

الركن الثاني : العاقدان وما يشترط فيهما :

ويشترط فيهما للانعقاد العقل ، فلا تتعد الإجارة من المجنون ولا من الصبي الذي لا يميز ، فلا خلاف في أنها لا تتعد إلا من جاز التصرف في المال .

ويشترط في العاقدين للصحة أن يقع بينهما عن تراض ، فإذا وقع العقد مشوباً بإكراه فإنه يفسد . كما يشترط الشافعية والحنبلة ومن معهم للصحة ولإية إنشاء العقد ، فعقد الفضولي يعتبر عندهم فاسداً .

الركن الثالث : محل الإجارة : الكلام هنا يتناول منفعة العين المؤجرة ، والأجرة .

أ . منفعة العين المؤجرة : هذا وقد اشترط الفقهاء في منفعة المعقود عليها خمسة شروط هي :

الشرط الأول: أن تكون المنفعة معلومة عند التعاقد علماً تنتفي به الجهالة المؤدية إلى النزاع .

الشرط الثاني: ويشترط لصحة الإجارة أن يكون استيفاء المنفعة مقدوراً حقيقة وبدون حرج شرعي ، ذلك أن العقد لا يكون وسيلة إلى نيل المعقود عليه بدون ذلك .

الشرط الثالث : ويشترط لصحة الإجارة على المنفعة أن تكون مقصودة ، بمعنى أن يعتاد الناس التعامل بها . وهو مذهب بعض الفقهاء . مثاله عدم جواز استئجار الأشجار لتجفيف الثياب عليها والاستئجار بها ، لأن هذه منفعة غير مقصودة من الشجر . وأجاز البعض الآخر من الفقهاء أن يستأجر الرجل الشجر والنخل ليحفظ عليها ثيابه أو يبسطها عليها ليستظل بظلها ، واعتبروا ذلك من قبيل المنفعة المقصودة .

الشرط الرابع : عدم انتفاع الأجير بعمله المعقود عليه ، فإن كان ينتفع بعمله لم تجز الإجارة ، لأنه حينئذ يكون عاملاً لنفسه ، فلا يستحق الأجر إذ لا يستحق إنسان أجراً على عمله لنفسه .

وعلى هذا يخرج ما إذا استأجر رجلاً على العمل في شيء هو في شريكه ، كأن يكون بين اثنين طعام فأستأجر أحدهما صاحبه على أن يحمل نصيبه من الطعام إلى مكان معلوم ، والطعام مشترك بينهما ، فحمله كله ، فلا يستحق أجراً .

الشرط الخامس: أن تكون المنفعة مملوكة للمؤجر . وقد رتب الفقهاء على هذا الشرط أنه لا يجوز استئجار حائط يستظل بظله، لأنها منفعة غير مملوكة لمالك الحائط . وكذلك لا ينفذ استئجار دابة من غير مالكها ولا دار من غير مالكها لأن المؤجر لا يملك منافع عين هي ملك غيره ، وهذه هي أجرة الفضولي وهي متوقفة على أجازة المالك ، فأن أجازها قبل استيفاء المنفعة نفذت وإلا بطلت، وأن أجازها بعد استيفاء المنفعة، لم تجز الإجارة ، وكانت الأجرة للعاقدين الفضولي لا للمالك .

ب . الأجرة وشروطها :

الأجرة : هي بدل المنفعة التي وقع عليها عقد الإجارة ، فهي في الإجارة كالثمن في البيع إذ كلاهما عقد معاوضة ، لذا كان كل ما يصلح ثمناً في البيع يصلح أجرة في الإجارة ، وما لا يصلح ثمناً في البيع لا يصلح أجرة في الإجارة .

ويشترط فيها : أن تكون مالاً معلوماً متقوماً، والأصل في اشتراط العلم قوله ﷺ: ﴿ من أستأجر أجيراً فليعلمه أجره ﴾ . ويحصل العلم بالإشارة إليها وبالتعيين .

- انقضاء الإجارة :

اتفق الفقهاء على أن الإجارة تنتهي بانتهاء المدة، أو بهلاك المعقود عليه المعين، أو بالإقالة.

وذهب الحنفية إلى أنها تقتضي أيضاً بموت أحد المتعاقدين، أو طروء عذر يمنع من الانتفاع بالعين المستأجرة، وذلك بناء على أنهم يرون أن الأصل في الأجرة أنها تتجدد بتجدد المنفعة.

أولاً : انقضاء المدة :

إذا كانت الإجارة محددة المدة وانتهت هذه المدة، فإن الإجارة تنتهي بلا خلاف. غير أنه قد يوجد عذر يقتضي امتداد المدة، كأن تكون أرضاً زراعية، وفي الأرض زرع لم يستحصد، أو كانت سفينة في البحر، أو طائرة في الجو، وانقضت المدة قبل الوصول إلى الأرض.

ثانياً: انقضاء الإجارة بالإقالة:

كما أن الإقالة جائزة في البيع؛ لقوله ﷺ: ﴿ من أقال نادماً بيعته أقال الله عثرته يوم القيامة ﴾ فهي كذلك جائزة في الإجارة؛ لأن الإجارة بيع منافع.

ثالثا : انقضاء الإجارة بهلاك المأجور :

تفسخ الإجارة بسبب هلاك العين المستأجرة بحيث تفوت المنافع المقصودة منها كلية، كالسفينة إذا نقضت وصارت ألواحاً، والدار إذا انهدمت وصارت أنقاضاً، وهذا القدر متفق عليه .

رابعا : فسخ الإجارة للعذر :

يرى الحنفية جواز فسخ الإجارة لحدوث عذر بأحد العاقدين، أو بالمستأجر (بفتح الجيم) ولا يبقى العقد لازماً ويصح الفسخ، إذ الحاجة تدعو إليه عند العذر؛ لأنه لو لزم العقد حينئذ للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد. فكان الفسخ في الحقيقة امتناعاً من التزام الضرر، وله ولاية ذلك .

خامسا : انفساخ الإجارة بالموت :

يرى الحنفية أن الإجارة تنتضي بموت أحد العاقدين اللذين يعقدان لنفسيهما، كما تنتضي بموت أحد المستأجرين أو أحد المؤجرين في حصته فقط .