

الفصل الثاني

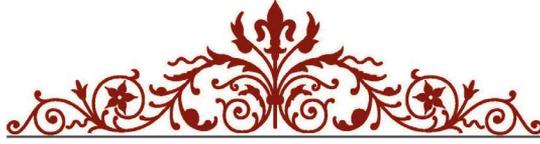
تأجير العقار لمدة طويلة وتصرف المالك قبل انقضائها

وفيه مبحثان :

المبحث الأول : تأجير العقار مدة طويلة.

المبحث الثاني : تصرف مالك العقار في المنافع قبل

انقضاء مدة الإجارة.



المبحث الأول

تأجير العقار مدة طويلة

يشترط في الإجارة أن تكون المدة معلومة؛ لأن المدة هي الضابطة للمعقود عليه، المعرفة له، فاشترط العلم بها كعدد المكيلات فيما بيع بالكيل^(١). ولكن هل يصح عقد الإجارة - ومنه تأجير العقار - مدة طويلة، أو لا يصح؟

اختلف الفقهاء في ذلك على أقوال:

القول الأول: يصح عقد الإجارة على مدة معلومة، وإن طال، بشرط أن يغلب على الظن بقاء العين فيها، وهذا هو المذهب عند الحنفية^(٢)، وبه

(١) المبدع، ج ٥، ص ٨٤، كشف القناع، ج ٤، ص ٥.

(٢) بدائع الصنائع، ج ٤، ص ١٨١، الهداية، ج ٧، ص ١٥٠، البحر الرائق، ج ٧، ص ٢٩٩، مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٣٦٩، الفتاوى الهندية، ج ٤، ص ٤١٥، أما الوقف فقد اختلف فيه الحنفية، فقال المتقدمون منهم: يصح تأجيره مطلقاً، أي مدة كانت، وتعرض المتأخرون منهم لتقديرها، فمنهم من قال: لا يجوز أكثر من سنة واحدة، ومنهم من قال: لا يجوز في إجارة الأراضي أكثر من ثلاث سنين، وفي غيرها لا يزداد على سنة واحدة، ومنهم: من سوى بين الأرض وغيرها، ولا يزداد في ذلك كله عن ثلاث سنوات، ومنهم من قال: لا يزداد عن سنة واحدة إلا لأمر عارض. ينظر في ذلك: البحر الرائق، ج ٧، ص ٢٩٩، أنفع الوسائل، ص ١٩٨، الاختيار لتعليل المختار المجلد الثاني، ج ٣، ص ٤٧، مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٣٧٠.

قال المالكية^(١)، وهو أصح الأقوال عند الشافعية^(٢)، وهو المذهب عند الحنابلة^(٣).

القول الثاني: يصح عقد الإجارة مدة طويلة بشرطين: أن يغلب على الظن بقاء العين فيها، وبقاء المؤجر والمستأجر إلى نهاية هذه المدة، وبهذا قال بعض الحنفية^(٤)، وقد أشار إليه بعض الحنابلة^(٥)، وهو مذهب الظاهرية^(٦).

(١) المدونة، ج ٤، ص ٤٣٣، مقدمات ابن رشد، ج ٢، ص ٦٦٤، الكافي في فقه أهل المدينة، ج ٢، ص ٧٤٦، التاج والإكليل، ج ٥، ص ٤٠٨، مواهب الجليل، ج ٥، ص ٤٠٩، منح الجليل، ج ٧، ص ٤٦١.

(٢) المهذب، ج ١، ص ٣٩٨، الوجيز، ج ١، ص ٢٣٢، فتح العزيز، ج ١٢، ص ٣٢٥، روضة الطالبين، ج ٥، ص ١٩٦، تحفة المحتاج، ج ٦، ص ١٧١، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٣٤٩، نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٣٠٢، قال في روضة الطالبين، ج ٥، ص ١٩٦: «وحكى وجه أنه يجوز أن يؤجرها مدة لا تبقى فيها العين غالباً.. وحكم الوقف في مدة الإجارة حكم الطلق، قال المتولي: إلا أن الحكام اصطالحوا على منع إجارته أكثر من ثلاث سنين، وهذا الاصطلاح، غير مطرد، وفي أمالي السرخسي: أن المذهب منع إجارة الوقف أكثر من سنة إذا لم تمس إليه حاجة لعمارة وغيرها، وهو غريب».

