



## المبحث الثاني

### حدوث ما يمنع منفعة العقار المؤجر أو بعضها

إذا حدث في العقار المؤجر ما يمنع نفعه، كدار انهدمت، وأرض للزرع غرقت، أو انقطع ماؤها، فإن لهذا أحوالاً:

**أحدها:** إن لم يبق في لعقار منفعة أصلاً، فهذا كالتالف سواء، لا فرق بينهما.

**الثاني:** إن كان الحادث في العقار لم يترتب عليه شيء من الضرر كغرق الأرض بماء ينحسر عنها قبل أن يحين وقت زرعها، أو انقطاع الماء عن الأرض في مدة لا تكون بحاجة إلى السقي فيها، ونحو ذلك فليس للمستأجر الفسخ؛ لأن هذا ليس بعيب.

**الثالث:** إذا زال بعض نفع العقار المقصود بالعقد، وبقي بعضه، ملك فسخ الإجارة، فإن ذلك كالعيب في البيع.

ومن أمثلة ذلك: أن يمكنه زرع الأرض بغير ماء، ويكون زرعاً ناقصاً، أو كان الماء ينحسر عن الأرض التي غرقت على وجه يمنع بعض الزراعة، أو نشوء الزرع<sup>(١)</sup>.

(١) المغني، ج ٥، ص ٤٥٤ - ٤٥٥، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٥٣ - ٣٥٤، مجموعة الرسائل والمسائل لابن تيمية، ج ٥، ص ٤٠٥ - ٤٠٦.

**الرابع:** إذا بقي في العقار نفع ليس هو المقصود بالعقد، مثل أن ينقطع الماء عن الأرض المستأجرة للزرع، ويمكن الانتفاع بها بوضع حطب، ونصب خيمة، وكذلك الدار المتهدمة يمكن نصب خيمة فيها، والأرض التي غرقت يمكن صيد السمك منها، فهل تبطل الإجارة أو يملك الفسخ أو يفرق بين الأرض والدار؟

اختلف الفقهاء في ذلك على ثلاثة أقوال:

**القول الأول:** يفسخ العقد فيما بقي من المدة، وهو المذهب عند الحنفية<sup>(١)</sup>، وقول عند الشافعية<sup>(٢)</sup>، وهو وجه عند الحنابلة<sup>(٣)</sup>، قال عنه في الإنصاف<sup>(٤)</sup>: «وهو المذهب».

ونقل شيخ الإسلام ابن تيمية: أنه قول الإمام مالك<sup>(٥)</sup>.

**وعلّلوا لذلك بأن:**

المنفعة المعقود عليها، هي السكنى والزراعة، وقد فاتت، فانفسخ العقد بهلاك المعقود عليه، كما لو اكرى إنساناً للخدمة فمات<sup>(٦)</sup>.

- 
- (١) مختصر القدوري، ج ٢، ص ١٠٤، الهداية، ج ٧، ص ٢٢٠، الدر المختار، ج ٦، ص ٧٧، الباب في شرح الكتاب، ج ٢، ص ١٠٤ - ١٠٥.
- (٢) المهذب، ج ١، ص ٤١٢، التنبيه، ص ١٢٤، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢٤٢.
- (٣) المقنع، ج ٢، ص ٢١٣، الكافي، ج ٢، ص ٣١٦، مجموعة الرسائل والمسائل لابن تيمية، ج ٥، ص ٤٠٦.
- (٤) ج ٦، ص ٦٢.
- (٥) مجموعة الرسائل والمسائل، ج ٥، ص ٤٠٦.
- (٦) بدائع الصنائع، ج ٤، ص ١٩٦، الهداية، ج ٧، ص ٢٢٠، المهذب، ج ١، ص ٤١٢، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣١٦.

**القول الثاني:** لا يفسخ العقد، لكن يثبت حق الفسخ، وهو قول عند الحنفية<sup>(١)</sup>، والشافعية<sup>(٢)</sup>، ووجه عند الحنابلة<sup>(٣)</sup>.

**وعللوا لذلك بأن:**

العين باقية يمكن الانتفاع بها، وإنما نقصت منفعتها، فثبت له الخيار، كما لو حدث به عيب<sup>(٤)</sup>.

**القول الثالث:** إذا انهدمت الدار انفسخ العقد، وإن انقطع الماء من الأرض لم يفسخ العقد، وهو قول عند الشافعية<sup>(٥)</sup>.

**وعللوا لذلك بأن:**

الدار إذا انهدمت قد زال اسمها، وذهبت المنفعة التي تقصد منها، ولذلك لا يستأجر أحد عرصة دار ليسكنها، بخلاف الأرض فإن اسمها باقٍ، مع إمكان زرعها بغير الماء المنقطع، ويمكن الانتفاع بها بنصب خيمة، أو جمع حطب فيها، فأشبه ما لو نقص نفعها مع بقائه<sup>(٦)</sup>.

