

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 500 - الفَصْلُ الثَّالِثُ فِي مَسَائِلِ خِيَارِ الْعَيْبِ (الْمَادَّةُ 513) فِي الْإِجَارَةِ أَيْضًا خِيَارُ الْعَيْبِ كَمَا فِي الْبَيْعِ فِي الْإِجَارَةِ عَيْبُ كَمَا فِي الْبَيْعِ (انْظُرْ الْمَادَّةُ 337) لِأَنَّ الْعَقْدَ يَقْتَضِي سَلَامَةَ الْبَيْدَلِ عَنْ الْعَيْبِ فَلِذَا فَاتَ رِضَاهُ فَيُفْسَخُ كَمَا فِي الْبَيْعِ وَالْمَعْقُودُ عَلَيْهِ فِي هَذَا الْبَابِ الْمَنْدَافِعُ وَهِيَ تَحْدُثُ سَاعَةً فَسَاعَةً فَمَا وَجِدَ مِنَ الْعَيْبِ يَكُونُ حَادِثًا قَبْلَ الْقَبْضِ فِي حَقِّ مَا بَقِيَ مِنَ الْمَنْدَافِعِ فَوَجَبَ الْخِيَارُ (الزَّيْلَعِيُّ فِي الْإِجَارَةِ) . وَالْعَيْبُ الْمَوْجِبُ لِلْخِيَارِ فِي الْإِجَارَةِ ثَلَاثَةٌ أَيْسَامٌ بِحَسَبِ الْوُجُودِ . 1 - أَنْ يَكُونَ مَوْجُودًا قَبْلَ الْقَبْضِ ، وَالْمُسْتَأْجِرُ لَمْ يَطَّلِعْ عَلَيْهِ حِينَ الْاسْتِئْجَارِ . 2 - أَنْ يَكُونَ حَصَلَ بَعْدَ الْعَقْدِ وَالْقَبْضِ . 3 - أَنْ يَحْصُلَ بَعْدَ الْعَقْدِ وَبَعْدَ الْقَبْضِ . وَهَذِهِ الْأَوْسَامُ جَمِيعُهَا تَسْتَلْزِمُ خِيَارَ الْعَيْبِ لِأَنَّهَا لَمَّا كَانَتْ الْإِجَارَةُ تَنْعَقِدُ شَيْئًا فَشَيْئًا بِوُجُودِ الْمَنْدَافِعِ فَالْعَيْبُ الَّذِي يَحْصُلُ فِي الْمَأْجُورِ بَعْدَ قَبْضِهِ يَكُونُ قَدْ حَصَلَ قَبْلَ قَبْضِ الْمَنْدَافِعِ السَّيِّئِ لَمْ تُسْتَوْفَ وَكَذَا أَنْ حُصِّلَ الْعَيْبُ فِي الْمَبِيعِ بَعْدَ الْبَيْعِ وَقَبْلَ الْقَبْضِ أَيْ وَهُوَ فِي الْبَائِعِ بِمُقْتَضَى الْمَادَّةِ (340) مُوجِبٌ لِرَدِّهِ فَهُوَ مُسْتَلْزِمٌ فَسَخِ الْإِجَارَةِ وَبِهَذَا تَنْدَفِعُ شَيْئُهُةُ مَنْ قَالَ إِنَّ عَقْدَ الْإِجَارَةِ لَازِمٌ كَالْبَيْعِ . ثُمَّ إِنَّ الْعَيْبَ إِذَا حَدَثَ فِي الْمَبِيعِ بَعْدَ مَا قَبِضَهُ الْمُشْتَرِي لَيْسَ لِلْمُشْتَرِي أَنْ يَرُدَّهْ وَكَانَ يَنْبَغِي أَنْ لَا يَرُدَّ بِسَبَبِ الْعَيْبِ الْحَادِثِ بَعْدَ الْقَبْضِ فِي الْإِجَارَةِ أَيْضًا فَقَالَ : إِنَّ الْعَيْبَ الْحَادِثَ فِي الْإِجَارَةِ بِمَنْزِلَةِ الْعَيْبِ الْحَادِثِ فِي الْبَيْعِ قَبْلَ الْقَبْضِ لِأَنَّ الْمَعْقُودَ عَلَيْهِ الْمَنْدَافِعُ . هِيَ تَحْدُثُ شَيْئًا فَشَيْئًا فَمَا وَجِدَ مِنَ الْعَيْبِ يَكُونُ حَادِثًا قَبْلَ الْقَبْضِ فَيُوجِبُ الْخِيَارَ كَمَا إِذَا حَدَثَ الْعَيْبُ فِي الْبَيْعِ قَبْلَ الْقَبْضِ (رَدُّ الْمُحْتَارِ ، الْهِنْدِيَّةُ ، الْكَفَايَةُ) . أَمَّا إِذَا اسْتَأْجَرَ الْمُسْتَأْجِرُ الْمَأْجُورَ بَعْدَ أَنْ رَأَى الْعَيْبَ الَّذِي حَدَثَ

فِيهِ سَقَطَ خِيَارُهُ (اُنْظُرْ الْمَادَّةَ 341) (رَدُّ الْمُحْتَارِ) .
وَاِذَا لَزِمَ فَسُخُّ الْإِجَارَةِ بِخِيَارِ الْعَيْبِ كَمَا لَوْ اِنْهَدَمَتْ
الدَّارُ كُلُّهَا فَلِلْمُسْتَأْجِرِ فُسُخُ الْإِجَارَةِ وَلَوْ فِي غِيَابِ الْوَاجِرِ
كَمَا فِي خِيَارِ الرُّؤْيَةِ لَا يَحْتَاجُ ذَلِكَ إِلَى حُكْمٍ قَاضٍ أَوْ رِضَاءِ
الْوَاجِرِ . سَوَاءٌ قَبَضَ الْمُسْتَأْجِرُ الْمَأْجُورَ أَوْ لَمْ يَقْبِضْ . أَمَّا
فِي الْوَاجِرِ الَّتِي يَنْهَدِمُ فِيهَا حَائِطٌ مَثَلًا فَلِلْمُسْتَأْجِرِ
فِي غِيَابِ الْوَاجِرِ فُسُخُ الْإِجَارَةِ لِأَنَّ فُسُخَ الْعَقْدِ لَا يَجُوزُ إِلَّا
بِحُضُورِ الْعَاقِدَيْنِ أَوْ مَنْ يَقُومُ مَقَامَهُمَا (رَدُّ الْمُحْتَارِ
الْبَزْازِيَّةُ ، الْقَهْطَانِيَّةُ ، الْهَدَايَةُ وَالشَّالِبِيَّةُ) . وَالْعَيْبُ
ثَلَاثَةٌ أَقْسَامٌ أَيْضًا بِإِعْتِبَارِ أَنْزَعِهِ مُوجِبٌ فُسُخَ الْإِجَارَةِ أَوْ
غَيْرُ مُوجِبٍ : 1 - مَا أَفَاتَ الْمَنْفَعَةَ الْمُقْصُودَةَ بِالْكُلِّيَّةِ .