

161932 - وعد المؤجر للمستأجر بالإمهال قبل الإخلاء هل يلزمه؟ ومتى يضمن المستأجر ما تلف في العقار؟

السؤال

لو أن مُسَلِّمِينَ اتفقا على شيء ما اتفاقاً لفظياً ، فهل يُعدُّ هذا الاتفاق مُلزماً ؟ فهناك شخصان مسلمان أُجِّر أحدهما بيتاً للآخر ، على أن يدفع المستأجر الإيجار وفواتير الماء والكهرباء والخدمات .. الخ ، وأن المالك إذا أراد من المستأجر أن يُخلى شقته فإن عليه أن يعطيه تنبيهاً قبل ذلك بثلاثة أشهر على الأقل ، ولكن تفاجأ المستأجر أن المالك أتاه فجأة وطلب منه أن يُخلى الشقة في ظرف أسابيع قليلة (أي : مدة أقصر من الثلاثة الأشهر بكثير) ، وسبب له الكثير من الحرج والضغط والارتباك ، فهل يجب على المستأجر في هذه الحالة أن يدفع فواتير الخدمات ؟ وماذا عن الأضرار التي لحقت بالشقة من جزاء الاستخدام ، هل يجب عليّ إصلاحها ؟ .

الإجابة المفصلة

أولاً:

تتم العقود وتترتب عليها آثارها الشرعية في حال اتفاق أطرافها على مقتضاها ، وسواء كان الاتفاق باللفظ – وهو الأكثر – أو بالكتابة فإن العقد يصير شرعياً ، وفي حال كان عقد بيع أو إجارة فإنه يكون مُلزماً للطرفين إذا تحقق الإيجاب والقبول بأي صيغة دلّت عليهما .

وفي " الموسوعة الفقهية " (203 / 7) :

" يكون الإيجاب باللفظ ، وهو الأكثر ، ويكون بالإشارة المفهومة من الأبكم ونحوه في غير النكاح ، وقد يكون بالفعل كما في بيع المعاطاة ، وقد يكون بالكتابة ، ويكون الإيجاب بالرسالة أو الرسول ، إذ يعتبر مجلس تبليغ الرسالة أو الرسول ، وعلمه بما فيها ، هو مجلس الإيجاب " انتهى .

وفي (304 / 32) : " القبول قد يكون باللفظ كقول المشتري – بعد إيجاب البائع – قبلت ، أو رضيت ، وقد يكون بالفعل كما في البيع بالتعاطي ، وقد يعتبر السكوت قبولا دلالة

وقد يكون القبول بالإشارة ، فإن إشارة الأخرس المفهومة تقوم مقام نطقه ، وقد يكون بالكتابة ، فالكتابة بالقبول ينعقد بها التصرف لأنها قبول " انتهى .

وانظر جوابي السؤالين (364) و (126855) .

وعليه : فالعقد الذي تمّ لفظياً برضا الطرفين ملزم
لهما ، ولا يحل لأحدهما أن يفسخ العقد من غير رضا الطرف الآخر .

ثانياً:

لم يظهر في السؤال ما إذا كان عقد الإيجار له مدّة معلومة ؛ إذ هذا الأمر من شروط
الإجارة الصحيحة ، فعلى فرض وجود مدة معينة متفق عليها بين المؤجر والمستأجر :
فيكون من حق المستأجر أن يُلزم المؤجرَ بالعقد المتفق عليه بينهما ، وإذا أصرَّ
صاحب العقار على إخلاء عقاره المأجور قبل تمام المدة المتفق عليها : فللمستأجر أن
يطلب بمبلغ من المال قلّ أو كثر مقابل تنازله عما تبقى له من المدة ، ولينظر
جوابي السؤالين (364) و ()

