

التسبيبات الفقهية في باب الإجارة

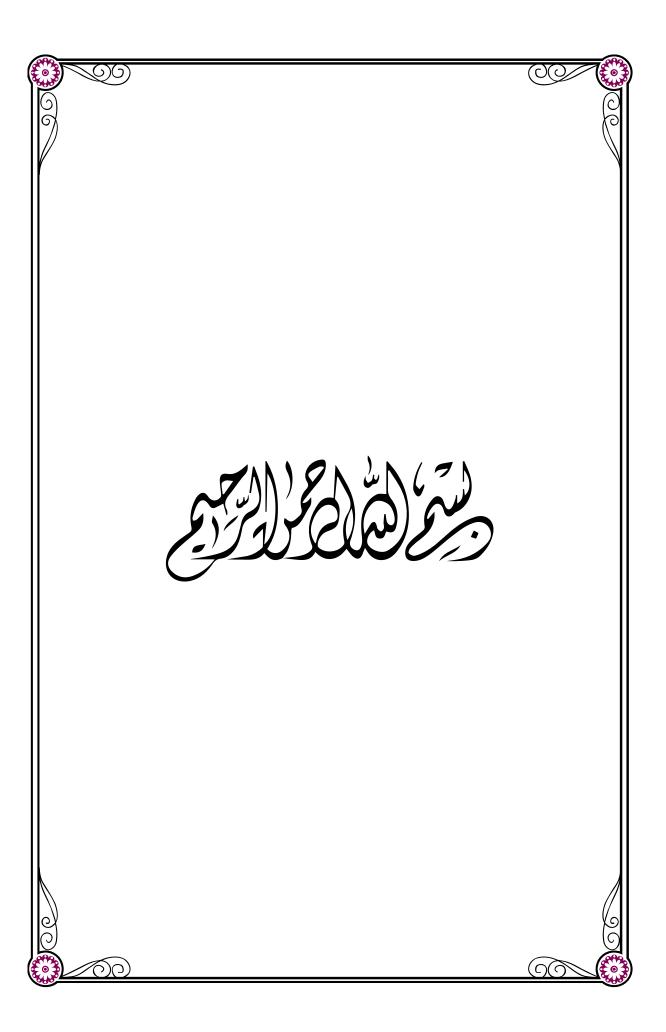
الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فهذه ورقة جمعت فيها أهم النصوص الفقهية الواردة في باب الإجارة، مما رأيته مرتبطًا بالوقائع القضائية، ومناسبًا 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 مفيدًا لي ولإخواني القضاة في عملهم، وأن يجعله خالصًا لوجهه الكريم.

عبدالعزيز بن متعب المقرن

 $\mathcal{Q}(\mathcal{G})$



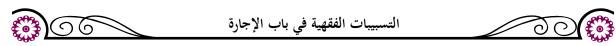


التسبيبات الفقهية في باب الإجارة



كشاف المسائل

١٠ نصوص من الكتاب والسنة
۲. تعریفها
٢. صيغة العقد ٢.
٤. اشتراط معرفة المنفعة المعقود عليها
٥. استخدام العين لغير ما عقد عليها
٦. تلف عمل الأجير بعد تمام العمل
٧. وجوب الأعمال التبعية العرفية ولو لم ينص عليها٧
٨. اشتراط معرفة الأجرة٧
٩. استحقاق أجرة المثل في حال عدم الاتفاق إن كان منتصبًا للعمل٧
٠١. وجوب الأجرة كاملة بالعقد ما لم يشترط التأجيل
١٠.عدم الجزم بثمن الأجرة = لا يصح
١٠عدم الجزم على قدر الثمن = لا يصح ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
١٢. تعليق العقد بشرط = لا يصح
١٠ تحديد الأجرة عن كل مدة مع اختلافها = يصح
٥١. جهالة مدة العقد = لا يصح
١٦. صحة تجدد العقد لفترة أخرى ولزومه بدخول أولها
١٧. جهالة بداية العقد أو قدر أجرة المدة الزائدة = لا يصح
١٨. اشتراط إباحة المنفعة المعقود عليها بالإجماع
٩٠. لا تصح إجارة ما لا يمكن استيفاؤها (كمحل لا يمكن ترخيصه)
٠٠. يلزم المؤجر كل ما يتمكن به المستأجر من النفع
٢٦. حكم استئجار البئر
٢٢. اشتراط معرفة العين برؤية أو وصف منضبط
٢٢. اشتراط القدرة علىٰ تسليم العين المؤجرة
٢٤. إجارة المشاع، وإقالة أحد الملاك
٢٥. صحة تأجير العين من الباطن، مالم يشترط المالك
٢٦. عدم صفة المؤجر في مطالبة المستأجر الثاني إلا في حالة واحدة





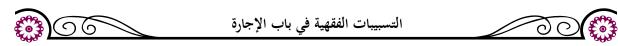
٢٧. بيع العقار المؤجر اثناء مدة الإجارة
٢٨. للمشتري الخيار إذا لم يعلم أن العقار مؤجر
٢٩. إذا بيع العقار فالأجرة للمشتري علىٰ خلاف
٣٠. صحة العقد بمدة لا تلي وقت التعاقد بشرط ١٢
٣١. إن لم تحدد بداية العقد، فالبداية من حين التعاقد
٣٢ اشتراط معرفة العمل وضبطه
٣٣. ضبط العمل بالمدة أو العمل
٣٤. حصول مانع منع الأجير من إتمام العمل خارج عن إرادته
٣٥. ضمان الأجير المشترك ماتلف بسبب تفريطه
٣٦. عدم انتفاع المستأجر لحدوث أمر غالب عام أو خاص
٣٧. إنقاص الأجرة لنقص المنفعة أو الفسخ (رأي ابن تيمية)
٣٨. أجرة الطبيب
٣٩. ليس للمستأجر البناء والغرس إذا لم يأذن المؤجر ولم يقتضه العقد ١٥
٠٤ الزيادة في الانتفاع بالعين = يوجب زيادة في الأجرة وإن تلفت ضمنها
١٤. الشروط التي بين المؤجر والمستأجر على الصيانة وحسابها من المدة أو أن تكون جزءا من الأجرة ١٦
٢٤. آثار الخلاف في المسألة السابقة
٤٣. شرط ضمان العين المؤجرة على المستأجر
٤٤. الصيانة الاستهلاكية على المستأجر
٥٤. إن آجره الدار بعمارتها = لم تصح()
٢٤. تأجير العقار قبل الانتهاء من بنائه
٧٤. لزوم العقد
٤٨ خيار العيب
٩٤. ضابط العيب الذي يفسخ العقد
٠٥. لزوم جميع الأجرة إذا أراد الإمضاء ولا أرش على خلاف
١٥. لزوم الأجرة كاملة في العين المعيبة لما مضى
٢٥. تلف بعض العين أثناء المدة= ينفسخ التالف وعليه قسط الأجرة
٣٥.م. يحدد العب





