؤولية الباحث مسؤولية أخلاقية تجب مصدر الإلزام بها من الله عليه السلام ثم الضمير والفطرة الإنسانية المجبولة على حب الصدق والأمانة وبغض العمل بنقيضها.

وعظم حجم المسؤولية في البحث العلمي يلزمه انقياد الباحث للمنظومة الأخلاقية التي يتطلبها البحث العلمي، والتي يأتي في مقدمتها: الحرص على تقوى الله عز وجل ومراقبته في كل ما يأتي عليه نظره أو يسلم له من استنتاجات، ثم التزام العمل بالموضوعية وإلغاء التحيزات والآراء الذاتية التي تسهم في بتر الحقائق عن سياقها والعمل الانتقائي الذي يتطلب أن تكون الحقيقة أو المقدمة سابقة وناجزة في ذهن الباحث قبل شروعه في البحث؛ وهذا يعني أن الباحث لا يقوم بواجب التتبع والملاحظة ثم التفسير والاستنتاج بطرق سليمة ومتوافقة مع ما يقف عليه من معلومات، فهو لا يتأثر - كما هو في الحقيقة لا يؤثر - بما يقف عليه من معلومات، ولا يتفاعل معها بأدواته، ولا يتعامل وفق منهج مطلقاً؛ لأن التزام المنهج في البحث وتحديدته يتطلب من الباحث التسليم بأمورٍ ورفضٍ أخرى

وهكذا وفق موضوع دراسته و مجال بحثه، وما سبق يسلمنا بوضوح إلى أن نقرر بأن الباحث هنا لا يقوم ببحثٍ علمي، ولا يقوم بدوره كباحثٍ وطالبٍ علمٍ أصلاً.

وقد يقع الباحث في المجال الشرعي في هذا النوع من الممارسات عندما يقرن قضية: الدعوة والوعظ بالبحث العلمي؛ إذ من الممكن -وهذا نلاحظه في الأوساط العلمية الأكاديمية- أن يقوم الباحث من منطلق الدعوة إلى بحث الأفكار والمعتقدات والمذاهب وهذا قد يحمله على أن يستحضر مقدماته ونتائجه قبل أن يشرع في البحث، ويجعله هذا الاستحضار المسبق يارس التعسف الذي يفضي إلى صحة مقدماته في نظره، وأن لا يتفاعل مع ما قد يرد عليه من حقائق أو مشتركات فيما يدرسه، وقد يهدم المنهجية العلمية أو لا يستعملها أصلاً في البحث؛ بل قد يجد نفسه يقع في التعميم غير المنطقي، وقد يضعف الإسلام من جهة إرادة خدمته والدعوة إليه؛ ذلك أن حقل الدعوة يستند إلى نتائج البحث العلمي السليم لا العكس، فالأول -وهو البحث هنا- مقدم وأساس للثاني -وهي الدعوة-.

وهذا النوع من الممارسات التي قد يقوم بها بعض الباحثين الشرعيين يحمل أبعاداً سلبية عظيمة الأثر؛ فهذه الممارسات من مولدات: الجمود وعدم التجديد وعدم التفاعل مع الواقع المعاصر للدين والمتدينين، كما تؤدي إلى زيادة ترسيخ الاختلافات وتحريم تجاوزها إلى النظر إلى المشتركات والأصول، وإلى فقر المنهجيات والأفكار والموضوعات التي يلزم بحثها والتطرق إليها في المجال الشرعي، كما تؤدي إلى جمود اللغة العلمية في الأبحاث الشرعية والاكتفاء بالتقليد والنقل ونحو ذلك من الآثار السلبية التي قد تضعف الدين الإسلامي وتضر بمكانته العلمية.

وما أؤكد عليه هنا هو من منطلق الرغبة في إشعار الباحث العلمي في المجال الشرعي -بمختلف فروعهِ في: العقيدة أو التفسير والفقه وغيرها- بخطورة الجناية العلمية التي يسببها هذا النوع من الممارسة في البحث العلمي على الحقول العلمية الشرعية، وأن هذه الممارسات هي من أكبر مسببات وجود أجيال من الباحثين وطلاب العلم الذين ينتمون إلى المجال الشرعي جاهلين به، بل ولا يستطيعون الإفادة منه والدعوة إلى الإسلام بصورة صحيحة، وقد أشار النبي ﷺ إلى ذلك حينما قال: "إن الله لا يقبض العلم انتزاعاً ينتزعه من العباد، ولكن يقبض العلم بقبض العلماء، حتى إذا لم يُبقِ عالماً اتخذ الناس رؤوساً جهالاً، فسئلوا فأفتوا بغير علم، فضلوا وأضلوا"؛ فكأنه عليه الصلاة والسلام قد خص العلماء بسماتٍ أهمها العلم بما يقولون، وطريق العلم هو البحث الصادق الذي يطلب التفاني والإخلاص ومراقبة الله تعالى في الغيب والشهادة، والجاهل هو من كانت أهواؤه مقدمةً على كل ما يتصل ويصل إليه من معارف، فهي قائمة على عدم الإخلاص والصدق، والحق لا يتنصر إلا بالحقيقة.

هذا وصلى الله وسلم على معلمنا الأول وقدوتنا الأولى نبينا محمد ﷺ

رئيس التحرير

أ. د. خالد بن محمد القرني

**سلطة جهة الإدارة في إيجار واستئجار العقارات  
في الفقه الإسلامي والنظام السعودي**

**إعداد**

**د. علي بن موسى علي فقيهي**

**الأستاذ المساعد بكلية الشريعة وأصول الدين - جامعة الملك خالد**

## ملخص البحث

يعتبر العقار من أهم مقومات الحياة الاقتصادية ومورد مهم من موارد الاستثمار التي تنهض بها التنمية الاقتصادية في المجتمعات المتقدمة؛ لذا فإن معظم الدول اهتمت به وأفردت له الأنظمة التي تبين طرق التعامل عليه. ويعتبر موضوع إيجار واستئجار الدولة لعقاراتها من الموضوعات التي يكثر فيها النزاع فيما بين أطرافها، وهو الأمر الذي ترتب عليه كثرة المنازعات القضائية المتعلقة بإيجار واستئجار الجهة الإدارية لعقاراتها في الواقع العملي، واللجوء إلى الجهات القضائية لفض تلك المنازعات.

ويأتي هذا البحث ليوضح القواعد والضوابط الفقهية والنظامية التي يجب على الجهات الإدارية الالتزام بها وهي بصدد قيامها بإيجار واستئجار عقاراتها، حتى لا يكون هناك منازعات جراء ممارستها لهذا الحق، وهو الأمر الذي يؤدي بدوره إلى زيادة الاستثمار العقاري والتوسع فيه، وهو هدف ورؤية المملكة التي تسعى جاهدة إليها في وقتنا الحالى من خلال زيادة الاستشارات بكافة صورها ومنها بالطبع الاستثمار العقاري.



## Abstract

Real Estates are one of the most important fundamentals of the economic life and are an essential resource of investment which boost the economic development at the advanced societies . Therefore, most states have been interested in real estates and set the systems which illustrate how to deal with them . The topic which focuses primarily on rental and leasing the state to its real estates is controversial among the debated parties to the effect that litigations were filed concerning rental and leasing of the administrative entities to their real estates and resorting to the judicial bodies for resolving the lingering dispute.

This research has been conducted to set out the jurisprudential and systematic rules which must be adhered to by the administrative bodies while being stunted with renting and leasing their real estates so that disputes are not erupted if they practiced that right , thereby conducive to boost and expand the real estates investment which is targeted by Kingdom of Saudi Arabia and vision which endeavors and strives for the time being to reach this target by pumping further investments in all its manifestations, the foremost of which is the real estate investment.



## مُقَدِّمَةٌ

الحمد لله المبدئ المعيد، ذي العرش المجيد، الفعال لما يريد، استخلف الإنسان في الأرض وهو مطلع على أعماله وشهيد، والصلاة والسلام على نبينا محمد المصطفى البر الرشيد، وعلى آله وأصحابه ذوي الحظ السعيد، وسلم تسليماً كثيراً إلى يوم المزيد. أما بعد؛ فلقد جاءت الشريعة الإسلامية كاملة في تشريعاتها، سامية في رسالتها، عادلة في أحكامها، منصفة في قسمتها، متوافقة مع الجبلة الفطرية، وأن مما جاءت الشريعة برسم حدوده، وبيان مراسيمه، هو العقار وما اشتمل عليه سواء أكان تملكاً أم إجارة أم غيرهما من أنواع التملك والتصرفات، ولقد نظم الشرع الحقوق والواجبات بين أطراف العقد في الإجارة والاستئجار، بطريقة عادلة متوازنة، تزرع الثقة والاطمئنان، وتضمن الاستقرار في سوق العمل، فيحقق ازدهار الحالة الاقتصادية ونمو المرافق الحضارية في المجتمع.

ثم إن الناظر إلى الواقع الذي نعيشه في هذه البلاد الطاهرة، من تطور وازدهار، وسرعة التغيرات الاقتصادية الكبيرة المعاصرة، ليجد أن العقار له الحظ الأكبر في النمو والارتقاء، وكثرة التعاملات به، ونشاط السوق الاقتصادية في هذا البلد من أجله، إما ببيع أو إيجار ونحوه، وهذا مما جعل الأمر يزداد أهمية ووضوحاً فيما يتعلق بتأجير الممتلكات التي يمتلكها الشخص أو الجماعة أو الدولة؛ وذلك لأن التعاملات لا تنقضي بين الدولة والفرد، وبين الأفراد أنفسهم، بل وبين الدولة والدولة الأخرى، الأمر الذي جعل هذه الدولة -حرسها الله- تسن الأنظمة، وتضع الخطط التنموية الرائدة، وتصدر التعليمات واللوائح، من أجل تنظيم الأعمال والتعاملات وفق تلك الأنظمة والخطط واللوائح والتعليمات، التي تعود على الدولة والمجتمع والفرد بالفائدة والعوائد الربحية والنمو والازدهار والارتقاء في ظل ظروف الحياة المعيشية المتغيرة.

ومن ثم فإنني رأيت أن أتناول موضوع "سلطة الجهة الإدارية في إيجار واستئجار العقارات" ليكون موضوع هذا البحث والذي سوف أتناوله وفقاً للخطة الآتية:



## أسباب اختيار الموضوع:

تتضح أهمية موضوع هذا البحث وتتجلى بكونه واقعاً ملموساً تعيشه الدولة مع أفرادها، ويعيشه الأفراد كذلك، مما جعل موضوع حق الدولة والجهات الإدارية التابعه لها في إيجار واستئجار العقارات في الآونة الأخيرة أكثر أهمية، لذلك جاء اختياري لهذا الموضوع لتقديم دراسة فقهية ونظامية ستبين الأسس والقواعد الخاصة بحق جهة الإدارة في إيجار واستئجار العقارات وكذلك تساهم في تقديم دراسة علمية تساعد الجهات الإدارية والأفراد الذين يقومون بتأجير واستئجار عقارات الدولة للوقوف على التزامات وواجبات كل منهما.

## مشكلة البحث:

نظراً لما يمثله العقار من أهمية اقتصادية لكافة الأفراد، فإن موضوع إيجار واستئجار العقار بوجه عام وإيجار واستئجار عقارات الدولة بوجه خاص، من الموضوعات التي يكثر فيها المنازعات فيما بين أطراف هذه العقود، وهو الأمر الذي ترتب عليه كثرة المنازعات القضائية المتعلقة بإيجار واستئجار الجهة الإدارية لعقارتها في الواقع العملي، واللجوء إلى الجهات القضائية لفض تلك المنازعات.

ولذا جاء اختياري لموضوع هذه الدراسة ليوضح القواعد والضوابط التي يجب على الجهات الإدارية الالتزام بها وهي بصدد قيامها بإيجار واستئجار عقارتها مع الأفراد، حتى نحد من المنازعات التي قد تحدث بين جهة الإدارة والأفراد، وهو الأمر الذي يؤدي بدوره إلى زيادة الاستثمار العقاري والتوسع فيه، وهو هدف ورؤية المملكة التي تسعى جاهدة إليها في وقتنا الحالي من خلال زيادة الاستثمارات بكافه صورها ومنها بالطبع الاستثمار العقاري.

## أهداف البحث:

١. بيان مفهوم الإجارة والعقار في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.
٢. الوقوف على شروط تأجير عقارات الدولة واستشارها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

٣. بيان آليات وطرق تأجير عقارات الدولة واستثمارها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.
٤. بيان التزامات مستأجري عقارات الدولة ومستثمريها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.
٥. الوقوف على شروط استئجار الجهة الإدارية للعقارات في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.
٦. بيان التزامات الجهة الإدارية المستأجرة للعقار في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.
٧. الوقوف على إجراءات استئجار الجهة الإدارية للعقارات في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

#### منهج البحث:

المنهج المتبع في هذا البحث هو (المنهج التحليلي المقارن) حيث أقوم بعملية التحليل؛ وذلك عن طريق دراسة النصوص النظامية التي تحكم إيجار واستئجار الجهات الإدارية للعقارات في النظام السعودي، أما المقارنة فإنها سوف تكون ببيان موقف الشريعة الإسلامية الغراء من هذا الموضوع، وكذلك بيان الأحكام الفقهية المتعلقة بها مقارنة مع ما ورد النص عليه في النظام السعودي.

#### تقسيمات البحث:

المبحث التمهيدي: التعريف بمفردات البحث.

المطلب الأول: مفهوم سلطة جهة الإدارة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي

المطلب الثاني: مفهوم الإجارة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

المطلب الثالث: مفهوم العقار في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

المبحث الأول: سلطة جهة الإدارة في تأجير عقاراتها واستثماراتها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

**المطلب الأول:** شروط تأجير عقارات الدولة واستثمارها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

**المطلب الثاني:** إجراءات تأجير عقارات الدولة واستثمارها في النظام السعودي.

**المطلب الثالث:** التزامات مستأجري عقارات الدولة واستثمارها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

**المبحث الثاني:** سلطة جهة الإدارة في استئجار العقارات في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

**المطلب الأول:** شروط استئجار الجهة الإدارية للعقارات في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

**المطلب الثاني:** التزامات الجهة الإدارية المستأجرة للعقار في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

**المطلب الثالث:** إجراءات استئجار الجهة الإدارية للعقارات في النظام السعودي.

الخاتمة.

أهم نتائج البحث.

فهرس المراجع.



## المبحث التمهيدي

### التعريف بمفردات البحث:

يقتضي الأمر قبل الشروع في تناول موضوعات هذا البحث أن نتصدى لبيان مفهوم مفردات البحث باعتبارها من الأهمية التي يكتمل بها تناول موضوع البحث وذلك على النحو الآتي:

### المطلب الأول: مفهوم سلطة جهة الإدارة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

تقوم الجهة الإدارية بوصفها سلطة منحها النظام الحق في إدارة المرافق العامة ببعض أوجه النشاط منها تأجير عقارتها واستثمارها، وكذلك استئجار العقار من أجل مباشرة واستغلال نشاطها في تقديم الخدمات المتطلبة منها لكافة الأفراد، ويقتضي بيان مفهوم سلطة جهة الإدارة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي أن تناولها في ثلاثة فروع على النحو الآتي:

### الفرع الأول: مفهوم السلطة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

#### أولاً: مفهوم السلطة في اللغة:

تأتي السلطة في اللغة: بمعنى التسلط والإكراه والعنف (فالسلطة مصدر سلط، والسين للإعلام والطاء أصل واحد)، ومنها سمي الوالي سلطاناً لما يتمتع به مباشرة وحدة وسطوة وقوة<sup>(١)</sup>، وجاءت (السلطة) بمعنى القدرة والقوة: فلقد ورد في لسان العرب (السُلطان والسُلطان) قدرة الملك يذكر ويؤنث<sup>(٢)</sup>.

#### ثانياً: مفهوم السلطة في الفقه الإسلامي:

كلمة السلطة من المصطلحات الحديثة التي لم يتصدى لها فقهاء المسلمين الأوائل، ولم نقف على تعريف فقهي لها.

ولذلك فإن البعض من المفسرين تصدوا للتعريف لمعنى كلمة (السلطة)، وذلك على

النحو الآتي:

(١) انظر في ذلك: تاج العروس من جواهر القاموس: لمحمد بن عبد الرازق الزبيدي، دار الهداية للنشر، بدون تاريخ نشر، ج ١٩٧.

