

حكم انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع وأثره على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات في الكويت

د. عبد الله ابداح شافي العجمي^(*)

(*) مدرس بقسم الفقه المقارن والسياسية الشرعية - كلية الشريعة والدراسات الإسلامية - جامعة الكويت.

ملخص البحث:

ذهب عموم الفقهاء إلى صحة انتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر بعقد البيع، وخالف في ذلك الشافعية - في قول عندهم - وبعض الحنابلة في حالة البيع لغير المستأجر فقط؛ فذهبوا إلى بطلان عقد البيع، أما جمهور الفقهاء: فذهبوا إلى أنه عقد بيع صحيح، لكنه موقوف في حق المشتري، أما من ناحية أثر انتقال الملكية على عقد الإجارة القائم، فإذا كان البيع للمستأجر نفسه فذهب الشافعية - في الأصح عندهم - والحنابلة في المذهب إلى أنه لا يفسخ عقد الإجارة، ويكون الأجر باقياً على المشتري وعليه الثمن، ويجتمعان للبائع كما لو كان المشتري غيره، وذهب المالكية والشافعية - في القول الآخر عندهم - والحنابلة - في الوجه الثاني عندهم - إلى أن عقد الإجارة يفسخ فيما بقي من المدة ويسقط عن المشتري الأجر فيما بقي من مدة عقد الإجارة في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر نفسه وهو القول الراجح.

وقد تبني علماء القانون هذا الرأي فذهبوا إلى أنه إذا كان المستأجر هو نفسه المشتري للعين المؤجرة ففي هذه الحالة يفسخ الإيجار بمجرد وقوع البيع، أما إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة لغير المستأجر فالإجارة تنفسخ في حالة علم المشتري بها، وتبقي العين في يد المستأجر إلى انقضاء مدة الإجارة، أما إن جهلها المشتري، فله خيار فسخ ذلك البيع، فإن شاء أمضاه وإن شاء فسخ مجاناً، وهذا ما ذهب إليه جمهور الفقهاء، وخالفهم المالكية - في قول عندهم - والشافعية في غير الأظهر، فذهبوا إلى أن الإجارة تنفسخ بالبيع لغير المستأجر، والراجح ما ذهب جمهور الفقهاء.

وقد وافق علماء القانون ما ذهب إليه جمهور الفقهاء، فذهبوا إلى أن عقد الإيجار يبقى قائماً، لكنهم قالوا: إن عجز المؤجر عن تمكين المستأجر من الانتفاع أو الاستمرار في هذا الانتفاع جاز لهذا الأخير أن يطلب فسخ العقد مع التعويض.

المقدمة

جاءت الشريعة الإسلامية بمبدأ عام وهو جُلُّ البيع؛ دلَّ على ذلك قوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾^(١)، واستثنى من ذلك البيوع المحرمة؛ حفظاً للأموال من أن تؤكل بالباطل والغش والخداع، قال سبحانه: ﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ﴾^(٢)، ولما كان من جملة ما يمكن أن يباع: تلك الأعيان المملوكة في رقبته دون منفعتها، وهي الأعيان المؤجرة للغير، فهل يجوز نقل ملكيتها بعقد البيع الذي يعني تملك العين ومنفعة العين، مع أن هذه المنفعة قد ملَّكها البائع للمستأجر بعقد الإجارة، وإذا كان البيع صحيحاً فما أثره على عقد الإجارة القائم أثناء هذا البيع، فهذا ما سوف يكون موضوع بحثي الذي عنونت له بعنوان «حكم انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع وأثره على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات في الكويت»، وقد قسمته إلى فصلين وخاتمة على النحو التالي:

الفصل الأول: انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع في الفقه الإسلامي.

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع للمستأجر.

المبحث الثاني: انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع لغير المستأجر.

الفصل الثاني: انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع في القانون المدني وقانون إيجار العقارات في الكويت.

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع للمستأجر في القانون.

(١) سورة البقرة، الآية (٢٧٥).

(٢) سورة البقرة، الآية (١٨٨).

المبحث الثاني: انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع لغير المستأجر في القانون.

خاتمة: بينت فيها أهم النتائج التي توصلت إليها.

وأخيرا وضعت فهرسا للمصادر والمراجع، وآخر لمحتويات البحث.

الفصل الأول

انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع

في الفقه الإسلامي

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع للمستأجر.

المبحث الثاني: انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع لغير المستأجر.

المبحث الأول

انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع للمستأجر

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: حكم انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع للمستأجر.

المطلب الثاني: أثر انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع للمستأجر على عقد الإجارة.

