

105404 - مطالبة المستأجر بمال مقابل إنهاء عقد الإيجار قبل وقته

السؤال

استأجرت محلًا لمدة عشر سنوات ، وبعد مرور ثلاث سنوات . جاءني صاحب المحل وطلب مني إلغاء عقد الإيجار وأترك المحل له .
فهل يجوز لي أن أطالب به بمبلغ من المال تعويضاً لي عن ترك المحل ؟

الإجابة المفصلة

إذا تم عقد الإيجار فهو عقد ملزم للطرفين ، لا يجوز لأحدهما فسخه أو إلغاؤه إلا برضاء الطرف الآخر . وعلى هذا ، فلست ملزماً بفسخ العقد ، وترك المحل لصاحبـه ، بل لك الحق في إلزامـه بالعقد الذي بينـكما .
ولك أن تطالب بمبلغ من المال قـل أو كـثر مقابل تناـزلكـ عـما تـبـقـى لكـ منـ المـدةـ ، ولا حـرجـ فيـ ذـلـكـ .

قال الشـيخـ محمدـ بنـ صالحـ العـثـيمـيـنـ رـحـمـهـ اللـهـ :

”إذا كان هذا المستأجر له مدة معينة ، وجاءه صاحب الدكان يطلب منه الخروج قبل انتهاء هذه المدة : فلا حرج عليه أن يطلب عوضاً عن إسقاط حقه فيما بقي من المدة .

مثال ذلك : أن يكون قد استأجر هذا الدكان عشر سنين ، ثم يأتيه صاحب الدكان بعد مضي خمس سنين ، ويطلب منه أن يفرغ الدكان له ، فلا حرج على المستأجر حينئذ أن يقول : أنا لا أخرج وأدع بقية مديتي إلا بـكـذاـ وـكـذاـ ، لأنـ هـذـاـ مـعـاـوـضـةـ عـلـىـ حـقـ لـهـ ثـابـتـ بـمـقـضـيـ العـقـدـ الـذـيـ أـمـرـ اللـهـ بـالـوـفـاءـ بـهـ فـيـ قـوـلـهـ تـعـالـىـ : (يـاـ أـيـهـاـ الـذـيـنـ آمـنـواـ أـوـفـواـ بـالـعـهـودـ) .

أما إذا كانت المدة قد انقضت ، وكان بقاء المستأجر في هذا الدكان بمقتضى قانون من الدولة : فإنه لا يجوز له أن يمتنع من الخروج إلا بـعـوـضـ ، بـمـعـنـىـ : أنه لا يـجـوزـ لـهـ أـنـ يـطـلـبـ عـوـضـاـ عـنـ الـخـرـوـجـ مـنـ هـذـاـ دـكـانـ الـذـيـ قـدـ تـمـتـ مـدـتـهـ ، بلـ يـجـبـ عـلـيـهـ أـنـ يـسـلـمـ الدـكـانـ إـلـىـ صـاحـبـهـ بـعـدـ فـرـاغـ الـمـدـةـ ، وـلـ يـأـخـذـ مـنـهـ عـوـضـاـ عـلـىـ ذـلـكـ ؛ لأنـ بـقـاءـهـ فـيـ دـكـانـ بـدـوـنـ إـذـنـ مـالـكـهـ مـعـ اـنـتـهـاءـ مـدـةـ الـإـيجـارـ : ظـلـمـ لـهـ ، وـالـظـلـمـ مـحـرـمـ ، كـمـاـ قـالـ اللـهـ تـعـالـىـ فـيـ الـحـدـيـثـ الـقـدـسـيـ : (يـاـ عـبـادـيـ إـنـيـ حـرـمـتـ الـظـلـمـ عـلـىـ نـفـسـيـ وـجـعـلـتـهـ بـيـنـكـمـ مـحـرـمـاـ فـلـاـ تـظـالـمـوـاـ) ”انتهى من ”فتـاوـيـ نـورـ عـلـىـ الدـرـبـ” .

والله أعلم