

التسبيبات الفقهية في باب الإجارة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه
أجمعين، أما بعد:

فهذه ورقة جمعت فيها أهم النصوص الفقهية الواردة في باب الإجارة، مما
رأيته مرتبطاً بالوقائع القضائية، ومناسباً للتسبيب به في الأحكام، وقد عنونت
لكل نص بعنوان، وجعلتها في البداية في كشاف لها، مع ارتباط تشعبي موصل
للنص الفقهي؛ ليسهل الوصول إليه، والله أرجو أن يكون هذا الجمع مفيداً لي
ولإخواني القضاة في عملهم، وأن يجعله خالصاً لوجهه الكريم.

عبدالعزیز بن متعب المقرن

سورة الاحقاف

كشاف المسائل

١. نصوص من الكتاب والسنة. ٦
٢. تعريفها. ٦
٣. صيغة العقد. ٦
٤. اشتراط معرفة المنفعة المعقود عليها. ٦
٥. استخدام العين لغير ما عقد عليها. ٦
٦. تلف عمل الأجير بعد تمام العمل. ٦
٧. وجوب الأعمال التبعية العرفية ولو لم ينص عليها. ٧
٨. اشتراط معرفة الأجرة. ٧
٩. استحقاق أجرة المثل في حال عدم الاتفاق إن كان متصّباً للعمل. ٧
١٠. وجوب الأجرة كاملة بالعقد ما لم يشترط التأجيل. ٧
١١. عدم الجزم بثمن الأجرة = لا يصح. ٧
١٢. عدم الجزم على قدر الثمن = لا يصح. ٨
١٣. تعليق العقد بشرط = لا يصح. ٨
١٤. تحديد الأجرة عن كل مدة مع اختلافها = يصح. ٨
١٥. جهالة مدة العقد = لا يصح. ٨
١٦. صحة تجدد العقد لفترة أخرى ولزومه بدخول أولها. ٨
١٧. جهالة بداية العقد أو قدر أجرة المدة الزائدة = لا يصح. ٩
١٨. اشتراط إباحة المنفعة المعقود عليها بالإجماع. ٩
١٩. لا تصح إجارة ما لا يمكن استيفائها (كمحل لا يمكن ترخيصه). ١٠
٢٠. يلزم المؤجر كل ما يتمكن به المستأجر من النفع. ١٠
٢١. حكم استئجار البئر. ١٠
٢٢. اشتراط معرفة العين برؤية أو وصف منضبط. ١١
٢٣. اشتراط القدرة على تسليم العين المؤجرة. ١١
٢٤. إجارة المشاع، وإقالة أحد الملاك. ١١
٢٥. صحة تأجير العين من الباطن، ما لم يشترط المالك. ١١
٢٦. عدم صفة المؤجر في مطالبة المستأجر الثاني إلا في حالة واحدة. ١٤

٢٧. بيع العقار المؤجر أثناء مدة الإجارة. ١٢
٢٨. للمشتري الخيار إذا لم يعلم أن العقار مؤجر ١٢
٢٩. إذا بيع العقار فالأجرة للمشتري على خلاف. ١٢
٣٠. صحة العقد بمدة لا تلي وقت التعاقد بشرط ١٢
٣١. إن لم تحدد بداية العقد، فالبداية من حين التعاقد. ١٣
٣٢. اشتراط معرفة العمل وضبطه. ١٣
٣٣. ضبط العمل بالمدة أو العمل. ١٣
٣٤. حصول مانع منع الأجير من إتمام العمل خارج عن إرادته. ١٣
٣٥. ضمان الأجير المشترك ماتلف بسبب تفریطه. ١٣
٣٦. عدم انتفاع المستأجر لحدوث أمر غالب عام أو خاص. ١٣
٣٧. إنقاص الأجرة لنقص المنفعة أو الفسخ (رأي ابن تيمية). ١٤
٣٨. أجرة الطيب. ١٥
٣٩. ليس للمستأجر البناء والغرس إذا لم يأذن المؤجر ولم يقتضه العقد. ١٥
٤٠. الزيادة في الانتفاع بالعين = يوجب زيادة في الأجرة وإن تلفت ضمنها ١٦
٤١. الشروط التي بين المؤجر والمستأجر على الصيانة وحسابها من المدة أو أن تكون جزءاً من الأجرة ١٦
٤٢. آثار الخلاف في المسألة السابقة. ١٦
٤٣. شرط ضمان العين المؤجرة على المستأجر ١٦
٤٤. الصيانة الاستهلاكية على المستأجر. ١٧
٤٥. إن أجره الدار بعمارته = لم تصح (١) ١٧
٤٦. تأجير العقار قبل الانتهاء من بنائه. ١٧
٤٧. لزوم العقد. ١٧
٤٨. خيار العيب. ١٧
٤٩. ضابط العيب الذي يفسخ العقد. ١٧
٥٠. لزوم جميع الأجرة إذا أراد الإمضاء ولا أرش على خلاف ١٨
٥١. لزوم الأجرة كاملة في العين المعيبة لما مضى. ١٨
٥٢. تلف بعض العين أثناء المدة = يفسخ التالف وعليه قسط الأجرة. ١٨
٥٣. من يحدد العيب. ١٩

٥٤. خيار الغبن..... ١٩
٥٥. لزوم الأجرة على المستأجر حتى لو ترك الانتفاع بالعين..... ١٩
٥٦. تصرف المؤجر بالعين قبل انتهاء المدة..... ٢٠
٥٧. عدم تسليم العين المؤجرة للمستأجر أو التصرف بها..... ٢٠
٥٨. منع المؤجر المستأجر من الانتفاع، أو امتناع الأجير من اكمال العمل أثناء المدة..... ٢٠
٥٩. لا يفسخ العقد في المسألة السابقة..... ٢١
٦٠. ترك الأجير العمل = يستأجر من ماله من يكمل، أو يفسخ العقد..... ٢٢
٦١. تنفسخ الإجارة بتلف العين المعقود عليها..... ٢٢
٦٢. لا يفسخ العقد بموت المؤجر أو المستأجر أو حصول عذر له..... ٢٢
٦٣. غضب العين المؤجرة..... ٢٢
٦٤. إتلاف المستأجر للعين..... ٢٣
٦٥. ضمان الأجير المشترك، ولا أجرة له فيما أتلف..... ٢٣
٦٦. ضمان الشركات فيما أتلفه عمالهم..... ٢٣
٦٧. إن كان الأجير متبرعا فلا ضمان عليه..... ٢٤
٦٨. لا ضمان على الطبيب ونحوه إذا كان حاذقا..... ٢٤
٦٩. ضمان العين المؤجرة بغير تعدد أو تفريط..... ٢٤
٧٠. الاختلاف بين الأجير والمؤجر في التعدي والتفريط..... ٢٤
٧١. حبس العين المؤجرة على سداد أجرتها ثم تلف العين..... ٢٤
٧٢. اختلاف الأجير المشترك ورب العمل في صفة العمل..... ٢٥
٧٣. الاختلاف في قدر الأجرة ومدتها..... ٢٥
٧٤. مطالبة المالك المستأجر إزالة ما أحدثه..... ٢٦
٧٥. مطالبة المستأجر بثمن ما بناه في العين المؤجرة^٥..... ٢٦
٧٦. آثار عقد الأجرة الفاسدة..... ٢٦
٧٧. صفة تسليم العين المؤجرة بعد انتهاء العقد^٥..... ٢٧
٧٨. الفسخ لمطالبة المستأجر في سداد الأجرة..... ٢٨



م	عنوان المسألة	التسيب	المرجع
١.	نصوص من الكتاب والسنة.	قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١]. قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه.) قول النبي صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حراماً حلالاً أو أحل حراماً).	
٢.	تعريفها	هي عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم	الإقناع (٢/ ٢٨٣)
٣.	صيغة العقد	قال الشيخ تقي الدين: التحقيق أن المتعاقدين إن عرفا المقصود انعقدت بأي لفظ كان من الألفاظ التي عرف بها المتعاقدان مقصودهما وهذا عام في جميع العقود فإن الشارع لم يحد حداً لألفاظ العقود، بل ذكرها مطلقة وكذا قال ابن القيم في إعلام الموقعين، وصححه في تصحيح الفروع والنظم.	كشاف القناع (٣/ ٥٤٧)
٤.	اشتراط معرفة المنفعة المعقود عليها	ولا تصح إلا بشروط ثلاثة - أحدها معرفة المنفعة: - أما بالعرف: كسكنى الدار شهراً وخدمة الأدمى سنة فيخدمه في الزمن الذي يقتضيه العرف فإذا كان لهما عرف أغنى عن تعيين النفع وصفته وينصرف الإطلاق إليه	الإقناع (٢/ ٢٨٤)
٥.	استخدام العين لغير ما عقد عليها.	(وليس له) أي للساكن (أن يعمل فيها حدادة ولا قصارة)؛ لأنه ليس العرف وأيضاً يضر بجدرانها (ولا) يجعلها (مخزناً للطعام)؛ لأنه يضر بها والعرف لا يقتضيه. (ولا أن يسكنها دابة) ... (ولا يدع) المستأجر (فيها رماداً ولا تراباً ولا زباله ونحوها) مما يضر بها لحديث «لا ضرر ولا ضرار»	كشاف القناع (٣/ ٥٤٨)
٦.	تلف عمل الأجير بعد تمام العمل	(وإن استأجره ليبنى له بناء معلوماً) كحائط موصوفة بما تقدم (أو) ليبنى له (في زمن معلوم) كيوم أو أسبوع (فبناه) الأجير (ثم سقط البناء فقد وفى) الأجير (ما عليه واستحق الأجرة) كاملة؛ لأن سقوطه ليس من فعله ولا تفريطه هذا (إن لم يكن سقوطه من جهة العامل فأما إن) كان سقوطه من جهته بأن (فرط أو بناه محلولاً أو نحو ذلك فسقط فعلياً إعادته وغرامة ما تلف منه) لتفريطه	كشاف القناع (٣/ ٥٤٩)

