

## المحاضرة العشرون: أحكام الإجارة.

تعريفها: في اللغة: اسم لما يعطي من كراء لمن قام بعمل ما، جزاء له علي عمله، فيقال له أجر وأجرة وإجارة. وأجره وآجره إذا أثابه علي عمله، ولا يقال إلا في النفع دون الضرر.

ويغلب الأجر في الثواب الآخروي، والأجرة في الثواب الدنيوي.

### وفي الاصطلاح:

عرفها الحنفية : بانها عقد يفيد تملك منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة بعوض.(ومعنى مقصودة أي ان يعتاد الناس التعامل بها)

وقال المالكية: الإيجار: تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض. وبمثل ذلك قال الحنابلة.

وقال الشافعية : (عقد على منفعة مقصودة معلومة، قابلة للبدل والإباحة، بعوض معلوم).

وقال الامامية : هي عقد على تملك المنفعة المعلومة بعوض معلوم.

مشروعيتها:

أجمع المسلمون علي أن الإجارة جائزة ومشروعة، وعمدتهم في هذا الكتاب والسنة

أما الكتاب: فيقوله تعالى: {فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن} (الطلاق ٦).

فقد أمر الله تعالى الآباء بإعطاء الأجر علي الإرضاع، فدل علي أن الأجر حق للمرضعة، وهي لا تستحقه إلا بالعقد، إذ لو أرضعت بدون عقد كانت متبرعة، والمتبرع لا يستحق شيئاً، فكان ذلك دليلاً علي مشروعية العقد.

ومن السنة: ما يأتي:

- ١ - روى البخاري (أن النبي، صلى الله عليه وسلم، استأجر رجلا من بني الدليل يقال له: عبد الله بن الأريقط وكان هاديا خريتا) أي ماهرا.
- ٢ - وروى ابن ماجه (أن النبي، صلى الله عليه وسلم، قال: أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه).

### أركان الإجارة وشروطها:

للإجارة أركان أربعة، وهي: (عاقدان، وصيغة، ومنفعة، وأجرة).

الركن الأول: العاقدان: وهما المؤجر والمستأجر.

ويشترط في كل منهما أن يكون أهلا للتعاقد، بأن يكون عاقلا بالغا، فلا يصح عقد الإجارة من مجنون ولا صبي، لأن كلا منهما لا ولاية له على نفسه ولا على ماله. وأن يكون غير محجور التصرف في المال، لأنها عقد يقصد به المال، فلا يصح إلا من جائز التصرف فيه.

ولا يشترط البلوغ في القول الثاني للفقهاء، فلو أجر الصبي المميز ماله أو نفسه: فإن كان مأذونا في ذلك وغيره ينفذ عقده، وإن كان محجورا عن التصرفات يقف على إجازة وليه.

كما يشترط رضا المتعاقدين: كما في البيع، لقوله تعالى: ﴿لِأَيِّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ﴾ [النساء: ٢٩ / ٤] والإجارة تجارة، لوجود معنى مبادلة المال بالمال فيها.

**الركن الثاني: الصيغة: وهي الإيجاب والقبول.**

فالإيجاب: كل لفظ يصدر من المؤجر ويدل علي تمليك المنفعة بعوض دلالة ظاهرة، سواء أكان صريحا أم كناية.

فمن الصريح: أجرتك هذا أو أكريتك، أو ملكتك منافعه سنة بكذا.

ومن الكناية: اسكن داري شهرا بكذا، أو جعلت لك منفعة هذا الشيء بكذا.

والقبول: كل لفظ يصدر من المستأجر ويدل علي الرضا بتملك المنفعة دلالة ظاهرة، كقوله: قبلت أو استأجرت أو اكرتيت أو استكرتيت، ونحو ذلك.

ويقوم مقام الصيغة التعاطي إن جري العرف بذلك، كأن يدخل سيارة لنقل الركاب إلي مكان معلوم، دون أن يجري عقدا، ويعطي الأجرة عند وصوله أو قبله، فإن ذلك صحيح، لأن التعاطي له حكم الإيجاب والقبول في الدلالة علي الرضا بالعقد إن جري به العرف.

**الركن الثالث: المنفعة، ويشترط فيها شروط عدة، منها:**

أ - أن تكون منقومة، أي معتبرة ومقصودة شرعا أو عرفا، ليحسن بذل المال في مقابلتها، كاستئجار دار للسكن، أو دابة أو سيارة للركوب، لأنها إذا لم تكن ذات قيمة شرعا كان بذل المال في مقابلها سفها وتضييعا، وقد نهي الشرع عن إضاعة المال:

. فلا يصح استئجار آلات اللهو، لحرمة منفعتها..

