

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 488 @ الْمُؤَسْتَأْجِرِينَ إِجَارَةً فِعْلِيَّةً ، أَيِ كَمَا أَنْ فَسَخَ
الطَّرَفِ الْمُخَيَّرِ الْإِجَارَةَ وَإِجَارَتَهُ يَكُونَانِ عَلَى مَا تَبَيَّنَ فِي
الْمَوَادِّ 230 وَ 303 وَ 304 فِي كِتَابِ الْبُيُوعِ قَوْلًا يَكُونَانِ كَذَلِكَ
فِعْلًا وَفِي ذَلِكَ أَرْبَعُ مَسَائِلَ : 1 - الْفَسْخُ الْقَوْلِيُّ . 2 - الْفَسْخُ
الْفِعْلِيُّ . 3 - الْإِجَارَةُ الْقَوْلِيَّةُ . 4 - الْإِجَارَةُ الْفِعْلِيَّةُ .
وَكُلُّهَا صَحِيحَةٌ . بِنَاءً عَلَيْهِ لَوْ كَانَ الْأَجِيرُ مُخَيَّرًا وَفَسَخَ
الْإِجَارَةَ بِقَوْلِهِ (فَسَخْتُ) كَانَ ذَلِكَ مِنْهُ فَسْخًا قَوْلِيًّا . كَمَا
أَنْزَهُ لَوْ فَسَخَهَا بِتَصَرُّفِهِ بِالْمُأْجُورِ بِأَنْ بَاعَهُ أَوْ وَهَبَهُ
أَوْ أَعَارَهُ أَوْ عَرْضَهُ لِلْبَيْعِ أَوْ تَصَرَّفَ فِيهِ بِوَجْهِ آخَرَ مِنْ
لِوَاظِمِ التَّمْلُكِ كَانَ ذَلِكَ فَسْخًا فِعْلِيًّا . كَمَا لَوْ كَانَ
الْمُؤَسْتَأْجِرُ مُخَيَّرًا وَقَالَ أَجَرْتُ أَوْ أَسْقَطْتُ خِيَارِي كَانَ ذَلِكَ
مِنْهُ إِجَارَةً قَوْلِيَّةً . كَمَا أَنْزَهُ لَوْ سَكَنَ الْعَقَّارَ فِي أَثْنَاءِ
مُدَّةِ الْخِيَارِ أَوْ أَجَرَهُ مِنْ آخَرَ وَتَصَرَّفَ فِيهِ تَصَرُّفًا
الْمُؤَسْتَأْجِرِينَ كَانَ مِنْهُ إِجَارَةٌ فِعْلِيَّةً . حَتَّى إِنْزَهُ لَوْ سَكَنَ
الدَّارَ الَّتِي اسْتَأْجَرَهَا عَلَى أَنْ لَهُ الْخِيَارَ ثَلَاثَةَ أَيَّامٍ
وَأَنْزَهُ دَمَتْ فَلَا يَلْزَمُهُ ضَمَانٌ لِأَنَّ سُكُونَهُ إِيسَاهَا كَانَ بِحُكْمِ
الْإِجَارَةِ لِسُقُوطِ خِيَارِهِ بِالسُّكُونِ وَلِزُومِ الْإِجَارَةِ بِذَلِكَ .
وَهَذَا بِخِلَافِ مَا لَوْ كَانَ الْخِيَارُ مَشْرُوطًا لِلْأَجِيرِ فَإِنْ
الْمُؤَسْتَأْجِرُ يَضْمَنُ قِيمَةَ مَا أَنْزَهُ دَمَ مِنْ سُكُونِهِ فِي مُدَّةِ
الْخِيَارِ بِدُونِ إِذْنِ صَاحِبِ الدَّارِ وَلَا تَلْزَمُهُ الْأُجْرَةُ (
الْمُهَنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ الْخَامِسِ) لِأَنْزَهُ لَمَّا كَانَ ابْتِدَاءُ مُدَّةِ
الْإِجَارَةِ كَمَا سَيَجِيءُ فِي الْمَادَّةِ (505) يُعْتَدُّ مِنْ وَقْتِ سُقُوطِ
الْخِيَارِ فَسُكُونُ الْمُؤَسْتَأْجِرِ قَبْلَ ذَلِكَ مِنْ قَبْلِ الْغَصْبِ وَلَيْسَ
بِحُكْمِ الْإِجَارَةِ . - * * * * (الْمَادَّةُ 500) لَوْ انْقَضَتْ مُدَّةُ
الْخِيَارِ قَبْلَ فَسْخِ الْمُخَيَّرِ وَإِنْفَادِهِ الْإِجَارَةَ يَسْقُطُ الْخِيَارُ
وَتَلْزَمُ الْإِجَارَةُ . أَيِ أَنْزَهُ لَوْ انْقَضَتْ مُدَّةُ الْخِيَارِ قَبْلَ
فَسْخِ الْمُخَيَّرِ (أَيِ الْأَجِيرِ أَوْ الْمُؤَسْتَأْجِرِ) لِلْإِجَارَةِ قَوْلًا أَوْ

فَعَلَّاهُ عَلَى الْوَجْهِ الْمَشْرُوحِ وَإِنْ فَعَلَهُهُ إِسْهًا سَقَطَ الْخِيَارُ
وَلَزِمَتْ الْإِجَارَةُ (اُنْظُرْ الْمَادَّةَ 305) . سَقُوطُ الْخِيَارِ
بِأَرْبَعَةٍ وَجُوهٍ : 1 - بِإِجَارَةِ الْقَوَلِيَّةِ . بِإِجَارَةِ
الْفِعْلِيَّةِ . 3 - بِمُرُورِ الْمُدَّةِ . 4 - بِمَوْتِ مَنْ لَهُ الْخِيَارُ .
حَتَّى إِنْ كَانَ الْخِيَارُ إِذَا جُنَّ أَوْ أُغْمِيَ عَلَيْهِ أَوْ سَكِرَ أَوْ نَامَ
وَمَرَّتْ مُدَّةُ الْخِيَارِ أَثْنَاءَ ذَلِكَ دُونَ أَنْ يَعْلَمَ بِهَا سَقَطَ
خِيَارُهُ . وَلَا يَنْتَقِلُ خِيَارُ الشَّرْطِ فِي الْإِجَارَةِ إِلَى الْوَارِثِ
فَعَلَيْهِ لَوْ تَوُفِّيَ الطَّرْفُ الْخِيَارُ أَثْنَاءَ مُدَّةِ الْخِيَارِ
بَطْلًا وَلَا تَنْفُذُ الْإِجَارَةُ بَعْدَ ذَلِكَ بِإِجَارَةِ الْوَارِثِ (اُنْظُرْ
الْمَادَّةَ 306) وَالْإِجَارَةُ تَنْفَسَخُ بِالْوَفَاةِ بِخِلَافِ الْبَيْعِ فَإِنَّهُ