

مباحث الإجارة

تعريفها وأركانها وأقسامها

الإجارة في اللغة بكسر الهمزة وضمها وفتحها والكسر أشهرها وهي مصدر سماعي لفعل أجر على وزان ضرب وقتل فمضارعها يأجر وأجر بكسر الجيم وضمها ومعناها الجزاء على العمل. وقال: بعضهم إنها ليست مصدرًا سماعياً أيضاً لأن المصدر القياسي لفعل أجر كضرب الأجر كالضرب بمعنى الثواب والجزاء الحسن ولم يسمع أن الإجارة مصدر له بل هي اسم لما يعطى من الأجرة وأن الذي ينبغي تعريفه فيما يأتي هو الإيجار وهو مصدر أجر بالمد يؤجر وأصله أجر على وزان أكرم واسم الفاعل منه مؤجر كمكرم ولكن الصحيح أن الإجارة مصدر سماعي أيضاً لفعل أجر كما ذكر أولاً فكما أن الإيجار مصدر قياسي لآجر كأكرم فكذلك الإجارة مصدر سماعي لآجر كضرب كما أنها اسم للأجرة وهي ما يعطى من كراء الأجير ويأتي آجر بالمد على وزان فاعل بفتح الفاء والعين كقاتل ومصدره الفاعل والمفاعلة إلا أن ذلك لا يصح أن يستعمل في إجارة الدار ونحوهما مما لا يتصور فيه المفاعلة فلا يصح أن تقول آجرت الدار مؤاجرة على وزان قاتلت مقاتلة بل لابد في ذلك من أن تكون آجرت على وزان أفعل كأكرم ثم إنه في هذه الحالة يتعدى إلى مفعولين تقول آجرت محمداً الدار أما آجر على وزان فاعل فإنه لازم غير متعد ومنه مؤاجرة الأجير تقول آجرت الأجير مؤاجرة على أنه إذا قال آجرت الأجير ولم يقل مؤاجرة فإنه يصح أن يحمل الفعل على وزان أفعل كأكرم ويتعين في هذه الحالة أن يكون مصدره الإيجار ويصح أن يحمل على وزان فاعل ويكون مصدره الفاعل والمفاعلة فيقال أجره إيجاراً ومؤاجرة. وأما معناها في الشرع ففيه تفصيل في المذاهب^(١).

(١) الحنفية - قالوا: الإجارة عقد يفيد تملك منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة

بعوض.

فقولهم عقد معناه إيجاب وقبول ولا يلزم أن يكون لفظاً وذلك كما إذا استأجر شخص داراً من آخر لمدة سنة فلما انقضت المدة طلب منه صاحب الدار إخلاءها وإن لم يفعل كان عليه اليوم بكذا فشرع في إخلاءها ولم يتمكن من الإخلاء إلا في مسافة فإن أجر المثل في تلك المسافة فالإجارة منعقدة فيها بدون لفظ كما سيأتي.

وقولهم يفيد تملك منفعة خرج به البيع والهبة والصدقة لأن العقد فيها يفيد تملك الذات لا تملك المنفعة.

أما عقد النكاح فقد قال بعضهم إنه يفيد ملك الذات في حق الاستمتاع بمعنى أنه يفيد ملك البضع الذي يستمتع به وقال بعضهم إنه يفيد ملك الانتفاع بالبضع ويسائر أجزاء بدنهما بمعنى أن الزوج يختص بالاستمتاع بذلك دون سواه وكلا القولين قريب من الآخر لأن الذي قال إن الزوج يملك الذات لا يقصد بذلك أنه يملك نفس الذات ملكاً حقيقياً كملك الإماء وإنما أراد أنه يملك الاستمتاع ويختص به دون غيره ولذا عرفوه بأنه عقد على ملك المتعة أي يفيد ملك المتعة ومعنى الملك الاختصاص ويلزم منه حل الاستمتاع طبعاً وعلى كل حال فعقد النكاح خارج أما على الأول فإنه تمليك للذات ظاهراً.

وأما عقد الإجارة فهو تمليك للمنفعة ظاهراً وباطناً وأما على الثاني فإن عقد النكاح ليس تمليكاً لمنفعة البضع وإنما هو تمليك للانتفاع وفرق بين الأمرين لأن الذي يملك المنفعة يملك كل ما يجيء منها وهنا ليس كذلك ألا ترى أن المرأة المتزوجة إذا نكحها آخر بشبهة كأن اعتقد أنها خالية من الأزواج فعقد عليها فإن النكاح يكون فاسداً وعليه مهر المثل.

أما الذي ينكح منكوبة الغير وهو يعلم أنه حرام فإنه يحد ويلزمه مهر المثل أيضاً ولا يأخذه زوجها بل تملكه هي فلو كان الزوج يملك منافع البضع لاستحق مهرها. وهذا بخلاف ما لو عقد أحد على جارية الآخر لشبهة فإن مهرها الذي يجب لها عنده يملكه سيدها لأنه يملك بضعها ملكاً حقيقياً كما يملك كل منفعه.

وقولهم (معلومة) خرج به الإجارة الفاسدة بسبب الإبهام الموجب للمنازعة كأن لم تتبين مدة الإجارة أو لم تحدد المنفعة التي تحتاج إلى التحديد فإن المعروف إنما هو الإجارة الصحيحة التي تتعلق بها غرض الشرع. وقولهم (مقصودة من العين المستأجرة) معناه أن منفعة الإجارة ينبغي أن تكون منفعة معتبرة في نظر الشرع والعقل خرج به ما إذا استأجر شيئاً لغرض غير صحيح في نظر الشرع والعقل كما إذا استأجر فرساً بضعة أيام ليقال إنه من راكبي الخيل أو استأجر ثوباً ليؤهم الناس أنه من العظماء يلبسه أو استأجر داراً ولم يسكنها ليقال إنه ثري قادر على دفع الإجارة ونحو ذلك من الأمور الصبائية التي لا تكون لها قيمة في نظر الرجال وإن كانت مقصودة لصغار العقول فالمراد بقولهم مقصود إنما هو القصد المعتبر في نظر الشرع والعقل لا مجرد القصد فإذا وقع شيء من ذلك كانت الإجارة فاسدة ولا يلزم المستأجر أجرتها وإن استعملها.

أما إذا كانت الإجارة فاسدة بسبب الإبهام وكان الغرض من الاستئجار صحيحاً فإن الأجرة تلزم المستأجر بالاستعمال.

وأما ركن الإجارة فهو الإيجاب والقبول لما عرفت كما تقدم أن المراد بالركن ما كان داخلياً في الماهية وماهية العقد هي الصفة التي يتحقق بها وما عداها مما تتوقف عليه كالعاقدة والمعقود عليه فإنه شرط لتحقيق الماهية.

وتنقصد الإجارة بلفظ، وبغير لفظ، وهو المعاطة، فأما الأول فإنه يشترط فيه أن يكون لفظاً ماضياً من العاقلين بأن يقول أحدهما أجرته هذه الدار أو أجرتها بالقصر والمد، كما تقدم فيقول الآخر قبلت أو استأجرت. أما إذا كان أحد اللفظين فعلاً ماضياً والآخر مستقبلاً فإنه لا يصح كما إذا قال أحدهما أجرني هذه الدار فقال له الآخر أجرته وكما تنقصد بلفظ إجارة فإنها كذلك تنقصد بلفظ الهبة والصلح كأن يقول أحدهما وهبتك منافع هذه الدار سنة بكذا أو شهراً بكذا فيقول الآخر قبلت. وكذا إذا قال له صالحتك على منفعة هذه الدار سنة بكذا وقال قبلت فإن ذلك يكون إجارة وتنقصد أيضاً بلفظ الإعارة لأن العارية بعوض إجارة فلو قال أعرتك منفعة هذه الدار شهراً بجنهين فإنها تكون إجارة أما إذا قال له أجرتك منافع هذه الدار شهراً بلا عوض فإنها لا تكون إجارة بل إجارة فاسدة فإذا استعملها بعد ذلك يلزم بأجرة مثلها. وأما الثاني وهو المعاطة فإن الإجارة تنقصد به في المدة القصيرة والأجور الصغيرة التي تحدث بين الناس عادة من غير عقد كركوب السفينة ودخول الحمام والحلاقة ونحو ذلك فإنه يجوز أن يقع ذلك بدون عقد ويكون إجارة صحيحة وأما المدة الطويلة فإن الإجارة تنقصد فيها بالمعاطة متى كانت الأجرة من سنة لأخرى فقد ترتفع وقد تنخفض وذلك موجب للنزاع.

ومن أمثلة الإجارة التي تنقصد بدون لفظ أن يسكن أحدهما في دار بأجرة معلومة مدة معينة حتى إذا انتهت المدة استمر ساكناً وسكت صاحبها واستلم منه بعض الأجرة فإن الأجرة تنقصد بذلك سنة أخرى ويجب الأجر بدون عقد ومنه المثل الذي تقدم في التعريف.

(وأما أقسامها) فإنها تنقسم إلى قسمين: قسم يرد على منافع الأعيان كاستئجار الأراضي والدور والدواب والثياب وما أشبه ذلك فإن عقد الإجارة لهذه الأشياء وارد على منفعتها إذ الغرض من تأجير الأراضي الانتفاع بزرعها ومن تأجير الدور الانتفاع بالسكنى فيها ومن تأجير الدواب الانتفاع بركوبها أو الحمل عليها ومن تأجير الأواني والثياب الانتفاع باستعمالها فالعقد فيها متعلق بمنفعتها.

وقسم يرد على نفس العمل كاستئجار أرباب المهن على الأعمال التي يقومون بها من تجارة أو حذادة أو صياغة أو نحو ذلك. فإن العقد وارد على ما يقومون به من الأعمال. أما المنافع المترتبة على أعمالهم فأمر آخر خارج التعاقد.

المالكية - قالو: الإجارة والكراء معناهما واحد إلا أنهم اصطلاحوا على تسمية التعاقد على منفعة الأدمي وبعض المنقولات كالأثاث والثياب والأواني ونحو ذلك إجارة وعلى تسمية البعض الآخر وهي السفن والحيوان خاصة كراء مع كونهما من المنقولات. ومثل السفن والحيوان جميع الأشياء الثابتة كالدور والأراضي وغيرهما فإن العقد على منافعها يسمى كراء على أنهم قد يستعملون الكراء في معنى الإجارة وبالعكس في بعض الأحيان.

وعلى كل حال فهم قد عرفوا الإجارة بأنها عقد يفيد تملك منافع شيء مباح مدة معلومة بعوض غير ناشئ عن المنفعة.

ومثلها الكراء فإنهم قد عرفوه بهذا التعريف أيضاً لما عرفت أن معنى الإجارة والكراء واحد وإنما الاختلاف في التسمية.

فقولهم تملك يشمل العقود التي تفيد التملك من إجارة وبيع، وهبة، وصدقة، ونكاح، وجعل، ومضاربة، ومساقاة، فإنها كلها تفيد التملك. ويشمل أيضاً تملك الأمة المحللة وهي المستعارة التي يعقد عليها مستعيرها ليحلل نكاحها.

وقولهم منافع شيء خرج به البيع والهبة والصدقة لأنها تفيد تملك ذات الشيء لامتناعه. والمراد بالشيء ما يصح أن تستأجر منفعته سواء كان آدمياً أو حيواناً أو ثياباً أو أواني أو غيرها مما تقدم قريباً.

وكذلك يخرج به عقد النكاح لأنه لا يفيد تملك منفعة البضع وإنما يفيد تملك الانتفاع ولا يلزم من تملك الانتفاع تملك المنافع كما في المنكوحة بشبهة ولها زوج فإن المهر الذي يجب لها تأخذه هي لا الزوج، كما تقدم عند الحنفية.

وقولهم منفعة مباحة خرج به تملك منفعة الأمة المحللة التي ذكرت فإن العقد عليها لا يسمى إجارة لأن منفعتها المقصودة من العقد - وهي الوطء - غير مباحة. وقولهم مدة معلومة خرج به الجعل كما إذا جعل شخص قدراً من المال لآخر في نظير أن يحضر له خيله الضالة فإن المدة فيه غير معلومة. وقولهم غير ناشئ عن المنفعة خرج به المساقاة والمضاربة لأن العوض ناشئ عن المنفعة فإن العامل يدفع للمالك أجرة أو شجرة من الثمرة كما تقدم.

أما أركانها فهي ثلاثة: العاقد ويشمل المؤجر والمستأجر، والمعقود عليه وهو الأجر والمنفعة، والصيغة وهي اللفظ الذي يدل على تملك المنفعة بعوض أو ما يقوم مقامه في تلك الدلالة. وأما أقسامها فسيأتي بيانها في الشروط.

الشافعية - قالوا: الإجارة عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم. فقولهم عقد معناه الإيجاب والقبول وهو الصيغة والعقد لا يد فيه من عاقد. وقولهم على منفعة هي المعقود عليه كمنفعة الدار التي يستأجرها للسكنى أو الأرض التي يستأجرها ينتفع بزرعها وهكذا.

وقولهم بعوض هو المعقود عليه الذي يدفعه الطرف الثاني وهو بمنزلة الثمن في البيع فقد اشتمل هذا التعريف على أركان الإجارة وهي ثلاثة إجمالاً ستة تفصيلاً: عاقد وتحتة أمران موجر ومستأجر، ويقال له مكر، وهو صاحب العين ومكثر وهو المنتفع بها. ومعقود عليه وتحتة أمران أيضاً أجرة ومنفعة وصيغة وتحتها أمران إيجاب وقبول. وخرج بقولهم معلومة الجعالة فإن العقد فيها على منفعة مجهولة كما إذا جعل شخص لآخر مبلغاً من المال في نظير أن يرد له جماله الضالة فإن المنفعة وهي رد الجمال غير محققة بل مجهولة، وخرج بقولهم مقصودة المنفعة التافهة التي لا قيمة لها كاستئجار تفاحة لشمها ونحو ذلك مما يأتي.

وقولهم قابلة للبذل خرج العقد على منفعة غير قابلة للبذل وذلك هو عقد النكاح فإنه عقد على منفعة البضع وهذه المنفعة لا يصح بذلها لغير العاقد على أن عقد النكاح ليس داخلاً في الحقيقة في قولهم عقد على منفعة وذلك لأن الذي يستحقه الزوج بالعقد هو الانتفاع بالبضع أما منفعته فلا يملكها بالعقد والدليل على ذلك أن المراد إذا وطئت بشبهة وهي متزوجة فإنها تستحق المهر وتأخذ هي لا الزوج فمنعة البضع في ذاتها ليست للزوج إنما له أن ينتفع .

وقولهم قابلة للإجارة خرج به إجارة الإماء للوطء فإن منفعتهم وهي الاستمتاع بهن لا تحل بالأجرة . وقولهم بعوض خرج به الإجارة لأن الذي يستعير شيئاً يأخذه بدون عوض .

وقولهم معلوم خرج به المساقاة لأنها بعوض غير معلوم إذ لا يمكن معرفة مقدار ما ينتج وإن كان لابد من معرفة قدره من الثلث ونحوه . وأما أقسامها فسيأتي بيانها في الشروط وهي اثنان إجارة عين وإجارة دمة .

الحائلة - قالوا: الإجارة عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة بعوض معلوم فالمعقود عليه هو المنفعة لا العين لأن المنفعة هي التي تستوفي والأجر في مقابلتها ولهذا تضمن دون العين ، وإنما يضاف العقد إلى العين باعتبار أنه محل المنفعة ومنشؤها .

ومما تقدم في المذاهب الأخرى تعرف العقود التي خرجت عن التعريف كالبيع والهبة والصدقة ونحو ذلك مما يكون العقد فيها على العين لا على المنفعة ، وكذلك العقود على ما لا يباح ونحو ذلك .

وأركانها كأركان البيع : عاقد ومعقود عليه وصيغة ثم إن العاقد يشمل المؤجر والمستأجر والمعقود عليه يشمل الأجر والمنفعة والصيغة تشمل الإيجاب القبول كما هو رأي الشافعية والمالكية في الأركان . وتقدم لك في البيع أن الحنفية يقولون إن الركن هو الصيغة وهو اصطلاح . فأما الصيغة فتعقد بأي لفظ يعرف به غرض العاقلين وذلك عام في جميع العقود فإن المعول فيها على فهم مقصود العاقلين من ألفاظهما بما لا يوجب الريبة والنزاع لأن الشارع لم يعين ألفاظ العقود ولم يحدها بل جعلها مطلقة ليستعمل الناس منها ما يدل على غرضهم ويحدد المعنى الذي يقصدونه فتعقد بلفظ الإجارة سواء أضافها إلى العين كما يقول أجرتك هذه الدار أو أضافها إلى المنفعة كما يقول أجرتك منفعة هذه الدار . وتعقد بلفظ الكراء كأن يقول أكريتك هذه الدار أو أكريتك منفعتها ، وتعقد بلفظ الملك مضافاً ، وتعقد بلفظ الملك مضافاً إلى المنفعة كأن يقول ملكتك منفعة هذه الدار ، ولفظ البيع مضافاً للمنفعة أيضاً كأن يقول بعتك منفعة هذه الدار أو بعتك سكنى الدار وهي قسمان :

الأول: أن يكون العقد وارداً على منفعة عين معلومة معينة كأن يقول شخص لآخر أجرتك هذا البعير أو هذه الدار أو وارداً على منفعة عين موصوفة في الذمة كأجرتك بعيراً صفته كذا .

القسم الثاني: أن يكون العقد وارداً على عمل معلوم كأن يقول شخص لآخر استأجرتك لتبني لي هذه الحائط أو لتعمل لي هذا الصندوق أو نحو ذلك من التعاقد مع أرباب المهن فإن العقد فيها

شروط الإجارة

للإجارة شروط مفصلة في المذاهب^(١).

وارد على أعمالهم وإن كان المقصود منه المنافع المترتبة عليها إلا أن المعقود عليه هو العمل والمنفعة تأتي تبعاً كما في عقد المساواة فإنه يضاف إلى البستان والمنفعة بالثمرة تأتي تبعاً كما تقدم.

(١) الحنفية - قالوا: تنقسم شروط الإجارة إلى أربعة أقسام كشروط البيع:

الأول: شروط الانعقاد فلا تنعقد الإجارة أصلاً إلا إذا تحققت هذه الشروط.

الثاني: شروط الصحة فلا تصح إلا بها وإن كانت تنعقد بدونها.

الثالث: شروط اللزوم فلا تلزم إلا بها.

الرابع: شروط النفاذ فلا تنعقد إلا بها.

فأما شروط الانعقاد فهي أمور: منها العقل فلا تنعقد إجارة المجنون والصبي الذي لا يميز أما الصبي المميز فإن أجر نفسه أو أجر شيئاً يملكه فإجارته تنعقد بدون إجازة إن كان مأذوناً من وليه وإن لم يكن مأذوناً تنعقد موقوفة على إذن الوالي فلا تنفذ إلا إذا أجازها، فإذا أجر الصبي المميز المحجور عليه نفسه وعمل عملاً وسلمه فإنه يستحق أجره لنفسه.

ومثل الصبي المميز في ذلك العبد إلا أن أجرته تكون لسيده وإذا أصاب الصبي ضرراً أو هلك أثناء عمله الذي استؤجر له فإن المستأجر يكون مسؤولاً عنه وعليه الضمان فإذا قتل الصبي خطأ كأن وقعت عليه حائط يعمل فيها كانت ديته على عائلة المستأجر وعلى المستأجر الأجر الذي استحقه المقتول وإذا أصيب بشيء من الضرر كان على المستأجر التعويض.

وأما شرائط الصيغة فمنها رضا المتعاقدين فلا تصح إجارة المكره والمخطيء والناسي وإن كانت تنعقد وتنفذ إلا أنها تكون إجارة فاسدة حكمها أن فيها أجر المثل بعد الاستعمال وهذا الشرط وما قبله متعلق بالعقد.

ومنها أن يكون الشيء المستأجر مقدوراً على تسليمه فلا تصح إجارة حيوان ضال غير مقدور عليه كما لا تصح إجارة شخص على عمل معصية لأنه وإن كان مقدوراً عليه بالفعل ولكن في حكم غير المقدور عليه من جهة الشرع لأن الممنوع شرعاً في حكم الممتنع حقيقة.

ومنها أن لا يكون العمل المستأجر له فرضاً ولا واجباً على الأجير قبل الإجارة فلا تصح الإجارة على الحج.

أما الأجرة على الطاعات الأخرى كالإمامة والأذان فبينا الكلام عليها في مبحث ما يجوز استجاره وما لا يجوز.

ومنها أن تكون المنفعة لها قيمة مقصودة عند العقلاء كما تقدم . ومنها أن تكون الأجرة معلومة . وتنقسم الأجرة إلى أقسام :

الأول : النقود كالجنهيات والقروش ونحوهما ويشترط في النقود بيان قدرها كعشرة جنيهات مثلاً وبيان صفتها كجيدة أو مخلوطة فإذا لم يكن في البلد إلا نقد واحد لا يتعامل إلا به ينصرف التعاقد إليه وإن لم ينص عليه في العقد فإذا لم يبين القدر والوصف عند اختلاف النقد فسد العقد ولا يشترط في النقد بيان الأجل فيصح تأجيله وتعجيله إذا كان مؤجلاً يكون ديناً كالثمن .

الثاني : المكيلات والموزونات والمعدودات المتقاربة في المقدار فإنها تصلح ثمناً كما تقدم في البيع وكل ما صلح ثمناً صلح أجراً ويشترط فيها أيضاً بيان القدر والصفة والأجل فينص في العقد على أنه استأجر كذا بعشر أراب من القمح الجيد مثلاً أو السمن البلدي ونحو ذلك - تدفع حالاً ومؤجلاً - ثم إن كانت الأجرة تحتاج إلى نقل يستلزم نفقات كما إذا استأجر أرضاً زراعية مدة بعشرين ارباً من الفول فإنه يشترط أن يبين الموضع الذي يستلم فيه المؤجر أجرته وإلا فسدت الإجارة فإذا لم يكن لها نفقة فلا يشترط ذلك وللمؤجر أن يسلم كيف شاء وبعضهم يقول لا تفسد بعدم بيان الموضع .

الثالث : أن تكون الأجرة حيواناً ، إذا استأجر شخص آخر لخدمته سنة بجمل أو بقرة ويشترط في ذلك أن يكون معيناً مشاراً إليه كهذا الجمل أو هذه البقرة فإذا لم يكن كذلك فسد العقد .

الرابع : أن تكون الأجرة عروض تجارة كالثياب والآنية ونحو ذلك ، وهذه يشترط فيها بيان القدر والصفة والأجل أيضاً كأن يقول خمسة ثياب من الكتان الجيد تدفع عاجلاً أو أجلاً فإذا لم يبين ذلك فسد العقد لأن عروض التجارة لا تكون ديناً في الذمة إلا سلماً فيشترط فيها ما يشترط في السلم والإشارة إلى عروض التجارة وإلى المكيلات وما معها تغني عن بيان ذلك .

ولا يشترط في الأجرة أن تدفع أجلاً عند الحنفية على أي حال سواء أكانت عيناً غير دين كهذا الحيوان الحاضر أم كانت ديناً موصوفاً في الذمة وذلك لأن الأجر لا يملك بالعقد ولا يجب تسليمه على الصحيح وذلك لأن العقد وقع على المنفعة وهي تحصل شيئاً فشيئاً والأجرة بدل عن المنفعة مقابلة لها وحيث لم يمكن استيفاء المنفعة حالاً فإن بدلها لم يلزم حالاً وإنما يلزم إذا استوفى المستأجر المنفعة . نعم تملك بتعجيلها فعلاً فإذا دفع المستأجر الأجر عاجلاً (مقدماً) فإن المؤجر يملكها وليس للمستأجر استردادها .

وكذلك تملك بشرط التعجيل في الإجارة المنجزة فإذا استأجر شخص من آخر داراً للسكنى ابتداء من يوم العقد وشرط المؤجر أن تدفع الأجرة عاجلاً مقدماً كما هو الحال الآن في عقود الإجارة فإنه يصح وللمؤجر أن يمنعه من السكنى إذا لم يدفع الأجرة وله أن يفسخ العقد كذلك وقد يقال إن هذا الشرط لا يقتضيه العقد وفيه منفعة أحد العاقلين دون الآخر فكيف يصح والجواب أن الأجر بمنزلة الثمن والأصل فيه أن يكون معجلاً فإذا أسقط البائع حقه في التعجيل ورضي بتأجيله لزمه ذلك وكذلك

حتى خيار العيب في المبيع ثابت للمشتري فإذا أسقطه لزمه فما هنا من هذا القبيل فإن من حق المستأجر أن لا يدفع الأجرة إلا بعد أن يستوفي المنفعة فإذا أسقط هذا الحق لزمه .

أما الإجارة غير المنجزة كما إذا استأجر شخص من آخر أرضاً زراعية أو داراً للسكنى بعد تاريخ العقد بيوم فأكثر فإن شرط تعجيل الأجرة لا يستلزم ملكها والمستأجر أن يمنع عن دفعها وليس للمؤجر أن يمنع عنه العين المؤجرة أو يفسخ العقد إذا حل موعد الإجارة .

أما قبل حلول موعد الإجارة بطل العقد وله فسخه كذلك وذلك لأن الإجارة غير المنجزة (ويعبر عنها بالمضافة للزمن المستقبل) غير لازمة على المفتى به . ومحصل ذلك أن الأجرة تملك بأربعة أمور :

أحدها الحصول على المنفعة كاملة . ثانيها دفع الأجرة بالفعل . ثالثها شرط التعجيل إذا كانت الإجارة منجزة لا مضافة . رابعها التمكن من الحصول على المنفعة وإن لم يحصل عليها فعلاً .

فإذا استأجر شخص داراً مدة معينة ولم يستعملها في تلك المدة مع تمكنه من الاستعمال فإن الأجرة تلزمه أما إذا منعه مانع من استعمالها كأن حال بينه وبين سكنها شخص وضع يده عليها غصباً فإنه لا يلزم بأجرتها .

ومثل ذلك ما إذا استأجر أرضاً ليزرعها فأغرقها الماء أو انقطع عنها الماء الذي تسقى به فإنه لا يلزم بأجرتها . وهل تنفسخ الإجارة في هذه الحالة أو لا؟ قولان .

وإذا طالب الصانع أو المالك بأجرتة قبل استيفاء المنفعة بتمامها فإنه يجاب إلى طلبه فيعطى من الأجرة بنسبة ما قام به من العمل أو بنسبة الأيام التي سكنها بشرط أن يسلمه فإذا خاط له بنسبة ما خاطه ومثل ذلك ما يقع من (المنجدين) الذي ينجدون الفرش في البيوت فإنهم يأخذون بنسبة ما يعملون من أجرهم لأن الأعيان التي يعملون فيها تحت يد مالكة فهي مسلمة له وأما إذا كانت في محل الصانع ولم تسلم لأصحابها فإنهم لا يستحقون أجراً إلا بعد إتمامها وبعضهم يقول إنهم لا يستحقون عليها أجراً مطلقاً إلا بعد تمامها .

ومن شروط صحة الإجارة أن لا تكون الأجرة منفعة من جنس المعقود عليه فلا تصح إجارة سكنى الدار بسكنى دار أخرى ولا خدمة رجل بخدمة رجل آخر .

