

[عقد الإجارة و أثر الأجل في أحكامها]

[إعداد الباحث: محمد الأمين البح]

[جامعة صباح الدين زعيم]

الملخص:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد المرسلين، أما بعد:

اهتم فقهاء الفقه الإسلامي بعقد الإجارة أيما اهتمام، حتى عدوه من العقود المسماة، ومن أبرز أحكام هذا العقد: الأجل؛ لأنه عنصر جوهري فيه، يميز عقد الإجارة عن سائر العقود، ويعد العلم به شرط في صحته.

يعد عقد الإجارة من العقود اللازمة، حيث لا يملك أحد المتعاقدين أن ينفرد بفسخه، وينقضي عقد الإجارة بأسباب عامة كالإقالة، وأسباب خاصة كتعذر استيفاء المنفعة.

الأصل أن ينتهي عقد الإجارة بانتهاء الأجل المتفق عليه، إلا أن ثمة حالتين يبقى فيهما عقد الإجارة ساري المفعول، أولهما بإيجاب وقبول ضمنيين، وهو ما عبر عنه الفقهاء بالتجديد الضمني لعقد الإجارة، وثانيهما دون اعتبار لرضي المتعاقدين، وهو ما عبر عنه الفقهاء بامتداد عقد الإجارة للضرورة أو بحكم القانون.

بينت في الفصل الأول من هذا البحث تعريف عقد الإجارة، ومشروعيته وأنواعه، وبينت في الفصل الثاني أهمية الأجل في عقود المعاوضات -بما فيها عقد الإجارة- وأن العلم بالأجل شرط صحة في عقد الإجارة، وأن جهالة الأجل مفسدة لعقد الإجارة، وعرضت في الخاتمة لأهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها في هذا الموضوع.

الكلمات المفتاحية: عقود المعاوضات، عقد الإجارة، أهمية الأجل، أثر الأجل.

[Mohamed Lemine El Bah]

Research Summary:

The jurists of Islamic jurisprudence paid great attention to the lease contract, even its enemy from the so-called contracts. Among the most prominent provisions of this contract: the term; Because it is an essential element in it that distinguishes the lease contract from all other contracts, and knowledge of it is a condition for its validity.

The lease contract is one of the necessary contracts, as none of the contracting parties has the right to unilaterally terminate it, and the lease contract expires for general reasons such as dismissal, and special reasons such as the inability to obtain the benefit.

The principle is that the lease contract ends with the end of the agreed-upon term, but there are two cases in which the lease contract remains in effect, the first of which is an implicit offer and acceptance, which the jurists expressed as the implicit renewal of the lease contract, and the second without regard to the consent of the contracting parties, which is what the jurists expressed by the extension of the lease contract as necessary or by law.

I explained in the first chapter of this research the definition of the lease contract, its legality and its types, and I explained in the second chapter the importance of the term in the compensation contracts – including the lease contract- and that knowledge of the term is a valid condition in the lease contract, and that ignorance of the term spoils the lease contract, and presented in the conclusion to the most important results and the recommendations it reached in this regard.

المقدمة:

الحمد لله الذي أخرجنا من غياهب ظلمات الجهل إلى نور العلم، خلقنا فصورنا أكرمنا وهدانا لكتابة ما ينفعنا وننفع به، واجتناب ما يضرنا ونضر به. سبحانه علام الغيوب، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين والتابعين لهم بإحسان إلى يوم الدين.

وبعد.. يحظى عقد الإيجار بأهمية بالغة من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية، فمن الناحية الاجتماعية: يعد عقد الإجارة الوسيلة التي بواسطتها يتمكن أفراد الطبقة الضعيفة اقتصاديا من إشباع حاجاتهم المختلفة، كالسكن والنقل وغير ذلك، ومن الناحية الاقتصادية: أصبح عقد الإجارة -وخصوصا إجارة العقارات- من أهم وسائل استثمار الأموال الناجحة، ونظرا لهذه الأهمية، اعتبر عقد الإجارة من العقود المسماة، وأفردت له أحكاما فقهية وقانونية خاصة به -ومنها الأحكام المتعلقة بالأجل- إضافة إلى القواعد العامة في نظرية العقد.

يعد الأجل عنصرا جوهريا في عقد الإجارة؛ لأن العلم به شرط لصحة العقد، ولأن التزامات الطرفين وحقوقهما تتحدد تبعا لمدة العقد، فعلى أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر، ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر، ونظرا لهذه الأهمية: رأيت أن أبحث في أحكام الأجل لهذا العقد عند فقهاء المسلمين.

مشكلة البحث:

1. الإشكالات التي تنشأ بين المتعاقدين، والتي أساسها الأجل في عقد الإجارة، كإشكالات الناشئة عن انخفاض القيمة النقدية للأجور في عقد الإجارة طويل الأجل، والناشئة عن جهالة وقت ابتداء العقد، وجهالة الأجل الذي ينتهي بانتهائه العقد.
2. انقضاء عقد الإجارة قبل انقضاء الأجل المتفق عليه.

الدراسات السابقة:

1. الفقه المقارن: للدكتور عبد الفتاح كباره، وقد تحدث فيه عن تمديد إيجار الدور السكنية بين الفقه والقانون.
2. مراجعة نقدية لمشروع قانون إيجار المساكن والعقارات للدكتور رياض عبد الكريم، رام الله، فلسطين، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)، ط ٢٠٠١م.
3. إخلاء الأماكن المستأجرة في القانون الأردني / دراسة تحليلية مقارنة لمحمود محمد سلامة العبابنة، بإشراف الأستاذ الدكتور عباس الصراف، الجامعة الأردنية، الأردن، عمان، ١٩٩٣م، (رسالة ماجستير غير منشورة) ومما بحث فيها حكم الامتداد القانوني.
4. الظروف الاستثنائية التي تطرأ على العقد بعد إبرامه / دراسة مقارنة لوجي فاروق لقمان، بإشراف: الدكتور وليد القسوس، الجامعة الأردنية، الأردن، عمان، ١٩٩٢م، (رسالة ماجستير غير منشورة) ومما بحثه فيها تطبيقات نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي.

منهجية البحث:

سلك في بحثي هذا منهجا قام على الأسس الآتية:

1. عرض آراء المذاهب الفقهية الأربعة، ومناقشتها مع الترجيح بينها ما أمكن ذلك.
2. الرجوع إلى أمات كتب الفقه والحديث والتراجم ومعاجم اللغة والبحث الدقيق فيها.
3. توثيق ما نقلته توثيقا كاملا بعزوه إلى مصادره الأصلية.
4. ذكر اسم المرجع كاملا عند وروده لأول مرة، ومن ثم ذكره مختصرا عند تكرره بذكر الاسم مختصرا والجزء ورقم الصفحة.
5. عزو الآيات القرآنية إلى مواضعها من كتاب الله - عز وجل - بذكر اسم السورة ورقم الآية، وكتابتها بخط مميز.
6. توثيق الأحاديث النبوية الشريفة من مصادرها، وكتابتها بخط غامق لتمييزها، فإن كانت في الصحيحين، اكتفيت بالتوثيق، وإن كانت في غيرهما أشرت إلى حكمها.

خطة البحث:

قسمت هذا البحث إلى فصلين، مع مقدمة وخاتمة على النحو التالي:

المقدمة: وقد بينت فيها أهمية عقد الإجارة، وأهمية الأجل فيه، ومشكلة البحث، والدراسات السابقة له، والمنهج الذي انتهجته في كتابته.

الفصل الأول: واشتمل على ثلاثة مباحث، أولها تعريف عقد الإجارة ومشروعيته، وقد تضمن هذا المبحث مطلبين، اشتمل المطلب الأول على تعريف عقد الإجارة لغة و اصطلاحاً، واشتمل المطلب الثاني على أدلة من الكتاب والسنة، وعلى دليلي الإجماع والقياس؛ لبيان المشروعية، وثاني المباحث فكان عن أركان عقد الإجارة وشروطه، في ما تناول المبحث الثالث أنواع عقد الإجارة.

الفصل الثاني: "أثر الأجل على عقد الإجارة" وقد اشتمل الفصل على مبحثين: فأما المبحث الأول فهو "شرط العلم بالأجل في عقد الإجارة"، وقد تضمن مطلبين، أولهما كيفية العلم بالمعقود عليه، وثانيهما الحد الأعلى للأجل في عقد الإجارة، أما المبحث الثاني فهو "جهالة الأجل مفسدة لعقد الإجارة"، وفيه مطلبين: أولهما: جهالة وقت ابتداء عقد الإجارة، في ما تناول المطلب الثاني: جهالة الأجل الذي ينتهي بانتهائه عقد الإجارة.

الخاتمة: وقد بينت فيها أهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها.

الفصل الأول: تعريف عقد الإجارة ومشروعيته وأركانه وشروطه وأنواعه.

المبحث الأول: تعريف عقد الإجارة ومشروعيته.

المطلب الأول: تعريف عقد الإجارة لغة واصطلاحاً.

الفرع الأول: تعريف العقد والإجارة لغة:

العقد في اللغة له معان عدة، منها الربط والشد والتقوية، يقال: عقد الزهر: أي تضامت أجزاؤه فصارت ثمرًا، وعَقَدَ الحبل ونحوه: أي جعل فيه عقدة، وعَقَدَ طرفي الحبل ونحوه: أي وصل أحدهما بالآخر بعقدة تمسكهما؛ فأحكم وصلهما، وعقد البناء: أي ألصق بعض حجراته ببعض بما يمسكها؛ فأحكم إلصاقها، وعقد البيع واليمين والعهد: أي أكده، وعقد قلبه على الشيء: أي لزمه¹، والعقد هو العهد، والجمع عقود، والمعاقدة هي المعاهدة².

والإجارة لغة من أجر يَجر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والإجارة بيع المنافع، والأجر هو الجزاء على العمل، والجمع أجور، والأجر: الثواب، واتجر الرجل: تصدق وطلب الأجر، والأجير: المستأجر، وجمعه أجراء، والإجارة والاستئجار والإيجار والكراء والاكتراء ألفاظ تدل على نفس المعنى، والأشهر استعمالاً هو لفظ الإيجار³.

الفرع الثاني: تعريف عقد الإجارة اصطلاحاً

اختلف فقهاء المسلمين في العبارة الدالة على معنى عقد الإجارة، فمنهم من اختصر وأجمل،

ومنهم من بين وفصل، وتعريفاتهم على النحو التالي:

¹ الزيات: أحمد حسن وآخرون، المعجم الوسيط ٦٣٦/١، باب العين، فصل القاف، ط ٣.

² ابن منظور: أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن علي، لسان العرب ٣٠٩/٩، باب العين، فصل القاف، بيروت، لبنان، دار إحياء التراث العربي، مؤسسة التاريخ العربي، ط ٢، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.

³ ابن منظور: لسان العرب ٧٧/١، باب الهمزة، فصل الجيم، انظر: المرغيناني: أبو الحسين علي بن أبي بكر بن عبد الجليل، الهداية شرح البداية ٢٣١/٣، بيروت، المكتبة الإسلامية، الكاساني: علاء الدين، بدائع الصنائع ١٧٤/٤، دارالكتاب العربي، بيروت، ط ٢، ١٩٨٢.