المطلب الأول

حكم انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع للمستأجر

ذهب جميع الفقهاء من الحنفية^(١) والمالكية^(٢) والشافعية^(٣) والحنابلة^(٤)

(١) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع للكاساني (٢٠٧/٤)، ولم يصرح الحنفية بذلك في إذا ما كان البيع للمستأجر، ولكن يفهم ذلك من حكمهم على كون البيع لغير المستأجر موقوفاً على إجازته لتعلق حقه في العين، وهذا يعني أنه إن كان البيع له صح من باب أولى.

(٢) انظر: مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٤٠٧/٥)،

(٣) انظر: تحفة المحتاج في شرح المنهاج لابن حجر الهيتمي (١٩٩/٦)

(٤) انظر: كشاف القناع للبهوتي (٣١/٤).

إلى أنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة بالبيع للمستأجر فالبيع صحيح، وتنتقل به ملكية العين المؤجرة للمستأجر، واستدلوا لذلك بما يلي:

الدليل الأول:

قالوا: إن الإجارة عقد على المنافع، فلم تمنع صحة البيع وانتقال الملكية، كما لو زوج السيد أمته أو باعها^(١).

الدليل الثاني:

قالوا: إن العين المؤجرة يصح بيعها لغير المستأجر، فلأن تباع له من باب أولى؛ لأن العين في يده^(٢).

الدليل الثالث:

قالوا: إنه لا يوجد ما يمنع من صحة هذا البيع فالعين المؤجرة في حوزة المستأجر، وبالتالي يصح بيعها له، كما يصح بيع المغصوب للغاصب^(٣).

أي قياساً على صحة بيع المال المغصوب لمن اغتصبه والذي يعتبر في حوزته.

الدليل الرابع:

قالوا: إن المستأجر قد ملك المنفعة بعقد الإجارة، ثم ملك العين بعقد البيع أو الهبة، فلم يتنافيا، كما لو ملك الثمرة بعقد ثم ملك العين بعقد آخر^(٤).

(١) انظر: المغني لابن قدامة (٢٧٣/٥).

(٢) المصدر السابق (٢٧٤/٥).

(٣) انظر: تحفة المحتاج في شرح المنهاج لابن حجر الهيتمي (١٩٩/٦)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج للشربيني (٤٩٢/٣).

(٤) انظر: دقائق أولى النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، لمنصور البهوتي (٢٦٩/٢).

المطلب الثاني

أثر انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع للمستأجر على عقد الإجارة

اختلف الفقهاء في أثر بيع العين المؤجرة على عقد الإجارة القائم بين البائع والمستأجر؛ على قولين:

القول الأول:

لا يفسخ عقد الإجارة، وتكون الأجرة باقية على المشتري وعليه الثمن، ويجتمعان للبائع كما لو كان المشتري غيره.

وإلى ذلك ذهب الشافعية في الأصح عندهم^(١)، والحنابلة في المذهب^(٢) واحتجوا على ذلك بما يلي:

الدليل الأول:

قالوا: إن المستأجر قد ملك المنافع أولاً ملكاً مستقراً، فلا يبطل ملكه لها بما يطرأ من ملكه للعين، وإن تبعته المنافع لولا الملك الأول^(٣).

كما لو ملك ثمرة غير مؤبرة ثم اشترى الشجرة، لا يبطل ملك الثمرة، وإن دخلت في الشراء لو لم يملكها أولاً^(٤).

ونوقش هذا الدليل بأن المستأجر لما ملك المنافع ملكاً مستقراً كان ذلك من خلال عقد الإجارة السابق على عقد البيع الذي ملك فيه العين ومنفعتيها فكيف يكون بعد البيع مستأجراً لشيء يملكه بملك رقبته؟ فلا بد من انفساخ عقد الإجارة، أما القياس على ملك الثمرة غير المؤبرة الذي لم يبطله شراء

(١) انظر: تحفة المحتاج لابن حجر الهيتمي (١٩٩/٦)، مغني المحتاج للشربيني (٣/٤٩٢).

(٢) انظر: كشف القناع للبهوتي (٣١/٤)، المغني لابن قدامة (٢٧٤/٥).

(٣) أي لولا الملك الأول - وهو ملك المستأجر للمنافع بعقد الإجارة السابق على البيع - لتبعت المنافع العين عند البيع.

(٤) انظر: أسنى المطالب (٤٣٤/٢)، المغني لابن قدامة (٢٧٤/٥).

الشجرة اللاحق له فقياس مع الفارق؛ لأن الثمرة عين والشجرة عين أخرى، أما في مسألتنا: فمنفعة عين ملكت بعقد الإجارة ثم طرأ على نفس العين بيع تنتقل به ملكية عين ومنفعتها، فكان لزاماً أن تتوقف آثار العقد حينئذٍ حتى لا يكون المؤجر والمستأجر شخصاً واحداً.

