

هل يحق للمالك زيادة الأجرة على المستأجر

عبدالمحسن الزامل

هذه مسألة وهي مائدة استأجر مدة طويلة واستأجر الدار او الدكان مدة طويلة ثم هذا المحل وانتشر وظهر. وصار يعني له زبائن ويقبل الناس عليه. فيطلب المؤجر من المستأجر يعني ما يسمى قاعدة تجاري لانه لانه رسي له قاعدة تجارية في هذا - [00:00:00](#) ليظهر انه ليس له ذلك. ليس له ذلك آآ الا اذا كان هنالك شرط بينهما شرط وينظر ايضا في هذا الشرط. وذلك ان نفس المؤجر حينما اعطاني المدة في الغالب ان المدة الطويلة والاجرة مدة طويلة تكون اجرتها اقل. فالمستأجر انتفع ايضا - [00:00:26](#) اجل ينتفع بهذه المدة قدم على غيره ولا يدري ما والمؤجر لا يدري. هل تحصل قاعدة ما تحصل قاعدة وربما يأتيه زبائن يريدون الاستئجار باجرة اكثر لكنه اثره مع قلة الاجرة لاجل انه ضمن له انه يبقى هذه - [00:00:51](#) قنوات فالمسلمون على شروطهم ثم المستأجر في الحقيقة انتفع. انت وان كنت نفعت المؤجر فكذلك المؤجر نفعك لانه اترك على غيره واجرك هذه المدة وانت انتفعت بها وصارت القاعدة التجارية هذه انت المستفيد الاول منها قبل المؤجر - [00:01:11](#) انت المستفيد الاول. ثم هذا رزق حسن. الحمد لله. وهذا يقع كثير احيانا. ربما انسان مثلا يستأجر بيت او دكان ثم بعد ذلك هذا البيت الدكان يفتح للطريق من هنا ويستأجر مثلا جماعة هذه الدكاكين فتكثر دكاكين - [00:01:31](#) فيحتاجون مثلا الى خدمة فيعطون خدمة من جهة البلد ونحو ذلك لكثرة مستعجلين الدكاكين فلا يطالبون الموجهين نحن يقولون نحن فتحنا لكم قاعدة تجارية لاننا يعني طلبنا من الجهة المسؤولة ان تؤمن كذا وكذا. وهذا لم يحصل لولا ان لم يستعجل منكم. لا - [00:01:51](#)

هذا ليس لهم ذلك اه الا اذا كان المؤجر احدث اصلاحا في العين المستأجرة. هذه مسألة وقع فيها خلاف. اذا كان المستأجر يقال مثلا اذا كان المستأجر زاد في العين المؤجرة - [00:02:12](#) زاد في العين المؤجرة اصلاحات وبنى بنايات. هو محتاج اليها وهي نافعة للمؤجر. هل له يطالب بذلك؟ اولا نعلم ان المؤجر اذا لم اذا منعه فليس له ذلك الا ما كان جاريا عن العرف - [00:02:32](#) مثل انسان مثلا حينما يصلح بابا يصلح نافذة يبذل هذا ما كان هذا ونحو ذلك. يعني اذا عمل امور واصلاحات هي الحقيقة لازمة للمحل لازمة للدار فهذه يظهر انها اه تحسب على نفس المؤجر. اذا اراد ذلك - [00:02:49](#) لان الاصل في ضمانها على نفس المؤجر. نفس المؤجر ما دام ان ذهابها وتلفها اه بالاستخدام المعتاد بالاستخدام المعتاد. فيلزم المؤجر فاذا صنعه وعمله المستأجر فله ذلك. اما ما سوى ذلك كون الزيادة هي شئ معنوي من المعاني - [00:03:16](#) فهذا يعني امر ليس له فيه آآ بذل ولا عمل بل هو امر من السماء ومباركة منه سبحانه وتعالى لكثرة نعم - [00:03:36](#)