@ 411 @ لِلزِّيَادَةِ الْفَاحِشَةِ الْحَاصِلَةِ فِي الْأُجْرَةِ . فَإِنْ كَانَ الْمَأْجُورُ خَالِيًا مِنْ الْمُسْتَأْجِرِ وَقْتَ الزِّيَادَةِ وَكَانَ كَالدَّارِ وَالْحَانُوتِ وَالْأَرَاضِي الْقِرَاحِ وَغَيْرِ ذَلِكَ عَرَضَهُ الْمُتَوَلِّي عَلَى الْمُسْتَأْجِرِ الْأَوَّلِ وَكَلَّفَهُ بِاسْتِئْجَارِهِ مُجَدَّدًا مَعَ دَفْعِ الزِّيَادَةِ فَإِذَا قَبِلَ بِالزِّيَادَةِ الطَّارِئَةِ ; كَانَ أَحَقَّ بِهِ مِنْ غَيْرِهِ إذْ بِقَبُولِهِ تِلْكَ الزِّيَادَةَ قَدْ زَالَ السَّبَبُ الدَّاعِي لِلْفَسْخِ مَعَ أَنَّ مُدَّةَ الْإِجَارَةِ لَمْ تَزَلْ بَاقِيَةً وَتَلْزَمُ تِلْكَ الزِّيَادَةُ مِنْ وَقْتِ قَبُولِهَا لَا مِنْ أَوَّلِ الْمُدَّةِ السَّابِقَةِ لِلْإِجَارَةِ يَعْنِي أَنَّ الْمُسْتَأْجِرَ لَا يَدْفَعُ عَنْ الْمُدَّةِ السَّابِقَةِ لِوَقْتِ الْفَسْخِ إلَّا الْأَجْرَ الْمُسَمَّى . أَمَّا إذَا لَمْ يَقْبَلْ الْمُسْتَأْجِرُ فَالْمُتَوَلِّي يُؤَجِّرُهُ مِنْ آخَرَ وَإِذَا أَنْكَرَ الْمُسْتَأْجِرُ زِيَادَةَ أَجْرِ الْمِثْلِ وَقَالَ : إنَّ الِادِّعَاءَ بِالزِّيَادَةِ إضْرَارٌ لَزِمَ إثْبَاتُ أَجْرِ الْمِثْلِ بِبَيِّنَةٍ ; لِأَنَّ الْبَيِّنَةَ عَلَى الْمُدَّعِي وَالْقَوْلَ لِلْمُنْكِرِ وَالْأَصْلُ بَقَاءُ الشَّيْءِ عَلَى حَالِهِ . رَاجِعْ الْمَادَّتَيْنِ (76 و 5) (رَدُّ الْمُحْتَارِ) . وَإِذَا كَانَ الْمَأْجُورُ مَشْغُولًا بِمِلْكِ الْمُسْتَأْجِرِ كَأَنْ كَانَ أَرْضًا وَفِيهَا زَرْعٌ لَهُ لَمْ يُدْرِكْ ; فَلَا يُؤَجَّرُ لِغَيْرِهِ قَبْلَ حَصَادِ الزَّرْعِ سَوَاءٌ انْقَضَتْ مُدَّةُ الْإِجَارَةِ , أَوْ لَا . وَعَلَى ذَلِكَ فَتُضَمُّ الزِّيَادَةُ عَلَى الْمُسْتَأْجِرِ إلَى وَقْتِ الْحَصَادِ وَيَلْزَمُ الْأَجْرُ الْمُسَمَّى لِلْمُدَّةِ الَّتِي قَبْلَ وَقْتِ الزِّيَادَةِ . وَإِذَا كَانَتْ الْأَرْضُ الْمَأْجُورَةُ مَشْغُولَةً بِأَبْنِيَةِ الْمُسْتَأْجِرِ وَغِرَاسِهِ وَمَا إلَيْهَا مِنْ الْأَشْيَاءِ الَّتِي لَا تُعْلَمُ نِهَايَتُهَا ; فَلَا يُؤَجَّرُ مِنْ غَيْرِهِ مَا دَامَتْ مُدَّةُ الْإِجَارَةِ بَاقِيَةً وَإِنَّمَا تُضَمُّ الزِّيَادَةُ عَلَيْهِ كَالْأَرْضِ الْمَزْرُوعَةِ . أَمَّا إذَا كَانَتْ مُدَّةُ الْإِجَارَةِ مُنْقَضِيَةً (فَتُؤَجَّرُ مُشَاهَرَةً إلَى أَنْ يَنْتَهِيَ الشَّهْرُ) . فَإِذَا قُبِلَتْ الزِّيَادَةُ فَعَلَى الْمُتَوَلِّي إيجَارُهُ مِنْ الْمُسْتَأْجِرِ الْأَوَّلِ وَإِلَّا فَسْخُ الْإِجَارَةِ وَتَأْجِيرُهُ مِنْ غَيْرِهِ .

