

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 506 @ وَقَدْ ذَهَبَ بَعْضُ الْفُقَهَاءِ إِلَى أَنَّهَا تَنْفَسَخُ بِتَنْفُسِهَا
دُونَ فَسْخٍ (الْأَنْقِرُويّ ، رَدُّ الْمُحْتَارِ ، مَجْمَعُ الْأَنْهَارِ) .
سُؤَالٌ : أَلَمْ يَكُنْ مِنَ الْوَاجِبِ انْفِسَاخُ الْإِجَارَةِ بِفَوْتِ
الْمَنْدَافِعِ الْمُقْصُودَةِ قَبْلَ الْقَبْضِ مِثْلًا مَا تَنْفَسَخُ بِتَلَاَفِ
الدَّابَّةِ الْمَأْجُورَةِ وَمِثْلًا مَا يَنْفَسَخُ الْبَيْعُ بِتَلَاَفِ الْمَبِيعِ
قَبْلَ الْقَبْضِ ؟ الْجَوَابُ : إِنَّ عَدَمَ الْانْفِسَاخِ مَبْنِيٌّ عَلَى سَبَبَيْنِ .
الْأَوَّلُ : تَصَوُّرُ عَوْدَةِ الْمَنْدَافِعِ وَفَوَاتِ الْمَنْدَفَعَةِ فِي هَذِهِ
الصُّورَةِ يُشْبِهُ فِرَارَ الْمَبِيعِ أَوْ الْمَأْجُورِ قَبْلَ الْقَبْضِ .
وَالثَّانِي إِمَّا كَانَ الْانْتِفَاعُ بِالْمَأْجُورِ ، عَلَى وَجْهِ آخِرٍ كَصَرْبِ
فُسْطَاطٍ فِي عَرِصَةِ الدَّارِ الْمُنْهَدِمَةِ وَبِذَلِكَ تُمْسِجُ الدَّارُ
مَوْضِعًا لِلْمُسْكِنِ أَيْضًا . وَلَكِنْ لَمَّا كَانَ الْمُسْتَأْجِرُ غَيْرَ
قَادِرٍ عَلَى الْانْتِفَاعِ بِالْمَأْجُورِ عَلَى الْوَجْهِ الْمُقْصُودِ فِي عَقْدِ
الْإِجَارَةِ فَلَا تَلْزِمُهُ أُجْرَةٌ (الزَّيْلَعِيّ فِي فَسْخِ الْإِجَارَةِ
بِالْعَيْبِ) . وَلَا تَلْزِمُ الْمُسْتَأْجِرَ أُجْرَةُ الْمُدَّةِ السَّيِّئَةِ تَأْتِي
بَعْدَ فَوْتِ الْمَنْدَافِعِ الْمُقْصُودَةِ بِالْكُلِّيَّةِ كَمَا بَيَّنَّ فِي
الْمَدَامَةِ (478) سِوَاءُ فَسْخِ الْإِجَارَةِ أَوْ لَمْ يَفْسَخْهَا أَمَّا
أُجْرَةُ الْمُدَّةِ السَّيِّئَةِ تَكُونُ مَضْتً قَبْلَ ذَلِكَ فَعَلَايَهُ إِعْطَاؤُهَا .
حَتَّى إِنَّهُ لَوْ اسْتَأْجَرَ شَخْصٌ لِيَشْهَرَ وَاحِدٍ دَارًا مِنْ آخِرِ
وَأَنْهَدَمَتْ بَعْدَ أَنْ سَكَنَهَا عَشْرَةَ أَيَّامٍ فَقَطُّ لَزِمَهُ تِلْثُ
الْأَجْرِ الْمُسَمَّى (الْهِنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ التَّاسِعِ عَشَرَ) . مَثَلًا
لَوْ أَنْهَدَمَ مَحَلٌّ كَحُجْرَةٍ أَوْ حَائِطٍ يُخِلُّ بِالْمَنْدَافِعِ مِنَ الدَّارِ
الْمَأْجُورَةِ فَلِلْمُسْتَأْجِرِ فَسْخُ الْإِجَارَةِ سِوَاءُ أَنْهَدَمَ ذَلِكَ
قَبْلَ الْقَبْضِ أَوْ بَعْدَهُ . لَكِنْ يَلْزِمُ عَلَايَهُ أَنْ يَفْسَخَهَا فِي
حُضُورِ الْآجِرِ وَإِلَّا فَسَخَ الْإِجَارَةَ فِي غِيَابِ الْآجِرِ أَيُّ دُونَ أَنْ
يُخْبِرَهُ بِذَلِكَ وَخَرَجَ مِنَ الدَّارِ لَزِمَهُ إِعْطَاءُ الْأُجْرَةِ كَأَنَّهُ
لَمْ يَخْرُجْ مِنْهَا . وَإِذَا كَانَ الْآجِرُ غَائِبًا أَوْ مُتَمَرِّدًا وَلَمْ
يُمْكِنْ إِحْضَارَهُ إِلَى الْمَحْكَمَةِ يَنْصَبُّ الْقَاضِي وَكَيْلًا عَنْهُ

