

تحول الإجارة التعاقدية إلى إجارة حكومية وأثرها على استرداد الحيابة في القانون السوداني (دراسة مقارنة)

الدكتور / أحمد الزين أحمد حامد^(١)

مستخلص البحث

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين .
يعتبر عقد الإجارة من العقود المهمة في حياة الناس ، وقد يتفق الطرفان على إنهاء عقد الإجارة في مدة محددة ؛ بعدها يسترد المؤجر حيابة عقاره من المستأجر وفقاً للقواعد العامة التي تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين ، إلا أن التشريع السوداني أوجب عند نهاية مدة الإجارة التعاقدية تحوّل هذا الإجارة وامتدادها إلى إجارة حكومية بقوة القانون ، حيث لا يجوز للمؤجر استرداد حيابة عقاره إلا في حالات معينة نص عليها المشرع السوداني حصراً .

وتكمن مشكلة هذا البحث في أنه يعالج مفهوم الإجارة الحكومية ونطاقها وسندها الفقهي والقانوني ، والجبر المالي الذي يوفره المشرع عند إمتداد هذه الإجارة ، واجتهادات القضاء السوداني في توجيه الإنذار أثناء الإجارة التعاقدية أو بعدها واسترداد الحيابة أثناء الإجارة التعاقدية أو الحكومية .

وقد اتبع الباحث المنهج الاستقرائي الوصفي المقارن ، الذي يعتمد على تتبع مادة البحث في مظانها الأصلية ووصفها ومقارنتها وترجيحها إن اقتضى الأمر ذلك .

وقد توصل البحث إلى مجموعة من النتائج أهمها :
أن نطاق تطبيق الإجارة الحكومية في الفقه الإسلامي

يشمل العقارات والمنقولات ، وأن الفقه الإسلامي يلزم المستأجر بدفع أجرة المثل عند انتهاء الإجارة التعاقدية وتحولها إلى إجارة حكومية مما يوفر نوعاً من الجبر المالي لصالح المؤجر مقابل المدة الزائدة .

أما التوصيات : النص في قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م على فسخ عقد الإجارة وإخلاء المبنى لأي عذر طارئ دون حصر لحالات الإخلاء ، وإلغاء فترة الإجارة الحكومية المنصوص عليها في قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م وهي سبع سنوات لعدم وجود أساس فقهي لها .

مقدمة

تتميز العلاقة التأجيرية بأهمية فائقة لمساسها بمصالح المؤجر والمستأجر طرفي العلاقة التعاقدية ، حيث ينقضي عقد الإجارة عادة بانتهاء المدة المتفق عليها لسريانه ، وذلك بفرض وفاء طرفيه بالتزاماتهما التعاقدية ، وهذا ما تقضي به القواعد العامة في القانون المدني ، ويترتب على نهاية عقد الإجارة أن تتوقف آثاره المستقبلية بالنسبة لالتزامات أطرافه ، بحيث يتعين على المستأجر القيام برد العين إلى المؤجر كما ينتهي تبعاً لذلك التزام الوفاء بالأجرة ، إلا أن قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م لم يرتب على نهاية المدة ذلك الأثر وإنما حوّل المستأجر البقاء في العين المستأجرة حتى فيما بعد انقضاء المدة المتفق عليها لمدة سبع

٥ / إيضاح محاولة الاجتهاد القضائي السوداني لإيجاد حلول لتفسير النصوص القانونية المتعلقة بالإجارة الحكمية وإزالة الغموض الذي ينجم عن تطبيقها مما يُعين المشرع السوداني على وضوح الرؤية مستقبلاً عند متابعته للتشريع القائم بالتعديلات اللازمة ضمناً للتوافق مع الظروف المحيطة.

مشكلة البحث :

تكمن مشكلة هذا البحث في أنه يعالج مفهوم الإجارة الحكمية ونطاقها وسننها الفقهي والقانوني وشروطها واجتهادات القضاء السوداني في بيان شروط هذه الإجارة ، وأثر توجيهه أو عدم توجيهه الإنذار من قبل المؤجر للمستأجر في فترة الإجارة التعاقدية أو بعدها ، ورفع دعوى الإخلاء أثناء الإجارة الاتفاقية أو الحكمية ، والآثار المترتبة على الإجارة الحكمية.

وتتفرع عن هذه المشكلة الأسئلة الآتية :

- ١ / ما هو مفهوم الإجارة الحكمية ، ونطاقها ؟
- ٢ / ما هو الأساس أو السند الفقهي والقانوني للإجارة الحكمية ؟
- ٣ / ما هو أثر توجيهه أو عدم توجيهه الإنذار من قبل المؤجر للمستأجر في فترة الإجارة التعاقدية أو بعدها .
- ٤ / ماهي الآثار المترتبة على الإجارة الحكمية .

منهج البحث :

اعتمد الباحث في بحثه هذا على المنهج الاستقرائي الوصفي المقارن ، الذي يقوم بتتبع مادة البحث وعرض ومناقشة آراء الفقهاء وشرّاح القانون

سنوات إمعاناً في حماية المستأجر ، وبناءً على ذلك فإنّ انتهاء المدة التعاقدية لا يخوّل المؤجر استرداد الحيابة نظراً لامتداد هذه المدة بقوة القانون وهي ما تسمى بالإجارة الحكمية.

أهداف البحث :

يهدف هذا البحث إلى :

- ١ / بيان مفهوم الإجارة الحكمية ، وتحولها من إجارة تعاقدية إلى إجارة حكمية ، والأساس الذي تقوم عليه في الفقه الإسلامي والقانون السوداني .
- ٢ / اجتهادات القضاء السوداني في بيان الإجارة الحكمية وشروطها ، والإنذار ، وما يتعلق باسترداد العقار المستأجر أثناء فترة الإجارة التعاقدية .

أهمية البحث :

تكمن أهمية هذا البحث في :

- ١ / ضرورة إلمام أطراف العلاقة التأجيرية بالأحكام المتعلقة بالإجارة الحكمية ؛ من حيث الوقوف على طبيعتها ونطاقها ومدتها وشروطها في الفقه الإسلامي والقانون .
- ٢ / الوقوف على رأي الفقه الإسلامي في إمتداد الإجارة الاتفاقية بعد انتهائها بموجب عقد الإجارة إلى إجارة بحكم القانون .
- ٣ / بيان الآثار المترتبة على انتهاء الإجارة التعاقدية وتحولها إلى إجارة الحكمية في الفقه الإسلامي والقانون .
- ٤ / بيان أثر توجيهه أو عدم توجيهه إنذار بالإخلاء من المؤجر للمستأجر قبل نهاية فترة الإجارة التعاقدية أو بعدها .

المبحث الأول

مفهوم الإجارة الحكمية

المطلب الأول

تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً

الفرع الأول: تعريف الإجارة في اللغة :

الأجرة الكراء أي بدل المنفعة، والجمع أجرٌ، وقد استعملت في معنى الإيجار أيضاً ، والإجارة لغة المكاراة ، والإستئجار الإكتراء ، والمؤجر المكاري، والمستأجر المكترى ، ويستعمل الأجرُ بمعنى الإجارة ، وبمعنى الأجرة وجمعه أجرٌ، وأعطيته إجارته بكسر الهمزة أي أجرته ، وأجرته الدار: أكريتها^(٢)، ومن خلال هذه التعريفات يتضح أن الإجارة تعني إعطاء بدل المنفعة.

الفرع الثاني: تعريف الإجارة في الفقه الإسلامي :

الإجارة عند الحنفية هي : عقد يفيد تملك منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة بعوض^(٣) ، وعند المالكية هي :عقد يفيد تملك منافع شيء معلومة بعوض غير ناشيء عن المنفعة^(٤) ، أما الشافعية فعرفوها بأنها: "عقد منفعة مقصودة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم"^(٥) والحنابلة قالوا : "إن الإجارة عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة بعوض معلوم"^(٦) ، وعرفت أيضاً بأنها : "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجرة"^(٧) ، وعرفت أيضاً بأنها : "عقد يفيد تملك المنافع بعوض"^(٨).

ومن خلال هذه التعريفات يتضح أن عقد الإجارة هو عقد على منفعة مباحة معلومة مقابل عوض

وأحكام المحاكم السودانية فيما يتعلق بموضوعات هذا البحث ، وذلك من مظاهرها في المصادر والمراجع الفقهية والقانونية ، والمقارنة إن اقتضى الحال .

هيكل البحث : يشتمل هيكل البحث على مقدمة وخمسة مباحث وخاتمة ، على النحو التالي:

مقدمة : وتشمل أهمية البحث ومشكلته ومنهجه وهيكله.

المبحث الأول : مفهوم الإجارة الحكمية .

المطلب الأول : تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً.

المطلب الثاني : تعريف الحكمية لغة واصطلاحاً.

المبحث الثاني : لمحة تاريخية عن الإجارة الحكمية في التشريع السوداني.

المبحث الثالث : أساس تحوّل عقد الإجارة ولزومه في الفقه الإسلامي.

المبحث الرابع : أساس تحوّل عقد الإجارة ولزومه في التشريع السوداني.

المبحث الخامس: الاجتهاد القضائي فيما يتعلق بالإنذار واسترداد الحيابة.

المطلب الأول : الإنذار وأثره في بداية الإجارة الحكمية.

المطلب الثاني : استرداد حيابة العقار المستأجر أثناء فترة الإجارة التعاقدية.

خاتمة البحث : وتشتمل على أهم النتائج والتوصيات

فهرس المصادر والمراجع

على الخروج من ذلك، و"حَكَمْتُ" بين القوم فصلت بينهم^(١٢)، يقال حكم بالأمر حكماً أي قضى، ويقال حكم له وحكم عليه وحكم بينهم^(١٣).

