

Invalid Lease "Ijarah" According to the Hanafi School: A Foundational and Applied Study

Moayad Hamdan Mahmoud Mousa* 

Department of Hanafi Jurisprudence and its Foundations, Faculty of Hanafi Jurisprudence, The World Islamic Sciences and Education University, Jordan

Abstract

Objectives: The study aims to highlight the Hanafi jurists' conception of a defective lease contract by clarifying its concept, identifying its causes, and explaining its legal rulings. In addition, it examines the two most prominent causes of defect in lease contracts, namely: excessive uncertainty and the corrupting condition.

Methods: The study adopts inductive, analytical, and inferential approaches by surveying Hanafi legal texts to extract materials related to defective leases, analyzing jurists' statements and jurisprudential issues concerning defective lease contracts, and deriving the main features of defective leases according to the Hanafi school.

Results: The invalid lease (Ijarah) according to the Hanafi school is a contract with all its essential elements completed. However, the flaw lies in some of its secondary aspects, It must be annulled to uphold the law, and its effects are only realized after the actual utilization of the benefit. In such a case, the fair market rent is due, and any profit derived is illicit; however, the amount equivalent to the fair market rent becomes permissible. Furthermore, the contract can be rectified by removing the cause of its invalidity.

Conclusions: The Hanafi school's distinctive theory of defect in contracts has had a significant impact in validating many defective lease contracts that are considered void and non-rectifiable in other Islamic legal schools. The study recommends conducting an extensive study on defective leases in the Hanafi school and their jurisprudential applications within civil law systems.

Keywords: Lease (Ijarah), Invalid Contract, Ambiguity, Corruptive Condition, the Hanafi School.

Received: 28/10/2025

Revised: 4/12/2025

Accepted: 8/1/2026

Published: 2/2/2026

* Corresponding author:

moayad.mousa@wise.edu.jo

Citation: Mousa, M. H. M. (2026). Invalid Lease "Ijarah" According to the Hanafi School: A Foundational and Applied Study. *Dirasat: Shari'a and Law Sciences*, 53(3), 13466.

<https://doi.org/10.35516/Law.2025.13466>

الإجارة الفاسدة عند الحنفية: دراسة تأصيلية تطبيقية

مؤيد حمدان محمود موسى*

قسم الفقه الحنفي وأصوله، كلية الفقه الحنفي، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، عمان، الأردن

ملخص

الأهداف: يهدف الدراسة إلى إبراز تصور فقهاء الحنفية لعقد الإجارة الفاسدة، وذلك بتوضيح مفهومها، وذكر أسبابها، وبيان أحکامها، بالإضافة إلى الوقوف على أبرز سببين في فساد الإيجارات، وهما: الجهالة، والشرط المفسد.

المنهجية: اتبعت الدراسة النهج الاستقرائي والتحليلي والاستنباطي، من خلال استقراء كتب الحنفية لاستخراج ما يتعلق بالإجارة الفاسدة، وتحليل عبارات الفقهاء والمسائل الفقهية المتعلقة بالإجارة الفاسدة، وذلك لاستنباط أبرز معالم الإجارة الفاسدة عند الحنفية.

النتائج: الإجارة الفاسدة عند الحنفية عقد مكتمل الأركان إلا أن الاختلال وقع في بعض نواحيه الفرعية، لذا تعرف بأنها: "الإجارة المشروعة أصلًا لا وصفًا"، ويجب فسحها حقًا للشارع، ولا تترتب آثارها إلا بعد استيفاء حقيقة المنفعة، كما يستحق فيها أجر المثل، والربح فيها ربحٌ خبيث، ويتطيب مقدار أجر المثل، كما أنه يمكن تصحيح العقد بإزالة سبب الفساد. ويرجع فساد عقد الإجارة إلى عدة أسباب، أبرزها: الجهالة الفاحشة التي تؤدي إلى نزاع مشكل في المأجور (المنفعة) أو الأجرة أو مدة عقد الإجارة، بالإضافة إلى الشرط غير الملائم المخالف لمقتضى العقد وفيه منفعة لأحد المتعاقدين.

الخلاصة: تفرد المذهب الحنفي بنظرية الفساد في العقود كان له الأثر البالغ في تصحيح كثير من الإيجارات الفاسدة، التي تعد باطلة، وغير قابلة للتصحيح عند المذاهب الفقهية الأخرى، وتوصي الدراسة بإجراء دراسة موسعة في الإجارة الفاسدة عند الحنفية، وتطبيقاتها الفقهية في القوانين المدنية.

الكلمات الدالة: الإجارة، العقد الفاسد، العجلة، الشرط الفاسد، الحنفية.



© 2026 DSR Publishers/ The University of Jordan.

This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY-NC) license
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

المقدمة

الحمد لله، وصلى الله وسلم وبارك على سيدنا محمد رسول الله، وعلى آله وصحبه ومن والاه، وبعد: فلقد أبدع فقهاء الحنفية في تقسيمهم الثلاثي للعقود من صحيحة، وباطلة وفاسدة، ولما كان العقد الفاسد ينقلب صحيحاً عند إزالة سبب الفساد فكان في ذلك أثر بالغ في تصحيح كثير من العقود التي تعد باطلة، وغير قابلة للتصحيح عند المذاهب الفقهية الأخرى. وفي زماننا تشعبت المعاملات المالية، وظهرت صور جديدة في التعامل لم تكن موجودة عند المتقدمين، فمست الحاجة إلى دراسة متخصصة في عقد الإجارة الفاسدة عند الحنفية، لا سيما أن عقد الإجارة من أكثر العقود التي تمارس في المجتمع. ولقد كان موضوع الإجارة الفاسدة حاضراً بقوة في مجلة الأحكام العدلية التي وضعها مجموعة من علماء المذهب الحنفي في القرن التاسع عشر الميلادي، واستقيت منها أكثر القوانين المدنية في الوطن العربي، وما ذلك إلا لما لها الموضوع من أهمية في التعاملات المالية.

وفي حين كانت أغلب الدراسات في العقد الفاسد متعلقة بالبيع الفاسد وأحكامه، فإن الدراسات المتعلقة بالإجارة الفاسدة شحيحة للغاية، لذا جاءت هذه الدراسة ل تعالج ما يتعلق بالإجارة الفاسدة عند الحنفية من الناحية التأصيلية والتطبيقية.

سائلًا الله تعالى أن يجعل في هذه الدراسة النفع والقبول، والله من وراء القصد، وهو وفي التوفيق، وصلى الله وسلم وبارك على سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين.

أهمية الدراسة

تكمّن أهمية الدراسة في أنها تجمع أبرز الأحكام والتطبيقات المتعلقة بالإجارة الفاسدة عند الحنفية.

مشكلة الدراسة

تمثل مشكلة الدراسة الرئيسية في الإجابة عن السؤال الآتي: كيف تصور فقهاء الحنفية عقد الإجارة الفاسدة؟ ويتفرع عن هذه المشكلة ثلاثة أسئلة، وهي:

1. ما أحكام الإجارة الفاسدة عند الحنفية؟
2. ما أثر الجهة في فساد عقد الإجارة عند الحنفية؟
3. متى يكون الشرط مفسداً لعقد الإجارة عند الحنفية؟

أهداف الدراسة

تهدف الدراسة بشكل رئيس إلى إبراز تصور فقهاء الحنفية لعقد الإجارة الفاسدة، ويتفرع عن ذلك ثلاثة أهداف، وهي:

1. بيان أحكام الإجارة الفاسدة عند الحنفية.
2. إظهار أثر الجهة في فساد عقد الإجارة عند الحنفية.
3. إيراد أحوال الشرط المفسد لعقد الإجارة.

منهجية الدراسة

اتبعت الدراسة المنهج الاستقرائي والتحليلي والاستنباطي، وذلك كالتالي:

1. الاستقراء: من خلال استقراء كتب الحنفية لاستخراج ما يتعلق بالإجارة الفاسدة.
2. التحليل: والمتمثل في تحليل عبارات الفقهاء والمسائل الفقهية المتعلقة بالإجارة الفاسدة.
3. الاستنباط: وذلك لاستنباط أبرز معالم الإجارة الفاسدة عند الحنفية.

الدراسات السابقة

من الدراسات السابقة التي لها صلة بموضوع الدراسة: "الإجارة الفاسدة في الفقه الإسلامي"، للباحثة: نظمية زياد نعيم حسان، وأصلها دراسة أعدت كمتطلب لمشروع التخرج في تخصص التربية الإسلامية، جامعة القدس المفتوحة، فلسطين، 2010م.

