

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 501 @ 2 - مَا أُخِلَّ بِالْمَنْفَعَةِ الْمُقْصُودَةِ فَقَطْ . 3 - مَا أَفَاتَ
الْمَنْفَعَةَ غَيْرَ الْمُقْصُودَةِ أَوْ أُخِلَّ بِهَا . فَلَا لَائِنَانِ إِلَّا وَسَّالَنِ
يُوجِبَانِ خِيَارَ الْعَيْبِ بِخِلَافِ الثَّلَاثِ فَإِنَّهُ لَا يُوجِبُهُ كَمَا
سَيَبِينُ فِي الْمَادَّةِ الْوَلَايَةِ . (الْمَادَّةُ 514) الْعَيْبُ الْمُجِيبُ
لِلْخِيَارِ فِي الْإِجَارَةِ هُوَ مَا يَكُونُ سَبَبًا لِفَوَاتِ الْمَنْدَفِعِ
الْمُقْصُودَةِ بِالْكُلِّيَّةِ أَوْ إِخْلَالِهَا كَفَوَاتِ الْمَنْفَعَةِ
الْمُقْصُودَةِ مِنَ الدَّارِ بِالْكُلِّيَّةِ بِإِنْهَادِهَا وَمِنْ الرِّحَى
بِإِنْقِطَاعِ مَائِهَا أَوْ كِلَا ذَلِكَ بِهَبْطِ سَطْحِ الدَّارِ أَوْ
بِإِنْهَادِهَا مَحَلِّ مُضَرٍّ بِالسُّكْنَى أَوْ بِإِنْجِرَاحِ طَهْرِ الدَّابَّةِ
فَهَؤُلَاءِ مِنَ الْعَيْبِ الْمُجِيبِ لِلْخِيَارِ فِي الْإِجَارَةِ وَأَمَّا
الذَّوَاقِصُ الَّتِي لَا تُخِلُّ بِالْمَنْدَفِعِ كَانْهَادِهَا بَعْضُ مَحَالِّ
الْحُجَرَاتِ بِحَيْثُ لَمْ يَدْخُلِ الدَّارَ بِرَدِّ وَلَا مَطَرٌ وَكَانَ قِطَاعُ
عُرْفِ الدَّابَّةِ وَذَيْلُهَا فَلَا يَسْتَوْجِبُ لِلْخِيَارِ فِي الْإِجَارَةِ .
الْعَيْبُ الْمُجِيبُ لِلْخِيَارِ فِي الْإِجَارَةِ هُوَ مَا يَكُونُ سَبَبًا لِفَوَاتِ
الْمَنْدَفِعِ الْمُقْصُودَةِ فِي الْإِجَارَةِ بِالْكُلِّيَّةِ أَيْ أَنْ تُصْبِحَ
الْعَيْنُ الْمَأْجُورَةُ أَوْ الدَّابَّةُ أَوْ الْمَتَاعُ أَوْ الْعَقَارُ بِحَالَةٍ
لَا يُمَكِّنُ الْإِزْتِيفَاعُ بِهَا أَوْ إِخْلَالُهَا فَقَطْ لِأَنَّهُ لَمْ يَكُنْ
الْمَعْقُودُ عَلَيْهِ فِي الْإِجَارَةِ هُوَ الْمَنْدَفِعُ فَكُلُّ مَا يُوَثِّرُ
فِيهَا أَوْ يُخِلُّ بِهَا كَثِيرًا أَوْ قَلِيلًا مُوجِبُ لِلْخِيَارِ . وَإِذَا
فَاتَتْ الْمَنْدَفِعُ الْمُقْصُودَةُ وَبَقِيَتْ الْمَنْدَفِعُ غَيْرُ الْمُقْصُودَةِ
فَلَا تَلْزَمُ لَهُذِهِ أُجْرَةٌ . كَمَا لَوْ اسْتَأْجَرَ شَخْصٌ دَارًا لِأَجْلِ
السُّكْنَى وَاحْتَرَقَتْ وَأَصْبَحَتْ عَرْصَةً خَالِيَةً وَكَانَ تُمْكِينُ
السُّكْنَى فِي الْعَرْصَةِ بِنَصِّ فُسْطَاطٍ أَوْ غَيْرِهِ فِيهَا كَانَ
الْإِزْتِيفَاعُ بِهَا مُمَكِّنًا بِنَتْعَاطِي الْبَيْعِ أَوْ الشَّرَاءِ فِيهَا أَوْ
غَيْرِ ذَلِكَ فَلَا عِبْرَةَ بِذَلِكَ الْإِزْتِيفَاعِ . أَمَّا الْمَنْفَعَةُ الَّتِي
لَمْ يَكُنْ الْعَقْدُ وَارِدًا عَلَيْهِ فَخِلَالُهَا لَيْسَ مُوجِبًا لِلْخِيَارِ .
