

شرح مجلة الأحكام العدلية

الجزء الثاني

تأليف

علي حيدر

الرئيس الاول لمحكمة التمييز وامين الفتا ووزير العدلية سابقاً في الدولة العثمانية
ومدرس مجلة الاحكام العدلية بمدرسة الحقوق بالاسنانه

تعريب

المحامي
فيهمي الحسيني

صاحب مجلة « الحقوق »

طبع ونشر على نفقة المغرب

اعادة الطبع والنقل محفوظة للمغرب

مطبعة الحقوق ببيانا

سنة ١٣٤٥ و ١٣٦٦ م

كِتَابُ الْإِجَارَةِ

❦ يشتمل على مقدمة وثمانية ابواب ❦

بعد ان فرغت المحلة من بيان البيع الذي هو تملك الاعيان بعوض شرعت في بيان الاجارة التي هي تملك المنافع بعوض وانما قدمت البيع لان الاعيان مقدمة على المنافع قدراً وكوناً .
 والتمليك نوعان : تملك العين وتمليك المنفعة . وكلاهما نوعان : تملك بعوض وتمليك بغير عوض .
 فالاول هو تملك العين بعوض بيع . والثاني هو تملك العين بلا عوض هبة او صدقة او وصية .
 والثالث هو تملك المنفعة بعوض اجارة . والرابع هو تملك المنفعة بلا عوض اعارة . والحكمة في الاجارة هو دفع الاحتياج العظيم بعوض قليل كانتفاع الفقير بالاستحمام فان الفقير ينتفع بذلك بصرف نقود قليلة منفعة الغني الذي ينفق للحصول عليها نقوداً كثيرة

والاجارة ثابتة بالكتاب والسنة واجماع الامة ولكنها مخالفة للقياس لان المعقود عليه في الاجارة هو المنفعة وهي معدومة فقتضى القياس عدم جواز الاجارة ولكن اجيزت للحاجة وذلك ان الانسان يحتاج الى منافع اعيان لا قدرة له على ابتياعها اذ ليس كل انسان يستطيع ان يشتري الدار التي يحتاج الى سكناها والحمام الذي يحتاج الى الاغتسال فيه والدابة التي تحمل ثقله ومتاعه لكن يسهل اليه استئجار ذلك وتحصيل منفعته منه . وجواز الاجارة من الاسباب التي يكون بها عمران البلاد ورفاهية العباد وانك لتجد شركة لتفك الوف الالوف من الجنبيات في انشاء السكك الحديدية والسفن فتسهل بذلك للناس التنقل بين البلاد ونقل اموالهم واثقالهم باجرة تأخذها

وان المؤجر محتاج الى الاجارة فهو يؤجر اعيانه وينتفع باجرتها ويستبقها والاجير والمستأجر كلاهما محتاج الى الاجارة لان الفقير محتاج للمال والغني محتاج للاعمال وبذلك ثبت الحاجة الى الاجارة التي هي العقد على منافع العمل فلو لم تجز الاجارة لكان في ذلك على الناس ضيق وحر (انظر المادة ١٨) . وقد جاء في الكتاب العزيز (اني اريد ان انكحك احدي ابنتي هاتين على ان تأجرني ثمانين حجج) على لسان شعيب عليه السلام وشرع من قبلنا شرع انما لم يرد ما ينسخه ولا سيما اذا ذكر الشرع من غير انكار وقد جاء في الكتاب العزيز ايضاً (فآتوهن اجورهن) وقوله تعالى (لو شئت لاتخذت عليه اجراً) فهذه الآيات الكريمة تدل على ان الاجارة مشروعة

واما السنة فقد ورد في الحديث الشريف (اعط الاجير اجره قبل ان يحفر غرقه) و (من استأجر اجيراً فليعطه اجره) فالامر باعطاء الاجرة دليل على صحة الاجارة

واما اجماع الامة فقد انعقد في كل عصر على صحة الاجارة (الهداية) و (زيلي) والاجارات جمع اجارة وانما وردت بصيغة الجمع لا باعتبار الانواع لانها تنقسم الى سبعة اقسام فهي انواع عدة

المقدمة

== في الاصطلاحات الفقهية المتعلقة بالاجارة ==

ان المواد المذكورة في هذه المقدمة ليست مشتملة على احكام وانما قصد منها افهام معاني بعض الالفاظ التي سترد في الفصول الآتية .

المادة ٤٠٤ * الاجرة الكراء اي بدل المنفعة والايجار المكاراة والاستئجار الاكتراء وبعبارة اخرى الاجرة هي العوض الذي يعطى مقابل منفعة الاعيان او منفعة الادمي مثلاً : اذا استؤجر بيت او خادم بمائة قرش فالمبلغ هو الاجرة وقد عرف في هذه المادة الاجرة اولا والايجار ثانياً والاستئجار ثالثاً فالاول اسم والثاني مصدر قائم بالمؤجر والثالث مصدر قائم بالمستأجر

المادة ٤٠٥ * الاجارة في اللغة بمعنى الاجرة وقد استعملت في معنى الايجار ايضاً

وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم

الاجارة بكسر الهمزة على المشهور وحكى ضمها وفتحها فهي مثلثة الهمزة

والاجارة معنيان : الاول المعنى اللغوي وهو الاجرة والثاني المعنى المستعملة فيه وهو الايجار والاول مسبب عن الثاني لان الايجار سبب للاجرة فعلى هذا يكون استعمال لفظة الاجارة بمعنى (الايجار) مجازاً لغوياً

وبيان معنى الاجارة في اللغة والاستطراد اليه مع ان عنوان البحث قاصر على الاصطلاحات الفقهية لايضاح المناسبة في نقلها من المعنى اللغوي الى المعنى الاصطلاحي و (البدل) في الاجارة كما سيتضح في المادة ٤٦٣ يكون (١) عيناً و (٢) ديناً و (٣) منفعة من غير جنس المعقود عليه وبما ان العمل معدود من المنفعة حسب المادة ٤٢٠ و ٤٢١ فهذا التعريف يكون مشتملاً على نوعي الاجارة المذكورين في المادة ٤٢١

توضيح القيود :

يجب ان تكون المنفعة التي يعقد عليها في الاجارة مقصودة في الشرع ونظر العقلاء فلو استأجر انسان حصاناً ليربطه امام داره او ليجنبه واستأجر ثياباً ليضعها في بيته ليظن الناس ان له حصاناً او ثياباً نفيسة ليراه الناس ويظهر بها بمظهر الاغنياء فالاجارة فاسدة ولا تجب الاجرة فيها لانها منفعة غير مقصودة من العين في الشرع ونظر العقلاء ولا يكفي لصحة الاجارة ان تكون المنفعة مقصودة للمستأجر بل لا بد ان يكون فيها منفعة مقصودة في الشرع ونظر العقلاء والاجارة وان كانت تجب باستعمال المؤجر في الاجارة الفاسدة الا انه لا بد لذلك من ان تكون تلك الاجارة معقودة على ما فيه منفعة مقصودة فاستئجار التفاح للشم واجلي لوضعها في محل منظور من البيت فاسد الا انه يجوز استعارة الحلى للتزين بها وهذا مما يختلف به الاعارة عن الاجارة فالاعارة

فيه جائزة والاجارة فاسدة

ولا بد ان تكون المنفعة قابلة للبدل وبهذا القيد تخرج المنافع المقصودة من النكاح فان منافع النكاح (وهي منافع البضع) التي يقع عليها النكاح ليست اجارة بل تسمى نكاحاً (الباجوري) حتى ان الاجارة يجب ان تعقد على مدة مواتية اي ان التوقيت في الاجارة لازم بعكس النكاح فلا يجوز فيه التوقيت (تكملة الفتح - مجمع الانهر)

وبقول المجلة (المنفعة) اشارت الى انه لو استأجر انسان خياطاً ليخيط له من ثوب قباء على ان يكون قماش الكمين منه فالاجارة فاسدة وكذلك لو استأجر انسان بناءً لبني له داراً على ان تكون لوازم البناء منه لان الاجارة ليست بيع عين (البحر) وسيجيء في شرح المادة ٢٦٢ مزيد ايضاح لهذه المسألة قوله (معلومة) العلم بالمنفعة يكون تارة ببيان المدة كما في استئجار الدور السكني والاراضي للزراع كما جاء في اول الكتاب وتارة يكون بالتسمية كاستئجار صباغ او خياط لصنع ثوب او خياطته وتارة يكون بالتعيين والاشارة وذلك كاستئجار رجل لنقل حمل يدل عليه الرجل الى محل مشار اليه وسياًقي تفصيل ذلك في المواد ٤٥٢ و٤٥٥ و٤٥٦

وتعرف الاجارة بثلاثة تعاريف

الاول تعريف المجلة وهو غير صحيح لتقييد كل من المنفعة وال عوض بكونه معلوماً فتكون الاجارة فاسدة فيما اذا كان احدهما مجهولاً وتخرج بذلك الاجارة التي هي موضوع البحث في المواد (٤٥٠ و٤٥١ و٤٦٠) مع انها داخلية

و يدخل في هذا التعريف ايضاً الاجارة الفاسدة للشيوع الاصلي بحكم المادة ٤٢٩ فاذا اعتبرنا ان الاجارة المعرفة هنا هي الصحيحة فان الاجارة الفاسدة للشيوع الاصلي المار ذكرها وللشرط الفاسد تدخل في هذا التعريف فيكون غير مانع لاغيره

واذا اعتبرنا ان المعرف ههنا الاعم من الصحيحة والفاسدة فانه يخرج منه تلك الاجارات المندرجة تحته ومن ذلك الاجارة الفاسدة بجهل البدل او المنفعة فيكون التعريف غير جامع لافراد (الدرر - مجمع الانهر) وانما اختارت المجلة هذا التعريف لان بعض ائمة الحنفية عرفوا به الاجارة (شربلالي) التعريف الثاني: بيع المنفعة بعوض (ننوير) وهذا التعريف غير سالم من الاعتراض لانه وان كان يشمل الاجارة صحيحة والفاسدة بجهالة البدل او المنفعة فلا يشمل الفاسدة بوقوعها بلا بدل فهو غير جامع

التعريف الثالث: بيع المنفعة الحالية من الشيوع الاصلي والشرط المفسد بعوض معلوم وهذا التعريف ايضاً فيه بعض الضعف لانه ليس بجامع اذ ان الشيوع الاصلي لا يفسد الاجارة اذا كان الايجار للشريك والاجابة عن الاعتراضات الواردة على التعاريف تؤخذ من الايضاحات الآتية:

قوله (عوض) اما الاجارة التي تكون بلا عوض ففاسدة على قول واعارة على قول آخر وذلك كما لو قال انسان لآخر آجرتك واري هذه او آجرتك منفعة دائري هذه بلا عوض شهرين فقبل الآخر فالاجارة فاسدة في هذه الصورة فاسدة على قول - وليست باعارة وعلى قول آخر نعتقد اعارة (راجع المادة ٣)

فاذا اعتبرنا الاجارة بلا بدل عارية اصبح التعريف الثاني سالماً من الاعتراض وتكون
الاجارة حينئذ هي بيع المنفعة بعوض والاجارة بلا بدل ليست الا عارية وقد ذهب بعض العلماء الى انه
كما يجوز التعريف بالمساوي يجوز بالاعم وتعريف المجلة من هذا النوع (الباجوري • الدر المنتقى •
البحر • رد المختار • تكملة الفتح • مجمع الانهر • درر • الخانية • الهداية)

﴿ المادة ٤٠٦ ﴾ الاجارة اللازمة هي الاجارة الصحيحة العارية عن خيار العيب
وخيار الشرط وخيار الرؤية وليس لاحد الطرفين فسخها بلا عذر

وقد جاء في شرح المادة ٤٤١ والمادة ١١٤ انه ليس لاحد الطرفين فسخها بلا عذر وذلك حكم
الاجارة الصحيحة اما الاجارة الفاسدة فلكل واحد من المتعاقدين ان يفسخها كما ان لكل من المتبايعين
فسخ البيع الفاسد (انظر شرح مادتي ١٦٣ و ٤٤٣) وكذلك اذا كان لاحد المتعاقدين عذر فله ان
يفسخها ايضاً وسيأتي في المادة ٤٤٣ شيء من الايضاح .

وقد اختلف الائمة في الاجارة فذهب مالك والشافعي واحمد الى انه ليس لاحد الطرفين فسخ
الاجارة الصحيحة لانها من العقود اللازمة لكلا الطرفين ما لم يكن موجب للفسخ مما تفسخ به العقود
اللازمة لوجود عيب في العين المأجورة

اما ائمة الحنفية فقد ذهبوا الى ان الاجارة انما تفسخ لوجود عذر كافلاس مستأجر دكان او سرقة
ماله . وغضبه (ميزان الشعرائي) (انظر شرح المادة ٤٤٣)

الاجارة اللازمة — هي مقابلة للاجارة غير اللازمة فاذا كان في الاجارة احد الخيارات التي مر
ذكرها يقال لها اجارة غير لازمة (انظر المادة ١١٥) (الهندية)

وهنا يرد سؤال وهو ان الاجارة لتعقد ساعة فساعة حسب حدوث المنفعة لان المنفعة لما كانت
معدومة لم تجر اضافة العقد اليها وعلى ذلك فالمعدوم ليس بمجمل للعقد والمراد من انعقاد العلة ساعة فساعة
على حسب حدوث المنافع هو عمل العلة ونفاذها في المحل ساعة فساعة لا ارتباط الايجاب والقبول كل
ساعة (البحر) وعلى ذلك يجب ان يكون المستأجر قادراً على الرجوع في الساعة الثانية لكن لو استأجر
انسان داراً شهراً فليس له فسخ الاجارة بلا عذر قبل تمام الشهر فما الوجه في ذلك

والجواب ان المستأجر الذي هو سبب المنفعة اقيم مقام المنفعة نفسها واقامة السبب مقام السبب معبودة
في الشرع كاقامة السفر مقام المشقة والبلوغ مقام كمال العقل واثر العقد من حيث الملك والاستحقاق يترتب
على حصوله وان كان الحكم قابلاً للتراخي كالباع بشرط اختيار اي عين المستأجر في عقد الاجارة ثقام
مقام المنفعة لصحة الايجاب والقبول لان الملكية تمتد حتى حدوث المنفعة (الشبلي والبحر)

﴿ المادة ٤٠٧ ﴾ الاجارة المنجزة هي ايجار اعتباراً من وقت العقد

هذه الاجارة مقابلة للاجارة المضافة وهو كايجار دار الى اجل بكذا قرشاً اعتباراً من وقت العقد
(انظر المادة ٤٨٥ و ٤٨٦) واذا لم يبين مبدأ العقد في الاجارة تنصرف الى الاجارة المنجزة وعلى هذا
فللاجارة المنجزة صورتان :

الاولى ان يعين مبدأ الاجارة وقت العقد
والثانية الا بين مبدأ الاجارة وقت العقد كقولك آجرتك هذه الدار سنة
و (منجزة) بتشديد الجيم اسم مفعول من التنجيز

﴿ المادة ٤٠٨ ﴾ الاجارة المضافة ايجار معتبر من وقت معين مستقبل مثلاً لو
استؤجرت دار بكذا نقوداً لكذا مدة اعتباراً من اول الشهر الثنائي الآتي نعتقد حال
كونها اجارة مضافة

راجع المادة ٤٤٠ شرع المادة ٨٢ (الدر المختار في ما يبطل بالشرط الفاسد ولا يصح تعليقه)
وكذلك لو آجر من رجل داره من غرة محرم شهراً كاملاً وآجرها من آخر غيره من غرة صفر مدة
في الوقت عينه فالاجارة الاولى منجزة والثانية مضافة وعلى ذلك فتسلم الدار الى المستأجر الاول الى
انتهاء محرم ثم تسلم الى المستأجر الثاني (الهندية الباب الثالث . التنقيح) ويؤخذ من هذه المادة والتي
قبلها ان الاجارة باعتبار الابتداء قسماً (١) منجزة و (٢) مضافة وهما نوع آخر للاجارة يدرك بالعقل
وهو الاجارة المعلقة وذلك كقولك لشخص اذا رجع زيد من سفرته آجرتك داري هذه بكذا قرشاً
ولكن لان تعليق التمليك على شيء باطل والاجارة بمنزلة تمليك المنفعة وايجارها قد صرف النظر عن هذا
شريعاً (انظر المادة ٤٤٠ و ٨٢) . (في البيع فيما يبطل بشرط فاسد) والاجارتان المنجزة والمزانة كما
تكونان لازمتين تكونان غير لازمتين ولذلك قد لا تعتبران قسمين ومقابلين للاجارة اللازمة من
كل وجه

﴿ المادة ٤٠٩ ﴾ الآجر هو الذي اعطى المأجور بالاجارة ويقال له ايضاً المكاري
بضم الميم وموآجر بكسر الجيم
اما قول البعض مؤجراً خطأ وقبيح (١) (زيلعي) اما خطؤه فلان (آجر) من باب افعل لا فاعل
واما قبحه فلا انه يستعمل في موضع القبح (شبلي)
والاكثفاء بذكر واحد من هذه الالفاظ الثلاثة المصطاح عليها خير من التطويل ولا داعي
لذكرها جميعها

(١) اصل هذا القول للزمخشري في الاساس حيث قال فيه (وآجرني فلان داره فاستأجرتها وهو
مؤجر ولا تقل مؤجراً فانه خطأ وقبيح وليس آجر هذا فاعل ولكن افعل . اهـ) وعنه اخذ الفقهاء هذا
وذلك ان اسم الفاعل من افعل مفعول مثل مكرم من اكرم اما مؤجراً فهو اسم فاعل من آجره مؤجارة
بوزن فاعل لان اسم الفاعل من فاعل مفاعل مثل كاتب فهو مكاتب وليس (آجر) في باب الاجارة
بوزن فاعل بل بوزن افعل فيكون استعمال مؤجر خطأً واما قبحه فلا انه يطلق على الغلام الفاسد واستعماله
بهذا الاطلاق موالد

﴿ المادة ٤١٠ ﴾ المستأجر بكسر الجيم هو الذي استأجر

المستأجر بضم الميم وكسر الجيم اسم فاعل وهو الذي يستأجر مالا او اجيراً ويقال للأجر والمستأجر طرفان كما جاء في المادة ٤٦ فالذي يستأجر دكانا بمائة قرش او يستأجر خادماً يقال له مستأجر

﴿ المادة ٤١١ ﴾ المأجور هو الشيء الذي اعطى بالكرأ ويقال له المؤجر والمستأجر

بفتح الجيم فيها

كما يقال للمعطي بالكرأ مأجور يقال له مؤجر ومستأجر بفتح الجيم فيهما بصيغة اسم مفعول والمأجور : اسم مفعول من أجر يأجر من باب ضرب يضرب (الزيلعي) وعلى ذلك الحانوت الذي مر ذكره في شرح المادة السابقة (مأجور ومؤجر ومستأجر) ولما كانت كلمتا مؤجر ومستأجر تلتبسان رسماً بكلمة (مؤجر) الوارد في المادة ٤٠٩ وكلمة (مستأجر) الواردة في المادة السابقة وكأف في ازالة الالتباس تطويل رأينا الانتصار على كلمة (مأجور) وهي مطابقة لها كل المطابقة في المواد الآتية جميعها ولا سيما ان الجملة لم تستعملها في هذه المواد ايضاً

﴿ المادة ٤١٢ ﴾ المستأجر فيه بفتح الجيم هو المال الذي سلمه المستأجر للاجير

لاجل ايفاء العمل الذي التزمه بعقد الاجارة كالثياب الذي اعطيت للخياط ان يخطها والمؤلة التي اعطيت للجمال لينقلها

المستأجر فيه بضم الجيم اسم مفعول ويطلق ايضاً على ما يحدث فيه العمل أما الساعة التي تدفع الى من يصنع لها غلافاً والصوان (البقعة) الذي يرسل الثوب فيه الى الخياط ليقطعه جبة فلا يعدان مستأجرأ فيهما (التنقيح) لان عمل الاجير ليس في الساعة نفسها ولا في الصوان بل في غلاف الساعة وصوان الثوب

﴿ المادة ٤١٣ ﴾ الاجير هو الذي أجر نفسه

وهو على نوعين كما جاء في المادة ٤٢٢ الآتية كالخادم والتجار وغيرهما من العمال

﴿ المادة ٤١٤ ﴾ اجر المثل هو الاجرة التي قدرتها اهل الخبرة السالمين عن الغرض

يعين اجر المثل على اربع صور الصورة الاولى تعيينه بتقدير ارباب الخبرة الخالين عن الغرض وكيفية ذلك ان يتخبط اثنان مثلاً من اهل الخبرة الخالين عن الغرض فيقدران الاجرة التي يستحقها مثل ذلك المال او ذلك الرجل في عمله مع المدة التي استؤجر فيها ولما كانت اجارة المنفعة تزد على الاعيان ايضاً ينبغي ان ينظر في تقدير اجر المثل الا شيئين :

(١) الى المنفعة المعادلة لمنفعة المأجور

(٢) الى زمان الاجارة ومكانها

وكذلك يلزم اذا كانت الاجارة واردة على العمل ان ينظر الى شيئين :

(١) الى شخص مماثل للاجير في ذلك العمل

(٢) الى زمان الاجارة ومكانها

لان الاجرة تختلف باختلاف الاعمال والازمنة والاماكن (رد المحتار . في الاجارة الفاسدة) .
ففي اجارة الاجير الفاسدة مثلاً يستحق الاجير عند اتمامه العمل الاجرة المعروفة بين اهل ذلك العمل
ويعين اجر المثل من جنس الدراهم والدنانير لا من جنس الاجر المسمى فالاجارة التي سمي اجرها من الخنطة
مثلاً اذا لزم اجر المثل فيها بفسادها يقدر من الذهب والنقصة لامن الخنطة هذا اذا اتفق اهل الخبرة على مقدار
اجر المثل اما اذا اختلفوا وقدروا تقديرًا متفاوتًا فيؤخذ وسط ما قدروه كما لو قدر بعضهم اجر المثل اثني عشر
قرشًا وبعضهم قدره عشرة وبعضهم احد عشر فحق الاجير حينئذ احد عشر
قوله (السالمين من الغرض) يشترط الا يكون للخبير غرض ليصح الاخذ بقوله والعمل برأيه (انظر
المادة ١٧٠٠) . (كفوى)

وهذا التقدير المبين في هذه المادة ليس من قبيل الشهادة الشرعية فلا يشترط فيه الفاظ الشهادة كما لا
يشترط عند الشيخين نصابها
اما محمد فقد اشترط نصاب الشهادة في ذلك وليس في هذه المادة اشارة الى اختيار احد المذيعين
ونذكر هنا بعض المسائل التي يعمل فيها برأى اهل الخبرة :
المسألة الاولى فيما اذا اجر متولى الوقف او وصى اليتيم مالى الوقف او مال اليتيم وادعى المستأجر ان في
هذا الايجار غبنًا فاحشًا ففي هذه الدعوى وامثالها لا يحكم بالصحة ما لم يرجع الى اراء اهل الخبرة وبصدقوا
بالغبن الفاحش حسب الدعوى حينئذ تفسخ الاجارة (راجع شرح المادة ٤٤١) . اذا باع وصى اليتيم مالاً له بمبلغ معلوم
من آخر فادعى الغبن الفاحش في بيعه وطلب استرداد المبيع من المشتري بناء على بطلان البيع بحكم المادة (٢٥٦)
فيسأل حينئذ اهل الخبرة ويعمل بقولهم وتقديرهم فان كان هناك غبن فسخ البيع والا فلا
وليس لفظ الشهادة شرطاً في قول اهل الخبرة واخبارهم
الصورة الثانية تعيينه باقرار المدعى عليه وهذا ظاهر كما لو ادعى المدعى ان اجر المثل عشرة دنانير مثلاً
وصدقه المدعى عليه في ذلك

الصورة الثالثة: تعيينه بالشهادة الشرعية وذلك كما لو اختلف الطرفان على مقدار اجر المثل فادعى الاجير
انه ديناران وادعى المستأجر ان لا يتجاوز الدينار ولا يكتفي هنا في اخبار اهل الخبرة بغير الشهادة لان
اخبارهم هذا شهادة فيجب مراعاة سائر شروط الشهادة فيه التي منها التلطف بالشهادة (انظر المادة ١٦٧٥
وما يتلوها)

فاذا اقام كلا الطرفين شهوداً على مقدار ما ادعاه من اجر المثل رجحت بينه مدعى الزيادة (انظر
المادة ١٧٦٢)

الصورة الرابعة: تعيينه باليمين وذلك فيما اذا لم يتمكن صاحب المال من اقامة بينة الشهادة على ما
يدعيه لما له من مقدار اجر المثل فيتوجه اليمين حينئذ على المستأجر على عدم الزيادة مثال ذلك ان يدعى
صاحب المال ان اجر المثل لما له مائة قرش ويقول المستأجر ان خمسون قرشاً ويعجز رب المال عن اقامته
البينة على دعواه فيتوجه اليمين على المستأجر ان اجر المثل لا يجتاز الخمسين قرشاً التي ادعى انها اجر المثل
(انظر المادة ٧)

ولو طلب بعض الناس حينئذ استئجار المال المذكور بخمسة قرش فلا يعتبر ذلك اجر مثل للمالك المذكور لان ذلك المبلغ انما هو اجر مسمى والاجر المسمى كما يكون زائداً عن اجر المثل يكون ناقصاً «الخبرية في الاجارة» على افندي الاشباه في اجر المثل - الحوي »

وعلى ذلك لا يثبت اجر المثل للخادم بالشهادة المعطاة له من مخدومه السابق ان اجرته كذا قرشاً والله كان بالشهادة المعطاة لعايها من نقابة الطبقة التي ينسب اليها المستأجر السابق ولا اعتبار بالاجر المسمى من مستأجر الدكان مطلقاً ولا يتخذ دليلاً على اجر المثل

﴿المادة ٤١٥﴾ الاجر المسمى هو الاجرة التي ذكرت وتعينت حين العقد اي هو الاجرة التي تعينت بين المتعاقدين حين العقد كما لو آجر انسان حانوتا من آخر بمائة قرش فالمائة القرش الاجر المسمى

وللاجر المسمى ثلاث احوال :

(١) ان يكون مساوياً لاجر المثل

(٢) ان يكون زائداً على اجر المثل

(٣) ان يكون ناقصاً عن اجر المثل

فلو كان مال اجر مثله مائة واو اجر بمائة فالاجر المسمى في هذه الصورة مساو لاجر المثل فلو او جر بمائة وخمسين فالاجر المسمى زائد عن اجر المثل خمسين ولو او جر بخمسين فاجر المسمى ناقص خمسين

ولذلك لا يكفي لاثبات اجر المثل لمال ما انه مائة مجرد استجاره بذلك المبلغ بل لا بد في اثباته من الاعتبارات التي تقدم ايضاحها في المادة السابقة «الخبرية» ومن ذلك كله يتبين ان بين الاجر المسمى واجر المثل عمومًا وخصوصًا وجهًا

هذا وان الاجر المسمى في حكم الثمن المسمى في المادة ١٥٣ واجر المثل في حكم القيمة المذكورة في المادة ١٥٤ وعلى ذلك فلو قدمت هذه المادة على المادة ٤١٤ لكان انطباق لسياق الكلام

﴿المادة ٤١٦﴾ الضمان هو اعطاء مثل الشيء ان كان من المثليات وقيمته ان كان من القيميات

اي في الغصب والانتلاف . فاذا اتلف انسان كيلة خنطة لآخر فاعطاه مثلها او حصاناً فاعطاه قيمته يوم التلافه فيقال لذلك «ضمان» «انظر شرح المادة ٨٩١»

وقد عرف المثلي في المادة ١٤٥ والقيمي في المادة ١٤٦ ويقبل في التقويم قول الواحد من العدول «اشباه في القضاء والشهادات والدعاوي»

فلو اتلف انسان مال آخر وادعي صاحب المال ان ماله يساوي مائة قرش فانكر المتلف ذلك وزعم انه يساوي خمسين قرشاً فيقبل تقويم عدل واحد لذلك المال ويعمل بقبوله الا انه قد جاء في البحر عن البرازية «انه يحتاج الى تقويم عدلين لمعرفة النقصان فيحتاج الى الفرق ثم استثنى من التقويم نصاب

