23

# الأثار الاقتصادية لتدخل الدولة في عقود الإيجار

د. بهجت عويد حمدان السلماني

جامعة الأنبار/ كلية العلوم الإسلامية

**الملخص:**

يهدف هذا البحث إلى دراسة الآثار الاقتصادية المترتبة على تدخل الدولة في عقود الإيجار من خلال قرارات التسعير أو الإخلاء ، ويظهر تدخل الدولة في الوقت المعاصر من خلال قوانين المالكين والمستأجرين ، وقرارات المحاكم بهذا الخصوص ، وتبين أن هذا التدخل قد يؤدي إلى العديد من الآثار الاقتصادية التي تؤثر على المالك والمستأجر والاقتصاد بشكل عام، ومن أهم هذه الآثار ، إلحاق الخسارة بأحد طرفي عقد الإيجار ، وانحسار الاستثمار وانتشار البطالة والتضخم الاقتصادي وانتشار الأنشطة الاقتصادية غير المنظمة ، ويمكن التخفيف من هذه الآثار من خلال تنظيم وتوازن العلاقة بين المالك والمستأجر ، ووضع أسس محددة لتدخل الدولة، وخاصة فيما يتعلق بتحديد أجر المثل عند وقوع المنازعات

**Abstract:**

**This research aims to study the economic implications of state intervention in lease contracts through pricing or eviction decisions. State intervention in contemporary times is manifested through landlord-tenant laws and court rulings in this regard. It has been shown that such intervention can lead to various economic consequences affecting landlords, tenants, and the economy as a whole. Among the most significant of these effects are losses incurred by one party to the lease contract, reduced investment, increased unemployment, economic inflation, and the proliferation of unregulated economic activities. These effects can be mitigated by organizing and balancing the relationship between landlords and tenants, and by establishing specific foundations for state intervention, particularly concerning the determination of fair rent in the event of disputes.**

**المبحث الأول: تدخل الدولة في الاقتصاد التقليدي والإسلامي**

**ويتناول هذا المبحث تدخل الدولة في الاقتصاد التقليدي والاقتصاد الإسلامي ،**

**وينقسم هذا المبحث إلى مطلبين:**

**المطلب الأول: تدخل الدولة في الاقتصاد التقليدي**

في الاقتصاد التقليدي هناك وجهات نظر في مدى تدخل الدولة في سير عجلة الاقتصاد ورسم خريطة لمقدار هذا التدخل ، ويعتبر حجم نفقات الدولة العامة هو المقياس والمؤشر لتحديد هذا

التدخل ، فمن هنا نستعرض مراحل تطور تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي ، بين مدارس وأفكار لاقتصاديين رأسماليين وآخرين يؤمنون بالفكر الاشتراكي للنظام المالي .

أ_ الدولة البابلية القديمة والاقتصاد: تعتبر الدولة البابلية نموذج عن دول الشرق القديمة ، التي يعرف اقتصادها بنمط الإنتاج الأسيوي، حيث تسيطر الدولة على جميع مفاصل الاقتصاد، وكان اقتصاد الدولة البابلية قديمًا يقوم على الزراعة وكان يتطلب تكاليف باهضة الثمن ، لا يقدر الفرد على القيام بها، فما كان من الدولة إلا تبني هذا النشاط الاقتصاد لسد الالتزامات التي تترتب على الدولة أمام أفرادها، ووتتكفل وتشرف الدولة على جميع جوانب النشاط الاقتصادي، من متابعة وتنظيم وانتاج وفرض الضرائب ، إلى التنظيم المالي من حيث الإيرادات والنفقات المالية ، ويطلق على تدخل الدولة هنا بالدولة المستبدة. ([1] )

ب_ المدارس الاقتصادية: ظهرت عدة مدارس تترجم فكر المدارس الاقتصادية في الاقتصاد التقليدي:

1_ المدرسة الطبيعية: استمرت أفكار هذه المدرسة ما يقارب ربع قرن ، وكان ظهورها في فرنسا بعد أن ضيق كولبير على النشاط الزراعي ، فظهرت مجموعة من الكتاب ، مثل كيناي، ميرابو وتيركو، حيث يرون أن هناك قوانين طبيعية تحكم النشاط الاقتصادي وعلى الدولة أن لا تعارض هذه القوانين، وبرز لهم شعارهم المشهور، دعه يعمل دعها تمر، وهم بذلك يقصدون أن اترك الحرية للعامل بالعمل وللسلعة بالمرور، وبذلك يدعون للحرية والملكية الخاصة ، حيث يرون القطاع والنشاط الزراعي هو أساس النظام المالي والاقتصادي آنذاك، وهو القطاع الوحيد الذي باستطاعته أن يحقق ناتج صافي للاقتصاد ، وبنظرهم أن التجارة لا تستطيع انتاج شيئ مهم لاقتصاد الدولة، وهنا كانت نظرتهم ودعوتهم لتحجيم دور الدولة وتدخلها في النشاط الاقتصادي.([2] )

**2_ المدرسة التجارية:** ظهرت هذه المدرسة واتجاهها من خلال تعاطف الملوك مع التجار ومساندتهم لهم، حيث أصبح مركز الدولة ومدى رفاهيتها يقاس ويقدر بحجم ما تملكه من المعادن الثمينة، وربط ذلك بحجم تجارة الدولة من واردات وصادرات ، تخرج منها وتدخل إليها، فأصبح الهدف هو زيادة الحجم التجاري للدولة ، ومنح منتجاتها من الصادرات قدرة أكبر من المنافسة، ومن هنا أصبح للدولة دور واضح ومركزي في النشاط الاقتصادي، وأبرز رواد هذه المدرسة جان مكيافيللي، فون هورنيك، توماس من([3]

**3_ المدرسة الألمانية** : وترى هذه المدرسة ضرورة وجود الدولة واستخدامها لسلطاتها ونفوذها لتحقيق المصلحة القومية من خلال تأمين مواردها من الضرائب ، التي تساهم في الإمار والاستثمار والتنمية الاقتصادية ، ومن ثم إعادة توزيع الدخل والثروة الاقتصادية للدولة، أما أشهر رواد هذه المدرسة هم، فاجنر ، فون فيزر، فيرون.([4] )

