@ 417 @ مُعَامَلاتِهِمْ لِيُرَجِّحَ عَنْ غَيْرِهِ بِإِرَادَةٍ سَنِيَّةٍ وَقَدْ يَتَوَلَّدُ مِنْ انْفِسَاخِ الْإِجَارَةِ بِوَفَاةِ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ أَضْرَارٌ جَمَّةٌ . كَمَا لَوْ اسْتَأْجَرَ تَاجِرٌ عِمَارَةً كَبِيرَةً مِنْ آخَرَ بِخَمْسَةِ آلافِ جُنَيْهٍ وَبَعْدَ أَنْ اسْتَلَمَهَا وَأَتَمَّ لَوَازِمَهُ فِيهَا وَشَرَعَ فِي مُعَاطَاةِ أَشْغَالِهِ تُوُفِّيَ الْمُؤَجِّرُ فَإِذَا لَمْ يُوَافِقْ وَارِثُ الْمُؤَجِّرِ عَلَى تَجْدِيدِ الْإِجَارَةِ فَقَدْ يَلْحَقُ الْمُسْتَأْجِرُ بِإِخْلاءِ تِلْكَ الْعِمَارَةِ ضَرَرٌ جَسِيمٌ . كَذَلِكَ لَوْ فَرَضْنَا فِي هَذِهِ الْمَسْأَلَةِ بَقَاءَ الْإِجَارَةِ مَعَ وَفَاةِ الْمُسْتَأْجِرِ وَلَمْ يَكُنْ لَهُ مِنْ وَارِثٍ يُمْكِنُهُ إدَارَةُ أُمُورِ التِّجَارَةِ كَأَنْ يَكُونَ وَلَدًا رَضِيعًا فَإِنَّ إعْطَاءَ ذَلِكَ الْبَدَلِ الْعَظِيمِ فِي هَذِهِ الْحَالِ ضَرَرٌ كَبِيرٌ أَيْضًا . قَدْ نُشِرَ فِي شَعْبَانَ سَنَةَ 1284 قَانُونُ سَنَدِ الْمُقَاوَلَةِ وَقَدْ صُرِّحَ فِي مَادَّتِهِ الْأُولَى بِفَسْخِ الْإِجَارَةِ لِوَفَاةِ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ إلَّا أَنَّ قَانُونَ إيجَارِ الْعَقَارِ الَّذِي كَانَ مَرْعِيَّ الْإِجْرَاءِ مُنْذُ 10 رَبِيعِ الْأَوَّلِ سَنَةَ 1291 يَقُولُ فِي مَادَّتِهِ الْوَاحِدَةِ وَالْعِشْرِينَ (إذَا ادَّعَى بِانْفِسَاخِ الْإِجَارَةِ لِوَفَاةِ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ , أَوْ وَفَاتِهِمَا مَعًا ; فَلا يُسْمَعُ) . وَقَدْ نُشِرَ بَعْدَ هَذَا الْقَانُونِ . قَانُونٌ ثَالِثٌ لِإِيجَارِ الْعَقَارِ لَمْ يَأْتِ فِيهِ ذِكْرٌ لِهَذِهِ الْمَادَّةِ وَلَمْ يَذْكُرْ شَيْئًا عَنْ انْفِسَاخِ الْإِجَارَةِ , أَوْ عَدَمِهِ لِوَفَاةِ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ . وَمِمَّا مَرَّ نَعْلَمُ أَنَّ الدَّوْلَةَ الْعُثْمَانِيَّةَ قَدْ أَخَذَتْ فِي هَذِهِ الْمَسْأَلَةِ فِي أَوَّلِ الْأَمْرِ بِقَوْلِ الْإِمَامِ أَبِي حَنِيفَةَ ثُمَّ بِقَوْلِ الشَّافِعِيِّ ثُمَّ تَرَكَتْهَا فِي الْمَرَّةِ الثَّالِثَةِ فَلَمْ تَذْكُرْهَا كَأَنَّهَا رَأَتْ أَنَّ الْأَنْسَبَ فِيهَا أَنْ تَجْرِيَ عَلَى أَحْكَامِ الْمَجَلَّةِ وَالْكُتُبِ الْفِقْهِيَّةِ . أَمْثِلَةٌ : لِانْفِسَاخِ الْإِجَارَةِ بِوَفَاةِ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ : أَوَّلا : إذَا اسْتَأْجَرَ دَارًا مِنْ آخَرَ سَنَةً فَالْإِجَارَةُ مُنْفَسِخَةٌ بِوَفَاةِ أَيِّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا . ثَانِيًا : إذَا اسْتَأْجَرَ عَقَارًا ثُمَّ آجَرَهُ ثُمَّ تُوُفِّيَ فَالْإِجَارَتَانِ