السرقه فلا بد من اثنين - حموي »

﴿ المادة ٤١٧ ﴾ المعد للاستغلال هو الشيء الذي اعد وعين على ان يعطي بالكرء كالخان والدار والحمام والدكان من العقارات التي بنيت واشترت على ان تؤجر وكذا كروسات الكراء ودواب المكارين وايجار الشيء ثلاث سنين على التوالي دليل على كونه معداً للاستغلال والشيء الذي انشأه احد لنفسه يصير معداً للاستغلال باعلامه الناس بكونه معداً للاستغلال

يؤخذ من ذلك ان الاشياء المعدة للاستغلال ليست قاصرة على العقارات فقط كما ذهب اليه بل من الحيوانات والمنقولات ما يكون معداً للاستغلال وقد جرت المجلة على هذا القول (انظر المادة ٥٩٦) وعلى هذه المادة يلزم المثل في الحيوانات والعقارات ايضاً

وقوله (ان ايجار الشيء ثلاث سنين على التوالي دليل على كونه معداً للاستغلال) ليس على اطلاقه فانه اذا توفي صاحب ذلك الشيء او باعه من آخر بطل كون معداً للاستغلال ما لم يكن المشتري اشتراه على ان يكون كذلك ويبقى من قبيل ما اخذ ليعد للاستغلال في الفقرة السابقة مثال ذلك لو اجر انسان ما له ثلاث سنوات اعتبر ذلك بالنسبة اليه معداً للاستغلال فاذا باعه من آخر بعد مضي الثلاث السنوات او توفي فلا يبقى ذلك المال معداً للاستغلال فاذا اعد المشتري للاستغلال ثلاث سنوات أخرى على التوالي يعتبر كذلك بالنسبة اليه اما ايجاره سنة او سنتين فلا يعتبر به معداً للاستغلال وانما يعتبر كذلك بعد مضي ثلاث سنوات متوالية مأجوراً فيها والمراد من السنة هنا كما في مرور الزمن السنة العربية لا الشمسية لان السنة اذا اطلقت انصرفت الى السنة العربية في العرف الشرعي لكن اذا كان لانسان ارض لا يقوم هو على زراعتها بنفسه في قرية اعتاد اهلها استئجار اراضي الغير للزراعة فان ارضه تعتبر معدة للاستغلال فاذا زرعها احد لمصاحبها مطالبة هذا الزارع بالاجرة المتعارفة (انظر المادة ٥٩٦) . (رد المختار . بزازية)

اما المال الذي انشأه صاحبه لنفسه فشرط الزام مستعمله باجر المثل العلم بانه معد للاستغلال ولذلك قال المتن (والشيء الذي انشأه احد لنفسه يصير معداً للاستغلال باعلامه الناس بكونه معداً للاستغلال) وسيجيء في المادة (٥٩٥) تفصيل لهذه المسألة

ان بين المال المعد للاستغلال وغير المعد فرقان وجهين :

الاول من حيث الذات وقد بين في هذه المادة، الثاني من حيث الحكم وسيبين ذلك في المادة (٥٩٦)

﴿ المادة ٤١٧ ﴾ المسترضع هو الذي التزم ظئراً بالاجرة

بضم الميم وكسر الضاد اسم فاعل من استرضع ويقال للظئر مرضعه قال تعالى (يوم ترونها تذهل كل مرضعة عما ارضعت) الآية

﴿ المادة ٤١٩ ﴾ المهاياة عبارة عن تقسيم المنافع كاعطاء القرار على انتفاع احد

الشريكين سنة والاخر اخرى مناوبة في الدار المشتركة مناصفة مثلاً
 المهايأة من باب المفاعلة وهي لغة اتفاق اشخاص على امر ما شرعاً فهو كما مر معنا في المتن وكما
 يجوز قراءة هذه الكلمة بالهمزة كما مر آنفاً يجوز قراءتها على لغة بقلب الهمزة الفا (مهايأة)
 فاذا كان دار مشتركة بين اثنين مناصفة مثلاً يعطي القرار اما رضاء او قضاء بان يسكن كل من
 الاثنين الدار سنة او ستة اشهر او اكثر او اقل وان يكون لكل منهما ايجارها مثل تلك المدة ويقال لذلك
 (مهايأة زمن) وسبأني ذكرها في المادة ١١٧٦ (رد المختار في القسمة) ومع ان المهايأة قد ذكرت في
 المادة (٤٢٩) من كتاب الاجارة وعرفت في هذه المادة فقد جاء تعريفها في المادة (١١٧٤) ويبحث
 فيها المواد التالية



الباب الاول

== ﴿ في بيان الضوابط العمومية ﴾ ==

خلاصة الباب الأول:

الضوابط جمع ضابطة انظر شرح المقالة الثانية

١ — يعقد في الاجارة على العين ابتداء وعلى المنفعة انتهاء فاذا عقدت الاجارة انتهاء على العين فلا تكون الاجارة صحيحة

٢ — الاجارة باعتبار المعقود عليه على نوعين

٣ — الاجير على نوعين اجير خاص واجير مشترك

٤ — اجارة الاجير المشترك تكون على نوعين

الاول ان يقيد فيها الاجير بعدم العمل لغير المستأجر
الثاني : ان تعقد على العمل من غير تحديد مدة لانجازه

٥ — الاجير الخاص نوعان

اجير واحد واجير غير واحد

٦ — بين الاجير الخاص والاجير المشترك فرق من ثلاثة اوجه (١) من حيث الذات (٢) من الاحكام

(٣) من حيث الفروع

﴿ المادة ٤٢٠ ﴾ المعقود عليه في الاجارة هي المنفعة

اي المعقود عليه والمبيع في اي نوع من انواع الاجارة هي المنفعة ولما كانت المنفعة حين العقد معدومة
واضافة العقد الى ما سيحدث في المستقبل لا تصح فالقياس الا تكون الاجارة جائزة حسب المادة (٢٠٥)
لكنها جوزت للحاجة والضرورة (انظر المادة ٢٣ وشرحها) (الهندية - الزيلعي) وقد اول الكتاب البحث في
الاحتياج

ومنافع الاعيان التي تقع عليها الاجارة ابتداء تسمى مأجورا والشخص الذي يتراب عليه العمل يسمى
اجيرا (انظر شرح المادة ٤٣٤)

وقد جيء بهذه المادة توطئة للمادة الاتية ويستخرج منها هذه القاعدة (تجوز اجارة كل مال قابل
للانتفاع به مع بقاء عينه) وقد ذكر في المادة (٤٠٥) بعض المسائل في فساد الاجارة التي لا تقع على المنفعة
توضيح الاجارة

المنفعة : فالاجارة التي يقصد منها استهلاك العين باطله (خيرية)

مسائل متفرعة على ذلك

(١) استئجار البحيرة لصيد السمك او سقي المزرعة والبستان او البيرة على ان ترعى فيه الدواب او يقطع منه الخشب والشجر والانتفاع بشمره والارض على ان يعمل منها اللبن والاجر غير صحيح وقد جاء في (البزاية) استأجر ارضا لبين فيها فالاجارة فاسدة وان كان للتراب قيمة ضمن قيمة التراب واللبن له لانه غاصب وان لم يكن للتراب قيمة فلا شيء عليه واللبن له وان نقصت الارض ضمن نقصانها ويدخل اجر مثل الارض في نقصانها والا فلا شيء عليه ١٠ هـ

مثال: اذا آجر اهل قرية ارضا غير مراعيهم القديمة من أناس ليرعوا فيها مواشيهم فالاجارة غير صحيحة

واذا اتفق المستأجر في البستان الذي استأجره فلا يأخذ ما اتفق جريا اى يحكم الحاكم ولكن لا يليق بالأجر ان يضعه عليه

(٢) استئجار الدراهم للصرف والمكيلات والموزونات للأكل واشجار الثوت لاخذ ورقها والمالح لاخذ الملح غير صحيح (انظر شرح المادة ٤٠٥)

(٣) استئجار الغنم لجزوفها غير صحيح واذا جزها المستأجر فعليه دفع بدلها له احبها

(٤) استئجار البقرة على ان ينتفع بلبنها غير جائز (خبرية - النتيجة - التنقيح)

ومقتضى ذلك الا يجوز استئجار الموضع الذي نصت المادة (٥٦٢) على جوازه لان الاجارة في ذلك يقصد منها استهلاك عين اللبن فصار كاستئجار البقرة والشاة للبنهما والبستان للأكل ثمره لكن جوز ذلك استحسانا لاحتياج الناس اليه وجريان التعامل عليه ودليله قوله تعالى (فأن ارضن لكم فأتوهن اجورهن) وقد انعقد الاجماع في ذلك وجري التعامل به

قوله (استهلاك العين قصدا) لأنه اذا آجر المرعي لوضع الحيوانات فيه وابعاح المؤجر للمستأجر رعي الحيوانات فيه فالاجارة صحيحة وكذلك لو أوجر قصر البستان وابتعت نواتجه للمستأجر

﴿ المادة ٤٢١ ﴾ الاجارة باعتبار المعقود عليه على نوعين النوع الاول عقد الاجارة الوارد على منافع الاعيان ويقال للشيء المؤجر عين المأجور وعين المستأجر ايضاً وهذا النوع ينقسم الى ثلاثة اقسام القسم الاول اجارة العقار كايجار الدور والاراضي القسم الثاني اجارة العروض كايجار الملابس والاواني القسم الثالث اجارة الدواب النوع الثاني عقد الاجارة الوارد على العمل وهنا يقال للمأجور اجير كاستئجار الخدمة والعملة واستئجار ارباب الحرف والصنائع هو من هذا القبيل حيث ان اعطاء السلعة للخياط مثلاً ليخيط ثوباً يصير اجارة على العمل كما ان تقطيع الثوب على ان السلعة من عند الخياط استصناع ومع ان المكيلات والموزونات من العروض ايضاً فلم يأت ذكرها وذلك ان هذه الاشياء اذا استؤجرت على ان تستهلك فاجارتها غير جائزة ولو أوجر شيء من الموزونات على ان ينتفع باستعماله مع بقاء عينه فالاجارة وان كانت صحيحة الا انها من قبيل اجارة العروض

اما القسم الثالث من انواع الاجارة اجارة الحيوانات كالبحار الحصان والبغل والجل والثور وغيرها
فيأتى البحث عنه في مادة (٥٣٨) وما يتلوها من المواد

واما النوع الثاني فهو عقد الاجارة الوارد على عمل الانسان والانتفاع به (انظر المادة ٤١٣)
لا يقال انه قد جاء في المادة السابقة (المنفعة هي العقود عليها في الاجارة) فيكون في تقسيم هذه
المادة الى اجارة واردة على منافع الاعيان والى اخرى واردة على العمل — تقسيم الشيء الى نفسه والى
غيره لان معنى هذا التقسيم ان الاجارة ترد احيانا على منفعة الاعيان و احيانا ترد على منفعة الآدمي
(تكملة الفتوح) فمثلاً يفهم من قول المادة (٤٥٥) : (تكون المنفعة معلومة) ان الاجارة الواردة على
العمل ترد ايضاً على المنفعة

هذا ولما كانت الاجارة لا ترد على استهلاك العين فقطع قباء على ان يكون الثوب من الخياط ليس
باجارة خصوصية . (انظر شرح المادة ٤٠٥) قوله (حرف) جمع حرفية و (صنائع) جمع صنعة
وكتناهما بمعنى واحد

اما قوله (كما ان تقطيع الثوب على ان السلعة من الخياط استصناع فقد جاء استطراداً وما كانت
الانطباق ان يذكر في مسائل الاستصناع فقد بحث فيه في شرح المادة (٣٨٨) . (الهندية . في الباب
الحادي والثلاثين وفي الباب الاول)

وسيبين في الفصول الاول والثاني والثالث والرابع من الباب السادس من هذا الكتاب اقسام نوعي
الاجارة هذين واحكامها ان شاء الله تعالى

﴿ المادة ٤٢٢ ﴾ الاجير على قسمين القسم الاول هو الاجير الخاص الذي استؤجر
على ان يعمل للمستأجر فقط كالحادم الموظف القسم الثاني هو الاجير المشترك الذي ليس
بمقيد بشرط الا يعمل لغير المستأجر كالحمال والدلال والخياط والساعاتي والصائغ واصحاب
كروسات الكراء واصحاب الزوارق الذين هم يكارون في الشوارع والجوال مثلاً فان كلا
من هؤلاء اجير مشترك لا يختص بشخص واحد وله ان يعمل لكل احد لكنه لو استؤجر
احد هؤلاء على ان يعمل للمستأجر الى وقت معين يكون اجيراً خاصاً في مدة ذلك الوقت
وكذلك لو استؤجر حمال او ذو كروسة او ذو زورق الى محل معين بشرط ان يكون
مخصوصاً بالمستأجر وان لا يعمل لغيره فانه اجير خاص الى ان يصل الى ذلك المحل

ولا فرق بين ان يكون المستأجر للاجير الخاص واحداً او اكثر (رد المحتار) وعلى هذا فهذا
التعريف يشمل الاجير الخاص بقسميه المذكورين في المادة (٤٢٣) ويؤخذ من هذا التعريف ان
الاجير الخاص لا يمكنه ان يعمل عملاً لغير المستأجر قبل انقضاء المدة التي استؤجر فيها لان الانتفاع
بعمله في تلك المدة للمستأجر ولا يجوز تملك المنافع العائدة اليه لغيره فلو عمل الاجير الخاص بانسان
عملاً لغيره فقصر في عمل مستأجره الاول لاشتغاله بعمل المستأجر الثاني في المدة المستأجر فيها الاول

خاصة فللمستأجر الاول ان ينقص من اجر الاجير بقدر نقصه في عمله كما لو استأجر انسان طئراً مدة فأجرت نفسها من آخر بدون علم منه في خلال تلك المدة التي استأجرها فيها لكن تمت بارضاع ولدى المستأجرين اتم القيام فلها الاجرة من المستأجرين كاملاً بخلاف ما لو غابت عن احدهما باشتغالها بالآخر فالاول نقص اجرة الايام التي انقطعت فيها عن ارضاع ابنه كما ان له فسخ الاجارة عند العلم بايجار الطئر نفسها من الآخر

اما القسم الثاني وهو الاجير المشترك فاستأجره على ضربين

الاول ان يستأجر على ان يعمل للمستأجر من غير ان يقيد بعدم العمل لغيره وفي هذه الحال له ان يقتصر على العمل مستأجره وله ان يعمل لغيره وعلى ذلك فهو اجير مشترك ما دام غير مقيد بعدم العمل لغير المستأجر سواء عمل ام لم يعمل

الثاني ان يستأجر لعمل ما من غير توقيت لهذا العمل فهذا اجير مشترك ايضاً وعلى هذا فالاجارة بدون ذكر المدة صحيحة وذلك كاستئجار انسان لنقل حمل الى مكان وخياط لقطع قميص اما الاجارة على المدة من غير بيان نوع العمل فغير صحيحة اما لو استأجر انسان خياطاً على ان يخط له قميصاً في بيته بدون تعيين المدة فهو اجير مشترك سواء عمل لغير ذلك الانسان ام لم يعمل

وكذلك لو استأجر انسان آخر ليرعي له غنمه ببلغ كذا في كل شهر فهذا الاجير مشترك وذلك اذا لم يقيد بعد رعي اغنام الغير (الهندية في الباب الثامن والعشرين . رد المحتار . اقروى . الزيلعي في باب ضمان الاجير . التكملة)

لكن اذا صرح في الاجارة بكون الاجير اجيراً خاصاً طوال المدة التي استأجر فيها فهو اجير خاص لانه لما حصرت منافع الاجير في المستأجر فقد امتنع ان تكون لغيره في الوقت عينه كما لو استأجر انسان عربة معدة للكراء مع سائقها يوماً كاملاً لنفسه خاصة فالعربة اجير خاص طوال اليوم وكذلك لو استأجر انسان راعياً مدة معينة بعوض معلوم لرعي اغنامه على الا يرضى لغيره فذلك الراعي اجير خاص طوال المدة التي استأجر فيها

وبين الاجير الخاص والمشارك فرق من وجهين الاول من حيث الاحكام وسيأتي بيان ذلك في المادة ٤٢٤ و٤٢٥ وفي شرح المادة ٤٢٥ وفي الفصل الثالث من الباب الثالث من هذا الكتاب الفرق الثاني من حيث الذات ويتضح ذلك بضابطين :

الاول : اذا كان العقد على العمل بدون تعيين الوقت فالاجير مشترك وقد مر بيان ذلك في الضرب الثاني

ويكون العقد على العمل على ثلاثة اوجه :

وذلك لانه اما ان يذكر العمل وحده في العقد او يجمع بينه وبين المدة او الاجرة وفي هذه الواجه الثلاثة يكون الاجير اجيراً مشتركاً ففي الوجه الاول يذكر العمل فقط وفي الاثنين الآخرين تعقد الاجارة بذكر العمل الذي هو ركن العقد في الاول وكيفية ذلك انه في الوجه الاول يذكر العمل فقط وذلك كما ذهب الى فجار وطلبت منه عمل خزانة وفي الوجه الثاني يذكر العمل ثم المدة ثم الاجرة وهذه الاجارة جائزة عند الصاحبين والمقنود عليه فيها العمل لانه هو المقصود والعمل هنا معلوم وذكر

المدة لم يقصد منه ايراد عقد الاجارة معطوقاً عليها وانما للاسراع في انجاز العمل المتناول عليه فكأن المستأجر يستأجر الاجير ليعمل له واستأجره لاجله في اول وقت يتمكن من اتمامه وانجازه فيه وعلى هذا التقدير فالاجير هنا اجير مشترك ايضاً

والا فليست المدة هي المعقود عليها حتى يكون الاجير هنا اجيراً خاصاً وذلك كما لو استأجر انسان آخر ليصبغ له رداء في يوم معين بكذا قرشاً فقال له اصبغ هذا الرداء اليوم او في هذا اليوم الى مساء بكذا قرشاً ففي هذا المثال الصبغ العمل واليوم هو المدة و (كذا قرشاً) الاجرة فالصبغ اذا اتم صبغ الرداء في ذلك اليوم عند الظهور فله الاجرة كاملة كما لو اتمه في اليوم الثاني فان له الاجرة كاملة

وقد ذهب الامام الاعظم الى فساد الاجارة في مثل هذا الوجه (لان المعقود عليه مجهول لان ذكر الوقت يوجب كون المعقود عليه هو المنفعة وذكر العمل يوجب كون العمل هو المعقود عليه ولا ترجيح لاحدهما على الآخر فنفع المستأجر في وقوعها على العمل لانه لا يستحق الاجر الا بالعمل لكونه اجيراً مشتركاً ونفع الاجير في وقوعها على المنفعة لانه يستحق الاجرة بمضي المدة عمل او لا يعمل ففسد العقد (ذيلي)

وفي الوجه الثالث يذكر العمل اولاً ثم الاجرة ثم المدة وعلى ذلك فالمعقود عليه هو العمل ايضاً فالاجير مشترك ايضاً والاجارة في هذا الوجه صحيحة بالاتفاق لان العقد يتم بذكر الاجرة وذكر الوقت بعد ذلك انما هو للتعجيل وليس لابقاع العقد عليه وذلك كما لو استأجر انسان آخر لرعي غنمه المأجرة مدة شهر بمائة قرش وبشترط في هذا ان يشفع المستأجر كلامه هذا بما يدل على ان الاجير المذكور خاص به

الضابط الثاني : حيثما كان المعقود عليه المدة فالاجير خاص وفي هذا ايضاً اربعة اوجه :

الوجه الاول ان تذكر المدة فقط

الوجه الثاني والثالث ان تذكر المدة والعمل فتذكر المدة اولاً ثم العمل وعلى الكيفية هذه يبريه

عقد الاجارة

مثال الوجه الاول : ذكر المدة وحدها كتقول استأجر مدة شهر وهذه الاجارة تكون فاسدة لان

العمل لم يذكر فيها

الوجه الثاني ان تعقد الاجارة بذكر المدة اولاً ثم العمل ثم الاجرة وهذه الاجارة صحيحة عند

المأجرين والمعقود عليه فيها المدة والاجير اجير خاص الا انه يشترط ان يذكر المستأجر في كلامه ما

يدل على ان الاجير المذكور اجير خاص كاستئجارك حملاً لنقل حمل معلوم الى محل معلوم بكذا قرشاً

او استئجارك انساناً لرعي غنمك شهراً بمائة قرش

الوجه الثالث : ان يذكر فيه المدة اولاً ثم الاجرة ثم العمل وعلى ذلك فالمعقود عليه هي المدة والاجير

خاص بهذه الاجارة صحيحة بالاتفاق لان العقد صار تاماً بذكر الاجرة ثم العمل ومستند الى قصد اتمام

العمل بالمدة المبينة وذلك كاستئجار راع على ان يرعى غنماً معلومة شهراً بقدر معلوم ويكون الاجير

هنا اجيراً خاصاً الا اذا اضاف المستأجر الى كلامه ما يدل على كون الاجير مشتركاً كان يقول : اراع

غنمي وغنم غيري

الوجه الرابع : ان تذكر المدة مع ايقاع عقد الاجارة عليها فالاجارة في هذا الوجه الصحيحة وان لم يبين العمل وتكون واقعة على المدة ويكون الاجير خاصاً وذلك كاستئجار رجل للتجارة في دار يوماً معيناً لانه لما لم يبين مقدار العمل فاقاع العقد على العمل غير جائز فيقع على المدة وذكر (التجارة) لبيان نوع العمل فقط (الهندية ، تكملة البحر ، الزيلعي)

﴿ المادة ٤٢٣ ﴾ كما جاز ان يكون مستأجر الاجير الخاص شخصاً واحداً كذلك يجوز ان يكون الاشخاص المتعددة الذين هم في حكم شخص واحد مستأجري اجير خاص بناء عليه لو استأجر اهل قرية راعياً على ان يكون مخصوصاً بهم بعقد واحد يكون الراعي اجيراً خاصاً ولكن لو جوزوا ان يرعى دواب غيرهم كان حينئذ ذلك الراعي اجيراً مشتركاً وقد عد الاشخاص المتعددون في حكم الشخص الواحد بالمقد الواحد الذي عقده ويدل على ذلك التفاريع الآتية .

وكذلك لو استأجر رجلان او ثلاثة رجلاً لرعى غنم لهما او لهم خاصة كان اجيراً خاصاً (الدر المختار) ولا يلزم النص على التخصيص لاعتبار الاجير خاصاً بل عدم ذكر التعميم كاف في ذلك وعلى ذلك فالحق من قول هذه المادة (مخصوصاً) عدم ذكر التعميم ليس غير سواء اذكر التخصيص ام لم يذكر .

اما اذا ذكر التعميم بان صرح في استئجار الاجير الخاص بحكم الاجير المشترك فيكون حينئذ اجيراً مشتركاً وذلك كما لو اباح اهل القرية او الرجلان او الثلاثة للراعي رعى غنم غيرهم فان الراعي يكون اجيراً مشتركاً .

ويؤخذ من ذلك كله ان الاجير لا يكون خاصاً او مشتركاً بحسب مستأجره فكما يكون الاجير خاصاً او مشتركاً اذا كان المستأجر واحداً يكون كذلك اذا كان المستأجر متعدداً حسب عقد الاجارة ويؤخذ ايضاً من التعريف الوارد هنا ان للاجير المشترك ان يعمل لغير واحد فانحياط مثلاً كما يجوز له ان يعمل قيصاً لزيد يجوز ان يعمل غيره لقدره ولبكر وغالد وغيرهم ولا يمنع التزامه العدل لانسان ان يلتزم العمل لسواه لان المعقود عليه بالنسبة الى الاجير المشترك هو العمل او بعبارة اوضح اثره وعلى هذا فلا تعد منافع الاجير ملكاً لانسان ما .

اما الاجير الخاص فليس له ان يلتزم عملاً لغير مستأجره او مستأجره في المدة التي استؤجر فيها لان منافعه في هذه المدة لمستأجره او مستأجره فلا يمكنه تمليكها في عين الوقت لغيرهم ويقال للاجير الخاص الذي استأجره واحد (اجير وحد) ولا يقال ذلك لمن استأجره اثنان او اكثر فكل (اجير وحد) اجير خاص وليس كل اجير خاص اجير وحد (رد المختار) وذلك خلافاً لما جاء في البزازية

﴿ المادة ٤٢٤ ﴾ الاجير المشترك لا يستحق الاجرة الا بالعمل

اي لا يستحق الاجرة الا بعمل ما استأجر لعمله لان الاجارة عقد معاوضة فتقتضي المساواة

بينهما فما لم يسلم المعقود عليه للمستأجر لا يسلم له العوض والمعقود عليه هو العمل أو اثره على ما ينشأ فلا بد من العمل (زيلعي ٠ رد المحتار) فتى اوفى العامل العمل استحققت الاجرة (انظر المادة ٤٦٩ وشرحها)

وعلى ذلك لا تستحق الاجرة في الاعمال التي يكون لها اثر كالخياطة الا بالفراغ من العمل وتسليم المعقود عليه للمستأجر اما في الاعمال التي لا يكون لها اثر ظاهر كحمل الحمل فتستحق الاجرة فيها بالفراغ من العمل (انظر المادة ٤٧٥ وشرحها)

فالاجير المشترك لا يستحق الاجرة بمجرد استعداده كالاجير الخاص ما لم يقم بعمل ما استأجر له وانجازه ومهما مضى من الزمن وهو حاضر للعمل فلا يستحق شيئاً من الاجرة كما لو استأجر انسان خياطاً ليصنع له قباء فما لم يعمل لا يستحق اجرة

اختلاف الطرفين في اداء العمل — اذا اختلف الطرفان المستأجر والاجير في اداء العمل وعدمه فالقول للمستأجر مع يمينه والبيئة على الاجير لان الاجير يدعي اداء العمل والمستأجر ينكر ذلك (تنقيح فتاوى بن نجيم (رد المحتار)

فالوادعي الاجير اداء العمل وطلب الاجرة وانكر المستأجر فالقول للمستأجر وعليه حلف اليمين والبيئة على الاجير (انظر المادة ٧٦).