**4_ المدرسة الكلاسيكية:** ظهرت هذه المدرسة في الاقتصاد التقليدي مع ظهور آدم سميث وريكاردو هم من رواد الفكر الكلاسيكي، فيرون أن الاقتصاد الخاص يجب أن يتولى قيادة النشاط الاقتصادي، فدعوا إلى حرية التجارة وسيادة المنافسة وتخصيص الموارد عن طريق قوى السوق ، ويقدس الكلاسيك الملكية الخاصة ويعتبرونها حجر الأساس في الاقتصاد لتوفير الحافز على العمل ، وتعظيم الأرباح ، فهم يرون عدم تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي كون الدولة مستهلك ومبدد للموارد، وحصروا دورها في الوظائف الإدارية فقط ، وأن وجودها مهم لتقديم الخدمات العامة ، فهم يرون ضرورة تطبيق الموازنة المحايدة ، حيث أن الإيرادات العامة يجب أن تتساوى مع النفقات العامة، ولا تستطيع الدولة فرض الضرائب أو توفير أي بنود للموازنة إلا بعد إثبات ضرورتها وأوجه إنفاقها وهذا مرتبط بموافقة السلطات التشريعية للدولة.([5])

غير أن آدم سميث يرى أن هناك يد خفية تسير الاقتصاد ، أي هناك توافق في المصالح بين جميع الأفراد ، فعندما يقوم الفرد بمتابعة مصالحه لن تتضارب مع مصالح الأخرين، وبذلك تتحقق المصلحة العامة، وذهب الكلاسيك إلى أبعد من ذلك في عدم إنصاف العمال، من خلال قانون الأجر الحديدي والريع، وتدنت الأفكار في هذا السياق إلى مستوى غير مسبوق ، فظهرت فكرة مزية الفقر التي تدعوا إلى إفقار العمال أكثر وأكثر لكي يؤدوا عملهم بجدية أكبر، فكلما زاد فقرًا زاد عطاءًا ، بل أكثر من ذلك كانت هناك دعوات إلى إفقار العمال لأنهم طبقة فاسدة ، فيرى فرنيس أن المعاناة هي علاج لغباء وكسل الفقراء وامتلاكهم للمال بسبب الأجور المرتفعة سيزيد من الفسق والشرب بسبب تمتعهم بمستوى هابط من الأخلاق ، ويرى آرثر يونغ أن ارتفاع الأجور فوق مستوى الكفاف يقود للرذيلة والدمار الأخلاقي، ويدعوا ماندينللي أن لا يمنح أطفال الفقراء أي حظ من التعليم أو الصحة أو الرعاية ويتوجب توجيههم للعمل من سن مبكرة ، ولم يروا أي دور للدولة للتدخل في شأن العمال.([6])

**5_ المدرسة الاشتراكية:** ظهرت هذه المدرسة موجهة أفكارها للمدرسة الكلاسيكية بقيادة كارل ماركس، حيث انتقد الملكية الخاصة ، التي كانت بنظامها الرأسمالي تستغل الطبقة

الكادحة من العمال ، وقد نادى ماركس بإلغاء الملكية الخاصة وتحويل جميع عوامل الإنتاج إلى الملكية العامة ، وإعطاء الدور كاملاً للدولة، حيث دعا إلى أن تكون الدولة مسؤولة على كل مفاصل النشاط الاقتصادي، وأن تقوم دوائر التخطيط في الدولة بتخصيص الموارد حسب حاجة المجتمع ، ويرى ماركس أن المشكلة تكمن في علاقات الإنتاج وهي عملية توزيع ثمرة الإنتاج بين المشاركين في النشاط الاقتصادي ، والتي يعتبر العمال هم الحلقة الأضعف في هذه العلاقة ، ومن هنا تبرز نظرة المدرسة الاشتراكية إلى الدور الأكثر شمولية للدولة في تسيير النشاط الاقتصادي وضبط إيقاعه بين الدولة والعمال.([7])

**6_ المدرسة الكلاسيكية الجديدة** : ظهرت المدرسة الكلاسيكية الجديدة مؤيدة لفكر المدرسة الكلاسيكية الأولى ، وظهرهذا التأييد بأفكار سيسموندي حواري آدم سميث وجون ستيوارت ، ميل حواري ، ريكاردو، وبعد جولات عدة لهم في أوروبا واطلاعهم على أحوال الطبقة العاملة بدأت بعض الأفكار تتغير ، خاصة أن أوروبا كانت تعيش ثورة صناعية كبرى في نهاية القرن الثامن عشر ، وكانت الطبقة العاملة أهم أدوات هذه الثورة الصناعية، حيث أنشأوا فكرة صراع الطبقات والمتمثلة بالصراع بين طبقة الرأسماليين وطبقة العمال ، بسبب تضارب المصالح بين الطرفيين ، حيث وجدوا أن هناك استغلال وإهمال للطبقة العاملة، فدعوا إلى تدخل الدولة للعناية بطبقة العمال من خلال إنشاء نقابات العمال ، والدعوة إلى الارتقاء بالمستوى المعيشي للعمال من خلال أنظمة التأمين الصحي والضمان الاجتماعي وتحسين أجر العمال، وقد كانت هذه بداية التأسيس للرأسمالية الاجتماعية، ويرى البعض أن هذه الدعوات كانت للإضفاء جانب انساني، على الرأسمالية ، والعمل على تحسين أوضاع الطبقة العاملة لمواجهة المد والطوفان الاشتراكي الذي بدأ يداعب أفكار الطبقة العاملة في أوروبا.([8])

**7_ المدرسة التدخلية الكينزية**: بعد حدوث الكساد الكبير عام 1929م، وقف التنظير الكلاسيكي عاجزًا عن حل مشكلات رافقت هذا الكساد الكبير الذي أرهق النظام الاقتصادي العالمي بأكمله، فظهر جون مايناردكينز في تلك الفترة، وعلى الرغم من إيمان كينز بالحرية الاقتصادية في كافة المجالات ومنها الحق المطلق بحق الملكية الخاصة، إلا أنه يرى ضرورة تدخل الدولة للارتقاء بالطلب الكلي الفعال إلى مستوى التوازن مع العرض الكلي ، باعتبار الانفاق الحكومي مكملاً للإنفاق الخاص ، وعامل مهم لردم الفجوة الانكماشية بين العرض والطلب الكليين، وطالب بفرض بعض القيود على الملكية الخاصة من خلال الدعوة لمحاربة الاحتكار، وهذا الأمر يعتبر تفعيل للوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة ، فكان تنظير كينز مربكاً في هذا السياق، فيدعوا لتقييد حق الملكية في أحيان كثيرة ، مع إعلان الإيمان الكامل بالملكية الخاصة، وقد