المذهب الحنفي: عرف فقهاء المذهب الحنفي عقد الإجارة على أنه بيع، فقد جاء في تبين الحقائق ما نصه: عقد الإجارة هو بيع منفعة معلومة بأجر معلوم⁴، وعرفوه مرة أخرى على أنه تمليك، فقد جاء في حاشية ابن عابدين: إن عقد الإجارة هو: "تمليك نفع مقصود من العين بعوض"⁵، ومرة على أنه عقد على منفعة، فقد جاء في المبسوط ما نصه: "الإجارة عقد على المنفعة بعوض هو مال"⁶، و تجدر الإشارة هنا إلى أن تعريف مجلة الأحكام العدلية لعقد الإجارة يحاكي تعريف المذهب الحنفي، فقد نصت المجلة في المادة (٤٠٥) بأنه "بيع منفعة معلومة مقابل عوض معلوم".

المذهب المالكي: عرف المالكية عقد الإجارة بقولهم: "تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض"⁷، وعُرف في شرح مختصر خليل بأنه: "بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة ولا حيوان لا يعقل بعوض غير ناشئ عنها"⁸.

المذهب الشافعي: عرف فقهاء الشافعية عقد الإجارة بقولهم: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم"⁹، وعُرف في نهاية المحتاج بقولهم: "تمليك منفعة بعوض بالشروط الآتية -ومنها- علم عوضها وقبولها للبدل والإباحة"¹⁰.

المذهب الحنبلي: عُرف عقد الإجارة في الإنصاف على أنه "بذل عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو في عمل معلوم"¹¹، وعُرف في كشف القناع على أنه "عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً"¹².

المطلب الثاني: مشروعية عقد الإجارة:

دل على مشروعية الإجارة الكتاب و السنة و الإجماع و القياس.

أما الأدلة على ذلك من القرآن الكريم فمنها:

⁴ الزيلعي: عثمان بن علي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ١٠٥/٥، دار الكتاب الإسلامي، انظر: ابن مودود: عبد الله بن محمود الموصلي الحنفي، الاختيار لتعليل المختار ٢٩١/٢، تحقيق: زهير عثمان الجعيد، بيروت، دار الأرقم ابن أبي الأرقم، فرموزا: محمد، درر الحكام شرح غرر الحكام ٢٢٥/٢، دار إحياء الكتب العربية.

⁵ ابن عابدين: محمد أمين بن عمر، رد المحتار على الدر المختار ٤/٦، دار الكتب العلمية، انظر: الزيلعي: تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ١٠٥/٥، فرموزا: محمد (منلاخسرو)، درر الحكام شرح غرر الحكام ٢٢٥/٢، دار إحياء الكتب العربية.

⁶ السرخسي: أبو بكر محمد بن أبي سهل، المبسوط ٧٤/١٥، بيروت، دار المعرفة، ١٤٠٦ هـ، انظر: المرغيناني: أبو الحسين علي بن أبي بكر بن عبد الجليل، الهداية شرح البداية ٢٣١/٣، بيروت، المكتبة الإسلامية.

⁷ الدسوقي: ابن عرفة محمد بن أحمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٢/٤، دار إحياء الكتب العربية.

⁸ الخرخشي: محمد بن عبد الله، شرح مختصر خليل ٢/٧، دار الفكر.

⁹ زكريا الأنصاري: بن محمد بن زكريا، روض الطالب مطبوع مع أسنى المطالب شرح روضة الطالب ٤٠٣/٢، دار الكتاب الإسلامي.

¹⁰ الرملي: محمد بن شهاب الدين، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ٢٦١/٥، دار الفكر، انظر: البجيرمي: سليمان بن محمد، حاشية البجيرمي على الخطيب ٢٠٥/٣، دار الفكر.

¹¹ المرادوي: أبو الحسن علي بن سليمان، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل ٣/ ٤، تحقيق: محمد حامد الفقي، بيروت، دار إحياء التراث العربي.

¹² البهوتي: منصور بن يونس بن إدريس، كشف القناع عن متن الإقناع ٥٤٦/٣، تحقيق: هلال مصيلحي مصطفى هلال، بيروت، دار الفكر، ط ١٤٠٢ هـ.

1. قال تعالى: {أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بِئِنَّكُم بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضْ لَهُ أُخْرَى} ¹³.

حيث دلت هذه الآية على أن المطلقة التي لها ولد رضيع فإن لها ترضع ذلك الولد، ولها أن تمتنع، فإن أرضعت استحقت أجر مثلها.

فدلت الآية على مشروعية الإجارة، حيث أمر الله بإعطاء الزوجة الأجرة على الرضاع، فأجاز الإجارة على الرضاع، وإذا جازت عليه جازت على مثله وما هو في معناه.

2. قوله تعالى وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسَرِّضُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ}.

حيث نفى الله تعالى في هذه الآية الجناح عمن يسترضع لولده، أي يستأجر امرأة ترضع ولده بالأجرة، فدل ذلك على مشروعية الإجارة.

3. قوله تعالى: {قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ} ¹⁴.

حيث طلب والد المرأتين من موسى -عليه السلام- أن يأجره نفسه لرعي الغنم مقابل عوض معلوم وهو تزويجه إحدى ابنتيه، ووافق موسى على ذلك، فدل ذلك على أن الإجارة كانت مشروعة عندهم، ولم يأت في شرعنا ما يمنعها، وشرع من قبلنا شرع لنا إذا سكت عنه.

أما الأدلة من السنة فمنها:

1. قوله - صلى الله عليه وسلم - في حديث أبي هريرة رضي الله عنه: (قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة؛ رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره). ¹⁵

فقوله - صلى الله عليه وسلم - (و رجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره) يدل صراحة على مشروعية الإجارة.

2. قوله - صلى الله عليه وسلم - (أحق ما أخذتم عليه أجره كتاب الله). ¹⁶

وهذا الحديث يدل صراحة على مشروعية الإجارة.

3. أن النبي -صلى الله عليه وسلم- بعث و الناس يؤاجرون و يستأجرون فلم ينكر عليهم، فكان ذلك تقريراً منه بجواز الإجارة.

¹³ سورة الطلاق: الآية ٦

¹⁴ سورة القصص: الآيات ٢٦ - ٢٧

¹⁵ أخرجه البخاري في صحيحه، في كتاب البيوع، في باب إثم من باع حراً، رقم الحديث: ٢٢٢٧.

¹⁶ أخرجه البخاري في صحيحه، في كتاب الطب، في باب الشرط في الرقية بقطيع من الغنم، رقم الحديث: ٥٧٣٧.

أما الإجماع:

فقد أجمع الأمة على مشروعية الإجارة، و لم يخالف في ذلك إلا ما يروى عن عبد الرحمن بن الأصم، من أنه قال بعدم جوازها.

قال موفق الدين بن قدامة "و أجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة، إلا ما يحكي عن عبد الرحمن بن الأصم أنه قال: لا يجوز ذلك، لأنه غرر، يعني أنه يعقد على منافع لم تخلق، وهذا غلط لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار و سار في الأمصار¹⁷".

و ممن ذكر الإجماع غير ابن قدامة، الإمام الشافعي، وابن رشد، وغيرهم¹⁸.

أما القياس:

إن عقد الإجارة يقاس على عقد البيع في جوازه، حيث أن البيع عقد على الأعيان، و الإجارة عقد على المنافع، و الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان جاز العقد على المنافع.

قال موفق الدين بن قدامة: "و العبرة أيضا دالة عليها، فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع¹⁹".

المبحث الثاني: أركان عقد الإجارة وشروطه.

عقد الإجارة كسائر العقود له أركان، ويشترط فيه أربعة أنواع من الشروط، وهي شروط

انعقاد، وشروط نفاذ، وشروط صحة، وشروط لزوم، وبيان ذلك فيما يلي:

المطلب الأول: أركان عقد الإجارة.

اختلف فقهاء المسلمين في أركان عقد الإجارة، فركن الإجارة عند الحنفية: الإيجاب والقبول، وذلك بلفظ دال عليها، وهو لفظ الإجارة والاستئجار والاكتراء والإكراء، فإذا وجد ذلك فقد تم الركن، وإلا فلا، وأركانها عند المالكية والشافعية والحنابلة: العاقدان (المؤجر والمستأجر) والعوضان (الأجرة والمنفعة)، وزاد الشافعية والحنابلة الصيغة، وشروط الإيجاب والقبول ثلاثة: أولها الأهلية، وثانيها أن يكون القبول موافقا للإيجاب، وثالثها اتحاد مجلس العقد²⁰.

¹⁷ المغني لابن قدامة، (٦/٨).

¹⁸ انظر الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحافي، ص ٢٥ - ٣٢.

¹⁹ المغني لابن قدامة، (٦/٨).

²⁰ الكاساني: البدائع ١٧٤/٤، ١٣٥/٥، ١٣٨، انظر: العبدري: التاج والإكليل ٣٨٩/٥، انظر: الشريبي: مغني المحتاج ٣٣٢/٢، البهوتي: كشف القناع ٥٤٧/٣.

المطلب الثاني: شروط الإجارة

الفرع الأول: شروط الانعقاد في عقد الإجارة.

تنقسم شروط الانعقاد إلى أربعة أنواع، فبعضها يرجع للعائد، وبعضها يرجع لنفس العقد، وبعضها يرجع لمكان العقد، وبعضها يرجع للمعقود عليه، وبيان ذلك فيما يلي:

النوع الأول: شروط الانعقاد التي ترجع للعائد.²¹

١. العقل: أي أن يكون العائد عاقلاً، فلا تنعقد الإجارة من المجنون.

٢. تعدد العائد: أي أن يكون العائد متعدداً، فلا تنعقد الإجارة بوساطة وكيل من الجانبين.

النوع الثاني: شرط الانعقاد الذي يرجع لنفس العقد.

أن يكون القبول موافقاً للإيجاب، بأن يقبل أحد العاقدين ما أوجبه الآخر²²، فلو قال أحدهما: استأجرتك منك هاتين السيارتين كل شهر بمائة دينار لمدة عام كامل، وقال الآخر: قبلت في هذه السيارة، وأشار إلى واحدة منهما، لا تنعقد الإجارة؛ لعدم موافقة القبول للإيجاب.

النوع الثالث: شرط الانعقاد الذي يرجع لمكان العقد.

اتحاد المجلس: وصورة ذلك: أن يكون الإيجاب والقبول في مجلس واحد، فإن اختلف

المجلس لا ينعقد، فلو أوجب أحدهما الإجارة، فقام الآخر من المجلس قبل القبول، أو اشتغل بعمل آخر يوجب اختلاف المجلس ثم قبل لا ينعقد.²³

النوع الرابع: شروط الانعقاد التي ترجع للمعقود عليه.²⁴

١. أن يكون المستأجر موجوداً، فلا تنعقد إجارة المعدوم قبل وجوده، وما له خطر العدم -أي متردد بين الوجود والعدم- ومن أمثلة الأول: إجارة نتاج التاج أي ولد ولد هذه الدابة، ومن أمثلة الثاني: إجارة الحمل.