أما إذا اختلفت المنفعة فإنه يصح كما إذا استأجر السكنى في زريبة بركوب دابته أو استأجر داراً بخدمة جماله أو نحو ذلك . وذلك لأن اتحاد الجنس لا يصح فيه تأجيل القبض وقد عرفت أن المنفعة تحدث شيئاً فهي مؤجلة طبعاً .

أما اختلاف الجنس فإنه يصح معه تأجيل القبض فلو أعطى لجاره بقرة يحرق عليها وأخذ منه حماره أو فرسه ليركبه فإنه يصح أما إذا أعطاه ثوره وأخذ منه ثوراً آخر فإنه لا يصح لاتحاد المنفعة فإذا وقع ذلك كان لكل منهما أجر مثله بعد الاستعمال .

ومنها: خلو العقد عن الشروط لا يقتضيه ولا يلائمه كسائر العقود.

ومنها: أن تكون المنفعة معلومة علماً يمنع المنازعة والخصام وتعلم المنفعة بأمور:

أولاً: بيان المدة لأنها إذا كانت معلومة كان قدر المنفعة معلوماً لأن من يؤجر منزلاً للسكنى فيه سنة كانت المنفعة محدودة بتلك السنة وكذلك من يستأجر أرضاً زراعية مدة معينة فإن منفعتها تكون معلومة بتحديد تلك المدة وليس للمدة حد في الملك فللمالك أن يؤجر أرضه مدة طويلة ولو كانا لا يعيشان لمثلها عادة على المعتمد.

أما في الوقف فلا تصح إجارة الأراضي أكثر من ثلاث سنين والمساكن والحوانيت (الدكاكين) ونحوها أكثر من سنة إلا إذا كانت المصلحة تقضي بتأجير الوقف أكثر من ذلك فإن للقاضي في هذه الحالة أن يؤجرها أكثر من ذلك، وليس للناظر أن يفعل ذلك بدون إذن القاضي إلا إذا نص الواقف على جواز تأجيرها أكثر من هذه المدة إذا كان فيها منفعة فإذا قال الواقف مثلاً لا يجوز تأجير هذا المنزل أكثر من سنة إلا إذا كان في تأجيرها مصلحة للفقراء الموقوف عليهم فإن للناظر أن يؤجره أكثر من سنة بناء على هذا الشرط.

ومحل عدم جواز تأخير الوقف أكثر من تلك المدة إذا كان المؤجر غير الواقف، أما الواقف فله أن يزيد على هذه المدة كما يحب.

وقد ذكروا لجواز تأجير الوقف أكثر من هذه المدة حيلة - وهي أن تجعل الإجارة عقوداً متعددة مترادفة كل عقد سنة في غير الأراضي وثلاث سنين في الأراضي، ثم ينص على أنه استأجر دار كذا عشر سنين مثلاً لكل سنة عقد. أو أرض كذا تسع سنين من غير أن يكون بعضهما شرطاً في بعض.

والغرض من هذه الحيلة أن يكون العقد الأول هو اللازم لأنه منجز.

أما العقد الثاني وما بعده فهي عقود مضافة لأنها وقعت قبل حلول موعدها بسنة أو ثلاث سنين، وقد عرفت أن العقد المضاف غير لازم فيصبح للناظر فسخه إذا رأى ما يضر بالوقف لأن الإجارة الطويلة منعت في الوقف خوفاً من ادعاء الملك فيه بوضع اليد فإذا كانت العقود متعددة وكان لكل عقد مدة خاصة كان اللازم منها هو الأول والباقي غير لازم فلا خوف على الوقف حينئذ وقد يزيدون على هذا بأن تجعل المدة الأولى بأجرة مرتفعة ارتفاعاً كثيراً وبأجرتها يسيرة حتى إذا فسخ المستأجر العقد لم يجحف بالوقف. ولكن الصحيح أن إجارة الوقف لا تصح من الناظر أكثر من المدة التي ذكرت سواء أكانت بعقد واحد أم بعقد متعددة وإذا فعلها الناظر وقعت فاسدة وتفسخ في كل المدة لأن العقد إذا فسد في بعضه فسد في كله على الصحيح.

وقد عرفت أنه إذا اقتضت المصلحة الزيادة في مدة إجارة الوقف فإن للقاضي أن يزيد فيها بحسب تلك المصلحة ولا بد من بيان المدة أيضاً في الأدمية المرضعة ويقال لها الظئر على أنه لا

يشترط بيان ما يعمل في المنازل من أوجه الاستعمال إنما يشترط ذلك في إجارة الأرض فلا بد من بيان العمل الذي يريد أن يعمل فيه.

الأمر الثاني : من الأمور التي تعلم بها المنفعة بيان العمل كالصياغة والصبغ والخياطة ونحوها فلا بد أن يعين الثوب الذي يريد صبغه، ولون الصبغ وقدره إذا كان يختلف ثقلاً وخفة ورداءة وجودة.

ومثل ذلك في الصياغة فلا بد من بيان الأسورة أو الخاتم وبيان الصناعة التي يريد بها بحسب المتعارف في ذلك.

وبالجملة فإنه يجب أن يبين في العقد ما يرفع الجهالة حتى لا يوجد نزاع بين المتعاقدين ومن ذلك ما إذا استأجر دابة فإنه يشترط بيان الغرض الذي استؤجرت له من حمل أمتعة أو ركوب وبيان المدة والمكان. فإذا لم يبين ذلك كانت الإجارة فاسدة ويجب أجر المثل بحقيقة الانتفاع.

الأمر الثالث : الإشارة كنقل هذا القمح من مكان كذا إلى مكان كذا لأنه إذا علم المنقول والمنقول إليه صارت المنفعة معلومة.

ومن شروط صحة الإجارة بيان محل المنفعة فلو كان لأحد داران فقال لآخر : أجرتك إحدى هاتين الدارين من غير تعيين للمحل الذي يعينه فإن الإجارة لا تصح.

واعلم أن العقد وإن كان المقصود منه المنفعة إلا أن الراجح أنه ينبغي أن لا يضاف العقد إلى المنفعة فلا يقال أجرتك منافع هذه الدار وهو يتضمن المنفعة لأنه لا معنى للأجرة إلا الانتفاع بالعين أما المنفعة فهي معدومة غير موجودة فالعقد عليها قبل وجودها عقد على معدوم.

نعم قد يقال إن إضافة المنفعة إلى الدار تأتي بهذا الغرض، ولكن الأرجح في العقود أن تكون بعيدة عن التأويل ثم إن المنفعة التي تصح إجارتها هي المنفعة التي لا يترتب عليها استهلاك نفس العين أو استهلاك شيء متولد منها فلا يصح استئجار النقود لأنه لا ينتفع بها إلا باستهلاكها كما لا يصح استئجار الشجرة للانتفاع بثمرتها أو البقرة لشرب لبنها لأن اللبن والتمر أعيان ولا يمكن الانتفاع بها إلا باستهلاكها.

وأما شروط اللزوم فمنها أن يكون العقد صحيحاً فلا يلزم العقد الفاسد وأن لا يكون بالشيء المستأجر عيب وأن يكون المستأجر مرتباً للمستأجر وأن يكون سليماً عن حدوث عيب يخل بالانتفاع فإذا استأجر جملاً للحمل عليه مدة ثم حدث به مرض يقلل الانتفاع به فإن العقد لا يكون لازماً وللمستأجر فسخه.

ومنها أن لا يحدث عذر لأحد العاقدين فإذا حدث عذر شرعي فإن العقد لا يكون لازماً. ومنها عدم بلوغ الصبي المستأجر إذا أجره أبوه أو وصي أبيه أو جده أو وصي جده أو القاضي أو أمين القاضي فإذا بلغ لا يكون العقد لازماً.

ومنها أن يسلم المستأجر الشيء الذي استؤجر له فإذا لم يسلمه لم يلزم الأجر. فهذا شرط للزوم العقد وقد عرفت ما يلزم به الآخر قريباً.

وأما شروط النفاذ فمنها الملك والولاية فلا تنعقد إجارة الفضولي لعدم الملك والولاية ولكنها تنعقد موقوفة على إجازة المالك فإذا أجازها نفذت.

ومنها قيام المنفعة وبقاؤها فإذا أجر فضولي منزلاً يملكه شخص غيره مدة واستوفاه المستأجر وخرج من المنزل ثم علم المالك فأجاز الإجارة فإنها لا تنفذ طبعاً لأن المنفعة قد انتهت وإنما الإجارة تنفع إذا كانت المنفعة قائمة يمكن الحصول عليها.

المالكية - قالوا: يشترط في العاقدين الشروط المتقدمة في البيع وهي قسمان شرط انعقاد وشرط صحة فأما شرط الانعقاد فهو التمييز فلا تنعقد الإجارة رأساً من صبي غير مميز (وغير المميز هو الذي لا يفهم مقاصد العقلاء من الكلام) كما تقدم.

وأما شرط اللزوم فهو التكليف فالصبي المميز تنعقد إجارته ولكنها لا تلزم إلا بإذن وليه فإذا أجر نفسه أو شيئاً يملكه انعقدت موقوفة على إذن الوالي ومثله العبد وأما الرشد فإنه شرط للزوم العقد في بعض الصور. فإذا كان المؤجر سفيهاً غير رشيد فلا يخلو إما أن يؤجر نفسه أو سلعته فإن أجر نفسه فإن إجارته تنعقد وتنفذ بدون إذن وليه إذا لم يكن مغبوناً أما إن كان مغبوناً فلا تلزم إلا بإجازة الولي أما إذا أجر السفينة سلعته فإن إجارته لا تلزم إلا بإجازة الولي مطلقاً.

ويشترط في الأجر أن يكون ظاهراً منتفعاً به مقدوراً على تسليمه معلوماً. وقد تقدم تفصيل ذلك موضحاً في البيع فارجع إليه إن شئت على أنه يشترط في الأجر أن يدفع عاجلاً في مسائل بحيث لو أخر دفعه فيها لم يصح العقد.

المسألة الأولى: أن يكون الأجر شيئاً معيناً كما إذا استأجر أحد شخصاً لخدمته سنة في نظير جمل معين يعطيه إياه فإنه يجب أن يسلمه الجمل عاجلاً بحيث لا يجوز له أن يؤخره أكثر من ثلاثة أيام فإن أخره فسد العقد لأن في ذلك غرراً فإن الجمل قابل للتغير فيصح أن تكون قيمته الآن عشرة وأن خدمة الرجل تساويها فإذا قبضه فقد أخذ قيمة أجره كاملة أما إذا تأخر فإنه قد يهزل أو يعرض له عارض آخر تنخفض به قيمته وفي ذلك ضرر بالعامل أو تعرض له زيادة وفي ذلك ضرر بصاحبه فدفعاً لهذا الضرر يجب تقدم الأجر.

ومثل ذلك كل سلعة معينة كهذا الثوب فإنها قابلة للنقص والزيادة وفي ذلك عذر يوجب النزاع فمتى كان الأجر معيناً فإنه يجب تعجيله حتى ولو كان العرف جارياً على التأجيل في مثله فإذا كان العرف جارياً على التأجيل فإنه يجب اشتراط التعجيل وإلا فسد العقد.

المسألة الثانية أن يكون الأجر غير معين كما إذا استأجره على أن يعطيه جملاً ما لا جملاً معيناً أو

ثوباً ما. مثاله أن يقول شخص لآخر: استأجرتك لتخدمني سنة وأعطيك جملاً أجرة لك في نظير خدمتي وهذه الحالة تشتمل ثلاث صور:

الصورة الأولى: أن يشترط دفع الأجرة مقدماً وحكمها أنه يجب الدفع عملاً بالشرط وإلا فسدت.

الصورة الثانية: لم يشترط التعجيل ولكن العادة بين الناس في مثل ذلك التعجيل فيجب التعجيل عملاً بالعادة.

الصورة الثالثة: لم يقع شرط ولم تكن عادة وهذه تشتمل صورتين:

الصورة الأولى: أن يكون عقد الإجارة على منفعة في الذمة لا على منفعة شيء معين كأن يقول له استأجرتك على أن تخطط لي هذا الثوب في ذمتك إن شئت فعلته بنفسك أو بغيرك فإنه في هذه الحالة استأجره على أن يؤدي له منفعة مضمونة في ذمته.

الصورة الثانية: أن يستأجر منفعة شيء معين كأن يستأجر شخصاً لخدمته أو داراً لسكناه ففي الصورة الأولى يجب تعجيل دفع الأجرة وإلا كان مقابلة دين بدين لأن العامل في هذه الحالة مدين بالمنفعة والمستأجر مدين بالأجر وهذا غير جائز، نعم إذا شرع العامل فإن تعجيل الأجر لا يجب لأن الذي يصنعه العامل يكون مقبوضاً إنما يجب أن يشرع بدون تأخير كأن يكون الليلة أو الغد وإلا فلا يصح فإذا لم يكن الأجر معيناً ولم يشترط تعجيله ولم يجر العرف بتعجيله ولم تكن المنافع المعقود عليها في الذمة فإنه لا يجب التعجيل.

وحكم هذه الحالة يختلف باختلاف حال عقد الإجارة وذلك لأنك قد عرفت أن العقد إما أن يكون على منفعة آدمي وهو ثلاثة أقسام أجير وصانع وخادم والفرق بين الأجير والصانع أن الأجير هو الذي يعمل بدون أن يكون شيء مما يعمل فيه في حيازته كالبناء فإنه يبني وينصرف ويترك عمله تحت يد المستأجر ومثله كل صانع يعمل فيما ليس في حيازته كالنجار الذي يصلح الأبواب أو الشبايك.

وأما الصانع فهو الذي يعمل فيما هو تحت يده كالخياط والحداد والصائغ ثم الصانع ينقسم إلى قسمين صانع فقط وصانع بائع فالصانع فقط هو الذي لا يعمل شيئاً سوى الصنعة بدون زيادة عليها من عنده والصانع البائع هو الذي يزيد على الصنعة شيئاً كالصباغ فإنه يزيد الصبغة.

وأما الخادم فهو الذي يستأجر لخدمة الغير.

وإما أن يكون عقد الإجارة على منفعة دار أو عقار أو حيوان أو آنية فإن كان على منفعة آدمي صانع أو أجير فحكمه أنه ليس لهما المطالبة بأخذ الأجر إلا بعد الفراغ من عملهما ما لم يكن هناك عرف يقضي بالتعجيل فإنهما يعاملان به فإذا عمل النجار جزءاً من عمله مثلاً وأراد أخذ أجرته وامتنع المستأجر فليس له جبره على الدفع إلا بعد تمام العمل إلا إذا كانت العادة تقديم الدفع فيعمل بها فإذا أراد أن ينفصل عن العمل ولا يتمه فإن له أن يحاسب على ذلك الجزء الذي عمله.

أما إذا كان العقد على منفعة دار أو عقار أو راحلة أو آدمي للخدمة أو آنية (كآنية الفراشين) فإنه يصح فيها الاتفاق على تقديم الأجرة وتأخيرها بشرط أن لا يتأخر الشروع في العمل أكثر من عشرة أيام وإلا فلا يصح تعجيل الدفع فإذا لم يحصل اتفاق تدفع الأجرة يوماً بيوم وبذلك تعرف أقسام الإجارة .

أما الركن الرابع وهو المنفعة فهي ما يقابل الذات فلا يمكن أن يشار إليها إشارة حسية استقلالاً وإنما يشار إليها كذلك تبعاً للذات المتعلقة بها على أن لا تكون متعلقة بجزء الذات وأن يكون الحصول عليها ممكناً مثال ذلك السكنى المتعلقة بالدار فإنها لا يمكن الإشارة إليها إشارة حسية استقلالاً بدون إضافة إلى الدار وهي متعلقة بكل الدار . أما إذا تعلقت بجزء شائع من عين لا يمكن قسمتها كمنفعة جزء شائع في دابة فإنها لا تكون منفعة معتبرة شرعاً فلا يصح إجارة ذلك الجزء . وخرج بقوله يمكن استيفائها المنافع التي لا يمكن استيفائها كالصفات المعنوية القائمة بالحيوان والإنسان مثل الحياة والقدرة فإنه لا يصح استئجاره من أجلها لأنها منافع خاصة به لا يمكن أخذها منه .

وأما الصيغة فيشترط فيها الشروط المتقدمة في البيع وقد ذكرت هناك موضحة فارجع إليها إن شئت .

ويشترط للمنفعة شروط (أحدها) أن تكون لها قيمة فلا تصح إجارة شيء له منفعة تافهة لا قيمة لها كالإيقاد من النار ونحو ذلك مما سيأتي بيانه فيما يجوز إجارته وما لا يجوز . ثانيها أن تكون المنفعة مقدوراً على تسليمها حساً أو شرعاً فمثال الأول إجارة أرض للزراعة ولم يصل إليها ماء أو كانت غير صالحة للزراعة فإن المنفعة فيها غير مقدور على تسليمها أما الأرض التي غمرها الماء فإنه يمكن أن ينكشف عنها ولو نادراً فإنه يصح إجارته من غير نقد فإذا انكشف عنها وإلا فلا أما الذي لا أمل في انكشاف الماء عنها فإن إجارته لا تصح على أي حال ومثال الثاني استئجار حائض لكنس المسجد أو استئجار شخص ليتعدى على آخر بالضرب أو ليعصر الخمر فإن كل ذلك لا يجوز شرعاً . ثالثها أن يمكن استيفاء المنفعة بدون استهلاك شيء من العين المستأجرة أو من عين أخرى متولدة عنها قصداً . مثال ذلك أن يستأجر بقرة ليشرب لبنها فإذا قال شخص لآخر : استأجرت بقرتك مدة الشتاء بجنيهين لأخذ لبنها وقبل الآخر فإن العقد يفسد وكذا إذا قال له : اشتريت لبن البقرة مدة الشتاء بتكاليفها فإن هذا لا يصح ، أما في الأجرة فلأن العقد تضمن استهلاك عين متولدة من العين المستأجرة وهي اللبن المتولد من البقرة فإن المنفعة لا تتحقق إلا باستهلاك اللبن ، وأما في الشراء فلأنه يلزم عليه شراء اللبن في الضرع وهو ممنوع على أن بيع اللبن في الضرع أو استئجار الحيوان المترتب عليه استهلاك اللبن ليس بممنوع مطلقاً وإنما هو ممنوع إذا لم تتحقق فيه شروط الجواز وبيان ذلك أن شراء اللبن في الضرع إما أن يكون جزافاً من غير كيل وإما أن يكون بكيل ، فمثال الأول أن يقول شخص لآخر يملك أغناماً كثيرة : إنني أشتري منك لبن عشرة أغنام أو خمسة كل يوم مدة شهر بكذا .

ومثال الثاني : أن يقول له : إنني أشتري منك مائة رطل من اللبن آخذ منها كل يوم خمسة أرطال .

ويشترط لجواز الأول تسعة شروط :

أن تكون الغنم المشتري لبنها متعددة وأن تكون مملوكة للبائع . وأن تكون متساوية في اللبن . وأن يكون الشراء في زمن الحلاب المعتاد (كزمن البرسيم) لأنه يختلف في غيره كثرة وقلة . وأن يكون المشتري عارفاً للقدر الذي تحلبه من اللبن . وأن يكون الشراء مقدراً بمدة لا ينقص اللبن قبلها . وأن يشرع في أخذ اللبن . وأن يدفع الثمن معجلاً (مقدماً) فإذا تحققت هذه الشروط فإنه يصح بيع اللبن جزافاً .

أما إذا كان الشراء بالكيل فيشترط له خمسة شروط :

الأول : أن يكون الشراء في زمن الحلاب .

الثاني : أن يكون في مدة لا ينقص اللبن قبلها فإذا كانت مدة الحلاب أربعة أشهر فلا يصح أن يشتريه خمسة أشهر لأنه ينقص اللبن في الشهر الخامس .

الثالث : أن يشرع المشتري في الأخذ من يوم العقد أو بعده بأيام .

الرابع : أن يسلم لرب الشياه دون غيره (أي يتعاقد عقد سلم) فلا يصح أن يتعاقد مع غير المالك .

الخامس : أن يعجل دفع الثمن لأنه عقد سلم كما عرفت لأن العين المشتراة مؤجلة فلا يصح تأجيل الثمن وإلا كان مقابلة دين بدين .

الشافعية - قالوا : لكل ركن من أركان الإجارة شروط : فأما الركن الأول وهو الصيغة فيشترط له الشروط المتقدمة في البيع .

ومنها أن تكون مشتملة على الإيجاب والقبول لفظاً وأن لا يفصل بينهما فاصل طويل عرفاً الخ ما تقدم على أن البيع يشترط فيه عدم التأقيت بوقت بخلاف الإجارة فإنها على العكس منه فيشترط فيها التأقيت .

وتنقسم صيغة الإجارة إلى قسمين : صريحة ، وكناية . فالصيغة الصريحة هي ما دلت على معنى الإجارة وحده فلا تحتمل غيره . والكناية ما احتملت الإجارة وغيرها .

ومثال الأول : أن يقول المالك : أجرتك هذه الدار سنة بكذا فيقول المستأجر فوراً : قبلت .

وكذا إذا قال له : أكريتك هذه الدار أو منفعتها أو ملكتك شهراً بكذا فكل هذه صيغ صريحة تنعقد بها الإجارة سواء أضيفت إلى العين أو إلى المنفعة .

وبعضهم يقول : إن لفظ الإجارة وضع مضافاً للعين فلا يصح إضافته إلى المنفعة فإذا قال أجرتك منفعة هذه الدار بطل العقد وهذا ليس بصحيح لأن لفظ الإجارة يقتضي ملك المنفعة وإضافتها للمنفعة تأكيد لا ضرر منه .

ومثال الثانية: أن يقول له: جعلت لك منفعة هذه الدار سنة بكذا أو اسكن داري شهراً بكذا فإن ذلك كناية لأنه يحتمل أن يكون جعل المنفعة على طريق الإجارة وغيرها.

وإذا وقع العاقدان على عقد مكتوب كالمتعارف في زماننا فإنه يصح ويقوم التوقيع على المكتوب مقام التلفظ بالصيغة ويكون من باب الكناية.

ومثل ذلك كل عقد مكتوب فالكتابة تقوم مقام الصيغة اللفظية على أنها من باب الكناية ولا تتعقد الإجارة بلفظ البيع فإذا قال له: بعثك داري سنة بكذا لا ينعقد مطلقاً لا إجارة ولا بيعاً وذلك لأن لفظ البيع يقتضي التأبسد ولفظ (سنة) يقتضي التأقيت فيتناقض أول اللفظ مع آخره فلا يكون صريحاً ولا كناية وكذلك لا ينعقد البيع بلفظ الإجارة.

ثم إن الإجارة تنقسم إلى قسمين: إجارة عين، وإجارة ذمة. فإجارة العين هي عبارة عن العقد الوارد على منفعة متعلقة بشيء معين معلوم للمستأجر كالمبيع الحاضر المعلوم للمشتري في البيع وذلك كأن يستأجر شخص عقاراً معيناً كأرض زراعية معينة لينتفع بزراعتها مدة مخصوصة بأجرة معينة أو يستأجر داراً كذلك لينتفع بسكنائها أو شخصاً معيناً لخدمته سنة.

وأما إجارة الذمة فهي عبارة عن العقد على منفعة متعلقة بشيء غير معين بل موصوف في الذمة، أو بعبارة أخرى هي ما كانت المنفعة فيها ديناً في الذمة كما في السلم.

وذلك كأن يقول شخص لآخر أجرتك جملاً صفته كذا ليحملك إلى بلد كذا فإن المنفعة في هذا بحمل غير معين بل موصوف في ذمة المؤجر فالمراد بالعين (في قولهم إجارة عين) ما قابل الذمة لا ما قابل المنفعة لأن عقد الإجارة وارد على المنفعة أي على أي حال، لكن تارة تكون المنفعة متعلقة بشيء معين، كمنفعة الأرض الزراعية المعلوم، وتارة لا تكون كمنفعة الجممل الموصوف كما بيناه.

وإذا قد عرفت ذلك فاعلم أنه يشترط في إجارة الذمة أن تكون بصيغة خاصة، فلا تنعقد بغيرها وهي ألزمت ذمتك أو أسلمت إليك كذا، فإذا أراد شخص أن يستأجر جملاً غير معين من آخر، فلا بد أن يقول له ألزمت ذمتك كذا من القروش في جمل صفته كذا يحمل لي متاعي إلى جهة كذا أو يقول له: أسلمت إليك كذا من القروش.

ومثل ذلك كل عقد يراد به منفعة متعلقة بشيء غير معين، كما إذا قال له ألزمت ذمتك كذا من القروش في خياطة هذا الثوب أو في بناء هذا الحائط لأنه يكون معنى ذلك أن الذي تتعلق به المنفعة غير معين سواء كان هو المخاطب أو غيره ومن هذا يعلم أن إجارة العين لا يجوز معها للأجير أن يأذن لغيره بالعمل، فلو قال له: استأجرتك لبناء هذا الحائط فلم يبنه بنفسه وأذن لغيره بالبناء فيه، فإن ذلك لا يصح.

ثم إن العامل الثاني إذا كان يعلم أن التعاقد على أن الذي يباشر العمل هو الأول لا تكون له أجرة على عمله مطلقاً، وإذا كان لا يعلم الحقيقة كانت له أجرة المثل على من أذنه.

ويشترط في إجارة الذمة تسليم الأجرة في المجلس كرأس مال السلم، فلا يجوز فيها التأجيل وإلا كان مقابلة دين بدين، لأن المنفعة دين في الذمة والأجرة دين في الذمة، وذلك غير جائز وكما لا يجوز تأجيلها لا يجوز الحوالة بها ولا عليها ولا استبدالها ولا البراءة منها فإذا وقع شيء من ذلك بطل العقد عند شرط التأجيل فإذا اشترط التأجيل وتفرقا من المجلس قبل القبض فإنه يبطل أيضاً، أما إذا لم يتفرقا قبل القبض فإنه يصح.

وأما إجارة العين فإن كانت الأجرة فيها معينة كاستأجرتك لتخدمني سنة بهذا الجمل فإنه لا يصح تأجيلها أيضاً.

أما إذا كانت ديناً في الذمة كاستأجرتك لتخدمني سنة بمجمل صفته كذا، فإنه يجوز تأجيلها وتعجيلها. وإذا استأجر شخص من آخر شيئاً معيناً، ولم يشترط التعجيل أو التأجيل، كما إذا قال له: استأجرت منك هذا الجمل بكذا ولم يشترط شيئاً فإن الأجرة في هذه الحالة تكون معجلة.

وأما الركن الثاني وهو العاقد سواء كان مؤجراً أو مستأجراً فيشترط له الشروط التي تقدمت في البيع من كونه مطلق التصرف فلا يصح عقد الإجارة من صبي مطلقاً ولا مجنون ولا محجور عليه لفسه. كما لا يصح من المكروه بغير حق إلى آخر ما تقدم في البيع إلا أنه قد اشترط في البيع الإسلام في بعض الأمور فلا يصح لكافر أن يشتري مصحفاً أو رقيقاً مسلماً. وهنا يصح للكافر أن يستأجر مسلماً لخدمته وإن كان يكره.

وكذلك لا يشترط إطلاق التصرف في الإجارة في جميع الصور. فإن السفه يصح أن يؤجر نفسه في الأمور التي لا يكسب بها عادة ككونه أجيراً في الحج بخلاف المهن التي يكتسب بها كالحداثة والنجارة، فإنه لا يصح أن يؤجر نفسه فيها.

