

A desk with a pen, keys, and a small house model. The background is a warm, orange-toned image of a desk with a pen, keys, and a small house model. The text is overlaid on this background.

التزامات مستأجر الدور

د. صالح بن محمد اليابس

التزامات مستأجر الدور

إعداد

د. صالح بن محمد اليابس



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المقدمة

الحمد لله الذي أكمل لنا دين الإسلام ، وأتم علينا نعمته ، ورضي لنا الإسلام ديننا فقال تعالى : ﴿الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتْمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا﴾^(١) والصلاة والسلام على رسولنا محمد الذي بلغ الرسالة وأدى الأمانة حتى تركنا على المحجة البيضاء ليلها كنهارها لا يزيغ عنها إلا هالك . صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً وبعد :

فإن لدراسة أحكام المعاملات أهمية في حياة الناس وعمران مدينتهم ، خاصة في هذا الزمن الذي تيسرت فيه أسباب الرزق -بحمد الله- فتعددت فيه وسائل التعامل وتشعبت ميادينه ووجدت كثير من صوره .

وإن من أهم المعاملات التي تجري بين الناس : الإجارة ؛ ذلك أن كثيراً من الناس اليوم إما مؤجر أو مستأجر ، مما زاد أهمية البحث في مسائل الإجارة . والإجارة مبنية على التزام من المؤجر والمستأجر ، وسأخصص هذا البحث في التزامات مستأجر الدور ، وذلك للأسباب التالية :

١ - حاجة كثير من الناس إلى معرفة هذا الموضوع ، وذلك بسبب التقدم الاقتصادي الهائل والتوسع العمراني الكبير وما تبع ذلك من قيام الشركات والأفراد بإنشاء مجمعات سكنية وتجارية مخصصة للإيجار .

٢ - أن بحث التزامات المستأجر يقلل الخصومة في عقود الإجارة ، ذلك أن كثيراً منها راجع إلى الجهل بالحقوق والالتزامات على أطراف العقد .

٣ - أن هذا الموضوع لم يفرد -حسب علمي - ببحث مستقل عن سائر المعاملات ، فأحببت أن أفرده وأجمع شتاته على سبيل الاستقلال .

(١) سورة المائدة : من الآية رقم ٣ .



٤ - أن في إفراد التزامات المستأجر بالبحث تسهياً للوصول إليها ومعرفة أحكامها .

خطة البحث :

بعد البحث في التزامات المستأجر تبين أنها تتلخص في ثلاثة التزامات :

الأول : دفع الأجرة .

الثاني : استعمال الدار حسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها .

الثالث : رفع المستأجر يده عن الدار عند انتهاء الإجارة .

ولإحاطة بمباحث ومسائل هذه الالتزامات الثلاثة قسمت البحث إلى ثلاثة فصول مصدرة

قبل ذلك بتمهيد في بيان مفردات العنوان شمل ثلاثة مباحث:

الأول : ضم التعريف بالالتزام وبمصادره ، وذلك عبر مطلبين.

والثاني بعنوان : الإجارة معناها وحكمها وأركانها ، وشمل ثلاثة مطالب :

الأول : للتعريف بالإجارة .

والثاني : لتقرير مشروعية الإجارة من الكتاب والسنة والإجماع .

والثالث : لأركان الإجارة .

وأما المبحث الثالث ففي بيان المراد بالدور .

أما فصول البحث فالأول بعنوان : الالتزام الأول : الوفاء بالأجرة . وشمل ثلاثة مباحث:

المبحث الأول : معنى الأجرة وحكم الوفاء بها ، وفيه مطلبان :

الأول : تعريف الأجرة .

الثاني : حكم الوفاء بالأجرة .

والمبحث الثاني : وقت وجوب الأجرة المقيدة ، والمبحث الثالث : وقت وجوب الأجرة عند الإطلاق .

ثم تلا ذلك الفصل الثاني والمعنون ب: الالتزام الثاني : التصرف في الدار المستأجرة فيما يباح

له شرعاً . وقد شمل هذا الفصل ثلاثة مباحث :

الأول : ما للمستأجر الانتفاع به .

الثاني : تأجير المستأجر للدار . وشمل مطلبين :



الأول : حكم تأجير المستأجر للدار .
ولتوضيح الحكم سبرت المطلب وقسمته إلى أربع مسائل :
المسألة الأولى : تأجير الدار بعد قبضها لغير المؤجر .
المسألة الثانية : تأجير الدار قبل قبضها لغير المؤجر .
المسألة الثالثة : تأجير الدار بعد قبضها للمؤجر .
المسألة الرابعة : تأجير الدار قبل قبضها للمؤجر .
وأما المطلب الثاني فعن حكم تأجير المستأجر الدار بأكثر من الأجرة .
وتناول المبحث الثالث : ضمان الدار المستأجرة وصيانتها .
وعقبت بعد ذلك بالفصل الثالث وكان عنوانه : الالتزام الثالث : ما يلزم المستأجر عند انتهاء الإجارة .
وختمت البحث بخاتمة ضمت ملخصاً لأبرز نتائج البحث والتوصيات ثم بفهرسة للأعلام ولتحتويات البحث .
وختاماً أسأل الله الكريم أن يوفقني لحسن القصد وإصابة الحق ويمن عليّ بالقبول وسائر المسلمين.



التمهيد

بيان مفردات عنوان البحث

وفيه مبحثان

المبحث الأول الالتزام معناه ومصادره

وفيه مطلبان

المطلب الأول تعريف الالتزام

المطلب الثاني مصادر الالتزام

المبحث الثاني الإجارة معناها وحكمها

وأركانها

وفيه ثلاثة مطالب

المطلب الأول معنى الإجارة

المطلب الثاني حكم الإجارة

المطلب الثالث أركان عقد الإجارة

المبحث الثالث المراد بالدور



المبحث الأول الالتزام معناه ومصادره

المطلب الأول تعريف الالتزام

الالتزام في اللغة :

الالتزام والإلزام مصدرهما مادة واحدة : لزم .

فالإلزام في اللغة بمعنى الثبوت والوجوب ، فيقال : لَزِمَ الشيء ويلزُمُ لَزْماً ثبت ودام .

ويتعدى بالهمزة، فيقال : ألزمته ، أي : أثبتته وأديته .

ويقال : ألزم به ، ولزمه المال وجب عليه ، ولزمه الطلاق : وجب حكمه وهو قطع الزوجية

، وألزمته المال والعمل وغيره فالتزمه . وألزم فلان الشيء : أوجبه عليه

والالتزام في اللغة بمعنى إرادة شغل الذمة بشيء .

التزم الشيء أو الأمر أوجبه على نفسه ، والتزمته اعتنقته فهو ملتزم ، والتزمته بمعنى جعلته

في عنقي ^(١).

الالتزام في الاصطلاح :

عرف الخطاب ^(٢) الالتزام بقوله: "إلزام الشخص نفسه شيئاً من المعروف مطلقاً ومعلقاً على

شيء" ^(٣).

وذكر غيره بأن الالتزام يطلق ويراد به : "إيجاب الإنسان أمراً على نفسه إما باختياره وإرادته

من تلقاء نفسه ، وإما بإلزام الشرع إياه فيلزمه " ^(٤).

(١) ينظر : لسان العرب ٥٤١/١٢ ، المصباح المنير ٥٢٢/٢ ، أساس البلاغة ص ٥٦٤ ، القاموس المحيط ص ١٤٩٤ ، المعجم الوسيط ٨٢٣/٢ .

(٢) الخطاب : أبو عبدالله محمد بن محمد بن حسين الرعيني المعتزلي الأصل المكي المولد ، كان محققاً للفقه وأصوله ومسائله مستنبطاً لها يقيس على المنصوص توفي سنة ٩٥٤ هـ ، ينظر : الأعلام ٢٨٦/٧ .

(٣) تحرير الكلام في مسائل الالتزام ، لوحة ٥ ب .

(٤) مذكرة في بيان الالتزامات للشيخ أحمد إبراهيم ص ٣٣ .



المطلب الثاني مصادر الالتزام

مصدر الالتزام هو : الأمر أو الحادث الذي نشأ عنه الالتزام^(١).

والالتزام له مصادر متعددة وهي :

أولاً : الشرع : فإن الشرع قد ألزم العاقدین بما يكون فيه صلاح معاملتهما ، ولذا فإن الدخول في شيء من العقود التزم بما أوجب الشرع لصلاح العقد ، ومثال ذلك : المستأجر إذا دخل في عقد الإجارة فهو قد التزم دفع الأجرة ، وهذا الإلزام ثابت بالشرع .
ثانياً : ولي الأمر : قد يلزم ولي الأمر المتعاقدين أو أحدهما بأمر يرى المصلحة فيه ، والله تعالى أمر بطاعة ولي الأمر كما قال سبحانه : ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِيَ الْأَمْرِ مِنْكُمْ﴾^(٢) فعلى العاقدین الالتزام بما يلزمهما به ولي الأمر ، فلو ألزم ولي الأمر المستأجر أن يضع ضماناً أو يأتي بضامن لزم المستأجر أن يفعل ذلك .

ثالثاً : أحد المتعاقدين : قد أباح الشارع للمتعاقدین أن يشترط كل منهما ما يرى أن له مصلحة فيه ، فإذا وافق العاقد الآخر على الشرط وجب عليه الالتزام به ، وقد قال رسول الله ﷺ : " المسلمون على شروطهم " ^(٣) ، ومثال ذلك : لو أن المؤجر اشترط على المستأجر أن يسلم أجار سنتين عند العقد ووافق المستأجر على الشرط وجب عليه الالتزام به .

رابعاً : العرف : من القواعد المقررة في الفقه أن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً ^(٤) ، ولذا فإن العاقدین يلزمهما الالتزام بما جرى عليه العرف في بلدهما إذا لم يخالف العرف الشرع أو

(١) ينظر : الذمة والحق والالتزام وتأثيرها بالموت في الفقه الإسلامي ٣٠١ .

(٢) سورة النساء : من الآية ٥٩ .

(٣) أخرجه الحاكم في مستدركه ، كتاب البيوع ، رقمه : (٦٣٧) ٥٧/٢ ، وأبو داود في سننه ، كتاب الأقضية ، باب في الصلح ، رقمه (٣٥٩٤) ٣/٣٠٤ ، والبيهقي في السنن الكبرى ، كتاب الشركة ، باب الشركة في البيع ، رقمه (١١٢١١) ٩٧/٦ ، والدارقطني في سننه ، كتاب البيوع ، رقمه (٩٦) ٢٧/٣ ، وصححه الألباني في إرواء الغليل برقم (١٣٠٣) ١٤٢/٥ .

(٤) ينظر : شرح القواعد الفقهية ٢٣٧/١ .



الشرط المتفق عليه بين المتعاقدين ، فلو كان في بلد عرف أن المستأجر يدفع الأجرة عند بداية كل شهر لزم المستأجر الالتزام بالعرف ما لم يشترط خلاف ذلك .



المبحث الثاني

الإجارة معناها وحكمها وأركانها

المطلب الأول معنى الإجارة

الإجارة في اللغة :

الإجارة على وزن فَعَالَة ، مأخوذة من أَجَرَ يَأْجُرُ ، وهي ما أعطيت من أجر في عمل ، وأَجَرَ المملوكَ يَأْجُرُهُ أَجْرًا فهو مأجور ، وأجره يؤجره إيجاراً ومؤاجرة ، والأجرة : الكراء والجمع أَجْر ، مثل : غرفة وغرف .

والأجير : المستأجر ، وجمعه أَجْرَاء ، والاسم منه الإجارة ^(١).

فالإجارة اسم للأجرة ، من أَجَرَ يَأْجُر من باب : طَلَبَ وَضَرَبَ ، ثم اشتهرت في العقد ^(٢).

الإجارة اصطلاحاً :

عرف الفقهاء الإجارة بتعريفات كثيرة ، وهي تعريفات متقاربة في المعنى وإن اختلفت في العبارة ، وهذه التعريفات بمجموعها متفقة على أن الإجارة هي : عقد على منفعة معلومة بعوض معلوم ^(٣).

ولو قصر التعريف على هذا لدخل في الإجارة ما ليس منها كإجارة ما يحرم والنكاح وغير ذلك ^(٤).

ولذلك زاد بعض الفقهاء قيوداً على التعريف هي في الحقيقة شروط للإجارة، إذا ذكرت في التعريف سلم مما قد يدخل فيه مما ليس من الإجارة .

(١) ينظر : لسان العرب ١٠/٤ ، القاموس المحيط ص ٤٣٦ ، المصباح المنير ص ٥ ، مادة (أجر) .

(٢) ينظر : مغني المحتاج ٢/٢٣١ .

(٣) ينظر : البحر الرائق ٢/٨ ، السراج الوهاج ص ٢٨٧ ، غاية البيان ص ٢٢٤ ، مغني المحتاج ٢/٣٣٢ ، شرح منتهى الإرادات ٢/٢٤١ .

(٤) ينظر : شرح الزركشي على مختصر الخرقي ٤/٢١٦ .



ولعل من أحسن وأجمع ما عرفت به الإجارة أنها : عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عملاً معلوماً بعوض معلوم^(١)

(١) كشف القناع ٥٤٦/٣ ، الروض المربع ٢٩٤/٢ ، كشف المخدرات ٤٦٦/٢ .



المطلب الثاني حكم الإجارة

اتفق الفقهاء على إباحة الإجارة ^(١)، ولم يخالف في جوازها إلا طائفة من المتأخرين كأبي بكر الأصم ^(٢)، وابن علية ^(٣)، والقاساني ^(٤)، فإنهم قالوا بعدم جواز الإجارة كما حكى عنهم ^(٥)، قال في نهاية المطلب : " وخلاف ابن كيسان الأصم والقاساني غير معتد به من وجهين : أحدهما : أنهما ليسا من أهل الحل والعقد ، والآخر : أن خلافهما مسبوق بإجماع الأمة على صحة الإجارة " ^(٦) .

واستدل الجمهور على جواز الإجارة بأدلة كثيرة من القرآن والسنة والإجماع .

أولاً : من القرآن الكريم :

الأدلة من القرآن على الإجارة كثيرة منها :

(أ) قوله تعالى : ﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتِيَنَّكَ اسْتِجْرَاءُ بِك خَيْرٌ مِنْ اسْتِجْرَاءِ الْقَوِيِّ الْأَمِينِ ﴾ ^(٧) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنَكِّحَكَ بِإِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَبِجٍ ^(٨)

ووجه الاستدلال بالآية الكريمة : أن الله - سبحانه وتعالى - قصَّ علينا خبر تأجير موسى

عليه السلام نفسه لرعي الغنم بأجرة معلومة ، وشرع من قبلنا شرع لنا إذا ثبت بطريق الوحي ما لم ينسخ ^(٩) ، فدل ذلك على جواز الإجارة ^(٩) ، قال القرطبي رحمه الله في هذه الآية : " دليل على

(١) ينظر : بداية المجتهد ١٦٦/٢ ، الحاوي الكبير ٣٥٦/٩ ، الكافي لابن قدامة ٣٠٠/٢ ، كشف القناع ٥٤٦/٣ ، المغني ٢٥٠/٥ .