٢. أن يكون المستأجر مالا متقوماً، والمال: هو كل عين ذات قيمة مادية بين الناس،

والمتقوم: ما يمكن ادخاره مع إباحته شرعاً.

٣. أن يكون مملوكاً في نفسه: أي محرراً وهو ما دخل تحت حيازة مالك خاص، فلا تنعقد

إجارة ما ليس بمملوك لأحد من الناس مثل: دواب البرية كحمار الوحش.

٤. أن يكون مقدور التسليم عند العقد، فلا تنعقد إجارة الحيوان الشارد.

2121 الكاساني: البدائع ١٧٦/٤، ١٣٥/٥.

22 الكاساني: البدائع ١٣٦/٥.

23 المرجع السابق: ١٣٦/٥.

24 المرجع السابق ١٣٨/٥-١٤٨، انظر: الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته ٣٣٢٠-٣٣٢٢.

الفرع الثاني: شروط النفاذ في عقد الإجارة.

يشترط لنفاذ عقد الإجارة عدة شروط منها:²⁵

١. توافر الملك أو الولاية، وعلى هذا: لا تنفذ إجارة الفضولي؛ لعدم الملك أو الولاية.
٢. خلو العاقد عن الردة إذا كان ذكراً في قول أبي حنيفة، وعند أبي يوسف ومحمد ليس بشرط بناء على أن تصرفات المرتد موقوفة عند أبي حنيفة، وعندهما نافذة، وتصرفات المرتدة نافذة في قولهم جميعاً.

الفرع الثالث: شروط الصحة في عقد الإجارة.

يشترط لصحة الإجارة شروط تتعلق بالعاقد والمعقود عليه ومحل المعقود عليه والأجرة ونفس العقد، وهي كما يلي:

الشرط المتعلق بالعاقد: رضا المتعاقدين²⁶، لقوله تعالى: { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ }²⁷.

الشروط المتعلقة بالمعقود عليه:²⁸

١. أن يكون المعقود عليه وهو المنفعة معلوماً علماً يمنع من المنازعة، وذلك ببيان محل المنفعة فلو قال: أجرتك إحدى هاتين الدارين أو قال: استأجرت أحد هذين الصانعين، لم يصح العقد؛ لأن المعقود عليه مجهول لجهالة محله جهالة مفضية إلى المنازعة، فتمنع صحة العقد. وبيان المدة في إجارة الدور والمنازل والبيوت والحوانيت؛ لأن المعقود عليه لا يصير معلوم القدر بدونه، فترك بيانه يفضي إلى المنازعة.
٢. أن يكون المعقود عليه مقدور الاستيفاء حقيقة وشرعاً، فلا تجوز إجارة متعذر التسليم حقيقة، كإجارة الأخرس للكلام، أو متعذر التسليم شرعاً، كإجارة الساحر لتعليم السحر.
٣. أن تكون المنفعة المعقود عليها مباحة شرعاً، كاستئجار شبكة للصيد، ودار للسكنى فيها.
٤. اشترط الحنفية والحنابلة ألا يكون العمل المستأجر له فرضاً ولا واجباً على الأجير قبل الإجارة، وعلى ذلك: لا تصح الإجارة إذا كانت واردة على القيام بفرض كالصلاة.
٥. اشترط الحنفية والشافعية ألا ينتفع الأجير بعمله، فلا يصح استئجار رجل ليطحن لآخر

²⁵ الكاساني: البدائع ١٧٥/٤-١٧٧.

²⁶ المرجع السابق: ١٧٩/٤.

²⁷ النساء الآية ٢٩

²⁸ الكاساني: البدائع ١٩٢/٤، انظر الشيرازي: المهذب ٣٩٤/١-٣٩٥، ابن رشد: بداية المجتهد ٢١٨/٢، الشربيني: مغني المحتاج ٣٤١/٢، ابن قدامة: المغني ٢٥١/٥.

كمية معلومة من القمح بجزء من دقيقها.

شرط المحل المعقود عليه:

أن يكون مقبوضاً إذا كان منقولاً، فإن لم يكن منقولاً فهو على الخلاف: تجوز عند أبي حنيفة وأبي يوسف، ولا تجوز عند محمد، وقيل في الإجارة لا تجوز بالإجماع²⁹.

الشروط المتعلقة بالأجرة³⁰

١. اتفق الفقهاء أن تكون الأجرة مالا متقوما معلوما.

٢. اشترط الحنفية ألا تكون الأجرة منفعة من جنس المعقود عليه، كإجارة السكنى بالسكنى، وهذا الشرط متفرع عند الحنفية عن الربا؛ فإنهم يعتبرون اتحاد الجنس وحده صالحاً لتحريم العقد في ربا النسيئة، وتطبيق هذا المبدأ في الإجارة هو: أن انعقاد العقد عند الحنفية ينعقد شيئاً فشيئاً على حسب حدوث المنفعة، فتكون المنفعة وقت العقد معدومة، فيتأخر قبض أحد العاقدين، فيتحقق ربا النسيئة.

الشرط المتعلق بنفس العقد (ركن العقد):

أن يخلو العقد من شرط لا يقتضيه العقد ولا يلائمه، فلو أجرة المالك داره على أن يسكنها هو شهراً، ثم يسلمها إلى المستأجر، فالإجارة فاسدة؛ لأن هذا الشرط لا يقتضيه العقد ولا يلائمه؛ إذ أن فيه منفعة زائدة لأحد العاقدين مشروطة في العقد، ولا يقابلها عوض فتكون ربا أو شبهة ربا وهو مفسد للعقد³¹.

الفرع الرابع: شروط اللزوم في عقد الإجارة.

يشترط لبقاء عقد الإجارة لازماً شرطان

١. سلامة العين المؤجرة من حدوث عيب يخل بالانتفاع بها.

٢. عدم حدوث عذر يجيز فسخ الإجارة.

المبحث الثالث: أنواع عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

يقسم عقد الإجارة باعتبار المعقود عليه إلى نوعين: فأما النوع الأول: فهو عقد الإجارة الوارد على منافع الأعيان المباحة، وقد قسموا هذا النوع إلى ثلاثة أقسام، أما القسم الأول: فهو إجارة العقار كإيجار الدور والأراضي، والقسم الثاني: إجارة العروض كإيجار الملابس والأواني، والقسم الثالث: إجارة الدواب -ويقابلها في عصرنا الحاضر وسائل المواصلات- أما

النوع الثاني: فهو عقد الإجارة الوارد على الأعمال، وقد قسموا هذا النوع باعتبار الشخص الذي يقوم بالعمل إلى قسمين: أما القسم الأول: فهو الأجير الخاص، ويعرف بأنه الذي استؤجر على أن يعمل للمستأجر عملاً مؤقتاً بمدة معلومة، ومخصوصاً بالمستأجر وحده، كمن استأجرته ليقوم على خدمتك ليل نهار أثناء مرضك، أما القسم الثاني:

²⁹ الكاساني: البدائع ١٩٣/٤.

³⁰ الكاساني: البدائع ١٩٤/٤، انظر: الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته ٣٨٢٧/٥.

³¹ الكاساني: البدائع ١٩٤/٤ وما بعدها.

فهو الأجير المشترك، ويعرف بأنه الذي استؤجر على أن يعمل لعامة الناس عملا غير مؤقت بمدة، أو عملا مؤقتا غير مخصوص بالمستأجر كالخياط³².

وتجدر الإشارة هنا إلى أن المنفعة في عقد الإجارة الوارد على منافع الأعيان المباحة، قد تكون متعلقة بعين معينة، كأن يقول المستأجر: استأجرت منك هذه السيارة، وقد تكون متعلقة بالذمة، كأن يستأجر المستأجر سيارة ذات أوصاف معينة، أو يطلب المؤجر من المستأجر القيام بعمل معين.

وخلاصة القول: عقد الإجارة نوعان، فأما الأول فهو إجارة الأعيان، سواء كانت تلك الأعيان من العقارات أو المنقولات، أما الثاني فهو إجارة الأشخاص، سواء كان الشخص المستأجر أجيرا خاصا أم عاما، وهذا التقسيم متفق عليه بين فقهاء المسلمين.

الفصل الثاني: بيان أثر الأجل على عقد الإجارة.

المبحث الأول: العلم بالأجل شرط صحة في عقد الإجارة.

المطلب الأول: كيفية العلم بالمعقود عليه.

الفرع الأول: بيان المدة أو العمل طريقان للعلم بالمعقود عليه: يشترط في المنفعة أن تكون معلومة

علما يمنع المنازعة ويرفع الخلاف، فإن كانت مجهولة جهالة مفضية إلى المنازعة لا يصح العقد، لأن هذه الجهالة تمنع من التسليم والتسليم، فلا يحصل المقصود من العقد³³ ولأنها بيع منافع، والبيع لا يصح إلا في معلوم القدر، فكذلك الإجارة لا تصح إلا بالعلم بالمنفعة³⁴ ويعلم المعقود عليه ببيان محل المنفعة، وبيان المدة، وبيان العمل في استئجار الصناع والعمال³⁵.

أما بيان محل المنفعة فيحصل بمعرفة العين المستأجرة، وذلك إما بالوصف أو الإشارة، كأن تستأجر سيارة معينة بقولك: أجرتني هذه السيارة، أو يستأجر سيارة موصوفة في الذمة، ولو

قال أجرتك إحدى هاتين السيارتين، لم يصح العقد؛ لجهالة المعقود عليه جهالة فاحشة.

وبيان العمل في استئجار الصناع والعمال أمر مطلوب كذلك؛ منعا من الجهالة؛ لأن جهالة

32 الكاساني: البدائع ١٧٤/٤، وانظر: السمرقندي: محمد بن أحمد بن أبي أحمد، تحفة الفقهاء، ٣٥٢/٢، بيروت، دار (١) الكتب العلمية، ط ١، ١٤٠٥هـ، باز اللباني: سليم رستم، شرح المجلة، ص ٢٣٦، ط ٣، ١٩٨٦م - ١٤٠٦هـ، المرغيناني: الهداية شرح البداية ٢٤٤/٣، ابن مودود الموصلي، الاختيار ٢٩٥/٢-٢٩٦، الدر المختار ٩٦/٦، بيروت، دار الفكر، ط ٢، ١٣٨٦هـ، السعدي: علي بن الحسين بن محمد، الفتاوى ٥٦١/٢، تحقيق: د. صلاح الدين الناهي، بيروت، مؤسسة الرسالة / عمان، الأردن، دار الفرقان، ط ٢، ١٤٠٤هـ، الشربيني: مغني المحتاج ٣٣٣/٢، الثعلبي المالكي: أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر، التلخيص في الفقه المالكي ٤٠٠/٢، تحقيق: محمد ثالث سعيد الغاني، مكة المكرمة، المكتبة التجارية، ط ١، ١٤١٥هـ

33 ابن نجيم: البحر الرائق ٢٩٩/٧، وانظر: الكاساني: البدائع ١٧٩/٤ - ١٨٠، الحصفكي: الدر المختار ٥/٦، ابن قدامة: المغني ٢٥١/٥، ابن مودود الموصلي: الاختيار ٢٩٢/٢، المرغيناني: الهداية شرح البداية ٢٣١/٣

34 ابن مودود الموصلي: الاختيار ٢٩١/٢، الشيرازي: المهذب ٣٩٥/١، السمرقندي: محمد بن أحمد بن أبي أحمد، تحفة الفقهاء ٣٤٧/٢، بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤٠٥هـ، ابن تيمية الحراني: عبد السلام بن عبد الله بن أبي القاسم، المحرر في الفقه على مذهب الإمام أحمد بن حنبل ٣٥٦/١، الرياض، مكتبة المعارف، ط ٢، ١٤٠٤هـ

35 الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته ٣٨٠/٩

العمل في الاستئجار على الأعمال جهالة مفضية إلى المنازعة فيفسد العقد، فلو استأجر عاملاً، ولم يسم له العمل من الخياطة مثلاً، لم يجز العقد.³⁶

أما بيان المدة فيحصل ببيان الفترة الزمنية التي يقع فيها الانتفاع، وبيان المدة شرط صحة في

عقد الإجارة، فقد جاء في الفواكه الدواني ما نصه: "والمعنى أن الإجارة لا تصح إلا بشروط

ثلاثة: أحدها أن يكون أجلها معلوماً³⁷، وقال صاحب لسان الحكام الحنفي: إعلام المنفعة بطرق ثلاثة: إما بيان المدة كاستئجار الدار للسكنى والأرض للزراعة فيصح العقد على مدة معلومة³⁸، وقال صاحب المذهب: "ولا تصح الإجارة إلا على منفعة معلومة القدر....، ويعلم مقدار المنفعة بتقدير العمل، أو بتقدير المدة³⁹".

