

محمد عبد العزيز حسن زيد

- * مواليد القاهرة ، يوليو ١٩٥٨ .
- * بكالوريوس التجارة ، جامعة القاهرة ، ١٩٨٠ .
- * دبلوم الدراسات الإسلامية ، معهد الدراسات الإسلامية بالقاهرة ، ١٩٨٤ .
- * دبلوم المصارف الإسلامية ، جامعة الأزهر ، ١٩٨٥ .
- * دبلوم التمويل ، كلية التجارة ، جامعة القاهرة ، ١٩٨٦ .
- * باحث بمركز الاقتصاد الإسلامي التابع للمصرف الإسلامي الدولي بالقاهرة .
- * شارك في إعداد بحثين ، هما :
- المؤشرات المالية للمصارف الإسلامية .
- الفتاوى الشرعية للمصارف الإسلامية .

الإجارة بين الفقه الإسلامي
والتطبيق المعاصر

الطبعة الأولى
١٤١٧هـ - ١٩٩٦م

الكتب والدراسات التي يصدرها المعهد
تعبر عن آراء واجتهادات مؤلفيها

الإجارة

بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر

في المؤسسات المصرفية و المالية الإسلامية

محمد عبدالعزيز حسن زيد

المعهد العالمي للفكر الإسلامي

القاهرة

١٤١٧هـ - ١٩٩٦م

(دراسات فى الاقتصاد الإسلامى ؛ ٩)

© ١٤١٧هـ - ١٩٩٦م

جميع الحقوق محفوظة

المعهد العالمى للفكر الإسلامى

٢٦ب - ش الجزيرة الوسطى - الزمالك - القاهرة - ج.م.ع.

بيانات الفهرسة أثناء النشر - مكتبة المعهد بالقاهرة :

زيد ، محمد عبد العزيز حسن .

الإجارة بين الفقه الإسلامى والتطبيق المعاصر فى المؤسسات
المصرفية والمالية الإسلامية / محمد عبد العزيز حسن
زيد . ط ١ . - القاهرة : المعهد العالمى للفكر الإسلامى ، ١٩٩٦ .

ص . سم . - (دراسات فى الاقتصاد الإسلامى ؛ ٩)

يشتمل على إرجاعات بيلوجرافية .

تدمك x - ١١ - ٥٢٢٤ - ٩٧٧ .

١ - البنوك الإسلامية . ٢ - الإجارة .

أ - العنوان . ب - (السلسلة)

رقم التصنيف : ٣٣٠، ١٢٢١ .

رقم الإيداع : ٥٩٢٠ / ١٩٩٦ .

المحتويات

٧	تصدير : بقلم أ. د. على جمعه محمد.....
١١	المقدمة
١٣	فصل تمهيدى : الإجارة فى الفقه الإسلامى
٢١	الفصل الأول : التأجير فى الفكر المالى المعاصر
٣٧	الفصل الثانى : أساليب التأجير التمويلى والموقف القانونى منها
٦٥	الفصل الثالث : تطبيق صيغ التأجير
٧٧	المراجع

تصدير

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين ، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ، ثم أما بعد ...

فإن هذا المشروع يهدف إلى دراسة صيغ المعاملات المصرفية ، والاستثمارية ، والمالية ، المستخدمة في المؤسسات الإسلامية وخاصة في البنوك وشركات الاستثمار .

ويتمثل نتاج هذا المشروع في عدد من البحوث التي يغطي كل منها ناحية أو موضوعاً محدداً من الصيغ التي تنظم علاقات هذه المؤسسات سواء أكانت مع غيرها من الأفراد والمؤسسات الأخرى أم في جانب استخداماتها للأموال المتاحة لها ، أم في جانب الخدمات الأخرى غير التمويلية التي تقوم بها ، ويقدر مبدئياً أن يصل عدد البحوث المطلوبة إلى حوالي ٤٠ بحثاً تغطي النواحي التالية :

١ - في جانب موارد أموال المؤسسة تخصص عدة أبحاث لرأس المال الفردي والذي يأخذ شكل شركة رأسمالية أو تعاونية أو شرعية وكذلك في صورة رأس المال المساند .