أَمَّا ضَمُّ الزِّيَادَةِ الْمَذْكُورُ إيضَاحُهُ فَإِنَّمَا يَكُونُ فِيمَا إذَا قَبِلَ الْمُسْتَأْجِرُ بِهِ , وَإِلَّا هُدِمَتْ الْأَبْنِيَةُ وَقُلِعَتْ الْغِرَاسُ وَأُجِرَ الْمَأْجُورُ مِنْ غَيْرِ الْمُسْتَأْجِرِ (رَدُّ الْمُحْتَارِ) . وَمَا مَرَّ مِنْ حُكْمِ الزِّيَادَةِ الْفَاحِشَةِ فِي الْوَقْفِ لَا يَجْرِي فِي الْمِلْكِ وَلَوْ كَانَ لِيَتِيمٍ , مَثَلًا : لَوْ أَجَرَ عَقَارًا مَمْلُوكًا لَهُ مُدَّةَ سَنَةٍ بِمِائَةِ قِرْشٍ شَهْرِيًّا وَفِي الشَّهْرِ الثَّالِثِ ارْتَفَعَ أَجْرُهُ الْمِثْلَ إلَى ثَلَاثِمِائَةِ قِرْشٍ ; فَلَيْسَ لَهُ أَنْ يَفْسَخَ الْإِجَارَةَ وَيَطْلُبَ زِيَادَةً عَنْ مِائَةِ قِرْشٍ فِي الشَّهْرِ . - * * * * * - الْأَعْذَارُ الَّتِي لَا تُوجِبُ الْفَسْخَ : 1 - الضَّمُّ عَلَى الْأُجْرَةِ . 2 - التَّنْزِيلُ مِنْ الْأُجْرَةِ وَقَدْ مَرَّ بَيَانُ هَذَيْنِ . 3 - فِسْقُ الْمُسْتَأْجِرِ أَيْ لَيْسَ لِلْمُؤَجِّرِ أَنْ يَفْسَخَ الْإِجَارَةَ إذَا ارْتَكَبَ الْمُسْتَأْجِرُ مَا نُهِيَ عَنْهُ مِنْ الْمُحَرَّمَاتِ كَمَا أَنَّهُ لَيْسَ لِلْجِيرَانِ فَسْخُهَا لِأَجْلِهِ وَإِنَّمَا لَهُمْ أَنْ يَنْهَوْهُ عَنْ ارْتِكَابِ ذَلِكَ بِالْمَعْرُوفِ . وَلِوَلِيِّ الْأَمْرِ فَقَطْ إخْرَاجُهُ إذَا تَوَقَّفَتْ الْمَصْلَحَةُ عَلَيْهِ . 4 - احْتِيَاجُ الْمُؤَجِّرِ إلَى الدَّارِ الْمَأْجُورَةِ كَأَنْ انْهَدَمَتْ دَارُهُ الَّتِي يَسْكُنُهَا فَاحْتَاجَ إلَى سُكْنَى تِلْكَ الدَّارِ , أَوْ دُفِعَ لَهُ ثَمَنٌ كَبِيرٌ فِيهَا فَرَغِبَ فِي بَيْعِهَا ; فَلَيْسَ لَهُ فَسْخُ الْإِجَارَةِ (الْبَزَّازِيَّةَ وَالْهِنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ التَّاسِعِ الْأَنْقِرْوِيّ) . 5 - إرَادَةُ الْمُؤَجِّرِ بَيْعَ الْمَأْجُورِ لِدَيْنٍ عَلَيْهِ : فَلَوْ أَرَادَ الْمُؤَجِّرُ بَيْعَ الْمَأْجُورِ لِتَأْدِيَةِ دَيْنٍ لَاحِقٍ عَلَيْهِ ; فَلَيْسَ لَهُ فَسْخُ الْإِجَارَةِ إلَّا أَنَّ لَهُ إذَا لَمْ يَمْلِكْ سِوَاهَا أَنْ يُرَاجِعَ الْحَاكِمَ وَالْحَاكِمُ يَفْسَخُ الْإِجَارَةَ فَيَبِيعُهُ وَيُؤَدِّي دَيْنَهُ ; إذْ لَوْ لَمْ تُفْسَخْ عَلَى هَذِهِ الصُّورَةِ لَتَضَرَّرَ الْمُؤَجِّرُ الْمَدِينُ بِالْحَبْسِ سَوَاءٌ كَانَ ذَلِكَ الدَّيْنُ ثَابِتًا بِإِقْرَارِ الْمُؤَجِّرِ , أَوْ لَا .