وأما الركن الثالث: وهو المعقود عليه فإنه يشمل أمرين: الأجرة والمنفعة، كما تقدم قريباً.

فأما الأجرة فإنها تارة تكون ديناً غير معين، وتارة تكون حاضرة معينة. فيشترط في غير المعينة ما يشترط في الثمن من الشروط المتقدمة في مباحث البيع فلا بد أن تكون معلومة قدرأً وجنساً ونوعاً وصفة.

مثال ذلك أن يقول: آجرتك هذه الدار بعشرة جنيهاً مصرية صحيحة. فذكر العشرة بيان للقدر والجنيهاً بيان للجنس إذ يحتمل أن تكون عشرة قروش أو عشرة ريالات أو جنيه فلما ذكرت الجنيهاً تبين جنس العشرة. ومصرية بيان للنوع لأن الجنيه أنواع متعددة كالإنجليزي والمصري وغيرهما. وصحيحة بيان لصفة النقد إذ يحتمل دفعها أنصافاً من الجنيهاً وقد لا تكون رائجة كالصحيح.

ومثل ذلك ما إذا استأجر حيواناً فإنه يشترط أن يبين جنسه من خيل أو إبل ونوعه كبختي أو روسي جمل أو هجين أو نحو ذلك وذكرته وأنوثته وصفة سيره كأن يذكر سريعة السير واسعة الخطأ أو بطيئة السير ونحو ذلك.

وأما إذا كانت الأجرة معينة فإنه يشترط فيها رؤيتها فإذا قال له: أجزرتك هذه الدار بهذا الجمل فإنه يشترط رؤية الجمل.

والغرض من ذلك رفع اللبس والإبهام حتى لا يقع نزاع بين المتعاقدين ولهذا اشترطوا فيمن استأجر دابة أو راحلة ليركبها بيان قدر السير الذي يسيره في الليل والنهار إلا إذا كان للناس في مثل ذلك عرف متبع فإنه يعمل به إلا إذا اشترط أحدهما ما يخالف العرف فإنه يعمل بالشرط. ولا فرق في ذلك بين أن تكون الأجرة معينة أو غير معينة.

وكذلك يشترط بيان الشيء الذي يريد أن يحمله على الراحلة أو على الدابة إن كان غائباً ورؤيته أو جسده باليد إن كان حاضراً. وبيان جنسه إن كان مكياً.

ومن أجل ذلك قالوا: لا تصح إجارة دابة بعلفها ولا إجارة دار مدة معينة بالإنفاق لما في ذلك على عمارتها لما في ذلك من الجهالة. فينبغي في مثل ذلك أن تقدر قيمة العمالة أو قيمة الإنفاق على الدابة ويجعل المبلغ أجرة. ثم يأذن المالك للمستأجر في إنفاق هذا المبلغ في علف الدابة بشرط أن يكون هذا الإذن خارج العقد وهذه حيلة يصح العمل بها.

وكذلك قالوا: لا يصح تأجير العامل بما يحصل من عمله. فلا يصح تأجير الجزار بجلد الشاة التي يسلخها لأن حال الجلد قبل السلخ مجهول. فيجوز أن يكون رقيقاً أو ثخيناً أو به عيب ينقص قيمته. وكذلك لا يصح تأجير الطحان ببعض ما يطحنه من الحبوب كربع أو قرح من الدقيق الناتج من عمله لأنه مجهول بالنسبة لما به من النخالة فيجوز أن تكون النخالة كثيرة ويجوز أن تكون سيرة والباقي بعد التحليل مجهول وأيضاً فإن الأجرة المعينة كاللديق المأخوذ من هذا القمح يشترط فيه القدرة على التسليم حال العقد. وهنا ليس كذلك لأن القمح لا يمكن تسليمه دقيقاً قبل طحنه. هذا ينافي شرط القدرة على تسليمه. ومثله جلد الشاة فإنه غير مقدور على تسليمه. وقد يرد على هذا أنهم أجازوا للشخص أن يستأجر من يحج عنه بالنفقة وهي مجهولة.

والجواب أن أمر الحج ليس من باب الإجارة وإنما هو من باب الجعالة فهو قد جعل له الانفاق عليه مقابل الحج عنه.

وأما المنفعة: فيشترط فيها شروط:

منها: أن تكون لها قيمة فلا تصح الإجارة على منفعة كأن يستأجر أشجاراً ليحفف عليها الثياب أو آنية ليزين بها الدكان أو نحو ذلك كما تقدم.

ومن ذلك ما إذا استأجر شخصاً لينادي له بكلمة تروج سلعته كالللال إلا إذا تكلم كثيراً وعمل أعمالاً يستحق عليها الأجرة كالانتقال من مكان إلى مكان وعرض السلعة في كل مكان وتكرار النداء على بيعها ونحو ذلك.

أما مجرد كلمة أو كلمتين فإنه لا يستحق عليها أجراً ولو كانت الكلمة سبباً في بيع السلع. فما

يأخذه الشخص الذي يستحق عليه الأجر، وإنما يحل له الأجر بنسبة تعبته، وكثرة تردده وكلامه، ومع ذلك فلا يستحق عليها إلا أجر المثل المتعارف بين الناس.

ومنها: أن لا تكون عيناً مقصودة بعقد الإجارة كما إذا استأجر بقرة من أجل لبنها فإن العقد يتضمن أن المقصود إنما هو استيفاء اللبن واللبن عين لا تملك بعقد الإجارة قصداً لأن الأعيان لا تملك بالإجارة إلا تبعاً.

ومثل ذلك ما إذا استأجرت بستاناً من أجل ثمره أو بركة ماء من أجل سمكها ونحو ذلك من كل ما تكون فيه المنفعة عيناً مقصودة من العقد بخلاف ما إذا كانت المنفعة عيناً تابعة كما إذا استأجر امرأة لإرضاع طفله فإن المقصود من العقد الإرضاع واللبن تابع فيملك بالعقد. ويتسامح في حبر الكاتب وخيط الخياط لأنهما لا يقصدان لذاتهما.

ومنها: أن يكون العمل المتعلقة به المنفعة مقدوراً على تسليمه حساً وشرعاً فلا يصح استئجار الحائض على كنس المسجد ولا استئجار زوجة الغير بدون إذن زوجها.

ومنها: أن لا يكون العمل المتعلقة به المنفعة واجباً على الأجير فلا يصح الاستئجار على الصلاة ونحوها من كل العبادات التي لا نيابة فيها أما ما يرصده الواقفون على الأئمة والأذان ونحو ذلك فيؤخذ لا على أنه أجر وإنما هو جعل أو يؤخذ أجره على انتقال الإمام إلى مكان خاص وتقيده بالصلاة في أول وقتها مثلاً لا على نفس الصلاة ويجوز أخذ الأجرة عن الحج عن الغير وغسل الميت وحفر القبر ودفن الموتى وحمل الموتى.

ومنها: أن يكون العمل والمنفعة معلومين فالخياط يعرف عمله في الثوب والمعلم يعرف عمله بالزمن كما سيأتي. وحمل الدواب يعرف بمقدار المحمول وهكذا. وسيأتي تكملة هذا في مبحث ما يجوز استئجاره.

ومن هذا تعلم أقسام الإجارة وهي اثنان إجارة عين وإجارة ذمة.

الحنبلة - قالوا: يشترط لصحة الإجارة ثلاثة شروط:

الأول: معرفة الأجرة لقوله عليه الصلاة والسلام: «من استأجر أجيراً فليعلمه أجره». فلا تصح الإجارة إذا لم تبين الأجرة ويصح أن تكون الأجرة معجلة وأن تكون ديناً في الذمة وحكم الأجرة إذا كانت ديناً كحكم الثمن المؤجل فما صح أن يكون ثمناً في الذمة صح أن يكون أجرة كذلك ويصح إجارة الأرض بجنس ما يخرج منها. كما إذا أجرة أرضاً لشخص يزرعها قمحاً بأردين قمح. ولكن يشترط أن لا يكون في العقد أجرتها بأردين مما يخرج منها فإن قال ذلك فإنه لا يصح. ويصح إجارة العامل والمرضعة بطعامهما وكسوتهما وعند التنازع في صفة الطعام والكسوة يكون لهما الحق في طعام وكسوة مثل طعام الزوجة وكسوتهما. وسيأتي (في مبحث ما تجوز إجارته) تكملة لذلك.

وإذا أعطى شخص ثوباً لخياط ليخيطه أو لصباغ ليصبغه أو نحوهما ولم يعقد عقد إجارة فإنه

يصح ويكون لهما أجر المثل بشرط أن يكون الصانع مختصاً بالعمل أما إذا لم يكن كذلك فإنه لا يستحق أجر المثل إلا بشرط أو عقد أو تعريض .

ومثل ذلك ما إذا حمل شخص لآخر متاعاً إلى مكان بدون عقد فإن للحمال (الشغال) أجر المثل . ومثل ذلك ما جرت العادة باستعماله بدون عقد كدخول الحمام وركوب السفن (المعدية) وحلق الرأس وغسل الثياب وشرب الماء والقهوة وغير ذلك من أنواع المباحات فإنه يصح وفيه أجر المثل .

الشرط الثاني : معرفة المنفعة المعقود عليها فهي كالبيع ينبغي العلم بها كما ينبغي العلم بالمبيع وتعرف المنفعة بأمرين :

الأول : العرف (وهو ما يتعارفه الناس بينهم) فمتى كان للناس عرف فإنه يكتفى به عن تعيين عين المنفعة وصفتها في ذلك كسكنى الدار فإنها معروفة لا تحتاج إلى بيان . نعم لا يجوز للسكنى أن يعمل فيها ما يضرها فإذا استأجر داراً للسكنى فلا يصح أن يعملها مصنعاً للحداثة أو للنجارة أو مخزناً للحبوب أو نحو ذلك مما يضر الدار والعرف لا يعتبر هذه الأشياء سكنى .

الأمر الثاني : الوصف فتعرف المنفعة بالوصف كما إذا استأجر حملاً ليحمل له قطعة حديد فإنه ينبغي له أن يبين زنتها ويبين المكان الذي يريد أن يحملها إليه لأن المنفعة لا يمكن معرفتها إلا بهذا البيان وإذا استأجر شخص آخر على أن يحمل له متاعاً إلى آخر فذهب فوجد المحمول إليه غائباً فردّه ثانياً فإن له أجر حملة ذهاباً وإياباً أما إذا وجدته ميتاً فليس له إلا أجر حملة ذهاباً فقط ؛ وذلك لأن الموت قهري لا يمكن معه احتياط بخلاف غيره فإنه يمكن فيه الاحتياط فعليهما تحديد الزمان والمكان والوقت قبل أن يذهب الحمال .

ويجوز أن يستأجر الأجنبي الأمة أو الحرة لخدمته ولكن عليه أن يصرف وجهه عن الحرية فلا ينظر إلى شيء منها .

أما الأمة فإنه يصح له أن ينظر منها ما عدا عورة الصلاة المتقدمة وعليه أن لا يخلو في بيت مع الأمة أو الحرية لأن الخلوة من دواعي الفساد .

وتصح إجارة المنفعة بالمنفعة سواء اتحد جنسهما كسكنى دار بسكنى دار أخرى أم اختلفت كسكنى الدار في نظير صيغته أو تزويجه لأن كل ما جاز أن يكون ثمناً في البيع جاز أن يكون عوضاً في الإجارة .

الشرط الثالث : أن تكون المنفعة مباحة لغير ضرورة وأن تكون مقصودة فلا تصح الإجارة على ضرب شخص أو فعل محرم كالنياحة كما لا تصح إجارة الدار لتكون محلاً للبغايات أو لبيع الخمر أو للقمار أو نحو ذلك مما لا يحل .

وكذا لا يحل استئجار أواني الذهب والفضة أو الكلب لأنه لا يباح إلا للضرورة وكذلك لا يحل استئجار الأشياء التي منفعتها ليست مقصودة كالأشياء التي يزين بها حانوته أو مائدته .

مبحث ما تجوز إجارته وما لا تجوز

في الأمور التي تجوز إجارتها والتي لا تجوز تفصيل في المذاهب^(١).

أما أركان الإجارة فهي خمسة : المتعاقدان ، والعوضان ، والصيغة .

(١) الحنفية قالوا : الأشياء التي تستأجر :

(أ) منها ما يصح استجاره باتفاق .

(ب) ومنها ما لا يصح استجاره كذلك .

(ح) ومنها ما هو مختلف فيه . فأما الذي يصح استجاره فهو خمسة أمور :

الأول : الدكاكين والدور .

الثاني : الأراضي الزراعية لزرعها والأراضي الفضاء للبناء عليها أو لغرس الأشجار فيها .

والثالث : الحيوانات كاستئجار الجمال والخيول والبغال والحمير والبقر لركوبها أو للحمل عليها أو

للحراثة أو نحو ذلك .

الرابع : استئجار الآدمي للخدمة أو لحمل المتاع أو لصنع شيء كالخياطة والصباغة والحدادة

ونحو ذلك . ومن هذا استئجار المراضع لتقوم برضاع الأطفال وتسمى الظئر .

الخامس : إجارة الثياب والخيام والحلي ونحو ذلك .

ويتعلق بكل قسم من هذه الأقسام أحكام سترد عليك مفصلة فيما يلي :

القسم الأول استئجار الدكاكين والدور ويتعلق بها أمور :

(أحدها) : أنها تصح إجارتها بدون بيان ما يعمل فيها كما تقدم لأن المعروف من استئجارها إنما

هو السكنى والسكنى لا تتفاوت فلا يلزم بيانها .

ثانيها : أن للمستأجر أن يسكن بنفسه أو يسكن غيره بأجرة وبغير أجرة حتى ولو شرط أن يسكن

وحده فهذا الشرط لا يعمل به . ومثل الدكاكين والدور كل شيء لا يختلف استعماله باختلاف

المستعمل كالأرض الزراعية والآدمي المستأجر للخدمة فإن المستعمل بالنسبة لهما لا يختلف حاله أما

ما يختلف استعماله باختلاف المستعمل كالدواب والثياب والخيمة فإنه لا يصح للمستأجر أن يؤجرها

لغيره إذ قد يستأجر الدابة لركوبها شخص نحيف تقوى على حمله وربما يؤجرها لشخص سمين تعجز

عن حمله فيرهبها ذلك وقد يستأجر الخيمة شخص ينصبها في مكان بعيد عن الشمس والمطر فلا

يضر بها وربما يؤجرها لشخص ينصبها في مكان فيه شمس ومطر فتأثر به .

ثالثها : لا يصح للمستأجر أن يؤجر العين التي استأجرها لصاحبها الذي استأجرها منه فلو استأجر

محمد داراً من خالد لمدة سنة فلا يصح لمحمد أن يؤجر تلك الدار لخالد سواء كانت تلك الدار ملكاً

لخالد أو كان مستأجرها من شخص آخر حتى ولو تخلل بينهما ثالث كأن أجر محمد تلك الدار لبكر

وأجرها بكر لخالد المستأجرة منه ابتداء فإنه لا يصح . فلو وقع ذلك وأجرت الدار لخالد ثانياً فهل يبطل العقد الأول أو لا يبطل؟ الصحيح أنه لا يبطل لأن العقد الثاني الفاسد لا يبطل الصحيح . وهل يلزم المستأجر وهو محمد بالأجرة أو لا؟ والجواب أنه إذا استلمها فإنه يلزم بأجرتها .

أما إذا كانت في يد خالد ولم يستلمها محمد فلا يلزم بأجرتها .

رابعها : إذا استأجر شخص داراً أو دكاناً بمبلغ معين كجنيه في الشهر فلا يحل له أن يؤجرها لغيره بزيادة .

ومثل الدور والدكاكين في ذلك غيرهما من الأشياء المستأجرة كالأرض الزراعية فإنه لا يصح للمستأجر أن يؤجر (من باطنه) بأجرة زائدة على ما استأجر به وإنما يصح له تأجيرها بالأجرة التي استأجر بها بدون زيادة فإذا فعل فإن عليه أن يتصدق بالزيادة . ويستثنى من ذلك ثلاثة أمور :

الأمر الأول : أن يضم إلى الدار المستأجرة ونحوها شيئاً من ملكه يصلح للتأجير ويؤجره معها فإن فعل ذلك وأجرها بزيادة فإنه يصح .

الأمر الثاني : أن يحدث في العين المستأجرة إصلاحاً كأن يبيض حيطانها ويرم جدرانها إن كانت داراً أو يشق فيها ترعة إن كانت أرضاً . وبعضهم يقول إن شق الترعة لا يكفي وإنما الذي يكفي هو أن يحدث في هذه الحالة بناء على ما زاده من العمل ولا يخفى أن في شق الترعة إصلاحاً فقلوله غير صحيح .

الأمر الثالث : أن يؤجرها بغير جنس ما استأجر به كما إذا استأجرها بنقود وأجرها بعرض تجارة قيمتها أكثر فإن الزيادة تحل له . هذا وإذا استأجر بيتين صفقة واحدة وزاد في أحدهما عن الآخر فإن له أن يؤجرهما بأكثر .

أما إذا استأجرهما في صفتين فإن الزيادة لا تحل له .

(خامسها) : للمستأجر الدور والدكاكين أن يعمل فيها كل ما لا يضر ببنائها أو بسقوفها فله أن يبني التنور (الفرن) وإن احترق بها شيء لا يضمنه المستأجر إلا إذا بناها بدون احتياط كأن وضعها تحت سقف خشب يتأثر بما يتصاعد من نارها فإنه في هذه الحالة يكون مقصراً فيضمن ما احترق .

وللمستأجر أيضاً أن يكسر خشب الوقود . ويستعمل المدق (المطحن) لطحن الملح ونحوه ويستعمل الرحي لطحن الحبوب بشرط أن لا يضر ذلك الاستعمال بالبناء فإنه لا يصح إلا برضا المالك أو باشرطه في العقد وعلى هذا فلا يصح للمستأجر أن يسكن الدار حداداً أو نجاراً أو نحوهما من أرباب الحرف التي تحتاج إلى دق شديد يضر بالمنزل إلا إذا رضي المالك أو اشترطه المستأجر في العقد ، وإذا قال المستأجر : إنني اشترطت عليك أن أفعل في المنزل ذلك الذي يضر وقال المالك لم تشترط فإن القول في هذه الحالة للمالك وإذا أقاما البينة فالذي تسمع بيته المستأجر لأنه يريد إثبات شيء زائد على أصل العقد . وإذا استأجره للنجارة فاستعمله للحدادة فإن له ذلك إن اتحد ضررها . وإذا استأجر

داراً للسكنى فاستعملها للحدادة فأضر بينائها كان ضامناً للضرر الذي حصل فعليه التعويض وسقط عنه الأجر في هذه الحالة لأن الأجرة لا تجتمع مع الضمان إذ الأصل في المستأجر أن لا يكون ضامناً أما إذا سلمت الدار ولم يضرها الاستعمال فعلاً فإنه عليه الأجرة لأنه تبين في هذه الحالة أن الاستعمال غير ضار وهذا بخلاف الدابة والخيمة والثوب ونحوها فإنه إذا استأجر دابة ليركبها بنفسه فأجرها لغيره فإنه يكون غاصباً في هذه الحالة فعليه ضمانها إذا حل لها عطب وتسقط عنه الأجرة مطلقاً سواء عطبت أو سلمت لأن منافع المغصوب غير مضمونة إلا في أمور ستأتي في بابها، وإنما المضمون هو المغصوب.

ومثل ذلك ما إذا استأجر خيمة فأجرها لغيره، أو ثوباً أو نحو ذلك، مما يختلف استعماله باستعمال الأشخاص فإنه لا يصح للمستأجر الأول أن يؤجره فإذا فعل كان غاصباً وعليه الضمان وذلك لأن أحوال الناس تختلف في مثل ذلك.

(سادسها): يجوز أن يزيد المستأجر في الأجرة أثناء المدة إذا كانت من غير جنس ما استأجر به فإذا استأجر شخص من آخر دكاناً مدة سنة بأجرة شهرية (جنيهين) وعرض في خلال المدة ما يوجب الزيادة فزاد المستأجر متطوعاً في الأجرة فإنه لا يصح للمؤجر أن يأخذها إلا إذا كانت من غير جنس الجنيهات التي استأجر بها أما بعد انقضاء المدة فإن الزيادة من المستأجر مطلقاً وهل تعتبر الزيادة في أثناء المدة عن الأشهر الباقية، أو توزع على أشهر السنة كلها خلاف وليس للمالك أن يزيد الأجرة على المستأجر مدة عقد الإجارة مطلقاً سواء ارتفعت إجارة العين لعارض أو لا إلا في الوقف وملك اليتيم على التفصيل الآتي في الوجه السابع.

(سابعها): إذا أجزت داراً موقوفة أو ملك بغبن فاحش فإن الإجارة تقع فاسدة ومثل الدار في هذا الحكم غيرها من دكان أو أرض زراعية أو غير ذلك مما يصح استئجاره. وقد اختلف في حكم المستأجر فقال بعضهم إنه غاصب، وقال بعضهم: إنه ليس بغاصب وعليه أجر المثل في المدة التي استعمل فيها الدار.

والمراد بالغبن الفاحش ما لا يدخل تحت تقويم المقيمين بمعنى أن أهل الخبرة بعضهم يقوم الدار مثلاً بعشرة وبعضهم يقومها بتسعة وبعضهم يقومها بثمانية وهو يؤجرها بسبعة فإن ذلك يكون غبناً فاحشاً لأن السبعة لم يقومها بها أحد ومتى ثبت أنها أجزت بغبن فاحش فإن الناظر يؤجرها بأجر المثل لمن يرغب فيها سواء أكان المستأجر الأول. ولا تكفي مجرد دعوى الناظر أو الأجنبي بأن الأجرة بغبن فاحش لأن الناظر متهم بنزعها من يد المستأجر كي يؤجرها لغيره والأجنبي متهم بأنه يريد استئجارها لنفسه بل لا بد من أن يخبر القاضي رجل خبير بمثل هذه الأمور بأن كانت الأجرة وقت العقد بغبن فاحش. وإذا شهدت بينة بأن الأجرة أجرة المثل وقت العقد واتصل بها القضاء فإنه يعمل بها ولا تنقص بخبر الواحد الخبير إلا إذا كذبها الظاهر. أما إذا لم يتصل بها القضاء فإنها تنقض ويعمل بخبر الواحد ذي الخبرة.

بقيت مسألة أخرى وهي ما إذا أجر الناظر بأجر المثل ثم زادت رغبات الناس فيها فزادت أجرة المثل عما كانت عليه فماذا يكون الحكم؟ والجواب أن هذه المسألة على وجهين:

الوجه الأول: أن لا تكون العين المستأجرة مشغولة بملك المستأجر كالدار والدكان والأرض التي لا زرع بها فإن هذه الأشياء يمكن إخلاؤها من المنقولات التي بها. وحكم هذا أن الزيادة التي عرضت للعين تعرض على المستأجر بعد ثبوتها فإن قبل فذاك وإن لم يقبل فالناظر يفسخ العقد ويحكم به القاضي ثم يؤجر بالزيادة وليس للمستأجر أن يتمسك بأنه أجرها بأجر المثل وليس للناظر أن يزيده في أثناء المدة على الأصح المفتى به. وبعضهم يقول إن المعتبر في ذلك هو وقت العقد فمتى كانت أجرة المثل وقت العقد فلا ينظر للزيادة التي عرضت بكثرة الرغبات وهذا القول وجيه في ذاته لما يترتب عليه من احترام العقود وعدم نفرة الناس من تأجير الوقف فإنهم إذا علموا بأنهم مهددون بفسخ العقد لعارض تقل رغبتهم في التأجير فليس من المصلحة نقضه ما دام مؤجراً بأجر المثل وقت العقد على أن بعضهم قال: إنه لا يفسخ في هذه الحالة إلا إذا بلغت الزيادة نصف الذي أجر به أولاً فإذا كان مؤجراً بخمسة لا يفسخ إلا إذا زاد إلى عشرة وهذا القول يسر الفسخ في الجملة لأن مصلحة الوقف في هذه الحالة تكون ظاهرة ولكن المعتمد عندهم أن الفسخ يكون بالزيادة التي لا يتغابن الناس فيها عادة سواء كانت نصفاً أو ربعاً أما الزيادة اليسيرة كالواحد من العشرة فإنه لا يفسخ العقد من أجلها باتفاق.

الوجه الثاني: أن تكون العين المستأجرة مشغولة بملك المستأجر بحيث لا يمكن إخلاؤها بدون إتلاف ذلك الملك ويشتمل ذلك الوجه على صورتين:

الصورة الأولى: أن تكون العين مشغولة بالزرع الذي له مدة ينتهي إليها حصاده كالقمح والذرة ونحو ذلك.

وحكم هذه الصورة أن تعرض الزيادة على المستأجر فإن قبلها فإنها تحسب عليه من وقت الزيادة إلى أن يحصد ولو انتهت مدة العقد وإن لم يقبل الزيادة يؤمر بقلع الزرع إن لم يضر بالأرض فإن أضر بها يملكه الناظر لجهة الوقف بقيمته جبراً على المستأجر.

الصورة الثانية: أن تكون الأرض مشغولة بالبناء وغرس الأشجار ليس لها مدة يقلع فيها كالنخيل والرمان ونحو ذلك وفي هذه الحالة تعرض الزيادة على المستأجر فإن قبلها تحسب عليه من وقتها إلى انتهاء مدة العقد فقط لأن الشجر والبناء ليست لهما مدة معلومة. فإذا كانت مؤجرة مشاهرة فسخها وأجرها لغيره.

أما البناء أو الشجر إن كان قلعه يضر بالوقف فالناظر مخير إما أن يضمه للوقف بقيمته أو يتركه حتى يسقط وحده.

أما إذا لم يضر بالوقف فإنه المستأجر يكلف برفعه وأخذه ومحل هذا كله إذا كان الغرس والبناء بدون إذن الناظر فإن كان بإذنه فإنه يضم للوقف ويرجع الغارس أو الباني على الناظر بقيمة ما أنفق.

وإذا كانت زيادة الأجرة بسبب بناء الناظر أو غرسه فإنه لا يطالب بالزيادة باتفاق لأن التحسن الذي نشأت منه الزيادة إنما جاء من ملك المستأجر.

وبعضهم يقول: إذا غرس المستأجر في أرض الوقف أشجاراً أو بنى بناء ومضت مدة الإجارة فله أن يبقّيها فلا يقطع الأشجار ولا يهدم البناء ويدفع عليها أجرة بقائها في الأرض بمثل ما يستأجر به الأرض لذلك عادة. ولا يملك الناظر ولا المستحقون جبره على قلع الشجرة ورفع البناء ولا ضمهما إلى جهة الوقف إلا إذا أذنه الناظر بأن يبني لجهة الوقف.

أما إذا أذنه بأن يبني لنفسه وأشهد على ذلك فإنه لا يضم ولا يقطع جبراً وقد أفتى بذلك بعضهم ولكن الصحيح خلافه. وقد بالغ بعضهم في رد هذا القول لأنه يرى فيه إجحافاً بمصلحة الوقف وتضييعاً لأعمال البر على أن الكل مجمعون على أن اللازم الفتوى بما فيه مصلحة الوقف لأنه عليه يقوم أعمال الخير فكل ما كان فيه مصلحة ينبغي العمل به فإذا كان في ترك الأشجار والبناء بأرض الوقف مصلحة فإنه ينبغي تركها وإلا فلا.