وقد جاءت هذه الدراسة في فصلين حيث ذكرت الباحثة في الفصل الأول تعريف الإجارة وحكمها وأركانها وشروطها وأقسامها، وذكرت في الفصل الثاني تعريف الإجارة الفاسدة والباطلة، والفرق بينهما عند الفقهاء، وقسمت الإجارة الفاسدة إلى فساد راجع إلى الصيغة كالإجارة بلفظ البيع

وبالتعاطي، وفساد راجع إلى العاقد كإجارة الصبي المميز والمكره، وفساد راجع إلى المنفعة كإجارة المنافع المحرمة والمجهولة والإجارة على الطاعات، ويؤخذ على الدراسة ما يأتي:

أولاً: إغفال الحديث عن أحكام الإجارة الفاسدة وأسبابها.

ثانياً: الخلط بين الإجارة الفاسدة والباطلة في عدة ماضع.

ثالثاً: قصر الجهة المفسدة على جهة المنفعة، وعدم ذكر أنواع الجهات الأخرى.

رابعاً: عدم التطرق إلى الشرط المفسد، وأنثره في فساد عقد الإجارة.

وهذا استدعي من الباحث إعادة البحث في هذا الموضوع وحصر الدراسة في المذهب الحنفي كي تظهر نظرية الفساد في عقد الإجارة بكل جلاء ووضوح.

وقد جاءت هذه الدراسة في مقدمة وثلاثة مباحث وخاتمة، وذلك وفق التفصيل الآتي:

المبحث الأول: الإجارة الفاسدة عند الحنفية: مفهومها، وأسبابها، وأحكامها

المطلب الأول: مفهوم الإجارة الفاسدة عند الحنفية

المطلب الثاني: أسباب فساد عقد الإجارة عند الحنفية

المطلب الثالث: أحكام الإجارة الفاسدة عند الحنفية

المبحث الثاني: فساد الإجارة بسبب الجهة

المطلب الأول: الجهة في المعقود عليه (المأجور)

المطلب الثاني: الجهة في الأجرة

المطلب الثالث: الجهة في مدة عقد الإجارة

المبحث الثالث: فساد الإجارة بسبب الشرط المفسد

المطلب الأول: الشرط غير الملائم المخالف لمقتضى العقد، وفيه منفعة لأحد المتعاقدين

المطلب الثاني: إجارة المنفعة بالمنفعة

المطلب الثالث: الشروط غير المفسدة لعقد الإجارة

الخاتمة: وتشتمل على أبرز النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: الإجارة الفاسدة عند الحنفية: مفهومها، وأسبابها، وأحكامها

المطلب الأول: مفهوم الإجارة الفاسدة عند الحنفية

الإجارة لغةً: الكِرَاءُ على العمل (ابن فارس، 1972م، 62/1)، وهي منْ أَجْرٍ يَأْجُرُ، وَهُوَ مَا أَعْطِيَتْ مِنْ أَجْرٍ فِي عَمَلٍ (ينظر: ابن منظور، 1414هـ،

.(10/4)

أما الإجارة في اصطلاح الحنفية فهي: "عقد على المنفعة بعوض" (السرخسي، 1993م، 15/74؛ المرغيناني، د.ت، 3/230).

والفساد لغةً: فساد الشيء: بطل وأض محل، ويأتي معنى تغيير، والفساد: نقىض الصالح (ينظر: ابن منظور، 1414هـ، 3/335؛ الزبيدي، 2001م،

.(496/8)

أما في الاصطلاح: مصطلح العقد الفاسد هو مصطلح انفرد به فقهاء الحنفية، في حين لم يفرق المالكية والشافعية والحنابلة بين الباطل وال fasد وجعلوهما في معنى واحد، والعقد الفاسد عند الحنفية هو "العقد المشروع بأصله لا بوصفه"، بخلاف الباطل فهو "العقد غير المشروع بأصله ولا بوصفه"، وتكون الإجارة فاسدة إذا فقدت شرطاً من شروط صحتها (ينظر: الزيلعي، 1313هـ، 4/44؛ ابن نجميم، د.ت، 6/74؛ التفتازاني، د.ت، 1/421؛ اللكتوني، 2016م، 5/113؛ حيدر، 1991م، 1/113).

وعرّفه الزرقا بأنه: "احتلال في العقد المخالف لنظامه الشرعي في ناحية فرعية متممة يجعله مستحقاً للفسخ" (الزرقا، 2004م، 2/739).

فقد أطلق فقهاء الحنفية الفساد على حالة يعتبرون فيها العقد مختلفاً في بعض نواحيه الفرعية احتلالاً يجعله في مرتبة بين الصحة والبطلان، فليس هو باطل غير منعقد؛ لأن مخالفته ليست بجوهرية كما في الباطل، ولا هو ب الصحيح تمام الاعتبار؛ إذ أن فيه احتلالاً بنظام التعاقد، وإن كان هذا الاختلال ليس بجوهرى (ينظر: الزرقا، 2004م، 2/729-730).

وعرف ابن نجميم الإجارة الفاسدة بأنها: "العقد المشتمل على منفعة لأحد المتعاقدين أو جهة" (ابن نجميم، د.ت، 8/19)، وقرب منه ما ذكره علي حيدر بأنها: "ما عرض فيه شيء من جهة أو اشترط فيه شرط لا يقتضيه العقد" (حيدر، 1991م، 1/511). وإن كان هذا التعريف ذكر أبرز سببين في فساد عقد الإجارة، إلا أنه غير جامع إذ أن هناك أسباب أخرى لفساد عقد الإجارة لا تدخل في التعريف، لذا يختار الباحث التعريف الذي مشى عليه

أكثر فقهاء الحنفية بأنها: "الإجارة المشروعة أصلًا لا وصفًا" (ينظر: حيدر، 1991م، 511/1). وللتمييز بين عدم المشروعية في أصل العقد من عدم المشروعية في وصفه ينظر إلى مقومات العقد -شروط الانعقاد-، وهي: الصيغة، والعقدان، والمحل، والموضوع، فإن كان الخلل قد تطرق إلى أحد هذه المقومات، فإن ذلك يفيد عدم المشروعية في أصل العقد فيبطل، وإن كان الخلل قد تطرق إلى أحد شروط الصحة، وكانت هذه المقومات كلها سليمة، فإن ذلك يفيد عدم المشروعية في وصف العقد، وذلك يستوجب الفساد دون البطلان (ينظر: الزرقا، 2004م، 732، 294-295).)

المطلب الثاني: أسباب فساد عقد الإجارة عند الحنفية

تنقسم أسباب فساد العقود إلى أسباب عامة وخاصة، فالأسباب العامة يظهر تأثيرها في عامة عقود المعاوضات بخلاف الخاصة التي يقتصر تأثيرها في عقد دون غيره (ينظر: الزرقا، 2004م، 550/1، 741/2).

الفرع الأول: الأسباب العامة في فساد عقد الإجارة

يرجع فساد عقد الإجارة إلى عدة أسباب عامة، أبرزها:

أولاً: انعدام رضا أحد المتعاقدين

لا تصح الإجارة مع الإكراه والبخل والخطأ؛ لأن هذه العوارض تنافي الرضا فتمنع صحة الإجارة، ولقوله تعالى: «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بِإِيمَانِكُمْ إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مَّنْكُمْ» [النساء: 29]. والإجارة تجارة؛ لأن التجارة تبادل المال بالمال والإجارة كذلك (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/179؛ حيدر، 1991م، 501، 1/513؛ عتر، 2021م، 132).

حيث يشترط لصحة العقد عند الحنفية أن يكون العقد طائعاً لا مكرهاً، جاذباً لا هازلاً، عامداً لا مخططاً (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/176). وعلى ذلك: فإنه يخير من أجراً ملكه لآخر بإكراه ملجي أو غير ملجي، أو استأجر ملك آخر بإكراه ملجي أو غير ملجي، بعد زوال الإكراه بين فسخ عقد الإجارة وبين إجازته، إذ إن الإكراه سواء أكان ملجنًا أم غير ملجن يفسد الرضا الذي هو شرط في صحة عقد الإجارة (ينظر: حيدر، 1991م، 1/501).

ثانياً: الجهة

الجهة التي تفسد العقد عند الحنفية هي الجهة الفاحشة التي تؤدي إلى نزاع مشكل، والتزاع المشكل هو الذي يتعدد حسمه لتساوي حجة الطرفين فيه، أما الجهة التي لا تؤدي إلى نزاع مشكل فلا تضر بالعقد (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/207؛ الزرقا، 2004م، 2/742).

والجهة في عقد الإجارة، قد تكون في المأجر (المنفعة) أو في الأجرا أو في مدة عقد الإجارة، وتفصيل ذلك في المبحث الثاني من هذه الدراسة.

