

500269 – ما الذي يتحمله المستأجر من التلفيات في الشقة؟

السؤال

أود الاستفسار عن أمر لم أصل فيه إلى إجابة واضحة، نحن نعيش في بيت مؤجر منذ سنين، وخلال هذه السنين حدثت الكثير من الأعطال بسبب الاستخدام مثلاً: خدوش الأبواب والجدران عند التنظيف، سقوط جسم ثقيل عن طريق الخطأ، كسر في مغسلة بدون تعمد.. الخ، أو أضرار بسبب فعل الأطفال واللعب، وما يجري في جميع البيوت. هل هذه الأعطال يجب على المستأجر إصلاحها، وتبقى في ذمته عند خروجه من المنزل؛ لأنني لم أسمع بهذا لدى أحد المستأجرين من قبل؟ وهل لو كان ينوي ترميمها بعد خروجي يسقط عني إذا كان واجباً ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

لا خلاف بين الفقهاء أن يد المستأجر يد أمانة، فلا يضمن ما تلف 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: هو التقصير في الواجب عليه من المحافظة على العقار.

وفي "الموسوعة الفقهية" (13/277): "اتفق الفقهاء على أن العين المؤجرة أمانة في يد المستأجر، فإن تلفت أو ضاعت بغير تعدٍ 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).

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

وجاء في قرار المجمع الفقهي: ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدي المستأجر أو تفريطه.

وفي "مطالب أولي النهى" (3/654): " (أو) شرط المؤجر على المستأجر (العمارة) – أي: النفقة الواجبة بعمارة المأجور – لم يصح (أو جعلها) – أي: النفقة على المأجور – (أجرة: لم يصح)؛ لأنها مجهولة" انتهى.

وعليه؛ فكل ما تلف بالاستعمال المعتاد، فإنه لا يُضمن، وذلك كاتساخ الجدران، وتشقق الدهانات، وتلف المرافق كالأحواض

والصنابير ونحوها.

وما تلف بغير الاستعمال المعتاد فإنه مضمون، ولو حصل خطأ لا عمداً، ككسر المغسلة بلا تعمد، وسقوط شيء ثقيل خطأً، أدى إلى تلف الأرضية مثلاً، بفعل طفل أو غيره، وكما لو رسم الأطفال على الجدران أو الأبواب، فإن المستأجر يلزمه ضمان ذلك، فيأتي ببديل المكسور، ويصلح التالف، ويزيل الرسوم ونحوها، إلا أن يعفو المؤجر.

والله أعلم.