(٣) المقنع، ج ٢، ص ٢٠٥، المغني، ج ٥، ص ٤٣٧، المحرر، ج ١، ص ٣٥٧، الفروع، ج ٤، ص ٤٣٧، الإنصاف، ج ٦، ص ٤٠، الإقناع، ج ٢، ص ٢٩٦، المبدع، ج ٥، ص ٨٥، كشاف القناع، ج ٤، ص ٥، الروض المربع، ج ٥، ص ٣١٦ - ٣١٧، وقال فيه: «ولا فرق بين الوقف والملك.. وليس لوكيل مطلق إجارة مدة طويلة، بل العرف كستين ونحوهما، قاله الشيخ تقي الدين»، وقال في الإنصاف، ج ٦، ص ٤١، بعد نقله كلام شيخ الإسلام ما نصه: «قلت: الصواب الجواز إن رأى في ذلك مصلحة، وتعرف بالقرائن، والذي يظهر: أن الشيخ تقي الدين لا يمنع».

(٤) العناية شرح الهداية، ج ٧، ص ١٥٠، البحر الرائق، ج ٧، ص ٢٩٩، مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٣٦٩.

(٥) قال في الفروع، ج ٢، ص ٤٣٧، بعد حكاية الأقوال في مدة الإجارة: «وظاهره: ولو ظن عدم العاقد، ولو مدة لا يظن فناء الدنيا فيها».

وفي طريقة بعض أصحابنا في السلم: «الشرع يراعي الظاهر، ألا ترى لو شرط أجلاً تفي به مدته صح، ولو اشترط مائتين أو أكثر لم يصح»، وقد نقل ذلك عنه: المرادوي في:

الإنصاف، ج ٦، ص ٤١.

(٦) المحلى، ج ٩، ص ١٣.

القول الثالث: لا يصح عقد الإجارة أكثر من سنة، وهو أحد الأقوال عند الشافعية^(١)، وبه قال بعض الحنابلة^(٢).

القول الرابع: لا يصح عقد الإجارة أكثر من ثلاثين سنة، وهو أحد الأقوال عند الشافعية^(٣)، وقول عند الحنابلة^(٤).

القول الخامس: لا يصح عقد الإجارة أكثر من ثلاث سنين، ذكره بعض الشافعية^(٥)، وبعض الحنابلة^(٦).

الأدلة

أدلة القول الأول:

استدل أصحاب القول الأول بالأدلة التالية:

الدليل الأول: قوله تعالى: حكاية عن شعيب عليه السلام، مع موسى عليه السلام: ﴿قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجِجٌ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ﴾^(٧).

وشرع من قبلنا شرع لنا ما لم يقم الدليل على نسخه^(٨).

-
- (١) المهذب، ج ١، ص ٣٩٨، الوجيز، ج ١، ص ٢٣٢، فتح العزيز، ج ١٢، ص ٣٢٣، روضة الطالبين، ج ٥، ص ١٩٦، المنهاج، ج ٢، ص ٣٤٩، تحفة المحتاج، ج ٦، ص ١٧٣، رحمة الأمة في اختلاف الأئمة، ص ٨٦.
 - (٢) الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٢٣، الفروع، ج ٤، ص ٤٣٧، الإنصاف، ج ٦، ص ٤٠.
 - (٣) المهذب، ج ١، ص ٣٩٨، الوجيز، ج ١، ص ٢٣٢، فتح العزيز، ج ١٢، ص ٣٢٣، روضة الطالبين، ج ٥، ص ١٩٦، المنهاج، ج ٢، ص ٣٤٩، تحفة المحتاج، ج ٦، ص ١٧٣، رحمة الأمة في اختلاف الأئمة، ص ١٩٦.
 - (٤) الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٢٣، الفروع، ج ٤، ص ٤٣٧، الإنصاف، ج ٦، ص ٤٠.
 - (٥) روضة الطالبين، ج ٥، ص ١٩٦.
 - (٦) الفروع، ج ٤، ص ٤٣٧، الإنصاف، ج ٦، ص ٤٠.
 - (٧) سورة القصص، آية: ٢٧.
 - (٨) المغني، ج ٥، ص ٤٣٧، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٢٣.

الدليل الثاني: ما رواه الإمام مالك رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ في موطنه^(١): أنه بلغه أن عبدالرحمن بن عوف رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ تكارى أرضًا ولم تزل بيده حتى مات، قال ابنه: ما كنت أراها إلا له من طول ما مكثت بيده، حتى ذكرها عند موته، وأمرنا بقضاء شيء، يعني عليه من كرائها من ذهب أو ورق.

وجه الدلالة من هذا الأثر:

دَلَّ هذا الأثر على أن عبد الرحمن بن عوف رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قد استأجر الأرض مدةً طويلة، حتى ظن ابنه أن الأرض ملك لأبيه، وليست مستأجرة، فلو كانت الإجارة الطويلة غير جائزة لما فعلها عبد الرحمن رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ.

