@ 434 @ - الْفَصْلُ الرَّابِعُ فِي فَسَادِ الْإِجَارَةِ وَبُطْلَانِهَا إنَّ مَوَادَّ هَذَا الْفَصْلِ فَرْعٌ لِلْمَوَادِّ الْوَارِدَةِ فِي الْفَصْلَيْنِ الْمَاضِيَيْنِ الثَّانِي وَالثَّالِثِ , وَسَنُشِيرُ إلَى ذَلِكَ فِي أَثْنَاءِ الشَّرْحِ . الْإِجَارَةُ الْبَاطِلَةُ : هِيَ الَّتِي لَيْسَتْ صَحِيحَةً أَصْلًا وَلَا مَشْرُوعَةً . وَتَبْطُلُ الْإِجَارَةُ إذَا فُقِدَ مِنْهَا شَرْطٌ مِمَّا يَعُودُ عَلَى رُكْنِ الْعَقْدِ . وَلَا تَلْزَمُ الْأُجْرَةُ فِي الْإِجَارَةِ الْبَاطِلَةِ بِالِاسْتِعْمَالِ مَا لَمْ يَكُنْ الْمَأْجُورُ مَالَ يَتِيمٍ أَوْ وَقْفٍ أَوْ مَجْنُونٍ . الْإِجَارَةُ الْفَاسِدَةُ : هِيَ الصَّحِيحَةُ أَصْلًا لَا وَصْفًا وَهُوَ : (مَا عُرِضَ فِيهِ شَيْءٌ مِنْ جِهَالَةٍ أَوْ اُشْتُرِطَ فِيهِ شَرْطٌ لَا يَقْتَضِيه الْعَقْدُ) (رَاجِعْ الْمَادَّتَيْنِ 109 و 110) (التَّنْوِيرُ , رَدُّ الْمُحْتَارِ) . وَتَكُونُ الْإِجَارَةُ فَاسِدَةً إذَا فُقِدَ شَرْطٌ مِنْ شُرُوطِ صِحَّتِهَا وَالْإِجَارَةُ الْفَاسِدَةُ نَافِذَةٌ وَيَلْزَمُ فِيهَا أَجْرُ الْمِثْلِ لَا الْأَجْرُ الْمُسَمَّى وَيَلْزَمُ أَجْرُ الْمِثْلِ أَحْيَانًا بَالِغًا مَا بَلَغَ وَأَحْيَانًا يَلْزَمُ عَلَى أَنْ لَا يَتَجَاوَزَ الْأَجْرُ الْمُسَمَّى (اُنْظُرْ الْمَادَّةَ 462) . وَتَكُونُ الْإِجَارَةُ صَحِيحَةً بِالشُّرُوطِ الْآتِيَةِ وَالشُّرُوطُ فِيهَا مُعْتَبَرَةٌ : 1 - إذَا كَانَتْ مِمَّا يَقْتَضِيه الْعَقْدُ . 2 - إذَا كَانَتْ مُتَعَارَفَةً . وَتَكُونُ الْإِجَارَةُ صَحِيحَةً مَعَ الشَّرْطِ الْآتِي وَالشَّرْطُ لَغْوٌ . 1 - إذَا لَمْ يَكُنْ فِيهِ نَفْعٌ لِأَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ . وَتَكُونُ الْإِجَارَةُ فَاسِدَةً إذَا وَقَعَ فِيهِ شَرْطٌ مُفْسِدٌ لِلْبَيْعِ . (الْمَادَّةُ 458) تَبْطُلُ الْإِجَارَةُ إنْ لَمْ يُوجَدْ أَحَدُ شُرُوطِهَا . مَثَلًا إيجَارُ الْمَجْنُونِ وَالصَّبِيِّ غَيْرِ الْمُمَيِّزِ كَاسْتِئْجَارِهِمَا بَاطِلٌ لَكِنْ لَا تَنْفَسِخُ الْإِجَارَةُ بِجُنُونِ الْآجِرِ أَوْ الْمُسْتَأْجِرِ بَعْدَ انْعِقَادِهَا . تَبْطُلُ الْإِجَارَةُ إنْ لَمْ يُوجَدْ أَحَدُ شُرُوطِهَا الْمُبَيَّنَةِ فِي الْمَادَّتَيْنِ 444 و 445 وَالَّتِي تَرْجِعُ إلَى رُكْنِ الْعَقْدِ كَمَا يَبْطُلُ الْبَيْعُ الَّذِي يَكُونُ فِي رُكْنِهِ خَلَلٌ , مَثَلًا : إيجَارُ الْمَجْنُونِ وَالصَّبِيِّ غَيْرِ الْمُمَيِّزِ كَاسْتِئْجَارِهِمَا بَاطِلٌ وَلَا يَنْقَلِبُ صَحِيحًا بِإِجَازَةِ أَوْلِيَائِهِمَا وَلَا يَكُونُ نَافِذًا

. حَتَّى إنَّ الْمَجْنُونَ جُنُونًا مُطْبِقًا إذَا أَجَرَ بَعْضَ عَقَارَاتِ الْوَقْفِ الَّذِي هُوَ مُتَوَلٍّ عَلَيْهِ فَلَا يَكُونُ صَحِيحًا . (انْظُرْ الْمَوَادَّ 362 و 579 و 966) (الْبَهْجَةُ , الْفَتَاوَى الْجَدِيدَةُ) . لَكِنْ لَا تَنْفَسِخُ الْإِجَارَةُ بِجُنُونِ الْآجِرِ أَوْ الْمُسْتَأْجِرِ جُنُونًا مُطْبِقًا أَوْ غَيْرَ مُطْبِقٍ بَعْدَ حُصُولِ الْعَقْدِ .