

المبحث السابع

في زيادة إجارة الوقف بعد تمام العقد

أجر المثل إنما يعتبر وقت العقد لا غير.

[م-١٥٢٨] إذا أجر الناظر الوقف بإجارة المثل، ثم ارتفعت الإجازات عن أجرة المثل أثناء مدة العقد، أو ظهر طالب بالزيادة على أجرة المثل، فهل يفسخ العقد، أو يصبح لازماً؟

اختلف العلماء في ذلك:

القول الأول: مذهب الحنفية:

ذهب الحنفية في الأصح إلى أن العقد يفسخ، ويعقد ثانية بالزيادة، وما لم يفسخ فإن على المستأجر الأجر المسمى دون اعتبار للزيادة^(١).

(١) حاشية ابن عابدين (٤/٤٠٤)، البحر الرائق (٥/٢٥٦)، لسان الحكام (ص٣٦٩)، تنقيح الفتاوى الحامدية (١/٢٢٥) و (٢/١٣٤).

وقد وضع الحنفية قيوداً على هذا القول الأصح، وهي:

الأول: أن تزيد الإجارة في نفسها نتيجة لغلاء الأسعار عند الكل، وليس نتيجة لوجود رغبة من آحاد الناس.

الثاني: أن تكون الزيادة من نفس الوقف، لا من عمارة المستأجر بما له لنفسه، كما في الأرض المحتكرة لأجل العمارة.

الثالث: أن تكون الزيادة فاحشة، وقدرها الحنفية بأن تبلغ مقدار نصف الذي أجر به أولاً، أما إذا زادت بأقل من نصف ما استأجر به لم يفسخ العقد.

الرابع: لا يفسخ العقد بمجرد الزيادة، وإنما يفسخه المتولي، فإن امتنع فسخه القاضي.

الخامس: أنه قبل الفسخ لا يلزمه إلا المسمى، وإنما تجب الزيادة بعده.

انظر تنقيح الفتاوى الحامدية (١/٢٢٥)، حاشية ابن عابدين (٤/٤٠٤).

وفي قول للشافعية أن الإجارة تنفسخ إذا كان للزيادة وقع، وكان الطالب ثقة، بل إن من الشافعية من أوجبها على المتولي؛ وذلك لتبين وقوعه على خلاف الغبطة^(١).

جاء في البحر الرائق: «وإن كانت الإجارة الأولى بأجرة المثل، ثم ازداد أجر مثله، كان للمتولي أن يفسخ الإجارة، وما لم يفسخ كان على المستأجر الأجر المسمى»^(٢).

وفي تنقيح الفتاوى الحامدية: «ذا زادت أجرة المثل في أثناء المدة، فالمفتى به أن للمتولي فسخها، وإن مشى في الإسعاف والخانية على خلافه فقد صححوا هذا القول بلفظ الفتوى كما ذكرنا، ولفظ الأصح، ولفظ المختار فكان هو المعتمد»^(٣).

□ وجه القول بانفساخ العقد:

الوجه الأول:

أن استمرار العقد يقع على خلاف الغبطة. فإن قيل: إن الزيادة قد طرأت بعد لزوم العقد.

فالجواب:

أن الإجارة ترد على المنافع، وهي تحدث شيئاً فشيئاً، فكأنه أجره منه هذه الساعة بنقصان فاحش، والوقف يجب له النظر^(٤).

(١) مغني المحتاج (٣/٣٩٥)، وانظر روضة الطالبين (٥/٣٥٢)، نهاية المطالب (٠).

(٢) البحر الرائق (٥/٢٥٦).

(٣) تنقيح الفتاوى الحامدية (٢/١٣٤).

(٤) حاشية ابن عابدين (٤/٤٠٤).

ويناقش:

بأن الإجارة لو نقصت نقصًا فاحشًا أثناء مدة الإجارة، وطلب المستأجر نقص الأجرة أو فسخ العقد بأنه لا يجاب إلى طلبه، ولا يملك متولي الوقف إقالته، فكذا إذا زادت الإجارة بعد لزوم العقد، هذا هو مقتضى العدل، والله أعلم^(١).

القول الثاني:

أن الإجارة إذا وقعت بأجرة المثل وقت العقد لم تفسخ، ولو زادت الأجرة بعد ذلك.

وهو قول مرجوح في مذهب الحنفية، والمذهب عند المالكية والحنابلة، والأصح في مذهب الشافعية^(٢).

(١) انظر حاشية ابن عابدين (٤/٤٠٣).