يفسر ذلك محاولته الوقوف في وجه الاشتراكية التي تخطب ود طبقات العمال، وإخراج الرأسمالية من أزماتها بأي شكل كان، وعرفت هذه المدرسة بالمدرسة التدخلية الكينزية ، حيث دعت لتدخل الدولة في الاقتصاد إلى جانب الحفاظ على الركائز الأساسية للرأسمالية[9]

**المطلب الثاني : تدخل الدولة في الاقتصاد الاسلامي**

وبعد أن استعرضنا دور الدولة وتدخلاتها في الاقتصاد التقليدي عبر التاريخ في المطلب الأول، نستعرض مدى تدخل الدولة في الاقتصاد الاسلامي والنظام المالي الاسلامي، حيث تختلف نظرة الاسلام إلى الدور الاقتصادي الذي تقوم به الدولة عن جميع المذاهب والأنظمة الاقتصادية، ويتم الحكم على مدى تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي من خلال الملكيات السائدة في النظام الاقتصادي، فالنظام الرأسمالي يعتبر الملكية الخاصة هي حجر الأساس في النظام الاقتصادي، أما النظام الاشتراكي فيعتبر الملكية العامة هي أساس وجوهر وغاية لكل عمل، وفي السياق ذاته نجد أن الاسلام يعترف بالملكية الخاصة من خلال حرية الأفراد في حق التملك والتنمية والانتفاع والتصرف بالوسائل المشروعة ودون الإضرار بالغير ، ويدافع عنها ، مما يساهم في تنمية الحافز وروح الابتكار والإبداع لديهم لكي تؤدي الملكية الخاصة الدور المناط بها، كذلك هو الحال للملكية العامة ، فقد أولى النظام الاقتصادي الاسلامي اهتماماً كبيراً بالملكية العامة ، فهي مرافق عامة ملكيتها للجميع لا تستوي الحياة بدونها كالبحار والأنهار والغابات والمراعي، وتبرز مؤسسة الوقف في إطار الملكية العامة فلا يختص بها فرد ولا دولة ولا يجوز لأحد التصرف بها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع و الإقطاع أو غير ذلك.[10]

**1_ تدخل الدولة في الاقتصاد الاسلامي ليس مطلقاً**: بل هو مقيد بتحقيق أهداف محددة ، فالتدخل أما أن يكون من أجل تنفيذ الأحكام الشرعية التي ترعى البعد الأخلاقي والاجتماعي والاقتصادي ، ومن ذلك منع ممارسة البغاء والقمار وغيرها من الأمور المحرمة شرعاً وتلحق أضراراً نفسية واجتماعية ومالية وأخلاقية في المجتمع، أو أن يكون التدخل بهدف رفع الظلم والضرر العام والخاص استناداً إلى نظرية التعسف في استعمال الحق. [11]

**2_ تدخل الدولة في محاربة الاحتكار ومنع الضرر**: وتتدخل الدولة هنا من خلال محاربة هيمنة الاحتكارات ، ومراعاة الصالح العام من خلال منع الإضرار به ، فمنع الاسلام تلقي الركبان وبيع الحاضر للباد وبيع الرجل على بيع أخيه ، وجميع أصناف البيوع المنهي عنها التي يتحقق من خلالها أهداف جمة للمجتمع المسلم.[12]

**3_ تدخل الدولة في إعادة توزيع الدخل والثروة على أساس الملكية والعمل والحاجة:**

وتبرز هنا مؤسسة الزكاة ، ومراقبة الأسواق بعد أن ضبطتها بضوابط مثل منع الاحتكار والتسعير ومنع تلقي الركبان ، ولهذا وضع نظام الحسبة.([13])

**4_ تتولى الدولة مسؤولية ترشيد الموارد المتاحة:** حيث تتولى الدولة مسؤولية ترشيد الموارد وتخصيصها بالشكل الذي يخدم صالح الأمة ويحافظ على حقوق الأجيال القادمة من خلال تشريع الأحكام التي توجه الأفراد للحفاظ على هذه الثروات، كما وضعت أسس محددة للاختصاص بالموارد وأهمها للعمل ، فحيثما يوجد العمل توجد ثماره.([14])

**5_ تدخل الدولة في تنظيم ومراقبة الاقتصاد لتحقيق الأهداف المرجوة منه:**

وذلك من خلال منع تغلب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة ، والوقوف في وجه الممارسات المحرمة شرعاً، ويحافظ الاقتصاد الاسلامي على حافز العمل للقطاع الخاص من خلال حرية التملك والتصرف الممنوحة لهم مع مراعاة الدور الاجتماعي للملكية الخاصة .

**6_ تدخل الدولة في تسعير السلع:** ويعد التسعير من أبرز معالم تدخل الدولة في الاقتصاد الاسلامي، والتسعير هو أن يتدخل السلطان أو من ينوب عنه من ولاة أمر المسلمين في السوق، فيأمر التجار أن يبيعوا السلع بسعر محدد دون زيادة أو نقصان على السعر المحدد.([15]) ، ويلجأ للتسعير في حالات محددة ، منها المبالغة بأسعار السلع الأساسية مثل الطعام والشراب التي تعد قوت أساسي للناس ، أو بعض أصحاب الوكالات باحتكارهم السلع والبيع بأضعاف سعر السلعة الحقيقي، فيجب التسعير عليهم عند قيام الاحتكار ، حيث يقوم ولي الأمر ببيع السلعة المحتكرة جبراً ويعوض المحتكر بسعر المثل أو مثل السعر أو سعر يوم الاحتكار.([16])

## المطلب الثالث: تدخل الدولة في عقود الإيجار :

وتتدخل الدولة في الاقتصاد الاسلامي في عقود الإيجار من خلال التسعير فيعتبر هذا التدخل في نطاق المنفعة ، من باب القول بتسعير المنافع وهذا قول ابن تيمية وابن القيم ، اذا احتاج الناس إليها كمنافع الدور والطحين ، فقولهم بجواز تسعير منافع الأبدان إذا احتاجها الناس كخدمات أرباب الصناعات كالفلاحين وغيرهم فيجبرون على تأديتها بأجر المثل، ويعتبر ذلك من باب التسعير الواجب، وإذا جاز تسعير منافع الأبدان فمن باب أولى جواز تسعير منافع الأعيان، ويعتبر عدم تأجير أصحاب الأملاك أملاكهم إلا بأجر فاحش من باب احتكار منافع الأعيان، واحتكار منافع الأعيان كاحتكار الأعيان، نظراً لحاجة الناس إليها، فالاحتكار

