الفصل الأول

حكم
تأجير العقار وشروطه

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: حكم تأجير العقار.

المبحث الثاني: شروط صحة تأجير العقار.

المبحث الأول

حكم تأجير العقار

نصَّ الفقهاء في المذاهب الأربعة على صحة تأجير العقار وسأورد نصًّا لكل مذهب منها يبيّن ذلك:

المذهب الحنفي:

جاء في «مختصر القدوري»[(١)] قوله:

«ويجوز استئجار الدور والحوانيت للسكنى.. ويجوز استئجار الأراضي للزراعة».

المذهب المالكي:

قال ابن رشد في «المقدمات»[(٢)]:

«الكراء في الدور جائز عند جميع العلماء بجميع الأثمان المعلومة».

وقال ابن عبد البر: «كل ما جاز بيعه جاز فيه الكراء من الدور والحوانيت وسائر الرباع والأرضين...»[(٣)].

---

(١) ج٢، ص٨٩.

(٢) ص٦٦١.

(٣) الكافي في فقه أهل المدينة، ج٢، ص٧٤٤.

المذهب الشافعي:

جاء في «التنبيه»[١] قوله:

«وتصح الإجارة على منفعة عين معينة، كاستئجار الدار للسكنى..».

المذهب الحنبلي:

جاء في «المغني»[٢] قوله:

«ولا خلاف بين أهل العلم في إباحة إجارة العقار، قال ابن المنذر:

أجمع كل من نحفظ عنه من أهل العلم على أنَّ استئجار المنازل والدواب جائز».

ومما سبق يتضح صحة تأجير العقار في الجملة عند الفقهاء الأربعة.

الأدلة على صحة تأجير العقار:

استدلَّ الفقهاء على صحة الإجارة ـ ومن ذلك تأجير العقار ـ بأدلة أذكر منها الأدلة التالية:

الدليل الأول: قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾[٣].

وجه الدلالة من الآية:

دلّت الآية على أن المطلقات إذا أرضعن أولادهن من الأزواج المطلّقين فلهن أجورهن إذا تعاقدن مع الأولياء[٤].

جاء في «الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع»[٥] ـ بعد إيراده الآية ـ قوله:

---

(١) ص١٢٣.
(٢) ج٥، ص٤٤٩.
(٣) سورة الطلاق، آية: ٦.
(٤) تفسير ابن كثير، ج٧، ص٤٤، تفسير الشوكاني، ج٥، ص٢٤٥.
(٥) ج٣، ص١٧٢.

«وجه الدلالة: أن الإرضاع بلا عقد تبرّع، لا يوجب أجرة، وإنما يوجبها ظاهرًا العقد فتعيّن».

الدليل الثاني: ما روى سعد بن أبي وقاص رضي الله عنه قال: «إن أصحاب المزارع في زمن النبي ﷺ كانوا يكرون مزارعهم بما يكون على السواقي، وما سعد بالماء[(١)] ممَّا حول النبت فجاؤوا رسول الله ﷺ فاختصموا في بعض ذلك فنهاهم أن يكروا بذلك، وقال: اكروا بالذهب والفضة». رواه أحمد والنسائي[(٢)].

فقد دلَّ هذا الحديث على جواز كراء الأرض إذا كانت الأجرة معلومة[(٣)].

الدليل الثالث: عن حنظلة بن قيس الأنصاري قال: سألت رافع بن خديج عن كراء الأرض بالذهب والورق، فقال: لا بأس به، إنما كان الناس يؤاجرون على عهد النبي ﷺ على الماذيانات[(٤)]، وإقبال

---

(١) سعد بالماء: قيل معناه: ما جاء من سيحًا لا يحتاج إلى ساقية، وقيل معناه: ما جاء من الماء من غير طلب. (النهاية في غريب الحديث والأثر، ج٢، ص٣٦٧، نيل الأوطار، ج٥، ص٢٧٩).

(٢) الحديث أخرجه الإمام أحمد في مسنده، ج١، ص١٧٨، والنسائي في سننه، كتاب المزارعة، باب ذكر الأحاديث المختلفة في النهي عن كراء الأرض بالثلث والربع واختلاف ألفاظ الناقلين للخبر، ج٧، ص٤١، بشرح السيوطي.
قال الشوكاني في نيل الأوطار، ج٥، ص٢٧٩: سكت عنه أبو داود والمنذري، وقال ابن حجر في فتح الباري، ج٥، ص٢٥: رجاله ثقات إلا أن محمد بن عكرمة المخزومي لم يرو عنه إلا إبراهيم بن سعد، وفي تصحيح وتعليق محمد حامد الفقي على المنتقى، ج٢، ص٣٨١ قال: وقد وثق ابن حبان: محمد بن عكرمة.

(٣) فتح الباري، ج٥، ص٢٥، نيل الأوطار، ج٥، ص٢٨٠، المهذب، ج١، ص٤٠١.

(٤) الماذيانات: مسايل المياه، والمراد: ما ينبت على حافة النهر ومسايل الماء، ليست عربية صارت دخيلًا في كلام العرب. (معالم السنن، ج٣، ص٩٤، نيل الأوطار، ج٥، ص٢٧٦).

الجداول[١]، وأشياء من الزرع، فيهلك هذا، ويسلم هذا، ويسلم هذا ويهلك هذا، فلم يكن للناس كراء إلا هذا، فلذلك زجر عنه، فأما شيء معلوم مضمون فلا بأس به». أخرجه مسلم وأبو داود[٢].

دلَّ الحديث على صحة تأجير العقار بكل ما هو معلوم[٣].

الدليل الرابع: أن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز عقد البيع على الأعيان، جاز عقد الإجارة على المنافع، ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك، فإنه ليس لكل أحد دار يملكها، ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم تطوعًا، فلا بد من الإجارة لذلك[٤].

وبالله التوفيق...

---

(١) إقبال الجداول: أوائل الجداول، والجداول: السواقي، جمع جدول، وهو النهر الصغير. (سبل السلام، ج٣، ص٧٧، نيل الأوطار، ج٥، ص٢٧٦).

(٢) صحيح مسلم، كتاب البيوع، باب كراء الأرض، ج١٠، ص٢٠٦، بشرح النووي، سنن أبي داود باب المزارعة، ج٣، ص٩٤، مع معالم السنن.

(٣) فتح الباري، ج٥، ص٢٥، نيل الأوطار، ج٥، ص٢٨٠.

(٤) المهذب، ج١، ص٤٠١، المغني، ج٥، ص٤٣٣.