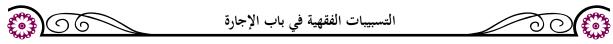
19	٤٥٠ خيار الغبن
14	٥٥. لزوم الأجرة على المستأجر حتى لو ترك الانتفاع بالعين
٢٠	٥٦. تصرف المؤجر بالعين قبل انتهاء المدة
f•	٥٧. عدم تسليم العين المؤجرة للمستأجر أو التصرف بها
ممل أثناء المدة	٥٨. منع المؤجر المستأجر من الانتفاع، أو امتناع الأجير من اكمال الع
<i>r</i>)	٩٥. لا ينفسخ العقد في المسألة السابقة
٢٢	. ٦٠ ترك الأجير العمل = يستأجر من ماله من يكمل، أو يفسخ العقد .
٢٢	٦٦. تنفسخ الإجارة بتلف العين المعقود عليها
٢٢	٦٢. لا ينفسخ العقد بموت المؤجر أو المستأجر أو حصول عذر له
٠٢	٦٣.غصب العين المؤجرة
٢٣	٦٤. إتلاف المستأجر للعين
٣	
٣	
۲٤	٦٧. إن كان الأجير متبرعا فلا ضمان عليه
۲٤	٦٨. لا ضمان على الطبيب ونحوه إذا كان حاذقا
۲٤	٦٩. ضمان العين المؤجرة بغير تعد أو تفريط
۲٤	٧٠ الاختلاف بين الأجير والمؤجر في التعدي والتفريط
۲٤	٧١. حبس العين المؤجرة على سداد أجرتها ثم تلف العين
۲٥ ٥٦	٧٢. اختلاف الأجير المشترك ورب العمل في صفة العمل
	٧٣.الاختلاف في قدر الأجرة ومدتها
	٧٤. مطالبة المالك المستأجر إزالة ما أحدثه
<i>r</i>	٧٥. مطالبة المستأجر بثمن ما بناه في العين المؤجرة ٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
<i>rr</i>	٧٦. آثار عقد الأجرة الفاسدة
٢٧	٧٧. صفة تسليم العين المؤجرة بعد انتهاء العقد٠
٢٨	٧٨. الفسخ لمماطلة المستأجر في سداد الأجرة





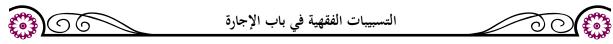


المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	۴
	قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾ [المائدة: ١]. قول النبى صلى الله عليه وسلم: (لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه.) قول النبى صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم إلا شرطًا حرَّم حلالًا أو أحل حرامًا).	نصوص من الكتاب والسنة.	۱.
الإقناع (٢/ ٢٨٣)	هى عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئًا فشيئًا مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم	تعريفها	٦.
كشاف القناع (٥٤٧/٣)	قال الشيخ تقى الدين: التحقيق أن المتعاقدين إن عرفا المقصود انعقدت بأي لفظ كان من الألفاظ التى عرف بها المتعاقدان مقصودهما وهذا عام فى جميع العقود فإن الشارع لم يحد حدًّا لألفاظ العقود، بل ذكرها مطلقة وكذا قال ابن القيم في إعلام الموقعين، وصححه في تصحيح الفروع والنظم.	صيغة العقد	۳.
الإقناع (٢/ ١٨٤)	ولا تصح إلا بشروط ثلاثة - أحدها معرفة المنفعة: - أما بالعرف: كسكنى الدار شهرًا وخدمة الآدمى سنة فيخدمه في الزمن الذي يقتضيه العرف فإذا كان لهما عرف أغنى عن تعيين النفع وصفته وينصرف الإطلاق إليه	اشتراط معرفة المنفعة المعقود عليها	٤.
کشاف القناع (۵٤٨/٣)	(وليس له) أي للساكن (أن يعمل فيها حدادة ولا قصارة)؛ لأنه ليس العرف وأيضًا يضر بجدرانها (ولا) يجعلها (مخزنًا للطعام)؛ لأنه يضر بها والعرف لا يقتضيه. (ولا أن يسكنها دابة) (ولا يدع) المستأجر (فيها رمادًا ولا ترابًا ولا زبالة ونحوها) مما يضر بها لحديث «لا ضرر ولا ضرار»	استخدام العين لغير ما عقد عليها.	.0
كشاف القناع (٥٤٩ /٣)	(وإن استأجره ليبنى له بناء معلومًا) كحائط موصوفة بما تقدم (أو) ليبنى له (فى زمن معلوم) كيوم أو أسبوع (فبناه) الأجير (ثم سقط البناء فقد وفن) 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 محلولًا أو نحو ذلك فسقط فعليه إعادته وغرامة ما تلف منه) لتفريطه	تلف عمل الأجير بعد تمام العمل	٦.





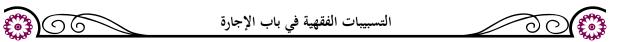
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
كشاف القناع (٣/ ٥٥٠)	(وإن استؤجر لحفر قبر لزمه رد ترابه) أي القبر (علىٰ الميت؛ لأنه العرف، ولا) يلزمه (تطيينه)؛ (لأنه ليس بمشروع) وظاهره، ولو كان العرف. وقال في موضع آخر: (١٠/٤): "(وإن حفر بئرًا) استؤجر لحفرها (فعليه شيل ترابها منها) أي البئر لأنه لا يمكنه الحفر إلا به فقد تضمنه العقد (فإن تهور) فيهما (تراب من جانبهما أو سقطت فيه) أي في المحفور من بئر أو نهر (بهيمة أو نحو ذلك) فانهال بها تراب (لم يلزمه) أي الأجير (شيله)."	وجوب الأعمال التبعية العرفية ولو لم ينص عليها	٠.٧
كشاف القناع (۳/ ٥٥١)	الشرط (الثاني) للإجارة (معرفة الأجرة)؛ لأنه عوض في عقد معاوضة، فوجب أن يكون معلومًا كالثمن، وقد روي عنه – صلىٰ الله عليه وسلم –: «من استأجر أجيرًا فليعلمه أجره» ويصح أن تكون في الذمة وأن تكون معينة	اشتراط معرفة الأجرة	۸.
كشاف القناع (٣/ ٥٥٥)	(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 منتصبين لذلك وإلا لم يستحقا أجرًا إلا بشرط أو عقد أو تعريض؛ لأنه لم يوجد عرف يقوم مقام العقد، فهو كما لو عمل بغير إذن مالكه.	استحقاق أجرة المثل في حال عدم الاتفاق إن كان منتصبًا للعمل	.٩
المغني (٥/ ٣٢٢)	وإذا وقعت الإجارة على مدة معلومة، بأجرة معلومة؛ فقد ملك المستأجر المنافع، وملكت عليه الأجرة كاملة، في وقت العقد، إلا أن يشترطا أجلًا	وجوب الأجرة كاملة بالعقد ما لم يشترط التأجيل	٠١٠.
كشاف القناع (٣/ ٥٥٦)	(وإن قال) صاحب الثوب لخياط: (إن خطت هذا الثوب اليوم) فلك درهم (أو) إن خطته (روميًّا فلك درهم و) إن خطته (غدًا أو فارسيًّا ف) لك (نصفه) أي نصف درهم لم يصح	عدم الجزم بثمن الأجرة = لا يصح	.11