م	عنوان المسألة	التسبيب	المرجع
٧.	وجوب الأعمال التبعية العرفية ولو لم ينص عليها	(وإن استؤجر لحفر قبر لزمه رد ترابه) أي القبر (على الميت؛ لأنه العرف، ولا) يلزمه (تطيينه)؛ (لأنه ليس بمشروع) وظاهره، ولو كان العرف. وقال في موضع آخر: (١٠/٤): " (وإن حفر بئرًا) استؤجر لحفرها (فعليه شيل ترابها منها) أي البئر لأنه لا يمكنه الحفر إلا به فقد تضمنه العقد (فإن تهور) فيهما (تراب من جانبهما أو سقطت فيه) أي في المحفور من بئر أو نهر (بهيمة أو نحو ذلك) فانهاه بها تراب (لم يلزمه) أي الأجير (شيله). "	كشاف القناع (٥٥٠/٣)
٨.	اشتراط معرفة الأجرة	الشرط (الثاني) للإجارة (معرفة الأجرة)؛ لأنه عوض في عقد معاوضة، فوجب أن يكون معلومًا كالثمن، وقد روي عنه - صلى الله عليه وسلم - : «من استأجر أجيرًا فليعلمه أجره» ويصح أن تكون في الذمة وأن تكون معينة	كشاف القناع (٥٥١/٣)
٩.	استحقاق أجرة المثل في حال عدم الاتفاق إن كان منتصبًا للعمل	(وإن دفع) إنسان (ثوبه إلى قصار أو خياط ونحوهما) كصباغ (ليعمله) أي ليقصره أو يخيطه أو يصبغه ونحوه (ولو لم تكن له) أي للقصار ونحوه عادة (بأخذ أجرة ولم يعقدا) أي القصار والخياط عقد إجارة صح، وله أجرة مثله حيث كانا متتصين لذلك وإلا لم يستحقا أجرًا إلا بشرط أو عقد أو تعريض؛ لأنه لم يوجد عرف يقوم مقام العقد، فهو كما لو عمل بغير إذن مالكة.	كشاف القناع (٥٥٥/٣)
١٠.	وجوب الأجرة كاملة بالعقد ما لم يشترط التأجيل	وإذا وقعت الإجارة على مدة معلومة، بأجرة معلومة؛ فقد ملك المستأجر المنافع، وملكت عليه الأجرة كاملة، في وقت العقد، إلا أن يشترط أجلاً	المغني (٣٢٢/٥)
١١.	عدم الجزم بثمن الأجرة = لا يصح	(وإن قال) صاحب الثوب لخياط: (إن خطت هذا الثوب اليوم) فلك درهم (أو) إن خطته (روميًا فلك درهم و) إن خطته (غداً أو فارسيًا ف) لك (نصفه) أي نصف درهم لم يصح	كشاف القناع (٥٥٦/٣)

م	عنوان المسألة	التسيب	المرجع
١٢.	عدم الجزم على قدر الثمن = لا يصح	(أو) قال رب أرض: (إن زرعها براً) فبخمسة (أو) قال رب حانوت: (إن فتحت خياطاً فبخمسة، و) إن زرعت (ذرة أو) فتحت (حداداً فبعشرة ونحوه) مما لم يقع فيه جزم (لم يصح) العقد؛ لأنه عقد واحد اختلف فيه العوض بالتقديم والتأخير ونحوهما، فلم يصح، كبعثك بعشرة نقداً، أو إحدى عشر نسيئة ما لم يتفرقا، على أحدهما.	كشاف القناع (٥٥٦ / ٣)
١٣.	تعليق العقد بشرط = لا يصح	(النوع) (الثالث) من الشروط الفاسدة (أن يشترط) البائع (شرطاً يعلق البيع عليه كقوله: بعثك إن جئتني بكذا أو) بعثك (إن رضى فلان) وكذا تعليق الشراء، كقبلت إن جاء زيد ونحوه فلا يصح البيع؛ لأن مقتضى البيع نقل الملك حال التبائع والشرط هنا يمنعه)	كشاف القناع (١٩٥ / ٣)
١٤.	تحديد الأجرة عن كل مدة مع اختلافها = يصح	(وإن أكره دابة وقال: إن رددتها اليوم فبخمسة وغداً فبعشرة، أو أكره عشرة أيام بعشرة) دراهم (وما زاد فلكل يوم كذا، صح)؛ لأنه لا يؤدي إلى التنازع؛ لأنه عين لكل زمن عوضاً معلوماً فصح	كشاف القناع (٥٥٦ / ٣)
١٥.	جهالة مدة العقد = لا يصح	(ولا يصح أن يكتري مدة مجهولة ك) اكترائه فرساً (مدة غزاته أو غيرها)؛ لأنه لا يدرى متى تنقضى وقد تطول وتقصر، فيؤدي إلى التنازع. قال ابن قدامه في المغنى (٣٣٣ / ٥): "أجمع كل من نحفظ عنه من أهل العلم أن استئجار المنازل جائز ولا يجوز إيجارها إلا على مدة معلومة."	كشاف القناع (٥٥٦ / ٣)
١٦.	صحة تجديد العقد لفترة أخرى ولزومه بدخول أولها	(وإن أكره) (الدار ونحوها) (كل شهر بدرهم، أو) اكتراه للسقى (كل دلو بتمرة، صح) العقد؛ لما روي عن علي قال: «جعت مرة جوعاً شديداً، فخرجت أطلب العمل في عوالي المدينة فإذا أنا بامرأة قد جمعت بذراً، فظننت أنها تريد بله، فقاطعتها كل ذنوب بتمرة، فمددت ستة عشر ذنوباً، فعدت لي ست عشرة تمر، فأتيت النبي - صلى الله عليه وسلم - فأخبرته فأكل معي منها» رواه أحمد ... فعلى هذا تلزم الإجارة في الشهر الأول	كشاف القناع (٥٥٧ / ٣)

م	عنوان المسألة	التسيب	المرجع
		بإطلاق العقد قاله في المغني والشرح، وما بعده يكون مراعى ونبه عليه بقوله. (وكلما دخل شهر لزمهما حكم الإجارة إن لم يفسخا) الإجارة أوله؛ لأن دخوله بمنزلة إيقاع العقد على عينه ابتداءً؛ لأن شروعه في كل شهر مع ما تقدم في العقد من الاتفاق على تقدير أجره، والرضا ببذله به جرى ابتداء العقد عليه، وصار كالبيع بالمعاطاة إذا جرى من المساومة ما دل على الرضا بها قاله في المغني.	
١٧.	جهالة بداية العقد أو قدر أجره المدة الزائدة = لا يصح	(ولو أجره) دارًا أو نحوها (شهرًا غير معين، لم يصح) العقد للجهالة. (ولو قال) المؤجر: (أجرتك هذا الشهر بكذا وما زاد فبحسابه، صح) العقد (في الشهر الأول) فقط؛ لأنه معلوم دون ما بعده.	كشاف القناع (٥٥٧ / ٣)
١٨.	اشتراط إباحة المنفعة المعقود عليها بالإجماع	"من شروط الإجارة أن تكون المنفعة مباحة لغير ضرورة ... أي بأن تباح مطلقًا بخلاف ما يباح للضرورة أو للحاجة كأواني الذهب والكلب (مقصودة) عادة إذا تقرر ذلك (فلا تصح الإجارة على الزنا، والزمر، والغناء، والنياحة)؛ لأنها غير مباحة (ولا إجارة كاتب يكتب ذلك) أي الغناء والنوح وكذا كتابة شعر محرم أو بدعة أو كلام محرم؛ لأنه انتفاع محرم. (ولا إجارة الدار لتجعل كنيسة أو بيت نار أو لبيع الخمر، أو لقمار)؛ لأن ذلك إعانة على معصية. وقال تعالى سمح ولا تعاونوا على الإثم والعدوان مسجى [المائدة: ٢] وسواء (شرط) ذلك (في العقد أو لا) إذا دلت عليه القرائن ... (ولا أجره له) أي لمن استؤجر لشيء محرم مما تقدم." ١. هـ. قال ابن رشد الحفيد في بداية المجتهد (٢) / (١٦٦): "فمما اجتمعوا على إبطال إجارته: كل منفعة كانت لشيء محرم العين، كذلك كل منفعة كانت محرمة بالشرع، مثل: أجر النوائح، وأجر المغنيات."	كشاف القناع (٥٥٩ / ٣)