105404

.(

وإذا لم يكن هناك مدة ينتهي عندها العقد - كما هو
الظاهر - : فإن اتفقا على أجره معلومة كل شهر يجعل العقد بينهما لازماً قبل
انتهاء الشهر وجائزاً مع بداية الشهر الذي يليه ، فإذا دخل اليوم الأول من الشهر
الآخر فيصبح لازماً لهذا الشهر وعلى المستأجر بذل الأجرة المتفق عليها ولا يجوز
للمؤجر إخراجه فيه ، وإذا طلب منه إخلاء المأجور وأبدى عدم رغبته بسكناه شهراً
جديداً : كان ذلك له ، ووجب على المستأجر إخلاء المأجور ، وهو قول الحنفية
والمالكية وبعض الحنابلة ورجحه شيخ الإسلام ابن تيمية وتلميذه ابن القيم رحمهما
الله .

قال شيخ الإسلام ابن تيمية - رحمه الله - :

” وإذا آجر الأرض أو الرباع كالدور والحوانيت والفنادق وغيرها إجارة كانت لازمة من
الطرفين : لا تكون لازمة من أحد الطرفين جائزة من الطرف الآخر ؛ بل إما أن تكون
لازمة منهما أو تكون جائزة غير لازمة منهما عند كثير من العلماء ، كما لو استكراه
كل يوم بدرهم ولم يوقت أجلاً فهذه الإجارة جائزة غير لازمة في أحد قولي العلماء ،
فكلما سكن يوماً لزمته أجرته وله أن يسكن اليوم الثاني وللمؤجر أن يمنعه سكنى اليوم
الثاني ، وكذلك إذا كان أجل الشهر بكذا أو كل سنة بكذا ولم يؤجلاً أجلاً ” انتهى من
” مجموع الفتاوى ” (217 / 30) .

وفي كلا الحالين - سواء كان العقد له مدة معينة أو كان على الصورة الأخرى - فإنه لا
يجوز للمؤجر أن يطلب المستأجر بإخلاء العقار إن كان اشترط على نفسه أن يعطيه مهلة

ثلاثة شهور قبل تلك المطالبة ، والشروط المباحة لازمة لمن اشترطها على نفسه ويجب الوفاء بها ، وتكون تلك الشهور الثلاثة مهلة إضافية على مدة العقد ، وبنفس الشروط التي مضى عليها العقد ، من الأجرة ونحوها .
وإذا لم يكن إعطاء تلك المهلة مما اشترطه المؤجر على نفسه ، لكنه وعد به المستأجر : فإنه يجب عليه الوفاء بوعده ولا يحل له إخلاف الوعد من غير عذرٍ قاهر ؛ إذ ليس هذا من أخلاق المؤمنين ، كما أن الإخلاف بهذا الوعد يترتب عليه ضرر على المستأجر ، فصار الوعد مُلزماً للمؤجر ديانة .

ثالثاً:

لا خلاف بين الفقهاء أن يد المستأجر يد أمانة ، وأنه لا يضمن ما أتلف من العقار المستأجر إلا في حال تعديه أو تفريطه ، والتعدي هنا : أن يخالف المأذون له في العقار - شرعاً أو عادةً أو عرفاً - إلى ما هو أشد ، والتفريط هنا : هو التقصير في الصيانة والحفظ .

وفي " الموسوعة الفقهية " : (13 / 277) :

" اتفق الفقهاء على أن العين المؤجرة أمانة في يد المستأجر ، فإن تلفت أو ضاعت بغير تعد منه ولا تفريط : فلا ضمان عليه ، أما إذا تعدى أو فرط في المحافظة عليها : فإنه يكون ضامناً لما يلحق العين من تلف أو نقصان ، وكذلك الحكم إذا تجاوز في الانتفاع بها حقه فيه فتلفت عند ذلك " انتهى . وينظر : (1 / 270) .

وأما فواتير الخدمات في المدة التي سكنتها فهي لازمة

لك من غير شك ، لأنك المنتفع بها ، ولا يجوز أن يتحملها صاحب المنزل ، وأما إذا كانت قد بقيت في العقد مدة لم تسكنها ، فمن الواضح أيضاً أنك لن تدفعها عن شيء لم تنتفع به .

والله أعلم