

**التزامات المستأجر
في الشريعة الإسلامية
Obligations of the tenant in Islamic law**

إعداد

**د / محمد علي جمال الدين
المدرس بقسم الشريعة الإسلامية
كلية الحقوق – جامعة المنصورة**

**Dr. Muhammad Ali Jamaluddin
Lecturer in the Department of Islamic Law
Mansoura University Faculty of Law**

التزامات المستأجر في الشريعة الإسلامية

الملخص

إن عقد الإيجار من المسائل المهمة في باب المعاملات سواء كان إجارة الأشخاص أو الأعيان والناس محتاجون إليها فكان من الضروري معرفة أحكامها العامة والخاصة كي يعرف كل مسلم ما أداه الشرع فيلزمه قاصداً البعد عن الحرام ونيلاً للأجر والثواب فشملت البحث على التمهيد وفيه ذكرت تعريف الالتزام وعناصره وسببه فالالتزام: هو الزام الشخص نفسه باختياره شيئاً لم يكن لازماً لها كالكفيل، وبينت أن سبب الالتزام قد يكون بين الطرفين المكلفين بذلك كالمستأجر، والمؤجر، أما عناصره: الملتمزم، الملتمزم له، محل الالتزام، وموضوع الالتزام، ثم تطرقت لتعريف الإجارة وأنواعها، كالإجارة على منافع الأشخاص أو إجارة على المنافع الأعيان ثم شرعت بعد ذلك في ذكر الالتزامات الذي يلتزم بها المستأجر كدفع الأجرة، وشروطها: ومنها أن تكون معلومة قدرًا وجنسًا...، وأن تكون الأجرة مالاً متقومًا مباح الانتفاع به ثم ذكرت بعد ذلك أنواع الأجرة كالنقد وهو الأصل في تحديد أجرة الأعيان، والثاني الأعيان، والثالث المنافع ثم بينت ما اختلف فيه الفقهاء في شرط جنس المنفعيين وذكرت الرأي الراجح وهو رأي الجمهور القائل بجواز جنس النفعيين، سواء اتحد جنس المنفعتين، أو اختلف جنسهما. ثم المحافظة على المأجور حسب الشرط أو العرف، والآراء الفقهية فيها، ثم انتقلت إلى ذكر إصلاح العين المستأجرة وبينت ما فيها من آراء ثم ذكرت تغيير معالم المأجور.

ثم بينت في المبحث الثالث: إذا رفع المستأجر يده عن المأجور، سواء بانتهاء
المدة ورد المأجور، أو بالإقالة أو بالفسخ من قبل المستأجر أو بفوات المنفعة أو تعذر
استيفانها أو بموت العاقدين وبينت ضمان المستأجر للعين، وما مدى اختلاف المستأجر
والمؤجر وبعد هذه الدراسة استخلصت بعض ما نتج عنها وذكرت في الخاتمة
ومنها:

- أن المستأجر ملتزم بالأجرة المتفق عليها كما أن الأجرة يصح أن تكون نقدًا أو
عيًا أو منفعة.
- أن المستأجر ملتزم بالمحافظ على عاتق المؤجر ما لم يكن التعيب يتعدى من
المستأجر فيكون الإصلاح عليه عندئذ.
- لا يجوز للمستأجر أن يغير شيئًا في معالم العين المستأجرة إلا بإذن المؤجر.

سانلا المولى عز وجل أن يوفقنا لما يرضيه عنا ويسدد خطانا

والله من وراء القصد

Abstract

In the name of God, the most gracious, the most merciful.

The lease contract is one of the important issues in the field of transactions, whether it is the lease of persons or objects, and people need it, so it was necessary to know its general and specific provisions in order for every Muslim to know what the Sharia has paid, so he is obligated to intend to distance himself from the forbidden and to obtain the wages and rewards. **Obligation:** It is the obligation of the person himself to choose something that was not necessary for it, such as the guarantor, and it indicated that the reason for the obligation may be between the two parties assigned to do so, such as the lessee and the lessor. The benefits of persons or the rent on the benefits of objects, and then proceeded after that to mention the obligations that the lessee is bound by, such as the payment of the rent, and its conditions: including that it be a known amount and gender..., and that the rent be a valued money that is permissible to use, then I mentioned the types of rent such as cash, which is the original In determining the wages of the subjects, the second of the objects, and the third of the benefits, then I showed what the jurists differed in

regarding the condition of the gender of the beneficiaries, and I mentioned the most correct opinion, which is the opinion of the public, which says that the gender of the beneficiaries is permissible, whether the sex of the two beneficiaries is united or their gender differs. Then the preservation of the rented property according to the condition or custom, and the jurisprudential opinions regarding it.

Then, in the third topic, I showed: If the tenant withdraws his hand from the leased property, whether by the expiry of the period and the leased property, or by dismissal or termination by the tenant, or by the loss of the benefit, or the failure to fulfill it, or by the death of the two contracting parties, and I showed the tenant's guarantee of the property, and what is the extent of the difference between the tenant and the landlord, and after this study, I extracted some of what resulted And I mentioned it in the conclusion and from it:

- That the lessee is committed to the agreed-upon rent, and the rent may be in cash, in-kind, or usufruct.
- That the lessee is committed to maintaining the responsibility of the lessor, unless the defect is transgressing on the part of the lessee, in which case the

repair is upon him at that time.

- It is not permissible for the lessee to change anything in the features of the leased property without the permission of the lessor.

Asking the Lord Almighty to help us to do what pleases Him for us and to pay our sins, and God is behind the intent

مقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على الهادي الأمين حمد بن عبد الله خاتم الرسل والهادي إلى صراط مستقيم. وبعد.

فإنه لما كان عقد الإجارة يشغل مساحة واسعة من معاملات الناس، سواء إجارة الأشخاص أو إجارة الأعيان، والناس محتاجون إليها وحاجتهم إلى البيع والشراء فكان من الضروري تجلية أحكامها للعامة والخاصة كي يعرف كل مسلم حده المشرع فيلزمه بعداً عن الحرام ونيلاً للأجر والثواب، ولأهمية البحث في مسائل الإجارة وحاجة الناس إليها توجهت إلى الكتابة في هذا البحث لعلي أنتفع به أولاً وينتفع به من يطلع عليه ثانياً.

منهج البحث:

سيكون البحث في هذا الموضوع- بإذن الله تعالى- على النحو الآتي:

- ١- الاستقراء التام- بحسب الإمكان والطاقة- لأمهات المراجع في المذاهب الأربعة لمعرفة موطن الاتفاق والاختلاف في الأحكام ووجهة النظر لكل عند الاختلاف.
- ٢- أعرض المسائل عرضاً علمياً حسب الطريقة المتبعة في كتابة البحوث والرسائل الجامعية، وذلك بالجمع بين الآراء المذهبية وعرض أدلتها، وبيان الراجح عند اللزوم والحاجة حسب الإمكان.
- ٣- اقتصر غالباً على نقل الرأي المعتمد في كل مذهب إلا عند الحاجة لرأي من علماء المذهب.
- ٤- أذكر الهوامش أسفل الصفحة مرقمة بالرقم المسلسل إلى آخر البحث.

- ٥- تكون المراجع مرتبة ترتيباً زمنياً- عند الجمع- حسب زمن المذاهب الفقهية.
- ٦- أعزو الآيات القرآنية إلى سورها مع بيان رقم الآية.
- ٧- أخرج الأحاديث إلى مخرجها باختصار، فإن كان الحديث في الصحيحين اكتفيت بالتخريج إليهما اكتفاء بصفحتهما.
- ٨- أشرح بعض المفردات إن احتاج الأمر إلى ذلك باختصار.
- ٩- أختتم البحث بخلاصة موجزة تعطي صورة سريعة واضحة عن البحث.
- ١٠- أذكر المصادر في نهاية البحث مرتبة مذهبياً وأبجدياً.

خطة البحث:

وقد رتبت البحث على النحو الآتي:

وتشتمل على: تمهيد وأربعة مباحث وخاتمة على النحو الآتي بيانه:

- التمهيد: وفيه نقاط مختصرة حول تعريف الالتزام، وبيان عناصره، وسببه ومشروعيته، وتعريف الإجارة وبيان نوعها.
- المبحث الأول: التزام المستأجر بدفع الإجارة.
- المبحث الثاني: المحافظة على المأجور.
- المطلب الأول: استعمال العين حسب الشرط، أو العرف.
- المطلب الثاني: إصلاح العين المستأجرة.
- المطلب الثالث: تغيير معالم العين المستأجرة ببناء أو غراس.
- المبحث الثالث: رفع المستأجر يده عن المأجور.

المطلب الأول: انتهاء المدة، ورد المأجور.

المطلب الثاني: الإقالة، أو الفسخ من قبل المستأجر.

المطلب الثالث: فوات المنفعة، أو تعذر استيفائها.

المطلب الرابع: موت أحد العاقدين.

المطلب الخامس: ضمان المستأجر للعين.

المبحث الرابع: اختلاف المستأجر والمؤجر.

الخاتمة:

وهي خلاصة مختصرة عن البحث.

التمهيد

تعريف الالتزام:

الالتزام في اللغة^(١): الثبوت والدوام، يقال لزم الشيء يلزم لزومًا إذا ثبت ودام. ولزم الدائن غريمه إذا أدام مصاحبته حتى يستوفى حقه، ويتعدى بالهمزة فيقال: ألزمته أي أثبته معه، وألزمته المال والعمل وغيره فالتزمه، واللازم: الواجب يقال لزمه المال إذا وجب عليه، والتزمه: أوجبه على نفسه. والطلاق لازم لي أي واجب عليّ، ويلزمه بذلك حكمه. والالتزام: إلزام الشخص نفسه باختياره شيئًا لم يكن لازمًا لها، كالكفيل يلتزم شيئًا ليس بلازم عليه لولا كفالته.

وعلى هذا المعنى اللغوي جرى استعمال الفقهاء لمعنى الالتزام^(٢)، فهو عام يشمل جميع التصرفات، سواء منها عقود المعاوضات كالبيع والإجارة أو التبرعات كالوقف والهبة، فمن باع شيئًا أو أجره فقد ألزم نفسه شيئًا لم يكن لازمًا لها لولا العقد، وهو وجوب تسليم ما باعه أو أجره بموجب العقد. ومن وقف أرضًا أو دكانًا على شخص أو جهة خيرية فقد ألزم نفسه ما لم يكن لازمًا لها لولا تسبيله لتلك العين وهو التخلي عن ملكية الأرض أو الدكان للشخص أو الجهة بغير عوض ابتغاء الأجر والثواب. فهو بهذا المعنى شامل لكل التصرفات التي تنشئ حقًا، أو تنقله، أو تنهيه، سواء صدر من مكلفين كعقود المعاوضات أو من مكلف واحد كالوقف والنذر والطلاق،

(١) ينظر: المصباح المنير، والمعجم الوسيط. مادة (لزم)، والتعريفات للجرجاني.

(٢) ينظر: أحكام القرآن للجصاص ٣٧٠/٢، المدخل الفقهي العام لأستاذنا الشيخ مصطفى الزرقاء ٤٣٦/١، الفقه الإسلامي وأدلته للدكتور وهبة الزحيلي ٨٢/٤. الملكية ونظرية العقد للعلامة الشيخ محمد أبي زهرة. ص ١٧٩ - ١٨٠.

فهو أعم من العقد. غُذ العقد يكون صادرًا من شخصين كالبيع والإجارة، والالتزام يشمل التصرف الصادر من شخصين، والصادر من شخص واحد كالوقف والنذر والطلاق وغير ذلك.

عناصر الالتزام (أركانها) وسببه:

- ١ - الملتمزم: (بصيغة الفاعل) وهو هنا الشخص المكلف الذي التزم بالحق للأجير أو لصاحب العين المؤجرة، أي أنه هو المستأجر.
- ٢ - الملتمزم له (بصيغة المفعول) وهو هنا الشخص المكلف الذي أجر نفسه أو عينًا له على المستأجر، فهو إذا صاحب الحق المستحق للأجرة.
- ٣ - محل الالتزام العين المستأجرة لمنفعتها.
- ٤ - موضوع الالتزام: المحافظة على المأجور وتسليمه على المؤجر سليمًا متى انقضت مدة الإجارة.

سبب الالتزام:

هو الحالة المولدة للالتزام، وهو عقد الإيجار الجاري بين الطرفين المكلفين: المستأجر، والمؤجر. ويتكون من الصيغة المشتملة على الإيجاب والقبول وبمقتضاه يلتزم المستأجر بدفع الأجرة عوضًا عن المنفعة التي يستوفيها مع المحافظة على العين المستأجرة وإعادتها سليمة إلى المؤجر. ويلتزم المؤجر بمقتضى هذا العقد بتسليم نفسه إن كان منفعتة هي محل العقد، أو بتسليم العين المستأجرة كدكان وسيارة ودار.

ومن النظر في الفقه الإسلامي يتضح لنا صراحة أن الالتزام يشمل: العقد، والتعدي على محل العقد، بالتقصير في حفظه أو بالإخلال في طبيعته استعماله.

فقد ذكرت مجلة الأحكام العدلية أن: العقد التزام المتعاقدين وتعاهدهما أمرًا، وهو عبارة عن ارتباط الإيجاب والقبول^(١).

وذكر الزركشي أن العقد على ضربين^(٢).

أ - عقد ينفرد به العاقد كالنذور والأيمان والوقوف.

ب- وعقد لا بد فيه من متعاقدين. كالبيع والإجارة والسلم والصلح والحوالة. ويكون

كل من المتعاقدين ملتزمًا بمقتضى العقد تجاه الآخر. وذكر الزركشي أيضًا أن^(٣)

ما أوجبه الله تعالى على المكلفين ينقسم إلى:

- ما يكون سببه جنائية^(٤) ويسمى عقوبة.

- وإلى ما يكون سببه إتلافًا، ويسمى ضمانًا.

- وإلى ما يكون سببه التزامًا ويسمى ثمنًا، أو أجرًا، أو مهرًا، أو غيره.

والأصل في مشروعية التزام المستأجر الأدلة الشرعية العامة الواردة في

مشروعية التصرفات العقدية التي تتم بالإيجاب والقبول ويترتب عليها الالتزام، وكذا

التصرفات التي تتم بإرادة منفردة كالوقف والجعالة والوصية ويترتب عليها الالتزام.

وكذا الأدلة الخاصة الواردة في بيان الحالات التي يضمن فيها المستأجر، كما لو

(١) المادة ١٠٣ من المجلة (درر الحكام شرح مجلة الأحكام لعلي حيدر ١٠٥/١).

(٢) ينظر: المنثور في القواعد للزركشي ٣٩٧/٢ - ٣٩٨.

(٣) ينظر: المنثور في القواعد ٣٩٢/٣.

(٤) الجنائية: تكون على النفس بالقتل والجرح وعقوبته القصاص، وعلى العرض بالفذف وعقوبته الجلد ثمانون، وعلى النسل بالزنا وعقوبته الجلد لغير المحصن والرجم للمحصن، وعلى العقل بشرب المسكر وعقوبته الجلد أربعون، وعلى المال بالسرقعة وعقوبتها القطع.

استعمل العين المستأجرة في غير ما أذن له فتلفت بسبب ذلك. وسيأتي بيان ذلك مفصلاً بإذن الله.

تعريف الإجارة:

الإجارة في اللغة^(١): بكسر الهمزة وحكي فتحها وضمها مشتقة من الأجر، وهو ما يعطي من المال عوضاً عن منفعة، فهي اسم للأجرة ثم اشتهر إطلاقها على العقد المعروف، سواء وقع العقد على منفعة المنقول، أو العقار، أو على منفعة الأشخاص، فكل ذلك عقد على المنفعة.