﴿المادة ٤٢٥﴾ * الاجير يستحق الاجرة اذا كان في مدة الاجارة حاضراً للعمل ولا يشترط عمله بالفعل ولكن ليس له ان يمتنع عن العمل واذا امتنع لا يستحق الاجرة

ومعنى كونه حاضراً للعمل ان يسلم نفسه للعمل ويكون قادراً وفي حال تمكنه من ايفاء ذلك العمل اما الاجير الذي يسلم نفسه بعض المدة فيستحق من الاجرة ما يلحق ذلك البعض من الاجرة (انظر المادة ٤٧٠) مثال ذلك كما لو أجرة انسان نفسه من آخر ليخدمه سنة على اجر معين فخدمه ستة اشهر ثم ترك خدمته وسافر الى بلاد أخرى ثم عاد بعد تمام السنة وطلب من مخدمه اجر ستة الاشهر التي خدمه فيها فله ذلك وليس لمخدمه ان يمنع منها بحجة انه لم يقض المدة التي استأجره ليخدمه فيها (البهجة) وانما لا يشترط عمل الاجير الخاص بالفعل كما ورد في هذه المادة لانه لما كانت منافع الاجير مدة الاجارة مستحقة للمستأجر وتلك المنافع قد نهيتت والاجرة مقابل المنافع فالمستأجر اذا قصر في استعمال الاجير ولم يكن للاجير مانع حسي عن العمل كمرض ومطار فللاجير اخذ الاجرة ولو لم يعمل (الزيلعي) وعلى ذلك فالراعي الذي استؤجر على ان يكون اجيراً خاصاً اخذ الاجرة تامه ما دام حاضراً للعمل ولو هلك بعض المواشي او كلها (رد المحتار)

صورة تقسيم الاجرة بين الاجراء المتعديدين

تقسيم الاجرة على الرؤوس اذا كان الاجراء متعددين فالواستأجر انسان خمسة رجالاً لحفر بئر بخمسين قرشاً فالاجرة تقسم بينهم بالتساوي ولو كان عمل احدهم اكثر من عمل الآخر منهم فيكون لكل واحد عشرة قروش يوماً فإذا مرض احدهم ينظر فان كانوا قد قبلوا العمل مشتركين فلا تسقط اجرة

المريض بل يأخذها كاملة انظر المادة (٣٨٩) اما اذا لم يكونوا قد قبلوا العمل مشتركين فتسقط اجرة المريض و منهم من ذلك ان أجرته لا تضاف الى شركائه في العمل لانهم لما قاموا بعمله دون اذن من صاحب المال فهم متبرعون الا ان من المستحسن ان يعطيهم اياها

وكذلك لو استأجر انسان بغلين ادهم واشهب ليحمل عليهما ٢٠ كيلة خنطة فيجب ان يحمل عشرة على الاشهب وعشرة على الادهم فاذا حمل احدهما زيادة عن الآخر تقسم الاجرة عليهما حسب اجر المثل لكل منهما لان التفاوت بين الدابتين تفاوت فاحش يختلف الاجر بمثلة والتفاوت بين الاجزاء في عمل واحد تفاوت يسير فلا يعتبر . (دندية الباب الثامن عشر)

وتظهر ثمة هذا الحكم نيا اذا كان الدابتان لرجلين ولمعرفة ما يجب من الاجر المسمى لكل من البغلين ننظر الى اجر مثل البغل الادهم كم يبلغ بالنسبة الى اجر مثل البغلين وعلى هذه النسبة يكون أجره من الاجر المسمى مثال ذلك ان يكون اجر المثل المجموع مائة والاجر المسمى خمسين واجر مثل البغل الادهم خمسة وعشرين واذا ان الخمسة والعشرين هي ربع المائة وهي اجر المثل فربع الاجر المسمى (١٥٥) اجر الادهم من الاجر المسمى

مجموع اجر المثل	مجموع الاجر المسمى	اجر مثل البغل الادهم على حدة
١٠٠	٥٠	$١٢ \frac{1}{2} = ٢٥$

مثال ثان : مجموع اجر المثل	مجموع الاجر المسمى	اجر مثل البغل الادهم
٢٠٠	٨٠	$١٠ \frac{2}{3} = ٤٠$

(انظر شرح المادة ١٧٧)

اما الاجير الخاص اذا امتنع عن تسليم نفسه مدة الاجارة لصيرورته عاجزاً عن العمل فلا يستحق الاجرة

فلو استأجر انسان بناء لبني له داراً فتمعه عن ذلك المطر فليس له اجرة لانه لم يسلم نفسه للعدل كما ان الخادم الذي استؤجر سنة اذا مرض شهراً فليس له اجر ذلك الشهر . (البهجة . مجمع الانهر) والاجر الخاص مجبر على رعي نتاج ما يرواها ايضاً بخلاف الاجير المشترك فليس عليه ذلك (انظر شرح المادة السابقة) وهذا من وجوه الفرق بينهما ايضاً فتكون اوجه الفرق ثلاثة (١) من حيث الماهية (٢) من حيث الحكم (٣) من حيث رعي النتاج

وللمستأجر زيادة عدد الاغنام الى حد يستطيع الراعي القيام معه بالرعي لان المستحق عليه الرعي بقدر ما يطبق لارعي الاغنام بعينها (تكلمة البحر) ولكن ليس للمستأجر زيادتها الى المقدار الذي يتعذر عليه رعيها (البزاية . رد المحتار)

﴿ المادة ٤٢٦ ﴾ من استحق منفعة معينة بعقد الاجارة له ان يستوفي عينها او مثلها او مادونها ولكن ليس له ان يستوفي ما فوقها مثلاً لو استأجر الحداد حائوتاً على ان يعمل له فيه ان يعمل فيه صنعة مساوية في المضرة لصنعة الحداد ولكن ليس لمن استأجر حائوتاً للعطارة ان

يعمل فيه صنعة الحداد

يعني ان المنفعة المشروطة في العقد لمن استحقها ان يستوفيه (١) بعينها (٢) بثمنها اي بما يساويها مضره (٣) بما دونها مضره لان التعيين في العقود انما يكون معتبراً في الصورة التي يكون فيها فائدة اما اذا لم تكن فائدة فلا يكون التعيين معتبراً (الشبلي)

وعلى ذلك فالاستيفاء لازم مع الاجر المسمى الا انه ليس للمستأجر ان يتجاوز الى ما فوق المنفعة المذكورة اي الى اكبر من المنفعة وليس له استيفاء المنفعة التي يكون ضررها على المأجور اشد لان المأجور اذا رضي بشيء يكون راضياً عادة ودلالة باستيفاء ما دونه او ما يساويه ولكن لا يكون راضياً بما هو اعظم منه ضرراً (تكملة البحر ، رد المحتار)

ان مادة ٥٥٩ ومادة ٦٠٥ فرعان لهذه المادة . وللتجاوز الى ما فوق ما هو مصرح به ثلاثة احكام :
الاول : لزوم الضمان لمن يتجاوز فيتلف المأجور وفي هذه الحال لا تلزم الاجرة (انظر المادة ٨٦)
(رد المحتار)

الثاني : اجر المثل في بعض المواضع وذلك فيما اذا جاوز المستأجر ما فوق المنفعة وعمل ما لم يؤذن به ثم سلم المأجور سالماً لم يحدث فيه ادنى خلل ولا اقل ضرر

الثالث : فيما اذا كان التجاوز غصباً فلا تلزم الاجرة الا اذا كان في مال معد للاستغلال او مال يتم او وقف او مال بيت المال فاذا كان المال لواحد من هؤلاء لزم اجر المثل وسيوضح ذلك بالتفصيلات الالتمية في هذه المادة والتي بعدها وضابط هذه المادة مرعي في الابنية والاراضي والحيوان وايضاح ذلك فيما يأتي :

اختلاف المنفعة في تحميل الدابة على وجهين

الوجه الاول : يكون بالنقل والعدول الى الاخف في هذا جائز كتحميل عدل شعير بدلا من عدل حنطة اما العدول من الخفيف الى الثقيل كتحميل عدل حنطة بدلا من عدل شعير فغير جائز
الوجه الثاني : يكون بالجنس لا بالنقل وذاك كتحميل مائة انة من الحديد او اقل مكان مائة انة من القطن او اركابك رجلا مثلك زنة دابة استأجرتها لتركبها انت وفي هذا الوجه الضمان لازم لان الحديد يجتمع في مكان واحد من ظهر الدابة فيؤذيها بخلاف القطن فانه منبسط فليس فيه ضرر على الدابة وكذلك الركاب يختلفون في اقتدارهم على الركوب وحذقهم فيه حتى ان الراكب الذي يجهل طرق الركوب وان كان خفيفاً ليكون اشد وطئاً على الدابة من الثقيل جثة الذي يعلم طرق الركوب مراعاتها في الابنية :

مثال ذلك : ان يستأجر حداد حانوتا على ان يعمل فيه فله ان يعمل فيه (١) بصناعته (٢) بصناعة اخري تماثلها مضره (٣) بصناعة اخف منها ضرراً كالعطارة وله ان يؤجرها من آخر سواء اكان مسلماً او غير مسلم اجنبياً او غيره (الزيلعي ، الشبلي)

وبين المثال والمثل له ترتيب في نشره ولفه

مراعاتها في الدواب : وذلك كما لو استأجر انسان دابة على ان يحملها خمس كيلات حنطة له فله ان

يحملها مثلها لغيره لان الضرر على الدابة واحد (الشبلي) وكذلك له ان يحملها خمس كيلات سمما (الشبلي)

وكذلك الطاحون الذي تستأجر على ان يطحن بها حنطة للمستأجر ان يطحن بها ما يماثل الحنطة من الحبوب مضرة او اهن منها وليس له ان يطحن بهما ما يزيد عنها مضرة فاذا فعل كان غاصباً وكذلك لو استأجر انسان داراً ليسكنها فكما يجوز له سكنها يجوز له اسكان غيره اياها وله ايضاً ان يضع فيها امتعته من غير ان يسكنها وليس للأجر معارضته في ذلك البته

قوله (على ان يسكنها) الخ الوارد في المثال هو مثال مختص بالفقرة المشار اليها برقم ثلاثة من هذه المادة

وكذلك ان استأجر دابة على ان يحملها خمس كيلات حنطة ان يحملها مكانها خمس كيلات شعيراً لان الشعير اخف من الحنطة وفي هذه الصورة لا يلزم الا الاجر المسمى (البرازية — في النوع الاول في السادس في الضمان ، تكملة البحر)

اما لو استأجر انسان حانوتاً على ان يشتغل فيه بالطعارة فليس له ان يشتغل فيه او في الدار التي استأجرها للسكن بالحدادة او الطعارة واذا اشتغل بذلك يعد غاصباً ويضمن فيما لو احترق الحانوت (انظر شرح الفصل الذي يلي المادة ٩٠٤) وكذلك ليس له اتخاذ الدار او الحانوت المذكورين طاحوناً سواء اكانت تدور بالماء ام بالبغال اما طاحون اليد فاذا كان نصبها بالنظر الى يدها مضراً بالدار فيمنع والا فلا لان طاحون اليد من توابع السكنى وقد استحسن في تلك الدار او الحانوت التي اشتغل فيها المأجر بالحدادة وسلمها سالمة الا يلزم بغير الاجر المسمى ووجه الاستحسان ان المعقود عليه هو السكنى وفي الحدادة واخوانها السكنى وزيادة فيحصل استيفاء المعقود عليه فيجب عليه الاجر بشرط السلامة فصار كما لو استأجر دابة ليحمل عليها قدراً معلوماً فزاد عليه وسلمت الدابة فانه يجب عليه الاجر والقياس الا يجب لان هذا العمل غير داخل تحت العقد (البحر)

اما اذا لم يسلمها سالمة وانهدم البناء بسبب عمله فيلزمه الضمان وفي هذه الصورة لا يلزم المستأجر الاجرة (انظر المادة ٨٦) (البحر)

وقوله (اما الطعارة) الخ مثال لفقرة (ولكن ليس له ان يستوفي ما فوقها) الخ وكذلك ليس للمستأجر الذي يستأجر الدابة على ان يحملها خمس كيلات شعيراً ان يحملها مكانها حنطة او على ان يحملها خمسين اقة حنطة ان يحملها خمسين اقة حديداً او آجرأ لان الشعير لما كان يتناول من الدابة مكاناً اوسع مما تتناول الحنطة منها والحديد فيكون حمله اخف على الدابة وكذلك الدابة التي تستأجر على ان تحمل خمسين اقة قطناً لان القطن لما كان يشغل من ظهر الدابة مكاناً اوسع من الحنطة فانه يزيد بها حرارة مما يضر بها (تكملة البحر ، الزيلعي) (انظر شرح المادة ٥٥٩)

مراعيتها في الارض : لو استأجر انسان ارضاً على ان يزرعها نوعاً من الحبوب فليس له ان يزرعها الا من ذلك النوع او ما يماثله في الاضرار بالارض او اخف ضرراً لان هذه المخالفة لا ضرر فيها فلا يعسد المستأجر بها غاصباً ويلزمه الاجر المسمى وليس له ان يزرعها مما هو اشد ضرراً على الارض مما استأجرها

لزرعه فاذا فعل يعد غاصباً فيلزمه ضمان نقصان الارض جميعه دون الاجرة ما لم يكن واحداً من ذكر في المادة ٥٩٦ (انظر المادة ٩٠٧)

حتى ان من يستأجر ارضاً ليزرعها حنطة فزرعها برسيا او وقتاء او بطيخاً او باذنجانا يكون ضامناً لنقصان الارض ولا تلزمه الاجرة حينئذ لان هذه المزروعات لما كانت كثيرة العروق ومنتشرة في الارض كثيراً فانها تمتص من مائها وموادها كثيراً فيصيبها من ذلك ضرر عظيم وفي هذه الصورة مع اختلاف الجنس قد حصل تجنب الضرر

مثال ذلك : اذا كان واحداً من ذكر في المادة المذكورة ٥٩٦ يلزمه اجر المثل وكذلك اذا استأجر انسان ارضاً سنة على ان يزرعها نوعاً من الحبوب وزرعها من ذلك فلم ينبت ما زرعه او اصابته جائحة ولم يبق وقت لاعادة زرعها فله مستأجر ان يزرع الارض نوعاً آخر يماثله ضرراً او يقل عنه وليس له ان يزرعها مما هو اعظم ضرراً وقد يجوز ان يرد الارض الى صاحبها ويؤديه اجر المدة التي انقضت والارض في يده (الاقروى ، رد المختار ، الشبلي ، الهندية في الباب الخامس عشر)

الاختلاف في نوع المنفعة : هو ان يقول المستأجر للمؤجر استأجرت حانوتك على ان اشتغل فيها بالحدادة فيقول المؤجر آجرتها منك على ان تشتغل فيها بالعطارة او بعبارة اخرى اذا ادعى المستأجر نوعاً من المنفعة وادعى المؤجر منفعة غيرها فالقول قول المؤجر مع ميمينه كما لو انكر المؤجر اصل العقد فالقول له ايضاً واليدنة على المستأجر لان بينة المستأجر لاثبات الزيادة (رد المختار ، التنقيح ، تكملة البحر)

﴿ المادة ٤٢٧ ﴾ كل ما اختلف باختلاف المستعملين يعتبر فيه التقييد مثلاً لو استكرى

احد لركوبه دابة ليس له ان يركبها غيره

اي ليس للمستأجر تجاوز القيد فاذا تجاوزته فتلغ ما استأجر كان عليه الضمان (انظر المادة ٦٠٢) كركوب الدابة ولبس الالبسة

وعند الامام الثاني استعمال الفسطاط ايضاً (رد المختار)

قوله (لو استكرى احد لركوبه دابة ليس له ان يركبها غيره) ومثل الاجارة الاعارة في ذلك لان الركوب يختلف باختلاف الراكب فلذلك يكون التقييد فيه مفيداً ومخالفته تعدياً لان الراكب الخفيف الذي يجهل طرق الركوب اشد وطأة على الدابة من الراكب الثقيل العالم بطرق الركوب

وعلى ذلك فلو استأجر انسان الدابة على ان يركبها هو فاركبها غيره فتلفت لزمه الضمان هو ومن تلفت في يده ولما كان مقتضى المادة ٨٦ الا يجتمع اجر وضمان لم تلزم الاجرة فاذا ضمن المستأجر فله ان يرجع على من تلفت الدابة في يده الذي هو مؤجر ثان (انظر المادة ٦٥٨) اما اذا ضمن المؤجر الثاني فليس له ان يرجع على المستأجر الا اذا كان التلف ناشئاً عن تعدي المستأجر (انظر المادة ٦٠٠ و ٦٠١ و ٦٠٢) (عبد الحليم) اما اذا لم تعطب فلا تلزم الاجرة لان المستأجر في هذه الصورة يكون غاصباً والمنافع اذا غصبت لا تكون مضونة

وكذلك لو استأجر انسان ملابساً ليلبسها هو فليس له ان يلبسها غيره لان التاجر غير الجزار في اللبس

فان ما يلبس الجزار يصيبه من الضرر اضعاف ما يصيبه من التاجر والفسطاط عند الامام الثاني كالالبسة ايضاً لتفاوت الناس في نصبه واختيار مكانه وضرب اوتاده وغير ذلك من الامور فعلى هذا لو استأجر انسان فسطاطاً لنفسه فأجره من غيره او اعاره وتلف يكون ضامناً له والفسطاط عند الامام الثالث كالدار (ائزيلي ، عبد الحليم ، الدرر ، رد المحتار ، الشبلي)

ان الفقرة الاخيرة من المادة ٥٣٦ مع المادتين ٥٥٢ و ٥٥٣ فروع لهذه المادة كما ان الفقرة الاولى من المادة ٥٥١ فروع لهذه المادة ايضاً وهي بعينها في المثال فذكر الفقرة المذكورة من المادة على حدة اعادة لا فائدة منها

﴿ المادة ٤٢٨ ﴾ كل ما لا يختلف باختلاف المستعملين فالتقييد فيه لغو مثلاً لو استأجر احد داراً على ان يسكنها له ان يسكن غيره فيها (راجع المادة ٥٢٨)

يعنى انه لو استأجر احد داراً بشرط ان يسكنها هو فله ايجارها من غيره واعارثها لاستيفاء المنفعة التي له ان يستوفيها بموجب المادة ٤٢٦ لان السكنى لما لم تكن متفاوتة لم يعتبر ذلك القيد لانه غير مفيد

اما لو قيل ان السكنى قد تكون مع الاشتغال بصناعة الحدادة فيكون التقييد مفيداً وينظر اليه لان في مثل هذه السكنى ضرراً فنقول ان الاشتغال بالحدادة داخل الدور وايقاد الحطب فوق المعتاد ونحو ذلك مما يسبب توهين البناء لما كان مثل ذلك خارجاً بدلالة العرف والعادة (انظر المادة ٦٢) فليس لمستأجر الدار ان يتخذها للحدادة او طاحونا الا اذا كان ذلك برضا صاحبها او بشرط في عقد الاجارة ولكن على كل حال له سكناها واسكانها ومساكنة سواء فيها لان كثرة السكان في البيت لا تضرب بل قد تنفع وقد تحرب الدار بجناحها من السكان (انظر المادة ١٠٨١) (الهندية ، رد المحتار ، التنقيح ، تكملة البحر) وهذه المادة تفيد حكم المادة ٥٨٢ وزيادة فايرادها عبث محض

وكذلك لو استأجر انسان ارضاً ليزرع فيها نوعاً من الحبوب فله ان يؤجرها من آخر ليزرعها من ذلك النوع او مما هو اهن مضره وليس للمستأجر ان يؤجر ما استأجره او يعيره لاستيفاء منفعة لم يكن له استيفاؤها كما لو استأجر انسان داراً على ان يسكنها فليس له ايجارها او اعارثها لمن يشتغل فيها بما يوجب توهين بنائها كالحدادة مثلاً كما انه ليس له نفسه ان يتصرف فيها هذا التصرف

﴿ المادة ٤٢٩ ﴾ للمالك ان يؤجر حصته الشائعة من الدار المشتركة لشريكه ان كانت قابلة للقسمة ولم تكن وليس له ان يؤجرها لغيره ولكن بعد المهايأة له ان يؤجر نوبته للغير ان الشيوع المقارن عند الامام الاعظم مفسد لمقدار الاجارة وان بين الآجر مقدار المأجور من المال كما يجار انسان حصته الشائعة في دابة او دار لاجنبي فان ذلك غير صحيح بخلاف ما لو آجر حصته هذه من شريكه سواء كانت قابلة للقسمة ام غير قابلة وكانت وقفاً ام غير وقف ومنقولاً ام غير منقول فإيجاره صحيح

وكذلك لا يجوز اجارة نصف ما يملكه الآخر جميعه كما لا يجوز اجارة مالا يملك الآخر سوى نصفه
ومع ان في الصورة الثانية روايتان فالأظهر عدم الجواز ويؤخذ ذلك من اطلاق الجملة (الدر المختار)
ويؤخذ من اطلاق جواز ايجار الحصة الشائعة للشريك جواز ايجار جميعها او بعضها (الهندية في
الباب السادس عشر)

وعلى ذلك اذا اوجرت الحصة الشائعة من انسان كانت الاجارة على القول الصحيح فاسدة فاذا سكنها
المستأجر لزمه اجر المثل (انظر المادة ٤٦٢) واذا كانت هذه الاجارة فاسدة ومستوجبة للفسخ فاذا طالب
احد المتعاقدين من المحكمة فسخها اجابته المحكمة الى ذلك ومما لا ريب فيه ان من حق احد المتعاقدين اقامة
الدعوى في طلب الفسخ ولكن هل لاحد غير المتعاقدين ان يقيم الدعوى حسبة في بيان فساد هذه الاجارة
كان تكون دار مشتركة بين اثنين فيؤجر احدهما حصته فيها من اجنبي ويسلم اليه الدار كلها فيأتي الشريك
الثاني مطالبا بحصته فلا تسلم اليه لعدم امكان اخلائها فهل يحكم باخلاء الدار كلها لتساد الاجارة مذمومة
محتاجة الى الحل فلما كان اجر المثل الذي يأخذه المؤجر يعود اليه فليس للشريك الثاني ادعاء الشركة فيه
والاجارة المشاعة باطلة على قول آخر وسواء استعمل المأجور ام لم يستعمل فالاجارة غير لازمة (رد المختار)
ومسبب الفساد ان الاجارة قد شرعت للانتفاع بعين المأجور فلما كانت الحصة الشائعة لا يمكن تسليمها
مفردة لم يكن استيفاء المنفعة مقدورا .

فلذلك كانت الاجارة فاسدة (انظر المادة ٤٥٧) اما البيع فليس كذلك لان الغاية منه الملك فلذلك
اجيز بيع الشائع ولم تجز اجارته

وانما اجيزت اجارة الحصة الشائعة للشريك لان استيفاء منفعتها مقدور لان المال بعضه للشريك المؤجر
وبعضه للشريك المستأجر فبانتفاع المستأجر بحصة شريكه بالاجارة وحصته بالملك قد تم له الانتفاع بالمأجور
واسنوفي المنفعة التي قصدتها من العين المأجورة له اذ لا اعتبار لاختلاف السبب عند اشاء الحاجة وكذلك
لو كان مال مشتركاً بين ثلاثة اثنان فكما لا يحق لاحدهم ان يؤجره من اجنبي لا يحق له ان يؤجره من
احد الشريكين الآخرين ولكن اذا آجره من الاثنين معا صححت الاجارة وكذلك نصح الاجارة في الشائع
القابل للقسمه اذا سلم المال عقب مجلس عقد الاجارة الى المستأجر وقسم وافرز انظر المادة «٢٤» ولو
ابطلها ثم قسم وسلم لم يجوز (رد المختار)

وينبغي ان تجوز الاجارة بالتعاطى اذ لا مانع منه بعد فسخ الاول (رحمى، الدر المختار، تكملة البير)
اقول بل لا ينبغي اذا كان التعاطى مبنياً على الاجارة المنسوخة (انظر المادة ١٥٢)

وكذلك لو آجر انسان نصفاً شائعاً في دار وداراً كاملة باجمعها فالاجارة صحيحة في الدار الكاملة وغير
صحيحة في النصف (الهندية في الباب السادس عشر، اقروى) وسببين في شرح المادة الآتية صلاحية
الشريك عند ايجار شريكه حصته الشائعة في الملك المشترك بينهما

وقد ذهب صاحبان الى ان اجارة الحصة الشائعة جائزة اذا بينت حصته الشريك سواء اكانت الاجارة
لشريك او للاجنبي وكان المؤجر قابلاً للقسمه او غير قابل

اما اذا لم يبين نصيب المؤجر فليست الاجارة جائزة عندهما ايضاً وقد رجح الزبائعي قولهما اما المجلة فقد
اختارت قول الامام الاعظم (رد المختار)

ولما كانت العقارات الشائعة في زماننا تؤجر على انها كذلك في الغالب وحمل معاملات الناس الفاسدة على وجه صحيح اولى كان الاحتمال ان تأخذ المحلة بقول الامامين .

«ولكن بعد المهايأة له ان يؤجر نوبته للغير» اي ان يؤجر الدار باجمعها لان الدار حينئذ في يد المؤجر ويمكن تسليمها الي المستأجر كلها وبذلك لتحقق القدرة على استيفاء المنفعة اذ لاشيوع حينئذ البتة وهذه هي الطريق التي تتوصل بها الى ايجار المال المشترك ايجارا صحيحا .

قد بين في المادة «١٣٩» و «١٤٠» ما يقبل القسمة وفي المادة «١٤١» ما لا يقبلها وفي «١١٧٤» وما يليها من المواد المهايأة وفي «١٣٩» الحصة الشائعة

ولاشيوع في المسائل الآتية :

(١) اذا كانت عرصه بناء لانسان والبناء وقف لآخر او بالعكس فلصاحب الدار ان يؤجرها من آخر اذ لاشيوع في المسألة

(٢) اذا آجر الدار صاحبها من صاحب العرصه صحت الاجارة بالاتان واذا كان البناء ملكا والعرصه وقفاً فأجر المتولى البناء بامر المالك تنقسم الاجرة بين البناء والعرصه (رد المحتار . الدر المنقى . الانقروي) وكيفية قسمتها بين البناء والعرصه ان يقدر اجر مثل كل منهما وبقاعدة النسبة يعلم ما يخص كلا من الارض والبناء على حدة (انظر شرح المادة ٤٢٥)

(٣) الاجارة الوافعة بمقتضى المادة ٤٣٢ لا شيوع فيها اصلا

﴿ المادة ٤٣٠ ﴾ الشيوخ الطاريء لا يفسد عقد الاجارة مثلا لو اجر احد داره ثم ظهر لنصفها مستحق ثبقي الاجارة في نصفها الآخر الشائع

يعنى الشيوخ الذي يعرض بعد عقد الاجارة لا يفسدها «درر» والشيوخ الطاريء يكون باربع صور وهي :

الاولى ان يكون بصورة الاستحقاق مثال ذلك لو اجر انسان داره كلها فظهر من يستحق نصفها فاجارة هذا النصف موقوفة على اجازته فاذا اجاز وكانت شروط الاجارة متوفرة تنفذ والا فلا وعند فسخ الاجارة يقع الشيوخ الطاريء اما قبل ذلك حتى فسخ الاجارة فلا شيوع لان الايجار يعد فضولا و يؤخذ من ذلك كله ان الشيوخ الذي يعرض بالاستحقاق ليس شيوعا مقارنا ولكن اذا فسخ ايجار النصف المستحق بقيت الاجارة صحيحة في النصف الآخر بنصف بدل الايجار « انظر المادة ٥٥ و ٥٦ » وقد قال اخرون وانفون على هذه الدقيقة ان الشيوخ العارض في المأجور بالاستحقاق شيوع مقارن وهذه المادة من المحلة غير صحيحة غير ان المستأجر مخير بين ان ينتفع بنصف المأجور من البديل وان يفسخ الاجارة في النصف الاخر غير المستحق ويترك المأجور « انظر شرح باب البيوع السادس »

و يفهم من هذه المادة انه لا شيوع حين عقد الاجارة في عذر مشترك آجر احد الشركاء فيه حصته من اجنبي بل ان الاجارة في حصة الآخر جائزة وفي حصة من عداه من الشركاء فضول فاذا رضي هؤلاء بالاجارة فقد جازت والافست واذا توفرت الشرائط المذكورة في المادة (٤٤٧) في الاجارة

كانت نافذة واخذوا بدل حصصهم من الاجرة وكذا اذا مرت مدة الاجارة او بعضها دون ان تفسخ الاجارة او تجاوز بعمل في بدل تلك المدة بمقتضى المادة (١٠٧٧) اي للشريك غير الآجر مطالبة الشريك الآجر بحقه من البديل فاذا كان الشريك الآجر لم يأخذ بدل الاجارة من المستاجر فلا يلزمه اداء ذلك من ماله

واذا طالب الشريك غير الآجر فسخ الاجارة فسخت في حصته وبقيت صحيحة في الحصة الاخرى ولا يحكم بفساد الاجارة في الكل بداعي الشيوع العارض ولكن للمستاجر كما قلنا فسخ الاجارة بخيار عيب الشركة .

