



المبحث الثاني

تصرف مالك العقار

في المنافع قبل انقضاء مدة الإجارة

عقد الإجارة يفيد ثبوت الملك في المنفعة للمستأجر، وثبوت الملك في الأجرة للمؤجر، لأنها عقد معاوضة؛ إذ هي بيع المنفعة، فيقتضي ثبوت الملك في العوضين^(١).

وبناء على أن المنافع في مدة الإجارة هي ملك للمستأجر، فقد بين «الخرقي» أن المؤجر لا يتصرف في منفعة العقار في مدة الإجارة فقال: «ولا يتصرف مالك العقار فيه إلا عند تقضي المدة»^(٢).

قال ابن قدامة شارحًا هذا النص:

«وجملته: أن المستأجر يملك المنافع بالعقد، كما يملك المشتري المبيع بالبيع، ويزول ملك المؤجر عنها، كما يزول ملك البائع عن المبيع، فلا يجوز له التصرف فيها؛ لأنها صارت مملوكة لغيره، كما لا يملك البائع التصرف في المبيع»^(٣).

(١) بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢٠١.

(٢) مختصر الخرقي، ص ٦٤.

(٣) المغني، ج ٥، ص ٤٥٠.

ولأنه ما لم تنقض المدة له حق الاستيفاء، فلا تصح تصرفات المالك في محبوس بحق؛ لأنه يتعذر التسليم المستحق بالعقد^(١).

هذا هو الأساس في هذه المسألة، لكن قد يحصل أن مالك العقار يتصرف في مدة الإجارة قبل تسليمه، وقد يتصرف فيه في أثناء المدة، وقد يخرج المالك المستأجر قبل انقضاء المدة، فما الحكم في هذه الحالات؟

الجواب عن ذلك فيما يلي:

الحالة الأولى: إذا تصرف المالك في العقار المستأجر قبل تسليمه، أو امتنع من التسليم حتى انقضت مدة الإجارة انفسخت الإجارة؛ لأن العاقد قد أتلف المعقود عليه قبل تسليمه، فانفسخ العقد، كما لو باعه طعاماً فأتلفه قبل تسليمه.

وإن سلمه إليه في أثناء المدة انفسخت فيما مضى، ويجب أجر الباقي بالحصّة، كالمبيع إذا سلم بعضه، وأتلف بعضاً^(٢).

الحالة الثانية: إذا تصرف مالك العقار في مدة الإجارة، ويد المستأجر على العقار، وذلك مثل أن يكتري الدار سنة، فيسكنها شهراً، ويتركها، فيسكنها المالك بقية السنة، أو يؤجرها لغيره، فقد اختلف الفقهاء في عقد الإجارة هل ينفسخ فيما استوفاه المالك أو لا؟ على قولين:

(١) الفروع، ج ٤، ص ٤٣٩.

(٢) الهداية، ج ٧، ص ١٥٧ - ١٥٨، المختار للفتوى مع الاختيار المجلد الأول، ج ٢، ص ٥٥، مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٣٧١، مختصر خليل، ج ٨، ص ٣٨، ٤١، الشرح الكبير، ج ٤، ص ٥٠ - ٥١، الفقه الواضح، ج ٣، ص ١٢١، ١٢٣، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٤٨، المنهاج، ج ٢، ص ٣٥٩، تحفة المحتاج، ج ٦، ص ١٩٧، المغني، ج ٥، ص ٤٥١، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٤٩ - ٣٥٠، الإقناع، ج ٢، ص ٣٠٩، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٧١، كشاف القناع، ج ٤، ص ٢٥.

القول الأول: لا ينفسخ العقد، وبهذا قال الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، وأحد القولين عند الشافعية^(٣)، وهو المذهب عند الحنابلة^(٤).

وعلى هذا القول تكون جميع الأجرة على المستأجر، وله على المالك أجرة المثل لما سكنه، أو تصرف فيه^(٥)، فلو كان أجر المثل الواجب على المالك بقدر المسمى في العقد لم يجب على المستأجر شيء، وإن فصلت منه فضلة لزم المالك أداؤها إلى المستأجر^(٦).

وعللوا لعدم انفساخ العقد بأن:

المالك تصرف فيما ملكه المستأجر عليه بغير إذنه، فأشبهه ما لو تصرف في المبيع بعد قبض المشتري له، وقبض العقار ههنا قام مقام قبض المنافع، بدليل أن المستأجر يملك التصرف في المنافع بالسكنى والإجارة وغيرها^(٧).

القول الثاني: ينفسخ العقد فيما استوفاه المالك، وهو قول عند الشافعية^(٨)، والحنابلة^(٩).

فعلى هذا القول إن تصرف المالك في بعض المدة دون بعض انفسخ العقد في قدر ما تصرف فيه، دون ما لم يتصرف فيه، ويكون على المستأجر

(١) مختصر الطحاوي، ص ١٢٨.