محرم إذا أدى بالناس إلى المشـقة والضـيق ، ويجوز تدخل الإمام لتحديد سـعر معقول للمنافع المحتكرة كأجرة المثل ، قياساً على جواز تدخل الإمام ببيع أموال المحتكر بسعر المثل.([17])

أما في الوقت المعاصـر وقوانين الاقتصـاد التقليدي، فتتدخل الدولة من خلال التشـريعات التي تنظم القطاع العقاري، فلتدخل الدولة يتكون جانبين من الأثر فالتشـريعات تشـجع على جذب الاسـتثمار بشـكل عام ومنها الاسـتثمار العقاري إذا كانت تتميز بالاسـتقرار وتسـاعد على توفير بيئة مثالية للاسـتثمار من خلال تحديد حقوق وواجبات كل طرف من الأطراف بدقة ووضـوح ، مما يحد من التأويلات والاجتهادات وسـهولة حل المنازعات ، واسـتقرار التشـريعات يعتبر مصـدر أمان للمؤجر والمسـتأجر، ومن الجدير بالذكر أن الاسـتثمارات العقارية تكون في أغلب الأحيان طويلة الأجل مما يجعلها عرضـة للمخاطر بشـكل أكبر، وهذا الاسـتقرار بطبيعة الحال يقود إلى نمو وتطور القطاع العقاري.([18])

ومن أهم المآخذ التي تقود إلى اضـطراب القطاع العقاري، مشـكلة عدم اشـتمال التشـريعات المالكين والمسـتأجرين أسـس واضـحة لتحديد أجر المثل الذي يصـدر بقرار من المحاكم ، ومن أهم الأسـس التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار، موقع العقار والمسـاحة وواجهة العقار على الشـارع وعمر البناء ونوعية المواد المسـتخدمة في العقار، التي تسـاهم في تقدير كلفة العقار، طبيعة النشاط المقصود من استئجار العقار ، مقدار الزيادات في الماجور حيث يجب أن لا يؤخذ عنه تحديد بدل أجر المثل ما قام به المسـتأجر من زيادات أو شـهرة المحل وبالتالي تأثيره على الموقع وهذا الحكم يمكن الأخذ به قياساً مع المادة(755) من القانون المدني والتي نصت على ما يلي: إذا طرأ على موقع عقار الوقف تحسـناً في ذاته وأدى ذلك إلى زيادة الأجرة زيادة فاحشـة وليس لما أنفقه المستأجر وما أحدثه نت إصلاح وتعمير دخل فيه، يخير المستأجر بين الفسخ أو قبول أجر المثل الجديد من وقت التحسـن سـواء كان التأخير لحاجة التعمير أو لحالات أخرى. ([19])

**المبحث الثاني : الأثار الاقتصادية لتدخل الدولة في عقود الإيجار**

**المطلب الأول : الأثر الاقتصادي على المستأجر:**

فإذا كان الاسـتئجار لغرض السـكن فإن التأثير سـيكون بصـورة مباشـرة على ارتفاع تكاليف المعيشـة على المسـتأجر ، وذلك باجتزاء جزء اضـافي من دخل المسـتأجر وتحويله للمؤجر، وينتج عن ذلك انحدار المستوى المعيشي للمستأجر ، اضافة إلى أن ارتفاع الحاصل في عقود الإيجار يقود إلى التضخم ، حيث يترك رفع الإيجار ذات الأثر الذي يتركه ارتفاع أسعار السلع

على دخل المستهلك من تآكل القوة الشرائية، ويظهر ذلك من خلال الرقم القياسي لتكاليف المعيشة ، والذي يتكون من المتطلبات الأساسية لمعيشة الأسر والأفراد كالمواد الغذائية والسكن واللباس والخدمات.([20])

فأي زيادة في الإيجار سوف تنعكس على هذا الرقم القياسي بشكل مباشر ولتوضيح ذلك نفرض أن الدخل الشهري لإحدى الأسر كان 250 دينار أردني، وهي موزعة على تكاليف المعيشة الشهرية كالتالي: غذاء (100دينار) ، ملابس( 30 دينار) ، خدمات كهرباء انترنت( 20 دينار) ، إيجار ( 100دينار) ، ونفرض أنه تم تعديل الإيجار الشهري للسكن إلى ( 150 دينار) بتدخل من الدولة ، فسوف تزيد التكاليف بمقدار 50 دينار مع افتراض ثبات المتغيرات، وكنسبة مئوية ستكون الزيادة 20 % ( 250/50) ، وهذا يعني انخفاض القوة الشرائية بمقدار 20% ، اي أن الأسرة ستكون مضطرة على التخلي عن جزء من نفقاتها الأخرى لتسديد الالتزام الجديد، أو تصبح مضطرة للاقتراض للحفاظ على ذات المستوى المعيشي السابق، ومن الأثار المباشرة على تدخل الدولة في ارتفاع عقود الإيجار ، هو الحد من قدرة الأسرة محدودة الدخل على الاستثمار ، فإذا كان لدى الأسرة فائض بسيط من الدخل يتم ادخاره فسوف يتآكل هذا الفائض لمواجهة ارتفاع الايجار.([21] )