الدليل الثاني:

قالوا: إن ملك العين بالشراء لا ينافي عقد الإجارة القائم، فالمالك يستأجر ملكه من المستأجر، ويصح ذلك^(١)، فكذلك الحال في هذه المسألة، أي ملك العين المستأجرة من قبل مستأجرها لا ينافي عقد الإجارة القائم، كما لم يناف ملكية العين العقد على منفعتها من قبل المالك.

وكذلك لو أجز الموصى له بالمنفعة مالك الرقبة صحت الإجارة، فدل ذلك على أن ملك المنفعة لا ينافي العقد على الرقبة^(٢).

ونوقش هذا الدليل بأن المالك لما استأجر ملكه من المستأجر لم يكن مالكا للعين ومنفعتها حينذاك، بل هو مالك للعين فقط، والمستأجر يملك المنفعة بالعقد فصح ملكه إياها بالاستئجار من مالكاها وهو المستأجر، أما في مسألتنا فالمستأجر أصبح مالكا للعين ومنفعتها بعقد البيع، فكيف يكون مستأجراً للمنفعة وهو قد ملكها بهذا العقد؟

القول الثاني:

يفسخ عقد الإجارة فيما بقي من المدة، وتسقط عن المشتري الأجرة فيما بقي من مدة عقد الإجارة.

(١) وذلك إذا أجز العين الذي يملكها للغير ثم احتاج إلى منفعتها قبل إنتهاء مدة الإجارة فقام باستئجارها من المستأجر فيصبح مالك العين مستأجر لمنفعتها في المدة المتبقية للإجارة وتصح هذه الإجارة.

(٢) انظر: مغني المحتاج للشربيني (٣/٤٩٢)، المغني لابن قدامة (٥/٢٧٤).

ونذهب إلى ذلك المالكية^(١) والشافعية في القول الآخر عندهم^(٢) والحنابلة في الوجه الثاني عندهم^(٣).

واستدلوا لذلك بما يلي:

الدليل الأول:

قالوا: لأنه عقد على منفعة العين، فبطل ملك العاقد للعين؛ قياساً على النكاح، فإنه لو تزوج أمة ثم اشتراها بطل نكاحه^(٤).

الدليل الثاني:

قالوا: إن ملك الرقبة يمنع ابتداء الإجارة، فمنع استدامتها، كالنكاح^(٥).

الدليل الثالث:

استدلوا لسقوط الأجرة فيما بقي من مدة عقد الإجارة بالقياس على تلف العين، حيث إن الإجارة تبطل وتسقط الأجرة فيما بقي من المدة في حال تلف العين المؤجرة، فكذا الحال هنا^(٦).

أما إن كان المؤجر قد قبض الأجرة كلها، فيحسب عليه باقي الأجر من الثمن^(٧).

ونوقش الدليل الأول: بأنه إنما ينتقل إلى المشتري ما كان للبائع، والبائع حين البيع ما كان يملك المنفعة، بخلاف النكاح؛ فإن السيد يملك منفعة بضع أتمته المزوجة؛ بدليل أنها لو وطئت بشبهة كان المهر للسيد لا للزوج^(٨).

(١) انظر: مواهب الجليل للحطاب (٤٠٧/٥).

(٢) انظر: مغني المحتاج للشربيني (٤٩٢/٣).

(٣) انظر: المغني لابن قدامة (٢٧٤/٥)، الإنصاف للمرداوي (٦٩/٦).

(٤) انظر: المغني لابن قدامة (٢٧٤/٥)، مغني المحتاج (٤٩٢/٣).

(٥) انظر: المغني لابن قدامة (٢٧٤/٥).

(٦) انظر: مواهب الجليل للحطاب (٤٠٧/٥)، المغني لابن قدامة (٢٧٤/٥).

(٧) انظر: المغني لابن قدامة (٢٧٤/٥)، الإنصاف للمرداوي (٦٩/٦).

(٨) انظر: مغني المحتاج (٤٩٢/٣).

الترجيح:

الراجح في نظري هو ما ذهب إليه أصحاب القول الثاني من انفساخ عقد الإجارة بالبيع للمستأجر نفسه وسقوط الأجرة عن المشتري فيما بقي من مدة عقد الإجارة؛ وذلك لقوة ما استدلوا به، ولضعف ما استدل به أصحاب القول الأول بعد مناقشتها وإبطال الاستدلال بها.

المبحث الثاني

انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع لغير المستأجر

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: حكم انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع لغير المستأجر.

المطلب الثاني: أثر انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع لغير المستأجر على عقد الإجارة.

المطلب الأول

حكم انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع لغير المستأجر

اختلف الفقهاء في حكم انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع لغير المستأجر، ولهم في هذه المسألة ثلاثة أقوال:

القول الأول: البيع صحيح ونافذ.