(٢) مختصر خليل، ج ٨، ص ٣٨، ٤١، الشرح الكبير، ج ٤، ص ٥٠ - ٥١، الشرح الصغير، ج ٣، ص ٣٦٩، حاشية الدسوقي، ج ٤، ص ٥٠ - ٥١.

(٣) روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٤٨.

(٤) الإنصاف، ج ٦، ص ٥٨، الإقناع، ج ٢، ص ٣٠٩، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٧١.

(٥) الشرح الكبير للدردير، ج ٤، ص ٥١، الإنصاف، ج ٦، ص ٥٨، الإقناع، ج ٢، ص ٣٠٩، كشاف القناع، ج ٤، ص ٢٤.

(٦) المغني، ج ٥، ص ٤٥١، الإنصاف، ج ٦، ص ٥٨.

(٧) المغني، ج ٥، ص ٤٥١، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٤٩، كشاف القناع، ج ٤، ص ٢٤ - ٢٥.

(٨) روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٤٨.

(٩) المغني، ج ٥، ص ٤٥٠، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٤٩.

ما بقي، فلو سكن المستأجر شهراً، وتركها شهراً، وسكن المالك عشرة أشهر لزم المستأجر أجر شهرين، وإن سكنها المستأجر شهراً، وتركها، وسكن المالك شهرين، ثم تركها، فعلى المستأجر أجرة عشرة أشهر^(١).

وعَلَّل ابن قدامة لانفساخ العقد فيما استوفاه المالك فقال:

«لأنه يتصرف فيه قبل قبض المكتري له، فأشبه ما لو تلف المكيل قبل تسليمه، وسلم باقيه»^(٢).

ويمكن مناقشة ما ذكره ابن قدامة بأن:

المنافع في مدة الإجارة صارت مملوكة للمستأجر، فهي تحدث في ملكه، وزالت عنها ملكية المالك، كما لا يملك البائع التصرف في المبيع، إلا أن يوجد منهما ما يدل على الإقالة^(٣).

وعلى هذا يترجح القول الأول، لقوة ما علَّل به له. والله تعالى أعلم.

الحالة الثالثة: إذا استأجر عقاراً مدة معلومة، فاستغله بعض المدة، ثم أخرج المالك، ومنعه تمام الاستغلال، فقد اختلف الفقهاء في تصرف المالك في هذه الحالة هل يسقط الأجرة كاملة أو لا؟ على قولين:

القول الأول: أن على المستأجر أجرة مدة استغلاله، وتسقط عنه الأجرة فيما منعه المالك، وبهذا قال الحنفية^(٤)، والمالكية^(٥)، والشافعية^(٦)، وهو احتمال عند الحنابلة^(٧).

(١) المغني، ج ٥، ص ٤٥١، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٤٩.

(٢) المغني، ج ٥، ص ٤٥٠ - ٤٥١.

(٣) كشف القناع، ج ٤، ص ٢٤.

(٤) مختصر الطحاوي، ص ١٢٨، العناية شرح الهداية، ج ٧، ص ١٥٧، مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٣٧١.

(٥) مختصر خليل، ج ٨، ص ٤٠ - ٤١، الشرح الكبير، ج ٤، ص ٥١، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير نفس الجزء والصفحة.

(٦) روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٤٨، الأنوار لأعمال الأبرار، ج ١، ص ٦٢٢.

(٧) المقنع، ج ٢، ص ٢١١، الإنصاف، ج ٦، ص ٥٩، المبدع، ج ٥، ص ١٠٠.

وعلّلوا لذلك بأن:

الأجرة في مقابلة ما استوفاه المستأجر في تلك المدة، فتلزمه قياساً على البيع إذا استوفى المشتري بعض المبيع، ومنعه المالك من استيفاء الباقي، وجب عليه مقابل ما استوفاه من الثمن، فكذلك الإجارة^(١).

القول الثاني: أن الأجرة تسقط كاملة، وهذا هو المذهب عند الحنابلة^(٢).

وعلل لذلك ابن قدامة، ورد قياس المخالفين فقال:

«ولنا: أنه لم يسلم إليه ما عقد الإجارة عليه فلم يستحق شيئاً، كما لو استأجره ليحمل كتاباً فتحمله بعض الطريق، أو استأجره ليحفر له عشرين ذراعاً فحفر له عشرة، وامتنع من حفر الباقي، وقياس الإجارة على الإجارة أولى من قياسها على البيع»^(٣). والله تعالى أعلم...

(١) المغني، ج ٥، ص ٤٥١، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٥٠، المبدع، ج ٥، ص ١٠٠.
 (٢) المقنع، ج ٢، ص ٢١١، المغني، ج ٥، ص ٤٥١، الإنصاف، ج ٦، ص ٥٩، الإقناع، ج ٢، ص ٣٠٩، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٧١، كشف القناع، ج ٤، ص ٢٥، الروض المربع، ج ٥، ص ٣٢٧.
 (٣) المغني، ج ٥، ص ٤٥٢.