

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 438 @ تَفَاوُتٌ فَإِسْكَانٌ غَيْرُهُ فِي الدَّارِ الْمُؤْجَرَةِ لَهُ
خَاصَّةً لَيْسَ فِيهِ ضَرَرٌ (الشَّيْءُ) - * * * * * (الْمَادَّةُ 461)
الْإِجَارَةُ الْفَاسِدَةُ نَافِذَةٌ لَكِنْ الْإِجْرَ يَمْلِكُ فِيهَا أَجْرُ الْمُثْلِ
وَلَا يَمْلِكُ الْأَجْرُ الْمُسَمَّى . يَعْنِي أَنَّ الْإِجَارَةَ الْفَاسِدَةَ
مُنْعَقِدَةٌ وَتُفِيدُ حُكْمًا وَالْمَادَّةُ (588) لِهَذِهِ الْمَادَّةُ .
الدُّرُّ (الْمُخْتَارُ) وَلِالْإِجَارَةِ الْفَاسِدَةِ بِمُقْتَضَى
الْمَادَّةِ (471) إِذَا انْتَفَعَ بِالْمَأْجُورِ انْتِفَاعًا حَقِيقِيًّا أَجْرُ
الْمُثْلِ الْمُعَيَّنُ فِي الْمَادَّةِ الْآتِيَةِ وَلَيْسَ لَهُ الْأَجْرُ الْمُسَمَّى
وَلَا تَلْزِمُ الْأُجْرَةُ بِمُجَرِّدِ التَّسَمُّكِ مِنْ الْانْتِفَاعِ فَقَطْ دُونَ
الْانْتِفَاعِ حَقِيقَةً (انْظُرْ الْمَادَّةَ 471) . حَتَّى لَوْ اسْتَأْجَرَ
شَخْصٌ مَالًا إِجَارَةً فَاسِدَةً وَآجَرَهُ بِعَدِّ الْقَبْضِ إِجَارَةً صَحِيحَةً
لَزِمَهُ أَجْرُ الْمُثْلِ لِأَنَّهُ يَكُونُ قَدْ اسْتَعْمَلَ الْمَأْجُورَ وَلَا
يَكُونُ بِفِعْلٍ مَا لَيْسَ لَهُ فِعْلُهُ غَاصِبًا حَتَّى لَا تَجِبَ عَلَيْهِ
الْأُجْرَةُ لَا يُقَالُ لِمَّا كَانَ تَقَوُّمُ الْمُنْتَافِعِ بِالْعَقْدِ فَإِذَا
فَسَدَ الْعَقْدُ يَنْبَغِي أَنْ لَا يَجِبَ شَيْءٌ لِأَنَّ الْإِجَارَةَ الْفَاسِدَةَ
مُلْحَقَةٌ بِالْإِجَارَةِ الصَّحِيحَةِ لِكَوْنِهَا تَبَعًا لَهَا (الْكِفَايَةُ فِي
الْإِجَارَةِ الْفَاسِدَةِ) أَمَّا إِذَا أَجَرَ الْمُسْتَأْجِرُ الْمَالَ السَّذِي
اسْتَأْجَرَهُ إِجَارَةً فَاسِدَةً عَلَى الْوَجْهِ الْمُشْرُوحِ آنِفًا إِجَارًا
صَحِيحًا لَزِمَ الْمُسْتَأْجِرُ الثَّانِي الْأَجْرُ الْمُسَمَّى لِأَنَّهُ قَدْ
سَمَّى الْبَدَلَ انْظُرْ الْمَادَّةَ (588) (الْبَحْرُ , رَدُّ الْمُخْتَارِ) .
