326312 ـ كتب المؤجر أجرة أقل من الأجرة الحقيقية ولا يريد المستأجر أن يدفع غيرها

السؤال

زوجي يسكن في بلاد اجنبية وقد أجّرَ بيتاً للسكن فيه. صاحبة البيت اتفقت معه على أن يدفع لها ٣٥٠ يورو لكنها في عقد الاجار وضعت ثمن الإيجار ٢٥٠ فقط . في بداية الأمر زوجي وافق لأنه مضطر، ولكن بعد 4 سنوات حان وقت تجديد عقد الإيجار مرة أخرى و طلب زوجي من صاحبة البيت أن تضع في العقد الثمن الصحيح للإيجار وهو ٣٥٠ حتى يتمتع بمنحة من الدولة أو أنه سوف يدفع ٢٥٠ فقط وهو المبلغ التي وضعته في العقد ..فأجابته بأنها موافقة و لكنها دون علمه كررت نفس العقد بنفس الطريقة الاولى دون علمه ورضاه .. بقي زوجي يدفع في ٣٥٠ مكرها وكان دائما يعبر عن رفضه ولكنه في آخر الأمر ترك لها البيت دون أن يدفع قيمة إيجار الستة أشهر الأخيرة؛ لأنه اعتبر أن ثمن الستة أشهر هي حقه التي أخذتها صاحبة البيت دون رضاه .. فهل ما فعله صحيح ام يعتبر انه اكل مال الغير .

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

ما قامت به صاحبة المنزل من كتابة أجرة غير حقيقة دون علم زوجك، خطأ ظاهر، وكان لزوجك أن يشكوها من أول الأمر وأن يطالب بكتابة الأجرة الحقيقية التي يدفعها.

ثانيا:

إذا كان زوجك قد قال للمؤجرة: " أن تضع في العقد الثمن الصحيح للإجار وهو ٣٥٠ حتى يتمتع بمنحة من الدولة، أو أنه سوف يدفع ٢٥٠ فقط" : فالذي يظهر أن الأجرة الصحيحة هي المتفق عليها بينهما، وقد تمت عقد الإجارة بينهما، وصار لازما بمجرد العقد الشفهي.

وأما كتابة العقد، بعد الاتفاق الشفهي: فإنما يراد بها توثيق الحقوق.

وعلى ذلك يقال:

إن المستأجر – الذي هو زوجك – يلزمه ما اتفقا عليه، واستمر هو في دفعه، ثم عاد واتفق عليه أيضا، ورضيه أجرة للبيت، وهو 350 يورو.

ثم إن ما فعلته صاحبة البيت من كتابة 250 : تصرف غير مأذون فيه شرعا، ثم هي استبدت به دون موافقة المستأجر.

وعلى ذلك؛ فما ترتب عليه من آثار إنما يلزمها هي.

وإذا كان يترتب على ذلك العقد فوات منحة الدولة، أو فوات منفعة معتبرة له، أو حصول ضرر عليه، من غير رضا منه بتلك الكتابة: فالذي يظهر أن صاحبة البيت تتحمله. وله أن يشكوها بذلك للجهات المسؤولة.

فإن كان ما بقي عليه من الإيجار، مساويا للضرر الذي لحقه، أو للمنفعة التي فاتته، وهي منحة الدولة: فقد ظفر بحقه.

وإن كان ما بقي عليه من الإيجار أكثر، لزمه أن يرد إليها ما زاد على المنحة التي فاتته.

وإن كان أقل، فهذا ما قدر عليه.

والله أعلم.