ثالثاً: دخول الشرط المفسد

تفسد الإجارة بشرط لا يقتضيه العقد ولا يلائمه وفيه منفعة لأحد المتعاقدين، والشروط الفاسدة ترجع في حقيقتها إلى باب الربا، لأن الربا هو الزيادة الحالية عن عوض، وحقيقة الشروط الفاسدة هي زيادة ما لا يقتضيه العقد ولا يلائمه فيكون فيه زيادة حالية عن العوض، وهو الربا بعينه (ينظر: الزيلي، 1313هـ، 4/131؛ شمشيف، سمر، 2023م، 523)، وتفصيل ذلك في المبحث الثالث من هذه الدراسة.

الفرع الثاني: أسباب فساد عقد الإجارة الخاصة

هناك عدة أسباب للفساد خاصة بعقد الإجارة، يرجع إلى معرفتها من خلال شرائط الصحة، فمن ذلك:

أولاً: عدم القدرة على استيفاء المنفعة حقيقةً أو شرعاً

يشترط في المنفعة أن تكون مقدرة الاستيفاء حقيقةً وشرعًا، فلا يجوز استئجار الدابة الفارة؛ لأنه لا يقدر على استيفاء منفعتها لعدم القدرة على تسليمها، وكذلك لا يجوز إجارة المغصوب لغير الغاصب لعدم القدرة على التسلیم (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/187؛ مجلة الأحكام العدلية، المادة 457).

وبناءً على ذلك: فلا يجوز استئجار السيارة المسروقة، أو الخادمة الهرابية من المنزل؛ لعدم القدرة على استيفاء المنفعة. ومن ذلك: استئجار الفحل للإنزاء وهو جماع المهايم- (قلعيجي، 2013م، 73)، واستئجار الكلب والبازي المعلم للصيد، فإنه لا يجوز؛ لأن المنفعة غير مقدرة الاستيفاء، لأنه لا يمكن إجبار الفحل على الإنزال، ولا إجبار الكلب والبازي على الاصطياد، ويدخل في ذلك أيضًا الاستئجار على تعليم صنعة بعيمها فإنه لا يجوز؛ لأن الأجير لا يقدر على إيفاء العمل بنفسه؛ بل يحتاج فيه إلى غيره، فقد لا يستطيع المتعلم تعلم هذه الصنعة (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/189).

ويدخل في ذلك: الشيوخ الأصلي -وهو ثبوت الحق في كل جزئية من جزئيات الشيء- (قلعيجي، 2013م، 239)، فإنه يفسد عقد الإجارة عند أبي حنيفة إذا كان لغير الشريك، لأن يؤجر حصته من داره لغير شريكه، وذلك لعدم القدرة على استيفاء المنفعة شرعاً؛ لأن المقصود من الإجارة الانتفاع بالماجر، وهو أمر حسي لا يتصور في الحصة الشائعة؛ لأنه لا يمكن تسليمها، بينما ذهب الصاحبان إلى أن إجارة الماشي جائزة -سواء للشريك أو لغير الشريك- كبيع الماشي؛ لما أن الإجارة هي بيع المนาفع، ولأن للماشي منفعة وتسليمها ممكن بالتخلي -وهو رفع اليد عن الشيء، وإباحة قبضه من قبل

الغير، وذلك كأن يرفع الشريك المؤجر متاعه من الدار، ويخل بيهما وبين المستأجر- أو بالهياية- وهو أن يتواضعوا على أمر فيتضاربوا به أو هو الاتفاق على قسمة المنافع على وجه التعاقب كأن تكون لأحدهما شهراً ولآخر شهراً- (ينظر: العيسي، 2000م، 284/10؛ قلعيجي، 2013م، 105، 436)، فمن ذلك أنه إذا استأجر طريراً من دار مدة معلومة لمير فيها؛ فالإجارة فاسدة على قياس قول أبي حنيفة؛ لأن البقعة المستأجرة غير معلومة من بقية الدار فكانت إجارة المشاع، وعند الصاحبين الإجارة صحيحة (ينظر: الكاساني، 1986م، 180/4؛ الزيلعي، 1313هـ، 125/5).

أما الشيوخ الطارئ- وهو ما يُعرض بعد عقد الإجارة-؛ فإنه لا يفسد الإجارة باتفاق الإمام أبي حنيفة وصاحبيه؛ ومثاله: إذا أجر رجل لآخر كل الدار ثم فسخا في نصفها، فتبقي الإجارة في النصف الآخر، وكما إذا استأجر الدار رجالن فمات أحدهما فينفسخ عقد الإجارة في نصيب الميت، ويبقى في نصيب الحي شائعاً؛ وذلك لأن الشيوخ إنما كان مفسداً لكونه مانعاً من القبض ولا حاجة إليه بعد القبض (ينظر: الزيلعي، 1313هـ، 127/5؛ ملا خسرو، د.ت. 231/2).

ويدخل في ذلك أيضاً: كون المستأجر مشغولاً بغير ملك المستأجر، فإذا استأجر رجل أرضاً للزراعة، وكان فيها شجر أو زرع لم ينضج بعد، فهذه إجارة فاسدة؛ لأنها مشغولة بمال المؤجر، فلا يتحقق التسليم، فيكون المعقود عليه غير مقدر الاستيفاء شرعاً، وأنه أجر ما لا يمكن تسليمه إلا بضرر يلحق المؤجر؛ لأنه لا يمكن تسليم الأرض إلا بقلع الأشجار والزرع، وفي قلعها ضرر بالمؤجر؛ لأنها على ملكه (ينظر: ابن مازة، 2004م، 7/477؛ الكاساني، 1986م، 188/4).

وإذا اشتري ثمرة في نخل، ثم استأجر الأرض دون النخلة، لم يجز؛ لأن النخل يحول بينه وبين الثمر، وإنه على ملك المؤجر، والمستأجر مشغول بملك المؤجر (ينظر: ابن مازة، 2004م، 7/478).

وكذلك إذا كان المستأجر مشغولاً بملك المستأجر فلا يصح أن تؤجر لآخر، كما لو كانت أرضاً وفها زرع لم ينضج؛ فلا يصح أن تؤجر لغيره قبل أن يقصد الزرع، سواء انتهت مدة الإجارة أم لا، وكذلك إذا كانت الأرض المستأجرة مشغولة بأبنية للمستأجر؛ فلا تؤجر لغيره ما دام عقد الإجارة باقياً (ينظر: حيدر، 1991م، 1/484).

ومن ذلك: ما انتشر في زماننا من تأجير الأراضي لمحطة بنزين أو مول تجاري أو غير ذلك لسنوات طويلة؛ فلا يصح أن تؤجر لآخر لعدم القدرة على استيفاء المنفعة شرعاً.

ثانياً: كون المنفعة غير مقصودة بالعقد

يشترط لصحة عقد الإجارة عند الحنفية أن تكون المنفعة مقصودة، ويعتاد استيفاؤها بعد عقد الإجارة، وجرى التعامل بها بين الناس؛ ذلك لأن عقد الإجارة شرع على خلاف القياس لحاجة الناس، ولا حاجة فيما لا يتعامل الناس فيه، فلو استأجر سيارة لا ليركها وإنما ليضعها على باب داره حتى يرى الناس أن عنده سيارة، فالإجارة فاسدة ولا أجر له؛ لأن هذه المنفعة غير مقصودة بأبنية للمستأجر؛ فلا تؤجر لغيره ما دام عقد الإجارة باقياً (ينظر: الكاساني، 1986م، 193-192/4؛ ابن نجيم، د.ت. 307/7؛ ابن عابدين، 1966م، 6/34).

ثالثاً: نقصان الأجرا عن ثمن المثل نقاصاً فاحشاً إذا كان المأجور مالاً لبيت أو لوقف أو لبيت مال المسلمين لو أجر وصي الصغير أو متولي الوقف أو مأمور بيت مال المسلمين عقاراً لبيت أو لوقف أو لبيت المال بغير فاحش - وهو ما لا يدخل تحت تقويم المقومين -. فالإجارة فاسدة، وإذا استوفى المستأجر المنفعة تلزمها أجراً المثل بالغاً ما بلغت، أما إذا كان ذلك بغير يسير - وهو ما يدخل تحت تقويم المقومين -؛ فالإجارة صحيحة (ينظر: السعнаци، 1438هـ، 209/25؛ ابن نجيم، د.ت. 299/7؛ حيدر، 1991م، 1/481).

