@ 524 @ التَّنْقِيبِ , وَالأَنْقِرْوِيّ , وَالتَّنْقِيحُ) وَسَتُوَضَّحُ هَذِهِ الْمَسْأَلَةُ فِي شَرْحِ الْمَادَّةِ (906) لِأَنَّهُ الْمَكَانُ اللائِقُ بِإِيضَاحِهَا . وَقَدْ يُسْتَفَادُ مِنْ حُكْمِ هَذِهِ الْمَادَّةِ (526) اتِّحَادُ حُكْمِ الْبِنَاءِ وَالْغَرْسِ فِي كُلٍّ مِنْ الإِعَارَةِ وَالإِجَارَةِ وَالْغَصْبِ أَيْ أَنَّهُ يَلْزَمُ فِي الْحَالاتِ الثَّلاثِ هَدْمُ الْبِنَاءِ وَقَلْعُ الشَّجَرِ وَتَسْلِيمُ الأَرْضِ إلَى صَاحِبِهَا خَالِيَةً أَمَّا الزَّرْعُ فَحُكْمُهُ الْقَلْعُ حَالاً فِي حَالِ الْغَصْبِ . وَفِي حَالِ الإِعَارَةِ يَبْقَى إلَى حِينِ إدْرَاكِهِ بِأَجْرِ الْمِثْلِ (الشَّلَبِيُّ) . - * * * * * - (الْمَادَّةُ 532) : إزَالَةُ الْغُبَارِ وَالتُّرَابِ وَالْكُنَاسَةِ وَالرَّمَادِ وَغَيْرُ ذَلِكَ أَثْنَاءَ مُدَّةِ الإِجَارَةِ عَلَى الْمُسْتَأْجِرِ . فَإِزَالَةُ الرَّمَادِ وَالسِّرْقِينِ مِنْ الْحَمَّامِ الْمُسْتَأْجَرِ عِنْدَ انْتِهَاءِ مُدَّةِ الإِجَارَةِ وَتَفْرِيغُ مَوْضُوعِ الْغُسَالَةِ تَرْجِعُ عَلَى الْمُسْتَأْجِرِ وَلَوْ لَمْ يَكُنْ هُنَاكَ شَرْطٌ عَلَى ذَلِكَ فَلَوْ شُرِطَ هَذَا الشَّرْطُ فَلا يَكُونُ مُفْسِدًا لِعَقْدِ الإِجَارَةِ انْظُرْ شَرْحَ الْمَادَّةِ (462) . غَيْرَ أَنَّ شَرْطَ ذَلِكَ عَلَى الآجِرِ مُفْسِدٌ لَهَا أَمَّا كَرْيُ الأَقْنِيَةِ وَالْحُفَرِ وَمَا أَشْبَهَ ذَلِكَ مِمَّا لَيْسَ عَلَى وَجْهِ الأَرْضِ فَلا يُجْبَرُ الْمُسْتَأْجِرُ عَلَيْهِ وَلَوْ حَصَلَ ذَلِكَ مِنْ اسْتِعْمَالِهِ وَعَلَيْهِ فَلَيْسَ عَلَى الْمُسْتَأْجِرِ تَفْرِيغُ الْبَالُوعَةِ وَلا يُجْبَرُ عَلَيْهِ وَإِذَا فَرَّغَهَا بِلا أَمْرِ الْمُؤَجِّرِ كَانَ مُتَبَرِّعًا وَلَيْسَ لَهُ أَخْذُ مَا أَنْفَقَ مِنْ الْمُؤَجِّرِ . إلَّا إذَا كَانَ مَسِيلا لِحَمَّامٍ وَلَوْ كَانَ مَسْقُوفًا فَتَفْرِيغُهُ عَلَى الْمُسْتَأْجِرِ . اخْتِلافٌ : عَلَى أَنَّهُ إذَا اخْتَلَفَ الْمُسْتَأْجِرُ وَالْمُؤَجِّرُ فَقَالَ الْمُسْتَأْجِرُ : إنَّ هَذِهِ الْكُنَاسَةَ كَانَتْ مَوْجُودَةً حِينَ اسْتِئْجَارِي , وَقَالَ الْمُؤَجِّرُ : إنَّهَا لَمْ تَكُنْ فَالْقَوْلُ لِلْمُسْتَأْجِرِ بِإِنَّهَا كَانَتْ مَوْجُودَةً (رَدُّ الْمُحْتَارِ وَالْبَزَّازِيَّةَ) . - * * * * * - (الْمَادَّةُ 533) إنْ كَانَ الْمُسْتَأْجِرُ يُخَرِّبُ الْمَأْجُورَ بِإِحْدَى الصُّوَرِ وَلَمْ يَقْدِرْ الآجِرُ عَلَى مَنْعِهِ رَاجَعَ الْحَاكِمَ وَفَسَخَ الإِجَارَةَ . أَيْ إنَّ لِلآجِرِ

