

## الفصل الخامس

تعذر انتفاع  
المستأجر بالعقار



## تعذر انتفاع المستأجر بالعقار

تعذر انتفاع المستأجر بالعقار: قد يكون سببه تلف العين المؤجرة بالكلية، وقد يكون مرده إلى نقص في منفعة العقار، وقد يكون مرجعه إلى غصب العقار المؤجر، وقد يكون مرجعه إلى وجود عذر خاص بأحد المتعاقدين أو عام.

لذا ناسب تقسيم هذا الفصل إلى أربعة مباحث:

**المبحث الأول:** تلف العقار المؤجر.

**المبحث الثاني:** حدوث ما يمنع منفعة العقار المؤجر أو بعضها.

**المبحث الثالث:** غصب العقار المؤجر.

**المبحث الرابع:** العذر العام أو الخاص بأحد المتعاقدين.





## المبحث الأول

### تلف العقار المؤجر

تلف العين المؤجرة - ومن ذلك العقار - قد يحدث ذلك قبل القبض، وقد يحدث بعد القبض بمدة ليس لمثلها أجرة، وقد يحدث بعد القبض بمدة لمثلها أجره، وتفصيل ذلك فيما يلي:

#### الحالة الأولى: تلف العقار المؤجر قبل القبض:

إذا تلف العقار المؤجر قبل قبضه: انفسخت الإجارة<sup>(١)</sup>.

قال ابن قدامة:

«بغير خلاف نعلمه»<sup>(٢)</sup>.

وقال شيخ الإسلام ابن تيمية:

«لا نزاع بين الأئمة أن منافع الإجارة إذا تعطلت قبل التمكن من

---

(١) بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢٢٣، العناية شرح الهداية، ج ٧، ص ٢٠، مقدمات ابن رشد، ج ٢، ص ٦٦٤، بداية المجتهد، ج ٢، ص ٢٢٩، قوانين الأحكام الشرعية، ص ٣٠٤، المهذب، ج ١، ص ٤١٢، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٤٠، الأنوار لأعمال الأبرار، ج ١، ص ٦١٨، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣١٦، الإقناع، ج ٢، ص ٣١١.

(٢) المغني، ج ٥، ص ٤٥٣.

استيفائها سقطت الأجرة، لم يتنازعا في ذلك... ولهذا نقل الإجماع على أن العين المؤجرة إذا تلفت قبل قبضها: بطلت الإجارة»<sup>(١)</sup>.

ولأن المعقود عليه تلف قبل قبضه، فأشبه ما لو تلف الطعام المبيع قبل قبضه.

### الحالة الثانية: تلف العقار المؤجر بعد قبضه في مدة ليس لمثلها أجرة:

إذا تلف العقار المؤجر بعد قبضه ولم يمض من المدة ما له أجرة، فقد اختلف الفقهاء في انفساخ الإجارة على قولين:

**القول الأول:** تنفسخ الإجارة وتسقط الأجرة، وبه قال: الحنفية<sup>(٢)</sup>، والمالكية<sup>(٣)</sup>، والشافعية<sup>(٤)</sup>، والحنابلة<sup>(٥)</sup>.

### وعللوا لذلك بأن:

المعقود عليه هو المنافع، وقد تلفت قبل قبضها، فانفسخ العقد، قياساً على المبيع، إذا هلك قبل القبض<sup>(٦)</sup>.

- 
- (١) مجموعة الرسائل والمسائل لابن تيمية، ج ٥، ص ٤٠٤ - ٤٠٥.  
 (٢) بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢٢٣، العناية شرح الهداية، ج ٧، ص ٢٢٠، اللباب، ج ٢، ص ١٠٤ - ١٠٥.  
 (٣) مقدمات ابن رشد، ج ٢، ص ٦٦٤، بداية المجتهد، ج ٢، ص ٢٢٩، مجموعة الرسائل والمسائل لابن تيمية، ج ٥، ص ٤٠٥.  
 (٤) المهذب، ج ١، ص ٤١٢، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٤٠، الأنوار لأعمال الأبرار، ج ١، ص ٦٢٠.  
 (٥) المهذب، ج ١، ص ٤١٢، المغني، ج ٥، ص ٤٥٣.  
 (٦) المهذب، ج ١، ص ٤١٢، المغني، ج ٥، ص ٤٥٣، مجموعة الرسائل والمسائل لابن تيمية، ج ٥، ص ٤٠٥.