وقد قلنا آنفا ان للشريك غير الآجر ان يفسخ الاجارة في حصته ويستردها لكن قد يكون استرداد الحصة ليس في الامكان كان يكون المال المشترك حراما او طاحونا او حائوتا صغيرا او غير ذلك من العقارات التي لا تقبل القسمة وفي مثل هذه الحال يخطر في البال ثلاثة اوجه لحل هذا الاشكال :

(١) اجراء المهاداة بين المستاجر والشريك غير الآجر وهذا كما ذكر في الهندية في الباب الثالث والعشرين من كتاب الاجارة فقد جاء فيها :

اذا كانت طاحون مشتركة بين اثنين او ثلاثا فأجر الثلثين صاحبهما من آخر تصرفات المستاجر بجميع الطاحون فليس لصاحب الثلث اخذ اجر ثلثه من المستاجر لان المستاجر غاصب للثلث غير المأجور . لا تؤجر هذه الحصة للمستاجر لان اجارة المال الشائع غير جائزة بل على المستاجر ان يتفقد بها يومين ويتركها يوما لا انتفاع صاحب الثلث وفي هذا اليوم لصاحب الثلث ان يعطل الطاحون لان تعطيل الطاحون غير مضر بها فاذا كان حراما مشتركا على نحو الاشتراك في الطاحون فليس لصاحب الثلث تعطيل الحمام في يومه لان تعطيل الحمام مضر والاولى في مثل ذلك ان تقوي المهاداة بين المستاجر وصاحب الثلث فيتسلم المستاجر الحمام شهرين وصاحب الثلث شهرا ان تكون المهاداة على مدة اقل من سنة لا يعطل الانتفاع بالحمام لان المهاداة في الحمام على مدة يسيرة مفسدة . اه بتصرف

ويؤخذ من مسألة الهندية هذه جواز المهاداة بين المستاجر والمالك

(٢) ان يفسخ الشريك غير الآجر الاجارة في حصته فقط ويخرج المستاجر بناء على المادة (١٠٧٠) فيكون انتفاع المالك بالمأجور حسب المادتين (١١٨٤ و ١١٨٥) ولا يوجب طلب الاجر تسلم المال كله بعد الاخلاء فيما لو طلب ذلك . وهذه الطريقة وان كانت قاطعة للنزاع بقدر الامكان فهي مائعة للشريك الآجر من نفاذ ما اتخذ للانتفاع بحصته ولم يرد نقل يميز ذلك

(٣) ان يحكم بادخال ثلث صاحب الثلث في المأجور وفي ذلك لقوية النزاع لا قطعة لان الاجر لا يستفيد شيئا حينما تضع اليد على المأجور

الصورة الثانية : ان يكون بصورة الاقالة وذلك كما اذا اجر شركاء دارا لم فيتقابل الطرفان في نصفها فالاجارة في النصف الثاني المشاع صحيحة وهذه حيلة في الاجارة المشاعة

الثالثة : ان تكون بالوفاء كان يؤجر رجلان دارا مشتركة بينهما من انسان فيتوفى احدهما فتفسخ الاجارة في حصة المتوفى وتبقى في حصة الحي وكذا اذا استاجر رجلان دارا فانفسخت الاجارة بوفاء احدهما في حصته وبقيت الاجارة في حصة المستاجر الحي (تكلمة البحر . رد المختار . الانقرويه .

الرابعة : بالملك (انظر شرح المادة ٤٤٢)

المادة ٤٣١ * يسوغ للشريكين ان يؤجرا مالهما المشترك لآخر معا

اي يجوز للشريكين او الشركاء ان يؤجروا ما لهم من اجنبي بعقد واحد او ان يؤجر احد الشركاء حصته من شركائه الآخرين معا وفي هذه الحال لا شيوع فاذا فسخت الاجارة في حصة احد الشريكين بوفاته بقيت الاجارة سارية في النصف الثاني (انظر شرح المادة السابقة) • (الدرر)

• قد وضعت هذه المادة للاحتراز عن ايجار كل من الشركاء متراخيا عن الآخر لأن الشريكين اذا آجر كل منهما ما من شخص على افراد فالاجارة فاسدة لتفريق الصفقة (انظر المادة ٤٢٩) اما ايجار احد الشريكين ائمال كله فسيأتي حكمه في المادة (١٠٧٧)

وليس المراد من قولنا (شخص آخر) اشتراط كون المستأجر واحدا ولا للاحتراز عن المستأجرين المتعدين فلو آجر الشريكان مالهما من اثنين او اكثر بعقد واحد صحت الاجارة وكان ذلك جائزا

المادة ٤٣٢ * يجوز ايجار شيء واحد لشخصين وكل منها لو اعطى من الاجرة مقدار ما ترتب على حصته لم يطالب بأجرة حصة الآخر ما لم يكن كفيلا له

يعني يجوز ايجار شيء واحد ملك لانسان واحد من اثنين او اكثر بعقد واحد لان العقد هنا مضاف الى الجميع ولا شيوع بين المستأجرين فلا مانع من الاجارة وانما الشيوع في تملك المنفعة بين المستأجرين وهذا ليس مانعا للاجارة كما لو آجر انسان داره من اثنين معا وقبلا الاجاره فالاجارة صحيحة لان العقد واحد اما لو قبل الاجارة احدهما فقط فلا تصح

وتفرع على اجرة الاشخاص المتعدين الاحكام الآتية :

(١) صيرورة كل من المستأجرين مالكا لنصف المنفعة الشائعة ولذلك ليس لاحد المستأجرين قسمة المأجور بينهما بفصل كستار او غيره

(٢) اذا شرط مستأجر حانوت معا ان يقيم احدهما في جانب منه والآخر في جانب آخر فهذا الشرط لاغ كان لم يكن وان كان هذا الشرط مع الآخر ففسد العقد • (الهندية • في الباب الثالث والعشرون)

(٣) ليس لاحد الشركاء منع الآخر من اتخاذ اجير لنفسه فقط الا اذا كان في ذلك ضرر بين عليه فله منعه

(٤) اذا كانت امتعة احد الشريكين تزيد عن امتعة الآخر وفي ذلك ضرر على الشريك الثاني فله

منعه من وضعها (انظر المادة ٢٠)

(٥) اذا رأي الشريكان عدم امكان الانتفاع بالمأجور المشترك بينهما ما بقيا مشتركين معا فلهما اجراء المهايأة الزمانية في المأجور اما اذا لم يتفقا على المهايأة فيجوز اجراء المهايأة قضاء وجبرا كما حققه مفتي الشام الاسبق المرحوم محمود حمزة في رسالة له

وقد اوردت الاجارة هنا بجملة لان قول المستأجر لاحد المستأجرين آجرتك نصف هذا الحانوت او ثلثها وللآخر نصفها او ثلثها على وجه التفصيل غير جائز ولا تصح الاجارة فيه لان في ذلك شيوعا ايضا وكذلك قوله آجرتكما هذه الدار سوية لانه بمنزلة التفصيل

ويستفاد من هذه المادة والتي قبلها ان الأجر والمستأجر يكون على ثلاثة اضرب

(١) ان يكون الأجر متعدد والمستأجر واحداً

(٢) ان يكون الأجر متعدد والمستأجر متعدد

(٣) ان يكون الأجر واحداً والمستأجر متعدد

وفي هذه الاضرب كلها الاجارة صحيحة اذا كان العقد واحداً (انظر شرح المادة — ١٧٩)

(٦) كل من المستأجرين لا يطالب بحصة الآخر من الأجرة الا اذا كان كفيلاً للآخر ولا يكون

المستأجر بمجرد مشاركة غيره في استئجار المال مطالباً بحصة شريكه في الاستئجار من الأجرة لان لا يجوز

لاجد ان يأخذ الآخر بغير سبب مشروع (انظر المادة — ٧٩)

مثلاً لو أجر انسان داره من اثنين مناصفة بمائتي غرش شهرياً فالاجارة صحيحة ويستوفي الآخر من احد

المستأجرين مائة ومن الآخر مائة أخرى وليس له ان يطالب احدهما بحصة الآخر ما لم يكن كفيله والكفالة

تكون على وجهين

اولها : ان يكون احدهما كفيلاً للآخر ولا يكون الثاني كفيلاً للاول فيطالب الأجر الكفيل بنصف

الأجرة أصالة و بالنصف الاخر كفالة وحينئذ يجوز مطالبة احد الشريكين بالمجموع « انظر المادة —

٦٤٣ و ٦٤٤ »

الثاني : ان يكون كل منهما كفيلاً للآخر فيطالب كل منهما بمجموع الدين اي البدل النصف

بالأصالة والنصف الآخر بالكفالة (انظر المادة — ٦٤٦)

ويؤخذ من هذه الفقرة ان المستأجرين بالنسبة الى التكافل وعدمه على ثلاثة اضرب

(١) الا يكون احد المستأجرين كفيلاً للآخر

(٢) ان يكون احد المستأجرين كفيلاً للثاني

(٣) ان يكون كل منهما كفيلاً للآخر

وقد تبينت احكام هذه الاضرب كلها فيما تقدم

وبفهم من فقرة المجلة هذه ان الكفالة هذه جائزة في بدل الاجارة سواء اكان بدل الاجارة حالا او

غير حال بل انما يلزم المستأجر بعد استيفاء المنفعة (انظر المادة — ٦٣١) . (انقروي في الكفالة مع

زيادة)

ويستفاد من الفقرة الاخيرة هذه من المجلة القاعدة العامة الآتية وهي :

ان المدينين بدین مشترك انما يجبر كل منهما على اداء حصته من الدين من غير زيادة اذا لم يكن

احدهما كفيلاً للآخر ويندرج تحت هذه القاعدة ثلث المبيع والقرض والحوالة والكفالة والغصب

والانلاف والقتل

ثلث المبيع : اذا اشترى رجلان شيئاً فعلى كل منهما اداء حصته من الثمن المسعى واذا لم يكن

احدهما كفيلاً للآخر فلا تؤخذ منه حصة غيره .

القرض : اذا اقترض جماعة من انسان واحد مالا على ان تكون حصة احدهم من القرض كذا مع

رضا المقرض وتسلم الحصة صاحبها فليس للمقرض ان يطلبه بشيء غير حصته ما لم يكن كفيلاً (البزاية

رد المحتار في القرض (٠) (انظر المادة ١١١٣)

الحوالة : اذا اخذ اثنان على نفسيهما اداء دين بحوالة فكل منهما ملزم بأداء حصته من المال المحال به
واذا لم يكن احدهما كفيلا للآخر فلا تطلب حصة احدهما من الآخر
الكفالة : اذا كفل اثنان بدين معا طوب كل منهما بنصف الدين فقط واذا لم يكن احدهما كفيلا
للآخر في الكفالة فلا تطلب حصة الآخر منه (انظر المادة ٦٤٧)
الغصب والانتلاف : اذا غصب اثنان آخر ماله وانتفاه ضمن كل منهما نصفه فقط الا اذا كان احدهما
كفيلا للآخر
القتل : اذا قتل اثنان آخر قتلا موجبا للدية يدفع كل منهما نصف الدية وما لم يكن احدهما كفيلا
للآخر فلا يدفع حصة غيره



الباب الثاني

== ﴿ في بيان المسائل المتعلقة بالاجارة ويشتمل على اربعة فصول ﴾ ==

الفصل الاول

﴿ في بيان المسائل المتعلقة بركن الاجارة ﴾

اركان الاجارة على الاجمال ثلاثة وتفصيلا ستة :

- (١) العاقد وهو عبارة عن المؤجر والمستأجر
 - (٢) المعقود عليه وهو عبارة عن الاجرة والمنفعة
 - (٣) الصيغة وهي عبارة عن الايجاب والقبول كما في البيع (انظر المادة — ١٤٩)
- حكم الاجارة : هو امتلاك البدلين اى امتلاك المستأجر المنفعة والاجير بدل الاجارة (الهندية)
- خلاصة الفصل الاول ان الاجارة تنعقد :

- (١) بالايجاب والقبول
- (٢) بالكتابة والمكاتبه
- (٣) بالتعاطى
- (٤) باشارة الاخرس
- (٥) بسكوت المؤجر والمستأجر والغاصب
- (٦) بالرسالة

تنعقد الاجارة بالايجاب والقبول في حق المتعاقدين لا الحكم:
الايجاب والقبول :

- (١) يلزم فيهما نفي الایجار او الاستئجار او الكراء او القبول او العارية او الهبة او التملك
 - (٢) صيغة الماضي
 - (٣) ان يكونا من متعدد الا ما استثنى
- والایجار والقبول اذا اضيفا الى محل المنفعة والمنفعة يكونان صحيحين واذا كرر الايجاب قبل القبول بطل الايجاب الاول
- وتكون الزيادة في البذل والحط منه على وجهين :

- «١» مع بقاء الوجه الأول «٢» مع تجديد العقد وتكون الزيادة والخط مع الوجه الأول على ثلاث صور:
- «١» زيادة بدل الاجارة
- «٢» زيادة المأجور
- «٣» الخط من بدل الاجارة
- ويتفرع عن صحة الاجارة المضافة ولزومها مسألتان . وفسخ الاجارة المضاف صحيح ايضا . وما يأتي ليس من الاعذار المبيحة لفسخ الاجارة وهو :
- «١» الزيادة على الاجرة
- «٢» الخط منها
- «٣» فسق المستأجر
- «٤» احتياج المؤجر للدار المؤجرة
- «٥» ارادة المؤجر بيع ما استؤجر لسداد دين عليه
- «٦» وجود حائوت اقل اجرة من الحائوت المستأجر
- «٧» رغبة من استأجر جملا في الذهاب على بغل
- «٨» عزم المكاري على عدم الخروج للسفر
- «٩» عزم المؤجر بعد عقد الاجارة في عقار على السفر
- «١٠» وفاة عاقد لغيره كوكيل بالاجارة
- «١١» بلوغ الصغير بعد ايجار ماله بالولاية
- وبالاسباب الالية لفسخ الاجارة او تنفسخ بنفسها وهي :
- «١» اذا اصبح المستأجر مالكا لبعض المأجور او كله
- «٢» اذا كان المال المأجور مال يتيم او وقف وأجر بغبن فاحش
- «٣» اذا ازداد اجر مال الوقف زيادة فاحشة بعد ايجاره
- «٤» اذا ظهر عذر مانع من العمل بموجب العقد او لم يبق محل للعمل بمقتضاه (وهذا المانع على ثلاثه انواع)
- «٥» اذا توفي العاقد لنفسه (ولهذا مستثنى واحد)
- «٦» هلاك المعقود عليه
- «٧» اقالة الاجارة
- «٨» وجود خيار الشرط او العيب او الروية او الاستحقاق في الاجارة
- «٩» بلوغ الصبي الذي آجره وليه سن البلوغ
- وبين الاجارة والبيع فرق من سبعة اوجه
- «١» جواز فسخ الاجارة بالعذر وامتناع ذلك في البيع
- «٢» فسخ الاجارة بحدوث عيب بعد التسليم وامتناع ذلك في البيع
- «٣» فسخ الاجارة بموت احد العاقدين وامتناع ذلك في البيع

- ٤ — ان التوقيت في الاجارة مصحح للاجارة مع انه مفسد للبيع
 ٥ — ان امتلاك العوض في البيع يحصل بمجرد العقد بخلاف ذلك في الاجارة
 ٦ — ان حق الشرب والطريق يدخل في الاجارة بخلاف البيع
 ٧ — ان المأجور باجارة فاسدة اذا اوجر اجارة صحيحة كانت هذه الاجارة النازية قابلة للفسخ
 بخلاف المبيع في البيع فانه اذا بيع بيعاً فاسداً ثم بيع بيعاً صحيحاً فلا فسخ فيه في البيع الثاني الصحيح

المادة ٤٣٣ * نعتقد الاجارة بالايجاب والقبول كالبيع

اي نعتقد في حق المتعاقدين بالالفاظ الموضوعة للاجارة اذا صدر الايجاب والقبول من اشخاص مختلفين فاذا استأجر شخص داراً من آخر سنة ومضي شهر ولم يسلمها له فاقام عليه دعوى بعد مرور الشهر ولزم تسليمها فلا يحق للمؤجر الامتناع عن التسليم كالا يحق للمستأجر الاستلام في غير مدة الايجار. اما قال (من اشخاص مختلفين) لانه يلزم في الاجارة ان يصدر الايجاب من شخص او اشخاص والقبول من آخر او آخرين وليس لشخص واحد ان يتولى طرفي العقد (انظر شرح المادة ١٦٧) واداه فلو أجز المتولي نفسه للرقف واخذ الاجرة فلا يجوز له ذلك ما لم يكن باسم الحاكم وكذلك لا يجوز له استئجار ارض الوقف لنفسه ما لم يستأجرها من الحاكم او يكن ذلك انفع للوقف (انقروي في الوقف) مستثنى : للاب ان يتولى طرفي العقد في الاجارة لولده الصغير وكذا الوصي اذا عقد الاجارة بلاغبين عند الصاحبين (البزاية)

وقوله (بالايجاب والقبول) لان الاجارة بدون القبول لا نعتقد كما يأتي :
 فلو قال شخص للخياط خط لي هذه الجبة بكذا قرشاً فقال له الخياط لا اريد اجرة وخاطها فاني لا متبرع في عمله فليس له ان يطلب اجرة بعد ذلك (البزاية في الثالث ، الخانية)
 وقوله في حق المتعاقدين : لان الانعقاد في حق الحكم يكون بعد وقوع العقد ووجود المنافع (انظر شرح المادة ٤٠٦)

السؤال الاول — العدة علة الانعقاد فاذا وجد العدة وفرضنا ان الانعقاد لم يوجد لزم انه كك العلة عن معلولها اي لزم انعدام المعلول مع وجود العلة وهو غير جائز
 الجواب — ان العلة الفعلية لا تنفك في الواقع عن معلولها كالانكسار والانهيار فمضى ووجد الكسر ووجد في الحال الانكسار . اما العلة الشرعية فيجوز تراخي معلولها عنها كانعقاد الايجار فانه يحدث بنسبة حدوث المنافع ساعة بعد ساعة وشيئاً بعد شيء وكذلك الذي هو حكم العقد فانه يمكن فصله بان كان البيع بشرط الخيار (الزيلعي)

السؤال الثاني — من المعلوم انه اذا تلف بعض المبيع قبل التسليم كان المشتري مخيراً في قبول الباقي فكان من اللازم اذا تلفت بعض المنافع المستأجرة ان يكون للمستأجر الخيار في قبول الباقي منها لان تلف بعضها كتلف بعض المبيع

الجواب — ان المعقود عليه في البيع واحد فان تلف بعضه قبل القبض كان الباقي كأنه معيب فيخبر المشتري في قبوله بخلاف المعقود عليه في الاجارة فانه متعدد لان الاجارة نعتقد ساعة فساعة حسب

حدوث المنافع فليس للمستأجر اذا تلقت بعض المنافع الخيار في باقيها (الشبلي)

﴿ المادة ٤٣٤ ﴾ الإيجاب والقبول في الاجارة هما عبارة عن الكلمات التي تستعمل لعقد الاجارة كآجرت وكرت واستأجرت وقبلت

وما اشبه ذلك من الالفاظ بصيغة الماضي
يستفاد من هذه المادة حكمان :

- ١ — انه لم يعين لفظ لعقد الاجارة (انظر شرح عنوان الفصل الاول)
- ٢ — كما تصح اضافة عقد الاجارة لعين المأجور تصح اضافته لمنفعة تلك العين بخلاف عقد البيع ولذلك يكون المراد به قول البائع قد بعثك هذا المتاع اي نفس المبيع الذي تعلق به البيع بخلاف قول المؤجر للمستأجر آجرتك هذا المحل فليس المراد منه نفس المأجور وانما المراد منفعته ولقد ذهب بعض الفقهاء الى ان اضافة الايجاب والقبول للعين التي هي محل المنفعة فيما لو قال المؤجر آجرتك داري هذه قائمة مقام الاضافة الى المنفعة فان المعقود عليه في الاجارة هو المنافع وعليه فيصح العقد . لو قال آجرتك منفعة داري هذه سنة او بعثك اياها . لان الغاية من الاجارة هي المنفعة كما علمت وما ذكرها في الاجارة الا للتأكيد (شرح المنهاج ، البحر وتعليقات ابن عابدين عليه ، الهندية) وقد حذفت المجلة (المأجور) للدلالة على ان الوجهين المذكورين في الاجارة صحيحان وقد بينت هذه المادة اربع صور لانعقاد الاجارة :

١ — آجرت : استأجرت

٢ — آجرت : قبلت

٣ — كريت : استأجرت

٤ — كريت : قبلت

وقد ترنقي هذه الصور الاربعة الى ثنائي صور بالنسبة الى ما يضاف اليه العقد من عين المأجور

او منفعته

وتد اشير بكاف التشبيه الواردة في المتن الى عدم انحصار الايجاب والقبول فيما ذكر من الالفاظ فان الاجارة لتعقد على رأي بعض العلماء بالفاظ البيع والتملك والهبة وكذا بالفاظ العارية لان العارية التي تكون في مقابل عوض اجارة بخلاف الاجارة التي تكون بلا عوض فانها ليست بعارية (انظر شرح المادة ٤٠٥) المدرر

فلو قال شخص لاخر بعثك او ملكتك او ودبتك او اعرتك داري شهر كذا بكذا قرشاً او اضاف الدقد الى منافعها وقبل الآخر ذلك فالاجارة منعقدة على القول الراجح

كذلك لتعقد الاجارة على ذلك القول . لو قال الرجل الحر لاخر بعث منك نفسي للعمل الفلاني في الشهر الفلاني بكذا قرشاً وقبل الآخر ذلك (راجع المادة ٣) اما على القول الثاني فالاجارة باطلّة لان فيها بيع المعدوم وتمليك المعدوم بالفاظ البيع والشراء غير صحيح (الهندية ، عبد الحلیم ، المدرر)

كذلك لو قال لا آخر سنوية هذه الدار دينار واحد فهل انت راض بها فقال له نعم فاعطاه المفتاح فتعقد الاجارة (لسان الحكام)

اعادة الايجاب قبل القبول تبطل الايجاب الاول (راجع المادة ١٨٥)

مثال : لو قال لا آخر أجرتك داري هذه سنة بآلف قرش على ان يكون الاجر في الشهر مائة فقوله على ان يكون الاجر في الشهر مائة قد فسخ القول الاول ما لم يكن ناشئاً عن خطأ في الحساب فلا يكون مبطلاً للاول ولهذا لو قال المؤجر انني قصدت فسخ القول الاول وقال المستأجر قد كان ذلك منك خطأً فالقول للمؤجر (البرازية في الثاني في صفحتها في تفرعات على الاجارة الطويلة ، الهندية في الباب الثامن)

﴿ المادة ٤٣٥ ﴾ الاجارة كالبيع ايضاً نتعقد بصيغة الماضي ولا نتعقد بصيغة المستقبل مثلاً : لو قال احد سأؤجر وقال الآخر استأجرت او قال احد آجر وقال الآخر آجرت فعلى كلنا الصورتين لا نتعقد الاجارة

يعني ان الاجارة كالبيع الذي سبق ذكره في المادة ١٦٩ و ١٧٠ نتعقد بصيغة الماضي من الطرفين ولا نتعقد بصيغة المستقبل او الامر سواء كانت تلك الصيغة من طرف واحد او من الطرفين معاً (راجع المادة ١٧١ و ١٧٢) (لسان الحكام)

الا اذا اريد بصيغة المستقبل الحال فتتعقد بها كما في البيع مثلاً : لو قال سأؤجر هذه الدار بكذا قرشاً وقال الآخر استأجرت او قال آجر وقال الآخر آجرت فعلى كلنا الصورتين لا يجوز (لسان الحكام) لان صيغة (سأؤجر) مستقبل وصيغة آجر امر ويفهم من هذا ان المثال يفيد شيئاً أكثر مما يفيد الممثل له الا انه قد يقال ان لفظ (المستقبل) يشمل الامر ايضاً (مجمع الانهر)

﴿ المادة ٤٣٦ ﴾ كما ان الاجارة نتعقد بالمشافهة كذلك نتعقد بالمكاتبة وباشارة

الاخرس المعروفة

اي ان الاجارة كالبيع كما انها نتعقد بالايجاب والقبول اللذين يقعان بالمشافهة كذلك نتعقد بالايجاب والقبول اللذين يقعان بالمكاتبة وباشارة الاخرس المعروفة . ويكون ايضاً مجلس باوغ الكتاب واداء الرسالة معتبراً (راجع المادة ٦٩ و ٧٠ و ١٧٣ و ١٧٤) (اشباه)

مثال للمكاتبة والكتاب : اذا كتب شخص للآخر كتاباً قائلاً استأجرت دارك الثلاثية سنة بكذا قرشاً فلما وصله الكتاب قال في المجلس الذي استلمه فيه آجرت او كتب له في نفس المجلس كتاباً يبنه بقبوله فعلى الصورتين نتعقد الاجارة والصورة الاولى تدعى (كتاباً) والثانية تدعى مكاتبة اما اذا لم يقبل الا بعد انتفاض المجلس فقد بطل الايجاب فلا يبقى بعد ذلك محل للقبول .

الرسالة : كذلك نعتقد الاجارة بالرسالة ويشترط فيها قبول المرسل اليه في المجلس الذي تبلغه فيه الرسالة

كذا للاخرس ان يستأجر من آخر داره او يؤجر داره منه بإشارته المعروفة سواء كان يحسن الكتابة او لا، فان لم تكن اشارته معروفة فغير معتبرة كما لا تعتبر اشارة غير الاخرس .

﴿ المادة ٤٣٧ ﴾ ونعتقد الاجارة بالتعاطي ايضاً كالكوكب في باخرة المسافرين وزوارق المواني ودواب الكراء من دون مقاوله فان كانت الاجرة معلومة اعطيت والا فاجرة المثل

اي ان الاجارة نعتقد بالتعاطي كما نعتقد البيع به بمقتضى المادة ١٧٥ لان جواز الاجارة انما هو بالنظر الى الرضا فلما كان تعاطي الطرفين ناشئاً عن رضاء كل منهما كانت لازمة لا محالة ولذلك فالشروط الواردة في المادة ٤٥٠ و ٤٥١ معتبرة في الاجارة التي تقع بالتعاطي (الدر المختار)
الا ان الاجارة لا تتوقف على اعطاء الطرفين كالبيع انظر المادة ١٧٥ (الهندية ، مجمع الانهر ، عبد الحلیم)

ولا حاجة الى مقاوله فيها كالكوكب في باخرة المسافرين وزوارق المواني ودواب الكراء فان كانت الاجرة معلومة اعطيت والا اعطيت اجرة المثل (انظر المادة ٤٣ و ٤٦٢ و ٥٦٥) وفي زمننا اجرة البراجر والتراعات والقطارات والسيارات معلومة بالنظر الى كل بلد
واذا استأجر شخص او اني غير معينة فان سلمه المؤجر نوعاً من الاواني فقبلها انعقدت الاجارة بطريق التعاطي فكانت صحيحة (رد المختار ، الهندية) والا فلا نعتقد بناء على المادة ٤٤٩
صورة اخرى لانعقاد الاجارة بالتعاطي : اذا استأجر انسان من قيم الوقف داراً للوقوف على ان اجرتها السنوية كذا قرشاً وبعد مضي السنة بقي فيها مدة بدون عقد آخر فاخذ القيم منه تسماً من الاجرة انعقدت الاجارة على السنة الثانية كلها (رد المختار)

﴿ المادة ٤٣٨ ﴾ السمكوت في الاجارة يعد قبولاً ورضاء مثلاً لو استأجر رجل حانوتا في الشهر بخمسين قرشاً وبعد ان سكن فيه مدة اشهر اتي الآخر وقال ان رضيت بستين فاسكن والا فاخرج وردة المستأجر وقال لم ارض واستمر ساكناً يلزمه خمسون قرشاً كما في السابق وان لم يقل شيئاً ولم يخرج من الحانوت واستمر ساكناً يلزمه اعطاء ستين قرشاً .
كذلك لو قال صاحب الحانوت مائة قرش وقال المستأجر ثمانون وابقى المالك المستأجر وبقي هو ساكناً ايضاً يلزمه ثمانون ولو اصر الطرفان على كلامهما واستمر المستأجر ساكناً تلزمه اجرة المثل

انظر المادة ٦٨ ان الفقرة الثالثة من المادة ٤٧٢ فرع لهذه المادة
السكوت ثلاثة انواع :

١ - سكوت المؤجر : كما لو استأجر رجل بمقتضى المادة ٤٩٤ حانوتا في الشهر بخمسين قرشاً وبعد ان سكن فيه مدة اشهر اتى له المؤجر في رأس الشهر وقال ان رضىت بستين فاسكن هذا الحانوت وان لم ترض فاخرج منه فرده المستأجر قائلاً لم ارض واستمر ساكناً ولم يعارضه المؤجر بعد ذلك لزمه خمسون قرشاً كما في السابق لان سكوت المؤجر وقد اعلمه المستأجر عدم رضائه بالزيادة وتركه اياه ساكناً في الحانوت مما يدل على رضائه بالاجرة السابقة

٢ - سكوت المستأجر : كما لو طلب المؤجر من المستأجر الزيادة عن الاجرة السابقة ولم يقل المستأجر شيئاً اي لم يقل اني لا ارضى بالزيادة ولم يخرج من الحانوت واستمر ساكناً الى ما بعد المدة التي يتمكن فيها من نقل امتعته واشيائه يلزمه اعطاء ما يزيد على البديل بناء على الفقرة الاخيرة من المادة ٦٧ اعتباراً من ذلك الشهر لان سكوت المستأجر وقد كان من الواجب عليه ان يرد الزيادة اذا كان غير راض بها دليل على رضائه بها

ولو طلب المؤجر من المستأجر بعد مدة ستين قرشاً اجرة وقد كانت من قبل خمسين فقال له المستأجر انني لم اسمع طلبك الزيادة حتى اكون راضياً بها فن كان المستأجر اطرش صدق كلامه بحسب الظاهر والا فلا .