والْحُكْمُ الْقَضَاءُ ، وجمعه أَحْكَامٌ ، وقد حَكَمَ عليه بالأمر يَحْكُمُ حُكْمًا وَحُكُومَةً ، وحكم بينهم ، الْحُكْمُ مصدر قولك حَكَمَ بينهم يَحْكُمُ أي قضى وحَكَمَ له وحكم عليه ، وَالْحُكْمُ الْقَضَاءُ بِالْعَدْلِ^(١٤).

ومن خلال هذه التعريفات يتضح أن معنى الحكمة في اللغة تعني المنع من الخروج على خلاف الحكم.

الفرع الثاني: تعريف الحكمة في الاصطلاح الفقهي :

الحكم الشرعي عند الأصوليين هو: خطاب الله تعالى المتعلق بأفعال المكلفين بالاقتضاء أو التخيير أو الوضع^(١٥)، وأما الحكم الشرعي في اصطلاح الفقهاء: فهو أثر خطاب الشارع المتعلق بأفعال المكلفين اقتضاء أو تخييراً أو وضعاً كالوجوب والحرمة والإباحة^(١٦).

ومن خلال هذا التعريف وربطاً بالموضوع يتضح أن الحكمة في الاصطلاح الفقهي تعني حكم الشارع في شيء معين على وجه الوجوب أو الحرمة... الخ وعدم الخروج على هذا الحكم أو مخالفته.

الفرع الثالث : تعريف الحكمة في القانون :

عبارة الحكمة في هذا البحث يقصد بها بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد نهاية مدة الإجارة التعاقدية^(١٧)، أي أن انتهاء مدة عقد الإيجار ليس من شأنه تخويل المؤجر حق استرداد حيابة العين المؤجرة من المستأجر نظراً لامتداد هذه المدة بحكم القانون أو بقوة القانون، ومن ثم فإنه لا يحق للمؤجر

معلوم وهو من عقود المعاوضات المالية الملزمة للطرفين.

الفرع الثالث : تعريف الإجارة في القانون :

عرّفت المادة ٢٩٥ من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م الإجارة بأنها : "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء مقابل معلوم" ، وقد أخذ المشرع السوداني في هذا التعريف بمذهب الشريعة الإسلامية التي تعتبر عقد الإيجار كالبيع من حيث إنه تمليك^(٩)، أي نقل حق من أحد العاقدين إلى الآخر ، بالإضافة إلى ذلك يجب أن تكون العين المستأجرة سليمة من العيوب بحيث يتمكن المستأجر من استيفاء ما استحق عليها من منفعة بعقد الإيجار لأنه ما أقدم على العقد عليها إلا ليستوفي تلك المنفعة ، ولهذا أوجب القانون السوداني على المؤجر تسليم المأجور وتوابعه في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة ، وأن يتعهد أيضاً بإصلاح ما يحدث من خلل في الشيء المؤجر أثناء مدة الإجارة إذا كان الخلل يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة من الإيجار ، وأن يضمن كذلك جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه نقصاً فاحشاً^(١٠).

المطلب الثاني

تعريف الحكمة لغة واصطلاحاً

الفرع الأول : تعريف الحكمة في اللغة:

الْحُكْمُ بِالضَّم : الْقَضَاءُ وَجَمْعُهُ أَحْكَامٌ ، وقد حَكَمَ عليه بِالْأَمْرِ حُكْمًا وَحُكُومَةً ، وَالْحَاكِمُ : مُنْفِذُ الْحُكْمِ^(١١) ، وَالْحُكْمُ : الْقَضَاءُ وَأَصْلُهُ الْمَنْعُ يُقَالُ "حَكَمْتُ" عليه بكذا إذا منعته من خلافه فلم يقدر

في عام ١٩٤١م صدرت لائحة دفاع السودان (تعديل الطواريء لقانون القضاء المدني لسنة ١٩٤١م) مقيّدة حق المالك في استرداد الحيابة والإخلاء إذا أبدى المستأجر استعداده بدفع الإيجار المناسب، حيث رفع المالك دعوى بطلب إخلاء أو رد حيابة تلك العين، حيث يجوز للمستأجر أن يطلب في أي طور من أطوار القضية استمرار حيابته مقابل دفع إيجار مناسب تحدده المحكمة بعد سماعها للبيئة.

وفي عام ١٩٤٣م صدر قانون تقييد الإيجارات واسترداد حيابة المباني لسنة ١٩٤٣م، وقد أشار هذا القانون إلى مسألة الأجرة الأساسية وتحديدها وأورد لها قواعد معيّنة لتستعين بها المحكمة المختصة عند تقديرها، كما أجاز استرداد حيابة العين المؤجرة بتوافر عوامل معيّنة لم تخرج في جملتها عما حدده قانون ١٩٢٠م، وظل هذا القانون سارياً حتى عام ١٩٤٧م^(١٩).

في عام ١٩٤٧م صدر قانون تقييد الإيجارات لسنة ١٩٤٧م، وقد أخذ هذا القانون بنفس المعيار المتبع في قانون ١٩٤٣م لتقدير الأجرة الأساسية، وقد ظل هذا القانون سارياً حتى عام ١٩٥٠م حيث أوقف العمل به وعادت القواعد العامة مرة أخرى إلى حكم العلاقة التأجيرية حتى منتصف عام ١٩٥٣م حيث صدر قانون تقييد الإيجارات لسنة ١٩٥٣م وقد أولى المشرع في هذا القانون اهتماماً خاصاً بكيفية تقدير الأجرة حيث وضع قاعدة ثابتة قيّد بها المحاكم في تقدير الأجرة للمباني الحديثة وذلك باحتساب نسبة مئوية من قيمة الأرض وقت التشييد وقيمة التكاليف، أيضاً وفقاً لأحكام هذا

استرداد الحيابة إلا بتوافر أي من الأسباب التي حددها القانون على سبيل الحصر، وهو ما سيرد تفسيره لاحقاً في هذا البحث وبالتالي فإنّ انتهاء المدة التي ينعقد عليها عقد الإجارة لا تنهه وإنما تمتد بحكم أو قوة القانون إلى ما بعد انتهاء تلك المدة وذلك إمعاناً في حماية المستأجر.

المبحث الثاني

لمحة تاريخية عن الإجارة الحكومية

في التشريع السوداني

كانت المحاكم تطبق مبادئ القانون الإنجليزي في دعاوى الإيجار إرتكازاً على المادة (٦) من قانون القضاء المدني لسنة ١٩٠٠م إلى أن صدر قانون تقييد إيجار المنازل لسنة ١٩٢٠م وقد كان قانوناً مؤقتاً بفترة زمنية محددة حيث أنه لم يسر على جميع أنحاء السودان، وقد تناول مسألة إمكانية إسترداد حيابة العين المؤجرة " المنازل السكنية" حيث لم يخول المؤجر استرداد العين المؤجرة من المستأجر إلا إذا أثلّف المستأجر العقار عمداً أو أهمل في العناية اللازمة به أو تصرف تصرفاً مقلقاً أو مكدراً لشاغلي الأبنية المجاورة أو الملاصقة أو حيث وضح احتياج المؤجر للبناء احتياجاً معقولاً ليشغله بنفسه أو يشغله من في خدمته أو خدمة مستأجر فيه أو حيث كان هناك سبباً آخراً تقتنع به المحكمة لإصدار أمرها باسترداد الحيابة وفقاً له، وقد امتد تطبيقه حتى عام ١٩٢٣م ثم ألغي ورجعت العلاقة التأجيرية بين المؤجر والمستأجر إلى رحاب القواعد العامة القاضية بأن العقد شريعة المتعاقدين^(١٨).

بقاء للمستأجر إذا ما انتهت إجارته ولم يرغب المالك في التجديد وهو تمييز غير مبرر لتماثل ظروف كل من الفئتين ، إلا إن ما يخفف الأمر أن تقدير الأجرة قد أصبح خارجاً عن نطاق التقييد من جميع العقود حيث قدرّ المشرع الأجرة بأجرة المثل وعلى ذلك فإن تلك الأجرة تسري على كافة العقود سواء أبرمت قبل أو بعد ١٩٨٤م ، فأصبح التمييز منعدماً بين الفئتين المذكورتين ، إلا أن الفارق ظل واضحاً في شأن استرداد الحيابة فبينما أضيفت حماية على المستأجرين في ظل ١٩٥٣م فإنه جرد المستأجرين في ظل قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م منها .