(٢) حاشية ابن عابدين (٤/٤٠٤)، تنقيح الفتاوى الحامدية (١/٢٢٥)، لسان المحكم (ص٣٦٩)، الشرح الكبير للدردير (٤/٩٥)، منح الجليل (٨/١٦٨).

وقال الخرشي في شرحه (٧/٩٨): «الحبس إذا صدرت إجارته بأجرة المثل، ثم جاء شخص يزيد فيه، فإن الإجارة لا تنفسخ لتلك الزيادة».

وجاء في مغني المحتاج (٢/٣٩٥): «وإذا أجر الناظر العين الموقوفة على غيره مدة بأجرة مثله، فزادت الأجرة في المدة، أو ظهر طالب بالزيادة عليها لم يفسخ العقد في الأصح؛ لأن العقد قد جرى بالغبطة في وقته، فأشبه ما إذا باع الولي مال الطفل، ثم ارتفعت القيم بالأسواق، أو ظهر طالب بالزيادة».

وانظر روضة الطالبين (٥/٣٥٢).

وجاء في الإقناع في فقه الإمام أحمد (٣/١٥): «ولا تنفسخ الإجارة ولو طلب بزيادة».

وانظر: مطالب أولي النهى (٤/٣٤٠)، كشاف القناع (٤/٢٦٩).

جاء في تنقيح الفتاوى الحامدية: «وفي الخانية والإسعاف . . . ليس للمتولي أن ينقض الإجارة بنقصان الأجر؛ لأن أجر المثل إنما يعتبر وقت العقد لا غير، فإن كان المسمى حالة العقد أجر المثل فلا يضر التغير بعد ذلك. اهـ. وفي حاوي الحصري لا ينقض؛ لأن العقد صح وزيادة الرغبة في الأجرة بمنزلة زيادة السعر في القيمة ثم ذلك غير مفسد فكذا هذا»^(١).

□ وجه القول بعدم الفسخ:

الوجه الأول:

أن الإجارة إذا عقدت عقدًا صحيحًا بأن كان لا غبن فيها وقت العقد لزمّت، فلا يصح فسخها إلا بالتراضي؛ لأنها عقد لازم من الطرفين، وهكذا سائر العقود اللازمة كالبيع، فلو ارتفع سعر السلعة بعد بيعها لم يكن هذا موجبًا لفسخها.

الوجه الثاني:

القياس على ما إذا باع الولي مال الطفل، ثم ارتفعت القيم بالأسواق، أو ظهر طالب بالزيادة، فإن هذا لا يوجب الفسخ فكذلك الإجارة.

الوجه الثالث:

القياس على ما إذا نقصت الأجرة نقصًا فاحشًا، فطلب المستأجر فسخها، فإنه لا يجاب إلى طلبه، فكذلك إذا زادت.

(١) تنقيح الفتاوى الحامدية (١/٢٢٥).

القول الثالث:

إن كانت الإجارة سنة فما دونها لم يفسخ العقد بالزيادة، وإن كانت أكثر فسخت الإجارة للزيادة، وهو قول في مذهب الشافعية^(١).

قال النووي: «الثالث: إن كانت الإجارة سنة فما دونها لم يتأثر العقد، وإن كانت أكثر فالزيادة مردودة، وبه قطع أبو الفرج الزاز في الأمالي»^(٢).

□ وجه القول بذلك:

هذا القول مبني على أحد أقوال الشافعية في تحديد مدة الإجارة، وهو قول مرجوح في مذهب الشافعية، فكان من يرى أن مدة الإجارة لا تزداد على سنة، فإذا حصلت الزيادة في المدة لم يتأثر العقد، لأنه في حدود المدة المأذون في عقد إيجارها، بخلاف ما إذا كان الزيادة بعد السنة، فإن العقد يتأثر بها بناء على أنه لا يحق له أن يؤجر أكثر من سنة، والله أعلم.

□ القول الراجح:

أرى أن القول بأن الإجارة إذا عقدت بأجرة المثل لم تفسخ إلا بالتراضي، وإنما ينظر إلى أجرة المثل التي تنتهي إليها الرغبات حالة العقد مع قطع النظر عما عساه يتجدد؛ لأن القول بالفسخ يؤدي إلى سد باب إجارة الأوقاف والزهد فيها؛ ولأن الأسعار لا تبقى على حالة واحدة، والله أعلم.



(١) روضة الطالبين (٣٥٢/٥)، نهاية المطلب (٤٠٥/٨).

(٢) روضة الطالبين (٣٥٢/٥).