664005 ـ من يتحمل أجرة العقار المغصوب إذا باعه الغاصب لمشترٍ لا يعلم؟

السؤال

باع شخص شقة لا يملكها في الحقيقة، فسكن فيها المشتري ثمانية أشهر، ثم ظهر المالك الحقيقي، وطالب بأجرة هذه المدة، هل يحق للمالك أن يطالب بالأجرة من باع الشقة احتيالا، أم أنه لا يطالب إلا من المشتري الذي سكن فيها؟

ملخص الإجابة

يلزم البائع أجرة الشقة منذ استولى على الشقة إلى تسليمها لمالكها، كما يلزمه رد الثمن للمشتري.

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

من ادعى أنه يملك شقة على غير الحقيقة، وباعها، لم يصح بيعه، وهو غاصب ظالم، ويلزمه أمور:

1-التوبة إلى الله تعالى مما اقترف. قال تعالى: (يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ) النساء/29

2-رد الشقة لصاحبها؛ لقوله صلى الله عليه وسلم: (عَلَى الْيَدِ مَا أَخَذَتْ حَتَّى تُؤَدِّيَ) رواه أحمد (20098) وأبو داود (3561) والترمذي (1266) وابن ماجه (2400) من حديث سمرة بن جندب رضي الله عنه، وقال شعيب الأرنؤوط في تحقيق المسند: حسن لغيره.

وعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: (لَتُؤَدُّنَّ الْحُقُوقَ إِلَى أَهْلِهَا يَوْمَ الْقِيَامَةِ حَتَّى يُقَادَ لِلشَّاةِ الْجَلْحَاءِ مِنْ الشَّاةِ الْقَرْنَاءِ) رواه مسلم (4679).

وعَنْه رضي الله عنه قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: (مَنْ كَانَتْ لَهُ مَظْلَمَةٌ لِأَخِيهِ مِنْ عِرْضِهِ أَوْ شَيْءٍ فَلْيَتَحَلَّلْهُ مِنْهُ الْيَوْمَ قَبْلَ أَنْ لَا يَكُونَ دِينَارٌ وَلَا دِرْهَمٌ، إِنْ كَانَ لَهُ عَمَلٌ صَالِحٌ أُخِذَ مِنْهُ بِقَدْرِ مَظْلَمَتِهِ، وَإِنْ لَمْ تَكُنْ لَهُ حَسَنَاتٌ أُخِذَ مِنْ سَيِّئَاتِ صَاحِبِهِ فَحُمِلَ عَلَيْهِ). رواه البخاري (2269).

قال النووي رحمه الله: "قال الأصحاب: التوبة تنقسم إلى توبة بين العبد وبين الله تعالى، وهي التي يسقط بها الإثم، وإلى توبة

في الظاهر، وهي تتعلق بها عَوْد الشهادة، والولايات.

أما الأولى: فهي أن يندم على فعل، ويترك فعله في الحال، ويعزم أن لا يعود إليه.

ثم إن كانت المعصية لا يتعلق بها حق مالي لله تعالى ولا للعباد، كقُبلة الأجنبية، ومباشرتها فيما دون الفرج، فلا شيء عليه سوى ذلك.

وإن تعلق بها حق مالي، كمنع الزكاة، والغصب، والجنايات في أموال الناس: وجب ـ مع ذلك ـ تبرئةُ الذمة عنه، بأن يؤدي الزكاة، ويرد أموال الناس إن بقيت، ويَغرم بدلها إن لم تبق، أو يستحل المستحق، فيبرئه، ويجب أن يُعْلِم المستحق، إن لم يَعلم به، وأن يوصله إليه، إن كان غائبا، إن كان غصبه منه هناك. فإن مات، سلمه إلى وارثه، فإن لم يكن له وارث وانقطع خبره، دفعه إلى قاضٍ تُرْضى سيرتُه وديانته، فإن تعذر، تصدق به على الفقراء بنية الغرامة له إن وجده" انتهى من روضة الطالبين (11/ 245).

3-وتلزمه أجرةٌ عن المدة التي كانت الشقة تحت يده قبل البيع.

وأما المدة التي بعد بيعه الشقة، ففيها تفصيل.

قال ابن قدامة رحمه الله في الكافي (2/ 227): "فأما أجرتها، أو نقصها قبل بيعها، فعلى الغاصب وحده" انتهى.

4-رد الثمن إلى المشتري، حتى لو كان المشتري عالما بالغصب؛ لأن البيع لم يصح؛ فلا يملك البائع الثمن.

قال البهوتي في كشاف القناع (9/ 272): "(ويستردُّ المشتري والمستأجر من الغاصب ما دفعا إليه، من المسمَّى) في البيع والإجارة (بكل حال)؛ أي: سواء جهلا، أو علما بالغصب؛ لانتفاء صحة العقد فيهما؛ لأن البائع والمؤجر ليس مالكًا ولا مأذونه، فلا يملك الثمن، ولا الأجرة بالعقد الفاسد" انتهى.