(٢) لسان العرب: محمد بن مكرم ابن منظور المصري، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى ٢٠٠٣م ج ٧ ص ٣٦٢.

١- فسروا (السلطة) بأنها الحجة القوية القاطعة، وذلك مصدقا لقوله تعالى: ﴿وَلَقَدْ أَرْسَلْنَا مُوسَى بِآيَاتِنَا وَسُلْطَانٍ مُّبِينٍ﴾ [هود: ١٥].

٢- فسروا كلمة (السلطة) بأنها الملك والقدرة والغالبية (أي السيطرة)، وذلك لقوله تعالى: ﴿وَمَا كَانَ لِي عَلَيْكُمْ مِّنْ سُلْطَانٍ﴾ [إبراهيم: ٢٢]، أي من ملك فأقهركم على الشرك، وهذا المعنى موافق للمعنى اللغوي من حيث القوة المادية، وهي أبرز مظاهر السلطة<sup>(١)</sup>.

ولقد ورد ذكر كلمة السلطة في السنة النبوية بمعنى الإمام والحجة وذلك على النحو

الآتي:

أ- قوله ﷺ: "من خرج عن السلطان شبرا مات ميتة جاهلية"<sup>(٢)</sup>، والمعنى واضح يقصد به بأن صاحب السلطة العليا في الدولة هو السلطان أو ولي الأمر.

ب- قوله ﷺ: "صاحب الدين له سلطان على صاحبه حتى يقتضيه"<sup>(٣)</sup>، أي: حجة.

### ثالثاً: مفهوم السلطة في النظام:

تعددت مفاهيم ومعنى السلطة في النظام؛ وذلك من خلال الواجهة التي ينظر إليها أصحاب كل اتجاه من التعريفات، فعرفها البعض من شراح النظام بأنها: "هي المرجع الأعلى المسلم له بالنفوذ أو الهيئة الاجتماعية القادرة على فرض إرادتها على الإرادات الأخرى، بحيث تعترف الهيئات الأخرى بالقيادة والفصل وبقدرتها وبحقها في المحاكمة وإنزال العقوبات

(١) انظر: تفسير الجامع لأحكام القرآن الكريم: للإمام أبو عبد الله القرطبي، دار الكتب العلمية - بيروت بدون تاريخ نشر أو طبعة، ج ٤ ص ١٥٠.

(٢) انظر: صحيح مسلم بشرح النووي: لمحيي الدين بن شرف النووي، تحقيق: الشيخ عرفات حسونة - دار أحياء التراث العربي - بيروت، طبعة ٢٠٠٥م ج ٦ ص ٤٨٢.

(٣) حديث صحيح: انظر سنن ابن ماجه: للإمام أبي عبد الله محمد بن يزيد القزويني، تحقيق: محمود محمد حسن نصار، دار الكتب العلمية بيروت، الطبعة الأولى ١٩٩٨م، كتاب الصدقات حديث رقم ٢٤٢٥.

وبكل ما يخفي عليها الشرعية ويوجب الاحترام لاعتباراتها والالتزام بقراراتها<sup>(١)</sup>. وعرفت كذلك: "بأنها هي الفئة الحاكمة التي تقع على رأس الكيان السياسي للمجتمع"<sup>(٢)</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف الإدارة في الفقه الإسلامي والنظام:

أ- تعريف الإدارة في اللغة: الإدارة لغة أصلها دار يدور، والدار مجمع البناء، ويقال لكل ما تحرك ودار دواره<sup>(٣)</sup>.

ب- تعريف الإدارة في الفقه الإسلامي: باستقراء كتابات الفقهاء نجد أنهم لم يوردوا في كتبهم التعريف بكلمة الإدارة بهذا اللفظ؛ ولذا فإنهم ذهبوا إلى القول بأن لفظ إدارة مشتق من الفعل (أدار) ولقد جاء في موضع واحد في القرآن الكريم حيث قال تعالى: ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ﴾ [البقرة: ٢٨٢].

ولذلك فإن اللفظ الذي استخدمه فقهاء المسلمين للدلالة على معنى الإدارة هو لفظ (التدبير) كما ورد لفظ التدبير في آيات كثيرة من قوله تعالى: ﴿يُدِيرُ الْأَمْرَ مِنَ السَّمَاءِ إِلَى الْأَرْضِ ثُمَّ يَعْرُجُ إِلَيْهِ فِي يَوْمٍ كَانَ مِقْدَارُهُ أَلْفَ سَنَةٍ مِمَّا تَعُدُّونَ﴾ [السجدة: ٥].

ج- مفهوم الإدارة في النظام: عرف البعض من شراح القانون الإدارة العامة، بأنها: "تلك النشاطات التي تمارسها حكومة ما سعياً لتنفيذ وتحقيق السياسة العامة للدولة، ويعتبر علماً شاملاً أكثر من الإدارة، وترتكز على ضرورة الكفاءة والفاعلية العاليتين في تحقيق الأهداف المنشودة"<sup>(٤)</sup>.

### الفرع الثالث: مفهوم سلطة جهة الإدارة:

تعرف سلطه جهة الإدارة باعتباره مفهوماً مركباً بأنها "مباشرة جهة الإدارة لسلطاتها التي رسمها لها النظام؛ وذلك وفقاً للشروط والضوابط التي يملئها النظام على جهة الإدارة في

(١) نظام الحكم والإدارة في الإسلام: محمد مهدي شمس الدين - المؤسسة الدولية للدراسات والنشر بيروت - لبنان الطبعة الثانية، ١٩٩١م، ص ٦٠.

(٢) الموسوعة السياسية: عبد الوهاب الكيالي، الموسوعة العربية للدراسات والنشر - الطبعة الأولى ١٩٨٨، ص ٣٥٦، ج ٣.

(٣) القاموس المحيط: مرجع سابق ج ٢ ص ٣٢.

(٤) مقدمة في الإدارة العامة: أحمد بن داؤود المزجاني الأشعري، الشركة الخليجية للطباعة - جدة - طبعة ٢٠٠٠م ص ٥٧.

هذا التصرف، ويعتبر تصرف جهة الإدارة بالمخالفة لهذه الشروط والضوابط غير مشروع ومحققاً للإلغاء والتعويض<sup>(١)</sup>.

والإدارة يجب عليها إذا ما توفرت شروط معينة التصرف علي نحو معين بمقتضى النظام دون أن يكون لها خيار في ذلك؛ فالنظام هو الذي يرسم للإدارة سلوكها في مباشرة سلطتها، وفي حالة توفر هذه الشروط يجب علي الإدارة أن تتصرف وفق ما يمليه عليها هذا النظام؛ وإلا كان تصرفها باطلاً وغير مشروع ومحققاً للإلغاء والتعويض إذا كان له مقتضى، فالسلطة المقيدة لجهة الإدارة هي أن (تتخذ قرارات فرضها النظام مقدماً فمهمتها مقصورة علي تطبيق النظام علي الحالات التي تصادفها عندما تتحقق أسبابها)، ففي حالة (السلطة المقيدة لا يترك المنظم للإدارة أية حرية في التقدير، بل إنه يفرض عليها بطريقة آمرة التصرف الذي يجب عليها إتباعه)<sup>(٢)</sup>.

ومن هنا نجد أن المنظم يحدّد عند تقرير اختصاصات الإدارة أحد السببأتين، فإما أن يمنحها سلطة مقيدة، أو سلطة تقديرية. فإذا كان المنظم قد حدّد للإدارة شروط ممارسة الاختصاص ورسم لها حدوده، وأجبرها على التدخل في حالة توفر هذه الشروط كانت سلطة الإدارة في هذه الحالة سلطة مقيدة، أما إذا ترك المنظم للإدارة قدراً من حرية التقدير سواء بالنسبة لاتخاذ الإجراء، أم عدم اتخاذه أو بالنسبة لأسباب اتخاذه؛ بحيث تمتلك تقدير ملاءمة التصرف واختيار الوقت المناسب لاتخاذه كانت سلطة الإدارة تقديرية<sup>(٣)</sup>.

ويقصد بالسلطة التقديرية للإدارة حرية الإدارة في التصرف أو عدم التصرف، وفي اختيار القرار والوقت المناسبين على أن يتم ذلك في إطار تطبيق النظام وحرية التقدير في ملاءمة إصدار القرارات. فعندما يترك المنظم للإدارة حرية التصرف في شأن من الشؤون يُقال

(١) الوجيز في العقود الادارية: سليمان الطماوى، دار النهضة العربية بالقاهرة، الطبعة الاولى ١٩٨٨م، ص ٢٤٥.

(٢) الوجيز في العقود الإدارية (دراسة قانونية تحليلية تطبيقية) وفقاً لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية السعودي ولائحته التنفيذية: عمر الخولي، الطبعة الثانية ١٤٣٣هـ، ص ٢١٠.

(٣) الوجيز في العقود الإدارية: سليمان الطماوى، دار النهضة العربية بالقاهرة، الطبعة الاولى ١٩٨٨م، ص ٢٥٠.

لها سلطة تقديرية، أما إذا قيّد حريتها في أمر ما فلا تستطيع أن تتصرف إلا على نحو معين فإن اختصاصها في هذا الأمر يكون اختصاصاً مقيداً<sup>(١)</sup>.

إن طبيعة العمل الإداري تجعل من المستحيل على المنظم أن يحدّد منهاجاً أو يعيّن مساراً مسبقاً تلتزمه الإدارة في مباشرة اختصاصاتها، أو أن يرسم لها الموقف الواجب اتخاذه والقرار الواجب إصداره بمواجهة كل حالة أو ظرف؛ لأنه لا يفهم العيب ولا يتنبأ بالظروف التي ستحيط بكل تصرف، مما يستلزم عليه ترك سلطة تقديرية للإدارة للتصرف على ضوء الظروف والمتغيرات والمستجدات، فلا يدخل المنظم في جزئيات وتفصيلات النشاط الإداري إلا في حالات معينة واستثنائية<sup>(٢)</sup>.

وللسلطة التقديرية مجال، ويقصد بمجال السلطة التقديرية الحالات التي تظهر بها هذه السلطة؛ أي: الحالات التي تتمتع الإدارة فيها بسلطة تقديرية، وهي الحالات التي لا تكون فيها سلطة الإدارة مقيدة، فقد حاول جانب من الفقه التمييز داخل دائرة تصرفات الإدارة بين أعمال السلطة وبين أعمال الإدارة العادية، ومن هذه الطائفة الأخيرة تظهر الصلاحية التقديرية.

ولا تعتبر الإدارة في ممارستها لسلطتها التقديرية خارجة على «مبدأ المشروعية»؛ لأن ما تتمتع به من حرية اختيار وتقدير قد تقرر لها من خلال المنظم نفسه؛ ولأن ما يصدر عنها من قرارات في نطاق سلطتها التقديرية أو المقيدة تبقى خاضعة لرقابة القاضي الإداري الذي يحكم بإلغائها أو بإلغائها والتعويض عن الأضرار التي تتسبب منها لمخالفتها لمبدأ المشروعية، والأصل أن القضاء الإداري لا يراقب استخدام الإدارة لسلطتها التقديرية ما دام أن قرارها في حدود النظام، وهذا ما أكدته المحكمة الإدارية العليا بمصر بقولها «ليس للقضاء الإداري

(١) الوجيز في العقود الإدارية (دراسة قانونية تحليلية تطبيقية) وفقاً لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية السعودي ولائحته التنفيذية: عمر الخولي، مرجع سابق، ص ٢١٢.

(٢) مقدمة في الإدارة العامة: أحمد بن داؤود المزجاجي الأشعري، مرجع سابق، ص ٦٢.



سلطة التعقيب على القرار الذي تتخذه الإدارة في هذا الشأن - السلطة التقديرية - ما دام قد خلا من إساءة استعمال السلطة وابتغى وجه المصلحة العامة»<sup>(١)</sup>.



## المطلب الثاني

### مفهوم الإجارة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي

- أ- تعريف الإجارة لغة: تعرف الإجارة في اللغة بأنها: مأخوذة من أجر يأجر أجرا، أجر إيجارا الدار فلاناً من فلان، أكره إياها فهو مؤجر ولا يقال مؤجر استأجر الدار<sup>(٢)</sup>.
- ب- تعريف التأجير في الفقه الإسلامي: اختلفت عبارات فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريفهم للتأجير أو الاستئجار على النحو الآتي:
- حيث عرف البعض من فقهاء الحنفية: الإجارة بأنها "تمليك نفع بعوض"<sup>(٣)</sup>.
- وعرفها البعض من فقهاء المالكية بأنها "بيع منافع بعوض معلوم"<sup>(٤)</sup>.
- وعرفها بعض فقهاء الشافعية بأنها: "عقد على منفعة مقصودة معلومة، قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم"<sup>(٥)</sup>.
- وأخيراً يعرفها البعض من فقهاء الحنابلة بأنها: "عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة من عين معلومة موضوعة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم"<sup>(٦)</sup>.

(١) الوجيز في العقود الادارية: سليمان الطماوى، دار النهضة العربية بالقاهرة، الطبعة الاولى ١٩٨٨م، ص ٢٥١.

(٢) المنجد في اللغة والإعلام: منشورات دار الشرق - بيروت - الطبعة ٣٣ - سنة ١٩٩٢م ص ٤٤.

(٣) حاشية ابن عابدين: رد المختار على الدر المختار (شرح تنوير الأبصار) طبعة دار الفكر للطباعة والنشر بيروت طبعة ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م ج ٦ ص ٢٨٣.

(٤) مواهب الجليل بشرح مختصر خليل: للعلامة أبي عبدالله الشهير بالمواق، مطبعة السعادة، طبعه ١٣٩٢هـ، ج ٥، ص ٣٨٩.

(٥) مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، للشيخ محمد الشربيني، دار الكتب العالمية بيروت طبعة ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م ص ٢٢٢.

(٦) كشف القناع على متن الإقناع: لمنصور بن يوسف البهوتي، مكتبة النصر الحديثة بالرياض، ج ٣ ص ٥٤٦.

ومن خلال التعريفات السابقة التي أوردها فقهاء الشريعة الإسلامية: فيني أرى أن أصح التعريفات - من وجهة نظرنا - ما أورده فقهاء الحنابلة للإجارة، حيث إنه جاء تعريفاً جامعاً شاملاً لنوعي الإجارة (العمل، وإجارة المدة) التي تطبق على عقد الإجارة موضوع الدراسة؛ لذا فإنه هو التعريف الراجح للإجارة لدينا.

**ج - تعريف التأجير في النظام:** باستقراء النظام السعودي نجد أن المنظم لم يورد النص على ماهية التأجير، لذا سوف نتعرف على مفهوم التأجير لدى شراح القانون على النحو الآتي:

عرف البعض من شراح القانون عقد الإيجار بأنه: "عقد يقصد به تمكين شخص من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"<sup>(١)</sup>.  
وقيل، هو: "تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور"<sup>(٢)</sup>.  
وهو: "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"<sup>(٣)</sup>.



(١) الوسيط في شرح القانون المدني: عبد الرازق السنهوري، الجزء ٦ العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، دار النهضة العربية بالقاهرة، الطبعة الثالثة، ١٩٨١ م، ص ٦٤.  
(٢) عقد الإيجار، بدر جاسم يعقوب، الكويت، ١٩٨١، ص ٩.  
(٣) المادة ٥٥٨ من القانون المدني المصري الصادر عام ١٩٤٨ م.

### المطلب الثالث

#### مفهوم العقار في الفقه الإسلامي والنظام السعودي

يقتضي بيان مفهوم العقار والمقصود به لدى فقهاء الشريعة الإسلامية وفي النظام، أن نتصدى لبيان ماهية العقار في الفقه الإسلامي والنظام، وذلك على النحو الآتي:

أ- **تعريف العقار في اللغة:** والعقار والضيعة، يقال: ماله دار ولا عقار. وخص بعضهم بالعقار النخل يقال للنخل خاصة من بين المال عقار... والعقار بالفتح والضيعة والنخل والأرض، ونحو ذلك، والمعقّر: الرجل الكثير العقار<sup>(١)</sup>.