إِنَّ الْإِجَارَةَ الْفَاسِدَةَ قَابِلَةٌ لِلْفَسْخِ . فَعَلَيْهِ إِذَا تَنَازَعَ
الطَّرَفَانِ قَبْلَ الْانْتِفَاعِ بِالْمَأْجُورِ إِجَارًا فَاسِدًا وَرُفِعَ ذَلِكَ
إِلَى الْقَاضِي فَالْقَاضِي يَفْسُخُ الْإِجَارَةَ لِإِزَالَةِ الْفَسَادِ السَّذِي هُوَ
مَعْصِيَةٌ . وَالْإِجَارُ وَالْبَيْعُ أَخَوَانِ لِأَنَّ الْإِجَارَةَ تَمْلِكُ
الْأَعْيَانِ وَقَدْ قَالَ فِي الدُّرِّ الْمُخْتَارِ : وَيَجِبُ عَلَى كُلِّ وَاحِدٍ
مِنْ الْبَائِعِ وَالْمُشْتَرِي فُسْخُهُ قَبْلَ الْقَبْضِ أَوْ بَعْدَهُ مَا دَامَ
فِي يَدِ الْمُشْتَرِي إِعْدَامًا لِلْفَسَادِ لِأَنَّهُ مَعْصِيَةٌ فَيَجِبُ رَفْعُهَا

وَأِذَا أَصْرَرَّ أَحَدُهُمَا عَلَى إِمْسَاكِهِ وَعَلِمَ بِهِ الْقَضِي فَلَهُ
فَسْخُهُ جَبْرًا عَلَيْهِمَا حَقًّا لِلشَّرْعِ (الْهَنْدِيَّةُ ، التَّنْقِيحُ
الْظُّرُ الْمَادَّةُ 76) . مِثَالُ لَوْ اسْتَأْجَرَ شَخْصٌ أَرْضًا لِلزَّرَاعَةِ
وَلَمْ يُعَيِّنْ فِي الْعَقْدِ النَّوْعَ الْمُرَادُ زَرْعُهُ وَلَمْ يُطْلَقْ أَنْ
يَزْرَعَ مَا يُرِيدُ وَرُفِعَتْ الْإِجَارَةُ إِلَى الْقَضِي قَبْلَ زِرَاعَةِ
الْأَرْضِ فَسَخَهَا لِأَنَّ الْإِجَارَةَ بِمُقْتَضَى الْمَادَّةِ (454) فَاسِدَةٌ .
كَذَلِكَ إِذَا اسْتَأْجَرَ مُشَاعًا وَدَفَعَ أَجْرَتَهُ سَلَفًا فَلَهُ الْإِدَاءُ
بِفَسْخِ الْإِجَارَةِ وَاسْتِرْدَادُ مَا دَفَعَ مِنَ الْأَجْرَةِ وَالْمَادَّةُ (494)
(مَبْنِيَّةٌ عَلَى هَذَا أَيْضًا ، وَحَقُّ الْفَسْخِ هَذَا وَإِنْ لَمْ يُصَرَّحْ
بِهِ فِي الْمَجْلَدِ إِلَّا أَنْزَلَهُ يُخَفِّضُ قَوْلُهُ قَبْلَ الْفَسْخِ فِي
الْمَادَّةِ 524 . وَيُسْتَفَادُ مِنَ الْمَادَّةِ 494 بِنَاءً عَلَى أَنْزَلَهُ نَاشِئٌ
عَنْ فَسَادِ الْإِجَارَةِ وَكَذَلِكَ يُسْتَفَادُ مِنَ الْقِيَاسِ عَلَى الْبَيْعِ
لِأَنَّ الْإِجَارَةَ بَيْعٌ مَنْفَعَةٌ فَعُدِمَ التَّصَرُّعُ بِهِ لِأَنَّهُ
يُسْتَفَادُ مِنْ ذَلِكَ . - * * * * - (الْمَادَّةُ 462) فَسَادُ الْإِجَارَةِ
يَنْشَأُ بَعْضُهُ عَنْ كَوْنِ الْبَدَلِ مَجْهُوْلًا وَبَعْضُهُ عَنْ فَقْدَانِ بَاقِي
شَرَائِطِ الصَّحَّةِ . فَفِي الصُّورَةِ الْأُولَى يَلْزَمُ أَجْرُ الْمِثْلِ بِالْغَا
مَا بَلَغَ وَفِي الصُّورَةِ الثَّانِيَةِ يَلْزَمُ أَجْرُ الْمِثْلِ بِشَرْطِ أَنْ
لَا يَتَجَاوَزَ الْأَجْرَ الْمُسَمَّى . يَنْشَأُ فَسَادُ الْإِجَارَةِ بَعْضُهُ عَنْ
كَوْنِ بَدَلِ الْإِجَارَةِ مَجْهُوْلًا وَبَعْضُهُ عَنْ فَقْدَانِ شَرَائِطِ الصَّحَّةِ
الْأُخْرَى كَوُجُودِ شَرْطِ فَاسِدٍ (الْظُّرُ شَرْحَ الْمَادَّةِ 460)