

الفصل الثالث

تأجير المستأجر للعقار

تأجير المستأجر للعقار

مستأجر العقار له أن يستوفي المنفعة بنفسه وبغيره، فإن اكرت داراً ليسكنها، فله أن يسكنها مثله، ومن هو دونه في الضرر، ولا يسكنها من هو أضر منه^(١)، لأن إطلاق العقد يقتضي المتعارف، والمتعارف كالمشروط^(٢). ولأن له استيفاء المنفعة بنفسه ونائبه، والذي يسكنه نائب عنه في استيفاء المعقود عليه فجاز، كما لو وكل وكيلاً في قبض المبيع، أو دين له، ولم يملك فعل ما يضر بالعقار؛ لأنه فوق المعقود عليه، فلم يكن له ذلك، كما لو اشترى شيئاً لم يملك أخذ أكثر منه^(٣).

إذا تقرر هذا، بقي الكلام عن تأجير المستأجر العقار المستأجر، لمن يقوم مقامه، أو دونه في الضرر، بأجرة مثل أجرته، أو أقل، أو أكثر، وتفصيل ذلك في مبحثين:

المبحث الأول: حكم تأجير المستأجر العقار.

المبحث الثاني: تأجير المستأجر العقار بأكثر من الأجرة.

(١) تحفة الفقهاء، ج٢، ص٣٤٩، المختار للفتوى المجلد الأول، ج٢، ص٥١، مجمع الأنهر، ج٢، ص٣٧٥، المدونة، ج٤، ص٥١٦، ٥١٧، الكافي في فقه أهل المدينة، ج٢، ص٧٤٧، المهذب، ج١، ص٤٠٨ - ٤٠٩، المنهاج، ج٢، ص٣٥٠، المغني، ج٥، ص٤٧٥، المحرر، ج١، ص٣٥٧.

(٢) المهذب، ج١، ص٤٠٨.

(٣) المغني، ج٥، ص٤٧٦.



المبحث الأول

حكم تأجير المستأجر العقار

إذا رغب المستأجر تأجير العقار الذي استأجره، فقد يؤجره بعد القبض، أو قبله، وقد يؤجره من غير المؤجر، أو منه؛ لذا ناسب تقسيم هذا المبحث إلى أربعة مطالب:

المطلب الأول: تأجير العقار بعد قبضه من غير المؤجر.

المطلب الثاني: تأجير العقار قبل قبضه من غير المؤجر.

المطلب الثالث: تأجير العقار بعد قبضه من المؤجر.

المطلب الرابع: تأجير العقار قبل قبضه من المؤجر.

المطلب الأول: تأجير العقار بعد قبضه من غير المؤجر:

اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: له أن يؤجره، وبهذا قال: الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، والشافعية^(٣)، وهو المذهب عند الحنابلة^(٤).

وعللوا لذلك بأن:

الإجارة كالبيع، وبيع المبيع يجوز بعد القبض، فكذلك إجارة العقار المستأجر^(٥).

القول الثاني: لا يصح له تأجيريه، وهو رواية عن الإمام أحمد^(٦).

-
- (١) مختصر الطحاوي، ص ١٢٩، الدر المختار، ج ٦، ص ٩١، مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٤٠٤، وبهامشه الدر المنتقى الجزء نفسه، ص ٤٠٣، حاشية ابن عابدين، ج ٦، ص ٩١، الفتاوى الهندية، ج ٤، ص ٤٢٥.
- (٢) المدونة، ج ٤، ص ٥١٥، الكافي في فقه أهل المدينة، ج ٢، ص ٧٤٨، مختصر خليل، ج ٧، ص ٤٥٨، ٤٦١، الشرح الكبير، ج ٤، ص ٩ - ١٠، التاج والإكليل، ج ٥، ص ٤٠٧، منح الجليل، ج ٧، ص ٤٦١.
- (٣) المهذب، ج ١، ص ٤١٠، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٥٦، تحفة المحتاج، ج ٦، ص ٢٠٠.
- (٤) المغني، ج ٥، ص ٤٧٨، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٥، المحرر، ج ١، ص ٣٥٧، الفروع، ج ٤، ص ٤٤٥، الاختيارات الفقهية، ص ٢٦٣، الإقناع، ج ٢، ص ٢٩٤، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٦١، الروض المربع، ج ٥، ص ٣١٠، كشف القناع، ج ٣، ص ٥٦٥.
- (٥) المهذب، ج ١، ص ٤١٠، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٥.
- (٦) كتاب الروايتين والوجهين، ج ١، ص ٤٣٠، المغني، ج ٥، ص ٤٧٨، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٢٠، الفروع، ج ٤، ص ٤٤٥.

