

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 416 ثانياً : يَجُوزُ فسخُ الإجارةِ بِالعَيْبِ الَّذِي يَحْدُثُ
بَعْدَ الْقَبْضِ أَمْلاً فسخُ البَيْعِ بِذَلِكَ فَغَيْرُ جَائِزٍ بِمُقْتَضَى
الْمَادَّةَيْنِ (339 و 340) . ثانياً : وَفَاةُ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ مُوجِبَةٌ
لِفَسْخِ الإجارةِ بِخلافِ البَيْعِ . رابعاً : يَمْلِكُ الْبَائِعُ الْعَوَضَ
بِمُجَرَّدِ الْعَقْدِ بِخلافِ الْمُؤَجِّرِ ; فَلَا يَمْلِكُ الْعَوَضَ مَا لَمْ
يَكُنْ تَحْتَهُ تَعَجُّيلٌ , أَوْ شَرْطٌ لِلتَّعَجُّيلِ , أَوْ اسْتِيفَاءٌ
لِلْمَنْدَفَعَةِ , أَوْ تَمَكُّنٌ مِنْ اسْتِيفَائِهَا . انْظُرْ الْمَادَّةَ (664)
خامساً : التَّوَقُّيتُ مُفْسِدٌ لِلْبَيْعِ بِخلافِ الإجارةِ فَمُصَحِّحٌ
لَهَا (الْحَمَوِيُّ , الْأَشْبَاهُ) . سادساً : يَدْخُلُ حَقُّ الشَّرْطِ
وَالطَّرِيقِ فِي الإجارةِ بِخلافِ البَيْعِ ; فَلَا يَدْخُلُ فِيهِ مَا لَمْ
يُذَكَّرْ (انْظُرْ شَرْحَ الْمَادَّةِ (454)) . سابعاً : إِذَا اسْتَأْجَرَ
شَيْئاً اسْتِئْجَاراً فَاسْتَدَّ فَآجَرَهُ مِنْ آخِرِ إِيجَارٍ صَحِيحاً فَلَا إجارةَ
الثَّانِيَةَ صَحِيحَةً إِلَّا أَنْ لِلْمُؤَجِّرِ الْأَوَّلِ وَقَدْ فَسَدَتْ
الإجارةُ الْأُولَى نَقْضَ الإجارةِ الثَّانِيَةِ وَاسْتِرْدَادِ الْمُأْجُورِ
بِخلافِ البَيْعِ . (انْظُرْ الْمَادَّةَيْنِ 372 و 588 وَشَرْحَهُمَا) .
ثامناً : لَا تَنْفَسَخُ الإجارةُ فِيمَا إِذَا احْتَرَقَتِ الدَّارُ
الْمُأْجُورَةُ (انْظُرْ شَرْحَ الْمَادَّةِ 478) بِخلافِ البَيْعِ فَإِنَّهُ
يَنْفَسَخُ بِتَلَاغِ الْمَبِيعِ قَبْلَ الْقَبْضِ . تاسعاً : لَيْسَ لِلْمُشْتَرِي
فسخُ البَيْعِ إِذَا طَهَرَ الْمَبِيعُ مَعْيَباً بَعْدَ الْقَبْضِ مَا لَمْ يَرْضَ
الْبَائِعُ , أَوْ يَحْكُمُ الْحَاكِمُ بِفَسْخِهِ بِخلافِ الْمُسْتَأْجِرِ ; فَلَهُ
أَنْ يَفْسَخَ الإجارةَ إِذَا طَهَرَ فِي الْمَأْجُورِ عَيْبٌ قَبْلَ الْقَبْضِ ,
أَوْ بَعْدَهُ وَلَا حَاجَةَ لِرِضَاءِ الْمُؤَجِّرِ , أَوْ قَضَاءِ الْقَاضِي . 5 -
تَنْفَسَخُ الإجارةُ إِذَا تَوُفِّيَ مَنْ كَانَتْ وَاقِعَةً لَهُ بِدُونِ حَاجَةٍ
لِلْفَسْخِ وَقَدْ بُنِيَ عَلَى هَذَا قَوْلُ الْمَادَّةِ (تَنْفَسَخُ الإجارةُ
بِوَفَاةِ الصَّيِّ) وَلَا فَائِدَةَ فِي إِجَارَةِ الْوَارِثِ لِهَذِهِ الإجارةِ
; لِأَنَّ الْمِلْكَ بِالْوَفَاةِ يَنْتَقِلُ لِلْوَارِثِ فَتُصْبِحُ الْمَنْدَفَعَةُ
مِنْ ذَلِكَ الْحَيْنِ مِلْكاً لَهُ وَهُوَ لَيْسَ بِعَاقِدٍ وَلَا رَاضٍ بِالْعَقْدِ

وَالْمُسْتَأْجِرُ إِنَّمَا يَتَعَلَّقُ حَقُّهُ بِالْمَنْفَعَةِ وَهِيَ لَمْ تَبْقَ
بِوَفَاةِ الْمُؤَرِّثِ لِلْوَارِثِ (الزَّيْلَعِيُّ) . إِلَّا أَنْ لِلْوَارِثِ أَنْ
يُجَدِّدَ هَذِهِ الْإِجَارَةَ إِذَا طَلَبَ الْوَارِثُ أُجْرَةً مِنْ الْمُسْتَأْجِرِ
وَسَكَتَ الْمُسْتَأْجِرُ وَبَقِيَ فِي الدُّكَّانِ لَزِمَهُ الْإِجْرُ الْمُسَمَّى .