**القول الثاني:** لا تنفسخ الإجارة بذلك، وتجب الأجرة على المستأجر،

وبه قال أبو ثور.

**وعلل لذلك بأنه:**

هلك بعد التسليم فلم ينفسخ العقد، كما لو هلك المبيع بعد التسليم<sup>(١)</sup>.

**المناقشة:**

نوقش بأن: المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة، وقبض المنفعة يكون باستيفائها، أو التمكن من استيفائها، ولم يحصل ذلك، فصار تلف العين المؤجرة بعد القبض، كتلفها قبل القبض<sup>(٢)</sup>.

وبهذا يعلم أن قول جماهير الفقهاء هو الراجح لقوة ما علل به له، وأن ما علل به للقول الآخر قد نوقش، فلا يقوى على المعارضة.

**الحالة الثالثة: تلف العقار بعد مضي شيء من المدة له أجرة:**

إذا كان التلف بعد مضي مدة يكون لمثلها أجرة، فإن الإجارة تنفسخ فيما بقي من المدة، دون ما مضى، ويكون للمؤجر من الأجر بقدر ما استوفى من المنفعة<sup>(٣)</sup>.

(١) المهذب، ج ١، ص ٤١٢.

(٢) المهذب، ج ١، ص ٤١٢، المغني، ج ٥، ص ٤٥٣، مجموعة الرسائل والمسائل، ج ٥، ص ٤٠٥.

(٣) بدائع الصنائع، ج ٤، ص ١٩٥، الكافي في فقه أهل المدينة، ج ٢، ص ٧٤٦ - ٧٤٧، الأنوار لأعمال الأبرار، ج ١، ص ٦٢٠، المغني ج ٥، ص ٤٥٣.

وقد نقل بعض الشافعية: اختلافهم في انفساخ المدة الماضية، قال في المهذب، ج ١، ص ٤١٢ ما نصه: «وإن مضى من المدة ما له أجر: انفسخ العقد فيما بقي بتلف المعقود عليه، وفيما مضى طريقان: أحدهما لا ينفسخ فيه العقد قولاً واحداً. والثاني: أنه على قولين بناء على الطريقتين في الهلاك الطارئ في بعض المبيع قبل القبض، هل هو كالهلاك المقارن للعقد أم لا، لأن المنافع في الإجارة كالمبيع قبل القبض، وفي المبيع قبل القبض طريقان، فكذلك الإجارة».

لأن المعقود عليه المنافع، وقد تلف بعضها قبل قبضه فبطل العقد فيما تلف دون ما قبض، كما لو اشترى صبرتين فقبض إحداهما، وتلفت الأخرى قبل قبضها<sup>(١)</sup>.

### كيفية حساب الأجرة:

إذا انفسخ عقد الإجارة، فإن الأجرة ينظر فيها:

**فإن كان أجر المدة متساوياً:** فعلى المستأجر بقدر ما مضى، إن كان قد مضى من المدة الثلث، فعليه ثلث الأجرة، وإن كان قد مضى من المدة النصف، فعليه من الأجرة النصف، وذلك كما يوزع الثمن على المبيع المتساوي الأجزاء.

### وإن كانت الأجرة تختلف في بعض المدة:

وذلك كدار أجرتهما في الصيف أكثر من أجرتهما في الشتاء، أو أرض أجرتهما في الشتاء أكثر من أجرتهما في الصيف، أو دار لها موسم كدور مكة: رجع في تقويمه إلى أهل الخبرة، فتسقط الأجرة المسماة على حسب قيمة المنفعة، ويتحاسبان على قدر ما سكن من أيام النفاق، والكساد، وذلك كقسمة الثمن على الأعيان المختلفة في البيع<sup>(٢)</sup>.

= ومعنى هذا القول: أن الأجرة المسماة: تسقط، وتجب أجرة المثل لما مضى. (ينظر في ذلك: روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٤٠)، وقد نقل صاحب الإنصاف من الحنابلة: أن في المذهب قولاً مرجوحاً: يقول بانفساخ الإجارة فيما مضى. (ينظر في ذلك الإنصاف، ج ٦، ص ٦١).

(١) المغني، ج ٥، ص ٤٥٣.

(٢) المدونة، ج ٤، ص ٥٢٧، الكافي في فقه أهل المدينة، ج ٢، ص ٧٤٧، المهذب، ج ١، ص ٤١٣، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٤١، المغني، ج ٥، ص ٤٥٣، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٧٢.