مثال آخر لسكوت المؤجر : اذا قال صاحب الحانوت في المثال المذكور للمستأجر اذا كنت راضياً بمائة قرش فيها والا فاترك الحانوت فقال المستأجر انني ارضى بمائتين قرشاً وسكت المؤجر وبقي المستأجر ساكناً فيلزمه اعتباراً من ذلك الشهر ثمانون قرشاً . اما اذا اصر الطرفان على كلامهما في هذا المثل واستمر المستأجر ساكناً في الحانوت فسكنه فيه حسب المادة ٤٦٢ بدون تسمية اجر فعليه اجر المثل اذ بانقضاء مدة الاجارة قد انقسخ العقد الاول ولم يعقد عقدان باصرارهما فبقي الحانوت في يد المستأجر بلا عقد وهو معد للاستغلال فلزم اجر المثل وكان المستأجر كأنه قد سكن الحانوت بنية دفع الاجرة (انظر قروي) .

وقد ذكرت هذه الفقرة الاخيرة من هذه المادة استطراداً واتماماً للفائدة

٣ - سكوت الغاصب : سكوت الغاصب في القبول والرضا ، سكوت المستأجر . فلو قال رجل لغاصب داره اخل الدار والا فقد آجرتك اياهما كل شهر بكذا قرشاً فلم يجزاها فان كان الغاصب منكرأ ملكية ذلك الرجل للدار فلا يلزمه اجر المثل ولو اثبت ذلك المالك ملكيته لما . وكذلك لا تلزمه الاجرة ولو كان مقرراً بالملكية اذا كان غير راض عن الاجرة صراحة بان قال اني لا ارضى بذلك الا اذا كانت تلك الدار مال وقف او مال يتيم او مال معد للاستغلال فعليه اجر المثل (رد المختار)

اما اذا لم يقل الغاصب انني غير راض بالاجرة فسكوته بموجب هذه المادة رضاء وقبول لانه يعد بعدم تحلية الدار في الوقت الذي يلزم فيه التحلية راضياً بالاجرة (رد المختار)

واذا لم يقل المؤجر كلامه المذكور في رأس الشهر بل قاله بعد مضي المدة المذكورة في المادة ٤٩٤ ولم يقل له المستأجر شيئاً وبقي ساكناً في الحانوت فلا يلزم المستأجر في ذلك الشهر سوى الاجرة السابقة

وذلك بان قال المؤجر في اثناء الاجارة ذلك القول وسكت المستأجر فلا يعد سكوته رضاء بالزيادة .
مثال : لو أجر داره من آخر سنة وبعد ثلاثة اشهر قال للمستأجر ادفع كذا زيادة عن الاجرة
والا فاخرج من الدار فسكت المستأجر فلا يكون سكوته قبولا بالزيادة اذ لا يقال ان الاجارة المنعقدة
اللازمة قد انعقدت بسكوت المستأجر مرة اخرى فيكون بسكوته راضياً بالضم على الاجرة وستعلم ذلك
في شرح المادة الآتية

﴿ المادة ٤٣٩ ﴾ لو نقولنا بعد العقد على تبديل البديل او تزييده او تنزيله يعتبر

العقد الثاني

لتبديل البديل وتنزيله صورتان :

الصورة الاولى : بتجديد العقد . يعني لو نقول العائدان بعد عقد الايجار على تبديل البديل او
تزييده او تنزيله انفسخ العقد الاول واعتبر العقد الثاني . اما اذا عقد العقد مرة ثانية بلا تبديل بدل
الاجارة او تزييده او تنزيله فالعقد الثاني لغو (انظر شرح المادة ١٧٦)
مثال : لو أجر حانوته بمائة قرش فضة وبعد ذلك انفق مع المستأجر على ان تكون الاجرة اكثر او
اقل او تكون ذهباً وعقدا العقد على صورة من هذه الصور انفسخ العقد الاول وكان العقد الثاني معتبراً .
كذلك لو أجر داراً للآخر باثنتي عشرة ذمبة سنوياً فجاءه رجل آخر وطلب اليه استئجارها بزيادة ذمبة
عن الاجرة المذكورة فأجره اياداً ثم زاده ذمبة اخرى فأجره ايضاً فتنفسخ الاجارة الاولى وتكون الثانية
هي المعتبرة (الهجة)

الزيادة : اما الوعد بالزيادة فليس له حكم كما لو استأجر دابة من مكار باجرة من العملة المغشوشة
اي المختلطة ثم طلب اليه المؤجر ان تكون الاجرة من غير المغشوشة او طلب اليه الزيادة فقال له المستأجر
انني لنفعل ما تريد فلا يلزمه شيء بهذا الوعد المجرد (انظر شرح المادة ٨٤) (الهندية في الباب الثامن)
الصورة الثانية : الزيادة والتنزيل مع بقاء العقد الاول وهو على وجهين ايضاً :

الوجه الاول : زيادة الاجرة . اذا كانت الزيادة غير معلومة فلا تكون صحيحة (انظر المادة ٤٥٠)
اما اذا كانت معلومة فان كانت من جنس المأجور فليست بصحيحة ايضاً (انظر شرح المادة ٤٦٣) .
وان كانت من غير جنسه وكانت في مدة الاجارة فصحيحة وسواء كانت في ابتداء مدة الاجارة او في
منتصفها (راجع المادة ٢٥٥) وعلى ذلك فلو كانت الزيادة بعد مرور بعض المدة فهي لباقي المدة الا ان
الامام (محمداً) قد استحسن تقسيم الزيادة على الماضية والباقية وثورة هذا تظهر فيما لو تلت المأجور قبل
انقضاء مدة الاجارة وانفسخت الاجارة به . اما لو كانت بعد مرور مدة الاجارة كلها فليست بصحيحة .
لان كل العقد قد فات (الذر المختار ، رد المختار ، البزاية) وذلك كعدم جواز الزيادة في ثمن المبيع
بعد نفيه (راجع شرح المادة ٢٥٥)

الوجه الثاني : زيادة المأجور . اذا كانت الزيادة في المأجور غير معلومة فليست بصحيحة ايضاً (انظر
المادة ٤٤٩) والا فصحيحة سواء كانت من جنس المأجور او لا (انظر المادة ٢٥٤) الهندية

تنزيل الاجرة : يجوز تنزيل الاجرة فلو حط المؤجر الاجرة وانزلها او ابرأ المستأجر من بعضها فان كانت الاجرة ديناً ووقع ذلك في مدة الاجارة صح ولحق باصل العقد (انظر المادة ٢٥٦) . اما اذا وقع بعد مرور المدة فلا يلحق به . وان كانت الاجرة عيناً فالابراء منها غير صحيح (الاشباه ، الجوي)

﴿ المادة ٤٤٠ ﴾ : الاجارة المضافة صحيحة وتلزم قبل حلول وقتها بناء عليه ليس لاحد العاقدين فسخ الاجارة بمجرد قوله ما آن وقتها

تصح الاجارة المضافة وتلزم قبل حلول وقتها على قول لان العقد قد انعقد بحق المتعاقدين وان لم يكن منعقداً بحق الحكم فلو كان لاحد العاقدين حق الرجوع كان ذلك مؤدياً لابطال حق الطرف الثاني (الشبلي) (راجع المادة ٨٢) غير انه لا يلزم قبل حلول ذلك الوقت تسليم المأجور للمستأجر . اختلاف الفقهاء : قد حصل اختلاف بين الفقهاء في صحة هذه الاجارة فقال بعضهم يجوزها ونال بعضهم بطلانها والمجلة على قول الاول حسب قولها (صحيحة) وقد انقسم القائلون بجوازها الى قسمين قسم يقول بعدم لزومها وقسم يقول بلزومها فعلى القول بعدم اللزوم اذا باع المؤجر المأجور لآخر قبل حلول وقت الاجارة نفذ البيع وبطلت الاجارة . وعلى القول باللزوم لا ينفذ البيع ويجري في الاجارة حكم المادة ٥٩٠ والمجلة هي على هذا القول حسب قولها (وتلزم) وفي هذه المادة حكمان :

١ — كون الاضافة في الاجارة صحيحة ومعتبرة ويتفرع عن هذا الحكم المسألة الآتية :
اذا قال رجل لآخر استأجرتك غداً لتخيط لي هذا الرداء فخطاه له في هذا اليوم فليس له اجرة لان الاضافة صحيحة في الاجارة والوقت المضاف اليه لم يحل فيكون متبرعاً

٢ — لزوم الاجارة المضافة ويتفرع عن ذلك انه ليس لاحد العاقدين فسخ الاجارة او بيع المأجور او هبته وتسليمه بمجرد قوله ما آن وقتها فاذا باعه او وهبه وسلمه فلا ينفذ ذلك في حق المستأجر (انظر المادة ٥٩٠) لانه كما مر في شرح المادة ١١٤ ان الاجارة من العقود اللازمة لكلا الطرفين وان لم تكن نابعة بحق المستأجر الآن لان ثبوتها مترد في الآتي

كذلك لو أجز آخر دابته ايركبتها في الغد ثم أجزها من غيره فلا يكون الايجار الثاني معتبراً كما هو مبين في المادة ٥٨٩ اي للمستأجر الاول عند حلول الوقت نقض الاجارة الثانية

صحة اضافة فسخ الاجارة : فكما تصح الاضافة في الاجارة تصح في فسخها . فلو قال احد العاقدين قد فسخت الاجارة في ابتداء الشهر الفلاني انفسخت في ابتداء ذلك الشهر وعلى هذا قول المادة ٤٩٤ (وان نال احد العاقدين في اثناء الشهر فسخت الاجارة اعتباراً من الشهر الآتي لفسخ عند حلوله) .

اما الاجارة المعانة فليست بصحيحة لان تعليق التملك على شرط باطل والمنفعة في الاجارة والاجرة من التملك (رد المحتار ، الهندية ، الشبلي ، البزازية) . وذلك كأن يقول لآخر اذا حضر فلان فقد أجزتكَ داري فلا حكم للاجارة ولو حضر ذلك الشخص (انظر المادة ٤٠٨)

فرق : بين الاضافة والتعليق :

ان التصرف في صورة الاضافة الى زمن مستقبل يعتمد على انه سبب للحكم في الحال الا ان حكم

ذلك التصرف يتأخر الى الزمن المضاف اليه اما في صورة التعليق فهو مانع للانقضاء في السالب به ورة
توجب الحكم لان التعليق علة للتصرف

﴿ المادة ٤٤١ ﴾ الاجارة بعد ما انعقدت صحيحة لا يسوغ للأجر فسخها بمجرد
ضم الخارج على الاجرة لكن لو أجر الوصي او المتولي عقار اليتيم او الوقف بانه نص من
اجرة المثل تكون الاجارة فاسدة ويلزم اجر المثل

ليس لاحد العائدين الرجوع في الاجارة النافذة اللازمة وعليه فالضم على الاجرة او التنزيل منها
لا يكون سبباً لفسخ الاجارة سواء كانت الاجارة واردة على منافع الاعيان او على منافع الانسان
ضم الاجرة : مثال لما ترد على منافع الاعيان : لا يسوغ للأجر فسخ الاجارة بعد انعقادها صحيحة
بمجرد ضم الخارج على الاجرة سواء كانت الضم قبل مرور مدة الاجارة او بعد مرور جزء منها وسواء
كان المأجور ملكاً او وفقاً لان الاجارة عقد لازم ولو كانت مضافة (انظر المادة ٤٤٣)
مثال : لو أجر مزرعته التي تحت تصرفه بموجب سند طابو من آخر على ان يزرعها ثم فسخ الاجارة
فليس له ذلك قبل تمام المدة (الفتاوى الجديدة ، الاشباه ، المحوي ، علي افندي)

تنزيل الاجرة : لو استأجر انسان محلاً ملكاً او وفقاً بنخمس قرشاً فنزلت الاجرة الى ثلاثين اسي
فليس منها عشرون قرشاً فليس له ان يفسخ الاجارة لانه قد رضي بالاجر (رد المحتار ، التقيح)
كذلك ليس للمستأجر الفسخ اذا وجد دكاناً مماثلة للدكان التي استأجرها او احسن منها باجرة اقل
من اجرة تلك الدكان كما لو اراد المؤجر زيادة الاجرة بعد انعقاد الاجارة فليس له ذلك لانه لو عد
ذلك من الاعذار التي تجوز فسخ الاجارة لما سلمت اجارة ما من عذر

كذلك لو اشترى المستأجر داراً واراد الانتقال اليها فليس له فسخ الاجارة (راجع المادة ٤٠٦)
لانه يمكنه ان يؤجرها من آخر (انظر المادة ٥٢٨) الا انه اذا استأجر انسان بغيراً ليركبه الى محل كذا
فاشترى لنفسه آخر واراد ركوبه فله فسخ الاجارة (انظر المادة ٥٥١ و ٥٨٧) البرازية

امثلة لما يرد على منافع الادمي : لو سلم رجل رداءً لصباغ ليصبغه ثم رجع اليه وقال اعد لي الرداء
ولا تصبغه فلم يرد الصباغ وتلف عنده بلا تعد ولا تقصير فلا يكون الصباغ ضامناً لاتب الاجارة التي
ليس للمستأجر فسخها بلا عذر باقية بعد قوله لا تصبغه كما في السابق . والتلف بلا تعد ولا تقصير لا
يوجب الفسخ الا انه يشترط في صحة ايجار مال الصغير والوقف وبيت المال ان تكون الاجرة اجرة المثل
او اكثر كما يشترط في صحة الاستئجار من ذكر ان تكون الاجرة كاجر المثل او دونه

فالايجار الذي يقع لمن ذكر اذا كان فاحشاً فاسد والاستئجار الذي يقع على الوجه المذكور نافذ
بحق العاقد المستأجر

ايضاح لفساد الايجار : لو أجر وصي الصغير او متولي الوقف او مأمور بيت المال عقاراً لليتيم او الوقف
او بيت المال او غيره ولو لم يكن معداً للاستغلال بغبن فاحش سواء كان باجارة او باجارتين وسواء كانت
غلة الوقف مشروطة للمتولي او لغيره فالاجارة فاسدة وغير قابلة للاجارة (راجع المادة ٢٥٨)

واذا استوفى المستأجر المنفعة لزمته اجرة المثل بالغة ما بلغت اما اذا أجرت تلك الاموال بغبن يسير فلا تكون فاسدة لذلك لا يؤخذ المال المأجور من يد المستأجر قبل تمام مدة الاجارة (الحموى) « بخلاف ما لو أجرت باكثر من اجر المثل فتكون صحيحة دون استرداد شيء » هذا اذا كان اجر المثل اكثر من ضمان النقصان (انظر المادة ٥٩٦) سواء كان ذلك المال منقولاً او عقاراً والا فلا يلزم الوصي والمتولي او امين بيت المال او المستأجر من المستأجر المال بنقصان اجر المثل . فلو أجر المتولي مال الوقف من آخر والاخر اجره من غيره ايضاً فأكال اجر المثل على المستأجر الاول لا الثاني . (وقال ابو السعود في الجواب بضمن المتولي النصف والمستأجر النصف الآخر على رواية) (الفتاوى الخانية) والقول الاول اوفى . اما الفتوى فعلى القول الثاني (هامش الانقروى) فلو ادعى احد وقوع هذه الاجارة بغبن فاحش فلا يحكم بوقوعها بمجرد القول والادعاء لان الاصل في العقود الصحة ولانه اذا كان اجنبياً كان متهماً بالرغبة في استئجار المأجور واذا كان المؤجر كان متهماً برغبته في ايجاره من آخر غير المستأجر (رد المختار ، الاشباه ، الحموى ، الخيرية ، الكفوى) وعلى ذلك يجوز الرجوع الى قول وامانة اهل الخبرة . يكفي رأي الشيخين قول واحد من اهل الخبرة بوقوع الاجارة بغبن فاحش ولا اعتبار بقول اثنين بمساواة الاجارة لاجر المثل عند عدم وجود الخصم وقد لا يعتبر اقرار الوصي او المتولي او امين بيت المال في مثل تلك الحال واجار تلك الاموال بغبن فاحش غير قابلة للاجارة فلو أجر الوصي مالاً لاصي من آخر بغبن فاحش ثم اجاز له الصبي بعد بلوغه فلا ينفذ

يترتب على فساد هذه الاجارة ثلاثة احكام :

١ - ان يفسخ الحاكم هذه الاجارة فلو وقعت مثل هذه الاجارة الفاسدة في المحكمة فعلى الحاكم فسخها ثم يؤجر المال باجر المثل او مع الزيادة من المستأجر الاول او من غيره ولا يكلف المستأجر الاول باستئجاره تكليفاً على كل حال (الحموى ، رد المختار) .
ولا يعزل المتولي اذا كان اميناً وكان الايجار منه على تلك الصورة غفلة وسهواً والا عزل ضمن التولية وولي غيره (الكفوى) .

٢ - ان يفسخ المتولي هذه الاجارة فلو أجر المتولي عقاراً او غيره للوقف من آخر بغبن فاحش فله ان يفسخه قبل تمام المدة وان يؤجره من غيره باجر المثل ولا يقال هنا (ان سعيه في تقض ما تم من جهته مردود عليه بموجب المادة ١٠٠) لان هذه الاجارة لم تكن لكونها فاسدة .

٣ - ان يلزم اجر المثل في هذه الاجارة اذا انقضت مدتها كلها اما اذا انقضى بعضها فالجزء الباقي للمدة الماضية والاجر المسمى للمدة الباقية .

الغبن الفاحش والنقصان في الاجارة ما كان مقدار الخمس او اكثر واليسير ما كان اقل من الخمس فالواحد من العشرة غبن يسير والاثنان منها غبن فاحش .

مثلاً : لو أجر مالاً لـ ١٠٠ يتيم يساوي اثني عشر قرشاً باحد عشر غبن يسير واذا اجروا عشرة قروش فهو غبن فاحش . (الانقري) .

مثال الاجارتين : لو أجر متولي الوقف لآخر بنقصان فاحش فالاجارة فاسدة الزم ان يكلف المستأجر باكمال اجر المثل فيان اكمله فيها والا فسخ الاجارة وخصم من المال المأخوذ

عجلاً ما تسحقه المدة التي انتفع فيها بالمأجور من أجر المثل ورد للمستأجر الباقي وأجر الوقف من آخر بأجر المثل .

إيضاح لنفاذ الاستئجار : إذا استؤجر مال لليتم أو للوقف أو لبيت المال وحب أن يكون بأجر المثل فلو استأجر الوصي أو المتولي أو أمين بيت المال شيئاً لليتم أو الوقف أو بيت المال بأجر زائد زيادة فاحشة عن أجر المثل فلا يكون صحيحاً إلا أنه ينفذ على الوصي أو المتولي أو أمين بيت المال أما الزيادة اليسيرة لا تخل بالاستئجار وعليه فلو استأجر المتولي بناء لعارة الوقف بزيادة فاحشة وأداء اجرة من مال الوقف فلا تنعقد الاجارة بالنسبة إلى الوقف وإنما تنعقد بالنسبة إلى المتولي فيكون ضامناً ما أعطى من الاجرة (الانقروى ، والكفوى) .

إذا أجر الوقف باجرة مساوية لأجر المثل في وقت الاجار ثم ارتفعت الاجرة ارتفاعاً فاحشاً وتزايدت تزايداً كبيراً عن ذى قبل في خلال مدة الاجارة انفسخت الاجارة . وذلك كما لو أجر المتولي عقار الوقف باجرة المثل باجارة صحيحة فازدادت اجرة ذلك العقار بحيث أصبح يرغب فيه كل واحد فسخ المتولي الاجارة على قول بعض الفقهاء وإذا امتنع المستأجر عن ذلك رفع الامر إلى القاضي فيحكم بفسخها وإذا امتنع المتولي الناظر عن فسخ ذلك فالحاكم ينسخه . (اما إذا كانت الاجارة فاسدة فللمتولي فسخ الاجارة وبإيجار المال لمن أراد وليس تكليف المستأجر الاول شرطاً لانه ليس له حق في ذلك) .

الضم على الاجرة على الوجه السابق ، في صورة زيادة اجرة المأجور بنفسها : إذا حدث المستأجر في المأجور ابنه وزاد عليه بعض الزيادات ونشأ عن ذلك ارتفاع أجرته فليس للمؤجر أن يضم على الاجرة شيئاً لأن تلك الزيادات قد حدثت في ملك المستأجر أما إذا لم تتصاعد عن الاجرة حقيقة بل كانت الزيادة من أشخاص ذوي أغراض فلا يلتفت لتلك الزيادة ولا تفسخ الاجارة وعلى هذا لو أقام المستأجر البيعة على أن تلك الزيادة كانت ناشئة عن عناد ممن زادوا عليه قبلت منه البيعة ولا تقبل الزيادة والزيادة التي تكون عن عناد وتعت التي لا يقبل بها الأشخاص أو شخصان . (الحموي ، التنقيح)

هذا وفي الحالة التي يزداد فيها بدل الاجارة ازدياداً فاحشاً يفسخها الحاكم لدى مراجعته ولو حكم بصحتها حاكم حنبلي لوقوعها في الاول بأجر المثل لأن الفسخ بزيادة الاجرة قد يكون حادثة أخرى لم يقع عليها حكم وذهب بعض الفقهاء إلى أنه يعتبر في أجر المثل وقت العقد وعليه فالازدياد في الاجرة الذي ذكر سابقاً لا يوجب الفسخ (الحموي ، الانقروى) .

ولا يوجد في المجلة بحث في هذا الخصوص والمفتي به هو القول الاول (الحموي)

والزيادة الفاحشة عند بعض الفقهاء مقدار اثنين من عشرة وعند الآخرين مقدار النصف من البدل الاول وقد قبل العلامة (البيري ، الحامدي) . القول الثاني (الدر المختار ، التنقيح) .

مثال لو أجر متولى الوقف أرضاً له من آخر ثلاث سنوات اعتباراً من محرم السنة الفلانية بألف قرش سنوياً وهو أجر المثل ثم في ختام السنة الأولى ازداد أجر المثل للسنة الواحدة فصار ألفي قرش فله أن يفسخ الاجارة إلا أنه إذا لم يفسخها فليس على المستأجر أكثر من الألف .

المعاملة التي تجرى بعد فسخ الاجارة بالزيادة الفاحشة : إذا فسخ المتولي أو القاضي اجارة الوقف

لزيادة الفاحشة الحاصلة في الاجرة فان كان المأجور خالياً من المستأجر وقت الزيادة وكان كالدَّار والحاوِث والاراضي القراح وغير ذلك عرضة المتولى على المستأجر الاول وكلفه باستئجاره مجدداً مع دفع الزيادة فاذا اقبل بالزيادة الطارئة كان احق به من غيره اذ يقبوله تلك الزيادة قد زال السبب المدعى للفسخ مع ان مدة الاجارة لم تزل باقية وتلزم تلك الزيادة من وقت قبولها لا من اول المدة السابقة للاجارة . يعني ان المستأجر لا يدفع عن المدة السابقة لوقت الفسخ الا الاجر المسمي .

اما اذا لم يقبل المستأجر فالتولى يؤجره من آخر واذا انكر المستأجر زيادة اجر المثل وقال ان الادعاء بالزيادة اضرار لزم اثبات اجر المثل بينه لان البينة على المدعى والقول للمنكر والاصل بقاء الشيء على حاله . راجع المادة (٢٦ و ٥) رد المحتار .

واذا كان المأجور مشغولاً بملك المستأجر كُنْ كان ارضا وفيها زرع له لم يدرك فلا يؤجر لغيره قبل حصاد الزرع سواء انقضت مدة الاجارة أولاً وعلى ذلك فتضم الزيادة على المستأجر الى وقت الحصاد ويلزم الاجر المسمي للمدة التي قبل وقت الزيادة .

واذا كانت الأرض المأجورة مشغولة بابنية المستأجر وغراسه وما اليها من الاشياء التي لانعلم نهايتها فلا يؤجر من غيره ما دامت مدة الاجارة باقية وانما تضم الزيادة عليه كالارض المزروعة اما اذا كانت مدة الاجارة منقضية (فتؤجر مشاهرة الى ان ينتهي الشهر) .

فاذا قبلت الزيادة فعلى المتولى ايجاره من المستأجر الاول والافسخ الاجارة ونأجره من غيره . اما ضم الزيادة المذكور ايضاحه فانما يكون فيما اذا قبل المستأجر به والا هدمت الابنية وقلعت الفراس وأجر المأجور من غير المستأجر (رد المحتار) .

وما سر من حكم الزيادة الفاحشة في الوقف لا يجري في الملك ولو كان لبتم مثلاً لو اجر عقاراً مملوكاً له مدة سنة بمائة قرش شهرياً وفي الشهر الثالث ارتفع اجره المثل الى ثلاثمائة قرش فليس له ان يفسخ الاجارة ويطلب زيادة عن مائة قرش في الشهر .

الاعذار التي لا توجب الفسخ :

- ١ - الضم على الاجرة
 - ٢ - التنزيل من الاجرة
 - ٣ - فسق المستأجر .
- وقد مر بيان هذين

أي ليس للمؤجر ان يفسخ الاجارة اذا ارتكب المستأجر ما ينهي عنه من المحرمات كما انه ليس للجيران فسخها لأجله وانما لهم ان ينهوه عن ارتكاب ذلك بالمعروف . ولولي الأمر فقط اخراجه اذا توقفت المصلحة عليه .

٤ - احتياج المؤجر الى الدار المأجورة كأن انتهت داره التي يسكنها فاحتاج الى سكنى تلك الدار أو دفع له ثمن كبير فيها فرغب في بيعها فليس له فسخ الاجارة (البزازية والهندي في الباب التاسع الانقروى) .

٥ - ارادة المؤجر بيع المأجور لدين عليه فلو اراد المؤجر بيع المأجور لتأدية دين لاحق عليه فليس له فسخ الاجارة الا ان له اذا لم يملك سواها ان يراجع الحاكم والحاكم يفسخ الاجارة فيبيعه ويؤدى دينه اذ لو لم تفسخ على هذه الصورة لتضرر المؤجر المدين بالحبس سواء كان ذلك الدين ثابتاً بقرار المؤجر أو لا

٦ — الرغبة في الاشتغال في عمل آخر . لو اراد انسان بعد ان اجر نفسه من آخر لعمل ما ان يترك ذلك العمل ويشتغل في عمل آخر فليس له ان يفسخ الاجارة «وان كان ذلك العمل ليس من عمله وهو مما يعاب به كان له الفسخ» الهندية في الباب التاسع عشر

٨ - إذا استكرى جملًا الى محل فاراد بعد ذلت الذهاب على بغل فليس له فسخ الاجارة . (الهندية في الباب التاسع عشر)

١٠ — اذا غاب المؤجر بعد تأجير عقاره فليس له فسخها لان المستأجر يمكنه الانتفاع بالمأجور وان غاب المؤجر (الهندية في الباب التاسع عشر)

١٢ - اذا بلغ الصبي اثناء مدة الاجارة لماله المخرج من قبل الاب ، او الوصي او القاضي فليس له فسخ الاجارة اما اذا اجر الاب نفس الصبي لاخر وبلغ اثناء مدة الاجارة فله فسخها (الخانية) .

١٣ - لا تفسخ الاجارة لأجل الكسء ووقوف الحال . انظر شرح الماده (٤٧٩) .

