

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 411 @ للزِّيَادَةِ الْفَاحِشَةِ الْحَاصِلَةِ فِي الْأُجْرَةِ . فَإِنْ كَانَ
الْمَأْجُورُ خَالِيًا مِنَ الْمُسْتَأْجِرِ وَقَتَ الزِّيَادَةِ وَكَانَ كَالدَّارِ
وَالْحَانُوتِ وَالْأَرْضِ الْقَرِاحِ وَغَيْرِ ذَلِكَ عَرْضَهُ الْمُتَوَلَّى عَلَى
الْمُسْتَأْجِرِ الْأَوَّلِ وَكَلَّغَهُ بِاسْتِئْجَارِهِ مُجَدِّدًا مَعَ دَفْعِ
الزِّيَادَةِ فَإِذَا قَبِلَ بِالزِّيَادَةِ الطَّارِئَةِ ; كَانَ أَحَقَّ بِهِ مِنْ
غَيْرِهِ إِذْ يَقْبُولُهَا تِلْكَ الزِّيَادَةُ قَدْ زَالَ السَّبَبُ الدَّاعِي
لِلْفَسْخِ مَعَ أَنَّ مُدَّةَ الْإِجَارَةِ لَمْ تَزَلْ بِاقِيَّةً وَتَلْزَمُ تِلْكَ
الزِّيَادَةُ مِنْ وَقْتِ قَبُولِهَا لَا مِنْ أَوَّلِ الْمُدَّةِ السَّابِقَةِ
لِلْإِجَارَةِ يَعْنِي أَنَّ الْمُسْتَأْجِرَ لَا يَدْفَعُ عَنْهُ الْمُدَّةُ السَّابِقَةُ
لِوَقْتِ الْفَسْخِ إِلَّا الْأَجْرَ الْمُسَمَّى . أَمَّا إِذَا لَمْ يَقْبَلِ
الْمُسْتَأْجِرُ فَالْمُتَوَلَّى يُؤْجِّرُهُ مِنْ آخِرِ وَإِذَا أَنْكَرَ
الْمُسْتَأْجِرُ زِيَادَةَ أَجْرِ الْمُثْلِ وَقَالَ : إِنَّ الْإِلَادَّاءَ
بِالزِّيَادَةِ إِضْرَارٌ لَزِمَ اثْبَاتُ أَجْرِ الْمُثْلِ بِبَيِّنَةٍ ; لِأَنَّ
الْبَيِّنَةَ عَلَى الْمُدَّعِي وَالْقَوْلَ لِلْمُنْكَرِ وَالْأَصْلُ بِقَاءِ
الشَّيْءِ عَلَى حَالِهِ . رَاجِعُ الْمَادَّاتَيْنِ (76 و 5) (رَدُّ الْمُحْتَارِ)
. وَإِذَا كَانَ الْمَأْجُورُ مَشْغُولًا بِمِلْكِ الْمُسْتَأْجِرِ كَأَنْ كَانَ
أَرْضًا وَفِيهَا زَرْعٌ لَهُ لَمْ يُدْرِكْ ; فَلَا يُؤْجَّرُ لِغَيْرِهِ قَبْلَ
حَمَادِ الزَّرْعِ سَوَاءٌ انْقَضَتْ مُدَّةُ الْإِجَارَةِ , أَوْ لَا . وَعَلَى ذَلِكَ
فَتُضَمُّ الزِّيَادَةُ عَلَى الْمُسْتَأْجِرِ إِلَى وَقْتِ الْحَمَادِ وَيَلْزَمُ
الْأَجْرُ الْمُسَمَّى لِلْمُدَّةِ الَّتِي قَبِلَ وَقَتَ الزِّيَادَةِ . وَإِذَا
كَانَتْ الْأَرْضُ الْمَأْجُورَةُ مَشْغُولَةً بِأَبْنِيَةِ الْمُسْتَأْجِرِ
وَعَرَّاسِهِ وَمَا إِلَيْهَا مِنْ الْأَشْيَاءِ الَّتِي لَا تُعْلَمُ نَهَايَتُهَا ;
فَلَا يُؤْجَّرُ مِنْ غَيْرِهِ مَا دَامَتْ مُدَّةُ الْإِجَارَةِ بِاقِيَّةً وَإِنْ مَا
تُضَمُّ الزِّيَادَةُ عَلَيْهِمْ كَالْأَرْضِ الْمَزْرُوعَةِ . أَمَّا إِذَا كَانَتْ
مُدَّةُ الْإِجَارَةِ مُنْقَضِيَّةً (فَتُؤْجَّرُ مُشَاهَرَةً إِلَى أَنْ يَنْتَهِيَ
الشَّهْرُ) . فَإِذَا قُبِلَتْ الزِّيَادَةُ فَعَلَى الْمُتَوَلَّى إِجَارُهُ مِنْ
الْمُسْتَأْجِرِ الْأَوَّلِ وَإِلَّا فَسُخِ الْإِجَارَةُ وَتَأْجِيرُهُ مِنْ غَيْرِهِ .

