

نزع الحكومة للأمالك واستحقاق المستأجر فيها

الشيخ: محمد الصالح العثيمين (يرحمه الله)*

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد خاتم النبيين وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

فقد كثر في هذه الأوقات نزع الحكومة - وفقها الله تعالى - لبعض الأملاك من الدور ونحوها بالقيمة للمصالح العامة لتوسعة الأسواق أو إحداث أسواق جديدة أو مواقف أو متجرات أو غيرها من مصالح البلدان والسكان، وربما كانت هذه الأملاك المنزوعة مستأجرة فيحصل النزاع بين المالك والمستأجر فيما استلمه المالك من القيمة، حيث كانت بدلاً عن العين التي هي للمالك والمنفعة التي هي للمستأجر.

* عضو هيئة كبار العلماء وعضو هيئة التدريس بكلية الشريعة بالقصيم.

وحل هذا النزاع أن يقال لا تخلو المسألة من حالين :

الحال الأولى : أن يكون المالك قد اشترط على المستأجر أنه متى نزعها الحكومة فهو فسخ الإجارة ففي هذه الحال تنفسخ الإجارة إذا نزعها الحكومة ويسقط من الأجرة بقسط ما بقي من المدة لقول الله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾ [المائدة : ١] وقوله : ﴿ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴾ [الإسراء : ٣٤] ووفاء العقد يكون وفاء بأصله ووصفه ، وتعليق فسخ الإجارة بنزع الملك صحيح لأنه لا يتضمن محذوراً شرعياً ، حيث إن المستأجر لن يضيع حقه بانفساخ الأجرة لسقوط ما بقي منها بالقسط وليس ذلك من باب الميسر الذي يكون فيه العاقد إما غانماً وإما غارماً ، وقد ذكر ابن القيم - رحمه الله تعالى - في الأحكام التي تضمنتها غزوة هوازن (ص ٤٥٦ ج ٢ ط السنة المحمدية) أن في القصة دليلاً على أن المتعاقدين إذا جعلاً بينهما أجلاً غير محدود فهو جائز إذا اتفقا عليه ورضيا به وأن أحمد نص عليه في جواز الخيار مدة غير محدودة حتى يقطعه وأن هذا هو الراجح إذ لا محذور في ذلك ولا غرر ، وكلٌّ منهما قد دخل على بصيرة ورضيا بموجب العقد . أهـ .

الحالة الثانية : أن لا يكون هذا الشرط فلا تنفسخ الإجارة بانتزاع الحكومة لها لأن انتزاع الحكومة لها شراء وقد نص الفقهاء - رحمهم الله تعالى - بأن الإجارة لا تنفسخ إذا بيعت العين المستأجرة وتكون الأجرة للمشتري من حين العقد كما في (شرح المنتهى ص ٢٨٨ - ٢٨٩) و(شرح الإقناع ص ٣١٣ ج ٢ ط الشرفية على نفقة مقبل الذكير) ، آخر فصل الإجارة عقد لازم . وعلى هذا فإن تأخر هدم البيت ونحوه حتى انتهت مدة الإجارة فقد استوفي المستأجر منفعه ولا إشكال . وإن حصل الهدم قبل انتهاء المدة خير المستأجر

نزع الحكومة للأموال واستحقاق المستأجر فيها

الشيخ محمد الصالح العثيمين

بين الفسخ لفوات المنافع عليه بدون رضا منه وبين الإمضاء ويرجع بأجرة المثل فيما بقي له من المدة فإن فسخ رجع على المالك بأجرة ما بقي من المدة إن كان المالك قد قبضها كاملة وإلا سقطت أجرة ما بقي وإن أمضى لم يرجع على الحكومة لأن الحكومة سلمت قيمة المهذوم بمنافعه . وحيثئذ يرجع المستأجر على المالك بأجرة المثل كاملة إن كان المالك قد قبض الأجرة مقدماً وإلا رجع عليه بالفرق بين أجرة المثل وأجرة العقد .