وأخيراً صدر قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م ، وقد حاول التوفيق بين المصالح المتضاربة ، فبالنسبة لاسترداد الحيابة نجد أن هذا القانون سلك مسلكاً مغايراً في شأن استرداد حيابة العين بعد انتهاء مدة الإجارة الاتفاقية ولم يسبقه عليه أي قانون من القوانين الاستثنائية التي حكمت العلاقة التأجيرية ، فهو قد أوجد معادلة وسطاً وفقّ بها توفيقاً عادلاً بين مصلحة المالك ومصلحة المستأجر بحيث إنه لم يمكن المالك من استرداد العين بمجرد انتهاء العقد كما كان عليه الحال في قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤م بالنسبة للعقود التي أبرمت في ظله ، كما أنه لم يتح للمستأجر البقاء في العين بعد انتهاء الإجارة إلى ما لا نهاية كما كان الحال عليه في قانون ١٩٥٣م حيث لا سبيل لإخراجه بغير توافر سبب من الأسباب التي نصت عليها المادة (١١) منه على سبيل التحديد ، وإنما أجاز للمستأجر بعد انقضاء العقد ، البقاء سبع سنوات بحيث لا

القانون لم يعد انقضاء المدة بنهاية العقد سبباً لخروج المستأجر وإنما يصبح مستأجراً قانونياً بحيث لا تسترد منه العين إلا إذا توافر أي من الأسباب التي نصت عليها المادة ١١ منه على سبيل التحديد والتي سيرد ذكرها لاحقاً في طيات هذا البحث ، مع الحرص على النص على بعض العقوبات في حالة مخالفة نصوصه ، وقد عدل هذا القانون عدة تعديلات انتهت بإلغائه وصدور قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤م الذي استبعد العلاقة التأجيرية من نطاق الرقابة وذلك بالنسبة للعقود المنعقدة في ظله حيث أصبحت عقوداً رضائية ، أما العقود الإيجارية السابقة له فما زالت خاضعة للقانون الذي أبرمت أثناء سريانه ، أي قانون تقييد الإيجارات لسنة ١٩٥٣م ، حيث نصت المادة ٧/٣٢١ على أنه : " تسري على انتهاء عقود الإجارة السارية الصحيحة عند صدور هذا القانون أحكام انتهاء العقود التي يقرها القانون الذي كان سائداً وقت انعقاد العقد إلا إذا ارتضى الأطراف الإحتكام بنصوص هذا القانون فيما يتعلق بانتهاء عقد الإجارة " ، ومن ثم فإن قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م قد عمل على خلق وضعين متميزين للمستأجرين ، الذين تمت عقودهم في ظل ١٩٥٣م وهؤلاء لا يتم إخلاؤهم لمجرد انتهاء الإجارة وإنما يتعين توافر أي من الأسباب التي عدتها المادة ١١ من قانون تقييد الإيجارات لسنة ١٩٥٣م ، أما الفئة الأخرى فهي تلك التي أبرمت عقودها في ظل قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤م وهم محكومون بما أبرموه من اتفاقات بوصفها القانون الذي ارتضوه بحكم المنازعات التي تنشأ بينهم ، ومن ثم فإنه لا

بعد هلاكه، فلم يكن في بقاء العقد فائدة^(٢١)، أو إذا أصيبت الدار بعيب فاحش يؤثر في سكنها كأن لا تقي من حر الصيف أو برد الشتاء، ولا يستطيع المؤجر إصلاح الضرر الحاصل إلا بإخلاء المأجور ، عندها تنفسخ الإجارة من وقت الهلاك^(٢٢).

أما الحنفية فيرون أن الإجارة لا تنفسخ بفوات المنفعة كهلاك العين ، لأن المنافع قد فاتت على وجه يتصور عودها، وساحة الدار بعد انهزام البناء يتأتى فيها السكنى بنصب فسطاط (خيمة) ونحوها^(٢٣)، وعندهم أيضاً أن الإجارة تنفسخ بالعدر العارض لأن الحاجة تدعو إلى الفسخ عند العذر؛ لأنه لو لزم العقد عند تحقق العذر للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد ، ولا يندفع بدون الفسخ ، وكل عذر لا يمكن معه استيفاء المعقود عليه إلا بضرر يلحقه في نفسه أو ماله يثبت له حق الفسخ^(٢٤).

وانقضاء مدة عقد الإجارة لا ينهيها إلا بعذر؛ لأنّ الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود الغاية، فلا تنفسخ الإجارة بانتهاء المدة إلا إذا كان هناك عذر، كأن انقضت المدة وفي الأرض زرع لم يستحصد، فإنه يترك إلى أن يستحصد بأجر المثل^(٢٥).

وقد قسّم الحنفية الأعذار الموجبة للفسخ إلى ثلاثة أنواع:

عذر من جانب المستأجر: مثل إفلاس المستأجر، أو انتقاله من الحرفة إلى الزراعة أو من الزراعة إلى التجارة، أو من حرفة إلى أخرى؛ لأن المفلس أو المنتقل من عمل لا ينتفع به إلا بضرر، لا يجبر على البقاء في الحرفة الأولى مثلاً، ومثله السفر، أي انتقال المستأجر عن البلد؛ لأن في إبقاء العقد مع السفر ضرراً به ، ويترتب عليه أنه إذا لم يحصل

يملك المالك استرداد الحيابة قبل انقضائها إلاّ بسبب من الأسباب التي جاءت بها المادة (١١) منه كالفشل في دفع الأجرة أو إساءة استعمال العين أو نظراً لحاجة المالك الماسة لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أحد أبنائه... الخ ، وبعبارة أخرى إن الإجارة القانونية "الحكومية" بحدها الأقصى وقدره سبع سنوات لا تبدأ إلا بعد انقضاء الإجارة التعاقدية صراحة أو ضمناً ، وإذا بدأت الإجارة القانونية فلا سبيل لاسترداد العين إلا حيث توافر أي من الأسباب التي نصت عليها المادة (١١) من هذا القانون ، أما بعد انقضاء السبع سنوات فإنه لا مجال لبقاء المستأجر طالما أن المؤجر لم يرغب في ذلك حيث يحق له استرداد العين بمجرد انتهاء المدة بصرف النظر عن توافر أم عدم توافر الأسباب التي نصت عليها المادة (١١) منه .

المبحث الثالث

أساس تحوّل عقد الإجارة ولزومه

في الفقه الإسلامي

يتمثل الأساس الفقهي للزوم عقد الإجارة في الفقه الإسلامي ؛ في قول جمهور العلماء بأنّ : الإجارة عقد لازم كالبيع، فلا تفسخ كسائر العقود اللازمة من أي عاقد بلا موجب ؛ كوجود عيب أو ذهاب محل استيفاء المنفعة^(٢٦)، ولا تنفسخ الإجارة بعذر عارض عند جمهور الفقهاء غير الحنفية كسفر عَرَضَ مستأجر دار مثلاً، ومرض مستأجر دابة لسفر عليها، إذ لا خلل في المعقود عليه ، وإنما تنفسخ الإجارة عندهم بفوات المنفعة كانهزام الدار المؤجرة مثلاً، لوقوع اليأس عن استيفاء المعقود عليه

النفع للمستأجر إلا بضرر يلحقه في ملكه أو بدنه
فله فسخ الإجارة^(٢٦).

عذر من جانب المؤجر: مثل لحوق دين فادح به لا يجد طريقاً لقضائه إلا ببيع الشيء المأجور وأدائه من ثمنه، هذا إذا ثبت الدين قبل الإجارة بالبينة أو بالإقرار، أو ثبت عقد الإجارة بالبينة، وكذا بالإقرار عند أبي حنيفة؛ لأن الظاهر أن الإنسان لا يقر بالدين على نفسه كاذباً، وأما عند صاحبين: فلا يقبل ثبوت الدين بالإقرار بعد الإجارة، لأنه متهم في هذا الإقرار ومثاله أن يشتري المؤجر شيئاً ثم يؤجره، ثم يطلع على عيب به، فله أن يفسخ الإجارة ويرده بالعيب، ولا يعد السفر أو النقلة عن البلد عذراً للمؤجر يبيح له فسخ الإجارة على عقار؛ لأن استيفاء منفعة العقار في غيبته لا ضرر عليه فيه.

عذر في العين المؤجرة أو الشيء المأجور: مثل أن يستأجر رجل حماماً في قرية ليستغله مدة معلومة، ثم يهاجر أهل القرية فلا يجب عليه الأجر للمؤجر^(٢٧)، أو انهدام الدار أو إصابتها بعيب فاحش يؤثر في سكنها بحيث يتعذر على المؤجر إصلاح هذا الضرر إلا بإخلاء المستأجر، عندها تنفسخ الإجارة من وقت الهلاك، حيث يقع اليأس من استيفاء منفعة المعقود عليه بعد هلاكه^(٢٨).

وبعد هذا العرض لأراء الفقهاء يمكن تلخيص مبررات امتداد عقد الإجارة الاتفاقي في الفقه الإسلامي على النحو الآتي:

التعسف في استعمال الحق: التعسف هو: "مناقضة قصد الشارع في تصرف مأذون فيه شرعاً بحسب الأصل"^(٢٩)، والمناقضة لا تخلو من أمرين إما أن تكون مقصودة، وهذه تشمل

استعمال الحق لمجرد قصد الإضرار، أو تحقيق مصلحة غير مشروعة، أو استعمال دون نفع، أو لمجرد العبث لنفع تافه يلحق بغيره ضرراً بيئياً، وإما أن تكون المناقضة غير مقصودة وهذه تشمل الأفعال التي تكون مآلاتها مضادة للأصل العام^(٣٠). فالتعسف في استعمال الحق من قبل المؤجر في هاتين الحالتين قد يؤدي إلى الإضرار بالمستأجر إذا لم يُسمح له بتمديد عقد الإجارة الاتفاقي، وذلك لأن استعمال الحق على وجه يخل بالتوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر يصبح غير مشروع.

الضرورة الملحة: الضرورة مشتقة من الضرر وهو: "النازل بما لا مدفع له"^(٣١)، وقد وضع الفقهاء قواعد فقهية لاحتواء الضرورة ودفع الضرر كقاعدة "الضرر يزال"^(٣٢)، وما يتفرع منها، ويعد الحديث النبوي الوارد عن النبي صلى الله عليه وسلم "لا ضرر ولا ضرار"^(٣٣) أساساً لهذه القواعد الفقهية، وكذلك قوله تعالى: ﴿إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالدَّمَ وَلَحْمَ الْخَنزِيرِ وَمَا أَهَلَ بِهِ لَغَيْرِ اللَّهِ فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ﴾ (البقرة: ١٧٣).

والضرورة تقدر بقدرها، فالحاجة الشديدة تعتبر مشقة تستوجب التيسير ورفع الحرج، وقد استند الفقهاء على تمديد عقد الإجارة بين طرفيه على حالة الضرورة، فقد ذكر بعضهم: "إن مدة العقد لا تنقضي إلا لعذر، لأن الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود الغاية، فتنفسخ الإجارة عند انتهاء المدة إلا إذا كان ثمة عذر بأن انقضت المدة، وفي الأرض زرع لم يستحصد، فإنه يترك إلى أن يستحصد

بأجر المثل^(٣٤)، وهذا يعني أن عقد الإجارة يمكن أن يمتد إذا وجدت ضرورة ملحة .

