259153 ـ إذا وجد المستأجر عيبا في العين المستأجرة أو حدث بها عيب فهل له الإمساك مع الأرش؟

السؤال

هل يثبت الأرش للمستأجر إذا حدث عيب في العين المستأجرة ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

من استأجر عينا ، ثم وجد بها عيبا لم يكن يعلمه، أو حدث بها عيب ليس بسببه، فله إمضاء العقد أو فسخه ، باتفاق العلماء .

قال ابن قدامة رحمه الله: " وإذا اكترى عينا، فوجد بها عيبا لم يكن علم به، فله فسخ العقد، بغير خلاف نعلمه. قال ابن المنذر: إذا اكترى دابة بعينها، فوجدها جموحا، أو عضوضا، أو نفورا، أو بها عيب غير ذلك ، مما يفسد ركوبها :

فللمكتري الخيار، إن شاء ردها وفسخ الإجارة، وإن شاء أخذها.

وهذا قول أبي ثور، وأصحاب الرأي، ولأنه عيب في المعقود عليه، فأثبت الخيار، كالعيب في بيوع الأعيان.

والعيب الذي يرد به ما تنقص به قيمة المنفعة كتعثر الظهر في المشي، والعرج الذي يتأخر به عن القافلة، وربض البهيمة بالحمل، وكونها جموحة أو عضوضة، وأشباه ذلك.

وفي المكترى للخدمة: ضعف البصر، والجنون، والجذام، والبرص.

وفي الدار: انهدام الحائط، والخوف من سقوطها، وانقطاع الماء من بئرها، أو تغيره بحيث يمتنع الشرب والوضوء، وأشباه ذلك من النقائص .

ومتى حدث شيء من هذه العيوب بعد العقد : ثبت للمكتري خيار الفسخ؛ لأن المنافع لا يحصل قبضها إلا شيئا فشيئا، فإذا حدث العيب، فقد وجد قبل قبض الباقي من المعقود عليه، فأثبت الفسخ فيما بقي منها .

ومتى فسخ : فالحكم فيه كما لو انفسخ العقد بتلف العين.

وإن رضي المقام ولم يفسخ : لزمه جميع العوض؛ لأنه رضي به ناقصا، فأشبه ما لو رضي بالمبيع معيبا" انتهى من المغني (5/

339).

وينظر: الموسوعة الفقهية (1/ 275).

ثانيا:

أما إمساك العين المَعيبة وأخذ الأرش، مع بقاء مدة الإجارة : فمنعه الجمهور .

وأجازه شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله وبعض المالكية، وبعض الحنابلة، قياسا على البيع، فإن المشتري له الإمساك مع الأرش .

وقياسا على ما إذا انتهت مدة الإجارة، وتبين أن العين كانت معيبة، فإن للمستأجر الأرش.

قال شيخ الإسلام رحمه الله: " الثاني: نقص المنفعة في نفس المكان الواحد، والزمان الواحد؛

مثل أن يقل ماء السماء عن الوجه المعتاد، أو يحصل غرق ينقص الزرع ، ونحو ذلك :

فهنا لأصحابنا وجهان: أحدهما: أنه لا يملك إلا الفسخ.

والثاني ـ وهو مقتضى المنصوص وقياس المذهب ـ : أنه يخير بين الفسخ، وبين الأرش ، كالبيع؛ بل هو في الإجارة أوكد؛ لأنه في البيع يمكنه الرد، والمطالبة بالثمن ؛ وهنا : لا يمكنه رد جميع المنفعة، فإنه لا يردها إلا متغيرة. فلو قيل هنا: إنه ليس له إلا المطالبة بالأرش، كما نقول على إحدى الروايتين: إنّ تعيُّب المبيع عند المشتري، يمنع الرد بالعيب القديم، ويوجب الأرش، لكان ذلك أوجه وأقيس من قول من يقول: ليس له إذا نقصت المنفعة إلا الرد، دون المطالبة بالأرش. فهذا قول ضعيف جدا بعيد عن أصول الشريعة، وقواعد المذهب، وخلاف ما نص عليه أحمد وأئمة أصحابه...