مَذْهَبُ سَائِرِ الْأَثَمَةِ : الْإِجَارَةُ عِنْدَ الْأَثَمَةِ الثَّلَاثَةِ : لَا
تَنْفَسِخُ الْإِجَارَةُ بِوَفَاةِ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ كَمَا لَا تَنْفَسِخُ
بِوَفَاتِهِمَا ; لِأَنَّهَا عَقْدٌ كَالْبَيْعِ وَالْبَيْعُ لَا يَنْفَسِخُ بِعَدِّ
الْإِجَارَةِ فِيمَا لَوْ تَوُفِّيَ الْبَائِعُ , أَوْ الْمُشْتَرِي , أَوْ الْإِثْنَانِ
مَعًا . وَعَلَايَهُ فَإِذَا تَوُفِّيَ الْمُؤْجَرُ قَامَ وَارِثُهُ مَقَامَهُ فِي
أَخْذِ الْأُجْرَةِ كَمَا يَقُومُ وَارِثُ الْمُسْتَأْجِرِ مَقَامَهُ فِي اسْتِيفَاءِ
الْمَنْفَعَةِ مِنْ نَفْسِ الْمَأْجُورِ . وَفِي الْوَاقِعِ إِذَا انْتَقَلَ
الْمَأْجُورُ بِوَفَاةِ الْإِجَارِ إِلَى وَرَثَتِهِ وَلَمْ يَرْضَوْا بِعَقْدِ
الْإِجَارَةِ فَيُعَدُّ بِقَاءُ حُكْمِ الْعَقْدِ ذَا ضَرَرٍ مَسْلُوبِ الْمَنْفَعَةِ
مُدَّةَ الْإِجَارِ . وَذَلِكَ كَانَتْ تَقَالِ الْعَيْنِ السَّتِي أَوْ صَى الْمَالِكُ
بِمَنْفَعَتِهَا إِلَى الْوَرَثَةِ مَسْلُوبَةِ الْمَنْفَعَةِ عَلَى الْوَجْهِ
السَّابِقِ وَقَدْ يُقَالُ لِضَرَرِ يَلْحَقُ بِالْوَرَثَةِ ; إِذْ قَدْ يَأْخُذُونَ
بِدَلِ الْإِجَارَةِ . مُلَاحَظَاتٌ : يَجِبُ أَنْ يُحْكَمَ فِي الْمَسَائِلِ السَّتِي
لَمْ تَكُنْ مَوْجُودَةً فِي الْمَجْلَةِ بِالْمَذْهَبِ الْحَنْفِيِّ وَعَلَايَهُ
فَيُحْكَمُ بِانْفِصَاحِ الْإِجَارَةِ لِوَفَاةِ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ , أَوْ
وَفَاتِهِمَا مَعًا ; لِأَنَّ الْقَضَاةَ مُنْذُ تَأْسِيسِ الدَّوْلَةِ
الْعُثْمَانِيَّةِ مَا مُورُونَ بِالْحُكْمِ بِالْمَذْهَبِ الْحَنْفِيِّ وَلَوْ
كَانُوا مِنَ الْمُقْلَدِينَ لِمَذْهَبِ مِنَ الْمَذَاهِبِ الْأُخْرَى مَا دَامُوا فِي
مَحَاكِمِهَا . وَهُنَاكَ مَسْأَلَةٌ جَدِيرَةٌ بِالتَّأَمُّلِ هِيَ مَعْرِفَةُ
الْمَذْهَبِ الَّذِي سَيَكُونُ فِي الْمُسْتَقْبَلِ أَكْثَرَ مُوَافَقَةً لِرُوحِ
الْعَمْرِ وَلِلنَّاسِ فِي