م	عنوان المسألة	التسبب	المرجع
١٩.	لا تصح إجارة ما لا يمكن استيفاؤها (كمحل لا يمكن ترخيصه)	(ولا تصح إجارة ما لا يمكن استيفاؤها) أي المنفعة (منها، كأرض سبخة لا تنبت) إذا أجزت (للزراع)؛ لأن الإجارة عقد على المنفعة ولا يمكن تسليم هذه المنفعة في هذه العين (أو) أرض (لا ماء لها) بحيث لا يمكن زرعها (أو) أرض (لها ماء لا يدوم) لمدة الزرع (فلا تصح إجارتها للزراع) لما تقدم. وقال في موضع آخر (٤/١٦): (وإن اكتراها على أنها لا ماء لها صح لأنه يتمكن بالانتفاع منها بالنزول فيها وغير ذلك)	كشاف القناع (٥٦١/٣)
٢٠.	يلزم المؤجر كل ما يتمكن به المستأجر من النفع	ويلزم المؤجر مع الإطلاق أي إطلاق عقد الإجارة (كل ما يتمكن به) المستأجر (من النفع مما جرت به عادة وعرف) عبارة المنتهى أو عرف (من آلات وفعل) ... (ويلزمه) أي المؤجر (عمارتها) أي العين المؤجرة دارًا كانت أو حمامًا أو غيرها (سطحًا وسقفًا بترميم) ما يحتاج إلى الترميم (بإصلاح منكسر، وإقامة مائل، وعمل باب، وتطين ونحوه) مما تدعو الحاجة إليه؛ لأنه به يتوصل إلى الانتفاع ويتمكن منه (فإن لم يفعل) المؤجر ذلك (فللمستأجر الفسخ إزالة لما يلحقه من الضرر بتركه). جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة ٦/١٠٤ في ٢٢/٤/١٤٠٨هـ: "لا تستحق الأجرة إلا بتحقيق صلاحية المحل المستأجر لما استؤجر، ما لم يوجد المانع من قبيل المستأجر نفسه؛ كتقصير منه في إكمال النقص، إذا كان إكماله من قبله."	كشاف القناع (١٩/٤)
٢١.	حكم استئجار البئر	(قال ابن عقيل يجوز استئجار البئر ليستقى منه أيًا ما معلومة، أو) يستقى منها (دلاء معلومة؛ لأن هواء البئر وعمقها فيه نوع انتفاع بمرور الدلو فيه، فأما الماء فيؤخذ على الإباحة انتهى)؛ لأنه إنما يملك بالحيازة كما تقدم ... (وسئل) الإمام (أحمد عن إجارة بيت الرحي الذي يديره الماء؟ فقال: الإجارة على البيت والأحجار والحديد والخشب، فأما الماء فإنه يزيد وينقص وينضب) أي يغور (ويذهب فلا يقع عليه إجارة) لعدم انضباطه.	كشاف القناع (٥٦٣/٣)

م	عنوان المسألة	التسبيب	المرجع
٢٢.	اشتراط معرفة العين برؤية أو وصف منضبط	(ولا تصح إجارة العين إلا بشروط خمسة ... الشرط (الثاني معرفة العين) المؤجرة (برؤية) إن كانت تنضبط بالصفات، كالدار والحمام (أو صفة يحصل بها معرفته) أي المؤجر (كمبيع) ؛ لأن الغرض يختلف ... (فإن لم تحصل) المعرفة (بها) أي الصفة بأن لم يذكر من صفاته ما يكفي في السلم (أو كانت) الصفة (لا تأتي فيها) أي المؤجرة (كالدار والعقار) من بساتين ونخيل وأرض وعطفه على الدار من عطف العام على الخاص (فتشترط مشاهدته وتحديده).	كشاف القناع (٥٦٣ / ٣)
٢٣.	اشتراط القدرة على تسليم العين المؤجرة	الشرط (الثالث القدرة على التسليم) ؛ لأنها بيع لمنافع أشبهت بيع الأعيان (فلا تصح إجارة) العبد (الأبق، و) لا الجمل (الشارد) وقياس البيع ولو من قادر على تحصيلهما. (و) لا إجارة (المغصوب ممن لا يقدر على أخذه منه) أي الغاصب؛ لأنه لا يمكنه تسليم المعقود عليه، فلا تصح إجارته كبيعه	كشاف القناع (٥٦٤ / ٣)
٢٤.	إجارة المشاع، وإقالة أحد الملاك	(ولا) تصح (إجارة مشاع مفرد لغير شريكه؛ لأنه) أي المؤجر (لا يقدر على تسليمه) إلا بتسليم نصيب شريكه، ولا ولاية عليه، فلم يصح كالمغصوب.... وإن أجر اثنان دارهما من رجل واحد ثم أقاله أحد صح، وبقي العقد في نصيب الآخر ذكره القاضي ثم قال: ولا يمتنع أن نقول بفسخ العقد في الكل.	كشاف القناع (٥٦٤-٥٦٥ / ٣)
٢٥.	صحة تأجير العين من الباطن، مالم يشترط المالك.	"(وتجوز إجارة العين) المؤجرة بعد قبضها إذا أجرها المستأجر (لمن يقوم مقامه) في الانتفاع أو دونه، لأن المنفعة لما كانت مملوكة له، جاز أن يستوفيه بنفسه ونائبه " قال ابن قاسم في الحاشية : " قال الشيخ: يجوز أن يؤجرها لمن يقوم مقامه، بمثل الأجرة وزيادة، وهو ظاهر مذهب أحمد، والشافعي، فإن شرط المؤجر على المستأجر أن لا يستوفي المنفعة إلا بنفسه، أو أن لا يؤجرها إلا لعدل، أو أن لا يؤجرها لزيد، فقياس المذهب أنها شروط صحيحة، لكن لو تعذر على المستأجر الاستيفاء بنفسه لمرض، أو تلف مال، أو إرادة سفر، ونحو ذلك، فينبغي أن يثبت له الفسخ، كما لو تعذر تسليم المنفعة. اهـ. جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة ٥/٣٥٢ في ١٠/٢٦/١٤٢٦هـ : "يصح اشتراط المؤجر على المستأجر عدم التأجير إلا بإذنه أنه شرط فيه منفعة له"	الروض مع الحاشية (٣١١ / ٥)

م	عنوان المسألة	التسبب	المرجع
٢٦.	عدم صفة المؤجر في مطالبة المستأجر الثاني إلا في حالة واحدة	(وليس للمؤجر) الأول (مطالبة المؤجر الثاني بالأجرة)؛ لأن غريم الغريم ليس بغريم قلت: إن غاب المستأجر الأول أو امتنع فللمؤجر رفع الأمر للحاكم فيأخذ من المستأجر الثاني ويوفيه أجرته، أو من مال المستأجر الأول إن كان وإن فضل شيء حفظه للمستأجر وإن بقي له شيء فمتى وجد له مال وفاه منه.	كشاف القناع (٥٦٦/٣)
٢٧.	بيع العقار المؤجر أثناء مدة الإجارة	(ولو ورث المأجور) بأن مات مالكة وانتقل إلى ورثته (أو اشترى) المأجور (أو اتهب) المأجور (أو وصى له) أي للإنسان (بالعين) المؤجرة (أو أخذ) المأجور (صداقا) بأن تزوج مالكة عليه امرأة (أو أخذه الزوج عوضا عن خلع) أو طلاق (أو) أخذ (صلحا أو غير ذلك) بأن جعل عوضا في عتق أو جعالة أو إجارة ونحوها (فالإجارة بحالها) لا تبطل بذلك؛ لأنها عقد لازم، ويكون المأجور ملكا للمنتقل إليه مسلوب الانتفاع إلى انقضاء المدة.	كشاف القناع (٥٦٨/٣)
٢٨.	للمشتري الخيار إذا لم يعلم أن العقار مؤجر	" (ولمشتريها) أي المؤجرة الخيار بين (الفسخ والإمضاء مجانا إذا لم يعلم) أنها مؤجرة. وفي الرعاية: الفسخ أو الأرش قال أحمد: هو عيب وهو ظاهر ما تقدم. " قال في الشرح الكبير (٤٦٦/١٤) "فإن لم يعلم المشتري بالإجارة، فله الخيار بين الفسخ وإمضاء البيع بكل الثمن؛ لأن ذلك عيب ونقص."	كشاف القناع (٣١/٤)
٢٩.	إذا بيع العقار للأجرة للمشتري على خلاف	(وإن كان المشتري) للعين المؤجرة (أجنبيا) فالأجرة من حين البيع له نص عليه في رواية جعفر بن محمد... وفي المغنى: ما يقتضي أن الأجرة للبائع، وهو واضح لأنه ملكها بالعقد.	كشاف القناع (٣٢/٤)
٣٠.	صحة العقد بمدة لا تلي وقت التعاقد بشرط ..	(ولا يشترط أن تلي المدة) أي مدة الإجارة (العقد، فلو أجره سنة خمس في سنة أربع صح) العقد لأنها مدة يجوز العقد عليها مع غيرها، فجاز العقد عليها مفردة كالتى تلى العقد (سواء كانت العين) المؤجرة (مشغولة وقت العقد بإجارة أو رهن، أو غيرهما إذا أمكن التسليم عند وجوبه، أو لم تكن مشغولة) لأنه إنما يشترط القدرة على التسليم عند وجوبه كالمسلم لا يشترط وجود القدرة عليه حال العقد.	كشاف القناع (٦/٤)