(٢) أبو بكر الأصم : هو عبدالرحمن بن الأصم واسمه عبدالله ويقال عمرو ، أبو بكر العبدي المدائني ، شيخ المعتزلة ، مات سنة إحدى ومائتين . ينظر : سير أعلام النبلاء ٤٠٢/٩ ، الوافي بالوفيات ١٦٩/١٠ .

(٣) ابن علية : هو إبراهيم بن إسماعيل بن إبراهيم الأسدي أبو إسحاق ابن عليه من رجال الحديث ، ولد سنة ١٥١ هـ ، كان جهمياً يقول بخلق القرآن ، قال ابن عبد البر : له شذوذ كثيرة ، توفي ٢١٨ هـ . ينظر : الأعلام ٢٠/١ .

(٤) القاساني : محمد بن أبي بكر القاساني ، أخذ عن داود ، وخالفه في مسائل ، والقاساني بالسين ، والعامّة تقولها بالشين ، نسبة إلى قاسان ، من نواحي أصبهان . ينظر : طبقات الفقهاء ص ١٧٦ ، تبصير المنتبه بتحرير المشتبه ١١٤٦/٣ .

(٥) ينظر : بداية المجتهد ١٦٦/٢ ، الحاوي الكبير ٢٥٦/٩ .

(٦) ٦٥/٨

(٧) سورة القصص : الآيتان ٢٦-٢٧ .

(٨) ينظر : التمهيد للأسنوي ٤٤١/١ ، المدخل إلى مذهب الإمام أحمد ص ٢٨٩ .

(٩) ينظر : الذخيرة ٣٧١/٥ .



أن الإجارة كانت عندهم مشروعة معلومة ، وكذلك كانت في كل ملة ، وهي من ضرورة الخليقة ، ومصلحة الخلطة بين الناس " (١) .

(ب) قوله تعالى : ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْحَمْنَ أُمَّهَاتَهُنَّ ﴾ (٢)

وجه الاستدلال بالآية : في هذه الآية أمر بإيتاء الأجر إذا أرضعت المرأة الطفل ، وهذا دليل على مشروعية الإجارة .

قال الشافعي - رحمه الله - : " فأجاز الإجارة على الرضاع ، والرضاع يختلف لكثرة رضاع المولود وقتله ، وكثرة اللبن وقتله ، ولكن لما لم يوجد فيه إلا هذا جازت الإجارة عليه ، وإذا جازت عليه جازت على مثله ، وما هو في مثل معناه ، وأحرى أن يكون أبين منه " (٣) .

ثانياً : من السنة :

استدل الجمهور على جواز الإجارة بأدلة كثيرة من السنة منها:

(أ) حديث عائشة - رضي الله عنها - في خبر الهجرة ، قالت : " واستأجر النبي ﷺ وأبو بكر ﷺ رجلاً من بني الديل هادياً خريئاً " (٤) ، وهو على دين كفار قريش .. " (٥)

وجه الاستدلال من الحديث: أن الرسول ﷺ وأبو بكر ﷺ استأجرا رجلاً ليدلّهما إلى معرفة الطريق الموصل إلى المدينة المنورة ، وفي هذا دلالة على مشروعية الإجارة .

(١) الجامع لأحكام القرآن ٢٧١/١٣ .

(٢) سورة : الطلاق من الآية رقم : ٦ .

(٣) الأم ٢٥/٤ .

(٤) الخريت : بكسر الخاء ، وتشديد الراء بعدها ياء بائنتين تحتها ، وآخره تاء بائنتين فوقها ، الماهر الذي يهتدي لأخوات المفاز ، وهي طرقها الخفية ومضايقتها ، وقيل يهتدي في مثل ثقب الإبرة من الطريق . ينظر : لسان العرب ٣٠/٢ ، مشارق الأنوار ٢٣٢/١ (خ ر ت) .

(٥) أخرجه البخاري : كتاب الإجارة ، باب استئجار المشركين عند الضرورة ، ٧٩٠/٢ ، (٢١٤٤) .



(ب) عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي ﷺ قال : (قال الله تعالى : ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة : رجل أعطى بي ثم غدر ، ورجل باع حراً فأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره)^(١)

وجه الاستدلال : أن فيه تهديداً لمن منع أجره الأجير الذي عمل عنده بمخاصمة الله له ، ومن خاصمه الله غلبه ، ويؤخذ من هذا التهديد الحرص على إعطاء الأجير أجرته إذا وفى له عمله ، وهو دليل واضح على جواز الإجارة؛ لأنها لو لم تكن جائزة لما هدد الله مانع الأجرة بالمخاصمة ولنهى عنها .

وقد ترجم البخاري لهذا الحديث بقوله: " باب إثم من منع أجر الأجير " ^(٢) .

ثالثاً : الإجماع :

أجمع السلف الصالح من الصحابة والتابعين وجميع الفقهاء في الصدر الأول على أن الإجارة جائزة ^(٣) ، قال في المغني ^(٤) " ولا خلاف بين أهل العلم في إباحة العقار ، قال ابن المنذر : أجمع كل من نحفظ عنه من أهل العلم على أن استئجار المنازل والدواب جائز " .

(١) أخرجه البخاري في صحيحه : كتاب البيوع ، باب إثم من باع حراً ، ٧٧٦/٢ ، (٢١١٤) .

(٢) صحيح البخاري ٧٩٢/٢ .

(٣) ينظر : الإجماع لابن المنذر ص ١٠١ ، الأم ٢٧/٤ .

(٤) ٢٥٠/٥ . وينظر : منار السبيل ٣٨٣/١ ، مغني المحتاج ٣٣٢/٢ .



المطلب الثالث أركان عقد الإجارة

اختلف الفقهاء في تعداد أركان عقد الإجارة على قولين :

القول الأول : أركان عقد الإجارة هي : الصيغة (الإيجاب والقبول) ، والعاقدان ، والمعقود عليه ، وهو قول الجمهور من المالكية والشافعية والحنابلة^(١) .

القول الثاني : للإجارة ركن واحد هو : الصيغة وهو قول الحنفية^(٢) ، وأما العاقدان والمعقود عليه فأطراف للعقد ومن مقوماته ، فلا قيام للعقد إلا باجتماع ذلك كله .

فالجميع متفقون على أن الإجارة لا تقوم إلا بالصيغة والعاقدين والمعقود عليه ، وخلافهم في تعداد الأركان خلاف لفظي لا يؤثر في الحكم شيئاً .

والمراد بالصيغة : ما يتم به إظهار إرادة المتعاقدين من لفظ وغيره ، وتكون الصيغة اللفظية من الإيجاب والقبول^(٣) .

وقد اختلف الفقهاء في المراد بالإيجاب والقبول على قولين :

القول الأول :

الإيجاب : هو اللفظ الصادر من المالك المفيد لإرادة عقد الإجارة .

والقبول : هو اللفظ الصادر من المستأجر الدال على رضاه بعقد الإجارة . وذلك بإيجاب يصدره المملك ، وقبول يصدره المتملك . وهذا قول جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة^(٤) .

(١) واختلفوا في عددها فمنهم من يعدها ثلاثة : الصيغة والعقدان والمعقود عليه ، ومنهم من يعدها أربعة : عاقد وصيغة وأجرة ومنفعة ، ومنهم من يعدها خمسة : الصيغة والأجرة والمتعاقدان والمنفعة . ينظر : الذخيرة ٣٧٢/٥ ، الوجيز مع شرحه العزيز ٧٩/٦ ، غاية البيان شرح زيد ابن رسلان ٢٢٤ ، المبدع ٦٣/٥ ، شرح الزركشي ١٧٨/٢ .

(٢) ينظر : البحر الرائق ٢٩٧/٧ ، الدر المختار ٥/٦ ، بدائع الصنائع ١٣٣/٥ .

(٣) ينظر : مواهب الجليل ٢٢٨/٤ .

(٤) ينظر : مواهب الجليل ٢٢٩/٤ ، روضة الطالبين ٣٣٦/٣ ، مغني المحتاج ٣٣٢/٢ ، كشاف القناع ١٤٦/٣ .



القول الثاني :

أن الإيجاب ما صدر أولاً من أحد المتعاقدين ، والقبول ما صدر بعد ذلك من الآخر. وهذا قول الحنفية^(١).

والمراد بالعاقدين : المؤجر والمستأجر ، وهما طرفا العقد .

وإذا توفرت أركان عقد الإجارة واكتملت شروطه كان عقداً صحيحاً يربط آثاراً بين عاقديه (المؤجر والمستأجر) ، وهذه الآثار هي حقوق والتزامات تثبت للمتعاقدين أو عليهما.

(١) ينظر : فتح القدير ١٩٠/٣ ، أنيس الفقهاء ص ٢٠٣ .



المبحث الثالث

المراد بالدور

الدور لغة : جمع دار، وهي المحل يجمع البناء والعروة ، وكل موضع حل به قوم فهو دارهم ، والدنيا دار الفناء، والآخرة دار القرار ودار السلام ، وهي من دار يدور لكثرة حركات الناس فيها ، والجمع أدور وأدور في أدنى العدد ، والكثير ديار ، وتطلق الدار ويراد بها البلد ، ومدينة الرسول ﷺ ، والقبيلة .^(١)

والمراد بالدار في هذا البحث البناء المعد للسكن ، سواء كان سكناً مؤقتاً أو دائماً .

وبعد أن تبين لنا معنى الالتزام ومصادره ومعنى الإجارة وأركانها يظهر أن مرادنا بالتزامات مستأجر الدور والمباني: الحقوق والواجبات التي جعلها الشارع للمؤجر على مستأجر الدور والمباني بموجب عقد الإجارة الذي عقده المستأجر باختياره وإرادته .

(١) ينظر : لسان العرب ٤/ ١٩٨ ، المصباح المنير ٣٥٥ ، مادة (دور)



الفصل الأول

الالتزام الأول الوفاء الأجرة

وفيه ثلاثة مباحث

المبحث الأول معنى الأجرة وحكم الوفاء بها

وفيه مطلبان

المطلب الأول تعريف الأجرة

المطلب الثاني: حكم الوفاء بالأجرة

المبحث الثاني وقت وجوب الأجرة المقيدة

المبحث الثالث وقت وجوب الأجرة عند

الإطلاق .



المبحث الأول

معنى الأجرة وحكم الوفاء بها

المطلب الأول تعريف الأجرة

لغة : الأجره : بالضم ، الكراء ، والجمع أجرٌ ، كعُرْفَةٍ وَعُرْفٍ ، وربما جمعوها على أُجْرَاتٍ^(١).
اصطلاحاً : هو العوض الذي يدفعه المستأجر للمؤجر في مقابلة المنفعة التي يأخذها^(٢).
الأجرة هي ركن من أركان الإجارة عند أكثر الفقهاء كما هو معلوم ، وهي التزام فرضه الشارع على المستأجر يؤديه إلى المؤجر ، وهو - في الغالب - هدف المؤجر من إبرام عقد الإجارة.

المطلب الثاني حكم الوفاء بالأجرة

إذا تم عقد الإجارة فيجب على المستأجر الوفاء بالأجرة ، دل على ذلك الكتاب والسنة والإجماع .

أولاً القرآن الكريم

وردت في القرآن آيات كثيرة تدل على وجوب الوفاء بالأجرة ، وقد جاءت بصيغ متعددة فمن ذلك :

(أ) آيات ورد فيها الأمر بالوفاء بالعهد ، ومن هذه الآيات :

قوله تعالى : ﴿ بَلَى مَنْ أَوْفَى بِعَهْدِهِ وَاتَّقَى فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴾^(٣) .

وقوله سبحانه : ﴿ يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾^(٤) .

وقوله سبحانه : ﴿ وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ ﴾^(٥) .

(١) تاج العروس ٢٧/١٠ ، مادة (أجر) .

(٢) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٢/٤ ، وينظر : درر الحكام شرح مجلة الأحكام ٤٤١/١ ، الفواكه الدواني ١٠٩/٢ -

١١٠ ، المطلع على أبواب المقنع ص ٤٨ .

(٣) سورة آل عمران : من الآية رقم ٧٦ .

(٤) سورة المائدة : من الآية رقم ١ .

(٥) سورة النحل : من الآية رقم ٩١ .



وقوله سبحانه : ﴿ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴾^(١) .

وجه الدلالة :

قال في أضواء البيان عند تفسير قوله تعالى (وأوفوا بعهد الله): " أمر جل وعلا في هذه الآية عباده أن يوفوا بعهد الله إذا عاهدوا ، وظاهر الآية أنه شامل لجميع العهود فيما بين العبد وبين ربه ، وفيما بينه وبين الناس "^(٢) .

قال الطبري في تفسيره: " (وأوفوا بعهد الله) لفظ عام لجميع ما يعقد باللسان ويلتزمه الإنسان من بيع أو صلة أو موثقة "^(٣) .

وقال ابن كثير في تفسيره عند قوله تعالى (وأوفوا بالعهد) : " أي العهد الذي تعاهدون عليه الناس ، والعقود التي تعاملونهم بها ، فإن العهد والعقد كل منهما يسأل صاحبه عنه "^(٤) .

(ب) آيات تنهى وتحذر من بخس الناس حقوقهم، منها :

قوله تعالى في معرض ذكره قول شعيب لقومه : ﴿ وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ ﴾^(٥)

وجه الدلالة :

قال الطبري في تفسيره : " (ولا تبخسوا الناس أشياءهم) يقول : ولا تظلموا الناس حقوقهم ولا تنقصوهم إياها "^(٦)

ثانياً : من السنة :

ورد عن النبي ﷺ الأمر بإيفاء الأجرة والتحذير من تأخيرها أو منعها ، فمن ذلك :

الحديث القدسي الذي رواه أبو هريرة رضي الله عنه : أن الله سبحانه قال (ثلاثة أن خصمهم يوم

القيامة : رجل أعطى بي ثم غدر ، ورجل باع حراً فأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره)^(٧)

(١) سورة الإسراء : من الآية رقم ٣٤ .

(٢) أضواء البيان ٤٣٨/٢ .

(٣) جامع البيان للطبري ١٠ / ١٦٩ .

(٤) تفسير القرآن العظيم لابن كثير ٤٠/٣ .