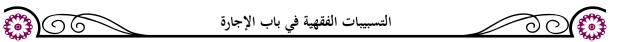
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
كشاف القناع (٣/ ٥٥٦)	(أو) قال رب أرض: (إن زرعتها برًّا) فبخمسة (أو) قال رب حانوت: (إن فتحت خياطًا فبخمسة، و) إن زرعت (ذرة أو) فتحت (حدادًا فبعشرة ونحوه) مما لم يقع فيه جزم (لم يصح) العقد؛ لأنه عقد واحد اختلف فيه العوض بالتقديم والتأخير ونحوهما، فلم يصح، كبعتك بعشرة نقدًا، أو إحدى عشر نسيئة ما لم يتفرقا، على أحدهما.	عدم الجزم على قدر الثمن = لا يصح	٦٢.
كشاف القناع (١٩٥/٣)	(النوع (الثالث) من الشروط الفاسدة (أن يشترط) البائع (شرطًا يعلق البيع عليه كقوله: بعتك إن جئتنى بكذا أو) بعتك (إن رضى فلان) وكذا تعليق الشراء، كقبلت إن جاء زيد ونحوه فلا يصح البيع؛ لأن مقتضى البيع نقل الملك حال التبايع والشرط هنا يمنعه)	تعليق العقد بشرط = لا يصح	٠١٣.
كشاف القناع (٣/ ٥٥٦)	(وإن أكراه دابة وقال: إن رددتها اليوم فبخمسة وغدًا فبعشرة، أو أكراه عشرة أيام بعشرة) دراهم (وما زاد فلكل يوم كذا، صح)؛ لأنه لا يؤدي إلى التنازع؛ لأنه عين لكل زمن عوضًا معلومًا فصح	تحديد الأجرة عن كل مدة مع اختلافها = يصح	.1٤
كشاف القناع (٣/ ٥٥٦)	(ولا يصح أن يكتري مدة مجهولة ك) اكترائه فرسًا (مدة غزاته أو غيرها)؛ لأنه لا يدرى متى تنقضى وقد تطول وتقصر، فيؤدى إلى التنازع. قال ابن قدامه في المغنى (٥/ ٣٣٣): "أجمع كل من نحفظ عنه من أهل العلم أن استئجار المنازل جائز ولا يجوز إجارتها إلا على مدة معلومة."	جهالة مدة العقد = لا يصح	.10
كشاف القناع (٥٥٧ /٣)	(وإن أكراه) (الدار ونحوها (كل شهر بدرهم، أو) اكتراه للسقى (كل دلو بتمرة، صح) العقد؛ لما روي عن على قال: «جعت مرة جوعًا شديدًا، فخرجت أطلب العمل في عوالى المدينة فإذا أنا بامرأة قد جمعت بذرًا، فظننت أنها تريد بله، فقاطعتها كل ذنوب بتمرة، فمددت ستة عشر ذنوبًا، فعدت لى ست عشرة تمرة، فأتيت النبى – صلى الله عليه وسلم – فأخبرته فأكل معى منها» رواه أحمد فعلى هذا تلزم الإجارة في الشهر الأول	صحة تجدد العقد لفترة أخرى ولزومه بدخول أولها	.17



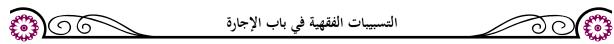


المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	م
	بإطلاق العقد قاله في المغنى والشرح، وما بعده يكون مراعًىٰ		1
	ونبه عليه بقوله. (وكلما دخل شهر لزمهما حكم الإجارة إن لم		
	يفسخا) الإجارة أوله؛ لأن دخوله بمنزلة إيقاع العقد على عينه		
	ابتداءً؛ لأن شروعه في كل شهر مع ما تقدم في العقد من الاتفاق		
	علىٰ تقدير أجره، والرضا ببذله به جرى ابتداء العقد عليه،		
	وصار كالبيع بالمعاطاة إذا جرى من المساومة ما دل على		
	الرضا بها قاله في المغني.		
	(ولو آجره) دارًا أو نحوها (شهرًا غير معين، لم يصح) العقد	جهالة بداية العقد	
كشاف القناع	للجهالة. (ولو قال) المؤجر: (آجرتك هذا الشهر بكذا وما زاد	٠٠ ٠ ٠ ٠ أو قدر أجرة	
(00V / Y)	فبحسبانه، صح) العقد (في الشهر الأول) فقط؛ لأنه معلوم دون	المدة الزائدة = لا	٠.١٧
	ما بعده.	يصح	
كشاف القناع (٣/ ٥٥٩)	"من شروط الإجارة أن تكون المنفعة مباحة لغير ضرورة أى 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 مسمح ولا تعاونوا على الإثم والعدوان سجى [المائدة: ٢] وسواء (شرط) ذلك (في العقد أو لا) إذا دلت عليه القرائن (ولا أجرة له) أي لمن استؤجر لشيء محرم مما تقدم. "ا.هـ قال ابن رشد الحفيد في بداية المجتهد (٢/ الشيء محرم العين، كذلك كل منفعة كانت محرمة بالشرع، مثل: أجر النوائح، وأجر المغنيات. "	اشتراط إباحة المنفعة المعقود عليها بالإجماع	.\A





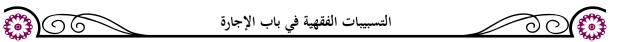
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
كشاف القناع (٣/ ٥٦١)	(ولا تصح إجارة ما لا يمكن استيفاؤها) أي المنفعة (منها، كأرض سبخة لا تنبت) إذا أجرت (للزرع)؛ لأن الإجارة عقد على المنفعة ولا يمكن تسليم هذه المنفعة في هذه العين (أو) أرض (لا ماء لها) بحيث لا يمكن زرعها (أو) أرض (لها ماء لا يدوم) لمدة الزرع (فلا تصح إجارتها للزرع) لما تقدم. وقال في موضع آخر (١٦/ ٤): (وإن اكتراها على أنها لا ماء لها صح لأنه يتمكن بالانتفاع منها بالنزول فيها وغير ذلك)	لا تصح إجارة ما لا يمكن استيفاؤها (كمحل لا يمكن ترخيصه)	. 19
کشاف القناع (۱۹ /٤)	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 غيرهما (سطحًا وسقفًا بترميم) ما يحتاج إلى الترميم (بإصلاح منكسر، وإقامة مائل، وعمل باب، وتطيين 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 اللائمة ١٠٠٨ أفي ٢٢/ ١٤/٨هـ: "لا تستحق الأجرة إلا بتحقق صلاحية المحل المستأجر لما استؤجر، ما لم يوجد المانع من قبل المستأجر نفسه؛ كتقصير منه في إكمال النقص، إذا كان إكماله من قبله."	يلزم المؤجر كل ما يتمكن به المستأجر من النفع	٠٩.
كشاف القناع (٣/ ٥٦٣)	(قال ابن عقيل يجوز استئجار البئر ليستقى منه أياما 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 الرحىٰ الذي يديره الماء؟ فقال: الإجارة علىٰ البيت والأحجار والحديد والخشب، فأما الماء فإنه يزيد وينقص وينضب) أي يغور (ويذهب فلا يقع عليه إجارة) لعدم انضباطه.	حكم استئجار البئر	η.