م	عنوان المسألة	التسبيب	المرجع
٣١.	إن لم تحدد بداية العقد، فالبداية من حين التعاقد.	وكذا إن أطلق، فقال: أجرتك شهرا أو سنة أو نحوهما) كأسبوع فيصح، ويكون ابتداءها من حين العقد لقصة شعيب، وكمدة السلم اختاره في المغنى، ونصره في الشرح، والمذهب: لا يصح نص عليه لأنه مطلق فافتقر إلى التعيين.	كشاف القناع (٧/٤)
٣٢.	اشتراط معرفة العمل وضبطه	(ويشترط معرفة العمل وضبطه بما لا يختلف) لأن العمل إذا لم يكن معروفا مضبوطا بما ذكر يكون مجهولا، فلا تصح الإجارة معه، لأن العمل هو المعقود عليه، فاشتراط معرفته وضبطه كالمبيع.	كشاف القناع (٨/٤)
٣٣.	ضبط العمل بالمدة أو العمل	(وكل موضع وقع) العقد على مدة، فلا بد من معرفة الظهر الذي يعمل عليه لأنه يختلف في القوة والضعف، والغرض يختلف باختلافه (وإن وقع) العقد (على عمل معين لم يحتج إلى ذلك) أي إلى معرفة الظهر الذي يعمل عليه، لأن القصد والعمل وحيث ضبطا حصل المطلوب.	كشاف القناع (٩/٤)
٣٤.	حصول مانع منع الأجير من إتمام العمل خارج عن إرادته	(وإن وصل) الأجير في الحفر (إلى صخر أو جماد يمنع الحفر، لم يلزمه حفره لأن ذلك) الصخر أو نحوه (مخالف لما شاهده من الأرض فإذا ظهر فيها) أي الأرض (ما يخالف المشاهدة كان له) أي الأجير (الخيار في الفسخ) والإمضاء كخيار العيب في المبيع (فإن فسخ) الأجير (كان له من الأجر بحصة ما عمل) لأن المانع من الإتمام ليس من قبله (فيقسط الأجر) المسمى (على ما بقي) من العمل.	كشاف القناع (١٠/٤)
٣٥.	ضمان الأجير المشترك ماتلف بسبب تفریطه	(فلو ترك) الأجير (ما يلزمه قال الشيخ بلا عذر فتلف) قال الشيخ بسببه (ضمن) ما تلف بسببه ... (ويسمى الأجير المشترك).	كشاف القناع (١١/٤)
٣٦.	عدم انتفاع المستأجر لحدوث أمر غالب عام أو خاص.	أن يحدث خوف عام، يمنع من سكنى ذلك المكان الذي فيه العين المستأجرة، أو تحصر البلد، فيمتنع الخروج إلى الأرض المستأجرة للزرع، ونحو ذلك، فهذا يثبت للمستأجر خيار الفسخ؛ لأنه أمر غالب يمنع المستأجر استيفاء المنفعة، فأثبت الخيار، كغصب العين ...	المغنى (٣٣٨-٣٣٩/٥)

م	عنوان المسألة	التسبب	المرجع
		فأما إن كان الخوف خاصا بالمستأجر، مثل أن يخاف وحده لقرب أعدائه من الموضع المستأجر، أو حلولهم في طريقه، لم يملك الفسخ؛ لأنه عذر يختص به، لا يمنع استيفاء المنفعة بالكلية، فأشبهه مرضه. وكذلك لو حبس، أو مرض، أو ضاعت نفقته، أو تلف متاعه، لم يملك فسخ الإجارة لذلك؛ لأنه ترك استيفاء المنافع لمعنى من جهته، فلم يمنع ذلك وجوب أجرها عليه، كما لو تركها اختيارا.	
٣٧.	إنقاص الأجرة لنقص المنفعة أو الفسخ (رأى ابن تيمية)	قال ابن تيمية في الفتاوى : (٣٠/٣١١) " إذا استأجر ما تكون منفعة إيجاره للناس. مثل الحمام والفندق والقيسارية ونحو ذلك. فنقصت المنفعة المعروفة مثل أن ينتقل جيران المكان ويقل الزبون لخوف أو خراب أو تحويل ذي سلطان لهم ونحو ذلك. فإنه يحط من المستأجر من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المعروفة؛ سواء رضى الناظر وأهل الوقف أو سخطوا. ولا يرجع على المستأجر بما وضع عنه إذا لم توضع إلا قدر ما نقص من المنفعة المعروفة. والله أعلم. " وقال في موضع آخر : (٣٠/٢٥٧-٢٥٨) " أما إذا استأجر أرضا للزرع فلم يأت المطر المعتاد فله الفسخ باتفاق العلماء؛ بل إن تعطلت بطلت الإجارة بلا فسخ في الأظهر. وأما إذا نقصت المنفعة فإنه ينقص من الأجرة بقدر ما نقصت المنفعة نص على هذا أحمد بن حنبل وغيره. فيقال: كم أجرة الأرض مع حصول الماء المعتاد؟ فيقال: ألف درهم. ويقال كم أجرتها مع نقص المطر هذا النقص؟ فيقال: خمسمائة درهم. فيحط عن المستأجر نصف الأجرة المسماة فإنه تلف بعض المنفعة المستحقة بالعقد قبل التمكن من استيفائها فهو كما لو تلف بعض المبيع قبل التمكن من قبضه. وكذلك لو أصاب الأرض جراد أو نار أو جائحة أتلف بعض الزرع فإنه ينقص من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة. وأما ما تلف من الزرع فهو من ضمان مالكة لا يضمه	مجموع الفتاوى (٣٠/٣١١)

م	عنوان المسألة	التسبيب	المرجع
		له رب الأرض باتفاق العلماء. ولما رأى بعض العلماء اتفاق العلماء على هذا ظن أنهم متفقون على أنه لا ينقص من الأجرة المسماة بقدر ما نقص من المنفعة ولم يميز بين كون المنفعة مضمونة على المؤجر حتى تنقضي المدة؛ بخلاف الزرع نفسه. فإنه ليس مضمونا عليه. وقد اتفق العلماء على أنه لو نقصت المنفعة المستحقة بالعقد كان للمستأجر الفسخ كما لو استأجر طاحونا أو حماما أو بستانا له ماء معلوم فنقص ذلك الماء نقصا فاحشا عما جرت به العادة."	
٣٨.	أجرة الطبيب	(ويصح أن يستأجر) الأرمد (كحالا ليكحل عينيه) لأنه عمل جائز يمكن تسليمه (ويقدر ذلك بالمدة) دون البرء لأنه غير معلوم (ويحتاج إلى بيان عدد ما يكحله كل يوم) فيقول (مرة أو مرتين، فإن كحله في المدة فلم يبرأ استحق الأجرة) لأنه وفي بالعمل... (ويصح أن يستأجر) المريض (طبيا لمداواته والكلام فيه كالكلام في الكحال)... ويملك الأجرة ولو أخطأ في تطبيقه ذكره ابن عبد الهادي في جمع الجوامع قال: ويلزمه ما العادة أن يباشره من وصف الأدوية وتركيبها وعملها فإن لم يكن، عادته تركيبها لم يلزمه، ويلزمه أيضا ما يحتاج إليه من حقنة وفصد ونحوهما إن شرط عليه أو جرت العادة أن يباشره وإلا فلا.	كشاف القناع (١٤/٤)
٣٩.	ليس للمستأجر البناء والغرس إذا لم يأذن المؤجر ولم يقتضه العقد	(ولا يملك الغرس ولا البناء) في الأرض التي استأجرها للزرع لأنهما أكثر ضررا منه. (وإن اكتراها لأحدهما لم يملك الآخر) أي إذا اكترى الأرض للغرس لم يملك البناء، أو استأجرها للبناء لم يملك الغرس، لأن ضرر كل واحد منهما يخالف ضرر الآخر لأن الغرس يضر بباطن الأرض، والبناء يضر بظاهرها... (وإن خالف في شيء مما تقدم) بأن استأجرها لشيء وخالف (ففعل ما ليس له فعلة) بأن استأجرها للزرع فغرس ونحوه، لزمه المسمى مع تفاوت أجر المثل، فيقال فيمن اكترى أرضا	كشاف القناع (١٨-١٦/٤)