المطلب الثالث: أحكام الإجارة الفاسدة عند الحنفية

أولاً: يصبح العقد مستحقاً للفسخ - حَقّ للشارع- بارادة أحد الطرفين أو القاضي

العقد الفاسد عقد غير لازم، بمعنى أنه يستطيع أحد الطرفين أن يستقل بفسخ العقد حَقّاً للشارع، وإذا رفع الأمر إلى القاضي فإنه يفسخه إذ أنه لو أقر العقد لكنه مقرأً ما هو مخالف للشرع (ينظر: الزرقا، 2004م، 2/749).

فعلى ذلك إذا تنازع المؤجر والمستأجر قبل الانتفاع بالمؤجر في الإجارة الفاسدة، ورفع الأمر إلى القاضي؛ فإن القاضي يفسخ عقد الإجارة، وذلك لإزالة الفساد الذي هو معصية، كما يجب على كل واحد منها فسخه إعداماً للفساد الذي هو معصية، وإذا أصر أحدهما على إمساكه وعلم القاضي بذلك، فله أن يفسخه جبراً عنهم حَقّاً للشارع (ينظر: حيدر، 1991م، 1/516).

ثانياً: ترتب آثار العقد يكون بعد استيفاء المنفعة حقيقةً لا بمجرد العقد أو القبض

عقد الإجارة الفاسد عقد منعقد إلا أنه لضعفه واستحقاقه للفسخ لا ترتب عليه آثاره بمجرد العقد؛ وإنما بالانتفاع حقيقةً، فيثبت حكم الإجارة الفاسدة وتلزم الأجرا باستيفاء المنفعة حقيقة وليس بمجرد العقد (ينظر: حيدر، 1991م، 1/539؛ الزرقا، 2004م، 2/749-750).

بالتالي لا تكون القدرة على استيفاء المنفعة كافية في الإجارة الفاسدة، ولا تلزم الأجرا ما لم تحصل حقيقة الانتفاع (ينظر: مجلة الأحكام العدلية، المادة 471)، فلا تكون القدرة على استيفاء المنفعة من قبض المأجور وكون الأجير حاضراً للعمل في إجارة الآدمي كافية للزوم الأجرا، وإنما تلزم الأجرا

إذا سلم المؤجر المأجور إلى المستأجر وانتفع به حقيقة، وفي إجارة الأدمي إذا قام الأجير بالعمل فعلاً (ينظر: حيدر، 1991م، 539/1). ولا تملك المنافع بالإجارة الفاسدة بمجرد القبض، حتى إذا قبضها المستأجر لا يملكتها، وليس له أن يؤجرها ولو أجرها يجب على المستأجر الأول أجر المثل، وذلك بخلاف البيع فإن المبيع يملك فيه بالقبض: لأن قبض المنفعة غير متصور، إلا أنه أقيم قبض العين مقام قبض المنفعة، وذلك إنما يتاتي في العقد الصحيح ضرورة إتمامه (ينظر: ابن نجيم، د.ت، 19/8؛ الحصافي، 2002م، 582؛ ابن عابدين، 1966م، 6/46).

ثالثاً: عند ترتيب آثار العقد باستيفاء حقيقة المنفعة يكون المستحق أجرة المثل

الحكم الذي يثبت في العقد الفاسد عند تنفيذه لا يجب فيه الحقوق التي حددت العقد؛ لأنها قد فسدت بفساد العقد، وإنما ترد هذه الحقوق إلى قواعدها الأصلية التي توجب التعادل في التبادل، وفي البيع الفاسد إذا تم تنفيذه بالتسليم وانتقلت إلى المشتري ملكية المبيع وجبت عليه قيمته يوم القبض، وفي الإجارة الفاسدة يستحق المؤجر أجرة المثل لا الأجر المتفق عليه في العقد: لأنه عند فساد العقد تفسد التسمية المتفق عليها فنرجح إلى أجرا المثل، وأجرا المثل هو أجرا شخص مماثل له في ذلك العمل، ويعتبر فيه زمان الاستئجار ومكانه (ينظر: ابن عابدين، 1992م، 45/6؛ حيدر، 1991م، 1/539؛ الزرقا، 2004م، 2/750).

والواجب في الإجارة الفاسدة هو أجرا المثل لا يجاوز به المسمى؛ وذلك لأنهما تراضيا على إسقاط ما زاد على المسمى، وهذا إذا لم يكن الفساد بسبب جهالة المسمى أو عدم التسمية، فإن كان الفساد بسبب جهالة المسمى أو عدم التسمية، فإنه يجب أجر مثله بالغالى ما بلغ؛ لأنه لا يتصور تجاوز الأجرا المسمى، لأن المسمى مجہول أو غير مذكور أصلاً (ينظر: ابن مازة، 2004م، 7/471؛ ابن نجيم، د.ت، 19/8؛ اللكنوي، 2016م، 6/545؛ حيدر، 1991م، 1/517-519).

وأجرا المثل في الإجارة الفاسدة لا يجب بمجرد التسلیم أو التخلية بل باستيفاء المنفعة حقيقةً (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/195؛ ابن عابدين، 1966م، 6/48).

رابعاً: الربح المستحق ربحٌ خبيث يجب التصدق به ويطيب له أجرا المثل

يجب التصدق بالربح في الإجارة الفاسدة لحصوله بطريق غير مشروع، ونقل عن شمس الأئمة الحلواني أن الأجرة تطيب في الإجارة الفاسدة إن كانت أجرا المثل، ونقل مثل ذلك ابن نجيم في الأشباه والنظائر عن كتاب "القنية" (ينظر: ابن نجيم، 1999م، 317؛ ابن نجيم، د.ت، 8/22؛ ابن عابدين، 1966م، 6/45).

خامساً: العقد الفاسد يمكن تصحيحة بازالة سبب الفساد

إذا رفع الشرط المفسد فإن العقد الفاسد ينقلب صحيحاً، وكذلك لو كان سبب الفساد هو الجهالة ثم زالت بالتعيين، فإنه من القواعد الفقهية المقررة: "إذا زال المانع عاد الممنوع" (ينظر: الزرقا، 2004م، 2/756).

المبحث الثاني: فساد الإجارة بسبب الجهالة

من الأصول المقررة عند الحنفية أن "كل جهالة تفسد البيع تفسد الإجارة" (ابن نجيم، د.ت، 19/8). وتعرف الجهالة بأنها: "وصف لما علم حصوله، وطوى عنا المراد منه، أو جنسه، أو نوعه، أو صفتة، أو مقداره، أو وقت وجوده" (الصيفي، 2006م، 25).

والجهالة التي تفسد العقد عند الحنفية هي الجهالة الفاحشة التي تؤدي إلى نزاع مشكل، والتزاع المشكل هو الذي يتعدى حسمه لتساوي حجة الطرفين فيه، أما الجهالة التي لا تؤدي إلى نزاع مشكل فإنها لا تضر بالعقد (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/207؛ الزرقا، 2004م، 2/742).

والجهالة في عقد الإجارة، قد تكون في المأجور (المنفعة) أو في الأجرا أو في مدة عقد الإجارة، وذلك على التفصيل الآتي:

المطلب الأول: الجهالة في المعقود عليه (المأجور)

من شروط صحة عقد الإجارة أن يكون المعقود عليه وهو المنفعة- معلوماً يمنع من النزاع، فإن كان مجھولاً فينظر إن كانت الجهالة تفضي إلى النزاع فإنها تمنع من صحة العقد، وإن لم تكن تفضي إلى النزاع فلا تمنع من صحة العقد؛ وذلك لأن الجهالة المفضية إلى النزاع تمنع من التسلیم والتسلیم، فلا يحصل المقصود من عقد الإجارة، وإن لم تكن تفضي إلى النزاع فيوجد التسلیم والتسلیم ويتحقق المقصود (الكاساني، 1986م، 4/179-180).

ومن التطبيقات على ذلك عند الحنفية:

عند استئجار الأراضي لا بد من تعين المنفعة المقصدودة من العقد، هل هي البناء أم الزراعة والغرس أم غير ذلك، فإن استأجر أرضاً، ولم يبين الغرض من استئجارها، فالإجارة فاسدة لجهالة المعقود عليه، وكذلك إذا بَيَّنَ أنها للزراعة ولم يبين ماذا يزرع فيها، فالإجارة فاسدة لجهالة المعقود عليه؛ لأن ما يزرع فيها مختلف، فمنه ما يضر بالأرض أكثر من غيره كالذرنة والأرز فإن ضررهاهما أكثر من ضرر القمح والشعير، وذلك يتفاوت في حق الأرض تفاوتاً فاحشاً، فإن زرعها أحد هذه الأنواع ومضطبة المدة، جاز العقد استحساناً؛ لأن المعقود عليه صار معلوماً بالاستعمال، فإنه إذا شاهد الزرع خلال المدة وعرف أنه لا يضر بالأرض؛ ف تكون الجهالة المفضية إلى النزاع قد ارتفعت من ذلك الوقت، وارتفاعها من ذلك الوقت كارتفاعها من

حين العقد؛ لأن كل جزء منه بمنزلة ابتدائه، ولو ارتفعت من الابتداء جاز فكذا هاهنا، أما في القياس فيجب أجر المثل؛ لأنه استوفى المعقود عليه بحكم عقد فاسد (ينظر: ابن مازة، 2004م، 465/7؛ الزيلعي، 1313هـ، 133/5؛ البابري، 1970م، 9/118).