٢ - كما تخصص عدة أبحاث لكل من أنواع الودائع الجارية وحسابات التوفير والودائع الاستثمارية العامة والمنحصة سواء بقطاع أو إقليم أو مشروع معين ، وتقدر بحوث هذا المجال بخمسة عشر بحثاً .

٣ - في جانب استخدامات المؤسسة للأموال المتاحة لها تخصص عدة بحوث لكل نوع من هذه الاستخدامات سواء في ذلك ما يتم على الصعيد المحلي ، أو ما يتم في السوق الدولية ، وتشتمل صيغ المشاركة والمضاربة والبيع والإيجار بكافة صورها والتي لا داعي لتفصيلها هنا ، وتقدر بحوث هذا المجال بخمسة عشر بحثاً .

وفي جانب الخدمات غير التمويلية التي تقوم بها هذه المؤسسات تخصص أبحاث لكل نوع من أنواع هذه الخدمات مثل إصدار ، وبيع ، وصرف الشيكات السياحية ، وإصدار بطاقات الائتمان ، وصرف العملات الأجنبية، وتحويل الأموال سواء إلى عملتها أو إلى عملة أخرى ، وإصدار الشيكات المصرفية سواء بالعملة المحلية أو بعملات أخرى، وإصدار الضمانات المصرفية ، وفتح وتبليغ وتثبيت

الاعتمادات المستندية ، وشراء وبيع الذهب والفضة والمعادن النفيسة ، وفتح الحسابات الجارية بالمعادن النفيسة ، وإصدار شهادات الودائع بها ، وقبول تحصيل سندات الدفع والأوراق التجارية ، وتأسيس الشركات وطرح الأسهم للاكتتاب وتقديم الخدمات الإدارية للشركات القابضة ، وشراء وبيع وحفظ وتحصيل أرباح الأسهم لحساب العملاء ، وتقديم الاستشارات فيما يتعلق باندماج الشركات أو شرائها ، وإدارة العقارات لحساب العملاء وإدارة الأوقاف وتنفيذ الوصايا ، وقبول الأمانات ، وتأجير الخزائن الحديدية ، وخدمات الخزائن الليلية ، ودراسات الجدوى الاقتصادية ، وتقديم خدمة الاستعلامات التجارية ، والترتيبات التأمينية ، والاستشارات الضريبية ، والخدمات القانونية ، وخطابات التعريف ، وتحصيل القوائم التجارية لصالح العميل ، وأية أنشطة أخرى مما تقوم به البنوك فى مجالات البحث والتدريب والأعمال الاجتماعية والخيرية .

وتجمع بعض هذه الأنشطة وفقا لطبيعتها فى بحوث موحدة ، بحيث لا يتجاوز عدد البحوث فى هذا المجال عشرة بحوث .

ويشترط فى كل من البحوث المطلوبة فى هذا المشروع أن تغطى عناصر معينة على وجه التحديد هى :

- وصف للوظيفة الاقتصادية للعقد أو العملية أو النشاط موضوع البحث ، أى للفائدة المستهدفة من كل منها.

- وصف تحليلى للإطار القانونى للعقد أو العملية أو النشاط ، أى للأحكام القانونية الوضعية التى تحكم كلا منها وتنظمها .

- بيان الحكم الشرعى للعقد أو العملية أو النشاط ، فإن كان الحكم الشرعى هو الإباحة بصورة مبدئية - ولكن يشوب العقد أو العملية أو النشاط بعض المخالفات الشرعية الجزئية - فينبغى أن يشتمل البحث بيانا بالتعديلات أو التحفظات المقترح إدخالها لإزالة الاعتراض الشرعى ، وكذلك بحث مدى قبول هذه التعديلات للتطبيق من الناحية القانونية الوضعية التى تحكم العملية .

- أما إذا كان الحكم الشرعى هو الحرمة من الناحية المبدئية وتعذر تصحيحها شرعيا بإجراء تعديلات أو تحفظات ، فينبغى أن يشتمل البحث اقتراح البديل المقبول شرعا والذى يؤدى نفس الوظيفة الاقتصادية للعقد أو العملية أو النشاط ، وكذلك بحث مدى قبول هذا البديل للتطبيق من الناحية القانونية الوضعية التى تحكم العملية .