ب- أن يكون في مقدور المؤجر تسليمها، ليتمكن المستأجر من استيفائها. فلو كان المؤجر عاجزا عن تسليم المنفعة، حسا أو شرعا، لم تصح الإجارة.

. فلا يصح تأجير سيارة مفقودة أو ضائعة.

. ولا يصح استئجار أرض للزراعة، ليس لها ماء دائم، ولا يكفيها المطر المعتاد أو ما في معناه كالتلوج.

لعدم القدرة علي تسليم المنفعة في هذه الأشياء حسا.

ج - الشرط الثالث للمنفعة: أن يكون حصولها للمستأجر، لا للمؤجر: فلا تصح الإجارة علي القرب التي تحتاج إلي نية ولا تدخلها النيابة كالصلاة والصوم، لأن منفعتها . وهي الثواب . تعود علي المؤجر لا المستأجر، ولأن القصد منها امتحان المكلف بالامتثال وكسر النفس، ولا يقوم غيره مقامه في هذا.

وتصح الإجارة علي كل قرية وعبادة تدخلها النيابة وإن كانت تحتاج إلي نية. فتصح الإجارة علي الحج عن العاجز والميت، ، ولذبح أضحية، ونحر هدي، وتفرقة زكاة. لأن هذه العبادات ثبت في الشرع النيابة فيها عن غير المكلف بها أصلا.

د- الشرط الرابع: أن لا يكون في المنفعة استيفاء عين قصدا: فلا تصح إجارة البستان لاستيفاء ثمرته، ولا الشاة لاستيفاء صوفها أو لبنها أو نتاجها، لأن الأصل في عقد الإجارة تملك المنافع، فلا تملك الأعيان بعقدها قصدا. ولأن هذا في الحقيقة استهلاك لا انتفاع، وموضوع الإجارة في الأصل الانتفاع لا الاستهلاك.

فإذا تضمن عقد الإجارة استيفاء منفعة تبعا لا قصدا جاز، كما إذا استأجر امرأة للحضانة والإرضاع، أو للإرضاع فقط، فإن ذلك يستتبع استيفاء لبن المرضع وهو عين، فيصح ذلك للضرورة أو الحاجة الداعية إليه.

قال تعالي: {فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن} الطلاق ٦.

ومثل هذا لو استأجر دارا للسكني، ولها حديقة فيها أشجار مثمرة، جاز، لأن استهلاك الثمر تبع لاستيفاء المنفعة.

هـ- الشرط الخامس من شروط المنفعة: أن تكون معلومة للعاقدين عينا وصفة وقدرًا. فيشترط لصحة الإجارة:

- العلم بعين المنفعة: ويكون ذلك ببيان محلها، فلا تصح إجارة إحدى الدارين دارا دون تعيين، لجهالة عين المنفعة بجهالة محلها. وكذلك لو قال: أجرتك دارا، دون بيان أوصافها أو الإشارة إليها. وذلك أن المنفعة هي محل العقد في الإجارة، فلا بد من تعيينها ليصح العقد، ولما كانت المنفعة ليست شيئا ماديا يمكن تجسيده وتعيينه، استعويض عن ذلك ببيان محلها للضرورة، فيقوم بيان محل المنفعة مقام بيانها.

- العلم بنوع المنفعة وصفتها: وذلك حين يكون المستأجر يختلف الناس في الانتفاع به اختلافا ظاهرا لا يتسامح به عادة.

فلا تصح إجارة أرض للزراعة دون أن تعين المزروعات التي ستزرع فيها، لأن أثر المزروعات علي الأرض يختلف من النوع إلي نوع، فإذا ذكر المستأجر أنه يستأجرها ليزرع فيها ما يشاء صح العقد، لأنه يحمل علي الأشد، فإذا انتفع فيها بالأخف كان له ذلك من باب أولي.

فإذا كانت المنفعة المرادة مما لا يختلف الناس فيها اختلافا ظاهرا يؤدي إلي المنازعة صحت الإجارة دون بيان نوعها، وذلك كاستئجار الدور للسكني، فلا يشترط بيان من سيسكن معه من أسرته، أو بيان ما سيضع في البيت من أثاث وأمتعة، لأن ذلك مما يتسامح الناس فيه عادة.