وكذلك في استئجار الدواب فعلية أن بين المنفعة المقصودة كالركوب أو الحمل، فإن استأجرها ليحمل عليها فله أن يركبها، وإن استأجرها ليركبها ليس له أن يحمل عليها؛ لأن الركوب يسمى حملًا ولا يسمى الحمل ركوبًا (ينظر: ابن نجيم، د.ت، 307/7).

فإن استأجرها للحمل فعلية أن بين ماذا سيحمل عليها، فإن لم بين فالإجارة فاسدة؛ لأن الأحتمال متفاوتة، وإن استأجرها للركوب فيلزم أن يعين من يركب عليها، فإن عين أحدًا فليس له أن يركب غيره، وكذلك في استئجار الثوب يلزم أن يعين من يلبسه، فإن عين أحدًا فليس له أن يلبس غيره؛ لأن الناس متفاوتون في الركوب واللبس؛ ولأن تعيين اللابس كتعيين الملبوس، فكما أن ترك التعيين في الملبوس عند العقد يفسد العقد، كذلك ترك تعيين اللابس، وهذه جهة تؤدي إلى النزاع؛ لأن صاحب الثوب يطالبه بصيانة الملبوس وإلابس أرفق الناس في اللبس، والمستأجر لم يتقييد بذلك، وكلهما يحتاج بمطلق التسمية (ينظر: ابن مازة، 2004م، 465/7؛ الكاساني، 1986م، 4/207).

فإن اختصما إلى القاضي بعدهما وقعت الإجارة، وقبل أن يحمل على الدابة أو يركبها أو يلبس الثوب فإن القاضي يفسخ الإجارة؛ لأن العقد وقع فاسداً، ويجب رفع الفساد حقاً للشرع، وإن حمل على الدابة أو ركبها أو لبس الثوب، ومضط المدة فله الأجر المسمى استحساناً، وفي القياس له أجر المثل؛ لأنه استوفى المنفعة بعقد فاسد، ووجه الاستحسان: أن المفسد هو الجهة في المعقود عليه، فإذا تعين المعقود عليه بالحمل والركوب واللبس، فقد زالت الجهة، فيكون قد استوفى المعقود عليه بعقد صحيح، فيجب المسمى كاملاً كما لو كان متعيناً عند الابتداء (ينظر: ابن مازة، 2004م، 465/7؛ الكاساني، 1986م، 4/184).

وفي استئجار العُمال والصُنَاع لا بد من بيان العمل، وجهة العمل إن كانت تفضي إلى النزاع تفسد العقد، فلو استأجر عاملاً ولم يتفق معه على نوع العمل من الرعي أو البناء أو الخياطة أو غير ذلك لم يصح العقد، وكذلك لا بد في الأجور المشتركة من بيان المعمول فيه سواء بالإشارة والتتعيين أو ببيان الجنس والنوع والقدر والصفة؛ لأن العمل يختلف باختلاف المعمول، فمن استأجر حفاراً كي يحفر بئراً فلا بد من بيان المكان الذي سيحفر فيه والعمق والغرض؛ لأن العمل يختلف باختلاف مكان الحفر لكون الأرضي مختلف في الصلابة والرخواة وكذلك في العمق والغرض، وأما في الأجور الخاص فلا يشترط بيان الجنس والنوع والقدر والصفة للمعمول فيه، ويشترط فقط بيان المدة (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/184).

واختلف فقهاء الحنفية فيما إذا جمع في العقد بين العمل والوقت كما لو استأجر رجلاً ليحيز له مقداراً معيناً من الخيز اليوم بأجرة معلومة، أو أعطى إلى الخياط شيئاً على أن ينجز خياطتها هذا اليوم، فذهب أبو حنيفة إلى فساد هذه الإجارة لأنه إذا جمع بين الوقت والعمل يكون المعقود عليه مجھولاً؛ لأن ذكر العمل يقتضي عدم وجوب الأجرة إلا بالعمل، وذكر الوقت يقتضي كونه المنفعة ويوجب الأجرة بتسليم النفس في المدة، فإذا كان المعقود عليه هو العمل كان ذلك نافعاً لاستئجار؛ لأن إعطاء الأجرة لا يلزم إلا بعد تمام العمل، وإذا كان المعقود عليه هو الوقت كان ذلك نافعاً للأجير؛ لأن الأجور يستحق الأجرة بمضي المدة سواء أنجز العمل أم لم ينجزه، ولا يوجد مرجح لأي منها على الآخر فيكون العقد مفضياً إلى المنازعات، وعند الصالحين: يجعل المعقود عليه هو العمل وذكر الوقت للتوجيه تصحيحاً للعقد وبذلك ترتفع الجهة، ويقول الصالحين أخذت مجلة الأحكام العدلية (ينظر: المحبوي، 2006م، 4/286؛ البابري، 1970م، 9/110؛ ملا خسرو، د.ت، 2/233-234؛ مجلة الأحكام العدلية، المادة 505؛ حيدر، 1991م، 1/579).

المطلب الثاني: الجهة في الأجرة

جهالة الأجرة قد تكون جهة في كل الأجرة لأن تكون الأجرة كذا ديناراً في بلد يتداول فيها عدة دينارات مختلفة، وكذلك إذا استأجر راعياً لرعى غنه على أن تكون أولادها أو صوفها بينما نصفان؛ وذلك لجهالة البديل كله، وكذلك إذا كانت الأجرة شيئاً من القيميات لا على وجه التعيين كالشياه والبقر (ينظر: مجلة الأحكام العدلية، المادة 566؛ حيدر، 1991م، 1/517).

وقد تكون الجهة في بعض الأجرة كاستئجار دار بمثني دينار على أن تكون نفقات إصلاح الدار وصيانتها على المستأجر، أو استئجار خادمة على أن يعطها المستأجر كسوتها؛ لأن نفقات صيانة الدار وكسوة الخادمة قد جعلت أجرة، ومقدارها مجھول، وبضم المجھول إلى المعلوم يصبح المجموع مجھولاً (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/193؛ حيدر، 1991م، 1/517).

واختلف فقهاء الحنفية في حكم استئجار المرضعة مقابل إطعامها وكسوتها، فذهب الصالحان إلى أن الإجارة فاسدة لجهالة الأجرة التي هي الطعام والكسوة، وهذا هو القياس في المذهب، بينما أجاز أبو حنيفة ذلك استحساناً؛ لأن الجهة هنا لا تؤدي إلى النزاع؛ لأنه قد جرت العادة بالتوسيعة على المرضعات وعدم مماكسنها، وإعطائهن شهواتهن شفقة على الأولاد، ولأن منفعة ذلك ترجع إلى الولد، وربما يأمروها أن تأكل زيادة على الشبع حتى يكثر لبيها، ويسأّل للصالحين قولهما بأن الأجرة مجھولة، إلا أن الجهة لا تمنع صحة العقد لعيتها بل لأنها تؤدي إلى النزاع، وجهة الأجرة هنا لا تؤدي إلى النزاع (ينظر: السرخي، 1993م، 15/120؛ الكاساني، 1986م، 4/193-194؛ المؤصل، 1973هـ، 2/59؛ الزيلعي، 1313هـ، 5/127).

المطلب الثالث: الجهة في مدة عقد الإجارة

يشترط لصحة عقد الإجارة بيان المدة، ومن ذلك إجارة الدور والدكاكين والأراضي والعمال وغير ذلك؛ لأن المعقود عليه لا يصير معلوم القدر دون بيان المدة، وترك بيانه يؤدي إلى النزاع، سواء أكانت المدة قصيرة أم طويلة (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/181).