ب- **تعريف العقار في الفقه الإسلامي:** تعددت تعريفات فقهاء الشريعة الإسلامية بشأن مفهوم العقار وجاءت تعريفهم للعقار على النحو الآتي:

**تعريف الحنفية للعقار:** عرف فقهاء الحنفية العقار، وذلك عند تعريفهم للشفعة بقولهم: "هي تملك العقار، وهو الضيعة، وقيل: ماله أصل من دار وضيعه وما في حكمه كالعلو دون المنقول كالشجر والبناء، فإنه من منقول لم تجب الشفعة فيه إلا يتبعه لعقار كالدار والكرم والرحى والبئر وغيرها"<sup>(٢)</sup>.

وعرف المالكية العقار، بأنه: "هو الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر"<sup>(٣)</sup>.

وعرف الشافعية العقار، بأنه: "الأرض والنخل والضياع"<sup>(٤)</sup>.

وعرف الحنابلة العقار، بأنه: العقار بالفتح الأرض، الضياع، والنخل ومنه قولهم: ماله دار لا عقار<sup>(٥)</sup>.

(١) لسان العرب، لابن منظور، مرجع سابق، ج٩، ص ٣١٦.

(٢) مجموع الأنهار في شرح ملتقى الأبحر: عبد الرحمن بن محمد بن سليمان شيخ زاده، دار الكتب العلمية بيروت الطبعة الأولى ١٤١٩ هـ - ١٩٩٨، الجزء الثاني ص ٤٧١.

(٣) الشرح الكبير لمختصر خليل مطبوع بهامش حاشية الدسوقي على الشرح الكبير: لأبي البركات أحمد بن محمد الدردير، طبعه دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بدون تاريخ نشر، ج ٣، ص ٤٧٦.

(٤) مغني المحتاج الى معرفة معاني الفاظ المنهاج، الشربيني: مرجع سابق، الجزء، ص ٧١.

(٥) المطلع على أبواب المقنع: محمد بن أبي الفتح البعلي، المكتب الاسلامي الطبعة الاولى ٢٤ هـ، ١٩٨٨ م ص ٢٥٥، وانظر أيضًا درر الحكام لعلي حيدر: مرجع سابق ج ١ ص ١٦.

وعلى ذلك فإن التعريف المختار لدينا في تعريف العقار في الفقه الإسلامي: "هو ما أورده فقهاء المالكية والشافعية؛ وذلك لأنه موافق لما جاء في السنة النبوية من توسيع معنى العقار؛ ليشمل النخل والغراس عموماً، وأنه جاء كذلك موافقاً للمعنى اللغوي للعقار والذي يوسع معنى العقار.

ج- تعريف العقار في النظام: عرف المنظم السعودي العقار، بقوله: "هو الأملاك المبينة والأرض المشجرة والعرصات والمياه وكل ما يتفرع عن ذلك من حقوق"<sup>(١)</sup>.  
وبتحليل التعريف النظامي السابق للعقار: نجد أن المنظم السعودي قد توسع في تعريف العقار؛ وذلك بأن أدخل فيه حقوق الارتفاق والمتمثلة في المياه والعرصات، وهي الملحقات بالدار مثل الفناء وغيره، ويلاحظ كذلك أن لفظ ما يتفرع عن ذلك من حقوق يشمل كافة ما يخدم العقار ويساعد في استغلاله، كذلك أدخل في هذا التعريف الحقوق العينية المترتبة على العقار"<sup>(٢)</sup>.



(١) يراجع في ذلك: تعليمات إيجار عقار الدولة، المطابع الحكومية عام ١٣٩٢ هـ - الفقرة ٢ ص ٣.

(٢) نوازل العقار: أحمد بن عبد العزيز العميرة، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، الميكان للنشر والتوزيع الرياض، طبعة ١٤٣٢ هـ، ص ٤٠.

## المبحث الأول

### سلطة جهة الإدارة في تأجير عقاراتها واستثماراتها

#### في الفقه الإسلامي والنظام السعودي

حفاظاً على أملاك الدولة، وحرصاً عليها من الاستغلال غير المشروع؛ فلقد أورد المنظم السعودي النص على حق جهة الإدارة في تأجير عقاراتها واستثمارها، وذلك في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية (في المواد الحادية والستين، والثانية والستين، والثالثة والستين)، وكذلك في الفصل التاسع عشر من لائحته التنفيذية المعنون (بقواعد تأجير العقارات الحكومية واستثماراتها)، وعلى ضوء ما تقدم فسيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطالب ثلاث على النحو الآتي:

**المطلب الأول:** شروط تأجير عقارات الدولة واستثمارها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

**المطلب الثاني:** إجراءات تأجير عقارات الدولة واستثمارها في النظام السعودي.

**المطلب الثالث:** التزامات مستأجري عقارات الدولة واستثمارها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.



## المطلب الأول

### شروط تأجير عقارات الدولة واستثمارها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي

وضع فقهاء الشريعة الإسلامية عدداً من الشروط التي يجب أن تلتزم بها الجهة التي ترغب في تأجير عقاراتها واستثمار ممتلكاتها، والتي يجب على ولي الأمر والقائمين على ذلك من الموظفين الالتزام بها؛ وهي الضوابط والشروط التي أوردها المنظم السعودي في سياق تنظيمه تأجير العقارات الحكومية واستثمارها، وهو ما سوف نتناوله على النحو الآتي:

## الفرع الأول: شروط تأجير عقارات الدولة واستثماراتها في الفقه الإسلامي:

قبل التطرق لبيان شروط تأجير عقارات الدولة في الفقه الإسلامي يجدر بنا أن نتصدى لبيان مشروعية الإيجار بوجه عام في الشريعة الإسلامية:

أولاً: مشروعية الإيجار: ثبتت مشروعية الإجارة بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول وذلك على النحو الآتي:

١- مشروعية الاجارة من القرآن الكريم: يسوق الفقهاء في استدلالهم بالكتاب على مشروعية الإجارة عدة آيات، منها:

أ. قوله تعالى: ﴿قَالَتِ إِحْدَاهُمَا يَا بَتِ اسْتَجِرِّي إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٧﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثُمَّ نَحِيَّ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أُلْشِقَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ﴾ [القصص: ٢٧].

ودلالة الآية: على جواز عقد الإجارة واضحة؛ فلو لم يكن مشروعاً لما جاز لشعيب -عليه السلام- أن يستأجر موسى -عليه السلام-.

ب. قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعَن لَكُمْ فَوَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بِئِنَّكُمْ بِمَعْرُوفٍ﴾ [الطلاق: ٦] ويستدل من الآية الكريمة: بجواز عقد الإجارة، فلو لم يكن مشروعاً لما أمر الله ﷻ الأزواج إعطاء زوجاتهم أجره لقاء الرضاعة.

٢- مشروعية الاجارة من السنة النبوية: وردت في مشروعية الإجارة أحاديث وأخبار كثيرة، فمن ذلك ما يأتي:

أ. قوله ﷺ: «أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه»<sup>(١)</sup>.

ب. ما جاء في صحيح مسلم: أن "رسول الله ﷺ: "نهى عن المزارعة وأمر بالمؤاجرة"<sup>(٢)</sup>.

(١) حديث صحيح: روي من حديث أبي هريرة، ومن حديث ابن عمر ومن حديث جابر ومن حديث أنس.

(٢) انظر: صحيح مسلم، كتاب البيوع، باب في المزارعة والمؤاجرة، رقم (١٥٤٩) ج ٣، ص ١١٨٤.

ج- ما رواه أبو هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً، فاستوفى منه، ولم يعطه أجره"<sup>(١)</sup>.

- ٣- الإجماع: حيث أجمع أهل العلم - في كل عصر ومصر - على جواز عقد الإجارة<sup>(٢)</sup>.
- ٤- المعقول: يسوق الفقهاء في استدلالهم على جواز الإجارة بالمعقول بأنه يعتبر عقد الإجارة من العقود المهمة، فيه يستطيع الملاك استغلال أملاكهم واستثمارها، ويتيح لغير الملاك الانتفاع بها لا يملكون، فعقد الإجارة لا يستغني عن مباشرته أحد من الناس، فحاجة بعض الناس إلى استثمار ماله عن طريق تأجير الأعيان التي يملكها بغية الحصول على الأجر، مع احتفاظه بملكية هذه الأعيان، وحاجة بعضهم الآخر إلى الحصول على مسكن يؤويه، أو سيارة تقله، أو آلة يستعين بها على أداء عمله، مع عدم قدرته على شرائها، أو حاجته إلى ثمنها لغرض آخر؛ كل ذلك يسوّغ الالتجاء إلى عقد الإجارة، حتى لا يقع الناس في الحرج والمشقة<sup>(٣)</sup>.

ثانياً- شروط صحة تأجير العقار في الفقه الإسلامي: يشترط لصحة الإجازة بوجه عام

لدى فقهاء الشريعة الإسلامية، ومن ذلك تأجير العقارات الشروط الآتية:

**الشرط الأول:** أن تكون المنفعة معلومة: اشترط فقهاء الشريعة الإسلامية أن تكون المنفعة معلومة؛ وذلك لأنها هي العقود عليه، فاشترطوا العلم بها، وهي كالعين المبيعة في البيع؛ ولأنها لو لم تكن المنفعة معلومة لأفضى ذلك إلى غرر، والغرر منهي عنه شرعاً لكونه مظنة للخسومة والمنازعة<sup>(٤)</sup>.

(١) حديث صحيح: انظر صحيح البخاري، كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير، رقم الحديث (٢١٥٠) ج ٢، ص ٧٩٢.

(٢) انظر في ذلك: المغني: لابن قدامة، مكتبة الرياض الحديثة، بدون طبعة، ١٤٠١هـ، ج ٥، ص ٢٥٠.

(٣) انظر في ذلك، المبسوط: للسرخسي، مرجع سابق، ج ١٥، ص ٧٥.

(٤) انظر في ذلك: المهذب في الفقه الشافعي: إبراهيم بن علي الشيرازي، مطبعة الحلبي القاهرة، الطبعة ٣، عام ١٣٩٩هـ، ج ١، ص ٣٠٢، وكشف القناع: للبهوتي، مرجع سابق، ج ٣، ص ٥٤٧، الشرح الصغير، مرجع سابق، ج ١، ص ١١٩.

وذلك لما روى عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه "أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن استئجار الأجير حتى يبين له أجره"<sup>(١)</sup>. ولقد دل الحديث بمنطوقه على اشتراط معرفة الأجرة، ودل بمفهومه على اشتراط معلومية النفعة؛ لأن المعقود عليه هو الأصل، والمعقود به وهو الأجرة كالتبع فإذا كان معلومية التبع شرطاً، كان معلومية الأصل أولى بذلك<sup>(٢)</sup>.

**الشرط الثاني: معرفة الأجرة:** اشترط فقهاء الشريعة الإسلامية ضرورة معرفة الأجرة لصحة عقد الإيجار؛ لذا فإنه لا بد من معرفة الأجرة إذا استأجر شخص شيئاً، ما فيتفق مع المؤجر على تحديد الأجرة، ولقد استدلل الفقهاء على هذا الشرط بالأدلة الآتية:

**الدليل الأول:** قوله تعالى: حكاية عن نبيه شعيب مع موسى عليهما السلام: ﴿قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَمُنَّ بِكَ بِأَجْرٍ يُعْطَىٰ فَتُنَافِقُنَا بِالْوَعْدِ بَلْ أَنْتَ حَكِيمٌ لَّدُنَّا﴾ [النساء: ٢٤]، فجعل النكاح عوض الإجارة<sup>(٣)</sup>.

**الدليل الثاني:** ما روى سعد بن أبي وقاص رضي الله عنه عنه قال: "أن أصحاب المزارع في زمن النبي صلى الله عليه وسلم كانوا يكرون مزارعهم بما في السواقي وما سعد بالماء حول النبت، فجاءوا رسول الله صلى الله عليه وسلم فاختصموا في بعض ذلك فنهاهم أن يكرؤا بذلك، وقال: أكرؤا بالذهب والفضة"<sup>(٤)</sup>. ولقد دل هذا الحديث على صحة تأجير العقار بكل أجرة معلومة<sup>(٥)</sup>.

**الدليل الثالث:** أن الإجارة عقد معاوضة والأجرة فيها كالثمن في البيع؛ إذا لو لم تكن معلومة لأدى ذلك إلى الجهالة المفضية إلى المنازعة بين المتعاقدين؛ لأنها عقد معاوضة إذ هي بيع المنفعة، وحكم الإجارة الفاسدة أنه استوفى المستأجر المنفعة يجب أجرة المثل، وقد اتفق

(١) حديث صحيح: انظر مسند الإمام أحمد ج ٣، ص ٦٨، ٥٩.

(٢) العناية شرح الهداية: لمحمد أكمل الدين البارقي، طبعة دار الفكر، بدون طبعة وتاريخ، ج ٧، ص ١٤٨.

(٣) المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، تأليف: عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي أبو محمد، دار النشر: - دار عالم الكتب - الرياض - ١٤١٩هـ. ج ٥، ص ٤٤١.

(٤) الحديث أخرجه: الإمام النسائي في سننه: كتاب المزارعة، باب ذكر الأحاديث المختلفة في النهي عن كراء الأرض بالنص أو بالربع، ج ٧ ص ٤١.

(٥) انظر في ذلك: نيل الأوطار: محمد بن علي الشوكاني، تحقيق عصام الدين الصايطي، دار الحديث مصر، الطبعة الأولى ١٤١٣هـ، ج ٥، ص ٢٨٠.



جمهور العلماء على أن عقد الإجارة عقد لازم لا يفسخ إلا بما تنفسخ به العقود اللازمة من وجود العيب، أو ذهاب استيفاء المنفعة فلو أجره شيئاً ومنع المؤجر المستأجر الشيء المؤجر كل المدة أو بعضها، فلا شيء له من الأجرة؛ لأنه لم يسلم له ما تناوله عقد الإجارة فلم يستحق شيئاً<sup>(١)</sup>.

**الشرط الثالث: أن تكون المنفعة مباحة يمكن استيفاؤها مع بقاء العين:** اشترط فقهاء الشريعة الإسلامية أن تكون المنفعة مباحة، فلا يصح أن تكون المنفعة محرمة، وإذا ما كانت المنفعة محرمة لم تجز، فلو أراد أن يؤجر بيته لأمر محرّم فإن هذا لا يجوز ولا تصح هذه الإجارة وقولهم في ذلك جاء على النحو الآتي:

- ١- ذهب فقهاء الحنفية للقول: بأنه: "لا يجوز الاستئجار لأجل المعاصي"<sup>(٢)</sup>، ولكن بعض كتب الحنفية نقلت فروعاً يفهم منها جواز تأجير العقار لذلك، عند أبي حنيفة وبعض أتباعه ومن ذلك ما جاء في الفتاوي الهندية<sup>(٣)</sup>.
- ٢- ذهب بعض فقهاء المالكية للقول: "أنه من شروط المنفعة أن تكون مباحة لا محرمة ولا واجبة أما المحرمة فلا يجوز إجماعاً"<sup>(٤)</sup>.
- ٣- أما فقهاء الشافعية: فلقد نصوا على أنه من شروط المنفعة أن تكون مباحة؛ وذلك بقولهم "لكل ما أمكن الانتفاع به منفعة مقصورة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم مع بقاء عينة مدة الإجارة صحت إجازته"<sup>(٥)</sup>.

(١) بدائع الصنائع: الكاساني، مرجع سابق، ج ٤ ص ٢١٠، مغني المحتاج: الشربيني، مرجع سابق ج ٢ ص ٣٥١، المغني: ابن قدامة، مرجع سابق، ج ٥ ص ٤٨٧-٤٨٩.

(٢) حاشية ابن عابدين: رد المختار على الدر المختار، مرجع سابق ج ٦، ص ٥٥.

(٣) الفتاوي الهندية: نظام الدين البلخي، دار الفكر - الطبعة الثانية، ١٣١٠هـ، ج ٤، ص ٤٥٠.

(٤) قوانين الأحكام ومسائل الفروع الفقهية: لابن جزى، مخطوطات جامعة الملك سعود بالرياض الشرعية ص ٢.

(٥) الاقتناع في حل ألفاظ أبي شجاع: محمد بن أحمد الخطيب الشربيني، تحقيق علي محمد معوض، طبعة دار الكتب العلمية بيروت، الطبعة الثانية ١٤٢٥هـ، ج ٣ ص ١٧٢.