أَمَّا ضَمُّ الزِّيَادَةِ الْمَذْكُورِ إِضَاحُهُ فَإِنَّ زَمًّا يَكُونُ فِيمَا إِذَا
قَبِلَ الْمُسْتَأْجِرُ بِهِ ، وَإِلَّا هُدِمَتْ الْإِلَاقَةُ وَقُلِعَتْ الْغُرَاسُ
وَأُجِرَ الْمَأْجُورُ مِنْ غَيْرِ الْمُسْتَأْجِرِ (رَدُّ الْمُحْتَارِ) . وَمَا
مَرَّ مِنْ حُكْمِ الزِّيَادَةِ الْفَاحِشَةِ فِي الْوَقْفِ لَا يَجْرِي فِي الْمِلْكِ
وَلَوْ كَانَ لِيَتِيمٍ ، مَثَلًا : لَوْ أُجِرَ عَقَارًا مَمْلُوكًا لَهُ مُدَّةَ
سَنَةٍ بِمِائَةِ قِرْشٍ شَهْرِيًّا وَفِي الشَّهْرِ الثَّلَاثِ ارْتَفَعَ أَجْرُهُ
الْمِثْلَ إِلَى ثَلَاثِمِائَةِ قِرْشٍ ؛ فَلَيْسَ لَهُ أَنْ يَفْسَخَ الْإِجَارَةَ
وَيَطْلُبَ زِيَادَةً عَنْ مِائَةِ قِرْشٍ فِي الشَّهْرِ . - * * * * - الْإِعْذَارُ
السَّيِّئُ لَا تَوْجِبُ الْفَسَخَ : 1 - الضَّمُّ عَلَى الْأُجْرَةِ . 2 - التَّخْذِيلُ
مِنْ الْأُجْرَةِ وَقَدْ مَرَّ بِبَيَانٍ هَذَا . 3 - فُسْقُ الْمُسْتَأْجِرِ أَيْ
لَيْسَ لِلْمُؤْجَّرِ أَنْ يَفْسَخَ الْإِجَارَةَ إِذَا ارْتَكَبَ الْمُسْتَأْجِرُ مَا
نُهِىَ عَنْهُ مِنَ الْمُحَرَّمَاتِ كَمَا أَرَسَهُ لَيْسَ لِلْجِيرَانِ فَسْخُهَا
لِإِجْلَالِهِ وَإِنْ زَمَّ لَهُمْ أَنْ يَنْهَوْهُ عَنْ ارْتِكَابِ ذَلِكَ بِالْمَعْرُوفِ .
وَلَوْلِيَّ الْأَمْرِ فَقَطُّ إِخْرَاجُهُ إِذَا تَوَقَّفَتْ الْمَصْلَاحَةُ عَلَيْهِ . 4 -
اِحْتِيَاجُ الْمُؤْجَّرِ إِلَى الدَّارِ الْمَأْجُورَةِ كَأَنْ أَنْهَدِمَتْ دَارُهُ
السَّيِّئُ يَسْكُنُهَا فَاحْتِيَاجُ إِلَى سُكْنَى تِلْكَ الدَّارِ ، أَوْ دُفِعَ لَهُ
ثَمَنٌ كَبِيرٌ فِيهَا فَرَغِبَ فِي بَيْعِهَا ؛ فَلَيْسَ لَهُ فُسْخُ الْإِجَارَةِ (
الْبَزْازِيَّةُ وَالْمُهَنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ التَّاسِعِ الْإِزْقَرُوي) . 5 -
إِرَادَةُ الْمُؤْجَّرِ بِبَيْعِ الْمَأْجُورِ لِدَيْنٍ عَلَيْهِ ؛ فَلَوْ أَرَادَ
الْمُؤْجَّرُ بِبَيْعِ الْمَأْجُورِ لِنَتَاءُ دِيْنَةٍ لَاحِقَةٍ عَلَيْهِ ؛ فَلَيْسَ
لَهُ فُسْخُ الْإِجَارَةِ إِلَّا أَنْ لَمْ يَمْلِكْ سِوَاهَا أَنْ يُرَاجِعَ
الْحَاكِمَ وَالْحَاكِمُ يَفْسَخُ الْإِجَارَةَ فَيَبْيعُهَا وَيُؤَدِّي دَيْنَهُ ؛ إِذْ
لَوْ لَمْ تُفْسَخْ عَلَى هَذِهِ الصُّورَةِ لَتَضَرَّرَ الْمُؤْجَّرُ الْمَدِينُ
بِالْحَبْسِ سِوَاءُ كَانَ ذَلِكَ الدَّيْنُ ثَابِتًا بِإِقْرَارِ الْمُؤْجَّرِ ، أَوْ

لا .