فإذا انتفع بها بخلاف الغالب والمعتاد لم يكن له ذلك، كما إذا انتفع بالدار بصناعة أو تجارة.

وعليه: يشترط لصحة إجازة الدار إذا كانت في محلة ينتفع الناس فيها بالدور بالسكني وغيرها، أن يبين نوع المنفعة من سكني أو تجارة أو صناعة، كما ذكرنا، وأن يبين نوع التجارة أو الصناعة كذلك.

وكذلك يشترط لصحة الإجازة علي عمل: أن يبين نوع العمل الذي سيقوم به الأجير.

- العلم بقدر المنفعة: ويختلف تقدير المنفعة باختلاف نوعها: فمنها ما يقدر بالزمن، ومنها ما يقدر بالعمل، ومنها ما يصح فيه الأمران.

أ). فما تقدر فيه المنافع بالزمن: هو كل منفعة لا يمكن ضبطها بغيره وتقل وتكثر، أو تطول وتقصّر، كإجازة الدور للسكني، فإن سكني الدار تطول وتقصّر، وكالإجازة للإرضاع، فإن ما يشره الرضيع من اللبن يقل ويكثر.

فمثل هذه المنافع لا يمكن تقديرها بغير الزمن، لأن تحصيلها لا ينضبط بغير ذلك. ولهذا جاء علي لسان شعيب عليه السلام: (علي أن تأجرني ثمانى حجج) فقد قدر منفعة استئجار موسى عليه السلام بالزمن، وإنما استأجره للرعي ونحوه، والرعي من هذا النوع من المنافع.

ما تجوز عليه الإجازة من الزمن:

وإذا قدرت المنفعة بالزمن وجب أن يكون مدة معلومة، تبقى فيها العين المؤجرة غالباً، ليتمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المعقود عليها.

والمرجع في معرفة المدة التي تبقى فيها كل عين غالباً إنما هو العرف وأهل الخبرة. ويختلف ذلك من عين إلي عين:

. فالأرض . مثلاً . تصح إجازتها مائة سنة أو أكثر .

. والدار: تصح إجازتها ثلاثين سنة.

. والدابة: تصح إجارتها عشر سنين.

وهكذا كل شيء علي ما يليق به، ويقدر أهل الخبرة أنه يبقي هذه المدة.

ما يستثني من زمن الإجارة:

ويستثني من الزمن المستأجر عليه الزمن الذي تستغرقه العبادات الواجبة التي لا تؤدي إلا في المدة المستأجر عليها، وكذلك أوقات الطعام المعتادة لدي الإجراء والمستأجرين. وكذلك إذا كانت المدة مقدرة بزمن طويل: استثني أيام الأعياد الثابتة بالشرع، وأيام التعطيل الثابتة بالعرف، فإن الأجير يستحق الأجر علي هذه الأيام وتلك الأوقات ولو لم ينص عليها في العقد، فلا ينقصه المستأجر شيئاً من الأجر المتفق عليه لليوم أو الشهر أو السنة.

(ب) . ما تقدر فيه المنافع بالعمل: وذلك إذا كانت المنفعة معلومة في ذاتها ولكنها قد تستغرق زمناً يقصر أو يطول، فلا يمكن ضبطها به.

وذلك كالأستئجار لخياطة ثوب، وطلاء جدار، وطبخ طعام، ونحو ذلك.

فإن مثل هذه المنافع تقدر بالعمل ولا تقدر بالزمن، لأن الزمن فيها قد يطول وقد يقصر، بينما العمل فيها منضبط ومحدد.

ج. ما يصح تقدير المنفعة فيه بالزمن أو العمل: وذلك كالأستئجار سيارة للركوب، فيصح تقدير المنفعة بالزمن كأن يستأجر السيارة لتوصله من دمشق إلي مكة مثلاً، فيكون تقدير المنفعة بالعمل، ولا ينظر إلي ما يستغرق من الوقت، كما يصح أن يستأجر السيارة يوماً أو يومين، فتكون المنفعة مقدرة بالزمن، سواء قطع بها المسافة أم لا، وركبها أم لا.

ولا يصح أن تقدر المنفعة بالزمن والعمل معا، كما إذا استأجره ليخيط له هذا الثوب  
بيوم، أو ليبنى له هذا الجدار بيومين، أو ليوصله من دمشق إلى مكة بثلاثة أيام،  
لأن العمل قد لا يستغرق الوقت المحدد، وقد يزيد عنه، فيكون في ذلك غرر، فلا  
يصح العقد.