@ 500 @ - الْفَصْلُ الثَّالِثُ فِي مَسَائِلِ خِيَارِ الْعَيْبِ (الْمَادَّةُ 513) فِي الْإِجَارَةِ أَيْضًا خِيَارُ الْعَيْبِ كَمَا فِي الْبَيْعِ فِي الْإِجَارَةِ عَيْبٌ كَمَا فِي الْبَيْعِ (انْظُرْ الْمَادَّةَ 337) لِأَنَّ الْعَقْدَ يَقْتَضِي سَلَامَةَ الْبَدَلِ عَنْ الْعَيْبِ فَإِذَا فَاتَ رِضَاهُ فَيُفْسَخُ كَمَا فِي الْبَيْعِ وَالْمَعْقُودُ عَلَيْهِ فِي هَذَا الْبَابِ الْمَنَافِعُ وَهِيَ تَحْدُثُ سَاعَةً فَسَاعَةً فَمَا وُجِدَ مِنْ الْعَيْبِ يَكُونُ حَادِثًا قَبْلَ الْقَبْضِ فِي حَقِّ مَا بَقِيَ مِنْ الْمَنَافِعِ فَوَجَبَ الْخِيَارُ (الزَّيْلَعِيّ فِي الْإِجَارَةِ) . وَالْعَيْبُ الْمُوجِبُ لِلْخِيَارِ فِي الْإِجَارَةِ ثَلَاثَةُ أَيَّامٍ بِحَسَبِ الْوُجُودِ . 1 - أَنْ يَكُونَ مَوْجُودًا قَبْلَ الْقَبْضِ , وَالْمُسْتَأْجِرُ لَمْ يَطَّلِعْ عَلَيْهِ حِينَ الِاسْتِئْجَارِ . 2 - أَنْ يَكُونَ حَصَلَ بَعْدَ الْعَقْدِ وَالْقَبْضِ . 3 - أَنْ يَحْصُلَ بَعْدَ الْعَقْدِ وَبَعْدَ الْقَبْضِ . وَهَذِهِ الْأَقْسَامُ جَمِيعُهَا تَسْتَلْزِمُ خِيَارَ الْعَيْبِ لِأَنَّهُ لَمَّا كَانَتْ الْإِجَارَةُ تَنْعَقِدُ شَيْئًا فَشَيْئًا بِوُجُودِ الْمَنَافِعِ فَالْعَيْبُ الَّذِي يَحْصُلُ فِي الْمَأْجُورِ بَعْدَ قَبْضِهِ يَكُونُ قَدْ حَصَلَ قَبْلَ قَبْضِ الْمَنَافِعِ الَّتِي لَمْ تُسْتَوْفَ وَكَمَا أَنَّ حُصُولَ الْعَيْبِ فِي الْمَبِيعِ بَعْدَ الْبَيْعِ وَقَبْلَ الْقَبْضِ أَيْ وَهُوَ فِي الْبَائِعِ بِمُقْتَضَى الْمَادَّةِ (340) مُوجِبٌ لِرَدِّهِ فَهُوَ مُسْتَلْزِمٌ فَسْخَ الْإِجَارَةِ وَبِهَذَا تَنْدَفِعُ شُبْهَةُ مَنْ قَالَ إنَّ عَقْدَ الْإِجَارَةِ لَازِمٌ كَالْبَيْعِ . ثُمَّ إنَّ الْعَيْبَ إذَا حَدَثَ فِي الْمَبِيعِ بَعْدَمَا قَبَضَهُ الْمُشْتَرِي لَيْسَ لِلْمُشْتَرِي أَنْ يَرُدَّهُ فَكَانَ يَنْبَغِي أَنْ لَا يُرَدَّ بِسَبَبِ الْعَيْبِ الْحَادِثِ بَعْدَ الْقَبْضِ فِي الْإِجَارَةِ أَيْضًا فَقَالَ : إنَّ الْعَيْبَ الْحَادِثَ فِي الْإِجَارَةِ بِمَنْزِلَةِ الْعَيْبِ الْحَادِثِ فِي الْبَيْعِ قَبْلَ الْقَبْضِ لِأَنَّ الْمَعْقُودَ عَلَيْهِ الْمَنَافِعُ . هِيَ تَحْدُثُ شَيْئًا فَشَيْئًا فَمَا وُجِدَ مِنْ الْعَيْبِ يَكُونُ حَادِثًا قَبْلَ الْقَبْضِ فَيُوجِبُ الْخِيَارَ كَمَا إذَا حَدَثَ الْعَيْبُ فِي الْبَيْعِ قَبْلَ الْقَبْضِ (رَدُّ الْمُحْتَارِ , الْهِنْدِيَّةُ , الْكِفَايَةُ) . أَمَّا إذَا اسْتَأْجَرَ الْمُسْتَأْجِرُ الْمَأْجُورَ بَعْدَ أَنْ رَأَى الْعَيْبَ الَّذِي حَدَثَ

فِيهِ سَقَطَ خِيَارُهُ (اُنْظُرْ الْمَادَّةَ 341) (رَدُّ الْمُحْتَارِ) .
وَإِذَا لَزِمَ فَسْخُ الْإِجَارَةِ بِخِيَارِ الْعَيْبِ كَمَا لَوْ انْهَدَمَتْ الدَّارُ كُلُّهَا فَلِلْمُسْتَأْجِرِ فَسْخُ الْإِجَارَةِ وَلَوْ فِي غِيَابِ الْأَجْرِ كَمَا فِي خِيَارِ الرُّؤْيَةِ لَا يَحْتَاجُ ذَلِكَ إلَى حُكْمِ قَاضٍ أَوْ رِضَاءِ الْآجِرِ . سَوَاءٌ قَبَضَ الْمُسْتَأْجِرُ الْمَأْجُورَ أَوْ لَمْ يَقْبِضْ . أَمَّا فِي الْأَحْوَالِ الَّتِي يَنْهَدِمُ فِيهَا حَائِطٌ مَثَلًا فَلَيْسَ لِلْمُسْتَأْجِرِ فِي غِيَابِ الْآجِرِ فَسْخُ الْإِجَارَةِ لِأَنَّ فَسْخَ الْعَقْدِ لَا يَجُوزُ إلَّا بِحُضُورِ الْعَاقِدَيْنِ أَوْ مَنْ يَقُومُ مَقَامَهُمَا (رَدُّ الْمُحْتَارِ الْبَزَّازِيَّةُ , الْقُهُسْتَانِيّ , الْهِدَايَةُ وَالشَّلَبِيّ) . وَالْعَيْبُ ثَلَاثَةُ أَقْسَامٍ أَيْضًا بِاعْتِبَارِ أَنَّهُ مُوجِبٌ فَسْخَ الْإِجَارَةِ أَوْ غَيْرُ مُوجِبٍ : 1 - مَا أَفَاتَ الْمَنْفَعَةَ الْمَقْصُودَةَ بِالْكُلِّيَّةِ .