مُنْفَسِخَتَانِ (التَّنْقِيحُ) . ثَالِثًا : إذَا كَانَ الْمُسْتَأْجِرُ اثْنَيْنِ وَتُوُفِّيَ أَحَدُهُمَا فَالْإِجَارَةُ مُنْفَسِخَةٌ عَنْ صِحَّةِ الْمُتَوَفَّى فَقَطْ ; لِأَنَّ الشُّيُوعَ الطَّارِئَ لَا يُفْسِدُ عَقْدَ الْإِجَارَةِ (رَاجِعْ الْمَادَّةَ 430) (الْهِنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ الثَّامِنِ) . مُسْتَثْنًى : إذَا تُوُفِّيَ مُؤَجِّرُ السَّفِينَةِ فِي عَرْضِ الْبَحْرِ وَمُؤَجِّرُ الدَّابَّةِ أَثْنَاءَ الطَّرِيقِ لَا تَنْفَسِخُ الْإِجَارَةُ إلَّا بَعْدَ الْوُصُولِ إلَى مَكَانٍ أَمِينٍ ; لِأَنَّ الْأَعْذَارَ كَمَا تُؤَثِّرُ فِي نَقْضِ الْإِجَارَةِ تُؤَثِّرُ فِي بَقَائِهَا (انْظُرْ الْمَادَّةَ 480) وَإِذَا اُسْتُؤْجِرَتْ أَرْضٌ لِلزِّرَاعَةِ وَتُوُفِّيَ أَحَدُ الْعَاقِدَيْنِ وَلَمَّا تَنْتَهِ مُدَّةُ الْإِجَارَةِ وَلَمَّا يُدْرِكْ الزَّرْعُ ; بَقِيَتْ الْإِجَارَةُ اسْتِحْسَانًا بِالْأَجْرِ الْمُسَمَّى إلَى انْقِضَاءِ الْمُدَّةِ (الْبَزَّازِيَّة) (انْظُرْ شَرْحَ الْمَادَّةِ 526) وَهُوَ بِخِلَافِ مَا إذَا انْقَضَتْ الْمُدَّةُ وَفِيهَا زَرْعٌ فَإِنَّهُ يُتْرَكُ فِي يَدِهِ بِأَجْرِ الْمِثْلِ (الْهِنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ التَّاسِعِ عَشَرَ) . رَابِعًا : إذَا بَقِيَ الْمُسْتَأْجِرُ سَاكِنًا فِي الْمَأْجُورِ بَعْدَ وَفَاةِ الْمُؤَجِّرِ ; فَلَا تَلْزَمُهُ الْأُجْرَةُ عَلَى قَوْلٍ وَلَوْ كَانَ الْمَأْجُورُ مُعَدًّا لِلِاسْتِغْلَالِ مَا لَمْ يَكُنْ ذَلِكَ بَعْدَ مُطَالَبَةِ وَارِثِ الْمُؤَجِّرِ لَهُ بِالْأُجْرَةِ (انْظُرْ الْمَادَّةَ 478) وَتَلْزَمُهُ عَلَى قَوْلٍ آخَرَ ; لِأَنَّ بَقَاءَ الْمُسْتَأْجِرِ سَاكِنًا بَعْدَ وَفَاةِ الْمُؤَجِّرِ رِضَاءٌ بِحُكْمِ الْإِجَارَةِ (انْظُرْ شَرْحَ الْمَادَّةِ 433) . 6 - تَنْفَسِخُ الْإِجَارَةُ بِتَلَفِ الْمَعْقُودِ عَلَيْهِ . مَثَلًا : إذَا اسْتَأْجَرَ دَابَّةً مُعَيَّنَةً فَتَلِفَتْ انْفَسَخَتْ الْإِجَارَةُ . أَمَّا إذَا كَانَتْ الدَّابَّةُ الْمُسْتَأْجَرَةُ غَيْرَ مُعَيَّنَةٍ ; فَلَا تَنْفَسِخُ . وَعَلَى الْمُؤَجِّرِ أَنْ يُعْطِيَ الْمُسْتَأْجِرَ غَيْرَهَا حَتَّى يَصِلَ إلَى الْمَكَانِ الْمَقْصُودِ (انْظُرْ الْمَوَادَّ 538 و 539 و 540) (الْهِنْدِيَّةُ , رَدُّ الْمُحْتَارِ) . 7 - تَنْفَسِخُ الْإِجَارَةُ بِالْإِقَالَةِ وَالْإِقَالَةُ فِي الْإِجَارَةِ كَالْإِقَالَةِ فِي الْبَيْعِ (رَاجِعْ الْمَادَّةَ 190) وَالْمَوَادَّ الَّتِي تَتْلُوهَا .