ثانيا:

للمالك أجرة العقار خلال مدة الغصب.

فما كان قبل البيع، فعلى الغاصب، كما تقدم.

وما كان بعد البيع، ففيه تفصيل:

1-فإن كان المشتري عالما بالغصب، فهو غاصب آثم، وقرار الأجرة عليه.

قال ابن قدامة في الكافي (2/ 227): "وإذا غصب عينًا، فباعها لعالم بالغصب، فتلفت عند المشتري: فللمالك تضمين أيهما شاء، قيمتَها وأجرتَها مُدةَ مقامها في يد المشتري؛ فيضمن الغاصب لغصبه، والمشتري لقبضه ملك غيره بغير إذنه.

فإن ضمن الغاصب، رجع على المشتري، وإن ضمن المشتري، لم يرجع على أحد؛ لأنه غاصب تلف المغصوب في يده، فاستقر الضمان عليه، كالغاصب إذا تلف تحت يده" انتهى.

2-وإن كان المشتري غير عالم بالغصب، ففي ذلك خلاف بين الفقهاء:

فذهب المالكية إلى أنه لا أجرة للمالك في المدة التي كانت فيها الشقة بيد المشتري.

وذهب الشافعية إلى أن للمالك أن يضمّن أيهما شاء، ويستقر ضمان ما استوفاه المشتري من المنافع عليه، فلا يرجع به على البائع.

وذهب الحنابلة إلى أن للمالك أن يضمن أيهما شاء، ويستقر الضمان على البائع، فإن ضمن المشتري، رجع المشتري بالأجرة على البائع.

قال في كشاف القناع (9/ 270): "(وإن لم يعلما) أي: المشتري والمتَّهِب (بالغصب، فهما كالغاصب في جواز تضمينهما العينَ والمنفعةَ) من حين القبض؛ لما تقدم، (لكنهما يرجعان على الغاصب بما لم يلتزما ضمانه)؛ أي: بما لا يقتضي العقدُ ضمانه، من عينٍ أو منفعة، وكذا سائر الأيدي المترتبة على يد الغاصب، فعقد البيع يقتضي أن المبيع مضمون على المشتري بالثمن، حتى لو تلف فات مجانًا، بخلاف المنافع، فإنها تثبت للمشتري تبعًا للعين؛ لأن الخراج بالضمان...

(وإن تلفت) الجارية (عند مُشترٍ) جاهلٍ بالحال: (فعليه قيمتها، ولا يرجع بها، ولا بأرش بكارةٍ) على الغاصب؛ لأنه دخل على ضمان العين؛ لأنه بذل الثمن في مقابلتها، (بل) يرجع المشتري الجاهل بالحال على الغاصب (بثمنٍ) أخذه الغاصب منه، (و) بـ (ـمهرٍ، وأجرةِ نفعٍ، وثمرة) بستان (وكسب) قِنٍّ (وقيمة ولدٍ، كما تقدم) لأنه دخل على أن ذلك غير مضمون عليه " انتهى.

وقال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله: "وقد ذكر ابن رجب رحمه الله في القواعد الفقهية: أن الأيدي المترتبة على يد الغاصب ـ وهي التي انتقل إليها المغصوب من الغاصب ـ عشرة، وأنها كلها أيدي ضمان، يعني يصح أن نضمنها، وأما قرار الضمان: فإن كانت هذه اليد عالمة، فقرار الضمان عليها، وإن كانت جاهلة فقرار الضمان على الغاصب، إلا ما دخلت على أنه مضمون عليها بكل حال؛ فيكون قرار الضمان عليها" انتهى من الشرح الممتع (10/174).

وينظر: منح الجليل (7/ 163)، روضة الطالبين (5/ 63)، "الموسوعة الفقهية الكويتية" (31/251).

وأقرب الأقوال قول الحنابلة؛ لما فيه من حفظ حق المالك، فلا تضيع عليه أجرة الشقة خلال مدة البيع، ولأن المشتري المغرور: معذور، فيكون قرار الضمان على من غره.

ومن قواعد الفقه: "المغرور يرجع على الغار بما غرَّه". وينظر: موسوعة القواعد الفقهية للدكتور محمد صدقي بن أحمد بن محمد آل بورنو (10/ 779).

والحاصل:

أن بيع الشقة باطل، وعلى البائع الغاصب ردُّها إلى مالكها، وردُّ الثمن إلى المشتري، وضمان أجرتها عن المدة التي كانت في يده قبل البيع. أما أجرة مدة سكن المشتري، فإن كان عالمًا بالغصب استقر الضمان عليه، وإن كان جاهلًا به فللمالك ـ على القول المختار في الجواب ـ مطالبة أيٍّ منهما، لكن يستقر الضمان على البائع الغار، وللمشتري الرجوع عليه بما أدّاه.

والله أعلم

الغصب