@ 506 @ وَقَدْ ذَهَبَ بَعْضُ الْفُقَهَاءِ إلَى أَنَّهَا تَنْفَسِخُ بِنَفْسِهَا دُونَ فَسْخٍ (الْأَنْقِرْوِيّ , رَدُّ الْمُحْتَارِ , مَجْمَعُ الْأَنْهُرِ) .

سُؤَالٌ : أَلَمْ يَكُنْ مِنْ الْوَاجِبِ انْفِسَاخُ الْإِجَارَةِ بِفَوْتِ الْمَنَافِعِ الْمَقْصُودَةِ قَبْلَ الْقَبْضِ مِثْلَمَا تَنْفَسِخُ بِتَلَفِ الدَّابَّةِ الْمَأْجُورَةِ وَمِثْلَمَا يَنْفَسِخُ الْبَيْعُ بِتَلَفِ الْمَبِيعِ قَبْلَ الْقَبْضِ ؟ الْجَوَابُ : إنَّ عَدَمَ الِانْفِسَاخِ مَبْنِيٌّ عَلَى سَبَبَيْنِ . الْأَوَّلُ : تَصَوُّرُ عَوْدَةِ الْمَنَافِعِ وَفَوَاتُ الْمَنْفَعَةِ فِي هَذِهِ الصُّورَةِ يُشْبِهُ فِرَارَ الْمَبِيعِ أَوْ الْمَأْجُورِ قَبْلَ الْقَبْضِ . وَالثَّانِي إمْكَانُ الِانْتِفَاعِ بِالْمَأْجُورِ . عَلَى وَجْهٍ آخَرَ كَضَرْبِ فُسْطَاطٍ فِي عَرْصَةِ الدَّارِ الْمُنْهَدِمَةِ وَبِذَلِكَ تُصْبِحُ الدَّارُ مَوْضِعًا لِلسُّكْنَى أَيْضًا . وَلَكِنْ لَمَّا كَانَ الْمُسْتَأْجِرُ غَيْرَ قَادِرٍ عَلَى الِانْتِفَاعِ بِالْمَأْجُورِ عَلَى الْوَجْهِ الْمَقْصُودِ فِي عَقْدِ الْإِجَارَةِ فَلَا تَلْزَمُهُ أُجْرَةٌ (الزَّيْلَعِيّ فِي فَسْخِ الْإِجَارَةِ بِالْعَيْبِ) . وَلَا تَلْزَمُ الْمُسْتَأْجِرَ أُجْرَةُ الْمُدَّةِ الَّتِي تَأْتِي بَعْدَ فَوْتِ الْمَنَافِعِ الْمَقْصُودَةِ بِالْكُلِّيَّةِ كَمَا بَيَّنَ فِي الْمَادَّةِ (478) سَوَاءٌ فَسَخَ الْإِجَارَةَ أَوْ لَمْ يَفْسَخْهَا أَمَّا أُجْرَةُ الْمُدَّةِ الَّتِي تَكُونُ مَضَتْ قَبْلَ ذَلِكَ فَعَلَيْهِ إعْطَاؤُهَا . حَتَّى إنَّهُ لَوْ اسْتَأْجَرَ شَخْصٌ لِشَهْرٍ وَاحِدٍ دَارًا مِنْ آخَرَ وَانْهَدَمَتْ بَعْدَ أَنْ سَكَنَهَا عَشَرَةَ أَيَّامٍ فَقَطْ لَزِمَهُ ثُلُثُ الْأَجْرِ الْمُسَمَّى (الْهِنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ التَّاسِعَ عَشَرَ) . مَثَلًا لَوْ انْهَدَمَ مَحَلٌّ كَحُجْرَةٍ أَوْ حَائِطٍ يُخِلُّ بِالْمَنَافِعِ مِنْ الدَّارِ الْمَأْجُورَةِ فَلِلْمُسْتَأْجِرِ فَسْخُ الْإِجَارَةِ سَوَاءٌ انْهَدَمَ ذَلِكَ قَبْلَ الْقَبْضِ أَوْ بَعْدَهُ . لَكِنْ يَلْزَمُ عَلَيْهِ أَنْ يَفْسَخَهَا فِي حُضُورِ الْآجِرِ وَإِلَّا فَسَخَ الْإِجَارَةَ فِي غِيَابِ الْآجِرِ أَيْ دُونَ أَنْ يُخْبِرَهُ بِذَلِكَ وَخَرَجَ مِنْ الدَّارِ لَزِمَهُ إعْطَاءُ الْأُجْرَةِ كَأَنَّهُ لَمْ يَخْرُجْ مِنْهَا . وَإِذَا كَانَ الْآجِرُ غَائِبًا أَوْ مُتَمَرِّدًا وَلَمْ يُمْكِنْ إحْضَارُهُ إلَى الْمَحْكَمَةِ يَنْصِبُ الْقَاضِي وَكِيلًا عَنْهُ

