



المبحث الثالث

غصب العقار المؤجر

إذا غصب العقار المؤجر، فقد اختلف الفقهاء في عقد الإجارة، هل يفسخ، أو يثبت الخيار للمستأجر؟ وإذا انفسخ العقد تلقائياً، أو فسخه المستأجر فكيف العمل في الأجرة؟ للفقهاء في ذلك ثلاثة أقوال:

القول الأول: تنفسخ الإجارة، وهو المذهب عند الحنفية^(١)، وبه قال بعض الحنابلة^(٢).

وعللوا لذلك بأن:

تسليم المحل إنما أقيم مقام تسليم المنفعة، للتمكن من الانتفاع فإذا فات التمكن بالغصب، فات التسليم، وانفسخ العقد، فسقط الأجر، وإن وجد الغصب في بعض المدة: سقط الأجر بقدره؛ إذ الانفساخ في بعضها^(٣).

-
- (١) مختصر القدوري، ج ٢، ص ١٠٤، الهداية، ج ٧، ص ١٥٨، الاختيار لتعليل المختار، المجلد الأول، ج ٢، ص ٥٥، الدر المختار، ج ٦، ص ١٢، مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٣٧١، حاشية ابن عابدين، ج ٦، ص ١٢، اللباب في شرح الكتاب، ج ٢، ص ١٠٤.
- (٢) المغني، ج ٥، ص ٤٥٥، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٥٥، الفروع، ج ٤، ص ٤٤١، الإنصاف، ج ٦، ص ٦٥، المبدع، ج ٥، ص ١٠٥.
- (٣) الهداية، ج ٧، ص ١٥٨، الاختيار لتعليل المختار، المجلد الأول، ج ٢، ص ٥٥، حاشية ابن عابدين، ج ٦، ص ١٢.

القول الثاني: لا تنفسخ الإجارة بالغصب، لكن يثبت الخيار للمستأجر، وبهذا قال:

بعض الحنفية^(١)، وهو قول المالكية^(٢)، وهو المذهب عند الحنابلة^(٣).

وعللوا لذلك بأن:

المعقود عليه لم يفت مطلقاً، بل إلى بدل، وهو أجرة المثل، أشبه ما لو تلف الثمرة المبيعة آدمي.

وعلى هذا: إذا اختار المستأجر الفسخ في أثناء المدة، فعليه أجرة ما مضى قبل الفسخ من المسمى، لاستقراره عليه.

وإن لم يفسخ: فإن ردَّ العقار المغصوب في أثناء مدة الإجارة استوفى المستأجر ما بقي من مدته، وخير في المدة التي مضت حين كان العقار بيد الغاصب.

وإن لم يفسخ حتى انقضت مدة الإجارة، فله الخيار بين الفسخ والرجوع بالمسمى على المؤجر، وبين البقاء على العقد ومطالبة الغاصب بأجرة المثل^(٤).

القول الثالث: إذا غصب العقار فللمستأجر أن يفسخ العقد.

-
- (١) الدر المختار، ج ٦، ص ١٢، مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٣٧١، الدر المنتقى بهامش مجمع الأنهر، نفس الجزء والصفحة، حاشية ابن عابدين، ج ٦، ص ١٢.
- (٢) حاشية الدسوقي، ج ٤، ص ٣١، بلغة السالك، ج ٣، ص ١٥٤.
- (٣) المقنع، ج ٢، ص ٢١٤، الكافي، ج ٢، ص ٣١٧، المغني، ج ٥، ص ٤٥٥، الفروع، ج ٤، ص ٤٤١، الإنصاف، ج ٦، ص ٦٥، الإقناع، ج ٢، ص ٣١٢، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٧٤، كشاف القناع، ج ٤، ص ٢٩.
- (٤) الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣١٧، المغني، ج ٥، ص ٤٥٥، الإنصاف، ج ٦، ص ٦٥، كشاف القناع، ج ٤، ص ٢٩، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٧٤ - ٣٧٥.

لأنه تأخر حقه فثبت له الفسخ، كما لو ابتاع دابة فغصبت، فإن كان ذلك في أثناء المدة، فاختار الفسخ فله ذلك.

فإن لم يفسخ حتى انقضت مدة الإجارة ففيه قولان:

أحدهما: يفسخ العقد، فيرجع المستأجر على المؤجر بالمسمّى، ويرجع المؤجر على الغاصب بأجرة المثل.

والثاني: لا يفسخ العقد، بل يخير المستأجر بين أن يفسخ ويرجع على المؤجر بالمسمّى، ثم يرجع المؤجر على الغاصب بأجرة المثل، وأن يقر العقد ويرجع على الغاصب بأجرة المثل.

لأن المنافع تلفت في يد الغاصب، فصار كالمبيع إذا أتلفه الأجنبي، وفي المبيع قولان إذا أتلفه الأجنبي، فكذلك ههنا. وبهذا قال الشافعية^(١).

(١) المهذب، ج ١، ص ٤١٣، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٤٢ - ٢٤٣.