

364103 - سكن في شقة إيجار قديم كان يسكنها والده وهدمت العمارة فحصل على تعويض من الدولة فهل لإخوته حق فيه؟

السؤال

كنت أسكن مع والدي في شقة إيجار قديم، وأنا أصغر إخوتي، وكلهم متزوجون في شقق تمليك، ووالدي توفي، وجلس في الشقة لوحدي، وعملت عقد امتداد بحكم محكمة باسمي، وفكرت في الزواج في هذه الشقة، ولكنها لم تكن تصلح، ففكرت في تأجير شقة أخرى والزواج بها، إلى أن تتحسن الأمور في الشقة القديمة، وأعود للإقامة فيها مرة أخرى، وبعد فترة تم هدم المنزل الذي به الشقة الإيجار القديم، وأعطتني الحكومة شقة بدلا عنها، باعتبار إن الشقة القديمة كانت باسمي نتيجة لقرار المحكمة بتمديد عقد الإيجار باسمي بعد وفاة والدي، فاستلمت الشقة الجديدة ووقعت أنا وزوجتي على عقدها، والذي سيحرمنا من التقديم على شقق الإسكان التي تطرحها الدولة، وحاليا يدعي إخوتي أن لهم حقا في شقتي ويطالبون به، على الرغم إنهم يعيشون في شقق تمليك خاصة بهم، فهل لهم حق في شقتي؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا :

عقد الإيجار القديم (مفتوح المدة) عقد فاسد، يجب فسخه، ولا يحل للورثة أو أحدهم أن يطالب بمده إلا بموافقة المالك، مع تحديد مدة للإجارة.

قال ابن قدامة رحمه الله : " ولا خلاف بين أهل العلم في إباحة إجارة العقار , قال ابن المنذر : أجمع كل من نحفظ عنه من أهل العلم , على أن استئجار المنازل والدواب جائز .

ولا تجوز إيجارتها إلا في مدة معينة معلومة , ولا بد من مشاهدته وتحديده , فإنه لا يصير معلوما إلا بذلك , ولا يجوز إطلاقه , ولا وصفه . وبهذا قال الشافعي " انتهى من "المغني" (5/260).

وجاء في "الموسوعة الفقهية" (10/33): " اتفق الفقهاء على أن الإجارة لا تصح إلا مؤقتة بمدة معينة، أو بوقوعها على عمل معلوم . فمن الأول: إجارة الأرض أو الدور أو الدواب والأجير الخاص. ومن الثاني: الاستئجار على عمل كخياطة ثوب مثلا، وهو الأجير المشترك " انتهى.

وعليه فما قمت به من عقد الامتداد إن كان بغير رضى المالك ودون تحديد مدة للعقد الجديد، فقد ارتكبت إثما، وسكنت فيما

لا يحق لك، وأنت في حكم الغاصب.

ولو تصالح المالك والمستأجر، على أن يؤجر له العين، بعقد جديد، بأجرة معقولة مناسبة للعين، أو قريبة من ذلك، ويكون العقدة مدة ملائمة، محددة، يمكنه البحث فيها عن بديل، لو لم يرغب المالك بتجديد إيجارها: فنرى أن ذلك حسن.

ثانيا :

إذا عوضتك الدولة عن الشقة بعد انهيار البيت، فهذا مبني على قانونها المخالف للشرع.

لكن إذا عوضتك الدولة من مالها، أو أملاكها، وليس من مال مختص بمعصوم، لا المالك ولا غيره: فلا حرج عليك في أخذ ما عوضتك به.

ثالثا:

لا حق للورثة في الشقة التي من الدولة، ولا حق لهم ولا لك في استمرار إيجار الشقة القديمة، كما بينا، لكن لأنك حصلت على عقد امتداد باسمك، ثم جاء التعويض لك، فلا حق لأحد في منازعتك، وفي المقابل فإن الإثم عليك إذا تم عقد الامتداد بغير رضى المالك، وليحمدوا ربهم أن نجاهم من الإثم، وما جاء عوضا عن الحرام فلا يفرح به.

والله أعلم.