

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 488 @ الْمُؤَسْتَأْجِرِينَ إِجَارَةً فِعْلِيَّةً . أَيِ كَمَا أَنْ - فَسَخَ الطَّرَفِ الْمُخَيَّرِ الْإِجَارَةَ وَإِجَارَتَهُ يَكُونَانِ عَلَى مَا تَبَيَّنَ فِي الْمَوَادِّ 230 وَ 303 وَ 304 فِي كِتَابِ الْبُيُوعِ قَوْلًا يَكُونَانِ كَذَلِكَ فِعْلًا وَفِي ذَلِكَ أَرْبَعُ مَسَائِلَ : 1 - الْفَسْخُ الْقَوْلِيُّ . 2 - الْفَسْخُ الْفِعْلِيُّ . 3 - الْإِجَارَةُ الْقَوْلِيَّةُ . 4 - الْإِجَارَةُ الْفِعْلِيَّةُ . وَكُلُّهَا صَحِيحَةٌ . بِنَاءً عَلَيْهِ لَوْ كَانَ الْأَجِيرُ مُخَيَّرًا وَفَسَخَ الْإِجَارَةَ بِقَوْلِهِ (فَسَخْتُ) كَانَ ذَلِكَ مِنْهُ فَسْخًا قَوْلِيًّا . كَمَا أَنْزَهُ لَوْ فَسَخَهَا بِتَصَرُّفِهِ بِالْمُأْجُورِ بِأَنْ بَاعَهُ أَوْ وَهَبَهُ أَوْ أَعَارَهُ أَوْ عَرْضَهُ لِلْبَيْعِ أَوْ تَصَرُّفٍ فِيهِ بِوَجْهِ آخَرَ مِنْ لَوَازِمِ التَّمْلُكِ كَانَ ذَلِكَ فَسْخًا فِعْلِيًّا . كَمَا لَوْ كَانَ الْمُؤَسْتَأْجِرُ مُخَيَّرًا وَقَالَ أَجَرْتُ أَوْ أَسْقَطْتُ خِيَارِي كَانَ ذَلِكَ مِنْهُ إِجَارَةً قَوْلِيَّةً . كَمَا أَنْزَهُ لَوْ سَكَنَ الْعَقَّارَ فِي أَثْنَاءِ مُدَّةِ الْخِيَارِ أَوْ أَجَرَهُ مِنْ آخَرَ وَتَصَرُّفٍ فِيهِ تَصَرُّفٌ الْمُؤَسْتَأْجِرِينَ كَانَ مِنْهُ إِجَارَةً فِعْلِيَّةً . حَتَّى إِنْزَهُ لَوْ سَكَنَ الدَّارَ الَّتِي اسْتَأْجَرَهَا عَلَى أَنْ لَهُ الْخِيَارَ ثَلَاثَةَ أَيَّامٍ وَإِنْ هَدَمَتْ فَلَا يَلْزَمُهُ ضَمَانٌ لِأَنَّ سُكْنَاهُ إِيسَاهَا كَانَ بِحُكْمِ الْإِجَارَةِ لِسُقُوطِ خِيَارِهِ بِالسُّكْنِ وَلِزُومِ الْإِجَارَةِ بِذَلِكَ . وَهَذَا بِخِلَافِ مَا لَوْ كَانَ الْخِيَارُ مَشْرُوطًا لِلْأَجِيرِ فَإِنْ الْمُؤَسْتَأْجِرُ يَضْمَنُ قِيمَةَ مَا انْهَدَمَ مِنْ سُكْنَاهُ فِي مُدَّةِ الْخِيَارِ بِدُونِ إِذْنِ صَاحِبِ الدَّارِ وَلَا تَلْزَمُهُ الْأُجْرَةُ (الْهَنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ الْخَامِسِ) لِأَنَّهُ لَمَّا كَانَ ابْتِدَاءُ مُدَّةِ الْإِجَارَةِ كَمَا سَيَجِيءُ فِي الْمَادَّةِ (505) يُعْتَبَرُ مِنْ وَقْتِ سُقُوطِ الْخِيَارِ فَسُكْنِ الْمُؤَسْتَأْجِرِ قَبْلَ ذَلِكَ مِنْ قَبِيلِ الْغَصْبِ وَلَيْسَ بِحُكْمِ الْإِجَارَةِ . - * * * * (الْمَادَّةُ 500) لَوْ انْقَضَتْ مُدَّةُ الْخِيَارِ قَبْلَ فَسْخِ الْمُخَيَّرِ وَإِنْ فَادَهُ الْإِجَارَةَ يَسْقُطُ الْخِيَارُ وَتَلْزَمُ الْإِجَارَةُ . أَيِ أَنْزَهُ لَوْ انْقَضَتْ مُدَّةُ الْخِيَارِ قَبْلَ فَسْخِ الْمُخَيَّرِ (أَيِ الْأَجِيرِ أَوْ الْمُؤَسْتَأْجِرِ) لِلْإِجَارَةِ قَوْلًا أَوْ

فَعَلَّاهُ عَلَى الْوَجْهِ الْمَشْرُوحِ وَإِنْ فَعَلَهُ إِسَافًا سَقَطَ الْخِيَارُ
وَلَزِمَتْ الْإِجَارَةُ (اِنْطُرُ الْمَادَّةَ 305) . سَقُوطُ الْخِيَارِ
بِأَرْبَعَةٍ وَجُوهٍ : 1 - بِإِجَارَةِ الْقَوَلِيَّةِ . بِإِجَارَةِ
الْفِعْلِيَّةِ . 3 - بِمُرُورِ الْمُدَّةِ . 4 - بِمَوْتِ مَنْ لَهُ الْخِيَارُ .
حَتَّى إِنْ كَانَ الْخِيَارُ إِذَا جُنَّ أَوْ أُغْمِيَ عَلَيْهِ أَوْ سَكِرَ أَوْ نَامَ
وَمَرَّتْ مُدَّةُ الْخِيَارِ أَثْنَاءَ ذَلِكَ دُونَ أَنْ يَعْلَمَ بِهَا سَقَطَ
خِيَارُهُ . وَلَا يَنْتَقِلُ خِيَارُ الشَّرْطِ فِي الْإِجَارَةِ إِلَى الْوَارِثِ
فَعَلَيْهِ لَوْ تَوَفَّى الطَّرْفُ الْخِيَارُ أَثْنَاءَ مُدَّةِ الْخِيَارِ
بَطْلًا وَلَا تَنْفُذُ الْإِجَارَةُ بَعْدَ ذَلِكَ بِإِجَارَةِ الْوَارِثِ (اِنْطُرُ
الْمَادَّةَ 306) وَالْإِجَارَةُ تَنْفَسَخُ بِالْوَفَاةِ بِخِلَافِ الْبَيْعِ فَإِنْ نَزَّهَ