(٥) سورة الأعراف : من الآية رقم (٨٥) .

(٦) جامع البيان للطبري ٨ / ٢٣٧ .

(٧) سبق تخرجه .



قول الرسول ﷺ : " أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه " ^(١)

وجه الدلالة من الحديثين :

في الحديثين التحذير الصريح من عدم الوفاء بالأجر ، بل في الحديث الثاني وجوب المبادرة بإيفاء الأجرة والنهي عن المماطلة فيها .

ثالثاً : الإجماع .

أجمع الفقهاء على وجوب دفع الأجرة ، قال الشافعي - رحمه الله - : " وإجماع الفقهاء بإجازة الإجارة ثابت عندنا وعندك ، والإجارة ملك من المستأجر للمنفعة ، ومن المؤجر للعوض الذي بالمنفعة " ^(٢)

(١) أخرجه ابن ماجه في سننه : كتاب الرهون ، باب إجارة الأجير على طعام بطنه ، رقمه (٢٤٤٣) ٨١٧/٢ ، والبيهقي في

السنن الكبرى : كتاب الإجارة ، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة ، رقمه (١١٤٣٤) ١٢٠/٦ .

قال ابن الملقن في البدر المنير ٣٧/٧ : " هذا الحديث مروي من طرق كلها ضعيفة " . وينظر : نصب الراية ١٢٩/٤ ،

التلخيص الحبير ٥٩/٣ .

(٢) الأم ٢٧/٤ .



المبحث الثاني

وقت وجوب الأجرة المقيدة

أجمع الفقهاء على أن للمتعاقدين في عقد الإجارة أن ينظما طريقة دفع الأجرة ^(١)، فلهما أن يتفقا على تعجيل الأجرة عند بداية العقد أو على تأجيلها حتى انتهاء مدة الإجارة أو على تنجيمها أي دفعها على دفعات؛ لأن إجارة العين كبيعها ، وبيعها يصح بثمن حال أو مؤجل ، فكذاك إيجارها ^(٢).

فإذا كانت الأجرة مقيدة بوقت معين معجلة كانت أو مؤجلة فيلزم المستأجر أدائها إليه حسب ما اتفقا عليه .

كذلك لو كان هناك عرف في تأجيل الأجرة أو تعجيلها ، فإن العرف في مثل هذه الحالة معتبر ويقوم مقام الشرط ، فلو كان عرف البلد أن المستأجر إذا استأجر لسنة يدفع أجرة ستة أشهر قبل بدئها ، ثم إذا انتهت دفع أجرة باقي السنة أو كان العرف فيه أن يدفع الأجرة كاملة عند بدء المدة فيحكم بالعرف في هذه الحالة؛ لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً ^(٣).

(١) ينظر: الحاوي الكبير ٢١١/٩ ، وينظر : الكافي ٣١١/٢ ، مختصر الخري ٧٦/١ .

(٢) ينظر : بدائع الصنائع ٢٠١/٤ ، المدونة الكبرى ٤٦٠/٣ ، الذخيرة ٣٨٦/٥ ، مواهب الجليل ٥٠٠/٧ ، روضة الطالبين

١٧٤/٥ ، المغني ١٩/٨ ، كشاف القناع ٤١/٤ ، شرح الزركشي ٢٢٤/٤ ، المبدع ١١٥/٥ .

(٣) درر الحكام شرح مجلة الأحكام ، المادة ٤٣ ، ٥٢/١ .



المبحث الثالث

وقت وجوب الأجرة عند الإطلاق

إذا أطلق العاقدان وقت تسليم الأجرة فلم ينصّا على تعجيلها ولا تأجيلها ولا تنجيمها ولم يكن هناك عرف في دفع الأجرة فقد اتفق الفقهاء على أن الأجرة لا تستقر إلا بمضي المدة ^(١)، واختلفوا في وقت وجوب أداء الأجرة على قولين :

القول الأول : يجب على المستأجر أن يسلم الأجرة بنفس العقد عند ابتداء المدة . وهذا مذهب الشافعية ^(٢) والحنابلة ^(٣).

القول الثاني : أن الأجرة لا تملك بالعقد ، بل تكون في مقابلة المنفعة ، فكلما مضى من المنفعة جزء ملك ما في مقابلته من الأجرة ووجب تسليم أجرتها له ، وهذا مذهب الحنفية ^(٤) ، والمالكية ^(٥).

أدلة القول الأول :

الدليل الأول : قياس الأجرة في الإجارة على الثمن في البيع والصدّاق في النكاح ، فكما يجب الثمن بعقد البيع والصدّاق بعقد النكاح فكذلك تجب الأجرة بعقد الإجارة ^(٦) .

الدليل الثاني : قياس الأجرة على المنفعة ، فكما يملك المستأجر المنفعة المعقود عليها وتحدث في ملكه ويتصرف فيها بمجرد العقد فكذلك الأجرة يجب أن يملكها العامل بمجرد العقد .

(١) ينظر : الحاوي الصغير ص ٢٨٣ ، دليل الطالب ١/١٤٥ ، السيل الجرار ٣/٢٠٦ ، شرح منتهى الإرادات ٢/٢٧٤ ، المبدع ١٦٦/٥ .

(٢) ينظر : الحاوي الكبير ٩/٢١١ ، نهاية المطلب ٨/٨١ ، الحاوي الصغير ص ٣٧٧ .

(٣) ينظر : المغني ٥/٢٥٦ ، شرح الزركشي ٢/١٧٧ ، هداية الراغب ص ٣٨٢ ، كشاف القناع ٤/٤١ ، مطالب أولي النهى ٣/٦٨٧ .

(٤) ينظر : المبسوط ١٥/٧٦ ، ١٠٨ ، بدائع الصنائع ٤/٢٠١ ، الفتاوى الهندية ٤/٤١٢ .

(٥) ينظر : المدونة الكبرى ٣/٥٢٥ ، الذخيرة ٥/٣٨٥ ، بداية المجتهد ٣/٤٣٥ ، مواهب الجليل ٧/٥٠٢ .

(٦) ينظر : الإقناع للشرييني ٢/٢٥٠ ، نهاية المطلب ٨/٨١ ، المبدع ٥/١١٥ ، المغني ٥/٢٥٦ .



الدليل الثالث : أن كل ما جاز تعجيل العوض فيه بالشرط وجب حله عند عدم الشرط قياساً على البيع ، فإنه لما جاز تعجيل الثمن فيه بالشرط ملكه البائع عند الإطلاق بالعقد؛ لأن المسببات تترتب على أسبابها ما لم يوجد مانع من شرط أو غيره ، وعقد الإجارة سبب صالح لذلك لتوافر أركانه واستكمال شروطه ، ويجوز تعجيل العوض فيه بالشرط فجاز تعجيل الأجرة فيه بالعقد^(١) .

أدلة القول الثاني:

الدليل الأول : قول الله تعالى : ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾^(٢) وجه الدلالة :

دلت الآية على وجوب إيتاء الأجرة بعد الإرضاع ، لأن الفاء للتعقيب ، أي أن تسليم الأجرة عقب الانتهاء من العمل^(٣) .

مناقشة الدليل :

يناقش استلزام الآية من ثلاثة أوجه :

الوجه الأول : أن المراد بالآية : إن بذل الرضاع ، وليس المراد بها استكمال الرضاع ، وقد ورد مثل هذا في القرآن كقوله تعالى : ﴿ حَتَّى يُعْطُوا الْجِزْيَةَ عَنْ يَدٍ وَهُمْ صَاغِرُونَ ﴾^(٤) فالمعنى حتى يبذلوا الجزية ، ويدل لذلك أيضاً قوله تعالى : ﴿ وَإِنْ تَعَاَسَرْتَ فَسَرِّضْ لَهُ أُخْرَى ﴾^(٥) التعاسر هو امتناع الرجل من دفع ما تطلبه المرأة ، وامتناع المرأة من قبول الإرضاع بما يبذله الرجل^(٦) ، فلو كان إيتاء الأجرة بعد إتمام الرضاع ما احتاج إلى إرضاع أخرى . فعلى هذا تكون الآية دليلاً لمن قال بحلول الأجرة بنفس العقد .

(١) ينظر : الحاوي الكبير ٩/ ٢١٤ ، المغني ١٤/ ٥٠٦ ، شرح الزركشي ٥/ ٢٢٢ .

(٢) سورة الطلاق: من الآية رقم (٦) .

(٣) ينظر : الذخيرة ٥/ ٣٨٦ .

(٤) سورة التوبة: من الآية رقم (٢٩) .

(٥) سورة الطلاق: من الآية رقم (٦) .

(٦) ينظر : أضواء البيان ١/ ١٤٩ .



الوجه الثاني : أن هناك احتمالاً آخر في أن المراد في الآية هو الإيتاء عند الشروع في الرضاع أو تسليم نفسها للإرضاع . كقوله تعالى : ﴿ فَإِذَا قَرَأْتَ الْقُرْآنَ فَاسْتَعِذْ بِاللَّهِ مِنَ الشَّيْطَانِ الرَّجِيمِ ﴾^(١) إي إذا أردت القراءة وليس المراد إذا انتهيت من القراءة^(٢) .

الوجه الثالث : أن الآية إنما وردت فيمن استؤجر على عمل ، فأما ما وقعت الإجارة فيه على مدة فلا تعرض لها به ، وأما إذا كانت على عمل فإن الأجر يملك بالعقد أيضاً لكن لا يستحق تسليمه إلا عند تسليم العمل^(٣) .

الدليل الثاني : قول الرسول ﷺ : (أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه)^(٤) وجه الاستدلال :

في الحديث دلالة على أن الاستحقاق بعد العمل ، ففي الحديث أمرٌ بالمسارعة إلى إعطاء أجرة الأجير في أول وقتها ، وبين أول وقت المسارعة، وهو ما بعد الفراغ من العمل وقبل أن يجف عرق جبينه^(٥) .

المناقشة :

يمكن أن يجاب عنه من ثلاثة أوجه :

الوجه الأول : أن الأمر بالإيتاء في وقت لا يمنع وجوبه قبله ، يؤيد ذلك قوله تعالى : ﴿ فَمَا اسْتَمْتَعْتُمْ بِهِ مِنْهُنَّ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾^(٦) ومعروف أن الصداق يجب قبل الاستمتاع^(٧) .

الوجه الثاني : أن هذا دليل للقول الأول ، لأن الأجير يعرق حين يعمل ، فيقتضي أن يستحق أخذ الأجرة قبل إتمام العمل .

(١) سورة النحل: الآية رقم (٩٨) .

(٢) ينظر : الحاوي الكبير ٢١٣/٩ ، المغني ٢٥٧/٥ .

(٣) ينظر : المغني ٢٥٧/٥ .

(٤) سبق تحريجه .

(٥) ينظر : المبسوط ٧٦/١٥ ، الذخيرة ٣٨٦/٥ .

(٦) سورة النساء : من الآية رقم (٢٤) .

(٧) ينظر : المبدع ١١٥/٥ ، المغني ٢٥٧/٥ .



الوجه الثالث : يجوز أن يكون الحديث وارداً فيمن شرط تأخير أجرته^(١) .

الوجه الرابع : ما سبق في الإجابة على الاستدلال بالآية من أن الحديث ورد فيمن استؤجر على عمل لا على مدة .

الدليل الثالث : قال رسول الله ﷺ : (قال الله عز وجل : ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة : رجل أعطى بي ثم غدر ، ورجل باع حرّاً وأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يوفه أجره)^(٢) .

وجه الدلالة :

في الحديث وعيد شديد لمن منع أجره الأجير بعد استيفاء عمله ، فلو كان الأجير يجب تسليمه بنفس العقد لما شرط استيفاء العمل لذكر الوعيد على منع الأجير ، فدل ذلك على أن حالة الوجوب هي الانتهاء من العمل .

المناقشة :

لا يدل هذا الدليل على الأمر بتأخير الأجرة ، ولكنه توعّد على ترك الإيفاء بعد الفراغ من العمل ، ويحتمل أنه توعّده على ترك الإيفاء في الوقت الذي تتوجه المطالبة فيه عادة وتستقر فيه الأجرة^(٣) .

الدليل الرابع : قال رسول الله ﷺ : " من استأجر أجيراً فليعلمه أجره "^(٤) .
وجه الاستدلال :

أن النبي ﷺ أمر بالإعلام ، ولو كان التسليم يجب بنفس العقد لكان الأولى أن يقول : " فليؤته أجره "^(٥) .

المناقشة :

يمكن أن يناقش الاستدلال بالحديث من وجهين:

(١) ينظر : الحاوي الكبير ٩/ ٢١٤ .

(٢) سبق تحريجه .

(٣) ينظر : الإجارة الواردة على عمل الإنسان ٢٢٠ .

(٤) أخرجه البيهقي في السنن الكبرى : كتاب الإجارة ، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة ، رقمه (١١٤٣١) ٦/ ١٢٠ .

(٥) ينظر : المبسوط ١٥/ ٧٦ .



الوجه الأول : أن الحديث وارد فيما لو كان هناك شرط أو عرف أو رضا بتأجيل التسليم إلى نهاية العمل أو في أثرائه ، فعلى المستأجر والأجير الاتفاق على قدر الأجرة قطعاً للخصومة والاختلاف .

الوجه الثاني : ما سبق من أن الحديث ورد في الاستئجار على عمل لا على مدة .
الدليل الخامس : القياس ، فكما أن الجعالة والقراض لا يستحق العامل فيهما أجره حتى ينتهي من العمل فكذلك الإجارة ، لا يستحق المؤجر أجرته حتى تنتهي المدة .

المناقشة :

لا يصح قياس الإجارة على الجعالة والقراض ؛ فإن العقد في الجعالة والقراض عقد جائز ، أما في الإجارة فهو عقد لازم^(١) .

الدليل السادس : أن المستأجر لو كان ملك المنفعة ، لما استرجعت بالانهدام .

المناقشة :

استدلالهم باطل باشتراط التعجيل ، وبالنكاح وبالبيع في استرجاع بعض الثمن في أرش العيب^(٢) .

الدليل السابع : أن تسليم المنفعة يكون شيئاً فشيئاً ، فتكون الأجرة كذلك تسوية بين العوضين^(٣) .

المناقشة :

يمكن أن يناقش بأن العقد وقع على مدة معلومة ، والإجارة عقد لازم ، وتسليم المستأجر للدار بالعقد تسليم للمدة كاملة، فوجب دفع الأجرة عند استلام العين المؤجرة.

(١) ينظر : الحاوي الكبير ٣٩٧/٧ .

(٢) ينظر : الحاوي الكبير ٣٩٧/٧ .

(٣) ينظر : الذخيرة ٣٨٦/٥ .