إذا استأجر داراً كل شهر بمائة دينار مثلاً فالعقد صحيح في الشهر الأول فاسد في بقية الشهور، إلا أن يذكر عدد الشهور؛ لأن كلمة "كل" إذا دخلت على ما لا نهاية له فإنها تنتصر إلى الواحد لتعد العمل بالعموم، فيكون الشهر الأول معلوماً، ويصبح عقد الإجارة فيه، فإذا انتهى كان لكل منهما أن يفسخ عقد الإجارة، فإن سكن المستأجر ساعة من الشهر الثاني فيصبح العقد فيه ولا يستطيع المؤجر إخراجه حتى ينتهي الشهر، وكذلك في كل شهر إذا سكن ساعة في أوله؛ وذلك لأن العقد تم بتراضيهما بالسكنى في الشهر الثاني، وهذا قول بعض المشايخ وهو القياس، أما في ظاهر الرواية فلكل واحد منهما الخيار في الليلة الأولى والليوم الأول من الشهر؛ لأن في اعتبار الساعة حرجاً عظيماً، وهذا القول يفتى (ينظر: المرغيناني، د.ت، 3/237؛ الموصلي، 1937هـ، 2/58؛ الزيلعي، 1313هـ، 5/122).

إجارة الحمامات العامة فاسد على القياس؛ لأنه لا يعلم مقدار ما يستعمل من الماء ولا مدة المكوث فيه، إلا أن فقهاء الحنفية أجازوه استحساناً لتعامل الناس به في سائر الأمصار من غير نكير (ينظر: ابن عابدين، 1966م، 6/52).

المبحث الثالث: فساد الإجارة بسبب الشرط المفسد

الشرط المفسد عند الحنفية: هو الشرط الذي لا يقتضيه العقد، ولا يلائمه، ولا ورد به الآخر، ولا جرى به العرف، وفيه منفعة لأحد المتعاقدين (ينظر: الكاساني، 1986م، 5/173؛ الزيلعي، 1313هـ، 4/131؛ ابن نجمي، د.ت، 8/19؛ الدربي، 2008م، 2/380-381).

والشروط الفاسدة ترجع في حقيقتها إلى باب الربا، لأن الربا هو الزيادة الخالية عن عوض، وحقيقة الشروط الفاسدة هي زيادة ما لا يقتضيه العقد، ولا يلائمه فيكون فيه زيادة خالية عن العوض، وهو الربا بعينه (ينظر: الزيلعي، 1313هـ، 4/131؛ شمشيف. سمر، 2023م، 523).

المطلب الأول: الشرط غير الملائم المخالف لمقتضى العقد، وفيه منفعة لأحد المتعاقدين

ومن ذلك: إذا أجره داراً بشرط أن يسكنها المؤجر مدةً من الزمن ثم يسلمهما إلى المستأجر، أو أجره أرضاً بشرط أن يزرعها المؤجر ثم يسلمهما إلى المستأجر، أو سيارة مثلاً بشرط أن يركبها المؤجر مدةً من الزمن، أو ثواباً بشرط أن يلبسه المؤجر مدةً من الزمن ثم يسلمه إلى المستأجر، فتكون الإجارة فاسدة؛ لأن هذا لا يقتضيه العقد ولا يلائمه، كما أن فيه ربا أو شبهة الربا لوجود منفعة زائدة مشروطة في العقد لا يقابلها عوض، وهذا كله مفسد للعقد (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/194-195).

وكذلك إذا اشترط المؤجر على المستأجر تطهين الدار أو ترميمها أو تعليق باب علماً أو إدخال جذع في سقفها أو إصلاح بئر الماء أو الميزاب أو البالوعة؛ لأن هذه الشروط كلها تخالف مقتضى العقد ولا تلائمه وفيها منفعة لأحد العاقدين، كما أن هذا كله على المؤجر فإذا شُرط على المستأجر فإنه يكون من الأجرة وهو مجہول، وجهة بعض الأجر توجب جهة الباقي، فتفسد به الإجارة (ينظر: السرخسي، 1993م، 16/34؛ الكاساني، 1986م، 4/194-195؛ العبي، 2000م، 10/269).

وكذلك لو استأجر أرضاً واشتهرت صاحب الأرض على المستأجر أن يردها محروقة، فإن فيه نفعاً لصاحب الأرض، وكذلك لو اشترط صاحب الأرض على المستأجر أن ينطفأ أنهاها من الأوساخ والترسبات، فإن فيه منفعة لصاحب الأرض إذ تكون قوة جري الماء أكبر، والفساد هنا مختص بالأنهار العظيمة فإن منفعتها تبقى بعد انقضاء العقد بخلاف جداول الماء الصغيرة، فإن منفعتها محصورة بزمن محدد، فيحتاج صاحب الأرض إلى تنظيفها مرة أخرى، وكذلك لو اشترط صاحب الأرض على المستأجر أن يضع السماد على الأرض، فتفسد الإجارة؛ لأن أثر هذه الأعمال ومنفعتها تبقى للمؤجر بعد انتهاء مدة الإجارة، فيكون في معنى اشتراط أجرة مجہولة للمؤجر على المستأجر (ينظر: السرخسي، 1993م، 16/34؛ المحبوبى، 2006م، 4/286).

إذا استأجر سيارة أجرة مثلاً من المدينة المنورة إلى مكة المكرمة بمئة درهم إن بلغ مكة، وإن لم يبلغها فلا شيء له، فالإجارة فاسدة؛ لأن هذا شرط لا يقتضيه العقد، وفيه منفعة لأحدهما، فإنه اشترط أن لا تكون له أجرة إذا لم يصل إلى مكة، والعقد يقتضي وجوب الأجرة بقدر ما سار (ينظر: ابن ماز، 2004م، 7/469).

وكذلك تفسد الإجارة إذا اشترط على الأجير الخاص ضمان المال المستأجر له إذا تلف، أو اشترط ذلك على الأجير المشترك إذا تلف بلا تعدد ولا تقصير، أو اشترط الضمان على المستأجر إذا هلك أو تعيب المؤجر بلا تعدد ولا تقصير (ينظر: حيدر، 1999م، 1/513).

ومن التطبيقات المعاصرة ما تقوم به بعض المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك من إلزام المستأجر بالقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الأساسية التي يتوقف عليها الانتفاع بالعين المؤجرة على نفقته الخاصة، فهذا شرط مفسد للعقد، وهذه الصيانة تلزم المؤجر (المؤسسة)، كما أن قدر الصيانة مجہول فيكون فيه جهة الأجرة (ينظر: الشرمان، أبو البصل، 2021م، 996).

المطلب الثاني: إجارة المنفعة بالمنفعة

إجارة المنفعة بشرط أن تكون الأجرة منفعة أخرى من نفس الجنس، تفسد الإجارة عند الجنفية، كما إذا استأجر أرضاً ليزرعها بشرط أن تكون الأجرة أن يزرع المؤجر أرضاً أخرى هي المستأجر، أو استأجر داراً ليسكها بحيث تكون الأجرة أن يسكن المؤجر داراً أخرى للمستأجر، أو استأجر دابةً ليركها بحيث تكون الأجرة أن يركب المؤجر دابةً أخرى للمستأجر، أو استأجر ثوباً ليلبسه بحيث تكون الأجرة أن يلبس المؤجر ثوباً للمستأجر، فالإجارة فاسدة؛ لدخول الشرط الريوي المفسد، إذ أن عقد الإجارة عند الجنفية ينعقد شيئاً فشيئاً بحسب حدوث المنفعة، فكان كل من المنفعتين معذوماً وقت العقد، فيتأخر قبض أحد المستأجرين، فيتحقق ربا النسبة: لأن الجنس بانفراده يحرم النساء عند الجنفية، أما إن كانت الأجرة من خلاف الجنس كاستئجار سكنى دار بزراعة أرض أو استئجار ركوب دابة بليس ثوب، فيجوز (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/194؛ البابتي، 1970م، 9/112؛ الحصيفي، 2002م، 582؛ الكنوي، 2016م، 574-576).

المطلب الثالث: الشروط غير المفسدة لعقد الإجارة

الفرع الأول: إذا كان الشرط من مقتضيات عقد الإجارة فتكون الإجارة صحيحة والشرط معتبراً

مثاله: إذا استأجر الأرض بشرط أن يحرثها ويزرعها أو يسقيها ويزرعها، فتكون الإجارة صحيحة؛ لأن هذا شرط يقتضيه العقد، فإن العقد يقتضي السقي والحراثة، لأنه لا ينتفع بالأرض غالباً من حيث الزراعة إلا بالسقي والحراثة (ينظر: ابن مازة، 2004م، 7/469؛ المرغيناني، د.ت، 3/240). وكذا إذا اشترط المستأجر تسلیم المستأجر، فيصبح العقد والشرط: لأن تسلیم المستأجر من مقتضيات العقد، فيثبت من غير شرط فكان هذا الشرط مقرراً مقتضى العقد، وليس مخالفًا له، وصار كما لو أجره بشرط أن يملك المستأجر منافع المستأجر (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/195). وكما إذا استأجر سيارة أجراً مثلاً لركوتها إلى مكان معين والرجوع منه على أن يعطيه الأجرة عند الرجوع؛ فالإجارة صحيحة، وليس للمؤجر المطالبة بالأجرة قبل الرجوع، إلا إذا توفى المستأجر عند بلوغه المكان المقصود فتلزمه أجرة الذهاب فقط (ينظر: حيدر، 1991م، 1/515).