(١) الهداية، ج٧، ص٢٢٠، بدائع الصنائع، ج٤، ص١٩٦، اللباب في شرح الكتاب، ج٢، ص١٠٤ - ١٠٥.

(٢) التنبية، ص١٢٤، المهذب، ج١، ص٤١٢، روضة الطالبين، ج٥، ص٢٤٢.

(٣) المقنع، ج٢، ص٢١٣، الكافي، ج٢، ص٣١٦، مجموعة الرسائل والمسائل، ج٥، ص٤٠٦، الإنصاف، ج٦، ص٦٢ - ٦٣، المبدع، ج٥، ص١٠٣.

(٤) بدائع الصنائع، ج٤، ص١٩٦، المهذب، ج١، ص٤١٢، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج٢، ص٣١٦.

(٥) المهذب، ج١، ص٤١٢، روضة الطالبين، ج٥، ص٢٤٢، قال النووي في المنهاج: «تنفسخ بانهدام الدار، لا انقطاع ماء أرض استؤجرت لزراعة، بل يثبت الخيار، قال في «مغني المحتاج»، ج٢، ص٣٥٧: منبهاً على هذا النص: «الانفساخ في الأولى، وثبوت الخيار في الثانية، هو المنصوص عليه فيهما، ومنهم من نقل وخرج وجعل في المسألتين قولين».

(٦) روضة الطالبين، ج٥، ص٢٤٢، المهذب، ج١، ص٤١٢، مغني المحتاج، ج٢، ص٣٥٧، نهاية المحتاج، ج٥، ص٣١٧ - ٣١٨، المغني، ج٥، ص٤٥٤ - ٤٥٥.

**الترجيح:**

لعلّ الراجح هو القول الأول لوجهة ما علّل به له.  
ولأن بقاء غير المعقود عليه لا يمنع انفساخ العقد بتلف المعقود عليه،  
كما في البيع<sup>(١)</sup>.

ولأن نصب الخيمة ونحوها في الأرض أو الدار ليس بمنفعة مطلوبة  
عادة، فلا يعتبر بقاءه لبقاء العقد<sup>(٢)</sup>، فيبطل العقد لزوال المنفعة المقصودة.  
ولأن هذه المنفعة لما لم تكن هي المقصودة بالعقد كان وجودها  
وعدمها سواء<sup>(٣)</sup>. والله تعالى أعلم.

**الخامس:** إن حدث الغرق المضر، أو انقطاع الماء، على بعض الأرض  
دون بعض، أو انهدام بعض الدار دون بعض فلذلك البعض حكم نفسه في  
الفسخ، أو ثبوت الخيار، وللمكتري الخيار في تبقية العين؛ لأن الصفقة  
تبعضت عليه، فإن اختار الإمساك، أمسك بالحصّة من الأجر، كما إذا تلف  
أحد القفيزين من الطعام<sup>(٤)</sup>.

**وقد فصل الحنفية، والمالكية في انهدام بعض الدار:**

**فقال الكاساني من الحنفية:**

إذا «انهدم بعض بناء الدار فالمستأجر بالخيار إن شاء مضى على الإجارة  
وإن شاء فسخ.. وإذا ثبت الخيار للمستأجر فإن لم يفسخ ومضى على ذلك

(١) المغني، ج ٥، ص ٤٥٤.

(٢) بدائع الصنائع، ج ٤، ص ١٩٦.

(٣) مجموعة الرسائل والمسائل لابن تيمية، ج ٥، ص ٤٠٦.

(٤) تحفة المحتاج، ج ٦، ص ١٩١، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٣٥٧، نهاية المحتاج، ج ٥،  
ص ٣١٧، المغني، ج ٥، ص ٤٥٥، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٥٤، مجموعة الرسائل  
والمسائل لابن تيمية، ج ٥، ص ٤٠٥، ٤١١، كشف القناع، ج ٤، ص ٢٨، وينظر في  
ذلك أيضاً: الشرح الصغير، ومعه بلغة السالك، ج ٣، ص ١٧٠.

إلى تمام المدة فعليه كمال الأجرة؛ لأنه رضي بالمعقود عليه مع العيب فيلزمه جميع البدل، كما في بيع العين إذا اطلع المشتري على عيب فرضي به.