الترجيح :

بعد عرض الأقوال والأدلة والمناقشة يظهر والله أعلم أن الراجح هو القول الأول؛ لقوة ما استدلوا به ولإمكان مناقشة ما استدل به للقول الثاني ، وفي قرار المجمع الفقهي إشارة إلى ترجيح هذا القول عند بحثه زكاة أجور العقار^(١).

(١) ينظر : قرارات المجمع الفقهي الإسلامي في دورته الحادية عشرة ، القرار الأول ، www.themwl.org.



الفصل الثاني

الالتزام الثاني

التصرف بالدار المستأجرة في ما يباح له شرعاً

ويشتمل هذا الفصل على ثلاثة مباحث

المبحث الأول ما للمستأجر الانتفاع به

المبحث الثاني تأجير المستأجر للدار

وفيه ثلاثة مطالب

المطلب الأول: حكم تأجير المستأجر الدار

وفيه أربع مسائل

المسألة الأولى تأجير الدار بعد قبضها لغير

المؤجر

المسألة الثانية تأجير الدار قبل قبضها لغير

المؤجر

المبحث الثالث ضمان الدار المستأجرة وصيانتها



المبحث الأول

ما للمستأجر الانتفاع به

إذا وقع عقد إيجار دارٍ بين طرفين تشترط معرفة المنفعة ، فإن كان لها عرف كسكنى الدار لم يحتج إلى ذكرها لأنها لا تكثرى إلا لذلك فاستُغني عن ذكرها ، ثم على كل من المؤجر والمستأجر بيان نوع السكنى والسكنين ، إذا كانت الأجرة تختلف لذلك ، أو كان العرف يحدده ، فيذكر المستأجر لصاحب الدار كون السكن لعائلة واحدة ، أو عدة عوائل ، أو لسكن عمالة ، أو لسكن ضيوف أو لطلاب ، وبناء على ذلك يتم الاتفاق بين الطرفين ^(١) ، ولا خلاف بين الفقهاء أن كل دار استؤجرت لمنفعة فللمستأجر أن يستوفي مثل تلك المنفعة وما دونها في الضرر ^(٢) .

فإذا كانت المنفعة التي يستوفيهما أكثر ضرراً أو مخالفة للمعقود عليها في الضرر لم يجز؛ لأن له استيفاء المعقود عليه بنفسه ونائبه، والذي يسكنه نائب عنه في استيفاء المعقود عليه . ولم يملك فعل ما يضر بها؛ لأنه فوق المعقود عليه فلم يكن له فعله ^(٣) .

فمن استأجر الدار لسكن عائلته فليس له أن يجعلها خاصة بسكن عمالته وخدمه إلا بإذن المالك ، ذلك أن الضرر بسكنهم أكبر ، وليس له أن يجعلها داراً لضيافة الغريب ، وليس له أن يستخدمها لتكون مستودعاً لبضائعه وتجارته ، أما لو استأجرها لعائلته ثم رأى أن يسكن فيها عائلة ولده -مثلاً- وهم أقل عدداً ، أو استأجرها لسكن عدد كبير من العمال، ثم رأى أن تكون سكناً له ولعائلته ، فإن هذا مباح ولا يُشترط له إذن صاحب الدار ؛ لأن الضرر الحاصل أقل من ضرر ما استأجر الدار له ^(٤) ، وإذا كان المؤجر قد اشترط على المستأجر عدداً محدداً في الدار المستأجرة فلا يحل للمستأجر أن يزيد على العدد إلا بإذن المؤجر ، ومثال ذلك

(١) ينظر : الكافي ٣٠٥/٢ - ٣٠٨ ، عمدة الفقه ٦١/١ ، الإنصاف ٥/٦ .

(٢) ينظر : تحفة الفقهاء ٣٤٩/٢ ، المختار للفتوى ٥١/٢ ، المدونة ٥١٦/٤ - ٥١٧ ، الكافي في فقه أهل المدينة ٧٤٧/٢ ، المذهب ٤١٨/١ - ٤١٩ ، المغني ٢٧٦/٥ ، المحرر في الفقه ٣٥٧/١ .

(٣) ينظر : فتح القدير ٨١/٩ ، الذخيرة ٤٩٨/٤ ، المذهب ٤٠٩/١ ، المغني ٣٧٦/٥ ، حاشية الروض المربع ٢٩٦/٥ .

(٤) ينظر : المغني ٢٨٧/٥ - ٢٩٧ ، الإنصاف ٥/٦ .



ما يشترطه بعض الفنادق على الساكنين بأن لا يزيد من في الغرفة على اثنين أو ثلاثة وهكذا ،
وقد قال رسول الله ﷺ : " المسلمون على شروطهم " ^(١) .
كما أن لمستأجر الدار أن يضع فيها ما جرت عادة الساكن به من الرحال والطعام ويخزن فيه
الثياب وغيرها مما لا يضر بها؛ لأن إطلاق العقد يقتضي المتعارف، والمتعارف كالمشروط ^(٢) .
أما ما قد يضر بها فليس للمستأجر أن يضعه ، كأن يجعل في البيت مكيئة قد تؤثر عليه وتضر
به أو يجعل فيه شيئاً ثقيلاً فوق سقف لأنه يثقله ويكسر خشبه ^(٣) .

(١) أخرجه الحاكم في مستدركه: كتاب البيوع ، رقمه (٢٣٠٩) ٥٧/٢ ، وأبو داود في سننه : كتاب الأفضية ، باب في الصلح
، رقمه (٣٥٩٤) ٣/٣٠٤ ، والبيهقي في السنن الكبرى : كتاب الشركة ، باب في الشركة في البيع ، رقمه (١١٢١١)
٩٧/٦ ، والدارقطني في سننه : كتاب البيوع ، رقمه (٩٦) ٢٧/٣ ، وذكره الألباني في صحيح أبي داود ، برقم (٣٥٩٤)
وقال : حسن صحيح ، وصححه الألباني في الإرواء (١٣٠٣) .

(٢) المهذب ٤٠٨/١ .

(٣) فتاوى ابن إبراهيم ٧٧/٨ .



المبحث الثاني

تأجير المستأجر للدار

تبين لنا في المبحث السابق أن لمستأجر العقار أن يستوفي المنفعة بنفسه وبغيره ، وإذا تقرر هذا فهل للمستأجر أن يؤجر الدار المستأجرة إلى غيره وبأكثر مما استأجرها به ، هذا ما سيتم بيانه من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول : حكم تأجير المستأجر الدار .

المطلب الثاني : تأجير المستأجر الدار بأكثر من الأجرة .



المطلب الأول حكم تأجير المستأجر الدار

إذا رغب المستأجر تأجير الدار التي استأجرها على من هو دونه أو مثله في الضرر ، فقد يؤجرها بعد القبض أو قبله ، وقد يؤجرها للمؤجر أو لغيره .

لذا ناسب تقسيم هذا المطلب إلى أربع مسائل :

المسألة الأولى : تأجير الدار بعد قبضها لغير المؤجر .

المسألة الثانية : تأجير الدار قبل قبضها لغير المؤجر .

المسألة الثالثة : تأجير الدار بعد قبضها للمؤجر .

المسألة الرابعة : تأجير الدار قبل قبضها للمؤجر .



المسألة الأولى : تأجير الدار بعد قبضها لغير المؤجر :

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين :

القول الأول :

لمستأجر الدار أن يؤجرها لغير المؤجر بعد قبضها ، وهذا مذهب الحنفية ^(١) والمالكية ^(٢) والشافعية ^(٣) والحنابلة ^(٤) .

القول الثاني :

لا يصح لمستأجر الدار أن يؤجرها لغير المؤجر بعد قبضها ، وهذا القول رواية عن الإمام أحمد ^(٥) .

الأدلة :**دليل القول الأول :**

قياس الإجارة على البيع ، فكما أن بيع المبيع يجوز للمشتري بعد القبض ، فكذلك إجارة العقار للمستأجر ^(٦) .

دليل القول الثاني :

أن المنافع ليست من ضمان المستأجر فلا يصح له التصرف فيها ؛ والنبي ﷺ نهى عن ربح ما لم يضمن ^(٧) .

(١) ينظر : الدر المختار ٩١/٦ ، حاشية ابن عابدين ٩١/٦ ، الفتاوى الهندية ٤٢٠/٤ .

(٢) ينظر : المدونة الكبرى ٥١٥/٤ ، الكافي في فقه أهل المدينة ٧٤٨/٢ .

(٣) ينظر : المهذب ٤٠٣/١ ، روضة الطالبين ٢٥٦/٥ .

(٤) ينظر : المغني ٢٧٧/٥ ، الكافي ٣٢٥/٢ ، حاشية الروض المربع ٣١٠/٥ ، الفروع ٣٣٣/٤ .

(٥) ينظر : المغني ٤٧٨/٥ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٢ ، الفروع ٤٤٥/٤ .

(٦) ينظر : المهذب ٤٠٣/١ ، الكافي ٣٢٥/٢ .

(٧) ينظر : المغني ٢٧٧/٥ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٣ .



المناقشة :

نوقش دليلهم بأن قبض العين قام مقام قبض المنافع ، بدليل أنه لو لم ينتفع بها حتى انقضت المدة كانت من ضمانه ، فهي كالمبيع بعد القبض ، ولأن المستأجر إذا قبض العين جاز له التصرف فيها كبيع ثمرتها^(١) .

الترجيح :

من خلال ما تقدم يظهر أن القول الأول هو الراجح؛ لقوة ما علل به له ، ولأن المستأجر قد ملك المنافع بالعقد فله التصرف فيها بالإجارة ، وفي ذلك مصلحة ظاهرة ، وقد يحتاج إلى ذلك ، فإنه قد يستأجر العقار لمدة طويلة وتدعوه ظروفه لسفر ونحوه وهو مطالب بالأجرة فكان له تأجيله ممن يقوم مقامه أو دونه في الضرر ، وهذا ما أفتت به اللجنة الدائمة للإفتاء بالمملكة العربية السعودية^(٢) والله تعالى أعلم .

(١) ينظر : كتاب الروايتين والوجهين ٤٣١/١ .

(٢) ينظر : فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء ٨٨/١٥ .



المسألة الثانية : تأجير الدار قبل قبضها لغير المؤجر :

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول :

يصح لمستأجر الدار تأجيرها قبل قبضها .

وهو قول عند الحنفية ^(١)، وبه قال المالكية ^(٢) ووجه عند الشافعية ^(٣) وأصح الوجهين عند الحنابلة ^(٤).

القول الثاني :

لا يصح لمستأجر الدار تأجيرها قبل قبضها .

وهو المذهب عند الحنفية ^(٥)، والمشهور من قولي الشافعي ^(٦)، وأحد الوجهين عند الحنابلة ^(٧).

الأدلة :

أدلة القول الأول:

الدليل الأول: أن المعقود عليه هو المنافع ، والمنافع لا تصير مقبوضة بقبض العين ، فلم يؤثر فيها قبض العين ^(٨).

الدليل الثاني : أن قبض العين لا ينتقل به الضمان إليه، فلم يقف جواز التصرف عليه ^(٩).

(١) ينظر : الدر المختار ٩١/٦ ، حاشية ابن عابدين ٩١/٦ ، الفتاوى الهندية ٤٢٥/٤ .

(٢) ينظر : الكافي في فقه أهل المدينة ٧٤٨/٢ .

(٣) ينظر : المذهب ٤٠٣/١ ، روضة الطالبين ٢٥٦/٥ .

(٤) ينظر : المغني ٤٧٧/٥ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٣ ، الفروع ٤٤٥/٤ ، شرح منتهى الإرادات ٢٦١/٢ ، الكافي ٣٢٥/٢ .

(٥) ينظر : الدر المختار ٩١/٦ ، حاشية ابن عابدين ٩١/٦ ، الفتاوى الهندية ٤٢٥/٤ .

(٦) ينظر : المذهب ٤٠٣/١ ، روضة الطالبين ٢٥٦/٥ ، مغني المحتاج ٣٤٩/٢ .

(٧) ينظر : المغني ٤٧٧/٥ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٢ ، الفروع ٤٤٥/٤ ، الكافي ٣٢٥/٢ .

(٨) ينظر : المذهب ٤٠٣/١ ، الكافي ٣٢٥/٢ .

(٩) ينظر : المغني ٢٧٧/٥ .



دليل القول الثاني :

أن المنافع في عقد الإجارة مملوكة بعقد معاوضة ، فاعتبر في صحة العقد عليها القبض قياساً على بيع الطعام قبل قبضه^(١).

المناقشة :

يمكن مناقشة هذا الاستدلال من وجهين :

الأول : أن قبض العين المؤجرة لا ينتقل به الضمان إلى المستأجر ، فلم يقف التصرف على القبض بخلاف بيع المكيل ونحوه^(٢).

الثاني : أن المنافع في عقد الإجارة في حكم المقبوض ؛ لأن المستأجر يملكها بالعقد ولو لم ينتفع بالعقار المؤجر حتى انقضت مدة الإجارة لزمته الأجرة ، فصح تصرف مستأجر العقار فيه وإن لم يقبضه .

الترجيح :

لعل الراجح هو القول الأول لوجهة ما علل به له ، وما علل به للقول الثاني فقد أمكن مناقشته .

(١) ينظر : المهذب ٤٠٣/١ ، المغني ٢٧٧/٥ .

(٢) ينظر : المغني ٢٧٧/٥ ، شرح منتهى الإرادات ٣٦١/٢ .



المسألة الثالثة : تأجير المستأجر الدار بعد قبضها للمؤجر

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين :

القول الأول :

يصح تأجير الدار بعد قبضها لمؤجرها .

وهذا القول هو مذهب المالكية ^(١) ، وهو الصحيح المنصوص عند الشافعية ^(٢) ومذهب الحنابلة ^(٣) .

القول الثاني :

لا يصح لمستأجر الدار تأجيرها لمؤجرها .

وهو مذهب الحنفية ^(٤) وقول بعض الشافعية ^(٥) .

الأدلة :

دليل القول الأول :

أن كل عقد جاز من غير العاقد جاز مع العاقد قياساً على البيع ، فكما يجوز بيع المبيع بعد قبضه للبائع فكذلك يجوز للمستأجر بعد قبض ما استأجره تأجيره للمؤجر ^(٦) .

دليل القول الثاني :

أن تأجير ما استأجر للمؤجر يؤدي إلى تناقض الأحكام ؛ لأن التسليم مستحق على الكراء ، فإذا اكترى المؤجر الدار الذي أجرها صار مستحقاً لما يستحق عليه ، حيث صار مؤجراً ومستأجراً ، فاجتمع الملك والإجارة وهذا تناقض ^(٧) .