وجاء أيضاً أنه : " لو اكترى داراً وترك فيها متاعاً وانقضت المدة لم يلزمه تفريغها إلا على حسب العادة وإن اختار أن يقر الغراس في الأرض ويطلب المكتري بأجرة المثل ، أجبر المكتري ، لأنه كما لا يجوز الإضرار بالمكتري من غير ضمان لا يجوز الإضرار بالمكري بإبطال منفعة الأرض عليه من غير أجرة"^(٣٥).

ومن هذا يتضح أن عدم اكتمال العمل في المدة المحددة، أو حال عدم نضوج الثمر أو تأخر نضوجه، أو حال وجود ضرورة تمنع من الخروج من البيت المؤجر لحين انتهاء حالة الضرورة كلها تجوز امتداد عقد الإجارة بأجرة المثل.

وخلاصة الأمر أن عقد الإجارة الاتفاقي يمتد إذا وجد عذر أو ضرورة، وينفسخ في حالة هلاك العين المؤجرة أو تعييبها بعيب فاحش لا يصلح معه السكن.

فسخ الإجارة بموت أحد العاقدين: اختلف الفقهاء في فسخ الإجارة بموت أحد العاقدين، فتفسخ الإجارة بموت أحد العاقدين عند الحنفية^(٣٦) خلافاً للجمهور^(٣٧)؛ وذلك لأن الإرث يجري في الموجود المملوك، وبما أن المنافع في الإجارة تحدث شيئاً فشيئاً، فتكون عند موت المورث معدومة، فلا تكون مملوكة له، وما لم يملكه يستحيل توريثه فيحتاج عقد الإجارة للتجديد مع الوارث، حتى يكون العقد قائماً مع المالك، ولو مات الوكيل بالعقد لا تبطل الإجارة؛ لأن العقد لم يقع له، وإنما هو عاقد^(٣٨).

أما جمهور الفقهاء فيرون أن عقد الإجارة لا يفسخ بموت أحد المتعاقدين ؛ لأنه عقد لازم كالبيع، أي أن المستأجر ملك المنافع بالعقد دفعة واحدة ملكاً لازماً فيورث عنه^(٣٩).

وقد أخذ قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م برأي الجمهور بأن عقد الإجارة لا ينتهي بموت المستأجر ، فقد نصت المادة ٣٢١ / (٤) منه على أنه : " لا تنتهي الإجارة بوفاة أحد المتعاقدين على أنه يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد أصبحت بسبب وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو تتجاوز حدود حاجتهم "

المبحث الرابع

أساس تحول عقد الإجارة ولزومه

في التشريع السوداني

الأساس القانوني للزوم عقد الإجارة الاتفاقي وتحوله إلى إجارة حكومية يكمن في أن عقد الإجارة عقد لازم كالبيع لا ينتهي أو يفسخ كسائر العقود اللازمة بلا موجب أو عذر أو ضرورة أو ضرر بين^(٤٠)؛ واستناداً لذلك جاء في المادة ٣٠٤ من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م بأنه : " إذا انقضت مدة الإجارة وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجرة المثل عنها " ، وكذلك نص المادة ٣١٨ من ذات القانون بأنه: " يجوز للمستأجر فسخ العقد إذا استلزم تنفيذه الحاق ضرر بين بالنفس أو المال له أو لمن يتبعه في الانتفاع بالمأجور " ، وكذلك نص المادة ٣٢١ / ٥ من ذات القانون بأنه: " يجوز لأحد المتعاقدين لعذر طارئ يتعلق به أن يطلب فسخ عقد

(ب) ارتكاب المستأجر أو من يسكنون معه أو الأشخاص الذين يرخص لهم المستأجر باستخدام المباني تصرفاً متكرراً فيه إزعاج لأي من الجيران ويجوز للجار في هذه الحالة رفع دعوى لإخلاء المستأجر بعد مضي شهر من إخطار المؤجر بذلك.

(ج) ثبوت استخدام المباني أو أي جزء منها لارتكاب أي فعل مناف للأداب العامة يعاقب عليه القانون ويجوز للجار في هذه الحالة رفع دعوى لإخلاء المستأجر بعد مضي شهر من إخطار المؤجر بذلك.

(د) إعطاء المستأجر للمؤجر إخطاراً مكتوباً بأنه سيخلى المباني ونتيجة لذلك الإخطار تعاقد المؤجر على بيع المباني أو تأجيرها أو اتخاذ المؤجر أي إجراء ترى المحكمة بأنه سيتضرر من جرائه إذا لم يسترد حيابة تلك المباني.

(هـ) طلب المؤجر المباني لسكنه هو أو سكن أي من والديه أو أولاده وأثبت أن كل الظروف تستلزم ذلك.

(و) حاجة المؤجر للمباني لغرض آخر غير السكن لاستعماله الشخصي ولم يكن المستأجر يستخدمها للسكن وأثبت المؤجر أن كل الظروف تستلزم استخدامه المباني لذلك الغرض.

(ز) عدم استخدام المستأجر للمبنى لأكثر من ستة أشهر متتالية بدون سبب معقول وثبوت أنه لا يحتفظ بالحيابة لاستخدام حالي.

(ح) حاجة المؤجر لحيابة المباني مؤقتاً لأي من الأعمال الآتية بيانها وهي:

الإيجار وحينئذ يضمن ما ينشأ عن هذا الفسخ من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف^{١١}، وعبارة العذر الطارئ الواردة هنا لا تقع تحت حصر بل تتنوع حسب طبيعة هذا العذر.

ويتمد هذا الأساس القانوني للزوم عقد الإجارة بضرورة تدخل المشرع ومتابعته الدقيقة لتحقيق الهدف الرئيس الذي يتمثل في حماية المستأجر دون إجحاف بحقوق المالك، وتقييد حرية المالك بحسب ما تقضي به القواعد العامة، كل ذلك يجعل عقد الإجارة لازماً لا يجوز فسخه أو إنهائه إلا لضرورة أو عذر طارئ، ولذلك فإن استبعاد رقابة المشرع وإعمال قاعدة العقد شريعة المتعاقدين التي تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز تعديله أو نقضه أو إنهائه إلا باتفاق الطرفين^(١٢) على إطلاقها أمر يستحيل تحقيقه عملاً، وذلك لندرة الأماكن السكنية نظراً لعدم التناسب بين معدل النمو العمراني ومعدل النمو السكاني، ولكل ذلك منع المشرع السوداني في قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م المؤجر من استرداد حيابة عقاره من المستأجر بعد نهاية فترة الإجارة التعاقدية بينهما إلا في حالات معينة حددها على سبيل الحصر في المادة ١١ منه بقوله: [١] تحكم المحكمة بالإخلاء في أي دعوى يقيمها المؤجر لاسترداد حيابة أي مبنى في أي من الحالات الآتية:

(أ) عدم دفع المستأجر للأجرة أو أي زيادة مسموح بها بمقتضى أحكام هذا القانون على ألا يحكم بالإخلاء إذا عرض المستأجر المتأخرات على المؤجر قبل رفع الدعوى وكان عدم دفع الأجرة بسبب عذر معقول.

بانتهاؤ المدة التي ينعقد عليها العقد وإنما يمتدّ بناء على حكم القانون إلى ما بعد انتهاء تلك المدة وهي ما تسمى بالإجارة الحكيمة، ومن ثمّ فإنّ انتهاء المدة الاتفاقيّة لا تؤخذ حجة على المستأجر بغرض إخراجة من العين المستأجرة وإنما فقط تجعل العلاقة داخلة في نطاق الأحكام التي تنص عليها القواعد المقيّدة للإيجار ، وعلى ذلك استقرّ قضاء محكمة الاستئناف في قضية إبراهيم يوسف عبودي ضد حسن عبد الحفيظ^(٤٢) حيث جاء فيها : " ... ليس للمالك الحق في الاسترداد نظراً لتحول الإجارة التعاقدية بقوة القانون إلى إجارة قانونية مما لا يحق معه للمؤجر استرداد الحيابة إلاّ بتوافر سبب من الأسباب التي نصت عليها المادة ١١ من قانون تقييد الإيجارات "

وقد حوّل المشرع لاعتبارات معيّنة المستأجر البقاء في العين المؤجرة والاستمرار في اقتضاء المنفعة بحسب ما انعقد عليه الاتفاق ، إلاّ أنه يتعيّن التنبيه إلى أن تحوّل الإجارة من إجارة تعاقدية إلى إجارة قانونية لا يُعدم كل أثر للاتفاق المبرم بين الأطراف بحيث لا يعتدّ بالعقد المبرم في العلاقة بينهما في شأن ما يثور من منازعات مستقبلية متعلقة بالتزامات^(٤٣)، بمعنى أنّ تحول الإجارة إلى إجارة قانونية بحكم القانون لا يمنع الاعتداد بشروط عقد الإجارة الأخرى كالمطالبة بأجرة المثل أو الأجرة العادلة، وميعاد دفعها ، والالتزام بإجراء الإصلاحات وغيرها مما نصّ عليه العقد .

والجدير بالملاحظة أنّ التعهد الصريح من المستأجر والذي يذهب إلى الإخلاء بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقيّة لا أثر له، حيث لا يحول ذلك بين

(أولاً) إجراء تغييرات وإصلاحات أساسية عليها ورأت المحكمة أنه من الضروري أن يخلى المستأجر المباني أثناء إجراء الأعمال المذكورة.

(ثانياً) إعادة تشييدها واقتنعت المحكمة في جديته لذلك وقدم الخرائط وتصريح البناء والمستندات اللازمة لذلك.

(ط) قيام المستأجر بدون إذن المؤجر بإنشاء إضافات جوهرية للمباني.