القسم الثاني: من أقسام ما يصلح للتأجير الأراضي الزراعية ويتعلق بهامسائل: الأولى أنه لا بد في عقد إجارة الأراضي الزراعية من بيان ما يزرع فيها من قمح أو ذرة أو أرز أو قطن أو نحو ذلك حتى ترتفع الجهالة المفضية للنزاع بخلاف إجارة الدور والدكاكين لأن الغرض استعمال الأولى للسكنى والثانية للتجارة وهذا الاستعمال لا يتفاوت وكل ما يطلبه المالك أن لا يفعل المستأجر شيئاً يضر بالبناء أو السقوف وقد عرفت أن المستأجر مسنون من فعل كل ما يضر فيصح العقد فيها بدون بيان.

أما الأراضي الزراعية فقد يضرها زرع دون زرع فيجب بيان ما يراد زرعه أو يستأجرها على أن يزرع فيها ما يشاء ويرضى المالك بذلك فإذا تعاقدا بدون بيان فإن العقد يكون فاسداً فإذا زرعتها بعد العقد وعلم المالك وأقر زرعتها فإن الإجارة تنقلب صحيحة ويجب دفع الأجرة المسماة.

الثانية: إذا استأجرها مدة تسع أن يزرعها مرتين فإن له أن يزرعها مرتين.

الثالثة: أن للمستأجر الانتفاع بالمساقى الموجودة في الأرض وسقيها منها وله الانتفاع بالطريق الموصلة إليها المملوكة للمؤجر وإن لم ينص عليها في العقد.

الرابعة: لا تصح إجارة الأرض التي لا تصلح للزراعة كالأرض السبخة أو التي لا يصل إليها الماء كما لا تصح إجارتها في مدة لا يمكن زرعها فيها.

الخامسة: لا تصح إجارة الأرض المشغولة بالزراعة إلا إذا كانت تلك الزراعة بغير حق حتى يصح قلعها وتسليم الأرض للمستأجر. أما إذا كانت بحق كأن كانت الأرض مستأجرة لشخص فزرعها ولم يحصد زرعتها فإنه لا يصح إجارتها لآخر حتى ولو كانت الإجارة فاسدة لأن الإجارة الفاسدة لا يكون صاحبها غاصباً بل يكون عليه أجر المثل فلا يجبر على قلع زرعه فإذا استأجر أرضاً مشغولة

بالزراع فحصد صاحب الزرع زرعه وسلمها انقلبت صحيحة على أنه يجوز تأجير الأرض المشغولة بالزراع إذا أدرك الزرع وحل موعد حصاده لأن صاحبه يؤمر بحصاده وتسليم الأرض. وكذلك يصح تأجيرها وهي مشغولة إذا كان العقد مؤجلاً إلى زمن يدرك فيه الزرع.

السادسة: تصح إجارة الأرض للبناء عليها ولغرس الشجر فيها فإذا استأجر شخص من آخر أرضاً فارغة مدة معينة ليبنى عليها دكاناً فإنه يصح، فإذا مضت المدة يهدم بناءه ويسلمها خالية، وإذا استأجرها لبغرس فيها شجراً فأثمر الشجر وانتهت المدة وبقي الثمر، فإن الشجر يبقى على الأرض بأجر المثل، ويصح أن يأخذ المالك الشجر والبناء بقيمته بمعنى أن تقوم الأرض خالية من البناء أو الشجر، وتقوم وهي مشغولة بالزيادة التي تزيدها الأرض بسبب البناء والشجر يدفعها المالك فإن كانت الأرض تنقص قيمتها بهدم البناء أو بقلع الشجر فإن المالك يملكها بقيمتها جبراً على المستأجر وإلا فالمستأجر مخير في أن يقلع أو يعطيها للمالك بالقيمة المذكورة، ولهما أن يتفقا على أن يبقى الشجر أو البناء على ملك المستأجر وتبقى الأرض على ملك صاحبها بدون إجارة بل تكون عارية وتكون منفعتها شركة بينهما فلو أجزاها لثالث تقسم الأجرة بينهما على تقدير الأرض بلا بناء وعلى تقدير البناء بلا أرض، فإذا كانت أجرة الأرض فارغة تساوي عشرة وكانت أجرة البناء خمسة أخذ كل منهما نصيبه على ذلك وقد عرفت حكم البناء والغرس في أرض الوقف فيما تقدم.

القسم الثالث: مما يصح تأجيرها، الحيوانات فيصح أن يستأجر دابة ليركبها أو ليحمل عليها متاعه ونحو ذلك من الأغراض المقصودة للعقلاء كالطحن والحرث، أما استئجارها لمجرد الزينة أو لإيهام الناس أنه يملك فرساً أو نحو ذلك فإنه لا يصح كما تقدم.

ويتعلق بها أمور، أحدها: أنه يلزم بيان من يركبها فإذا لم يبين فسدت وتنقلب صحيحة بركوبها فعلاً سواء ركبها المستأجر أو أركبها غيره لأن الراكب تعين عند المؤجر بعد العقد وهذا هو المطلوب إذ لا يلزم التعيين ابتداءً. وإذا قيدها المستأجر براكب خاص بأن قال: أركبها أنا وفلان فركبها غيره فإنه يكون غاصباً وعليه ضمانها إذا عطبت ولا أجر عليه سواء سلمت أو عطبت كما تقدم لأن منافع المغضوب لا تضمن.

(ثانيها): وإذا استأجرها للحمل فسمى نوعاً كالقمح مثلاً فإن له أن يحمل عليها مثله أو أخف كالذرة أو الشعير وليس له أن يحمل أثقل كالملح مثلاً.

(ثالثها): إذا أردف خلفه شخصاً آخر وكانت الدابة تطيق حمل الاثنين عادة فإن كان كبيراً يمكنه أن يستمسك وحده بدون من يستند إليه وعطبت الدابة يضمن النصف سواء كان الذي أردفه خفيفاً في الوزن أو ثقيلاً إذ لا عبرة بالوزن.

أما إذا كانت الدابة لا تطيق حمل الاثنين فإنه يضمن الكل فإذا أردف صغيراً لا يستمسك بنفسه فإنه يضمن بقدر ثقله.

(رابعها): إذا استأجرها ليحمل عليها مقداراً معيناً فحمل عليه أكثر منه فعطبت كان عليه ضمان ما يقابل الثقل الذي زاده فإذا اتفقا على أن تحمل عشرة فحملها خمس عشرة فعطبت كان عليه قيمة ثلث عطبها وعليه الأجر فأما الضمان فإنه في مقابل ما زاد في الثقل الموجب لعطبها وأما الأجر فهو في مقابلة الحمل الذي بين مقداره. فلم يجتمع الضمان والأجر هذا إذا كانت الدابة تطيق حمل الزيادة عادة وإلا فعليه ضمان الكل لأنه حملها ما لا تطيق.

(خامسها): إذا اتفقا على حمل شيء معين ثم حملها صاحبها بيده أكثر منه فعطبت فلا ضمان على المستأجر لأن صاحبها هو الذي باشر فعل ما به عطبها وحده.

أما إذا اشترك معه المستأجر في وضع الحمل عليها كان على المستأجر ضمان ربع ما عطبت منها، وذلك لأنه مأذون في النصف والنصف الثاني شاركه فيه صاحبها فيكون عليه الربع فإذا اتفقا على أن تحمل ثمان كيلات فحملها ست عشر كيلة فإن وضع الزيادة صاحبها فلا شيء على المستأجر وإن اشترك معه في وضع الزيادة كان عليه الربع وهو ما يقابل أربعة من الزيادة وعلى صاحبها أربعة تهدر طبعاً.

وإذا كان المحمول كالقمح مثلاً موضوعاً في وعاءين (جوالين) فوضع المستأجر عليها واحداً ومالكها واحداً ثم عطبت فلا ضمان على المستأجر سواء وضع الحمل هو أولاً أو ثانياً لأنه يجعل ما وضعه هو ما كان مستحقاً بالعقد وبعضهم يقول: إذا وضع المستأجر الحمل الثاني يضمن الجميع.

سادساً: إذا وضع عليها شيئاً زائداً على ما سماه وسلمت الدابة فإنه لا يلزم المستأجر بدفع شيء سوى ما سماه وإن كان لا يحل له أن يضع عليها شيئاً زائداً على ما سماه وذلك لأنه في هذه الحالة يكون غاصباً ومنافع الغصب لا تضمن كما تقدم.

سابعاً: إذا ضرب المستأجر الدابة فعطبت بها فإن عليه الضمان إلا إذا استأذن صاحبها فأذنه فضربها في الموضع المعتاد فإنه لا ضمان عليه.

وبعضهم يقول: إنه لا ضمان لضرب الدابة أثناء السير لأنه مستفاد بالعقد وهذا الخلاف وقع في ضرب الولي للصبي والأب فبعض الحنفية يقول لا يضمنان بالضرب المتعارف.

وبعضهم يقول: يضمنان بالضرب مطلقاً إذا عطب الصبي لأن التأديب لا يتوقف على الضرب إذ يمكن زجره وعرك أذنيه ونحو ذلك وقد اتفقوا على عدم جواز ضرب الإنسان المستأجر للخدمة فإذا ضربه وعطب كان عليه الضمان لأن الإنسان الكبير يؤمر وينهى ويفهم فلا معنى لضربه بخلاف الدابة والصبي والصحيح أن الضرب الخفيف الذي لا يترتب عليه ضرر للحيوان ويحمله على السير فإنه مأذون فيه بشرط سلامة الحيوان فإذا ترتب على الضرب عطب كان ضامناً.

ومثل دابة الغير دابة نفسه فإنه لا يحل ضربها ضرباً يترتب عليه عطبها فإنه فعل فإنه يخاصم

ويؤدب على ذلك ويملك مخاصمته كل أحد. وله أن يفعل ما يحتاج إليه للتأديب والزجر فقط، ويمنع من ضرب الحيوان على وجهه على أي حال فإن فعل فإنه يخاصم لذلك.

ثانها: إذا استأجره وعليه سرج فزعه فعطب كان عليه الضمان وكذلك إذا استأجره بدون سرج فوضع عليه السرج فإن كان مثل هذا الحمار لا يحتمل هذا السرج عادة كان عليه الضمان وإلا فلا.

تاسعها: إذا عين له المالك طريقاً فسلك غيرها واختلف الطريقان بعداً ووعورة كان عليه الضمان وإذا سلم الحمار للمالك الأجر المسمى بقطع النظر عن اختلاف الطريق فلا يصح أن يقول له قد سلكت طريقاً شاقاً أو بعيداً لأن المقصود واحد وهو الوصول إلى جهة معينة فمتى سلم الحيوان لا يظهر تفاوت إنما يظهر التفاوت حال هلاكه.

القسم الرابع: إجارة الأدمي وهي نوعان:

الأول: استئجار الصانع وقد عرفت مما تقدم في الشروط أنه لا بد من بيان العمل كالصياغة والصبغ والخياطة فلا بد أن يعين الثوب ويبين لونه الذي يريده ونحو ذلك فإذا استأجر صانعاً ليعمل له عملاً في داره كالمنجدين والنجارين والخياطين الذين يدعون إلى المنازل لأداء ما يطلب منهم من صنائعهم فعملوا عملاً وتركوه في يد المستأجر ففسد أو هلك فإن لهم أجورهم.

إذا استأجر خياطاً ليخيط له ثياباً في داره فقطعها (فصلها) وأعد الخيط الذي يخيطنها به ثم تركها في المنزل وانصرف فجاء لص فسرقها فإنه لا يستحق أجراً على (التفصيل) لأنه مستأجر على الخياطة وقد سرقت الثياب فلا أجر له وإذا استأجر خبازاً ليخبز له فاحترق الخبز في (الفرن) قبل إخراجه فلا أجر له وإن سرق لص الخبز من الخباز فلا أجر له ولا ضمان عليه وقيل عليه ضمانه.

وإذا استأجر عمالاً لحفر بئر وبنائها بالطوب ففعلوا ثم انهارت فلهم أجرهم وإذا انهارت قبل بنائها بالطوب فلهم أجر ما عملوا.

النوع الثاني: استئجار الأدمي للخدمة وهو جائز بالنسبة للرجال بعضهم بعضاً بلا كراهة إنما لا يصح للإنسان أن يستأجر أبويه ولو كافرين وإذا عمل الأب فله أجره، ومثل الأبوين الجد والجدة. وإذا استأجر ابنه أو المرأة ابنها فإنه لا يصح وما عدا ذلك فإن استأجره جائز فتصح إجارة الإخوة وسائر الأقارب.

وبعضهم يقول: لا يصح استئجار العم والأخ الأكبر لما في ذلك من الإذلال الذي لا يليق ولهذا قالوا يكره أن يؤجر المسلم نفسه لخدمة الكافر وإن كان جائزاً بخلاف العمل في السقي والزرع والتجارة ونحو ذلك فإنه يصح أن يؤجر له نفسه بلا كراهة لعدم المهانة في نحو ذلك.

ويجوز للمرأة أن تؤجر نفسها لخدمة الرجل لتأكل هي وعيالها بشرط أن لا تختلي معه فإن الخلوة بالأجنبية حرام ويكره للرجل أن يخلو بها.

ولا يجوز للمرأة أن تؤجر نفسها لخدمة بيت زوجها لأن ذلك مستحق عليها أما إذا أجرها فيما

ليس من جنس خدمة البيت كزرع حديقة أو رعي ماشية فإنه يجوز. وللمرأة أن تستأجر زوجها للخدمة أو لرعي الغنم وله أن يفسخ إجارتها ولا يخدمها.

النوع الثالث: إجارة المراضع والقياس عدم جوازها وإنما جازت استحساناً وذلك لأنك قد عرفت مما مضى أن الإجارة إنما ترد على استهلاك المنفعة لا على استهلاك العين والإجارة هنا ترد على استهلاك اللبن كمن استأجر بقرة ليشرب لبنها وإنما استثنى المراضع لحاجة الناس إلى هذا ولمصلحة الصغير وتصح أجرتها بطعامها وكسوتها ولها عند النزاع كسوة الوسط وطعام الوسط. ولزوجها أن يطأها وهي مرضعة في بيته لا في بيت المستأجر إلا إذا رضي المستأجر بأن يخلو بها في بيته. وللزوج أن يفسخ إجارتها مطلقاً سواء كان يتعير بتأجيرها أم لا.

وللمستأجر أن يفسخ الإجارة بحبل المرضعة ومرضها وفجورها فجوراً ظاهراً لا بكفرها لأنه لا يضر بالصبي. وعليها أن تفعل مع الصبي ما جرت به العادة من غسل ودهن وتنظيف ثياب ونحو ذلك ولا يلزمها شيء من نفقات ذلك وأجرتها على والد الصبي إن لم يكن له مال وإلا ففي ماله.

القسم الخامس: استئجار الثياب والحلي والأمتعة والخيام ونحو ذلك فللإنسان أن يستأجر ثوباً ليلبسه أياماً معلومة فإن فعله أن يستعمله بما قضت به العادة والعرف بالنسبة لحالة الثوب فإن كان قيماً فلا يصح أن يلبسه بالليل ولا أن ينام به بل يستعمله فيما أعد له فإن نام فيه فتخرق فإن عليه ضمانه وإذا ألبسه لغيره فضاع أو تخرق كان ضامناً له.

أما إذا تخرق من الاستعمال الذي يقتضيه العقد أو هلك بدون تفريط فلا ضمان عليه. وكذلك له أن يستأجر خيمة كما هو معتاد في زماننا من إقامة السراشق بالأقمشة المعروفة فإذا استلمها فله أن يعطيها لغيره بالإجارة في المدة المعلومة.

وإذا اشترط أن ينصبها في داره فنصبها في جهة أخرى في البلد نفسها فلا ضمان عليه إذا كانت الدار مماثلة لداره. أما إذا كانت مكشوفة تنزل فيها الشمس أو المطر فيضر القماش فإنه يضمن.

وإذا استأجرت المرأة حلياً معلوماً إلى الليل لتلبسه ثم حبسته أكثر من يوم وليلة تكون غاصبة عليها الضمان وهذا إذا طلب منها ولم تدفعه لأصحابه. أما إذا حفظته بأن وضعته في مكان لا يلبس فيه عادة فإنه لا ضمان عليها.

هذا ومما ينبغي التنبيه له أن كل عين مستأجرة من حيوان أو متاع أو دار إذا فسدت بحيث لا يمكن الانتفاع بها سقط الأجر عن المستأجر من حين فسادها وعليه أجر ما انتفع به مما مضى فإذا كان ساكناً بمنزل ثم تخرب في خلال الشهر فخرج منه فإن عليه أن يدفع أجر الأيام التي قضاها من الشهر وإن اختلفا فيها فقال الساكن: إنها عشرة وقال المالك: إنها عشرون يحكم في ذلك حال المنزل والذي يشهد له الحال من علامات الخراب يعمل بقوله.

وأما الأعيان التي لا يصح استئجارها باتفاق فمنها نزو الذكور من الحيوانات على إنائها فلا يحل

لأحد أن يؤجر ثوره ليحبل بقرة غيره ولا يؤجر حماره ليحبل حمارة الغير وهكذا لأن إقبال الحيوان غير مقدور عليه فلا يصح تأجيره.

ومنها: الاستئجار على المعاصي مثل الغناء والنوح والملاهي كاستئجار بعض الفارغين من الشبان ليقوموا بأناشيد سخيفة ويتبادلون في مجلسهم الخمر والمحرمات فإن استئجارهم كبيرة لا يحل لمسلم أن يفعلها وهم الذين يسمونهم (كشكش) ومثل استئجار الأشخاص العاطلين لضرب الناس وإيذائهم بالسب فإنه كبيرة لا يحل لمسلم أن يفعلها وهي إجارة باطلة لا يستحقون عليها أجراً، وأما إجارة المغنين فإن كان الغناء مما يجوز فإنها تصح وإلا فلا وقد تقدم في باب الوليمة في الجزء الثاني من الكتاب.

أما الإجارة على الطاعات فأصول مذهب الحنفية تقتضي أنها غير صحيحة أيضاً لأن كل طاعة يختص بها المسلم لا يصح الاستئجار عليها ولأن كل قرينة تقع من العامل إنما تقع عنه لا عن غيره فلو لم يكن أهلاً لأدائها لا تنفع منه فلا يصح له أن يأخذ عليها أجراً من غيره ويستدلون بحديث روي عنه عليه السلام: «اقرأوا القرآن ولا تأكلوا به» وقد عهد عمر إلى عمرو بن العاص: «وإن اتخذت مؤذناً فلا يأخذ على الأذان أجراً» هذا هو أصل مذهبهم وهو بظاهره عام يشمل كل الطاعات فكان من حقه أن لا يختلف فيه ولكن المتأخرين من الحنفية نظروا إلى حالة ضرورة طارئة فأفتوا بجواز أخذ الأجرة على بعض الطاعات للضرورة فأجازوا أخذ الأجرة على تعليم القرآن خوفاً من ضياعه ومثله تعليم العلم والأذان والإمامة والوعظ خوفاً من تعطيلها.

أما قراءة القرآن خصوصاً على المقابر وفي الولائم والمآتم فإنه لا يصح الاستئجار عليها إذ لا ضرورة تدعو إليها. فمن أوصى لقارئ يقرأ على قبره بكذا أو وقف له داراً أو أوصى بعتاقة أو نحو ذلك كانت وصيته باطلة لا قيمة لها لأن أخذ الأجرة على الطاعات بدعة محرمة كما ذكرنا.

وإنما تنفذ مثل هذه الوصايا أو الوقفيات إذا جعلت صدقات، وقد قال صاحب الطريقة المحمدية رضي الله عنه ما نصه:

الفصل الثالث في أمور مبتدعة باطلة أكب الناس عليها على ظن أنها قرب مقصودة.

ومنها الوصية من الميت بالطعام والضيافة يوم موته أو بعده وبإعطاء دراهم لمن يتلو القرآن لروحه أو يسبح أو يهلل له وكلها بدع منكرات باطلة والمأخوذ منها حرام للأخذ وهو عاص بالتلاوة والذكر لأجل الدنيا اهـ.

ومحصل هذا كله أن أصل المذهب منع الإجارة على الطاعات، ولهذا أجمعوا على أن الحج عن الغير من باب الإنابة لا من باب الاستئجار فمن حج عن غيره كان نائباً عنه في أداء هذه الفريضة ينفق على نفسه بقدر ما يؤدي فإن زاد معه شيء من المال الذي أخذه وجب رده لصاحبه ولو كان إجارة لما رد منه شيئاً.

وإما إفتاء المتأخرين بجواز أخذ الأجرة على بعض الطاعات فهو للضرورة خوفاً من تعطيلها فأجازوا أخذها على تعليم القرآن ونحوه ولم يجيزوه على قراءة القرآن إذ لا ضرورة في القراءة.

ويرد على هذا ما ثبت من جواز أخذ الأجرة على الرقية في عهد النبي ﷺ وقوله: «إن أحل ما أخذتم عليه أجرأ كتاب الله» وأجيب بأن الرقية ليست تلاوة فقط بل المقصود منها الطب وأخذ الأجرة على التدوي جائز.

وقد يقال في زماننا أن الناس ينصرفون عن تعليم القرآن إذا لم يجدوا فيه شيئاً يساعدهم على قوتهم فالعلة التي أباحوا من أجلها أخذ الأجرة على التعليم وهي خوف تقليل الحفاظ هي بعينها موجودة في الحفاظ الذين ينتفعون من قراءتهم، وقد يكون للإفتاء بجواز أخذ الأجرة على القراءة من هذه الجهة وجه، ولكن الذي لا يمكن إقراره بحال إنما هو ما اعتاده بعض القراء من فعل ما ينافي التأدب مع كتاب الله تعالى كتلاوته على قارعة الطريق للتسول به وفي الأماكن التي نهى الشرع عن الجلوس فيها وتلاوته على حالة تنافي الخشية والاعتاظ بآياته الكريمة كما يفعل بعض القراء من التغني به في مجالس المآتم والولائم التي نهى الشارع عنها لما فيها من المنكرات وتأوه الناس في مجلسه كما يتأوهون في مجالس الغناء والإمعان في هذه الطريقة الممقوتة حتى أن بعض القراء يحرفون كلمه عن مواضعه تبعاً لما يقتضيه نغم الغناء وتمشياً مع أهواء الناس وشهواتهم فإن ذلك كله حرام باطل لا يمكن الإقرار عليه بأي حال.

ومن الأشياء التي لا تصح إجارتهما الأشياء التي تستأجر على خلاف شرائط الإجارة المتقدمة.

ومن ذلك استئجار الشخص بجزء من عمله كأن يستأجر جمالاً لينقل له جرنه ويأخذ جزءاً مما نقله أو يعطي نساءجاً صوفاً مغزولاً لينسج منه جبة ويأخذ باقيه في نظير أجره أو يعطي طحاناً أردباً من الحنطة ليطحه ويأخذ منه كيلة في نظير أجره فإن كل ذلك ممنوع لأن النبي ﷺ نهى عن ذلك ولأن القدرة على تسليم الأجر شرط في صحة الإجارة وفي هذه الحالة لا يمكنه أن يسلم الأجر لأنه ناطه بالشيء المعمول فالطحان مثلاً لا يمكنه أن يأخذ أجره إلا من الدقيق الذي ينتج من القمح المطحون وهو لم يوجد بعد فإذا وقعت مثل هذه الإجارة وجب فيها أجر المثل بشرط أن لا تزيد على المسمى بينهما.

والحيلة في جواز مثل ذلك أن يفرز الأجر أولاً ويسلمه للمستأجر كأن يخرج الصوف أو القمح الذي يريد أن يدفعه أجراً ثم يسلمه للمستأجر وهذا جائز.

ومن ذلك إجارة ماء الشرب وحده فإنها لا تصح لأن الإجارة إنما ترد على المنفعة مع بقاء العين أما إجارة الماء فإنها تقع على استهلاكه فلا تصح كما تقدم.

ومن ذلك إجارة الحياض لصيد السمك فإنها واقعة على استهلاك عين السمك وإجارة المرعى لتأكل غنمه حشيشها فإن كل ذلك فيه استهلاك للعين فلا تنفع إجارته ولكنه يصح أن يستأجر تبعاً لشيء

آخر فيصح أن يستأجر القناة يجري فيها الماء فتقع الإجارة على الماء تبعاً ويصح أن يستأجر قطعة من أرض المرعى ليجعلها مأوى لمواشيه (حوش) ويبيح له مالكتها الرعي من حشيشها.

وأما الأشياء المختلف في جواز استئجارها فمنها إجارة الحمام فإن بعضهم يقول: إن أخذ الحمامي أجرة مكروهة من الرجال والنساء. وبعضهم يقول: إنها مكروهة من النساء دون الرجال والصحيح أنها جائزة بلا كراهة لحاجة الناس إليها وربما كانت حاجة النساء إليها أكثر لفساسهن وضعفهن إنما الذي ينبغي النهي عنه هو كشف العورة فيها سواء كان من فيها نساء أو رجال إذ لا يحل للنساء أن ينظرن إلى عورة بعضهن كما لا يحل للرجال على التفصيل المتقدم في مباحث ستر العورة فعلى من يدخل الحمام أن يحتاط في ستر عورته وأن يغض بصره عن النظر إلى عورة غيره وإلا فقد فعل ما لا يحل له فعله سواء أكان ذلك في الحمام أو غيره.

ومنها أجرة الحمام فقد قال بعضهم بكراهيته لما ورد من أن النبي ﷺ قال: «كسب الحمام خبيث، وثمر الكلب خبيث، ومهر البغي خبيث»، والصحيح أنها جائزة بلا كراهة لما رواه البخاري من أن النبي ﷺ احتجم وأعطى الحمام أجره ولو كان مكروهاً لم يعطه والحديث الأول منسوخ بما ورد أن رجلاً قال: يا رسول الله إن لي عيلاً وغلماً حجاماً أفأطعم عيالي من كسبه؟ قال: نعم» وأيضاً فإن حديث البخاري مروي عن ابن عباس وحديث النهي رواه في السنن عن أبي رافع.

ومما لا شك فيه أن ابن عباس أعلم وأضبط وأفقه فيعمل بحديثه على أنه إذا اشترط الحجام أجراً معيناً كره ذلك فيمكن حمل الكراهة على ذلك.

ومن ذلك أجرة السمسار والدلال. فإن الأصل فيه عدم الجواز لكنهم أجازوه لحاجة الناس إليه كدخول الحمام على أن الذي يجوز من ذلك إنما هو أجر المثل.

فإذا اتفق شخص مع دلال أو مع سمسار على أن يبيع له أرضاً بمائة جنيه على أن يكون له قرشين في كل جنيه مثلاً فإن ذلك لا ينفذ وإنما الذي ينفذ هو أن يأخذ ذلك الدلال أجر مثله في هذه الحالة.

هذا وتصح إجارة الماشطة لتزيين العروس بشرط أن يذكر العمل أو مدته في العقد.