الفرع الثاني: إذا كان الشرط ليس من مقتضيات عقد الإجارة إلا أنه يلائمه ف تكون الإجارة صحيحة والشرط معتبراً

كما إذا اشترط المؤجر على المستأجر تعجيل الأجرة، أو اشترط أن يعطيه مقابل الأجرة رهناً أو يقدم كفياً، فيصبح ذلك إن كان الرهن معلوماً وكان الكفيل حاضراً؛ لأن هذا الشرط يلائم العقد، وإن كان لا يقتضيه (ينظر: الكاساني، 1986م، 4/195؛ الزرقا، 2004م، 1/551).

الفرع الثالث: إذا كان الشرط يوجبه العرف والعادة، ف تكون الإجارة صحيحة والشرط معتبراً

يتمسك الاجتهاد الجنفي بمبدأ التوازن بين حقوق المتعاقدين فيرى أن اشتراط منفعة لأحد المتعاقدين يخل بهذا التوازن ويفضي إلى التنازع؛ لأنها منفعة زائدة لا يقابلها عوض فتندرج في ربا الفضل، فإذا جرى العرف على اشتراطها فيصبح العقد على بينة منها، فيحسب لها حساباً في العوض المقابل، فيعود التوازن إلى العقد، ويكون التعارفـ أو ما يسميه الجنفيةـ بـ التعاملـ نافياً للنزعـ (ينظر: الزرقا، 2004م، 1/551).

مثاله: إذا دفع رجل قماشاً لخياطه كي يخيط له ثوباً على أن تكون بطانية الثوب من الخياط وكان ذلك متعارفاً ف تكون الإجارة صحيحة على رأي الإمام محمد بن الحسن، وكذلك لو دفع إلى الحذاء جلدًا ليصنع له حذاء على أن تكون بطانية الحذاء ولوازمه من الحذاء ف تكون الإجارة صحيحة بناءً على التعامل (ينظر: حيدر، 1991م، 1/515).

الفرع الرابع: إذا كان الشرط ليس فيه نفع لأحد المتعاقدين ف تكون الإجارة صحيحة والشرط لغوًّا

مثاله: لو أجر رجل داره لآخر على أن يسكن الدار ولا يسكن غيره فيها، ف تكون الإجارة صحيحة والشرط لغوًّا؛ لأنه لما لم يكن في السكن تفاوت، فلا ضرر في إسكان غيره في الدار المؤجرة له (ينظر: حيدر، 1991م، 1/515).

الخاتمة

لقد توصلت هذه الدراسة إلى جملة من النتائج والتوصيات، أبرزها:

أ. النتائج:

يتلخص تصور فقهاء الجنفية لعقد الإجارة الفاسدة بما يأتي:

1. الإجارة الفاسدة عند الجنفية عقد مكتمل الأركان إلا أن الاختلال وقع في بعض نواحية الفرعية لذا تعرف بأها: "الإجارة المشروعة أصلًا لا وصفًا".
2. يرجع فساد عقد الإجارة إلى عدة أسباب، منها العامة: كالعدام رضا أحد المتعاقدين، والجهالة، ودخول الشرط المفسد، ومنها الخاصة: كعدم القدرة على استيفاء المنفعة حقيقةً أو شرعاًـ ويندرج فيه: الشيوع الأصلي وكون المستأجر مشغولاًـ وغير ملك المستأجرـ، وكون المنفعة غير مقصودة بالعقد، ونقصان الأجرة عن ثمن المثل نقصاناًـ فاحسأـ إذا كان المأجور مالاًـ ليتيم أو لوقف أو لبيت مال المسلمينـ.
3. يترب على عقد الإجارة الفاسدة الأحكام الآتية: استحقاق العقد للفسخ بإرادة أحد الطرفين أو القاضي حقاًـ للشارعـ، كما أن ترتيب آثار العقد يكون بعد استيفاء المنفعة حقيقةًـ وليس بمجرد العقد أو القبضـ، وكون المستحق هو أجر المثل لا يجاوز به المسمىـ، فإن كان الفساد بسبب جهالةـ

المسمى أو عدم التسمية فالواجب أجرة المثل بالعمر ما بلغت، كما أن الربح المستحق في الإجارة الفاسدة ربُّ خبيث يجب التصدق به إلا أنه يطيب له أحَر المثل، بالاصفاف إلَى أنه يمكن تصحيف العقد بازالة سبب الفساد.

4. تعد الجهالة من أبرز أسباب فساد عقد الإجارة عند الحنفية، والجهالة التي تفسد العقد هي الجهالة الفاحشة التي تؤدي إلى نزاع مشكل، سواء كانت الجهالة في المأجور (المتفعة) أو الأجرة أو مدة عقد الإجارة.

5.يفسد عقد الإجارة الشرط غير الملائم المخالف لمقتضى العقد وفيه منفعة لأحد المتعاقدين، والشروط الفاسدة ترجع في حقيقتها إلى باب الربا والذى هو الزيادة الخالية عن اعوض.

بـ التوصيات:

يوصي الباحث بإجراء دراسة موسعة في الإجارة الفاسدة عند الحنفية وتطبيقاتها الفقهية في القوانين المدنية. والله ولي التوفيق، والحمد لله رب العالمين، وصلى الله وسلم وبارك على سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين.

المصادر والمراجع

- ابن عابدين، م. (1966م). رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأنصار. (ط2). مصر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده.

ابن فارس، أ. (1972م). معجم مقاييس اللغة. تحقيق: عبد السلام محمد هارون. (ط2). مصر: مكتبة مصطفى البابي.

ابن مازة، م. (2004م). المحيط البرهاني في الفقه النعماني. تحقيق: عبد الكريم سامي الجندي. (ط1). بيروت: دار الكتب العلمية.

ابن منظور، م. (1414هـ). لسان العرب. (ط3). بيروت: دار صادر.

ابن نجيم، ز. (1999م). الأشباه والنظائر على منهب أبي حنيفة النعمان. تحقيق: ذكريا عميرات. (ط1). بيروت: دار الكتب العلمية.

ابن نجيم، ز. (د.ت). البحر الرائق شرح كنز الدقائق. (ط2). دار الكتاب الإسلامي.

البابري، م. (1970م). العناية شرح الهدایة - مطبوع بهامش فتح القدير للكمال ابن الهمام. (ط1). لبنان: دار الفكر.

التفتازاني، س. (د.ت). شرح التلويح على التوضيح. (د.ط). مصر: مكتبة صبيح.

الحصكفي، م. (2002م). الدر المختار شرح تنوير الأنصار وجامع البحار. تحقيق: عبد المنعم خليل إبراهيم. (ط1). بيروت: دار الكتب العلمية.

حيدر، ع. (1991م). درر الحكم في شرح مجلة الأحكام. تعریف: فهی الحسینی. (ط1). دار الجيل.

الزبيدي، م. (2001م). تاج العروس من جواهر القاموس. (د.ط). الكويت: المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب.

الزرقا، م. (2004م). المدخل الفقهي العام. (ط2). دمشق: دار القلم.

الزيلعي، ع. (1313هـ). تبيان الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي. (ط1). القاهرة: المطبعة الكبرى الأميرية.

السرخسي، م. (1993م). المبسط. (د.ط). بيروت: دار المعرفة.

السعناني، ح. (1438هـ). النهاية في شرح الهدایة. تحقيق: رسائل ماجستير - مركز الدراسات الإسلامية بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة أم القرى.

الشرمان، هـ وأبو البصل، ع. (2021م). كتاب الكسب للإمام الغزالى: دراسة وتحليل فى ضوء التطبيق الاقتصادى المعاصر. مجلة الدراسات الإسلامية: جامعة اسطنبول. (11)، 987-1011.

<https://dergipark.org.tr/en/pub/iuislamtd/issue/878420/65247>

<https://doi.org/10.26650/iuitd.2021.878420>

شمسييف، أ. وسمر، م. (2023م). دراسة حول مصدر قاعدة «كل قرض جر نفعا فهو ربا» وقواعد ممارستها وتطبيقاتها في المعاملات المالية الحديثة. مجلة الدراسات الإسلامية: جامعة إسطنبول، 13(2)، 519-539.