- ينبغي أن يشتمل البحث كذلك على نموذج أو نماذج لصيغة العقد البديل المقترح كما فى البند السابق أعلاه أو التعديل المقترح كما فى البند الذى يسبقه ، مع توضيح إجمالى للإطار القانونى الوضعى المقبول شرعا ، مع الإحالة إلى رقم القانون ورقم المادة ما أمكن ، كما يوضح تفصيلا الأحكام الشرعية، مع بيان الدليل الشرعى والمرجع الفقهى موضحا بالطبعة والجزء والصفحة .

- ونظرا لتعذر القيام بهذه البحوث بصورة شاملة لجميع المؤسسات المصرفية والاستثمارية والمالية الإسلامية فى جميع البلاد فيكتفى بإجراء البحوث بصورة مقارنة على أساس انتقائى لدولتين أو ثلاث أو أربع ، ويراعى فى اختيارها أن يكون إطارها القانونى ممثلا لنموذج معين من العقد أو العملية أو النشاط موضوع البحث .

ويراعى فى اختيار هؤلاء الأفراد تكامل التخصصات المصرفية والقانونية والشرعية .

- واتباع المعهد العالمى للفكر الإسلامى منهجاً ، حرص فيه على خروج الأبحاث بشكل علمى جيد، فتم تشكيل لجنة ضمت فى عناصرها أساتذة من الجامعات فى مختلف التخصصات الاقتصادية والمحاسبية والإدارية والشرعية ، بجانب عدد من الخبراء المصرفيين فى المصارف الإسلامية ، وذلك لمناقشة مخططات الأبحاث المقدمة من الباحثين وتقديم الاقتراحات العلمية الدقيقة لهم ؛ حتى تخرج البحوث فى النهاية متضمنة الجوانب النظرية والتطبيقية للمصارف الإسلامية

- بعد إتمام هذه الأبحاث ، يعهد بمراجعتها وتحكيمها إلى أشخاص أو هيئة ، وغالبا كان يتم

تحكيم البحث من أكثر من شخص .

والبحث الذى بين أيدينا من بحوث سلسلة دراسات فى الاقتصاد الإسلامى ، وقد اجتهد الباحث فى أن يخرج بالصورة المشرفة ، وأملنا أن ينتفع الباحثون بهذه الدراسات فى مجال الاقتصاد الإسلامى ، وأن يساهم هذا البحث فى دعم مسيرة المصارف الإسلامية ودعم خطواتها الجادة فى بناء الاقتصاد الإسلامى والسعى دوما نحو الرقى والتقدم للأمة الإسلامية ، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين .

أ. د. على جمعه محمد

المستشار الأكاديمى للمعهد العالمى

للفكر الإسلامى - (مكتب القاهرة)



المقدمة

الحمد لله الذى بنعمته تتم الصالحات و نحمده و نستعينه و نعوذ بالله من شرور أنفسنا و من سيئات أعمالنا ، من يهده الله فلا مضل له ، و من يضلل فلا هادى له ، و أشهد أن لا إله الا الله و أن محمداً رسول الله.

يسود الاقتصاد العالمى فى الوقت الحاضر حالة عامة من الكساد الاقتصادى ، و يرجع هذا إلى إنخفاض حجم الأعمال بالنسبة لمعظم المشروعات الاقتصادية فى أنحاء متفرقة من العالم ، و يؤثر هذا الكساد على ربحية المشروعات ، حيث يؤدي نقص حجم الأعمال و حجم المبيعات إلى إنخفاض الإيرادات بشكل عام لدى المشروعات الاقتصادية، و نقص ربحية المشروعات و حدوث مشاكل فى توفير السيولة اللازمة . و كثير من البلدان العربية و الإسلامية يلاحظ فيها بصفة عامة وجود مشكلة الكساد الاقتصادى منذ فترة طويلة تقترب من عشر سنوات ، و من المتوقع استمرار هذه الحالة فترة أخرى ، و لا شك فى أن هذه الحالة لها أثرها السلبى على المؤسسات المالية بصفة عامة . و هذا الكساد فرض على المشروعات قيوداً فى قدرتها على الاقتراض من البنوك ، كما استدعى وجود بدائل تمويلية أخرى منها ظاهرة استئجار الأصول الثابتة كبديل عن شرائها و يرجع هذا الازدهار إلى إدراك متزايد من الشركات بمدى ما يقدمه الاستئجار من منافع باعتباره مصدراً للتمويل ، و ذلك دون الحاجة إلى الضمانات التى تحتاجها مصادر التمويل الأخرى . فالاستئجار يمكن المستأجرين من حق استخدام الأصول دون حق الملكية مع إلغاء عبء تكوين التمويل اللازم لشراء هذه الأصول على المؤجر و ذلك مقابل تقاضيه ما يغطى تكلفة هذا التمويل إلى جانب الربح الناتج عن هذه العملية .