وذهب إلى ذلك المالكية^(١) والشافعية في الأظهر عندهم^(٢) والحنابلة في المذهب عندهم^(٣) واستدلوا لذلك بما يلي:

(١) وضع المالكية لصحة هذا البيع قيداً، وهو أن يبقى من مدة الإجارة ما لا يكون غرراً يخاف تغيرها في مثله، أي ألا تكون المدة المتبقية طويلة بحيث تجهل عاقبة حال العين معها، ويحتمل أن تتغير خلالها. انظر: مواهب الجليل للحطاب (٤٠٨/٥).

(٢) انظر: تحفة المحتاج لابن حجر الهيتمي (١٩٩/٦).

(٣) انظر: الإنصاف للمرداوي (٦٨/٦).

الدليل الأول:

قوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾^(١) (٢).

وجه الاستدلال: أن بيع العين المؤجرة داخل في عموم البيع الذي أحله الله تعالى في هذه الآية الكريمة.

الدليل الثاني:

قالوا: إنه ليس في بيعها إبطال حق المستأجر؛ لأن المشتري إنما يتسلمها بعد انقضاء أمد الإجارة، وكل تصرف لا يبطل حق المستأجر لا يمنع^(٣).

الدليل الثالث:

قالوا: إن يد المستأجر لا تعد حائلة في الرقبة، لأنها عليها يد أمانة، ومن ثم لم يمنع المشتري من تسلمها لحظة لطيفة ليستقر ملكه ثم ترجع للمستأجر، ويعفى عن هذا القدر اليسير للضرورة^(٤).

الدليل الرابع:

قالوا: إن الإجارة عقد على المنافع، فلم تمنع بيع الرقبة؛ قياساً على من زوج أمته ثم باعها^(٥).

القول الثاني: البيع نافذ في حق البائع والمشتري وموقوف في حق المستأجر.

وذهب إلى ذلك الحنفية^(٦)، وقالوا: إن البيع نافذ في حق البائع والمشتري موقوف في حق المستأجر، حتى إذا انقضت المدة يلزم المشتري البيع، وليس

(١) سورة البقرة، الآية (٢٧٥).

(٢) انظر: مواهب الجليل للحطاب (٤٠٨/٥).

(٣) انظر: المصدر السابق.

(٤) انظر: تحفة المحتاج لابن حجر الهيتمي (١٩٩/٦).

(٥) انظر: المغني لابن قدامة (٢٧٣/٥)، ومغني المحتاج للشربيني (٢٩٤/٣).

(٦) انظر: بدائع الصنائع للكاساني (٢٠٧/٤).

له أن يمتنع من الأخذ، وليس للبائع أن يأخذ المبيع من يد المستأجر من غير إجازة البيع، فإن أجاز جاز، وإن أبى فللمشتري أن يفسخ البيع.

واختلفوا في هل يملك المستأجر فسخ هذا البيع؟ فظاهر الرواية عندهم أنه لا يملك الفسخ، وحتى لو فسخ لا يفسخ، حتى إذا مضت مدة الإجازة كان للمشتري أن يأخذ الدار.

وروى الطحاوي عن أبي حنيفة ومحمد: أن له أن ينقض البيع، وإذا نقضه لا يعود جائزاً، وروي عن أبي يوسف أنه ليس للمستأجر نقض البيع، والإجازة كالعيب^(١)، فإن كان المشتري عالماً بها وقت الشراء وقعت الإجازة لازمة، وإن لم يكن عالماً بها وقت الشراء فهو بالخيار، إن شاء نقض البيع لأجل عدم علمه بالإجازة، وإن شاء أمضاه؛ كنقض البيع لأجل عدم العلم بالعيب في المبيع أو إمضائه.

ونوقش الحنفية: بأن البيع على غير المعقود عليه في الإجازة، فلم تعتبر إجازته، كبيع الأمة المزوجة، إذا ثبت هذا فإن المشتري يملك المبيع مسلوب المنفعة إلى حين انقضاء الإجازة، ولا يستحق تسليم العين إلا حينئذ؛ لأن تسليم العين إنما يراد لاستيفاء نفعها، ونفعها إنما يستحقه إذا انقضت الإجازة، فيصير هذا بمنزلة من اشترى عيناً في مكان بعيد، فإنه لا يستحق تسليمها إلا بعد مضي مدة يمكن إحضارها فيها، كالمسلم إلى وقت لا يستحق تسلّم المسلم فيه إلا في وقته^(٢).

القول الثالث: البيع غير صحيح، وذهب إلى ذلك الشافعية في القول الآخر عندهم^(٣)، وبعض الحنابلة^(٤).

واستدلوا لذلك بما يلي:

الدليل الأول: إن يد المستأجر حائلة تمنع التسليم إلى المشتري، فمنعت الصحة، كما في بيع المغصوب^(٥).

(١) أي أن العلم بها أو عدم العلم بها كالعلم بالعيب أو عدم العلم به في المبيع.

(٢) انظر: المغني لابن قدامة (٢٧٤/٥).