وإذا استأجر شخص عاملاً يمكن تعيين عمله كخياط ليخيط له هذا الثوب بكذا أو خباز ليخبز له هذه الأرغفة بكذا أو هذا الورد فإنه لا يصح له أن يجمع مع هذا التعيين الوقت فيقول له خطه اليوم أو غداً أو اخبره اليوم أو بعد ساعتين فإذا تأخر عن هذا الموعد يكون بأجرة أقل وإنما لا يجوز ذلك لأنه يفضي إلى المنازعة بأن يقول العامل المنفعة المعقود عليها إنما هي العمل وذكر الوقت للحث على التعجيل وحيث قد تم العمل في اليوم أو بعده فإنني استحق عليه الأجر كاملاً ويقول المؤجر كلا بل المنفعة المعقود عليها مقدرة بالوقت فالمعقود عليه هو الوقت وحيث لم توجد قيمة المنفعة فلا تستحق الأجرة كاملة فلذا قيل بفساد العقد. نعم إذا قال على أن تفرغ منه اليوم أو تخيطه في اليوم فإن العقد

الا يفسد ويعتبر العقد على العمل وذكر هذه الكلمة يكون الغرض منه الحث على إنجاز العمل والفرق أن قوله في اليوم معناه أن تعمل في اليوم ولا يلزم من ذلك أن يعمل جميعه في اليوم . وقوله على أن تفرغ منه اليوم يفيد أن ذكر اليوم ليس مقصوداً كالعمل فيكون الغرض من التعاقد إنما هو العمل وأما كونه يفرغ منه اليوم فهو أمر ثانوي معناه استعجال العمل على أن بعضهم يقول إن الإجارة لا تفسد بذلك مطلقاً ولو قال خطه اليوم بدون في أو على ويقع العقد على العمل ويكون الغرض من ذكر الوقت الحث على التعجيل .

ويجوز أن يقول شخص لآخر إن خطت لي الثوب في هذا اليوم فتكون أجرته درهماً وإن خطته غداً تكون أجرته نصف درهم . وإن سكنت هذه الدار حداً فبشرة وإن سكنتها عطاراً فبخمسة . وهكذا في كل ما فيه ترديد الأجرة بالنسبة للزمان والمكان والمسافة .

المالكية - قالوا: الأشياء المستأجرة تنقسم إلى ثلاثة أقسام: قسم ممتنع فلا يصح استئجاره، وقسم جائز، وقسم مكروه .

فالقسم الأول: وهو الممتنع فهو ما خالف شرطاً من شروطها وقد تقدم بيان كثير منه وبقيت أمور: أولها كراء الشجر لأخذ ثمره لأن فيه استيفاء عين وهو الثمر قصداً لا تبعاً وهو بيع عين قبل وجودها وذلك باطل . أما تأجير الشاة لأخذ لبنها فقد مر بيانه قريباً في الكلام على المنفعة فارجع إليه .

وإذا استأجر داراً فيها نخلة أو كرمه فإن كان ثمرها قليلاً واشترط المستأجر أن تكون تابعة للدار في الإجارة فإنه يغتفر تأجيرها وأخذ ثمرتها بشرط أن لا يزيد ثمن الثمر عن ثلث الأجرة . وذلك بأن تقوم الدار بغير الثمر فإن كانت قيمتها عشرة وقيمة الثمر خمسة بعد إسقاط ما أنفق على الشجر من سقي ونحوه فإنه يصح في هذه الحالة أخذ الثمن لأن الخمسة إذا أضيفت إلى الأجرة وهي عشرة كان المجموع خمسة عشرة والخمسة ثلثها فيصح أخذه حينئذ أما إذا كانت قيمة الثمر أكثر من خمسة فإنه لا يصح لأن القاعدة من مذهب مالك أن كل شيء يمكن تمييز قليله من كثيره فثلثه قليل والقليل يتسامح فيه ويستثنى من هذه القاعدة أمور ثلاثة:

(١) الآفات التي تصيب الثمرة المباعة فإن ثلثها ليس من القليل .

(٢) مساواة المرأة للرجل في دية الجراحة .

(٣) ما تحمله العاقلة من الدية .

ثانيها: الإجارة على تعليم الغناء فإنها لا تصح والغناء بالمد التطريب بالأهوية المعروفة في علم الموسيقى وقد عرفت في مباحث الوليمة أن المالكية لا يبيحون سماع شيء من الغناء إلا إذا كان على وزان:

فحيونا نحيكم

أئيناكم أئيناكم

إلى آخره

وكل ما لا يباح لا يصح تأجيله أما غيره فلهم فيه تفصيل فما كان منه مباحاً فإنه يصح الأجرة على تعليمه عندهم. ومن ذلك أجرة آلات الطرب كالعود والمزمار فإن استعمالها وسماعها حرام فكذلك ثمنها وإجارتها.

ثالثها: إجارة النائحة (المعدة) فإنه حرام بلا خلاف.

رابعها: إجارة الدجالين الذين يزعمون أنهم يخبرون عن المسروق ويردون الضائع فإنها لا تحل ومثله الاستئجار على حل المربوط (العاجز عن إتيان امرأته) فإن استئجاره لا يحل وقيل يحل إن تكرر نفعه.

خامسها: استئجار الحائض لكنس المسجد فإنه لا يحل.

سادسها: إجارة الدكان ليباع فيه الخمر والحشيش ونحوه مما يفسد العقل أو يضر بالبدن فإنها لا تصح وكذلك إجارة المنازل لتخذيبيوتا للدعارة أو محلاً للفسق أو نحو ذلك. وكما لا تصح إجارتها كذلك لا يصح بيعها فإن وقع ذلك فإنه ينبغي للمالك أن يتصدق بأجرتها جميعها إن أجرها ويتصدق بما زاد على ثمنها المعتاد إن باعها بثمن زائد عنه.

سابعها: الإجارة على طاعة مطلوبة من الأجير (طلب عين لا طلب كفاية) إذا كانت لا تقبل النيابة كالصلاة والصيام سواء كان طلبها على سبيل الوجوب أو على سبيل الندب. فلا يصح الاستئجار على صلاة ركعتي الفجر والوتر.

أما ما يقبل النيابة كالحج، وقراءة القرآن والأذكار، والتهاليل ونحوها ففيها خلاف مبني على وصول ثوابها للميت. فبعضهم يقول: إنها تصل بالإجارة عليها صحيحة، وبعضهم يقول: إنها لا تصل بالإجارة عليها لا تصح والمنقول عن الإمام مالك أنها لا تصل وأن الإجارة عليها لا تصح، ولكن الظاهر من قول أصحابه الميل إلى أنها تصل عملاً بحديث رواه النسائي: «من دخل مقبرة وقرأ قل هو الله أحد إحدى عشرة مرة وأهدى ثوابها لهم كتب الله له من الحسنات بعدد من دفن فيها» فلو لم يكن ثواب القرآن ينفع الميت ويصل إليه لما حث النبي ﷺ على قراءة قل هو الله أحد للأموات.

أما الأعمال المطلوبة من المكلف على سبيل الكفاية كتكفين الميت وتغسيله ودفنه فيجوز الإجارة عليها بلا خلاف فما يأخذه (الحانوتية) على تغسيل الموتى وحملهم ودفنهم من الأجرة (جائز).

ثامنها: تأجير العامل الذي يجني الزيتون أو النبق ونحوهما أو يعصره زيتاً بجزء مما يخرج منه فلو قال له انفض لي هذه الشجرة (هزها) ولك سدس ما ينزل منها أو ثمنه أو نحو ذلك فإنه لا يصح لأن الشجر يختلف في ذلك فممنه ما يسقط من ثمره بالهز كثير وممنه ما يسقط قليل فيكون القدر الذي ينزل منه مجهول.

وكذا إذا قال له اعصر هذا الزيتون أو القرطم ولك جزء مما يخرج منه فإنه لا يصح لأن القدر الذي يخرج من الزيت مجهول وصفة الزيت الخارج بالعصر مجهولة إذ يمكن أن يكون جيداً وأن يكون رديئاً ثخيناً أو رقيقاً نقياً أو مشوباً بما ينقصه.

وبعضهم يقول إذا قال له انفض الثمر الذي على هذا الشجر كله ولك سدسه مثلاً فإنه يجوز فإذا وقع شيء من هذا فإن للعامل أجر مثله وجميع الثمر أو الزيت لصاحبه فإن اقتسما كان ما يأخذه العامل حراماً أما ما يأخذه رب الزرع فهو حلالاً لأنه كله ملكه .

ومثل ذلك ما إذا قال له أدرس (هذا الجرن) ولك ثمن ما يخرج من الحب فإنه إجارة فاسدة للجهل بقدر ما يخرج من الحب . أما إذا قال له احصد هذا الغيط ولك سبعة أو ثمنه فإنه يصح لأن الزرع ظاهر مرئي فيمكنه معرفة القدر الذي يخرج منه .

ثامنها : تأجير أرض صالحة للزراعة ليزرعها بالطعام فإنه لا يصح فإذا استأجر فداناً ليزرعه بخمسة (أرادب) من القمح أو الذرة أو الشعير أو نحو ذلك مما تنبت الأرض كالعدس وال فول وجميع أنواع الطعام فإنه لا يصح لأنه يمكنه أن يزرع الأرض من هذا النوع الذي استأجر به فتؤول المسألة إلى بيع الطعام لأجل منع التفاضل والغرر لأنه يحتمل أن يخرج له من الزرع قدر الأجرة أو أقل أو أكثر .

وكذلك لا يجوز تأجيرها بالطعام الذي لا تنبت كالعسل والجبن واللبن والشاة المذبوحة والشاة التي بها لبن . أما الشاة الحية التي لا لبن بها فإنه يجوز لأنها ليست بطعام في هذه الحالة ولا يتولد منها طعام كذلك لا تصح بالسّمك وطير الماء وعلة ذلك أنه ربما يزرعها طعاماً كالقمح والذرة ونحو ذلك فيكون فيه بيع بطعام مخالف له وهو ممنوع .

كذلك لا يجوز تأجيرها بما ينبت منها من غير الطعام كالقطن والكتان والعصفر والزعفران ونحو ذلك لأنه قد يزرع فيها ذلك النوع الذي أجره بها فيكون فيه بيع الزرع بمثله لأجل فإذا وقع شيء من ذلك كان فاسداً وله كراؤها بالنقود .

ويجوز كراء الأرض بالشجر الذي يمكث فيها زمناً طويلاً واختلف في جواز كرائها بما ينبت وحده لا بما ينبت الناس كالحلف والحشيش والصحيح أنه يجوز .

وأما كراء الأرض بالطعام لأجل بناء دكان عليها أو وضع جرن فيها فإنه جائز وكذلك كراء الدور والدكاكين بالطعام فإنه جائز بلا نزاع لانقضاء الشبه التي تقدمت .

تاسعها : يمنع استئجار صانع على عمل بحيث لو أتمه في يوم يكون له عشرة وإن أتمه في يومين يكون له ثمانية لأنه في هذه الحالة يكون قد أجر العامل نفسه بما لا يعرف .

فإذا استأجر خياطاً على هذه الحالة وخاط له الثوب فله أجر مثله سواء خاطه في يوم أو يومين فإن اتفق معه على أجرة معينة ثم قال له بعد ذلك عجل وأزيدك كذا فإن كان على يقين من أنه يستطيع الفراغ منه في الموعد الذي حدده فإنه يجوز أما إن كان لا يدري فيكون مكروهاً .

عاشرها : أن يقول شخص لآخر اعمل على دابتي كأن تحتطب عليها أو تحمل عليها الناس أو تحمل عليها الحبوب أو نحو ذلك أو يقول له اعمل على دابتي ولم يصرح بشيء مما يحمل عليها

ولك نصف ما يتحصل من ثمن ما تحتطبه عليه وتبيعه أو نصف ما تكريها به . وتشتمل هذه الصورة على أربعة أوجه : الأول أن يقول له اعمل على دابتي فيعمل عليها بنفسه .

الثاني : أن يقول له اعمل عليها فيؤجرها لغيره ليعمل عليها .

الثالث : أن يقول له خذ دابتي فاكرها فأخذها ويعمل عليها بنفسه .

الرابع أن يقول له خذها فاكرها فأخذها ويكريها لغيره . والإجارة في جميع هذه الأوجه فاسدة . فإذا وقع ذلك فحكم الأوجه الثلاثة الأول أن يكون للعامل جميع ما يتحصل وعليه أجرة المثل لمالكها لأنه في هذه الأوجه يكون قد استأجر الدابة إجارة فاسدة فإذا لم يجد عملاً يعملها فبعضهم يقول تلزمه أجرتها مطلقاً وبعضهم يقول لا تلزمه الأجرة إذا عاقه عن العمل عائق معروف .

وحكم الوجه الرابع ، وهو أن يقول له خذها فاكرها فيكريها ، أن كل ما يتحصل من الكراء للمالك ويكون له أجر المثل فيما عمله فإذا تعاقد مع شخص ليحمله من بلد إلى أخرى ومشى خلفه كان له أجر المثل على التعاقد وعلى المشي الذي مشاه وما يتحصل من الأجر للمالك لأن العامل في هذه الحالة يكون قد أجر نفسه إجارة فاسدة . هذا كله بعد الشروع في العمل أما قبله فيتعين فسخ العقد . وإنما فسدت الإجارة في هذه الأوجه للجهالة بقدر الأجرة .

أما إذا قال له خذ دابتي واحتطب عليها ولك نصف الحطب الذي تجيء به ، فإنه يصح بشرطين : الأول : أن يكون القدر الذي يجيء به من الحطب معروفاً في العرف كأن تجري العادة بأن هذه الدابة تنقل قنطارين في اليوم أو يشترطاً ذلك كأن يقولوا نقتسم كل قنطارين مما تنقله .

الثاني : أن لا يحجر المالك على العامل كأن يقول له لا تأخذ نصيبك إلا بعد أن يجتمع الحطب في مكان كذا . فيصح بهذين الشرطين لانتفاء جهالة الأجرة بخلاف ما إذا قال له احتطب عليها ولك نصف ثمن الحطب لأن الجهالة هنا محققة فإنه لا يدري بكم يبيع الحطب الذي يجيء به فالثمن مجهول تماماً .

وهل السفينة والحمام والريع ونحو ذلك من الأشياء الثابتة مثل الدابة في ذلك؟ والجواب أن بعضهم يقول إنها مثلها فإذا قال له اعمل في سفيتي أو في حمامي أو في داري أو لنا ولك نصف ما يتحصل من ريعها فإن ما يتحصل يكون للعامل ولمالكها أجرة مثلها سواء عمل العامل فيها بنفسه أو لا أما إذا قال له خذها وأجرها فإن ما يتحصل يكون لمالكها وللعامل أجر مثله .

وبعضهم يقول إن السفينة والدار والحمام ونحو ذلك من الأعيان الثابتة التي لا يتولى العامل مؤنتها أو تكوينها يكون لمالكها وللعامل أجرة مثله سواء قال له اعمل عليها أو اكرها وسواء عمل عليها بنفسه أو أجرها لغيره . والثاني أصح .

الحادي عشر : أن يبيع شخص لآخر نصف سلعة بثمن معين على أن يبيع المشتري النصف الثاني فلا يصح أن يقول شخص لآخر بعتك نصف داري هذه بمائة على أن تتولى بيع نصفها الثاني

وإنما تمتنع هذه الصورة إن لم يعين محل البيع أو عين بلداً تبعد عن البلد الذي فيها العقد أكثر من ثلاثة أيام.

أما إذا قال له على أن تباع لي النصف الثاني في هذه البلدة التي حصل العقد فيها أو في بلد قريب منها فإنه يصح وذلك لأنه في الحال الأولى يكون قد اشترى شيئاً معيناً وهو نصف الدار ولم يتمكن من قبضه إلا بعد بيع النصف الثاني في بلد يبعد عن محل العقد أكثر من ثلاثة أيام وذلك ممنوع.

أما في الحالة الثانية وهي ما إذا كان محل البيع في البلد أو في بلد يصح تأجيل القبض إليها بأن كانت مسافهاً ثلاثة أيام فأقل فإنه يصح ولكن يشترط في هذه الحالة أن يجعل العاقدان للبيع أجلاً معلوماً بأن يقول على أن تباع لي النصف الثاني بعد شهر مثلاً حتى يجتمع في المسألة بيع وإجارة. أما البيع فلا أنه قد باع له نصف الدار بثمن معلوم.

وأما الإجارة فلا أنه قد أجره على أن يبيع له النصف الثاني في وقت كذا وذلك جائز لأنه يصح أن يجتمع البيع والإجارة في عقد واحد.

أما إذا لم يؤجل فيجتمع في المسألة بيع وجعالة فكأنه قال بعثك النصف بمائة على أن يكون هذا البيع جعلاً لبيع النصف الثاني وهو ممتنع وذلك لأن التأجيل يعين الإجارة إذ الجعالة يفسدها التأجيل.

وإذا باع له شيئاً مكياً أو موزوناً أو معدوداً مثلاً كأن أعطاه عشرين اردباً من القمح وباع له اردبين منها بجنيه وسمسرة على بيع باقيها في أيام فإن ذلك لا يجوز وإن استكمل الشروط المتقدمة وذلك لأنه يحتمل أن يبيعها في خمسة أيام فيكون له نصف أجرة السمسرة فيرد نصف الاردب الذي جعل في مقابل السمسرة ويحتمل أن يبيعها في آخر يوم من العشرة أو بعد مضي العشرة فلا يزيد شيئاً فقد ترددت أجرة السمسرة وهي الاردب بين كون بعضه إجارة وبعضه سلفاً يرده وذلك غير جائز.

وإذا اشترط المشري إنه إذا باع النصف الثاني في خلال المدة لا يرد شيئاً من الأجرة فإنه يصح. فتحصل من ذلك أنه لا يجوز أن يبيع شخص لآخر نصف سلعة بثمن معين وأجرة سمسرة على بيع النصف الثاني إلا بثلاثة شروط:

الشرط الأول: أن يعين محل البيع بأن يكون في بلد لا تبعد عنه أكثر من ثلاثة أيام.

الثاني: أن يجعل لبيع النصف الثاني أجلاً.

الثالث: أن لا يكون المبيع مثلياً لا يعرف بعينه فإذا تحققت هذه الشروط صح لأنه يكون بيع وأجرة وهو جائز وإلا فلا.

وأما القسم الثاني وهو الجائر فهو أمور: منها الأجرة على الإمامة مع الأذان فإنها جائزة بخلاف الأجرة على الصلاة وحدها فإنها لا تجوز كما تقدم.

ومنها: الأجرة على تعليم القراءة والعلم والصنعة ونحو ذلك فإنها تجوز بشرط أن يعرف المعلم الشخص الذي يريد أن يتعلم.

ومنها إجارة المراضع. فيصح أن يستأجر شخص مرضعة لابنه وتسمى (ظئراً) بشرط أن يعين الولد الذي يريد إرضاعه فإن كان غائباً فينبغي أن يذكر سنه. أما إذا كان حاضراً فينبغي رؤيته، وإن جربته المرضع لترى قوة رضاعه يكون حسناً.

وإذا استؤجرت المرضع بإذن زوجها فإنه يمنع من وطئها سواء أضر بالصغير أو لم يضر.

وبعضهم يقول: إنه لا يمنع من وطئها إلا إذا أضر بالصغير فإن وطئها على القول الأول يكون لأب الصغير فسخ الإجارة.

وكذلك يمنع الزوج من السفر بها من بلد أهل الرضيع وإذا سافر الأبوان من بلد الظئر لزمهما دفع الأجرة كاملة وإلا تركا الصبي لترضعه في محل العقد.

أما إذا أجرت نفسها بغير إذن زوجها فله كل ذلك ويفسخ الإجارة.

وليس للمرضعة أن ترضع ولذا آخر بعد التعاقد على إرضاع معين ولو لم يضر بالأول فإن فعلت فسخت الإجارة. وليس عليها أن تحضن الصغير لأن الإرضاع لا يستلزم الحضانة وبالعكس.

وإذا استأجرها لإرضاع صغيرين فمات أحدهما فسخت الإجارة وكذلك تفسخ الإجارة بسبب ظهور حمل المرضع بأن كانت حاملاً وقت العقد ولكن لم يظهر حملها ثم ظهر في أثناءه. وهل تفسخ إن خيف الضرر على الرضيع أو تفسخ مطلقاً؟ خلاف فبعضهم يقول: مجرد ظهور الحمل كاف في جواز الفسخ وبعضهم يقول: لا بل يفسخ إن خيف الضرر وهل يجب على أهل الصغير الفسخ إن خيف الضرر أولاً يجب؟ إذا خافوا عليه الموت يجب عليهم الفسخ وإلا فلا يجب وكذلك تفسخ إجارة المرضع إن مرضت مرضاً لا تقدر معه على إرضاع الصغير وإذا فسخت الإجارة فللمرضع حساب ما أرضعت.

وإذا كان أب الصغير قد أعطاها الأجرة مقدماً فأكلتها فلا تطالب بها لتبرعه بدفعها. وإذا فسخت الإجارة فلا يلزم المرضع أن تحضر غيرها لتحل محلها في إرضاع الصغير.

ومنها: أنه يجوز للمالك أن يستأجر العين الذي أجرها من المستأجر فإذا استأجر محمد داراً من خالد فإنه يصح لخالد أن يستأجر تلك الدار من محمد بنفس القيمة التي أجر بها أو أكثر أو أقل بجنسها أو بغير جنسها فإذا استأجرها بجنه ذهب فله أن يؤجرها لمالكها بجنه كذلك أو بجنه ونصف كما أن له أن يؤجرها له باردب من القمح أو بثوب من القماش وهكذا، وإنما الممنوع ما يوجب التهمة.

وذلك كما إذا أجر له داره بجنهين شهرياً وأجل له الأجرة فلا يستلمها منه إلا بعد سنة، ثم

استأجرها منه بجنيه واحد على أن يدفع له الأجرة فوراً فإن في هذا شبهة، وهو أنه فعل ذلك ليقرضه بفائدة.

ومثل ذلك ناظر الوقف فإنه لا يجوز له أن يستأجر ما أجره لغيره لأن فيه تهمة أنه إنما فعل ذلك ليستولي على العين وينتفع بها فأجرها بأجرة زهيدة للغير ليأخذها منه بذلك.

ومنها: أنه يجوز أن يستأجر دابة، أو داراً إلى مدة معينة بأجرة معلومة بشرط أنه إن استغنى عنها أثناء هذه المدة سلمها لصاحبها وحاسبه بقدر المدة التي استعملها فيها إن كانت داراً، أو المسافة التي قطعها بها إن كانت دابة.

هذا وإن كانت المنفعة التي باعها المالك مجهولة فيه لعدم بيان المدة إلا أن الجهالة فيها يسيرة، فإن المعتاد أن الذي يستأجر شيئاً من ذلك إنما يعمل حسابه فلا يستغني عنه، غالباً، وإن استغنى عنه فإنما يستغني عنه في أخريات المدة فيغتفر تسهياً للتعامل. ولكن يشترط أن لا يدفع المستأجر للمالك الأجرة لأنه إن دفعها له يحتمل أن يرجع بعضها إن لم يستوف المدة، ويحتمل أن لا يرجع إن استوفها. فيكون تارة أجرة، وتارة سلفاً وهو ممنوع.

ومنها: أنه يجوز للمالك أن يؤجر الشيء الذي استأجره مدة تلي مدة الإجارة فإذا أجر داره سنة ولم تنته جاز له أن يؤجرها مدة أخرى تبتدىء بعد نهاية السنة لا فرق في ذلك بين أن يؤجرها للمستأجر الأول أو لغيره.

ومنها: أنه يجوز للمالك أن يبيع أرضاً على أن تبقى منفعتها له سنة أو أكثر أو أقل وسلمها للمشتري بعد نهاية تلك المدة. فللمشتري في هذه الحالة أن يؤجرها قبل أن يستلمها على أن تبتدىء مدة الإجارة عند نهاية مدة المنفعة التي اشترطها البائع. ولكن يشترط لجواز تأجيرها أن يغلب على الظن بقاء السلعة على حالها بحيث لا تتغير باستعمالها أما إذا غلب على الظن أنها تتغير فإنه لا يصح تأجيرها وما لا يصح تأجيرها فلا يصح دفع أجرته مقدماً طبعاً.

أما ما يغلب على الظن بقاؤه فإنه يصح تأجيرها ودفع الأجرة مقدماً وإذا احتمل الأمران على السواء فقليل يجوز العقد لا النقد وقليل لا يجوز.

وللبائع أن يشترط الانتفاع بسلعته التي باعها مدة عام فأقل إذا كانت داراً ونحوها والانتفاع بها مدة طويلة ولو سنين إذا كانت أرضاً أما إذا كانت حيواناً فإنه لا يصح أن يشترط الانتفاع به أكثر من ثلاثة أيام.

ومنها: أنه يجوز أن يستأجر شخص أرضاً على أن يبنئها مسجداً مدة من السنين فإذا انقضت المدة ردم البناء وأخذ الثاني انقاضه وتعود الأرض ملكاً لصاحبها ولا يجبر أحدهما على بقاء ما يخصه.

ومنها: أنه يجوز الاستئجار على طرح ميتة ونحوها من النجاسات كالمواد البرازية وإن كان فيا مباشرة للنجاسة.

ومنها: أنه يجوز إجارة الدار المبنية بناء جديدة وأرض مأمونة الري مدة طويلة إلى ثلاثين سنة .
وأما الدار القديمة فإنه يصح تأجيرها مدة يظن معها بقاؤها سليمة .

وأما الأرض التي ربحها غير مأمون فإنه يجوز العقد عليها دون دفع الأجرة كما تقدم هذا في الملك
وأما في الوقف فإنه لا يصح تأجيرها في الدور ونحوها أكثر من سنة سواء كانت موقوفة على معين كفلان
وأولاده أو كالفقراء . وأما الأرض فإنه لا يصح تأجيرها أكثر من ثلاث سنين سواء كان المؤجر الناظر
الأجنبي أو المستحق إن كانت على معين .

أما إن كانت موقوفة على غير معين كالفقراء ، فإنه يصح تأجيرها إلى أربعة سنين بدون زيادة . فإن
كان المستأجر ممن يؤول الوقف له فإنه يصح أن يؤجرها له زمناً طويلاً كعشر سنين ونحوها لأن الوقف
يرجع إليه .

وإذا وجدت ضرورة تقتضي مد زمن الإجارة أكثر من المدة التي تقدمت، كما إذا تهدم الوقف
وليس له ريع يبني منه فإنه يصح للناظر أن يؤجر لبني بها ولو طال الزمن كأربعين عاماً .

ومنها: أنه يجوز أن يبيع شخص لآخر سلعة بمائة مع أنها تساوي مائة وخمسين على أن يتجر
المشتري في ثمنها فيكون الثمن مجموع أمرين: المائة والاتجار، ففيه إجارة وبيع إنما يشترط بصحة
ذلك شروط:

أحدها: أن يكون الثمن معلوماً .

ثانيها: أن يحضر المشتري الثمن ويشهد عليه لينتقل من دين في ذمته إلى أمانة عنده وإلا كان
سلفاً جر نفعاً لأنه يتهم بتأخيرها في ذمته ليزيده بربح التجارة .

ثالثها: أن تكون المدة التي يريد أن يتجر له فيها معلومة كسنة مثلاً .

رابعها: أن يعين النوع الذي يتجر فيه لأن التجارة تتفاوت بتفاوت السلع في الصعوبة والسهولة .

خامسها: أن يكون ذلك النوع موجوداً في زمن الأجل .

