- للإجارة شروط مفصلة في المذاهب (1) .

_____ .

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

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

الثاني : شروط الصحة فلا تصح إلا بها وإن كانت تنعقد هذه 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 مأذونا تنعقد موقوفة على إذن الوالي فلا اتنعقد إلا إذا أجازها فإذا كان مأذونا أجر الصبي المميز المحجور عليه نفسه وعمل عملا وسلمه فإنه يستحق أجره لنفسه .

ومثل الصبي المميز في ذلك العبد إلا أن تكون أجرته لسيده وإذا أصاب الصبي ضررا أثناء عمله الذي استؤجر له فإن المستأجر يكون مسؤولا عنه وعليه الضمان فإذا قتل الصبي خطا 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 يصح إجارة المكره والمخطئ والناس وإن كانت تنعقد وتنفذ إلا أنها إجارة فاسدة حكمها أن فيها أجر المثل بعد الاستعمال وهذا الشرط وما قبله متعلق بالعاقد .

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

ومها أن لا يكون العمل المستأجر له فرضا ولا واجبا على الأجير قبل الإجارة فلا تصح الإجارة على الحج .

أما الأجرة على الطاعات الأخرى كالإمامة والأذان فبيننا عليها في مبحث ما يجوز اسئجاره وما لا يجوز .

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

الأول : النقود كالجنيهات والقروش ونحوهما ويشترط في النقود بيان قدرها كعشرة حنيهات مثلا وبيان صفتها كجيدة أو مخلوط فإذا لم يكن في البلد إلا نقد واحد لا يتعامل إلا به يتصرف التعاقد إليه وإن لم ينص عليه في العقد فإذا لم ينص عليه في العقد فإذا لم يبين القدر والرصف عند اختلاف النقد فسد العقد ولا يشترط في النقد بيان الأجل فيصح تأجيله وتعجيله إذا كان مؤجلا يكون دينا كالثمن .

الثاني : المكيلات والموزونات والمعدودات المتقاربة في المقدار فإنها تصلح ثمنا في البيع وكل ما صلح أجرا ويشترط فيها أيضا بيان والصفة والأجل فينص في العقد على أنه استأجر كذا بعشر أرادب من القمح أو السمن البلدي ونحو ذلك - تدفع حالا ومؤجلا - ثم كانت الأجرة تحتاج إلى نقل يستلزم نفقات كما إذا استأجر أرضا زراعية مدة بعشرين إردبا من الفول فإنه يشترط أن يبين الموضع الذي يستلزم فيه المؤجر أجرته وإلا فسدت الإجارة فإذا لم يكن نفقه فلا يشترط ذلك ولمؤجر أن يسلم كيف شاء وبعضهم يقول لا تفسد بعدم بيان الموضع .

الثالث : أن تكون الأجرة حيوانا إذا استأجر شخص آخر ليخمه سنة بجمل أو بقرق ويشترط في ذلك أن يكون معينا مشارا إليه كهذا الجمل أو هذه البقرة فإذا لم يكن كذلك فسد العقد .

الرابع : أن تكون الأجرة عروض تجارة كالثياب من التان الجيد تدفع عاجلا أو آجلا فإذا لم يبين ذلك فسد العقد لأن عروض التجارة لا تكون دينا في الذمة إلا سلما فيشترط فيها ما يشترط في السلم والإشارة إلى عروض التجارة وإلى المكيلات وما معها تغني عن بيان ذلك .

ولا يشترط في الأجرة أن تدفع آجلا عند الحنفية على أي حال سواء أكانت عينا غير دين كهذا الحيوان الحاضر أم كانت دينا موصوفا في الذمة وذلك لأن العقد وقع على المنفعة وهي تحصبل شيئا فشيئا بدل عن المنفعة مقابلة لها وحيث لم يمكن استيفاء المنفعة حالا فإن بدلها لم يلزم حالا وإنما يلزم أذا استوفى المستأجر المنفعة .

نعم تملك بتعجيلها فعلا فإذا وقع المستأجر عاجلا (مقدمة) فإن المؤجر يملكها وليس للمستأجر استردادها .

وكذلك تملك بشرط التعجيل في الإجارة المنجزة فإذا استاجر شخص من آخر دارا للسكنى ابتداء من يوم العقد وشروط المؤجر أن تدفع الأجرة عاجلا مقدما كما هو الحاصل الآن في عقود الإجارة فإنه يصح وللمؤجر أن يمنعه أن يمنعه من السكنى إذا لم يدفع الأجرة وله أن يفسخ العقد .

كذلك وقد يقال إن هذا الشرط لا يقتضيه العقد وفيه منفعة أحد العاقدين دون الآخر فكيف يصح والجواب أن الأجر بمنزلة الثمن والأصل فيه أن يكون والأصل فيه أن يكون معجلا فإذا أسقط البائع حقه في التعجيل ورضي بتأجيله لزمه ذلك وكذلك حتى خيار العيب في المبيع ثابت

فإذا لزمه فما 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 زراعية أو دارا للسكنى يعد تاريخ العقد بيوم فأكثر فإن شرط تعجيل الجرة لا يستلزم ملكها وللمستأجر أن يمنع عن دفعها وليس للمؤجر أن يمنع عنه العين المؤجرة أو يفسخ العقد إذا حل موعده الإجارة .

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

أحدهما الحصول على المنفعة كاملة . ثانيهما دفع الجرة بالفعل . ثالثهما شرط التعجيل إذا كانت الإجارة منجزة لا مضافة . رابعها التمكن من الحصول على المنفعة وإن لم يحصل عليها فعلا .

