

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 418 @ فَلَـوْ اسْتَأْجَرَ عَقَارًا مِنْ أَحَدِ النَّاسِ ثُمَّ أَجَرَهُ مِنْ
 آخَرَ ثُمَّ تَقَايَلَا الْإِجَارَةَ فَكَمَا تَنْفَسِخُ الْإِجَارَةُ الْأُولَى
 تَنْفَسِخُ الْإِجَارَةُ الثَّانِيَّةُ (لِأَنَّ الْإِجَارَةَ بَيْعُ الْمَنْفَاعِ وَهِيَ
 تَحْدُثُ شَيْئًا فَشَيْئًا فَالْمُسْتَأْجِرُ يَمْلِكُ مَنْفَعَةً يَوْمَ يَبِـوْمٍ
 فَهِيَ بِأَقْيَةِ عَلَى مِلْكِ الْمَالِكِ فَيَصِحُّ التَّقَايُلُ بَيْنَهُ وَبَيْنَ
 الْمُسْتَأْجِرِ ; لِأَنَّهُ لَمْ يَمْلِكِ الْمُسْتَقْبَلَةَ وَإِذَا انْفَسَخَتْ
 بِالْإِقَالَةِ لَمْ يَبْقَ لَهُ حَقٌّ فِيمَا يَحْدُثُ مِنَ الْمَنْفَاعِ فِي كُلِّ
 يَوْمٍ يَبِـوْمٍ فَانْفَسَخَتْ الْإِجَارَةُ الثَّانِيَّةُ ; لِأَنَّهُمَا مَبْنِيَّةٌ
 عَلَى الْأُولَى) (الْحَامِدِيَّةُ , ابْنُ نُجَيْمٍ) . وَإِذَا كَانَ الْمُؤْجَرُ
 اثْنَيْنِ وَالْمُسْتَأْجِرُ وَاحِدًا وَفَسَخَ أَحَدُ الْمُؤْجَرَيْنِ الْإِجَارَةَ
 فَالْفَسْخُ فِي حِمَّتِهِ لَا غَيْرَ (الْبَزَّازِيَّةُ) . كَمَا لَوْ اسْتَأْجَرَ
 دَارًا مِنْ شَرِيكَيْنِ ثُمَّ سَلَّمَ مِفْتَاحَهَا إِلَى أَحَدِهِمَا انْفَسَخَتْ
 الْإِجَارَةُ فِي حِمَّةِ الشَّرِيكِ الْمُسْتَلَمِ فَقَطُّ (رَاجِعُ شَرْحِ
 الْمَادَّةِ 3) . وَلَوْ تَقَايَلَا الْمُتَوَلَّيَ وَالْمُسْتَأْجِرُ الْإِجَارَةَ
 نَفَذَتْ الْإِقَالَةُ عَلَى الْوَقْفِ إِذَا كَانَتْ الْأُجْرَةُ غَيْرَ مَقْبُوضَةٍ
 حِينَ الْإِقَالَةِ أَمَّا إِذَا كَانَتْ مَقْبُوضَةً ; فَلَا تَنْفُذُ عَلَيْهِ (
 الْأَنْقِرُويُّ , الْبَزَّازِيَّةُ فِي الْبَابِ السَّابِعِ فِي فَسْخِهَا) وَلَيْسَ
 الْفَسْخُ بِشَرْطِ الْخِيَارِ كَالْإِقَالَةِ أَيْ أَنْ الْمُتَوَلَّيَ إِذَا أَجَرَ
 عَقَارًا مِنْ آخَرَ عَلَى أَنْ لَهُ الْخِيَارُ فِي الْفَسْخِ مُدَّةٌ ثَلَاثَةٌ
 أَيَّْامٍ وَفَسَخَهَا يَنْفُذُ قَبْلَ مُرُورِ الْمُدَّةِ الْمَذْكُورَةِ كَانَ
 نَافِذًا عَلَى الْوَقْفِ وَصَحِيحًا (الْأَنْقِرُويُّ فِي إِجَارَةِ الْوَقْفِ) . * -
 * * * - تَتَفَرَّعُ عَنِ الْإِقَالَةِ فِي الْإِجَارَةِ الْأَحْكَامُ الْآتِيَّةُ :
 أَوَّلًا : إِذَا اسْتَأْجَرَتْ دَارُ عَلَى أَنْ يُدْفَعَ بِدَلْهَا ذَهَبًا
 فَدَفَعَهُ الْمُسْتَأْجِرُ نَقْدًا فَضَّيًّا بِرِضَاءِ الْمُؤْجَرِ فَإِذَا
 فُسِخَتْ الْإِجَارَةُ فَلِلْمُسْتَأْجِرِ أَنْ يَسْتَرِدَّ الْأُجْرَةَ ذَهَبًا (رَاجِعُ
 الْمَادَّةِ 196) إِلَّا إِذَا كَانَتْ الْإِجَارَةُ فَاسِدَةً فَيَسْتَرِدُّهَا