سادسها: أن يكون العامل مديراً يتصرف في السلع بأن يشتري ويبيع ولا يكون محتكراً بمعنى

أنه يجمع السلع ولا يبيعها إلا إذا ارتفعت أثمانها لأن ذلك يؤدي إلى البيع في زمن مجهول فيدخل
الجهل في الثمن لأن الثمن مجموع الأمرين كما عرفت: المائة والعمل .

سابعها: أن لا يتجر له في الربح لأن الربح مجهول .

ثامنها: أنه يلزم أن يشترط المشتري الذي يريد أن يتجر في الثمن على البائع أن الثمن إذا تلف

منه شيء يدفع البائع غيره حتى لا يكون له وجه في ادعاء أن المشتري لم يتجر في كل الثمن بل اتجر

في بعضه فلم يستلم الثمن كاملاً في هذه الحالة ، فإذا اشترط ذلك وتلف بعض الثمن ولم يشأ البائع

تكملة بل رضي أن يتجر له المشتري في الباقي فإنه يصح ولا يلزم بالتكملة لأن الغرض من الشرط

دفع النزاع من البائع ومتى رضي فقد انتهى الاشكال .

ومنها: أنه يجوز استئجار طريق في دار أو غيرها للمرور فيها. ومنها: أنه يجوز استئجار مجرة تصب فيها مياه المراض.

وكذلك استئجار مجرة يصب فيها الماء الذي يسقي الزرع، أما شراء نفس الماء فإنه لا يجوز سواء كانت مدة شرائه قليلة أو طويلة على المعتمد.

ومنها: أنه يجوز إجارة المنقولات كالأواني والدلاء والفؤوس.

وأما القسم الثالث: وهو المكروه فأمر منها: إجارة الحلي فإنها مكروهة سواء كان ذهباً أو فضة وعلة الكراهة أن الله تعالى لم يجعل له زكاة وجعل زكاته في إعارته فيكره أن يأخذ عليه أجراً.

ومن ذلك تعلم أن الذي تكره إجارته هو الحلي المباح الاستعمال، أما المحرم فإن الزكاة واجبة فيه فتمنع إجارته فإذا استأجر رجل حلياً ليلبسه فإن الإجارة لا تصح وبعضهم يرى كراهة إجارته سواء كان استعماله حلالاً أو ممنوعاً.

ومنها: أنه يكره لمن استأجر دابة ليركبها أن يؤجرها لمثله في الخفة والإهانة ولا ضمان عليه إن ضاعت بلا تفريط أو ماتت أما إذا أجزها ليحمل عليها شيئاً فإنه يجوز له أن يؤجرها لغيره ليحمل عليها مثل ذلك.

ويجوز كراء الدابة بعلفها أو طعام صاحبها أو بهما معاً سواء انضم لذلك نقد أو لا ليركبها أو ليطن بها زمناً نحو شهر إذا كانت مسافة الركوب أو قدر الطحن معروفين في العادة بأن كان الركوب في البلد وما قاربها وكان الطحن للقمح ونحوه لا الحبوب الصعبة كالترمس.

ومنها: الأجرة على تعليم الفقه والفرائض فإنها مكروهة لأن الغرض نشر العلم الديني وأخذ الأجرة عليه ومكروه في الجملة فلذا كانت مكروهة.

ومنها: استئجار من يقرأ القرآن بتطريب ونغم لا يخرجانه عن وضعه فإن استجاره مكروه والمراد من يقطع صوته بالأنغام لا من يجود القرآن بالصوت الحسن أما ما يخرج بالقراءة عن وضعها فإنه يحرم استجاره وحرم قراءة القرآن بالشاذ وهو ما زاد على العشرة على الراجح وبعضهم يقول ما زاد على السبعة.

ومنها: أنه يكره للمسلم أن يكرى نفسه أو ولده لكافر إلا إذا لم يكن مختصاً به كالخياط الذي يخط للمسلم والكافر فإنه لا يكره. هذا ولا يحل للمسلم أن يضع نفسه تحت يد الكافر في الخدمة كخدام البيوت والمراضع فإنهم لا يحل لهم وإن فعلوا تفسخ الإجارة ويكون لهم أجر المثل.

الشافعية - قالوا: الأمور التي يصح استجارها والتي لا يصح تقدم معظمها في الشروط وبقيت أمور:

منها: أنه لا تصح الإجارة على الطاعات التي تجب لها كالصلاة فرضاً كانت أو نفلاً إلا أنه يصح

الإجارة على الإمامة على أن يكون الأجر في مقابل إتعاب نفسه بالحضور إلى موضع معين والقيام بها في وقت معين لا على أداء الصلاة.

ومثل ذلك ما يتعلق بالصلاة كالخطبة فإنه لا تصح الإجارة على نفس أدائها وإن كانت تصح على القيود الخاصة التي يتقيد بها الخطيب من الحضور إلى المكان ونحوه وتصح الإجارة على الحج كما تقدم في بابه.

ومنها: أنه لا تصح الإجارة على التدريس إلا إذا عين المسائل التي يريد دراستها وكذا لا تصح الإجارة على زيارة القبور ولو قبر النبي ﷺ للدعاء عنده.

ومنها: أنه تصح الإجارة على قراءة القرآن لحي أو ميت ويحصل له الثواب سواء قرأ بحضرته أو أهدى له ثواب القراءة كأن يقول: اللهم اجعل ثواب هذا لفلان وهل يحصل ثواب القراءة للقارئ أيضاً أو لا؟ خلاف. فبعضهم يقول: إنه يثاب وبعضهم يقول: إن كل عبادة كان الحامل عليها أمراً دنيوياً لا ثواب فيها للفاعل.

ومنها: أنه تصح الإجارة على كل مسنون كالأذان والإقامة. وعلى ذكر الله تعالى كالتهاليل (العताفة) إذا كان فيها كلفة يستحق عليها الأجر ولا تصح الإجارة على أن يرفع صوته بها.

ومنها: أنه تصح الإجارة على تعليم القرآن على المعتمد ويقدر تعليم القرآن بالزمن لأنه لا يمكن تقديره بمحل العمل وذلك لأن المنفعة إن كان يمكن ضبطها بتعيين محل عملها فإنه يصح تقديرها بالزمن وبتعيين محل العمل، مثال ذلك استئجار الدواب مثلاً فإنه يمكن ضبط منافعتها ببيان محل عملها فأما عملها فهو سيرها أو ركوبها وأما محله فهو المسافة التي يقع فيها ذلك السير والركوب فلك أن تقدر المنفعة بمحل العمل وهو الركوب والسير كأن تستأجرها لتركبها إلى بلد كذا سواء عملت يوماً أو أقل أو أكثر ولك أن تقدر المنفعة بالزمن كأن تستأجرها يوماً فأكثر.

ومن ذلك ما يفعله الناس في زماننا من تأجير السيارات (الأتومبيلات) بالمسافة أو الساعة فإنه جائز في كل من الحالين.

أما إذا كان لا يمكن ضبط المنفعة بتعيين محل العمل فإنه يجب تقديرها بالزمن فقط كتعليم القرآن فإن عمل المعلم لا يمكن تقدير المسافة التي يقع فيها فيقدر بالزمن خاصة كأن يستأجره ليعلمه شهراً بكذا أو ليعلمه سورة خاصة بكذا أما تعيين المنفعة ببيان محل العمل والزمن معاً فإنه لا يصح كما إذا قال له: خط لي هذا الثوب في هذا النهار فإن عمل الخياط غرز الإبرة ومحله نفس الخياطة الحاصلة وهي التي تقدر عليها الأجرة فلا يصح حينئذ تقديره بالزمن لأن الزمان قد لا يفي بالعمل فيوجد النزاع.

نعم إن كان الغرض من ذكر الزمن الإسراع فإنه يصح. واعلم أن الاستئجار لمجرد الخياطة

باطل لأنها عمل مستقبل على قطع الثياب. أما الاستئجار على الخياطة وقطع القماش (التفصيل) فإنها صحيحة.

ومنها: أنها تصح الإجارة لإرضاع الصبي وتقدر بالزمان كأن يستأجرها لترضع ولده مدة كذا بكذا من النقد أو غيره ويشترط تعيين الطفل الذي يريد إرضاعه بالرؤية أو الوصف على المعتمد كما يشترط تعيين مكان الإرضاع سواء كان بيت المستأجر أو المرضعة.

ويصح استئجار المسلمة والكافرة والحرّة والأمة كما يصح أن تباشر التعاقد بنفسها أو بواسطة زوجها وعليها أن تعمل ما يزيد في اللبن وأن تمتنع عن كل ما يضر بالصبي فإن كان يضره أن يطأها زوجها فإنها تمنع منه وإلا فلا. فإذا لم تفعل وتغير لبنها أو قل ثبت الخيار للمستأجر فإن شاء فسخ العقد وإن شاء أقره.

ومنها: أنه يصح إجارة العين مدة تبقى فيها غالباً فيؤجر الدار ثلاثين سنة والدابة عشر سنين والثوب سنة أو سنتين بحسب حاله وللمستأجر أن يستوفي المنفعة بنفسه، وله أن يتنازل عنها لغيره فإذا استأجر داراً فله أن يؤجرها لغيره بشرط أن يكون مثله في الاستعمال، فلا يصح له أن يسكن حداداً أو نجاراً إذا لم يكن هو كذلك لما في إسكانهما من الضرر ما لم يشترط أن يسكن من يشاء. وإذا اشترط المالك أنه لا يجوز للمستأجر إسكان غيره فسد العقد.

وأما المحل المستأجر فإن كان معيناً فإنه لا يصح استبداله بغيره فإذا استأجر هذه الدار ليسكنها فإنه لا يجوز للمالك أن يسكنه داراً غيرها فإذا شرط عدم استبدالها في العقد فإنه يصح.

هذا واعلم أن كل شيء يمكن الانتفاع به شرعاً مع بقاء عينه مدة الإجارة فإنه يصح تأجيره فلا تصح إجارة الملاهي كالزمرارة والدربكة أما بقية الطبول فيصح استئجارها.

الحنابلة - قالوا: تنقسم الأشياء التي يمكن أن يعقد عليها عقد إجارة إلى ثلاثة أقسام: ما لا يصح لمخالفة شرط من الشروط المتقدمة، وما يصح بدون كراهة وما يصح بكراهة.

القسم الأول: ما يصح بلا كراهة وهو أمور:

منها: أنه يصح استئجار المرضعة بإذن زوجها وللزوج الاستمتاع بها وقت فراغها ويصح إجارة الوالدة لإرضاع ولدها بأجرة معلومة ولو بطعامها وكسوتها وإن لم يعين الطعام والكسوة وإذا استؤجرت للرضاع فلا تلزمها الحضانة إلا إذا نص عليها. ويشترط لصحة الإجارة للرضاع شروط:

الأول: رؤية الطفل المرتضع ولا يكفي وصفه لأن الرضاع يختلف باختلاف كبره وصغره ونهمته وقناعته.

الثاني: معرفة مدة الرضاع لأنه لا يمكن تقدير الرضاع إلا بالزمان فإن العمل وهو السقي لا يمكن تعيينه.

الثالث: معرفة مكان الرضاع هل هو عند المرضعة أو في منزل المستأجر لأنه يختلف سهولة وصعوبة.

ويجب على المرضعة أن تأكل وتشرب ما يدر لبنها ويصلح به، وللمستأجر أن يطالبها بذلك كما يجب عليها أن تجتنب كل ما يضر بالصبي.

ويجوز للمسلمة أن ترضع الطفل الكتابي بالأجرة، وهل لها أن ترضع المجوسي (الوثني)؟ خلاف.

ومنها: أنه يجوز استئجار الدابة بعلفها أو بأجر معين مع علفها بشرط أن يشترط صاحب الدابة ذلك، مع بيان نوع العلف كشعير أو فول أو نحوهما وكقدح أو قدحين وهكذا. وبعضهم يقول يصح مطلقاً من غير بيان.

ومنها: أنه يجوز استئجار الدابة (المولدة) فجوز لها أن تأخذ الأجرة على ذلك. ولو من غير شرط.

ومنها: أنه يجوز الإجارة على حصص الزرع بجزء مشاع منه كربعه وخمسه وهكذا كما تجوز الإجارة على جني النخل بجزء من ثمره، أما نفص الزيتون (هزه) ببعض ما يتساقط منه فإنه لا يصح للجهل بالباقي وللعامل أجر مثله.

أما جني الزيتون كله بجزء مشاع من ثمره كسدسه مثلاً فإنه يصح.

ومنها إجارة الوقف فإنها تصح لأن منافع الوقف مملوكة للموقوف عليه، ثم إن كان المؤجر ناظراً بأصل الاستحقاق بمعنى أن الواقف لم يعين ناظراً بل وقف على شخص، وعلى هذا يكون ذلك الشخص الموقوف عليه ناظراً للوقف لأن الواقف إذا لم يشترط ناظراً يكون المستحق هو الناظر، فإن كان كذلك، فإن الأجرة تبطل بموته.

وإذا كان المستأجر قد دفع أجرة مقدماً فإنه يأخذها من تركة المؤجر. أما إذا كان المؤجر ناظراً بشرط الواقف، فإن الإجارة لا تنفسخ بموته، ويشترط أن تكون مدة الإجارة معلومة في الوقف وفي الملك، كما يشترط أيضاً أن يغلب على الظن بقاء العين سليمة في مدة الإجارة وإن طالت، حتى ولو كان المتعاقدان أو أحدهما هرمان يظن موتهما قبل انقضاء مدة الإجارة ولا فرق في ذلك بين الملك والوقف.

ومنها: أنه يصح تأجير العين مضافة إلى الزمان المستقبل، فإذا أجرة أرضاً في سنة أربع تبتدىء سنة خمس فإنه يصح سواء كانت العين مشغولة وقت العقد برهن أو إجارة أو لم تكن مشغولة ما دام يمكن تسليمها وقت زمن الإجارة.

وإذا كانت الأرض مشغولة ببناء أو بغرس شجر للغير ونحو ذلك مما لا يمكن إخلاء الأرض منه فإنه لا يصح تأجيرها إلا بإذن صاحب البناء أو الشجر، فإن كانت مشغولة بنبات لا يدوم أو

بمنقولات يمكن إخلاؤها منها كالجرن أو أثاث المنازل فإنه يصح تأجيرها مطلقاً. هذا والمنافع التي يحدثها المستأجر على العين تكون مملوكة له.

ومنها: أنه يصح للمستأجر أن يؤجر العين التي استأجرها لغيره لأن المنفعة أصبحت مملوكة له فيجوز أن يستوفيها بنفسه، أو بنائبه، بشرط أن يكون مثله أو أقل منه في استعمال تلك العين. فإذا استأجر منزلاً ليسكن فيه فإنه لا يصح له أن يؤجره لحداد (أو صباغ) أو نحو ذلك ويصح تأجير العين لمؤجرها بأجرة زائدة أو أقل أو مساوية.

فإذا استأجر زيد من عمرو داراً بعشرة فلزيد أن يؤجرها لعمرو صاحبها بهذه العشرة أو بأزيد منها، أو بأقل. بشرط أن لا يكون الغرض التحايل على الربا كأن يؤجره منه بعشرة لأجل، ثم يستأجرها منه بخمسة مقبوضة كبيع العينة المتقدم في كتاب البيوع، فإن ذلك لا يصح هنا.

ومنها: أنه يجوز أخذ الأجرة على الحمام، كما تقدم في الشروط وما يأخذه الحمامي يكون أجرة السطل والمئزر والمكان ويدخل الماء تبعاً لأنه لا يصح إجارة الماء استقلالاً، ويحرم على من يدخل الحمام أن يستعمل ماء أكثر من العادة ولا يلزم تعيين الأجرة فيه كغيره من المباحات المتعارفة كركوب السفينة وحلق الرأس ونحو ذلك فإنه لا يلزم فيه تعيين الأجر كما تقدم.

ومنها: إجارة الحلي فإنها تصح بأجرة من جنسه ومن غير جنسه.

القسم الثاني: ما لا تصح إجارته وهو ما خالف الشروط المتقدمة، وبقيت أمور:

منها: أن يقول للخياط إن خطت الثوب اليوم فلك درهم وإن خطته غداً فلك نصفه لأنه لا جزم بشيء فيوجد التنازع بخلاف ما إذا استأجر سيارة أو دابة على إن رده اليوم بخمسة وإن رده غداً فبعشرة، فإن ذلك يجوز لأنه عين لكل زمن عرضاً فلا جهالة فيه ولا نزاع.

ومنها: أنه لا يجوز إجارة عين إلا بشروط خمسة:

الأولى: أن يقع التعاقد على نفع العين الذي يمكن استيفاءه دون أجزاء تلك العين فلا تصح إجارة الطعام للأكل لأن الانتفاع إنما هو باستهلاك أجزاء الطعام لا بشيء آخر ومثله إجارة الشمع ليقوده لأنه يستهلك نفس العين. وكذا إجارة حيوان ليأخذ لبنه أو صوفه أو وبره فإنه لا يصح لأن المنفعة لا تقع إلا باستهلاك أجزاء العين المتولدة من الحيوان وإنما صح تأجير المرضعة لأنها يحصل منها عمل كوضع الثدي في فم المرضع وإمسাকে بين يديها واحتمال ما يترتب على إرضاعه من ألم في بعض الأحيان ونحو ذلك فهي مستأجرة لهذه المنافع واللبن غير معقود عليه مستقلاً وأيضاً فإنه أجزى لحاجة الناس إليه ضرورة وكذا لا يصح استئجار شجرة لأخذ ثمرها ونحو ذلك.

الشرط الثاني: معرفة العين المؤجرة برؤية إن كانت لا تنضب بالصفات كالدار والحمام. فمن أراد أن يستأجر داراً فلا تصح إجارته إلا بعد معاينتها، ومثلها الحمام.

أما إن كانت العين يمكن ضبطها بالصفات فإنه يصح تأجيرها بدون رؤية كالأراضي الزراعية فإنه

مبحث ما يضمنه العامل إذا تلف

وما لا يضمنه

وإذا استأجر شخص عاملاً من العمال ليخيط له ثوباً أو يصبغه، أو يبنّي له داراً أو يخبز له خبزاً أو نحو ذلك فأفسد العامل الثوب أو حرق الخبز أو أخل البناء فهل يلزمه الضمان ويدفع تعويض ما أفسده أو لا في ذلك تفصيل المذاهب^(١).

يكتفي فيها بوصفها وذكر حدودها ونحو ذلك. وهل يصح إجارة الحمام مطلقاً أو تصح مع الكراهة؟ والجواب أن الكراهة فيه تنزيهية.

الشرط الثالث: القدرة على التسليم فلا تصح إجارة الجمل الشارد كما لا يصح بيعه ولا إجارة مشاع لغير شريكه لأنه لا يقدر على تسليمه إلا أن يؤجر الشريكان معاً أو يؤجر أحدهما بإذن الآخر.

الشرط الرابع: اشتغالها على المنفعة المعقود عليها، فلا تصح إجارة عين لغرض من الأغراض وهو غير موجود فيها، فلا تصح إجارة الأخرس ليعلم العلم، وذلك ظاهر.

الشرط الخامس: كون المنفعة مملوكة للمؤجر أو مأذوناً له فيها كالبيع.

ومن الأشياء التي لا تصح إجارتها ذكور الحيوانات التي تستأجر لإحبال إنائها، فلا يحل استئجار ثور ليحبل بقرة، ولا جملاً ليحبل ناقة، وهكذا لأن المقصود من ذلك إنما هو منيه وهو محرم لا قيمة له فلا يصح الاستئجار عليه فإذا احتاج شخص إلى ذلك ولم يجد من يعطيه فإنه يصح له أن يدفع الأجرة ويكون الإثم على من أخذها ولكن لا بأس أن يدفع هدية بعد العمل بدون تعاقد ومنها أنه لا تصح الإجارة على فعل قرينة لله تعالى كالحج والصلاة والأذان والإمامة وتعليم القرآن والفقه والحديث وإنما يصح الأخذ عليه على أنه جعالة لا أجر كما يجوز أخذه بلا شرط على أنه يصح الوقف على الطاعات التي يتعدى نفعها للغير كالأذان وتعليم القرآن ونحوه والإمامة والقضاء والفتيا فيجوز لمن يقوم بهذه المصالح أن يأخذ الموقوف عليه من ذلك كما يجوز له أن يأخذ مرتباً عليها (رزقاً) لا بعنوان كونه أجراً ولا يخرج به أخذ ذلك عن كونه قرينة.

ولا يصح أن يصلي أحد عن آخر فرضاً ولا نافلة في حياته وبعد مماته وتصح الإجارة على تعليم الخط والحساب والشعر المباح وشبهه كما تصح الإجارة على خدمة المساجد.

وأما القسم الثالث المكروه فهو إجارة الحجام فإنها وإن كانت صحيحة إلا أنه يكره الأكل من كسبه.

(١) الحنفية - قالوا: العامل الأجير ينقسم إلى قسمين: مشترك، وخاص. فالمشترك هو الذي لا يجب عليه أن يختص بواحد سواء عمل لغيره أو لا.

ومثال الأول: الخياط الذي يقبل الثياب لخياطتها من أشخاص كثيرين والنجار والحداد الذين يعملون في دكاكينهم.

ومثال الثاني : أن يعمل واحد من الصناع في منزل الآخر عملاً غير مؤقت كما إذا استأجر شخص نجاراً ليعمل له شبابيك في داره بدون أن يجعل له أجرة يومية فإن النجار في هذه الحالة لا يجب عليه أن يختص به بل له أن يعمل عملاً آخر لغيره وإن لم يعمل (ويسمى هذا العمل مقالة).

وأما الخاص (ويسمى أجير وحد - يسكون الحاء وفتحها - مأخوذ من الواحد بمعنى الوحيد) فهو الذي يجب عليه أن لا يعمل لغير من استأجره وذلك كالأجير اليومي الذي له أجرة يومية فإنه لا يصح أن يشغل وقته بشيء غير العمل المستأجره فلو استأجر نجاراً شهراً على أن يعمل له شبابيك وأبواب لا يصح للنجار أن يقبل عملاً آخر من غيره خلال هذا الشهر سواء شرط عليه أن لا يعمل لغيره أو لم يشترط ولكن الأولى أن ينص على ذلك في العقد فيقول له اعمل لي خاصة ولا تعمل لغيري .

وحكم الأجير المشترك أن فيما هلك في يده تفصيلاً وذلك لأنه إما أن يهلك بفعله أو بفعل غيره فإن هلك بفعله فإنه يضمنه سواء كان معتدياً أو لا فإذا أعطى شخص ثياباً لخياط كي يخيطنها له فاستعملها الخياط لنفسه فأتلفها عمداً أو فصلها فخطأ في تفصيلها فأفسدها فإنه يلزم بها اتفاقاً ومثل ذلك ما إذا دق الثوب حال الصباغة فأتلفه فالصانع الذي يتلف المصنوع فيه عليه ضمانه لأنه مسؤول عن اتقان صنعه فالخطأ لا يصح عذراً له .

وإذا هلك بفعل غيره فإن كان يمكن العامل أن يحترز عن هذا الهلاك ثم قصر فإنه يضمنه كذلك كما إذا كان يمكنه أن يضع الثياب في صندوق فأهملها ووضعها في مكان غير حصين فأصابها زيت فأفسدها أو عبث بها الصبيان أو سرقت . أما إذا لم يمكنه الاحتراز كما إذا وضعها في مكان حصين ثم حرق بالقضاء والقدر أو سرقت فإن في ذلك خلافاً . فبعضهم يقول : يضمن مطلقاً سواء كان معروفاً بالصلاح أو لا . وبعضهم يقول : لا يضمن مطلقاً . وبعضهم يقول : إن كان معروفاً بالصلاح لا يضمن وإن كان معروفاً بضده ضمن فإن كان مستور الحال فعليه نصف القيمة صلحاً . وبعضهم أفتى بالصلح على نصف القيمة مطلقاً لا فرق بين المعروف بالصلاح وغيره .

هذا ولا يضمن الأدمي فلو استأجر شخص دابة وركبها وأمر صاحبها تسوقها فسقط من عليها أثناء سيرها فأصابه كسر أو رضوض أو غيره فإنه لا شيء على صاحب الدابة وذلك لأن الأدمي إنما يضمن بالجنابة عليه ولا جنابة هنا لأنه أذن صاحب الدابة بذلك ومثل ذلك ما إذا ركب في سفينة فغرق .

وكذا إذا مات من عمل الطبيب بشرط أن لا يتجاوز الموضع المعتاد وأن يكون قد احتاط لعمله كل الاحتياط المعروف عادة فإن ترك شيئاً من ذلك فأتلف عضواً للمريض أو أماته بسبب ذلك فإن على ذلك الطبيب المقصر الضمان فيلزمه أن يدفع دية العضو الذي أفسده كاملة إذا برى المريض . ويدفع نصفها إذا هلك وسبب ذلك أنه في الحالة الأولى قد أفسد عضواً كاملاً لا يتجزأ فعليه ديته كاملة وفي الحالة الثانية أتلّف نفساً بسببين :

أحدهما : مأذون فيه وهو إجراء العملية للمريض .

والثاني : غير مأذون فيه وهو تجاوز المحل المعتاد وعدم الحيطة فلهذا كان عليه النصف .
أما حكم الأجير الخاص (وهو ما أجره شخص واحد ليعمل له ولا يعمل لغيره) فإنه لا يضمن ما هلك في يده بغير صنعه بلا خلاف إلا إذا تعمد الفساد .

وأما ما هلك بعمله هو فإن كان مأذوناً فيه فإنه لا يضمنه وإن لم يكن مأذوناً فيه ضمنه فإذا أمر النجار أن يعمل في هذا الشباك فتركه وعمل في باب فأفسده كان عليه ضمانه لأنه غير مأذون فيه وقد يكون الأجير الخاص مستأجراً لاثنين أو أكثر كما إذا استأجر جماعة راعياً ليرعى لهم أغنامهم مدة شهر بحيث لا يعمل لغيرهم فإنه في هذه الحالة يكون أجيراً خاصاً لا أجيراً (وحده) وهو في هذه الحالة يضمن ما فسد بعمله فإذا ساق الغنم فنطح بعضها بعضاً أو وطىء كبيرها صغيرها فكسره أو قتله كان ضامناً .

ومن هذا تعلم أن لا ضمان على المرضعة إذا ضاع الولد من يدها أو سرق ما عليه من الحلي إذا كانت ترضعه في بيت أهله لأنها تكون في هذه الحالة أجير وحد . أما إذا أخذته في بيتها كانت ضامنة له مسئولة عنه .

ومثلها حارس السوق وحافظ (العمارة) فإنه إذا ضاع منها شيء لا يضمنه لأنه أجير خاص .

أما إذا كان مستأجراً لأكثر من واحد فإنه يضمن ولكن يشترط في عدم ضمانه أن لا يكون مفراطاً فإذا كسر القفل وهو نائم أو ترك الباب مفتوحاً ونام بعيداً منه كان مفراطاً عليه ضمان ما فقد بخلاف ما إذا تسلق اللص الجدار أو نقبه أو نحو ذلك فإن الحارس لا يكون ضامناً في هذه الحالة وإذا بنى المستأجر (كانوناً أو فرنياً) في الدار المستأجرة فاحترق بسببها بيوت الجيران أو المنزل فإنه لا ضمان عليه إلا إذا ثبت أنه تجاوز الحد في إشعال النار أو أوقد ناراً لا يوقد مثلها عادة .