م	عنوان المسألة	التسييب	المرجع
		لزوع حنطة فزرعها قطنا كم تساوي أجرتها مع الحنطة؟ فيقال، مثلاً: عشرة، ومع القطن؟ فيقال: مثلاً خمسة عشر، فيأخذ ربها مع المسمى الخمسة نص عليه في رواية عبد الله لأنه لما عين الحنطة لم تتعين. فإذا زرع ما هو أكثر ضرراً فقد استفوت المنفعة وزيادة عليها، فكان على المستأجر المسمى للمنفعة وأجرة المثل للتفاوت.	
٤٠	الزيادة في الانتفاع بالعين = يوجب زيادة في الأجرة وإن تلفت ضمنها	(ولو) استأجرها (لركوبه وحده فأردف غيره) لزمه المسمى وأجرة المثل للرديف. (أو) استأجر ليركب أو يحمل (إلى) موضع فجاوزه فعليه المسمى وأجرة المثل للزائد) لأنه متعدد به. (وإن تلفت الدابة) المؤجرة، وقد خالف المستأجر ففعل ما لا يجوز له (ضمن قيمتها) كلها لتعديه	كشاف القناع (١٨/٤)
٤١	الشروط التي بين المؤجر والمستأجر على الصيانة وحسابها من المدة أو أن تكون جزءاً من الأجرة	(ولو شرط) مؤجر (على مكترى الحمام أو الدار) أو الطاحون ونحوها أن (مدة تعطيلها عليه) لم يصح لأنه لا يجوز أن يؤجره مدة لا يمكن الانتفاع في بعضها. (أو) شرط المؤجر (أن يأخذ) المستأجر (بقدر مدة التعطيل بعد فراغ المدة) أي مدة الإجارة لم يصح لأنه يؤدي إلى جهالة مدة الإجارة. (أو شرط) المؤجر (على المكترى النفقة الواجبة لعمارة المأجور) لم يصح لأنه يؤدي إلى جهالة الإجارة. (أو جعلها) أي النفقة على المأجور (أجرة لم يصح) لأنها مجهولة.	كشاف القناع (٢١/٤)
٤٢	آثار الخلاف في المسألة السابقة	(لكن لو عمر) المستأجر (بهذا الشرط أو) عمر (بإذنه) أي المؤجر (رجع) عليه (بما قال مكر) لأنه منكر ووضع بقوله. (فإن اختلفا في قدر ما أنفق) المكترى، بأن قال: أنفقت مائة وقال المكري: بل خمسين (ولا بينة) لأحدهما (فالقول قول المكري) لأنه منكر. (وإن أنفق) المستأجر من غير إذنه لم يرجع بشيء لأنه متبرع، لكن له أخذ أعيان آلاته.	كشاف القناع (٢١/٤)
٤٣	شرط ضمان العين المؤجرة على المستأجر	(وإن شرط المؤجر على المستأجر ضمان العين فالشرط فاسد) لمنافاته مقتضى العقد.	كشاف القناع (٣٧/٤)

م	عنوان المسألة	التسييب	المرجع
٤٤.	الصيانة الاستهلاكية على المستأجر.	(فأما تفرغ البالوعة والكنيف وما حصل في الدار من زبل وقمامة فيلزم المستأجر إذا تسلمها فارغة) لحصوله بفعله كقماشه قال في الإنصاف: ويتوجه أن يرجع في ذلك إلى العرف.	كشاف القناع (٢١/٤)
٤٥.	إن أجره الدار بعمارتها = لم تصح (١)	فإن أجره الدار بعمارتها أو عوض معلوم، وشرط عليه عمارتها خارجا عن الأجرة لم تصح ولو أجرها بمعين، على أن ينفق المستأجر ما تحتاج إليه، محتسبا به من الأجرة صح	الروض المربع ٢٩٩/٥
٤٦.	تأجير العقار قبل الانتهاء من بنائه	المذهب عدم صحة ذلك، خلافا للحنفية والمالكية، وقد خرج ابن قدامة أثناء كلامه عن اشتراط الرؤية في العقار المؤجر، فقال: "قال أبو ثور: إذا ضبط بالصفة، أجزأ. وقال أصحاب الرأي: له خيار الرؤية، كقولهم في البيع ويتخرج لنا مثل ذلك بناء على البيع، والخلاف ها هنا مبنى على الخلاف في البيع، ولم يكتف بالصفة؛ لأنه لا يصير معلوما إلا بالرؤية، كما لا يعلم في البيع إلا بذلك. فإن كان دارا أو حماما، احتاج إلى مشاهدة البيوت؛ لأن الغرض يختلف بصغرها وكبرها ومرافقتها."	المغنى (٣٣٣/٥) الكلام الذي باللون الأحمر ليس لابن قدامة
٤٧.	لزوم العقد	والإجارة عقد لازم من الطرفين لأنها عقد معاوضة كالبيع ولأنها نوع من البيع... ف (ليس لأحدهما فسخها بعد انقضاء الخيار)	كشاف القناع (٢٣/٤)
٤٨.	خيار العيب	(ليس لأحدهما فسخها بعد انقضاء الخيار) ... (إلا أن يجد) المستأجر (العين معيبة عيبا لم يكن) المستأجر (علم به) حال العقد (فله الفسخ) قال في المغنى والمبدع: بغير خلاف نعلمه لأنه عيب في المعقود عليه فأثبت الخيار كالعيب في المبيع، وكذا لو حدث العيب عند مستأجر كما يأتي.	كشاف القناع (٢٣/٤)
٤٩.	ضابط العيب الذي يفسخ العقد.	والعيب الذي يفسخ به) في الإجارة (ما تنقص به المنفعة ويظهر به تفاوت الأجرة) فيفسخ بذلك (إن لم يزل) العيب (بلا ضرر يلحقه) أي المستأجر كما تقدم في البيع ثم ذكر أمثلة العيب، فقال (كأن تكون الدابة جموحا، أو عضوضا، أو يجد) المستأجر (الدار مهدومة الحائط، أو يخاف من سقوطها، أو انقطاع الماء من بئرها، أو تغيره بحيث يمنع الشرب والوضوء) فيثبت له خيار الفسخ	كشاف القناع (٢٣/٤)

(١) للاستزادة ينظر: عقد البناء والتشغيل وإعادة الملك BOT، د. عبدالوهاب أبو سليمان، مجمع الفقه الإسلامي، الدورة التاسعة عشرة.

(٢) ينظر: بيع العقار وتأجيله في الفقه الإسلامي، د. عدلان الشمراني رحمه الله، ص ٨٢٨

م	عنوان المسألة	التسييب	المرجع
٥٠	لزوم جميع الأجرة إذا أراد الإمضاء ولا أُرش على خلاف	(فإن رضى) المستأجر (بالمقام ولم يفسخ) الإجارة (لزومه جميع الأجرة) المسماة ولا أُرش له. وقال في موضع آخر: (٣١/٤) " (و) للمستأجر أيضا (الإمضاء بلا أُرش) للعيب لأنه رضى به ناقصا، وفيه وجه: له الأُرش كالبيع قال ابن نصر الله: قد تعبنا فلم نجد بينهما فرقا. " قال المرداوى في الإنصاف (٦٦/٦) " قوله (وإن وجد العين معيبة، أو حدث بها عيب فله الفسخ). مراده ومراد غيره: إن لم يزل العيب بلا ضرر يلحقه. فإن زال سريعا بلا ضرر فلا فسخ. تنبيه: ظاهر كلامه: أنه ليس له إلا الفسخ أو الإمضاء مجانا. وهو صحيح. وهو المذهب. أطلقه الأصحاب. وصرح به ابن عقيل، والمصنف، وغيرهما. وقيل: يملك الإمساك مع الأُرش. وهو تخريج للمصنف. وقال في المحرر وتبعه في الفروع، وغيره وقياس المذهب: له الفسخ أو الإمساك مع الأُرش. وجزم به في المنور ... قال الشيخ تقي الدين - رحمه الله -: إن لم نقل بالأُرش. فورود ضعفه على أصل الإمام أحمد - رحمه الله - بين. "	كشاف القناع (٢٣/٤)
٥١	لزوم الأجرة كاملة في العين المعيبة لما مضى.	" (و) إذا فسخ المستأجر الإجارة للعيب ف (عليه أجرة ما مضى) قبل الفسخ لاستقراره عليه ... (فلو لم يعلم) المستأجر بالعيب (حتى انقضت المدة لزمته الأجرة كاملة ولا أُرش له) للعيب كما لو علم واختار الإمضاء. " قال في الشرح الكبير (٤٦٣/١٤) " وإن سكنها مع عيبها، فعليه الأجرة، علم أو لم يعلم؛ لأنه استوفى جميع المعقود عليه معيبا، فلزمه البديل، كالمبيع المعيب إذا رضيه. "	كشاف القناع (٣١/٤)
٥٢	تلف بعض العين أثناء المدة = يفسخ التالف وعليه قسط الأجرة	وإن اكرئ دارا) ونحوها (فانهدمت) في أثناء المدة انفسخت فيما بقى. (أو) اكرئ (أرضا للزرع فانقطع ماؤها مع الحاجة إليه انفسخت) الإجارة (فيما بقى من المدة) لأن المقصود قد فات أشبه ما لو تلف. (وكذا لو انهدم البعض) من الدار ونحوها انفسخت الإجارة فيما انهدم وسقط عن المستأجر قسطه من الأجرة (ولمكتر الخيار في البقية) لتفرق الصفقة عليه (فإن أمسك) البقية (فبالقسط من الأجرة) فتسقط الأجرة على ما انهدم وعلى ما بقى ويلزم قسط الباقي	كشاف القناع (٢٨/٤)

