

شرح منتهى الإرادات المسمى دقائق أولي النهى لشرح المنتهى

فصل والإجارة عقد لازم .

من الطرفين ليس لأحد منهما فسخها بلا موجب لأنها عقد معاوضة كالبيع فإن لم يسكن مستأجر مؤجرة لعذر يختص به أو لا فعليه الأجرة أو تحول مستأجر منها في أثناء المدة فعليه الأجرة لاقتضاء الإجارة تملك المؤجر الأجر والمستأجر النفع تركه مستأجر اختياراً منه لم تنفسخ الإجارة ولم يزل ملكه عن المنافع كمن اشترى شيئاً وقبضه وتركه ولا يجوز لمؤجر تصرف فيها فإن فعل ويد مستأجر عليها كأن سكن الدار أو أجرها لغير مستأجر فعليه أجرة المثل لمستأجر وعلى مستأجر الأجرة لمعقود عليها له وإن تصرف قبل تسليمها أو امتنع منه حتى انقضت المدة انفسخت الإجارة وإن سلمها له في أثناءها انفسخت فيما مضى ووجب أجر الباقي بالحصّة وإن له أي المستأجر مالك الدار ونحوها قبل انقضاء مدة الإجارة فلا أجرة لما سكن قبل أن يحوله المؤجر نصاً أو امتنع مؤجر دابة من تسليم الدابة المؤجرة في أثناء المدة أو في أثناء المسافة المؤجرة للركوب أو الحمل عليها فلا أجرة لركوبه أو حمله عليها قبل المنع منه أو امتنع الأجير لعمل من تكميل العمل فلا أجرة له لما عمله قبل لأن كلا منهم لم يسلم إلى المستأجر ما وقع عليه عقد الإجارة فلم يستحق شيئاً كمن استأجر من يحمل له كتاباً إلى بلد بعينه فحمله بعض الطريق أو ليحفر له أذرعاً فحفر بعضها وامتنع من حفر الباقي وإن شردت دابة مؤجرة أو تعذر استيفاء باقي النفع بغير فعل أحدهما أي المؤجر والمستأجر ف على المستأجر من الأجرة بقدر ما استوفى من النفع قبل ذلك لعذر كل منهما وإن هرب أجير مدة العمل قبل استيفاء بعض النفع حتى انقضت انفسخت أو هرب مؤجر عين بها أي قبل استيفاء بعض النفع حتى انقضت انفسخت أو شردت دابة مؤجرة قبل استيفاء بعض النفع حتى انقضت مدة الإجارة انفسخت الإجارة لفوات زمنها المعقود عليه فإن عادت انقضاء المدة استوفى ما بقي منها لأنها تنفسخ شيئاً فشيئاً ولا أجرة لزمن هرب فلو كانت الإجارة على عمل موصوف بذمة كخياطة ثوب وبناء حائط أو حمل إلى محل معلوم وهرب الأجير استؤجر من ماله من يعمله كالمسلم إليه إذا هرب ونحوه فإن تعذر استئجار من يعمله من ماله خير مستأجر بين فسخ إجارة و بين صبر إلى قدرة عليه فيطالبه بعمله لأن ما في ذمته لا يفوت بهربه وإن هرب جمال أو نحوه أو مات جمال أو نحوه كحمار وبغال وترك بهائمته التي أكرهاها وله أي الهارب مال مقدور عليه أنفق عليها أي البهائم منه أي المال حاكم لوجوب نفقتها عليه وهو غائب والحاكم نائبه و إلا بأن لم يقدر للهرب على مال فأنفق عليها أكثر بإذن حاكم رجع لقيام إذن الحاكم مقام إذن ربها أو أنفق عليها أكثر بدون إذن حاكم بنية رجوع رجع على مالها