يظهر مما سبق أن بيان المدة شرط صحة في عقد الإجارة، ولكن هل هو شرط على الإطلاق

في صحة العقد، أم أنه يشترط في حالات دون حالات؟

اتفق فقهاء المسلمين على أن المنفعة إن كانت معلومة القدر في نفسها، كخياطة ثوب وركوب إلى مكان، لم يجب التقدير بالمدة، ويكتفى بتعيين محل العمل؛ لأن المنفعة معلومة في نفسها فلا تقدر بغيرها، فقد جاء في الهداية أن "المنافع تصير معلومة بنفسها، كمن استأجر شخصاً على صبغ ثوبه أو خياطته؛ لأنه إذا بين الثوب ولون الصبغ وقدره، صارت المنفعة معلومة فيصح العقد⁴⁰، وإن كانت المنفعة مجهولة المقدار في نفسها، كالسكنى والرضاع وسقي الأرض والتطين والتجسيص فيجب التقدير بالمدة؛ لأن السكنى وما يشبع به الصبي من اللبن وما تروى به الأرض من السقي يختلف ولا ينضب، ومقدار التطين والتجسيص لا ينضب؛ لاختلافهما في الرقة والثخونة⁴¹.

وتجدر الإشارة إلى أن الفقهاء قد اشترطوا في الأجير الخاص بيان المدة، أما الأجير المشترك فثمة حالات يشترط فيها البيان دون أخرى، وذلك على ما يقتضيه شرط الصحة من ضرورة بيان المنفعة قطعاً للمنازعة، فبيان المدة في استئجار الراعي المشترك مشروط؛ لأن المعقود عليه لا يصير معلوماً بدونه، وبيانها في استئجار القصار المشترك والخياط المشترك غير مشروط؛ لأن المعقود عليه يصير معلوماً بدونه، فلو دفع إليه أثواباً معلومة ليقصرها أو يخيطنها، لم يجب بيان المدة⁴².

الفرع الثاني: ما حكم الجمع بين المدة والعمل؟ وصورة المسألة: أن يعقد المستأجر مع آخر عقداً على عمل إلى أجل مسمى، كأن يقول له: استأجرتك لتخيط هذا الثوب اليوم، أو لتقصه غداً، أو يستأجر سيارة إلى مكان معلوم أياماً مسمومة⁴³، و حكم هذه الصورة على ثلاثة أقوال:

36 الزيلعي: تبين الحقائق ١٠٦/٥، وانظر: المرغيناني: الهداية شرح البداية ٢٣٢/٣، ابن عابدين: رد المحتار

١٠/٦، جمعية مجلة الأحكام العدلية: مجلة الأحكام العدلية ص ٨٧، تحقيق: نجيب هواويني، كارخانه تجارت كتب.

37 النفراوي: الفواكه الدواني ١١٠/٢

38 ابن أبي اليمن: إبراهيم بن محمد الحنفي: لسان الحكام ٣٦٢/١، القاهرة، البابي الحلبي، ط ٢، ١٩٧٣م - ١٣٩٣هـ.

39 الشيرازي: المذهب، ٣٩٥/١

40 المرغيناني: الهداية شرح البداية ٢٣٢/٣.

41 الشيرازي: المذهب ٣٩٦/١، وانظر: الشربيني: محمد الخطيب، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع ٣٤٨/٢، بيروت، دار الفكر، ط ٢، ١٤١٥هـ، البهوتي:

كشف القناع ٧، ٥/٤، التعليق ٣٩٨/٢

42 الزيلعي: تبين الحقائق ١٠٦/٥، وانظر: الكاساني: البدائع ١٨٤/٤، السمرقندي: تحفة الفقهاء ٣٦١/٢

43 الكاساني: البدائع ١٨٥/٤، وانظر: الشربيني: الإقناع ٣٤٩/٢، ابن مفلح الحنبلي: المبدع ٩٠/٥، السعدي: التنف في الفتاوى ٥٥٩/٢، العبدري: التاج والإكليل ٤١٠/٥.

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء -الإمام أبو حنيفة والشافعية والمالكية والحنابلة- إلى أن

مثل هذا الجمع لا يجوز، وهو عقد فاسد على ما يراه الإمام أبو حنيفة، وباطل عند غيره، واستدلوا بما يلي⁴⁴:

١ - جهالة المعقود عليه: فقد ذكر العاقدان أمرين، أحدهما المدة وثانيهما العمل، وكل منهما جاز أن يكون معقودا عليه، وهذه جهالة في المعقود عليه تفضي إلى النزاع فأفسدته؛ لأن المستأجر يرى أن مصلحته باعتبار العمل معقودا عليه، حيث لا يجب الأجر عليه إلا بتسليم العمل، ويرى الأجير أن مصلحته باعتبار المدة معقودا عليه، حيث يستحق الأجر بتسليم نفسه وإن لم يعمل، فإن مضت المدة ولم يفرغ من العمل، جاز للأجير طلب الأجرة، وجاز للمستأجر منعها، فيفضي ذلك إلى النزاع⁴⁵.

٢ - وقوع الغرر: فالأجير قد يخلو من العمل قبل انقضاء المدة المتفق عليها، فإن استعمل في

بقيتها، فقد زاد على ما وقع العقد عليه، وإن لم يعمل، كان تاركا للعمل في بعضه، فهذا الغرر ينبغي التحرز منه وإلا فسد العقد⁴⁶.

القول الثاني: رأى الصحابان صحة هذا العقد؛ لأن المعقود عليه معلوم وهو العمل، أما المدة فلم تذكر على سبيل كونها معقودا عليها، بل على سبيل الاستعجال، فكأنه قال له: اعمل كذا وكذا في أسرع الأوقات⁴⁷.

القول الثالث: ذهب بعض المالكية إلى أن العقد يعد صحيحا إذا أمكن الفراغ من العمل في الأجل المضروب، كمن استأجره ليخيط له ثوبا صغيرا في يومين.

بعد النظر في هذه الأقوال أقول: إن الجمهور قد استدلو بسببين من أسباب الفساد المعتمدة

في الإسلام، وهما الجهالة والغرر، وهذا لا غبار عليه، أما الصحابان فلم يستندا إلى أي دليل

على قولهما، بل أولا كلام العاقد ونقلاه من الحقيقة إلى المجاز دون قرائن، فحقيقة قول العاقد: استأجرتك لتخيط لي هذا الثوب اليوم، أنه طلب منه عملا على أن ينجز في ذات اليوم، فما هي القرينة التي استند إليها الصحابان، لتصرف لفظة اليوم إلى لفظة الغاية منها استعجال العمل؟!

أما رأي بعض المالكية فيمكن القول به؛ لأن الغرر المتخوف منه "غرر يسير يمكن أن يتجاوز عنه العاقدان"⁴⁸.

الرأي المختار: إن صورة كثير من عقود الإجارة الواقعة اليوم هي الجمع بين المدة والعمل،

حيث يكون العمل فيها هو الأصل، وتكون المدة من باب الاستعجال؛ حتى يحفظ المستأجر حقه إذا تأخر الأجير في تسليم العمل، وعلى هذا أختار رأي الصحابين، ولكن على أن ينص صراحة على هذه الصورة، أو يجري العرف بذلك، وبهذا تنتفي أسباب الفساد -الجهالة والغرر- التي عول عليها الجمهور.

44 المرغيناني: الهداية شرح البداية ٢٤٢/٣، وانظر: الكاساني: البدائع ١٨٥/٤، ابن تيمية: المحرر في الفقه ٣٥٦/١، الدردير: أبو البركات سيدي أحمد، الشرح الكبير ٣٥/٤، تحقيق: محمد عيش، بيروت، دار الفكر،

45 الكاساني: البدائع ١٨٥/٤، وانظر: البابرتي: العناية شرح الهداية ١١١/٩

46 ابن مفلح الحنبلي: المبدع ٩٠/٥، وانظر: ابن قدامة: المغني ٢٥٣/٥، الشيرازي: المهذب ٣٩٦/١

47 الكاساني: البدائع ١٨٥/٤، وانظر: السعدي: التنف في الفتاوى ٥٥٩/٢، المرغيناني: الهداية شرح البداية ٢٤٢/٣، ابن قدامة: المغني ٢٥٣/٥.

48 العبدري: التاج والإكليل ٤١٠/٥، وانظر: الدردير: الشرح الكبير ٣٥/٤

المطلب الثاني: الحد الأعلى للأجل في عقد الإجارة

ويقصد بالحد الأعلى للأجل: أقصى مدة في عقد الإجارة، لا يجوز للعاقدين الاتفاق على ما هو أعلى منها، أو بعبارة أخرى هل يحق للعاقدين أن يعقدا عقد إجارة مهما طالّت المدة؟ لبيان ذلك: سنعرض آراء المذاهب الفقهية التالية.