 فِضَّةً كَمَا أَعْطَاهَا (الْبَزَّازِيَّةُ فِي الثَّانِي فِي مَا يَكُونُ فَسْخًا)

. ثَانِيًا : إِذَا اشْتَرَى الْمُوْجِّرُ شَيْئًا مِنْ الْمُسْتَأْجِرِ مُقَابِلَ
الْأُجْرَةِ ثُمَّ تَعَذَّرَ الْقَيْامُ بِالْعَمَلِ وَلَزِمَهُ رَدُّ الْأُجْرَةِ
فَيَرُدُّهَا نَقْدًا لَا عَيْنَ مَا اسْتَلَمَ (الْهِنْدِيَّةُ) . ثَالِثًا : لَا
تَنْفَسِخُ الْإِجَارَةُ وَقَدْ قَالَ الْمُسْتَأْجِرُ لِلْمُوْجِّرِ : بَعِ
الْمَأْجُورَ فَأَجَابَهُ (بِنَعَمْ) إِذَا هُوَ لَمْ يَبِعْهُ . (الْبَزَّازِيَّةُ
قُبَيْلَ مَسَائِلِ الْعُذْرِ) . رَابِعًا : إِذَا اسْتَوْجِرَتْ أَرْضُ
لِلزَّرَاعَةِ وَبَعْدَ أَنْ زُرِعَتْ وَلَمْ يَدْركِ الزَّرْعُ فِيهَا فَسَخَّ
الْمُوْجِّرُ وَالْمُسْتَأْجِرُ الْإِجَارَةَ فَعَلَى الْمُسْتَأْجِرِ أَنْ يَقْلَعَ
الزَّرْعَ وَيُسَلِّمَ الْأَرْضَ لِلْمُوْجِّرِ وَلَا صِلَاحِيَّةَ لَهُ فِي إِبْقَاءِ
الزَّرْعِ لِحِينَ إِدْرَاكِهِ قِيَاسًا عَلَى الْمَادَّةِ 526 عَلَى أَنْ يُؤَدِّيَ
أَجْرَ الْمَثَلِ (لِأَنَّهُ رَضِيَ بِهِ الْمُسْتَأْجِرُ حَيْثُ أَقْدَمَ عَلَى
الْفَسْخِ اخْتِيَارًا) (الْبَزَّازِيَّةُ) . خَامِسًا : لِلْمُسْتَأْجِرِ حَيْثُ
الْمَأْجُورِ إِذَا فُسِّخَتْ الْإِجَارَةُ بِسَبَبٍ مَا , أَوْ انْفَسَخَتْ وَلَمْ
يَسْتَوْفِ مِنْ الْمَنْفَعَةِ مَقْدَارَ مَا أَدَّى سَلَفًا مِنْ الْأُجْرَةِ لِحِينَ
اسْتَيْفَائِهِ سَوَاءٌ كَانَتْ الْإِجَارَةُ صَحِيحَةً , أَوْ فَاسِدَةً . وَإِذَا
تَوُفِّيَ الْمُوْجِّرُ وَالْمَأْجُورُ فِي يَدِ الْمُسْتَأْجِرِ فَهُوَ أَحَقُّ بِهِ
مِنْ سَائِرِ الْغُرَمَاءِ وَعَلَايِهِ فَيُبَاعُ الْمَأْجُورُ حِينَئِذٍ وَيُؤَدَّى
مَا لِلْمُسْتَأْجِرِ مِنَ الْبَدَلِ بِتَمَامِهِ وَيُوزَعُ مَا بَقِيَ عَلَى
الْغُرَمَاءِ . إِلَّا أَنْ الْمَأْجُورَ لَا يُحْبَسُ إِذَا كَانَ وَقْفًا . وَكَذَلِكَ
إِذَا تَوُفِّيَ الْمُوْجِّرُ قَبْلَ أَنْ يَسْتَلِمَ الْمُسْتَأْجِرُ الْمَأْجُورَ ,
أَوْ انْتَهَى حُكْمُ الْأُجْرَةِ بِانْقِضَاءِ مُدَّتِهَا ; فَلَيْسَ لَهُ إِحْدَاثُ
يَدِهِ عَلَى الْمَأْجُورِ لِاسْتَيْفَاءِ مَا دَفَعَهُ مِنْ الْأُجْرَةِ سَلَفًا
وَسَوَاءٌ كَانَتْ الْإِجَارَةُ صَحِيحَةً , أَوْ فَاسِدَةً (رَدُّ الْمُحْتَارِ ,
الْأَنْقِرُويُّ , الْبَزَّازِيَّةُ فِي الثَّانِي مِنْ مَسَائِلِ الشُّيُوعِ) .
فَعَلَى ذَلِكَ إِذَا تَلَفَ الْمَأْجُورُ السَّذِي يَلْزِمُ عَلَى الْمُسْتَأْجِرِ
إِمْسَاكُهُ بِلا تَعَدٍّ وَلَا تَقْصِيرٍ ; فَلَا يَسْقُطُ دَيْنُهُ وَلَا