٤ - وفي المذهب الحنبلي: ذهب فقهاء المذهب الحنبلي إلى اشتراط أن تكون المنفعة مباحة فلقد ورد القول عن البعض منهم ما نصه: "أن تكون المنفعة مباحة فلا تصح الإجارة على الزنا ولا إجارة الدار تجعل كنيسة أو بيت نار أو لبيع الخمر أو القمار شرط ذلك في العقد أو لا، إذا دلت عليه القرائن، ولو أكثرى ذمي من مسلم داراً ليسكنها فأراد بيع الخمر فيها، لصاحب الدار منعه من ذلك؛ لأنه معصية<sup>(١)</sup>."

#### الفرع الثاني: شروط تأجير عقارات الدولة واستثمارها في النظام السعودي:

بداية يجب الإشارة إلى أن المنظم السعودي لم يخصص لتأجير عقارات الدولة واستثماراتها نظاماً خاصاً، مثلما فعل في نظام استئجار الدولة للعقار الصادر عام ١٤٢٧هـ، إلا أنه اكتفى فقط ببيان إجراءات وشروط تأجير عقارات الدولة واستثمارها في بعض نصوص نظام (المنافسات والمشتريات الحكومية) الصادر بالمرسوم الملكي الكريم (م/٥٨) وتاريخ ٢٠/٢٠١٤هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (٣٦٢) وتاريخ ٢٠/٢٠١٤هـ<sup>(٢)</sup>.

(١) كشف القناع على متن الإقناع: للبهوتي، مرجع سابق، ج ٣، ص ٥٩٩.

(٢) من الجدير بالذكر: بأن نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم (م/٥٨) وتاريخ ٢٠/٢٠١٤هـ، قد تم تعديله بموجب النظام الجديد الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ، بناء على قرار مجلس الوزراء رقم ٦٤٩ وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ، مع استمرار العمل بالمواد (الحادية والستين، والثانية والستين، والثالثة والستين) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) بتاريخ ٢٠/٢٠١٤هـ، وبالفصل (التاسع عشر) من لائحته التنفيذية المتعلقة بتنظيم قواعد تأجير العقارات الحكومية واستثمارها وما يرتبط بذلك من أحكام، إلى حين صدور النظام الخاص بتأجير العقارات واستثمارها، على أن يعمل بالنظام الجديد وذلك بعد ١٨٠ يوماً من تاريخ نشرة بالجريدة الرسمية.

**وهو ما سوف نتناوله بشيء من التفصيل، على النحو الآتي:**

**الشرط الأول: أن يكون العقار مملوكا للدولة ويدخل ضمن نطاق اختصاصها المكاني:**

يشترط بداية لصحة تأجير الدولة لعقاراتها و طرحها للاستثمار أن تكون هذه العقارات مملوكة لها، وأن تدخل في نطاق الاختصاص المكاني للجهة التي ترغب في التأجير<sup>(١)</sup>.

ولقد ورد النص على هذا الشرط في اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية بالقول: "يجوز للجهات الحكومية تأجير واستثمار ما يدخل ضمن نطاق اختصاصها من العقارات المملوكة للدولة من الأراضي والمباني كالمحلات التجارية والسكنية والمواقع الإعلانية ومواقع أجهزة البيع الذاتي والصراف الآلي وغيرها وعلى الجهة الحكومية تحديد مناطق الاستثمار في المشاريع الاستثمارية بالتنسيق مع وزارة المالية (مصلحة أملاك الدولة)"<sup>(٢)</sup>. ويشترط كذلك بالإضافة إلى أن يكون العقار المراد طرحه للإيجار أو الاستثمار من قبل الجهة الحكومية مملوكا لهذه الجهة، سواء كانت هذه الملكية مقررة بصك أو بملكية واقعية تستند إلى أصل أن جميع الأراضي والثروات مملوكة للدولة.

**الشرط الثاني: رضا العاقدين (المؤجر والمستأجر) في عقود الإيجار والاستثمار لعقارات الدولة:**

عقد الإيجار من العقود الرضائية التي تقوم على التراضي فيما بين طرفي العقد، ولا ينعقد هذا العقد ولا يكون منتجاً لآثاره إلا بوجود التراضي فيما بين المؤجر (الجهة الحكومية) والمستأجر. والتراضي هو توافق إرادتي العاقدين على إنشاء هذا العقد، وهو ما يقصد به وجود الإيجاب والقبول منهما في عقد الإيجار؛ وهو ما يعني توافق الإيجار الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر، وكذلك لا بد من سلامة الرضا في عقد الإيجار، فلا يكفي أن ينعقد الإيجار بين أطرافه أو طرفيه بوجود التراضي فحسب؛ بل لا بد من سلامته من أي شائبة تشوب هذا التعاقد، وأساس التراضي بين المتعاقدين، هو توافق الإرادتين، ولا بد أن تكون هذه الإرادة

(١) الوجيز في العقود الإدارية (دراسة قانونية تحليلية تطبيقية) وفقا لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية السعودي ولائحته التنفيذية: عمر الخولي، الطبعة الثانية ١٤٣٣هـ، ص ٢٣٢.

(٢) المادة (١٢٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (٣٦٢) وتاريخ ٢٠١٢م/١٤٢٨هـ.

صحيحة غير معيبة بأي عيب من عيوب الإرادة (كالغلط، والتدليس، والإكراه، والاستغلال)؛ لذلك فإنه يجب أن تتوافق إرادتي طرفي العقد وخلوها من العيوب، ووجود أهلية التصرف اللازمة في كل منهما لإبرام عقد إيجار عقارات الدولة واستثمارها وحتى يكون صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية<sup>(١)</sup>.

### **الشرط الثالث: وجود العين المؤجرة (محل الإيجار) وأن تكون معينة ومشروعة:**

وجود العين المؤجرة شرط من شروط صحة عقد الإيجار فلا بد من توافرها، وإلا لما صح هذا العقد، والعين المؤجرة في عقد تأجير واستثمار عقارات الدولة هي العقارات التي تمتلكها الجهة الحكومية التي ترغب في تأجيرها أو استثماراتها والمنافع التي تستفيد بها؛ ولذلك فإنه يجب أن تكون العين المؤجرة محل الإيجار موجودة وقت العقد، وأن يكون التعامل فيها مشروعاً، ويجوز إيجارها وهو تطبيق للقواعد العامة في المعاملات، فإذا لم يكن العقار الذي ترغب الدولة في تأجيره أو استثماره موجوداً وقائماً حال العقد، فإن هذا العقد يقع باطلاً؛ وذلك لانعدام محل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بهذا العقد، وكذلك يجب أن يكون الشيء المؤجر معيناً تعيناً كافياً رافعاً للجهالة وموصوفاً وصفاً دقيقاً لا يمكن أن يتطرق إليه الغلط أو الجهل بماهية هذا الشيء المؤجر، وكذلك يجب أن يكون التعامل بالشيء المؤجر مشروعاً وقت العقد، ولا يكفي أن يكون موجوداً وقت العقد فقط وأن يكون معيناً<sup>(٢)</sup>.

### **الشرط الرابع: تحديد الأجرة للعقارات محل الإيجار والاستثمار وكذلك مدة الإيجار:**

الأجرة هي: "العوض المادي الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر لقاء انتفاعه بالشيء المؤجر مدة زمنية معينة"<sup>(٣)</sup>.

(٢) انظر في ذلك: عقد الإيجار: بدر جاسم العقبوب، الكويت - الطبعة الأولى ١٤٠١هـ، ص ٤٨، والعقود المسماة (عقد الإيجار): رمضان أبو السعود، الدار الجامعية مصر، طبعة ١٩٩٤م، ص ٩١.

(٢) شرح أحكام عقدي البيع والإيجار: علي هادي العبيدي، المركز القومي للنشر، الأردن، ١٤٢٠هـ ص ٢٥٩.

(٣) عقد الإيجار: رمضان أبو السعود، مرجع سابق ص ٢٤٥.

وتعتبر الأجرة من أهم أركان عقد الإيجار، فلا بد من تحديدها وذكرها في عقد الإيجار، حتى لا يحصل النزاع أو الخصام فيما بين طرفي العقد فذكرها في العقد يعتبر ركناً من أركانه التي لا يتم العقد إلا بالنص عليها، وإلا كان العقد عارية لا عقد إيجار<sup>(١)</sup>.

لذلك فلقد ورد النص على شرط الأجرة وضرورة تحديده من قبل الجهة الحكومية التي ترغب في تأجير واستثمار عقاراتها في اللائحة التنفيذية لنظام المشتريات الحكومية بالقول: "تقوم الجهة الحكومية بتقدير الحد الأدنى للأجرة أو عوائد الاستثمار وفقاً للأسعار السائدة مع مراعاة العناصر المؤثرة في تقدير الأجرة أو عوائد الاستثمار...."<sup>(٢)</sup>.

وفي هذا الصدد أورد المنظم السعودي النص على كيفية تحديد مدة الإيجار في عقد إيجار واستثمار عقارات الدول بقوله: "يراعي عند تحديده مدة التأجير والاستثمار حجم المشروع وما يتحقق للجهة فيه من عوائد على ألا تتجاوز المدد الآتية:

- أ- خمس سنوات التأجير بدون استثمار.
- ب- خمسة عشر سنة للمواقع التي يشترط لاستثمارها القيام ببنائها وتشييدها.
- ج- عشرين سنة للمشاريع الاستثمارية الكبرى بعد موافقة وزارة المالية"<sup>(٣)</sup>.

#### **الشرط الخامس: إعداد وثائق وشروط ومواصفات تأجير العقارات واستثماراتها:**

ألزم المنظم السعودي الجهة الحكومية التي ترغب في تأجير عقاراتها واستثمارها قبل الإعلان عن ذلك، بأن تقوم بإعداد وثائق وشروط المواصفات الخاصة بالعقارات المطلوب تأجيرها أو استثمارها، بأن تشمل هذه الوثائق على كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بالمزايدة المزمع الإعلان عنها، وخاصة الشروط العامة بالتعاقد المطلوب سواء كان إيجاراً أو استثماراً، وكذلك كميات ونوع الأعمال المزمع القيام بها في هذه المناقصة، والإنشاءات والتجهيزات

(١) شرح أحكام عقدي البيع والإيجار: علي هادي العبيدي، مرجع سابق ص ٢٦٦.

(٢) المادة (١٢٩) من لائحة نظام المنافسات والمشتريات السعودي.

(٣) المادة (١٣٩) من لائحة نظام المنافسات والمشتريات السعودي.

المراد إقامتها في الموقع المزمع طرحه للإيجار أو الاستثمار، وأخيراً بيان مدة الإيجار أو الاستثمار للعقارات المعلن عنها<sup>(١)</sup>.

ولعل الغرض من اشتراط المنظم ضرورة الإعلان وإعداد الوثائق والشروط والمواصفات الخاصة بتأجير عقارات الدولة أو استثمارها: هو أن يكون الطرف الآخر (المستأجر) على بينه بكافة التفاصيل الخاصة بهذه العقود، وحتى لا تكون هناك شبهة تواطؤ بين الجهة الحكومية وبين أي مستأجر ومستثمر يتحصل على عقد إيجار لعقارات الدولة؛ لأن الإعلان عن الضوابط والشروط والمواصفات الخاصة لهذه العقود يكون فيه شفافية وإفصاح من جهة الإدارة للكافة، ومنعاً من الاعتداء على عقارات الدولة والاستيلاء عليها بدون الطريق الذي رسمه النظام.

#### **الشرط السادس: عدم جواز إبرام عقود الإيجار أو الاستثمار مع الأشخاص الممنوع التعامل معهم:**

ورد النص على هذا الشرط في المادة (١٢٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات السعودي بالقول "لا يجوز إبرام عقود التأجير أو الاستثمار مع الأشخاص الممنوع التعامل معهم وفقاً لأحكام المادة (الثالثة عشر) من هذه اللائحة".

وبالرجوع إلى المادة (١٢) من اللائحة: نجد أنها أوردت النص على الأشخاص الذين لا يجوز التعامل معهم في المزايدات والمناقصات العامة التي تقوم بالإعلان عنها الجهات الحكومية، وهم على النحو الآتي:

- ١- موظفو الحكومة إلا في بعض من الأعمال غير التجارية.
- ٢- المسجونون بجرم أثناء اتخاذ إجراءات التعاقد.
- ٣- ممن منع التعامل معه حتى يرد إليه اعتباره.
- ٤- المفلسون أو ممن طلب إشهار إفلاسه ومن وضع تحت الحراسة.
- ٥- الشركات والمؤسسات التي جرى حلها أو تصفيتها.
- ٦- الأشخاص ناقصوا الأهلية، ومن لم يبلغ من العمر ثمانية عشر عاماً.

(١) المادة (١٢٧) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات السعودي.

٧- من صدر ضده قراراً بمنع التعامل معه بحكم قضائي حتى تنتهي مدة هذا المنع من التعامل<sup>(١)</sup>.

من ضمن الشروط التي أوردتها المنظم السعودي فيما يتعلق بتأجير عقارات الدولة واستثمارها، ما ورد النص عليه بشأن جواز التأجير وإبرام عقود الاستثمار للمؤسسات العامة والشركات المملوكة للدولة بالقول: "يجوز التأجير وإبرام عقود الاستثمار فيما بين الجهات الحكومية الخاضعة لأحكام النظام وهذه اللائحة، وكذلك المؤسسات العامة والشركات المملوكة للدولة أو التي تساهم فيها نسبة لا تقل عن ٥١٪ من رأس مالها بالاتفاق المباشر، وذلك بعد أن تقوم الجهة المؤجرة بتقدير قيمة الأجرة والعوائد الاستثمارية وفقاً لأحكام المادة (التاسعة والعشرين بعد المئة) من هذه اللائحة"<sup>(٢)</sup>.

وبناء على النص سالف الذكر نجد أن المنظم السعودي: أورد النص على جواز أن تقوم الجهة الحكومية بإبرام عقود إيجار أو استثمار لعقاراتها مع المؤسسات العامة والشركات المملوكة للدولة، والتي تساهم فيها الدولة بنسبة لا تقل عن ٥١٪ وأجاز المنظم أن يكون هذا التأجير أو الاستثمار عن طريق الاتفاق المباشر، وذلك شريطة أن يتم تقدير قيمة الأجرة والعوائد الاستثمارية لهذه العقارات وفقاً للضوابط المقررة لأسعار التأجير والاستثمار المنصوص عليها في المادة (١٢٩) من اللائحة، وذلك بمراعاة العناصر المؤثرة في تقدير قيمة هذه الأجرة أو الاستثمار بمعرفة لجنة فنية مختصة بذلك، وهو ما يفهم منه بأن يجوز التعاقد مع الشركات والمؤسسات الحكومية التي تكون الدولة مشاركة فيها بنسبة تتجاوز ٥١٪ من رأس مالها، وذلك عن طريق الاتفاق والأمر المباشر دونما اللجوء إلى الإجراءات الواجب اتباعها في تأجير واستثمار عقارات الدولة للأفراد والأشخاص الطبيعيين الوارد النص عليها في هذه اللائحة.

(١) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات السعودي.

(٢) المادة (١٣٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات السعودي.

## الشرط السابع: مراجعة عقود التأجير والاستثمارات من قبل وزارة المالية:

أورد المنظم السعودي شرطاً يقع على عاتق الجهة الحكومية التي ترغب في تأجير واستثمار عقاراتها تمثل في الالتزام بتزويد (وزارة المالية) بنسخة من عقود التأجير والاستثمار المزمع الإعلان عنها للأفراد والتي تبلغ إيراداتها السنوية مبلغ أكثر من ٥٠ ألف ريال سعودي، وذلك قبل التوقيع عليها ولمراجعتها والتأكد من صحتها نظاماً، ويعتبر هذا نوع من الرقابة الوقائية التي أوردتها المنظم في سبيل الحفاظ على عقارات الدولة<sup>(١)</sup>.



## المطلب الثاني

### إجراءات تأجير عقارات الدولة واستثماراتها والنظام السعودي

حدد المنظم السعودي عدداً من الإجراءات يجب على الجهة الحكومية التي ترغب في تأجير واستثمار عقارات اللجوء إليها من أجل إبرام التعاقد مع الأفراد الراغبين في ذلك، وهي على النحو الآتي:

### أولاً: الإعلان عن تأجير واستثمار العقارات التي تملكها الدولة عن طريق المزايدة العامة:

يعتبر الإعلان من قبل الجهة الحكومية الراغبة في طرح عقاراتها للإيجار والاستثمار من أول الإجراءات الواجب اتباعها، وهذا الشرط من الشروط التي أوجبها المنظم وأورد النص عليها صراحة في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية بقوله: "فيما لم يرد فيه نص خاص، يكون تأجير واستثمار العقارات التي تملكها الدولة، مما لم يسعر رسمياً، عن طريق المزايدة العامة، وفقاً للإجراءات الموضحة في اللائحة التنفيذية لهذا النظام"<sup>(٢)</sup>.