المادة ٤٤٢ * ولو ملك المستاجر عين المأجور بآثر اوهبة يزول حكم الاجارة

تنفسخ الاجارة على صور مبمع :

أول ملك المستعبر أثناء مدة الاجارة كل المأجور أو بعضه يرث أو هبة صحيحة أو شراء صحيح أو فاسد وقبض يزيل الحكم الاجارة عن المقتدر الذي يملكه إذا لا تلزمه الاجرة في مقابل انتفاعه بها هو ملك له

فتاء هلام ينال المشقة في الجملتين الأولى مدة الأجرة المأجور افقته سقطت عنه الأجرة كذلك اذ ملك
بملكه بناءا لربى فلو لم يزل له البطن لم يلحق به في الجانبين في فسحها وانه انجم

وعليه فلو اشترى الارض التي كان استأجرها من احد وزرعها بالاشتراك مع آخر فالاجارة تنفسخ عن حصته بحكم الملك وعن حصة الشريك بالرضا بقصد البيع ويبقى الزرع لوقت الحصاد ويعطى للشريك نصف اجر المثل لتلك الارض (الاقروى) . ولعله اذا جدد العقد على الاصول المشروعة يلزم اجر المثل والا فلا يلزم شيء . ما لم يكن معداً للاستغلال او مال يتم او وقف .

كذلك لو باع المؤجر ثلث المأجور من المستأجر تنفسخ الاجارة عن الثلث ولا يبقى لها حكم . اما اذا تملك المستأجر المأجور بعد مرور مدة الاجارة فيلزمه تأدية الاجر كما لو تملك داراً مؤجرة له مدة سنة بعد مضي ستة اشهر من مدة الاجارة فيلزمه اداء ما يلحق تلك المدة الماضية من الاجر . اما بدل الاشهر الآتية فلا تلزمه تأديته .

٢ — تنفسخ الاجارة عن الاموال الثلاثة التي مر ذكرها في المادة السابقة فيما لو اجرت بنين فاحش .

٣ — تنفسخ الاجارة عن الوقف اذا ازداد بدلها ازدياداً فاحشاً وفسخها المتولي والقاضي كما مر ايضاً

٤ — سيجي في المادة الآتية .

﴿ المادة ٤٤٣ ﴾ * لو حدث عذر مانع لاجراء موجب العقد تنفسخ الاجارة مثلاً لو

استؤجر طباح للعرس ومات احد الزوجين تنفسخ الاجارة . وكذلك من كان في سنه الم وقاويل الطيب على اخراجه بخمسين قرشاً ثم زال الالم بنفسه تنفسخ الاجارة وكذلك تنفسخ الاجارة بوفاة الصبي او الظائر ولا تنفسخ بوفاة المسترضع .

قوله لاجراء موجب العقد : اي العمل بمقتضى عقد الاجارة ، وموجب بصيغة اسم المفعول .

قوله لو حدث عذر مانع : كان لا يبقى محل لاجراء موجب العقد . ان المادة (٥٨٠) فرع لهذه المادة

كما ستعلم في شرحها .

لذلك المانع انواع عدة :

النوع الاول : اذا كان باستيفاء المعقود عليه ضرر بالنفس او المال فتفسخ الاجارة . لانه لما كانت

المنافع غير مقبوضة وذلك العذر بمنزلة العيب في البيع قبل القبض فقد جاز فسخها لاجل العذر (الزيلعي)

تنفسخ الاجارة اذا امتلزت ضرراً ليس من مقتضى العقد . اذ لا يجوز تحميل احد العاقدين

ضرراً لا يقتضيه عقد الاجارة . (راجع المادة ١٩) ويتفرع عن هذا بعض مسائل تذكرها فيما يلي :

١ — : للاجير فسخ الاجارة اذا كانت مما تؤدي الى استهلاك العين بدون عوض كما لو استؤجر

خطاط لكتابة كتاب على ان يكون الورق والحبر منه فله ان يفسخ الاجارة ويمتنع عن كتابة الكتاب

الذي كلف به (الهندية)

٢ — للقاضي ان يفسخ الاجارة اذا علم ان مستأجر ارض الوقف ينكر كونها وقفاً واشتبه في انه

يريد ضياع الوقف ليملكه (التنقيح)

لو استؤجر طباح لطبخ طعام العرس فتوفي احد الزوجين او تخالما انفسخت الاجارة ولا حاجة

لفسخها من احد الطرفين لانه قد امتنع بذلك اجراء موجب العقد ولان الاجارة تنفسخ بطبعها اذا كان

المستأجر المتوفي هو الزوج ولأنه لو استوفي الميعود عليه والزوجة هي المتوفية لكأن لغير ما عقد لأجله العقد وفي ذلك مما يوجب أن يلحق الضرر بالزوج (الدرر) .

كذلك تنفسج الاجارة ولو لم يتوف احد الزوجين اذ لا يجبر الانسان على ائلاف ماله باطعام من لا يحمده به بل يالحقون به ضرراً (الشرنبلالي)

٤ - - اذا استأجر بناء للبناء او حراثاً للزراعة ثم ندم على ذلك فله فسخ الاجارة لان بقاء العقد موجب لائلاف ماله .

هذا الشرح ليس منافياً للمجلة اذ يفيد قولها (تنفسج الاجارة) ان الاعذار المذكورة اعذار تجعلها تنفسج بنفسها .

٥ - - اذا استأجر بناء لمدة بناء له ظن فيه خلاً ثم ظهر انه لا خلل فيه فالاجارة منفسخة وله ان يفسخها للسبب الذي مر آنفاً (الهندية في الباب التاسع عشر) .

٦ - - اذا استأجر حيواناً لركبه الى محل كذا ولما بلغ نصف طريقه مرض ولم يكن له قدرة على التقدم انفسخت الاجارة وعليه ان يدفع اجرة المسافة التي قطعها (النتيجة) وهذه الحصة تعين بين حزن الطريق وسهولها لا بالمساحة والساعة .

٧ - - اذا استكري دابة لنقل امتعته عليها الى بلد كذا وبينما هو في الطريق ادخرج عليه قطاع الطرق فتمروا امتعته وسلم الدابة لصاحبها فالاجارة منفسخة الا ان عليه ان يدفع اجرة المسافة التي قطعها واذا دفع لصاحب الدابة زيادة عنها استرد الزيادة (الفضية ، النتيجة) .

٨ - - وكذلك اذا كان في سته الم وقاؤل الطبيب على اخراجه بخمسين قرشاً ثم زال الالم بنفسه « الدر المختار » اذ لو لم تنفسخ تلك الاجارة وقطعت السن التي زال الالم منها لكان فيه من الضرر على نفس المستأجر ما فيه وهو غير جائز شرعاً وعقلاً . على ان له فسخها وان لم يزل الالم لان الانسان لا يجبر على ائلاف جسد اذ قد يحصل لثاته ضرر من جراء اخراج السن « الشرنبلالي » .

٩ - - اذا استأجر جراحاً لقطع ما ظهر في عضو من اغضائه من القروح الآكلة - كالسرطان - ثم عزم على عدم القطع كان ذلك عذراً موجباً لفسخ الاجارة (الهندية في الباب التاسع عشر)

١٠ - - اذا استأجر انساناً لحفر بئر معلوم الطول والعمق فحفر مقداراً منه ثم ظهر فيه صخر لا يمكن قطعه فالاجارة منفسخة وعليه ان يدفع ما يصيب المقدار المحفور من الاجر المسمى (النتيجة) .

١١ - - كذلك تنفسخ الاجارة اذا توفيت المرضع او الولد الذي ترضعه بخلاف ما لو توفي المسترضع فانه لم يستأجر المرضع لنفسه وانما استأجرها لغيره فلا تنفسخ الاجارة بوفاته وفي هذا حكمان :

الحكم الاول : انفساخ الاجارة بوفاة الولد او المرضع .

الحكم الثاني : عدم انفساخ الاجارة بوفاة المسترضع وقد صار بيان ذلك في الفقرة « ١١ » من « شرح

المادة ٤٤١ » .

فعلى ذلك لو استؤجرت مرضع مدة سنتين فتوفي الولد بعد مرور سنة فلا تأخذ الا اجرة سنة « الانقروي » كذلك تسقط نصف اجرة المرضع فيما لو استؤجرت لارضاع ولدين فتوفي واحد منهما

وليس للمستأجر ان يأتي لها بصبي آخر عوضاً عن المتوفي « الهندية » .

١٢ — اذا مرض من استأجر أرضاً ليزرعها واصبح عاجزاً عن زرعها فان كان ممن يزرع و يفلح بنفسه فله ان يفسخ الاجارة والا فلا . اما اذا استأجرها ليزرعها فعدل عنها الى غيرها فليس له الفسخ « الهندية في الباب التاسع عشر ، الانقروي » .

١٣ — : اذا استأجر حصادين للحصاد فتلف الزرع بأفة ممانوية كنزول برد واجتياح جراد انفسحت الاجارة انظر المادة (٥٨٠) . وعلى ذلك فلو فسخت الاجارة قبل تمام مدتها فعليه اجرة المدة التي مرت فقط لا كلها . كذلك اذا استؤجر شيء سنة بمقابل خمسين كيلة خنطة وفسخت الاجارة بعد مرور ستة اشهر فيلزم المستأجر نصف بدل الاجارة فقط وهو خمس وعشرون كيلة (على افندي) .

١٤ — : اذا استأجر دابة ليركبها الى المحل الفلاني فعدل عن الذهاب الى ذلك المحل أو اراد الاقامة في منتصف الطريق عندما وصله فله ان يفسخ الاجارة . وعليه في الحال الاخيرة اجرة المسافة التي قطعها بالنسبة الى المسافة الباقية سهولة وصعوبة . وسيصير تعين بيان ذلك في شرح المادة (٤٤٥)

١٥ — : اذا اجر الولي أو الوصي ومن كان في مرتبتهم الصبي الصغير فبلغ سن البلوغ فله ان يفسخ الاجارة ولا يفسخ الاجارة بوفاة الولي أو الوصي ؛ فحكما (البزازية الانقروي) وقد مر ذلك في شرح المادة (٤٤١) .

١٦ — : اذا اشترى شيئاً فأجره من آخر فظهر فيه عيب قديم ففسخ الاجارة وردده على البائع بغير العيب (راجع المادة ٢٠ و ٢٧) .

النوع الثاني ، افلاس المستأجر كما اذا استأجر انسان حانوتاً لأجل التجارة وأفلس فله ان يفسخ الاجارة . كما لو استأجر خياط يشتغل في ماله حانوتاً فافلس فله فسخ الاجارة اما اذا استأجره على ان يشتغل في الخياطة فلا تفسخ الاجارة بافلاسه ما لم يكن افلاسه ناشئاً عن عدم وجود من يعطيه شغلاً اخيانه ظهرت عليه (رد المختار) .

النوع الثالث ، تفسخ الاجارة بفوت الغرض المقصود منها .
فلو استكري انسان دابة الى بلد لاستيفاء دين له على رجل فيها فحضر المدين بنفسه بعد ذلك فالاجارة منفسخة (الهندية) .

ولاحتياج الاجارة التي تفسخ بعذر الى حكم الحاكم أو عدمه وضعت القاعدة الآتية :
القاعدة : اذا ظهر عذر موجب لفسخ الاجارة فان كان ظاهراً فسخت بلا حكم حاكم وان كان غير ظاهر كزوال الم السن ووفاة احد الزوجين ووقوع المخالعة بينهما فلا تفسخ الا بحكم الحاكم أو برضاء المأجر كالدين الذي يثبت باقراره . حتي انه اذا باع المأجر في هذه الحال المأجور قبل الحكم فلا يكون جائزاً لانه يتوقف على الحكم للاختلاف الحاصل في جواز فسخ الاجارة كما ان الرجوع عن الهبة موقوف على الحكم والقضاء (التنقيح ورد المختار)

فائدة : في الفروق بين البيع والاجارة .

في الالوجه الآتية فرق بين البيع وبين الاجارة .

اولا — : ليس لاحد الطرفين في البيع النافذ اللازم كما هو في المادة (٣٧٥) الرجوع بعد انعقاد العقد

اما الاجارة فتفسخ بما مر الاعذار (اشباه) .

ثانياً — يجوز فسخ الاجارة بالعيب الذي يحدث بعد القبض اما فسخ البيع بذلك فغير جائز بمقتضى
المادتين (٣٣٩ و ٣٤٠)

ثالثاً — : وفاة احد العاقدين موجه لفسخ الاجارة بخلاف البيع .

رابعاً — : يملك البائع العوض بمجرد العقد بخلاف المؤجر فلا يملك العوض ما لم يكن تجته تعجيل او
شرط للتعجيل أو استيفاء للمنفعة او تمكن من استيفائها . انظر المادة (٤٦٦) .

خامساً — : التوقيت مفسد للبيع بخلاف الاجارة فصحيح لما (الحوى ، الاشياء) .

سادساً — : يدخل حق الشاب والطريق في الأجرة بخلاف البيع فلا يدخل فيه ما لم يذكر انظر

شرح المادة (٤٥٤) .

سابعاً — : اذا استأجر شيئاً استئجاراً فاسداً فأجره من آخر ايجاراً صحيحاً فالاجارة الثانية صحيحة الا

ان للمؤجر الاول وقد فسدت الاجارة الاولى نقض الاجارة الثانية واسترداد المأجور بخلاف البيع . (انظر
المادتين ٣٧٢ و ٥٨٨ و شرحهما)

ثامناً — : لا تنسخ الاجارة فيما اذا احترقت الدار المأجورة (انظر شرح المادة ٤٧٨) بخلاف البيع

فانه ينسخ بثلث المبيع قبل القبض

تاسعاً — : ليس للمشتري فسخ البيع اذا ظهر المبيع معيباً بعد القبض ما لم يرض البائع او يحكم الحاكم

بفسخه بخلاف المستأجر فله ان يفسخ الاجارة اذا ظهر في المأجور عيب قبل القبض او بعده ولا حاجة
لرضاء المؤجر أو قضاء القاضي .

• — • تنسخ الاجارة اذا توفي من كانت واقعة له بدون حاجة للفسخ وقد بنى على هذا قول المادة

(لنفسخ الاجارة بوفاة الصبي) ولا فائدة في اجازة الوارث لهذه الاجارة لان الملك بالوفاة ينتقل للوارث

فتصبح المنفعة من ذلك الحين ملكاً له وهو ليس بعاقده ولا راضٍ بالعقد والمستأجر انما يتعلق حقه بالمنفعة وهي

لم تبق بوفاة المورث للوارث (الزيلي) . الا ان الوارث ان يحدد هذه الاجارة اذا طلب الوارث اجرة

من المستأجر وسكت المستأجر وبقي في الدكان لزمه الاجر المسمى .

مذهب سائر الائمة : الاجارة عند الائمة الثلاثة لا تنسخ الاجارة بوفاة احد العاقدين كما لا تنسخ

بوفاتهما لانها عقد كالبيع والبيع لا ينسخ بعد الانعقاد فيما لو توفي البائع او المشتري او الاثنان معاً .

وعليه فاذا توفي المؤجر قام وارثه مقامه في اخذ الاجرة كما يقوم وارث المستأجر مقامه في استيفاء

المنفعة من نفس المأجور .

وفي الواقع اذا انتقل المأجور بوفاة المؤجر الى ورثته ولم يرضوا بعقد الاجارة فيعد بقاء حكم العقد

ضرر مسلوب المنفعة مدة الاجار . وذلك كانتقال العين التي اوصى المالك بمنفعتها الى الورثة مسلوقة المنفعة

على الوجه السابق وقد يقال لا ضرر يلحق بالورثة . اذ قد ياخذون بدل الاجارة

ملاحظات : يجب ان يحكم في المسائل التي لم تكن موجودة في الحقبة بالذهب الحنفي وعليه فيحكم

بانقاساخ الاجارة لوفاة احد العاقدين أو وفاتهما معاً لان القضاء منذ تأسيس الدولة العثمانية مأمورون

بالحكم بالذهب الحنفي . ولو كانوا من المقلدين لمذهب من المذاهب الاخرى ما داموا في محاكمها . وهناك

مسألة جدية بالأمور وهي معرفة المذهب الذي سيكون في المستقبل اكثر موافقة لروح العصر وللناس في

معاملاتهم ليرجع عن غيره بإرادة سنية وقد يتولد من انقضاء الاجارة بوفاة احد العاقدين اضرار جمة كما لو استأجر تاجر عمارة كبيرة من آخر بخمسة آلاف جنيه وبعد ان استلمها واتم لوازمه فيها وشرع في معاطاة اشغاله توفي المؤجر فاذا لم يوافق وارث المؤجر على تجديد الاجارة فقد يلحق المستأجر باخلاء تلك العمارة ضرر جسيم . كذلك لو فرضنا في هذه المسألة بقاء الاجارة مع وفاة المستأجر ولم يكن له من وارث يمكنه ادارة امور التجارة كأن يكون ولدًا رضيعًا فان اعطاء ذلك البديل العظيم في هذه الحال ضرر كبير ايضاً

قد نشر في شعبان سنة ١٢٨٤ قانون سند المقاولة وقد صرح في مادته الاولى بفسخ الاجارة لوفاة احد العاقدين الا ان قانون ايجار العقار الذي كان مرعي الاجراء منذ ١٠ ربيع الاول سنة ٢٩١ يقول في مادته الواحدة والعشرين (اذا ادعى بانقضاء الاجارة لوفاة احد العاقدين او وفاتهما معاً فلا يسمع) وقد نشر بعد هذا القانون قانون ثالث لايجار العقار لم يأت فيه ذكر لهذه المادة ولم يذكر شيئاً عن انقضاء الاجارة او عدمه لوفاة احد العاقدين . ومما مر نعلم ان الدولة العثمانية قد اخذت في هذه المسألة في اول الامر بقول الامام ابي حنيفة ثم بقول الشافعي ثم تركتها في المرة الثالثة فلم تذكرها كأنها رأت ان الانسب فيها ان تجري على احكام المجلة والكتب الفقهية

امثلة : لانقضاء الاجارة بوفاة احد العاقدين :

اولاً : اذا استأجر داراً من آخر سنة فالاجارة منسوخة بوفاة اي واحد منهما

ثانياً — اذا استأجر عقاراً ثم أجره ثم توفي فالاجارتان منسختان (التنقيح)

ثالثاً — اذا كان المستأجر اثنين وتوفي احدهما فالاجارة منسوخة عن صحة التوفي فقط لان النوع

الطاريء لا يفسد عقد الاجارة (راجع المادة ٤٣٠) (الهندية في الباب الثامن)

مستثنى : اذا توفي مؤجر السفينة في عرض البحر ومؤجر الدابة اثناء الطريق لا تنفسخ الاجارة

الا بعد الوصول الى مكان امين لان الاعذار كما تؤثر في نقض الاجارة تؤثر في بقائها (انظر المادة ٤٨٠)

واذا استؤجرت ارض للزراعة وتوفي احد العاقدين ولما انتهت مدة الاجارة ولما يدرك الزرع بقيت

الاجارة استحساناً بالاجر المسمى الى انقضاء المدة (البرازية) (انظر شرح المادة ٥٢٦) وهو بخلاف

ما اذا انقضت المدة وفيها زرع فانه يترك في يده باجر المثل (الهندية في الباب التاسع عشر)

رابعاً — اذا بقي المستأجر ساكناً في المأجور بعد وفاة المؤجر فلا تلزمه الاجرة على قول ولو كان

المأجور معداً للاستغلال ما لم يكن ذلك بعد مطالبة وارث المؤجر له بالاجرة (انظر المادة ٤٢٨) وتلزمه

على قول آخر لان بقاء المستأجر ساكناً بعد وفاة المؤجر رضاء بحكم الاجارة (انظر شرح المادة ٤٣٣)

٦ — تنفسخ الاجارة بتلف المعقود عليه

مثلاً : اذا استأجر دابة معينة فتلفت انفسخت الاجارة . اما اذا كانت الدابة المستأجرة غير معينة

فلا تنفسخ . وعلى المؤجر ان يعطي المستأجر غيرها حتى يصل الى المكان المقصود (انظر المواد ٥٣٨ و

٥٣٩ و ٥٤٠) (الهندية ، رد المختار)

٧ — تنفسخ الاجارة بالاقالة والاقالة في الاجارة كالاقالة في البيع (راجع المادة ١٩٠)

والمواد التي تليها

فواستأجر عقاراً من أحد الناس ثم أجره من آخر ثم تقابلا الاجارة فكما تفسخ الاجارة الاولى تفسخ الاجارة الثانية (لان الاجارة بيع المنافع وهي تحدث شيئاً فشيئاً فالمستأجر يملك منفعة يوم يوم فهي باقية على ملك المالك فيصح التنايل بينه وبين المستأجر لانه لم يملك المستقبله واذا انفسخت بالاقالة لم يبق له حق فيما يحدث من المنافع في كل يوم يوم فانفسخت الاجارة الثانية لانها مبنية على الاولى (الحامدية ، ابن نجيم)

واذا كان المؤجر اثنين والمستأجر واحداً وفسخ أحد المؤجرين الاجارة فالتفسخ في حصته لا غير (البرازية) . كما لو استأجر داراً من شريكين ثم سلم مفتاحها الى احدهما انفسخت الاجارة في حصة الشريك المستلم فقط (راجع شرح المادة ٣)

ولو تقابل المتولي والمستأجر الاجارة نفذت الاقالة على الوقف اذا كانت الاجرة غير مقبوضة حين الاقالة اما اذا كانت مقبوضة فلا تنفذ عليه (الانتقوي ، البرازية في الباب السابع في فسخها) وليس الفسخ بشرط الخيار كالاقالة اي ان المتولي اذا اجر عقاراً من آخر على ان له الخيار في الفسخ مدة ثلاثة ايام وفسخها ينفذ قبل مرور المدة المذكورة كان نافذاً على الوقف وصحيحاً (الانتقوي في اجارة الوقف) تنفزع عن الاقالة في الاجارة الاحكام الآتية :

اولاً — اذا استؤجرت دار على ان يدفع بدلها ذهباً فدفعه المستأجر نقداً فضياً برضاء المؤجر فاذا فسخت الاجارة فللمستأجر ان يسترد الاجرة ذهباً (راجع المادة ١٩٦) . الا اذا كانت الاجارة فاسدة فيستردها فضة كما اعطاها (البرازية في الثاني في ما يكون فسخاً)

ثانياً — اذا اشترى المؤجر شيئاً من المستأجر مقابل الاجرة ثم تعذر القيام بالعمل ولزمه رد الاجرة فيردها نقداً لا عين ما استلم (الهندية)

ثالثاً — لا تفسخ الاجارة وقد قال المستأجر للمؤجر بع المأجور فاجابه (بنعم) اذا هو لم يبعه . (البرازية قبيل مسائل العذر)

رابعاً — اذا استؤجرت ارض الزراعة وبعد ان زرعت ولما يدرك الزرع فيها فسخ المؤجر والمستأجر الاجارة فعلى المستأجر ان يقطع الزرع ويسلم الارض للمؤجر ولا صلاحية له في ابقاء الزرع لحين ادراكه قياساً على المادة ٥٢٦ على ان يؤدي اجر المثل « لانه رضي به المستأجر حيث اقدم على الفسخ اختياراً » (البرازية)

خامساً — للمستأجر حبس المأجور اذا فسخت الاجارة بسبب ما او انفسخت ولم يستوف من المنفعة مقدار ما ادبى سلفاً من الاجرة لحين استيفائه سواء كانت الاجارة صحيحة او فاسدة . واذا توفي المؤجر والمأجور في يد المستأجر فهو احق به من سائر الغرماء وعليه فيباع المأجور حينئذ ويؤدى ما للمستأجر من البدل بتمامه ويوزع ما بقي على الغرماء . الا ان المأجور لا يحبس اذا كان وقتاً

وكذلك اذا توفي المؤجر قبل ان يستلم المستأجر المأجور او انتهى حكم الاجارة بانقضاء مدتها فليس له احداث يده على المأجور لاستيفاء ما دفعه من الاجرة سلفاً وسواء كانت الاجارة صحيحة او فاسدة (رد المحتار ، الانتقوي ، البرازية في الثاني في مسائل الشيوع)

فعلى ذلك اذا تلف المأجور الذي يلزم على المستأجر امساكه بلا تعد ولا نقصير فلا يسقط دينه ولا

يقاس ذلك من كل وجه على الرهن (رد المختار ، البزازية)

سادساً — اذا استأجر داراً بمقابل دين له على صاحبها فله ان يجبسها اذا فسخت الاجارة حتى يستوفي دينه ويكون احق من سائر الغرماء ما لم تكن الاجارة فاسدة (البزازية في موت احد العاقدين ، الهندية قبيل الباب الثالث ، الاشباه)

سابعاً — اذا استأجر من مدينه داراً وثقاصا ببعض الدين فقط ومضت مدة الاجارة كلها فليس له حبس المأجور بسبب الدين الباقي وان فعل وتلف المأجور في يده كان ضامناً ضمن الغاصب ثامناً — اذا فسخت الاجارة بالتخيير انفسنت (انظر المواد ٤٩٧ و ٥٠٧ و ٥١٣)



الفصل الثاني

في شروط انعقاد الاجارة ونفاذها

شروط الاجارة اربعة : شرط الانعقاد ، شرط النفاذ ، شرط الصحة ، شرط الزوم
 شرط الانعقاد ستة انواع :

- النوع الاول : ترجع الى العائد وهو عبارة عن اهلية العاقدین (انظر المادة ٤٤٤)
- النوع الثاني : يرجع الى العقد وهو عبارة عن جعل الايجاب والقبول موافقاً (انظر المادة ٤٤٥)
- النوع الثالث : يرجع الى المكان وهو عبارة عن اتحاد المجلس (انظر المادة ٤٤٥)
- النوع الرابع : يرجع الى بدل الاجارة وهو عبارة عن صيرورة البديل المذكور ملكاً لذلك لا تكون الاجارة صحيحة اذا جعل بدلها ميتة او انساناً حراً (انظر شرح المادة ٤٥١)
- النوع الخامس : يرجع الى المأجور وهو ان يكون مالا متعارفاً ايجاره (انظر شرح المادة ٤٥١)
- النوع السادس : يرجع الى المنفعة وهو عبارة عن ان تكون المنفعة مقصودة من العين في نظر الشرع الشريف ونظر العقلاء (انظر شرح المادة ٤٠٥) والا يفرض العمل الذي تقع عليه الاجارة نفس الاجير

شرط النفاذ ثلاثة انواع :

- النوع الاول : الملك او الولاية . انظر المادة ٤٤٦ و ٤٤٧)
- النوع الثاني : ان لا يكون هناك تعلق لغير المؤجر فلذلك اذا استؤجرت دار مدة معارضة ثم اجرت بعينها لا آخر فالاجارة الثانية غير نافذة (انظر المادة ٥٨٩)

النوع الثالث : وجود شرطي الصحة والانعقاد

شرط الصحة ستة انواع :

- النوع الاول : رضا العاقدین (انظر المادة ٤٤٨)
- النوع الثاني : تعيين المأجور (انظر المادة ٤٤٩)
- النوع الثالث : تعيين الاجرة (انظر المادة ٤٥٠)
- النوع الرابع : تعيين المنفعة (انظر المادة ٤٥١)
- النوع الخامس : ان يمكن استيفاء المنفعة (انظر المادة ٤٥٧)
- النوع السادس : وجود شرط الانعقاد

وشرط الزوم نوعان :

النوع الاول : وجود شروط الانعقاد والنفاذ والصحة لان الاجارة التي لا تكون منقذة لا تكون لازمة

النوع الثاني : ان تكون الاجارة خالية من احد الخيارات ولذلك فالتى يكون فيها احد الخيارات لا تكون لازمة (انظر المادتين ٤٠٦ و ٣٦٧)

﴿ المادة ٤٤٤ ﴾ يشترط في انعقاد الاجارة اهلية العقدين يعني كونهما عاقلين

مميزين

لذلك لا ننعقد اجارة المجنون والصبي غير المميز كالبائع ومادة ٤٥٨ فرع لهذه المادة (انظر المواد ٣٦١ و ٩٥٧ و ٩٦٦)

اما البلوغ فلا يشترط في نفاذ الاجارة ولذلك لو أجر الصبي العاقل ماله من آخر وكان مأذونا فابجاره نافذ (انظر للمادة ٩٦٧) الهندية

كذلك لو أجر الصغير الذي لم يكن مأذونا نفسه من آخر واوفى العمل استحق الاجرة لنفسه ما لم يهلك وهو في يد المستأجر فيعد المستأجر غاضباً وضامناً لتشغيله اياه بدون اذن وليه ولهذا لا تلزمه الاجرة (انظر المادة ٨٦)