الفرع الأول: مذهب الحنفية

رأي الحنفية أن العبرة في المدة أن تكون معلومة، لا فرق بين طولها وقصيرها؛ لأن الإجارة جوزت للحاجة، والحاجة قد تبلغ إلى حد يدفع العاقدين أو أحدهما إلى إنشاء عقد طويل الأجل⁴⁹، ويجب عنه: إن القول بصحة العقد ذي الأجل الطويل قد يسبب منازعات بين الأطراف، وذلك بالنظر إلى تغير الأسعار والأجور، وذهب بعض الحنفية إلى تقييد الاطلاق في الحد الأعلى، بأن لا يجوز للعاقدين أن يتفقا على أجل لا يعيش إليه في العادة أحد العاقدين، أو أحد أقرانهما؛ وذلك حتى لا يأخذ عقد الإجارة حكم التأييد المبطل له، ويجب عنه: إنه تعليل مرجوح، فما الإشكال في ذلك؟ فإن العبرة بصيغة العقد، ألا ترى أن الفقهاء لم يجعلوا عقد النكاح إلى مائة سنة بمنزلة التأييد، فإن قيل: إن أحد العاقدين قد يموت قبل انقضاء الأجل، والموت سبب من أسباب الانفساخ، لذلك رأينا -أي بعض الحنفية- أن يكون الحد الأعلى للأجل ما يعيش إليه الإنسان عادة، فيجاب عن ذلك: لا عبرة بموت العاقدين أو أحدهما قبل انتهاء المدة؛ لأن عقد الإجارة من العقود اللازمة، وحق المستأجر ينتقل إلى ورثته من بعده، ويُشار هنا: إن في هذا التعليل شيء من الصحة، ولكن إذا كان الموت متعلقا بذات العين أو ذات الأجير، فحينئذ يقال: إن للموت أثر على العقد بالفسخ؛ لعدم امكانية استيفاء المنفعة⁵⁰.

الفرع الثاني: مذهب الجمهور من المالكية والشافعية والحنابلة

رأوا أن العبرة في تحديد الحد الأعلى للأجل في عقد الإجارة هو: أن يغلب على الظن بقاء العين بصفاتها المقصودة في تلك المدة حتى يتمكن المستأجر من استيفاء المعقود عليه، وهم بذلك يقولون بجواز العقد طويل الأجل، ومما استدلو به ما يلي:

١. قول الله عز وجل حكاية عن شعيب عليه السلام: «على أن تأجرني ثمانى حجج فإن أتممت عشرا فمن عندك»، ودلالة الآية على جواز العقد لأكثر من سنة بين واضح، ولكن عند من يقول أن شرع من قبلنا شرع لنا ما لم يرد ناسخ.

٢. لأن ما جاز العقد عليه سنة، جاز العقد عليه أكثر من سنة.

⁴⁹ الكاساني: البدائع ١٨١/٤، وانظر: الزيلعي: تبیین الحقائق ١٠٦/٥، ابن أبي اليمین: لسان الحکام ٣٦٢/١ المرغینانی: الهدایة شرح البدایة ٢٣١/٣، السرخسی: المبسوط ١٣٢/١٥، طدار المعرفة، الباریتی: العناية شرح

الهدایة ٦٤-٦٥/٩، الحدادی العبادي: أبو بكر محمد بن علي، الجوهر النيرة ٣٦٠/١، ط المطبعة الخيرية، الحصفكي: الدر المختار ٦/٦

⁵⁰ الباریتی: العناية ٦٤/٩، الزيلعي: تبیین الحقائق ١٠٦/٥، أبو البركات النسفي: عبد الله بن أحمد بن محمود حافظ الدين، كنز الدقائق المطبوع مع تبیین الحقائق ١٠٦/٥

٣. لأن تحديد حد أعلى للأجل، وتقديره بعشرين أو ثلاثين سنة، "تحكم لا دليل عليه، وليس ذلك أولى من التقدير بزيادة عليه، أو نقصان منه"⁵¹.

ومما تجدر الإشارة إليه: إن المالكية قد انفردوا بهذه الأحكام

١. إذا غلب على الظن أن العين إذا أجرت إلى حد لا تتغير فيه غالباً، فيجوز العقد والنقد، فلو استأجر بيتاً ثلاثين سنة جاز، لأنها مأمونة.

٢. إذا غلب على الظن أن العين لا تبقى إلى المدة المضروبة، فلا يجوز العقد.

٣. إن لم يؤمن تغير العين؛ لطول المدة، أو ضعف في البناء، فيجوز العقد دون النقد، فلو عقد عقداً إلى أجل طويل يمكن أن تتغير فيه معالم العين، أو يضعف بناؤها، فعقد الإجارة جائز، لكن لا يجوز أن يدفع الأجرة مقدماً.

الفرع الثالث: مذهب بعض الشافعية وبعض الحنابلة

رأى هذا الفريق ضرورة تحديد حد أعلى للمدة، واختلفوا على قولين:

أولهما: لا يجوز أن تكون المدة أكثر من سنة؛ "لأنه عقد على غرر أجزى للحاجة، ولا تدعو الحاجة إلى أكثر من سنة؛ لأن منافع الأعيان تتكامل في سنة"، وهذا تعليل مرجوح؛ لأن المرجح في ذلك طبيعة المحل، فمنافع وسائل المواصلات إن سلمنا أنها تتكامل في سنة، فهل

تتكامل منافع محل تجاري في سنة؟!

وثانيهما: لا يجوز أن تكون المدة أكثر من ثلاثين سنة؛ لأن الغالب في الأعيان أنها لا تبقى، أكثر من ذلك ولأن "العادة أن الإنسان قل ما يسكن بالإجارة أكثر من ثلاثين سنة، فإنه يتخذ المسكن ملكاً، إذا كان قصده الزيادة على ذلك"، ولأن الغالب خلال هذه المدة تغير الأسعار والأجور⁵².

والذي نخلص إليه مما سبق: ذهب الحنفية إلى أن عقد الإجارة طويل الأجل عقد صحيح ما كان الأجل معلوماً، وذهب المالكية والشافعية والحنابلة وبعض الحنفية إلى أن ثمة علاقة بين الحد الأعلى للأجل في عقد الإجارة من جهة، وبقاء الأمر المستأجر - سواء كان عيناً أم شخصاً - وإمكانية الاستيفاء منه من جهة أخرى، فإن كان الأجل إلى حد تبقى فيه العين والأجير جاز، وما لا فلا، أي أن الجمهور - عدا بعض الحنفية - يقولون بجواز الأجل الطويل، ألا ترى أنهم ربطوا الجواز ببقاء العين، وبقاؤها قد يستمر عشرات السنوات بل مئات، وذهب بعض الشافعية

⁵¹ الشريبي: الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع ٣٥٠/٢، وانظر: الشريبي: مغني المحتاج ٣٤٩/٢، الرملي: نهاية المحتاج ٣٠٥/٥، النووي: منهاج الطالبين ٧٧/١، البجيرمي: سليمان بن عمر بن محمد، حاشية البجيرمي على شرح

منهج الطلاب ١٨٠/٣، ديار بكر تركيا، المكتبة الإسلامية، الشرواني: عبد الحميد، حواشي الشرواني ١٧١/٦، بيروت، دار الفكر، ابن زكريا الأنصاري: أسنى المطالب ٤١٤/٢، ابن قدامة: المغني ٢٥٣/٥، ابن مفلح الحنبلي: المبدع ٨٤/٥ -

٨٥، وانظر: ابن مفلح المقدسي: الفروع ٣٢٨/٤، ابن تيمية: المحرر ٣٥٧/١، ابن يوسف الحنبلي: مرعي، دليل الطالب على مذهب الإمام المجل أحمد بن حنبل ١٤٢، بيروت، المكتبة الإسلامية، ط ١٣٨٩هـ، الزحبياني: مصطفى بن سعد بن عبدة، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى ٦٢٢/٣، ط المكتبة الإسلامية، المواق: التاج والإكليل ٤٠٨/٥.

⁵² الشيرازي: المذهب ٣٩١/١، وانظر: السرخسي: المبسوط ١٣٢/١٥ ط دار المعرفة، الشريبي: الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع ٣٥٠/٢، الشيرازي: التنبيه ١٢٣/١، ابن قدامة: المغني ٢٥٣/٥، ابن مفلح الحنبلي: المبدع ٨٥/٥، وانظر: ابن مفلح المقدسي: الفروع ٣٢٨/٤.

وبعض الحنابلة إلى ضرورة تحديد حد أعلى للأجل في عقد الإجارة، وهؤلاء اختلفوا على قولين: فمنهم من قال: إن العقد لا يجوز أكثر من ثلاثين سنة، ومنهم من قال: لا يجوز أكثر من سنة⁵³.

المبحث الثاني: جهالة الأجل مفسدة لعقد الإجارة

المطلب الأول: جهالة وقت ابتداء عقد الإجارة

وصورة المسألة: أن يعقد عقد الإجارة بين طرفين، ويحددان أجلا لهذا العقد دون أن يذكر متى يبدأ المستأجر بالانتفاع، وفيما يلي آراء مذاهب الفقه الإسلامي.

القول الأول: ذهب المالكية والحنفية إلى أن جهالة وقت الابتداء غير مؤثرة على صحة العقد، فلو قال له: أجرتك بيبي سنة ولم يقل متى يسكن، فالعقد صحيح ويحمل على ما يتصل بالعقد⁵⁴.

وقد استدل هذا الفريق بما يلي:

أولاً: قول الله تعالى حكاية عن شعيب عليه السلام: «على أن تأجرني ثماني حجج فإن أتممت عشرا فمن عندك⁵⁵»، ووجه الدلالة: إن عقد الإجارة الذي قام بين كليم الله تعالى موسى -عليه الصلاة والسلام- ونبي الله شعيب -عليه الصلاة والسلام- عقد إلى أجل لم يُحدد فيه وقت الابتداء، فلو كان العقد بهذه الصورة غير جائز، لما جاز لأتبياء الله تعالى أن يعقدوه⁵⁶.

ثانياً: القياس على الحلف باليمين: فلو حلف ألا يكلم فلانا شهرا، فكلمه بعد ساعات، فإن، الحالف يحنث، لتعين الزمان الذي يعقب الحلف⁵⁷، وكذا في عقد الإجارة المطلق عن تعيين وقت الابتداء، يتعين الزمان الذي يعقب العقد.

القول الثاني: ذهب الإمام الشافعي وبعض أصحابه والحنابلة إلى أن عقد الإجارة غير معلوم الابتداء عقد غير صحيح، فلو قال له: أجرتك بيبي سنة ولم يقل متى يسكن فالعقد غير صحيح، إلا إذا عين الوقت الذي يلي العقد نصا، ووجه هذا القول: إن قوله: "سنة" مطلق عن تعيين وقت، فإن قيل: يتعين الوقت الذي يعقب العقد، قلنا: الابتداء فكان مجهولا، والجهالة مفسدة للعقد⁵⁸ إن العقد لا يتضمن شيئا يوجب تعيين بعض الأوقات دون بعض فيبقى مجهولا.

والذي اخترته بعد هذا العرض أن العقد بهذه الصورة عقد صحيح، ولكن على أن تدل قرينة ما -مثل العرف- على أنه يبدأ من الوقت الذي يتصل به، فلو تعارف الناس على أن عقد الإجارة المطلق عن تعيين ابتداء وقته، يحمل

53 كبرية: د. عبد الفتاح، الفقه المقارن ص 241، بيروت، لبنان، دار النفائس، ط 1، 1418هـ - 1997م

54 العبدري: التاج والإكليل 440/5، انظر: الثعلبي: التلخيص 399/2، الدردير: الشرح الكبير 44/4، الكاساني: البدائع 181/4، السمرقندي: تحفة الفقهاء 348/2، المرغيناني: الهداية 239/3، الحصفكي: الدر المختار 51/6، ابن مفلح الحنبلي: المبدع 86/5، البجيرمي: حاشية البجيرمي عل شرح منهاج الطلاب 180/3، الشربيني: مغني المحتاج 340/2، الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته 3810/5، مالك: المدونة 519/3، ط دار الكتب العلمية.