وتأكيداً لهذا النص: أورد المنظم السعودي النص على ضرورة الإعلان عن التأجير، وكيفية تنفيذ اللائحة التنفيذية للنظام بالقول: "يتم الإعلان عن التأجير أو الاستثمار وفقاً لقواعد وإجراءات الإعلان عن المنافسات العامة، كما يتم إلى جانب ذلك دعوة المختصين في

(١) الوجيز في العقود الإدارية وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات السعودي: عمر الخولي، مرجع سابق، ص ٢٧١.

(٢) المادة (٦١) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٨٥) وتاريخ ٤/٩/٤٢٧هـ.



المجال المطروح للاستثمار وإبلاغ أمانة مجلس الغرف التجارية الصناعية بذلك، وإذا كان من المشاريع الاستثمارية الكبيرة أو ذات التخصص التقني والفني"<sup>(١)</sup>.

**وبتأمل النص سالف الذكر وتحليله:** نجد أن المنظم السعودي ألزم الجهة الحكومية التي ترغب في التأجير والاستثمار لعقاراتها الإعلان عن ذلك وفقاً للإعلان عن المنافسات العامة والتي أورد المنظم النص عليها في النظام بقوله "أ - يعلن عن جميع المنافسات الحكومية في الجريدة الرسمية، وفي صحيفتين محليتين وبالوسائل الإعلانية الإلكترونية وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا النظام، ويجب أن يحدد في الإعلان عن المنافسة موعد تقديم العروض وفتح المظاريف ومكانها"<sup>(٢)</sup>.

### **ثانياً: تقديم العروض الخاصة بإيجار عقارات الدولة واستثمارها:**

بعد الانتهاء من الإعلان عن المزايدة الخاصة بإيجار عقارات الجهة الحكومية واستثمارها، يتم تقديم عروض الاستئجار أو الاستثمار على الوثائق الأصلية المستلمة من الجهة الحكومية الراغبة في التأجير أو الاستثمار، وذلك في مظروف مغلق مختوم، ويجب على من يتقدم بالعرض استكمال كافة الشروط الواجبة في التأجير أو استثمار للعقارات المطروحة من قبل الجهة الحكومية في المزايدة العامة"<sup>(٣)</sup>.

ولعل اشتراط المنظم ضرورة أن يتم تقديم العروض الخاصة بالإيجار أو الاستثمار على النماذج الأصلية المستلمة من الجهة الحكومية التي ترغب في ذلك والمختومة بخاتمها، ووضعها في مظروف مغلق هو ضمان لسريتها وعدم فتحها والعبث بها والتعرف على ما بداخلها من معلومات، على أن يتم تسليم هذه المظاريف من مزايدة إلى الجهة الحكومية والحصول على إيصال بالاستلام أو عن طريق البريد المسجل، وفي الحالتين يجب الحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم في المزايدة"<sup>(٤)</sup>.

(١) المادة (١٢٦) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات السعودي.

(٢) المادة (٧ الفقرة أ) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

(٣) المادة (١٣٢) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات.

(٤) الوجيز في العقود الإدارية: عمر الخولي، مرجع سابق الإشارة إليه، ص ٢٨٢.

### ثالثاً: ضرورة أن تشمل العروض على ضمان بنكي:

اشترط المنظم ضرورة أن يقدم مع العروض المقدمة من الراغبين في استئجار واستثمار عقارات الدولة، ضمان بنكي بنسبة ٥١٪ من الأجرة السنوية وترد هذه الضمانات البنكية المقدمة من المستثمرين الراغبين في الاستثمار أو الإيجار في حالة عدم قبول عطاءهم أو ترسيبها عليهم<sup>(١)</sup>.

ولعل اشتراط المنظم ضرورة أن يشمل العرض ضمان بنكي هو تأكيد لجدية المستثمر في رغبته في التقدم للمزايدة المعلن عنها، ويكون ضماناً له للاستثمار في القيام بالأعمال المكلف بها في حالة قبول عطاءه وترسية المزايدة عليه بعد ذلك.

### رابعاً: إجراءات فتح المظاريف الخاصة بالمزايدة عن تأجير واستثمار عقارات الدولة:

لضمان الشفافية والنزاهة في المناقصات والمزايدات التي تقوم الجهات الحكومية بالإعلان عنها من أجل تأجير عقاراتها واستثمارها، أحاط المنظم إجراءات فتح المظاريف وفحص العروض المقدمة فيها بضمانات على النحو الآتي:

١ - لجنة فتح المظاريف: أورد المنظم السعودي النص على اختصاص لجنة فنية مختصة بفتح المظاريف المقدمة من المستثمرين الراغبين في التأجير أو الاستثمار كأول إجراء من الإجراءات النظامية الخاصة بقبول التعاقد؛ حيث اشترط المنظم أن تتكون هذه اللجنة من ثلاثة أعضاء، بالإضافة إلى رئيسها والتي تكون مختصة بفتح مظاريف المزايدات العامة في التأجير والاستثمار؛ حيث تقوم اللجنة بأعمالها، وفقاً للإجراءات المحددة للجنة فتح المظاريف في المنافسات العامة، ويصدر بتكوين وتشكيل هذه اللجنة قراراً من الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة أو من يفوضه، ويعاد تشكيل وتكوين هذه اللجنة كل ثلاث سنوات لضمان الشفافية ونزاهة أعضائها<sup>(٢)</sup>.

(٤) المادة (١٣٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات.

(١) المادة (١٣٤) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات.

٢- لجنة فحص العروض والبتّ فيها: أورد المنظم النص كذلك على أن تتولى المرحلة الثانية من إجراءات استئجار واستثمار عقارات الدولة لجنة تسمى (لجنة فحص العروض)، تشكل من ثلاثة أعضاء بالإضافة إلى رئيسها الذي يجب ألا تقل مرتبته الوظيفية عن (الثانية عشر) أو ما يعدها، تختص بفحص المزايدات العامة في التأجير والاستثمار، وفحص المحاضر الواردة من لجنة فتح المظاريف والبت فيها، ويشترط أن يكون من بين أعضائها عضو من وزارة المالية، وتتولى اللجنة فحص وتحليل العروض ورفع توصيتها لاعتماد قرارها بالترسية على من رسي عليه المزايد<sup>(١)</sup>.

ويجب على لجنة فحص العروض والبتّ فيها: التأكد من توافر كافة الشروط المعلن عنها من قبل الجهة الحكومية الراغبة في التأجير والاستثمار، وأن يكون السعر المقدم من قبل المستثمر هو أعلى سعر مقدم من المستثمرين الآخرين حتى يتم ترسية هذه المزايدة عليه.

#### خامساً: إجراءات الترسية واسترداد الضمان البنكي:

بعدما تنتهي لجنة فحص العروض والبت فيها من عملها ترفع تقريرها إلى الجهة المختصة للاعتماد لمن لم يتم ترسية المزايدة عليه لاستلام الموقع المعلن عنه وبدء سريان التعاقد معه، وفي الحالة التي ينسحب فيها المستثمر أو المستأجر الذي تم ترسية المزايدة عليه، يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم منه ضمن أوراق المزايدة الخاصة به؛ وذلك بعد إنذاره بخطاب مسجل وانقضاء مدة ١٥ يوماً من تاريخ هذا الإنذار، ويتم التفاوض مع أصحاب العروض الذي يلونه بالترتيب للوصول إلى السعر الذي تمت به الترسية، وفي حالة عدم الوصول إلى هذا السعر تطرح المزايدة مرة أخرى<sup>(٢)</sup>.

أما في الأحوال التي ينسحب فيها المستثمر أو المستأجر بعد فتح المظاريف وقبل الترسية يصادر فقط جزء من الضمان البنكي المقدم منه بما يعادل نسبة ٢٪ من إجمالي سعر العرض، ويجب على المستثمر الذي تم ترسيه المزايدة عليه سداد الأجرة السنوية الخاصة بالعقار كاملة

(١) المادة (١٣٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات.

(٢) المادة (١٤٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات.

خلال ١٠ أيام من بداية كل سنة تعاقد، ويجوز أن يتم الاتفاق على أن يتم تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة<sup>(١)</sup>.

وأخيراً فإنه لا يتم الإفراج عن الضمان الذي قدمه المستأجر أو المستثمر إلا بعد انتهاء مدة العقد، وأن يقوم بتسليم العقار محل الإيجار أو الاستثمار وفق الشروط التعاقد وبالحالة التي تسلمها به عند التعاقد مع الجهة الحكومية.

**موقف الفقه الإسلامي من إجراءات تأجير عقارات الدولة:** يجب الإشارة إلى أن شريعتنا الغراء جاءت بقواعد تنهي عن التصرف في الأموال العامة إلا بالطرق الشرعية، ومن أجل ذلك فإن المنظم السعودي استقى القواعد التي أقرها فقهاء الشريعة الإسلامية وأورد النص على الإجراءات التي يجب على الجهة الإدارية أن تلتزم بها حيال قيامها بتأجير عقاراتها واستثمارها، مادام أنها لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية وذلك من أجل تحقيق المصلحة العامة.



### المطلب الثالث

#### التزامات مستأجري عقارات الدولة واستثمارها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي

يلتزم مستأجرو عقارات الدولة والراغبون في استثمار هذه العقارات بعدد من الالتزامات، ورد النص عليها بداية في الشريعة الإسلامية كالتزامات واجبة على المستأجر بوجه عام، وأورد المنظم السعودي النص عليها في نظام المنافسات والمشتريات، وهي على النحو الآتي:

#### الفرع الأول: التزامات مستأجري عقارات الدولة بدفع الأجرة ومقابل الاستثمار:

يعتبر التزام المستأجر بالوفاء ودفع الأجرة من أهم الالتزامات التي يرتبها عقد الإجارة في ذمته؛ لأن صاحب العين المؤجرة (الجهة الحكومية) ما سلمها للمستأجر وما مكنته من استيفاء منفعتها إلا لأجل الأجرة التي سيحصل عليها في مقابل ذلك، وهو ما أقرته الشريعة

(١) المادة (١٤١) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات.

الإسلامية وجاءت النصوص الشرعية تحث المستأجر على الوفاء بالأجرة وتحذره تحذيراً شديداً من التأخير في سدادها أو المماطلة فيها، ومن ثم فإنه يجب على المستأجر بالمسارعة والالتزام بتسليم الأجرة للمؤجر<sup>(١)</sup>.

ومن النصوص الشرعية التي توجب على المستأجر الوفاء بالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ما يأتي: - قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾ [الطلاق: ٦]. وكذلك قوله ﷺ: "أعطوا الأجير حقه قبل أن يجف عرقه"<sup>(٢)</sup>.

ووجه الدلالة من هذه النصوص: صريحة في وجوب الوفاء والالتزام بدفع الأجرة من قبل المستأجر لما فيها من أوامر صريحة بذلك ووعيد شديد لمن خالفها، هذا فضلاً عن النصوص الأخرى الكثيرة التي تأمر بالوفاء بالعقود بشكل عام، ومما لا شك فيه أنه من تمام عقد الإيجار المبادرة إلى الوفاء بالأجرة المتفق عليها فيه.

ولذلك فلقد اتفق الفقهاء: على أن الأجرة ركن من أركان عقد الإجارة، ودفع الأجرة من قبل المستأجر هو واجب مقرر شرعاً يلتزم به المستأجر، لذلك أوجب الفقهاء أن يتم تعيين وبيان قيمة الأجرة في عقد الإجارة وذكر ميعاد استحقاقها ووجوبها<sup>(٣)</sup>.

أما بالنسبة للنظام: فإن المنظم السعودي أوجب على المستأجر في عقود إيجار واستئجار عقارات الدولة الوفاء بقيمة الأجرة السنوية المتفق عليها كاملة، وذلك خلال عشرة أيام من بداية كل سنة تعاقدية، ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة<sup>(٤)</sup>.

(١) عقد الإجارة وتطبيقاته المعاصرة في الفقه الإسلامي: عبد الله بن فهد الصعب - رسالة دكتوراه - المعهد العالي لأصول الدين - جامعة الزيتونة - تونس للعام الجامعي ٢٠١٠م، ص ١٩٦.

(٢) حديث صحيح سبق تخريجه.

(٣) انظر في ذلك: المغني: لأبن قدامة مرجع سابق ج ٨، ص ١٥، روضة الطالبين: مرجع سابق ج ٥ ص ١٧٦، بدائع الصنائع:

للكاساني، مرجع سابق ج ٤ ص ٢٠٢، والشرح الكبير، مرجع سابق ج ١٤ ص ٢٩٣.

(٤) المادة (١٤١) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات السعودي.

واعتبر المنظم أن عدم التزام المستأجر بالوفاء بقيمة الأجرة المتفق عليها مع الجهة الحكومية المؤجرة للعقار سبباً من الأسباب التي يجوز للجهة الحكومية بسببها فسخ هذا العقد ومصادرة الضمان البنكي الذي تقدم به المستأجر وذلك فيما أورده بالنص "٢- تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار"<sup>(١)</sup>.

### الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال وصيانة العقارات المؤجرة من الجهات الحكومية:

الالتزام باستعمال العقار المستأجر وفقاً لشروط العقد من الأمور المقررة عند الفقهاء والدليل على ذلك قوله ﷺ: "المسلمون عند شروطهم"<sup>(٢)</sup>.

وعلى ذلك فإذا ما اشترط المؤجر على المستأجر أن يستعمل الشيء المؤجر له وفق شروط العقد، فيجب عليه أن يفي بشروط العقد، فإن لم يكن هناك ثمة اتفاق بين المؤجر والمستأجر على كيفية الاستعمال وحدود ذلك، وجب على المستأجر أن يستعمل الشيء المؤجر فيما أعد من أجله عرفاً، وأن يستوفي المنفعة بنفسه، أو أن يستوفيه غيره بمثل استيفائه أو أقل منه، إذا أذن له المستأجر وليس له أن يستوفيهما بأكثر من استيفائها لها<sup>(٣)</sup>.

وكذلك أوجب الفقهاء على المستأجر أن: يحافظ على العين المؤجرة ويقوم بصيانتها كما يحافظ على أمواله، وأن يبذل في سبيل ذلك العناية اللازمة للمحافظة على أمواله، وعليه أن يمتنع عن التعدي عليها؛ إذ هي أمانة في يده؛ ولذا فلو هلكت أو تلفت دون تعد منه أو مخالفة للمأذون فيه إلى ما هو أشد، أو دون تقصير في الصيانة والحفظ، فلا ضمان عليه؛ لأن قبض الإجارة قبض مأذون فيه، فلا يكون مضموناً، أما إذا قصر في المحافظة عليها أو تعدى في استعماله لها، فأستعملها استعمالاً غير مألوف مخالفاً بذلك مقتضى العقد أو ما شرط فيه،

(١) المادة (١٤٧/١) فقرة ٢) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات السعودي.

(٢) حديث صحيح: انظر صحيح البخاري ج ٨، ص ٤٣.

(٣) انظر في ذلك: المغني لابن قدامة، مرجع سابق ج ٨ ص ٥٢، والشرح الكبير: للدردير، مرجع سابق ج ١٤ ص ٣٩٤، والهداية: مرجع سابق ج ٣ ص ٢٦٤.

ومتجاوزاً المأذون فيه إلى ما هو أكثر ضرراً فإنه يكون ضامناً لما يلحق العين من تلف أو نقصان<sup>(١)</sup>.

وتطبيقاً لما أورده فقهاء الشريعة الإسلامية بشأن التزام المستأجر باستعمال وصيانة العقارات المؤجرة له، فإن المنظم السعودي أورد النص صراحة على هذا الالتزام بقوله "يتحمل المستأجر أو المستثمر تكاليف الماء والكهرباء والهاتف والخدمات التي تقوم بها الجهة كالنظافة والصيانة والحراسة"<sup>(٢)</sup>.