ايجار المريض : لا تشترط صحة المؤجر ولذلك لو أجر وهو في مرض موته مالا له من آخر باقل من اجرة المثل فالاجارة نافذة في كل ذلك المال لا في ثلثه فقط لان اعارته وهو في مرض موته جائزة فكذا اجارته جائزة ولا يشترط في انعقادها ونفاذها المؤجر طائماً متعمداً وانما ذلك من شروط الصحة فقط (الهندية ، البزازية ، الاتقروي)

﴿ المادة ٤٤٥ ﴾ يشترط موافقة الايجاب والقبول واتحاد مجلس العقد في الاجارة

كما في البيوع

ينطبق على الايجاب والقبول في الاجارة كل ما ينطبق عليهما في البيع من الاحكام والمسائل (رد المحتار)

موافقة الايجاب والقبول : يجب ان يكون القبول بما يوجبه الموجب في ايجابه عيناً وليس للذي يقبل ان يغير المأجور او المدة او يفرق المنفعة او يبعثها او يبدلها بشيء ما
واذا كان الايجاب واحداً والمأجور متعدد فلا يكون القابل مخيراً في توزيع الصفة وانما له ان يقبل به جميعاً بما سمي من البدل

اتحاد المجلس — اتحاد مجلس العقد شرط سواء اكان اتحاداً حقيقياً كأن يقول المؤجر أجرتك والمستأجر يقول قبلت في مجلس واحد فلا ننعقد الاجارة اذا قيل الايجاب في مجلس والقبول في آخر او كان حكماً كأن يكون الايجاب والقبول بالكتابة او الرسالة (انظر شرح المادة ٤٣٦)

و يكون القابل مخيراً في القبول بعد الايجاب حتى انقضاء المجلس فان شاء قبل وان شاء رد وهذا يقال له (خيار القبول) وكذلك الموجب قبل القبول فان شاء ثبت على ايجابه وان شاء رجع عنه وقد

كان الحكم في البيوع على هذه الصورة

﴿ المادة ٤٤٦ ﴾ يلزم ان يكون الآجر متصرفاً بما يؤجره او وكيل المتصرف او

رأيه او وصيه

المالك او الولاية وعدم تعلق حق الغير بالمأجور شرط في نفاذ الاجارة
ايضاح المالك او الولاية :

يلزم ان يكون الآجر (١) متصرفاً بما يؤجره (٢) او وكيلاً عن المتصرف (٣) او وصياً او ولياً له
كألاب والقاضي (٤) او متولياً على ذلك المال (٥) او مستأجراً من المتصرف
لذلك كان ايجار الفضولي موقوفاً (انظر المادة ٩٦ و ٣٦٥) والمادة الآتية فرع لهذه المادة

١ - المالك : المالك نوعان :

النوع الاول : ملك الرقبة وهذا ظاهر

النوع الثاني : ملك المنفعة فلو آجر المستأجر من المتصرف المأجور الذي لا يختلف استعماله باختلاف
الاستعمالين من آخر مدة الاجارة كان ايجاره نافذاً وليس له ان يؤجره أكثر من هذه المدة (انظر
المواد ٥٨٦ و ٥٨٧ و ٥٨٨) الهندية

وكذلك ايجار المتصرف بمستغلات الوقف او الاراضي الاميرية من هذا القبيل

٢ - الولاية ستة انواع :

النوع الاول : الوكالة (انظر المادة ١٤٥٩)

النوع الثاني : ولاية الاب : فلأب الصغير ايجار مال الصغير لآخر واذا بلغ الصغير اثناء الاجارة
سن الرشد فليس له فسخها (انظر المادة ٤٠٦) وكما للأب ان يؤجر نفسه او ماله لولده الصغير فله ان
يستأجر لنفسه مال الصغير ونفسه (البزاية ، الهندية)

كذلك للأب ان يؤجر ولده الصغير من آخر للأعمال التي له مقدرة على القيام بها الا ان للصغير
فسخ الاجارة اذا بلغ (البزاية ، الانقروي) لان ما يقوم به بحكم الاجارة وهو صغير قد يعد محلاً
بشرفه اذا تعاطاه وهو كبير

النوع الثالث : ولاية الوصي ووصي الاب في الاحكام المذكورة كألاب

النوع الرابع : ولاية الجد : فاذا لم يكن للصغير اب او وصي اب فجدّه ابو ابيه فيما ذكر من الاحكام
كألاب ويؤخذ من هذا ان الاب ووصي الاب يقدمان على الجد (انظر المادة ٩٧٤)

النوع الخامس : ولاية من يقوم على تربية الصغير وحجره اذا لم يكن للصغير اب او وصي لايه او
جد لايه فلمربية ان يؤجر نفسه من آخر دون امواله

النوع السادس : ولاية القاضي : اذا لم يكن للصغير اب او وصي عنه او جد لايه او وصي او ولي
خاص فللقاضي او امينه ان يؤجر ماله من عقار ومنقول لان لها بيع مال الصغير فالاولى ان يكون لها
حق ايجاره

النوع السابع : ولاية المتولي : فايجار المتولي للوقف صحيح واذا لم يكن الموقوف عليه متولياً او ناظراً على الوقف وآجر مال الوقف فايجاره غير صحيح حتى لو آجر الموقوف عليه مال الوقف واذن للمستأجر بعمارة فعمره للمستأجر مترع . وكذلك لو كان لوقف متوليان وآجره احدهما بدون علم الآخر فلا يجار موقوفاً على اجازة المتولي الثاني . وكذلك الحكم في الوصيين (النتيجة ، الاقروى ، الهندية)
ايضاح لتعلق حق الغير : اذا تعلق في الاجارة حق للغير كان نفاذها متوقفاً على اجازة ذلك الغير وعلى هذا فلا تكون الاجارة التي في المادة ٥٨٩ نافذة كما يتوقف ايبار الراهن للموهون على اجازة المثلث

المادة ٤٤٧ * نعتقد اجارة الفضولي موقوفة على اجازة المتصرف وان كان المتصرف صغيراً او مجنوناً وكانت الاجرة اجرة المثل نعتقد اجارة الفضولي موقوفة على اجازة وليه او وصيه لكن يشترط في صحة الاجارة قيام وبقاء اربعة اشياء العاقدين والمال المعقود عليه وبديل الاجارة ان كان من العروض واذا عدم احد هؤلاء فلا تصح الاجازة

راجع المادة السابقة مع المادة ٣٦٨ والاجارة تفيد الحكم عند الاجازة (انظر المادة ٣٧٧)

الاجازة اربعة اقسام :

- ١ — تكون حقيقية : كأن يجيز المالك والمتصرف قبل ان يستوفي المستأجر شيئاً ما من المنفعة تكون الاجازة نافذة والاجرة للمالك .
- ٢ — تكون حكيمية كأن يغصب انسان مالا وبعد ان يؤجره من آخر يظهر انه مالك له فالاجازة نافذة (الهندية) والاجازة تكون قولاً كأجزت واعطيت الاجازة . وتكون فعلاً كطلب بدل الايجار من المستأجر ويستفاد قوله (وكانت الاجرة اجرة المثل) من الفقرة الاستثنائية الواردة في المادة ٤٤١ واذا شاء فسخ وفي هذا الحال تكون الاجارة منفسخة . فلو سمع انسان بايجار داره فقال انا لا اجيز يكون قد فسخ الاجارة ولا يجوز الفسخ بعد الاجازة ولا تعتبر الاجازة بعد الفسخ (راجع المادة ٥١) (الهندية ، البرازية)

الا انه يشترط كما سبق في المواد ٣٧٨ و ٣٧٩ في صحة الاجازة قيام وبقاء اربعة اشياء :

- (١) الآجر الفضولي (٢) المستأجر (٣) المالك او وصيه او وليه او المتولي (٤) المعقود عليه اي المنفعة . وبديل الاجارة ان كان من العروض فاذا انعدم احد هذه الاشياء فلا تصح الاجازة (الهندية ، البرازية)

قيام العاقدين والمالك : هو ان يكونوا على قيد الحياة وقيام بدل الاجارة اذا كان من العروض ان يكون موجوداً . مثال فلو توفي المؤجر الفضولي قبل ان يجيز المالك الاجارة بطلت والاجازة بعد ذلك غير صحيحة وقيام المنفعة المعقود عليها يكون بعدم مرور مدة الاجارة وشروط قيام المنفعة هنا لان المبيع

في الاجارة هي المنفعة فكما اشترط في صحة اجارة بيع الفضولي قيام المبيع اشترط في الاجارة قيام المنفعة ولا انعدام المنفعة وجهان :

الوجه الاول : مرور مدة الاجارة كلها . كما لو اجاز صاحب الشيء المغتصب ايجار الغاصب له شهرين من غرة محرم الى نهاية صفر بعد انقضاء مدة الاجارة .

الوجه الثاني : مرور بعض مدة الاجارة . كما لو اجاز المالك الاجارة المذكورة بعد انتهاء شهر محرم فلا تكون الاجارة في الوجه الاول صحيحة وتكون الاجرة للغاصب لانه هو العاقد (الخانية ، الهندية) اما في الوجه الثاني فعلى رأي ابي يوسف تعود اجرة ما قبل الاجارة وما بعدها للمالك وعلى رأي الامام محمد اجرة ما بعدها فقط .

اختلاف : اذا ادعى المالك انه قد اجاز ايجار الغاصب قبل انقضاء مدة الاجارة فلا يصدق بدون بينة واذا ادعى انه هو الذي امره بايجاره قبل ذلك منه واذا اراد ان يثبت بالبينه غصب المؤجر للمأجور فلا يقبل منه لان المؤجر في الظاهر يتصرف في ملك الغير لذلك الغير والبينه هنا لا بطلان ذلك والبينه انما وضعت للاثبات ولكن اذا اقر الغاصب بالغصب فللمالك اقامة البينة لان الثابت بالبينه كالثابت عيانا ومثى ثبت الاقرار كان حكم القرار تابعا له (البزازية ، الهندية ، الخانية)

ويستفاد من المجلة وان لم تصرح بترجيح احد هذين المذهبين عدم صحة الاجارة عند انعدام المعقود عليه وعد المعقود عليه معدوماً في المدة المنقضية كما يستفاد منها الميل الى مذهب الامام محمد و (ناضية ان) كذلك يميل الى هذا المذهب

يستثنى مسألتان من ضابط (كون الاجرة للعاقد اذا وقعت الاجارة بعد مرور المدة)

١ - لو أجر زيد دكانا لوقف اشترطت التولية فيه للابناء فللمتولي عمرو ان يأخذ من زيد الاجرة التي اخذها فضولا على رأي متأخري الفقهاء فقط واخذها لنفسه غير حلال ديانة فعليه ان يردها لصاحبها او يتصدق بها على الفقراء (البهجة)

٢ - تأجير احد المالكين الملك من آخر كأن يؤجره حوانيت الشركة بدون اذن من شركائه ويستلم الاجرة ويستهلكها للشركاء ان يضمنوه ما يخصهم من الاجرة (هامش البهجة) (انظر المادة ١٠٧٧)



الفصل الثالث

في شروط صحة الاجارة

المادة ٤٤٨ * يشترط في صحة الاجارة رضا العاقدین

- رضا العاقدین في صحة العقود شرط . واليك بعض المسائل المتفرعة عن هذه القاعدة فيما يلي :
- البيع : لا يعتبر البيع والشراء الوافعان جبراً وأكراهاً .
- الاجارة : يشترط في صحة الاجارة اية لزومها ونفاذها رضا العاقدین . انظر المادة (١٠٠٦) الهندية .
- وعليه فيخير الانسان اذا اجر ملكه باكره ملجيء او غير ملجيء من آخر او استأجر ملك آخر كذلك بعد زوال ذلك الاكره بين فسخ الاجارة لازاله الضرر عن نفسه وبين اجازتها ، اذا ان الاكره ملجئاً كان او غير ملجيء مفسد للرضا الذي هو شرط في صحة الاجارة (الطوري في الاكره) .
- الكفالة : لا تكون الكفالة بالمال معتبرة اذا وقعت باكره معتبر . راجع شرح المادة (٦٢٨) .
- الحالة : الحالة وقبولها لا يكونان معتبرين اذا وقعا باكره .
- الرهن : والرهن الذي يقع باكره لا يكون كذلك معتبراً .
- الامانة : قبول الوديعة باكره لا يعد ايضاً معتبراً . فعليه اذا ظهر مستحق للوديعة بعد تلفها بيد المودع عنده فله ان يضمن المكروه (بكسر الراء) .
- الهبة : رضا الواهب في الهبة شرط انظر المادة (١٦٠) .
- الشفعة : لا يعتبر تسليم الشفعة الواقع بالاكره .
- الوكالة : اذا وكل انسان آخر مكرها ببيع امواله لا تكون وكالته معتبرة
- الاقرار : وكذلك الاقرار الواقع باكره غير معتبر .
- الصلح : ومثله الصلح اذا كان باكره لا يكون معتبراً وتفصيل ذلك تجدده في شرح المادة (١٠٠٦) .

المادة ٤٤٩ * يلزم تعيين المأجور بناء عليه لا يصح ايجار احد الحائوتين من دون

تعيين او تمييز

يلزم في صحة الاجارة (اي عدم فسادها) تعيين المأجور راجع المادة (٢٠٠ و ٢١٣) متفك وشرحا

لان الجهل بالمأجور يستلزم الجهل بالمنفعة . وهو مما يؤدي الى التنازع فأتعين المأجور بعد العقد وحصل رضا الطرفين فالاجارة صحيحة راجع المادة (٢٤) الهندية .

فعليه لا يصح ايجار حانوت من حانوتين فأكثر بدون تعيين فلو أجرة شخص حصته في عقار يجمل مقدارها من شريكه ببدل معلوم كانت الاجارة فاسدة ولزم المستأجر اجر المثل بالغاً ما بلغ (الخيرية) كذا اذا وجد في مكان حمامان احدهما للرجال والآخر للنساء وبين المؤجر الحدود بوجه يشمل الحمامين وقال (أجرتك الحمام الذي في المكان الفلاني) فاذا كان للحمامين باب واحد ومدخل واحد . فالاجارة صحيحة وتكون للحمامين معاً واذا كان لكل منهما باب على حدة ومدخل خاص فلا تصح الاجارة لعدم التعيين

كذلك اذا استأجر انسان دابتين احدهما لقرية تسمى كوجك وشكجة والاخرى تسمى لقوية (يوك شكجة) تكون الاجارة فاسدة ما لم يتعين كل واحدة منهما ويلزم اجر المثل اما اذا حصل التعيين تكون الاجارة جائزة (الهندية) والمادة (٥٤١) فرع لهذه المادة .

مثال لعدم تعيين الاجير : اذا استأجر شخص احد هذين الاجيرين فلا يكون الايجار صحيحاً . وكذا في الجمالة « ا » اذا كان الاجير مجهولاً فلو فقد شخص مالا له واعلان انه يدفع لمن يجده كذا قرشاً فوجده شخص فليس له ان يأخذ على ذلك شيئاً لانه غير معلوم والاجارة التي لا بتعين فيها الاجير غير صحيحة .

وكذلك اذا قال هذا القول لشخص معين فدل عليه بالقول بدون عمل فليس له اجرة لان الدلالة والاشارة ليستا بما يؤخذ عليهما اجر . اما اذا ذهب معه ليدله عليه فله اجر المثل لان الذهاب عمل وتؤخذ الاجرة في مقابله وانما كان له اجرة المثل لان الاجرة لم تعين « الهندية والحوي » .

مذهب الامام الشافعي : الجمالة عند الامام الشافعي جائزة لاحتياج الناس اليها ، والجمالة : هي عبارة عن التزام التصرف المطلق في عمل « معلوماً كان او مجهولاً » لشخص « معيناً كان او غير معين » والتفصيلات في هذا الشأن مذكورة في كتب الشافعية .

المادة ٤٥٠ * يشترط ان تكون الاجرة معلومة .

يشترط لصحة الاجارة اي لعدم فسادها اولا ان تكون الاجرة معلومة تماماً قدرأ ونوعاً اي لا يكون شيئاً منها مجهولاً كلاً او بعضاً لان جهل الاجرة يفضي الى المنازعة ولقوله « عليه الصلاة والسلام » « من استأجر اجيراً فليعطه اجره » الهندية « راجع المادة « ٢٣٨ وشرح المادة ٤٦٣ » ثانياً الا تكون الاجرة من نوع المنفعة المعقود عليها .

ايضاح الشرط الاول

العلم بالقدر : يكون ببيان العدد كقولك بعثك المال الفلاني بكذا ذهباً العلم بالنوع : وذلك يكون ببيان نوع الدينار المراد في العقد اذا وقع العقد في بلد كان فيه الدينار متعدد الانواع ولا يكفي بان يقال في العقد بعث او اشتريت بكذا ديناراً بدون تعيين نوع الدينار

(١) الجمالة بكسر الجيم وبعضهم يحكي التثليث

« الهندية، رد المختار »

وعلى ذلك فلو استأجر انسان دابة ليركبها على ان يؤدي اجرة امثاله من الدواب وكانت اجرة امثاله معلومة صحت الاجارة واذا كانت اجرة امثاله مختلفة تكون فاسدة وتلزم الاجرة المتوسطة : نظراً للجانبين « البزازية »

وكيفية العلم بالاجرة قد جاءت في مادتي « ٤٦٤ و ٤٦٥ » وهناك سنورد الايضاح اللازم ان شاء الله

واذا كانت الاجرة كلها او بعضها مجهولة تكون الاجارة فاسدة سواء كانت من المثليات او القيمات او منفعة اخري « رد المختار » ومن ذلك تفرع المواد « ٥٦٣ و ٥٦٤ و ٥٦٥ و ٥٦٦ »

جهالة الكل : وذلك اولاً : كما اذا استأجر رجل داراً لسته اشهر بفرس غير معين واقبعت في ذلك الدعوي بعد ان سكن في الدار اربعة اشهر يلزم باجر المثل بالغاً ما يبلغ وذلك بمقتضى الصورة الاولى من المادة « ٤٦٣ » وتفسخ الاجارة عن الشهرين الباقيين

ثانياً : اذا اقراض شخص آخر مبلغاً من القروش على ان يركبه دابته او يسكنه داره وركب الدابة او سكن الدار يلزمه اجر المثل . لأن الاقراض ليس يبدل اجارة ويكون كأنه قد وقع الايجار بدول اجرة معلومة (الخيرية)

ثالثاً : اذا استأجر شخص دكاناً من آخر على ان يؤدي نصف مرابحه فيها الى الآخر يكون الايجار فاسداً والربح كله لذلك الرجل وانما للأجر اخذ اجر المثل (الهندية) .

رابعاً : اذا استأجر شيء على ان تكون اجرته بقدر ما يشاء أو بقدر ما يقول فلان تكون الاجارة فاسدة خامساً : اذا استأجر شخص حانوتاً على ان تكون الاجرة كاجرة الحوانيت التي استأجوها اصحابه ولم تكن تلك الاجرة معلومة ولا معينة بل كانت مختلفة ومتفاوتة فتكون الاجارة فاسدة اما اذا كانت معينة ولم تكن مختلفة فتجوز ويلزم باعطاء مثلها (الهندية)

جهالة البعض : اولاً ، اذا استأجر انسان آخر للصيد بكذا فرشاً في اليوم على ان يكون الصيديينهما مشتركاً تكون الاجارة فاسدة والصيد للمستأجر وللأجير اجر مثله (الهندية)

ثانياً : اذا استأجر شخص عقاراً بخمسة جنهات شهرياً على ان عليه نفقات العمارة ايضاً تكون الاجارة فاسدة لجهالة نفقات العمارة لانها جزء من الاجرة (رد المختار) .

امتناء : يصح استئجار الموضع لمدة معينة باطعامها وكسوتها كما هو مبين في المادة (٥٦٦) لان ذلك ليس باعثاً على النزاع وقد جرت العادة ان يوضع على الموضع لشفتها على الرضيع .

ايضاً الشرط الثاني : كون الاجرة ليست من جنس المنفعة المعقود عليها شرط راجع شرح المادة (٣٢) كما ستوضع في المادة (٤٥٣) .

المادة ٤٥١ * يشترط في الاجارة ان تكون المنفعة معلومة بوجه يكون مانعاً للمنازعة اي انه يشترط في الاجاره أي في صحتها ، اولاً ان تكون المنفعة معلومة بوجه يكون مانعاً للمنازعة انظر المادتين (٢٠٠ و ٤٠٥) فعليه اذا كانت المنفعة مجهولة بحيث تؤدي الى المنازعة تكون فاسدة (الهندية)

ويختلف العلم بالمنفعة باختلاف انواع الاجارة :

١ - في ايجار الدار والحوايين والموضع ببيان مدة الاجارة وليس ببيان ما يستوَجَر له شرطاً

في ذلك .

٢ - اما في الحيوان فبيان ما يستوَجَر له شرط أي يجب فيه بيان ما اذا كان للركوب او للحمل واذا كان للركوب يجب تعيين الراكب او اطلاقه واذا كان للحمل يجب بيان نوع الحمل .

٣ - يلزم في استئجار الاراضي اذا كانت للزراعة بيان مدة الايجار وما يستأجر له ويجب في استئجار الارضين للزراعة تعيين النوع الذي يراد زرعته فيها او تعميمه .

٤ - وفي استئجار الطريق يجب بيان مدة الاجارة وتحديد الطريق .

٥ - وفي استئجار الاجير المشترك تكون المنفعة معلومة احياناً ببيان المدة واحياناً بتسمية العمل كاستئجار ماسح الاحذية ، والراعي ، والبناء ، وحافر الآبار . راجع شرح المادة (٤٥٥) .

٦ - وتكون المنفعة معلومة في استئجار الدابة لنقل الامتعة بالاشارة الى الامتعة مع بيان المكان المراد نقل الاشياء اليه .

وهذه الخلاصة ستوضح ويصير تفصيلها في آلائي :

والمنفعة التي شرط العلم بها تعلم من تعريفها الوارد في المادة (٤٠٥) .

وكيفية العلم بالمنفعة قد صار بيانها في المواد «٤٥٢ و ٤٥٣ و ٤٥٤ و ٤٥٥ و ٤٥٦» . والمادة «٢٤» فرع لهذه المادة حتى ان المنفعة اذا كانت بمجولة بحيث تنفضى الى المنازعة لا تكون الاجارة صحيحة «الهندية»

ثانياً : الحصول على المنفعة المعتادة والمقصودة شرط في صحتها

فعلية اذا استوَجَر شجرة لنشر الثياب عليها وتجنيفها فلا تكون الاجارة جائزة اما استئجار سطح لنشر الثياب وتجنيفها لجائز «(البزازية)» .

❖ المادة ٤٥٢ ❖ المنفعة تكون معلومة ببيان مدة الاجارة في امثال الدار والحوايين

والظئر .

يعني تكون المنفعة معلومة في امثال الدور والحوايين والظئر وغرف الخان والنزل ببيان مدة الاجارة اي بالعلم بها وبذلك تكون الاجارة صحيحة وسواء كانت تلك المدة طويلة بحيث لا يظهر ان الطرفين يمكن ان يبقيا الى نهايتها في قيد الحياة او قصيرة وان تأخرت مدة الايجار عن وقت العقد كالاجارة المضافة او لم تتأخر كالاجارة المنجزة لان المدة اذا علمت تكون المنفعة معلومة وبعد ذلك فليس تعيين ما يستأجر له وبيانه شرطاً لان استعمال ما يؤجر يعلم بالعرف والعادة . انظر المادتين «٤٨٤ و ٥٥٢»

غير ان بعض العلماء قد قالوا بطلان الاجارة التي تقع لمدة لا يمكن ان يبقى فيها العاقدان في قيد الحياة لان ذلك بمنزلة الاجارة المؤبدة «والتأيد» في الاجارة مبطل لها ولكن بما ان بعض الفقهاء كالخفاف اختار جوازها لان حق الاختيار في ذلك يرجع الى العاقدين . واطلاق المتن يفيد جوازها فقد شرحناه على هذا الوجه «مجمع الانهر» رد المختار ، الزيلعي

وقد روي عن الامام الشافعي رضي الله عنه في ذلك اقوال ثلاثة:

«١» . ان مدة الاجارة لا يجوز ان تزيد عن سنة واحدة «٢» صحة الاجارة لثلاثين سنة والزيادة عنها ليست صحيحة . «٣» صحة الاجارة مؤبدة لان بيع المنافع كبيع الاعيان «

فلو قال شخص لا آخراستأجرت منك الخانوت الفلاني لاسكن فيها شهراً بكذا قرشاً تكرن المنفعة معلومة واذا لم تبين المدة تكون الاجارة فاسدة واذا لم ينتفع بها حقيقة فلا تلزم اجرة .

وعلى ذلك فلو استأجر شخص ظئراً على ان ترضع ابنه الى ان يمشی فالاجارة فاسدة ويلزم اجر المثل في المدة التي تكون ارضعت فيها الصبي

كذلك اذا قال رجل لدائه ابقى ساكناً في داري الى ان اوفدك دينك فالاجارة فاسدة واذا سكن الدائن لزمه اجر المثل : « الخيرية ، والكفوى »

الا انه لا يلزم تعيين المدة في استئجار السمسار والدلائل والاغتسال في الحمامات وما الى ذلك مما لا يمكن تعيين العمل والوقت لها : اي انه وان لم تعين فيها المدة فالاجارة صحيحة لحاجة الناس اليها وكل شيء تمس الحاجة اليه فالقياس فيه الجواز « رد المختار ، الباجوري »

ان استئجار راع لمدة معينة صحيح وفي استئجار اجير خاص كالراعي لا يشترط بيان عدد الحيوانات وتعيين مكان رعيها : « البزاية والهندبة »

﴿ المادة ٤٥٣ ﴾ * يلزم عند استئجار الدابة تعيين المنفعة ان كانت للركوب او للحمل او لاركاب من شاء على التعميم مع بيان المسافة او مدة الاجارة .

العلم بالمنفعة في استئجار الحيوانات :

اولاً :

ا - بيان ما يستأجر له

ب - بيان المدة او المسافة

ثانياً : اذا كان المقصود من استئجار الدابة الركوب يجب تعيين من يركب او اطلاقه ثالثاً : واذا كان الاستئجار للحمل يجب تعيين الحمل او اطلاقه اي انه يلزم عند استئجار الدابة بيان انها مستأجرة للحمل او للركوب (للعلم وبالمنفعة) فاذا كانت للحمل فما الذي يراد تحميله او للركوب فمنذا الذي يركبها اي انه يلزم عند الاستئجار ذكر هذه الجهات في عقد الاجارة وتعيين المنفعة بكونها للركوب او الحمل او اركاب من شاء او تحميل ما اراد على التعميم مع بيان المسافة او مدة الاجارة وبيان ذلك تكون المنفعة معلومة (الدر المختار ، شاي) .

مثال لتعيين المستأجر له والمدة : قد استأجرت هذه الدابة شهراً لحمل حنطة .

مثال لتعيين المستأجر له مع بيان المسافة : كقولك قد استأجرت منك هذه الدابة لنقل هذه الامتعة الى قرية « بيوك شكجة » او هذا الفرس لأركبه اليها بكذا قرشاً .