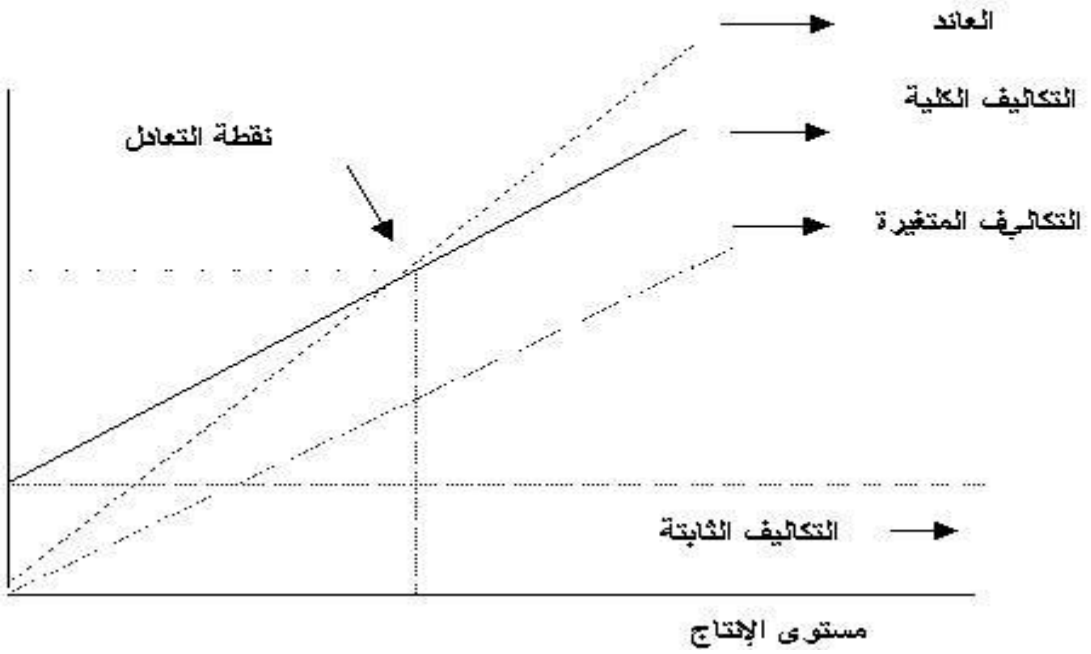
أما إذا كان الاستئجار لغاية الاستثمار من خلال التجارة أو الصناعة فتصبح الأثار الاقتصادية سلبية أكثر، فإن أي زيادة بارتفاع التكاليف التشغيلية المترتبة على المستأجرين من أصحاب المصالح التجارية أو الصناعية ، إذا تدخلت الدولة بارتفاع الإيجارات ، فإن ذلك يؤدي إلى وقوع خسائر أو تدفع المستثمر إلى رفع أسعار السلع والخدمات وما قد يرافقها من انخفاض في حجم المبيعات، أو أنه قد يدفع تدخل الدولة في رفع الإيجار إلى فقدان المستأجرين لأعمالهم، أو على الأقل خسارة للتكاليف السابقة التي تكبدوها إذا كان القرار يتعلق بإخلاء المأجور مثل الخلوات والديكورات ورسوم التراخيص وغيرها، أما إذا كان تدخل الدولة لصالح أصحاب المصالح من المستأجرين فسوف تصبح الآثار معكوسة الأثر فسوف تنخفض التكاليف التشغيلية وتحقيق أرباح إضافية والحفاظ على التكاليف التي أنفقت سابقاً، والحفاظ على شهرة المحل التي بذلت جهود ونفقات كبيرة لإيجادها.

**المطلب الثاني : الأثر الاقتصادي على المؤجر:**

إن تدخل الدولة في عقد الإيجار لصالح المؤجر يؤدي إلى انخفاض العوائد المتوقعة من الاستثمار ، مما يجعل العقار الاستثماري أقل جدوى للمستثمرين، مما يؤدي غلى انعدام

الحوافز التي تشجع على الاستثمار ، وقد يؤدي ذلك إلى هجران القطاع الاستثماري، وخاصة إذا ما ظهر هذا الأثر على معايير ترجيح الاستثمار التي يعتمدها المستثمرين لاتخاذ قرار الاستثمار ، ومن أهمها نقطة التعادل أو ما يسمى بنقطة استيفاء النفقات، النقطة التي تتساوى عندها الإيرادات والنفقات ويصبح بعدها المشروع مؤهل لتحقيق الأرباح ، وكلما انخفضت النقطة كلما زادت جدوى المشروع ، وعند انخفاض الإيرادات ستصبح نقطة التعادل مرتفعة بشكل يقلل كثيراً من الجدوى للمشروع،[22] حيث تتحدد نقطة التعادل عند تقاطع العائد الإجمالي مع التكاليف الإجمالية والتي تتكون من التكاليف الثابتة والمتغيرة ، وبالتالي فإن انخفاض الإيرادات سيؤدي إلى ترحيل نقطة التعادل إلى مستويات أعلى مما يعني أنن مرحلة بلوغ الربح أكثر أصبحت أكثر صعوبة وبعد، وهذا يعني فقدان هذا الاستثمار للجدوى الاقتصادية التي اتخذ على أثرها قرارها الاستثمار.([23])

الشكل(1) نقطة التعادل




إن تدخل الدولة بتحديد الإيجار يؤدي إلى تحديد المستوى العام للإيجارات في ذات المنطقة فيتحول هذا المستوى إلى إيجار متعارف عليه في هذه المنطقة ، وفي حال يكون تقدير الدولة

للإيجار منخفض سيقود ذلك للعزوف عن الاستثمار العقاري وهذا يضر بالاقتصاد من خلال الإضرار بالقطاع العقاري.