الإجارة في اصطلاح الفقهاء^(٢):

فقد عرفها الحنفية: بأنها عقد على المنافع بعوض.

وهي عند المالكية: تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض، غير أن المالكية أطلقوا لفظ الكراء على إجارة غير الآدمي من المنقول وغير المنقول. وقريب من هذا تعريف الحنابلة.

وعند الشافعية: عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم.

(١) ينظر: لسان العرب، والقاموس المحيط، مادة (أجر).

(٢) ينظر: الدر المختار بحاشية ابن عابدين ٤/٦؛ والاختيار ٥٠/٢؛ الشرح الكبير بحاشية الدسوقي، ٣٣٤/٥؛ والشرح الصغير بحاشية الصاوي ٤٦٦/٣؛ كشف القناع ٣:٦٤٢؛ والروض المريع بحاشية النجدي ٢٩٣/٥؛ أسنى المطالب ٤٠٣/٣؛ وشرح ابن قاسم بحاشية الباجوري ٢٧/٢.

نوعا الإجارة:

الإجارة على نوعين:

١- إجارة على منافع الأشخاص: ويكون المعقود عليه هو عمل معلوم كخياطة ثوب وبناء جدار وحمل متاع وحفر بئر ونحو ذلك. فهي إجارة أشخاص؛ قد يكون فيها الأجير خاصاً وهو الذي يعمل لشخص مدة معلومة كالخادم والراعي، وقد يكون فيها الأجير مشتركاً وهو الذي يعمل فيها الأجير لعامة الناس كالخياط والغسال والكواء ونحوهم.

٢- إجارة على منافع الأعيان: ويكون المعقود عليه منافع الأشياء كاستئجار الدور والحوانيت والأراضي والسيارات والحلي والأواني والأثاث المعدة للإيجار ونحو ذلك. وهذا موضوع بحثنا.

وبمقتضى العقد على منافع الأشياء يصير المستأجر ملتزماً بدفع العوض والحفاظ على العين المستأجرة واستخدامها حسب الشروط المتفق عليها أو العرف وغير ذلك مما يعد من التزامات المستأجر، مما سيأتي بيانه مفصلاً في المباحث الآتية إن شاء الله تعالى.

المبحث الأول

التزام المستأجر بدفع الأجرة

إن عقد الإيجار يقتضي أن يلتزم المؤجر بدفع العين المؤجرة إلى المستأجر وتمكينه من استيفاء المنفعة- كالبيع في عقد البيع يلزم البائع تسليمه- محل العقد ومقصوده، وأن يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المشروطة مقدمة أو بعد استيفاء المنفعة، وهذا يتطلب منا أن نبحث في: تعريف الأجرة وحقيقتها، وشروطها، وأنواعها.

١- تعريف الأجرة وشروطها:

عرفت مجلة الأحكام العدلية في المادة ٤٦ الأجرة بأنها ما صلح أن يكون بدلاً في البيع يصلح أن يكون بدلاً في الإجارة^(١)، فالنقود، والأعيان المكيّلة والموزونة المعدودة يصح أن تكون أجرة كما صح أن تكون ثمنًا في البيع، بل يصح أن تكون الأجرة منفعة كسكني دار بسكني دكان كما سيأتي قريبًا إن شاء الله.

وقد اشترط الفقهاء في الأجرة- كما شرطوا ذلك في الثمن- شروطًا هي:

الشرط الأول: أن تكون معلومة قدرًا وجنسًا تزول معه الجهالة كألف ريال مثلاً وهذا شرط متفق عليه بين الفقهاء لم يخالف في ذلك أحد^(٢). لأنها عوض في عقد معاوضة فاشترط أن تكون معلومة كالثمن في البيع دفعًا للمنازعة والغرر المنهي عنه

(١) ينظر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام لعلي حيدر، ٥٢١/١.

(٢) ينظر: المغني: لابن قدامه، ١٤/٨.

شرعاً، ولما روي في الحديث عن أبي هريرة رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "من استأجر أجيراً فليعلمه أجره"^(١).

فلو عقد الإجارة بأجرة مجهولة كما لو قال: بما يرضيك أو لم يسميا الأجرة. فالعقد فاسد لا يجوز إمضائه، فإن كان المستأجر قد استوفى المنفعة بأن سكن الدار أو حمل على الدابة أو السيارة رجعا إلى أجرة المثل يقدرها أهل الخبرة الموثقون.

وما نقله ابن جزري في القوانين الفقهية عن الظاهرية من جواز كون الأجرة مجهولة عندهم غير صحيح. فقد قال ابن حزم في المحلى ما نصه: "لا تجوز الأجرة إلا بمضمون مسمى محدود في الذمة، أو بعين معينة متميزة معروفة الحد والمقدار"^(٢).

الشرط الثاني: أن تكون الأجرة مالا متقوماً مباح الانتفاع، فلا يصح أن تكون غير ذات قيمة مالية كالميتة والدم، ولا بمال غير متقوم كالخمر والخنزير، ولا بما لا يجوز الانتفاع به شرعاً كالعود والرياب وسائر الآلات الموسيقية^(٣).

وعلى العموم: كل ما جاز أن يكون عوضاً في البيع (ثمناً أو مئتماً) جاز أن يكون عوضاً في عقد الإجارة^(٤)، لأنه عقد معاوضة أشبه البيع، بل هو بيع ولكن للمنفعة لا للعين.

ويشترط مقابل ذلك أن تكون المنفعة (أي منفعة العين المستأجرة) معلومة كسكنى دار شهراً وحمل متاع إلى مكان كذا.

(١) الحديث رواه النسائي عن أبي سعيد موقوفاً ٣٢/٧ برقم ٣٨٥٧، والبيهقي مرفوعاً ١٢٠/٦.

(٢) ينظر: المحلى لابن حزم الأندلسي الظاهري ٢٠٣/٨، القوانين الفقهية لابن جزري، ص ٣٠١.

(٣) قال أبو حنيفة- خلافاً للصاحبين- يجوز أن تكون الآلة الموسيقية كالعود أجرة لجواز بيعها عنده كمادة خام حديد أو خشب دون النظر إلى صنعتها وطبيعتها منفعتها.

(٤) ينظر: المغني ١٤/٨، الدر المختار ٤/٦.

فمتى اختل شرط من ذلك أو جزء منه كانت الإجارة فاسدة لا يجوز إمضاؤها، فإن مضت كذلك فالمستأجر ملتزم بدفع أجره المثل يقدرها أهل الخبرة السالمين عن الغرض الغاية، كما نصت على ذلك المادة ٤١ من مجلة الأحكام العدلية العثمانية.

قال العلامة علي حيدر- رحمه الله- في شرحه على المجلة ما خلاصته:

وكيفية ذلك: أن ينتخب اثنان من أهل الخبرة الخالين من الغرض فيقدران الأجرة

التي يستحقها مثل ذلك المأجور.

وينبغي أن ينظر في تقدير أجر المثل إلى شيئين:

أ - إلى المنفعة المعادلة لمنفعة المأجور.

ب- إلى زمان الإجارة ومكانها.

لأن الأجرة تختلف باختلاف الأزمنة والأماكن والأعمال، ففي إجارة الأجير (ومثله العين المستأجرة) الفاسدة يستحق الأجير عند إتمامه العمل الأجرة المعروفة بين أهل ذلك العمل، ويعين أجر المثل من جنس الدراهم والدنانير لا من جنس الأجر المسمى، فالإجارة التي سمي أجرها من الحنطة إذا لزم أجر المثل فيها بفسادها يقدر من الذهب والفضة (أي من النقود المتداولة لأن) لا من الحنطة.

هذا إذا اتفق أهل الخبرة على مقدار أجر المثل، أما إذا اختلفوا وقدروا تقديرًا متفاوتًا فيؤخذ وسط ما قدروه، كما لو قدر بعضهم أجر المثل اثني عشر قرشًا وبعضهم قدره عشرة وبعضهم أحد عشر فحق الأجير (أي والعين المستأجرة كذلك) حينئذ أحد عشر^(١).

(١) ينظر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام لعلي حيدر، ١/٤٤٦-٤٤٧؛ وانظر أيضًا: الدر المختار بحاشية ابن عابدين، ٦/٤٨-٤٩.

أنواع الأجرة:

الغالب في تعامل الناس أن يجعلوا الأجرة نقدًا، ولكن ليس ثمة ما يمنع أن تكون الأجرة عينًا. وهو واقع كذلك. من الأعيان المكيلة أو الموزونة أو المعدودة التي تصلح أن تكون محلاً لعقد البيع، أو أن تكون منفعة أيضاً من المنافع التي يجوز أن تكون محلاً لعقد الإجارة.

وبناء على ذلك يصح أن تكون الأجرة واحدة من هذه الأنواع الثلاثة.

الأول: من النقد.

وهو الأصل في تحديد أجرة الأعيان، لأنه وسيلة التعامل بين الخلق أجمعين. ولا فرق بين أن تكون الأجرة النقدية عينًا حاضرة يدفعها المستأجر، أو دينًا في ذمة الأجر يريد المستأجر استيفاءها، وكذا لا فرق بين أن تكون الأجرة النقدية حالة أو مؤجلة أو منجمة على أشهر أو أسابيع أو أيام، فكل ذلك جائز.

ولو كان النقد واحدًا انصرف العقد إليه، أو متعددًا انصرف إلى الغالب من نقد البلد ما لم يحدد المتعاقدان نوعه.

ولكن يشترط أن يكون معلوم الجنس والقدر والوصف على أساس الوحدة الزمنية كالسنة أو الشهر أو اليوم.

الثاني: من الأعيان.

وكما يصح أن تكون الأجرة نقدًا يصح أن تكون عينًا من الأعيان، لأنها يصح أن تكون عوضًا في البيع، فيصح أن تكون عوضًا في الإجارة. وهي نوعان:

أ – أعيان مثلية: وهي المكيلات كمائة صاع قمحًا أو مائة لبيتر زيتًا، والموزونات كمائة كيلو من القطن، والعديدات المتقاربة كمائة بيضة دجاج.

ب- أعيان قيمة: كالحيوان والسيارة والمذيع والسجادة، ويشترط فيها أن تكون معلومة بالرؤية أو بالأوصاف التي تضبطها كضبط المسلم فيه بحيث لا يقع فيها تنازع في الغالب.

والفقهاء متفقون على جواز أن تكون الأجرة عيناً^(١) معينة بروية لكلا المتعاقدين أو موصوفة مضبوطة ضبطاً ينفي عنها الجهالة والغرر، وقد اشترطوا فيها ما اشترطوه في لعين المبيعة من شروط.

الثالث: من المنافع:

وكما صح أن تكون الأجرة نقدًا أو عيناً يصح أن تكون منفعة يقدمها المستأجر للآجر (المؤجر) كأن يتفقا على أن يصلح السيارة أجرة عن الدار التي يسكنها لثلاثة أشهر مثلاً، ويجوز أن تكون المنفعة كلها أجرة أو جزءاً من الأجرة.

والفقهاء متفقون على جواز أن تكون الأجرة منفعة، ولكن اختلفوا في شرط جنس المنفعتين على قولين:

الأول: مذهب الجمهور (المالكية والشافعية والحنابلة)^(٢):

أنه يجوز ذلك مطلقاً، سواء اتحد جنس المنفعتين كسكنى دار بسكنى دار أو دكان، أو خياطة بخياطة، أو اختلف جنسهما كإصلاح سيارة أو حصاد زرع بسكنى دار، لأن المدة أو الزمن المستهلك وقت استيفاء المنفعة يجعل وقت العقد كالأعيان الحاضرة، وإذا كانت كذلك فلا إشكال في جواز معاوضة بعضها ببعض.

(١) ينظر: رد المحتار لابن عابدين، ٥/٦، جواهر الإكليل ١٨٤/٢، البجيرمي على الخطيب ١٧٤/٣، المغني لابن قدامة، ٤٤١/٥.

(٢) ينظر: الذخيرة للقرافي ٣٩٠/٤، روضة الطالبين ١٧٦/٥، أسنى المطالب ٤٠٥/٢، المغني: ٤٤١/٥.

واستدلوا على ذلك بما يلي:

عموم المنفعة المذكورة في الآية حكاية عن شعيب عليه السلام، حيث استأجر سيدنا موسى عليه السلام قال تعالى: "إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ"^(١).

وقد جاء في الحديث "إن موسى- عليه السلام- أجر نفسه ثمانين سنين أو عشرًا على عفة فرجه وطعام بطنه"^(٢). فجعل النكاح الذي هو انتفاع بالبضع عوض الإجارة على رعيه لغنمه وعمله في بيته. وشرع من قبلنا شرع لنا إذا ثبت ولم يرد في شرعنا ما ينسخه، فدل ذلك على جواز أن تكون الأجرة منفعة مع اختلاف جنس المنفعتين.

ب- أن المنافع في عقد الإجارة تقام مقام الأعيان، وهي يجوز بيع بعضها ببعض مع اختلاف جنسها اتفاقًا- والإجارة بيع للمنافع- فجاز إذا أن تكون الأجرة منفعة وإن اختلف جنس المنفعتين.

ج- أن المنافع لا يجري فيها الربا- خلافًا للحنفية- لأنها ليست من الأصناف الستة المذكورة في الحديث، ولا هي في معناها، فلا تتحقق العلة الربوية فيها كالنقدية أو الطعام، ومما يدل على ذلك ما روي سعيد بن المسيب أن رسول الله ﷺ قال: "لا ربا إلا في ذهب، أو فضة، أو مما يكال، أو يوزن، ويؤكل ويشرب"^(٣) فقد دل هذا الأثر بمنطوقه على انتفاء الربا في المنافع.

(١) الآية رقم (٢٧) من سورة القصص.

(٢) الحديث رواه ابن ماجه في الرهون برقم/ ٢٤٤٤ وهو ضعيف ولكن تقوى من وجه آخر ضعيف أيضًا.

(٣) الحديث رواه الدار قطني في البيوع ١٤/٣ وقال: هذا مرسل، وهم المبارك على مالك في رفعه إلى النبي ﷺ، وإنما هو من قول سعيد بن المسيب، مرسل.

الثاني: مذهب الحنفية^(١):

أنه إذا اتحد جنس المنفعتين في عقد الإجارة كأن كانت خدمة بخدمة أو سكنى دار بسكنى دار أو حصاد بحصاد لم تصح، لأنهم يعتبرون اتحاد الجنس وحده كافيًا لتحريم العقد فربما النسب، ولو في غير الطعام والربويات الواردة في الحديث المشهور، لأن اتحاد الجنس هو العلة في الربا، وتعدية هذا المبدأ على عقد الإجارة المذكور أن المنفعة وقت العقد معدومة وإنما تحدث شيئًا فشيئًا فلا يتحقق التقايط بين المنفعتين في المجلس يدًا بيد، فيكون ربا النساء.

بينما الجمهور لم يعودوا الجنس منفردًا كافيًا في حصول الربا وإنما يضاف إليه علة أخرى هي الطعم أو القوت.

والراجح- والله أعلى وأعلم- ما ذهب إليه الجمهور، وهو عدم الفرق للأمور التالية:

أ - عموم الآية والحديث الذين استدل بهما الجمهور، حيث جاء النص مطلقًا عن أي تفصيل أو تمييز.

ب- أن الإجارة ليست كالبيع تمامًا من كل وجه- فهي عقد على منفعة معدومة حال العقد أقيمت مقام العين لضرورة صحة العقد- حتى تنطبق عليه أحكام البيع كلها من كل وجه، ويعضد هذا الرأي الحديث الذي رواه سعيد بن المسيب وهو وإن كان مرسلاً أو ربما كان من كلام سعيد نفسه- وهو من كبار التابعين- فإنه يقوي ما ذهب إليه الجمهور في عدم دخول المنافع في باب الربا، فيترجح بذلك قولهم، والله أعلم.