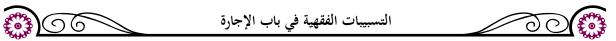
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
كشاف القناع (٣/ ٥٦٣)	(ولا تصح إجارة العين إلا بشروط خمسة الشرط (الثاني معرفة العين) المؤجرة (برؤية) إن كانت تنضبط بالصفات، كالدار والحمام (أو صفة يحصل بها معرفته) أى المؤجر (كمبيع) ؛ لأن الغرض يختلف (فإن لم تحصل) المعرفة (بها) أى الصفة بأن لم يذكر من صفاته ما يكفى فى السلم (أو كانت) الصفة (لا تأتى فيها) أى المؤجرة (كالدار والعقار) من بساتين ونخيل وأرض وعطفه على الدار من عطف العام على الخاص (فتشترط مشاهدته وتحديده.	اشتراط معرفة العين برؤية أو وصف منضبط	77.
كشاف القناع (٣/ ٥٦٤)	الشرط (الثالث القدرة على التسليم) ؛ لأنها بيع لمنافع أشبهت بيع الأعيان (فلا تصح إجارة) العبد (الآبق، و) لا الجمل (الشارد) وقياس البيع ولو من قادر على تحصيلهما. (و) لا إجارة (المغصوب ممن لا يقدر على أخذه منه) أى الغاصب؛ لأنه لا يمكنه تسليم المعقود عليه، فلا تصح إجارته كبيعه	اشتراط القدرة علىٰ تسليم العين المؤجرة	۳۳.
كشاف القناع (٣/ ٢٥٥–٥٦٥)	(ولا) تصح (إجارة مشاع مفرد لغير شريكه؛ لأنه) أى 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، وبقى العقد فى نصيب الآخر ذكره القاضى ثم قال: ولا يمتنع أن نقول بفسخ العقد في الكل.	إجارة المشاع، وإقالة أحد الملاك	.55
الروض مع الحاشية (٥/ ٣١١)	"(وتجوز إجارة العين) المؤجرة بعد قبضها إذا آجرها المستأجر (لمن يقوم مقامه) في الانتفاع أو دونه، لأن المنفعة لما كانت مملوكة له، جاز أن يستوفيها 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. اهد. جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة ٢٥٣/٥ في الا بإذنه أنه شرط فيه منفعة له"	صحة تأجير العين من الباطن، مالم يشترط المالك.	67.





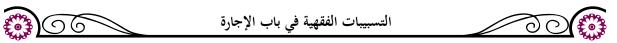
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
كشاف القناع (٣/ ٢٦٥)	(وليس للمؤجر) الأول (مطالبة المؤجر الثاني بالأجرة)؛ لأن غريم الغريم ليس بغريم قلت: إن غاب المستأجر الأول أو امتنع فللمؤجر رفع الأمر للحاكم فيأخذ من المستأجر الثاني ويوفيه أجرته، أو من مال المستأجر الأول إن كان وإن فضل شيء حفظه للمستأجر وإن بقي له شيء فمتى وجد له مال وفاه منه.	عدم صفة المؤجر في مطالبة المستأجر الثاني إلا في حالة واحدة	۲٦.
كشاف القناع (٣/ ٨٦٥)	(ولو ورث المأجور) بأن مات مالكه وانتقل إلى ورثته (أو اشتري) المأجور (أو اتهب) المأجور (أو وصى له) أي لإنسان (بالعين) المؤجرة (أو أخذ) المأجور (صداقا) بأن تزوج مالكه 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.	بيع العقار المؤجر أثناء مدة الإجارة	۷۶.
کشاف القناع (۳۱/٤)	" (ولمشتريها) أى 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 (١٤/ ٤٦٦) "فإن لم يعلم المشترى بالإجارة، فله الخيار بين الفسخ وإمضاء البيع بكل الثمن؛ لأن ذلك عيب ونقص."	للمشترى الخيار إذا لم يعلم أن العقار مؤجر	۸۶.
کشاف القناع (۳۲/٤)	(وإن كان المشترى) 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.	إذا بيع العقار فالأجرة للمشترى على خلاف	. ۲۹
کشاف القناع (۲/٤)	(ولا يشترط أن تلى 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 كالسلم لا يشترط وجود القدرة عليه حال العقد.	صحة العقد بمدة لا تلى وقت التعاقد بشرط	۰۳۰





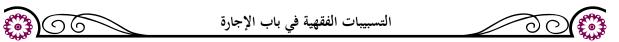
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	م
كشاف القناع (٧/٤)	وكذا إن أطلق، فقال: أجرتك شهرا أو سنة أو نحوهما) كأسبوع فيصح، ويكون ابتداؤها من حين العقد لقصة شعيب، وكمدة السلم اختاره في المغنى، ونصره في الشرح، والمذهب: لا يصح نص عليه لأنه مطلق فافتقر إلىٰ التعيين.	إن لم تحدد بداية العقد، فالبداية من حين التعاقد.	۳۱.
کشاف القناع (۸/٤)	(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، فاشترط معرفته وضبطه كالمبيع.	اشتراط معرفة العمل وضبطه	۳۲.
كشاف القناع (٩/٤)	(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.	ضبط العمل بالمدة أو العمل	.٣٣
كشاف القناع (۱۰/٤)	(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.	حصول مانع منع الأجير من إتمام العمل خارج عن إرادته	.٣٤
کشاف القناع (۱۱/٤)	(فلو ترك) الأجير (ما يلزمه قال الشيخ بلا عذر فتلف) قال الشيخ بسببه (ضمن) ما تلف بسببه (ويسمى الأجير المشترك).	ضمان الأجير المشترك ماتلف بسبب تفريطه	.٣٥
المغنى (٥/ ٣٣٨–٣٣٩)	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	عدم انتفاع المستأجر لحدوث أمر غالب عام أو خاص.	.٣٦





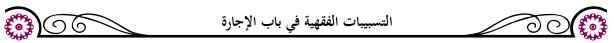
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
	فأما إن كان الخوف خاصا بالمستأجر، مثل أن يخاف وحده		
	لقرب أعدائه من الموضع المستأجر، أو حلولهم في طريقه، لم		
	يملك الفسخ؛ لأنه عذر يختص به، لا يمنع استيفاء المنفعة		
	بالكلية، فأشبه مرضه. وكذلك لو حبس، أو مرض، أو ضاعت		
	نفقته، أو تلف متاعه، لم يملك فسخ الإجارة لذلك؛ لأنه ترك		
	استيفاء المنافع لمعنىٰ من جهته، فلم يمنع ذلك وجوب أجرها		
	عليه، كما لو تركها اختيارا.		
	قال ابن تيمية في الفتاوى : (٣١٠/٣٠) " 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 رضي 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:		
	(۳۰/ ۲۵۷–۲۵۸) " أما إذا استأجر أرضا للزرع فلم يأت المطر	إنقاص الأجرة	
مجموع الفتاوي	المعتاد فله الفسخ باتفاق العلماء؛ بل إن تعطلت بطلت الإجارة	لنقص المنفعة أو	.٣٧
(٣١١/٣٠)	بلا فسخ في الأظهر. وأما إذا نقصت المنفعة فإنه ينقص من	الفسخ (رأي ابن	.1 4
	الأجرة بقدر ما نقصت المنفعة نص على هذا أحمد بن حنبل	تيمية)	
	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 مالكه لا يضمنه		





المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
	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 تنقضى المدة؛ بخلاف الزرع نفسه.		
	فإنه ليس مضمونا عليه. وقد اتفق العلماء علىٰ 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."		
	(ويصح أن يستأجر) الأرمد (كحالا ليكحل عينيه) لأنه عمل		
	جائز يمكن تسليمه (ويقدر ذلك بالمدة) دون البرء لأنه غير		
	معلوم (ويحتاج إلىٰ 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 (طبيبا لمداواته		
كشاف القناع	والكلام فيه كالكلام في الكحال) ويملك الأجرة ولو أخطأ	أجرة الطبيب	.٣٨
(16/6)	في تطبيبه 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.		
	(ولا يملك الغرس ولا البناء) في الأرض التي استأجرها للزرع		
	لأنهما أكثر ضررا منه. (وإن اكتراها لأحدهما لم يملك الآخر)		
کشاف القناع (۱۸–۱۹)	أي إذا اكترى الأرض للغرس لم يملك البناء، أو استأجرها	ليس للمستأجر	
	للبناء لم يملك الغرس، لأن ضرر كل واحد منهما يخالف ضرر	البناء والغرس إذا	.٣٩
	الآخر لأن الغرس يضر بباطن الأرض، والبناء يضر بظاهرها	لم يأذن المؤجر	٠١٠
	(وإن خالف في شيء مما تقدم) بأن استأجرها لشيء وخالف	ولم يقتضه العقد	
	(ففعل ما ليس له فعله) بأن استأجرها للزرع فغرس ونحوه،		
	لزمه المسمى مع تفاوت أجر المثل، فيقال فيمن اكترى أرضا		





المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	م
	لزرع حنطة فزرعها قطنا كم تساوي أجرتها مع الحنطة؟ فيقال، مثلا: عشرة، ومع القطن؟ فيقال: مثلا خمسة عشر، فيأخذ ربها مع المسمى الخمسة نص عليه في رواية عبد الله لأنه لما عين الحنطة لم تتعين. فإذا زرع ما هو أكثر ضررا فقد استوفى المنفعة وأجرة وزيادة عليها، فكان على المستأجر المسمى للمنفعة وأجرة المثل للتفاوت.		
کشاف القناع (۱۸/٤)	(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 متعد به. (وإن تلفت الدابة) المؤجرة، وقد خالف المستأجر ففعل ما لا يجوز له (ضمن قيمتها) كلها لتعديه	الزيادة في الانتفاع بالعين = يوجب زيادة في الأجرة وإن تلفت ضمنها	.٤•
کشاف القناع (۲۱/٤)	(ولو شرط) مؤجر (على مكتري 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.	الشروط التى بين المؤجر والمستأجر على الصيانة وحسابها من المدة أو أن تكون جزءا من الأجرة	. ٤١
کشاف القناع (۲۱/٤)	(لكن لو عمر) المستأجر (بهذا الشرط أو) عمر (بإذنه) أي المؤجر (رجع) عليه (بما قال مكر) لأنه منكر ووضحه بقوله. (فإن اختلفا في قدر ما أنفقه) 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.	آثار الخلاف في المسألة السابقة	.25
کشاف القناع (۳۷/٤)	روإن شرط المؤجر على المستأجر ضمان العين فالشرط فاسد) لمنافاته مقتضى العقد.	شرط ضمان العين المؤجرة علىٰ المستأجر	.٤٣





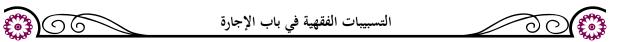
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	م
کشاف القناع (۲۱/٤)	(فأما تفريغ البالوعة والكنيف وما حصل فى الدار من زبل وقمامة فيلزم المستأجر إذا تسلمها فارغة) لحصوله بفعله كقماشه قال في الإنصاف: ويتوجه أن يرجع في ذلك إلى العرف.	الصيانة الاستهلاكية على المستأجر.	. ٤٤
الروض المربع ٥/ ٩٩٢	فإن آجره الدار بعمارتها أو عوض معلوم، وشرط عليه عمارتها خارجا عن الأجرة لم تصح ولو أجرها بمعين، على أن ينفق المستأجر ما تحتاج إليه، محتسبًا به من الأجرة صح	إن آجره الدار بعمارتها = لم تصح(١)	.٤٥
المغنى (ه/ ٣٣٣) الكلام الذي باللون الأحمر ليس لابن قدامة	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 الرأى: له خيار الرؤية، كقولهم في البيع ويتخرج لنا مثل ذلك بناء على البيع، والمخلاف 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 ومرافقها."	تأجير العقار قبل الانتهاء من بنائه	.٤٦
کشاف القناع (۱/۳٪)	والإجارة عقد لازم من الطرفين لأنها عقد معاوضة كالبيع ولأنها نوع من البيع ف(ليس لأحدهما فسخها بعد انقضاء الخيار)	لزوم العقد	٤٧.
کشاف القناع (۱/ ۲۳)	(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.	خيار العيب	.٤٨
کشاف القناع (۲۳/۱)	والعيب الذى يفسخ به) فى الإجارة (ما تنقص به المنفعة ويظهر به تفاوت الأجرة) فيفسخ بذلك (إن لم يزل) العيب (بلا ضرر يلحقه) أى المستأجر كما تقدم فى 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	ضابط العيب الذى يفسخ العقد.	. ٤٩

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

(٢) ينظر : بيع العقار وتأجيره في الفقه الإسلامي، د. عدلان الشمراني رحمه الله، ص٨٢٨

SOURCE CONTRACTOR OF THE SECONDARY OF TH





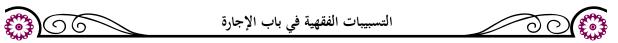
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
کشاف القناع (۲۳/٤)	(فإن رضى) المستأجر (بالمقام ولم يفسخ) الإجارة (لزمه جميع الأجرة) المسماة ولا أرش له. وقال في موضع آخر: (٣١/٤) "(و) للمستأجر أيضا (الإمضاء بلا أرش) للعيب لأنه رضى به ناقصا، وفيه وجه: له الأرش كالبيع قال ابن نصر الله: قد تعبنا فلم نجد بينهما فرقا. "قال 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 الأرش. وهو تخريج للمصنف. وقال في المحرر وتبعه في الفروع، وغيره وقياس المذهب: له الفسخ أو الإمساك مع الأرش. وجزم به في المنور قال الشيخ تقى الدين – رحمه الله –: إن لم نقل بالأرش. فورود ضعفه على أصل الإمام أحمد – رحمه الله – بين."	لزوم جميع الأجرة إذا أراد الإمضاء ولا أرش على خلاف	.0•
كشاف القناع (۳۱/٤)	" (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 أرش له) للعيب كما لو علم واختار الإمضاء. "قال في الشرح الكبير (١٤/ ٤٦٣) " وإن سكنها مع عيبها، فعليه الأجرة، علم أو لم يعلم؛ لأنه استوفى جميع المعقود عليه معيبا، فلزمه البدل، كالمبيع المعيب إذا رضيه. "	لزوم الأجرة كاملة في العين المعيبة لما مضي.	.0\
كشاف القناع (۱/ ۲۸)	وإن اكترى دارا) ونحوها (فانهدمت) في أثناء المدة انفسخت فيما بقى. (أو) اكترى (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 بقي ويلزم قسط الباقي	تلف بعض العين أثناء المدة= ينفسخ التالف وعليه قسط الأجرة	.07