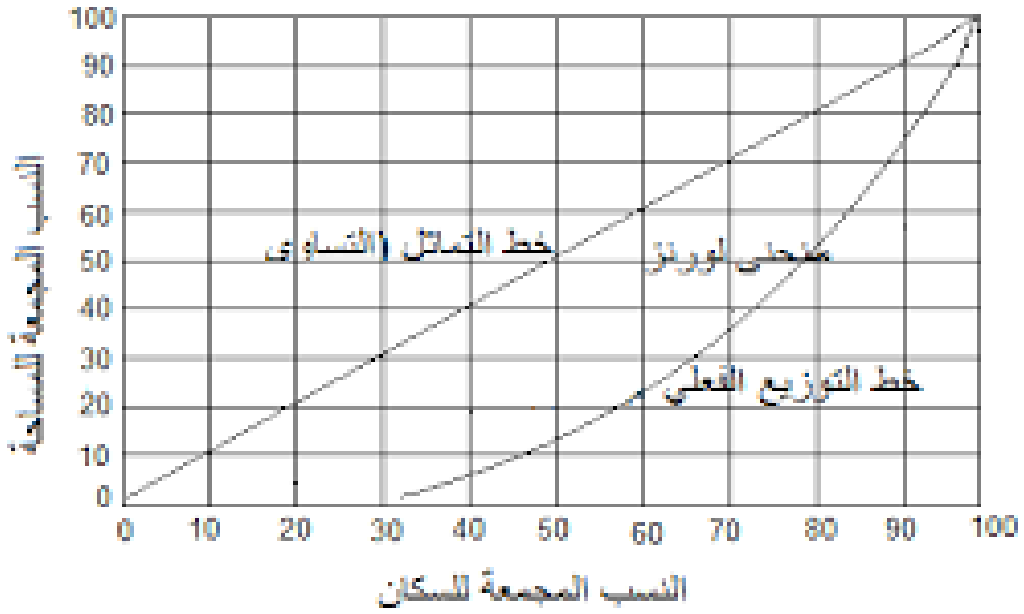
وقد يتسبب تدخل الدولة في عقود الإيجار ضرر بالغ بالمستثمرين في هذا القطاع ، وخاصة إذا كان هذا الاستثمار قائم على التمويل الذي رتب التزامات مستقبلية على المستثمر ، مما يؤدي إلى الفشل في مواجهة هذه الالتزامات وما يترتب على ذلك من نتائج غير منظرة، ويظهر هذا الأثر بجلاء في حال اتخاذ قرار الاستثمار استناداً إلى معايير ترجيح الاستثمار التي تعتمد على خصم القيمة الزمنية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ، كصافي القيمة الحالية ومعدل العائد الداخلي للاستثمار ، ومثال ذلك : نفرض أن التكاليف الابتدائية للاستثمار كانت ( 20000 دينار) وكانت الالتزامات المستقبلية (2000دينار) سنوياً على مدى خمسة سنوات ، وكان الإيجار الشهري المتفق عليه 650 دينار شهري تدفع بداية كل سنة، فتكون التدفقات الداخلة المتوقعة 7800 دينار في كل سنة، وكان معدل الخصم المتوقع 10% ومن هنا سيكون صافي القيمة الحالية للاستثمار 4185 دينار وبذلك يكون الاستثمار مجدي، وإذا تدخلت الدولة في عقد الإيجار وتم خفض الإيجار الشهري 500 دينار مع بقاء المتغيرات الأخرى كما هي، وهذا يصبح صافي القيمة الحالية 3320.54 دينار، أي أن المستثمر تعرض للخسارة وهذا يعكس وجه الضرر الذي يلحق بالمستثمر ، وفي المقابل إذا كان تدخل الدولة من خلال تسعير الأجرة أو من خلال اتخاذ قرارات بإخلاء العقار أو البقاء فيه تصب في صالح المؤجر ، فستكون هذه الآثار معاكسة تماماً لما تقدم من آثار.([24] )

**المطلب الثالث: الأثر الاقتصادي بشكل عام**

إن تدخل الدولة في عقود الإيجار وتحديدها من خلال أجر المثل قد يؤدي إلى توحيد الإيجارات في المناطق المختلفة ، وخاصة العقارات لغاية الاستثمار ، وإذا ما حدث هذا الأمر فإنه سوف يعزز التنافسية بين التجار والصناعيين ويجعلهم ينطلقون من نقاط تكاليف متقاربة ، وتعزيز التنافسية يطور الاقتصاد ويساهم في تفاعل قوى العرض والطلب ويمنحها القدرة على إفراز الأسعار العادلة للسلع والخدمات ، فالمعروف أن السوق كلما اقتربت من المنافسة التامة وابتعدت عن الاحتكار كلما اتسمت بقدر أكبر من الكفاءة والعدالة ، ويخالف البعض هذا الرأي ، فإذا قاد التدخل إلى رفع الإيجارات سيقود إلى رفع التكاليف وخروج المنشآت الصغيرة والمتوسطة من السوق، وهذا يعني تآكل المنافسة وانتشار الاحتكار أو احتكار القلة ، وآثار هذه الأنواع من السوق لا تخفى على أحد من تقييد العرض ورفع الأسعار.([25] )

وقد يؤدي تدخل الدولة برفع الإيجار إلى انتشـــار البطالة ، فارتفاع الإيجارات يؤدي إلى رفع التكاليف التشغيلية للمستثمرين، وهذا يؤدي إلى رفع التكاليف الكلية للأنشطة الاقتصادية ، ومن أجل خفض التكاليف أو الحفاظ على مستواها السابق، سيكون التخلي عن جزء من اليد العاملة أحد الحلول للمستثمر لهذه المشكلة، فتنتشر البطالة وتلقي بآثارها السلبية على المجتمع، وكبديل عن تسـريح العمال سـيتم تخفيض أجور العمال مما يقود إلى التأثير على المسـتوى المعيشـي للعمال وأسـرهم بسـبب انخفاض دخلهم المتاح للتصـرف، وأن تضـرر المسـتثمرين في قطاع الاستثمار العقاري يجعل من هذا الاستثمار غير مجدي ومربح في هذا النشاط الاستثماري، أو أقل جدوى من المتوقع وهذا يقود إلى انحســـار الاســـتثمار العقاري، أو يؤدي إلى تباطؤ نمة القطاع العقاري، مما يؤدي إلى تراجع النشـــاط الاقتصـــادي بشـــكل عام، وقد يؤثر ذلك على انخفاض السـيولة المتوفرة في الاقتصـاد ، واسـتناداً لذلك سـوف يتزايد الطلب على القروض الاستهلاكية لتوفير السيولة المفقودة ، وعندها سيزداد الطلب على التمويل المصرفي مما يؤدي تشدد المصـارف في شروط منح التمويل وارتفاع اسعار الفائدة في المصـارف التقليدية وارتفاع هوامش الربح في المصـــارف الاســـلامية، وقد يؤثر تدخل الدولة في عقود الإيجار على توزيع الدخل والثروة بين أفراد المجتمع ، فالتدخل برفع مستوى الإيجارات يؤدي إلى اقتطاع جزء من دخل المستأجر ، سواء كانت الغاية من الإيجار هي السكن أو الاستثمار ، وهذا الاقتطاع يؤدي إلى تعزيز توجه الدخل باتجاه واحد وهي أيدي الأغنياء من مالكي العقارات مما يعني ارتفاع حد التفاوت في توزيع الدخل بين كافة أفراد المجتمع وهذا ما يخالف هدف الاقتصـاد الاسـلامي في تحقيق العدالة التوزيعية للدخل والثروة ، والتي تســتند إلى ثلاثة أســس هي الملكية والعمل والحاجة، وعلى النقيض تماماً فإن التدخل من خلال خفض مســتوى الإيجارات قد يعزز من العدالة التوزيعية للدخل والثروة ، مما يعني خفض التفاوت في توزيع الدخل . ([26])

ويظهر هذا الأثر من خلال منحنى لورنز كما في الشكل التالي.