أَنْ يُرَاجِعَ الْقَاضِيَ فِيمَا إذَا كَانَ الْمُسْتَأْجِرُ عَامِلًا عَلَى تَخْرِيبِ الدَّارِ الْمَأْجُورَةِ كَأَنْ يَقْلَعَ بَلَاطَهَا أَوْ يَقْلَعَ أَخْشَابَ سَقْفِهَا وَلَمْ يُمْكِنْهُ مَنْعُهُ وَعَلَى الْقَاضِي أَنْ يَفْسَخَ الْإِجَارَةَ قَبْلَ انْقِضَاءِ مُدَّتِهَا إذَا ثَبَتَ لَدَيْهِ ذَلِكَ لِأَنَّهُ عُذْرٌ مُوجِبٌ لِفَسْخِهَا . وَلَيْسَ لِلْآجِرِ الْفَسْخُ بِدُونِ مُرَاجَعَةِ الْقَاضِي (انْظُرْ الْمَادَّةَ 20) . أَيْ أَنَّ حَقَّ الْفَسْخِ بِهَذَا الْعُذْرِ عَائِدٌ لِلْقَاضِي وَلَيْسَ لِلْمُؤَجِّرِ فَسْخُ الْإِجَارَةِ بِنَفْسِهِ الْبَهْجَةُ وَالْأَنْقِرْوِيّ) أَمَّا إذَا بَلِيَ الْمَأْجُورُ بِاسْتِعْمَالِ الْمُسْتَأْجِرِ إيَّاهُ حَسَبَ الْمُعْتَادِ فَلَا يُسْأَلُ عَنْ ذَلِكَ (الْبَزَّازِيَّةُ) . وَلَيْسَ لِلْمُؤَجِّرِ أَوْ الْجِيرَانِ فَسْخُ الْإِجَارَةِ فِيمَا إذَا كَانَ الْمُسْتَأْجِرُ يَتَّخِذُ الدَّارَ الْمُسْتَأْجَرَةَ مَكَانًا لِارْتِكَابِ الْمُوبِقَاتِ وَالْمُحَرَّمَاتِ وَكُلُّ مَا يُمْكِنُهُمْ تَقْدِيمُ النُّصْحِ لَهُ وَنَهْيُهُ عَنْهَا (انْظُرْ شَرْحَ الْمَادَّةِ 44) . وَذِكْرُهُ هُنَا الدَّارَ لَيْسَ بِقَيْدٍ أُرِيدَ الِاحْتِرَازُ بِهِ عَنْ غَيْرِهَا وَإِنَّمَا جَاءَتْ هُنَا كَمِثَالٍ فَقَطْ وَعَلَى ذَلِكَ إذَا أَخَذَ مُسْتَأْجِرُ الْأَرْضِ فِي تَخْرِيبِهَا تَخْرِيبًا ظَاهِرًا , وَلَمْ يَتَمَكَّنْ الْآجِرُ مِنْ مَنْعِهِ , فَلِلْقَاضِي أَنْ يَفْسَخَ الْإِجَارَةَ بِهَذَا السَّبَبِ (الْأَنْقِرْوِيّ) . - * * * * * - مَسَائِلُ تَتَعَلَّقُ بِبَيْعِ الِاسْتِغْلَالِ إنَّ بَيْعَ الِاسْتِغْلَالِ كَمَا مَرَّ فِي شَرْحِ الْمَادَّةِ (119) عَقْدٌ مُرَكَّبٌ مِنْ الْبَيْعِ بِالْوَفَاءِ وَالْإِجَارَةِ مَعًا وَقَدْ رَأَيْنَا مِنْ الْمُنَاسِبِ الْبَحْثَ فِيهِ فِيمَا يَلِي :

الْمَسْأَلَةُ الْأُولَى - إذَا بَاعَ إنْسَانٌ فِي مُقَابِلِ دَيْنِهِ مِنْ آخَرَ عَقَارًا مَمْلُوكًا لَهُ بَيْعًا وَفَائِيًّا وَبَعْدَ أَنْ أَخْلَاهُ لَهُ وَسَلَّمَهُ إلَيْهِ اسْتَأْجَرَهُ مِنْهُ صَحَّ الْإِيجَارُ وَلَزِمَ الْأَجْرُ الْمُسَمَّى , وَهَذَا يُقَالُ لَهُ بَيْعُ الِاسْتِغْلَالِ (رَدُّ الْمُحْتَارِ وَعَلِيٌّ أَفَنْدِي) .