ونظراً لأن المصارف الإسلامية هدفها تنمى فهى تعنى بالتصدى المباشر لقضايا التنمية ، ولذا فليس هذا من قبيل الرفاهية العمل على إيجاد أدوات تمويل إسلامية متنوعه فهذا من طبيعة عملها تطوير نشاطها باستمرار و استحداث أوعية استثمارية جديدة.

وقد تم التركيز عملياً و بحثياً على صيغتى المرابحة و المشاركة رغم أن شريعة الإسلام لم تقصر التعامل بين الناس على صيغة واحدة أو صيغتين وإنما أباحت لهم ألواناً مختلفه من الصيغ ، فأبواب الفقه الإسلامى غنية بأساليب و صيغ يمكن أن تغير المصارف الإسلامية فى مجال استثمار أموالها ومنها "صيغة الإجارة" .

وفي هذا البحث سوف نتناول بالدراسة موضوع الإجارة في الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر مع مناقشة مدى إمكان استخدام المصارف هذه الصيغة كأسلوب تمويل.

ويتم القيام بهذا البحث استجابة لطلب المعهد العالمي للفكر الإسلامي رغبة منه في إجراء سلسلة من البحوث والدراسات حول أدوات التمويل الإسلامية.

وارتباطاً بموضوع البحث وتحقيقاً للأهداف المرجوة منه فإن البحث ينتظم في الفصول والمباحث الآتية :

فصل تمهيدي وموضوعه الإجارة في الفقه الإسلامي ، ويشتمل على مبحثين ، المبحث الأول في التعريف و الحكم ودليل المشروعية ، والمبحث الثاني في أركان الإجارة ، أحكام الإجارة ، مدة الإجارة.