**منحنى لورنز**

وقد يؤدي تدخل الدولة في عقود الإيجار تكاليف أخرى مثل نفقات لجان تحديد الإيجارات المكلفة بتقدير أجرة المثل ، وتتمثل بأجور أعضاء اللجان التقديرية وما يتبعها من مصاريف تخدم هذه اللجان، إضافة لنفقات إشغال القضايا بقضايا الإيجارات وذلك عن طريق القضاء والمحاكم ، وتكاليف تترتب على نفقات مكافحة الأعمال التجارية غير القانونية وغير المنظمة ، فيترتب على ذلك المزيد من العاملين في مجال مراقبة التجارة خاصة في الأسواق الشعبية، ثم القيام بواجبات وأعباء وتكاليف اضافية تتحملها الدولة من أجل تأمين الحد الأدنى من المعيشة الكريمة لكافة مواطنيها ( حد الكفاف) ، وهذا الأمر ثابت في الشريعة الاسلامية.([27] )

وبعد عرض الآثار الاقتصادية لتدخل الدولة في النشاط الاقتصادي ، وكان في بحثنا هذا عقود الإيجار ، نلاحظ أن الآثار قد تكون نسبية أو تنطبق تماماً على بعض التدخلات، وتختلف من نظام مالي في دولة معينة إلى نظام آخر، فحتماً سوف يكون الأثر واضح في بعض أنظمة دول العالم الثالث أو المتأخر اقتصادياً ، ناهيك عن مدى تطبيق مبادئ الاقتصاد الاسلامي وعدم مراعاة الجانب الانساني ان كان هذا التدخل في صالح المستأجر أو المؤجر، خاصة في حدوث الكوارث والحروب والنوازل ، وخير مثال جائحة كورونا وما رافقها من أحداث وتضرر

القطاع الخاص والعام ، لكن ألقت بآثارها على القطاع الخاص بصورة واضحة ، فكان لابد من تتدخل الدولة والفصل في بعض الأمور ومنها عقود الإيجار.

**النتائج والتوصيات:**

1_ إن عقد الإيجار هو أحد العقود المسماة التي تعتبر ركيزة من ركائز النشاط الاقتصادي.

2_ تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي أمراً مفروغاً منه، والخلاف على هذا التدخل أصبح عن حدود وأساليب هذا التدخل ، ويعطي الاقتصاد الاسلامي دوراً كبيراً في النشاط الاقتصادي ويظهر ذلك من النظرة إلى الملكية.

3_ يؤثر تدخل الدولة في عقود الإيجار على المستأجرين لأغراض السكن، فإذا كان التدخل برفع الإيجار قد ترتفع تكاليف المعيشة، وتحد من قدرة محدودي الدخل على الشراء وعلى الادخار معاً، 4_ إن تدخل الدولة في عقود الإيجار قد يدفع الاقتصاد نحو التضخم .

4_ يؤثر تدخل الدولة في رفع عقود الإيجار للمستأجرين لغرض الاستثمار، فقد ترتفع التكاليف مما يقود للخسائر التي تؤدي لفقدان الأعمال، وتراكم الديون.

5_ تدخل الدولة بخض عقود الإيجار على المؤجرين ، قد يؤدي إلى انخفاض العوائد مما يجعل الاستثمار العقاري غير مجدي.

6_يؤثر تدخل الدولة في رفع وخفض عقود الإيجار على الاقتصاد بشكل عام، ويعتمد ذلك على طبيعة التدخل ، فقد يؤدي ذلك إلى تعزيز التنافسية، وانتشار البطالة وتراجع الاستثمار العقاري، وإساءة توزيع الدخل والثروة بين السكان.

**التوصيات:**

**1_** تجنب تدخل الدولة في عقود الإيجار إلا في حالات الضرورة والتي يرجع تقديرها للسلطات التشريعية في الدولة، كحدوث بعض النوازل والكوارث والحروب التي تستدعي تدخل الدولة.

2_ وضع أسس محددة وواضحة للتدخل وخاصة في حالة تقدير الأجور من خلال تكليف مختصين في جميع الجوانب.

3_ دراسة المتغيرات الاقتصادية التي قد تتأثر من التدخل لكل منطقة على حده بسبب اختلاف طبيعة هذه المتغيرات من منطقة لأخرى لتقدير الآثار المتوقعة ومحاولة تجنبها قدر الإمكان.

**المصادر والمراجع:**

أبو الفتوح ، نجاح عبد العليم، أصول المصرفية والأسواق المالية الاسلامية، ط1، عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع، اربد، 2013م_

بلتاجي، محمد، الملكية الفردية في النظام الاقتصاد الاسلامي، ط1، دار السلام، مصر، 2007م._

_جالبريث، جونكينيث، تاريخ الفكر الاقتصادي، المضي صور الحاضر ، سلسلة عالم المعرفة، المجلس الوطني للفنون، الكويت، 2000م.

_الخميس، عبد الله بن عبد الواحد، عقد الإجارة وتدخل الدولة فيه، رسالة ماجستير ، كلية الشريعة ، جامعة الإمام بن سعود، دار الكتب العلمية، بيروت، 1389ه.

_السبهاني ، عبد الجبار ، الوجيز في الفكر الاقتصادي الوضعي والإسلامي، ط1، دار وائل للنشر، عمان، 2001م.

_السبهاني، ، الأسعار وتخصيص الموارد في الإسلام، مدخل إسلامي لدراسة النظرية الاقتصادية دراسة مقارنة، دار البحوث ، دبي، 2005م.

_شقير، مقال، أسس تحديد أجر المثل وفق قانون المالكين والمستأجرين ، الموقع الالكتروني لوكالة الأنباء الأردنية، (بترا)

_الشوكاني، محمد بن علي اليمني، ( ت1250ه) نيل الأوطار : شرح منتهى الأخبار من أحاديث سيد الأبرار، ط1، دار الحديث، مصر، 1993.

_شيحة ، مصطفى رشدي، الاقتصاد العام للرفاهية، النظرية العامة لنشاط الدولة ، ط1، الدار الجامعية، بيروت، 1993م.

_صالحي، صالح، المنهج التنموي البديل في الاقتصاد الاسلامي، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2006م.

_صقر، أحمد، النظرية الاقتصادية الكلية، وكالة المطبوعات ، الكويت، 1977م.