فإذا استأجر شخص دارا مدة معينة ولم يستعملها في تلك المدة مع تمكينه من الاستعمال فغن الأجرة تلزمه أما إذا منعه مانع من استعمالها كأن حال بينه وبين سكانها سخص وضع يده عليها غصبا فإنه لا يلزم بأجرتها .

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

وإذا طالب الصانع أو المالك بأجرته قبل استفياء المنفعة بتمامها فإنه يجاب إلى طلبه فيعطي من الأجرة بنسبة ماقام به من العمل أو بنسبة الأيام التي سكنها بشرط أن يسلمه فإذا خاط له بنسبة خاط له بنسبة ما خاطه ومثل ذلك ما يقع من (المنجدين) الذي ينجدونه الفرش في البيوت فإنهم يأخذون بنسبة ما يعملون من أجرهم لأن لالأعيان التي يستعملونها فيها تحت يد مالكها فهي مسلمة له واما إذا كانت في محل الصناع ولم تسلم لأصحابها أنهم لا يستحقون أجرا إلا بعد إتمامها وبعضهم يقول لا يستحقون عليها أجرا مطلقا 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 كمال استأجر السكنى في زريبة بركوب دابته أو استأجر دارا بخدمة جماله أو نحو ذلك . وذلك لأن اتحاد الجنس لا يصح فيه تأجيل القبض وقد عرفت أن المنفعة تحدث شيئا فهي مؤجلة طبعا .

اما اختلاف الجنس فإنه يصح معه تأجيل القبض أعطى لجاره بقرة يحرث عليها وأخذ منه جماره أو فرسه إذا اغطاه ثوره وأخذ منه ثورا آخر فإنه لا يصح لاتحاد المنفعة فإذا وقع ذلك كان لكل منها أجر مثله بعد استعمال .

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

ومنها : أن تكون المنفعة معلومة علما يمنع المنازعة والخصام وتعلم المنفعة بأمور : .

أولا : بيان المدة لأنها إذا كانت معلومة كان قدر المنفعة معلوما لأن من يؤجر منزلا للسكنى فيه سنة كانت المنفعة محدودة بتلك السنة وكذلك من يستأجر أرضا زراعية مدة معينة فغن منفعتها تكون معلومة بتحديد تلك المدة وليس للمدة حد في الملك فللمالك أن يؤجر أرضه مدة طويلة ولو كانا لا يعيشان لمثلهما على المعتمد .

أما في الوقف فلا تصح إجارة الأراضي أكثر من ثلاث سنين والمساكن والحوانيت (الدكاكين) ونحوهما أكثر من سنة إلا إذا كانت المصلحة تقتضي 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 منفعة فإذا قال الواقف مثلا لا يجوز تاجير هذا المنزل أكثر من سنة إلا إذا كان في تاجيره مصلحة للفقراء الموقوف عليهم فإن للناظر أن يؤجر أكثر من سنة بناء على هذا الشرط .

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

وقد ذكروا لجواز تأجير الواقف أكثر منة هذه المدة حيلة - وهي أن تجعل عقودا منعددة مترادفة كل عقد سنة في غير الأراضي وثلاث سنين في الأراضي ثم ينص على أنه استأجر دارا كذا عشر سنين مثلا لكل سنة عقد . أو أرض كذا تسع سنين من غير أن يكون بعضهما شرطا في بعض .

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

أما العقد الثاني وما بعده فهي عقود 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 خوفا من ادعاء الملك فيه بوضع اليد فإذا كانت العقود متعددة وكان لكل عقد مدة خاصة كان الازم منها هو الأول والباقي غير لازم فلا خوف على الوقف حينئذ وقد يزيدون على هذا بان تجعل المدة الأولى باجرة مرتفعة ارتفاعا كثيرا وباقيها بأجرة 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 بعقود متعددة وإذا فعلها الناظر أكثر من المدة التي ذكرت سواء أكانت بعقد واحد أم بعقود 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 أيضا في الآدمية 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 ان يعمله فيها .

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 ثقلا وخفة وردائه وجودة .

ومثل ذلك في البصياغة فلا بد من بيان الأسورة أو الخاتم وبيان الصناعة التي يريدها 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 جمل لأمتة لأو ركوب وبيان المدة وابمكان . فإذا لم يبين ذلك كانت الإجارة فاسدة ويجب أجر المثل بحقيقة الانتفاع .

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

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

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

نعم قد يقال إن إضافة المنفعة إلى الدار تاتي 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 تصح استئجار النقود لأنه لا ينتفع بها إلا باستهلاكها كما لا يصح استئجار الشجرة للانتفاع بثمرتها أو البقر لشرب لأن اللبن والثمر أعيان ولا يمكن الانتفاع بها إلا باستهلاكها .

وأما شروط اللزوم فمنها أن يكون العقد صحيحا فلا سيلزم العقد الفاسد وأن لا يكون بالشيء المستأجر عيب مرتبا للمستأجر وأن يكون سليما عن حدوث عيب يخل بالانتفاع فإذا استأجر جملا للحمل عليه مدة ثم حدث به فيه مرض يقلل الأنتفاع به فإن العقد لا يكون لازما وللمستأجر فسخه .

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

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

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

ومنها قيام المنفعة وبقاؤها فإذا أجر فضولي منزلا يملكه شخص غيره مدة واستوفاها المسأجر وخرج من المنزل ثم علم المالك فأجاز الإجارة فإنها لاتنفذ طبعا لأن المنفعة قد أنتهت إنما الإجارة تنفع إذا كانت المنفعة قائمة يمكن الحصول عليها .

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

(يتبع . . .)