(ي) تأجير المباني أو أي جزء منها من الباطن دون موافقة.

(ك) الإخلال بأي شرط من شروط عقد الإيجار لا يتعارض مع أحكام هذا القانون.

(ل) إساءة المستأجر استعمال المباني بوجه يضر بها إنشائياً.

(م) انتهاء الإجارة الحكيمة.

[٢] إذا بيعت أي مباني واحتاج المالك الجديد لها لأي من الأغراض المذكورة في أي من الفقرتين (هـ) و (و) من البند (١) لا يجوز له حيابة تلك المباني إلا بعد أن يعطى المستأجر إخطاراً مكتوباً ليخلى تلك المباني وتنقضي فترة ستة أشهر كاملة على الإخطار.

والمادة أعلاه أوضحت حالات معيّنة على سبيل الحصر يجوز فيها للمؤجر استرداد حيابة العين المؤجرة من المستأجر، ومن هذا يفهم أنه لا يحق للمؤجر استرداد الحيابة إلاّ بتوافر أي من الأسباب التي جاءت بها المادة (١١) من قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م أعلاه على سبيل الحصر ، ولذلك فإنّ عقد الإجارة استناداً لهذا القانون لا ينتهي

إعطاء إعلان للمستأجر بالإخلاء (المادة ١٥/٢) من قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م^(٤٥).

وأيضاً نصت القواعد العامة في قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م في المادة ٣٠١/ (٤/٥) في شأن الإجارة غير محددة المدة بقولها: "إذا لم ينص العقد على مدة محددة أو لم يتفق عليها صراحة فتعتبر مدة الإجارة أقصر وحدة زمنية يقضي بها العرف مع الأخذ في الاعتبار نوع المأجور وطبيعة العلاقة بين الطرفين والغرض من الإجارة، وإذا لم يوجد عرف محدد أو لم تهتد المحكمة لعرف محدد يفترض بأن الإجارة قد انعقدت لمدة لا تزيد على سنة"^(٤٦)، وقد خلصت المحكمة العليا في خالد خضر إدريس ضد فهمي أمين متولي بأن: "تنتهي الإجارة غير محددة الأجل (لأجل غير مسمى) بعد سنة من الإخطار الكتابي من المؤجر إلى المستأجر وتتحول إلى إجارة حكومية مما يتعين استمرارها لمدة سبع سنوات"^(٤٦)، وقد خالف هذا الحكم قضاء المحكمة العليا في الطعن المدني رقم ١٢١/١٩٩٤م (غير منشور) حيث تقرر فيه: "... أنه إذا كانت الإجارة لأجل غير مسمى فإنها تنتهي بانقضاء فترة سنة من تاريخ الإخطار الكتابي من المؤجر إلى المستأجر بإنهائها ولا تتحول إلى إجارة حكومية كما هو الحال في حالة العقد المحدد المدة".

ويرى الباحث أن حصر قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م على حالات خاصة معينة يجوز فيها فقط للمؤجر أن يسترد حيابة عقاره من المستأجر لا يسنده نص أو اجتهاد فقهي، وذلك لأن الفقهاء نصوا على الإخلاء واسترداد العين المؤجرة للضرورة والحاجة وهما لا يقعان تحت

المستأجر والاستمرار في حيابة العقار كمستأجر يظله قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م، وتطبيقاً لذلك جاء في حسب الله سالم ضد بو تيلة الأمين التلب^(٤٤): "إن أي تعهد أو شرط يتجافى مع قانون تقييد الإيجارات لا يلتزم به الأطراف... والواضح أن ذلك التعهد والقاضي بالتسليم غير المشروط هو خير مثال لذلك... والقول بغير ذلك يترتب عليه إهدار لكل أغراض القانون مما يفقدها آثارها".

ويفهم من هذه السابقة أن امتداد الإجارة بعد نهاية العقد من النظام العام بحيث لا يجوز الاتفاق على مخالفته وبالتالي فإن انتهاء المدة الاتفاقية لا يعتبر حجة على المستأجر بغرض إخراجه من العين المستأجرة وإنما يعمل ذلك على تحويل الإجارة التعاقدية إلى إجارة قانونية بحكم القانون، حيث يعتبر امتداد عقد الإجارة بقوة القانون في هذه الحالة مقررًا لمصلحة المستأجر حيث لا يمكن للمؤجر أن ينهي العقد إلا إذا توافر أي من الأسباب المسوغة لذلك بموجب المادة (١/١١) من قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م.

وبالمقابل فإن القانون وإن كان قد جرد المؤجر من حق إنهاء العلاقة التأجيرية لمجرد إنهاء العقد حفاظاً على حقوق المستأجر، فإنه من ناحية أخرى وتحقيقاً لذلك الهدف وهو حماية المستأجر، قد حوّل المستأجر التخلي عن الحيابة إذا قدر أن مصلحته في ذلك، ولا يشترط عليه غير إعطاء المؤجر إخطاراً بحسب ما ينص عليه الاتفاق المبرم بينهما سواء كان ذلك أثناء العلاقة التعاقدية أو حيث انتهى العقد وتحولت الإجارة إلى إجارة قانونية، أما حيث لا يوجد اتفاق في ذلك، فإن القانون يحتم على المؤجر

انتهى عقد الإجارة وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور برضاء المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى".

وإذا لم يحدد العقد أو لم يذكر شيئاً عن إنذار أي من الأطراف برغبته في إنهاء العقد بأن أغفل ذكر ذلك ، فمعنى هذا أن العقد ينتهي في أجله وبالتالي تبدأ بعده فترة الإجارة الحكومية دون حاجة إلى إنذار ، إلا إذا أفصح المؤجر صراحة أو ضمناً على موافقته على استمرار العقد وفي هذه الحالة تجدد الإجارة الاتفاقية العقدية مرة أخرى للمدة المحددة في العقد.

وقد كان قانون تقييد الإيجارات لسنة ١٩٥٣م والقوانين السابقة له تنص على إنذار المؤجر للمستأجر لإنهاء عقد الإجارة التعاقدية خلال المدة التي حددها القانون، وإن لم يوجه المؤجر ذلك الإنذار للمستأجر يعتبر العقد مجدداً تلقائياً لفترة تعاقدية ثانية، ولا تبدأ فترة الإجارة الحكومية إلا بعد توجيه مثل هذا الإنذار ، أما في حالة عدم النص على الإنذار فإن العقد ينتهي في أجله، وبالتالي تعتبر نصوص عقد الإجارة هي المكملة للقانون فيما يتعلق بالإنذار والإجارة الحكومية، ويجب أن يتم الإنذار قبل انتهاء الإجارة التعاقدية، أما إذا جاء بعد نهايتها وبداية فترة إجارة جديدة يجدد العقد تلقائياً لفترة تعاقدية جديدة وفق شروط عقد الإجارة^(٤٨)، وقد كان قصد المشرع -آنذاك- من توجيه الإنذار هو استقرار أوضاع المؤجر والمستأجر في آن واحد ، فإذا أراد المؤجر إنهاء العلاقة التعاقدية فلا بد له أن يفصح عن إرادته قبل نهاية العقد ، فإن سكت عن ذلك فسّر سكوته تنازلاً

حصر أو حالة معينة ، بمعنى أن كل حالة للإخلاء أو الاسترداد تقدر بقدرها وفقاً للضرورة أو الحاجة.

كذلك يرى الباحث أن نص قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م في المادة (١٤) منه^(٤٧) على تحويل الإجارة التعاقدية إلى إجارة حكومية بقوة القانون وامتدادها لمدة سبع سنوات ، نص لا يسنده أي تشريع أو اجتهاد فقهي ، بل كل ما ذكره الفقه الإسلامي عن امتداد عقد الإجارة الإتفاقي هو مستند إلى حالات الضرورة أو الحاجة ، وأن إخلاء المستأجر يقدر بحسب الحاجة أو الضرورة لا بتحديد زمن معين على سبيل الجزم والقطع.

المبحث الخامس

الاجتهاد القضائي فيما يتعلق بالإنذار

واسترداد الحيابة

المطلب الأول

الإنذار وأثره في بداية الإجارة الحكومية

الإجارة كما هو معروف تبدأ بعقد بين طرفيها سواء كان هذا العقد كتابة أم شفاهة ، ويشتمل هذا العقد على مدة الإجارة التعاقدية ، فإن لم تحدد يؤخذ بعرف الجهة ، أو تفترض أنها لمدة عام ، ولا بد أن ينص العقد على كيفية إنهاء هذه الإجارة ، فإن ذكر في العقد بضرورة توجيه الإنذار إلى المستأجر قبل نهاية فترة الإجارة التعاقدية فلا بد أن يطبق هذا الشرط عملاً بنص المادة ٣٢١(١) و(٢) من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م والتي تنص: " تنتهي الإجارة بالكيفية التي يتفق عليها الطرفان في العقد ويجوز أن يشترط تجديدها تلقائياً ، وإذا

أما قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م فلم ينص في مواده على ضرورة توجيه مثل هذا الإنذار قبل نهاية الفترة التعاقدية لتبدأ الفترة التالية للإجارة، وهي الإجارة الحكمية ، وكل ما ذكر بشأن الإنذار في هذا القانون هو أن يقدم المالك الجديد "المشتري" إنذاراً مكتوباً مدته ستة أشهر يوجهه للمستأجر، بعد أن يصبح هذا المشتري مالكا للعقار وذلك بغرض استرداد الحيابة للسكن في العقار أو المحل التجاري ، فإن فعل ذلك وأثبت حاجته استرد العقار، أما إن لم يقدم الإنذار فإن طلبه لاسترداد الحيابة يكون سابقاً لأوانه ، وتطبيقاً لذلك جاء في خوجلي عبد الرحمن خوجلي ضد أميمة عبد الواحد وآخرين^(٥٠) بأن: "إذا كانت الإجارة قد أبرمت وانتهت قبل صدور قانون إخلاء المباني لسنة ١٩٩١م فإن الإجارة الحكمية تنتهي بمرور سبع سنوات من تاريخ صدور القانون دون الحاجة لأي إخطار".