(١) ينظر: بدائع الصنائع، ٤/١٩٤، درر الحكام شرح مجلة الأحكام ١/٥٢٣.

المبحث الثاني المحافظة على المأجور

تم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، على النحو الآتي بيانه:

المطلب الأول: استعمال العين حسب الشرط، أو العرف.

المطلب الثاني: إصلاح العين المستأجرة.

المطلب الثالث: تغيير معالم المأجور

المطلب الأول

استعمال العين حسب الشرط، أو العرف

أولاً: استعمالها حسب الشرط:

يلتزم المستأجر حال استعمال العين المستأجرة- كأرض ودكان وسيارة وحلي- بما شرط في العقد، لأن المؤجر لم يشترط ذلك غلاً لمصلحة يرغبها حفاظاً على ملكه وقطعاً للمنازعة المفضية إلى الخلاف، والذي يظهر من خلال تتبع الفروع والأمثلة التي تعرض لها الفقهاء أن هذا الأصل متفق عليه بينهم إذا كان الشرط معتبراً شرعاً، وبناء على ذلك فيلزم المستأجر الالتزام به وأن يستوفي المنفعة- محل العقد- مراعيًا ذلك الشرط، وهذا أصل مأخوذ من القرآن والسنة النبوية، فمن القرآن قوله تعالى: "يَا أَيُّهَا

الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ" (١) أي بما تضمنته من شروط، فلا يجوز العدول عنها، ومن السنة ما جاء في الحديث عن النبي ﷺ أنه قال "المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو حل حراماً" (٢) بكل شرط لم يحرمه الشرع ولا يتنافى مع مقتضى العقد صحيح واجب الالتزام، سواء من قبل المؤجر أو المستأجر، ولننقل الآن بعض النصوص الموجبة لالتزام المستأجر بما شرط في العقد عند استيفائه للمنفعة، وهو موضوع بحثنا.

قال السرخسي الحنفي:

إذا استأجر ثوباً ليلبسه يوماً إلى الليل بأجر مسمى فهو جائز لأنه عين منتفع به بطريق مباح، وليس له أن يلبسه غيره، لأن المعقود عليه لبسه بنفسه، وهذا لأن التعيين (أي الشرط) متى أفاد اعتبار، وهذا تعيين مفيد لأن الناس يتفاوتون في لبس الثياب، فلبس الدباغ والقصار لا يكون كلبس العطار (٣).

وقال القرافي المالكي:

يمنتع دفعك الثوب المكري لغيرك يلبسه، لاختلاف الناس في اللبس والأمانة، ويضمن إن فعل ذلك لاختلاف النساء في اللبس (٤).

(١) من الآية رقم (١) من سورة المائدة.

(٢) الحديث رواه أبو داود في الأفضية برفك (٣٥٩٤) والترمذي في الأحكام برقم (١٣٥٢) وابن ماجة في الأحكام برقم (٢٣٥٣).

(٣) ينظر: المبسوط للسرخسي ١٦٥/١٥، وانظر أيضاً: الفتاوى الهندية، ٤٦٦/٤.

(٤) الذخيرة للقرافي، ٤٣٧/٥؛ وانظر أيضاً: الدسوقي على الشرح الكبير، ٣٥٩/٥.

وقال الماوردي الشافعي:

إن شرطاً في عقد الإجارة قدر سيرها (أي الدابة) في كل مرحلة بفراسخ معلومة وفي وقت من الزمان معلوم كأول النهار أو آخره، وأول الليل أو آخره، أو طرفي النهار صح العقد وحمل على شرطهما، سواء وافقا فيه عرف الناس أو خالفاه كما لو شرطاً في الأجرة نقداً سميها صح به العقد، سواء وافقا فيه الأغلب من نقود الناس أو خالفاه^(١).

وقال ابن قدامة الحنبلي: إن اكرى دابة ليركبها في مسافة معلومة، أو يحمل عليها فيها، فأراد العدول بها إلى ناحية أخرى مثلها في القدر أضر منها، وتخالف ضررها بأن تكون إحداها أحسن والأخرى أخوف، لم يجز.

وقال أيضاً: لو أكرى جماله جملة إلى بلد، لم يجز للمستأجر التفريق بينها بالسفر ببعضها إلى جهة، وبقايتها إلى جهة أخرى^(٢).

فمن خلال هذه الأمثلة من المذاهب الأربعة يظهر لنا جلياً أن الاشتراط جائز بين المتعاقدين في الإيجار طالما أنه موافق للشرع أو يقتضيه العقد، وأن على المستأجر أن يلتزم بما ذكر فيه من شروط.

وأن يستوفى المنفعة- محل العقد- حسب الشرط في العقد، فإن خالفه فاستوفى المنفعة بطريقة هي أكثر مضرّة مما نص عليه العقد فأدى ذلك إلى تلف المأجور أو تعيبه فهو ضامن لتعديه الشرط.

(١) ينظر: الحاوي الكبير للماوردي، ٧/٤١٥؛ وانظر أيضاً: مغني المحتاج، ٢/٤٤٦.

(٢) ينظر: المغني لابن قدامة، ٨/٥٨؛ وانظر أيضاً: كشاف القناع للبهوتي ٤/١٩ - ٢٠.

فمن استأجر سيارة ليركبها وهي تحتل عدداً معيناً- كأربعة مثلاً- فأركب فيها ثمانية فتعيبت بسبب ذلك لزمه الضمان.

ومن استأجر داراً للسكنى فاستعملها مدرسة فتخربت بسبب ذلك جدرانها أو مغاسلها أو مراحيضها فهو ضامن.

ومن استأجر دكاناً كبيراً لخياطة فاستعمله مخبزاً فهو ضامن.

وهو آثم كذلك في كل هذه الأحوال، لأنه انتفع في ملك غيره بما لا يرضى به المالك. ولكن هل تسقط الأجرة عن المستأجر في حال تلف العين أو تعييبها وضماتها كما هو الحال في المغصوب.

رأيان للفقهاء في ذلك:

١- مذهب الحنفية^(١): إن أجرة ذلك الزمن الذي خالف فيه تسقط، لأنه في هذه الحال يعتبر غاصباً للعين فهو ضامن لها لو تلفت قطعاً، ولا يجتمع أجر وضمآن في آن واحد كما هو مقرر عندهم، ولقوله ﷺ: (لخراج بالضمآن)^(٢)، وبقية الأجرة ثابتة لأن يده عندئذ تكون على المأجور يد أمانة، معناه أن استحقاق الخراج هو منافع الشيء وغلته يكون لمن يتحمل ضمان ذلك الشيء لو هلك .

(١) ينظر: الفتاوى الهندية، ٤/٦٦٤. المدخل الفقهي العام لأستاذنا الشيخ مصطفى الزرقاء، ١٠٣٦/٢.

(٢) الحديث رواه أبو داود في البيوع برقم (٣٥٠٨) والترمذي- وحسنه- في البيوع برقم/١٢٨٥؛ والنسائي في البيوع: ٧/٢٥٤؛ وابن ماجة في البيوع برقم/٢٢٤٢ وهو قاعدة فقهية من قواعد المجلة العدلية رقمها/ ٨٥.

٢- مذهب الجمهور^(١): أن الأجرة ثابتة مع الضمان تمثيلاً مع الأصل عندهم أن الغاصب يلزمه قيمة العين لو تلفت وأجرتها مدة تعطّلها عن التأجير إن كانت مما يؤثر عادة كالدار والدكان والسيارة، وهو الراجح، لأن الغاصب قد فوت على المالك العين ومنفعتيها فيلزمه قيمتها وعوض المنفعة.

هذا إذا كان للشرط أو التقييد أثر، فإن لم يكن له أثر يذكر فاشترطه لغو، وبالتالي لا يلزم المستأجر أن يلتزم به، وهو ما نصت عليه المادة (٤٢٨) من مجلة الأحكام العدلية إذ تقول: كل مالا يختلف باختلاف المستعملين فالتقييد فيه لغو، مثل أن يستأجر أحد داراً ليسكنها، له أن يسكن غيره فيها^(٢).

قلت: بل له أن يسكنها غيره ولو بأجرة، ولو بأكثر مما استأجرها به من العوض. إذ له أن يؤجر ما استأجره إذا لم يتفاوت استعماله وانتفاعه باختلاف الناس كالدور والأراضي، أما ما يتفاوت الناس باستعماله وانتفاعه كالثياب والمراكب فإن المستأجر لا يصح له أن يؤجرها أو يعيرها^(٣).

ثانياً: استعمالها حسب العرف:

رأينا فيما سبق أن استعمال المأجور مقيد بما شرطه العاقدان، فلو تعدى المستأجر وتسبب عن ذلك تلف أو عيب ضمنه.

فلو لم يتعرض المتعاقدان لأي شرط في كيفية استيفاء المنفعة لزم المستأجر أن ينتفع بالعين طبقاً لما أعدت له وعلى نحو ما جرى عليه العرف، فإذا خالف عرف

(١) ينظر: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ١٩٥/٥، المهذب ٣٦٩/١؛ كشاف القناع، ١٣٦/٤.

(٢) ينظر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام لعلي حيدر، ٤٦٣/١؛ وينظر أيضاً: المعنى ٥٢/٨.

(٣) ينظر: درر الحكام، ٦٧٣/١، المهذب ٤٠٢/١ - ٤٠٣.

الناس في الانتفاع فتسبب عن ذلك تلف أو عيب ضمنه، لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً، فحكمه كحكم من خالف الشرط في الانتفاع فيما سبق.

فمن استأجر سيارة و عرف الناس وعاداتهم في مثلها الركوب ولم يبين ذلك في العقد اكتفاء بالعرف صحت الإجارة، فلو استعملها في تحميل الدواب أو الخضار فتعطل شيء منها بسبب ذلك فهو ضامن، ومن استأجر دكاناً في سوق للأقمشة أو العطارة فاستعملها في الحدادة أو النجارة ولم تجر عادة الناس في مثل ذلك امتنع عليه ذلك وضمن ما يتلف بسبب الاستعمال.

قال الماوردي:

إن لم يشترط سيراً معلوماً (أي في استئجار الدابة) في زمان معلوم نظر: فإن كان سير الناس في طريقهم معلوماً بمنازل قد تقدرت لهم عرفاً وفي زمان قد صار لهم إلغا كمنازل طريق مكة في وقتنا وسير الحاج فيها في أوقات راتبة صحت الإجارة مع إطلاق السير (أي مع عدم الاشتراط) وحمل على عرف الناس في سيرهم قدرًا ووقتًا^(١).

المطلب الثاني

إصلاح العين المستأجرة

قد تحتاج الدار المستأجرة أو السيارة المستأجرة إلى إصلاح قبل العقد أو أثناء الانتفاع في مدة الإجارة فأما ما قبل العقد فلا شك أن الإصلاح يكون على المالك المؤجر

(١) ينظر: الحاوي الكبير للماوردي، ٤/١٥٧؛ وانظر: المراجع السابقة في نفس الصفحات.

ليسلمها إلى المستأجر صالحة للانتفاع إلا إذا كان ذلك لا يؤثر على استيفاء المنفعة ورضي بذلك المستأجر فلا مانع منه ولا خيار له إن لم يصلحه المؤجر لأنه إنما رضي الإيجار مع وجود العيب كالمبيع المعيب. ولكن ينبغي على المؤجر بيانه وتوضيحه إن كان غير ظاهر لنلا يغزر بالمستأجر، كبعض الأعطال الخفية في السيارة، وكتاسداد البلايع في الدار. فإن كان لذلك أثر على الانتفاع ولم يعلم به المستأجر ثبت له الخيار في فسخ العقد ليدفع الضرر عن نفسه.

وعلى أي حال فقد قرر الفقهاء^(١) أن الأعطال والخراب للعين المستأجرة، سواء كانت سابقة على العقد أو لاحقة هي على المالك- ما لم يتسبب في ذلك المستأجر متعدياً- ولكن لا يجبر على الإصلاح قبل العقد ولا بعده، وإن كان بعد العقد ولم يصلحها بحيث يتضرر من ذلك المستأجر فلا يتمكن من استيفاء المنفعة أو ينقصها فللمستأجر الخيار في فسخ العقد واقتطاع ما تبقى من الأجرة دفعاً للضرر عن نفسه وإن كان المالك يتضرر من ذلك غداً لا ضرر ولا ضرار، وإن لم يكن المالك متسبباً في تعطيل المنفعة فالخيار ثبات للمستأجر.

قال السرخسي:

إذا استأجر الرجل رحي ماء والبيت الذي هو فيه وهو متاعها كل شهر بأجر مسمى فهو جائز، فإن انقطع الماء عنها فلم يعمل رفع عنه الأجر بحساب ذلك لزوال تمكنه من الانتفاع على الوجه الذي استأجره، فإنه إنما استأجره ليطن فيها بالماء

(١) ينظر: بدائع الصنائع، ٢٠٨/٤، الذخيرة للقرافي ٤٩٣/٥، نهاية المحتاج، ٢٩٨/٥، البجيرمي على شرح المنهج، ١٧٨/٣، المغني لابن قدامة، ٣٣/٨.

دون الثور، وبانقطاع الماء زال تمكنه من ذلك، ودون التمكن من الانتفاع لا يجب الأجر، فله أن ينقض الإجارة لتغير شرط العقد عليه^(١).

وبناء على ذلك يلزم المؤجر إصلاح مالك المياه الداخلة إلى الدار والخارجة منها، وتبليط ما تقلع من أرضها أو حماماتها أو جدرانها، وكذا عليه إصلاح مغاسلها، وكذا دهانها وإصلاح أبوابها ونوافذها وغير ذلك مما تعارف عليه الناس، بل لو شرط أن يكون ذلك على المستأجر فالشرط فاسد لأن العين ملك للمؤجر فنفتها عليه.

بل ذلك إذا لم يكن بتفرط من المستأجر، فإن كان ذلك بتفريط منه كمستأجر دار ألزمه إصلاح ما فسد وتخرب كأن يكسر أولاده ثريات معلقة أو زجاج نوافذ أو أن اشتغل مستأجر في حاسب بما لا يعرفه فيفسده، ففي هذه الحال يضمن قطعاً.

وأما التحسين التزويق في الدار أو السيارة أو الدكان أو غيرها فليس بواجب على أي منهما ما لم يشترط ذلك في العقد فيكون من تمام الانتفاع وكمالها.

ولو أصلح المستأجر ما تخرب من غير تعد بغير استئذان سابق من المؤجر أو عند الحاجة إلى الإصلاح فهو متبرع بما أنفق، وليس له أن يطالب به، فإن كان بإذن ولو في أثناء العقد احتسب له واقتطع من الأجر أو أخذه من المؤجر^(٢).

(١) ينظر: المبسوط للسرخسي، ١٥/١٦.

(٢) ينظر: البدائع ٢٠٩/٤، المغني ٣٤/٨.

المطلب الثالث

تغيير معالم المأجور

الأصل في الشرع أنه لا يجوز أن يتصرف أحد في ملك الغير إلا بإذنه، وأن المالك وحده صاحب الحق في التصرف في ملكه بما لا يضر بالآخرين، وهو ما نصت عليه المادة (٩٦) من مجلة الأحكام العدلية العثمانية إذ تقول: لا يجوز لأحد أن يتصرف في ملك الغير بلا إذنه^(١).

أي لا يحل له أن يفعل ذلك ولا يصح منه بلا إذن المالك، فإن فعل فهو آثم ضامن ومستند هذه القاعدة أحاديث كثيرة وردت في السنة منها:

- ما روي عن المسور بن مخرمة أن النبي ﷺ قال: "لا طلاق قبل نكاح، ولا عتاق قبل ملك"^(٢).

