

346007 - حكم أخذ تكلفة ترميم العمارة من المستأجر بنظام الإيجار القديم

السؤال

لدينا بيت، ويسكن به سكان إيجار قديم، وبعضهم لا يدفع الإيجار، وبه أيضا شقق إيجار جديد، والآن هناك ترميمات بالبيت، وطلبنا من أصحاب الإيجار القديم مالا، وكان من المفترض أن يتم تقسيم قيمة الترميمات على السكان القدامى بالبيت فقط، ولكننا قلنا لهم: إن القيمة ستوزع على القدامى وشقه أخرى إيجار جديد، فهل يجوز إعادة المبلغ المتبقى بعد الترميم لمستأجر الشقة الإيجار الجديد فقط دون الشقق الأخرى المشاركة في الترميم؟

الإجابة المفصلة

أولا:

الإيجار القديم (مفتوح المدة) عقد فاسد يلزم فسخه، وترد الشقة لمالكها، فإن شاء آجرها مدة معلومة، وإن شاء لم يؤجرها، فإن أبى المستأجر ردها أو تجديد عقد بمدة، فهو غاصب.

وينظر: جواب السؤال رقم: (178168).

ثانيا:

لا يلزم المستأجر المشاركة في ترميم المنزل، وإنما يلزم المالك. فعلى المالك توفير سكن صالح إلى نهاية العقد.

قال في "كشاف القناع" (21 /4): "ويلزمه) أي المؤجر (عمارتها) أي العين المؤجرة، دارا كانت أو حماما أو غيرهما، (سطحا وسقفا، بترميم) ما يحتاج إلى الترميم، (بإصلاح منكسر، وإقامة مائل، وعمل باب، وتطيين، ونحوه) مما تدعو الحاجة إليه؛ لأنه به يتوصل إلى الانتفاع، ويتمن منه (فإن لم يفعل) المؤجر ذلك (فللمستأجر الفسخ إزالة لما يلحقه من الضرر بتركه)" انتهى.

وفي "الموسوعة الفقهية" (286 /1): " ولا يجوز اشتراط صيانة العين على المستأجر؛ لأنه يؤدي إلى جهالة الأجرة، فتفسد الإجارة بهذا الاشتراط باتفاق المذاهب" انتهى.

ولهذا؛ فالمستأجر بعقد صحيح: لا يجوز إجباره على المشاركة في الترميم، فإن تبرع من نفسه فلا حرج.

وأما المستأجر بالعقد الفاسد، فيجوز أن يؤخذ منه كلفة الترميم إذا كان عليه مال لم يسامح فيه المؤجر، وكان ما سيؤخذ منه لا يزيد على ما عليه.

وذلك أن المستأجر بالعقد الفاسد غالبا ما يدفع أجرة قليلة لا تساوي أجرة المثل، ويأبى أن يزيدها، وقد يأبى الدفع رأسا، كما في السؤال، فإن كان المؤجر لم يسامحه، فإنه يبقى ذلك في ذمته دينيا.

فإن استطاع المالك أن يأخذ منه شيئا للترميم، فلا حرج، من باب استنقاذ ما يمكن استنقاذه من ذلك الدين.

وعليه؛ فما دفعه المستأجر الجديد يرد إليه، سواء أخذ نظيره من المستأجر القديم، أو لم يؤخذ .

والله أعلم.