المبحث الثاني

تأجير العمائر مدة معينة منفصلة عن العقد

إذا اتفق العاقدان في تأجير العمائر على أن تبدأ مدة الإجارة بعد العقد مباشرة، فهذه الإجارة تكون صحيحة، وتسمى هذه الإجارة «إجارة منجزة».

أما إذا اتفق العاقدان على أن مدة الإجارة تبدأ بعد إبرام العقد بمدة معينة ـ كما هو الحال في تأجير العمائر قبل الانتهاء منها ـ فهذه الإجارة تسمى «إجارة مضافة»؛ لأنها أضيفت إلى زمان مستقبل، فقد اختلف الفقهاء في صحتها على قولين:

القول الأول: تصح هذه الإجارة، وبهذا قال: الحنفية[(١)]، والمالكية[(٢)]، والحنابلة[(٣)].

القول الثاني: لا تصح هذه الإجارة، وبهذا قال الشافعية[(٤)].

---

(١) مختصر الطحاوي، ص١٣١، تحفة الفقهاء، ج٢، ص٣٤٨، بدائع الصنائع، ج٤، ص٢٠٣، الدر المختار، ج٦، ص٩٣، مجمع الأنهر، ج٢، ص٣٦٩.

(٢) المدونة، ج٤، ص٥١٩، بداية المجتهد، ج٢، ص٢٢٦.

(٣) المقنع، ج٢، ص٢٠٥، المغني، ج٥، ص٤٣٦، الإنصاف، ج٦، ص٤١، التنقيح المشبع، ص١٦٥، الإقناع، ج٢، ص٢٩٦، الروض المربع، ج٥، ص٣١٧.

(٤) التنبيه، ص١٢٣، المهذب، ج١، ص٤٠٦، المنهاج، ج٢، ص٣٣٨، الأنوار لأعمال الأبرار، ج١، ص٥٩٥، فتح الوهاب، ج١، ص٢٤٨.

الأدلة

أدلة القول الأول:

استدل أصحاب القول الأول بالأدلة التالية:

الدليل الأول: أن هذه مدة يجوز العقد عليها مع غيرها فجاز العقد عليها مفردة، كالتي تلي العقد؛ إذ لا فرق بين كونها مضمومة مع غيرها، وكونها منفصلة(١).

الدليل الثاني: أن الاتفاق بين المتعاقدين على بدء مدة الإجارة في زمن مستقبل ليس مخالفًا لمقتضى العقد، بل هو مقرر له، وذلك لأن المنافع في عقد الإجارة، تحدث شيئًا فشيئًا، فإضافة بدء العقد إلى زمن مستقبل هو مقرر لعقد الإجارة، فيصح العقد(٢).

الدليل الثالث: تصح الإجارة المضافة إلى زمن مستقبل قياسًا على الطلاق والعتق، ونحوهما: فإنه يجوز إضافة ذلك إلى زمن مستقبل، فكذلك الإجارة(٣).

أدلة القول الثاني:

استدل على عدم صحة عقد الإجارة إذا كانت المدة منفصلة في العقد بما يلي:

الدليل الأول: أن إجارة العين، كبيع العين، وبيع العين التي ستوجد لا

---

(١) المغني، ج٥، ص٤٣٦، الشرح الكبير، ج٣، ص٣٢٤، كشاف القناع، ج٤، ص٦، شرح منتهى الإرادات، ج٢، ص٣٦٤.

(٢) بدائع الصنائع، ج٤، ص٢٠٣.

(٣) بدائع الصنائع، ج٤، ص٢٠٣.

يصح، فكذلك إضافة عقد الإجارة إلى زمن مستقبل لا يصح، قياسًا على البيع؛ لأنها بيع المنافع، والمنافع غير موجودة وقت العقد[١].

المناقشة:

نوقش هذا القياس بأن إضافة عقد الإجارة إلى زمن مستقبل، جائز للضرورة لأن المنفعة المعقود عليها في الإجارة، لا يمكن عقد الإجارة عليها وقت وجودها؛ لأنها توجد شيئًا فشيئًا، ولا ضرورة في بيع العين، لإمكان إيقاع العقد عليها بعد وجودها، لكونها محتملة للبقاء، فلا ضرورة إلى إضافة البيع إلى زمن مستقبل[٢].