وجه ذلك عدم صحة تصرف من يطلق من ليست زوجته، حيث لا نكاح بينهما وكذا من يعتق عبداً ليس مملوكاً له.

- وما روي عن حكيم بن حزام قال: أتيت رسول الله ﷺ فقلت: يأتيني الرجل يسألني من البيع ما ليس عندي أبتاع له من السوق ثم أبيعته، قال: "لا تبع ما ليس عندك"^(٣).

(١) ينظر: درر الحكام لعلي حيدر، ٩٦/١. وقد استظهر أستاذنا الشيخ مصطفى الزرقاء- رحمه الله- في كتابه المدخل العام، ١٠٣٨/٢ حذف الضمير من (إذنه) لتصبح (إذن) ليشمل إذن الشرع.
(٢) الحديث رواه ابن ماجة في الطلاق برقم ٢٠٤٨، ورمز السيوطي لحسنه (فيض القدير ٤٣٢/٦).
(٣) الحديث رواه أبو داود في البيوع برقم ٣٥٠٣، الترمذي في البيوع برقم ١٢٣٢.

وجه ذلك أنه عليه الصلاة والسلام نهاه أن يتصرف بما ليس ملكاً له.

- وعن عمران بن حصين أن النبي ﷺ قال: "لا وفاء لنذر في معصية، ولا فيما لا يملك العبد"^(١).

وجه ذلك أن إضافة الشخص نذر معين لا يملكه- مثال ذلك: إن شفيت من مرضي لأذبحن شاة فلان- لا يصح، يدل لذلك سبب ورود الحديث وهو أن امرأة من الأنصار كانت أسيرة في قوم وأصيبت معها العضباء- ناقة رسول الله- وكانت المرأة في الوثاق وكان القوم يريحون نعمهم بين يدي بيوتهم، فانفلتت المرأة ذات ليلة من الوثاق فأنت الإبل، فجعلت إذا دنت من البعير رغا فتركه، حتى انتهت إلى العضباء، فلم ترغ- وهي ناقة منوقة- فقعدت في عجزها ثم زجرتها فانطلقت ونذروا بها فطلبوها فأعجزتهم، فنذرت إن نجاها الله عليها لتحنرنها، فلما قدمت المدينة رآها الناس، فقالوا: العضباء ناقة رسول الله ﷺ، فقالت: إنها نذرت إن نجاها الله لتحنرنها فذكروا ذلك لرسول الله ﷺ، فذكر الخبر.

والتصرف نوعان^(٢):

قولي: كأن يبيع أو يؤجر ملك غيره، وهو باطل عند الجمهور، موقوف على إجازة المالك عند الحنفية إن أجاز صح وإن رفض بطل.

وفعلي: كأن يحفر بئراً في أرض لغيره أو يغرس فيها، أو يهدم له جداراً أو يقطع له شجرة فهو آثم وضامن.

(١) الحديث رواه مسلم في النذر برقم ٤٢٢١.

(٢) ينظر: شرح القواعد الفقهية للشيخ أحمد الزرقاء، ص ٣٩٣.

وبناء على ذلك فليس للمستأجر أن يحدث أي تغيير في المأجور بغير إذن المؤجر إلا إذا كان يستلزمه إصلاح المأجور ولا يلحق ضرراً بالمؤجر، فإذا تجاوز المستأجر هذا المنع فهو ضامن غارم وإن كان له فيه مصلحة، ويجب عليه عند انتهاء مدة الإجارة إعادة المأجور على الصفة التي تسلمه إلا إذا رضي بذلك الأجر^(١). فلو استأجر دكانين متجاورين وفتح بينهما باباً يدخل منه ويخرج وجب عليه إغلاقه بالبناء عند انتهاء مدة الإجارة وتسليم كل دكان لصاحبه على هيئته القديمة، ومن استأجر داراً وفتح فيها نافذة أو باباً لمصلحة يراها وجب عليه عند تسليمها للأجر أن يسدها بالبناء كما كانت إلا إذا رضي الأجر بتسليمها كذلك، وهكذا.

وإن كان المستأجر قد أحدث في الدار أو الأرض بناء أو غرساً فالأجر مخير بين ثلاثة أمور^(٢):

الأول: أن للأجر أن يقي الشجر أو البناء بأجر أو بلا أجر على سبيل الإعارة، لأنه صاحب الحق في الأرض فإذا رضي باستمراره فله ذلك، فإن كان قد رضي تركه بأجر فهو عقد إجارة جديد بين الطرفين.

الثاني: أن له هدم البناء أو قلع الشجر واستلام الأرض فارغة، ولا يعتبر رضاه المستأجر لأنه لما كان مكلفاً بتسليم المأجور عند نهاية مدة الإجارة كما أخذه سليماً من أي تغيير لم يعتبر رضاه في ذلك.

الثالث: إذا كان هدم البناء أو قلع الشجر مضرّاً بالعقار المأجور فللأجر أن يبقى الشجر أو البناء ويعطي قيمته للمستأجر مستحقاً للقلع وقت الخصومة ولا يعتبر رضاه

(١) ينظر: الفتاوى الهندية، ٤/٤٧١، درر الحكام، ١/٦٠٧-٦٠٨، ٦١٣-٦١٤.

(٢) ينظر: الدر المختار، ٦/٣٠، المعاملات الشرعية المالية لإبراهيم بك، ص ١٧١.

المستأجر في ذلك، غداً لا ضرر عليه في تركه، بل له النفع بأن يأخذ قيمته، وأيضاً لدفع الضرر عن الأجر.

وتقدر قيمته: بأن تقدر قيمة الأرض مبنية أو مغروسة وتقدر فارغة والفرق هو قيمة البناء أو الغرس محذوفاً منه أجره الهدم أو القلع^(١).

وقد نصت على هذا التخيير المادة (٥٣١) من مجلة الأحكام العدلية العثمانية إذ تقول: (لو أحدث المستأجر بناء في العقار المأجور أو غرس شجرة فالأجر مخير عند انقضاء الإجارة، إن شاء قلع البناء أو الشجرة وإن شاء أبقى ذلك وأعطى قيمته كثيرة كانت أم قليلة).

ويمكن أن يقاس الآن على البناء والغراس ما يوضع الآن في الدكاكين المستأجرة من نجارة وأثاث ثابت، حيث إن المستأجر ملتزم بالشرط أو بالعرف بأن يسلم الدكان فارغاً كما استلمه، فيخير المالك المؤجر بين أن يقلعه المستأجر ويأخذه وبين أن يدفع له قيمته، فإن كان القلع يضر بالدكان كالبلاط في الأرض وعلى الجدران ألزم المستأجر بقبول القيمة دفعة للضرر عن المؤجر، في حين أن المستأجر لا يتضرر بذلك، بل ينتفع بالقيمة.

أقول: ومن المستحسن أن يترك مثل هذا الأثاث الثابت بأجر أو بغير أجر ريثما يؤجر الدكان فقد يرغب المستأجر الجديد به فيشتريه فنكون قد دفعنا الضرر عن الطرفين.

(١) ينظر: درر الحكام، ٥٠٦/٢.

المبحث الثالث

رفع المستأجر يده عن المأجور

إذا انتهت الإجارة بانتهاء المدة، أو بوصول مستأجر الدابة أو السيارة إلى مكانه، أو بتعب المأجور بحيث يتعذر الانتفاع به لزم المستأجر في مثل هذه الأحوال أو غيرها أن يرفع يده عن العين المستأجرة بتسليمها إلى المؤجر، ولا يجوز له أن يستعملها بحال، فإن استعملها فتلفت أو تعيبت فهو ضامن لأنه في حكم الغاصب عندئذ، وسوف نبحت هذه الأحوال كلها في مطالب.

المطلب الأول

انتهاء المدة، أو انتهاء العمل

أولاً: انتهاء المدة:

إذا كانت الإجارة محددة الزمان- كسنة أو أكثر أو أقل- وانتهت هذه المدة فإن الإجارة تنتهي باتفاق الفقهاء^(١)، وتعود ملكية العين مع منفعتها إلى المؤجر المالك. وثمة مسائل لا بد من بحثها في حديثنا على مدة الإجارة.

١- ينبغي أن تكون مدة الإجارة معلومة كشهر أو سنة أو أكثر، ولا خلاف في هذا، وإذا أطلق العقد مشاهرة أو سنة حمل على الهلالية العربية لأنها المعهودة شرعاً

(١) ينظر: لموسوعة الفقهية الكويتية، ٢٧١/١.

قال تعالى: "يسألونك عن الأهلة قل هي مواقيت للناس والحج"^(١).

وإن جعلنا المدة سنة شمسية جاز إن كانا يعلمان حسابها ابتداء وانتهاء، وكان للمستأجر ثلاثمائة وخمسة وستون يوماً. وإن جعلنا المدة شهراً أو أسبوعاً أو يوماً وجب بيانه وتحديدده - كشهركذا وكالأسبوع الأول أو الثاني منه وكاليوم العاشر من شهر كذا - قطعاً للمنازعة والخلاف.

٢ - ليس لأكثر المدة في الإجارة حد^(٢)، بل له أن يؤجر البيت والدكان والأرض والسيارة المدة التي تبقى فيها غالباً وإن طال، وهذا قول الأئمة الثلاثة وهو الصحيح عند الشافعية، ولا تتحدد بسنة أو أكثر وبه قال بعض الشافعية لكن الصحيح عندهم عدم التحديد كالجهور، وذلك:

- لقوله تعالى: "إني أريد أن أنكحك إحدى ابنتي هاتين على أن تأجرني ثمانى حجج"^(٣)، فقد حددت المدة في الآية بثمان سنين، وشرع من قبلنا شرح لنا إذا ثبت ولم يرد في شرعنا ما يدل على نسخه.

ولأن التحديد بسنة أو أكثر تحكم في الموضوع من غير دليل عليه من الشرع فلم يقبل وإذا كانت المدة بسنين كل سنة بكذا جاز أن تدفع الأجرة مرة واحدة وأن تقسط على السنين، ومثلها السنة يجوز أن تدفع أجزتها مرة واحدة وأن تقسط على الأشهر بحسب اتفاقهما.

(١) من الآية رقم (١٨٩) من سورة البقرة.

(٢) ينظر: فتح القدير ٧/٨، الفتاوى الهندية، ٤/١٥؛ الذخيرة ٥/٢٣، روضة الطالبين ٥/١٩٦، المغني ٩/٨.

(٣) من الآية رقم (٢٧) من سورة القصص.

٣- لا يشترط في هذه المدة أن تلي العقد، بل يجوز أن يستأجرها سنة معينة بدؤها بعد ستة أشهر مثلاً، وكذلك له أن يستأجرها شهري شعبان ورمضان وهو الآن في المحرم، وهكذا، لأن الشرط القدرة على التسليم عند وجوب التسليم، لا عند العقد، فإن كان كذلك فلا بد من تعيين ابتداء المدة قطعاً للمنازعة لأن تعيين الابتداء كتعيين الانتهاء شرط لصحة العقد، فإن عقدت الإجارة لمدة سنة مثلاً أو شهر مطلقاً عن التعيين حمل الإطلاق على ابتداء المدة من حين العقد عند الأكثرين^(١)، خلافاً للشافعية، حيث قالوا: إذا لم يحدد البدء يفسد العقد، والأول أولى لأنه المتبادر عند الإطلاق دلالة، ولأن الإنسان إنما يستأجر للحاجة والحاجة غالباً تكون عقيب العقد.

٤- إذا كان المأجور مما يتقدر بالعمل وبالمدة لم يجز الجمع بينهما، كأن يستأجر دابة أو سيارة توصله إلى مكان كذا في ساعات محددة، أو يستأجر شخصاً ليبني له جداراً في يوم واحد، أو ليخيط له ثوباً في يوم واحد، وهكذا.

وبهذا قال جمهور الفقهاء^(٢)، لأن عقد الإجارة فيه شيء من الغرر، حيث إن المنفعة غير موجودة وقت العقد وإنما توجد شيئاً فشيئاً وقد سماح الشرع في هذه الجهالة للحاجة إلى الإجارة وعدم التضييق على الناس فإذا جمع فيها بين الزمن المحدد والعمل زادها غرراً فقد يفرغ من العمل قبل انقضاء المدة فتكون الأجرة عن بقيتها غير مقابلة بالعمل، وقد يتأخر بالعمل عن المدة فيكون عمل المأجور الزائد عن المدة المحددة غير مقابل بالأجر كذلك فلا يصح. فوجب إذا أن تقدر الإجارة بأحد الأمرين: بالمدة، أو بالعمل.

(١) ينظر: المعني: ١٠/٨.

(٢) ينظر: بدائع الصنائع، ١٨، الخيرة ٣، العزيز شرح الوجيز، ١، كشاف القناع، ١.

وقال أبو يوسف ومحمد صاحباً أبي حنيفة- وهو قول عند الشافعية- يجوز ذلك، وعلوه بأن المعقود عليه هو العمل حقيقة لأنه المقصود وهو معلوم، فأما المدة فلم تذكر إلا للتعجيل في الإنجاز فلم تكن معقوداً عليها، فيصح العقد.

٥- من استأجر عقاراً أو دابة مدة بعينها- كشهرا- فانتفع بها جزءاً من المدة ثم بدا له أن يتركها قبل انقضاء المدة لم يكن له ذلك، وتلزمه الأجرة كاملة ولو ترك الانتفاع حقيقة كأن خرج من الدار، بل ولو لعذر عند جمهور الفقهاء^(١) كأن مرض وتعذر عليه السفر أو متابعته لأن الإجارة عقد لازم لكل من الطرفين لا يفسخ ما لم يتعذر الانتفاع أو ينقص نقصاً ظاهراً كهلاك العين، أو تعيبها عيباً يخل بالانتفاع.

وقال الحنفية^(٢): إذا تعذر على المستأجر الانتفاع بالعين كمرضه بحيث لا يستطيع السفر في السيارة أو على الدابة، أو انتقل من البلد إذا كان المأجور عقاراً جاز له أن يفسخ الإجارة لتعذر استيفائها.

وأرى- والله أعلم- أن رأى الحنفية أقرب إلى روح الشريعة، والرحمة في التعامل، وعدم المضارة، غذ من المتفق عليه بين الفقهاء أنه لا ضرر ولا ضرار، وخاصة وأن العذر في الفسخ كان قاهراً للمستأجر ليس له أن يرده. وغلابم يأخذ المؤجر مال أخيه وهو لم ينتفع بالعين.

ويؤيد هذا المعنى حديث وضع الجوائح فقد جاء عن جابر بن عبد الله أنه قال: قال رسول الله ﷺ: "لو بعت من أخيك تمرًا، فأصابته جائحة فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً، بم تأخذ مال أخيك بغير حق"^(٣).

(١) ينظر: بداية المجتهد ١٦/٤، المهذب ٤٠٥/١؛ نهاية المحتاج ٣١٥/٥؛ المغني ٢٣/٨، رحمة الأمة في اختلاف الأئمة، ص ١٨٥.

(٢) ينظر: فتح القدير، ٨٧/٨، الدر المختار، ٨٠/٦ وما بعدها.

(٣) الحديث رواه مسلم في البيوع (باب: وضع الحوائج برقم ٣٩٥٢) وغيره.

وقد اختلف العلماء في حكم وضعها إذا بيعت الثمرة بعد بدو صلاحها وصارت في يد المشتري، فمنهم من قال بوجوب وضعها كالشافعي وأبي حنيفة، وقال مالك: إن كانت دون الثلث (أي ثلث القيمة) لم يجب وإلا يجب وضعها، وقالت طائفة باستحباب الوضع^(١). فالاستحباب متفق عليه بين الجميع لأنه من باب عدم المضارة ومن باب التعاون على البر والإبقاء على الوئام والمحبة.