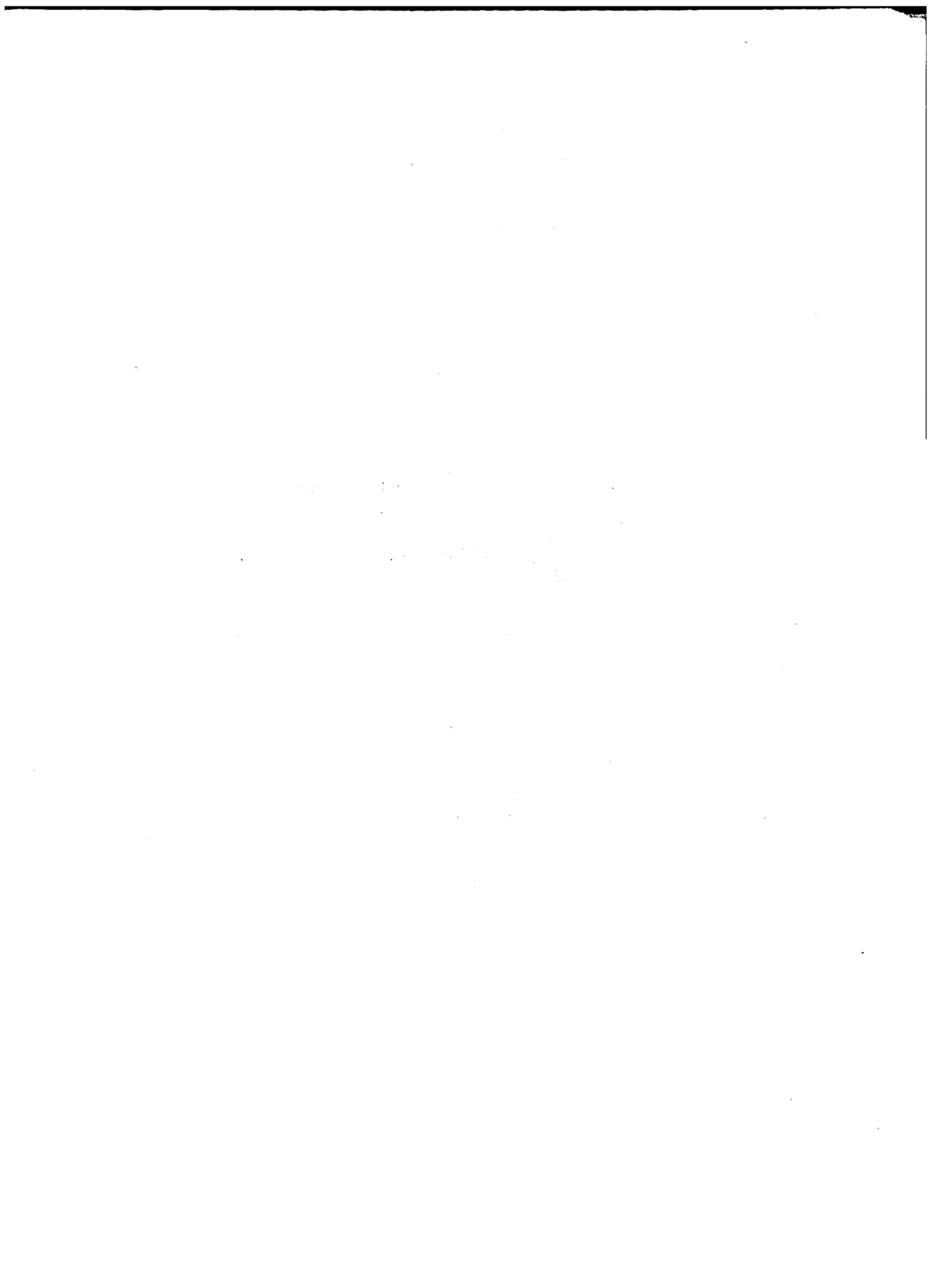
أما الفصل الأول فموضوعه التأجير في الفكر المالي المعاصر ، ويشتمل على ستة مباحث ، الأول في تعريف التأجير ، والثاني في نشاط تأجير المعدات في بعض الدول ، والثالث في أنواع التأجير ، والرابع في أسس تقسيم التأجير التمويلي ، والخامس في خصائص التأجير التمويلي ، والسادس في مزايا التأجير التمويلي .

أما الفصل الثاني فيدور حول أساليب التأجير التمويلي والموقف القانوني والشرعي لكل أسلوب ، ويشتمل على أربعة مباحث ، الأول في الأسلوب الأول : سداد القسط الأخير ، والثاني في الأسلوب الثاني : في نهاية المدة المتفق عليها يدفع المستأجر مبلغاً رمزياً ، والثالث في الأسلوب الثالث : في نهاية المدة المتفق عليها يدفع الممستأجر مبلغاً حقيقياً ، والرابع في الأسلوب الرابع : في نهاية المدة المتفق عليها هناك وعد بالبيع في حالة سداد الأقساط ، والخامس في الأسلوب الخامس : في نهاية المدة المتفق عليها يكون أمام المستأجر ثلاثة خيارات هي : تملك السلعة - مد مدة الإجارة - رد السلعة

أما الفصل الثالث فموضوعه تطبيق صيغ التأجير ، ويشتمل على ثلاثة مباحث ، الأول في أطراف التأجير التمويلي ، والثاني في الخطوات العملية للتأجير التمويلي ، والثالث في شروط عقد التأجير التمويلي . - ويختتم البحث بالمراجع والملاحق .

والله من وراء القصد...

فصل تمهيدى
الإجارة فى الفقه الإسلامى



فصل تمهيدى

الإجارة فى الفقه الإسلامى

فى هذا التمهيد سوف نتناول الجوانب الفقهية للإجارة وفق ما هو متعارف عليه فى كتب الفقه ؛ فنعرف الإجارة ، وحكمها ، ومشروعيتها ، وأركانها ، وأحكامها ، ومدتها.

المبحث الأول : تعريف الإجارة :

الإجارة فى اللغة مشتقة من الأجر وهو العوض ومنه سمي الثواب أجراً^(١) أما الاصطلاح الفقهى فالإجارة عند الفقهاء " عقد لازم على منفعة مدة معلومة بثمن معلوم"^(٢) ويرى أحد الفقهاء أن الإجارة بيع للمنافع بعوض ، والمنفعة قد تكون منفعة عين كسكنى الدار وركوب السيارة ... ، وقد تكون منفعة عمل مثل عمل المهندس والبناء والنساج والخياط ومنفعة الشخص الذى يبذل جهده مثل الخدم^(٣)

الإجارة هى عقد بيع لمنافع الأعيان والخدمات فهى ترد على منافع الأعيان مثل : - استئجار الأرض للزراعة او الدواب للنقل ، كما ترد على منافع الإنسان سواء كان هذا العمل فى صورة فنية (عقلية) أو عضلية .

وعامة فالإجارة ترد على المنافع - وليس الأعيان - التى تتولد من الأعيان التى لا تستهلك كاملة من أول استخدام لها^(٤)

حكم ودليل مشروعية الإجارة : الإجارة عقد مشروع حكمه الجواز ودليل ذلك:

(١) السيد سابق - فقه السنة ص ١٩٨ .

(٢) أبوبكر الجزائرى - منهاج المسلم ص ٣٣٨ .

(٣) السيد سابق - مرجع سابق ص ١٩٨ .

(٤) يرى ابن القيم أن الإجارة كما ترد على المنافع فإنها ترد على الأعيان - زاد المعاد فى هدى خير العباد ، ج ٥ ، ص

أ - من الكتاب قوله الله تعالى : ﴿ فَإِن أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾ .^(١) وقال تعالى :
﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِن خَيْرٌ مِّنْ اسْتَجْرَةِ الْقَوِيِّ الْأَمِينِ . قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَمُنَّ بِكَ
إِحْدَى ابْنَتِي هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجَ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ﴾^(٢) وقوله سبحانه
وتعالى : ﴿ فوجدنا فيها جداراً يريد أن ينقض فأقامه قال لو شئت لتخذت عليه أجراً ﴾^(٣)

ب - من السنة الشريفة : ما يدل على مشروعية الإجارة وتوضيح بعض أحكامها فثبت أن رسول
الله - صلى الله عليه وسلم - وأبا بكر استأجرا رجلاً من بنى الدليل هادياً . وروى البخارى عن أبى
هريرة - رضى الله عنه - أن رسول الله - صلى الله عليه وسلم - قال : قال الله عز وجل ثلاثة أنا
خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع حراً فأكل ثمنه ورجل استأجر أجيراً فاستوفى
منه ولم يوفه أجره . وقوله : " صلى الله عليه وسلم " اعطوا الأجير حقه قبل أن يجف عرقه " والدليل
أيضاً على جوازها أن الرسول " صلى الله عليه وسلم " بعث و الناس يؤاجرون ويستأجرون فلم ينكر عليهم
فكان ذلك تقريراً منه . والتقرير أحد وجوه السنة .

ج - الإجماع : أجمع أهل العلم فى كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة إلا ما يحكى عن
عبد الرحمن بن الأصبم أنه قال : لا يجوز ذلك لأنه غرر يعنى أنه يعقد على منافع لم تخلق ، وهذا غلط
لا يمنع انعقاد الإجماع الذى سبق فى الأعصار وسار فى الأمصار والعبارة أيضاً دالة عليها فان الحاجة إلى
المنافع كالحاجة إلى الأعيان فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع ، ولا
ينحى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك فان ليس لكل أحد دار يملكها ولا يقدر كالمسافر على بيع أو
دابة يملكها ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم .
تطوعاً وكذلك أصحاب الصنائع يعملون بأجر ولا يمكن كل أحد عمل ذلك ولا يجد متطوعاً به
فلا بد من الإجارة^(٤)

المبحث الثانى : أركان الإجارة :

للإجارة أربعة أركان هى : عاقدان ، صيغة ، أجرة ، معقود عليه .