وعلّلوا له بأن:

المنافع ليست من ضمان المستأجر، فلا يصح له التصرف فيها، قياساً على بيع المكيل والموزون قبل قبضه^(١).

المناقشة:

ناقش ذلك ابن قدامة، فقال:

«والأول: أصح؛ لأن قبض العين قام مقام قبض المنافع، بدليل أنه يجوز التصرف فيها فجاز العقد عليها، كبيع الثمرة على الشجرة، ويبطل قياس الرواية الأخرى لهذا الأصل»^(٢).

كما يمكن مناقشته بأن: المنافع في حكم المقبوض بدليل أنه لو لم ينتفع بها حتى انقضت المدة كانت من ضمانه، فهي كالمبيع بعض القبض، فيصح له التصرف فيها بالإجارة^(٣).

الترجيح:

من خلال ما تقدم يظهر أن القول الأول هو الراجح، لقوة ما علّل به له، وأن القول الآخر لا يقوى على معارضته؛ حيث قد تمّ مناقشة ما علّل به له. ولأن المستأجر قد ملك المنافع بالعقد، فله التصرف فيها بالإجارة، وفي ذلك مصلحة ظاهرة، وقد يحتاج إلى ذلك، فإنه قد يستأجر العقار مدة طويلة، وتدعوه ظروفه لسفر ونحوه، وهو مطالب بالأجرة، فكان له تأجيره ممن يقوم مقامه، أو دونه في الضرر. والله تعالى أعلم.

(١) كتاب الروايتين والوجهين، ج ١، ص ٤٣١، المغني، ج ٥، ص ٤٧٨، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٢٠.

(٢) المغني، ج ٥، ص ٤٧٨.

(٣) كتاب الروايتين والوجهين، ج ١، ص ٤٣١.

المطلب الثاني: تأجير العقار قبل قبضه من غير المؤجر:

إذا أراد المستأجر تأجير العقار قبل قبضه لغير مؤجره، فقد اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: لا يصح له تأجيريه، وهو المذهب عند الحنفية^(١)، وأصح الوجهين عند الشافعية^(٢)، وأحد الوجهين عند الحنابلة^(٣).

وعلّلوا لذلك بأن:

المنافع في عقد الإجارة مملوكة بعقد معاوضة، فاعتبر في صحة العقد عليها: القبض، قياساً على بيع الطعام قبل قبضه^(٤).

المناقشة:

يمكن مناقشة هذا الاستدلال بأن قبض العين المؤجرة لا ينتقل به الضمان إلى المستأجر، فلم يقف جواز التصرف على القبض، بخلاف بيع المكيل ونحوه^(٥).

كما يمكن مناقشته بأن المنافع في عقد الإجارة في حكم المقبوض؛ لأنه يملكها المستأجر بالعقد، حتى أنه لو لم ينتفع بالعقار المؤجر حتى انقضت مدة الإجارة لزمته الأجرة، فصح تصرف مستأجر العقار فيه وإن لم يقبضه.

(١) مختصر الطحاوي، ص ١٢٩، الدر المختار، ج ٦، ص ٩١، حاشية ابن عابدين على الدر المختار، نفس الجزء والصفحة، الفتاوى الهندية، ج ٤، ص ٤٢٥.

(٢) المهذب، ج ١، ص ٤١٠، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٥٦.

(٣) الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٥، المغني، ج ٥، ص ٤٧٨، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٢٠، الفروع، ج ٤، ص ٤٤٥، تصحيح الفروع، نفس الجزء والصفحة.

(٤) المهذب، ج ١، ص ٤١٠، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٥، المغني، ج ٥، ص ٤٧٨.

(٥) المغني، ج ٥، ص ٤٧٨، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٦١، كشاف القناع، ج ٣، ص ٥٦٦.

القول الثاني: يصح له تأجيره قبل قبضه، وهو قول عند الحنفية^(١)، وبه قال المالكية^(٢)، وأحد الوجهين عند الشافعية^(٣)، وأصح الوجهين عند الحنابلة^(٤).