ثانياً: انتهاء العمل.

عرفنا أن استئجار العين إما أن تقدر منفعتها بالمدة، وإما أن تقدر بالعمل. أما تقديرها بالمدة فقط تقدم أهم مسائلها. وأما تقديرها بالعمل. فكن يستأجر دابة أو آلة يحرث عليها أرضه أو سيارة توصله إلى مكان معين أو يحمل عليها أمتعة إلى مكان معين، كأن يستأجر جهاز نسخ كمبيوتر يكتب عليه بحثاً أو كتاباً أو كاستئجار المرأة للحلي تلبسها في عرس أو غير ذلك.

وفي كل هذه الأحوال ينبغي أن يلتزم المستأجر في استيفاء المنفعة بما اتفق عليه في العقد من شروط، أو يستوفي المنفعة بحسب العرف الجاري بين الناس. فإذا استوفي المستأجر المنفعة المحددة بالزمن أو بالعمل لزمه أن يرفع يده عن المأجور ويسلمه للمؤجر المالك:

- فيسلمه مفتاح الدار بعد إخلائه من أثاثه كما استلمه.
- ويسلمه الدابة أو السيارة بعد وصوله إلى المكان، أو بعد انتهاء المدة التي استخدمها.

(١) ينظر: شرح مسلم للنووي، ٢١٥/١٠ - ٢١٦، عون المعبود ٣/٢٩٤.

- ويسلمه جهاز النسخ بعد انتهائه من الكتابة أو بعد انتهاء المدة. وهكذا. ولا يجوز للمستأجر أن ينتفع بالمأجور زيادة على المدة أو المسافة أو العمل المشترك، لأنه بانتهاج الإجارة يصير المأجور كالوديعة في يد المستأجر. فإن أبقاها في يده فلذلك أحوال:

الأولى: أن يحبسها تحت يده ويستعملها مدة زائدة كأن يسكن الدار شهرين والعقد شهر، أو ينقل على الدابة أو السيارة أحمالاً زائدة على المشروط، ثم يسلمها للآخر.

- فمذهب الحنفية^(١): أنه آثم باستعمالها، ولا غرم عليه لأن المأجور حينئذ في حكم المغصوب، ولا أجر للمغصوب عندهم- ما لم يكن معداً للاستغلال، أو كان وقفاً، أو مال يتيم، أو أن المالك تقاضاه الأجر فسكت فيلزمه أجر المثل عندئذ- لنلا يجتمع أجر وضمان في آن واحد، وللقاعدة المتفق عليها: الغنم بالغرم. فإن تلفت أو تعيبت في أثناء ذلك لزم المستأجر الضمان قطعاً.

- ومذهب الشافعية والحنابلة^(٢): أنه آثم، وعليه أجر المثل عن المدة الزائدة أو العمل الزائد أو الحمل الزائد، وبه قال الفقهاء السبعة^(٣) في المدينة المنورة. فإن تلفت أو تعيبت فعليه ضمانها وأجر المثل.

(١) ينظر: الدر المختار، ٨٤/٦.

(٢) ينظر: نهاية المحتاج، ٣٠٨/٥، البجيرمي على شرح المنهج ١٨١/٣، المغني ٧٨/٨.

(٣) هم: خارجة بن زيد، سالم بن عبد الله بن عمر، سعيد بن المسيب، سليمان بن يسار، عبيد الله بن عبد الله بن عتبة، عروة بن الزبير، القاسم بن محمد بن أبي بكر. أه، تهذيب الأسماء واللغات للنووي ١٧٢/١.

- ومذهب مالك^(١): أن الأجر بالخيار في حال التعدي: بين أن يأخذ كراءها عن فترة التعدي أو يضمن المستأجر قيمة العين تشبيها له بالغاصب.

قال ابن قدامة في المغني بعد ما نقل هذا عن مالك: ما ذكره تحكم لا دليل عليه ولا نظير له، فلا يجوز المصير إليه.

قلت: لهذا قال ابن رشد المالكي في بداية المجتهد بعد ذكره لقول مالك: فيه ضعف، والأقرب إلى الأصول في هذه المسألة قول الشافعي. أه

يتحصل من ذلك أنها مضمونة في حال التعدي باستعمالها بعد المدة إذا تلفت أو تعيبت باتفاق الفقهاء، لأن المستأجر فعل غير مأذون له فيه، فأتلف بسببه فيضمن الثانية أن يحبسها في يده بعد انقضاء المدة، ولا يستعملها.

إمساك المستأجر العين المستأجرة، ولا يستعملها على ضربين^(٢):

أحدهما أن يمكسها لعذر مانع من الرد مرض وانشغال بموت قريب وسفر طارئ وخوف من ظالم- فهذا لا ضمان عليه في الرقبة، ولا أجره عليه فيما بعد المدة لعذره وعدم قصده الإضرار بالأجر.

وثانيهما: أن يمكسها عنده لغير عذر. فلا يخلو حالة من أربعة أقسام.

١- يطلبها المؤجر منه فيمنعه منها بهذا غاصب عليه أجره المثل عند الجمهور خلافا لأبي حنيفة- خلال فترة حبسها، وعليه ضمانها لو تلفت أو تعيب وكيفية تقدير قيمتها إن لم تكن مثلية أو كنت مثلية وانقطع وجودها كتقدير المغصوب تماما، فما

(١) ينظر: بداية المجتهد ١٨/٤.

(٢) ينظر: الحاوي للماوردى ٤٤٠/٧، المغني ٧٧/٨ وما بعدها.

يذكر في باب الغصب من خلاف العلماء في تقدير المغصوب يذكر هنا^(١). هل تقدر قيمته يوم الغصب كما يقول المالكية وأبو حنيفة، أو يوم المحاكمة والفصل كما يقول أبو يوسف تلميذ أبي حنيفة، أو يوم الانقطاع كما يقول الحنابلة ومحمد تلميذ أبي حنيفة، أو بأعلى القيم من يوم الغصب إلى يوم الفصل كما يقول الشافعية؟ كل هذا مفصل بأدلته وتعليلاته في باب الغصب عند الفقهاء، فلو تلفت العين المؤجرة بيد المستأجر بعد أن أمسكها ومنعها مالكا فقد قيل في تقديرها ذلك.

٢- أن يطلبها المؤجر فيستنظره فيها، فينظره مختاراً. فهذا في حكم المستعير يضمن الرقبة ضمان العارية، ولا يضمن الأجرة. لتنازل المؤجر عنها ضمناً برضائه بتأخير التسليم.

٣- أن يبذلها المستأجر فلا يقبلها المؤجر بعذر أو لغير عذر. فهذه العين تكون في حكم الوديعة لا يضمن المستأجر رقبته ولا الأجرة، إلا أن يستعملها بعدئذ بغير إذنه فيصير متعدياً فيضمن الرقبة والأجرة.

٤- أن لا يكون من المستأجر رد ولا من المؤجر طلب، فالحكم فيها مبني على القول بوجود التزام المستأجر بالرد بع استيفاء المنفعة أو انقضاء المدة، أو عدم وجوبه.

- مذهب الجمهور^(٢): أن على المستأجر التخلية، وأن المؤجر هو الذي يطلب المأجور ويستلمه وعليه نفقة رده لأنه ملكه ولأنه إنما دفعه للمستأجر لمصلحة نفسه، وعليه لا يعد المستأجر ضامناً لعينها. لو تلفت. ولا لأجرتها إلا أن يستعملها متعدياً.

(١) ينظر: الاختيار لتعليل المختار. ٥، جواهر الإكليل ١٤، المهذب ٣٦، المغني ٤٠، ومنتهى الإرادات ١٥.

(٢) ينظر: الفتاوى الهندية، ٤/٣٨، الحاوي للماوردي ٧/٤٤٠، المغني ٨/٧٨.

- وقال بعض الشافعية^(١): بل المستأجر ملزم بالرد ولو لم يطلبها المؤجر لأنه غير مأذون في إمسакها بعد انقضاء العقد، فلزمه الرد كالعارية والأول هو الراجح، والله أعلم.
- وقد ذكرت المادة (٦٠٦) من مجلة الأحكام العدلية أن لبقاء المأجور في يد المستأجر بعد انقضاء المدة أو العمل ثلاث حالات إذ تقول:
- يبقى المأجور كالوديعة أمانة في يد المستأجر عند انقضاء الإجارة كما كان في أثنائها.
- لو استعمل المستأجر المأجور بعد انقضاء مدة الإجارة وتلف يضمن.
- وكذا لو طلب الأجر ماله عند انقضاء الإجارة من المستأجر ولم يعطه، ثم بعد ذلك الإمساك تلف^(٢) يضمن.

خلو العقار (الفروغ)

لقد شاع بين الناس ما يعرف اليوم بخلو العقار (الفروغ). وهو أن يأخذ مالك العقار أو المستأجر الذي ملك المنفعة مالاً مقابل إخلائه وتسليمه لمستأجر آخر ينتفع به، أو هو إفراغه والتخلي عنه لغير من هو بيده. فهل هذا سائغ شرعاً؟ مع شيوعه وانتشاره وتعارف الناس عليه في أكثر البلاد الإسلامية:

الجواب: أن الخلو على قسمين:

الأول: أن يأخذه مالك العقار، أو ناظر الوقف- أي لحساب الوقف- وصورة ذلك أن يؤجر المالك العقار لشخص بأجرة مبينة سنوياً ويأخذ منه مبلغاً من المال مقدماً

(١) ينظر: الحاوي ٤٤٠/٧، المهذب ٤٠١/١.

(٢) ينظر: درر الحكم لعلي حيدر ٧٠٠/١.

زائداً على الأجرة المحددة في العقد لكل سنة. فهذا جائز قطعاً لأنه عبارة عن
مكمل مقدم للأجرة المحددة المقسطة على السنين.

الثاني: ما يأخذه المستأجر القديم من المستأجر الجديد للعقار. وله حالان:

أ - أن تكون مدة الإيجار قد انقضت: واستحق المؤجر تسلمها، ولزم المستأجر أن
يسلم المأجور. فالخلو في هذه الحال غير جائز، لأن حق الانتفاع بالمأجور
عادت ملكيته إلى المؤجر المالك، فلو أخذ المستأجر خلواً عن ذلك يكون سحتاً
بغير حق، وتنازل المستأجر لغيره بعد انتهاء المدة مرهون برضا المالك
وسماحه لأن القاعدة في الإجارة تقتضي إنهاء حق المستأجر بانتهاء مدة
الإجارة.

ب- أن تكون مدة الإيجار باقية: كأن استأجر عقاراً لعشر سنين فمضى منها أربع،
فهذا المستأجر مستحق للانتفاع تمام المدة، فله أن يستوفى المنفعة بنفسه
أو بغيره ممن يساويه في الضرر أو أدنى منه، أو تكون الإجارة مطلقة عن
التحديد ولكن كل سنة بكذا، وهي حائزة فتكون السنة الأولى محل العقد
والسنوات التالية تلزم بالدخول فيها عند جمهور الفقهاء كل سنة بسنة لأن
شروع المستأجر مع ما تقدم في العقد من الاتفاق على تقدير الأجر والرضا به
يجري مجرى ابتداء العقد عليه فصار كبيع المعاطاة إذا جرى من المساومة ما
دل على التراضي بها^(١). وقد أفتى كثير من العلماء في هذه الحال بجواز أخذ
الخلو

(١) ينظر: البدائع: ١٨٢/٤، الشرح الصغير للدردير بحاشية الصاوي، ٥٠٣/٣؛ المغني ٢٠/٨.

(الفروع) بناء على ما يأتي:

١- قياساً على جواز تنازل المرأة عن حقها في القسم لإحدى ضراتها، كما فعلت سودة بن زمعة زوجة النبي ﷺ عندما تنازلت عن نوبتها لعائشة وأقرها النبي ﷺ على ذلك.

ومن هنا قال السرخسي:

لو كان عند الرجل امرأة قطعنت في سنّها- أي كبرت- فأراد أن يستبدل بها شابة، فطلبت أن يمسخها ويتزوج بالأخرى ويقيم عند التي تزوج أياماً ويقيم عندها يوماً، فتزوج على هذا الشرط كان جائزاً لا بأس به لقوله تعالى: (وَإِنْ امْرَأَةٌ خَافَتْ مِنْ بَعْلِهَا نُشُوزًا أَوْ إِعْرَاضًا فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا أَنْ يُصْلِحَا بَيْنَهُمَا صُلْحًا)^(١).

وقال أبو بكر الجصاص الحنفي عند حديثه عن هذه الآية:

عموم الآية يقتضي جواز اصطلاحهما على ترك المهر والنفقة والقسم وسائر ما يجب لها بحق الزوجية، إلا أنه إنما يجوز لها إسقاط ما وجب من النفقة للماضي، فأما المستقبل فلا تصح البراءة منه^(٢).

وقال القرطبي:

قال علماؤنا: وفي هذا أن أنواع الصلح كلها مباحة في هذه النازلة؛ بأن يعطي الزوج على أن تصبر هي: أو تعطي هي على أن يؤثر الزوج، أو على أن يؤثر ويتمسك بالعصمة، أو يقع الصلح على الصبر والأثرة من غير عطاء؛ فهذا كله مباح. وقد يجوز

(١) ينظر: المبسوط للسرخسي، ٢٢٠/٥.

(٢) ينظر: الجامع لأحكام القرآن للقرطبي، ٢٦٠/٥.

أن تتصالح إحداهن صاحبتهما عن يومها بشيء تعطيها، كما فعل أزواج النبي ﷺ كان غضب على صفية فقالت لعائشة: أصلحي بيني وبين رسول الله ﷺ وقد وهبت يومي لك. قالت عائشة فلبست خمراً كان عندي مصبوغاً بزعفران ونضحته، ثم جنت فجلست إلى جنب رسول الله ﷺ فقال: "إليك عني فإنه ليس بيومك" فقلت: ذلك فضل الله يؤتيه من يشاء، وأخبرته الخبر، فرضي عنها^(١).

٢- صرح بعض الشافعية: في مسألة رفع اليد عن بعض النجاسات التي لا يجوز بيعها، بأنه لا يبعد جواز أخذ العوض عن رفع اليد والاختصاص عن أي شيء كان يرفع يده ويتنازل عن اختصاصه بروث لمن يحتاجه لتسميد الأرض بثمن، ولكن لما كان البيع غير جائز لاشتراطهم أن يكون المبيع طاهراً، قالوا: يجوز رفع اليد والاختصاص عنه بمقابل بلفظ وصيغة رفع اليد.

فيقاس عليه الخلو (الفروغ) حيث يرفع يده عن حقه في الانتفاع بمقابل.

٣- استناداً إلى عرف الناس وتداولهم ذلك، والعرف حجة يجب العمل بها ما لم يخالف نصاً شرعياً، ولكن جمهور الفقهاء اشترطوا للعمل بالعرف والاحتجاج به أن يكون عاماً، فعرف أهل بلد في أمر لا عبرة به، والبعض الآخر أفتى باعتباره وجواز العمل به^(٢).

(١) ينظر: حاشية البجيرمي على الإقناع ٣/٢.

(٢) ينظر: الأشباه والنظائر للسيوطي، ص ٩٢؛ مجموعة رسائل ابن عابدين ١١٧/٢، المدخل الفقهي العام للشيخ مصطفى الزرقاء، ٨٩٧/٢، ف ٥١٩.

قال ابن نجيم الحنفي:

- أقول بناء على اعتباره في العرف الخاص: ينبغي أن يفتي بأن ما يقع في بعض أسواق القاهرة من خلو الحواني لازم، ويصير الخلو في الحانوت حقاً له، فلا يملك صاحب الحانوت إخراجه منها، ولا إجاره لغيره، ولو كان وفقاً^(١).