(٣) انظر: مغني المحتاج للشربيني (٤٩٢/٣).

(٤) انظر: الإنصاف للمرداوي (٦٨/٦).

(٥) انظر: مغني المحتاج (٤٩٢/٣)، المغني لابن قدامة (٢٧٣/٥).

ونوقش هذا الدليل بما يلي:

١ - أن العين تؤخذ منه وتسلم للمشتري، ثم تعاد إليه ليستوفي منفعتها إلى آخر المدة، ويعفى عن القدر الذي يقع التسليم فيه؛ لأنه يسير لا يثبت فيه خيار المستأجر^(١)، كما لو انسدت بالوعة الدار فلا خيار؛ لأن زمن فتحها يسير^(٢).

٢ - أن يد المستأجر إنما هي على المنافع، والبيع على الرقبة، فلا يمنع ثبوت اليد على أحدهما تسليم الآخر، كما لو باع الأمة المزوجة، ولئن منعت التسليم في الحال، فلا تمنع في الوقت الذي يجب التسليم فيه، وهو عند انقضاء الإجارة، ويكفي القدرة على التسليم حينئذ كالمسلم فيه^(٣).

الدليل الثاني:

قالوا: إن البائع في هذه الحالة قد باع ملكه وهي العين، وملك غيره وهي المنفعة، فهي مسألة تفريق الصفقة^(٤).

ونوقش هذا الدليل بأن البائع لم يبيع ملكه وملك غيره في هذه الحالة، لكون المنفعة - وهي ملك المستأجر - تبقى مملوكة له لحين انتهاء عقد الإيجار ثم ترجع للمشتري، وعقد البيع لا يشمل ما تم تملكه بعقد سابق عليه وهي المنفعة المملوكة بعقد الإجارة الموجود قبل البيع.

الترجيح:

الراجح في نظري هو القول الأول الذي ذهب أصحابه إلى صحة بيع

(١) وهذا الخيار يثبت للمستأجر بسبب زهاب محل استيفاء المنفعة، كما لو غصبت العين المؤجرة.

(٢) أي فلا خيار للمستأجر في فسخ الإجارة بسبب تعطل انتفاعه بالعين المؤجرة لما أخذت منه وسلمت للمشتري ثم أعيدت إليه؛ لأنه تعطل يسير، كانسداد البالوعة وزمن فتحها، فهو يسير أيضاً فلا يثبت فيه خيار للمستأجر بفسخ الإجارة.

(٣) انظر: المغني لابن قدامة (٢٧٣/٥).

(٤) انظر: الإنصاف للمرداوي (٦٨/٦).

العين المؤجرة لغير المستأجر، وكون ذلك البيع صحيحاً نافذاً؛ وذلك لقوة ما استدلوأ به، ولضعف ما استدل به مخالفوهم.

المطلب الثاني

أثر انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع لغير المستأجر على عقد الإجارة

اختلف الفقهاء في أثر انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع لغير المستأجر على عقد الإجارة، على قولين:

القول الأول: لا تنفسخ الإجارة بالبيع لغير المستأجر في حالة علم المشتري بها، وتبقى العين في يد المستأجر إلى انقضاء مدة الإجارة، أما إن جهلها المشتري: فله خيار فسخ ذلك البيع، فإن شاء أمضاه وإن شاء فسخه.

وإلى ذلك القول ذهب جمهور الفقهاء من المالكية^(١)، والشافعية^(٢)، والحنابلة^(٣)، والإمام أبو يوسف من الحنفية^(٤).

واستدلوا لعدم الانفساخ بالقياس على عدم انفساخ النكاح ببيع الأمة المزوجة من غير الزوج^(٥).

أما دليلهم على ثبوت الخيار للمشتري في حالة عدم علمه فهو كون الإجارة التي لم يعلمها كالعيب الذي ظهر في المبيع ولم يعلم به المشتري، فوجب بذلك الخيار بين الإمضاء والفسخ^(٦).

القول الثاني: تنفسخ الإجارة بالبيع لغير المستأجر.

-
- (١) انظر: مواهب الجليل للحطاب (٤٠٨/٥).
 - (٢) وزاد الشافعية أنه يثبت له الخيار - أيضاً - إن علم الإجارة لكنه جهل مدتها. انظر: أسنى المطالب (٤٣٥/٢)، مغني المحتاج (٤٩٢/٣).
 - (٣) انظر: مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (٦٦٥/٣).
 - (٤) انظر: بدائع الصنائع للكاساني (٤٠٧/٤).
 - (٥) انظر: مغني المحتاج للشربيني (٤٩٢/٣).
 - (٦) انظر: بدائع الصنائع للكاساني (٢٠٧/٤)، الإنصاف للمرداوي (٦٨/٦).