بما أنفقه سواء قدر على استئذان الحاكم أولا أشهد على نية رجوعه بأن قال : اشهدوا أنى ما أنفقت على هذه البهائم إلا بنية الرجوع أو لا لقيامه عنه بواجب وإن اختلفا فيما أنفقه وكان الحاكم قدره قبل قول المكثري في ذلك دون ما زاد وإن لم يقدره قبل قوله في قدر النفقة بالمعروف قاله في المبدع فإذا انقضت الإجارة باعها أي البهائم حاكم ووفاه ما أنفقه على البهائم لأن فيه تخليصا لذمة الغائب وإيفاء المنفق وحفظ باقي ثمنها لمالكها لأن عليه حفظ مال الغالب وتنفسخ الإجارة بتلف محل معقود عليه كدابة أو عبد مات أو دار انهدمت قبضها المستأجر أو لا لزوال المنفعة بتلف المعقود عليه وقبضها إنما يكون بإستيفائها أو التمكن منه ولم يحصل ذلك و إن تلف مؤجر في المدة وقد مضى منها ماله أجرة عادة انفسخت فيما بقي من المدة كتلف إحدى صبرتين قبل القبض بحائجة ويعطيه بحساب ما انتفع وإن اختلف الأجر بحسب الزمن كموسم وتفرج اعتبر بحسبه و تنفسخ إجارة ب انقلاع ضرر اكثري لقعله أو اكثري مدة معلومة لبرئه لتعذر استيفاء المعقود عليه كالموت فإن لم يبرأ أو امتنع مستأجر من قعله لم يجبر ونحوه أي تنفسخ الإجارة بنحو ما ذكر كمن استؤجر ليقص من آخر أو يحده فمات أو ليداويه فبرء أو مات وسواء كان التلف بفعل آدمي كقتله العبد المؤجر أولا بفعل أحد كموته حتف أنفه وسواء كان القاتل المستأجراً أو غيره ويضمن ما أتلف كالمرأة تقطع ذكر زوجها تضمنه وتملك الفسخ و تنفسخ إجارة ب موت مرتضع أو امتناعه من الرضاع منها لتعذر استيفاء المعقود عليه لأن غيره لا يقوم مقامه في الارتضاع لاختلاف المرتضعين فيه وقد يدر اللبن عك واحد دون آخر وكذا إن ماتت مرضعة لا تنفسخ الإجارة بموت راكب اكثري له مطلقا أي سواء كان له من يقوم مقامه في استيفاء المنفعة أولا وسواء كان هو المكثري أو غيره اكثري له لأن المعقود عليه منفعة الدابة دون الراكب لأن له أن يركب من يماثله وإنما ذكر الراكب لتقدير به المنفعة كما لو إستأجر دابة ليحمل عليها قطناً معيناً فتلف ولا تنفسخ بموت مكر أو أي ولا تنفسخ بموت مكثر للزومها كالبيع وكما لو زوج عبده الصغير أمة غيره ثم مات السيدان أو أي ولا تنفسخ بB عذر لأحدهما بأن يكتري جملاً مثلاً ليحج عليه فتضيع نفقته فلا يمكنه الحج أو يكتري دكاناً مثلاً لبيع متاعه Bf يحترق متاعه لأنها عقد لا يجوز فسخه لغير عذر فلم يجز لعذر من غير المعقود عليه كالبيع بخلاف الإباق فانقطع ماؤها أي الأرض أو انهدمت الدار قبل انقضاء مدة الإجارة انفسخت فما بقي من المدة لتعطل النفع فيه ويخير مكثر فيما أي مؤجر انهدم بعضه كدار انهدم منها بيت خير بين فسخ وإمساك للعيب فإن أمسك فبالقسط من الأجرة لأنه رضي به ناقصاً فأشبه ما لو رضى بالمبيع معيباً ذكره ابن عقيل ومن استأجر أرضاً بلا ماء للزرع وهما يعلمان أن لا ماء لهما صح لأنه يتمكن من زرعها رجاء الماء ومن النزول ووضع رحله وجمع الحطب فيها وله زرعها بعد حصول الماء وليس له أن يبني فيها ولا يغرس لأنه يراد للتأبيد وتقدير الإجارة بمدة تقتضي