م	عنوان المسألة	التسبيب	المرجع
٥٣.	من يحدد العيب	(وإن اختلفا) أي المؤجر والمستأجر (في الموجود هل هو عيب أو لا؟ رجع) فيه (إلى أهل الخبرة، مثل أن تكون الدابة خشنة المشى، أو أنها تتعب راكبها لكونها لا تتركب كثيرا فإن قالوا) أي أهل الخبرة (هو عيب فله الفسخ وإلا فلا) فسخ له، ويكفي فيه اثنان منهم	كشاف القناع (٤/٤٤)
٥٤.	خيار الغبن	(ويثبت) خيار الغبن (في ثلاث صور إحداها إذا تلقى الركبان) ... (الثانية: في النجش وهو أن يزيد في السلعة من لا يريد شراءها) ... (الثالث المسترسل وهو) اسم فاعل من استرسل إذا اطمأن واستأنس والمراد هنا (الجاهل بالقيمة من بائع ومشتري ولا يحسن أن يماكس فله الخيار إذا غبن الغبن المذكور) أي الذي يخرج عن العادة لأنه حصل لجهله الخيار فثبت له الخيار كما ثبت. (ويقبل قوله مع يمينه أنه جاهل بالقيمة) لأنه الأصل (ما لم تكن قرينة تكذبه) في دعوى الجهل فلا تقبل منه وقال ابن نصر الله: الأظهر احتياجه يعني في دعوى الجهل بالقيمة إلى بينة لأنه ليس مما تتعذر إقامة البينة به. (وأما من له خبرة بسعر المبيع ويدخل على بصيرة بالغبن، ومن غبن لاستعجاله في البيع، ولو توقف فيه ولم يستعجل لم يغبن، فلا خيار لهما) لعدم التغيرير. (وكذا إجارة) يثبت فيها خيار الغبن إذا جهل أجره المثل، ولم يحسن المماسكة فيها (فإن فسخ) المغبون (في أثنائها) أي أثناء مدة الإجارة (كان الفسخ رافعا للعقد من أصله).	كشاف القناع (٣/٣١١-٣١٢)
٥٥.	لزوم الأجرة على المستأجر حتى لو ترك الانتفاع بالعين	(وإن فسخها المستأجر من غير عيب) ولا خيار غيره (وترك الانتفاع بالمأجور قبل تقضى المدة لم تنفسخ) الإجارة (وعليه الأجرة، ولا يزول ملكه عن المنافع) بل تذهب على ملكه لما تقدم من أنها عقد لازم. وقال في موضع آخر (٤/٤١) " (وتستقر) الأجرة (بمضى المدة) حيث سلمت إليه العين التي وقعت الإجارة عليها ولا حاجز له عن الانتفاع، ولو لم ينتفع لأن المعقود عليه تلف تحت يده وهو حقه فاستقر عليه بدله كضمن المبيع إذا تلف في يد المشتري "	كشاف القناع (٤/٤٤)

م	عنوان المسألة	التسبيب	المرجع
٥٦.	تصرف المؤجر بالعين قبل انتهاء المدة	<p>"(ولا يجوز للمؤجر التصرف فيها) أي في العين المؤجرة سواء ترك المستأجر الانتفاع بها أو لا لأنها صارت مملوكة لغيره كما لا يملك البائع التصرف في المبيع إلا أن يوجد منهما ما يدل على الإقالة. (فإن تصرف) المؤجر في العين المؤجرة (ويد المستأجر عليها بأن سكن) المؤجر (الدار أو أجرها لغيره) بعد تسليمها للمستأجر (لم تنسخ) الإجارة بذلك لما مر.</p> <p>(وعلى المستأجر جميع الأجرة) لأن يده لم تزل عن العين (وله) أي المستأجر على المالك أجرة مثل لما سكنه أو تصرف فيه لأنه تصرف فيما ملكه المستأجر عليه بغير إذنه فأشبهه تصرفه في المبيع بعد قبض المشتري له، وقبض العين هنا قام مقام قبض المنافع. " قال في الشرح الكبير (٤/٤٣٨): "فإن سكن المستأجر شهرا [وتركها شهرا]، وسكن المالك عشرة أشهر، لزم المستأجر أجر شهرين. وإن سكنها شهرا، وسكن المالك شهرين ثم تركها، فعلى المستأجر أجر عشرة أشهر. واحتمل أن يلزم المستأجر أجر جميع المدة، وله على المالك أجر المثل لما سكن أو تصرف فيه، يسقط ذلك مما على المستأجر من الأجر، ويلزمه الباقي، لأنه تصرف فيما ملكه المستأجر عليه بغير إذنه"</p>	كشاف القناع (٤/٢٤)
٥٧.	عدم تسليم العين المؤجرة للمستأجر أو التصرف بها	<p>(وإن تصرف المالك قبل تسليمها) أي العين المؤجرة (أو امتنع منه) أي من التسليم (حتى انقضت المدة انفسخت الإجارة) ... (وإن سلمها) أي سلم المؤجر العين المؤجرة (إليه) أي المستأجر (في أثنائها) أي المدة (انفسخت) الإجارة (فيما مضى) من مدة الإجارة (وتجب أجرة الباقي بالحصة) أي بالقسط من المسمى.</p>	كشاف القناع (٤/٢٥)
٥٨.	منع المؤجر من الانتفاع، أو امتناع الأجير من اكمال العمل أثناء المدة	<p>(وإن حوله المالك قبل تقضى المدة) المؤجرة (أو منعه بعضها) أي بعض المدة (أو امتنع الأجير من تكميل العمل، أو من التسليم في بعض المدة أو المسافة لم يكن له) أي المؤجر ولا الأجير أجرة (لما فعل) الأجير (أو سكن) المستأجر (نصا) قبل أن يحوله المؤجر لأن كلا منهم لم يسلم إلى المستأجر ما</p>	كشاف القناع (٤/٢٤-٢٦)

م	عنوان المسألة	التسبب	المرجع
		<p>وقع عليه عقد الإجارة فلم يستحق شيئاً... (وكل موضع امتنع الأجير من) إتمام (العمل فيه) فلا أجر له لما عمل (أو) أي وكل موضع (منع المؤجر المستأجر من الانتفاع) بالعين المؤجرة (إذا كان بعد عمل البعض فلا أجر له فيه على ما سبق) لأنه لم يسلم له ما تناوله عقد الإجارة، فلم يستحق شيئاً (إلا أن يرد المؤجر العين) للمستأجر (قبل انقضاء المدة) فله الأجر لأنه سلم العين لكن يسقط منها أجر المدة التي احتبسها المؤجر لانفساخ الإجارة فيه، كما تقدم (أو) إلا أن يتم (الأجير العمل إن لم يكن) العقد (على مدة قبل فسخ المستأجر فيكون له أجر ما عمل) لكونه وفياً بالعمل. (فأما إن شردت الدابة أو تعذر استيفاء المنفعة بغير فعل المؤجر فله) أي المؤجر من الأجر (بقدر ما استوفى) المستأجر (بكل حال) سواء عادت العين في المدة أو لم تعد لأن للمكرب فيه عذراً. قال ابن قاسم في الحاشية (٣٢٧/٥) " وقال الموفق وغيره، يحتمل أن له من الأجر بقسطه، وأنه قول أكثر الفقهاء، لأنه استوفى ملك غيره، على وجه المعاوضة، فلزمه عوضه، كالمبيع إذا استوفى بعضه، وهو ظاهر كلام الشيخ "</p>	
٥٩.	لا يفسخ العقد في المسألة السابقة	<p>(وإن هرب الأجير) قبل إكمال العمل لم تنفسخ الإجارة. (أو) شردت الدابة) المؤجرة لم تنفسخ الإجارة. (أو أخذها) أي المؤجرة (المؤجر وهرب بها) لم تنفسخ الإجارة. (أو منعه) أي منع المؤجر المستأجر من استيفاء المنفعة (من غير هرب، لم تنفسخ الإجارة) بذلك للزومها (ويثبت له) أي المستأجر (خيار الفسخ) استدراكاً لما فاته (فإن فسخ فلا كلام وإن لم يفسخ) المستأجر الإجارة (وكانت) الإجارة (على مدة انفسخت) الإجارة (بمضيها يوماً فيوماً) لفوات المعقود عليه. (فإن عادت العين) المؤجرة (في أثنائها استوفى) المستأجر (ما بقى) من المدة لبقاء الإجارة فيه.</p>	كشاف القناع (٢٥/٤)