وَلِلْمُسْتَأْجِرِ أَنْ يَفْسَخَ الْإِجَارَةَ فِي حُضُورِ هَذَا الْوَكِيلِ (الْأَنْقِرْوِيّ وَالْهِنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ التَّاسِعَ عَشَرَ) . وَفِي مِثَالِ الْمَجَلَّةِ هَذَا لَفٌّ وَنَشْرٌ فَهُوَ إلَى هُنَا مِثَالٌ إلَى كُلٍّ مِنْ فِقْرَتَيْ (الَّذِي أَخَلَّ بِالْمَنَافِعِ) وَ (كِرَاءُ الْمَأْجُورِ يَسْتَمِرُّ) كَمَا أَنَّهُ مِثَالٌ لِفِقْرَةٍ (وَأَمَّا لَوْ فَاتَتْ الْمَنَافِعُ الْمَقْصُودَةُ بِالْكُلِّيَّةِ) الَّتِي بَعْدَهُمَا أَيْضًا . أَمَّا لَوْ انْهَدَمَتْ الدَّارُ الْمَأْجُورَةُ بِالْكُلِّيَّةِ أَوْ نَقَضَ الْآجِرُ بِنَاءَهَا بِإِذْنِ الْمُسْتَأْجِرِ أَوْ بِغَيْرِ إذْنِهِ فَلِلْمُسْتَأْجِرِ دُونَ احْتِيَاجٍ إلَى حُضُورِ الْآجِرِ فَسْخُهَا وَلَا تَلْزَمُهُ الْأُجْرَةُ عَلَى كُلِّ حَالٍ أَيْ إذَا انْهَدَمَتْ الدَّارُ الْمَأْجُورَةُ بِالْكُلِّيَّةِ سَوَاءٌ فَسَخَ الْمُسْتَأْجِرُ الْإِجَارَةَ أَوْ لَمْ يَفْسَخْهَا وَسَوَاءٌ كَانَ الْفَسْخُ بِحُضُورِ الْآجِرِ أَوْ غَيَابِهِ فَلَا تَلْزَمُهُ أُجْرَةُ الْمُدَّةِ الَّتِي تَأْتِي بَعْدَ ذَلِكَ لِأَنَّ سُكْنَى الْعَرْصَةِ لَا تُعَدُّ مِنْ الْمَنَافِعِ الْمَقْصُودَةِ كَمَا جَاءَ فِي الْمَادَّةِ 514 . فِي اخْتِلَافِ الطَّرَفَيْنِ : إذَا اخْتَلَفَ الطَّرَفَانِ فَقَالَ الْمُسْتَأْجِرُ : إنَّ الْأُجْرَةَ أَصْبَحَتْ سَاقِطَةً بِفَوَاتِ الْمَنَافِعِ الْمَقْصُودَةِ بِالْكُلِّيَّةِ فِي كُلِّ الْمُدَّةِ الْمَاضِيَةِ , وَقَالَ الْآجِرُ : إنَّ الْمَنَافِعَ لَمْ تَفُتْ بِالْكُلِّيَّةِ فَلِذَا لَا تَسْقُطُ الْأُجْرَةُ وَلَمْ يَكُنْ لِأَحَدِ الطَّرَفَيْنِ بَيِّنَةٌ عَلَى مُدَّعَاهُ حُكْمَ الْحَالِ الْحَاضِرَةِ وَالْقَوْلُ فِي الْمَاضِي لِمَنْ شَهِدَتْ لَهُ الْحَالُ الْحَاضِرَةُ انْظُرْ الْمَادَّةَ (1776) . أَمَّا إذَا كَانَ الطَّرَفَانِ مُتَّفِقَيْنِ عَلَى خُلُوِّ الْمَأْجُورِ مِنْ الْعَيْبِ فِي الْحَالِ وَعَلَى فَوَاتِ الْمَنَافِعِ فِي بَعْضِ الْمُدَّةِ وَإِنَّمَا كَانَا مُخْتَلِفَيْنِ عَلَى مِقْدَارِ الْمَنَافِعِ الْفَائِتَةِ فَالْقَوْلُ مَعَ الْيَمِينِ لِلْمُسْتَأْجِرِ لِأَنَّهُ يُنْكِرُ بَعْضَ الْأُجْرَةِ (انْظُرْ الْمَادَّةَ (76) الْهِنْدِيَّةُ قُبَيْلَ الْبَابِ الْحَادِي وَالْعِشْرِينَ) . - * * * * * - (الْمَادَّةُ 519) لَوْ انْهَدَمَ حَائِطُ الدَّارِ أَوْ إحْدَى حُجَرِهَا وَلَمْ يَفْسَخْ الْمُسْتَأْجِرُ الْإِجَارَةَ وَسَكَنَ فِي بَاقِيهَا لَمْ يَسْقُطْ شَيْءٌ مِنْ الْأُجْرَةِ .