وإذا انفلتت شاة من راعي الغنم، وخاف أنه إذا تبعها يضيع الباقي فإنه لا يتبعها ولا ضمان عليه في ضياعها .

وها هنا أمور :

أحدها : إذا اختلف المؤجر والمستأجر، كان القول لمن يشهد له الظاهر فلو باع شجراً به ثمر واختلفا في الثمر فالقول قول من في يده الثمر مع يمينه .

ومثل ذلك ما إذا استأجر خادماً شهراً، ثم ادعى أنه مرض مدة في أثنائه فلم يؤد الخدمة المطلوبة منه، فإنه إذا وجدت أمارات تدل على ذلك فيصدق وإلا فلا .

ثانيها : إذا استأجر أرضاً للزراعة، فغرقت قبل أن يزرعها، أو لم يصبها الماء فلا أجر عليه، أما إذا زرعها فأصاب الزرع آفة فأهلكته، فقليل يجب عليه الأجر، وقيل لا، والمعتمد أنه إذا لم يتمكن من زرعها مرة أخرى في مدته، ولو كانت من نوع أقل فإنه يجب عليه الأجر، وإلا فإنه يرفع عنه الأجر من وقت ما أصيب الزرع ويدفع المدة التي قبله .

ثالثها: أن عمل الأجير يضاف إلى أستاذه، فإذا أتلّف صبي النجار شيئاً كان المسؤول عنه النجار، إلا إذا تعمد الأجير إفساده، فإنه يكون مسؤولاً عنه هو.

المالكية - قالوا: الأصل فيمن استولى على شيء بإجارة أو كراء أن يكون أميناً ولا ضمان على الأمين فيما يتلف أو يضيع منه بشرط أن لا يتعدى على ما بيده أو يهمل في صيانته ويصدق في دعوى التلف أو الضياع سواء كان ما بيده من الأشياء التي لا يمكن إخفاؤها بسهولة كالجمال والبقر ونحوها. ويعبرون عنها بما لا يعاب عليه أو كان من الأشياء التي يمكن إخفاؤها كالنقود والثياب ونحوها ويعبرون عنها بما عليه يغاب ويستثنى من هذه القاعدة أمران:

أحدهما: الأكرياء على حمل الطعام والشراب بخصوصه.

ثانيهما: الصناعات فأمّا الأكرياء كالحمالين (الشياطين والعربجية ونحوهم) فإنهم يضمنون ما تلف منهم أو ضاع من الطعام خاصة كالقمح والأرز والعسل والسمن والفواكه الرطبة والجافة. وغير ذلك من كل ما يؤكل. وكذلك ما يشرب كزجاج (الشرابات) ونحوها وذلك لأن الطمع في مثل هذه الأشياء كثير والأيدي تمتد إليها بسهولة فمن المصلحة أن يضمنها الحمالون صيانة لأموال الناس، إنما يضمنون بشرطين:

الشرط الأول: أن يكون التلف أو الهلاك حاصلًا بسببهم. كما إذا أهمل أحدهم في حفظها بأن ربطها بجبل واهن فانقطع الجبل فانكسرت، أو طرحها بعنف فسقطت فانكسرت أو نحو ذلك.

أما إذا حصل ذلك لأسباب قهرية كأن عثرت رجله أو رجل دابته فانكسر الإناء وتلف ما فيه من سمن أو عسل أو غيرها فإنه لا يضمن إلا إذا ساق دابته بشدة غير معتادة أو سار سيراً سريعاً غير معتاد فإنه في هذه الحالة يكون متسبباً فعليه الضمان.

الشرط الثاني: أن لا يكون صاحب الطعام المحمول معه فمن أجر حملاً ليحمل له فأكهة وصاحبه في سيره إلى منزله فتلفت الفاكهة من الحمال فإنه لا يكون مسؤولاً عنها في هذه الحالة لأنه لم يسلمها للحمال ويتركه وشأنه بل لازمه في سيرها وحفظها. فلا ضمان على الحمال سواء كان حاملاً على سفينة أو دابة أو عربة أو كان حاملاً بنفسه.

وأما الصناعات فإنهم يضمنون ما تتعلق بهم صنعتهم فالحياض مثلاً يضمن الثياب التي يخطها ولا يضمن ما توضع فيه (كالبقعة). فإذا ضاعت أو تلفت البقعة (وتسمى - بخشة - بضم الباء وسكون الخاء) فإنه لا يضمنها. والحداد يضمن السكين التي يصلحها ولا يضمن قرابها التي توضع فيه. وبعضهم يقول: إنه يضمن هذه الأشياء إذا كانت تلزم للأشياء المصنوعة. مثال ذلك: إذا كان مستأجر لينسخ كتاب فإنه يضمن النسخة التي ينقل منها لأنها لازمة لا بد منها. فإذا كان قراب السيف لازماً للصنعة فإنه يضمنه وهو أحسن من الأول. والنساج يضمن الغزل الذي ينسجه. والنحاس يضمن النحاس الذي يصنعه. والطحان يضمن الحب الذي يطحنه. وصاحب المعصرة يضمن السمسم أو

بذر الخس أو الزيتون الذي يعصره، وهلم جرا. وقد عرفت أن الصناع أجراء وقد أسقط النبي ﷺ الضمان عن الأجراء. ولكن العلماء استثنوا الصناع فحكموا بضمنانهم اجتهداً لضرورة الناس وفقد العمال. فلو لم يضمنوا لسهل عليهم التصرف فيما تحت أيديهم بدعوى أنه هلك منهم. وفي ذلك ضرر عظيم يعود عليهم وعلى الناس، لأن تبديد سلع الناس يوجب عدم الثقة بهم وانصراف الناس عنهم. فتتعطل مصالح الناس ويكثر العاطلون من الصناع. وفي ذلك ضرر عظيم على الأمم. فمصالح الناس وصيانة أموالهم تقضي بتضمين العمال وكثيراً ما يبني مالك مذهبه على المصالح العامة في مثل هذه الأحوال للضرورة.

أما ما نقله بعضهم من أن مالكا ينظر إلى المصلحة مهما ترتب عليها من ارتكاب المحظور حتى أجاز قتل ثلث الناس لإصلاح الثلثين فهو مكذوب على مالك رضي الله عنه. فإن الشريعة قد جعلت للناس حدوداً يقفون عندها، وجعلت للجناية عقوبات خاصة. فمن ثبتت عليه جناية ينال جزاءها. وبذلك ينصلح الناس، وتستقيم أحوالهم. أما ذلك القول الهراء، فإنه يفتح باب الشر على مصراعيه، ويجعل للظلمة سبيلاً على الأبرياء فيسفكون دماءهم بحجة أن فيه إصلاحاً للناس وأي مجتهد يجراً على تقرير تلك القاعدة الفاسدة، ولذا قال بعض أئمة المالكية لا يصح أن يسطر هذا في الكتب فإنه لا يوافق شيئاً من القواعد الشرعية.

ومن ذلك ما قاله بعضهم من أن الناس إذا كانوا في مركب وثقلت بهم فإنهم يقرعون على من يلقي منهم في البحر لنجاة الباقيين فإن ذلك ليس بصحيح فإنه لا معنى لإزهاق روح إنسان من أجل حياة مثله فلا يصح أن يرمى آدمي في البحر لنجاة الباقيين ولو ذمياً.

وإنما يضمن الصانع ما تحت يده بشروط:

الشرط الأول: أن ينصب نفسه للصناعة لعموم الناس، كأن يجعل له محلاً خاصاً يتقبل فيه مصنوعات الناس - لا فرق في ذلك بين أن يعمل في دكان بالسوق أو يعمل في داره - فإن لم ينصب نفسه للصناعة ولم يجعلها سبب معاشه كنجار ترك صناعة النجارة واشتغل بالزراعة ثم عمل لشخص بخصوصه أو عمل لجماعة بخصوصهم فإنه لا ضمان عليه فيما تلف أو هلك من صنعه سواء استلم المتاع ليعمله في داره أو عمله بمنزل صاحبه.

الشرط الثاني: أن يستلم المتاع ليعمل في دكانه فإن أفسده أو أضاعه يكون عليه ضمانه حتى ولو كان صاحبه حاضراً معه أما إذا لم يستلمه بل عمله في منزل صاحبه فإنه لا يضمنه.

الشرط الثالث: أن لا تقوم البيئة على أن المتاع قد ضاع منهم قهراً عنهم بدون تفريط ولا تضییع، فإذا قامت البيئة على ذلك فإنهم لا يضمنون وقيل عليهم الضمان مطلقاً حتى ولو قامت البيئة على أنه ما أضاعوه هم بل ضاع قهراً والأول أصح.

ومثال ذلك الأعمال التي فيها خطورة طبيعية كثقب اللؤلؤ ونقش الفصوص وتقويم السيوف

واحتراق الخبز عند الفرن أو الثوب في قدر الصباغ وما أشبه ذلك فإن الصانع لا يضمنها إلا إذا تعدى أو عمل ما لا يلائم الصنعة غالباً فيضمن حيثئذ ومن ذلك البيطار الذي يضع حدوة الدابة أو الفرس أو الخائن الذي يختن الصبيان فيموتون بسبب ذلك، فإنه لا يضمن إلا إذا أهمل أو عمل خلاف الصنعة.

كذلك الطبيب الذي يقوم بعملية الجراحة أو يصف دواء لا يلائم المريض فيترتب على عمله موته فإنه لا يضمن ما دام قد قام بواجبه ولم يخطئ العلاج. أما إذا أخطأ العلاج فوصف للمريض دواء لا يوصف لهذا المرض فقتله فإن كان من أهل المعرفة فإن دية المقتول تكون على عاقلة ذلك الطبيب وإن لم يكن من أهل المعرفة فإنه يعاقب.

وإذا شرط الصانع نفي الضمان فقال لصاحب المتاع إنه لا ضمان عليه إذا تلف أو ضاع فلا ينفعه ذلك وقيل ينفعه ويعامل بذلك الشرط.

الشافعية - قالوا: المستولي على شيء بإجارة إما أن يكون مستأجراً أو أجيراً (صانعاً) فأما المستأجر فإن حكمه حكم الأمين على الأصح فلا يضمن الشيء الذي استأجره إذا تلف أو ضاع فمن استأجر دابة فهلكت أو ثوباً فتلّف فإنه لا يطالب بتعويض إلا إذا تعدى بأن استعملها استعمالاً غير عادي فلو ضرب الدابة فوق العادة أو كبح لجامها بعنف غير معتاد فترتب على ذلك هلاكها صار ضامناً لها وكذلك إذا أركبها أثقل منه وكذا إذا حملها زيادة على المتفق عليه إلا إذا كان صاحبها معه فإنه يضمن بقدر الزيادة التي زادها في هذه الحالة، وهل يضمن ما تلف من المنافع أو لا؟ الأصح أنه لا يضمن أيضاً فمن استأجر دكاناً شهراً مثلاً فلما انتهى الشهر تركها مفتوحة حتى مضى شهر آخر بدون أن ينتفع بها مالِكها لا يطالب المستأجر بأجرة ذلك الشهر إلا إذا أغلقها ولم يخبر صاحبها.

وأما الأجير وهو الصانع فإنه لا يضمن ما هلك في يده بدون تعد إذا لم ينفرد بالمتاع بأن قعد معه صاحبه حتى عمله أو أحضره منزله ليعمل لأن المال غير مسلم إليه في الحقيقة وإنما المالك استعان به في عمله كما يستعين بالوكيل بلا خلاف. أما إذا انفرد بالعمل ففيه أقوال ثلاثة أظهرها أنه لا ضمان عليه أيضاً. وبعضهم يقول: إنه يضمن مطلقاً وبعضهم يقول: يضمن إذا كان أجيراً مشتركاً وهو الذي يلتزم العمل في ذمته. أما الأجير الخاص وهو من أجر نفسه مدة معينة لعمل فإنه يضمن.

وإذا تلف المتاع أو ضاع بتعدي الأجير فإنه يضمنه مطلقاً قطعاً بلا خلاف ومن التعدي أن يزيد الخباز مثلاً في نار الفرن فيحترق الخبز فإنه يكون متعدياً بذلك. أما إذا أوقدها بحسب المعتاد ولكن احترق الخبز لطبيعة العجين فإنه لا يضمن. ومن التعدي أيضاً أن يضرب المعلم تلميذه ضرباً يفضي به إلى الموت فإنه في هذه الحالة يضمن ومن التعدي أن يؤجر العامل لعمل فيعطيه لغيره ليعمله فيفسده فإنه يكون متعدياً بذلك فيضمن ويصدق يمينه أنه ما تعدى إذا شهد خبيران بتعديه.

ومن هذا يتضح أن الأجير لحفظ حانوت لا يضمن متاعها إذا سرق ومثله الخفراء والحراس.

الحنابلة - قالوا: الأجير ينقسم إلى قسمين: خاص ومشترك. فالأجير الخاص هو الذي تقدر

منفعته بالزمن كأن يستأجره ليني له حائطاً كل يوم بكذا أو يخطط له أثواباً وله في الشهر كذا وهو الذي يعرف الآن بالأجير (باليومية) أو (بالشهرية).

والأجير المشترك هو الذي تقدر منفعته بالعمل كأن يستأجره على أن يبني له هذا المنزل بكذا أو يصنع له أبواب هذا المنزل وشبابيكه بكذا وهو المعروف في زمننا بالأجير (بالمقولة) ولا يختص بواحد بل يتقبل الأعمال من كثيرين.

وحكم الأجير الخاص أنه لا يضمن ما أتلفه من الأشياء التي يعمل فيها إلا إذا تعمد الإتلاف أو فرط فإنه يضمن حينئذ. وعليه أن يعمل للمستأجر في كل الوقت الذي استأجره فيه سوى زمن فعل الصلوات الخمس في أوقاتها و صلاة الجمعة والعيدين فإنها لا تدخل في العقد وإن لم ينص عليها وللمستأجر منعه من صلاة الجماعة إلا إذا اشترط أنه لا يمنعه منها وليس للعامل أن ينيب عنه غيره لأن الإجارة متعلقة بعينه ويستحق الأجير الخاص الأجرة بمجرد تسليم نفسه للعمل سواء عمل أو لم يعمل في بيت المستأجر أو في بيت نفسه.

وإذا عمل الأجير الخاص عملاً لغير مستأجره فأضر به فإنه يلزم بقية ما أضاعه عليه من ذلك. وأما حكم الأجير المشترك فإنه يضمن ما تلف بعمله ولو خطأ فلو خرق الصباغ الثوب من دقه أو مده أو عصره فإن عليه قيمته كما إذا أخطأ الخياط ففصل ثوب زيد على عمرو فإنه يضمنه. وكذا إذا عثر حمارة فسقط ما عليه فانكسر فإنه يضمنه.

ومثل ذلك ما إذا كان مستأجراً لحمل شيء على رأسه فعثرت رجله فأتلفه فإنه يضمنه وكذا إذا أتلف شيئاً بسبب سوق الدابة أو انقطاع الحبل الذي يشد به وغير ذلك.

لا يضمن الأجير المشترك ما فقد بغير فعله إذا وضعه في حزم مثله (في محل حصين يوضع فيه مثله) فلو وضع الخياط الثياب في (دولاب أو صندوق) ثم سرقت أو حرقت فلا شيء عليه. ولا أجرة للأجير المشترك فيما عمله وتلف قبل تسليمه سواء عمله في بيت المستأجر أو في بيته.

وكذا لا يضمن الطبيب المعروف بالحدق إذا لم يخطئ في عمله بحسب المتبع عادة فلو عمل الطبيب للمريض عملية جراحية وقام بواجبه من الاحتياط الذي يجب أن يعمل في مثله ولكن عرض ما ليس في حسابه ففضى على حياة المريض فإنه لا شيء على الطبيب. ومثله الختان (الذي يطاهر الأولاد) والحجام والبيطري (الذي يعالج الحيوان أو يعمل له حدوة) فإنهم لا يضمنون شيئاً إذا عملوا الاحتياط التام الذي يجب أن يعمل في مثل هذه الأحوال. فإن كان الطبيب ونحوه غير معروف بالحدق في الصناعة كالناس الذين يدعون المعرفة بقطع (الباسور) أو (قطع العرق) أو (إزالة غشاوة العيون) أو نحو ذلك مع أنهم لم يدرسوا شيئاً من قواعد الطب فإنهم يضمنون كل ما يترتب على أعمالهم من الضرر. وإذا عمل الطبيب الحاذق عملية لصغير بدون إذن وليه فأصابه ضرر فإنه يضمن ولو لم يخطئ فإذا أذنه وليه فأخطأ كان الطبيب ضامناً.

مبحث ما يفسخ به عقد الإجارة وما لا يفسخ

عقد الإجارة من العقود اللازمة ولكنه يفسخ بأمر مفصلة في المذاهب^(١).

وكذا لا يضمن الراعي ما يتلف من الماشية إلا إذا تعدى أو فرط في حفظها فإنه يضمن في هذه الحالة فإذا نام عنها فأكلها الذئب أو ضربها ضرباً مفرطاً فهلكت أو ضربها من غير حاجة أو عرضها للهلاك في موضع لا يصح أن يمشي بها فيه يضمن في ذلك.

وكذا لا يضمن المستأجر العين التي تلفت في يده بغير تعد ولا تفريط فمن استأجر حمارة فهلكت في يده بدون أن يضربها ضرباً مبرحاً أو يفرط في حفظها فلا ضمان عليه. والقول قوله، في عدم التعدي بيمينه.

وإذا أحرق المستأجر حطباً أو نحوه فاحتملتها الريح إلى أرض الغير فأحرقت منها شيئاً فلا ضمان عليه وكذلك المالك.

أما إذا سقى أرضه كثيراً فأثر ذلك الماء في أرض الغير فأفسد منها شيئاً فإنه يضمن لأنه في هذه الحالة يكون مباشراً لا متسبباً فقط فعليه الضمان.

وإذا اغتصب شخص من آخر داره فقال له: اخل لي داري وإلا فعليك بعشرين جنبها في كل شهر أو أكثر أو أقل فإن لم يخلها لزمته بالأجرة المذكورة إلا إذا أنكر الغاصب الملكية فإنه في هذه الحالة لا يكون راضياً بالإجارة فإذا ثبتت الملكية لغير الغاصب فإنه يلزم بأجر المثل.

(١) الحنفية - قالوا: يفسخ عند الإجارة بأمر:

أحدها: أن يكون للمتعاقدين أو لأحدهما خيار الشرط كما تقدم في البيع لأن الإجارة بيع المنافع فهي قسم من أقسام البيع فإذا استأجر شخص داراً من الآخر على أن له الخيار ثلاثة أيام وهي مدة الخيار فله أن يفسخ العقد قبل مضي هذه المدة بشرط أن يعلم المالك بذلك على الأصح فإن كان المالك غائباً ولم يعلم بالفسخ فإنه لا ينفذ.

ثانيها: خيار الرؤية فلو استأجر أراضي زراعية في جهات متعددة ثم رأى بعضها فإن له أن يفسخ الإجارة في الكل ولا يتوقف الفسخ على رضا المالك وعلى القضاء في خيار الشرط وخيار الرؤية فمتى فسخ المستأجر العقد وأعلن المالك بالفسخ فإنه ينفذ وليس للمالك الخيار إلا إذا اشترطه.

أما في حال عدم الرؤية فإن العقد يكون لازماً في حق المالك وإن لم يكن لازماً في حق المستأجر.

ثالثها: خيار العيب فإذا استأجر شخص داراً أو أرضاً زراعية أو دابة أو غير ذلك وكان بها عيب فإن للمستأجر أن يفسخ العقد ولا يفسخ العقد بنفسه بل لابد من أن يفسخه المستأجر سواء كان له خيار الشرط أو خيار الرؤية أو خيار العيب. فإذا علم بالعيب قبل العقد فإنه لا خيار له لرضائه به.

ثم إن العيب يكون على ثلاثة أوجه :

الوجه الأول : أن يحدث في العين المستأجرة بدون أن يكون له تأثير في المنفعة مطلقاً مما إذا استأجر داراً فسقطت منها حائط لا تضر بالسكنى ولا تقتل الانتفاع أو استأجر جملاً ليحمل عليه فذهبت إحدى عينيه وحكم هذا العيب أنه لا يثبت به الخيار للمستأجر لأن العقد في الحقيقة ورد على المنفعة دون العين وهي في هذه الحالة لم ينقص منها شيء .

الوجه الثاني : أن يكون له تأثير في المنفعة كلها بحيث لا يمكن للمستأجر أن ينتفع بهذه العين في الغرض الذي استأجرها من أجله كما إذا استأجر داراً فانهدمت . وحكم هذا أن الأجرة تسقط من وقت سقوط الدار ولكن لا يفسخ العقد إلا إذا فسخه المستأجر لأنه يمكن أن ينتفع بالأرض ولا يشترط في الفسخ حضور المالك ولا رضاه .

ومثل ذلك ما إذا استأجر أرضاً زراعية فانقطع الماء الذي تروى به حتى ولو كانت تروى بالمطر فانقطع فإنه في هذه الحالة لا أجرة على المستأجر وله فسخ العقد بدون حضور المالك ، وإذا وجد ماء يكفي لري بعضها فقط فإنه لا يسقط خيار المستأجر ، بل هو مخير في أن يفسخ العقد جميعه أو يأخذ ما روي بحسابه ، وإذا انقطع الماء ولكن كان يرجى عودته فإنه لا خيار للمستأجر وكذا إذا قل الماء .

الوجه الثالث : أن يكون للعيب تأثير في بعض المنفعة بحيث يقلل الانتفاع ولا يفوته كما إذا استأجر جملاً فتقرح خفه أو دابة فجرح ظهرها أو استأجر داراً فسقطت منها حائط تخل بالمنفعة - أو استأجر رجلاً للخدمة فمرض مرضاً ينقص من عمله فالمستأجر بالخيار ، إن شاء أمضى العقد ، وإن شاء فسخه ، فإن لم يفسخ العقد ومضت المدة فإن عليه الأجرة كلها .

فإذا استأجر شيئاً حدث به عيب يمكن إزالته كسد بالوعة دورة المياه ونحوها ، وأزاله المالك فلا خيار للمستأجر ، فإن أزاله المستأجر من ماله بلا إذن المالك كان متبرعاً ليس له حق في مطالبة المالك به .

فإن انتهت مدة الإجارة كان له قلعه إذا كان بعد القلع ينتفع به ، كما إذا بنى حائطاً بالبن المحرق أو الحجارة فإن له نقضها وأخذها لينتفع بها .

وأما إذا كان بعد الهدم لا ينتفع به فليس له قلعه لأن قلعه في هذه الحالة سفه غير مفيد وخير للمستأجر أن يتركه للمالك ينتفع به .

هذا ولا يجبر المالك على إصلاح النخل الذي يحدث في ملكه فإن أبى الإصلاح فالمستأجر بالخيار ، إما أن يبقى أو يخرج من الدار إلا إذا كان عالماً بذلك الخلل قبل العقد فإنه ليس له أن يخرج في هذه الحالة لأن علمه به قبل العقد يسقط خياره كما تقدم .

أما إذا كانت الدار وقفاً فإن الناظر يجبر على إزالة الخلل لأن ترك الخلل ضار بمصلحة الوقف والناظر ملزم بمراعاة مصلحة الوقف.

ومن هذا يتضح أن على المالك إصلاح ما يقتضيه استعمال المنازل المملوكة كإصلاح بالوعة الماء (والخزانات الخاصة بدورات المياه) وعليه تفريغها (كمسحها) حتى لو امتلأت من المستأجر لأن ما يوجد بهذه الأشياء يكون في باطن الأرض فلا يتوقف عليه تسليم الدار عند انتهاء مدة الإجارة فلا يكلف المستأجر بتفريغ الدار منه قبل تسليمها إلا إذا اقتضى العرف أن يكون تفريغها على المستأجر كما في الحمامات فإن تفريغ مياه مجاريها على المستأجر سواء كان ظاهراً أو باطناً، وعلى المستأجر إخراج الرماد والتراب مطلقاً، سواء في الحمام أو غيره إلا إذا كان التراب موجوداً من قبل، فليس على المستأجر إخراجها وإن اختلفا فيه فالقول للمستأجر.

رابعها: أن يستأجر شخص آخر على عمل قد يترتب على تنفيذ العقد ضرر بسببه في نفس المستأجر، أو ماله. ولذلك أمثلة:

منها: أن يستأجر طبيباً لبتز عضو من أعضائه لوجود آلام به. ثم عدل عن هذا فإن له العدول سواء سكن الألم أو لم يسكن لأن إزالة العضو في ظاهر الأمر ضرر والشخص أمين على نفسه وربما سكن الألم وسلم العضو فيكون إزالته ضرراً حقيقياً.

ومنها: أن يستأجر طباًحاً ليطبخ له وليمة عرسه ثم عدل فليس للطباخ أن يطالبه بتنفيذ عقد الإجارة لأنه قد يترتب على تنفيذ العقد خسارة المواد التي يعمل فيها من اللحم والسمن ونحو ذلك فليس للطباخ أن يطالب بتنفيذ عقد الإجارة، ولا يشترط أن يوجد سبب ظاهر للعدول سوى ذلك كطلاق العروس أو موتها كما لا يشترط زوال الألم في المثال الأول بل مجرد احتمال الخسارة كاف في عدم لزوم عقد الإجارة.

ومنها: أن يستأجر عمالاً لهدم منزل ليجدد بدله ثم عدل عن ذلك فليس لهم المطالبة بتنفيذ العقد لأن الهدم يترتب عليه ضياع مال.

ومنها: أن يستأجر خياطاً ليخيط له أثواباً ثم عدل لأنه قد يترتب على تمزيقها (تفصيلها) وخياطتها خسارة إذ ربما يكون قد استغنى عن لبسها أو لا حاجة له إليها فليس للخياط أن يطالبه بتنفيذ العقد.

ومثل ذلك: ما إذا ترتب على تنفيذ العقد استهلاك عين، كما إذا استأجر شخص آخر ل يكتب له كتاباً على ورق اشتراه أو يطبعه له فإن له أن يعدل لأن تنفيذ العقد يترتب عليه ضياع الورق.

وذلك نظير ما مر في المزارعة من أن لصاحب البذر الحق في الفسخ دون العامل لما يترتب على تنفيذ العقد من خسارة بذره. وإذا ترتب على فسخ العقد ضرر العامل أو صاحب الأرض فإنه يرجع فيه للعرف.

خامسها: أن يوجد عذر للمالك يضطره إلى بيع العين المستأجرة ولذلك أمثلة:

ومنها: أن يكون المالك مديناً ولا مال يسد منه دينه سوى هذه العين فإن له أن يبيعها، ويفسخ الإجارة ويثبت الدين بإقرار المالك، كما إذا أقر لشخص بأن له عليه ديناً، وحل موعده فإن له أن يفسخ عقد الإجارة ويبيع منزله ليسد ذلك الدين وهل يلزم أن يكون الإقرار بالدين قد حصل قبل عقد الإجارة أو بعده؟

والجواب: أنه لا يلزم ذلك بل لو أقر لشخص بدين بعد العقد يلزمه وتفسخ به الإجارة، ولا يقال إن الإقرار يتعلق بذمة المقر وحده وليس للغير حق فيه فيعامل به.

