

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 410 @ مُعَجَّزٌ لَا مَا تَسْتَحِقُّهُ الْمُدَّةُ السَّيِّئَةُ انْتَفَاعَ فِيهَا
بِالْمَأْجُورِ مِنْ أَجْرِ الْمُثْلِ وَرَدَّ لِلْمُسْتَأْجِرِ الْبَاقِي وَأَجَرَ
الْوَقْفِ مِنْ آخِرِ بَأَجْرِ الْمُثْلِ ، إِيضَاحٌ لِنَفَادِ الْإِسْتِئْجَارِ : إِذَا
اسْتُؤْجِرَ مَالٌ لِلْإِيْتِيمِ ، أَوْ لِلْوَقْفِ ، أَوْ لِبَيْتِ الْمَالِ وَجَبَ
أَنْ يَكُونَ بَأَجْرِ الْمُثْلِ فَلَوْ اسْتَأْجَرَ الْوَصِيُّ ، أَوْ الْمُتَوَلَّى
أَوْ أَمِينُ بَيْتِ الْمَالِ شَيْئًا لِلْإِيْتِيمِ ، أَوْ الْوَقْفِ ، أَوْ بَيْتِ
الْمَالِ بَأَجْرِ زَائِدٍ زِيَادَةً فَاحِشَةً عَنْ أَجْرِ الْمُثْلِ ؛ فَلَا يَكُونُ
صَحِيحًا إِلَّا أَنْزَلَهُ يَنْفُذُ عَلَى الْوَصِيِّ ، أَوْ الْمُتَوَلَّى ، أَوْ أَمِينِ
بَيْتِ الْمَالِ أَمَّا الزِّيَادَةُ الْيَسِيرَةُ لَا تُخِلُّ بِالِاسْتِئْجَارِ
وَعَلَايِهِ فَلَوْ اسْتَأْجَرَ الْمُتَوَلَّى بَنَاءً لِعِمَارَةٍ الْوَقْفِ
بِزِيَادَةٍ فَاحِشَةٍ وَأَدَّاهُ أَجْرَةً مِنْ مَالِ الْوَقْفِ ؛ فَلَا تَنْعَقِدُ
الْإِجَارَةُ بِالنَّسْبَةِ إِلَى الْوَقْفِ وَإِنْ نَسَمَا تَنْعَقِدُ بِالنَّسْبَةِ إِلَى
الْمُتَوَلَّى فَيَكُونُ ضَامِنًا مَا أَعْطَى مِنْ الْأُجْرَةِ (الْأَنْقَرُويُّ ،
وَالْكَفَوِيُّ) . إِذَا أَجَرَ الْوَقْفُ بَأُجْرَةٍ مُساوِيَةٍ لِأَجْرِ الْمُثْلِ
فِي وَقْتِ الْإِجَارِ ثُمَّ ارْتَفَعَتْ الْأُجْرَةُ ارْتِفَاعًا فَاحِشًا
وَتَزَايَدَتْ تَزَايُدًا كَبِيرًا عَنْ ذِي قَبْلِ فِي خِلَالِ مُدَّةِ الْإِجَارَةِ ؛
انْفَسَخَتْ الْإِجَارَةُ وَذَلِكَ كَمَا لَوْ أَجَرَ الْمُتَوَلَّى عَقَارَ الْوَقْفِ
بَأُجْرَةِ الْمُثْلِ بِالْإِجَارَةِ صَحِيحَةٍ فَازْدَادَتْ أُجْرَةُ ذَلِكَ الْعَقَارِ
بِحَيْثُ أَصْبَحَ يَرْغَبُ فِيهِ كُلُّ وَاحِدٍ فَسَخَّ الْمُتَوَلَّى الْإِجَارَةَ
عَلَى قَوْلِ بَعْضِ الْفُقَهَاءِ وَإِذَا امْتَنَعَ الْمُسْتَأْجِرُ عَنْ ذَلِكَ
رُفِعَ الْأَمْرُ إِلَى الْقَاضِي فَيَحْكُمُ بِفَسْخِهَا وَإِذَا امْتَنَعَ
الْمُتَوَلَّى وَالنَّاطِرُ عَنْ فُسْخِ ذَلِكَ ؛ فَالْحَاكِمُ يَفْسُخُهِ (أَمَّا
إِذَا كَانَتْ الْإِجَارَةُ فَاسِدَةً فَلِلْمُتَوَلَّى فُسْخٌ وَإِجَارُ الْمَالِ
لِمَنْ أَرَادَ وَلَيْسَ تَكْلِيفُ الْمُسْتَأْجِرِ الْأَوَّلِ شَرْطًا ؛ لِأَنَّهُ
لَيْسَ لَهُ حَقٌّ فِي ذَلِكَ) . الضَّمُّ عَلَى الْأُجْرَةِ عَلَى الْوَجْهِ
السَّابِقِ ، فِي صُورَةِ زِيَادَةِ أُجْرَةِ الْمَأْجُورِ بِنَفْسِهَا : إِذَا
أَحْدَثَ الْمُسْتَأْجِرُ فِي الْمَأْجُورِ أِبْنِيَّةً وَزَادَ عَلَيْهِ بَعْضَ

