

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 394 @ وَلَمْ يَسَّ كَانَتْ الْعَقَارَاتُ الشَّائِعَةُ فِي زَمَانِنَا تُؤَجَّرُ عَلَى أَنْزْهَهَا كَذَلِكَ فِي الْغَالِبِ وَحَمْلُ مُعَامَلَاتِ النَّاسِ الْفَاسِدَةِ عَلَى وَجْهِ صَحِيحٍ أَوْلَى كَانِ الْأَحْسَنُ أَنْ تَأْخُذَ الْمُجْلَسَةُ بِقَوْلِ الْإِمَامَيْنِ . (وَلَكِنْ بَعْدَ الْمُهِمَّاتِ لَهُ أَنْ يُؤَجَّرَ نَوْبَتَهُ لِلْغَيْرِ) أَيْ أَنْ يُؤَجَّرَ الدَّارُ بِأَجْمَعِهَا ؛ لِأَنَّ الدَّارَ حِينَئِذٍ فِي يَدِ الْمُؤَجَّرِ وَيُمْكِنُهُ تَسْلِيمُهَا إِلَى الْمُسْتَأْجِرِ كُلِّهَا وَبِذَلِكَ تَتَحَقَّقُ الْقُدْرَةُ عَلَى اسْتِيفَاءِ الْمَنْفَعَةِ ؛ إِذْ لَا شَيْءَ حِينَئِذٍ أَلْبَتَّةَ وَهَذِهِ هِيَ الطَّرِيقُ الَّتِي نَتَوَصَّلُ بِهَا إِلَى إيجار المال المُشْتَرَكِ إيجاراً صحيحاً . قَدْ بَيَّنَّ فِي الْمَادَّةِ 1139 وَ 1140 مَا يَقْبَلُ الْقِسْمَةُ وَفِي الْمَادَّةِ 1141 (مَا لَا يَقْبَلُهَا وَفِي 1174) وَمَا يَلِيهَا مِنَ الْمَوَادِّ الْمُهِمَّاتِ وَفِي (139) الْحِصَّةُ الشَّائِعَةُ . وَلَا شَيْءَ فِي الْمَسَائِلِ الْآتِيَةِ : (1) إِذَا كَانَتْ عَرُصَةٌ بِنَاءٍ لِلنَّسَانِ وَالْبِنَاءِ وَقُفُّ لآخر ، أَوْ بِالْعَكْسِ فَلِمَصَاحِبِ الدَّارِ أَنْ يُؤَجَّرَهَا مِنْ آخِرِ ؛ إِذْ لَا شَيْءَ فِي الْمَسْأَلَةِ . إِذَا آجَرَ الدَّارَ صَاحِبُهَا مِنْ صَاحِبِ الْعَرُصَةِ صَحَّتْ الْإِجَارَةُ بِالِاتِّفَاقِ . وَإِذَا كَانَ الْبِنَاءُ مِلْكاً وَالْعَرُصَةُ وَقُفّاً فَآجَرَ الْمُتَوَلَّى الْبِنَاءِ بِأَمْرِ الْمَالِكِ تَنَقَّصَ الْأُجْرَةُ بَيْنَ الْبِنَاءِ وَالْعَرُصَةِ (رَدُّ الْمُحْتَارِ . الدَّرُّ الْمُتَنَقَّى . الْأَنْقِرُوي) . وَكَيفِيَّةُ قِسْمَتِهَا بَيْنَ الْبِنَاءِ وَالْعَرُصَةِ أَنْ يُقَدَّرَ أَجْرُ مَثَلٍ كُلٍّ مِنْهُمَا وَبِقَاعِدَةِ النَّسْبَةِ يُعْلَمُ مَا يَخُصُّ كُلًّا مِنْ الْأَرْضِ وَالْبِنَاءِ عَلَى حِدَةٍ (انْظُرْ شَرْحَ الْمَادَّةِ 425) . (3) الْإِجَارَةُ الْوَاقِعَةُ بِمُقْتَضَى الْمَادَّةِ 432 لَا شَيْءَ فِيهَا أَصْلاً . - * * * * (الْمَادَّةُ 430) : الشَّيْءُ الطَّارِئُ لَا يُفْسِدُ عَقْدَ الْإِجَارَةِ ، مَثَلًا : لَوْ أَجَرَ أَحَدُ دَارِهِ ثُمَّ طَهَّرَ لِنِصْفِهَا مُسْتَحَقٌّ تَبَقَّى الْإِجَارَةُ فِي نِصْفِهَا الْآخِرِ الشَّائِعِ . يَعْنِي الشَّيْءُ الَّذِي يَعْرِضُ بَعْدَ عَقْدِ الْإِجَارَةِ لَا يُفْسِدُهَا (دُرَرُ) وَالشَّيْءُ الطَّارِئُ يَكُونُ بِأَرْبَعِ صُورٍ وَهِيَ : الْأَوْلَى أَنْ

يَكُونُ بِمُورَةٍ اِلَاسْتِحْقَاقٍ ، مِثَالُ ذَلِكَ : لَوْ آجَرَ إِنْسَانٌ دَارَهُ
كُلَّهَا فَظَهَرَ مَنْ يَسْتَحِقُّ نِصْفَهَا فَإِجَارَةٌ هَذَا النِّصْفِ
مَوْقُوفَةٌ عَلَى إِجَارَتِهِ . فَإِذَا أُجَارَ وَكَانَتْ شُرُوطُ الْإِجَارَةِ
مُتَوَفِّرَةً تَنْفِذُ وَإِلَّا ; فَلَا وَعِنْدَ فُسْخِ الْإِجَارَةِ يَقَعُ الشُّيُوعُ
الطَّارِئُ أَمَّا قَبْلَ ذَلِكَ حَتَّى فُسْخِ الْإِجَارَةِ ; فَلَا شُّيُوعَ ; لِأَنَّ
الْإِجَارَ يُعَدُّ مُضَوَّلاً وَيُؤْخَذُ مِنْ ذَلِكَ كُلِّهِ أِنَّ الشُّيُوعَ السَّذِي
يَعْرِضُ بِاِلَاسْتِحْقَاقٍ لِيَسْ شُّيُوعًا مُقَارِنًا وَلَكِنْ إِذَا فُسِخَ إِجَارُ
النِّصْفِ الْمُسْتَحَقُّ بَقِيَّتْ الْإِجَارَةُ صَحِيحَةً فِي النِّصْفِ الْآخَرِ
بِنِصْفِ بَدَلِ الْإِجَارِ (اُنْظُرْ الْمَادَّةَ 55 و 56) . وَقَدْ قَالَ آخِرُونَ
وَاقِفُونَ عَلَى هَذِهِ الدَّقِيقَةِ ، إِنَّ الشُّيُوعَ الْعَارِضَ فِي الْمَأْجُورِ
بِاِلَاسْتِحْقَاقٍ شُّيُوعُ مُقَارِنٌ وَهَذِهِ الْمَادَّةُ مِنْ الْمَجْلَلَةِ غَيْرُ
صَحِيحَةٍ غَيْرَ أَنَّ الْمُسْتَأْجَرَ مُخَيَّرٌ بَيْنَ أَنْ يَنْتَفِعَ بِنِصْفِ
الْمَأْجُورِ مِنْ الْبَدَلِ وَأَنْ يَفْسَخَ الْإِجَارَةَ فِي النِّصْفِ الْآخَرِ
غَيْرِ الْمُسْتَحَقِّ وَيَتْرُكَ الْمَأْجُورَ (اُنْظُرْ شَرْحَ بَابِ الْبُيُوعِ
السَّادِسِ) . وَيُفْهَمُ مِنْ هَذِهِ الْمَادَّةِ أَنَّ الشُّيُوعَ حِينَ عَقْدِ
الْإِجَارَةِ فِي عَقَارٍ مُشْتَرَكٍ أُجَرَ أَحَدُ الشُّرَكَاءِ فِيهِ حِصَّتَهُ مِنْ
أَجَنْبِيٍّ بَلَّ إِنَّ الْإِجَارَةَ فِي حِصَّةِ الْآجِرِ جَائِزَةٌ وَفِي حِصَّةِ مَنْ
عَدَاهُ مِنْ الشُّرَكَاءِ مُضَوَّلٌ . فَإِذَا رَضِيَ هَؤُلَاءِ بِالْإِجَارَةِ فَقَدْ
جَازَتْ وَإِلَّا فُسِخَتْ . وَإِذَا تَوَفَّرَتْ الشَّرَاطُ الْمَذْكُورَةُ فِي
الْمَادَّةِ (447) فِي الْإِجَارَةِ