

الإجارة

المسألة 1 - الإجارة هي تسليم منفعة الملك أو العمل لشخص آخر في مقابل عوض. و يعتبر في الموجر و المستأجر البلوغ و العقل و القصد و الاختيار و عدم الحجر.

المسألة 2 - لاتصح إجارة غير المالك، إلا إذا كان وكيلًا عنه أو وليًا للصغير، أو إذا تعقتب بإجارة المالك.

المسألة 3 - لاتشترط العربية في صيغة الإجارة؛ بل لايشترط إجراء الصيغة لفظًا؛ فإذا سلّم الموجر ماله للمستأجر بقصد الإيجار و قبضه المستأجر كذلك، فتصح الإجارة.

المسألة 4 - لو استأجر مالا - كالبيت و الدكان و أمثالهما - فلايجوز إيجاره لشخص آخر؛ إلا إذا ثبت له هذا الحق من جانب الموجر.

شرائط الإجارة

المسألة 5 - شرائط العين المستأجرة هي كالتالي:

1- تعيين المال. **2-** أن يرى المستأجر العين المستأجرة أو يعلم أوصافها و لو بتوصيف الموجر. **3-** التمكن من التسليم. **4-** إمكان الانتفاع بها مع بقاء عينها. فلا تصح إجارة المال الذي يستهلك بالانتفاع به كالخبز مثلا للأكل. **5-** قابليتها للانتفاع المقصود من الإجارة. فلا تصح إجارة الأرض للزراعة إذا كانت غير قابلة للزراعة أو لم يمكن سقيها. **6-** أن تكون ملكا للموجر.

المسألة 6 - يصح إيجار الشجرة أو المزرعة أو الحديقة للانتفاع بفاكهتها و عشبها.

المسألة 7 - يجوز للمرأة إيجار نفسها للإرضاع من دون إذن زوجها، إلا إذا أوجب ذلك تضييع حقّه، فيشترط إذن الزوج حينئذ.

المسألة 8 - تشترط في منفعة المال المستأجر امور و هي كالتالي:

1- أن تكون محللة، فلايصح إيجار الدكان لبيع الخمر. **2-** أن لا يكون بذل المال بإزائها سفها و عبثا عند العقلاء. **3-** تعيين نوع المنفعة من المال. **4-** تعيين مدة الإجارة ، كما في إجارة البيت مثلا؛ أو تعيين العمل من حيث الكميّة و الكيفية، كما في إيجار عمل شخص لخياطة الثوب.

المسألة 9 - إذا لم يعيّن مبدأ مدة الإجارة، فيكون ابتداءها من حين إجراء صيغة الإجارة أو استلام المال.

المسألة 10 - إذا سلّم الموجر العين المستأجرة، وجب على المستأجر تسليم الاجرة؛ وإن لم ينتفع بها في بعض المدة أو تمامها.

المسألة 11 - إذا أجر نفسه لعمل معيّن و سلّم نفسه و استعد للعمل و لكن لم يستوفه المستأجر و لم يستخدمه؛ فيستحق الاجرة.

المسألة 12 - إذا تلفت العين المستأجرة، فلايضمنها المستأجر، إذا لم يقصر في حفظها و لم يتعدّ في الانتفاع بها.

المسألة 13 - لو عالج الطبيب المريض مباشرة و تضرر المريض أو مات، فالطبيب ضامن إذا كان مقصراً أو مخطأ.

المسألة 14. تنفسخ الإجارة بفسخ الموجر و المستأجر إذا تراضيا على الفسخ. و إذا اشترط حق الفسخ لهما أو لأحدهما في عقد الإجارة، فتنفسخ الإجارة بفسخ من اشترط له حق الفسخ.

المسألة 15 - إذا ثبت غبن الموجر أو المستأجر، فله حق الفسخ؛ إلا إذا اسقط حق الفسخ في ضمن العقد أو بعده.

المسألة 16 - لا تبطل الإجارة بموت الموجر أو المستأجر، فينتقل حق الميث إلى وارثه إلى نهاية المدة. أما إذا اشترط انتفاع المستأجر فقط بالمال المستأجر، فللموجر حق الفسخ في بقية المدة.