قلت: وقد عم العرف فيه، فينبغي الجزم بجوازه، ولكن ينبغي أن يكون ذلك الحق ثابتاً للمستأجر بشرط بقاء الإجارة سارية الزمن، وأن يكون المستأجر مؤدياً لأجرة المثل، وبشرط التراضي مع المالك لأن المالك قد يتأذى من المستأجر الجديد ولا يرضى بتأجيله لكل أحد. وإلا كان للمالك أو ناظر الوقف أن يخرج لئلا يحجر عليه في ماله أو يتعطل الوقف عملاً بالقاعدة الفقهية- وهي نص حديث نبوي- لا ضرر ولا ضرار، فكما أننا مطالبون بدفع الضر عن المستأجر كذلك مطالبون بدفعه عن المالك المؤجر تحقيقاً للعدل والإنصاف.

قال تعالى: "وَأِنْ حَكَمْتَ فَاحْكُم بَيْنَهُم بِالْقِسْطِ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ"^(٢).

قال الشيخ عليش- رحمه الله- في فتاويه:

إن حوانيت الأوقاف بمصر جرى عادة سكانها أنه إذا أراد أحدهم الخروج من الدكان أخذ من الآخر مالا على أن ينتفع بالسكنى فيه، ويسمونه خلواً وجدكا^(٣) ويتداولون ذلك واحداً بعد واحد، وليس يعود على تلك الأوقاف نفع أصلاً.

(١) ينظر: شرح الحموي على الأشباه والنظائر لابن نجيم ٣١٧/١؛ وينظر أيضاً: الدر المختار بحاشية ابن عابدين، ٥٢١/٤.

(٢) الآية رقم (٤٢) من سورة المائدة.

(٣) الجدك: لفظ تركي الأصل، يطلق على ما يحدثه المستأجر في الوقف من الأعيان المملوكة الثابتة المتصلة بالحنوت اتصال قرار كالبلاط والدهان والمرمر على الجدران. والمراد: العوض عن ذلك، ينظر: الفقه الإسلامي لأستاذنا الدكتور وهبه الزحيلي، ٢٢٨/٨.

غير أجره الحانوت، بل الغالب أن أجره الحانوت أقل من أجره المثل بسبب ما دفعه الآخر من مال. ثم قال: والذي يدور عليه الجواب في ذلك أن الساكن الذي أخذ الخلو إن كان يملك منفعة الحانوت مدة فأسكنها غيره وأخذ على ذلك مالاً، فإن كان الأخذ بيده العين إجارة صحيحة من الناظر أو الوكيل بشروطها بأجره المثل فهو سائغ له الأخذ على تلك المنفعة التي يملكها، ولا ضرر على الوقف لصدور الأجرة موافقة لأجرة المثل. وأما إن لم يكن مالاً للمنفعة بإجارة صحيحة فلا عبرة بخلوه ويؤجره الناظر لمن يشاء بأجره المثل، ويرجع دافع الدراهم على من دفعها له^(١).

المطلب الثاني

فسخ المستأجر للإجارة

إقالة المؤجر للمستأجر من الالتزام بالعقد جائزة باتفاق الفقهاء، وبخاصة إذا عرف فيه الندم على الاستئجار والرغبة في الإقالة، لأنها بيع للمنافع وإقالة البيع جائزة، بل هي مستحبة غذا عرف رغبته لذلك، لقوله ﷺ: "من أقال نادماً بيعته أقال الله عزته يوم القيامة"^(٢).

(١) ينظر: فتاوى الشيخ محمد عيش، ٢٥، ينظر: أيضاً الفقه الإسلامي لأستاذنا الدكتور وهبة الزحيلي، ٧٥.

(٢) الحديث رواه أبو داود في البيوع برقم ٣٤٦، ابن ماجة في التجارات برقم ٢١٩، البيهقي، ٢، والبيهقي في شرح السنة برقم ٢١١٧/ بلفظ: "من أقال أخاه المسلم صفقة كرهها أقال الله عزته يوم القيامة". والحديث صحيح بعمومه.

ولكن ما القول لو أراد المستأجر الفسخ لعذر أو لغير عذر ورفض المؤجر،؟

هذه المسألة في الواقع مبنية على القول باعتبار عقد الإجارة، هل هو لازم لا يقبل الفسخ بحال، أو لازم يقبل الفسخ لعذر، أو هو جائز لأي من المتعاقدين: المؤجر أو المستأجر أن يفسخ العقد متى شاء ولو بغير عذر.

الذي يظهر من تتبع أقوال الفقهاء أن في المسألة ثلاثة أقوال:

الأول: قول الجمهور^(١)، هو أنه عقد لازم، فلا يفسخ من أي عاقد لعذر أو بغير عذر، كسائر العقود اللازمة بغير موجب في المعقود عليه بظهور عيب في المأجور يمنع استيفاء المنفعة أو يضر بها، أو تلف المأجور كانهدام الدار، واستحقاقه لشخص آخر ولا يعلم بذلك المستأجر، ففي هذه الحال يجوز للمستأجر أن يفسخ لعقد لوجود الخلل في المعقود عليه، ومحل عدم الانفساخ في غير العذر الشرعي، أما منع العذر الشرعي كمن استأجر شخصاً لقلع سن مؤلمة أو لإجراء عملية جراحية في عضو فشفي وزال الألم فللمستأجر في هذه الحال أن يفسخ الإجارة لأن العذر الشرعي كالعذر الحسي في جواز الفسخ^(٢).

والأصل في اعتبار عقدها لازماً:

- قوله تعالى: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ"^(٣) والفسخ ليس من الإيفاء بالعقد. قال الجصاص: اقتضى هذا الأمر الوفاء بعقود البياعات والإجازات

(١) ينظر: بداية المجتهد، ١٦/٤؛ جواهر الإكليل، ١٩٢/٢؛ الحاوي الكبير للماوردي، ٣٩٣/٧، المهذب: ٤٠٠/١، الكافي ٣١٥/٢.

(٢) ينظر: العزيز شرح الوجيز، ١٧٧/٦؛ مغني المحتاج، ٤٥٦/٢.

(٣) من الآية رقم (١) سورة المائدة.

- والنكاحات وجميع ما يتناولها اسم العقود^(١).
- ولأنها عقد معاوضة كالبيع فلا تقبل الفسخ. وهي كذلك عقد على منافع تشبه عقد النكاح من حيث هو انتفاع بالبضع وهو لا يفسخ إلا لعذر شرعي يمنع استيفاء المنفعة أو ينفر منها كالرتق والجدام والبرص، فكذلك الإجارة.
- ولأن العقود نوعان: لازمة فلا يجوز فسخها لعذر كالبيع وغير لازمة فيجوز فسخها لغير عذر كالقراض، فلما لم يكن عقد الإجارة ملحقاً بغير اللازم في جواز فسخه بغير عذر وجب أن يكون ملحقاً باللازم في إبطال فسخه بعذر^(٢).
- قلت: وغذا لم يفسخ بعذر فبغير عذر أولى أن لا يجوز ولا يستحقه المستأجر، كما لا يستحقه المؤجر. وبناء على قول الجمهور فمن استأجر سيارة للسفر عليها إلى بلد ما لم يكن له فسخ الإجارة لو عدل عن السفر لعذر كمرض أو لغير عذر، ولزمته الأجرة كاملة عن الزمن كاملاً. طالما أن المؤجر سلم السيارة.
- من استأجر داراً سنة أو شهراً، ثم نقل عمله إلى بلد آخر في منتصف المدة لم يكن له أن يفسخ الإجارة ولزمته الأجرة كاملة.. هكذا، لأن العقد لازم للطرفين.
- والحاصل أن عقد الإجارة لازم عند الجمهور ليس لأي من المتعاقدين أن يفسخه لعذر أو لغير عذر طالما أن المأجور سليم من العيوب التي تمنع أو تخل بالانتفاع، فإن كان ثمة خلل جاز للمستأجر أن يفسخ العقد.

(١) ينظر: أحكام القرآن للجصاص، ٣٧١/٢ - ٣٧٢.

(٢) ينظر: الحاوي للماوردي، ٣٩٣/٧.

الثاني: قول الحنفية، والظاهرية^(١). وهو أن العقد لازم لكل منهما، ويبقى لازماً بشرطين.

أ - سلامة العين المؤجرة عند حدوث عيب يخل بالانتفاع. فلو انهدمت الدار المستأجرة أو تعطلت السيارة المستأجرة أو ماتت الدابة ثبت للمستأجر الخيار بين الفسخ وبين الإبقاء ودفع كامل الأجرة. ولو سارع المؤجر وأصلح ما فسد ارتفاع خيار المستأجر، لأن سبب ثبوت الخيار قد ارتفع.

ب- عدم حدوث عذر من قبل واحد منهما يبيح الفسخ. فلو احترق مال المستأجر أو غير حرفته أو أفسد ثبت له خيار الفسخ.

أو اضطر المؤجر إلى بيع العين المؤجرة لوفاء دين ثابت ليس له وفاء إلا ببيع العين المؤجرة ثبت له خيار الفسخ. وهكذا.

فالعقد عندهم إذاً لازم ولكن يقبل الفسخ لعذر في العين أو لعذر للمستأجر أو المؤجر، أما من غير عذر فلا يفسخ إلا بصورة الإقالة من قبل المؤجر. ولهذا قسم الحنفية الأعذار التي يمكن أن يفسخ عقد الإجارة بسببها إلى ثلاثة:

الأول: عذر في العين يمنع من استيفاء المنفعة كانهدام الدار وتعطل السيارة أو يضر بالانتفاع كانهدام جدار من الدار يؤثر في السكنى. ففي هذه الحال يحق للمستأجر أن يفسخ العقد فيدفع أجر ما مضى ويفسخ عن الزمن المستقبل.

الثاني: عذر للمؤجر يلحقه به ضرر كأن حبس في دين فاضطر لبيع العين عذر للمؤجر يلحقه به ضرر كأن حبس في دين فاضطر لبيع العين المأجورة لوفائه- والبيع

(١) ينظر: المبسوط للسرخسي، ١٦/١٥، ٢/٧٩؛ بدائع الصنائع، ٢٠١/٤؛ الفتاوى الهندية، ٤٥٨/٤؛ المحلى لابن حزم الأندلسي، ١٨٧/٨.

عندهم ينتهي بالإجارة- ففي هذه الحال يكون ضرر حبسه أعظم من ضرر الوفاء بعقد الإجارة فيكون ذلك له عذراً في الفسخ لدفع ضرر أكبر من ضرر أخف، ولكن ينبغي أن يرفع الأمر إلى القاضي في الأصح ليكون هو الذي يفسخ الإجارة وهو الذي يبيع^(١).

الثالث: عذر للمستأجر يلحقه به ضرر يفوق ضرر الإيفاء بعقد الإجارة. كما لو كان مستأجراً لدار فانتقل عمله لبلد آخر أو كان مستأجراً لداكان فأفلس وبيعت عروضه لحق الدائنين أو كان مستأجراً سيارة للسفر عليها إلى بلد بعيد فمريض وتعذر عليه السفر. ففي هذه الأحوال يحق للمستأجر أن يفسخ العقد دفعاً لضرر أكبر من ضرر الإيفاء والمؤجر لا يتضرر بذلك.

بهذا يتضح أن الحنفية يقولون بلزوم العقد ولكن يقبل الفسخ لعذر يدفع ضرراً أكبر من ضرر الإيفاء بعقد الإجارة كما مثلنا، لا مجرد العذر فلو وجد المستأجر مثلاً بيتاً أرخص من الذي استأجره لم يكن له أن يفسخ العقد ليستأجر الثاني بأرخص.

القول الثالث: قول القاضي شريح^(٢). أن عقدها غير لازم، بل جائز لكل من المتعاقدين فسخها بعذر ويغير عذر لأنها إباحة للمنفعة فأشبهت الإجارة.

نقل هذا القول عنه بعض الحنفية، ونقله ابن رشد المالكي عن قوم لم يذكر أسماءهم^(٣)، لكن يبدو أنه بعيد عن روح الشريعة مقاصدها في تحقيق المصالح ودفع الضرر، إضافة إلى أنه لا دليل عليه من الشرع، مع إقرارنا بجلالة صاحبه وعظيم قدره.

(١) ينظر: المبسوط، ٣/١٦.

(٢) هو شريح بن الحارث بن قيس الكندي، من أشهر القضاة في صدر الإسلام، ولي قضاء الكوفة زمن عمر وعثمان وعلي ومعاوية، واستغنى منه زمن الحجاج فأعفاه سنة ٥٧٧هـ كان ثقة في الحديث مأموناً في القضاء، مات بالكوفة سنة ثمان وسبعين. أ.هـ؛ شذرات الذهب لابن العماد الحنبيل ٨٥/١؛ الأعلام للزركلي، ١٦١/٣.

(٣) ينظر: المبسوط، ٧٩/١٥؛ البدائع: ٢٠١/٤؛ بداية المجتهد، ١٦/٤.

والخلاصة:

- أن الجمهور يعتبرون عقد الإجارة لازماً لا يفسخ إلا لعذر في العين المستأجرة ينقص المنفعة نقصاً تتفاوت فيه الأجرة أو يفوت المنفعة بالكلية أو يمنع استيفاءها شرعاً.

- وأن الحنفية يعتبرونه لازماً كذلك ولكن يجوز فسخه لعذر في المأجور أو أحد العاقدين.

- وأن القاضي شريح يجعله جائزاً وليس بلازم.

الراجح (والله أعلى أعلم). مذهب الحنفية غذ يراعى مسألة حصول الضرر الأكبر لأي من المتعاقدين فليس من المعقول شرعاً ، نلزم المستأجر بالإبقاء على العقد وقد انتقل من البلد إلى بلد آخر ولا ضرر في ذلك على المؤجر إذ يمكنه أن يؤجر العين لغيره كما يصل، وكذا ليس من المعقول أن يقبع المالك في السجن لدين عليه وله من المال ما يخلصه من السدن بدعوى أنه مؤجر.

ومن المتفق عليه بين الفقهاء جميعاً أنه لا ضرر، وأن الضرر يزال شرعاً.

ومع هذا الحق الذي قرره الحنفية لصاحب العذر أرى أن يصطلحاً فيما بينهما وبيننا أمرهما على التسامح تطيباً للقلوب وجبراً للخواطر والله عز وجل يقول: "والصلح خير" ولهذا استحب^(١) الفقهاء للقاضي أن يرد الخصمين في أي قضية إلى الصلح- إن طمع منهم ذلك- قبل أن يفصل بينهما، وكان عمر رضي الله عنه يقول: ردوا الخصوم حتى يصطلحوا، فإن فصل القضاء يورث بين القوم الضغانن"^(٢).

(١) ينظر: الموسوعة الفقهية الكويتية، ٣٢٧/٢٧.

(٢) الحديث رواه ابن أبي شيبة في المصنف ٥٣٥/٤، برقم ٢٢٨٨٦.

المطلب الثالث

فوات المنفعة أو تعذر استيفائها

الأصل في المؤجر أن يلتزم بتسليم العين المؤجرة من سيارة أو دابة أو دكان أو دار سليمة من أي عيب يفوت المنفعة أو بعضها- كالمبيع تماماً- وأن يلتزم ببقاء العين كذلك إلى انقضاء مدة الإجارة، لأن المنفعة تحدث شيئاً فشيئاً فكأن العقد يتجدد مع حدوث المنفعة، ولذلك لو تعيبت العين وأثر ذلك على الانتفاع يتأثر العقد، فينفسخ أو يثبت الخيار للمستأجر في الفسخ.