وعلّلوا لذلك بأن:

«المعقود عليه هو المنافع، والمنافع لا تصير مقبوضة بقبض العين، فلم يؤثر فيها قبض العين»^(٥).

الترجيح:

لعلّ الراجح هو: القول الثاني، لوجاهة ما علّل به له، وما علّل به للقول الأول فقد أمكن مناقشته.

ولأن المنافع في عقد الإجارة تملك بالعقد، بدليل أن للمستأجر جواز التصرف فيها بالهبة والعارية، فكذلك بالإجارة. والله تعالى أعلم.

-
- (١) الدر المختار، ج٦، ص٩١، حاشية ابن عابدين على الدر المختار، نفس الجزء والصفحة، الفتاوى الهندية، ج٤، ص٤٢٥.
- (٢) الكافي في فقه أهل المدينة، ج٢، ص٧٤٨، منح الجليل، ج٧، ص٤٦١.
- (٣) المهذب، ج١، ص٤١٠، روضة الطالبين، ج٥، ص٢٥٦.
- (٤) المغني، ج٥، ص٤٧٨، الشرح الكبير، ج٣، ص٣٢٠، الفروع، ج٤، ص٤٤٥، الإقناع، ج٢، ص٢٩٤، شرح منتهى الإرادات، ج٢، ص٢٦١، كشف القناع، ج٣، ص٥٦٦.
- قال في تصحيح الفروع، ج٤، ص٤٤٦، عن هذا الوجه: «وهو ظاهر كلام الأكثر - والله أعلم - وهو الصواب..».
- (٥) المهذب، ج١، ص٤١٠، وينظر في المعنى نفسه: الكافي في فقه الإمام أحمد، ج٢، ص٣٢٥.

المطلب الثالث: تأجير العقار بعد قبضه من المؤجر:

إذا أراد المستأجر أن يؤجر العقار بعد قبضه من المؤجر له، فقد اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: لا يصح له تأجيريه من مؤجره، وبهذا قال الحنفية^(١)، وبعض الشافعية^(٢).

وعللوا لذلك بأن:

تأجير ما استأجره من المؤجر، يؤدي إلى تناقض الأحكام؛ لأن التسليم مستحق على الكراء، فإذا اكرى المؤجر العقار الذي أجره، صار مستحقاً للكراء، فيصير مستحقاً لما يستحق عليه؛ حيث صار أجراً ومستأجراً، فاجتمع الملك والإجارة^(٣)، وهذا تناقض.

المناقشة:

نوقش ذلك بأن ما ذكروه لا يصح: «لأن التسليم قد حصل، وهذا المستحق له تسليم آخر، ثم يبطل بالبيع، فإنه يستحق عليه تسليم العين، فإذا اشتراها استحق تسليمها.

فإن قيل: التسليم ههنا مستحق في جميع المدة بخلاف البيع.

قلنا: المستحق تسليم العين، وقد حصل، وليس عليه تسليم آخر، غير

(١) الأشباه والنظائر لابن نجيم، ص ٢٦٩، الدر المختار، ج ٦، ص ٩١، مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٤٠٤، الدر المنتقى، ج ٢، ص ٣٠٣، حاشية ابن عبادين، ج ٦، ص ٩١، الفتاوى الهندية، ج ٤، ص ٤٢٥، غمز عيون البصائر، ج ٣، ص ١٢٠.

(٢) روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٥٣.

(٣) مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٤٠٤، حاشية ابن عبادين، ج ٦، ص ٩١، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٥٣، المغني، ج ٥، ص ٤٧٩.

أن العين من ضمان المؤجر، فإذا تعذرت المنافع بتلف الدار وغصبها، رجع عليها؛ لأنها تعذرت بسبب كان في ضمانه»^(١).

القول الثاني: يصح تأجير العقار بعد قبضه من مؤجره، وبهذا قال: المالكية^(٢)، وهو الصحيح المنصوص عند الشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤).

وعللوا لذلك بأن:

كل عقد جاز من غير العاقد، جاز مع العاقد، قياساً على البيع، فكما يجوز بيع المبيع بعد قبضه من البائع، فكذلك يجوز للمستأجر بعد قبض ما استأجره، تأجيره من المؤجر^(٥).

الترجيح:

الراجح صحة تأجير العقار بعد قبضه من مؤجره لقوة ما علل به له ووجاهته، وأن ما علل به للقول الأول فقد تمت مناقشته، فلا يقوى على معارضة ما ذهب إليه الجمهور.