<https://dergipark.org.tr/en/pub/iuislamtd/issue/1263781/80339>

<https://doi.org/10.26650/iitd.2023.1263781>

⁴ الصيفي، ع. (2006م). *الجهالة وأثرها في عقود المعاوضات*. (ط1). عمان: دار النفائس.

عتر، ع. (2021). مفهوم الحرية في الفقه الحنفي: الحرية في أفق المصالح والحقوق. برلين: مجلة الأخلاق الإسلامية، 5، 120-172.

https://brill.com/view/journals/jie/2-1/5/article-p120_5.xml

<https://doi.org/10.1163/24685542-12340067>

العيّني، م. (2000م). *البنية شرح الهدایة*. تحقيق: أيمن صالح شعبان. (ط1). بيروت: دار

قلعيجي، م. (2013م). *معجم لغة الفقهاء*. (ط4). بيروت: دار النفائس.

الكasanى، أ. (1986م). *بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع*. (ط2). بيروت: دار الكتب العلمية.

لجنة مكونة من عدد علماء وفقاء في الخلافة العثمانية. (د.ت.) مجلة الأحكام العثمانية. تحقيق: نجيب هوابي. (د.ط.). كراتشي: مكتبة نور محمد.

- اللکنوي، ع. (2016م). عمدة الرعاية على شرح الوقاية. تحقيق: صلاح محمد أبو الحاج. (ط2). بيروت: دار الكتب العلمية.
- المحبوبی، ع. (2006م). شرح الوقاية. تحقيق: صلاح محمد أبو الحاج. (ط1). عمان: دار الوراق.
- المرغينانی، ع. (د.ت). الهدایة في شرح بدایة المبتدی. تحقيق: طلال يوسف. (د.ط). بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- ملا خسرو، م. (د.ت). درر الحكم شرح غرر الأحكام. (د.ط). دار إحياء الكتب العربية.
- الموصلي، ع. (1937م). الاختیار لتعلیل المختار. علیها تعليقات: الشیخ محمود أبو دقیقة. (د.ط). القاهرة: مطبعة الجلبي..

REFERENCES

- Al-‘Aynī, M. (2000). *Al-bināyah sharḥ al-Hidāyah* (A. Ş. Sha‘bān, Ed.; 1st ed.). Beirut, Lebanon: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah.
- Al-Bābārtī, M. (1970). *Al-‘ināyah sharḥ al-Hidāyah* (printed with *Fath al-Qadīr* by Ibn al-Humām; 1st ed.). Beirut, Lebanon: Dār al-Fikr.
- Al-Haṣkafī, M. (2002). *Al-Durr al-mukhtār sharḥ Tanwīr al-abṣār wa-jāmi‘ al-bihār* ('A. A.-M. K. Ibrāhīm, Ed.; 1st ed.). Beirut, Lebanon: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah.
- Al-Kāsānī, A. (1986). *Badā‘i‘ al-ṣanā‘i‘ fī tartīb al-sharā‘i‘* (2nd ed.). Beirut, Lebanon: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah.
- Al-Laknawī, ‘A. (2016). *‘Umdat al-ri‘āyah ‘alá sharḥ al-Wiqāyah* (Ş. M. Abū al-Ḥājj, Ed.; 2nd ed.). Beirut, Lebanon: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah.
- Al-Mahbūbī, ‘A. (2006). *Sharḥ al-Wiqāyah* (Ş. M. Abū al-Ḥājj, Ed.; 1st ed.). Amman, Jordan: Dār al-Warrāq.
- Al-Margūnānī, A. (n.d.). *Al-Hidāyah fī sharḥ Bidāyat al-mubtadī* (T. Youssef, Ed.). Beirut, Lebanon: Dār Ihyā’ al-Turāth al-‘Arabī.
- Al-Mawṣilī, A. (1937). *Al-Ikhtiyār li-ta‘līl al-mukhtār* (M. Abū Daqīqah, Commentator). Cairo, Egypt: Matba‘at al-Ḥalabī.
- Al-Saghnāqī, H. (1438 AH). *Al-Nihāyah fī sharḥ al-Hidāyah* (Master’s theses ed.). Mecca, Saudi Arabia: Markaz al-Dirāsāt al-Islāmiyyah, Umm al-Qurā University.
- Al-Sarkhsī, M. (1993). *Al-Mabsūt*. Beirut, Lebanon: Dār al-Ma‘rifah.
- Al-Ṣayfī, ‘A. (2006). *Al-jahālah wa-atharuhā fī ‘uqūd al-mu‘āwaḍāt* (1st ed.). Amman, Jordan: Dār al-Nafā‘is.
- Alshorman, H., & Abu Albasal, A. (2021). *Kitāb al-kasb* by Imam al-Ghazālī: Study and analysis in light of contemporary economic application. *İslam Tetkikleri Dergisi (Journal of Islamic Review)*, 11(2), 987–1011.
- Al-Taftāzānī, M. (n.d.). *Sharḥ al-Talwīḥ ‘alá al-Tawdīh*. Cairo, Egypt: Maktabat al-Šabīhiyyah.
- Al-Zarqā, M. (2004). *Al-madkhāl al-fiqhī al-‘āmm* (2nd ed.). Damascus, Syria: Dār al-Qalam.
- Al-Zayla‘ī, O. (1313 AH). *Tabyīn al-haqā‘iq sharḥ Kanz al-daqā‘iq* (1st ed.). Cairo, Egypt: al-Maṭba‘a al-Kubrā al-Amīriyyah.
- Al-Zubaydī, M. (2001). *Tāj al-‘arūs min jawāhir al-qāmūs*. Kuwait City, Kuwait: al-Majlis al-Waṭānī lil-Thaqāfah wa-al-Funūn wa-al-Ādāb.
- Haydar, ‘A. (1991). *Durar al-hukkām fī sharḥ Majallat al-ahkām* (F. al-Ḥusaynī, Trans.; 1st ed.). Beirut, Lebanon: Dār al-Jīl.
- Ibn ‘Ābidīn, M. (1966). *Radd al-muhtār ‘alá al-Durr al-mukhtār sharḥ Tanwīr al-abṣār* (2nd ed.). Cairo, Egypt: Sharikat Maktabat wa-Maṭba‘at Muṣṭafā al-Bābī al-Ḥalabī wa-Awlāduh.
- Ibn Fāris, A. (1972). *Mu‘jam maqāyīs al-lughah* ('A. A.-S. M. Hārūn, Ed.; 2nd ed.). Cairo, Egypt: Maktabat Muṣṭafā al-Bābī al-Ḥalabī.
- Ibn Manzūr, M. (1414 AH). *Lisān al-‘Arab* (3rd ed.). Beirut, Lebanon: Dār Ṣādir.
- Ibn Māzah, M. (2004). *Al-Muḥīṭ al-burhānī fī al-fiqh al-Nu‘mānī* ('A. A.-K. S. al-Jundī, Ed.; 1st ed.). Beirut, Lebanon: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah.
- Ibn Nujaym, Z. (1999). *Al-ashbāh wa-al-naṣā’ir ‘alá madhhab Abī Ḥanīfah al-Nu‘mān* (Z. ‘Umayrāt, Ed.; 1st ed.). Beirut, Lebanon: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah.
- Ibn Nujaym, Z. (n.d.). *Al-Baḥr al-rā‘iq sharḥ Kanz al-daqā‘iq*. Cairo, Egypt: Dār al-Kitāb al-Islāmī.
- Iter, A. (2021). The concept of freedom in the Ḥanafī school: Freedom in relation to interests and rights. *Journal of Islamic Ethics*, 5, 120–172.

- Lajnah mukawwanah min ‘iddat ‘ulamā’ wa-fuqahā’ fī al-khilāfah al-‘Uthmānīyah. (n.d.). *Majallat al-ahkām al-‘adlīyah* (N. Hawāwīnī, Ed.). Karachi, Pakistan: Maktabat Nūr Muḥammad.
- Mullā Khusrū, M. (n.d.). *Durar al-hukkām sharḥ Ghurar al-ahkām*. Beirut, Lebanon: Dār Ihyā’ al-Kutub al-‘Arabiyyah.
- Qal‘ahjī, M. (2013). *Mu‘jam lughat al-fuqahā’* (4th ed.). Beirut, Lebanon: Dār al-Nafā’is.
- Shamshiyev, O., & Samar, M. (2023). A study of the source and code of practice of the legal maxim “Every loan that entails benefit is usury” and its implementation in modern financial transactions. *Islam Tetkikleri Dergisi (Journal of Islamic Review)*, 13(2), 519–539.