م	عنوان المسألة	التسييب	المرجع
٦٠	ترك الأجير العمل = يستأجر من ماله من يكمل، أو يفسخ العقد	(وإن كانت) الإجارة (على عمل في الذمة، ك) أن استؤجر ل (خياطة ثوب ونحوه) كبناء حائط (أو) استؤجر ل (حمل) شيء (إلى موضع معين) ثم هرب الأجير قبل إتمام العمل (استؤجر من ماله) أي استأجر الحاكم من مال الأجير (من يعمله) كما لو أسلم إليه في شيء فهرب قبل أدائه لأن له ولاية على الغائب والممتنع فيقوم عنهما بما وجب عليهما من مالهما (فإن تعذر) بأن لم يكن له مال (فله) أي المستأجر (الفسخ) وله الصبر إلى أن يقدر عليه فيطالبه بالعمل لأن ما في ذمته لا يفوت بهربه.	كشاف القناع (٢٥/٤)
٦١	تنفسخ الإجارة بتلف العين المعقود عليها	(وتنفسخ الإجارة بتلف العين المعقود عليها) كعبد مات لأن المنفعة زالت بالكلية بتلف المعقود عليه فانفسخت سواء كان قبل قبضها أو عقبه، ولا أجرة. (فإن تلفت) العين (في أثنائها انفسخت) الإجارة (فيما بقي) من المدة خاصة وله من المسمى بالقسط. جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة ٦/٤/٤ في ١/٢١/١٤٠٣هـ " إذا تلفت العين المؤجرة انفسخت الإجارة في الباقي من المدة؛ لأن المقصود بالعقد، وهو المنفعة، قد فات بتلف العين."	كشاف القناع (٢٧/٤)
٦٢	لا يفسخ العقد بموت المؤجر أو المستأجر أو حصول عذر له	(ولا تنفسخ) الإجارة (بموت المكري و) موت (المكترى) معا (أو) بموت (أحدهما) لأنها عقد لازم فلم تنفسخ بموت العاقد مع سلامة المعقود عليه ... (ولا) تنفسخ أيضا (بعذر لأحدهما) أي المكري أو المكترى (مثل أن يكتري للحج فتضيع نفقته، أو) يكتري (دكانا) يبيع فيه متاعه (فيحترق متاعه) لأنه عقد لا يجوز فسخه لغير عذر فلم يجز لعذر من غير المعقود عليه كالبيع،	كشاف القناع (٤٩/٤)
٦٣	غصب العين المؤجرة	(وإن غصبت العين، خير المستأجر بين الفسخ) والإمضاء (ومطالبة الغاصب بأجرة المثل) إذا غصبت العين المستأجرة، فللمستأجر الفسخ؛ لأن فيه تأخير حقه، فإن فسخ، فالحكم فيه كما لو انفسخ العقد بتلف العين، وإن لم يفسخ حتى انقضت مدة الإجارة، فله	الشرح الكبير (٤٥٧/١٤)

م	عنوان المسألة	التسبيب	المرجع
		الخيار بين الفسخ والرجوع بالمسمى، وبين البقاء على العقد ومطالبة الغاصب بأجر المثل؛ لأن المعقود عليه لم يفت مطلقاً، بل إلى بدل، وهو القيمة. اهـ جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة ٦/٤/٤ في ٢١/١/١٤٠٣هـ " الإجارة إذا كانت على عين، مدة معينة، فغصبت العين، خير المستأجر بين الفسخ، أو إمضاء العقد، ومطالبة الغاصب بأجرة المثل لما بقي من المدة"	
.٦٤	إتلاف المستأجر للعين	(ولو أتلف المستأجر العين) المؤجرة (ثبت ما تقدم من) ملك (الفسخ) إذا كانت على موصوفة في الذمة وتعذر البدل (أو الانفساخ) إذا كانت على معينة لتعذر تسليم المعقود عليه (مع تضمينه) أي المستأجر (ما أتلف) من العين	كشاف القناع (٣٠/٤)
.٦٥	ضمان الأجير المشترك، ولا أجر له فيما أتلف	(ويضمن) الأجير المشترك (ما تلف بفعله ولو بخطئه كتحريق القصار الثوب) من دقه أو مده أو عصره أو بسطه (وغلظه) أي الخياط (في تفصيله ودفعه إلى غير ربه) روى عن عمر وعلى - رضى الله عنهما - لأن عمله مضمون عليه لكونه لا يستحق العوض إلا بالعمل فإن الثوب لو تلف في حرزه بعد عمله لم يكن له أجره فيما عمل فيه بخلاف الخاص وما تولد منه يجب أن يكون مضموناً كالعدوان بقطع عضو... (ولا ضمان عليه) أي الأجير المشترك (فيما تلف من حرزه) بنحو سرقة (أو) تلف (بغير فعله إذا لم يفرط) لأن العين في يده أمانة أشبه المودع. (ولا أجره له) أي الأجير المشترك (فيما عمله) وتلف قبل تسليمه لربه (سواء عمله في بيت المستأجر أو) في بيته لأنه لم يسلم عمله للمستأجر فلم يستحق عوضه كالمبيع من الطعام إذا تلف في يد بائعه لكن كلام المنتهى الآتي في الفصل بعده يخالفه.	كشاف القناع (٣٤-٣٣/٤)
.٦٦	ضمان الشركات فيما أتلفه عمالهم	(إن استأجر مشترك خاصاً) كالخياط في دكان يستأجر أجيراً فأكثر مدة معلومة يستعمله فيها (فلكل من الخاص والمشارك حكم نفسه) فإذا تقبل صاحب الدكان خياطة ثوب ودفعه إلى أجيره فخرقه أو أفسده بلا تعد ولا تفریط لم يضمنه لأنه أجير خاص، ويضمنه صاحب الدكان لمالكه، لأنه أجير مشترك.	كشاف القناع (٣٤/٤)

م	عنوان المسألة	التسيب	المرجع
٦٧.	إن كان الأجير متبرعا فلا ضمان عليه	ولو كان القصار ونحوه متبرعا بعمله لم يضمن جناية يده نص عليه لأنه أمين محض. فإن اختلفا في أنه أجير أو متبرع فقله أنه متبرع، ذكره المجدد في شرحه.	كشاف القناع (٣٤/٤)
٦٨.	لا ضمان على الطبيب ونحوه إذا كان حاذقا	(ولا ضمان على حجام ولا بزاغ، وهو البيطار، ولا ختان ولا طبيب ونحوهم) ككحال (خاصا كان أو مشتركا إذا عرف منهم حذق) الصنعة ولم تجن أيديهم لأنه فعل فعلا مباحا فلم يضمن سرايته، كحده لأنه لا يمكن أن يقال اقطع قطعاً لا يسرى بخلاف: دق دقا لا يخرقه فإن لم يكن لهم حذق في الصنعة ضمنوا لأنهم لا يحل لهم مباشرة القطع إذن.	كشاف القناع (٣٤/٤)
٦٩.	ضمان العين المؤجرة بغير تعد أو تفريط	(والعين المستأجرة أمانة في يد المستأجر إن تلفت بغير تعد ولا تفريط، لم يضمنها) لأنه قبض العين لاستيفاء منفعة يستحقها منها فهو مؤتمن، كالموصى له بنفع عين (والقول قوله) بيمينه (في عدم التعدي) لأنه الأصل.	كشاف القناع (٣٧/٤)
٧٠.	الاختلاف بين الأجير والمؤجر في التعدي والتفريط	(وإن اختلفا) أي رب الماشية والراعي (في التعدي) أو التفريط (وعدمه) بأن ادعى ربه أن الراعي تعدى أو فرط فتلفت، وأنكر الراعي (ف) القول (قول الراعي) بيمينه لأنه أمين ولأصل براءته. (فإن) فعل الراعي فعلا و (اختلفا في كونه تعديا رجح) فيه (إلى أهل الخبرة) لأنهم أدري به. (وإن ادعى) الراعي (موت شاة ونحوها قبل قوله) بيمينه (ولو لم يأت بجلدها أو شيء منه) لأنه مؤتمن (ومثله) أي الراعي في قبول قوله في التلف وعدم التعدي أو التفريط، وفي عدم الضمان ونحوه مما تقدم (مستأجر الدابة) إذا ادعى تلفها أو أنه لم يفرط قبل قوله، ولا ضمان عليه لأنه مؤتمن.	كشاف القناع (٣٦/٤)
٧١.	حبس العين المؤجرة على سداد أجرتها ثم تلف العين	(وإن حبس الصانع الثوب على أجرته بعد عمله) أي قصره أو خياطته أو صبغه ونحوه (فتلف) ضمنه لأنه لم يرهنه عنده، ولا أذن له في إمساكه، فلزمه الضمان كالغاصب. (أو أتلفه) أي أتلف الصانع الثوب بعد عمله ضمنه (أو عمل) الصانع (على)	كشاف القناع (٣٧-٣٦/٤)