(١) ينظر : الكافي لابن عبد البر ٧٤٨/٢ ، مختصر خليل ٤٥٨/٧ .

(٢) ينظر : المهذب ٤٠٣/١ ، روضة الطالبين ٢٥٣/٥ .

(٣) ينظر : المغني ٢٧٧/٥ ، شرح منتهى الإرادات ٣٦١/٢ .

(٤) ينظر : الدر المختار ٩١/٦ ، حاشية ابن عابدين ٩١/٦ ، الفتاوى الهندية ٤٢٥/٤ .

(٥) ينظر : روضة الطالبين ٢٥٣/٥ .

(٦) ينظر : المهذب ٤٠٣/١ ، روضة الطالبين ٢٥٣/٥ ، المغني ٢٧٧/٢ .

(٧) ينظر : حاشية ابن عابدين ٩١/٦ ، المغني ٤٧٩/٥ .



المناقشة :

نوقش ذلك بأن ما ذكره لا يصح؛ لأن تسليم العين قد حصل ، وهذا المستحق له تسليم آخر، كالبيع ، فإنه يستحق عليه تسليم العين ، فإذا اشتراها استحق تسليمها^(١).

الترجيح :

الراجح صحة تأجير الدار بعد قبضها لمؤجرها لقوة ما علل به له ووجهته وأن ما علل به للقول الثاني قد تمت مناقشته فلا يقوى على معارضة ما ذهب إليه الجمهور .

(١) ينظر : المغني ٤٧٩/٥ .



المسألة الرابعة : تأجير الدار قبل قبضها للمؤجر

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين :

القول الأول :

يصح تأجيرها للمؤجر .

وهو مذهب المالكية^(١)، وهو أصح الوجهين عند الشافعية^(٢) والحنابلة^(٣).

القول الثاني :

لا يصح ذلك ، وهو مذهب الحنفية^(٤) ووجهه عند الشافعية^(٥) والحنابلة^(٦).

الأدلة :

دليل القول الأول :

أن المعقود عليه في الإجارة هو المنافع ، والمنافع لا تصير مقبوضة بقبض العين فلم يؤثر فيها قبض العين، فتصح الإجارة ولا تتوقف على القبض^(٧).

دليل القول الثاني :

أن تأجير الدار قبل قبضها عقد للإجارة قبل قبض العين المؤجرة فلم يصح ، كما لا يصح بيع المبيع قبل قبضه^(٨).

(١) ينظر : الكافي لابن عبد البر ٧٤٨/٢ .

(٢) ينظر : المهذب ٤٠٣/١ ، روضة الطالبين ٢٥٦/٥ ، مغني المحتاج ٣٤٩/٢ .

(٣) ينظر : المغني ٤٧٨/٥ ، الفروع ٤٤٥/٤ ، شرح منتهى الإرادات ٣٦١/٢ ، الكافي ٣٢٥/٢ .

(٤) ينظر : حاشية ابن عابدين ٩١/٦ ، الدر المختار ٩١/٦ .

(٥) ينظر : روضة الطالبين ٢٥٦/٥ .

(٦) ينظر : المغني ٢٧٨/٥ ، الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ ، الفروع ٤٤٥/٤ .

(٧) ينظر : المهذب ٤٠٣/١ .

(٨) ينظر : الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ ، المغني ٤٧٨/٥ .



المناقشة :

يمكن أن يناقش هذا الاستدلال بأن القبض لا يتعذر عليه ؛ لأنها في قبضته ، فليس المؤجر كالأجنبي^(١).

الترجيح :

لعل الراجح القول بصحة تأجير الدار المستأجرة لمؤجرها قبل قبضها منه لوجهة ما علل به له ، وما علل به للقول الثاني قد أمكن مناقشته ، وهذا القول هو الذي رجحه سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم رحمه الله^(٢).

(١) ينظر : المغني ٤٧٨/٥ .

(٢) ينظر : فتاوى الشيخ ابن إبراهيم ٤٨/٨ .



المطلب الثاني تأجير المستأجر الدار بأكثر من الأجرة

إذا أراد المستأجر تأجير الدار التي استأجرها فقد يؤجرها بأقل من الأجرة التي استأجرها بها ، وقد يؤجرها بمثلها ، وقد يؤجرها بأكثر منها .
فإن أجرها بأقل من الأجرة أو مثلها فقد اتفق الفقهاء القائلون بصحة تأجير المستأجر على صحة تأجيره .

أما إذا أجرها بأكثر من الأجرة فقد اختلف الفقهاء في ذلك على ثلاثة أقوال :

القول الأول :

له تأجيرها بأكثر من الأجرة .
وهو مذهب المالكية^(١) والشافعية^(٢) والحنابلة^(٣) .

القول الثاني :

إن أحدث في العين زيادة كبناء أو أصلح أبوابها أو شيئاً من حوائطها جاز له أن يكريها بزيادة ، وإلا لم تجز الزيادة .

فإن فعل تصدق بالزيادة ، وهو مذهب الحنفية^(٤) ورواية عن أحمد^(٥) .

القول الثالث :

إن أذن له المالك في الزيادة جاز ، وإلا لم يجز . وهذا القول رواية عن الإمام أحمد^(٦) .

(١) ينظر : المدونة ٥١٥/٤ ، الكافي لابن عبد البر ٧٤٨/٢ . وقد استثنى المالكية من صحة ذلك أن توجد تهمة فلا يجوز كإيجاره بعشرة لأجل استنحاره بشمانية نقداً .

(٢) ينظر : المهذب ٤٠٣/١ ، روضة الطالبين ٢٥٦/٥ .

(٣) ينظر : المغني ٤٧٨/٥ ، الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ .

(٤) ينظر : الدر المختار ٢٩/٦ ، حاشية ابن عابدين ٢٩/٦ . وقد استثنى الحنفية حالة أخرى تجوز فيها الزيادة وهي أن يؤجر بخلاف جنس ما استأجر ، المبسوط ٧٨/١٥ .

(٥) ينظر : الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٣ ، الفروع ٤٤٥/٤ .

(٦) ينظر : المغني ٢٧٨/٢ ، الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ .



الأدلة :

دليل القول الأول :

استدلوا بالقياس على البيع ، فكما أن بيع المبيع بعد قبضه يصح برأس المال وبأقل منه وبأكثر
فكذلك الإجارة فإن الإجارة نوع من البيع حيث هي بيع المنافع^(١).

دليل القول الثاني :

أن المستأجر إذا أجره بأكثر من الأجرة فقد ربح فيما لم يضمن حيث إن المنافع غير مقبوضة
لأنها معدومة ، والربح فيما لم يضمن غير جائز كما لو ربح في الطعام قبل قبضه ، وليس كذلك إذا
كان قد أحدث فيها عملاً ، لأن الزيادة في مقابلة العمل فلهذا جاز^(٢).

دليل القول الثالث :

يمكن أن يستدل لهم بأن إذن المالك للمستأجر بالربح هبة منه للزيادة فلا يُمنع منها كما لا
يمنع لو وهبه العين كاملة.

مناقشة القولين الثاني والثالث :

يمكن أن يناقشا من عدة أوجه :

أولاً : أن المنافع قد دخلت في ضمان المستأجر ر من حيث إنها لو فاتت من غير استيفائها
كانت من ضمانه .

ثانياً : القياس على بيع الطعام قبل قبضه غير مسلم ؛ لأن بيع الطعام ممنوع منه سواء ربح فيه
أو لم يربح .

ثالثاً : أن التعليل بأن الربح في مقابلة عمله ملغى بما إذا كنس الدار ونظفها فإن ذلك يزيد في
أجرها في العادة^(٣)، ومع ذلك لم يعتبروه من العمل الذي تطيب به الزيادة في الأجرة^(٤).

رابعاً : أن العمل الذي أحدثه المستأجر في الدار المؤجرة طالباً له الزيادة يختلف من شخص إلى
آخر ، فما يراه عملاً يستحق الزيادة عليه قد لا يراه غيره كذلك فلا يصلح ضابطاً للزيادة .

(١) ينظر : المهذب ١/١٠٤ ، الكافي لابن قدامة ٢/٣٢٥ .

(٢) ينظر : المبسوط ١٥/٧٩ ، كتاب الروايتين والوجهين ١/٤٣١ ، المغني ٥/٢٧٨ ، الكافي لابن قدامة ٢/٣٢٥ .

(٣) ينظر : المغني ٥/٤١٠ .

(٤) ينظر : حاشية ابن عابدين ٦/٢٩ .



الترجيح :

مما سبق يظهر أن الراجح هو القول بأن المستأجر له أن يؤجر الدار بأكثر مما استأجرها به ، وإن لم تحدث زيادة وذلك لما يلي :

- ١ - قوة ما علل به لهذا القول .
- ٢ - ضعف ما علل به القول الآخر .
- ٣ - أن المنافع في حكم المقبوض بدليل جواز التصرف فيها بالهبة والعارية ، وبدليل أنه لو لم ينتفع بها حتى انقضت المدة كانت من ضمانه، فصح التصرف فيها كيف يشاء بزيادة أو نقص^(١).

وهذا ما أفتت به اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء بالمملكة العربية السعودية^(٢) .

المبحث الثالث

(١) ينظر : كتاب الروايتين والوجهين ٤٣١/١ .

(٢) ينظر : فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء ٨٨/١٥ .



ضمان الدار المستأجرة وصيانتها

اتفق الفقهاء على أن يد المستأجر يد أمانة ، فلا يضمن إلا إن تعدى أو فرط ^(١) .
ومن هذا يمكن أن نعرف حكم ضمان وصيانة الدار إذا حصل فيها أو في شيء مما تحويه تلف من خلال الأقسام التالية :

القسم الأول :

تلف حصل في الدار المستأجرة أو في شيء مما تحويه بتعد أو تفريط من المستأجر ، كما لو حصل في طلاء البيت تلويث مقصود من المستأجر ، أو في فرشته حرق إن كانت الدار مفروشة ، أو أوقد على السقف ناراً فتلف أو ألقى في تمديدات المجاري خرقة فتلفت ، ففي هذه الحالة يكون الضمان والصيانة على المستأجر لما مضى بيانه من أن يده يد أمانة عليها الضمان إن حصل منها التعدي أو التفريط .

القسم الثاني :

تلف حصل في الدار المستأجرة دون تعد أو تفريط من المستأجر ، كما لو انكسر تمديد المياه من داخل الجدار أو حصل تصدع في الجدار أو السقف أو توقف تصريف المجاري دون تسبب من المستأجر، ومثل ذلك ما لو كان التلف ناتجاً عن الاستعمال كمن استأجر داراً مفروشة بفرش جديد، وعند انتهاء مدة الإجارة كانت الفرشة بالية ومسودة من طول الاستعمال ، أو زال طلاء الأبواب من قبض الأيدي لها عند فتحها وغلقها ، فلا ضمان على المستأجر في مثل هذه الحالات.
ويكون الضمان والصيانة على المؤجر ، وليس للمستأجر أن ينفق على صيانة الدار بغير إذن المؤجر ، فإن فعل لم يرجع بشيء ؛ لأنه متبرع ، لكن له أخذ أعيان آلاته ^(٢) .

(١) ينظر : البحر الرائق ٣٤/٨ ، المبسوط ٢٥/١٦ ، بدائع الصنائع ٢١٠/٤ ، الذخيرة ٥٠٢/٥ ، المهذب ٤٠٨/١ ، الوسيط ١٨٧/٤ ، روضة الطالبين ٢٣٦/٥ ، المبدع ١١٣/٥ ، المغني ٣١١/٥ ، شرح منتهى الإرادات ٢٥٣/٢ ، فتاوى شيخ الإسلام ٢٩/١٩٧ ، كشاف القناع ٢١/٤ .

(٢) ينظر : الفتاوى الهندية ٤٨١/٤ ، الذخيرة ٥٢٥/٥ ، المهذب ٤٠٠/١ ، كشاف القناع ١٥/٤-١٦، ٢١ ، المغني ٢٩٢/٥ ، شرح الزركشي ٢٣٢/٤ .



القسم الثالث :

إذا كان التلف ناتجاً عن انتهاء المدة التشغيلية للآلة ، مثل تلف المصاييح المتكرر ، فإن كانت مدة الإجازة طويلة يعلم المؤجر والمستأجر أنها أطول من العمر الافتراضي للآلة ، وأن إصلاحها سيكون للمستأجر نفعه ولن تبقى طويلاً بعد انتهاء مدة الإجازة فإن صيانتها وإصلاحها وتبديلها يكون على المستأجر وذلك لما يأتي :

١ - أن الفقهاء اتفقوا - كما سيأتي - على أن كنس الدار على المستأجر ^(١) ، والصيانة التشغيلية مثله ^(٢) .

٢ - أن نفقة مثل هذا النوع من الصيانة - في الغالب - منضبطة ومعروفة قدرأً ونوعاً معرفة تقريبية نافية للجهالة والغرر المفسدة للعقود .

٣ - أن العرف قد جرى بتحميل مثل هذه النفقات على المستأجر ، والمعروف عرفاً كالمشروط شرطاً .

وأما إن كانت المدة قصيرة كيوم أو يومين والغالب أن مثلها لا يتلف في مثل هذه المدة أو كانت الآلات مما لا تحتاج إلى صيانة تشغيلية مستمرة بل نادراً ما تحتاج إليها كأجهزة التبريد فإن صيانتها على المؤجر ، والعرف والشرط محكم ومعتبر في هذه القسم ^(٣) .

القسم الرابع :

كنس الدار وتفريغ البالوعة :

(١) سيأتي بحث مسألة كنس الدار وتفريغ البالوعة في القسم الرابع .

(٢) ينظر : المبسوط ١٤١/١٥ ، درر الحكام ٥٢٤/١ ، روضة الطالبين ٢١١/٥ - ٢١٢ ، حواشي الشرواني ١٦٦/٦ ، زاد المستقنع ١٣٢/١ ، كشاف القناع ٢١/٤ ، الإنصاف ٧٥/٦ ، المبدع ٩٨/٥

(٣) وردت الإشارة إلى الصيانة التشغيلية في قرار مجمع الفقه الخاص بحقوق الارتفاق وتطبيقاته في الأملاك المشتركة ، رقم ١٧٠ (١٨/٨) في دورته الثامنة عشرة. وفيه " أما الصيانة التشغيلية والدورية فيجوز اشتراطها على المستأجر " وفي هذا إشارة إلى أن الأصل في هذا النوع أن يكون على المؤجر ، وأنها لا تلزم المستأجر إلا بشرط www.fiqhacademy.org.sa .