وللدائن أن يبيع ملك المدين فتعديه للمستأجر غير مقصود على أنه يشترط أن يكون فسخ العقد بالقضاء، فلا يصح للمالك أن يبيع داره المستأجرة ليسد دينه المقر به إلا إذ فسخ العقد القاضي على الصحيح ومتى كان الفسخ بالقضاء فإن الإقرار بالدين يكون عذراً واضحاً لا خفاء فيه. ومن هذا تعلم أن كل عذر خفي لا يصح أن يكون سبباً لفسخ عقد الإجارة إلا إذا فسخ به القاضي.

وأما الأعذار الواضحة فإنه لا يشترط فيها القضاء على الصحيح، وذلك كما إذا كان على المالك دين ثابت بطريق رسمي كالديون المسجلة المعروفة بين الناس فإن له في هذه الحالة الفسخ بدون قضاء، وإنما يكون له حق بيع العين لسداد الدين إذا لم يكن قبض أجرة معجلة تستغرق كل ثمنها ولا يزيد منها شيء يسد به الدين، فإن كانت الأجرة المعجلة تستغرق كل ثمنها، فلا تفسخ الإجارة، ولا تباع العين.

أما إذا كان ثمنها يزيد على ما قبضه معجلاً من المستأجر فإن له أن يبيعها وعليه أن يبدأ بسداد دين المستأجر وما فضل فليغيره من الدائنين. بقي ما إذا أجر داراً لرجل ثم أقر بأن هذه الدار ملك للغير فإنه في هذه الحالة لا يفسخ عقد الإجارة بل يقضى بالدار لمن أقر بها بعد انقضاء مدة الإجارة.

ومن الأعذار الصحيحة لفسخ عقد الإجارة عدم القدرة على النفقة على نفسه أو أهله، فمن كانت له داراً مستأجرة للغير، ثم أعسر ولم يجد ما ينفقه فإن له أن يفسخ الإجارة ويبيعها وهل القضاء شرطاً أو لا؟ المختار أن القاضي يحتم بنفاذ هذا البيع ويحصل بذلك فسخ عقد الإجارة ضمناً وليس للمالك أن يبيع العين المؤجرة بدون عذر ما دامت مدة الإجارة قائمة إلا بإذن المستأجر فإذا باعها بغير إذنه فإن البيع يكون صحيحاً ولكنه لا ينفذ إلا بعد انقضاء مدة الإجارة فيكون بيعاً صحيحاً موقوفاً وليس للمستأجر أن يفسخه.

أما المشتري فقليل يملك الفسخ إذا علم بأنه مستأجر وقيل لا يملك وبالثاني أخذ المشايخ. ومثل المؤجر المرهون فإنه لا يصح بيعه فإن بيعه بدون إذن الراهن يقع صحيحاً موقوفاً لا ينفذ حتى يسد الرهن.

ومن الأعذار السفر فمن أراد أن يسافر من جهة إلى أخرى فإن له أن يفسخ عقد الإجارة ومن ذلك ما إذا استأجر القروي داراً في المصر ثم أراد أن ينتقل إلى قريته فإن له فسخ العقد.

ومن الأعذار إفلاس المستأجر فإذا استأجر شخص من آخر دكاناً ليتجر فيه ثم أفلس فإن له أن يفسخ عقد الإجارة. وأما إذا كسدت سوق الدكان فليس له أن يفسخ بذلك.

وإذا أراد أن يترك التجارة في النوع الموجود في الدكان ويتجر في نوع آخر كما إذا كان يتجر في القماش فأراد أن يتجر في الطعام فإن له أن ينتقل من هذه الدكان إلى غيرها ويفسخ العقد بشرط أن لا تكون صالحة للعمل الذي يريد أن يعمله وإلا فلا.

ومنا أن يستأجر دابة ليسافر بها إلى جهة ثم بدا له أن لا يسافر إلى هذه الجهة فإن له أن يفسخ العقد في هذه الحالة ولو في نصف الطريق ولصاحب الدابة الأجرة بنسبة المسافة التي قطعها. وإذا اشترى دابة بعد استئجار دابة الغير فإن له أن يفسخ العقد أيضاً.

أما إذا استأجر داراً مدة ثم اشترى داراً فليس له أن يفسخ العقد لأنه يمكنه أن ينتفع بتأجير داره التي اشتراها بخلاف الدابة فإنه وإن كان يمكنه تأجيرها إلا أن استعمال الدابة يختلف باختلاف ركبها فقد لا يرغب صاحبها في أن يركبها غيره أو قد يؤجرها لمن يركبها فيضرها كما تقدم.

وإذا استأجر شخص آخر ليسافر في خدمته ثم بدا للخادم أن يعدل عن العقد بغير عذر ظاهر فليس له ذلك.

سادسها: موت أحد العاقلين فإنه يوجب فسخ عقد الإجارة بشرط أن يعقد الإجارة لنفسه لا لغيره. أما إذا عقدها لغيره فإن العقد لا يفسخ بموته كما إذا وكل المالك شخصاً في تأجير داره التي يملكها ففعل ثم مات الوكيل فإن العقد لا يفسخ لأن الوكيل وإن كان مباشراً للعقد ولكن العقد لم يكن له بل لموكله الذي ينتفع بالأجرة فلا تنفسخ الإجارة إلا إذا مات المالك وكذا إذا وكل شخص آخر في أن يستأجر له منزلاً يسكنه ففعل ثم مات الوكيل فإن العقد لا يفسخ. والحاصل أن عقد الإجارة لا يبطل بموت الوكيل سواء كان من طرف المؤجر أو المستأجر على الصحيح، وبعضهم يقول إن موت وكيل المستأجر يوجب فسخ العقد لأن التوكيل بالاستئجار توكيل بشراء المنافع فهو كالتوكيل بشراء الأعيان فيصير مستأجراً لنفسه ثم مؤجراً للموكل فهو بمنزلة المالك بمعنى أن الملك يثبت للوكيل أولاً ثم للمالك ثانياً وسواء صح هذا التعليل أو لا فإن ملك الوكيل غير مستقر على أي حال فلا يصح أن يكون مالكاً تبطل بموته الإجارة.

ومثل الوكيل الوصي ومتولي الوقف فإذا استأجر شخص من وصي القاصر أو وليه كالأب والجد أو من القاضي ثم مات المؤجر فإن الإجارة لا تنفسخ لأن مستحق الأجرة وهو القاصر باق موجود والمستحق عليه وهو المستأجر باق فلا تنفسخ بموت مباشر العقد حتى ولو كان ناظر الوقف هو المستحق الوحيد الذي يملك كل الغلة فإنه إذا مات لا تنفسخ الإجارة لأنه لا يملك العين الموقوفة على الصحيح.

وإذا مات أحد العاقلين الذي عقد الإجارة لنفسه فإنها تنفسخ بدون حاجة إلى فسخ إلا لضرورة كأن مات المؤجر في موضع ليس به حاكم ولا قاض يرفع الأمر إليه. كما إذا استأجر شخص جملًا من آخر ليسافر به في الصحراء ثم مات المؤجر أثناء السير فإن الإجارة في هذه الحالة تبقى إلى أن ينتهي السير إلى مكان به قاض أو حاكم يرفع إليه الأمر فيؤجره للمستأجر نفسه أو لغيره حسب المصلحة.

أما إذا مات المستأجر أثناء الطريق فإنه يحسب عليه الأجر بنسبة المسافة التي قطعها.

وإذا استأجر شخص من آخر داراً ثم مات المؤجر وبقي المستأجر في الدار فإن طالبه الورثة بالأجرة ثم سكن بعد المطالبة فإنه يلزم بها وإن لم يطالبوه بها فإن كان المنزل معداً للاستغلال بأن بناه لذلك أو اشتراه لذلك أو بناه لسكنائه ثم أخبر الناس بأنه أعده للاستغلال فإنه يلزم بالأجرة وإلا فلا وبعضهم يقول إنه يكون معداً للاستغلال بتأجيله ثلاث سنين متوالية.

ومن هذا تعلم أن الموت لا يبطل الأعداد للاستغلال خلافاً لمن يقول ذلك ولا يفسخ عقد الإجارة بجنون أحد المتعاقدين ولو مطبقاً كما لا تنفسخ بما يظهره المستأجر فيها من الفسق كشرب الخمر والزنا واللواط فإن ذلك ليس عذراً يجعل للمالك أو الجيران الحق في الفسخ وإنما لهم نهيه عن السكر ورفع أمره للحاكم ليعزره حتى يكف عن الشر والفساد وإذا رأى الحاكم أن يخرجها فإن له ذلك كما يفعله الناس في زماننا هذا من الفساد في بيوتهم المسكونة لهم وسط جيران صالحين فإن لهؤلاء الجيران أن يرفعوا أمرهم للحاكم وله أن يخرجها أو يؤدبه.

المالكية - قالوا: ينفسخ عقد الإجارة بأمر: أحدها أن تتلف العين المتعلقة بها المنفعة المطلوبة بحيث لا يمكن للمستأجر أن يستوفيها كما إذا استأجر شخص من آخر داراً فانهدم أو اكرت دابة فماتت فإن العقد في هذه الحالة ينفسخ لأن المستأجر لا يمكنه أن يستوفي المنفعة التي عقد من أجلها:

ثانيها: أن يستأجر شخص آخر على قلع ضرر فيسكن ألم الضرر قبل قلعه أو على عملية جراحية فيزول الألم قبل عملها فإنه في هذه الحالة ينفسخ العقد.

أما إذا لم يسكن الألم فإن المستأجر يلزمه دفع الأجرة وإن لم يعمل من غير أن يجبر على قلع ضرره أو شق دمل مثلاً.

ثالثها: أن تغتصب الدار المستأجرة مثلاً أو تغتصب منفعتها ولا يمكن تخليصها من الغاصب بالحاكم أو بشيء آخر.

رابعها: أن يأمر الحاكم بإغلاق الدكاكين أو هدمها مثلاً فإن الإجارة تنفسخ بذلك.

خامسها: تنفسخ إجارة المريض بظهور حملها أو حصول مرض لها لا تقدر معه على إرضاع الطفل كما تقدم.

سادسها: تنفسخ بمرض خادم عجز عن فعل ما استؤجر عليه فإن عوفي بعد ذلك قبل انقضاء

المدة فإن الإجارة تعود ويكمل باقي العمل . إذا استأجر دابة فمرضت ثم صحت أثناء المدة فإن الإجارة لا ترجع لما يلحق المستأجر من الضرر في السفر بالانتظار .

سابعا: تنفسخ الإجارة ببلوغ الصبي وهو رشيد وهذه المسألة على وجهين :
أحدهما : أن يؤجر الوصي نفسه للخدمة .

ثانيهما : أن يؤجر الوصي دار الصبي أو دابته أو نحوهما من الأشياء المملوكة له . فأما في المسألة الأولى فإن القاصر إذا بلغ وهو رشيد غير سفیه فإنه يصح له أن يفسخ الإجارة بشرط أن يؤجره الولي وهو يظن بلوغه في مدة الإجارة أو لا يظن شيئاً وفي هذه الحالة له أن يفسخ العقد متى بلغ رشيداً سواء بقي من مدة الإجارة زمن كثير أو قليل .

أما إذا ظن عدم بلوغه في المدة فبلغ فيها فلا يخلو إما أن يكون الباقي منها بعد بلوغه أكثر من شهر أو شهر فأقل فإن كان الباقي منها أكثر من شهر فإن القاصر يخير في هذه الحالة وإن كان الباقي شهر فأقل فليس له فسخ الإجارة بل يلزم بإتمام المدة لكونها قليلة لا يترتب عليها شيء من الضرر .

أما المسألة الثانية فإن له أن يفسخ العقد بالشرط الذي ذكر في المسألة الأولى وهو أنه يؤجره داره أو سلعته وهو يظن بلوغه في مدة الإجارة أو لا يظن شيئاً فإذا أجزاها وهو يظن عدم بلوغه في تلك المدة فليس للقاصر فسخ العقد بعد بلوغه راشداً سواء بقي من المدة زمن قليل أو كثير على المعتمد وذلك هو الفرق بين المسألتين . وبعضهم يقول إنه لا فرق بينهما فإن له الفسخ إذا كانت المدة الباقية كثيرة لا يسيرة وقد علمت أن المعتمد الأول لأن الوصي له حق التصرف في السلعة مادام الصبي قاصراً ولم يظن بلوغه في مدة الإجارة فإذا أجزاها لا يكون للصبي الخيار عند البلوغ . أما إذا ظن بلوغه أثناء المدة ثم أجزاها زيادة عن المدة التي يظن بلوغه عندها كان للقاصر الخيار لأن الوصي قد تصرف فيما لا يصح له أن يتصرف فيه .

أما إذا بلغ الصبي سفياً فلا خيار له مطلقاً سواء بقي من الإجارة زمن كثير أو قليل .

ولا ينفسخ عقد الإجارة بإقرار المالك للغير بالعين المستأجرة فمن أجر داراً لشخص ثم أقر لآخر بأنه باعها له أو أجزاها له قبل عقد الإجارة مع الثاني ولم يوافقه المستأجر الثاني ولا بينه له فإن الإجارة تستمر وليس له فسخها ويعمل لمن أقر له فإن أقر ببيعها قبل عقد الإجارة لزيد كان المشتري مخيراً بين فسخ البيع الذي أقر به المؤجر فيأخذ الثمن الذي أقر المالك أنه باع به وإن كان أكثر من قيمة الدار أو يأخذ منه القيمة يوم البيع إن كانت أكثر من الثمن وإنما كان له الخيار لأن المستأجر قد حال بين المبيع «وهي الدار وبين المقر له إذ لا يمكن فسخ الإجارة في هذه الحالة وبين عدم فسخ البيع فإذا لم يفسخ البيع كان مخيراً في أن يأخذ الأجرة التي أجر بها المالك قبل الإقرار أو يأخذ أجر المثل فإذا انقضت مدة الإجارة استلم العين المؤجر ما لم تلتف فإن تلتف أخذ قيمتها من المقر فإن أقر أنه باعها قبل عقد الإجارة وكان ذلك الإقرار بعد انقضاء مدة الإجارة كان للمقر له الحق في أخذ أجرتها التي أجزاها بها المقر أو أخذ أجر المثل ثم يضع يده على العين إن كانت قائمة وإلا فله قيمتها .

وإذا أقر بأنه وهبها فلمن أقر له الأكثر مما أجرها به أو أجر المثل ثم يضع يده عليها بعد انقضاء مدة الإجارة وإن تلفت فله قيمتها .

وإذا أقر بأنه أجرها لشخص قبل أن يؤجرها للآخر فللمقر له أن يأخذ الأكثر مما أجرت به وأجر المثل .

ولا تنفسخ بظهور فسق مستأجر كزنا وشرب خمر وينهى عن المنكر فإن امتثل وإلا رفع أمره للحاكم إن حصل بفسقه ضرر للدار أو للجار والحاكم يؤجر الدار لغيره على حسابه في مدة الإجارة إن أمكن فإذا لم يوجد لها ساكن أخرج منها وعليه أجرتها ما دامت خالية .

فإذا رشد السفیه فلا يخلو إما أن يكون الولي قد أجر دوره وأرضه ونحوهما أو يكون قد أجره نفسه .

فإذا كان الأول فليس للسفيه فسخ عقد الإجارة بعد الرشد مطلقاً سواء بقي منها كثير لأن الولي قد تصرف فيما يجوز له التصرف فيه ولا يعتبر في ذلك ظن رشده في مدة الإجارة، ولا عدمه .

وإن كان الثاني وهو ما إذا أجره نفسه فإنه لا يخلو إما أن يكون قد أجره ليعمل في صناعة أو نحوها ليعيش منها وفي هذه الحالة لا يصح له فسخ الإجارة أيضاً أو يكون قد أجره في عمل لا يترتب عليه معيشته فإن له أن يفسخ الإجارة لأن الولي لا تسلط له على نفس السفيه وإنما هو متسلط على ماله فقط ولهذا لو أجر السفيه نفسه فلا كلام لوليه إلا في حالة غبنه .

وكذلك ليس للسفيه أن يفسخ العقد عند رشده إذا أجره نفسه لأن تصرفه في نفسه كتصرف الرشيد .

ثامنها: يفسخ عقد إجارة الوقف إذا مات مستحقه الذي أجره قبل موته مدة قبل انقضاء تلك المدة .

أما إذا مات المؤجر المالك أو المستأجر فإن العقد لا يفسخ بموتهما ولا بموت أحدهما ويحل الوارث محلهما في استيفاء المنفعة والفرق بين الأمرين أن له التصرف في نقل المنفعة وإنما حال حياته وبعد مماته فلمالك الدار ونحوها أن يملك منفعتها لغيره بعد وفاته . أما الموقوف عليه فليس له أن يتصرف إلا حال حياته، أما بعد وفاته فلا، فإذا مات فسخت الإجارة سواء انتقل الاستحقاق لولده أو لمن في طبقته أو لمن يليه وسواء بقي من مدة الإجارة زمن كثير أو يسير وسواء كان المستحق المؤجر ناظراً أو غير ناظر فإذا مات الناظر غير المستحق في الوقف فلا تنفسخ الإجارة بموته .

ومثل المستأجر المالك إذا كان فسقه يضر بالجيران فإن الحاكم يبيع الدار قهراً عنه أو يؤجرها لغيره ويخرجه منها، ومن اكترى داراً أو اشتراها وبها جار سوء كان ذلك عيباً ترد به .

الشافعية - قالوا: يفسخ عقد الإجارة بأمور .

(أحدها) تلف العين المستأجرة فإذا استأجر شخص داراً فهدمت تلك الدار أثناء مدة الإجارة فإن العقد يفسخ في المدة الباقية.

أما المدة التي مضت فإن على المستأجر أن يدفع قسطها من الأجرة باعتبار أجرة مثل هذه الدار بقطع النظر عن الأجرة المسماة. فإذا استأجر دكاناً بثلاثين جنيهاً في السنة وكان يؤجر مثله بتسعين جنيهاً ثم هدم بعد مضي ستة أشهر وكانت أجرة الدكان في المدة الباقية تتضاعف لكثرة المترددين عليها بحيث تساوي ستين جنيهاً وتساوي الستة الأولى ثلاثين جنيهاً فإن عليه أن يدفع ثلث الأجرة كلها وهو ثلاثون جنيهاً وإن كانت تساوي الأجرة المسماة بتمامها للسنة كلها وإنما يجب عليه دفع الأجرة للماضي إذا قبض العين المستأجرة وهلك المحمول على ظهرها فلا أجرة لمالكها. ومثل هذا ما إذا استأجر سفينة غرقت حمولتها وسلمت هي.

ويشترط للفسخ شروط ثلاثة:

الأول: أن تتلف كما ذكر في أول الكلام. أما إذا حدث بها عيب كما إذا أصاب الدابة عرج يقلل منفعتها فإن للمستأجر في هذه الحالة خيار العيب ولا تنفسخ الإجارة.

الثاني: أن يكون التلف تماماً بحيث لا يمكن الانتفاع بها. أما إذا تلف بعضها مع إمكان الانتفاع بما بقي منها كما إذا انهدم بعض الدار وبقي منها شيء صالح للسكنى فإن الإجارة لا تنفسخ بذلك ويكون للمستأجر الخيار في هذه الحالة بين أن يسكن أو يخرج.

الثالث: أن تكون الإجارة إجارة ذمة فإذا استأجر منه جملاً غير معين لينقل به جرنه فأحضر له جملاً فأصابه عرج أو مرض قلل منفعته أو هلك الجمل فإن على المالك أن يستحضر جملاً غيره لأنه أجر جملاً في ذمته بدون تعيين فكل جمل يحضره يكون معقوداً على منفعته بخلاف إجارة العين فإن العقد وارد على منفعته بخصوصه فإذا هلك فسخ العقد وإذا أصابه عيب يثبت الخيار للمستأجر وقد عرفت مما مضى أن العقار كالذور لا يصح تأجيرها إجارة ذمة بل لا بد من تعيينها.

(ثانيها) حبس العين المؤجرة عن المستأجر فإذا لم يتمكن المستأجر من منفعتها انفسخ عقد الإجارة سواء حبسها المالك ولو لقبض الأجرة بدون عقد جديد لأن المقصود هو المنفعة وهي باقية في جانب المستقبل لم تمس بسوء.

(ثالثها) أن يحدث عيب في العين المستأجرة وفي هذا الحالة يكون للمستأجر الخيار ولا تنفسخ الإجارة بالعدر الطارئ فإذا استأجر حماماً وتعذر عليه الحصول على وقوده أو استأجر داراً ثم أراد السفر إلى بلدة أخرى أو أكرى دابة ليسافر بها ثم عدل عن السفر فإن كل هذا لا يفسخ به عقد الإجارة ولا يثبت لصاحبه الخيار. ومثل ذلك ما إذا أجر داره ثم حضر أهله المسافرون ودعت الحاجة إلى أن يسكنوا فيها فإن ذلك لا تنفسخ به الإجارة.

وإذا استأجر أرضاً زراعية فزرعها ثم هلك الزرع بجائحة من شدة حر أو برد أو كثرة مرض أو أكله،

الجراد أو الدود فليس له فسخ العقد ولا حط شيء من الإجرة لأن الجائحة لم تؤثر في المنفعة وإنما أثرت في المزروع وهذا لا شأن لصاحب الأرض فيه بخلاف ما إذا غرقت الأرض فإن منفعتها تتعطل في هذه الحالة فيفسخ به العقد .

وكذا لا تفسخ الإجارة بموت العاقدين أو أحدهما بل تبقى إلى انقضاء المدة ويحل الوارث محل العاقد .

وكذا لا تفسخ الإجارة بموت متولي إدارة الوقف، فإذا أجر ناظر الوقف عيناً لمدة ثم مات في أثناءها لا تفسخ الإجارة إلا إذا أجر المستحق الذي له النظر حصته ثم مات وانتقل الوقف إلى مستحق له النظر بعده فإنه في هذه الحالة تفسخ على الأصح بشرط أن يكون له النظر مدة حياته . أما إذا كان له النظر مطلقاً لم يقيد بمدة الحياة، أو كان له النظر على كل الوقف، أو كان الناظر غير المستحق فإن الإجارة لا تفسخ، وكذا لا تفسخ ببلوغ الصبي الذي أجره وليه إذا أجره مدة لا يبلغ فيها بالسن فبلغ بالاحتلام على الأصح أما إذا أجره مدة يبلغ فيها بالسن فإن الإجارة تفسخ فيما زاد على خمس عشرة سنة وصحت فيما دونه، وبعضهم يقول إنها تبطل فيما قبل البلوغ وبعده حتى لا تفرق الصفقة والأول أصح .

وكذا لا تفسخ بانقطاع ماء الأرض الزراعية إلا إذا تعذر سوق الماء إليها فإذا تعذر ذلك فإن الإجارة تفسخ .

وإذا استأجر أرضاً غريقة بالماء، ثم زال بعضه وانكشف جزء من الأرض انفسخت الإجارة فيما لم يزل عنه الماء وثبت له الخيار فوراً في الذي زال عنه .

الحنابلة - قالوا: الإجارة عقد لازم لا يفسخ إلا بأمر منها خيار المجلس أو خيار الشرط على ما تقدم في مباحث الخيار .

ومنها: أن يجد المستأجر عيباً في العين التي استأجرها لم يعلم به من قبل أو حدث بها عيب بشرط أن يكون ذلك العيب سبباً في نقصان المنفعة التي استأجرها نقصاناً يظهر به التفاوت في الأجرة فإن له في هذه الحالة فسخ العقد إلا إذا كان ذلك العيب خفيفاً بحيث يمكن زواله من غير لحوق ضرر بالمستأجر كعرج الدابة المؤقت .

مثال العيب الذي تنقص به المنفعة أن تكون الدابة جموحاً أو بها عرج يتأخر به عن القافلة أو يتعب معه ركبها ونحو ذلك، أو تكون الدار مختلة البناء يخشى من سقوطها، أو بها حائط مهدومة، أو انقطع الماء من بئرها، أو تغير بحيث لا يصلح للشرب أو للوضوء فإن له الفسخ، فإذا رضي بالمقام ولم يفسخ لزمته الأجرة بتمامها، وإذا اختلفا في العيب فقال المستأجر إنه عيب يفسخ به، وقال المؤجر لا، فإنه يرجع في ذلك إلى أهل الخبرة وما يقررونه يعمل به، ويكفي خبران في ذلك .

ومنها: أن يتصرف المالك في العين المؤجرة قبل تسليمها أو امتنع من التسليم حتى مضت مدة الإجارة فإن العقد يفسخ في هذه الحالة .

أما إذا تصرف فيها بعد التسليم، كأن أجر داراً فسكنها زيد، ثم أجرها مرة أخرى لعمرو، فإن هذا التصرف لا يفسخ العقد، وعلى المستأجر جميع الأجرة، فإذا سكن المالك في جزء منها بعد تأجيرها كلها كان عليه أجرة المثل فيما سكن فيه.

وإذا أجر المالك عيناً مدة معينة ثم امتنع من تسليمها للمستأجر في نصف المدة وسلمها بعد ذلك فإن العقد يفسخ في المدة التي لم يسلمها فيها فقط وعلى المستأجر أن يدفع أجرة المدة الباقية على حساب الأجرة المسماة بينهما أما إذا سكن المستأجر في الدار بعد المدة ثم منعه المالك من السكن في الباقي فإنه لا يكون له الحق في الأجرة الماضية وكذا إذا استأجر إنسان شخصاً لحفر بئر فحفر له عشرة أذرع ثم تركها فإنه لا حق في المطالبة بالشيء من الأجرة لأنه لم يتسلم العمل الذي عقد عليه.

ومنها: تلف العين المعقود عليها فإن الإجارة تنفسخ سواء كانت قبل القبض أو بعده ولا أجرة عليها فإن تلفت في أثناء المدة انفسخت الإجارة فيما بقي من المدة أما الماضية فإنه يدفع عنها بحساب الأجرة المسماة. فإذا استأجر داراً فانهدمت في أثناء المدة فإن العقد يفسخ فيما بقي، وكذا إذا استأجر أرضاً للزراعة فانقطع ماؤها مع الحاجة إليه فإن الإجارة تنفسخ فيما بقي من المدة أما إذا استأجر أرضاً زراعية ثم زرعها فغرق الزرع أو اجتاحت آفة أو لم ينبت رأساً فإن الإجارة لا تنفسخ بذلك ولا يلزم المالك بحط شيء من الإجارة.

ولا تنفسخ الإجارة بموت أحد العاقدين أو موتهما إلا إذا كان المؤجر موقوفاً عليه عين فأجرها لكون الوقف عليه ولا ناظر له بشرط الواقف فإن الإجارة تنفسخ بموته. وكذلك لا تنفسخ بالأعذار كما إذا استأجر دكاناً يبيع فيه بضاعة فاحتقرت فإن الإجارة لا تنفسخ بذلك.

ويثبت الخيار للمستأجر بغصب العين المؤجرة فإذا استأجر فداناً ليزرعه فاغتصبه شخص فإن كان الفدان غير معين يلزم المالك تسليمه غيره فإن تعذر تسليمه غيره كان مخيراً بين فسخ الإجارة أو الانتظار حتى يرد المغصوب فإن كان لمدة فسخ العقد عند نهاية المدة أما إذا كان غير معين لمدة فإن للمستأجر الخيار بين فسخ العقد والانتظار حتى ترد العين المغصوبة وإذا فسخ العقد كان الغاصب ملزماً بالإجارة وله حق الفسخ ولو بعد فراغ المدة وعليه أجرة ما مضى قبل الفسخ من المسمى.