الدليل الثاني: أن المؤجر في الإجارة المعقودة على زمن مستقبل لا يكون قادرًا في الحال على تسليم المعقود عليه، والقدرة على التسليم شرط لصحة العقد[٣].

المناقشة:

يناقش هذا الاستدلال بما يلي:

أولًا: أن اشتراط القدرة على التسليم، هو عند وجوب التسليم، كالمسلم فيه، ولا يشترط وجوده ولا القدرة عليه حال العقد[٤].

ثانيًا: أن الشافعية قد قالوا بصحة تأجير العقار لمدة مستقبلة، إذا كان من نفس المستأجر[٥]، مع أن مدة العقد الثاني ليست متصلة بالعقد[٦].

---

(١) المهذب، ج١، ص٤٠٦ ـ ٤٠٧، بدائع الصنائع، ج٤، ص٢٠٣.
(٢) بدائع الصنائع، ج٤، ص٢٠٣.
(٣) تحفة المحتاج، ج٦، ص١٣٨، المغني، ج٥، ص٤٣٦، الشرح الكبير، ج٣، ص٣٢٤.
(٤) المغني، ج٥، ص٤٣٦، الشرح الكبير، ج٣، ص٣٢٤.
(٥) ينظر في ذلك: المنهاج، ج٢، ص٣٣٨، فتح الوهاب، ج١، ص٢٤٨.
(٦) المغني، ج٥، ص٤٣٦، الشرح الكبير، ج٣، ص٣٢٤.

ثالثًا: أن الشافعية قد أجازوا تأجير الدابة من اثنين ليركب عليها كل واحد منهما نصف الطريق[(١)]، مع أن تسليم الدابة للراكب الثاني ليست متصلة بالعقد.

رابعًا: أن الشافعية قد أجازوا إجارة دار ببلد غير بلد العاقدين، ودار مشغولة بأمتعة، وأرض مزروعة[(٢)]، وفي هذه المسائل قد تأخر التسليم مدة من الزمان، ومعنى هذا أنهم قالوا بجواز تأخير التسليم في بعض المسائل، فيلزمهم ذلك في الإجارة المنعقدة على زمن منفصل عن العقد؛ إذ لا يظهر فرق بين هذه المسائل.

الترجيح:

الراجح ـ والله أعلم ـ هو قول جمهور الفقهاء، القائل بصحة الإجارة على مدة معينة منفصلة عن العقد، وذلك للأسباب التالية:

السبب الأول: قوة ما استدلوا به، ووجاهة تلك الأدلة، مما يجعلها صالحة لبناء الحكم عليها.

السبب الثاني: ضعف ما استدل به للقول الآخر، كما ظهر ذلك من مناقشتها.

السبب الثالث: ما ذكره شيخ الإسلام ابن تيمية ـ في أثناء كلام له ـ حيث قال: «.. على المشتري أن يقبض المبيع على الوجه المعروف المعتاد الذي اقتضاه العقد، سواء كان القبض مستعقبًا للعقد، أو مستأخرًا، وسواء كان جملة، أو شيئًا فشيئًا.

ونحن نطرد هذا الأصل في جميع العقود، فليس من شرط القبض أن

---

(١) ينظر في ذلك: المنهاج، ج٢، ص٣٣٩، منهج الطلاب، ج١ ص٢٤٨.

(٢) ينظر في ذلك: تحفة المحتاج، ج٦، ص١٣٨، نهاية المحتاج، ج٥، ص٢٧٤.

يستعقب العقد، بل القبض يجب وقوعه على حسب ما اقتضاه العقد، لفظًا، وعرفًا، ولهذا يجوز استثناء بعض منفعة المبيع مدة معينة، وإن تأخر بها القبض على الصحيح، كما يجوز بيع العين المؤجرة.. ويجوز عقد الإجارة لمدة لا تلي العقد.

وسر ذلك أن القبض هو: موجب العقد، فيجب في ذلك ما أوجبه العاقدان بحسب قصدهما الذي يظهر بلفظهما وعرفهما[(١)].

وبالله التوفيق...

(١) مجموعة الرسائل والمسائل لابن تيمية، ج٥، ص٣٩٦ ـ ٣٩٧، مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية، ج٣٠، ص٢٧٥.