55 سورة القصص آية 27

56 ابن قدامة: المغني 202/5

57 الباري: العناية 96-95

58 الشيرازي: المهذب 396/1، وانظر: السمرقندي: تحفة الفقهاء 349/2، ابن مفلح الحنبلي: المبدع 86/5، ابن (5)

قدامة: المغني 202/5، 200، الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته 3810/5.

على الوقت الذي يتصل به، فهو عقد صحيح؛ لأن ما خشيناه من جهالة مفسدة غير معتبر؛ لأنه معلوم بالعرف، جاء في مغني المحتاج: "ولو آجره شهرا مثلاً وأطلق صح، وجعل ابتداء المدة من حينئذ؛ لأنه المعهود المتعارف"⁵⁹ وكذا لو صدر قانون مفاد إحدى مواده: "إن العقد المطلق عن تعيين ابتداء وقته عقد صحيح".

يقول صاحب البدائع عند رده عن يرى ضرورة تعيين الوقت الذي يلي العقد نصاً: "إن التعيين قد يكون نصاً وقد يكون دلالة، وقد وجد ههنا دلالة التعيين من وجهين: أحدهما أن الإنسان إنما يعقد عقد الإجارة للحاجة، والحاجة عقيب العقد قائمة، وثانيهما أن العاقد يقصد بعقده الصحة، ولا صحة لهذا العقد إلا بالصرف في الشهر الذي يعقب العقد فيتعين"⁶⁰.

استأنست بهذا النص لترجيح ما ذهب إليه، وأقول معلقاً: أصاب صاحب البدائع عندما وضح أن طرق التعيين متعددة، ولهذا قلنا: إن العرف والقانون طريقان من طرق التعيين، وتجدر الإشارة إلى أن قوله: "إن الإنسان إنما يعقد عقد الإجارة للحاجة والصحة قائمة" استدلال ضعيف؛ لأنه افترض أن حاجة المستأجر قائمة بعد العقد، وهذا افتراض غير مسلم في كل الأحوال؛ لأن من المستأجرين من يعقد العقد؛ لحاجة لا لكونها قائمة، بل لأنها ستوجد بعد حين، ثم أليس صاحب الحاجة القائمة بعد العقد، أولى به أن يؤكد وقت الابتداء بذكره.

المطلب الثاني: جهالة الأجل الذي ينتهي بانتهائه عقد الإجارة

بحث فقهاء المسلمين حكم عقد الإجارة إذا كان الأجل مجهولاً، وبين فيه العاقدان المقدار الواجب دفعه لكل وحدة زمنية، وصورة المسألة:

أن يقول العاقد: أجرتك بيتي كل شهر بمائة دينار، دون بيان عدد الشهور، أو أجرتك هذا كل يوم بكذا، أو كل جمعة بكذا⁶¹، وقد اصطاح الفقهاء على تسميته: عقد الإجارة مشاهرة أو ميأومة، واختلف الفقهاء في هذه المسألة على أقوال:

القول الأول: رأي الجمهور من الحنفية والمالكية والحنابلة، وأبين رأيهم من جانبين: فأما الجانب الأول فمن حيث الصحة والفساد، أما الثاني فمن حيث اللزوم وعدمه، وبيان ذلك: الجانب الأول: ذهب جمهور الفقهاء إلى أن عقد الإجارة مشاهرة عقد صحيح في شهر واحد، وهو الشهر الذي يعقب العقد، فاسد في بقية الشهور، إلا أن يسمى جملة شهور معلومة⁶²، واستدلوا لرأيهم بما يلي:

١. روي عن علي بن أبي طالب - رضي الله عنه - أنه تعاقد مع يهودي، كل دلو يخرج به - رضي الله عنه - بتمرة، جاء في مصباح الزجاجة: "حدثنا محمد بن عبد الأعلى الصنعاني بن سليمان عن أبيه عن حنش عن عكرمة عن ابن عباس قال: أصاب نبي الله خصاصة، فبلغ ذلك علياً، فخرج يلتمس عملاً يصيب فيه شيئاً؛ ليقيت به رسول الله

⁵⁹ الشريبي: مغني المحتاج ٣٤٠/٢، انظر: الشرواني: حواشي الشرواني ١٤٣/٦

⁶⁰ الكاساني: البدائع ١٨١/٤.

⁶¹ الدردير: الشرح الكبير ٤٤/٤، الدسوقي: حاشية الدسوقي ٤٥/٤، ط دار إحياء الكتب العربية.

⁶² العبدري: التاج والإكليل ٥٧٦/٧، ط دار الكتب العلمية، وانظر: العبدري: التاج والإكليل ٤٤٠/٥، مجلة الأحكام العدلية المادة ٤٩٤، ابن قدامة: المغني ٢٥٨/٥، المرغيناني: الهداية ٢٣٩/٣، البابرتي: العناية ٩٣/٩، الثعلبي: التلخيص ٣٩٩/٢، الزيلعي: تبين الحقائق ١٢٢/٥، الكاساني: البدائع ١٨٢/٤، ابن تيمية: المحرر ٣٥٨/١، باز اللبناني: شرح المجلة ص ٢٧٤، ابن مودود الموصل: الاختيار ٣٠٠/٢

-صلى الله عليه وسلم- فأتي بستانا لرجل من اليهود، فاستقى له سبعة عشر دلو كل دلو بتمرة..⁶³، ووجه الاستدلال بالرواية: إنها نظير مسألة المشاهرة⁶⁴، فكلاهما عقد إجارة لم تحدد مدة لإنتهائه، جاء في نيل الأوطار في بيان الحكم المستفاد من الرواية إن هذه الرواية تصلح للاستدلال بها على "جواز الإجارة معاددة، يعني أن يفعل الأجير عددا معلوما من العمل، بعدد معلوم من الأجرة، وإن لم يبين في الابتداء مقدار جميع العمل والأجرة⁶⁵"

٢. ما روي عن أحد الأنصار أنه آجر نفسه من يهودي كل دلو بتمرة، جاء في مصباح الزجاجة: "حدثنا علي بن المنذر حدثنا محمد بن فضيل حدثنا عبد الله بن سعيد عن جده عن أبي هريرة -رضي الله تعالى عنه- قال: جاء رجل من الأنصار فقال: يا رسول الله مالي أرى لوني منكفئا؟ قال: الخمص، فانطلق الأنصاري إلى رحله، فلم يجد في رحله شيئا، فخرج يطلب، فإذا هو بيهودي يسقي نخلا، فقال الأنصاري لليهودي: أسقي نخلك؟ قال: نعم قال كل دلو بتمرة....."، ووجه الاستدلال بهذه الرواية: كما بيناه في الرواية السابقة⁶⁶.

٣. قاس الحنفية عقد الإجارة مشاهرة على "بيع الصبرة كل صاع منها بدرهم"، وبيان ذلك: إن الحنفية قد أفتوا أن هذا البيع صحيح، وعقد الإجارة مشاهرة عقد صحيح مثله ووجه القياس: إن المعقود عليه في المسألتين غير معلوم، فكما أن عدم العلم بكمية الصبرة لم يؤثر على صحة العقد، فكذلك عدم العلم بعدد الشهور لا يؤثر على صحة العقد.

الجانب الثاني⁶⁷: ذهب الجمهور -عدا مالك في رواية- إلى أن الإجارة لازمة في الشهر الأول بإطلاق العقد؛ لأنه معلوم يلي العقد، وله أجر معلوم، وما بعده من الشهور يلزم العقد فيه بالتلبس به -وهو السكنى في الدار إن كانت الإجارة على دار- لأنه مجهول حال العقد، فإذا تلبس به تعين الشهر بالدخول فيه، فصح بالعقد الأول، وإن لم يتلبس به أو فسخ العقد عند انقضاء الشهر الأول انفسخ، وكذلك حكم كل شهر يأتي.

وذهب الإمام مالك إلى أن الإجارة ليست بلازمة إلا إذا نقده الأجرة، ويلزم بمقدار ما نقد، وعلل عدم اللزوم بقوله: إن المنافع مقدرة بتقدير الأجر، فلا يحتاج إلى ذكر المدة إلا في اللزوم، فقد جاء في المنتقى في تعليل عدم اللزوم: "لأن عدم التقدير في الكراء ينافي للزوم؛ لأنه لو لزم، فهذا النص يبين أن عقد الإجارة المطلق عن تعيين أجل له، ولزوم لتأبد، وذلك ينافي الكراء⁶⁸" هذا العقد، أمران متضادان لا يلتقيان، إذ لو قلنا: إن العقد بهذه الصورة عقد لازم، فمعنى ذلك أننا نقول: إنه عقد مؤبد، وهذا يتنافى مع طبيعة عقد الإجارة من حيث إنه مؤقت، فلو قال: أجرتك بيتي كل شهر بمائة دينار، وقلنا: إنه عقد لازم، فمعنى ذلك أننا نلزم أحد الطرفين بهذا العقد إلى ما لا نهاية، وهذا ما لا يجوز، وجاء في الشرح الكبير في بيان أن اللزوم مرتبط بالنقد: "فيلزم بقدر ما نقد له، فإذا اكترها على أن كل شهر بدرهم، وعجل عشرة دراهم، لزم عشرة أشهر⁶⁹"؛ "لأن النقد قد قطع ما احتمله اللفظ من الخيار، وأخرجه إلى اللزوم في ذلك القدر".

⁶³ الكنانى: أحمد بن أبي بكر بن إسماعيل، مصباح الزجاجة في زوائد ابن ماجه ٧٧/٣، باب: الرجل يستقي كل دلو بتمرة ويشترط جلد، تحقيق: محمد المنتقى الكشناوي، بيروت، دار العربية، ط ٢، ١٤٠٣هـ، وهي رواية ضعيفة، انظر الترجيح من هذه الرسالة، ومعنى الخصاصة: الفقر والحاجة وسوء الحال، انظر: الزيات: أحمد حسن وآخرون، المعجم الوسيط، باب الهمزة، ٢٣٨/١، استانبول، تركيا، دار الدعوة، ط ١٩٩٠م.

⁶⁴ ابن قدامة: المغني ٢٥٩/٥

⁶⁵ الشوكاني: محمد بن علي بن محمد، نيل الأوطار من أحاديث سيد الأخبار شرح منتقى الأخبار ٣١٤/٥-٣١٥، بيروت، لبنان، دار الكتب العلمية، ط ١٩٩٩م - ١٤٢٠هـ، ذات المصنف ٣٥١/٥، ط دار الحديث.

⁶⁶ الزيلعي: تبیین الحقائق ٥/٤، وانظر: ذات المصنف ١٢٢/٥، الكاساني: البدائع ١٨٢/٤

⁶⁷ الشربيني: مغني المحتاج ٢٥٨/٥

⁶⁸ الباجي: سليمان بن خلف، المنتقى شرح الموطأ ١٤٤/٥، ط دار الكتاب الإسلامي.