ولذلك حالان:

١- فوات المنفعة بالكلية:

بأن يتلف المأجور- ولو بفعل المستأجر المأذون فيه- كأن تنهدم الدار أو الدكان أو تموت الدابة أو تنصدم السيارة وتندم، بحيث تفوت المنفعة المقصودة من العقد بالكلية، ففي هذه الحال تنفسخ الإجارة لفوات عين المأجور بفوات المنفعة لأنها المقصودة بالعقد، وهذا متفق عليه بين الفقهاء^(١) غير أن الحنفية قالوا: لا تنفسخ في الأصح عندهم ولكن يثبت الخيار للمستأجر بين الفسخ وعدمه، ولا يحتاج في الفسخ إلى قضاء الحاكم أو حضور المؤجر أو رضاه، لأن الشرع قد أثبت له هذا الحق بفوات محل المنفعة.

(١) ينظر: البدائع: ١٩٦/٤؛ رد المحتار: ٧٦/٦؛ جواهر الإكليل، ١٩٢/٢؛ المهذب: ٤٠٥/٢؛ البجيرمي على شرح المنهج، ١٨٤/٣؛ شرح منتهى الإرادات، ٥٤/٤.

ويترتب على ذلك عندهم أن المؤجر لو أسرع وبنى ما تهدم قبل اختيار المستأجر الفسخ بطل خياره ولزمه الإتمام والوفاء بالعقد، ولكن يسقط من الأجر المدة التي تعطل فيها عن الانتفاع.

٢- ما ينقص المنفعة:

فتمتظهر بالعين المستأجرة نقص يخل بالانتفاع وتتفاوت فيه أجرة العين فهو عيب يثبت للمستأجر حق الفسخ فيصير العقد غير لازم في حقه، وذلك كما لو انهدم جدار من البيت أو عرجت الدابة أو تعطلت السيارة أو جهاز النسخ فإن المستأجر في كل هذه الأحوال، له الخيار بين أن يفسخ العقد عما يستقبل من المدة أو العمل، ويدفع الأجر عما مضى فقط، وبين أن يبقى على العقد ويلتزم بالأجر كاملاً لتبني رضاه مع وجود العيب، فإن أراد الفسخ اشترط حضور المؤجر وإعلامه، فإن فسحها في غيابه دون أن يخبره أو يخبر القاضي إن عجز عن إخباره، أو يشهد على الواقعة إن تعذر إخبار القاضي كذلك لم يعتبر فسحه وكراء المأجور مستمر كما كان، ولو تم الفسخ بحضور المؤجر أو إعلامه وزعت الأجرة المسماة على قيمة المنفعة مراعى في ذلك الزمن والمكان والمسافة لأن لهذه الأمور أثراً في تقدير المنفعة. ولو بادر المؤجر فأصلح العيب قبل أن يفسخ المستأجر سقط حق المستأجر في الخيار ورجع العقد إلى اللزوم في حق الطرفين لزوال الموجب للخيار^(١) ولكن يسقط عن المستأجر من الأجر بمقدار ما فات من المنفعة إن كان لمثل ذلك أجر من حيث الزمن أو حقيقة العمل، لأنه لم يستوف جميع ما استحقه من المنفعة بموجب العقد.

(١) ينظر: البدائع: ١٩٥/٤ - ١٩٦؛ حاشية العدوى على شرح الرسالة، ١٨٠/٢؛ روضة الطالبين، ٢٣٩/٥؛ المهذب ٤٠٥/١؛ شرح منتهى الإرادات، ٥٦/٤؛ درر الحكام، ٥٩٥/١.

أما لو ظهر في العين عيب لا يضر في استيفاء المنفعة كانهدام شبرمة من دار أو جدار لا يضر في استمرار الانتفاع أو انقطاع مؤقت للماء أو صدم بسيط للسيارة أو عطل بسيط كذلك لا يؤثر في استيفاء المنفعة، ففي هذه الحال ليس للمستأجر أن يفسخ العقد باتفاق الفقهاء^(١)، وهو ما نصت عليه المادة ٥١٤ من مجلة الأحكام العدلية. عذر الانتفاع^(٢):

إذا تعذر على المستأجر أن ينتفع بالعين وهي غير معيبة، ولكن تعذر ذلك لأنها غصبت من المستأجر، أو منع ولي الأمر الانتفاع بها ولو مؤقتاً ثبت للمستأجر حق الخيار في الفسخ، سواء كان الغصب من الحاكم أو عامة الناس، وإنما يثبت الفسخ عما سيأتي من الزمن فيسقط قسطه عن المستأجر، فإن كان الغصب أو المنع مؤقتاً ولم يفسخ المستأجر وقد أعيد المأجور إلى المستأجر سقط قسط ذلك من الأجر إن كان لهذا الزمن أجر عرفاً.

ولو بادر المالك الآجر بانتزاع العين من الغاصب أو رفع المنع من ولي الأمر قبل إجراء الفسخ سقط حق المستأجر في الخيار لزوال الموجب للفسخ. ومثل الغصب في الحكم والتعليل أن يحدث خوف عام يمنع المستأجر من السكنى أو الخروج إلى المكان الذي فيه العين المستأجرة فإن ذلك يثبت للمستأجر حق الفسخ لتعذر استيفاء المنفعة، فإن كان الخوف خاصاً بالمستأجر لعذر يمنعه من الخروج إلى ذلك المكان أو

(١) ينظر: المراجع السابقة نفس الجزء والصفحة.

(٢) ينظر: الاختيار لتعليل المختار ٥٥/٢، الذخيرة للقرافي، ٥٣٧/٥؛ جواهر الإكليل، ١٩٢/٢؛ المهذب: ٤٠٧/١؛ روضة الطالبين، ٢٤٢/٥ وما بعدها؛ المقني: ٣٠/٨، ٣١؛ درر الحكام، ٥٤٩/١.

البقاء فيه لم ثبت له حق الخيار في الفسخ عند الجمهور خلافا للحنفية كما يعرف مما سبق ذكره عند الكلام على أضرار الفسخ.

المطلب الرابع

موت أحد المتعاقدين

لو مات أحد المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) هل يؤثر ذلك في العقد فيفسخه ويلزم المستأجر رد العين إلى ورثة المؤجر إن كان هو المتوفى، أم أنه لا أثر للموت على العقد مادام انعقد لازماً فيستمر على لزمه إلى انتهاء المدة أو انقضاء العمل، ومن مات حل وراثته مكانه في الاستحقاق؟

قولان للفقهاء في ذلك:

الأول: قول الجمهور^(١): إن العقد يظل ساري المفعول وورثة الميت منهما يحلون محل مورثهم في استيفاء المنفعة والحفاظ عليها وتسليمها عند الانتهاء. واستدلوا على ذلك بما يلي:

١- أنه عقد لازم كالبيع، وهو لا يفسخ بموت أحد المتعاقدين، وكذا الإجارة لأنها بيع للمنفعة، إذ المنفعة تجعل كالعين القائمة عند إجراء العقد.

(١) ينظر: بداية المجتهد، ١٧/٤؛ مغني المحتاج، ٤٥٧/٢؛ الباجوري على ابن قاسم، ٢٩/٢؛ المغني: ٤٣/٨؛ العدة شرح العدة، ص ٢٢٦.

٢- أن المنافع تورث كما تورث الأعيان، فيصح أن تورث منفعة الإجارة و عوضها تقريراً للتعامل وإيفاء بلزوم العقد، وهو لازم باتفاق.

الثاني: قول الحنفية والليث بن سعد^(١). إن العقد يفسخ بموت أحد المتعاقدين لنفسيهما، أما الوكيل عن أحدهما بالعقد فلا يفسخ موته، واستدلوا على ذلك:

١- بأن المنافع تحدث شيئاً فشيئاً. فهي تستحق للمستأجر كذلك. فلو مات المؤجر انتقلت ملكية العين إلى الوارث فتحدثت المنفعة في ملكه وهو غير متعاقد مع المستأجر، فلزم أن يحكم بالفسخ ما لم يعلم الوارث للعين المستأجر بموافقة على استمرار الإجارة، فيكون ذلك بمنزلة عقد جديد بين الوارث والمستأجر.

فإن كانت العين أرضاً وقد زرعها المستأجر والمدة باقية ولم يستحصد الزرع بعد يترك ذلك في الأرض إلى أن يستحصد ويكون على المستأجر أو ورثته ما سمي من الأجر لأن في قلع الزرع ضرراً بالمستأجر أو ورثته وفي إبقائه من غير أجر ضرراً بالمؤجر فأبقى على الزرع والأجر دفعا للضرر عن الطرفين، وإنما قالوا بذلك استحساناً لضرورة دفع الضرر عن الطرفين.

والراجح- والله أعلم- ما ذهب إليه الجمهور تمسكاً بأصل اللزوم في العقد، ولأن الوارث يقوم مقام المورث في التصرف في ماله واستيفاء حقوقه، فهو الذي يجهزه من ماله، وهو الذي يوفي عنه الديون وينفذ الوصايا ويستوفي له حقوقه من ديون وغيرها، فينبغي أن يقوم مقامه كذلك في استيفاء منفعة المأجور ريثما تنتهي مدة الإجارة إلا إذا تراضى الجميع على فسخها فلا مانع من ذلك شرعاً.

(١) ينظر: المبسوط للسرخسي، ١٥٣/١٥ وما بعدها؛ البدائع: ٢٢٢/٤.

المطلب الخامس

ضمان المستأجر

من المقرر شرعاً باتفاق الفقهاء أن العين المستأجرة عقاراً كانت أو منقولاً أمانة في يد المستأجر، وأنه مكلف بحفظها بحسب العرف، ولا يضمنها لو تلفت أو سرقت إلا بالتعدي في الاستعمال أو التقصير في الحفظ سواء انتفع بالعين أم لا، حتى وإن شرط في العقد ضمانه لم يعتبر هذا الشرط وعد لاغياً^(١).

ومن المقرر كذلك أن المستأجر يستحق استيفاء المنفعة بحسب ما شرط في العقد فإن لم تذكر شروط لذلك استخدمها طبقاً لعرف الناس وعاداتهم في استيفاء المنفعة من مثل تلك العين.

وبيان ذلك:

– أن من قصر في حفظ العين المستأجرة كدابة تركها تبيت خارج المنزل مخالفاً لذلك عادة الناس وعرفهم، فسرقت فإنه يضمنها، أو بيتها في بيت متشقق يخر من المطر في ليلة ممطرة فتهدم البيت عليها فماتت فإنه يضمنها، ومن استأجر سيارة يركبها فبيتها أمام البيت مفتوحة فسرقت فإنه يضمنها، وإنما يضمن في كل ذلك لتقصيره في الحفظ، فإن لم يقصر كأن قفلها وهي أمام بيته ومع ذلك سرقت لم يضمن.

(١) ينظر: تكملة فتح القدير، ٦٢/٨؛ الاختيار، ٥٤/٢؛ البجيرمي على الإقناع، ١٨٠/٣ وما بعدها؛ الباجوري على ابن قاسم، ٣١/٢-٣٢؛ جواهر الإكليل، ١٩٠/٢؛ الكافي، ٣٢٩/٢؛ العدة، ص ٢٢٨.

- أن من استأجر دابة لينقل عليها فطناً فحملها عدساً وأثقل عليها فعطبت فإنه يضمن، ولو حملها قطناً وبما تطيق لم يضمن. ولو استأجر سيارة ليحمل عليها خضاراً أو قطناً فحملها حجارة فعطبت أو كسر فيها شيء فإنه يضمنها، ولو عطبت فيما استعملت فيه بحسب الشرط لم يضمن، لأنه أمين مأذون في الاستعمال ولم يتعد المشروط فلا يضمن.

- وأن من استأجر آلة أو سيارة أو حاسوباً ولم يشترط للاستعمال شرط ما، فانتفع بها مخالفاً عرف الناس وعاداتهم في الانتفاع فعطبت بسبب ذلك فإنه يضمن ولو انتفع بها حسب العرف ولم يتعد ومع ذلك عطبت أو تعطلت فإصلاحها على المؤجر والمستأجر غير ضامن لعدم تعديه.

وأن من استأجر دكاناً أو داراً مثلاً فأجرها غيره ممن يضربها أكثر منه كان استخدمها لحدادة فإنه يضمنها لتعديه، لأنه وإن جاز له يؤجرها لغيره ولكن ذلك مشروط بأن يكون مثله في الضرر بالعين أو أقل منه ضرراً، فلو كان أكثر ضمن وهكذا تتركز لدينا القواعد التي وضعها الفقهاء، والتي حوتها مجلة الأحكام العدلية حول ضمان المستأجر. وهي^(١):

١- المأجور أمانة في يد المستأجر إن كان عقد الإجارة صحيحاً (المادة ٦٠).

٢- لا يلزم الضمان إذا تلف المأجور في يد المستأجر ما لم يكن بتقصيره، أو تعديه، أو مخالفته لمأذونيته. (المادة: ٦٠١).

٣- يلزم الضمان على المستأجر لو تلف المأجور، أو طرأ على قيمته نقصان بتعديه. مثلاً لو ضرب المستأجر دابة الكراء فماتت منه، أو ساقها بعنف وشدة فهلكت لزمه ضمان قيمتها. (المادة: ٦٠٢).

(١) ينظر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام، لعلي حيدر، ٦٩٥/١ وما بعدها

- ٤- حركة المستأجر على خلاف المعتاد تعد، ويضمن الضرر والخسارة التي تتولد منها، مثلاً لو استعمل الثياب التي استكراها على خلاف عادة الناس وبليت يضمن. (المادة: ٦٠٣).
- ٥- لو تلف المأجور بتقصير المستأجر في أمر المحافظة أو طراً على قيمته نقصان لزم الضمان. مثلاً لو ترك المستأجر دابة الكراء حبلها على غاربها وضاعت يضمن (المادة: ٦٠٤).
- ٦- مخالفة المستأجر لأذونيته بالتجاوز إلى ما فوق المشروط توجب الضمان، وأما مخالفته إلى ما دون المشروط أو مثله لا توجبه. مثلاً لو حمل المستأجر خمسين أوقية حديد على دابة استكراها لأن يحملها خمسين أوقية سمن وعطبت يضمن، وأما لو حملها حمولة مساوية للدهن في المضرة أو أخف وعطبت يضمن (المادة: ٦٠٥).
- ٧- يبقى المأجور كالوديعة أمانة في يد المستأجر عند انقضاء الإجارة كما كان، وعلى هذا لو استعمل المستأجر المأجور بعد انقضاء مدة الإجارة وتلفت يضمن، كذلك لو طلب الأجر ماله عند انقضاء الإجارة من المستأجر ولم يعطه إياه ثم بعد الإمساك تلف يضمن (المادة: ٦٠٦).

المبحث الرابع

اختلاف المؤجر والمستأجر

قد يقع الاختلاف بين المتعاقدين في الإجارة- وكثيراً ما يقع- فمن المرجح قوله في إثبات الحق؟

الواقع أن ثمة مسائل عديدة تدخل تحت هذا البحث نأخذ بعضها كمعلم في حسم مثل هذه الاختلافات بين المتخاصمين.

المسألة الأولى^(١): اختلافهما في مقدار البذل أو المبدل (أي الأجرة أو المنفعة). كما لو ادعى المؤجر أن الأجرة عشرة وادعى المستأجر أنها خمسة، أو ادعى المستأجر أن المدة سنة وادعى المؤجر أنها أحد عشر شهراً. ففي هذه الحال:

- إما أن يكون ذلك قبل استيفاء المنفعة والإجارة صحيحة: فإنهما يتحالفان ويترادان فيأخذ المؤجر العين والمستأجر دراهمه التي سلمها- كالبيع تماماً- والأصل في هذا قوله ﷺ: إذا اختلف البيعان والسلعة كما هي فالقول ما قال البائع أو يترادان^(٢). والإجارة نوع بيع فيتناولها الحديث.