وإن زال العيب قبل أن يفسخ بأن.. بنى المؤجر ما سقط من الدار بطل خيار المستأجر، لأن الموجب للخيار قد زال، والعقد قائم، فيزول الخيار. هذا إذا كان العيب مما يضر بالانتفاع بالمستأجر، فإن كان لا يضر بالانتفاع به بقي العقد لازماً، ولا خيار للمستأجر، كأن سقط من الدار المستأجرة حائط لا ينتفع به في سكنها؛ لأن العقد ورد على المنفعة لا على العين إذ الإجارة يبيع المنفعة لا يبيع العين، ولا نقصان من المنفعة، بل في العين. والعين غير معقود عليها في باب الإجارة، وتغير عين المعقود عليه، لا يوجب الخيار، بخلاف ما إذا كان العيب الحادث مما يضر بالانتفاع؛ لأنه إذا كان يضر بالانتفاع، فالنقصان يرجع إلى المعقود عليه، فوجب الخيار، فله أن يفسخ»<sup>(١)</sup>.

#### وقال ابن رشد من المالكية:

«ينتقض الكراء بين المتكاريين باستحقاق الدار منافعتها المكتراه، أو انهدام جميع بنيانها، فإن انهدم بعض بنيانها، ففي ذلك تفصيل وتقسيم، وهو أن الهدم في الدار المكتراه ينقسم قسمين:

**أحدهما:** أن يكون يسيراً.

**والثاني:** أن يكون كثيراً.

فأما إن كان يسيراً، فإنه على ثلاثة أوجه:

**أحدها:** أن يكون لا مضرة فيه على الساكن، ولا يسقط من قيمة كراء

(١) بدائع الصنائع، ج ٤، ص ١٩٥ - ١٩٦.

الدار شيئًا، كالشرفات ونحوها، فهذا لا خلاف فيه أن الكراء لازم ولا يحط عنه شيء.

**والثاني:** أن يكون لا مضرة فيه على الساكن إلا أنه ينقص من قيمة كراء الدار، فهذا يلزمه السكنى ويحط عنه ما حط ذلك من قيمة الكراء، إن لم يصلحه ربُّ الدار، ولا يلزمه إصلاحه، فإن سكت وسكن لم يكن له شيء.

**والثالث:** أن يكون فيه مضرة على الساكن من غير أن يبطل من منافع الدار شيئًا، يلزمه الإصلاح، كالبلاط، وشبهه، فهذا اختلف فيه على قولين:

**أحدهما:** قول ابن القاسم: أن ربَّ الدار لا إصلاح عليه إلا أن يشاء، فإن أبي كان المكتري بالخيار بين أن يسكن بجميع الكراء، أو يخرج، فإن سكت وسكن لزمه جميع الكراء.

**والثاني:** قول غيره: أن رب الدار عليه الإصلاح، فإن سكت وسكن لزمه الكراء.

وأما إن كان الهدم كثيرًا فلا يلزم رب الدار الإصلاح بإجماع، وهو أيضًا على ثلاثة أوجه:

**أحدهما:** أن يعيب السكنى وينقص من قيمة الكراء ولا يبطل شيئًا من المنافع، مثل: أن تكون الدار مبلطة مجصصة فيذهب تليطها وتجسيصها، فهذا يكون للمكتري بالخيار من أن يسكن بجميع الكراء، أو يخرج إلا أن يصلح ذلك رب الدار، فإن سكت وسكن لزمه جميع الكراء على مذهب ابن القاسم في «المدونة»، وخلاف مذهبه في رواية: عيسى عنه، وقد قيل: إن الحكم في هذا الوجه كالبيت ينهدم من الدار ذوات البيوت، وهو بعيد.

**والثاني:** أن يبطل اليسير من منافع الدار، كالبيت ينهدم منها، وهي

ذوات بيوت، فهذا يلزمه السكنى، ويحط عنه ما ناب البيت المنهدم من الكراء.

**الثالث:** أن يبطل أكثر منافع الدار، أو منفعة البيت الذي هو وجهها، أو يكشفها بانهدام حائطها، وما أشبه ذلك، فهذا يكون المكثري فيه مخيراً بين أن يسكن بجميع الكراء، أو يخرج، فإن أراد أن يسكن على أن يحط عنه ما ينوب ما انهدم من الكراء لم يكن ذلك له، إلا أن يرضى بذلك رب الدار، فإن رضي بذلك، جرى جوازه على الاختلاف في جواز جمع الرجلين سلعتهما في البيع، فإن بنى المكثري الدار قبل أن يخرج المكثري منها لزمه الكراء، ولم يكن له أن يخرج، وإن بناها بعد أن خرج لم يكن عليه الرجوع إليها إلا أن يشاء، وإن سكت وسكن الدار مهدومة، لزمه جميع الكراء على مذهب ابن القاسم في «المدونة» خلاف رواية عيسى عنه في «العتبية».

وبالله سبحانه وتعالى التوفيق<sup>(١)</sup>.

(١) مقدمات ابن رشد، ج٢، ص٦٦٤ - ٦٦٥، وينظر في ذلك أيضاً: البيان والتحصيل، ج٩، ص٣٨، التاج والإكليل، ج٥، ص٤٤٤، منح الجليل، ج٨، ص٤٠.