مثال ذلك رجل استأجر بيتاً عشر سنين كل سنة بألف درهم وعند تمام خمس سنين هدم البيت واختار المستأجر الفسخ فله ذلك ويسقط عنه من الأجرة خمسة آلاف درهم فإن كان قد سلم الأجرة كاملة رجع بالخمسة على المالك .

وإن اختار الإمضاء فإن كان قد سلم الأجرة كاملة للمالك رجع عليه بأجره المثل للسنوات الخمس الباقية ، وإن سلم الأجرة سوى أجرة الخمس الباقية رجع عليه بالفرق بين الأجرتين أجرة المثل وأجر العقد فإذا قدر أن أجرة المثل في الخمس الباقية تبلغ ألفي درهم لكل سنة رجع على المالك بخمسة آلاف درهم لأنها الفرق بين الأجرتين .

فإن قيل إن في هذا ظلماً للمالك؟ قلنا لا ظلم لأن الملك قد قوم بمنافعه بحسب قيمتهما وقت التقويم وقد استلمها المالك فلم يؤخذ منه شيء زائد على ما استلمه . وأيضاً فإن المنافع مدة الإجارة ملك للمستأجر فلا تجوز الحيلولة بينه وبين عوض ملكه الذي استلمه المالك .

فإن قيل لماذا لا تقولون إن حق المستأجر يتعلق بجميع عوض العين المؤجرة ويلزم المالك أن يشتري به بيتاً أو بيوتاً تسلم للمستأجر بدلاً عن المهذوم؟ قلنا لا نقول بذلك لأن عقد الإجارة وقع على عين البيت وقد زالت بالهدم إلى عوض فتعلق حقه بعوض هذه المنافع

نزع الحكومة للأموال واستحقاق المستأجر فيها

الشيخ محمد الصالح العثيمين

وبتسليمه إياه يكون مستوفياً لحقه ، والمالك لم يتعلق بذمته شيء حتى نلزمه بضمان المثل .
فإن قيل ما الفرق بين هذا وبين الحكر «الصبرة» حيث قلتم في الحكر إنه يشتري بقيمة البيت الحكر المهذوم بيتاً أو بيوتاً تؤمن فيه الحكورة؟ قلنا الفرق أن المحتكر كالمالك فهو يتصرف بالعين بالهدم والبناء والبيع وليس عليه سوى تسليم الحكورة لمستحقها ولهذا تسلم القيمة له فلو سلطناه عليه لضاع حق صاحبها . ولأن بيت الحكر يرجع في النهاية لمستحق الحكورة فمآل عوضه إليه فلا يمكن تسليط غيره عليه . وأما المستأجر فإنما يملك المنافع التي وقع عليها عقد الإجارة ولا يملك التصرف في العين ولهذا إذا بيع المستأجر فالذي يتولى بيعه ويستلم ثمنه هو المالك دون المستأجر .

وما ذكرناه من رجوع المستأجر بأجرة المثل لما بقي من مدته أو الفسخ هو قياس ما ذكره الأصحاب رحمهم الله تعالى فيما إذا غصبت العين المستأجرة حيث جعلوا للمستأجر الخيار بين فسخ العقد وامضائه ويطالب الغاصب بأجرة المثل لأن العلة واحدة وهي تفويت المنافع على المستأجر ولهذا ألحقوا به حدوث الخوف العام قالوا ولا يفسخ العقد بمجرد الغصب لأن المعقود عليه لم يفت مطلقاً بل إلى بدل وهو القيمة، وقالوا في تعليل حدوث الخوف العام إنه أمر غالب منع المستأجر استيفاء المنفعة فثبت به الخيار كالغصب فتبين بهذا صحة قياس ما ذكرناه على الغصب . والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين .

كتبه محمد الصالح العثيمين في ٢٩/٣/١٤٠٢هـ