المبحث السادس
في حكم عقد الإجارة إذا كانت بأقل من المثل

[م-١٥٢٧] اختلف العلماء في صحة العقد إذا وقعت الإجارة بأقل من إجارة المثل:

القول الأول: مذهب الحنفية:

ذهب الحنفية بأن الناظر إذا أجرها بأقل من أجرة المثل فإنها إجارة فاسدة، وله أن يؤجرها إجارة صحيحة إما من الأول، أو من غيره بأجر المثل وبأكثر منه.

فإن سكن المستأجر الأول وجب أجر المثل بالغًا ما بلغ، وعليه الفتوى[1].

وجه ذلك:

أن الإجارة لو كانت من المالك ولم يسم قدر الأجرة وجب أجر المثل بالغًا ما بلغ، والناظر لو لم يسم الأجرة أصلًا وجب أجر المثل أيضًا بالغًا ما بلغ، فإذا سمى الناظر الأجرة بأقل من أجر المثل؛ كانت التسمية فاسدة؛ لأن الناظر

---

(١) البحر الرائق (٥/ ٢٥٦، ٢٥٨)، و (٧/ ٢٩٩)، حاشية ابن عابدين (٤/ ٤٠٧)، ، لسان الحكام (ص٣٦٨)، مجمع الأنهر (٢/ ٣٧٠).

جاء في البحر الرائق (٥/ ٢٥٦): «إذا أجر بأقل من أجرة المثل فإن كان بنقصان يتغابن الناس فيه فهي صحيحة وليس للمتولي فسخها، وإن كان بنقصان لا يتغابن الناس فيه فهي فاسدة، وله أن يؤاجرها إجارة صحيحة إما من الأول أو من غيره بأجر المثل، وبالزيادة على قدر ما يرضى به المستأجر، فإن سكن المستأجر الأول وجب أجر المثل بالغا ما بلغ وعليه الفتوى».

ليس له ولاية الحط والإسقاط كما في إجارة الولي والوصي منزل الصغير بأقل من أجرة المثل، وإذا كانت التسمية فاسدة صارت كأن لم توجد أصلًا، وإذا لم توجد حكمًا أصبحت الإجارة الواجبة هي أجر المثل. ولا يضمن القيم نقص الأجرة

وذكر الخصاف أن الإجارة لا تجوز، وأن للقاضي إبطالها، فإن كان الناظر مأمونًا وفعل ذلك عن طريق السهو والغفلة أقره القاضي بيده، وأمره بإجارتها بالأصلح، وإن كان القيم عالمًا اعتبر ذلك خيانة، وأخرجها القاضي من ولايته؛ لأنه غير مأمون عليه[1].

القول الثاني: مذهب المالكية:

ذهب المالكية إلى أن ناظر الوقف إذا أجر الوقف بأقل من أجرة المثل، فإن كان ذلك عن محاباة للمستأجر خير المستحق بين الإجازة وبين فسخ عقد الكراء إن لم يفت.

فإن فات رجع المستحق على الناظر إن كان مليئًا، ولا رجوع للناظر على الساكن، وإن كان معدمًا رجع على الساكن بالكراء؛ لأنه مباشر، ثم لا رجوع للساكن على الناظر، هذا ما لم يعلم المستأجر بأن الأجرة غير أجرة المثل، فإن كان عالمًا فإن كلًا منهما ضامن، فيبدأ به.

وإن كان ذلك من غير محاباة، فإنه يفسخ الكراء إن زاد عليه أحد، فإن طلب من زيد عليه أن يبقى بيده ويدفع الزيادة لم يكن له ذلك، إلا أن يزيد على من زاد حيث لم تبلغ زيادة من زاد أجرة المثل، فإن بلغتها لم يلتفت لزيادة من زاد.

---

(١) البحر الرائق (٥/٢٥٨).

وهذا في غير المعتدة، فإنها إذا كانت بمحل وقف وقعت إجارته بدون أجرة المثل، ثم زاد عليها شخص، وطلبت البقاء بالزيادة فإنها تجاب إلى ذلك. هذا ملخص مذهب المالكية[١].

جاء في حاشية الصاوي: «إذا حابى الناظر في الكراء: خير المستحقون في الإجازة والرد إن لم يفت الكراء.

فإن فات كان للمستحقين الرجوع على الناظر بالمحاباة إن كان مليًا، ولا رجوع له على المكتري، فإن كان الناظر معدمًا رجع المستحقون على المكتري، ولا رجوع له على الناظر.

وأما إن أكرى الناظر بغير محاباة، فإن كان بأجر المثل فلا يفسخ كراؤه ولو بزيادة زادها شخص على المشتري. وأما إن أكرى بأقل من أجرة المثل فإنه يفسخ كراؤه ولو بزيادة زادها عليه شخص آخر أجرة المثل وإلا فلا يفسخ»[٢].