ولأن في صحة ذلك مصلحة ظاهرة، فقد يحتاج المستأجر إلى تأجير العقار الذي استأجره، وقد تدعو حاجة المؤجر إلى استئجار ما أجره، والأصل في عقود المعاوضات الحلُّ، ما لم يرد نصٌّ بالمنع. والله تعالى أعلم...

-
- (١) المغني، ج ٥، ص ٤٧٩.
- (٢) الكافي في فقه أهل المدينة، ج ٢، ص ٧٤٨، مختصر خليل، ج ٧، ص ٤٥٨، الشرح الكبير، ج ٤، ص ٩، التاج والإكليل، ج ٥، ص ٤٠٦.
- (٣) المهذب، ج ١، ص ٤١٠، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٥٣.
- (٤) الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٥، المغني، ج ٥، ص ٤٧٩، الإقناع، ج ٢، ص ٢٩٤، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٦١.
- (٥) المهذب، ج ١، ص ٤١٠، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٥٣، المغني، ج ٥، ص ٤٧٩، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٦١.

المطلب الرابع: تأجير العقار قبل قبضه من المؤجر:

اختلف الفقهاء فيه على قولين:

القول الأول: لا يصح ذلك، وبه قال: الحنفية^(١)، وهو وجه عند الشافعية^(٢)، والحنابلة^(٣).

وعلّلوا لذلك بأنه:

عقد الإجارة قبل قبض العين المؤجرة، فلم يصح، كما لا يصح بيع المبيع قبل قبضه^(٤).

المناقشة:

قد يناقش هذا الاستدلال بأن: القبض لا يتعذر عليه؛ لأنها في قبضته، فليس المؤجر كالأجنبي^(٥).

القول الثاني: يصح تأجيريه من المؤجر، وبهذا قال: المالكية^(٦)، وهو أصح الوجهين عند الشافعية^(٧)، والحنابلة^(٨).

(١) مختصر الطحاوي، ص ١٢٩، الدر المختار، ج ٦، ص ٩١، مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٤٠٤، الدر المنتقى، ج ٢، ص ٣٠٣، حاشية ابن عابدين، ج ٦، ص ٩١، غمز عيون البصائر، ج ٣، ص ١٢٠.

(٢) روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٥٦.

(٣) المغني، ج ٥، ص ٤٧٨، الفروع، ج ٤، ص ٤٤٥، تصحيح الفروع بهامش الفروع نفس الجزء والصفحة.

(٤) الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٥، المغني، ج ٥، ص ٤٧٨.

(٥) المغني، ج ٥، ص ٤٧٨.

(٦) الكافي في فقه أهل المدينة، ج ٢، ص ٧٤٨، الشرح الكبير، ج ٤، ص ٩، مواهب الجليل، ج ٥، ص ٤٠٦، منح الجليل، ج ٧، ص ٤٥٨.

(٧) المهذب، ج ١، ص ٤١٠، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٥٦.

(٨) المغني، ج ٥، ص ٤٧٨، الفروع، ج ٤، ص ٤٤٥، تصحيح الفروع، ج ٤، ص ٤٤٦، الإقناع، ج ٢، ص ٢٩٤، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٦١.

وعلّلوا لذلك بأن:

المعقود عليه في الإجارة هو المنافع، والمنافع لا تصير مقبوضة بقبض العين، فلم يؤثر فيها قبض العين، فتصح الإجارة ولا تتوقف على القبض^(١).

الترجيح:

لعلّ الراجح هو القول بصحة تأجير العقار المستأجر من مؤجرة قبل قبضه منه، لوجاهة ما علّل به له، وما علّل به للقول الآخر قد أمكن مناقشته.

ولأنه إذا صح تأجيره قبل قبضه من غير المؤجر - على الراجح - فلأن يصح تأجيره من المؤجر، وهو في حوزته، أولى وأحرى؛ ولأن المنافع تملك بالعقد، حتى وإن مضت المدة ولم يسكن وجبت عليه الأجرة، وله التصرف فيها بالهبة والعارية، فكذلك له أن يؤجره من المالك ولم يقبضه منه، لأنه قد ملك منافع العقار بالعقد.

والله تعالى أعلم...

(١) المهذب، ج ١، ص ٤١٠.