



## المبحث الثاني

### تأجير المستأجر العقار بأكثر من الأجرة

إذا أراد المستأجر تأجير العقار الذي استأجره، فقد يؤجره بأقل من الأجرة التي استأجره بها، وقد يؤجره بمثلها، وقد يؤجره بأكثر منها، فإن أجره بأقل من الأجرة أو مثلها، فقد اتفق الفقهاء القائلون بصحة تأجير المستأجر على صحة تأجيره.

أما إذا أجره بأكثر من الأجرة التي استأجره بها، فقد اختلف الفقهاء في ذلك على أقوال:

**القول الأول:** إن أحدث في العين زيادة، كبناء، أو أصلح أبوابها، أو شيئاً من حوائطها، جاز له أن يكرهها بزيادة، وإلا لم تجز الزيادة، فإن فعل تصدق بالزيادة، وبهذا قال الحنفية<sup>(١)</sup>، وهو رواية عن الإمام أحمد<sup>(٢)</sup>.

(١) مختصر الطحاوي، ص ١٢٩، الأشباه والنظائر، ص ٢٧٢، الدر المختار، ج ٦، ص ٢٩. حاشية ابن عابدين، عليه، نفس الجزء والصفحة، الدر المنتقى، ج ٢، ص ٤٠٣، غمز عيون البصائر، ج ٣، ص ١٤٢، وقد استثنى الحنفية حالة أخرى تجوز فيها الزيادة وهي: أن يؤجر بخلاف جنس ما استأجر، ينظر في ذلك: المصادر السابقة عدا مختصر الطحاوي.

(٢) مسائل أحمد لابن هانئ، ص ٣٣، كتاب الروايتين والوجهين، ج ١، ص ٤٣١، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٥، المغني، ج ٥، ص ٤٧٩، الفروع، ج ٤، ص ٤٤٥.

## وعلّلوا لذلك بأن:

المستأجر إذا أجره بأكثر من الأجرة، فقد ربح فيما لم يضمن؛ حيث إن المنافع غير مقبوضة، لأنها معدومة، والربح فيما لم يضمن غير جائز، كما لو ربح في الطعام قبل قبضه، وليس كذلك إذا كان قد أحدث فيها عملاً؛ لأن الزيادة في مقابلة العمل، فلهذا جاز<sup>(١)</sup>.

### المناقشة:

يناقش هذا الاستدلال من وجوه:

**أحدهما:** أن المنافع قد دخلت في ضمان المشتري من حيث إنها لو فاتت من غير استيفائه كانت من ضمانه.

**الثاني:** القياس على بيع الطعام قبل قبضه غير مسلم؛ لأن بيع الطعام قبل قبضه ممنوع منه، سواء ربح فيه أو لم يربح.

**الثالث:** أن التعليل بأن الربح في مقابلة عمله ملغى بما إذا كنس الدار ونظفها، فإن ذلك يزيد في أجرها في العادة<sup>(٢)</sup>، ومع ذلك لم يعتبره من العمل الذي تطيب به الزيادة في الأجرة<sup>(٣)</sup>.

**الرابع:** أن العمل الذي إذا أحدثه المستأجر في العقار المؤجر طابت له الزيادة، مختلف من شخص لآخر، فما تراه عملاً يستحق الزيادة عليه، قد لا يراه غيرك كذلك، فلا يصلح ضابطاً للزيادة.

(١) كتاب الروايتين والوجهين، ج ١، ص ٤٣١، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٥، المغني، ج ٥، ص ٤٧٩.

(٢) المغني، ج ٥، ص ٤٨٠، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٢١.

(٣) ينظر في ذلك: حاشية ابن عابدين، ج ٦، ص ٢٩، غمز عيون البصائر، ج ٣، ص ١٤٢.

**القول الثاني:** له تأجيره بأكثر من الأجرة، وإن لم يحدث في العين زيادة، وبهذا قال: المالكية<sup>(١)</sup>، والشافعية<sup>(٢)</sup>، وهو المذهب عند الحنابلة<sup>(٣)</sup>.