م	عنوان المسألة	التسيبب	المرجع
		غير صفة شرطه) أي رب الثوب (ضمنه) الصانع لجنانيته (وخير مالك) لأن الجناية على ماله فكانت الخيرة إليه دون غيره (بين تضمينه) أي الصانع (إياه) أي الثوب (غير معمول، ولا أجره) لأن الأجرة إنما تجب بالتسليم ولم يوجد (وبين تضمينه) الثوب (معمولا ويدفع إليه الأجرة) لأنه لو لم يدفع إليه الأجرة لاجتمع على الأجير فوات الأجرة وضمان ما يقابلها، ولأن المالك إذا ضمنه ذلك معمولا يكون في معنى تسليم ذلك معمولا فيجب أن يدفع إليه الأجرة لحصول التسليم الحكمي. (ويقدم قول ربه) أي الثوب (في صفة عمله) أي إذا اختلفا في صفة العمل بعد تلف الثوب ليغرمه للعامل فالقول قول ربه لأنه غارم	
٧٢.	اختلاف الأجير المشترك ورب العمل في صفة العمل	(وإن قال) الخياط لرب الثوب (أذنت لي في تفصيله قباء، فقال) رب الثوب (بل قميصا) فقول خياط (أو) قال الخياط: (أذنت في تفصيله قميص امرأة، فقال) رب الثوب (بل قميص رجل فقول خياط) بيمينه لأن الأجير والمستأجر اتفقا على الإذن، واختلفا في صفته فكان القول قول المأذون كالمضارب إذا قال: أذنت لي في البيع نساء، ولأنهما اتفقا على ملك الخياط القطع، والظاهر أنه فعل ما ملكه... (وله) أي الخياط (أجرة مثله) لأنه ثبت وجود فعله المأذون فيه ولا يستحق المسمى لأنه لا يثبت بمجرد دعواه (ومثله) أي الخياط (صباغ ونحوه) كصائغ وغيره من الأجراء.	كشاف القناع (٣٨/٤)
٧٣.	الاختلاف في قدر الأجرة ومدتها	(فإن اختلفا) أي المؤجر والمستأجر (في قدر الأجرة) المسماة (فكاختلفهما في قدر الثمن في البيع) فيتحالفاً وتقدم في البيع. (وإن اختلفا في قدر مدة الإجارة كقوله: آجرتك سنة بدينار قال) المستأجر (بل سنتين بدينارين فقول المالك) لأنه منكر للزائد، وكما تقدم إذا اختلفا في قدر المبيع. (وإن قال) المستأجر (آجرتنيها سنة بدينار وقال) المؤجر (بل بدينارين تحالفا) لأنهما اختلفا في قدر الأجرة (ويبدأ بيمين الأجر) ويجمع في يمينه إثباتا ونفياً فيقول: ما آجرتكها بدينار، بل بدينارين، ثم يعكس المستأجر	كشاف القناع (٤٠-٣٩/٤)

م	عنوان المسألة	التسييب	المرجع
		لأن الإجارة نوع من البيع (فإن كان) التحالف (قبل مضي شيء من المدة فسخا) أو أحدهما (العقد ورجع كل واحد منهما في ماله) لأن العقد ارتفع. (وإن رضى أحدهما بما حلف عليه الآخر أقر العقد) لأنه لا يفسخ بالتحالف بل بالفسخ بعده.	
٧٤.	مطالبة المالك المستأجر إزالة ما أحدثه	وإذا انقضت الإجارة (في الأرض) التي كانت مؤجرة (غراس أو بناء شرط قلعه عند انقضائها) أي الإجارة، لزم قلعه مجاناً (أو) كان شرط قلعه (في وقت) معين (لزم) المستأجر (قلعه) أي الغراس أو البناء في محل الشرط وفاء بموجب شرطه ... فإذا أطلقا حمل على العادة فإذا شرط خلافه جاز، كما لو باع بغير نقد البلد وحيثنذ يقلع (مجاناً فلا تجب على رب الأرض غرامة نقص) الغراس أو البناء. (ولا) يجب على مستأجر تسوية حفر أرض (ولا إصلاح أرض) لأنهما دخلا على ذلك لرضاهما بالقلع (إلا بشرط) لما تقدم ... (وعليه) أي المستأجر إن اختار القلع دون رب الأرض تسوية الحفر لأنه أدخل نقصاً على ملك غيره بغير إذنه، فكان عليه مؤنة إزالته.	كشاف القناع (٤٢/٤)
٧٥.	مطالبة المستأجر بثمن ما بناه في العين المؤجرة ^(١)	على صور: ١. (وإن أنفق) المستأجر من غير إذنه لم يرجع بشيء لأنه متبرع، لكن له أخذ أعيان آلاته. (الكشاف) (٢١/٤) ٢. (وإن لم يشترط قلعه) بأن أطلقا الإجارة (أو شرط بقاءه) أي الغراس أو البناء (فلملك الأرض أخذه بالقيمة إن كان ملكه) للأرض (تاماً) ويأتي مفهومه فيدفع قيمة الغراس أو البناء فيملكه مع أرضه لأن الضرر يزول بذلك	كشاف القناع (٤٢/٤)
٧٦.	آثار عقد الأجرة الفاسدة	(وإذا تسلم العين) المعقود عليها (في الإجارة الفاسدة حتى) انقضت المدة) أو بعضها أو مدة يمكن استيفاء المنفعة فيها أو لا (فعليه أجرة المثل) لمدة بقائها في يده (سكن أو لم يسكن) لأن المنافع تلفت تحت يده بعوض لم يسلم للمؤجر فرجع إلى	كشاف القناع (٤٦/٤)

(١) ينظر : مسألة صيانة وتحسينات العين المؤجرة للقاضي أحمد البدراي.

م	عنوان المسألة	التسبيب	المرجع
		<p>قيمتها كما لو استوفاه.</p> <p>(وإن لم يتسلم) العين في الإجارة الفاسدة (لم يلزمه أجره ولو بذلها) أي العين (المالك) لأن المنافع لم تتلف تحت يده من والعقد الفاسد لا أثر له بخلاف الإجارة الصحيحة. أ.هـ قال ابن قاسم في الحاشية: (٣٤٦/٥) "واختار الشيخ فيما إذا وضع يده على العين جميع المدة، أن عليه الأجر المسمى، وذكر أنه قياس المذهب، أخذًا له من النكاح، وإن استوفى المنفعة فعليه أجره المثل عند الجمهور، وقال أبو حنيفة: أقل الأمرين، من المسمى، أو أجره المثل، وإن لم يتسلم العين المؤجرة لم يلزمه أجره، ولو بذل المالك العين، لأن المنافع لم تتلف تحت يده، والعقد الفاسد لا أثر له." قال ابن تيمية في اقتضاء الصراط المستقيم ٥٣ / ٢ "المقبوض بالعقد الفاسد يجب فيه التراد من الجانبين فيرد كل منهما على الآخر ما قبضه منه"</p>	
٧٧.	صفة تسليم العين المؤجرة بعد انتهاء العقد ^(١)	<p>(وإذا انقضت المدة) أي مدة الإجارة أو استوفى العمل من العين المؤجرة (رفع المستأجر يده عن العين المؤجرة ولم يلزمه) أي المستأجر (الرد ولا مؤنته كمودع) لأنه عقد لا يقتضى الضمان فلا يقتضى الرد ولا مؤنته بخلاف العارية وفي التبصرة يلزم المستأجر رد العين المؤجرة إذا شرط عليه. (وتكون) العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإجارة (في يده) أي المستأجر (أمانة) كما كانت في المدة. ف (إن تلفت) المؤجرة قبل ردها (من غير تفريط) ولا تعد (فلا ضمان عليه) كالوديعة لكن متى طلبها ربها وجب تمكينه منها فإن منعه لغير عذر صارت مضمونة كالمغصوبة، وتملؤها كالأصل ... (ولا تقبل دعواه) أي المستأجر (الرد) أي رد العين المؤجرة إلى مالكها إذا أنكره (إلا بيينة لأنه قبضه) أي المؤجر (لمنفعة نفسه) فهو (كالمرتتهن والمستعير). أ.هـ</p>	كشاف القناع (٤٦/٤)

(١) ينظر: تسليم العقار المؤجر بعد انتهاء الإجارة، للقاضي عبدالرحمن التويجري

المرجع	التسييب	عنوان المسألة	م
كشاف القناع (٢٤٠/٣)	(وإن كان) المشتري (موسرا مماطلا) بالثمن (فليس له) أي البائع (الفسخ) لأن ضرره يزول بحجر الحاكم عليه ووفائه من ماله. (وقال الشيخ له) أي البائع (الفسخ) إذا كان المشتري مماطلا دفعا لضرر المخاصمة. (قال في الإنصاف: وهو الصواب) قلت خصوصا في زماننا هذا (وكل موضع قلنا له الفسخ) في البيع (فإنه يفسخ بغير حكم حاكم) وفي النكاح تفصيل يأتي بيانه (وكل موضع قلنا يحجر عليه فذلك إلى الحاكم) لأنه يحتاج لنظر واجتهاد (وكذا) حكم (مؤجر بنقد حال) على ما تقدم تفصيله.	الفسخ لمماطلة المستأجر في سداد الأجرة	.٧٨