وقد استحدث المشرع السوداني في قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م فترتين لعقد الإيجار، الأولى هي الفترة المتفق عليها في العقد وعند انتهائها تبدأ فترة أخرى سميت في القانون بالإجارة الحكمية وهي ما كانت تعرف سابقاً تحت ظل قانون تقييد الإيجارات لعام ١٩٥٣م بالإجارة القانونية وهي التي تفرض بقوة القانون ولا دخل لإرادة المتعاقدين فيها ، ويمكن للمؤجر خلال هذه الإجارة الحكمية أن يسترد مبانیه إذا تأخر المستأجر في سداد الأجرة ، أو إذا احتاج المؤجر لاسترداد المباني لسكنائه أو إعادة تشييده ، أو إذا خالف المستأجر شروط الإجارة كالإيجار من الباطن دون

عن استعمال حقه في الإنذار، وبالتالي يكون قد مكن المستأجر من الاستمرار في الإجارة، أما حكمة الإنذار بالنسبة إلى المستأجر لئلا يفاجأ ويأخذ علماً به ساعة التوقيع على العقد، وبالتالي يستفيد فقط من الأجرة العقدية عندما تنتهي ليبدأ مشوار الأجرة الحكمية ومقدارها سبع سنوات، وهذا لا يعني أن لا يسترد المؤجر عقاره سواء في فترة الإجارة التعاقدية أو بعدها. أي الإجارة الحكمية - إذا ما استجبت ظروف تبرر استرداد الحيابة سواء العذر الطارئ في حالة سريان الأجرة التعاقدية، أو الحاجة الماسة في حالة سريان الأجرة الحكمية، وفي كليهما إذا فشل المستأجر في سداد الأجرة أو أساء استخدام العقار أو حوّل لأبي غرض آخر خلاف ما اتفق عليه في العقد فيجوز للمؤجر استرداد الحيابة ، وذلك تطبيقاً لما اشتملت عليه نصوص قوانين الإيجار السابقة^(٤٩).

وتلخيصاً لفكرة الإنذار في هذه القوانين، لا بد أن يكون الإنذار قبل نهاية الإجارة التعاقدية أما إذا جاء بعد نهايتها وبداية فترة إجارة جديدة ولم يستعمل المؤجر حقه في الإنذار يجدد العقد تلقائياً لفترة تعاقدية جديدة وفق شروط عقد الإجارة فيما يتعلق بمدة سريانها ، ولا بد أن يوجه الإنذار في الفترة المذكورة في العقد فإن ذكر مثلاً قبل شهرين من نهاية العقد فلا بد أن يكون ذلك كذلك ، والحكمة من ذلك أن فوات مدة الإنذار معناها الرضا الضمني بتجديد الإجارة وأن المستأجر قد رتب حاله على هذا الرضا فلا يمكن أن يفاجأ بالإنذار خلافاً لما ذكره العقد.

الإيجارات لسنة ١٩٥٣م لم يفرّق بين الإجارة التعاقدية والإجارة الحكومية فيما يتعلق بمطالبة المؤجر لعقاره على الحاجة الماسة، وكان ينص على إمكانية الإخلاء في " كل قضية " دون تفريق بين إجارة تعاقدية وإجارة حكومية، بل إن قانون تقييد الإيجارات لسنة ١٩٥٣م لم يحو أي نص بشأن الإجارة الحكومية ، فالمادة ١١(د) منه لم تضع شرطاً للإخلاء بسبب الحاجة الماسة، فقد نصت على أنه " : في أية قضية مرفوعة من المؤجر لاسترداد حيابة أية مبان لا يجوز للمحكمة أن تمنحه حق استرداد الحيابة إلا: إذا طلب الماني لسكنه وأثبت بما يقنع المحكمة أن كل الظروف تستلزم سكنه في تلك الماني ، وكذلك نص المادة ١١(١) من ذات القانون التي تقول: " تحكم المحكمة بالإخلاء في أي دعوى يقيمها المؤجر لاسترداد حيابة أي مبني في أي من الحالات الآتية : (ومن بينها حاجة المؤجر للعقار) ، ويلاحظ أن عبارة " في أي دعوى " الواردة في قانون سنة ١٩٥٣م هي نفس العبارة الواردة في المادة ١١(١) من قانون إيجار الماني سنة ١٩٩١م ، فالقانون الأخير نص على الإجارة التعاقدية والإجارة الحكمي ، ثم إنه عندما عرض إلى الإخلاء نص على أن تحكم المحكمة بالإخلاء " في أي دعوى " دون تخصيص للإجارة الحكومية ، فالمحكمة تحكم بالإخلاء (عند انطباق شروطه) " في أي دعوى " دون تفريق بين الإجارة التعاقدية والإجارة الحكومية حيث لا اجتهاد مع النص، ولقد جاء النص بأن تحكم المحكمة بالإخلاء " في أي دعوى " وهذه العبارة تشمل الإجارة الحكومية والإجارة التعاقدية حيث

علم المؤجر وموافقته على ذلك ، أو إذا استخدم العقار لأغراض غير السكن أو منافية للأداب . . . الخ وهذه الضوابط جاء بها هذا القانون في المادة (١١) منه ، سواء كان ذلك في فترة الإيجار التعاقدية السارية أم فترة الإجارة الحكومية. ويرى الباحث أن ينص في قانون إيجار الماني لسنة ١٩٩١م على توجيه إنذار من المؤجر للمستأجر قبل نهاية فترة الإجارة التعاقدية وقبل بداية الإجارة الحكومية استقراراً لأوضاع المؤجر والمستأجر، فإذا أراد المؤجر إنهاء العلاقة التعاقدية فلا بد له أن يفصح عن إرادته قبل نهاية العقد، وكذلك حتى لا يفاجأ المستأجر بعدم الإنذار، أما في حالة عدم توجيه مثل هذا الإنذار فيجدد العقد تلقائياً دون أن يكون امتداداً بحكم القانون (إجارة حكومية).

المطلب الثاني

استرداد حيابة العقار المستأجر

أثناء فترة الإجارة التعاقدية

اختلف القضاء السوداني في شأن استرداد حيابة العقار المستأجر أثناء فترة الإجارة التعاقدية، فيرى بعض القضاء^(٥١) أن دعوى الحاجة الماسة لاسترداد العقار المستأجر أثناء فقرة سريان العقد " الإجارة التعاقدية " تعتبر سابقة لأوانها، حيث إن انقضاء التعاقد الإيجاري لا يمنح الحق للمؤجر في طلب استرداد حيابة العقار من المستأجر فالعلاقة التعاقدية تتحول إلى حكومية (بحكم القانون).

أما القضاء الآخر^(٥٢) فيرى أنه يجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الحاجة الماسة لاسترداد العقار المستأجر أثناء فقرة سريان العقد " الإجارة التعاقدية " ، حيث يرى هذا القضاء أن قانون تقييد

المباني لسنة ١٩٩١م تنطبق على كل إجارة تعاقدية كانت أم حكمية، إضافة إلى أن قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م جاء نص الإخلاء به ابتداء إذا ما توفرت الشروط المشار إليها، ولعل ذلك أثر من آثار تطبيق مبدأ الشريعة الإسلامية حيث إن المالك أولى بملكه، وهو مبدأ يقدم فيه حق المالك على المستأجر.

خاتمة البحث

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والصلاة والسلام على نبي الهدى والبركات ، وبعد ، فقد رسا مطاف هذا البحث الذي تناول عنوان : تحول الإجارة التعاقدية إلى إجارة حكمية وأثرها على استرداد الحيازة في التشريع السوداني (دراسة مقارنة)، حيث بحث مفهوم الإجارة الحكمية ونطاقها وأساسها الفقهي و القانوني، واجتهاد القضاء السوداني في توجيه أو عدم توجيه الإنذار أثناء فترة الإجارة التعاقدية أو بعدها وأثره على استرداد الحيازة ، وقد توصل الباحث من خلال هذا البحث لأهم النتائج والتوصيات التالية:

أولاً : النتائج:

- ١/ إن نطاق تطبيق الإجارة الحكمية في الفقه الإسلامي يشمل العقارات والمنقولات، بينما يشمل في القانون العقارات فقط.
- ٢/ يلزم المستأجر في الفقه الإسلامي بدفع أجرة المثل عند انتهاء الإجارة التعاقدية وتحولها إلى إجارة حكمية مباشرة ، مما يوفر نوعاً من الجبر المالي لصالح المؤجر مقابل المدة الزائدة.

لم يخصص النص إحداهما دون الأخرى . وكذلك نصت المادة ١٩(١) من ذات القانون على شروط الإجارة القانونية بقولها " : أي مستأجر تبقى في حيازته أية مبان بمقتضي نصوص هذا القانون يجب عليه ما دام كذلك أن يتمتع بجميع نصوص وشروط عقد الإجارة الأصلي إلى الحد الذي تكون فيه تلك النصوص والشروط وفق نصوص هذا القانون كما يكون له حق التخلي عن حيازة المباني فقط عند إعطاء إعلان كالإعلان المطلوب بموجب عقد الإيجار الأصلي أو إذا لم يكن مطلوباً إعطاء إعلان فبإعطاء إعلان لا تقل مدته عن ثلاثة أشهر على أنه بالرغم من أي شيء وارد في عقد الإجارة الأصلي فإن المؤجر الذي يتحصل على أمر بحيازة المباني لا يطلب منه إعطاء إعلان للمستأجر بالإخلاء" .