أولاً : كنس الدار : اتفق الفقهاء على أن كنس الدار في أثناء مدة الإيجار على المستأجر ، ولا يلزم المؤجر كنسها ؛ لأن ما حصل إنما حصل بفعل المستأجر فكان عليه إزالته^(١) .

ثانياً : تفريغ البالوعة :

إذا امتلأت البالوعة في أثناء مدة الإجارة ، فهل تفريغها على المؤجر أم على المستأجر ؟
اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين :

القول الأول :

أن تفريغ البالوعة على المستأجر لا على المؤجر . وهذا مذهب الحنابلة^(٢) ، وقول عند المالكية^(٣) ، وأصح الوجهين عند الشافعية^(٤) .

القول الثاني :

أن تفريغ البالوعة في أثناء المدة على المؤجر . وهو مذهب الحنفية^(٥) والمالكية^(٦) ووجه عند الشافعية^(٧) الشافعية^(٧) .

دليل القول الأول :

أن امتلاء البالوعة حصل بفعل المستأجر فكان عليه تفريغها^(٨) .

أدلة القول الثاني :

(١) ينظر : المبسوط ١٤١/١٥ ، الذخيرة ٤٩٣/٥ ، الوسيط ١٧٦/٤ ، حواشي الشرواني ١٦٥/٦ ، مغني المحتاج ٣٤٧/٢ ، أسنى المطالب ٤١٩/٢ ، تحفة الفقهاء ٢٥١/٢ ، المغني ٢٦٥/٥ .

(٢) ينظر : الروض المربع ٣١٧/٢ ، المغني ٢٦٥/٥ ، دليل الطالب ١٤٣/١ .

(٣) ينظر : التاج والإكليل ٤٤٢/٥ ، القوانين الفقهية ١٨٣/١ ، منح الجليل ٣١/٨ ، بلغة السالك ٣٠٥/٣ ، ولم أجد نصاً للمالكية في حكم تفريغ البالوعة بل النص عن تنظيف الكنيف ، والظاهر - والله أعلم - أن البالوعة مثله .

(٤) ينظر : الوسيط ١٧٦/٤ ، روضة الطالبين ٢١٢/٥ ،

(٥) ينظر : الفتاوى الهندية ٤٥٥/٤

(٦) ينظر : الكافي ٣٧٠/١ ، التاج والإكليل ١٤٧/٥ .

(٧) ينظر : روضة الطالبين ٢١٢/٥ ، مغني المحتاج ٣٤٧/٢ .

(٨) ينظر : روضة الطالبين ٢١٢/٥ .



الدليل الأول : أن العرف والعادة بين الناس جاريان بأن تفريغ البالوعة على المؤجر لا على المستأجر ، فإن العادة بين الناس أن ما كان مغيباً في الأرض فنقله على صاحب الدار .
المناقشة :

يمكن أن يناقش بأن العرف يختلف من بلد إلى بلد ومن زمن إلى زمن ، وعرف بلد وزمن لا يحمل عليه غيره .

الدليل الثاني : أن تنظيف وتفريغ البالوعة من منافع الدار التي يلزمه تسليمها^(١) .
المناقشة :

يمكن أن يناقش بأن المؤجر ملزم بأن يسلم البالوعة فارغة عند تسليم الدار ، أما إن امتلأت بعد ذلك فليس على المؤجر تفريغها لأنها امتلأت بفعل المستأجر.

الترجيح :

الراجح والله أعلم أن تفريغ البالوعة على المستأجر؛ لأنها امتلأت بفعله فوجب عليه تفريغها ، كما أن كنس الدار على المستأجر فإن تفريغ البالوعة عليه ، هذا إن لم يكن في البلد عرف أو شرط على خلاف ذلك ، فإن كان في البلد عرف أو كان بينهما شرط حملاً عليه^(٢) .

الفصل الثالث

(١) ينظر : الكافي لابن عبد البر ٣٧٠/١ ، روضة الطالبين ٢١٢/٥ .

(٢) ينظر : الكافي لابن عبد البر ٣٧٠/١ ، الشرح الممتع ٦٣/١٠ .



ما يلزم المستأجر عند انتهاء الإجارة

يمكن بيان ما يلزم المستأجر عند انتهاء عقد الإجارة في المباحث التالية :

المبحث الأول

كيفية تسليم الدار المستأجرة

إذا انتهت الإجارة بانقضاء المدة أو بالإقالة أو بهلاك وتلف الدار المستأجرة أو بغير ذلك من الأسباب وجب على المستأجر رفع يده عن الدار المستأجرة وتسليم مفتاح الدار لمالكها ^(١) وعدم المماطلة؛ لأن منفعة الدار بعد انتهاء مدة الإجارة ملك صاحبها وتأخر المستأجر في رفع يده والخروج منها يفوت عليه بعض منفعتها بغير حق .

المبحث الثاني

ما يلزم المستأجر عند التسليم

(١) ينظر : المبسوط ١٤٢/١٥ ، نهاية المحتاج ٣٠٩/٥ ، تحفة الفقهاء ٣٥١/٢ ، روضة الطالبين ٢١٢/٥ ، المغني ٢٦٥/٥ ، دليل الطالب ١٤٣/١ .



أولاً : حمل متاعه من الدار :

إذا كان المستأجر قد جعل في الدار شيئاً من المتاع كفرش وغيره ، فيجب عليه نقله من الدار -ولو استغنى عنه- إلا إذا رضي المؤجر له بتركه وذلك لما يلي :

- (١) أن إبقاءه في الدار وعدم نقله أو التأخر في نقله استخدام للدار بعد انتهاء وقت الإجارة ومنفعة الدار حينئذ للمالك لا يحل لأحد الانتفاع بها إلا بإذنه .
- (٢) أن النقل يحتاج إلى كلفة مادية ، وترك المستأجر له تكليف للمالك بنقله بغير حق ^(١).

ثانياً : تنظيف الدار المستأجرة عند التسليم :

- إن كان العرف أو الشرط بين المؤجر والمستأجر قائم على أن المؤجر هو من يقوم بتنظيف الدار وكنسها بعد انتهاء مدة الإجارة أو في أثنائها كما في الفنادق والشقق المفروشة ، فلا يلزم المستأجر القيام بذلك ^(٢) .

أما إذا لم يكن بين المستأجر والمؤجر عرف ولا شرط فقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة إذا تسلم المستأجر الدار نظيفة ثم عند انتهاء الإجارة كان فيها زبل فهل يجب على المستأجر تنظيفها وتسليمها نظيفة كما استلمها :

القول الأول : أن تنظيف الدار وكنس الدار من الزبل ونحوه لازم على المستأجر ، وهذا مذهب الحنفية ^(٣) والشافعية ^(٤) والحنابلة ^(٥) .

دليلهم : أن هذا حصل بفعله فوجب عليه إزالته ^(٦) .

القول الثاني : أن تنظيف الدار يكون على المالك لا على المستأجر . ووجهه عند الشافعية ^(١) .

(١) ينظر : شرح منتهى الإرادات ٢/٢٧٥ .

(٢) ينظر : الذخيرة ٥/٤٩٣ ،

(٣) ينظر : المبسوط ١٥/١٤١ ، الفتاوى الهندية ٤/٤٥٥ ، المحيط البرهاني ٩/٤٣٦ ، تحفة الفقهاء ٢/٣٥١ .

(٤) ينظر : الوسيط ٤/١٧٦ ، حواشي الشرواني ٦/١٦٥ ، روضة الطالبين ٥/٢١٢ ، مغني المحتاج ٢/٣٤٧ ، إعانة الطالبين ٣/٥١١ .

(٥) ينظر : المغني ٥/٢٦٥ ، دليل الطالب ١/١٤٣ .

(٦) ينظر : المبسوط ١٥/١٤٢ ، نهاية المحتاج ٥/٢٩٩ .



الترجيح :

الراجح والله أعلم أن تنظيف الدار بعد انتهاء مدة الإجارة على المستأجر ، خاصة إذا كان تنظيفها يحتاج إلى كلفة مادية ؛ لأن هذا تكليف للمؤجر بما ليس من فعله ، أما ما يتساهل الناس فيه من الزبل ولا كلفة في إزالته فلا يلزم المستأجر إزالته لأن العرف قائم على هذا والله أعلم .

ثالثاً : تفريغ البالوعة :

إذا كان المستأجر تسلم الدار وبالوعتها فارغة وانتهت مدة الإجارة فهل يجب على المستأجر تفريغ البالوعة؟ اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين :

القول الأول : تفريغ البالوعة يلزم المستأجر وهذا هو قول الحنفية^(٢) وأحمد^(٣) ورواية عن مالك^(٤) .
القول الثاني : تفريغ البالوعة لا يلزم المستأجر بل هو على المؤجر . وهذا مذهب الحنفية استحساناً^(٥) والمالكية^(٦) والشافعية^(٧) ورواية عن أحمد^(٨) .
الأدلة :

دليل القول الأول :

أن امتلاء البالوعة حصل بفعل المستأجر فكان عليه تنظيفه^(١) .

(١) ينظر : مغني المحتاج ٣٤٧/٢ ،

(٢) ينظر : تبين الحقائق ١١٥/٤ ، واشتروا : أن لا تكون البالوعة مطوية فتحتاج للتنظيف إلى الحفر ، المبسوط ١٤٢/٥ ،

(٣) ينظر : المقنع ٢١٠/٢ .

(٤) ينظر : الكافي لابن عبد البر ٧٤٦/٢ . قال في منح الجليل : ٢٩٠/١٦ : " وقوله هنا : وعلى رها كنس المرحاض : لعله أراد ما كان فيه قديماً ؛ لأن ظاهر كلامه في المسألة أن الكنس على المكتري إلا أن يشترطه على رب الدار ، وهذا كله ما لم يكن عرف أو شرط فيحملان عليه " .

(٥) ينظر : الفتاوى الهندية ٤٥٥/٤ ،

(٦) ينظر : الكافي لابن عبد البر ٧٤٦/٢ .

(٧) ينظر : الوسيط ١٧٧/٤ ، روضة الطالبين ٢١١/٥ ، نهاية المحتاج ٣٠٠/٥ .

(٨) ينظر : الإنصاف ٥٧/٦ .



أدلة القول الثاني :

الدليل الأول : العرف والعادة ؛ إذا العادة بين الناس أن ما كان مغيباً في الأرض فنقله على صاحب الدار .

المناقشة :

يمكن أن يناقش استدلالهم بأن الأعراف تختلف من بلد إلى آخر ، ولا يعمم الحكم المبني على عرف في بلد أو زمن إلى غيره من البلاد أو الأوقات ، وبالتالي فإن كان العرف باقياً بأن المؤجر هو من يقوم بتنظيف البالوعة فعلياً تنظيفها ، وإلا فيكون ذلك على المؤجر .

الدليل الثاني : أن البالوعة مطوية وتحتاج عند تنظيفها إلى حفر وهو تصرف في دار غيره ^(٢) والعرف جاء على أن تفريغ البالوعة على المؤجر ^(٣).

المناقشة :

يمكن أن يناقش استدلالهم بأن تنظيف البالوعة إذا كان يحتاج إلى حفر أو تغير في الدار فيلزم إذن صاحب الدار ، وإن كان تنظيفها لا يحتاج إلى شيء من ذلك فلا يلزم إذن المؤجر وعلى المستأجر تفريغها.

الترجيح:

والراجح والله أعلم أن الأصل في تفريغ البالوعة أن يكون على المستأجر إلا إذا كان هناك عرف شائع بأنه على المؤجر فيقدم كما لو شرط في العقد؛ لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً .

رابعاً : سداد الالتزامات المالية المترتبة على استخدام المستأجر للدار :

(١) ينظر : الروض المربع ٣١٧/٢ .

(٢) ينظر : المحيط البرهاني ٤٣٦/٩ .

(٣) ينظر : الإنصاف ٥٨/٦ ، الشرح الكبير ٥٣/٦ .



يجب على المستأجر سداد ما ترتب على سكنه في الدار من التزامات مادية للغير ، سواء كان ذلك ناتج عن استخدام لشيء من الخدمات مثل الكهرباء والماء والتلفون، أم كان ذلك ناتج عن غرامات مالية للجهات الخدمية والمترتبة على استخدام المستأجر .

ويمكن الاستدلال على هذا بالأدلة الكثيرة الواردة في الكتاب والسنة المحذرة من أكل أموال الناس بالباطل ، والآمرة بالوفاء بالعقود وإيتاء الناس حقوقهم ، ومن هذه الأدلة :

١ - قوله تعالى : ﴿ يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ قَرَارٍ مِّنْكُمْ ﴾ ^(١) .

وجه الدلالة :

أن خروج المستأجر من الدار دون أن يقضي ما عليه من ديون للجهات الخدمية يؤدي إلى تحمل المالك لهذا المال دون وجه حق ، وهذا من أكل أموال الناس بالباطل .

٢ - قوله تعالى : ﴿ يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾ ^(٢) .

وجه الدلالة :

أن هذه الخدمات وفرت للمستأجر بمقابل مالي وافق عليه المستأجر، فحرم عليه ترك ما تم الاتفاق عليه .

٣ - قول الرسول ﷺ (لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه) ^(٣)

وجه الدلالة :

أن ترك المستأجر سداد ما وجب عليه يضطر المالك لتسديدها بنفسه لتبقى هذه الخدمات له ، وبهذا يكون المستأجر وفر ماله على حساب مال غيره .

(١) سورة النساء : من الآية رقم ٢٩ .

(٢) سورة المائدة : من الآية رقم ١ .

(٣) أخرجه البيهقي في السنن الكبرى : كتاب الغصب ، باب من غصب لوحاً فأدخله في سفينة أو بنى عليه جداراً ، رقمه

(١١٣٢٥) ١٠٠/٦ ، والدارقطني في سننه : كتاب البيوع ، رقمه (٩١) ٢٦/٣ ، والإمام أحمد في مسنده : رقمه

(٢٠٧١٤) ٧٢/٥ ، قال الهيثمي في مجمع الزوائد ٢٦٦/٣ : " رواه أحمد ورجاله رجال الصحيح " .



- أما إن كان ترتب على الاستئجار التزامات مالية ناتجة عن استخدام الكهرباء والماء والتلفون -مثلاً- وكان قد جرى بين المؤجر والمستأجر شرط أنها على المؤجر ، فلا يلزم المستأجر سدادها لما يأتي :

- (١) لقول الرسول ﷺ : (المسلمون على شروطهم) .
- (٢) ولأن المؤجر في العادة قد قدر تكلفتها عند الإيجار ، والغرض منتف في هذه الحالة كون تعرفه الخدمات معلومة .



