

الفصل الرابع

تأجير العمائر
قبل الانتهاء منها

تأجير العمائر قبل الانتهاء منها

قد يرغب مالك العمائر ونحوها من المحلات التجارية، أن يتعاقد على تأجيرها قبل الانتهاء منها، أو حتى قبل البدء في تعميمها، لمصلحة يراها، وقد يرغب المستأجر أن يتعاقد مع مالك العقار قبل الانتهاء، لمصلحة يراها، فهل يصح أن يعقد العقد بناء على وصف العقار المراد تأجيره، أو لا؟.

كما أنه يترتب على القول بالصحة: أن يعقد العقد على مدة زمنية مستقبلية يتأخر فيها تسليم العقار المراد تأجيره.

لذا ناسب تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: حكم تأجير العمائر قبل الانتهاء منها.

المبحث الثاني: تأجير العمائر مدة معينة منفصلة عن العقد.



المبحث الأول

حكم تأجير العمائر قبل الانتهاء منها

سبق في أثناء الكلام عن شروط صحة تأجير العقار: بيان أن رؤية العقار يحصل بها العلم بالعقار المؤجر، ولكن هل يصح تأجير العقار اعتمادًا على الوصف، وإن لم ير أو على اشتراط خيار الرؤية، أو لا بد من رؤيته؟

اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: يصح القعد وإن لم ير، ويثبت للمستأجر خيار الرؤية، وبهذا قال الحنفية^(١)، والمالكية^(٢).

وقد أشار «الرافعي»^(٣)، و«النووي» إلى نحو هذا القول.

قال النووي في «روضة الطالبين»^(٤):

«وهذا الذي ذكرناه من اشتراط الرؤية في الحمام ونحوه، تفريع على

(١) مختصر الطحاوي، ص ١٢٨ - ١٢٩، المختار للفتوى، المجلد الأول، ج ٢، ص ٥١.

(٢) المدونة، ج ٤، ص ٥٥٥، الشرح الكبير، ج ٤، ص ٤٤، الشرح الصغير، ج ٣، ص ١٦١،

التاج والإكليل، ج ٥، ص ٤٣٩، حاشية الدسوقي، ج ٤، ص ٤٤، بلغة السالك، ج ٣،

مواهب الجليل، ج ٥، ص ٤٣٩، منح الجليل، ج ٨، ص ٢١.

(٣) ينظر: فتح العزيز، ج ١٢، ص ٣٠١ - ٣٠٢، ٣٣١.

(٤) ج ٥، ص ١٩٥.

منع إجارة الغائب، فإن جوزناها، لم تعتبر الرؤية، بل يكفي الوصف والبيان».

وخرج ابن قدامة في «المغني»^(١) للحنابلة مثل ذلك؛ حيث قال فيه في أثناء كلامه عن اشتراط الرؤية في العقار المؤجر ما نصه:

«وقال أصحاب الرأي: له خيار الرؤية، كقولهم في البيع، ويتخرج لنا مثل ذلك، بناء على البيع، والخلاف ههنا مبني على الخلاف في البيع».

وعللوا لذلك بأنه:

يصح عقد الإجارة على العقار، وإن لم ير قياساً على البيع، فكما يجوز بيعه وإن لم ير، فكذلك إجارته، ويثبت للمستأجر خيار الرؤية.

ولأن عقد الإجارة عقد معاوضة لا يلزم فيه القبض في المجلس، فجاز اشتراط الخيار كالبيع^(٢).

وبناء على هذا القول: يصح تأجير العمائر قبل الانتهاء منها إذا وصفت، أو اشترط خيار الرؤية، فإن وجدها على الوصف لزم العقد، وإلا ثبت له الخيار.

القول الثاني: لا يصح تأجير العقار إلا برؤيته، وهذا المذهب عند الشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤).

وبناء على هذا القول: لا يصح تأجير العمائر قبل الانتهاء منها.

(١) ج ٥، ص ٤٤٩.

(٢) الباب في شرح الكتاب، ج ٢، ص ١٠٥.

(٣) التنبيه، ص ١٢٣، المهذب، ج ١، ص ٤٠٣، الوجيز، ج ١، ص ٢٣٢، فتح العزيز، ج ٢، ص ٣٠١، ٣٣١، روضة الطالبين، ج ٥، ص ١٨٩، ١٩٥.

(٤) الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٠٥، المغني، ج ٥، ص ٤٤٩، الإقناع، ج ٢، ص ٢٩٣، كشف القناع، ج ٣، ص ٥٦٤، الروض المربع، ج ٥، ص ٣٠٥.

وعلّلوا لذلك بأن:

العقار لا ينضبط بالوصف، فكان لا بدّ من رؤيته حتى ترتفع الجهالة المفضية إلى المنازعة^(١).

ويمكن مناقشة هذا الاستدلال بأنه:

إذا وصف العقار ارتفعت الجهالة الفاحشة المفضية إلى المنازعة فيصح العقد، وتبقى الجهالة اليسيرة التي لا تنافي صحة الإجارة، لارتفاعها بثبوت خيار الرؤية.

الترجيح:

الراجع - والله أعلم - هو القول الأول، وعليه يصح تأجير العمائر قبل الانتهاء منها، إذا وصفت أو على خيار الرؤية، وفي الوصف إذا لم يجدها كما وصفت له فله حق الفسخ.

ولا بد في وصف العقار، من ذكر البلد، والموضع، والحدود، والمساحة، ووصف البناء، والمواد المستعملة فيه، وعدد غرف الدار، وهيئة مساكنها، وكل ما من شأنه ضبط العقار بالصفات التي تبعده عن الجهالة، وتجعله معلومًا على ما سبق بيانه عند الحديث عن بيع العقار بالصفة.

كما أن في القول بصحة تأجير العمائر قبل الانتهاء منها مصلحة ظاهرة للمؤجر والمستأجر.

فأما المؤجر فقد يكون محتاجًا إلى النقد فإذا قيل بصحة التأجير قبل الانتهاء من العمائر كان من حقه أن يتعاقد مع المستأجر ويقبض الأجرة أو بعضها مقدمًا.

(١) المغني، ج ٥، ص ٤٤٩.

وقد يكون له غرض في ضمان وجود المستأجر وعدم ذهابه منه، ونحو ذلك من المصالح.

وأما المستأجر: فقد يكون له مصلحة في التعاقد قبل الانتهاء من العمارة أو المحلات التجارية، بحيث يضمن المسكن المناسب، أو المتجر الواقع في المكان المرغوب، ونحو ذلك من المصالح.

على أن العقار - خاصة في هذا العصر - يمكن ضبطه ضبطاً دقيقاً، كاشفاً عن حقيقته، بواسطة المقاييس والمواصفات الدقيقة، والاطلاع على الخرائط المعدة لذلك، مما يرفع الجهالة المفضية إلى المنازعة.

وفي القول بصحة تأجير العمائر قبل الانتهاء منها توسعة على الناس، ومراعاة لجانب المتعاقدين، وصوناً للعقود عن الإلغاء، وفيه تشجيع على استغلال المال وتنمية له، وحفظه من وضعه فيما هو أقل فائدة.

والله تعالى أعلم...