تفريغها عند انقضائها بخلاف ما لوصح بالغراس والبناء لأن التصريح يصرف التقدير عن مقتضاه بظاهرة في التفرغ عند انقضاء المدة أو أطلق بأن قال : أجرتك هذه الأرض سنة بكذا فقال المستأجر : قبلت مع علمه بحالها أي أن لا ماء لها صح لأنهما دخلا في العقد على أن لاء لها فأشبه مالوشرطاه وله الانتفاع بها كما في الأولى والأرض التي لها ماء غير دائم أو الظاهر إنقطاعه قبل الزرع أو لا يكفي الزرع كالتي لاء لها و لا تصح الإجارة لأرض لاء لها إن ظن إمكان تحصيله أي الماء أو لم يعلم أنها لاء لها لأنه ربما دخل في العقد بناء على أن المؤجر يحصل له وأنه يكثرها للزراعة مع تعذرها وإن علم مستأجر وجوده أو ظن وجوده أي الماء بأمطار معتادة أو زيادة معتادة كالأرض التي تشرب من المعتاد غالبا في النيل أو الفرات ونحوهما صح العقد عليها ولو مع عدم مائها لأن حصوله معتاد والظاهر وجوده والأرض التي لا ماء لها لكن ما زرع أو غرس فيها يكفي الشرب بعروقه لنداوتها وقربها من الماء فكالتي لها ماء دائم لم تجر العادة بإنقطاعه أولا ينقطع إلا مدة لا تؤثر في الزرع والأرض التي يندر مجيء الأمطار إليها كالتي لا يكفيها إلا المطر الكثير الذي يندر وجوده أو تشرب من فيض واد مجيئه نادرا أو من زيادة نادرة في نهر أو عين عالية فإجارتها بعد وجود ما يسقيها تصح وإن أجرت قبله لزرع أو غرس توقعا لحصول الماء لم تصح لتعذر النفع المعقود عليه ظاهرا كإجارة الآبق ولو زرع مستأجر فغرق الزرع أو تلف بآفة سماوية أو غيرها أو لم ينبت الزرع فلا ضمان على مؤجر ولا خيار لمستأجر وعليه الإجارة نصا لأن التالف غير المعقود عليه وسببه غير مضمون على المؤجر وإن تعذر زرع مؤجرة لغرق حصل بها أو قل الماء قبل زرعها بحيث لا يمكن الزرع أو قل الماء بعده أي بعد زرعها بحيث لا يكفي للزرع أو عابت الأرض بغرق يعيب به الزرع أو يهلك بعضه فله أي المستأجر الخيار لنقص العين المؤجرة فإن اختار الفسخ بعد زرع بقي الزرع إلى الحصاد وعليه من المسمى بحصته إلى الفسخ وأجرة المثل لما بقي متصفة بذلك العيب هو أرض غارقة بالماء لا يمكن زرعها قبل انحساره وهوتارة ينحسر وتارة لا ينحسر لا تصح إجارتها إذن لتعذر الانتفاع بها في الحال وفي المآل غير ظاهر لأنه لا يزول غالبا قال الشيخ تقي الدين : وما لم يرو من الأرض فلا أجرة له اتفاقا وإن قال في الإجارة مقيلا ومراحا أو أطلق لأنه لا يرد عليه عقد كالبرية وإن استأجرها أي الأرض سنة فزرعها زرعا جرت العادة بنباته فيها فلم ينبت إلا في السنة الثانية فعليه أي المستأجر الأجرة للأرض مدة احتباسها كما لو أعاره إياها ثم رجع وليس لربها أي الأرض قلعه أي الزرع قبل إدراكه لأنه لا تفريط من المستأجر بتأخيره أشبه زرع المستعير وإن غصبت مؤجرة معينة لعمل بأن قال : استأجرت منك هذه الفرس لأركبها إلى محل كذا أو هذا العبد البرر ليبني لي هذا الحائط بكذا فغصبت الفرس أو العبد خير مستأجر بين فسخ إجارة كما لو تعذر تسليم مبيع و بين صبر إلى أن يقدر عليها لأن الحق في ذلك له فإذا أخره جاز و إن غصبت مؤجرة