وكذلك أورد النص بأنه: "يجب على المستثمر الالتزام بصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه بعد نهاية عقد الاستئجار"<sup>(٣)</sup>.

ولذلك يجب على مستأجر ومستثمر عقارات الدولة أن يلتزم بالمحافظة على ما تم تأجيره له من هذه العقارات وأن يلتزم بصيانة هذه العقارات وإجراء الصيانة الدورية اللازمة لها.

ولذا فإن المنظم السعودي ألزم المتعاقدين في عقود تأجير واستئجار عقارات الدولة باستعمال العقارات المؤجرة لهم في الغرض المخصص لها وفقاً لما هو وارد في شروط العقد، وأن الإخلال بهذا الالتزام يعتبر سبباً من أسباب فسخ العقد؛ وذلك بقوله: "٣- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في عقد الاستئجار أو التأجير أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الجهة، بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار"<sup>(٤)</sup>.

(١) بدائع الصنائع: الكاساني مرجع سابق ج ٤، ص ٢١٠، والمغني لابن قدامة، مرجع سابق ج ٨، ص ١١٣.

(٢) المادة (١٤٤) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات السعودي.

(٣) المادة (١٤٥) / فقرة (٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات السعودي.

(٤) المادة (١٤٧) / فقرة (٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات السعودي.

## الفرع الثالث: الالتزام بالمدة الزمنية المحددة للإيجار وبرد العقار المستأجر بعد انتهاء مدة

### الإيجار:

أوجب فقهاء الشريعة الإسلامية على المستأجر أن يلتزم بالمدة الزمنية المحددة في عقد الإيجار المبرم بينه وبين المؤجر، وإلا لم يكن لتحديد المدة في العقد فائدة؛ لذا أوجب الفقهاء على المستأجر الالتزام بالانتفاع بالشيء المستأجر مدة محددة، وهي مدة الإيجار وأن يلتزم برد الشيء المستأجر بعد مضي المدة للمؤجر.

والفقهاء اختلفوا في رد المستأجر للعين إلى المؤجر: حيث ذهب جمهور الفقهاء على القول بأن المستأجر ليس بملزم بالرد؛ لأن يده على العين يد أمانة، فلا يلزمه ردها كالوديعة بينما ذهب بعض الشافعية للقول: بأن المستأجر ملزم برد العين إلى المؤجر كالعارية بعد انقضاء وقتها<sup>(٥)</sup>.

وعلى ذلك فإنه يترتب على هذا الخلاف أنه: إذا ما أبقى المستأجر العين المؤجرة وأمسكها دونما أن يقوم بردها للمؤجر فهلكت فإنه يضمن على ما ذهب إليه أصحاب الرأي الثاني، وليس عليه ضمان وفقاً لما ذهب إليه الجمهور من الفقهاء.

**أما في النظام:** فإن التزام المستأجر بالمدة الزمنية المحددة له في عقد الإيجار والتزامه برد العقار المستأجر له بعد انتهاء مدة الإيجار إلى الجهة الحكومية المؤجرة كما تسلمه وقت التعاقد، هو التزام طبيعي وأثر من آثار عقد الإيجار والتي تقع في حق المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الإيجار وهو رد الشيء المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار؛ لذلك يجب على المستأجر أن يقوم برده كاملاً من دون نقص أو تغير فيه وبنفس الحالة التي تسلمه بها، وفي الوقت المحدد بدون تأخير ولا مماطلة<sup>(٦)</sup>.



(٥) المهذب: للشيرازي، مرجع سابق ج ١، ص ٤٠١

(٦) الوجيز في العقود المدنية: جعفر فضلي، مرجع سابق، ص ٢٦٦.



## المبحث الثاني

### سلطة جهة الإدارة في استئجار العقارات في الفقه الإسلامي والنظام السعودي

للجهة الإدارية في النظام السعودي سلطة استئجار العقارات فقد نص المنظم على أن يكون الغرض من استئجار الجهة الإدارية للعقار هو الحاجة الماسة، ويكون في حدود حاجة الجهة الحكومية وهذا ماجاء معبراً عنه بالمادة الأولى من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه<sup>(١)</sup>، بقولها "لا يجوز للجهات الحكومية استئجار العقار إلا لحاجة ماسة له، ويكون الاستئجار في حدود حاجة الجهة الحكومية. وعلى ضوء ما تقدم فسنناول في هذا المبحث سلطة جهة الإدارة في استئجار العقارات في الفقه الإسلامي والنظام السعودي في المطالب الآتية:

**المطلب الأول:** شروط استئجار الجهة الإدارية للعقارات في الفقه الإسلامي والنظام

السعودي

**المطلب الثاني:** التزامات الجهة الإدارية المستأجرة للعقار في الفقه الإسلامي والنظام

السعودي.

**المطلب الثالث:** إجراءات استئجار الجهة الإدارية للعقارات في النظام السعودي.



(١) نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، رقم ٦١، بتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ.

## المطلب الأول

### شروط استئجار الجهة الإدارية للعقارات في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

#### الشرط الأول: شرط ملكية المؤجر للعقار:

#### (١) شرط ملكية المؤجر للعقار في الفقه:

يشترط الفقهاء - رحمهم الله - أن تكون المنفعة (العين المؤجرة) مملوكة للمؤجر أو مأذوناً له فيها، وهذا باتفاق منهم<sup>(١)</sup>.

فالعين المؤجرة يشترط فيها أن تكون مملوكة للمؤجر أو مأذوناً له فيها، فالمؤجر إما أن يكون مالكا للعين ومنفعتها، أو مالكا للمنفعة فقط بأن يكون مستأجراً لها أو له ولاية على المنفعة كالحاكم له أن يؤجر مال السفينة والصغير والمجنون، والوقف الذي ليس له ناظر وكذلك للناظر أن يؤجر الموقوف، وللوكيل أن يؤجر ما وكل بإجارته، وللمستعير أن يؤجر ما استعاره ليؤجره.

ويدل لهذا الشرط: أن الإجارة بيع منافع، فاشترط فيها كون المؤجر مالكا للمنفعة، أو مأذوناً له فيها، إلحاقاً للإجارة بالبيع؛ لأنها جزء منه، فلو تصرف فيما لا يملكه ولا إذن له فيه لم يجز كبيعه<sup>(٢)</sup>.

#### (٢) شرط ملكية المؤجر للعقار في النظام:

اشترط نظام استئجار الدولة للعقار أن يكون العقار مملوكاً للمؤجر بصك شرعي، وهذا ما نصت عليه المادة الثالثة بقولها: "يشترط في العقار المستأجر الآتي: أ) أن يكون العقار مملوكاً للمؤجر بصك شرعي.."<sup>(٣)</sup>.

(١) بدائع الصنائع: للكاساني، مرجع سابق ج ٤، ص ٢٧٠، ومواهب الجليل مرجع سابق، ج ٧ ص ٥٦٤، روضة الطالبين، ليحيى بن شرف النووي الدمشقي، دار الكتب العلمية-بيروت، ت/ عادل عبد الموجود و علي معوض، ج ٤، ص ٢٥٤.  
(٢) المتع على المقنع، لزين الدين المنجي التنوخي، الطبعة الأولى، ١٤١٨ هـ، دار خضر، بيروت، تحقيق/ عبد الملك بن دهيش ج ٣ ص ٤٥٦، المبدع شرح المقنع، لبرهان الدين إبراهيم بن محمد ابن مفلح الحنبلي،، الطبعة الأولى، ١٤٢٨ هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، تحقيق: محمد حسن. ج ٤/ ٤٢١.

(٣) نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، رقم ٦١، بتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧ هـ.

ولكن هناك استثناءات على هذا الشرط، وهو أنه لا يشترط أن يكون العقار مملوكاً للمؤجر بصك شرعي، وذلك في المحافظات والمراكز إذا تعذر العثور على عقار مناسب مملوك بصك شرعي، وهذا ما نصت عليه المادة الثالثة بقولها: "ويستثنى من ذلك العقار في المحافظات والمراكز إذا تعذر العثور على عقار مناسب مملوك بصك شرعي".

### الشرط الثاني: ألا يكون مالك العقار أحد منسوبي الجهة المستأجرة:

(١) ألا يكون مالك العقار أحد منسوبي الجهة المستأجرة في الفقه الإسلامي:

عقد الإجارة لا يصح ولا تترتب عليه آثاره الشرعية إلا إذا تحققت شروطه التي تسمى: "شروط العقد".

وعند النظر في شرط عدم ملكية العقار لأحد منسوبي الجهة المستأجرة، نجده شرطاً غير منافعٍ لمقتضى عقد الإجارة ولا يناقضه، بل هو مندرج تحت قاعدة (المسلمون على شروطهم)<sup>(١)</sup>.

وهو من مصلحة المستأجر، وهو مثال لشرط المستأجر شرطاً في العين المستأجرة أو شرطاً من مصلحته، كأن يشترط المستأجر -مثلاً- على المؤجر ضماناً أو رهناً لتوثيق تسليم العين له، أو يشترط المستأجر تأجيل دفع الأجرة، أو يشترط لنفسه خياراً مدة معينة، أو يشترط كون المركوب سريعاً أو مريحاً أو واسعاً، أو أن يشترط المستأجر صفات في العين المستأجرة -كحالتنا هذه- وهو عدم ملكية العقار لأحد منسوبي الجهة المستأجرة أو يشترط ماء معيناً للعين المستأجرة وهكذا، المقصود أن هذا الشرط يبحث من كونه غير منافعٍ لمقتضى عقد

(١) أصل هذه القاعدة حديث نبوي، وهذا الحديث رواه البخاري معلقاً في صحيحه (المسلمون عند شروطهم)، ص ٣٦٣، كتاب الإجارة، باب أجرة السمسة، رقم الحديث (٢٢٧٣)، ط ٢، ١٤٢١هـ، دار السلام للنشر والتوزيع -الرياض- وأخرجه الترمذي من طريق كثير بن عبد الله بن عمرو بن عوف المزني عن أبيه عن جدة أن رسول الله ﷺ قال: "الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحاً حرم حلالاً أو أحل حراماً، والمسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حراماً أو أحل حراماً" قال الترمذي: "حديث حسن صحيح"، انظر: جامع الترمذي، لمحمد بن عيسى الترمذي، ص ٣٢٦، باب ما ذكر عن رسول الله ﷺ في الصلح بين الناس، رقم الحديث (١٣٥٢)، ط ٢، ١٤٢١هـ، دار السلام للنشر والتوزيع -الرياض- ورواه ابن ماجه في سننه، ص ٣٣٧، باب الصلح، رقم ٢٣٥٣، ط ٢، ١٤٢١هـ، دار السلام للنشر والتوزيع.

الإجارة ولا يناقضه، بل من مصلحة المستأجر، وهذا محل اتفاق بين الفقهاء -رحمهم الله تعالى-<sup>(١)</sup>.

## ٢) ألا يكون مالك العقار أحد منسوبي الجهة المستأجرة في النظام السعودي:

اشترط المنظم السعودي عند استئجار الدولة للعقار، ألا يكون مالك العقار أحد منسوبي الجهة المستأجرة، وهذا نص عليه النظام<sup>(٢)</sup>؛ حيث نصت المادة (٣/ب) بقولها: "يشترط في العقار المستأجر الآتي: ب- ألا يكون مالك العقار أحد منسوبي الجهة المستأجرة". ذلك أن الجمع بين صفة المتعاقد مع الإدارة، وصفة الموظف العام قد تكون في غير صالح المرفق المتعاقد؛ لأنه إذا أتيح لمنسوبي الجهة المستأجرة أن يتعاقدوا مع الإدارة فإنهم سوف يارسون تأثيراً واضحاً على إبرام العقد وعلى تنفيذه.

وفي نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، منع من الجمع بين رئاسة لجنة فحص العروض وصلاحيه البت في المنافسة، كما لا يجوز الجمع بين رئاسة لجنة فتح المظاريف ورئاسة لجنة فحص العروض أو العضوية فيها. وهذا ما نصت عليه المادة السابعة عشر من النظام، بقولها: "لا يجوز الجمع بين رئاسة لجنة فحص العروض وصلاحيه البت في المنافسة، كما لا يجوز الجمع بين رئاسة لجنة فتح المظاريف ورئاسة لجنة فحص العروض أو العضوية فيهما"، فهنا منع من الجمع بين صفتين؛ تحقيقاً للمصلحة وبعداً عن المحاباة والتفضيل.

## الشرط الثالث: تسلم المستأجر للعقار بدون عيب:

### ١) تسلم المستأجر للعقار بدون عيب في الفقه الإسلامي:

إذا أنعدت الإجارة صحيحة مستوفيه لأركانها وشروطها ترتب عليها آثارها من تملك المستأجر للمنفعة وثبوت الحق في الأجرة، وقبل هذه الآثار هناك التزامات على المؤجر والمستأجر ومن الالتزامات الواقعة على عاتق المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المستأجرة، ويتفرع عن هذا الالتزام الأصلي ما يأتي:

(١) بدائع الصنائع، مرجع سابق ج ٤ ص ٢٩٩، المبسوط، مرجع سابق ج ١٣ ص ١٤، روضة الطالبين ٣، مرجع سابق

ص ٧٢، الكشاف القناع، مرجع سابق، ج ٣ ص ٢١٨

(٢) نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه رقم ٦١، بتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ

(أ) **الالتزام بالتسليم:** فيجب على المؤجر أن يقوم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار، وهذا لا خلاف فيه بين الفقهاء، فمن أجر داراً أو سيارةً أو ثوباً أو حلياً أو غيرها فعليه تسليمها إلى المستأجر<sup>(١)</sup>.

ويشمل التسليم توابع العين المؤجرة التي لا يتحقق الانتفاع بالعين إلا بها؛ وذلك مما جرى عليه العرف والعادة<sup>(٢)</sup>، فعلى مؤجر الدار تسليم المستأجر مفاتيحها اللازمة لفتحها، وعلى مؤجر الأرض الزراعية إعداد مورد الماء؛ لأنه لا يمكن الانتفاع في الأرض بالزراعة إلا به.

**والمقصود بالتسليم:** هو التخلية؛ أي: رفع الموانع بين المستأجر وبين العين المستأجرة على الوجه الذي يتمكن به من الانتفاع بها فتسليم المنازل يكون بالتخلية بينه وبينها<sup>(٣)</sup>؛ بأن ينتفع بها بلا مانع ولا حائل.

جاء في المجلة قوله: "تسليم المأجور هو عبارة عن إجازة الآجر ورخصته للمستأجر بأن ينتفع به بلا مانع"<sup>(٤)</sup>.

(ب) **الالتزام بإعداد العين للانتفاع، والقيام بكل ما من شأنه تمكين المستأجر من الانتفاع على الوجه المنشود في العقد، فتلزمه في إجازة الدار تسليمها بحالة يتمكن معها المستأجر من الانتفاع.**

ويترتب على أن التسليم تمكين من الانتفاع أن ما يعرض أثناء المدة مما يمنع الانتفاع بغير فعل المستأجر يكون على المؤجر إصلاحه، كعمارة الدار وإزالة كل ما يخل بالسكن<sup>(٥)</sup>.

(١) الموسوعة الفقهية الكويتية، ١/٢٦٨، ط ٤، ١٤١٤هـ.

(٢) كشف القناع، مرجع سابق، ج ٤، ص ٣٤.

(٣) بدائع الصنائع، مرجع سابق، ج ٤، ص ٢٧٤.

(٤) درر الحكام شرح مجلة الأحكام، لعلي حيدر، ج ١ ص ٥٦٨، المادة ٥٨٢.

(٥) الموسوعة الفقهية الكويتية، ١/٢٦٨-٢٦٩، ط ٤، ١٤١٤هـ.

## ٢) تسلم المستأجر العقار بدون عيب في النظام السعودي:

يشترط نظام استئجار الدولة للعقار في العقار المستأجر أن يكون صالحاً للاستعمال، وألا يكون فيه عيب من عيوب الإنشاء التي تحد من استمرار الانتفاع من العقار، ويلزم المؤجر ترميم وإصلاح عيوب الإنشاء على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد، وإذا لم يتم المؤجر بالإصلاح خلال مدة معقولة من تاريخ إشعاره بخطاب رسمي، جاز للجهة الحكومية إصلاح العيوب على حساب المؤجر وحسمها من الأجرة، وتكون الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن إجراء الصيانة العادية اللازمة للعقار وإصلاح أي ضرر بسبب استعمالها له.