ولأن الحلف من كل منهما موافق لأصول الشرع في أن اليمين على من أنكر، لأن كل واحد منهما منكر من وجه ومدع من وجه، لأن المؤجر يدعى على المستأجر

(١) ينظر: البدائع: ٢١٨/٤؛ رد المحتار: ٧٥/٦؛ المهذب: ٤٠٩/١؛ الذخيرة: ٤٥٥/٥؛ المغني: ١٤١/٨.

(٢) الحديث رواه أحمد: ٤٦٦/١، واللفظ له؛ وأبو داود في البيوع: باب: إذا اختلف البيعان والمبيع قائم برقم ٣٥١١؛ والترمذي في البيوع برقم ١٢٧٠.

زيادة الأجرة والمستأجر منكر، والمستأجر يدعي على المؤجر وجوب تسليم المستأجر بما يدعي من الأجرة والمؤجر ينكر.

ومن نكل عن اليمين لزمته دعوى صاحبه ووجب عليه الوفاء له. وإن قبل أحدهما يمين الآخر جاز وقر العقد على مقتضى قبوله.

- وإن كان اختلافهما بعد استيفاء شيء من المنفعة كأن سكن الدار شهراً أو ركب السيارة مسافة ثم اختلفا فالقول قول المستأجر فيما مضى مع يمينه، ويتحالفان ويفسخا الإجارة فيما تبقى بقسطه من الأجرة المسماة، لأن العقد على المنافع ساعة فساعة على حسب حدوثها شيئاً فشيئاً، فثبت قسط ما مضى من المسمى وألقى قسط ما بقي لعدم وجوده، مع مراعاة اعتبار صعوبة ما تبقى من الطريق وسهولته.

مقتضى مذهب الشافعية والحنابلة أن يقدر ما مضى بأجرة المثل ويسقط المسمى بما لو اختلفا بعد الانتهاء لو رضي أحدهما بيمين الآخر قر العقد على ما تراضيا. وإن كان اختلافهما بعد انتهاء الإجارة بمضي المدة أو بلوغ المسافة التي استأجر إليها لا يتحالفان لأن التحالف يثبت الفسخ والمنافع المنعدمة- أي وقد استهلكت- لا تحتمل الفسخ فلا يثبت التحالف، وإنما القول في ذلك قول المستأجر بيمينه ويثبت له الحق.

المسألة الثانية^(١): اختلافهما في التعدي، أو التقصير في الحفظ، كما لو ادعى المؤجر أن المستأجر حملها أكثر أو غير ما ذكر في العقد، أو قصد في لفظها وصيانتها من التلف أو من السرقة، فالقول قول المستأجر من غير يمين لأنه مؤتمن عليها كما

(١) ينظر: المهذب: ٤٠٩/١؛ المغني: ١٤٢/٨.

قرر الفقهاء فأشبهه المودع، ولأن الأصل عدم العدوان والبراءة من الضمان، فلو أثبت المؤجر التعدي أو التقصير بالبينة لزم المستأجر الضمان.

المسألة الثالثة^(١): اختلافهما في الرد.

كما لو ادعى المستأجر رد العين وأنكر المؤجر ردها فالقول قول المؤجر أنه لم يرد عليه لأن المستأجر قبض العين لمنفعته فلم يقبل قوله في الرد كالمستعير. ولأن الأصل عدم الرد وهذا قال الشافعية وهو رواية عن أحمد، وفي رواية عنه أن القول قول المستأجر لأنه أمين كما تقرر فأشبهه المودع.

(١) ينظر: المهذب: ٤٠٩/١

الخاتمة

من خلال البحث في مسائل هذه الدراسة تبين لي ما يلي:

- ١- أن المراد بالتزام المستأجر: ما رتب عليه الشرع من حقوق أو جب عليه الوفاء بها بموجب عقد الإجارة الذي أبرمه مع مالك العين.
- ٢- أن العقد يقع على منفعة العين المستأجرة، فله أن يستوفيه بنفسه، وبغيره إذا لم يكن أضر منه على العين.
- ٣- أن المستأجر ملتزم بالأجرة المتفق عليها في العقد، وأن المؤجر يملكها بالعقد عند الجمهور كما ملك المستأجر المنفعة بالعقد كذلك.
- ٤- أن الأجرة التي يلتزم بها المستأجر يصح أن تكون: نقدًا، أو عينًا، أو منفعة باتفاق الفقهاء.
- ٥- أن المستأجر ملتزم بالمحافظة على المأجور حال استيفاء المنفعة، حيث إن الشرع أباح له استيفاءها بحسب الشرط أو العرف، ولا يضمنها إذا هلكت أو تعيبت مع مراعاة الشرط أو العرف في استيفاء المنفعة.
- ٦- إصلاح العين المستأجرة يقع على عاتق المؤجر، ما لم يكن العيب يبتعد من المستأجر فيكون الإصلاح عليه عندئذ.
- ٧- لا يجوز للمستأجر أن يغير شيئاً في معالم العين المستأجرة إلا بإذن المؤجر، وعند التسليم يكلف المستأجر بإعادتها كما استلمها من غير تغيير، إلا إذا رضي المؤجر باستلامها كذلك.

- ٨- إذا انتهت مدة الإجارة، أو العمل، وجب على المستأجر أن يخلي بين المؤجر والعين، وأن يسلمه إياها، فلو منعها بعد طلبها فتلفت بعد المنع أو تعيبت فهي في ضمان المستأجر.
- ٩- ما يسمى عند العامة اليوم بـ (حلو العقار) جائز شرعاً إذا كان حق المستأجر باقياً في استيفاء المنفعة، وكان يدفع أجره المثل.
- ١٠- ليس للمستأجر، ولا للمؤجر فسخ الإجارة لعذر أو غير عذر عند جمهور الفقهاء- خلافاً للحنفية- طالما أن العين باقية سليمة من العيوب التي تخل بالانتفاع.
- ١١- فوات العين المستأجرة، أو تعذر استيفاء منفعتها يثبت الخيار للمستأجر في فسخ العقد، فلو أعيدت العين أو أصلحت قبل الفسخ سقط حقه في الفسخ وعاد العقد إلى لزومه لكلا الطرفين كما كان.
- ١٢- موت أحد العاقدين لا يفسخ الإجارة عند الجمهور- خلافاً للحنفية- وهو الراجح والوارث يرث حتى استيفاء المنفعة.
- ١٣- المستأجر أمين على العين المستأجرة لا يضمنها إلا بالتعدي في الاستعمال، أو التقصير في الحفظ، أو الامتناع عن التسليم من غير عذر مقبول شرعاً.
- ١٤- عند اختلاف المستأجر والمؤجر: يكون القول قول المستأجر في عدم التعدي، وفي الرد كذلك، أما قبل استيفاء شيء من المنفعة والعين قائمة فإنهما يتحالفان ويترادان. (والله أعلى وأعلم)

وصلى الله وسلم على سيد الخلق أجمعين

قائمة المصادر

أولاً: القرآن الكريم:

ثانياً: كتب التفسير:

- ١- أحكام القرآن، أبو بكر أحمد بن علي الرازي الجصاص، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ٢- الجامع لأحكام القرآن، أبو عبد الله محمد بن أحمد القرطبي، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١٣هـ - ١٩٩٣م.

ثالثاً: كتب السنة وشروحها:

- ١- الاستنكار، أبو عمر يوسف بن عبد البر، تعليق سالم محمد عطا ومحمد علي معوض، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م.
- ٢- سنن ابن ماجة، محمد بن يزيد القزويني، المكتبة الإسلامية، استانبول بدون تاريخ.
- ٣- سنن أبي داود، سليمان بن الأشعث السجستاني، دار الحديث، القاهرة، ١٤٠٨هـ.
- ٤- سنن البيهقي، أحمد بن الحسين بن علي البيهقي، دائرة المعارف العثمانية، حيدر آباد الدكن، الهند، ط١، ١٣٥٢هـ.
- ٥- سنن الترمذي، محمد بن عيسى الترمذي، تعليق عزت دعاس، مطبعة الأندلس، حمص، ط١٣٨٦، ١هـ - ١٩٦٦م.
- ٦- سنن الدارقطني، علي بن عمر الدارقطني، تعليق محمد شمس الحق آبادي، دار المحاسن، القاهرة، ١٣٨٦هـ - ١٩٦٦م.

- ٧- سنن النسائي، أحمد بن شعيب النسائي، عناية عبد الفتاح أبو غدة، دار البشائر الإسلامية، بيروت، ط١، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.
- ٨- صحيح البخاري، محمد بن إسماعيل البخاري، عناية د/ البغا، دار ابن كثير، دمشق، ط٤، ١٤١٠هـ - ١٩٦٦م.
- ٩- صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج القشيري، تحقيق خليل شيحا، دار المعرفة، بيروت، ط٣، ١٤١٧هـ - ١٩٦٦م.
- ١٠- نبض القدير، عبد الرؤوف المناوي، دار المعرفة، بيروت، ط١، ١٣٩٠ - ١٩٧٠.
- ١١- المصنف في الأحاديث والآثار، أبو بكر عبد الله بن محمد بن أبي شيبة، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١٦٤١هـ - ١٩٩٥م.

رابعاً: مصادر الفقه:

(١) الفقه الحنفي:

- ١- الاختيار لتعليل المختار، عبد الله الموصلي، مطبعة مصطفى البابي الحلبي، ط٢، القاهرة، ١٣٧٠هـ - ١٩٥١م.
- ٢- بدائع الصنائع، علاء الدين أبو بكر بن مسعود الكاساني، دار الكتاب، بيروت، ط٢، ١٤٠٢هـ - ١٩٦٦م.
- ٣- الدر المختار، محمد بن علي الحصكفي، مكتبة مصطفى البابي الحلبي، مصر، ط٢، ١٣٨٦هـ - ١٩٦٦م.
- ٤- ر المختار على الدر المختار، محمد أمين ابن عابدين، مكتبة مصطفى البابي الحلبي، مصر، ط٢، ١٣٨٦هـ - ١٩٦٦م.

- ٥- وضع القدير ومعه شروط الهداية، الكمال ابن الهمام محمد بن عبد الواحد، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون تاريخ نشر.
- ٦- الفتاوى الهندية، حسن بن منصور الفرغاني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط٤، بدون تاريخ.
- ٧- المبسوط، شمس الدين السرخسي، دار المعرفة، بيروت، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.

(٢) الفقه المالكي:

- ١- بداية المجتهد، محمد بن أحمد بن محمد بن رشد القرطبي، تحقيق عبد المجيد طعمة، دار المعرفة بيروت، ط١، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.
- ٢- جواهر الإكليل، صالح بن عبد السميع الآبي، دار الفكر، بيروت، بدون تاريخ نشر.
- ٣- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد بن عرفة الدسوقي، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤١٧هـ - ١٩٩٦م.
- ٤- حاشية العدوي على شرح الرسالة، علي الصعيدي العدوي، دار الفكر، بيروت.
- ٥- النخيرة، أحمد بن إدريس القرافي، تحقيق د. محمد حجي، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط١، ١٩٩٤م.
- ٦- قوانين الأحكام الشرعية، محمد بن أحمد بن جزي الكلبي، دار العلم للملايين، بيروت، ١٩٧٩م.

(٣) الفقه الشافعي:

- ١- أسنى المطالب وبهامشه حاشية أحمد الرملي، أبو يحيى زكريا الأنصاري، دار الكتاب الإسلامي، القاهرة، بدون تاريخ.

- ٢- الأم، محمد بن إدريس الشافعي، دار الفكر، بيروت، ط١، ١٤٠-١٩٨ م.
- ٣- الحاوي، أبو الحسن علي بن محمد الماوردي، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١-١٩٩ م.
- ٤- تحفة الحبيب على شرح الخطيب، سليمان البجيرمي، مكتبة مصطفى البابي الحلبي، القاهرة، الطبعة الأخيرة، ١٣٧٠هـ-١٩٨٥م.
- ٥- روضة الطالبين وعمدة المفتين، يحيى بن شرف النووي، المكتب الإسلامي، بيروت، ودمشق، ط٢، ١٤٠٥هـ-١٩٨٥م.
- ٦- العزيز شرح الوجيز، عبد الكريم بن محمد الرافي، تحقيق وتعليق محمد معوض، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤١٧هـ-١٩٩٧م.
- ٧- مغني المحتاج، محمد بن محمد الشربيني، بعناية محمد خليل عيتاني، دار المعرفة، بيروت، ط١، ١٤١٨هـ-١٩٩٧م.
- ٨- المهذب، أبو إسحاق الشيرازي، مطبعة عيسى البابي الحلبي، القاهرة.
- ٩- نهاية المحتاج، محمد بن أحمد الرملي، مكتبة مصطفى البابي الحلبي، القاهرة، الطبعة الأخيرة، ١٣٨٦هـ-١٩٩٧م.

(٤) الفقه الحنبلي:

- ١- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، على بن سليمان المرادوي، تحقيق محمد حسن الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤١٨هـ-١٩٩٧م.
- ٢- الروض المربع بحاشية التحدي، عبد الرحمن بن محمد العاصمي النجدي، ط٨، (١٤١٩هـ).

- ٣- شرح منتهى الإرادات، منصور البهوتي، تحقيق د/ عبد الله التركي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط١، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م.
- ٤- الفروع، محمد بن مفلح المقدسي، تحقيق حازم القاضي، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.
- ٥- الكافي، عبد الله بن محمد ابن قدامة المقدسي، المكتب الإسلامي، بيروت، بدون تاريخ.
- ٦- كشاف القناع، منصور البهوتي، تحقيق محمد حسن الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.
- ٧- المغني، عبد الله بن محمد بن أحمد ابن قدامة المقدسي، تحقيق: د/ عبد الله التركي ود/ عبد الفتاح الحلو، دار هجر، القاهرة، ط٢، ١٤١٠هـ - ١٩٨٩م.
- خامساً: مصادر أصولية وفقهية مختلفة:
- ١- أصول الفقه، محمد ابو زهرة، دار الفكر العربي- القاهرة.
- ٢- الأحكام السلطانية، أبو الحسن علي بن محمد الماوردي، القاهرة، ط١، ١٣٢-١٩٠.
- ٣- الأشباه والنظائر في فروع الشافعية، عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي، مكتبة مصطفى البابي الحلبي، الطبعة الأخيرة، ١٣٧٨هـ - ١٩٥٩م.
- ٤- رحمة الأمة في اختلاف الأئمة، محمد بن عبد الرحمن العثماني، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م.
- ٥- المحلي، علي بن أحمد الأندلسي ابن حزم، دار الآفاق الجديد، بيروت، بدون تاريخ.

٦- الموسوعة الفقهية الكويتية، ط٤، ١٤١٤هـ-١٩٩٣م.

سادساً: كتب معاصرة:

١- الفقه الإسلامي وأدلته، د/ وهبة الزحيلي، دار الفكر، دمشق، ط٣، ١٤٠٩هـ-١٩٨٩م.

٢- شرح الحموي على الأشباه والنظائر لابن نجيم، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤٠٥هـ-١٩٨٥م.

سابعاً: مصادر اللغة:

١- التعريفات، علي بن محمد الجرجاني، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١-١٩٩م.

٢- القاموس المحيط، محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط١، ١٤١٧هـ-١٩٩٧م.

٣- لسان العرب، محمد بن مكر ابن منظور، دار صادر، بيروت، ط١، ١٤١٠هـ-١٩٩٠م.

٤- المصباح المنير، أحمد بن محمد بن علي الفيومي، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤١٤هـ-١٩٩٤م.