وعند صدور قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م حوى لأول مرة نصاً حول الإجارة الحكمية في المادة ١٤ منه بقوله : " تتحول الإجارة التعاقدية عند انتهائها إلى إجارة حكمية بذات شروط الإجارة التعاقدية ما دامت تلك الشروط متفقة مع أحكام هذا القانون سوى حق المطالبة بتعديل الأجرة " ، وبالتالي يجوز إقامة دعوى الإخلاء في حالة الإجارة التعاقدية والإجارة الحكمية إذا احتاج المؤجر لعقاره، حيث إن هذا القانون أباح طلب استرداد المأجور خلال الإجارة الحكمية والإجارة التعاقدية السارية على حد سواء.

خلاصة القول أنه يمكن للمؤجر أن يسترد عقاره عند ثبوت حاجته إليه ولا يمنعه من ذلك وجود عقد إجارة ساري المفعول فالمادة ١١ من قانون إيجار

حالة عدم توجيه إنذار من المؤجر للمستأجر دون أن يكون هذا التجديد امتداداً بحكم القانون لإجارة حكمية.

٤/ إلغاء فترة الإجارة الحكمية المنصوص عليها في قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م وهي سبع سنوات لعدم وجود أساس فقهي لها.

٥/ النص بصورة واضحة وصريحة في قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م بجواز رفع دعوى الإخلاء من قبل المؤجر لاسترداد حيابة عقاره من المستأجر سواء كان ذلك أثناء فترة الإجارة التعاقدية أو الحكمية .

فهرس المصادر والمراجع

أولاً : القرآن الكريم .

ثانياً : كتب السنة النبوية:

١/ سنن أبي داود . للحافظ أبي داود . دار إحياء السنة المحمدية . القاهرة .

ثالثاً : كتب الفقه الإسلامي :

٢/ أحكام المعاملات الشرعية. علي الخفيف . القاهرة . مكتبة الشروق . ط. ٢٠١٧م .

٣/ بداية المجتهد ونهاية المقتصد . ابن رشد القرطبي . مطبعة مصطفى البابي الحلبي . ط خامسة ١٤٠١هـ - ١٩٨١م .

٤/ بدائع الصنائع ، للإمام الكاساني . المطبعة الجمالية . القاهرة . ط ١٣٢٨هـ .

٥/ تحفة الفقهاء . علاء الدين السمرقندي . دار الكتب العلمية . بيروت . ط أولى ١٤٠٥هـ - ١٩٨٤م .

٦/ تكملة فتح القدير . الكمال بن الهمام . ط أولى . المطبعة الأميرية . القاهرة .

٣/ في القانون لا يلزم المستأجر بدفع أجرة المثل عند انتهاء الإجارة التعاقدية وتحولها إلى إجارة الحكمية مباشرة إلا بعد رفع المؤجر دعوى مستقلة ضد المستأجر يطالب فيها بأجرة المثل.

٤/ الإجارة الحكمية في الفقه الإسلامي ليست مقصودة بذاتها، بل تكون استثناء لحالة الضرورة الملحة أو الحاجة ، حيث يعود طرفي العقد إلى ما كانا عليه عند انتهاء حالة الضرورة أو الحاجة.

٥/ يمتد عقد الإجارة للضرورة الملحة أو الحاجة في الفقه الإسلامي دون تحديد أجل لفترة الضرورة أو الحاجة ، أما في القانون فيمتد عقد الإجارة بقوة القانون إلى سبع سنوات مما يجعل إرادة القانون تطغى على إرادة أطراف العقد.

٦/ في الفقه الإسلامي ينتهي عقد الإجارة بانتهاء المدة المتفق عليها إلا إذا الطرفان على تجديده ، أما في القانون فيتحول عقد الإجارة الاتفاقي مباشرة إلى إجارة حكمية بقوة القانون.

ثانياً : التوصيات:

١/ النص في قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م على توجيه إنذار بالإخلاء من المؤجر للمستأجر قبل نهاية فترة الإجارة التعاقدية.

٢/ أن يُنص في قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م على فسخ عقد الإجارة وإخلاء المبنى لأي عذر طارئ دون حصر لحالات الإخلاء.

٣/ النص في قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١م على تجديد فترة عقد الإجارة التعاقدية في

رابعاً : كتب القانون:

١٨ / القانون المدني أحكام عقد الإيجار المصري والسوداني . السيد محمد بدوي . مكتبة النصر . مصر .

١٩ / قانون تقييد الإيجارات . د . محمد الشيخ عمر . الخرطوم . ط ١٩٧٥ م .

٢٠ / الوجيز في عقدي البيع والإيجار . أ . د . محمد الشيخ عمر . الخرطوم .

خامساً : المعاجم اللغوية:

٢١ / تاج العروس تاج العروس من جواهر القاموس ، محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني . دار الهداية . دمشق .

٢٢ / القاموس المحيط . الفيروزآبادي . مؤسسة الحلبي للتوزيع والنشر . القاهرة .

٢٣ / لسان العرب . ابن منظور . مؤسسة التأريخ العربي . بيروت . ط ٢ . ١٩٩٢ م .

٢٤ / مختار الصحاح . الرازي . تحقيق محمود خاطر . مكتبة لبنان . بيروت . ط ١٩٩٥ م .

٢٥ / المعجم الوسيط . إبراهيم مصطفى وآخرون . تحقيق مجمع اللغة العربية .

سادساً : المجالات القضائية:

٢٦ / مجلة الأحكام القضائية ١٩٦٠ م .

٢٧ / مجلة الأحكام القضائية السودانية لسنة ١٩٦١ م .

٢٨ / مجلة الأحكام القضائية السودانية لسنة ١٩٧٧ م .

٢٩ / مجلة الأحكام القضائية السودانية لسنة ١٩٩٣ م .

٣٠ / مجلة الأحكام القضائية السودانية لسنة ٢٠٠٨ م .

٧ / حاشية الدسوقي علي الشرح الكبير . محمد الدسوقي المالكي . دار إحياء الكتب العربية . القاهرة .

٨ / حاشية رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار . ابن عابدين . مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده . ط ثانية ١٣٨٦ هـ - ١٩٦٦ م .

٩ / الفتاوى الهندية . الشيخ نظام ومجموعة من علماء الهند . دار إحياء التراث العربي . بيروت .

١٠ / كشف القناع عن متن الاقناع . الشيخ منصور بن يونس بن إدريس البهوتي . عالم الكتب . بيروت ١٤٠٣ هـ - ١٩٨٣ م .

١١ / مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر . عبد الله بن محمد بن سليمان المعروف بداماد أفندي . دار إحياء التراث العربي . بيروت .

١٢ / مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية على مذهب أبي حنيفة . محمد قدرى باشا . ط ٣ - ١٩٠٩ م .

١٣ / المعاملات في الشريعة الإسلامية . أحمد أبو الفتح . مكتبة الفتح . القاهرة ط ٢ .

١٤ / مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج . الخطيب الشربيني . مطبعة مصطفى البابي الحلبي . ط ١٣٧٧ هـ - ١٩٥٨ م .

١٥ / المغني على مختصر الخرقى . ابن قدامه المقدسي . مكتبة الجمهورية العربية والكليات الأزهرية . القاهرة .

١٦ / نهاية المحتاج . الرملي . مطبعة مصطفى البابي الحلبي . ط أخيرة ١٣٨٦ هـ - ١٩٦٧ م .

١٧ / الهداية شرح بداية المبتدي . المرغيناني . مطبعة مصطفى البابي الحلبي . ط أخيرة .