الخاتمة

في ختام هذا البحث أذكر أهم النتائج التي توصلت إليها :

- ١ - المراد بالالتزام في الاصطلاح : إلزام الشخص نفسه شيئاً من المعروف مطلقاً ومعلقاً على شيء.
- ٢ - مصادر الالتزام هي : الشرع وولي الأمر والعرف وأحد المتعاقدين .
- ٣ - الإجارة هي : عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عملاً معلوماً بعوض معلوم .
- ٤ - الإجارة مشروعة بالكتاب والسنة وإجماع الفقهاء .
- ٥ - أركان عقد الإجارة : هي الصيغة والأجرة والمتعاقدان والمنفعة .
- ٦ - الدار : البناء المعد للسكن .
- ٧ - التزامات مستأجر الدار ثلاثة :
الأول : وجوب الوفاء بالأجرة.
- الثاني : استعمال الدار حسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها .
- الثالث : رفع المستأجر يده عن الدار عند انتهاء الإجارة .
- ٨ - يجب على المستأجر الوفاء بالأجرة وعدم المماطلة بها .
- ٩ - إذا قيد وقت تسليم الأجرة وجب على المستأجر أداؤها في الوقت الذي اتفق مع المؤجر .
- ١٠ - إذا أطلق وقت تسليم الأجرة وجب على المستأجر تسليمها عند ابتداء العقد .
- ١١ - على المستأجر أن يستخدم الدار فيما استأجرها له ، ولا يستخدمها فيما هو أكثر ضرراً .
- ١٢ - للمستأجر أن يؤجر الدار لمن هو مثله أو دونه في الضرر قبل قبض الدار وبعده ، للمؤجر ولغيره ، بمثل ما استأجرها به وبأكثر من ذلك .
- ١٣ - يد المستأجر يد أمانة فلا يضمن إلا إذا تعدى أو فرط .
- ١٤ - صيانة الدار على المؤجر إلا ما كان تلفه بتعد أو تفريط من المستأجر .
- ١٥ - على المستأجر الصيانة التشغيلية للدار المستأجرة .



١٦ - على المستأجر رفع يده عن الدار المستأجرة عند انتهاء الإجارة ، وعليه تسليم الدار كما استلمها.

التوصيات :

- قيام الجهات المسؤولة باعتماد صيغة لعقد الإيجار موحدة لجميع المكاتب العقارية المعنية بإيجار الدور للسكنى ، وأن يبين فيها التزامات المستأجر والتزامات المؤجر .
- عند صياغة العقود يجب النص على كل ما يهم المستأجر والمؤجر ولا يترك شيء من ذلك للعرف؛ لأن اختلاط الناس ، وقدم كثير من بلاد أخرى تختلف في أعرافها يحتم على أصحاب الشأن عدم الإحالة على العرف إلا في أضيق الحدود .
- وضع منشور في مكاتب الإيجار في مكان واضح يبين حقوق وواجبات المستأجر والمؤجر .



الفهارس

- أولاً فهرس الآيات القرآنية
- ثانياً فهرس الأحاديث النبوية
- ثالثاً : فهرس الأعلام المترجم لهم
- رابعاً فهرس المصادر والمراجع
- خامساً فهرس الموضوعات



فهرس الآيات القرآنية

الآية	رقمها	الصفحة
سورة آل عمران		
﴿ بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴾	٧٦	١٨
سورة النساء		
﴿ فَمَا اسْتَمْتَعْتُمْ بِهِ مِنْهُنَّ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾	٢٤	٢٤
﴿ يٰٓأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَاطِلِ ۖ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ﴾	٢٩	٥١
﴿ يٰٓأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِيَ الْأَمْرِ مِنكُمْ ﴾	٥٩	٨
سورة المائدة		
﴿ يٰٓأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِٱلْعُقُودِ ﴾	١	٥١-١٨
﴿ ٱلْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتْمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ ٱلْإِسْلَامَ دِينًا ﴾	٣	٣
سورة التوبة		
﴿ حَتَّىٰ يُعْطُوا ٱلْجِزْيَةَ عَن يَدٍ وَهُمْ صَاغِرُونَ ﴾	٢٩	٢٣
سورة النحل		
﴿ وَأَوْفُوا بِعَهْدِ ٱللَّهِ إِذَا عٰهَدْتُمْ ﴾	٩١	١٨
﴿ فَإِذَا قَرَأْتَ ٱلْقُرْءَانَ فَٱسْتَعِذْ بِٱللَّهِ مِنَ ٱلشَّيْطٰنِ ٱلرَّجِيمِ ﴾	٩٨	٢٤
سورة الإسراء		
﴿ وَأَوْفُوا بِٱلْعَهْدِ ۖ إِنَّ ٱلْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴾	٣٤	١٨
سورة القصص		
﴿ قَالَتْ لِأُحَدِّثْهُمَا ۖ يَتَأَبَّىٰ ٱسْتَفْجِرُهُ ﴾	٢٦-٢٧	١١
سورة الطلاق		
﴿ فَإِن أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾	٦	٢٣-١٢
﴿ وَإِن تَعٰسَرْتُم فَسَتَرْضِعْنَ لَهُ ۖ أُخْرَىٰ ﴾	٦	٢٣



فهرس الأحاديث النبوية

الصفحة	طرف الحديث
١٢	-استأجر النبي وأبو بكر رجلاً من بني الديل
٢٠	-أعطوا الأجير أجره
٢٤-١٩-١٢	- قال تعالى : " ثلاثة أنا خصمهم .."
٢٩	- المسلمون على شروطهم
٢٥	- من استأجر أجيراً فليعلمه أجره



فهرس الأعلام المترجم لهم

الصفحة	الأعلام
١١	- ابن علىة إبراهيم بن اسماعيل.....
١١	- أبو بكر الأصم.....
٧	- الخطاب : محمد بن محمد.....
١١	- القاساني : محمد بن أبي بكر.....



فهرس المصادر والمراجع

- ١ - الإجماع ، لأبي بكر بن محمد بن إبراهيم بن المنذر (ت ٣١٨هـ)، تحقيق : د. فؤاد عبد المنعم أحمد ، دار الدعوة ، الإسكندرية ، الطبعة الثالثة ١٤٠٢هـ . ز
- ٢ - إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل ، لمحمد ناصر الدين الألباني، المكتب الإسلامي، الطبعة الثانية ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م. ز
- ٣ - أساس البلاغة ، أبو القاسم محمود بن عمر بن محمد بن عمر الخوارزمي الزمخشري ، (ت ٥٣٨هـ) ، دار الفكر ، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م .
- ٤ - أسنى المطالب شرح روض الطالب ، للقاضي أبي يحيى زكريا الأنصاري الشافعي (٨٢٦هـ - ٩٢٦هـ)، تجريد العلامة محمد بن أحمد الشوبري، دار الكتاب الإسلامي - القاهرة.
- ٥ - أضواء البيان في إيضاح القرآن بالقرآن ، لمحمد الأمين بن محمد المختار الشنقيطي (ت ١٣٩٣هـ)، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت ، ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م.
- ٦ - الأعلام، لخير الدين بن محمود بن محمد الزركلي الدمشقي (١٣١٠هـ - ١٣٩٦هـ) دار العلم للملايين - بيروت، الطبعة العاشرة ١٩٩٢م.
- ٧ - الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع ، لشمس الدين محمد بن أحمد الشربيني الخطيب، تحقيق : مكتب البحوث والدراسات بدار الفكر ، دار الفكر ، بيروت ، ١٤١٥هـ .
- ٨ - الأم، للإمام أبي عبدالله محمد بن إدريس الشافعي (ت ٢٠٤هـ) ، دار المعرفة، بيروت - لبنان ، الطبعة الثانية ، ١٣٩٣هـ .
- ٩ - الإنصاف ، أبو الحسن علي بن سليمان المرداوي (ت ٨٨٥هـ) ، تحقيق : محمد حامد الفقي ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت .
- ١٠ - أنيس الفقهاء ، قاسم بن عبدالله بن أمير علي القونوي (٩٧٨هـ) ، تحقيق : د. أحمد بن عبدالرزاق الكبيسي ، دار الوفاء ، جدة ، الطبعة الأولى ١٤٠٦هـ .
- ١١ - البحر الرائق ، زين الدين ابن نجيم الحنفي (ت ٩٧٠هـ) ، دار المعرفة ، بيروت ، الطبعة الثانية .



- ١٢ - بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، للإمام علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي (ت ٥٨٧هـ)، دار الكتاب العربي، بيروت - لبنان ، الطبعة الثانية ، ١٩٨٢م .
- ١٣ - بداية المجتهد ونهاية المقتصد، للإمام أبي الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن رشد الحفيد (٥٢٠ - ٥٩٥)، دار الفكر ، بيروت .
- ١٤ - البدر المنير ، لسراج الدين أبي حفص عمر بن علي بن أحمد الأنصاري الشافعي المعروف بابن الملقن (ت ٨٠٤هـ)، تحقيق: مصطفى أبو الغيط وعبدالله بن سليمان وياسر بن كمال، دار الهجرة للنشر والتوزيع، الرياض، الطبعة الأولى ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.
- ١٥ - بلغة السالك ، أحمد الصاوي ، ضبطه وصححه : محمد بن عبدالسلام شاهين، دار الكتب العلمية ، لبنان - بيروت ، الطبعة الأولى ١٤١٥هـ-١٩٩٥م .
- ١٦ - تاج العروس ، محمد بن مرتضى الحسيني الزبيدي ، تحقيق : مجموعة من المحققين ، دار الهداية .
- ١٧ - التاج والإكليل ، أبو عبدالله محمد بن يوسف بن أبي القاسم العبدري (ت ٨٩٧هـ) ، دار الفكر ، بيروت ، الطبعة الثانية ، ١٣٩٨هـ .
- ١٨ - تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق، للإمام فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي الحنفي (ت ٧٤٣هـ)، تحقيق: الشيخ أحمد عزو عناية، دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان، الطبعة الأولى ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م.
- ١٩ - تحرير الكلام في مسائل الالتزام ، الحطاب محمد بن محمد (ت ٩٥٤هـ) ، مخطوطات جامعة الملك سعود ، رقم الصنف ٣٣٦٧/٣، ح ، الرقم العام ٣٣٦٧ .
- ٢٠ - تحفة الفقهاء ، علاء الدين السمرقندي (ت ٥٣٩هـ)، دار الكتب العلمية ، بيروت ، الطبعة والأولى ، ١٤٠٥هـ-١٩٨٤م .
- ٢١ - تفسير القرآن العظيم، للإمام الحافظ عماد الدين أبي الفداء إسماعيل بن كثير القرشي الدمشقي (ت ٧٧٤هـ)، دار الفكر، بيروت ، ١٤٠١هـ .
- ٢٢ - تلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير ، لأبي الفضل شهاب الدين أحمد بن علي بن محمد بن حجر العسقلاني (ت ٨٥٢هـ)، عني بتصحيحه وتنسيقه والتعليق عليه: السيد عبدالله



- هشام اليماني المدني بالمدينة المنورة — الحجاز ١٣٨٤ هـ - ١٩٦٤ م.
- ٢٣ - التمهيد ، أبو محمد عبدالرحيم بن الحسن الأسنوي (ت ٧٧٢ هـ)، تحقيق : د. محمد حسن هيتو ، مؤسسة الرسالة ، بيروت ، الطبعة الأولى ١٤٠٠ هـ .
- ٢٤ - جامع البيان في تأويل آي القرآن ؛ لأبي جعفر محمد بن جرير الطبري (ت ٣١٠ هـ)، دار الفكر — بيروت — لبنان، ١٤٠٥ هـ.
- ٢٥ - الجامع لأحكام القرآن، لأبي عبدالله القرطبي، دار الشعب ، القاهرة .
- ٢٦ - حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد عرفة الدسوقي، تحقيق: محمد عlish، دار الفكر - بيروت .
- ٢٧ - حاشية الروض المربع شرح زاد المستقنع ، للشيخ عبدالرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي النجدي الحنبلي (١٣١٢ هـ - ١٣٩٢ هـ) الطبعة الثالثة ١٤٠٥ هـ.
- ٢٨ - حاشية الشرواني على تحفة المحتاج ، عبدالحميد الشرواني — دار الفكر — بيروت.
- ٢٩ - الحاوي الصغير ، لنجم الدين عبدالغفار بن عبدالكريم القزويني الشافعي (ت ٦٦٥ هـ)، دراسة وتحقيق: د. صالح بن محمد بن إبراهيم اليابس، دار ابن الجوزي، الطبعة الأولى ١٤٣٠ هـ.
- ٣٠ - الحاوي الكبير ، علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري الشافعي (ت ٤٥٠ هـ)، تحقيق : الشيخ علي محمد معوض ، والشيخ عادل أحمد عبدال موجود ، دار الكتب العلمية ، لبنان — بيروت ، الطبعة الأولى ، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.
- ٣١ - درر الحكام شرح مجلة الأحكام ، علي حيدر ، تعريب : المحامي فهمي الحسيني ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، لبنان .
- ٣٢ - دليل الطالب ، مرعي بن يوسف الحنبلي ، المكتب الإسلامي ، بيروت ، الطبعة الثانية ، ١٣٨٩ هـ .
- ٣٣ - الذخيرة ، لشهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي (ت ٦٨٤ هـ - ١٢٨٥ م)، تحقيق: د. محمد حجي، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الأولى ، ١٩٩٤ م.



- ٣٤ - **الذمة والحق والالتزام وتأثيرها بالموت في الفقه الإسلامي** ، د. المكاشفي طه الكباشي ، مكتبة الحرمين ، الرياض ، الطبعة الأولى ١٤٠٩هـ .
- ٣٥ - **رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار** ، لمحمد أمين المشهور بابن عابدين، دار الفكر للطباعة والنشر ، بيروت ، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م .
- ٣٦ - **الروض المربع شرح زاد المستقنع** ، للشيخ منصور بن يونس البهوتي (ت ١٠٥١هـ) ، مكتبة الرياض الحديثة ، الرياض ، ١٣٩٠هـ .
- ٣٧ - **روضة الطالبين**، للإمام أبي زكريا يحيى بن شرف النووي الدمشقي (ت ٦٧٦هـ)، المكتب الإسلامي ، بيروت ، الطبعة الثالثة ، ٤٠٥هـ .
- ٣٨ - **زاد المستقنع** ، أبو النجا موسى بن أحمد بن سالم المقدسي (ت ٦٩٠هـ) ، تحقيق: علي بن محمد بن عبدالعزيز الهندي ، مكتبة النهضة الحديثة ، مكة المكرمة .
- ٣٩ - **السراج الوهاج** ، العلامة محمد زهري الغمراوي ، دار المعرفة للطباعة والنشر ، بيروت .
- ٤٠ - **سنن ابن ماجه** ، أبو عبدالله محمد بن يزيد القزويني (ت ٢٧٥هـ) ، تحقيق : محمد فؤاد عبدالباقي ، دار الفكر ، بيروت .
- ٤١ - **سنن أبي داود** ، للإمام الحافظ أبي داود سليمان بن الأشعث السجستاني (٢٠٢ - ٢٧٥هـ)، تحقيق : محمد محيي الدين عبد الحميد ، دار الفكر .
- ٤٢ - **سنن البيهقي الكبرى** ، أبو عبدالرحمن أحمد بن شعيب النسائي (ت ٣٠٣هـ) ، تحقيق : د. عبدالغفار سليمان البنداري ، سيد كسروي حسن ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، الطبعة الأولى ، ١٤١١هـ - ١٩٩١م .
- ٤٣ - **سنن الدارقطني** ، للإمام علي بن عمر الدارقطني (٣٠٦ - ٣٨٥هـ)، عني بتصحيحه وتنسيقه وترقيمه وتحقيقه: السيد عبدالله هاشم يماني المدني، المدينة المنورة - الحجاز ، ١٣٨٦هـ - ١٩٦٦م، دار المحاسن للطباعة - القاهرة.



