

289614 - لم يصلح المالك خلافا في الشباك فدخل الماء وتلف فراش المستأجر فهل يضمنه؟

السؤال

أنا أملك بيتا ، أقوم بتأجيره لكسب المال ، كان هنالك في البيت خلل في الشباك ، وهم قالوا لي : أن أصلحه ، ولكني لم أصلحه لمدة تقريبا ٥ أشهر ، أعترف بذنبي ، واعتذرت لهم إعتذارا شديدا ، وأصلحنا المشكلة في الشباك ، أنا أؤجر البيت مفروشا مع الفراش (مترس) ، ولكن المستأجر اختار أن يشتري فراشا جديدا، ثم قال لي المستأجر : إن الماء دخل من الخلل الذي كان في الشباك ووقع على فراشه ، وسبب تلفا في فراش النوم ، هذا بسبب مشكلة الشباك التي لم أصلحها في السابق ، وفي الفترة التي لم أصلح بها الشباك دخلت مياه الأمطار من الشباك . فهل له الحق في أن ادفع له مبلغ الفراش الذي اشتراه ؟ أم يجب علي أن أصلح التلف ؟ أم ليس له حق علي ، علما بأني كنت واضعا لفراش بالبيت المؤجر ، ولكن هو اختار أن يشتري فراشا جديدا ؟ قصدي بالفراش هو الذي ننام عليه ليس الهيكل .

الإجابة المفصلة

أولا:

يلزم المؤجر إصلاح ما تلف من العين المؤجرة بغير فعل المستأجر، أو باستعماله المعتاد، كما لو خر السقف ، أو الشباك، ونحو ذلك ؛ لأن من حق المستأجر أن ينتفع بعين سليمة طول مدة الإجارة.

قال في "كشاف القناع" (21 /4): " (ويلزمه) أي المؤجر (عمارتها) ، أي العين المؤجرة ، دارا كانت أو حماما أو غيرها (سطحا وسقفا ، بترميم) ما يحتاج إلى الترميم (بإصلاح منكسر، وإقامة مائل، وعمل باب، وتطيين ونحوه) ، مما تدعو الحاجة إليه؛ لأنه به يتوصل إلى الانتفاع ويتمكن منه.

(فإن لم يفعل) المؤجر ذلك : (فللمستأجر الفسخ ، إزالة لما يلحقه من الضرر بتركه) "انتهى.

ثانيا:

إذا لم يصلح المؤجر ما يحتاج إلى إصلاح ، فتلف بسببه شيء من متاع المستأجر : ضمنه.

والقاعدة في المتلفات أن المثلي يضمن بمثله ، وغير المثلي يضمن بقيمته.

فإذا تلف فراش النوم بسبب الماء الداخل من الشباك، وكان هذا الفراش جديدا ، وله مثل في السوق، فإنه يلزمك مثله.

وإن لم يكن له مثل ، أو كان الفراش قديما ، ويصعب إيجاد مثله بحالته ، فإنه يلزمك قيمته على حاله قبل التلف .
وفي الحالتين، يكون الفراش التالف لك.

وإن اصطلحتما على عوض ، وأبقى المستاجر على فراشه التالف ، فلا حرج.

قال ابن القيم رحمه الله: " الأصل الثاني: أن جميع المتلفات تضمن بالجنس ، بحسب الإمكان ، مع مراعاة القيمة ...
وإذا كانت المماثلة من كل وجه متعذرة ، حتى في المكيل والموزون ، فما كان أقرب إلى المماثلة فهو أولى بالصواب .

ولا ريب أن الجنس إلى الجنس ، أقرب مماثلة ، من الجنس إلى القيمة ؛ فهذا هو القياس وموجب النصوص، وبالله التوفيق " انتهى من "إعلام الموقعين" (2/20).

وقال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله: " والقاعدة عندنا في ضمان المتلفات: (أن المثلي يضمن بمثله، والمتقوم يضمن بقيمته) ؛ لقول النبي صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: **«إِنَاءٌ بِإِنَاءٍ، وَطَعَامٌ بِطَعَامٍ»** في قصة معروفة، وهي أنه صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كان عند إحدى زوجاته . رضي الله عنهن . فأرسلت الزوجة الأخرى خادمها بطعام في صحفة، فدخل الخادم بالطعام والصحفة على الرسول صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ في منزل الضرة، فأصابته الغيرة، فضربت بيد الخادم حتى سقطت الصحفة وانكسرت، فأخذ النبي صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ طعام المرأة التي هو عندها وصحفتها وأعطها الخادم، وقال: **«إِنَاءٌ بِإِنَاءٍ، وَطَعَامٌ بِطَعَامٍ»** . فهنا ضُمن بالمثل؛ لأن هذا مثلي " انتهى.
والله أعلم.