الزِّيَادَاتِ وَنَشَأَ عَنْ ذَلِكَ ارْتِفَاعُ أَجْرَتِهِ ؛ فَلَيْسَ لِلْمُؤَجَّرِ أَنْ يَصُمَّ عَلَى الْأُجْرَةِ شَيْئًا ؛ لِأَنَّ تِلْكَ الزِّيَادَاتِ قَدْ حَدَثَتْ فِي مِلْكِ الْمُسْتَأْجِرِ أَمَّا إِذَا لَمْ تَتَصَاعَدْ عَنْ الْأُجْرَةِ حَقِيقَةً بَلْ كَانَتْ الزِّيَادَةُ مِنْ أَشْخَاصِ ذَوِي أَغْرَاضٍ ؛ فَلَا يُلْتَفَتُ لِتِلْكَ الزِّيَادَةِ وَلَا تَنْفَسَخُ الْإِجَارَةُ وَعَلَى هَذَا لَوْ أَقَامَ الْمُسْتَأْجِرُ الْبَيْتَ عَلَى أَنَّ تِلْكَ الزِّيَادَةَ كَانَتْ نَاشِئَةً عَنْ عِنَادٍ مِنْ زَادُوا عَلَيْهِ فُبَيِّتَ مِنْهُ الْبَيْتَ وَلَا تُقْبَلُ الزِّيَادَةُ وَالزِّيَادَةُ الَّتِي تَكُونُ عَنْ عِنَادٍ وَتَعْنَتِ السَّتِي لَا يُقْبَلُ بِهَا إِلَّا شَخْصٌ ، أَوْ شَخْصَانِ . (الْحَمَوِيُّ ، التَّنْقِيحُ) . هَذَا وَفِي الْحَالَةِ الَّتِي يَزِيدُ فِيهَا بِدَلِ الْإِجَارَةِ أَوْ يَزِيدُ فَاحِشًا يَفْسَخُهَا الْحَاكِمُ لَدَى مُرَاجَعَتِهِ وَلَوْ حَكَمَ بِصِحَّتِهَا حَاكِمٌ حَنِبَلِيٌّ لَوْ قُوعَهَا فِي الْأَوَّلِ بِأَجْرِ الْمَثَلِ ؛ لِأَنَّ الْفَسْخَ بِزِيَادَةِ الْأُجْرَةِ قَدْ يَكُونُ حَادِثَةً أُخْرَى لَمْ يَقْعَ عَلَيْهِهَا حُكْمٌ وَذَهَبَ بَعْضُ الْفُقَهَاءِ إِلَى أَنَّهُ يُعْتَبَرُ فِي أَجْرِ الْمَثَلِ وَقْتُ الْعَقْدِ . وَعَلَيْهِ فَلَا لَزْدِيَادُ فِي الْأُجْرَةِ الَّتِي ذُكِرَ سَابِقًا لَا يُوجِبُ الْفَسْخَ (الْحَمَوِيُّ ، الْأَنْزُقِرَوِيُّ) . وَلَا يُوجَدُ فِي الْمَجَلَّةِ بَحْثٌ فِي هَذَا الْخُصُوصِ وَالْمُفْتَى بِهِ هُوَ الْقَوْلُ الْأَوَّلُ (الْحَمَوِيُّ) . وَالزِّيَادَةُ الْفَاحِشَةُ عِنْدَ بَعْضِ الْفُقَهَاءِ مَقْدَارُ اثْنَيْنِ مِنْ عَشْرَةٍ وَعِنْدَ الْآخَرِينَ مَقْدَارُ النِّصْفِ مِنَ الْبَدَلِ الْأَوَّلِ وَقَدْ قَبِلَ الْعَمَلُ (الْبِيرِي وَالْحَامِدِي) الْقَوْلَ الثَّانِي (الدُّرُّ الْمُخْتَارُ ، التَّنْقِيحُ) . مِثَالُ لَوْ أَجَرَ مُتَوَلِّي الْوَقْفِ أَرْضًا لَهُ مِنْ آخِرِ ثَلَاثِ سَنَوَاتٍ اعْتِبَارًا مِنْ مُحَرَّرِ السَّنَةِ الْفُلَانِيَّةِ بِأَلْفِ قِرْشٍ سَنَوِيًّا وَهُوَ أَجَرُ الْمَثَلِ ثُمَّ فِي خِتَامِ السَّنَةِ الْأُولَى أَوْ لَى أَوْ لَى أَجَرُ الْمَثَلِ لِلْسَّنَةِ الْوَاحِدَةِ فَصَارَ أَلْفِي قِرْشٍ ؛ فَلَهُ أَنْ يَفْسَخَ الْإِجَارَةَ إِلَّا لَا زَنْهُ إِذَا لَمْ يَفْسَخْهَا ؛ فَلَيْسَ عَلَى الْمُسْتَأْجِرِ أَكْثَرُ مِنْ الْأَلْفِ . الْمُعَامَلَةُ الَّتِي تَجْرِي بَعْدَ فُسْخِ الْإِجَارَةِ بِالزِّيَادَةِ الْفَاحِشَةِ : إِذَا فُسِخَ الْمُتَوَلِّي ، أَوْ الْقَاضِي إِجَارَةَ الْوَقْفِ