- الهوامش:
- ١- أ. مشارك / كلية الشريعة - قسم الشريعة والقانون - جامعة القرآن الكريم وتأسيس العلوم
 - ٢- تاج العروس تاج العروس من جواهر القاموس، محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني . دار الهداية . ج ١٠ . ص ٣٠ ، لسان العرب . ابن منظور . مؤسسة التأريخ العربي . بيروت . ط ٢ . ١٩٩٢ م . ج ٩ ص ٢٣٤ .
 - ٣- بدائع الصنائع ، للإمام الكاساني . المطبعة الجمالية . القاهرة . ط ١٣٢٨ هـ . ج ٤ . ص ٢٢١ .
 - ٤- حاشية الدسوقي علي الشرح الكبير . محمد الدسوقي المالكي . دار إحياء الكتب العربية . القاهرة . ج ٤ . ص ٣٨١ .
 - ٥- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج . الخطيب الشربيني . مطبعة مصطفى البابي الحلبي . ط ١٣٧٧ هـ ١٩٥٨ م . ج ٣ . ص ٤١٢ .
 - ٦- المغني على مختصر الخرقى . ابن قدامه المقدسي . مكتبة الجمهورية العربية والكلية الأزهرية . القاهرة . ج ٧ . ص ٢٥١ .
 - ٧- مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية على مذهب أبي حنيفة . محمد قدرى باشا . ط ٣ . ١٩٠٩ م . ص ٥٧٧ . ص ٥٤١ .
 - ٨- أحكام المعاملات الشرعية . علي الخفيف . القاهرة . مكتبة الشروق . ط ٢ . ١٩٤٧ م . ص ٤٦٢ ، المعاملات في الشريعة الإسلامية . أحمد أبو الفتح . مكتبة الفتح . القاهرة . ط ٢ . ج ٢ . ص ٣٦٩ .
 - ٩- القانون المدني . أحكام عقد الإيجار المصري والسوداني . السيد محمد بدوي . مكتبة النصر . مصر . ط ١٩٩٢ م . ص ٦ .
 - ١٠- الوجيز في عقدي البيع والإيجار . أ.د. محمد الشيخ عمر . الخرطوم . ص ١٧٧ وما بعدها .
 - ١١- القاموس المحيط . الفيروزآبادي . مؤسسة الحلبي للتوزيع والنشر . القاهرة . ج ٢ . ص ٣٤١ .
 - ١٢- مختار الصحاح . الرازي . تحقيق محمود خاطر . مكتبة لبنان . بيروت . ط ١٩٩٥ م . ص ١٤٣ .
 - ١٣- المعجم الوسيط . إبراهيم مصطفى وآخرون . تحقيق مجمع اللغة العربية . ص ١٠٦ .
 - ١٤- لسان العرب ، ابن منظور ، مرجع سابق ، ج ٩ ، ص ٢٦٦ .
 - ١٥- فواتح الرحموت بشرح مسلم الثبوت . عبد العلي محمد بن نظام الدين الأنصاري . مكتبة الشروق . القاهرة . ج ١ . ص ٥٤ .
 - ١٦- أصول الفقه . د. محمد زكريا البرديسي . دار الثقافة للنشر والتوزيع . القاهرة . ط ١٩٨٣ م . ص ٤٧ .
 - ١٧- قانون تقييد الإيجارات . د. محمد الشيخ عمر . الخرطوم . ط ١٩٧٥ م . ص ١٩٣ .
 - ١٨- قانون تقييد الإيجارات . د. محمد الشيخ عمر . مرجع سابق . ص ٢٣ وما بعدها .
 - ١٩- الوجيز في عقدي البيع والإيجار . أ.د. محمد الشيخ عمر . مرجع سابق . ص ١٦٨ وما بعدها .
 - ٢٠- بدائع الصنائع . الكاساني . مرجع سابق . ج ٤ . ص ٣٠٤ ، مغني المحتاج . الرملي . مرجع سابق . ج ٣ . ص ٣٥٥ ، حاشية الدسوقي . مرجع سابق . ج ٤ . ص ٢٥ ، المغني . ابن قدامة . مرجع سابق . ج ٥ ، ص ٤١٥ .
 - ٢١- المراجع السابقة على نفس الصفحات .
 - ٢٢- الدر المختار . الحصكفي . تحقيق عبد المنعم خليل . دار الكتب العلمية . ط ١ . دار الكتب العلمية . بيروت . ١٤٢٣ هـ . ٢٠٠٢ م . ص ٥٨٥ .
 - ٢٣- بدائع الصنائع . الكاساني . مرجع سابق . ج ٤٥ . ص ٣٠٦ .
 - ٢٤- حاشية رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار . ابن عابدين . مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده . ط ثانية ١٣٨٦ هـ - ١٩٦٦ م . ج ٥ . ص ١٣٢ .
 - ٢٥- تحفة الفقهاء . علاء الدين السمرقندي . دار الكتب العلمية . بيروت . ط أولى ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٤ م . ج ٢ . ص ٤٨ ، بداية المجتهد ونهاية المقتصد . ابن رشد القرطبي . مطبعة مصطفى البابي الحلبي . ط خامسة ١٤٠١ هـ - ١٩٨١ م . ج ٢ . ص ١٢٣ ، نهاية المحتاج . الرملي . مطبعة مصطفى البابي الحلبي . ط أخيرة ١٣٨٦ هـ - ١٩٦٧ م . ج ٣ . ص ١٣٩ ، كشاف القناع عن متن الإقناع . الشيخ منصور بن يونس بن إدريس البهوتي . عالم الكتب . بيروت ١٤٠٣ هـ - ١٩٨٣ م . ص ٣٧٥ .
 - ٢٦- الفتاوى الهندية . الشيخ نظام ومجموعة من علماء الهند . دار إحياء التراث العربي . بيروت . ج ٤ . ص ٥٨ ، تكملة فتح القدير . الكمال بن الهمام . ط أولى . المطبعة الأميرية . القاهرة . ج ٧ . ص ١٣٨ .
 - ٢٧- الهداية شرح بداية المبتدي . المرغيناني . مطبعة مصطفى البابي الحلبي . ط أخيرة . ج ٣ . ص ١٦٥ .
 - ٢٨- حاشية رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار . ابن عابدين . مرجع سابق . ج ٥ . ص ٥٥ .
 - ٢٩- نظرية التعسف في استعمال الحق في الفقه الإسلامي . فتحي الدريني مؤسسة الرسالة . بيروت . ط ٢ . ١٤٢٩ هـ / ١٩٩٨ م . ص ٨٤ .
 - ٣٠- المرجع نفسه . ص ٨٦ .
 - ٣١- التعريفات . الجرجاني . ص ١٢٠ .
 - ٣٢- الأشباه والنظائر . السيوطي . ص ٨٣ ، ٨٤ ، المنثور في القواعد . الزركشي . تحقيق تيسير محمود . ط ١ . دار الكويت للصحافة . ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥ م . ج ٣ . ص ١٣٨ .
 - ٣٣- سنن أبي داود . للحافظ أبي داود . دار إحياء السنة المحمدية . القاهرة . ج ٤ . ص ٢٠٥ .

- ٣٤- بدائع الصنائع . الكاساني. مرجع سابق . ج ٤ ص ٢٢٣ .
- ٣٥- المهذب . الإمام الشيرازي . دار المعرفة للطباعة والنشر . بيروت . ط ٢ . ص ٤١١ .
- ٣٦- تكملة فتح القدير . ابن الهمام . مرجع سابق . ج ٧ ص ١٤٦ .
- ٣٧- مغني المحتاج . الرملي . مرجع سابق . ج ٣ ص ٣٦٥ ، حاشية الدسوقي . مرجع سابق . ج ٤ ص ٥٩ ، المغني . ابن قدامة . مرجع سابق . ج ٥ ، ص ٤٢١ .
- ٣٨- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر . عبد الله بن محمد بن سليمان المعروف بداماد أفندي . دار إحياء التراث العربي ١٣١٦ هـ . ج ٢ . ص ٢١١ .
- ٣٩- تحفة الفقهاء . علاء الدين السمرقندي . مرجع سابق . ج ٢ . ص ٥٥ ، بداية المجتهد ونهاية المقتصد . ابن رشد القرطبي مرجع سابق . ج ٢ . ص ١٤٤ ، نهاية المحتاج . الرملي . مرجع سابق . ج ٣ ص ١٤٩ ، كشاف القناع عن متن الإقناع . الشيخ منصور بن يونس بن إدريس البهوتي . مرجع سابق ص ٣٨٥ .
- ٤٠- الوجيز في عقدي البيع والإيجار . أ.د. محمد الشيخ عمر . مرجع سابق . ص ١٧٧ .
- ٤١- توجد فروع أخرى لهذه القاعدة تجوز للطرفين أو أحدهما الحق في إنهاء عقد الإجارة أو فسخه أثناء الإجارة التعاقدية أو بعدها مثل وجود العذر الطارئ ..
- ٤٢- المجلة القضائية ١٩٦٠ م . ص ١١٢ .
- ٤٣- القانون المدني أحكام عقد الإيجار المصري والسوداني . السيد محمد بدوي . مرجع سابق . ص ٥٥ .
- ٤٤- المجلة القضائية ١٩٦٠ م . ص ١٣٧ .
- ٤٥- حيث تنص : "إذا كان عقد الإيجار لأجل غير مسمى فيعتبر بانقضاء سنة من تاريخ أي إخطار كتابي للمستأجر بالإنهاء" .
- ٤٦- مجلة الأحكام القضائية السودانية لسنة ١٩٩٣ م ص ١٦٢ .
- ٤٧- تتحول الإجارة التعاقدية عند انتهائها الى إجارة حكمية بذات شروط الإجارة التعاقدية مادامت تلك الشروط متفقة مع أحكام هذا القانون سوى حق المطالبة بتعديل الأجر ، ويكون انقضاء مدة الإجارة الحكمية على الوجه الآتي: بالنسبة الى الإجازات التي انتهت عقودها قبل بدء العمل بهذا القانون بانقضاء سبع سنوات من بدء العمل به ، وبالنسبة الى الإجازات التي تنتهي عقودها بعد بدء العمل بهذا القانون بانقضاء سبع سنوات من تاريخ تحويلها إلى إجازات حكمية .
- ٤٨- سابقة كمال أحمد عبد العزيز ضد ورثة فاطمة محمد الحسن . مجلة الأحكام القضائية السودانية لسنة ٢٠٠٤ م . ص ٢٣٧ .
- ٤٩- ورثة أحمد يونس عوض ضد عائشة عبد الرحيم ، م ع / طم / ٧٤٦ / ١٩٩٤ م ، المجلة ١٩٩٤ م ص ٢١٣ .
- ٥٠- مجلة الأحكام القضائية السودانية لسنة ٢٠٠٨ م ص ١٢٦ .
- ٥١- قضية شركة المغاسل الاتوماتيكية ضد صالح محمد صالح . مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٧ ص ٤٢٥ ، قضية سيسيل دويك ضد عثمان عمر موسي مجلة الأحكام القضائية ١٩٦١ م . ص ٢٢٥ ، إبراهيم يوسف عبودي ضد حسن عبد الحفيظ . مجلة الأحكام القضائية ١٩٦٠ م . ص ١١٢ ، قضية خالد خضر إدريس ضد فهمي أمين متولي . المجلة ١٩٩٣ م ص . قضية رحمه عثمان يس وشركة كنانة المحدودة ط م ١٧٩ / ٩٤ حيث قررت المحكمة العليا بأن استرداد الحيابة أثناء الإجارة التعاقدية لا تحكمه المادة ١١ (١) (هـ) من قانون إيجار المباني ١٩٩١ م والذي ينطبق في حالة الإجارة الحكمية فقط ، وإنما تنطبق عليه المادة ٣٢١ (٥) و (٦) من قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤ م .
- ٥٢- ورثة أحمد يونس عوض ضد عائشة عبد الرحيم . مجلة الأحكام القضائية السودانية ١٩٩٤ . ص ٢١٣ ، قضية كلية السودان الجامعية ضد علي إسماعيل مدني ٢١٢ / ١٩٩٤ م غير منشورة .