### وعَلَّلوا لذلك بأن:

الإجارة نوع من البيع؛ حيث هي بيع المنافع، وبيع المبيع بعد قبضه يصح برأس المال، وبأقل منه، وبأكثر منه، فكذلك الإجارة<sup>(٤)</sup>، وكما لو أحدث عمارة لا يقابلها جزء من الأجر<sup>(٥)</sup>.

**القول الثالث:** إن أذن له المالك في الزيادة جاز وإلا لم يجز، وبه قال: أحمد في رواية عنه<sup>(٦)</sup>.

ولم أرَ لهذا القول دليلاً، والذين ذكروه لم ينصوا على دليل له.

(١) المدونة، ج ٤، ص ٥١٥، الشرح الكبير، ج ٤، ص ٩، الكافي في فقه أهل المدينة، ج ٢، ٧٤٨، حاشية الدسوقي، ج ٤، ص ٩ - ١٠، مواهب الجليل، ج ٥، ص ٤٠٦، منح الجليل، ج ٧، ٤٥٨، وقد استثنى المالكية من ذلك: إذا وجدت تهمة، فلا يجوز كإيجاره بعشرة لأجل واستجاره بثمانية نقداً.

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

(٣) الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٥، المغني، ج ٥، ص ٤٧٩، الاختيارات الفقهية، ص ٢٦٣، مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية، ج ٣٠، ص ٢٧٧، الإقناع، ج ٢، ص ٢٩٤، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٦١، وقال فيه: «.. ولو بزيادة على ما أجرها به ما لم تكن حيلة كعينة بأن استأجرها بأجرة حالة نقداً ثم أجرها بأكثر منه مؤجلاً، فلا يصح حسماً لمادة ربا النسئة».

(٤) المذهب، ج ١، ص ٤١٠، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٥، المغني، ج ٥، ص ٤٧٩.

(٥) المغني، ج ٥، ص ٤٧٩.

(٦) الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٥، المغني، ج ٥، ص ٤٧٩، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٢١، الفروع، ج ٤، ص ٤٤٥.

**القول الرابع:** لا يجوز تأجيره بزيادة مطلقاً، سواء أحدث فيه عمارة، أم لا، وبه قال: أحمد في رواية عنه.

قال في «الشرح الكبير»<sup>(١)</sup> في أثناء حديثه عن الروايات عن الإمام أحمد في هذه المسألة ما نصه:

«... وعنه لا تجوز بزيادة، تروى كراهة ذلك عن ابن المسيب، وأبي سلمة، وابن سيرين، ومجاهد، وعكرمة، والنخعي».

ويلاحظ: أن ابن قدامة في كتابه «المغني»<sup>(٢)</sup> لم يذكر هذه الرواية عن الإمام أحمد، لكنه نقل عن هؤلاء أنهم قالوا: بالكراهة مطلقاً، واستدل لهم فقال:

«وكره ابن المسيب، وأبو سلمة، وابن سيرين، ومجاهد، وعكرمة، والشعبي، والنخعي: الزيادة مطلقاً، لدخولها في ربح ما لم يضمن».

### الترجيح:

بعد عرض الأقوال في هذه المسألة، وما استدل به لها، وما أورد على بعضها من مناقشة، يظهر لي أن القول بأن المستأجر له أن يؤجر العقار بأكثر مما استأجره به، وإن لم يحدث زيادة هو الراجح، وذلك للأسباب التالية:

**السبب الأول:** قوة ما علل به لهذا القول، فقد سلم من المناقشة، مما يجعله أولى من غيره.

**السبب الثاني:** ضعف ما علل به للأقوال الأخرى، كما ظهر ذلك من مناقشتها، كما أن بعضها لم أر له دليلاً، مما يجعلها لا تقوى على المعارضة.

(١) ج ٣، ص ٣٢٠.

(٢) ج ٥، ص ٤٧٩.

**السبب الثالث:** أن المنافع في حكم المقبوض، بدليل جواز التصرف فيها بالهبة والعارية، وبدليل أنه لو لم ينتفع بها حتى انقضت المدة كانت من ضمانه، فصح التصرف فيها، كيف شاء بزيادة ونقصان<sup>(١)</sup>. والله تعالى أعلم.

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