وإلى هذا القول ذهب المالكية في قول عندهم^(١)، والشافعية في غير الأظهر^(٢)، واستدلوا على ذلك بأن الإجارة تمنع من تسليم العين للمشتري، واجتماعها مع بيع العين تناقض تنفسخ الإجارة بسببه.

ونوقش هذا الدليل بأنه غير مسلم كون الإجارة مانعاً من تسليم العين للمشتري؛ لكون الأخير قد تسلم العين فوراً وتأخر استلامه للمنفعة لحين انقضاء عقد الإجارة القائم قبل البيع، وبالتالي لا يوجد تناقض في اجتماع الإجارة مع البيع لغير المستأجر.

الترجيح:

الراجح في نظري هو ما ذهب إليه أصحاب القول الأول؛ وذلك لقوة ما استدلوا به، ولضعف ما استدل به أصحاب القول الثاني.

(١) انظر: مواهب الجليل للحطاب (٤٠٨/٥).

(٢) انظر: مغني المحتاج للشربيني (٤٩٢/٣).

الفصل الثاني

انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع في القانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات في الكويت

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: انتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر بالبيع

المبحث الثاني: انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع لغير المستأجر

المبحث الأول

انتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر بالبيع

ذهب علماء القانون إلى أنه إذا كان المستأجر هو نفسه المشتري للعين من المؤجر، ففي هذه الحالة يفسخ الإيجار بمجرد وقوع البيع، سواء أكان الإيجار ثابت التاريخ أم غير ثابت، وسواءً كان تاريخه متقدماً على تاريخ البيع أم غير متقدم؛ وذلك لأن المستأجر بشرائه العين حلَّ محلَّ المؤجر، فاجتمعت فيه صفتا المستأجر والمؤجر، وهذا نوع من اتحاد الذمة يترتب عليه انفساخ عقد الإيجار، وفي حالة كون المستأجر المشتري قد دفع الأجرة مقدماً للمؤجر البائع فله الرجوع عليه بما دفعه مقدماً دون أن يستوفي منفعة في مقابله، ولما كان المستأجر ملزماً من جهته برد العين عند نهاية الإيجار ولكن له الحق من جهة أخرى في استلامها بصفته مشترياً - كان من ذلك أن يبقى المستأجر في العين ويعد كأنه قد ردها رداً تصورياً بصفته مستأجراً، واستلمها استلاماً تصورياً كذلك بصفته مشترياً، وكذلك ينقضي التزام المستأجر بترميم العين إذا كان قد أصابها تلف هو مسؤول عنه؛ لأنه باعتباره مشترياً أصبح دائماً بهذا الالتزام، فصار دائماً ومديناً، وبذلك ينقضي الدين باتحاد الذمة^(١).

(١) انظر: عقد الإيجار للدكتور عبد الرزاق السنهوري ص(٥٧٢-٥٧٣) بتصرف.

المبحث الثاني

انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع لغير المستأجر

إذا باع المؤجر العين المؤجرة إلى غير المستأجر، اعتُبر المؤجر كأنه لم يكن مالِكاً العين المؤجرة في أي وقت من الأوقات، في حين أن ذلك لا يؤثر على العلاقة بين المؤجر القديم والمستأجر، حيث يبقى الإيجار قائماً، غير أنه إذا عجز المؤجر عن تمكين المستأجر من الانتفاع أو من الاستمرار في هذا الانتفاع في حالة اعتراض المشتري على استمراره في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض^(١).

أما من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة: فقد لا يكون الإيجار نافذاً في حقه، وبالتالي يكون للمالك الحقيقي - هنا - طلب إخلاء العين المؤجرة، ما لم يثبت أنه كان يعلم بعقد الإيجار، أو كان للإيجار تاريخ ثابت سابق على السبب الذي ترتب عليه انتقال الملكية أو زوالها عن المؤجر، وهذا ما نصت عليه المادة (٦٠٧) من القانون المدني الكويتي، حيث جاء فيها: «إذا انتقلت ملكية المأجور إلى خلف خاص فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه بغير رضاه، ما لم يثبت أنه كان يعلم به، أو كان له تاريخ ثابت سابق على السبب الذي ترتب عليه انتقال الملكية إليه»^(٢).

ولكن لما كان عدم النفاذ مقررًا لمصلحة من آلت إليه ملكية العين المؤجرة، لذا فإن له أن يتمسك بعقد الإيجار، حتى لو كان غير نافذ في حقه، إذا رأى أن مصلحته تقتضي ذلك، كما لو كانت الشروط الواردة في عقد الإيجار تمثل صفقة رابحة له، بحيث لن يجد مستأجراً بشروط أفضل، أو تكون

(١) انظر: عقد الإيجار في القانون الكويتي للدكتور السيد محمد السيد عمران ص (٢٣١)، وعقد الإيجار وفقاً لأحكام المرسوم بقانون (١٩٧٨/٣٥) وتعديلاته ص (٢٧١).