وعلى هذا فإذا حصل من الضرر ـ كالبرد الشديد والغرق والهواء المؤذي والجراد والجليد والفأر ونحو ذلك ـ ما نقص المنفعة المقصودة المعتادة، المستحقة بالعقد: فيصنع في ذلك كما يصنع في أرش المبيع المعيب: تنظر قيمة الأرض بدون تلك الآفة، وقيمتها مع تلك الآفة، وينسب النقص إلى القيمة الكاملة، ويحط من الأجرة المسماة، بقدر النقص .

كأن تكون أجرتها مع السلامة تساوي ألفا، ومع الآفة تساوي ثمانمائة، فالآفة قد نقصت خمس القيمة، فيحط خمس الأجرة المسماة " انتهى من مجموع الفتاوى (30/ 298).

وقال المرداوي رحمه الله: " وإن تعذر زرعها لغرقها: فله الخيار.

وكذا له الخيار لقلة ماء، قبل زرعها أو بعده، أو عابت بغرق تعيَّب به بعض الزرع.

واختار الشيخ تقي الدين رحمه الله : أو برد، أو فأر، أو عذر. قال: فإن أمضى العقد فله الأرش كعيب الأعيان. وإن فسخ. فعليه القسط قبل القبض، ثم أجرة المثل إلى كماله" انتهى من الإنصاف (6/ 63). وينظر : "المستدرك على مجموع الفتاوى" (4/56) .

وقال رحمه الله: " قوله (وإن وجد العين معيبة، أو حدث بها عيب فله الفسخ) . مراده ومراد غيره: إن لم يزُل العيب بلا ضرر يلحقه. فإن زال سريعا بلا ضرر: فلا فسخ.

تنبيه: ظاهر كلامه: أنه ليس له إلا الفسخ ، أو الإمضاء مجانا. وهو صحيح. وهو المذهب. أطلقه الأصحاب. وصرح به ابن عقيل، والمصنف، وغيرهما.

وقيل: يملك الإمساك مع الأرش. وهو تخريجٌ للمصنف.

وقال في المحرر وتبعه في الفروع، وغيره: وقياس المذهب له الفسخ أو الإمساك مع الأرش. وجزم به في المنور. قال ناظم المفردات بعد ذكر مسألة عيب المبيع: وأنه بالخيرة:

كذاك مأجور قياس المذهبِ ... قد قاله الشيخان فافهم مطلبي

فهذا من المفردات أيضا. قال الشيخ تقي الدين ـ رحمه الله ـ: إن لم نقل بالأرش. فورود ضعفه على أصل الإمام أحمد ـ رحمه الله ـ بيّن.

وتقدم التنبيه على هذا في الخيار في العيب، بعد قوله " ومن اشترى معيبا لم يعلم عيبه ".

فوائد : إحداها: العيب هنا: ما يظهر به تفاوت الأجرة.

الثانية: لو لم يعلم بالعيب حتى فرغت المدة: لزمه الأجرة كاملة،على الصحيح من المذهب، وعليه الأصحاب.

وخرَّج المصنف لزوم الأرش. قلت: وهو الصواب. لا سيما إذا كان دلَّسه" انتهى من الإنصاف (6/ 66).

ونقل الحطاب رحمه الله عن بهرام قوله في الشامل: " ولك فسخ كراء عضوض وأعشى وعثور وجموح وذي دَبِرة فاحشة وقيد إن كان بمستَعتب .

وإلا، تمادى ، وحط عنه قيمة العيب، كما لو لم يعلم به حتى وصل" انتهى من "مواهب الجليل" (5/ 439) .

وينظر: وحاشية الدسوقي (4/ 43).

والقول بأن للمستأجر الإمساك مع الأرش قول قوي.

والله أعلم.