وَإِذَا عَرَفْتَ ذَلِكَ طَهَرَ لَكَ صِحَّةُ الْإِجَارَاتِ الْوَاقِعَةِ فِي زَمَانِنَا

فَاسْتَنْدَجَارُ الْإِلَاحَ مَقِيدًا وَمُرَاحًا قَاصِدًا بِذَلِكَ الْإِزَامِ الْإُجْرَةَ
بِالتَّسَمَكُتْنِ مِنْهَا مُطْلَقًا سَوَاءٌ شَمِلَتْهَا الْمَاءُ وَأَمْ كُنْ زِرَاعَتُهَا
أَوْ لَا ، وَلَا شَكَّ فِي زِرَاعَتِهِ لِأَنَّهُ لَمْ يَسْتَأْجِرْهَا لِلزِّرَاعَةِ
بِخُصُوصِهَا حَتَّى يَكُونَ عَدَمُ رِيَّيْهَا عَيْبًا تَنْفَسِخُ بِهِ (الطُّورِيُّ)
. يَعْنِي أَنَّ الْعَيْبَ الَّذِي يُوجِبُ الْخِيَارَ فِي الْإِجَارَةِ قِسْمَانِ :
الْقِسْمُ الْأَوَّلُ : فَوَاتِ الْمَنْفَعَةِ الْمَقْصُودَةِ مِنْ عَيْنِ الْمَأْجُورِ
بِالْكُلَّيَّةِ . الْقِسْمُ الثَّانِي : حُصُولُ خِلَالٍ فِي الْمَأْجُورِ فَقَطْ لَا
يُؤَدِّي إِلَى فَوَاتِ الْمَنْفَعَةِ الْمَقْصُودَةِ بِالْكُلَّيَّةِ . وَتُبَيِّنُ
أَحْكَامُ هَذَيْنِ الْقِسْمَيْنِ فِي الْمَادَّةِ (518) . أَمَّا هَذِهِ
الْمَادَّةُ فَإِنَّهَا تَخْتَصُّ بِتَمْيِيزِ الْعَيْبِ الَّذِي يُوجِبُ الْخِيَارَ
عَنِ الْعَيْبِ الَّذِي لَا يُوجِبُهُ (انْظُرْ الْمَادَّةَ 338) (رَدُّ
الْمُحْتَارِ) . فُلْنَا فِيمَا تَقْدِّمُ : إِنَّ الْعَيْبَ الْمُوجِبَ لِلْخِيَارِ
فِي الْإِجَارَةِ هُوَ مَا يَكُونُ سَبَبًا لِفَوَاتِ الْمَنْفَعِ الْمَقْصُودَةِ
بِالْكُلَّيَّةِ أَوْ إِخْلَالِهَا ، وَذَلِكَ : 1 - كَفَوَاتِ الْمَنْفَعَةِ
الْمَقْصُودَةِ مِنْ الدَّارِ الْمَأْجُورَةِ بِإِنْهَادِهَا وَمِنْ الرَّحَى
بِإِنْقِطَاعِ مَائِهَا انْقِطَاعًا تَامًّا وَمِنْ الْإِجِيرِ الْخَاصِّ بِمَرَضِهِ
مَرَضًا لَا يُمَكِّنُهُ مِنْ خِدْمَةٍ مَا . 2 - كَالْإِخْلَالِ بِهَبْطِ سَطْحِ
الدَّارِ أَوْ بِإِنْهَادِهَا مَحَلٍّ مُضِرٍّ بِالسُّكُونِ أَوْ عُرُوضِ شَيْءٍ آخَرَ
عَلَى الْبِنَاءِ يُورِثُهُ