الدليل الثالث: أن ما صحَّ العقد عليه سنة، صح أكثر منها، قياسًا على بيع الأجل^(٢)؛ إذ الإجارة نوع من البيع، وقياسًا على المساقاة على شجر يغرسه، ويعمل عليه حتى يثمر^(٣).

الدليل الرابع: أن المدة إذا كانت معلومة، كان قدر المنفعة فيها معلومًا، فصحت الإجارة وإن كانت المدة طويلة، لكونها معلومة، ولتحقق الحاجة إليها^(٤).

أدلة القول الثاني:

أصحاب القول الثاني يتفقون مع أصحاب القول الأول في صحة عقد

(١) جامع الأصول في أحاديث الرسول، ج ١١، ص ٢٦، قال محققة: عبد القادر الأرنؤوط: أخرجه مالك بلاغًا في الموطأ، باب ما جاء في كراء الأرض، وإسناده منقطع.

(٢) المهذب، ج ١، ص ٣٩٨، المغني، ج ٥، ص ٤٣٧، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٢٤.

(٣) المغني، ج ٥، ص ٤٣٧، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٢٤، حاشية الروض المربع، ج ٥، ص ٣١٦.

(٤) الهداية، ج ٧، ص ١٥٠.

الإجارة مدة معلومة تبقى العين المؤجرة فيها غالباً، وعلى هذا فأدلة القول الأول تكون أدلة لهم على ذلك.

أما اشتراط كون مدة الإجارة مما يمكن فيها بقاء المؤجر والمستأجر، فقد استدّلوا له بدليلين:

الدليل الأول: أن عقد الإجارة على مدة يتيقن فيها موت أحد العاقدين، هو عقد على منفعة لا يملكها العاقدين؛ وذلك لأن المنفعة تنتقل بعد موت العاقد إلى ورثته، فلا يستحق المستأجر استيفاءها، لأنه ما عقد مع الوارث، وإذا مات المستأجر لم يمكن إيجاب الأجر في تركته، فالعقد على مدة يتيقن فيها موت أحد العاقدين، هو عقد على شيء لا يملكه العاقد، وذلك لا يجوز^(١).

المناقشة:

يمكن مناقشة هذا الاستدلال بما ذكره ابن قدامة عن عقد الإجارة، أنه عقد لازم لا يفسخ بموت أحد العاقدين؛ حيث قال:

«ولنا: أنه عقد لازم، فلا يفسخ بموت العاقد مع سلامة المعقود عليه، كما لو زوج أمته ثم مات، وما ذكروه لا يصح: فإننا قد ذكرنا أن المستأجر قد ملك المنافع، وملكت عليه الأجرة كاملة وقت العقد، ثم يلزمهم ما لو زوج أمته ثم مات، ولو صح ما ذكروه لكن وجوب الأجر ههنا بسبب من المستأجر، فوجب في تركته بعد موته، كما لو حفر بئراً فوق فيها شيء بعد موته ضمنه من ماله؛ لأن سبب ذلك كان منه في حال الحياة، كذا ههنا»^(٢).

الدليل الثاني: أنه إذا عقد الإجارة على مدة لا يعيش أحد العاقدين إلى

(١) المحلى، ج ٩، ص ١٤، المغني، ج ٥، ص ٤٦٨.

(٢) المغني، ج ٥، ص ٤٦٨.

مثلها عادة فلا يصح؛ لأن الغالب كالمتيقن في حق الأحكام، فصارت الإجارة مؤبدة معنًى، والتأيد يبطلها^(١).

المناقشة:

ناقش هذا الاستدلال صاحب «العناية»^(٢) بعد إيراده له فقال: «العبارة في هذا الباب بصيغة كلام المتعاقدين، وأنه يقتضي التوقيت، ولا معتبر بموت المتعاقدين، أو أحدهما، قبل انتهاء المدة؛ لأنه قد يتحقق في مدة يعيش إليها الإنسان غالباً، ولم يعتبر، كما إذا تزوج امرأة إلى مائة سنة فإنه متعة، ولم يجعل بمنزلة التأيد ليصح النكاح، وإن كان لا يعيش إلى هذه المدة غالباً، وجعل ذلك نكاحاً مؤقتاً اعتباراً للصيغة».

دليل القول الثالث:

استدلوا على صحة الإجارة إذا كانت المدة سنة ولا يزداد على السنة بأن:

عقد الإجارة هو عقد على غرر، وذلك لأن المنفعة المعقود عليها غير موجودة وقت العقد، وإنما توجد في المستقبل شيئاً فشيئاً، ولكن رخص في عقد الإجارة للحاجة، والحاجة تندفع بالتجوز سنة، لأنها مدة تنظيم الفصول، وتكرر فيها الزروع والثمار، وتتكامل فيها منافع الأعيان، والمنافع التي يحصل عليها المستأجر بعد نهاية السنة تكون في حكم الشيء المتكرر^(٣).