^(١) سورة الطلاق آية ٦ .

^(٢) سورة القصص آية ٢٦ ، ٢٧ .

^(٣) سورة الكهف آية ٧٧

^(٤) المغنى لابن قدامة - ج ٥ - ص ٤٣٣ .

ولكل ركن من هذه الأركان شروط يجب توافرها حتى تصح الإجارة وهي :

(١) العاقدان : يشترط فيهما أن يكونا رشيدين مختارين فلا تنعقد الإجارة مع صبي أو مجنون أو سفیه أو مكره .

(٢) الصيغة : ويشترط فيها لفظ يشعر بالإجارة نحو قول المؤجر : أجرتك كذا ، أو أكرمتك هذا أو ملكتك منافعه سنة بكذا ، فيقول المستأجر على الفور : قبلت أو أكرمت .

(٣) الأجرة : ويشترط فيها كونها معلومة جنساً و قدراً و صفة لقول رسول الله "صلى الله عليه وسلم" من استأجر أجيراً فليعلمه أجره فلا يصح إجارة منزل بدايه و لاطحن دقيق بما يخرج منه من نخالة أو بخمسة كيلو من البرتقال دون بيان نوعه ^(١) المعقود عليه "المنفعة" ويشترط فيها ما يأتي :

١- أن تكون متقومة أى لها قيمة فى اعتبار الشرع فلا يصح استئجار كلب ولو للحراسة إذا الكلب لا قيمة لعينه فكذاك المنفعة .

٢- أن يكون المؤجر قادراً على تسليمها حساً أو شرعاً وإلا فلا يصح فالأول كاستئجار مغصوب لا يقدر على تسليمه و استئجار أعمى لحفظ المتاع و كذا أرض للزراعة لا ماء لها دائم ولا يكفيها المطر المعتاد ، أما الثانى وهو العجز عن التسليم شرعاً فكاستئجار شخص لقلع سن صحيحة أو حائض لخدمه المسجد حيث إنها ممنوعه من المكث فيه شرعاً .

٣- أن تكون المنفعة معلومة فلا يصح إيجار أحد هذين المنزلين .

ويتحقق العلم فى إجارة العين بالتعيين وفى إجارة الذمة بالوصف وما كان له منافع يجب بيان المراد منها .

٤- أن تكون المنفعة المعقود عليها مباحة لا محرمة فلا تصح الإجارة مثلاً على المعاصى .

والمنافع تعلم بأمر هي ^(٢) :

(١) ذكر المدة كسكنى الدار سنة ، و زرع الأرض مدة معلومة ، لأن المدة متى كانت معلومة فإن

المنافع تصير معروفة .

(١) د. أحمد عثمان - منهج الإسلام فى المعاملات المالية ص ١٣٩

(٢) د. أحمد عثمان - منهج الإسلام فى المعاملات المالية ص ١٤١ ، ص ١٤٢

(٢) تسمية المنفعة المعقود عليها كصيغ الثوب بلون معلوم أو خياطته قميصاً ، ومثل استئجار السيارة ليحمل عليها كذا طنّاً من القمح لمسافة معلومة لأن إذا عرف صاحب السيارة ما يحمله فيها ومقدار المسافة تصير المنفعة معلومة .

(٣) التعيين بالإشارة كمن استأجر سيارة لنقل الأثاث الذي يوجد بهذه الدار لمسافة معلومة . ولو استأجر أرضاً للزراعة فلا بد أن ينص في العقد على ما يزرعه فيها أو على أن له أن يزرع فيها ما يشاء، لأن بعض الزراعات قد تضر الأرض فلا بد من الاتفاق على ما يزرع فيها . ومن استأجر داراً للسكنى فله أن يسكنها بنفسه وله أن يسكن فيها غيره بشرط ألا تؤدي سكنها إلى ضرر أكثر . ومن استأجر فرساً ليركبها فليس له أن يركبها غيره لأن الناس يختلفون في الركوب . ومن استأجر دابة للحمل عليها فحملها مالا تطيقه فعطبت ضمنها لأن يكون متعدياً والمرجع في ذلك إلى ما يتعارفه الناس .