- ٤٤ - السنن الكبرى، لإمام المحدثين أبي بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقي (ت ٤٥٨هـ)، تحقيق: محمد عبدالقادر عطا، مكتبة دار الباز - مكة المكرمة ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.
- ٤٥ - سير أعلام النبلاء ، للإمام شمس الدين محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي (٧٤٨هـ)، تحقيق : شعيب الأرنؤوط ، محمد نعيم العرقسوسي ، مؤسسة الرسالة - بيروت، الطبعة التاسعة ١٤١٣هـ.
- ٤٦ - السيل الجرار ، محمد بن علي بن محمد الشوكاني (ت ١٢٥٠هـ) ، تحقيق : محمود إبراهيم زيد ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، الطبعة الأولى ، ١٤٠٥هـ.
- ٤٧ - شرح الزركشي على مختصر الخرقى ، شمس الدين أبي عبدالله محمد بن عبدالله الزركشي المصري الحنبلي (ت ٧٧٢هـ) ، قدم له ووضع حواشيه : عبدالمنعم خليل إبراهيم ، دار الكتب العلمية ، لبنان - بيروت ، الطبعة الأولى ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٢م .
- ٤٨ - شرح القواعد الفقهية ، أحمد بن الشيخ محمد الزرقا (ت ١٢٥٧هـ) ، صححه وعلق عليه : مصطفى الزرقا ، دار القلم ، دمشق ، الطبعة الثانية ، ١٤٠٩هـ - ١٩٨٩م .
- ٤٩ - الشرح الممتع على زاد المستقنع ، محمد بن صالح بن محمد العثيمين (ت ١٤٢١هـ)، دار ابن الجوزي ، الطبعة الأولى ١٤٢٢هـ - ١٤٢٨هـ.
- ٥٠ - شرح منتهى الإرادات، للشيخ منصور بن يونس بن إدريس البهوتي (ت ١٠٥١هـ) عالم الكتب - بيروت، الطبعة الأولى ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.
- ٥١ - شرح منح الجليل على مختصر العلامة خليل ، لمحمد عlish، دار الفكر ، بيروت ، ١٤٠٩هـ - ١٩٨٩م.
- ٥٢ - صحيح البخاري ، أبو عبدالله محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي (ت ٢٥٦هـ) ، تحقيق: د. مصطفى ديب البغا ، دار ابن كثير ، اليمامة ، بيروت ، الطبعة الثالثة ، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م .
- ٥٣ - العزيز شرح الوجيز المعروف بالشرح الكبير ، للإمام أبي القاسم عبدالكريم بن محمد بن عبدالكريم الرافعي القزويني الشافعي (٦٢٣هـ)، تحقيق وتعليق: الشيخ علي محمد معوض، والشيخ عادل



- أحمد عبدالموجود، دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان، الطبعة الأولى ١٤١٧ هـ - ١٩٩٧ م.
- ٥٤ - **عمدة الفقه** ، عبدالله بن أحمد بن قدامة المقدسي (ت ٥٤١ هـ) ، تحقيق : عبدالله بن سفر العبدي ، محمد بن دغليوب العتيبي ، مكتبة الطرفين ، الطائف.
- ٥٥ - **غاية البيان شرح زبد ابن رسلان** ، محمد بن أحمد الرملي الأنصاري (ت ١٠٠٤ هـ) ، دار المعرفة ، بيروت .
- ٥٦ - **الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان** ، للشيخ نظام وجماعة من علماء الهند الأعلام، دار الفكر ، ١٤١١ هـ - ١٩٩١ م .
- ٥٧ - **فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبداللطيف آل الشيخ** ، جمع وترتيب وتحقيق: محمد بن عبدالرحمن بن قاسم، مطبعة الحكومة بمكة المكرمة، الطبعة الأولى ١٣٩٩ هـ.
- ٥٨ - **فتح القدير** ، للإمام كمال الدين محمد بن عبدالواحد السيواسي ثم الإسكندري المعروف بابن الهمام الحنفي (ت ٦٨١ هـ)، دار الفكر - بيروت - لبنان ، الطبعة الثانية .
- ٥٩ - **الفروع** ، للإمام شمس الدين المقدسي أبي عبدالله محمد بن مفلح (ت ٧٦٣ هـ)، راجعه: عبدالستار أحمد فراج، عالم الكتب - بيروت، الطبعة الرابعة ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥ م.
- ٦٠ - **الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني** (ت ٣٨٦ هـ)، للشيخ أحمد بن غنيم بن سالم بن مهنا النفراوي الأزهري المالكي (ت ١١٢٥ هـ)، دار الفكر - بيروت - لبنان، ١٤١٥ هـ .
- ٦١ - **القاموس المحيط** ، لمجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي (ت ٨١٧ هـ) ، مؤسسة الرسالة ، بيروت .
- ٦٢ - **الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل**، لشيخ الإسلام أبي محمد موفق الدين عبدالله بن قدامة المقدسي، المكتب الإسلامي - بيروت، الطبعة الخامسة ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م.
- ٦٣ - **الكافي** ، أبو عمر يوسف بن عبدالله بن عبدالبر القرطبي (ت ٤٦٣ هـ) ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، الطبعة الأولى ١٤٠٧ هـ .



- ٦٤ - **كشاف القناع عن متن الإقناع**، للشيخ منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، تحقيق : هلال مصيلحي مصطفى هلال ، دار الفكر ، بيروت ، ١٤٠٢ هـ .
- ٦٥ - **كشف المخدرات** ، عبدالرحمن بن عبدالله البعلي الحنبلي (ت ١١٩٢ هـ) ، قابله بأصله وثلاثة أصول أخرى : محمد بن ناصر العجمي ، دار البشائر الإسلامية ، لبنان - بيروت ، الطبعة الأولى ، ١٤٢٣ هـ - ٢٠٠٣ م .
- ٦٦ - **لسان العرب** ، للإمام أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الأفريقي المصري (ت ٧١١ هـ) ، دار صادر - بيروت ، الطبعة الأولى .
- ٦٧ - **المبدع شرح المقتع** ، لأبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن محمد بن مفلح الحنبلي (ت ٨٨٤ هـ) ، المكتب الإسلامي ، بيروت ، ١٤٠٠ هـ .
- ٦٨ - **المبسوط**، لشمس الدين السرخسي (ت ٤٩٠ هـ) ، تحقيق : أبو الوفا الأفعاني ، إدارة القرآن والعلوم الإسلامية ، كراتشي .
- ٦٩ - **مشارك الأنوار** ، القاضي أبي الفضل عياض بن موسى بن عياض اليحصبي السبتي المالكي (ت ٥٤٤ هـ) ، المكتبة العتيقة ودار التراث .
- ٧٠ - **مجمع الزوائد** ، على بن أبي بكر الهيثمي (ت ٨٠٧ هـ) ، دار الريان للتراث - دار الكتاب العربي ، القاهرة - بيروت ، ١٤٠٧ هـ .
- ٧١ - **مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية**، جمع وترتيب: عبدالرحمن بن محمد بن قاسم وابنه محمد، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف ١٤١٦ هـ - ١٩٩٥ م.
- ٧٢ - **المحرر في الفقه** ، ابن تيمية عبدالسلام بن عبدالله بن أبي القاسم الحراني (ت ٦٥٢) ، مكتبة المعارف ، الرياض ، الطبعة الثانية ١٤٠٤ هـ.
- ٧٣ - **المحيط البرهاني** ، برهان الدين مازة محمود بن أحمد بن الصدر الشهيد النجاري، دار إحياء التراث العربي .
- ٧٤ - **مختصر الخرقى** ، أبو القاسم عمر بن الحسين الخرقى ، تحقيق : زهير الشاويش ، المكتب الإسلامي ، بيروت ، الطبعة الثالثة ، ١٤٠٣ هـ .



- ٧٥ - المدخل إلى مذهب الإمام أحمد ، عبد القادر بن بدران الدمشقي (ت ١٣٤٦هـ) ، تحقيق : د. عبدالله بن عبدالمحسن التركي ، مؤسسة الرسالة ، بيروت ، الطبعة الثانية ١٤٠١هـ .
- ٧٦ - المدونة الكبرى، للإمام مالك بن أنس، دار صادر - بيروت.
- ٧٧ - المستدرک علی الصحیحین، للحافظ أبي عبدالله الحاكم النيسابوري، دار الكتب العلمية (ت ٤٠٥هـ)، تحقيق: مصطفى عبدالقادر عطا - بيروت، الطبعة الأولى ١٤١١هـ - ١٩٩٠م.
- ٧٨ - المصباح المنير، لأحمد بن محمد بن علي الفيومي المقرئ (ت ٧٧٠هـ)، المكتبة العلمية.
- ٧٩ - مطالب أولي النهى ، مصطفى السيوطي الرحباني (ت ١٢٤٣هـ) ، المكتب الإسلامي ، دمشق ، ١٩٦١م .
- ٨٠ - المطلع على أبواب المقنع، لأبي عبدالله محمد بن أبي الفتح البعلي الحنبلي (ت ٧٠٩هـ)، تحقيق: محمد بشير الأدلبي، المكتب الإسلامي - بيروت، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م.
- ٨١ - المعجم الوسيط، إبراهيم مصطفى، أحمد الزيات، حامد عبدالقادر، محمد النجار، تحقيق: مجمع اللغة العربية، دار الدعوة.
- ٨٢ - مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، للشيخ شمس الدين محمد بن محمد الخطيب الشربيني، دار الفكر ، بيروت .
- ٨٣ - المغني، لموفق الدين أبي محمد عبدالله بن أحمد بن قدامة، دار الفكر ، بيروت ، الطبعة الأولى ١٤٠٥هـ .
- ٨٤ - منار السبيل في شرح الدليل، للشيخ إبراهيم بن محمد بن سالم بن ضويان (١٢٧٥ - ١٣٥٣هـ) تحقيق: عصام القلعجي ، مكتبة المعارف ، الطبعة الثانية ١٤٠٥هـ .
- ٨٥ - المذهب، للإمام أبي إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي ، دار الفكر ، بيروت .
- ٨٦ - مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، لأبي عبدالله، محمد بن محمد بن عبدالرحمن المغربي، المعروف بالحطاب الرعيني (ت ٩٥٤هـ) ، دار الفكر - بيروت - لبنان، الطبعة الثانية ١٣٩٨هـ.
- ٨٧ - نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، لشهاب الدين محمد بن أبي العباس الرملي (ت ١٠٠٤هـ)، دار الكتب العلمية - بيروت.



- ٨٨ - نهاية المطلب في دراية المذهب، لإمام الحرمين عبد الملك بن عبد الله الجويني (٤١٩ - ٤٧٨ هـ)، حققه ووضع فهرسه: أ.د. عبدالعظيم محمود الديب.
- ٨٩ - هداية الراغب لشرح عمدة الطالب ، عثمان بن أحمد النجدي الحنبلي ، تحقيق الأستاذ : حسنين محمد مخلوف ، دار البشير -الدار الشامية ، جدة -بيروت ، الطبعة الثانية ١٤١٠ هـ -١٩٨٩ م.
- ٩٠ - الوافي بالوفيات، لصالح الدين خليل بن أبيك الصفدي، تحقيق واعتناء: أحمد الأرنبوط، وتركي مصطفى ، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، الطبعة الأولى ١٤٢٢ هـ - ٢٠٠١ م.
- ٩١ - موقع رابطة العالم الإسلامي www.themwl.org
- ٩٢ - موقع مجمع الفقه الإسلامي www.fiqhacademy.org.sa



فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
٣	المقدمة
٦	التمهيد:
٧	المبحث الأول : الالتزام : معناه ومصدره
٧	المطلب الأول : تعريف الالتزام
٨	المطلب الثاني : مصدر الالتزام
٩	المبحث الثاني: معنى الإجارة ومشروعيتها وأركانها
٩	المطلب الأول : معنى الإجارة
١١	المطلب الثاني : مشروعية الإجارة
١٤	المطلب الثالث : أركان عقد الإجارة
١٦	المبحث الثالث : المراد بالدور
١٧	الفصل الأول: الالتزام الأول : دفع الأجرة
١٨	المبحث الأول: وجوب الوفاء بالأجرة
٢١	المبحث الثاني : وقت وجوب تسليم الأجرة المقيدة
٢٢	المبحث الثالث : وقت وجوب تسليم الأجرة عند الإطلاق
٢٧	الفصل الثاني : الالتزام الثاني : التصرف بالدار المستأجرة فيما يباح له شرعاً
٢٨	المبحث الأول : ما للمستأجر الانتفاع به
٣٠	المبحث الثاني : تأجير المستأجر للدار
٣١	المطلب الأول : حكم تأجير المستأجر للدار
٣٢	المسألة الأولى : تأجير الدار بعد قبضها لغير المؤجر
٣٤	المسألة الثانية: تأجير الدار قبل قبضها لغير المؤجر
٣٦	المسألة الثالثة : تأجير المستأجر الدار بعد قبضها للمؤجر



٣٨	المسألة الرابعة : تأجير الدار قبل قبضها للمؤجر
٤٠	المطلب الثاني : تأجير المستأجر الدار بأكثر من الأجرة
٤٣	المبحث الثالث : ضمان الدار المستأجرة وصيانتها
٤٥	الفصل الثالث : ما يلزم المستأجر عند انتهاء الإجارة .
٤٧	الخاتمة
٤٩	الفهارس



هذا الكتاب منشور في

شبكة الألوكة
www.alukah.net