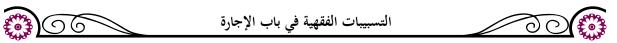
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
كشاف القناع (۴/ ۴۱)	(وإن اختلفا) أي المؤجر والمستأجر (في الموجود هل هو عيب أو لا؟ رجع) فيه (إلى أهل الخبرة، مثل أن تكون الدابة خشنة المشى، أو أنها تتعب راكبها لكونها لا تركب كثيرا فإن قالوا) أي أهل الخبرة (هو عيب فله الفسخ وإلا فلا) فسخ له، ويكفي فيه اثنان منهم	من يحدد العيب	.04
کشاف القناع (۳۱۱–۳۱۲)	(ويثبت) خيار الغبن (في ثلاث صور إحداها إذا تلقىٰ 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 ومشتر 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 يعنى في دعوى الجهل بالقيمة إلىٰ بينة ويدخل علىٰ بصيرة بالغبن، ومن غبن لاستعجاله في البيع، ولو ويدخل علىٰ بصيرة بالغبن، ومن غبن لاستعجاله في البيع، ولو توقف فيه ولم يستعجل لم يغبن، فلا خيار لهما) لعدم التغرير. (وكذا إجارة) يثبت فيها خيار الغبن إذا جهل أجرة المثل، ولم يحسن المماسكة فيها (فإن فسخ) المغبون (في أثنائها) أي أثناء مدة الإجارة (كان الفسخ رافعا للعقد من أصله).	خيار الغبن	.01
كشاف القناع (۴٤/٤)	(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 (٤١/٤) "(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 كثمن المبيع إذا تلف في يد المشتري"	لزوم الأجرة على المستأجر حتى لو ترك الانتفاع بالعين	.00





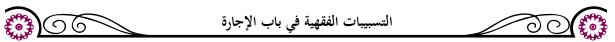
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	م
کشاف القناع (۴) ۲۶)	"(ولا يجوز للمؤجر التصرف فيها) أي في العين المؤجرة سواء ترك المستأجر الانتفاع بها أو لا لأنها صارت مملوكة لغيره كما لا يملك البائع التصرف في المبيع إلا أن يوجد منهما ما يدل على الإقالة. (فإن تصرف) المؤجر في العين المؤجرة (ويد المستأجر عليها بأن سكن) المؤجر (الدار أو آجرها لغيره) بعد تسليمها للمستأجر (لم تنفسخ) الإجارة بذلك لما مر. (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 فأشبه تصرف في المبيع بعد قبض المشتري له، وقبض العين هنا قام مقام قبض المنافع." قال في الشرح الكبير (١٤/٨٤٤): "فإن سكن المستأجر شهرا [وتركها شهرا])، وسكن المالك عشرة أشهر، لزم المستأجر أجر شهرين. وإن سكنها شهرا، وسكن المالك عشرة أشهرين ثم تركها، فعلى 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"	تصرف المؤجر بالعين قبل انتهاء المدة	.07
كشاف القناع (٤/ ٢٥)	(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.	عدم تسليم العين المؤجرة للمستأجر أو التصرف بها	.07
كشاف القناع (٤/ ٢٤–٢٦)	(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	منع المؤجر المستأجر من الانتفاع، أو امتناع الأجير من اكمال العمل أثناء المدة	۸۰.





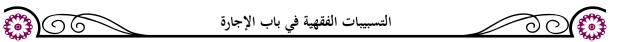
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
	وقع عليه عقد الإجارة فلم يستحق شيئا (وكل موضع امتنع		
	الأجير من) إتمام (العمل فيه) فلا أجرة له لما عمل (أو) أي		
	وكل موضع (منع المؤجر المستأجر من الانتفاع) بالعين		
	المؤجرة (إذا كان بعد عمل البعض فلا أجرة له فيه على ما		
	سبق) لأنه لم يسلم له ما تناوله عقد الإجارة، فلم يستحق شيئا		
	(إلا أن يرد المؤجر العين) للمستأجر (قبل انقضاء المدة) فله		
	الأجرة لأنه سلم العين لكن يسقط منها أجرة المدة التي		
	احتبسها المؤجر لانفساخ الإجارة فيه، كما تقدم (أو) إلا أن		
	يتمم (الأجير العمل إن لم يكن) العقد (على مدة قبل فسخ		
	المستأجر فيكون له أجر ما عمل) لكونه وفي 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 للمكري فيه عذرا.		
	قال ابن قاسم في الحاشية (٥/ ٣٢٧) " وقال الموفق وغيره،		
	يحتمل أن له من الأجر بقسطه، وأنه قول أكثر الفقهاء، لأنه		
	استوفىٰ ملك غيره، علىٰ وجه المعاوضة، فلزمه عوضه، كالمبيع		
	إذا استوفى بعضه، وهو ظاهر كلام الشيخ "		
	(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		
كشاف القناع	تنفسخ الإجارة) بذلك للزومها (ويثبت له) أي المستأجر (خيار	لا ينفسخ العقد	A A
(%) (%)	الفسخ) استدراكا لما فاته (فإن فسخ فلا كلام وإن لم يفسخ)	في المسألة السابقة	.٥٩
	المستأجر الإجارة (وكانت) الإجارة (على مدة انفسخت)	•••••	
	الإجارة (بمضيها يوما فيوما) لفوات المعقود عليه. (فإن عادت		
	العين) المؤجرة (في أثنائها استوفى) المستأجر (ما بقى) من		
	المدة لبقاء الإجارة فيه.		





