

283775 - إذا اشترى الشقة التي استأجرها والده إيجارا قديما فهل لإخوته حق فيما خفض من الثمن؟

السؤال

اشترت الشقة التي استأجرها أبي قبل وفاته - وتسكن فيها والدتي - من المؤجر بمبلغ يقل عن سعرها ؛ بحكم أن والدتي تسكن فيها ، فهل لإخوتي حق في فرق السعر ، لأنه لولا استئجار أبي لها لما انخفض سعر البيع ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

ينبغي أن تعلمي أن الشقة إذا كان والدك قد استأجرها بنظام الإيجار القديم الذي لا تحدد فيه مدة، فهذه إجارة فاسدة، ويلزم فسخها، ورد الشقة إلى مالكةها، فإن شاء باع، أو أجرها بما يشاء من الأجرة مع تحديد المدة.

جاء في "الموسوعة الفقهية" (10/33) : " اتفق الفقهاء على أن الإجارة لا تصح إلا مؤقتة بمدة معينة ، أو بوقوعها على عمل معلوم .

فمن الأول : إجارة الأرض أو الدور أو الدواب والأجير الخاص .

ومن الثاني : الاستئجار على عمل كخياطة ثوب مثلا ، وهو الأجير المشترك " انتهى .

وعليه :

فلا يلزم المالك تخفيض سعر الشقة مراعاة لوجود المستأجر فيها .

وإن باعها مضطرا، أو خفض ثمنها مضطرا؛ لرفض المستأجر الخروج منها، كان بيعا محرما باطلا؛ لانتفاء الرضا الذي هو شرط البيع ، كما قال تعالى : (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ) النساء / 29 .

قال البهوتي رحمه الله : " فَلَا يَصِحُّ بَيْعُهُ ؛ لِأَنَّهُ مُلْجَأٌ إِلَيْهِ " انتهى من " كشاف القناع " (3/150).

وانظر: جواب السؤال رقم (216117) .

وعلى فرض صحة العقد، فلا يحل الحصول على تخفيض من المالك إلا برضاه ؛ لقول النبي صلى الله عليه وسلم: (لَا يَحِلُّ مَالٌ امْرِئٍ إِلَّا بِطَيْبِ نَفْسٍ مِنْهُ) رواه أحمد (20172) وصححه الألباني في "إرواء الغليل" (1459).

فإن اختار المالك البيع، ورضي بالثمن، مع إبدائكم الخروج من شقته مجاناً، فلا حرج حينئذ.

وليس لإخوانك شيء في هذا التخفيض، ولو كان المالك قد خفض الثمن مراعاة لحسن العشرة، وطول مدة الإجارة ونحو ذلك، ولا حق لهم في الشفعة في شراء هذه الشقة؛ لأن الشفعة إنما تكون للشريك قبل القسمة، أو للجار، وهم ليسوا شركاء للمالك، ولا جيراناً له، وإنما هم مستأجرون، وقد انتهت الإجارة، وللمالك أن يبيع الشقة لمن شاء، دون أن يكون للمستأجر حق الشفعة.

وأما ظنهم أن التخفيض يورث – كما جاء في عنوان سؤالك – فغير صحيح، وهو مبني على أن للمستأجر حقاً وإلزاماً على المالك أن يبيع له، أو يبقيه، أو يخفض له، وهذا كله غير صحيح كما تقدم.

بل التخفيض إن لم يكن برضا واختيار منه لم يحل لك أيضاً.

والله أعلم.