⁶⁹ الدردير: الشرح الكبير ٤٥/٤

القول الثاني: ذهب الشافعية في الصحيح عندهم، إلى أن عقد الإجارة بهذه الصورة عقد باطل، وعللوا ذلك بأمرين⁷⁰، أولهما: "جهالة المعقود عليه"؛ لأن "كل" اسم لعدد، فإذا لم يقدره باطل، وعللوا ذلك بأمرين كان مبهما مجهولا، فيكون فاسدا، فصار كما لو قال أجرتك بيتي مدة، وثانيهما: إن كل شهر يحتاج إلى عقد جديد، لإفراجه بأجرة معينة، ولم يوجد فاقضى البطلان.

والذي نخلص إليه مما سبق: إن الشافعية قالوا ببطلان هذه الصورة من العقود، بخلاف الجمهور الذي عدوا العقد صحيحا في الشهر الأول، وفاسدا في بقية الشهور، واختلف الجمهور على فريقين، فمنهم من قال -وهم الجمهور- بلزوم الشهر الأول بذات العقد، ولزوم بقية الشهور بالتلبس، ومنهم من قال -كالإمام مالك- أن لا لزوم إلا بالنقد، فلو أجره بيتا كل شهر بمائة دينار، ودفع له ألف دينار، فهو عقد صحيح لازم عند الجمهور -بما فيههم الإمام مالك- ولو أجره بيتا كل شهر بمائة دينار، فانقضى الشهر الأول وبقي فيه دون أن يدفع، فهو عقد صحيح لازم؛ لأنه تلبس به بالسكنى على رأي الجمهور، بخلاف مالك الذي عده غير لازم؛ لعدم النقد.

الرأي المختار: يعد رأي الجمهور هو الراجح، ورأي الشافعية مجانب للصواب، فمع أن تعليلهم -أي الشافعية- للفساد بجهالة المدة في محله، لكن لا ينبغي أن نهمل أن الشهر الأول يعتبر معلوما في هذا العقد، فلم لا نقول بصحته فيه؛ لأنه معلوم، وفاسد في بقية الشهور؛ لأنها مجهولة؟.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن ما استدلل به الجمهور من أدلة نقلية مردود؛ لأن كلا الروايتين بإسناد ضعيف، فأما رواية علي -رضي الله عنه- ففيها حنش، واسمه حسين بن قيس، وقد ضعفه أحمد وابن معين وأبو حاتم، وأبو زرعة والبخاري والنسائي، والبزار وابن عدي، أما الرواية الثانية ففيها عبد الله بن سعيد بن كيسان، ضعفه والعقيلي، والدارقطني وغيرهم⁷¹ أحمد وابن معين ويحيى القطان، وابن مهدي والفلاس أبو حاتم، وأبو زرعة والبخاري وأبو داود، والنسائي وابن عدي وغيرهم⁷².

الخاتمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الخلق أجمعين، أما بعد:

لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي أهمية بالغة؛ لما فيه من مساس بواقع الناس وحياتهم العملية، ومن أبرز محاور هذا العقد: الأجل الذي هو موضوع البحث، والذي بينت فيه:

تعريف عقد الإجارة وأنواعها، وأهمية الأجل وبيان أثره في عقد الإجارة، في الفقه الإسلامي في فصلين:

وتمديده، وأهم النتائج التي توصلت إليها مع التوصيات:

⁷⁰ الشريبي: مغني المحتاج ٣٤٠/٢، وانظر: قلوبوي وعميرة، حاشيتا قلوبوي وعميرة ٧٣/٣، ابن زكريا الأنصاري، (4) أسنى المطالب ٤١٤/٢، الشيرازي: المهذب ٣٩٦/١، الرملي: نهاية المحتاج ٢٨٠/٥، النووي: منهاج الطالبين المطبوع مع نهاية المحتاج ٢٨٠/٥، الشرواني: حواشي الشرواني ١٤٣/٦، البجيرمي: حاشية البجيرمي على شرح منهج الطلاب ١٨٠/٣، الشيرازي: التنبيه ١٢٣/١، ابن قدامة: المغني ٢٥٩/٥، الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته ٣٨١١/٥.

⁷¹ الكناني: مصباح الزجاجة ٧٧/٣

⁷² الكناني: مصباح الزجاجة ٧٨/٣

النتائج:

١. يعد الأجل شرط صحة في عقد الإجارة، والعلم به وسيلة للعلم بالمعقود عليه.
٢. عقد الإجارة المطلق عن تعيين وقت ابتدائه عقد فاسد؛ لجهالة الأجل، إلا إذا دلت قرينة ما كالعرف أو القانون، على أنه عقد نافذ من تاريخ العقد، فإنه يعد صحيحا.
٣. عقد الإجارة مجهول الأجل: عقد صحيح في الشهر الأول - كما رأى الجمهور غير الشافعية - ورأى الإمام مالك أنه غير لازم إلا بالنقد، ورأى الجمهور أن الشهر الأول لازم بذات العقد، وسائر الشهور بالتلبس بالعقد.
٤. عقد الإجارة من العقود اللازمة - كما رأى فقهاء المسلمين غير القاضي شريح - التي لا ينفرد واحد من العاقلين بفسخه، ويفسخ عقد الإجارة بأسباب عامة مثل الإقالة، ويفسخ بأسباب خاصة مثل الموت، وهذه الأسباب مختلف فيها بين الفقهاء.

التوصيات:

١. ضرورة سن القوانين وفق قواعد الفقه الإسلامي، حتى لا يظلم أحد الأطراف على حساب الآخر.
 ٢. معالجة حق المستأجر في فسخ العقد إذا غير محل إقامته، فهل نعتبر أن مجرد تغيير محل الإقامة سبب لفسخ العقد؟ أم نقصر جواز الفسخ على تغيير محل الإقامة الذي يقتضيه العمل.
 ٣. معالجة حق المستأجر في فسخ العقد إذا غير محل إقامته، فهل نعتبر أن تغيير محل الإقامة سبب لفسخ العقد، بقطع النظر عن طبيعة محل العقد؟ أم نقصر جواز الفسخ على تغيير محل الإقامة، إذا كان المحل مسكنا.
 ٤. معالجة حق المؤجر في التعويض جراء ما قد يلحقه من ضرر، إذا طلب المستأجر فسخ العقد بسبب تغيير محل إقامته.
- وفي الختام... ليس لي إلا أن أحمد الله سبحانه وتعالى على أن وفقني في إنهاء هذا البحث، فإن أحسنت فيه فمن الله تعالى، وإن أخطأت فمني ومن الشيطان، وأسأل المولى عز وجل أن يجعل هذا العمل خالصا لوجهه الكريم، إنه سميع قريب مجيب الدعوات.

المصادر المراجع

القرآن الكريم.

الألباني: محمد ناصر الدين: صحيح سنن ابن ماجة باختصار السند، ط ٣، الرياض: مكتبة التربية العربي لدول الخليج، سنة ١٤٠٨ هـ، ١٩٨٨ م.

البخاري: أبو عبد الله محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة بن بردية الجعفي، صحيح البخاري، تحقيق الشيخ عبد العزيز بن باز، ط ١، بيروت: دار الفكر للطباعة والنشر، سنة ١٤١٩ هـ، ١٩٩٨ م.

السجستاني: أبو داود سليمان بن الأشعث الأزدي: سنن أبي داود، دار الفكر، تحقيق: محمد محي الدين عبد الحميد، دون سنة أو مكان الطبع.

ابن منظور: أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن علي، لسان العرب، بيروت، لبنان، دار إحياء التراث العربي، مؤسسة التاريخ العربي، ط ٢، ١٤١٢ هـ - ١٩٩٢ م.

ابن منظور: أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن علي، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط ٣، ١٩٩٤ - ١٤١٤ هـ.

الحدادي العبادي: أبو بكر محمد بن علي، الجوهرة النيرة، ط المطبعة الخيرية، دون سنة أو مكان الطبع.

الذهبي: أبو عبد الله محمد بن أحمد بن عثمان بن قايماز، سير أعلام النبلاء، تحقيق: شعيب الأرناؤوط، محمد نعيم العرقسوسي، بيروت، مؤسسة الرسالة، ط ٩، ١٤١٣ هـ.

الزركلي: خير الدين، الأعلام قاموس تراجم لأشهر الرجال والنساء من العرب والمستعربين والمستشرقين، بيروت، لبنان، دار العلم للملايين، ط ٦، ١٩٨٤ م.

الزيات: أحمد حسن وآخرون، المعجم الوسيط، استانبول، تركيا، دار الدعوة، ط ١٩٩٠ م.

أنيس: إبراهيم وآخرون، المعجم الوسيط، ط ٢، د.ت.

الفيومي المقرئ: أحمد بن محمد بن علي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، المكتبة العلمية، دون سنة أو مكان الطبع.

آبادي: أبو الطيب محمد شمس الحق العظيم: عون المعبود شرح سنن أبي داود، بيروت، دار الكتب العلمية، ط ٢، ١٤١٥ هـ.

ابن أبي شيبه: أبو بكر عبد الله بن محمد، المصنف في الأحاديث والآثار (المشهور بـ مصنف ابن أبي شيبه) تحقيق: كمال يوسف الحوت، مكتبة الرشد، الرياض، ط ١، ١٤٠٩ هـ.

ابن أبي الوفاء القرشي: أبو محمد عبد القادر بن أبي الوفاء محمد، الجواهر المضية في طبقات

الحنفية، كراتشي، مير محمد كتب خان، دون سنة الطبع.

ابن حبان: أبو حاتم التميمي البستي محمد بن حبان بن أحمد، صحيح ابن حبان، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، بيروت، مؤسسة الرسالة، ط ٢، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م.

ابن حنبل: أبو عبد الله الشيباني، مسند الإمام أحمد بن حنبل، مؤسسة قرطبة، مصر، دون سنة الطبع.

ابن قتيبة: عبد الله بن مسلم، غريب الحديث، د.ت.

الذهبي: شمس الدين محمد بن أحمد، ميزان الاعتدال في نقد الرجال، تحقيق: الشيخ علي محمد معوض والشيخ عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، ط ١، ١٩٩٥ م.

السيوطي: أبو الفضل عبد الرحمن بن أبي بكر، طبقات الحفاظ، بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤٠٣ هـ.

السيوطي: جلال الدين وجلال الدين المحلي، تفسير الجلالين، القاهرة، دار الحديث، ط ١، دون سنة الطبع.

الشوكاني: محمد بن علي بن محمد، نيل الأوطار من أحاديث سيد الأخبار شرح منتقى الأخبار، بيروت، لبنان، دار الكتب العلمية، ط ١٩٩٩ م - ١٤٢٠ هـ، ذات المصنف، ط دار

الحديث، دون سنة أو مكان الطبع.

الطبراني: أبو القاسم سليمان بن أحمد بن أيوب، المعجم الصغير، تحقيق: محمد شكور محمود

الحاج أمير بيروت، المكتب الإسلامي، عمان، دار عمار، ط ١، ١٤٠٥ هـ.

١٩٨٥ م.