(١) العناية شرح الهداية، ج ٧، ص ١٥٠، مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٣٦٨.

(٢) ج ٧، ص ١٥٠.

(٣) المهذب، ج ١، ص ٣٩٨، فتح العزيز، ج ١٢، ٣٢٣، نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٣٠٣،

المغني، ج ٥، ص ٤٣٧.

المناقشة:

نوقش بأنه: إذا كان المانع هو: الجهالة والغرر، فلا جهالة ولا غرر؛ لأن المدة إذا كانت معلومة كان قدر المنفعة معلوماً. وإذا كان المانع هو عدم الحاجة، فالحاجة قد تدعو إلى ذلك^(١).

ولأن ما جاز العقد عليه سنة، جاز أكثر منها كالبيع إلى أجل^(٢)، والتقدير بسنة تحكّم لا دليل عليه، وليس ذلك أولى من التقدير بزيادة عليه، أو نقصان منه^(٣).

دليل القول الرابع:

استدلّ من قال: إنه لا يزداد في مدة الإجارة على ثلاثين سنة بأن: الثلاثين نصف العمر الغالب^(٤)، والغالب ظهور التغيير على الشيء بمضي هذه المدة، فلا حاجة إلى تجويز الزيادة عليها^(٥)، كما أن الغالب أن الأسعار والأجر تتغير في هذه المدة^(٦).

المناقشة:

نوقش هذا التحديد بأن: التقدير بالثلاثين تحكّم لا دليل عليه، وليس ذلك أولى من التقدير بزيادة عليه، أو نقصان منه^(٧).

(١) بدائع الصنائع، ج ٤، ص ١٨١.

(٢) المهذب، ج ١، ص ٣٩٨، المغني، ج ٥، ص ٤٣٧.

(٣) المغني، ج ٥، ص ٤٣٧.

(٤) المهذب، ج ١، ص ٣٩٨، فتح العزيز، ج ١٢، ص ٣٢٤، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٣٤٩.

(٥) المهذب، ج ١، ص ٣٩٨، فتح العزيز، ج ١٢، ص ٣٢٤، تحفة المحتاج، ج ٦، ص ١٧٣، نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٣٠٣، المغني، ج ٥، ص ٤٣٧.

(٦) المغني، ج ٥، ص ٤٣٧.

(٧) المغني، ج ٥، ص ٤٣٧، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٢٤.

كما يمكن مناقشته بأن: الأعيان المؤجرة منها ما يظهر عليه التغير قبل هذه المدة، ومنها ما لا يتغير غالبًا في هذه المدة، فلا يصلح التحديد بالثلاثين، أن يكون ضابطًا لأقصى مدة الإجارة.

وأما تغير الأسعار والأجر فلا يصلح الاعتماد عليه في تقدير مدة الإجارة؛ لأن الأسعار والأجور تتغير في هذه المدة، وفي أكثر منها، وفي أقل منها، كما هو واقع ومشاهد.

أما القول الخامس: وهو تقدير أقصى مدة الإجارة بثلاث سنين فالذين ذكروه لم ينصوا على دليل له، ولم أطلع له على دليل.

الترجيح:

بعد عرض أقوال الفقهاء، وأدلتهم، وما أورد عليها من مناقشة، يظهر لي: أن القول الأول هو الراجح، وذلك للأسباب التالية:

السبب الأول: قوة ما استدل به لهذا القول، فهي أدلة من القرآن، والأثر، والمعقول، وقد سلمت من المناقشة - فيما اطلعت عليه - مما يجعلها صالحة لبناء الحكم عليها.

السبب الثاني: ضعف ما استدل به للأقوال الأخرى، كما ظهر ذلك في أثناء مناقشتها، كما أن منها ما ليس عليه دليل أصلاً - فيما اطلعت عليه - وذلك يجعلها لا تقوى على معارضة القول الأول.

السبب الثالث: أن وضع حد أقصى لمدة الإجارة لم يأت به نص من قرآن، أو سنة صحيحة، وما جاء به الشرع مطلقًا، يبقى على إطلاقه، وما وسع فيه الشرع لا ينبغي تضييقه.

السبب الرابع: أن تقدير أقصى مدة الإجارة بسنة، أو ثلاث، أو

ثلاثين، ونحو ذلك، لا بدّ فيه من نصّ من الشارع، فلا يجوز المصير إليه برأى مجرد، سيما وليس له أصل يرد إليه، ولا نظير يقاس عليه، فليس هذا التقدير، أو ذاك، بأولى من التقدير بالزيادة عليه، أو النقصان منه.
والله تعالى أعلم...