القول الثالث: مذهب الشافعية:

ذهب الشافعية إلى أن الناظر إذا أجره بأقل من إجرة المثل، وكان المستحق

---

(١) الشرح الصغير (٤/ ٦٤-٦٥)، حاشية الدسوقي (٤/ ٤٨)، الخرشي (٧/ ٤٨)، حاشية العدوي على الخرشي (٧/ ٩٩).

جاء في شرح الخرشي (٧/ ٩٩): «وإن وقع كراء الوقف بدون أجرة المثل، وزاد آخر على المستأجر فإنه يفسخ للزيادة، فإن طلب من زيد عليه أن يبقى بيده ويدفع الزيادة لم يكن له ذلك، إلا أن يزيد على من زاد حيث لم تبلغ زيادة من زاد أجرة المثل، فإن بلغتها فلا يلتفت لزيادة من زاد، وهذا في غير المعتدة فإنها إذا كانت بمحل وقف وقعت إجارته بدون أجرة المثل، ثم زاد عليها شخص وطلبت البقاء بالزيادة فإنها تجاب إلى ذلك»

(٢) حاشية الصاوي على الشرح الصغير (٤/ ٦٤-٦٥).

غيره لم تصح الإجارة؛ لأنه لا يملك أن يتبرع من مال غيره، وتصرفه لغيره مقيد بالأصلح، وإن كان المستحق هو الناظر صحت، وانفسخت بموته؛ لانتقال الحق إلى غيره، وهو لا يملك ذلك[١].

جاء في حاشية الجمل: «لو أجره الناظر بدون أجرة المثل فهي فاسدة»[٢].

وقال إمام الحرمين: «إذا كان الوقف على جهة من جهات الخير، وإجارته مفوضة إلى متول، فلا شك أنه لا يصح منه التبرع؛ فإنه ناظر محتاط في تحصيل ما هو الأغبط، وطلب ما هو الأحوط»[٣].

وجاء في الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع: «لو كان الناظر هو المستحق للوقف آجر بدون أجرة المثل فإنه يجوز له ذلك فإذا مات في أثناء المدة انفسخت»[٤].

القول الرابع: مذهب الحنابلة:

ذهب الحنابلة إلى أن عقد الإجارة عقد صحيح، ويضمن الناظر النقص.

قال في كشاف القناع: «وإن أجر الناظر العين الموقوفة بأنقص من أجرة المثل صح عقد الإجارة، وضمن الناظر النقص عن أجرة المثل إن كان المستحق غيره، وكان أكثر مما يتغابن به في العادة، كالوكيل إذا باع بدون ثمن المثل، أو

---

(١) حاشية الجمل (٣/ ٥٨٨، ٥٥٩)، نهاية المطلب (٨/ ٤٠٤)، حاشية البجيرمي على الخطيب (٣/ ٢١٤)،

(٢) حاشية الجمل (٣/ ٥٨٨).

(٣) نهاية المطلب (٨/ ٤٠٤).

(٤) الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع (٢/ ٣٥١).

أجر بدون أجرة المثل، وفيه وجه بعدم الصحة قال الحارثي: وهو الأصح لانتفاء الإذن فيه»[١].

❑ وجه القول بالصحة والضمان:

أما الصحة فلأن عقد الإجارة من العقود اللازمة، وتعدي الناظر لا يرجع إلى المستأجر بالنقض.

وأما وجوب الضمان فلأن هذا التصرف غير مأذون فيه، وقياسًا على الوكيل إذا باع أو أجر بأقل من ثمن المثل.

❑ الراجح:

أن الناظر إذا آجره بدون أجر المثل، وكان ذلك عن محاباة ومواطأة فإن الناظر يضمن النقص، وتبطل ولايته على الوقف.

وأما إذا بذل الناظر جهده، واستفرغ وسعه، ثم ظهر غبن لم يقصر فيه فهو معذور يشبه خطأ الإمام، أو الحاكم؛ ولأن عامة من يتصرف لغيره بوكالة أو ولاية قد يجتهد ثم يظهر فوات المصلحة، أو حصول المفسدة ولا لزوم عليه فيهما، وتضمين مثل هذا فيه نظر، ولا يحمل هذا الخطأ المستحق، بل نقول: العقد مفسوخ حتى يتم جبر النقص فيه من قبل المستأجر برضاه، ولا تبطل ولاية الناظر؛ لأنه لم يتعمد، وهذا أعدل الأقوال.

(١) كشاف القناع (٤/ ٢٦٩).