ولقد نصت المادة (٣/ج) بقولها: "أن يلتزم المؤجر بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تحد من استمرار الانتفاع بالعقار للغرض المستأجر من أجله على نفقته الخاصة، دون المطالبة بأي تعويض، أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد، وإذا لم يتم المؤجر بإصلاح عيوب الإنشاء خلال مدة معقولة من تاريخ إشعاره بخطاب رسمي جاز للجهة الحكومية إصلاح العيوب على حساب المؤجر وحسمها من الأجرة وتكون الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن إجراء الصيانة العادية اللازمة للعقار وإصلاح أي ضرر يسببه استعمالها له"<sup>(١)</sup>.



### المطلب الثاني

#### التزامات الجهة الإدارية المستأجرة للعقار في الفقه الإسلامي والنظام السعودي

أولاً: الالتزام بدفع أجرة العين المستأجرة في الفقه والنظام:

(١) الالتزام بدفع أجرة العين في الفقه:

من المتقرر عند الفقهاء -رحمهم الله تعالى- بل إنه متفق عليه عندهم، أن الأجرة ركن من أركان عقد الإجارة، كما تقدم ذكره في أركان العقد، والأجرة كما سبق بيانه، هي:

(١) نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، رقم ٦١، بتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ.

"العوض الذي يعطى مقابل منفعة الأعيان أو منفعة الأبدان"<sup>(١)</sup>. ودفع الأجرة للأجير أمر واجب متقرر شرعاً يلتزم به المستأجر، ويجوز أن تكون الأجرة نقدية، يعني بالعوض المالي، ويجوز أن تكون منفعة<sup>(٢)</sup>؛ كأن يستأجر إنسان داراً لكي يسكنها، ويجعل العوض المقابل للمنفعة التي حصل عليها سكنى دارٍ أخرى يستحقها المؤجر، إلا ما حكى عن أبي حنيفة أنه لا يجوز أن تكون المنفعة عوضاً في الإجارة، إلا أن يختلف جنس المنفعة، كسكنى دار بمنفعة بهيمة<sup>(٣)</sup>.

ومن الالتزامات التي يلتزم بها المستأجر هو دفع الأجرة لمستحقها وهو المؤجر، وقد اختلف الفقهاء -رحمهم الله تعالى- في وقت استحقاق المؤجر للأجرة، هل هو بمجرد العقد، أم بعد استيفاء المستأجر للمنفعة، على قولين اثنين:

**القول الأول:** أن المؤجر يملك الأجرة بمجرد العقد، وهو قول الشافعية<sup>(٤)</sup>، والحنابلة<sup>(٥)</sup>.

**القول الثاني:** أن المؤجر لا يملكها بالعقد، فلا يستحق المطالبة بها إلا يوماً بيوم، وهو

قول المالكية<sup>(٦)</sup>، والحنفية<sup>(٧)</sup>.

## ٢) الالتزام بدفع أجرة العين في النظام:

الأجرة كما سبق ذكره هي ركن من أركان عقد الإجارة، والأصل أن للعاقدين الحرية في تحديد مقدار الأجرة، ووقت ومكان الوفاء بها. ومن أهم الآثار التي أنتجها عقد الإجارة هو

(١) انظر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام: (١/٣٧٢).

(٢) انظر: روضة الطالبين: مرجع سابق، ج ٥ ص ١٧٦، وبدائع الصنائع: للكاساني، مرجع سابق، ج ٤ ص ٢٠٢، المغني: لابن قدامة، مرجع سابق، ج ٨، ص ١٤.

(٣) المغني: لابن قدامة، مرجع سابق، ج ٨، ص ١٥.

(٤) انظر: روضة الطالبين، مرجع سابق، ج ٥ ص ١٧٥، مغني المحتاج: للشربيني، مرجع سابق، ج ٢، ص ٣٣٤ المهذب: للشيرازي، مرجع سابق، ١ ص /٣٩٩.

(٥) انظر: المغني: لابن قدامة: ج ٨ ص ١٨، وكشاف القناع: للبهوتي، مرجع سابق، ج ٤، ص ٤٠، وحاشية الروض المربع: مرجع سابق الإشارة إليه، ج ٥ ص ٣٤٣.

(٦) انظر: بداية المجتهد: لابن رشد ص ٣٨١.

(٧) انظر: بدائع الصنائع: للكاساني، مرجع سابق، ج ٤، ص ٢٠١، البحر الرائق: مرجع سابق، ج ٨، ص ٥، درر الحكام شرح مجلة الأحكام: مرجع سابق، ج ١، ص ٥٦٨.

التزام المستأجر بدفع الأجرة لصاحب الشيء المؤجر في مواعيدها المشترطة، وإذا لم يتم بهذا الالتزام فللمؤجر أن يلزمه بالقيام به طبقاً للقواعد العامة والأجرة يتم تحديدها من قبل طرفي العقد، ويلتزم المستأجر بدفعها سواء استوفى المنافع أم لا<sup>(١)</sup>.

## ثانياً: الالتزام بصيانة العين المؤجرة في الفقه والنظام:

### (١) الالتزام بصيانة العين المؤجرة في الفقه:

إن صيانة العين المؤجرة وإصلاح ما يطرأ عليها من خلل من الأهمية بمكان في تنفيذ العقد واستمراره؛ ولذا أغلب ما يحدث من خلافات بين المتعاقدين إنما هو بسبب ذلك. ولهذا نجد الفقهاء -رحمهم الله تعالى- يلزمون المستأجر بإصلاح وصيانة ما يحدث بسببه، كما يلزمون المؤجر بإصلاح وتهئية العين المؤجرة على وجه يتمكن المستأجر من استيفاء المنفعة وفقاً لما اتفق عليه.

أما ما يحدث في العين بعد ذلك مما يتطلب الإصلاح أو الصيانة؛ كانهدام الدار أو بعض أجزائها، أو غرق الأرض أو نحو ذلك. قال السرخسي<sup>(٢)</sup>: (وإن شاء المستأجر أن يصلح ذلك فعل ولا تحسب له من الأجرة، وإن شاء خرج إذا أبى رب الدار أن يفعله؛ لأن الإنسان لا يجبر على إصلاح ملكه، ولكن العيب في المعاوضات يثبت للعاقده حق الفسخ فيما يعتمد لزومه تمام الرضا)<sup>(٣)</sup>.

وقال في مغني المحتاج: (...وليس على المستأجر عمارتها -أي الدار- بل هي على المؤجر سواء أقارن الخلل العقد كدار لا باب لها، أم عرض لها دواماً، وسواء أكان لا يحتاج لعين زائدة

(١) شرح القانون المدني في العقود (عقد الإيجار) للسنيهوري: مرجع سابق ص ٣٨٧، العقود المساءة (عقد الإيجار) للدكتور: رمضان أبو السعود: مرجع سابق ص ٥٨٥.

(٢) السرخسي: هو محمد بن أحمد بن أبي سهل، أبو بكر السرخسي، شمس الأئمة، كان إماماً حجةً فقيهاً، أصولياً مناظراً، توفي في حدود التسعين والأربعمئة، له مؤلفات من أشهرها "المبسوط" و"أصول الفقه" و"شرح السير الكبير"، الجواهر المضيئة في طبقات الحنفية: لعبدالقادر القرشي الحنفي ج ٣، ٧٨/٨٢، ت: عبدالقادر محمد الحلوي، ط ٢ - ١٤١٣هـ، مؤسسة الرسالة - بيروت.

(٣) المبسوط، للسرخسي، مرجع سابق، ج ١٥/١٤٤.



كإقامة مائل، أم يحتاج كبناء وتطين، وليس المراد بكونها على المؤجر أنه يجبر على عمارتها،  
بدليل قوله: "فإن بادر وأصلحها" بالعمارة فذاك، وإلا فللمكثري الخيار، إن نقصت المنفعة  
لتضرر...<sup>(١)</sup>.

وجاء في الإنصاف: (لو احتاجت الدار تجديداً؛ فإن جدد المؤجر وإلا كان للمستأجر  
الفسخ..)<sup>(٢)</sup>.

فمن خلال كلام الفقهاء - رحمهم الله تعالى - نجدهم لا يلزمون المؤجر بصيانة العين  
المؤجرة أو إصلاحها خاصة إذا كان التلف بها كثيراً بحيث فقدت الانتفاع بها أو أكثره.

## ٢) الالتزام بصيانة العين المؤجرة في النظام:

على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة، حتى تبقى صالحة للانتفاع حتى يتمكن  
المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طوال المدة المحددة؛ فنجد أن على المؤجر أن يتعهد بصيانة  
العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها، وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات  
الضرورية دون الترميمات التأجيرية وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص، أو  
بياض وأن يقوم بنزح الآبار ومصارف المياه... كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره"<sup>(٣)</sup>.

فالترميمات الضرورية، هي التي يستلزمها الانتفاع بالعين المؤجرة حتى تظل بحالة  
تصلح معها للانتفاع الذي أجريت من أجله، وهي على المؤجر أياً كان السبب الذي دَعَى إلى  
الترميم<sup>(٤)</sup>.

(١) مغني المحتاج، الشرييني مرجع سابق، ٢/ ٤٤٥.

(٢) الشرح الكبير المطبوع مع المنع والإنصاف: شمس الدين أبو الفرج محمد بن أحمد بن قدامه، تحقيق: عبد الله التركي، دار  
الهجرة، القاهرة، الطبعة الأولى ١٤١٥هـ، ١٤/ ٤٦٤.

(٣) الوجيز في العقود الإدارية (دراسة قانونية تحليلية تطبيقية) وفقاً لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية السعودي  
ولائحته التنفيذية: عمر الخولي، ص ٢٨٥.

(٤) العقود المسماة عقد الإيجار: رمضان أبو السعود ١٩٢، مرجع سابق ص ١٩٣ العقود المسماة عقد البيع والإيجار، علي  
العبيدي مرجع سابق، ٢٧٥-٢٧٦.

### ثالثاً: إخلاء العين المؤجرة في فور انتهاء مدة العقد في الفقه والنظام:

١) إخلاء العين المؤجرة في الفقه: إذا انقضت الإجارة بأي سبب من الأسباب وجب على المستأجر أن يرفع يده عن العين المؤجرة فلا يستعملها، ولا يجسها عن المؤجر بل يقوم بالتخلية عنها<sup>(١)</sup>. وقد نصت المجلة على ذلك فقالت: (يلزم المستأجر رفع يده عن المأجور عند انقضاء الإجارة). وقالت: (ليس للمستأجر استعمال المأجور بعد انقضاء الإجارة)<sup>(٢)</sup>.

فإذا انتهت الإجارة فإن المستأجر يقوم بتسليم مفتاح الدار، وما يتعلق بالعين المؤجرة إلى المؤجر.

٢) إخلاء العين المؤجرة في النظام: يكون إخلاء المباني في نظام استئجار الدولة لعقار على النحو الآتي:

- ١- تبليغ المؤجر بالحضور لتسلم المبنى عند إخلائه أو نهاية العقد.
- ٢- يكون التبليغ بموجب خطاب مسجل يرسل على عنوان المؤجر المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة.
- ٣- يحدد موعد التسليم خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ إرساله ما لم يؤخذ عليه إقرار بالعلم بموعد التسليم، وهذا ما نصت عليه المادة الحادية عشر من النظام<sup>(٣)</sup>، بقولها: "يبلغ المؤجر بالحضور لتسلم المبنى عند إخلائه أو في نهاية العقد بموجب خطاب مسجل يرسل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة يحدد فيه موعد التسليم خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ إرساله ما لم يؤخذ عليه إقرار بموعد التسليم".



(١) المغني: لأبن قدامة، مرجع سابق، ج ٨ ص ١١٤، مغني المحتاج: للشربيني، مرجع سابق، ج ٢ ص ٤٥١.

(٢) درر الأحكام شرح مجلة الأحكام لعلي حيدر ١/٥٧٩، ٥٨٠، المادتان ٥٩١-٥٩٢.

(٣) نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، رقم ٦١، وتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ.

### المطلب الثالث

#### إجراءات استئجار الجهة الإدارية للعقارات في النظام السعودي

#### إجراءات الاستئجار في النظام السعودي:

هناك إجراءات تتبع في نظام استئجار الدولة للعقار عند إرادة الجهة الحكومية استئجار

العقار على النحو الآتي:

**أولاً: طريقة الاستئجار:**

تقوم الجهة الحكومية الراغبة بالاستئجار للعقار بالإعلان عن ذلك حسب الآتي:

- ١- الإعلان في صحيفتين يوميتين على الأقل خلال خمسة عشر يوماً.
- ٢- يكون الإعلان في المراكز بوضع إعلانات في بعض الأماكن العامة عن رغبتها بالاستئجار.
- ٣- يتضمن الإعلان:
  - أ- نوع العقار.
  - ب- مساحته.
  - ج- مواصفاته.
  - د- مدة الإجارة المطلوبة.
  - هـ- الغرض الذي سيتم الاستئجار من أجله.

وعلى هذا نصت المادة الرابعة من النظام<sup>(١)</sup>، بقولها: "تقوم الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار بالإعلان في صحيفتين يوميتين على الأقل خلال خمسة عشر يوماً، وبالإضافة إلى ذلك يكون الإعلان في المراكز بوضع إعلانات في بعض الأماكن العامة عن رغبة الجهة الحكومية من الاستئجار، وفي كل الحالات يتضمن الإعلان العقار ومساحته ومواصفاته ومدة الإجارة المطلوبة، والغرض الذي سيتم الاستئجار من أجله".

(١) نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، رقم ٦١، بتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ.

## ثانياً: اللجنة الإدارية المكونة لفحص العروض:

تشكل الجهة الحكومية الراغبة بالاستئجار ثلاثة من موظفيها لفحص العروض المقدمة للإيجار واقتراح المناسب منها من حيث ملاءمته للغرض المطلوب والأجرة المطلوبة، نصت على ذلك المادة الخامسة من النظام<sup>(١)</sup>، بقولها: "تكون الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار لجنة من ثلاثة من موظفيها لفحص العروض المقدمة للإيجار، واقتراح المناسب منها من حيث ملاءمته للغرض المطلوب ومن حيث الأجرة المطلوبة".

وقد نصت المادة الخامسة على ذلك بقولها: "وتتثبت اللجنة من سلامة المبنى، ولها أن تستعين بمن تراه لهذا الغرض إذا رأت ضرورة لذلك".

## ثالثاً: إجراءات العقار المراد استئجاره، وأجرته:

إذا حددت اللجنة المشار إليها في المادة الخامسة العقار المناسب فإن إجراءات العقار المراد استئجاره على النحو الآتي:

(أ) إذا كان العقار بمائتي ألف ريال فأقل؛ يكون عن طريق الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار.

(ب) إذا زاد على مائتي ألف ريال؛ تكون إجراءات العقار عن طريق لجنة من الجهة الراغبة في الاستئجار ومندوبين من وزارة المالية؛ لتقدير الأراضي والمباني، والمحتويات إن وجدت، وتحتسب الأجرة بحسب النسب الآتية:

١- (١٢٪) للمدارس والمراكز الأمنية والمستشفيات والمراكز الصحية.

٢- (١٠٪) لما عدا ذلك من الإدارات الحكومية الأخرى.

٣- إذا كان عرض المالك أقل من قيمة هذه النسب فيؤخذ به.

(١) نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، رقم ٦١، بتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ.

وهذا ما نصت عليه المادة (١٥) من النظام<sup>(١)</sup>:

أ- تكون إجراءات العقار المراد استئجاره بمائتي ألف ريال فأقل عن طريق الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار.

ب- تكون إجراءات العقار لما زاد على مائتي ألف ريال عن طريق لجنة من الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار ومندوبين من وزارة المالية لتقدير الأراضي والمباني والمحتويات أن وجدت وتحتسب الأجرة بحسب النسب الآتية:-

١- (١٢٪) للمدارس والمراكز الأمنية والمستشفيات والمراكز الصحية.

٢- (١٠٪) لما عدا ذلك من الإدارات الحكومية الأخرى.

٣- إذا كان عرض المالك أقل من قيمة هذه النسب فيؤخذ به.