(٢) القانون المدني الكويتي مادة (٦٠٧) (ص ١٧٨)، والمذكرة الإيضاحية للقانون المدني ص ٤٥٣.

المدة الباقية لانتهاء عقد الإيجار أقل من مدة التنبيه بالإخلاء التي يتعين توجيهه للمستأجر حتى يرد المأجور^(١).

ونلاحظ في المادة (٦٠٨) أن القانون قد حمى المستأجر ممن انتقلت إليه ملكية المأجور، ولم يكن الإيجار نافذاً في حقه، فيما إذا أراد هذا الأخير أن يجبر المستأجر على رد المأجور، فنصت المادة على منعه من ذلك إلا بعد التنبيه عليه بذلك وفقاً للمادة (٥٦٧)^(٢)، وبعد حصول المستأجر على التعويض المستحق على المؤجر بسبب رد المأجور قبل انتهاء مدة الإيجار، أو بعد الحصول على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض.

وقد يكون الإيجار نافذاً في حق الخلف الخاص لعلمه بالإيجار، أو لأن الإيجار ثابت التاريخ سابق على السبب الذي ترتب عليه انتقال الملكية، وفي هذه الحالة يحل الخلف الخاص محل المؤجر في جميع ما يرتبه عقد الإيجار من حقوق والتزامات، وهذا ما بينته المادة (١/٦٠٩) بشكل واضح حيث جاء فيها: «إذا نفذ الإيجار في حق من انتقلت إليه الملكية، فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما يرتبه عقد الإيجار من حقوق والتزامات»^(٣).

ومن تلك الالتزامات التي نصت عليها المادة السابقة: أن يقوم الخلف الخاص بتسليم العين المؤجرة إذا لم يكن المؤجر قد سلمها إلى المستأجر من قبل، وبإجراء الترميمات الضرورية، وبضمان التعرض والعيوب الخفية، حتى لو كان سبب ذلك كله سابقاً على انتقال الملكية إليه، ويكون للخلف الخاص من

(١) انظر: المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي تعليقاً على المادة ٦٠٧ من القانون المدني.

(٢) حيث جاء فيها: «(١) إذا كان عقد الإيجار دون تحديد مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات مدته اعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة. (٢) وينتهي الإيجار بانقضاء هذه المدة إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير، على ألا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة أشهر».

(٣) القانون المدني الكويتي ص (١٧٨).

ناحية أخرى، كافة الحقوق التي يربتها الإيجار في ذمة المستأجر، كقبض الأجرة^(١).

ومع ذلك لا يجوز للمستأجر في حالة نفاذ الإيجار في حق الخلف الخاص أن يتمسك في مواجهة هذا الأخير بما عجله من أجرة للمؤجر إذا ثبت وقت الوفاء بها لهذا الأخير أنه كان يعلم بانتقال الملكية إلى الخلف الخاص، أو كان من المفروض حتماً أن يعلم بذلك، ولذا يتعين عليه الوفاء بالأجرة ثانية، وإن كان له أن يرجع بما عجله من الأجرة على المؤجر بناء على أحكام الإثراء بلا سبب^(٢) وقد أوضحت ذلك المادة ٦٠٩/٢ حيث جاء فيها: «ومع ذلك لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما دفعه من الأجرة في مواجهة من انتقلت إليه الملكية، إذا ثبت أنه كان وقت الدفع يعلم بانتقال الملكية، أو كان من المفروض حتماً أن يعلم بذلك».

(١) انظر: عقد الإيجار في القانون الكويتي ص(٢٣٢).

(٢) انظر: عقد الإيجار في القانون الكويتي ص(٢٣٣).

الخاتمة

- في ختام هذا البحث أخصّ أهم ما توصلت إليه من نتائج فيما يلي:
- ١ - يجوز للمستأجر أن يشتري العين التي استأجرها من مالكة، وتنتقل بهذا الشراء ملكية هذه العين من المؤجر إلى المستأجر.
 - ٢ - إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر بشراء الأخير لها فإن عقد الإجارة ينفسخ فيما بقي من المدة، وكذلك يسقط عن المشتري الأجر فيما بقي من مدة الإجارة، وإذا كان المشتري المستأجر قد دفع الأجر كله حُسب عليه باقي الأجر المتعلق بالمدة المتبقية من ثمن الشراء.
 - ٣ - يجوز لغير المستأجر أن يشتري العين المؤجرة ويكون البيع له في هذه الحالة صحيحاً نافذاً.
 - ٤ - لا تنفسخ الإجارة ببيع العين لغير المستأجر في حالة علم المشتري بها، وتبقي العين في يد المستأجر إلى انقضاء مدة الإجارة، أما إن جهلها المشتري: فله خيار فسخ ذلك البيع، فإن شاء أمضاه وإن شاء فسخ مجاناً.
 - ٥ - وافق القانون الكويتي ما ذهب إليه الفقه الإسلامي - في القول الراجح - وهو انفساخ عقد الإجارة في حال شراء المستأجر للعين التي كان يستأجرها من مالكة، وذلك لأن المستأجر بشرائه العين قد حل محل المؤجر، فاجتمعت فيه صفتا المستأجر والمؤجر، وهذا نوع من اتحاد الذمة، يترتب عليه انفساخ عقد الإجارة.
 - ٦ - في حالة كون المستأجر قد دفع الأجرة مقدماً للمؤجر البائع، فله الرجوع عليه بما دفعه مقدماً دون أن يستوفي منفعة في مقابله، وهو قريب مما ذهب إليه الفقهاء على الراجح من أقوالهم؛ حيث قالوا: إن الأجر المدفوع كله يرجع للمستأجر المشتري فيه على البائع المؤجر، وذلك باحتسابه من ثمن الشراء.