وَلِلْمُسْتَأْجِرِ أَنْ يَفْسَخَ الْإِجَارَةَ فِي حُضُورِ هَذَا الْوَكَيلِ (

الْأَنْقِرُويِّ وَالْهِنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ التَّاسِعِ عَشَرَ) . وَفِي مِثَالِ

الْمَجْلَّةِ هَذَا لَفٌّ وَنَشْرٌ فَهُوَ إِلَى هُنَا مِثَالٌ إِلَى كُلِّ مَنِ

فَقَرَتِي (السَّذِي أَخْلَّ بِالْمَنْافِعِ) وَ (كِرَاءُ الْمَأْجُورِ يَسْتَمِرُّ

(كَمَا أَنْزَمَهُ مِثَالٌ لِفِقْرَةٍ (وَأَمَّا لَوْ فَاتَتْ الْمَنْافِعُ

الْمَقْمُودَةُ بِالْكُلَّيَّةِ) السَّذِي بَعْدَهُمَا أَيْضًا . أَمَّا لَوْ

أَنْزَهَدَمَتِ الدَّارُ الْمَأْجُورَةُ بِالْكُلَّيَّةِ أَوْ نَقَضَ الْآجِرُ بِنَاءَهَا

بِإِذْنِ الْمُسْتَأْجِرِ أَوْ بَغْيٍ إِذْنُهُ فَلِلْمُسْتَأْجِرِ دُونَ احْتِيَاجِ

إِلَى حُضُورِ الْآجِرِ فَسَخُّهَا وَلَا تَلْزَمُهُ الْأُجْرَةُ عَلَى كُلِّ حَالٍ أَيْ

إِذَا أَنْزَهَدَمَتِ الدَّارُ الْمَأْجُورَةُ بِالْكُلَّيَّةِ سَوَاءٌ فَسَخَّ

الْمُسْتَأْجِرُ الْإِجَارَةَ أَوْ لَمْ يَفْسَخْهَا وَسَوَاءٌ كَانَ الْفَسْخُ

بِحُضُورِ الْآجِرِ أَوْ غِيَابِهِ فَلَا تَلْزَمُهُ أُجْرَةُ الْمُدَّةِ السَّذِي

تَأْتِي بَعْدَ ذَلِكَ لِأَنَّ سُكْنَى الْعَرِضَةِ لَا تُعَدُّ مِنَ الْمَنْافِعِ

الْمَقْمُودَةِ كَمَا جَاءَ فِي الْمَادَّةِ 514 . فِي اخْتِلَافِ الطَّرَفَيْنِ : إِذَا

اخْتَلَفَ الطَّرَفَانِ فَقَالَ الْمُسْتَأْجِرُ : إِنَّ الْأُجْرَةَ أَصْبَحَتْ

سَاقِطَةً بِفَوَاتِ الْمَنْافِعِ الْمَقْمُودَةِ بِالْكُلَّيَّةِ فِي كُلِّ

الْمُدَّةِ الْمَاضِيَةِ ، وَقَالَ الْآجِرُ : إِنَّ الْمَنْافِعَ لَمْ تَفُتْ

بِالْكُلَّيَّةِ فَلِذَا لَا تَسْقُطُ الْأُجْرَةُ وَلَمْ يَكُنْ لِأَحَدِ الطَّرَفَيْنِ

بَيِّنَةٌ عَلَى مُدَّعَاهُ حُكْمَ الْحَالِ الْحَاضِرَةِ وَالْقَوْلُ فِي الْمَاضِي

لِمَنْ شَهِدَتْ لَهُ الْحَالُ الْحَاضِرَةُ اُنْظُرْ الْمَادَّةَ (1776) . أَمَّا

إِذَا كَانَ الطَّرَفَانِ مُتَّفَقَيْنِ عَلَى خُلُوصِ الْمَأْجُورِ مِنَ الْعَيْبِ فِي

الْحَالِ وَعَلَى فَوَاتِ الْمَنْافِعِ فِي بَعْضِ الْمُدَّةِ وَإِنْزَمَ كَانَا

مُخْتَلِفَيْنِ عَلَى مَقْدَارِ الْمَنْافِعِ الْفَائِتَةِ فَالْقَوْلُ مَعَ

الْيَمِينِ لِلْمُسْتَأْجِرِ لِأَنَّهُ يُنْكَرُ بَعْضَ الْأُجْرَةِ (اُنْظُرْ

الْمَادَّةَ (76) الْهِنْدِيَّةُ قُبَيْلَ الْبَابِ الْحَادِي وَالْعِشْرِينَ) .

***** (الْمَادَّةُ 519) لَوْ أَنْزَهَدَمَ حَائِطُ الدَّارِ أَوْ إِحْدَى

حُجَرِهَا وَلَمْ يَفْسَخْ الْمُسْتَأْجِرُ الْإِجَارَةَ وَسَكَنَ فِي بَاقِيهَا لَمْ

يَسْقُطْ شَيْءٌ مِنَ الْأُجْرَةِ .