الطبري: أبو جعفر محمد بن جرير بن يزيد بن خالد، جامع البيان عن تأويل آي القرآن،

بيروت، دار الفكر، ط ١٤٠٥ هـ.

عبد الرزاق الصنعاني: أبو بكر بن همام، مصنف عبد الرزاق، تحقيق: حبيب الرحمن

الأعظمي، بيروت، المكتب الإسلامي، ط ٢، ١٤٠٣ هـ.

القرطبي: أبو عبد الله محمد بن أحمد بن أبي بكر بن فرح، الجامع لأحكام القرآن المعروف

بتفسير القرطبي، تحقيق: أحمد عبد العليم البردوني، القاهرة، دار الشعب، ط ٢، ١٣٩٣ هـ.

العسقلاني: أبو الفضل أحمد بن علي بن حجر، لسان الميزان، تحقيق: دائرة المعارف النظامية - الهند، بيروت، مؤسسة الأعلمي للمطبوعات، ط ٣، ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٦ م.

الكناني: أحمد بن أبي بكر بن إسماعيل، مصباح الزجاجة في زوائد ابن ماجه، تحقيق: محمد

المنتقى الكشناوي، بيروت، دار العربية، ط ٢، ١٤٠٣ هـ.

مسلم: أبو الحسين بن الحجاج القشيري النيسابوري، صحيح مسلم، تحقيق: محمد فؤاد عبد

الباقى، بيروت، دار إحياء التراث العربي، دون سنة الطبع.

النووي: أبو زكريا يحيى بن شرف، المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج، المعروف بـ شرح
النووي على صحيح مسلم، بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٢، ١٣٩٢ هـ.
الهيثمي: علي بن أبي بكر، مجمع الزوائد، بيروت، دار الكتاب العربي، القاهرة، دار الريان
للتراث، ط ١٤٠٧ هـ.

ابن أبي اليمن: إبراهيم بن محمد الحنفي: لسان الحكام، القاهرة، البابي الحلبي، ط ٢، ١٩٧٣م - ١٣٩٣ هـ.
ابن القيم: أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن أيوب الدمشقي، إعلام الموقعين، تحقيق: طه عبد الرؤوف سعد، بيروت، دار الجيل،
ط ١٩٧٣م.

ابن الهمام: السيواسي الاسكندري كمال الدين محمد بن عبد الواحد، فتح القدير، دار الفكر.
ابن تيمية الحراني: عبد السلام بن عبد الله بن أبي القاسم، المحرر في الفقه على مذهب الإمام
أحمد بن حنبل، الرياض، مكتبة المعارف، ط ٢، ١٤٠٤ هـ.

ابن حزم: علي بن أحمد بن سعيد، المحلى بالآثار، دار الفكر، دون سنة أو مكان الطبع.
ابن رجب الحنبلي: أبو الفرج عبد الرحمن بن أحمد، القواعد، د.ت.
ابن عابدين: محمد أمين بن عمر، رد المحتار على الدر المختار، دار الكتب العلمية، دون سنة أو مكان الطبع.
ابن مودود: عبد الله بن محمود الموصلي الحنفي، الاختيار لتعليل المختار، تحقيق: زهير عثمان
الجعيد، بيروت، دار الأرقم ابن أبي الأرقم، دون سنة الطبع.

ابن نجيم: الأشباه والنظائر، مطبوع مع غمز عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر، دار
الكتب العلمية، دون سنة أو مكان الطبع.

ابن نجيم: زين الدين بن إبراهيم بن محمد، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب
الإسلامي، دون سنة أو مكان الطبع.

ابن يوسف: مرعي الحنبلي، دليل الطالب على مذهب الإمام المجل أحمد بن حنبل، بيروت، المكتب الإسلامي، ط ٢، ١٣٨٩ هـ.
الباجي: سليمان بن خلف، المنتقى شرح الموطأ، ط دار الكتاب الإسلامي، دون سنة أو مكان الطبع.

البخاري: علاء الدين عبد العزيز بن أحمد، كشف الأسرار شرح أصول البزدوي، بيروت،
لبنان، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧م، ذات المصنف، ط دار الكتاب
الإسلامي، دون سنة أو مكان الطبع.

البركي: محمد عميم الإحسان المجددي، قواعد الفقه ص ١٢٢، كراتشي، الصدف ببلشوز، ط ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٦م.
البهوتي: منصور بن يونس بن إدريس، كشاف القناع على متن الإقناع، تحقيق: هلال مصيلحي

مصطفى هلال، بيروت، دار الفكر، ط ٢٠١٤هـ.

الثعلبي المالكي: أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر، التلقين في الفقه المالكي، تحقيق:

محمد ثالث سعيد، الغاني، مكة المكرمة، المكتبة التجارية، ط ١، ١٤١٥هـ.

الجصاص: أبو بكر بن علي الرازي، الفصول في الأصول، وزارة الأوقاف الكويتية، دون سنة أو مكان الطبع.

الجويني: أبو المعالي عبد الملك بن عبد الله بن يوسف، البرهان في أصول الفقه، تحقيق: د.

عبد العظيم محمود الديب، المنصورة، مصر، دار الوفاء، ط ٤، ١٤١٨هـ.

الحصفي: الدر المختار المطبوع مع رد المحتار لابن عابدين، دون سنة أو مكان الطبع، ذات

المصنف، بيروت، دار الفكر، ط ٢، ١٣٨٦هـ.

الخرشي: محمد بن عبد الله، شرح مختصر خليل، دار الفكر، دون سنة أو مكان الطبع.

داماد أفندي: عبد الرحمن بن الشيخ محمد بن سليمان، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر،

دار إحياء التراث العربي، دون سنة أو مكان الطبع.

السعدي: علي بن الحسين بن محمد، النتف في الفتاوى، تحقيق: د. صلاح الدين الناهي،

بيروت، مؤسسة الرسالة/ عمان، الأردن، دار الفرقان، ط ٢، ١٤٠٤هـ.

الدردير: أبو البركات سيدي أحمد، الشرح الكبير، تحقيق: محمد عlish، بيروت، دار الفكر،

دون سنة أو مكان الطبع.

الدريني: محمد فتحي، المناهج الأصولية في الاجتهاد بالرأي في التشريع الإسلامي، بيروت،

لبنان، مؤسسة الرسالة، ط ٣، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.

الدسوقي: ابن عرفة محمد بن أحمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار إحياء الكتب

العربية، دون سنة أو مكان الطبع.

الرحيبياني: مصطفى بن سعد بن عبدة، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، ط المكتب

الإسلامي، دون سنة أو مكان الطبع.

الرملي الأنصاري: محمد بن أحمد، شرح كتاب غاية البيان شرح ابن رسلان، بيروت، دار المعرفة، دون سنة أو مكان الطبع.

الزحيلي: أصول الفقه الإسلامي، دمشق، سوريا، ط ١٧٤١هـ - ١٩٩٦م إعادة للطبعة الأولى عام ١٩٨٦م، الفقه الإسلامي وأدلته، بيروت،

لبنان، دار الفكر المعاصر، دمشق، سوريا، دار الفكر، ط ٤، ١٩٩٧م - ١٤١٨هـ.

الزرقا: أحمد بن محمد، شرح القواعد الفقهية، دار العلم، دمشق، ط ٦، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠١م، المدخل الفقهي العام، دمشق، مطابع

ألف باء الأديب، ط ٩، ١٩٦٧-١٩٦٨م، الفعل الضار والضمان فيه، دمشق، دار القلم، بيروت، دار العلوم، ط ١، ١٤٠٩هـ - ١٩٨٨م.

السرخسي: أبو بكر محمد بن أبي سهل، المبسوط، بيروت، دار المعرفة، ١٤٠٦هـ.

السمرقندي: محمد بن أحمد بن أبي أحمد، تحفة الفقهاء، بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤٠٥ هـ.

السيوطي: عبدالرحمن بن أبي بكر، الأشباه والنظائر، بيروت، لبنان، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤٠٣ هـ.

الشاطبي: إبراهيم بن موسى اللخمي الغرناطي المالكي، الموافقات في أصول الفقه، تحقيق: عبد الله دراز، بيروت، دار المعرفة، دون سنة الطبع.

الشافعي: محمد بن ادريس، الأم، دار المعرفة، دون سنة أو مكان الطبع.

الشرييني محمد الخطيب، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات/ دار الفكر، بيروت، دار الفكر، ط ١٤١٥ هـ، ذات المصنف، بيروت، دار الفكر، ط ٢، ١٤١٥ هـ، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، بيروت، دار الفكر، دون سنة أو مكان الطبع.

الشرواني: عبدالحميد، حواشي الشرواني، بيروت، دار الفكر، دون سنة أو مكان الطبع.

الشوكاني: محمد بن علي بن محمد، إرشاد الفحول إلى تحقيق الحق من علم الأصول، تحقيق:

محمد سعيد البدري أو مصعب، بيروت، دار الفكر، ط ١، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٢ م.

الشيرازي: أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف، التنبيه في الفقه الشافعي ص ١٢٣، تحقيق: عماد الدين أحمد حيدر، بيروت، عالم الكتب، ط ١، ١٤٠٣ هـ، المذهب في فقه الإمام الشافعي، بيروت، دار الفكر، دون سنة الطبع.

عزالدين: أبو محمد عبدالعزيز بن عبدالسلام السلمي، قواعد الأحكام في مصالح الأنام، بيروت، دار الكتب العلمية، دون سنة الطبع.

عليش: أبو عبد الله محمد بن أحمد، منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر، دون سنة أو مكان الطبع.

فرموزا: محمد، درر الحكام شرح غرر الحكام، دار إحياء الكتب العربية، دون سنة أو مكان الطبع.

القليوبي: شهاب الدين والشيخ عميرة، حاشيتا قليوبي وعميرة على شرح المحلي على المنهاج، دار إحياء الكتب العربية، دون سنة أو مكان الطبع.

الكاساني: علاء الدين، بدائع الصنائع، دار الكتاب العربي، بيروت، ط ٢، ١٩٨٢

مالك، ابن أنس الأصبحي: المدونة، ط دار الكتب العلمية، دون سنة أو مكان الطبع.

المرداوي: أبو الحسن علي بن سليمان، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب

الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: محمد حامد الفقي، بيروت، دار إحياء التراث العربي، دون سنة أو مكان الطبع.

المرغيناني: أبو الحسين علي بن أبي بكر بن عبد الجليل، الهداية شرح البداية، بيروت، المكتبة الإسلامية، دون سنة أو مكان الطبع.

المواق: العبدري أبو عبد الله محمد بن يوسف، التاج والإكليل لمختصر خليل، دار الكتب العلمية، دون سنة أو مكان الطبع.
النفراوي المالكي: أحمد بن غنيم بن سالم بن مهنا، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد
القيرواني، دار الفكر، دون سنة أو مكان الطبع.
الجاوي، أبو عبد المعطي: محمد بن عمر بن علي بن نووي، نهاية الزين في إرشاد المبتدئين،
ط ١، بيروت، دار الفكر، دون سنة الطبع.
النووي: أبو زكريا يحيى بن شرف، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في فقه الإمام الشافعي،
بيروت، دار المعرفة، دون سنة الطبع.