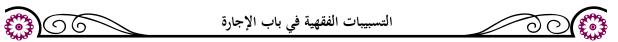
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	
کشاف القناع (۵/ ۲۵)	(وإن كانت) الإجارة (على عمل في الذمة، ك) أن استؤجر ل (خياطة ثوب ونحوه) كبناء حائط (أو) استؤجر ل (حمل) شيء (إلى موضع معين) ثم هرب الأجير قبل إتمام العمل (استؤجر من ماله) أي استأجر الحاكم من مال الأجير (من يعمله) كما لو أسلم اليه في شيء فهرب قبل أدائه لأن 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.	ترك الأجير العمل = يستأجر من ماله من يكمل، أو يفسخ العقد	. 4.
كشاف القناع (٤/ ٢٧)	(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 بقى) من المدة خاصة وله من المسمى بالقسط. جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة الإجارة في المرام ١٤٠٣هـ " إذا تلفت العين المؤجرة انفسخت الإجارة في الباقى من المدة؛ لأن المقصود بالعقد، وهو المنفعة، قد فات بتلف العين."	تنفسخ الإجارة بتلف العين المعقود عليها	٦١.
كشاف القناع (۶/ ۲۹)	(ولا تنفسخ) الإجارة (بموت المكري و) موت (المكتري) معا (أو) بموت (أحدهما) لأنها عقد لازم فلم تنفسخ بموت العاقد مع سلامة المعقود عليه (ولا) تنفسخ أيضا (بعذر لأحدهما) أي المكري أو المكتري (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،	لا ينفسخ العقد بموت المؤجر أو المستأجر أو حصول عذر له	٦٢.
الشرح الكبير (١٤/ ١٤٧)	(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	غصب العين المؤجرة	٦٣.





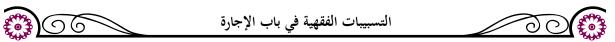
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	م
	الخيار بين الفسخ والرجوع بالمسمى، وبين البقاء على العقد		
	ومطالبة الغاصب بأجر المثل؛ لأن المعقود عليه لم يفت مطلقا، بل		
	إلىٰ بدل، وهو القيمة.اهـ جاء في قرار مجلس القضاء الأعلىٰ بهيئته		
	الدائمة ٦/ ٤/ ٤ في ٢١/ ١/ ١٠٠٣هـ " الإجارة إذا كانت على عين، مدة		
	معينة، فغصبت العين، خير المستأجر بين الفسخ، أو إمضاء العقد،		
	ومطالبة الغاصب بأجرة المثل لما بقي من المدة"		
	(ولو أتلف المستأجر العين) المؤجرة (ثبت ما تقدم من) ملك		
كشاف القناع	(الفسخ) إذا كانت على موصوفة في الذمة وتعذر البدل (أو	إتلاف المستأجر	
(٣٠/٤)	الانفساخ) إذا كانت على معينة لتعذر تسليم المعقود عليه (مع	للعين	.7٤
	تضمينه) أي المستأجر (ما أتلف) من العين		
	(ويضمن) الأجير المشترك (ما تلف بفعله ولو بخطئه كتحريق		
	القصار الثوب) من دقه أو مده أو عصره أو بسطه (وغلطه) أي		
	الخياط (في تفصيله ودفعه إلىٰ 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	م الأدارة مالك	
كشاف القناع	يكن له أجرة فيما عمل فيه بخلاف الخاص وما تولد منه يجب أن	ضمان الأجير المشترك، ولا	
(٣٤-٣٣/٤)	يكون مضمونا كالعدوان بقطع عضو (ولا ضمان عليه) أي	أجرة له فيما	٥٦.
	الأجير المشترك (فيما تلف من حرزه) بنحو سرقة (أو) تلف (بغير	أتلف	
	فعله إذا لم يفرط) لأن العين في يده أمانة أشبه المودع. (ولا أجرة		
	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.		
	(إن استأجر مشترك خاصا) كالخياط في دكان يستأجر أجيرا		
کشاف القناع (۴/ ۳٤)	فأكثر مدة معلومة يستعمله فيها (فلكل من الخاص والمشترك	ضمان الشركات	
	حكم نفسه) فإذا تقبل صاحب الدكان خياطة ثوب ودفعه إلى	فيما أتلفه	.77
	أجيره فخرقه أو أفسده بلا تعد ولا تفريط لم يضمنه لأنه أجير	عمالهم	
	خاص، ويضمنه صاحب الدكان لمالكه، لأنه أجير مشترك.		





		4	
المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
كشاف القناع	ولو كان القصار ونحوه متبرعا بعمله لم يضمن جناية يده نص	إن كان الأجير	
(٣٤/٤)	عليه لأنه أمين محض. فإن اختلفا في أنه أجير أو متبرع فقوله أنه	متبرعا فلا ضمان	٠٦٧
(1070)	متبرع، ذكره المجد في شرحه.	عليه	
	(ولا ضمان علىٰ حجام ولا بزاغ، وهو البيطار، ولا ختان ولا		
	طبيب ونحوهم) ككحال (خاصا كان أو مشتركا إذا عرف منهم		
كشاف القناع	حذق) الصنعة ولم تجن أيديهم لأنه فعل فعلا مباحا فلم يضمن	لا ضمان على	_,
(45/5)	سرايته، كحده لأنه لا يمكن أن يقال اقطع قطعا لا يسري	الطبيب ونحوه إذا كان حاذقا	۸۲.
	بخلاف: دق دقا لا يخرقه فإن لم يكن لهم حذق في الصنعة		
	ضمنوا لأنهم لا يحل لهم مباشرة القطع إذن.		
	(والعين المستأجرة أمانة في يد المستأجر إن تلفت بغير تعد ولا		
كشاف القناع	تفريط، لم يضمنها) لأنه قبض العين لاستيفاء منفعة يستحقها	ضمان العين	
(٣٧/٤)	منها فهو مؤتمن، كالموصىٰ له بنفع عين (والقول قوله) بيمينه	المؤجرة بغير	.79
	(في عدم التعدي) لأنه الأصل.	تعد أو تفريط	
	(وإن اختلفا) أي رب الماشية والراعى (في التعدي) أو التفريط		
	(وعدمه) بأن ادعى ربها أن الراعى تعدى أو فرط فتلفت، وأنكر		
	الراعى (ف) القول (قول الراعي) بيمينه لأنه أمين ولأصل		
	براءته. (فإن) فعل الراعى فعلا و (اختلفا فى كونه تعديا رجع)	الاختلاف بين	
كشاف القناع	فيه (إلىٰ أهل الخبرة) لأنهم أدرى به. (وإن ادعيٰ) الراعي (موت	الأجير والمؤجر	
(٣٦/٤)	شاة ونحوها قبل قوله) بيمينه (ولو لم يأت بجلدها أو شيء	في التعدي	.٧•
	منه) لأنه مؤتمن (ومثله) أي الراعى في قبول قوله في التلف	والتفريط	
	وعدم التعدي أو التفريط، وفي عدم الضمان ونحوه مما تقدم		
	(مستأجر الدابة) إذا ادعىٰ تلفها أو أنه لم يفرط قبل قوله، ولا		
	ضمان عليه لأنه مؤتمن.		
	(وإن حبس الصانع الثوب على أجرته بعد عمله) أي قصره أو	حبس العين	
كشاف القناع	خياطته أو صبغه ونحوه (فتلف) ضمنه لأنه لم يرهنه عنده، ولا	المؤجرة على	٠٧١.
(٣٧-٣٦/٤)	أذن له في إمساكه، فلزمه الضمان كالغاصب. (أو أتلفه) أي	سداد أجرتها ثم	. • •
	أتلف الصانع الثوب بعد عمله ضمنه (أو عمل) الصانع (على	تلف العين	





المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
	غير صفة شرطه) أي رب الثوب (ضمنه) الصانع لجنايته (وخير		
	مالك) لأن الجناية على ماله فكانت الخيرة إليه دون غيره (بين		
	تضمينه) أي الصانع (إياه) أي الثوب (غير معمول، ولا أجرة)		
	لأن الأجرة إنما تجب بالتسليم ولم يوجد (وبين تضمينه)		
	الثوب (معمولا ويدفع إليه الأجرة) لأنه لو لم يدفع إليه الأجرة		
	لاجتمع علىٰ 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		
	(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		
(m)(· · · · · ·	خياط) بيمينه لأن الأجير والمستأجر اتفقا علىٰ الإذن، واختلفا في	اختلاف الأجير	
کشاف القناع (۲۸/٤)	صفته فكان القول قول المأذون كالمضارب إذا قال: أذنت لى في	المشترك ورب العمل في صفة	.٧٢
(17/6)	البيع نساء، ولأنهما اتفقا على ملك الخياط القطع، والظاهر أنه	العمل في طبقة	
	فعل ما ملكه (وله) أي الخياط (أجرة مثله) لأنه ثبت وجود	5	
	فعله المأذون فيه ولا يستحق المسمى لأنه لا يثبت بمجرد دعواه		
	(ومثله) أي الخياط (صباغ ونحوه) كصائغ وغيره من الأجراء.		
	(فإن اختلفا) أي المؤجر والمستأجر (في قدر الأجرة) المسماة		
	(فكاختلافهما في قدر الثمن في البيع) فيتحالفان وتقدم في البيع.		
	(وإن اختلفا في قدر مدة الإجارة كقوله: آجرتك سنة بدينار قال)		
کشاف القناع (۱۹/۳۹)	المستأجر (بل سنتين بدينارين فقول المالك) لأنه منكر للزائد،	الاختلاف في قدر	.٧٣
	وكما تقدم إذا اختلفا في قدر المبيع. (وإن قال) المستأجر	الأجرة ومدتها	. , ,
	(آجرتنيها سنة بدينار وقال) المؤجر (بل بدينارين تحالفا) لأنهما		
	اختلفا في قدر الأجرة (ويبدأ بيمين الآجر) ويجمع في يمينه إثباتا		
	ونفيا فيقول: ما أجرتكها بدينار، بل بدينارين، ثم يعكس المستأجر		





المرجع	11-	عنوان المسألة	
المرجع	التسبيب	عنوان المسالة	٢
	لأن الإجارة نوع من البيع (فإن كان) التحالف (قبل مضى شيء ا		
	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 ينفسخ بالتحالف بل بالفسخ بعده.		
	وإذا انقضت الإجارة وفي الأرض) التي كانت مؤجرة (غراس أو		
	بناء شرط قلعه عند انقضائها) أي الإجارة، لزم قلعه مجانا (أو)		
	كان شرط قلعه (في وقت) معين (لزم) المستأجر (قلعه) أي		
	الغراس أو البناء في محل الشرط وفاء بموجب شرطه فإذا		
4 44 4	أطلقا حمل علىٰ العادة فإذا شرط خلافه جاز، كما لو باع بغير	مطالبة المالك	
كشاف القناع	نقد البلد وحينئذ يقلع (مجانا فلا تجب على رب الأرض غرامة	المستأجر إزالة ما	.٧٤
(17/1)	نقص) الغراس أوالبناء. (ولا) يجب على مستأجر تسوية حفر	أحدثه	
	أرض (ولا إصلاح أرض) لأنهما دخلا علىٰ ذلك لرضاهما		
	بالقلع (إلا بشرط) لما تقدم (وعليه) أي المستأجر إن اختار		
	القلع دون رب الأرض تسوية الحفر لأنه أدخل نقصا على ملك		
	غيره بغير إذنه، فكان عليه مؤنة إزالته.		
	عليٰ صور:		
	 المستأجر من غير إذنه لم يرجع بشيء لأنه 		
		ę	
كشاف القناع	متبرع، لكن له أخذ أعيان آلاته.) الكشاف (١/ ٢١)	•	
(٤٢/٤)	 (وإن لم يشترط قلعه) بأن أطلقا الإجارة (أو شرط بقاءه) أي 	بثمن ما بناه في	.٧٥
	الغراس أو البناء (فلمالك الأرض أخذه بالقيمة إن كان ملكه)	العين المؤجرة٠٠	
	للأرض (تاما) ويأتى مفهومه فيدفع قيمة الغراس أو البناء		
	فيملكه مع أرضه لأن الضرر يزول بذلك		
	(وإذا تسلم العين) المعقود عليها (في الإجارة الفاسدة حتى		
كشاف القناع	انقضت المدة) أو بعضها أو مدة يمكن استيفاء المنفعة فيها	آثار عقد الأجرة	
(٤٦/٤)	أولا (فعليه أجرة المثل) لمدة بقائها في يده (سكن أو لم يسكن)	الفاسدة	.٧٦
	لأن المنافع تلفت تحت يده بعوض لم يسلم للمؤجر فرجع إلى		

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

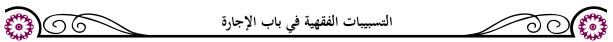




المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
	قيمتها كما لو استوفاه.		
	(وإن لم يتسلم) العين في الإجارة الفاسدة (لم يلزمه أجرة ولو		
	بذلها) أي العين (المالك) لأن المنافع لم تتلف تحت يده من		
	والعقد الفاسد لا أثر له بخلاف الإجارة الصحيحة. ١. هـ قال ابن		
	قاسم في الحاشية: (٥/ ٣٤٦) "واختار الشيخ فيما إذا وضع يده		
	علىٰ العين جميع المدة، أن عليه الأجر المسمىٰ، وذكر أنه		
	قياس المذهب، أخذًا له من النكاح، وإن استوفى المنفعة فعليه		
	أجرة المثل عند الجمهور، وقال أبو حنيفة: أقل الأمرين، من		
	المسمى، أو أجرة المثل، وإن لم يتسلم العين المؤجرة لم يلزمه		
	أجرة، ولو بذل المالك العين، لأن المنافع لم تتلف تحت يده،		
	والعقد الفاسد لا أثر له. " قال ابن تيمية في اقتضاء الصراط		
	المستقيم ٢/ ٥٣ " المقبوض بالعقد الفاسد يجب فيه التراد من		
	الجانبين فيرد كل منهما على الآخر ما قبضه منه"		
	(وإذا انقضت المدة) أي مدة الإجارة أو استوفى العمل من العين		
كشاف القناع (٤٦/٤)	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)	صفة تسليم العين	
	كما كانت في المدة. ف (إن تلفت) المؤجرة قبل ردها (من غير	المؤجرة بعد	.٧٧
	تفريط) ولا تعد (فلا ضمان عليه) كالوديعة لكن متى طلبها ربها	انتهاء العقد ١٠	
	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		
	ببينة لأنه قبضه) أي المؤجر (لمنفعة نفسه) فهو (كالمرتهن		
	والمستعير).ا.هـ		

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





المرجع	التسبيب	عنوان المسألة	٩
كشاف القناع (۱۳/۳)	(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	. VA

