

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 434 - الفَصْلُ الرَّابِعُ فِي فَسَادِ الْإِجَارَةِ وَبُطْلَانِهَا إِنَّ مَوَادَّ هَذَا الْفَصْلِ فَرَعٌ لِلْمَوَادِّ الْوَارِدَةِ فِي الْفَصْلَيْنِ الْمَضْمُونَيْنِ الثَّانِي وَالثَّلَاثِ ، وَسَنُشِيرُ إِلَى ذَلِكَ فِي أَثْنَاءِ الشَّرْحِ . الْإِجَارَةُ الْبَاطِلَةُ : هِيَ الَّتِي لَيْسَتْ صَحِيحَةً أَصْلًا وَلَا مَشْرُوعَةً . وَتَبْطُلُ الْإِجَارَةُ إِذَا فُقِدَ مِنْهَا شَرْطٌ مِمَّا يَعُودُ عَلَى رُكْنِ الْعَقْدِ . وَلَا تَلْزِمُ الْأُجْرَةُ فِي الْإِجَارَةِ الْبَاطِلَةِ بِإِلَاْسْتِعْمَالِ مَا لَمْ يَكُنْ الْمَأْجُورُ مَالًا يَتَّيْمُ أَوْ وَقْفًا أَوْ مَجْنُونٍ . الْإِجَارَةُ الْفَاسِدَةُ : هِيَ الصَّحِيحَةُ أَصْلًا وَلَا وَصْفًا وَهَوً : (مَا عُرِضَ فِيهِ شَيْءٌ مِنْ جِهَالَةٍ أَوْ اُسْتُرْطَ فِيهِ شَرْطٌ لَا يَقْتَضِيهِ الْعَقْدُ) (رَاجِعُ الْمَادَّتَيْنِ 109 و 110) (التَّنْوِيرُ ، رَدُّ الْمُحْتَارِ) . وَتَكُونُ الْإِجَارَةُ فَاسِدَةً إِذَا فُقِدَ شَرْطٌ مِنْ شُرُوطِ صَحَّتِهَا وَالْإِجَارَةُ الْفَاسِدَةُ نَافِذَةٌ وَيَلْزِمُ فِيهَا أَجْرُ الْمِثْلِ لَا الْأَجْرُ الْمُسَمَّى وَيَلْزِمُ أَجْرُ الْمِثْلِ أَحْيَانًا بِالِغَا مَا بَلَغَ وَأَحْيَانًا يَلْزِمُ عَلَى أَنْ لَا يَتَجَاوَزَ الْأَجْرُ الْمُسَمَّى (اُنْظُرْ الْمَادَّةَ 462) . وَتَكُونُ الْإِجَارَةُ صَحِيحَةً بِالشَّرْطِ الْآتِيَةِ . وَالشَّرْطُ فِيهَا مُعْتَبَرَةٌ : 1 - إِذَا كَانَتْ مِمَّا يَقْتَضِيهِ الْعَقْدُ . 2 - إِذَا كَانَتْ مُتَعَارَفَةً . وَتَكُونُ الْإِجَارَةُ صَحِيحَةً مَعَ الشَّرْطِ الْآتِيِ وَالشَّرْطُ لَغَوٌ . 1 - إِذَا لَمْ يَكُنْ فِيهِ نَفْعٌ لِأَحَدٍ الْعَاقِدَيْنِ . وَتَكُونُ الْإِجَارَةُ فَاسِدَةً إِذَا وَقَعَ فِيهِ شَرْطٌ مُفْسِدٌ لِلْبَيْعِ . (الْمَادَّةُ 458) تَبْطُلُ الْإِجَارَةُ إِنْ لَمْ يَوْجَدْ أَحَدُ شُرُوطِهَا . مَثَلًا إِيَّاهُ الْمَجْنُونُ وَالصَّابِي غَيْرِ الْمُؤْمِيَّزِ كَاسْتِئْجَارِهِمَا بِاطِلْ لَكِنْ لَا تَنْفَسِخُ الْإِجَارَةُ بِجُنُونِ الْإِجَارِ أَوْ الْمُسْتَأْجِرِ بَعْدَ انْعِقَادِهَا . تَبْطُلُ الْإِجَارَةُ إِنْ لَمْ يَوْجَدْ أَحَدُ شُرُوطِهَا الْمُؤْمِيَّةِ فِي الْمَادَّتَيْنِ 444 و 445 وَالَّتِي تَرْجِعُ إِلَى رُكْنِ الْعَقْدِ كَمَا يَبْطُلُ الْبَيْعُ الَّذِي يَكُونُ فِي رُكْنِهِ خِلَالٌ ، مَثَلًا : إِيَّاهُ الْمَجْنُونُ وَالصَّابِي غَيْرِ الْمُؤْمِيَّزِ كَاسْتِئْجَارِهِمَا بِاطِلْ وَلَا يَنْقَلِبُ صَحِيحًا بِإِجَارَةٍ أَوْ لِيَاثَمًا وَلَا يَكُونُ نَافِذًا

. حَتَّى إِنَّ الْمَجْنُونِ جُنُونًا مُطَبِّقًا إِذَا أَجَرَ بَعْضَ عَقَارَاتِ
الْوَقْفِ الَّذِي هُوَ مُتَوَلٍّ عَلَيْهِ فَلَا يَكُونُ صَحِيحًا . (اُنْظُرْ
الْمَوَادَّ 362 و 579 و 966) (الْبَهْجَةُ , الْفَتَاوَى الْجَدِيدَةُ) . لَكِنْ
لَا تَنْفَسَخُ الْإِجَارَةُ بِجُنُونِ الْآجِرِ أَوْ الْمُسْتَأْجِرِ جُنُونًا مُطَبِّقًا
أَوْ غَيْرَ مُطَبِّقٍ بَعْدَ حُصُولِ الْعَقْدِ .