معينة لمدة كما لو استأجر العبد سنة للخدمة فغصب خير مستأجر بين فسخ و بين امضاء أي ابقاء العقد بلا فسخ ومطالبة غاصب بأجر مثل ولا ينفسخ العقد بمجرد غصب لأن المعقود عليه لم يفت مطلقا بل إلى بدل وهو القيمة فأشبه ما لو أتلّف المبيع بكيل ونحوه آدمي متراخيا ولو بعد فراغها أي المدة فلا يسقط إلا بما يدل على رضاه فإن فسخ الإجارة فعليه أجرة ما مضى من المدة قبل الفسخ بالقسط وإن أمضى فعليه المسمى تاما ويرجع على غاصب بأجرة المثل كما تقدم وإن ردت مؤجرة مغصوبة في أثنائها أي المدة قبل فسخ مستأجر استوفى ما بقي من المدة وخير فيما مضى والعين بيد غاصب وإن لم يفسخ حتى انقضت مدة الإجارة فله الخيار بين الفسخ والرجوع بالمسمى وبين البقاء على العقد ويطالب الغاصب بأجرة المثل كما تقدم وله أي المستأجر بدل موصوفة بذمة غصبت لأن العقد على ما في الذمة كما لو وجد المسلم فيه معيبا فإن تعذر البديل فله أي المستأجر الفسخ والصبر إلى القدرة عليها وتنفسخ بمضي المدة إن كانت إلى مدة وإن كان الغاصب للمؤجرة المؤجر لها فلا أجرة له مطلقا نصا أي سواء كانت الإجارة على عمل أو إلى مدة وسواء كانت على معينة أو موصوفة وسواء غصبها قبل المدة أو فيها لما تقدم وحدث خوف عام يمنع الانتفاع بمؤجرة كغصب فلمستأجر الخيار فإن كان الخوف خاصا بمستأجر كخوفه من السفر لقرب عدوه من محل يريد سلوكه لم يملك الفسخ لأنه عذر يختص به لا يمنع استيفاء المنفعة بالكلية أشبه مرضه ومن استؤجر لعمل في الذمة كخيطة وبناء ولم تشترط مباشرته له في العقد فمرض أقيم عوضه من يعمل له ليخرج مما وجب في ذمته كالمسلم فيه والأجرة عليه أي المريض لأنها في مقابلة مالزمه ولا يلزم المستأجر أنظاره لأن العقد باطلا فله يقتضي التعجيل وإن اختلف فيه أي في العمل القصد كنسخ لاختلافه باختلاف الخطوط ونحوه كتجارة لاختلافها باختلاف الحذق فلا أو وقعت الإجارة على عينه كالأجير الخاص فلا أو شرطت مباشرته العمل فلا يلزم المستأجر قبول عمل غيره لأن الغرض لا يحصل به أشبه ما لو أسلم في نوع فسلم إليه غيره ولمستأجر الفسخ لتعذر تعجيل حقه الواجب تعجيله وإن ظهر بمؤجرة عيب بأن كان بها حين العقد ولم يعلم به مستأجر كما لو وجد الدابة جموحا أو عضوا أو عرجاء بحيث تتأخر به عن القافلة ونحوه كعمى أو حدث بمؤجر عيب كجنون أجيرا أو مرضه ونحوه وهو أي العيب ما يظهر به كفاوت الأجرة بأن تكون الأجرة معه دونها مع عدمه فلمستأجر الفسخ لأنه عيب في المعقود عليه أشبه العيب في بيع الأعيان والمنافع لا يحصل قبضها إلا شيئا فشيئا فإذا حدث العيب فقد وجد قبل قبض الباقي من المعقود عليه فأثبت الفسخ فيما بقي منها إن لم يزل العيب بلا ضرر يلحقه أي المستأجر فإن استدت البالوعة وفتحها مؤجر في زمن يسيرا تتلف فيه منفعة تضر بالمستأجر فلا خيار له و لمستأجر أيضا الامضاء مجانا بلا أرش لعب قديم أو حديث لرضاه بالنقص وفيه وجه له الأرض وإن اختلفا في الموجود هل هو عيب ؟ بيّ جع فيه إلى أهل الخبرة ويصح بيع عين مؤجرة نصا سواء كانت الإجارة مدة لا تلي العقد ثم

بيعت قبلها أو أثناء المدة لأن الإجارة عقد على المنافع فلا تمنع البيع كبيع المزوجة ولا يفتقر إلى إجارة المستأجر لأن المعقود عليه في الإجارة غير المعقود عليه في البيع ولمشتري لم يعلم أن المبيع مؤجر فسخ أو إمضاء للبيع مجاناً أي بلا أرش وفي الرعاية : الفسخ أو الأرش قال أحمد وهو عيب والاجرة من حين الشراء وله نصا واستشكل بكون المنافع مدة الإجارة غير مملوكة للبائع فلا تدخل في عقد البيع فكيف يكون عوضها وهو الأجرة للمشتري ؟ وأجيب بأن المالك يملك عوضها وهو الأجرة لم يستقر بعد ولو انفسخ العقد لرجعت المنافع إلى البائع فإذا باع العين ولم يستثن شيئاً لم تكن تلك المنافع ولا عوضها مستحقاً له لشمول البيع للعين ومنافعها فيقوم المشتري مقام البائع فيما كان يستحقه منها وهو استحقاق عوض المنافع مع بقاء الأجرة إن كان المشتري غير المستأجر فإن كان هو المستأجر اجتمع عليه للبائع الأجرة والثلث لأن عقد البيع لم يشمل المنافع الجارية في ملكه بعقد التاجر لأن شراء الانسان لملك نفسه محال ولا تنفسخ الإجارة ببيع ولا هبة لعين مؤجرة ولو كان البيع أو الهبة لمستأجر لأنه ملك المنفعة بعقد الإجارة ثم ملك العين بعقد البيع أو الهبة فلم يتنافيا كما لو ملك الثمرة بعقد ثم ملك العين بعقد آخر ولا تبطل الإجارة بوقف عين مؤجرة ولا بانتقال الملك فيها بإرث أو وصية أو نكاح أو خلع أو طلاق أو صلح ونحوه كجعالة لورودها على ما يملكه المؤجر من العين المسلموبة النفع زمن الإجارة فإن استأجر من أبيه داراً أو نحوها ثم مات الأب وخلف المستأجر وأخاه فالدار بينهما نصفين والمستأجر أحق بها لبقاء الإجارة فيها وما بقي عليه من الأجر بينهما نصفين وإن كان أبوه قبض الأجرة لم يرجع بشيء منها على أخيه ولا تركة أبيه وما خلفه أبوه بينهما نصفين