فإذا كانت إجارة العقار في حدود هذه النسب، كان للوزير أو من يفوضه، أو رئيس المصلحة المستقلة، أو من يفوضه اعتماد قرار الاستئجار بعد إكمال الإجراءات، ثم يبرم العقد. وهذا ما نصت عليه المادة السادسة من النظام<sup>(٢)</sup>، بقولها: "إذا كانت إجارة العقار في حدود النسب المقررة في المادة (١٥)، كان للوزير أو من يفوضه أو رئيس المصلحة أو من يفوضه اعتماد قرار الاستئجار بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام وإبرام عقد الإجارة..".

أما إذا كانت الإجارة المطلوبة للعقار المقترح تزيد على النسب المقررة في النظام، فعلى الجهة الحكومية إبلاغ وزارة المالية - مصلحة أملاك الدولة- للكشف على العقار وإجارة الإجارة قبل اعتماد الجهة قرار الاستئجار، وإبرام العقد.

وهذا ما نصت عليه المادة السادسة<sup>(٣)</sup>، بقولها: "وإذا كانت الإجارة المطلوبة للعقار المقترح تزيد على النسب المقررة في النظام فعلى الجهة الحكومية إبلاغ وزارة المالية - مصلحة

(١) نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، رقم ٦١، بتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ.

(٢) نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، رقم ٦١، بتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ.

(٣) نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، رقم ٦١، بتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ.

أملاك الدولة - للكشف على العقار، وإجازة الإجارة قبل اعتماد الجهة قرار الاستئجار وإبرام العقد.

موقف الفقه الإسلامي من إجراءات استئجار الجهة الإدارية للعقارات: الشريعة الإسلامية جاءت بقواعد تنهي عن التصرف في الأموال العامة إلا بالطرق الشرعية؛ ومن أجل ذلك فإن المنظم السعودي استقى القواعد التي أقرها فقهاء الشريعة الإسلامية وأورد النص على الإجراءات التي يجب على الجهة الإدارية أن تلتزم بها حيال قيامها باستئجار عقارات الدولة، وما قام به المنظم السعودي من النص على هذه الإجراءات إنما كان من باب التنظيم الذي يقره ولي الأمر من أجل تحقيق النفع العام الذي يعتبر من السياسة الشرعية مادام أنها لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية؛ وذلك من أجل تحقيق المصلحة العامة.



## الختام

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وعلى نبينا أفضل الصلوات والتحيات، وعلى آله وصحبه أولى المناقب والكرامات.

ألا وإن من أهم النتائج التي استنتجتها من هذا البحث، هي ما يأتي:

١. التعريف الفقهي لعقد الإجارة أوسع وأشمل من التعريف القانوني.
٢. المنظم السعودي قد توسع في تعريف العقار؛ وذلك بأن أدخل فيه حقوق الارتفاق والمتمثلة في المياه والعرصات، وهي الملحقات بالدار مثل الفناء وغيره، ويلاحظ كذلك أن أدخل في هذا التعريف الحقوق العينية المترتبة بالعقار، ومن أمثلة العقار بالتخصيص في النظام، وهي الآلات والحيوانات المرصدة على خدمة مزرعة، ووجه عدها عقاراً في النظام.
٣. يشترط لصحة الإجارة بوجه عام لدى فقهاء الشريعة ومنها تأجير العقارات التي تملكها الدولة: أن تكون المنفعة معلومة لطرفي العقد المؤجر والمستأجر. وكذلك يجب أن يكون هذا الأجر بأجرة معروفة ومعلومة للطرفين.
٤. عقد الإجارة يعتبر عقداً مؤقتاً ولا يجوز أن يكون عقداً مؤبداً، كما أن العقار لا بد أن يكون مملوكاً للمؤجر بصك شرعي، ويجوز اشتراط صفات معينة في العين المستأجرة إذا كانت غير منافية لعقد الإجارة، وفيها مصلحة لأحد المتعاقدين.
٥. عقد تأجير عقارات الدولة، هو: عقد تلتزم الدولة فيه بتمكين المستأجر لعقاراتها من الانتفاع بالعقار المؤجر مدة معينة بأجرة معينة.
٦. عقد تأجير عقارات الدولة ليس له صورة معينة أو شكل خاص، بل يختلف باختلاف العقار المؤجر، وهو يخضع في صورته وشكله إلى قواعد وأنظمة الدولة في عقد الإجارة عموماً، ويخضع كذلك لأنظمة البلدية التي تختص بها.
٧. يجب على مستأجر عقارات الدولة أن يستعمل العقار المؤجر وفق شروط العقد، فإن لم يكن ثمة شروط أو اتفاق فإنه يستعمله بحسب ما أعد العقار من أجله، فقهاً ونظاماً.

٨. يجب على الدولة عند إرادتها تأجير عقاراتها أن تقوم بتحديد عقاراتها التي تريد تأجيرها تحديداً كافياً، كل عقارٍ بحسبه، وأن تقوم بتعيين المنفعة التي تستفاد من العقار المراد تأجيره، حتى تنتفي المنازعة والجهالة في عقد الإجارة، فقهاً ونظاماً، ويجب على الدولة إذا أجزت أحد عقاراتها على أحد الأشخاص أن تقوم بتسليمه إياه، هو وملحقاته بموجب عقد الإجارة الذي تم بينهما فقهاً ونظاماً.

وأخيراً وليس آخراً، فإن هذا جهد المقل، فأسأل الله ﷻ أن يجعله خالصاً لوجهه الكريم، وأسأله أن يغفر لي ما فيه من زلل أو خطأ أو تقصير، وأن يجعله في موازين أعمالنا، إنه صاحب الفضل والإحسان والمنة. والحمد لله رب العالمين.





## فهرس المراجع والمصادر

### أولاً: اللغوية:

١. تاج العروس من جواهر القاموس: لمحمد عبد الرازق الزبيدي، دار الهداية، بدون تاريخ نشر.
٢. لسان العرب: محمد مكرم بن منظور المصري، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى ٢٠٠٣م.
٣. المنجد في اللغة والإعلام: منشورات دار الشرق - بيروت - الطبعة ٣٣ - سنة ١٩٩٢م.

### ثانياً: المراجع الفقهية والشرعية:

٤. القرآن الكريم.
٥. الاقتناع في حل ألفاظ أبي شجاع: محمد بن أحمد الخطيب الشربيني، تحقيق: علي محمد معوض، طبعة دار الكتب العلمية بيروت، الطبعة الثانية ١٤٢٥هـ.
٦. تفسير الجامع لأحكام القرآن الكريم: للإمام أبو عبد الله القرطبي، دار الكتب العلمية - بيروت بدون تاريخ نشر.
٧. الجامع الصحيح المختصر، تأليف: محمد إسماعيل أبو عبد الله البخاري الجعفي، دار النشر: دار ابن كثير، اليمامة - بيروت - ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م، الطبعة: الثالثة، تحقيق: د. مصطفى ديب.
٨. حاشية ابن عابدين: رد المختار على الدر المختار (شرح تنوير الأبصار) طبعة دار الفكر، بيروت طبعة ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م.
٩. حاشية الخرشي: محمد الخرشي، الطبعة الثانية، المطبعة الأميرية الكبرى، ١٣١٧م.
١٠. روضة الطالبين، ليحيى بن شرف النووي الدمشقي، دار الكتب العلمية - بيروت، ت: عادل عبد الموجود، وعلي معوض.
١١. سنن ابن ماجه: للإمام أبي عبد الله محمد يزيد القزويني، تحقيق: محمود محمد حسن نصار، دار الكتب العلمية بيروت، الطبعة الأولى ١٩٩٨م.

١٢. الشرح الكبير المطبوع مع المقنع والإنصاف: شمس الدين أبو الفرج محمد بن أحمد بن قدامه، تحقيق: عبد الله التركي، دار الهجرة للنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة، الطبعة الأولى ١٤١٥هـ.
١٣. الشرح الكبير لمختصر خليل مطبوع بهامش حاشية الدسوقي على الشرح الكبير: لأبي البركات أحمد محمد الدردير، طبعه دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بدون تاريخ نشر.
١٤. صحيح مسلم بشرح النووي: لمحيي الدين بن شرف النووي، تحقيق: الشيخ عرفات حسونة - دار إحياء التراث العربي - بيروت، طبعة ٢٠٠٥م.
١٥. العناية شرح الهداية: لمحمد أكمل الدين البابرتي، طبعة دار الفكر، بدون طبعة وتاريخ.
١٦. الفتاوي الهندية: نظام الدين البلخي، دار الفكر، الطبعة الثانية، ١٣١٠هـ.
١٧. قوانين الأحكام ومسائل الفروع الفقهية: لابن جزى، مخطوطات جامعة الملك سعود بالرياض الشرعية.
١٨. كشف القناع على متن الإقناع، لمنصور بن يونس البهوتي، مكتبة النصر الحديثة بالرياض.
١٩. المبدع شرح المقنع، لبرهان الدين إبراهيم محمد بن مفلح الحنبلي، الطبعة الأولى، ١٤٢٨هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، تحقيق محمد حسن.
٢٠. المبسوط، تأليف: شمس الدين السرخسي، دار المعرفة، بيروت.
٢١. مجموع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر: عبدالرحمن محمد سليمان زاده، دار الكتب العلمية بيروت الطبعة الأولى ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م.
٢٢. مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، للشيخ: محمد الشربيني، دار الكتب العالمية بيروت طبعة ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م.
٢٣. المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، تأليف: عبد الله أحمد بن قدامة المقدسي أبو محمد، دار عالم الكتب، الرياض، ١٤١٩هـ.

٢٤. الممتع على المقنع، لزين الدين المنجي التنوخي، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ، دار خضر، بيروت، تحقيق: عبد الملك دهيش.

٢٥. المهذب في الفقه الشافعي، إبراهيم علي الشيرازي، مطبعة الحلبي، القاهرة، الطبعة ٣، عام ١٣٩٩هـ.

٢٦. مواهب الجليل بشرح مختصر خليل: للعلامة أبي عبد الله الشهير بالموافق، مطبعة السعادة، طبعة ١٣٩٢هـ.

٢٧. نيل الأوطار: محمد علي الشوكاني، تحقيق: عصام الدين الصايطي، دار الحديث مصر، الطبعة الأولى ١٤١٣هـ.

### ثالثاً - المراجع القانونية:

٢٨. الإدارة الإسلامية (المجتمع والممارسة): حزام ماطر المطيري، مكتبة الرشد بالرياض، الطبعة الأولى ٢٠١٠م.

٢٩. تعليمات إيجار عقار الدولة، المطابع الحكومية عام ١٣٩٢هـ.

٣٠. دراسة تحليلية للوظائف والقرارات الإدارية: مدني عبد القادر علاقي، دار تهامة، جدة الطبعة الأولى ١٤٠٥هـ.

٣١. شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، علي هادي العبيدي، المركز القومي للنشر، الأردن، ١٤٢٠هـ.

٣٢. عقد الإجارة وتطبيقاته المعاصرة في الفقه الإسلامي: عبد الله فهد الصعب، رسالة دكتوراه، المعهد العالي لأصول الدين، جامعة الزيتونة، تونس للعام الجامعي ٢٠١٠م.

٣٣. عقد الإيجار، بدر جاسم اليعقوب، الكويت، الطبعة الأولى ١٤٠١هـ.

٣٤. العقود المسماة (عقد الإيجار)، رمضان أبو السعود، الدار الجامعية مصر، طبعة ١٩٩٤م

٣٥. مقدمة في الإدارة العامة، أحمد داؤود المزجاجي الأشعري، الشركة الخليجية للطباعة، جدة، طبعة ٢٠٠٠م.

٣٦. الموسوعة السياسية، عبد الوهاب الكيالي، الموسوعة العربية للدراسات والنشر - الطبعة الأولى ١٩٨٨م.

٣٧. نظام الحكم والإدارة في الإسلام، محمد مهدي شمس الدين، المؤسسة الدولية للدراسات والنشر بيروت - لبنان الطبعة الثانية، ١٩٩١م.

٣٨. نوازل العقار، أحمد عبدالعزيز العميره، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، الميكان للنشر والتوزيع الرياض، طبعة ١٤٣٢هـ.

٣٩. الوجيز في العقود الإدارية (دراسة قانونية تحليلية تطبيقية) وفقاً لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية السعودي ولائحته التنفيذية، عمر الخولي، الطبعة الثانية ١٤٣٣هـ.

٤٠. الوسيط في شرح القانون المدني، عبد الرازق السنهوري، الجزء ٦ العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، دار النهضة العربية بالقاهرة، الطبعة الثالثة، ١٩٨١م.

#### رابعاً: الأنظمة واللوائح:

٤١. اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (٣٦٢) وتاريخ ٢٠م ١٢/١٤٢٨هـ.

٤٢. نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، رقم ٦١، بتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ.

٤٣. نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم: (م/ ١٢٨) وتاريخ: ١٣/١١/١٤٤٠هـ.

٤٤. نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/ ٨٥) وتاريخ: ٤/٩/١٤٢٧هـ.



## Publication Rules

- All research papers must adhere to Sharia guidelines, educational policies, and regulations of the Kingdom of Saudi Arabia.
- Manuscripts submitted should represent original and novel works.
- Adherence to well established scientific methodology.
- If the research paper has been previously published elsewhere in any form, JSSIS does not bear any legal consequences for this.
- The research paper can be part of a book or derived from a thesis in which the author obtained a degree.
- Original manuscripts should not exceed 10,000 words in length. If exceeds it shall be treated as more than one research paper.
- Arabic and English abstracts should include the following: research topic, research problem, objectives, methodology, and the most important results.
- Research introduction should present title, research problem, questions, methodology, literature, main contribution, and plan.

## Publication guidelines

- Authors should submit their works through the journal's email: [almajallah@kku.edu.sa](mailto:almajallah@kku.edu.sa)
- Font: Traditional Arabic.
- Body Font Size: (16), footnotes and references: (12), titles: (18).
- **The researcher must attach the following:**
  - A summary of up to (200) words in both English and Arabic. English summary should be certified by accredited translation body.
  - Curriculum Vitae, including: (Name, scientific degree, area of specialization, current employment, important scientific achievements, correspondence address, e-mail address, mobile number)
- **Adherence to the following documentation and referencing methods of research sources:**
  - Citing the book title and author(s), including any publication information.
  - Inserting footnotes at the bottom of each page, and footnotes numbers should be between brackets.
  - Writing the Quranic verses in accordance to the Uthmani script followed by their reference, and can be downloaded from the following link: <https://nashr.qurancomplex.gov.sa/site/>
  - The bibliography attached at the end of the research paper must be complete and not concise for each reference, and must be written in MLA style.

## Review and Publication Process

1. All research will be subject to scientific review, in accordance to the widely recognized scientific rules and regulations.
2. The order of research papers when published will be subject to technical and chronological considerations.
3. The journal reserves the right to publish the research paper in the edition it deems suitable, or republish it in any form if it considers that necessary.
4. The published material expresses the opinions of its authors and does not necessarily reflect the opinion of the journal.

## Journal Title

**King Khalid University Journal for Sharia Sciences and Islamic Studies. Abha: (9010)**

**Correspondence should be directed to the Chairman of the Journal's Editorial Board Email: [almajallah@kku.edu.sa](mailto:almajallah@kku.edu.sa)**

## King Khalid University's Journal of Sharia Sciences and Islamic Studies

### Vision:

To become the region's leading journal in academic research publication and be classified in the ranks of the world's top journals for research publications.

### Mission:

To enrich scientific movement by advancing the research of Sharia studies in all its different branches, and provide researchers with the opportunity to publish their work on a platform that will become the University's cultural and inspired interface.

### Values:

- Trust
- Fairness
- Moderation
- Perfection

### Journal's Objectives:

1. Serving specialised research in religious sciences in accordance to the correct approach.
2. Addressing contemporary problems and emerging issues in accordance to Sharia principles.
3. Enriching the scientific movement with distinguished research to achieve the university's' vision, mission and goals.
4. Finding a method of publishing religious sciences to enable researchers to publish their research in accordance to the scientific research process.
5. Scientific and research communication with specialists in the field of Islamic Studies everywhere.
6. Focus on studying and publishing the Islamic heritage.

### One: Publishing Rules:

1. The research must be categorized as original and inventive.
2. The research must comply with the widely accepted rules of scientific research.
3. The research must not be derived from a book, or a dissertation or a thesis by which the author has obtained a degree.
4. The research must not have been previously published, or sent for publication in another scientific or periodical journal.