١ - جواز استئجار معلم لتعليم علم أو صناعة وذلك لمفاداة النبي " صلى الله عليه وسلم " بعض أسرى بدر بتعليمهم عدداً من صبيان المدينة الكتابة .

٢ - جواز استئجار الشخص بطعامه وكسوته لقوله - صلى الله عليه وسلم - " وقد قرأ ﴿ طسم ﴾ حتى بلغ قصة موسى " أن تأجرني ثمانى حجج فإن أتممت عشراً فمن عندك " فموسى قد أجر نفسه ثمانى حجج أو عشراً على عفة فرجه وطعام بطنه .

٣ - صحة استئجار دار معينة " يغلب على الظن بقاؤها إليها .

٤ - إذا أجره شيئاً ثم منعه من الانتفاع به مدة سقط من الأجرة بقدر مدة المنع وإن ترك المستأجر الانتفاع من نفسه فعليه الأجرة كاملة .

٥ - تفسخ الإجارة بتلف العين المؤجر كسقوط الدار أو موت الدابة مثلاً وعلى المستأجر أجره المدة السابقة التي انتفع فيها بالعين المؤجرة .

٦ - من استأجر شيئاً فوجده معيباً فإن له الفسخ ما لم يكن قد علم بالعيب ورضى ابتداءً به وإن انتفع المؤجر مدة فعليه أجرتها .

أحكام الإجارة :

١ - الأجير المشترك كالخياط أو الحداد يضمن ما أتلفه بفعله لا ما ضاع من دكانه لأنه حينئذ يكون كالوديعة - والودائع لا تضمن ما لم يشترط أصحابها - والأجير الخاص كمن استأجر شخصاً يعمل عنده خاصة ، لاضمان عليه فيما أتلفه ، ما لم يثبت أنه فرط أو تعدى .

٢ - تلزم الأجرة بالعقد، ويتعين دفعها بعد استيفاء المنفعة أو تمام العمل، إلا أن يكون قد اشترط دفعها عند العقد لحديث النبي "صلى الله عليه وسلم" (لكن العامل إنما يوفى أجره إذا قضى عمله).
٣ - للمستأجر حبس العين حتى يستوفى أجره إذا كان عمله ذا تأثير في العين كالخياط مثلاً وإن كان لا تأثير فيه كمن أجر على حمل بضاعة إلى مكان كذا فليس له حبسها بل يوصلها إلى محلها ويطلب بأجره .

٤ - من عالج أو داوى مريضاً بأجرة ، ولم تكن له معرفة بالطب فأتلف شيئاً فعليه ضمانه لقوله "صلى الله عليه وسلم" (من تطيب ولم يعلم منه طب فهو ضامن).
فعقد الإجارة متى تم بالتراضي بين المؤجر والمستأجر ، وأستوفى في شروطه وأحكامه صار عقداً لازماً ومحترماً ، ولا يملك أحد المتعاقدين فسخه قبل انتهاء مدته لأنه عقد معاوضة .

مدة الإجارة :

ليس للإجارة مدة معينة بل يجوز إجارة العين المدة التي تبقى فيها وإن كثرت ، خلافاً لما ذهب إليه أصحاب الشافعي إذ قال بعضهم لا يصح أن تحدد مدة عقد الإيجار بأكثر من سنة ، لأن الحاجة لاتدعو إلى أكثر منها . بينما يقول البعض : -
لا يجوز أكثر من ثلاثين سنة لأن الأعيان لاتبقى أكثر منها وتتغير الأسعار والأجور . وقد قال أحد الفقهاء : لا يوجد دليل على سنة أو ثلاثين - وإنما يجب ان يحدد عقد الإجارة تحديداً واضحاً للمؤجر والمستأجر ، كأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه الدار لكى تسكنها لمدة شهر أو سنة أو أكثر أو أقل ، ويتفق الطرفان على ذلك .

وقد أشار القرآن الكريم إلى هذا التحديد للمدة في قوله تعالى - حكاية عن الرجل الصالح نبي الله شعيب عليه السلام الذي قال لموسى - عليه السلام - ﴿ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكُحَ إِحْدَى ابْنَتِي هَاتَيْنِ