_صوان، محمود حسن، أساسيات الاقتصاد الاسلامي، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان ، 2004.

_عطية، خليل محمد ، دراسات الجدوى الاقتصادية، ط1، مركز تطوير الدراسات العليا والبحوث ، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2008

_الفنجري، محمد شوقي ، الوجيز في الاقتصاد الاسلامي ، ط1، دار الشروق، القاهرة، 1994م.

_القانون الأردني، قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 22 لسنة 2011، مادة (5)، بند أ، فقرة2.

_ كينز ، جون مايناردـ النظرية العامة للتشغيل والفائدة والنقود، ترجمة : الهام عيدا، ط1، دار العين، أبو ظبي، 2010م

_ماركس، كارل، رأس المال ، ترجمة راشد البرواري، مكتبة النهضة المصرية، مصر، 1974م.

_مطر، محمد، إدارة الاستثمارات: الإطار النظري والتطبيقات العملية، ط3، دار وائل للنشر، عمان، 2004.

_منال ، منصور، تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي في الاسلام، المؤتمر الدولي الأول، الاقتصاد الاسلامي واقع ورهانات، جامعة غرداية، الجزائر، 23_24_ كانون الثاني، 2011،.

_الوزني، خالد واصف ،الرفاعي، أحمد، مبادئ الاقتصاد الكلي بين النظرية والتطبيق، دار وائل ، عمان، 2007م.

_يوسف ، ابراهيم، النظام الاقتصادي الاسلامي، ط1، مكتبة الرسالة الدولية، قطر، 2000م.

**المراجع باللغة الانجليزية:**

**1_** ROSS Stephen , Westerfield Randolph Jeffrey @ Jordan, Modren Financial Management , Mcgraw_Hill, Irwin , Boston, USA, 2008

2_ Mankiw ,Gregory ,Principies of Microeconmics , Edition, Thomson South _Wetern, Mason, USA, 2007

---

) السبهاني ،عبد الجبار، الوجيز في الفكر الاقتصادي الوضعي والاسلامي، ط1، دار وائل للنشر، عمان،2001، ص23_25 1(

) المرجع السابق، ص54_ 60 2. (

) جالبريث، جونكينيث، تاريخ الفكر الاقتصادي، المضي صور الحاضر ، سلسلة عالم المعرفة، المجلس الوطني للفنون، الكويت، 2000، ص45 3. (

) شيحة ، مصطفى رشدي، الاقتصاد العام للرفاهية، النظرية العامة لنشاط الدولة ، ط1، الدار الجامعية، بيروت، 1993م، ص74_76. 4 (

) صقر، أحمد، النظرية الاقتصادية الكلية، وكالة المطبوعات ، الكويت، 1977م، ص118_152. 5(

) السبهاني، ، الأسعار وتخصيص الموارد في الإسلام، مدخل إسلامي لدراسة النظرية الاقتصادية دراسة مقارنة، دار البحوث ، دبي:4166،2005(

) ماركس، كارل، رأس المال ، ترجمة راشد البرواري، مكتبة النهضة المصرية، مصر، 1974م، ص124_ 185. 7(

) جالبريث، تاريخ الفكر الاقتصادي، ص130_133. 8(

) كينز ، جون مايناردـ النظرية العامة للتشغيل والفائدة والنقود، ترجمة : الهام عيدا، ط1، دار العين، أبو ظبي، 2010م، ص81_82ص262_ 2639(

) صوان، محمود حسن، أساسيات الاقتصاد الاسلامي، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان ، 2004، ص210. 10(

) منال ، منصور، تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي في الاسلام، المؤتمر الدولي الأول، الاقتصاد الاسلامي واقع ورهانات، جامعة غرداية، الجزائر، 23_24_ كانون الثاني، 2011، 11(

) صالحي، صالح، المنهج التنموي البديل في الاقتصاد الاسلامي، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2006م، ص549_ 552. 12(

) يوسف ، ابراهيم، النظام الاقتصادي الاسلامي، ط1، مكتبة الرسالة الدولية، قطر، 2000م، ص214. 13(

) المرجع السابق ،ص213. 14(

) انظر: الشوكاني، محمد بن علي اليمني، ( ت1250هـ) نيل الأوطار : شرح منتهى الأخبار من أحاديث سيد الأبرار، ط1، دار الحديث، مصر، 1993، ج5، ص248.15(

) السبهاني، الأسعار وتخصيص الموارد في الاسلام، ص247- 248. 16 (

) الخميس،عبد الله بن عبد الواحد، عقد الإجارة وتدخل الدولة فيه، رسالة ماجستير ، كلية الشريعة ، جامعة الإمام بن سعود، دار الكتب العلمية، بيروت، 1389هـ، 17(

) انظر: قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 22 لسنة 2011، مادة (5)، بند أ، فقرة2. 18(

) شقير، مقال، أسس تحديد أجر المثل وفق قانون المالكين والمستأجرين ، الموقع الالكتروني لوكالة الأنباء الأردنية، (بترا) 19(

) الوزني، خالد واصف ،الرفاعي، أحمد، مبادئ الاقتصاد الكلي بين النظرية والتطبيق، دار وائل ، عمان، 2007م، ص180_ 181. 20(

) أبو الفتوح ، نجاح عبد العليم، أصول المصرفية والأسواق المالية الاسلامية، ط1، عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع، اربد، 2013م، ص36. 21(

) عطية، خليل محمد ، دراسات الجدوى الاقتصادية، ط1، مركز تطوير الدراسات العليا والبحوث ، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2008، ص22.99(

) مطر، محمد، إدارة الاستثمارات: الإطار النظري والتطبيقات العملية، ط3، دار وائل للنشر، عمان، 2004، ص82_83 23(

(24) ROSS Stephen , Westerfield Randolph Jeffrey @ Jordan, Modren Financial Management , Mcgraw_Hill, Irwin , Boston, USA, 2008, 161_162.

)25( Mankiw ,Gregory ,Principies of Microeconmics , Edition, Thomson South _Wetern, Mason, USA, 2007, 282_284

) الفنجري، محمد شوقي ، الوجيز في الاقتصاد الاسلامي ، ط1، دار الشروق، القاهرة، 1994م، ص64. 26(

) بلتاجي، محمد، الملكية الفردية في النظام الاقتصاد الاسلامي، ط1، دار السلام، مصر، 2007م، ص36. 27 (