٧ - وافق القانون المدني الكويتي ما ذهب إليه الفقه الإسلامي - على القول
الراجح في هذا البحث - في أنه إذا باع المؤجر العين المؤجرة إلى غير
المستأجر، فإن عقد الإجارة يبقى قائماً، لكنهم ذهبوا إلى أنه في حالة
عجز المؤجر عن تمكين المستأجر من الانتفاع أو من الاستمرار في هذا
الانتفاع جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض.

٨ - كما ذهب القانون الكويتي إلى أن عقد الإيجار قد لا يكون نافذاً في حق
من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة، ما لم يثبت أنه كان يعلم بعقد
الإيجار، أو كان للإيجار تاريخ ثابت سابق على السبب الذي ترتب عليه
انتقال الملكية، وهذا الرأي قريب مما ذهب إليه جمهور الفقهاء الذين
أثبتوا خيار فسخ البيع لمن انتقلت إليه الملكية في حالة جهله بعقد
الإيجار القائم أثناء شرائه لهذه العين المؤجرة.

المصادر والمراجع

- أسنى المطالب شرح روض الطالب. لذكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري (ت ٩٢٦هـ)، طبعة دار الكتاب الإسلامي - القاهرة.
- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل. لعلي بن سليمان المرداوي الحنبلي (ت ٨٨٥هـ)، ط. دار إحياء التراث العربي - بيروت.
- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. لأبي بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني (ت ٥٨٧هـ)، طبعة دار الكتب العلمية ١٤٠٦ هـ / ١٩٨٦ م.
- تحفة المحتاج في شرح المنهاج. للعلامة أبي العباس شهاب الدين أحمد بن محمد الشهير بابن حجر المكي الهيثمي (ت ٩٧٤ هـ)، دار الفكر - بيروت.
- دقائق أولى النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، لمنصور البهوتي. عالم الكتب - الطبعة الأولى (١٤١٤-١٩٩٣).
- عقد الإيجار في القانون الكويتي، للدكتور السيد محمد السيد عمران، ط. مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر والتوزيع - الكويت، ١٩٩٦م.
- عقد الإيجار وفقاً للقانون المدني وقانون إيجار العقارات، للدكتور بدر جاسم اليقوب، ط. الأولى، ١٤٠١هـ-١٩٨١م - الكويت.
- عقد الإيجار، للدكتور عبد الرزاق السنهوري، ط. دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع.
- عقد الإيجار وفقاً لأحكام المرسوم بقانون (١٩٧٨/٣٥) وتعديلاته ص(٢٧١)، للدكتور أحمد السعيد الزقرد، والدكتور فايز عبد الله الكندري. ط. الأولى ١٩٩٩م - الكويت.
- القانون المدني الكويتي، ط. الفتوى والتشريع. الطبعة الرابعة ١٩٩٨م
- كشف القناع على متن الإقناع. تأليف الشيخ منصور بن يونس بن صلاح

الدين البهوتي الحنبلي (ت ١٥٠١هـ)، ط. دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى ١٩٩٧ م.

– المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، ط. الفتوى والتشريع، الطبعة الثالثة ١٩٩٩ م.

– مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، لمصطفى بن سعد بن عبده الرحيباني (ت: ١٢٤٣هـ)، ط. المكتب الإسلامي.

– مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج. للشيخ محمد بن محمد الخطيب الشربيني، تحقيق: علي معوض وعادل عبد الموجود، دار الكتب العلمية – بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٤١٥ هـ.

– المغني، لموفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي (ت: ٦٢٠هـ) طبعة دار الكتاب العربي، بيروت ١٩٧٢ م.

– مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، لمحمد بن محمد بن عبد الرحمن المعروف بالحطاب (ت: ٩٥٤هـ)، طبعة دار الفكر – بيروت.