اما اذا استأجرت الدابة للحمل من غير تعيين ما يحمل او اطلاقه او للركوب من غير تعيين الراكب

او اطلاقه تكون الاجارة فاسدة انظر المادة (٤٥٦ و ٥٥٣) . واذا راجع الطرفان القاضي قبل تحميل الدابة او ركوبها الى المكان المقصود يحكم بفسخ الاجارة لنسأدها . اما اذا حمل المستأجر الدابة ومضت مدة الاجارة يلزم بالاجور المسمي استحساناً اما اذا عين الراكب او الحمل قبل فسخ الاجارة ورضي الآجر بذلك فتكون الاجارة صحيحة وهذا المثال ليس منافياً للمادة (٥٥٥) كما يتبادر للاذهان وكذلك اذا لم يبين المدة او المسافة تكون الاجارة فاسدة انظر المادة (٤٦٠) . كاستئجار الدابة لتشيع مسافر او استقبال حاج (رد المحتار، الهندية، الدرر)

﴿ المادة ٤٥٤ ﴾ يلزم في استئجار الاراضي بيان كونها لاي شيء استؤجرت مع تعيين المدة فان كانت للزرع يلزم بيان ما يزرع فيها او يخيّر المستأجر بان يزرع ما شاء على التعميم

نعلم المنفعة في استئجار الاراضي بامور اولاً:

(ا) بيان ما يستؤجر له

(ب) بيان المدة

ثانياً : اذا كان استئجار الاراضي للزراعة يجب بيان ما سيزرع فيها او الاطلاق لأن عدم الجواز لدفع الضرر فتعميم صاحب الارض يكون راضياً بذلك فيجوز
يعني يلزم في استئجار الاراضي للعلم بالمنفعة بيان ما تستؤجر له اي لأي شيء استؤجرت ان كانت للزراعة او الفرس او لانشاء الابنية او لنصب الشباك للصيد مع تعيين المدة في عقد الاجارة او تخير المستأجر بان يزرع ما شاء على التعميم حتي لا يقع نزاع وفي حال التعميم لا يلزم بيان النوع (الدر المختار)
وتكون الاجارة فاسدة فيما لو فقد واحد من هذه الشروط . انظر المادة (٥٢٤) لأن الارض تستؤجر نارة للزراعة واخرى لانشاء الابنية وغرس الاشجار وغير ذلك من المنافع على ان بعض انواع الحبوب يختلف عن البعض بما يمتص من قوى الارض الغذائية فاذا لم تبين تلك الاشياء في الاجارة فلا يكون المعقود عليه معلوماً (رد المحتار، الهندية، الدرر) .

ما يدخل في الاجارة بلا ذكر : كما يدخل في اجارة الارض طريقها وشربها ولو لم يشترط دخولها في العقد تدخل في استئجار الدار طريقها . ولا حاجة للالفاظ العامة المذكورة في المادة (٢٣٥) لان المقصود من الاجارة الانتفاع فاذا لم توجد هذه لا ينتفع من المأجور وليست كالبيع من هذه الجهة لان المقصود من البيع ملك الرقبة وليس الانتفاع في الحال حتي جاز بيع الجحش والارض السبخة دون اجارتهما (المنع ، رد المختار) .

استئجار الطريق : يلزم في استئجار الطريق للمرور تعيين المدة والاجرة وتحديد الطريق والا سكنت الاجارة فاسدة (اشباه)

﴿ المادة ٤٥٥ ﴾ تكون المنفعة معلومة في استئجار اهل الصنعة ببيان العمل

يعني بتعيين ما يعمل الاجير او تعيين كيفية عمله فاذا اريد صبغ الثياب يلزم اراءتها للصباغ او يبان لونها او اعلام رقتها مثلاً .

يلزم في الاجير المشترك بيان العمل والمنفعة بحيث ترتفع الجهالة بهما كل الارتفاع وتعلم المنفعة تارة ببيان المدة واخرى بتسمية العمل

فعليه تكون المنفعة التي هي شرط في استئجار اهل الصنعة كالخياط والنجار والطباخ والصباغ معلومة ببيان العمل يعني بتعيين ما يعمل الاجير او تعيين كيفية عمله يعني المنفعة تارة تعلم ببيان المدة لما تقدم وتارة بمجرد التسمية بدون ذكر المدة (شلي) راجع المادة « ٤٢٢ » .

استئجار الصباغ : اذا اريد صبغ اثواب مثلاً يجب اراءتها للصباغ او يبان جنسها ونوعها وقدرها وصفتها له اي غلظها ورقتها ولون الصبغ المراد واذا كان الصباغ يختلف رقة وغلظة يجب بيان مقداره ايضاً فاذا لم يعمل كذلك فالاجارة فاسدة لانه منفعة الاثواب تختلف بنسبة غلظها ورقتها «رد المحتار»
استئجار الخياط : واذا اريد خياطة اثواب يلزم ان يرى الاثواب ونوع الخياطة المطلوبة « مجمع الانهر ، وعبد الحليم » .

استئجار الراعي : يلزم في استئجار الراعي اذا كان اجيراً مشتركاً — بيان جنس الحيوانات المراد رعيها وعددها ان كانت افراساً او جمالاً او غنماً .

استئجار البناء : وفي استئجار البناء لبناء حائط بلبن او آجر ، او حجر اذا بين طول الحائط وعرضه يكون جائزاً « الهندية » . وذلك مقابلة على بناء الحائط لا مياومة .

استئجار حافري الآبار : تجوز الاجارة استحساناً في استئجار اجير لحفر بئر بدون يبان طوله وعرضه وعمقه ويكون الاجير مجبراً على حفر البئر وسطاً حسب المعتاد « الهندية » .

استئجار النجار : واذا اريد استئجار نجار لصنع خزانة خشب تلزم اراءة الخشب للنجار او يبان جنسه ونوعه مع بيان اوصاف الخزانة وشكلها وتعريفها بصورة تمنع من وقوع النزاع فيما بعد .

الخلاصة : ان الشروط التي وردت في هذه المدة هي في الاجير المشترك اي في استئجاره اذ ليس ليس بيان جنس المعمول فيه ونوعه وقدره وصفته شرطاً بالنسبة الى الخاص . وانما يشترط في استئجاره بيان المدة فقط انظر شرح المادة « ٥٦٢ » .

﴿ المادة ٤٥٦ ﴾ تكون المنفعة معلومة في نقل الاشياء بالاشارة وتعيين المحل الذي ينقل اليه . مثلاً : لو قيل للحمال انقل هذا الحمل الى المحل الفلاني تكون المنفعة معلومة لكون الحمل مشاهد والمسافة معلومة .

تكون المنفعة معلومة في نقل الاشياء التي يراد نقلها من محل لآخر بالاشارة اليها بأن يقول المستأجر انقل هذه الاشياء من هنا الى المحل الفلاني وتكون الاشارة وتعيين المحل الذي يراد النقل له مغنية عن بيان المدة وهي ليست بشرط بعد ذلك اي بذلك تكون المنفعة معلومة وتكون الاجارة صحيحة بدون

بيان المدة لان المنفعة تكون معلومة بالعلم بالمتقول او المحل المنقول اليه .
مثلا : لو قيل للجمال انتقل هذا الحبل وهو يمر أي منه الى المحل الفلاني تكون الاجارة صحيحة لان
المنفعة معلومة لتكون المحل مشاهداً والمسافة معلومة . اي انه لما كانت المنفعة معدومة وليس من الممكن
الاشارة اليها رأساً تكون الاشارة الى المنفعة حاصلة تبعاً للاشارة الى الشيء المراد نقله والمحل المقصود
ضمناً . (الدرر والهداية مجمع الانهر) . وهو النوع من العلم يقرب من العلم الذي جاء ذكره في المادة
آلاهة (رد المحتار)

واذا لم يكن الصوف الذي يراد نقله حاضراً تكون المنفعة معلومة ببيان نوع الصوف ومقداره مع تعيين المكان
المراد النقل اليه .

﴿ المادة ٤٥٧ ﴾ يشترط ان تكون المنفعة ممكنة الحصول بناء عليه لا يصح ايجار

الدابة الضارة

بشروط:

١ - ان تكون المنفعة ممكنة الحصول في مدة الاجارة حقيقة وشرعاً أي ان يكون حصول المقصد الذي
استؤجر لاجله الملك ممكناً .

٢ - ان لا يكون العمل الذي استؤجر له الاجير واجباً عليه أو فوضاً قبل الاجارة لان الاجارة
تعقد للانتفاع بخلاف البيع الذي يقصد منه ملك الرقبة لا الانتفاع الموقت حتى يجوز بيع الجحش والارض
السبعة دون الاجارة (الهندية) .

توضيح الشرط الاول : ان ايجار الدابة الضارة او المفصوبة بناء على مامر ليس صحيحاً لانه لما كان
المبيع المعقود عليه في الاجارة هو المنفعة كما مر في المادة (٤٢٠) تجرى فيها احكام المادة (٩٨ و ٩٩ و ٢٠٩ و ٢٠٩ وما
لم تسلم الدابة المفصوبة للمستأجر فلا يمكنه استيفاء المنفعة .

كذلك استئجار ارض لا يمكن زراعتها في مدة العقد فاسد كاستئجار ارض لا ينبت فيها الزرع كما انه لو
استؤجرت ارض ولا يمكن زراعتها لاحتياجها الى السقي او كروي الانهار او مجيء الماء فان كان يحال
تمكن الزراعة في مدة العقد جاز والا فلا (بجر)

ولو استأجرها في الشتاء تسعة اشهر ولا يمكن زراعتها في الشتاء جاز لما يمكن في المدة ويكون الاجر
مقابلاً لكل المدة لا بما ينتفع به فحسب وقيل بما ينتفع به (رد المحتار، بجر) . وتكون ثمرة الخلاف ظاهرة في
الفسخ قبل انقضاء المدة كذلك استئجار الجحش الذي لا يمكن الانتفاع به في الحال ليس صحيحاً لانه لما
كان الغرض من الاجارة الانتفاع بالمأجور مدة الاجارة فاذا لم يكن الانتفاع به ممكناً في مدة الاجارة
كانت غير جائزة . كذلك التمكن في استئجار الاراضي من زراعتها شرط وفي الاراضي التي تستؤجر للبناء
وغرس الاشجار يجب ان يكون استيفاء المنفعة ممكناً ولا يشترط في هذه الحال كونها قابلة للزراعة واذا
استؤجرت الارض لوضع الغنم فيها فلا يشترط حينئذ ان تكون قابلة للزرع (الدر المختار ورد المحتار)
توضيح الشرط الثاني : يشترط كون العمل الذي استؤجر له العامل غير واجب ولا مفروض عليه

قبل الاجارة (انقروي ، هندية)

فعليه اذا استأجر رجل زوجته لارضاع ابن له من زوجة اخرى او لطبخ طعام للبيع او لرعي غنمه وما اشبه ذلك من الامور التي ليست من خدمات البيت فالاجارة صحيحة واذا كانت الامور قبل الاجارة واجبة على الاجير او فرض عليه فالاجارة غير صحيحة

مثلا : لو استأجر رجل زوجته لطبخ طعام بيته او لخدمة اخرى من الخدمات البيتية فلا يكون صحيحاً وليس للزوجة اجر لان هذا العمل واجب عليها ديانة لان النبي صلى الله عليه وسلم قسم الاعمال بين فاطمة وعلي فجعل عمل الداخل على فاطمة وعمل الخارج على علي فلا نعتقد هذه الاجارة ولو كانت المرأة شريفة (رد المحتار ، الفيضية ، انقروي ، هندية)



الفصل الرابع

في فساد الاجارة وبطلانها

ان مواد هذا الفصل فرع للمواد الواردة في الفصلين الماضيين الثاني والثالث ، وسنشير الى ذلك في اثناء الشرح

الاجارة الباطلة : هي التي ليست صحيحة اصلا ولا مشروعة . وتبطل الاجارة اذا فقد منها شرط مما يعود على ركن العقد ولا تلزم الاجرة في الاجارة الباطلة بالاستعمال ما لم يكن المأجور مال يقيم او وقف او مجنون

الاجارة الفاسدة : هي الصحيحة اصلا لا وصفاً وهو : (ما عرض فيه شيء من جهالة او اشتراط فيه شرط لا يقتضيه العقد) (راجع المادة ١٠٩ و ١١٠) التنوير ، رد المختار

وتكون الاجارة فاسدة اذا فقد شرط من شروط صحتها . والاجارة الفاسدة نافذة ويلزم فيها اجر المثل لا الاجر المسمى . ويلزم اجر المثل احيانا بالغا ما بلغ واحيانا يلزم على ان لا يتجاوز الاجر المسمى (انظر المادة ٤٦٢) وتكون الاجارة صحيحة بالشروط الآتية والشروط فيها معتبرة :

١ - اذا كانت مما يقتضيه العقد

٢ - اذا كانت متعارفة

وتكون الاجارة صحيحة مع الشرط الآتي والشرط لغو

١ - اذا لم يكن فيه نفع لاحد العائدين

وتكون الاجارة فاسدة اذا وقع فيه شرط مفسد للبيع

المادة ٤٥٨ * تبطل الاجارة ان لم يوجد احد شروطها مثلا ايجار المجنون والصبي

غير المميز كاستئجارهما باطل لكن لا تنفسخ الاجارة بمجنون الآجر او المستأجر بعد انعقادها

تبطل الاجارة ان لم يوجد احد شروطها المبينة في مادتي ٤٤٤ و ٤٤٥ والتي ترجع الى ركن العقد كما يبطل البيع الذي يكون في ركنه خلل

مثلا : ايجار المجنون والصبي غير المميز كاستئجارهما باطل ولا ينتقل صحيحا باجازة اوليائهما ولا يكون نافذا حتى ان المجنون جنونا مطبقا اذا آجر بعض عقارات الوقف الذي هو متول عليه فلا يكون صحيحا (انظر المواد ٣٦٢ و ٩٥٧ و ٩٦٦) الهبة ، الفتاوى الجديدة

لكن لا تنفسخ الاجارة بمجنون الآجر او المستأجر جنونا مطبقا او غير مطبق بعد حواله العقد

(انظر المادة ٥٥) « الدر المختار » وقوله جنون الأجر أو المستأجر احتراز عن (الموت) انظر المادة ٤٤٣ (هندية)

﴿ المادة ٤٥٩ ﴾ لا تلزم الاجرة في الاجارة الباطلة بالاستعمال لكن تلزم اجرة المثل ان كان مال الوقف أو اليتيم والمجنون في حكم اليتيم

لا تلزم الاجرة في الاجارة الباطلة باستعمال المأجور واستيفاء المنفعة منه ولو كان المأجور معداً للاستغلال . لان الاجارة لما كانت حينئذ باطلة وغير منعقدة اصلاً كان ما في ضمنها باطلاً ايضاً فيكون انتفاع المستأجر بالمأجور بدون عقد وهو من قبيل ما ورد في المادة ٤٧٢ (راجع المادة ٥٢) وبما ان المأجور في الاجارة الباطلة يكون مستعدلاً بتأويل العقد فعلى مقتضى المادة ٥٩٨ لا تلزم الاجرة فيما استعمل على هذا السبيل وان كان معداً للاستغلال (الطحطاوي) . وفيه نظر لان عقد الاجارة موجب للاجرة فكيف يكون تأويله سالباً لما . نعم الملك سالب للاجرة فيكون تأويله كذلك وايضاً الباطل لا حكم له اصلاً فوجوده كعدمه . لكن تلزم اجرة المثل اذا كان المأجور في الاجارة الباطلة مال وقف أو يتيم بالغه ما بلغت

ومال المجنون لما كان في حكم مال اليتيم فتجري فيه احكام الفقرة السابقة . كما انه يلزم اجر المثل في مال اليتيم والوقف كما جاء في المادة ٥٩٦ و ٤٧٢ بدون عقد حتى انه اذا اشترى انسان داراً فظهر انها ملك ليتيم أو وقف بعد ان سكنها مدة يجب عليه اداء اجرة المثل لتلك المدة . وقد افنى بذلك الفقهاء المتأخرون حفظاً لمال اليتيم والوقف (الدر المختار)

و يفهم مما مر ان حكم المال المعد للاستغلال في هذا الباب ليس كمال الوقف واليتيم لان المال المعد للاستغلال يكون المستعمل له باستعماله اياه متعهداً ضمنياً باجر المثل . اما باستعمال مال اليتيم والوقف في الاجارة الباطلة فكما لا يوجد تهديد ضمنى فقد صار التعهد الصريح فيها باطلاً (الطحطاوي بزيادة وتغيير)

﴿ المادة ٤٦٠ ﴾ نفسد الاجارة لو وجدت شروط انعقاد الاجارة ولم يوجد احد

شروط الصحة

نفسد الاجارة لو وجد شروط انعقاد الاجارة التي مرت - في مادتي ٤٤٤ و ٤٤٥ ولم يوجد احد شروط الصحة الواردة في المواد ٤٤٨ و ٤٤٩ و ٤٥٠ و ٤٥١ و ٤٥٧ واليك تعداد الاسباب المفسدة للاجارة فيما يلي :

اولاً - تكون الاجارة فاسدة اذا كان المأجور مشاعاً (راجع المادة ٤٢٩)
ثانياً - تكون الاجارة فاسدة اذا كان المأجور مال يتيم أو وقف أو لبيت المال واو جر بنقص فاحش عن اجر المثل (انظر المادة ٤٤١)
ثالثاً - تكون الاجارة فاسدة بجهالة المأجور (انظر المادة ٤٤٩) .

- رابعاً — تكون الاجارة فاسدة اذا وقعت بدون رضا العاقدین (انظر المادة ٤٤٨) .
- خامساً — تكون الاجارة فاسدة بجهالة الاجرة (انظر المادة ٤٥٠)
- سادساً — تكون الاجارة فاسدة اذا وقعت مع جهل المنفعة: جهل المنفعة يكون بجهل العمل او جهل المدة (انظر المواد ٤٥١ و ٤٥٢ و ٤٥٣ و ٤٥٤ و ٤٥٥)
- سابعاً — الاجارة التي تقع على المنفعة غير الممكنة الحصول ليست صحيحة (انظر المادة ٤٥٧)
- ثامناً — تكون الاجارة فاسدة اذا ربطت بشرط فاسد لان العقد والمنافع يصبحان مالا متقوماً . فعليه لما كانت الاجارة كالبيع معارضة دالية والبيع يفسد بامثال — هذا الشرط ففسد الاجارة به ايضاً (الزيلعي)
- تاسعاً — تكون الاجارة فاسدة اذا كانت الاجرة من جنس منفعة المأجور (انظر شرح المادة ٤٦٣)
- عاشرأ — تكون الاجارة فاسدة في مال الوقف اذا وقعت لمدة اكثر من المدة التي عينها الواقف او المعينة شرعاً (انظر شرح المادة ٤٩٧)
- الحادي عشر — تكون الاجارة فاسدة اذا استؤجر الاجير على ان يشتغل عشرة ايام في موسم الصيف (انظر المادة ٤٩٦)
- الثاني عشر — تكون الاجارة فاسدة اذا كان فيها خيار ولم يعين الشرط اثناء مدة الاجارة (انظر شرح المادة ٤٩٧)

وقد مر معنا ان الاجارة تفسد بالشرط الفاسد . (ثامناً)

مسائل متفرعة عن هذا :

- ١ = تكون الاجارة فاسدة اذا اوجر المأجور على ان لا يسكنه المستأجر لان شرط عدم السكنى شرط نافع للمؤجر وبذلك لا تتملي حفر الاوساخ ولا تفسد مجاري المياه وفضلاً عن ذلك فان هذا الشرط مانع لمقتضى العقد
- ٢ = ان اشتراط ضمان المال المستأجر له على الاجير الخاص اذا تلف على الوجه المذكور في المادة ٦١٠ او على الاجير المشترك اذا تلف بلا تعد ولا تقصير مفسد للاجارة
- ٣ = اذا شرط الضمان على المستأجر في حال تعيب او هلاك المأجور بلا تعد ولا تقصير او شرط رد المأجور الى المؤجر بلا عيب تكون الاجارة فاسدة (الهندية ، الانقروي)
- ٤ = تكون الاجارة فاسدة اذا استؤجر المأجور على شرط ان يعمر او تعطي ضربته او يسكن بدون اجرة (الهندية) فتلزم اجرة المثل في هذه الصورة بالنسبة ما بلغت (التنقيح ، البحر)
- مثلاً : لو استؤجرت دار على ان تطين وتكلس ويعمر ما بها من ابواب مكسورة وحفر ووهاد تكون الاجارة فاسدة (الشبلي)
- ٥ = اذا استؤجر اجير سنة على انه اذا مرض في خلالها يعمل مقدار ما مرض فيه بعدها تكون الاجارة فاسدة (الهندية)

- ٦ = اذا استؤجرت طاحون على انه اذا انقطعت المياه عنها زمناً في مدة الاجارة يعاد من الاجرة ما ينقص المدة التي تنقطع المياه فيها او اذا استؤجرت ارض على ان تعاد الى المؤجر مكروبة او مزبولة

تكون الاجارة فاسدة (الشبلي ، الهندية)

٧ - ٠ اذا عقدت الاجارة مع المكاري على انه اذا لم يبلغ المكان المقصود في اليوم الفلاني فليس له حق اخذ الاجرة أو على ان يدفع المستأجر الاجرة تامة اذا رجع من نصف الطريق أو اذا خرج من الدار المأجورة بعد زمان قبل ختام مدة الاجارة عليه اداء اجرتها كاملة - تكون الاجارة فاسدة ويلزم أجر المثل (الهندية) .

٨ - ٠ اذا شرط على المستأجر في عقد الاجارة نفقة حمل المأجور او اعادته الى المؤجر فيما يقتضى الحل والكلفة في الاعادة كانت الاجارة فاسدة (الهندية)

فائدة : اذا اختلف الطرفان في صحة الاجارة وفسادها فالقول لمدعى الصحة .

اما اذا قال المؤجر : ان الارض المأجورة كانت حين الاجارة مزروعة فالاجارة فاسدة وقال المستأجر انها لم تكن كذلك فالقول للمؤجر لأن صاحب الارض حينئذ منكر للاجارة البتة (الانقروى) ان الاجرة التي تقبض في الاجارة الفاسدة مضمونة كالثمن الذي يقبض - في البيع الفاسد (البزازية) ونصح الاجارة بالشرط الصحيح والاجارة بالشرط على ثلاثة انواع

النوع لاول : الاجارة بشرط من مقتضيات عقد الاجارة فالاجارة صحيحة والشرط معتبر كما هو الحال في البيع انظر المادة (١٨٦) . الكفوي ، ويتفرع عن ذلك المسائل الآتية :

١ - ٠ اذا استأجر الارض على ان يكرها ويزرعها او يسقيها تكون الاجارة صحيحة لانه لما كنسب المستأجر بسبب العقد حق زراعتها وزراعتها تتوقف على الكراب والارواء كان الكراب والسقي من مقتضيات العقد . (الزيلعي) .

٢ - ٠ اذا استأجر الاجير المشترك على ان يكون ضامناً لكل خسارة تولد عن فعله وصنعه فالاجارة صحيحة والشرط معتبر (انظر المادة ٦١١) .

٣ - ٠ اذا شرط على المستأجر رفع الرماد والكناسة من الحمام المستأجر تكون الاجارة صحيحة والشرط معتبر . انظر المادة (٥٣٢) .

٤ - ٠ اذا اشترط على الاجير انجاز العمل الى يوم كذا أو استأجرت منه دابة لركوبها الى المكان الفلاني والاياب منه على ان يؤدي له الاجر عند الاياب تكون صحيحة وليس له حق بالمطالبة قبل الرجوع الا انه يلزم اعطاء اجرة الذهاب فقط اذا توفي المستأجر عند بلوغه المكان المقصود . (البحر ، الشبلي) .

النوع الثاني : ان الاجارة مع شرط يوجب العرف والعادة صحيحة والشرط معتبر كما في البيع انظر المادة (١٨٨) .

اذا ساء شخص خياطاً فائلاً خط لي من هذا القماش ثوباً على ان تكون بطانته منك وكان ذلك متعارفاً فعلى رأي الامام محمد تكون الاجارة صحيحة . كما لو اعطي الحذاء جلداً ليخيط له منه حذاء وقال له على ان بطانته ولوازمه من الصانع كانت صحيحة بناء على التعامل . هذه المسائل وان تضمنت الاجارة فيها بيعاً فقد جوزت بالتعامل (التنقيح)

الدمع الثالث : الاجارة مع شرط ليس فيه نفع لاحد العاقلين صحيحة والشرط لغو . فلو أجرة شخص داره من آخر على ان يسكنها ولا يسكن غيره فيها فالاجارة صحيحة والشرط لغو لانه لما لم يكن في السكن

تفاوت فاسكان غيره في الدار المؤجرة له خاصة ليس فيه ضرر (الشبلي).

المادة ٤٦١ * الاجارة الفاسدة نافذة لكن الآجر يملك فيها اجر المثل ولا يملك

الاجر المسمى .

يعنى ان الاجارة الفاسدة منعقدة وتفيد حكماً والمادة (٥٨٨) لهذه المادة . (الدر المختار) .
وللاجر في الاجارة الفاسدة بمقتضى المادة «٤٧١» اذا انتفع بالمأجور انتفاعاً حقيقياً اجر المثل المعين في المادة الآتية . ليس له الاجر المسمى ولا تلزم الاجرة بمجرد التمكن من الانتفاع فقط دون الانتفاع حقيقة انظر المادة (٤٧١) حتى لو استأجر شخص مالا اجارة فاسدة وآجره بعد القبض اجارة صحيحة لزمه أجر المثل لانه يكون قد استعمل المأجور ولا يكون بفعل ما ليس له فعله غاصباً حتى لا تجب عليه الاجرة لا يقال لما كان تقوم المنافع بالعقد فاذا فسد العقد ينبغي ان لا يجب شيء لان الاجارة الفاسدة ملحقة بالاجارة الصحيحة لكونها تبعاً لها (الكفاية في الاجارة الفاسدة) .

اما اذا آجر المستأجر المالك الذي استأجره اجارة فاسدة على الوجه المشروح آنفاً ايجاراً صحيحاً لزم المستأجر الثاني الاجر المسمى لانه قد سمي البديل انظر المادة (٥٨٨) (البحر ، رد المختار) .
ان الاجارة الفاسدة قابلة للفسخ فعليه اذا تنازع الطرفان قبل الانتفاع بالمأجور ايجاراً فاسداً ورفع ذلك الى القاضي فالقاضي يفسخ الاجارة لازالة الفساد الذي هو معصية والاجار والبيع اخوان لان الاجارة تملك الاعيان وقد قال في الدر المختار ويجب على كل واحد من البائع والمشتري فسخه قبل القبض او بعده مادام في يد المشتري اعداماً للفساد لانه معصية فيجب رفعها واذا اصر احدهما على امساكه وعلم به القاضي فله فسخه جبراً عليهما حقاً للشرع الهندية ، التنقيح انظر المادة ٧٦ .

مثال لو استأجر شخص ارضاً للزراعة ولم يعين في العقد النوع المراد زرعها ولم يطلق ان يزرع ما يريد ورفعت الاجارة الى القاضي قبل زراعة الارض فسخها لان الاجارة بمقتضى المادة «٤٥٤» فاسدة كذلك اذا استأجر مشاعاً ودفع اجرته سلفاً فله الادعاء بفسخ الاجارة واسترداد ما دفع من الاجرة والمادة «٤٩٤» مبنية على هذا ايضاً .

وحق الفسخ هذا وان لم يصرح به في المجلة الا انه يخفف قوله قبل الفسخ في المادة ٥٢٤ ويستفاد من المادة ٤٩٤ بناء على انه ناسي . عن فساد الاجارة وكذلك يستفاد من القياس على البيع لان الاجارة بيع منفعة فعلم التصريح به لانه يستفاد من ذلك .

المادة ٤٦٢ * فساد الاجارة ينشأ بعضه عن كون البديل مجهولاً وبعضه عن

فقدان باقي شرائط الصحة في الصورة الاولى يلزم اجر المثل بالغامساً بلغ وفي الصورة الثانية يلزم اجر المثل بشرط ان لا يتجاوز الاجر المسمى .

ينشأ فساد الاجارة بعضه عن كون بدل الاجارة مجهولاً وبعضه عن فقدان شرائط الصحة الاخرى كوجود شرط فاسد انظر شرح المادة ٤٦٠ .

وجهالة البديل تكون على وجهين : « ١ » الا يسمى مطلقاً كأن يقال آجرتك هذه الدار . وكذلك الحكم في البديل الذي ليس بال اصل كقولك آجرتك هذه الدار بهذه الجيفة . لكن في الصورة الثانية يكون البيع باطلاً والاجارة فاسدة فما الفرق بينهما ؟ « ٢ » كون بدل الاجارة المسمى كله مجهولاً او بعضه . جهالة الكل ، كالعبرة عن البديل بكذا قرشاً او رأس غنم او ديناراً في البلاد التي لتداول فيها دنائيراً مختلفة « الاتقروي » .

كذلك تكون الاجارة فاسدة اذا استأجر شخص آخر لرعي غنمه على ان تكون اولادها وصونها وما الى ذلك من المنافع بينهما مناصفة لجهالة البديل كله « التنقيح » والمادة ٥٦٦ من هذا القبول . جهالة البعض ، كاستئجار دار بمائة قرش على ان تكون نفقات العمارة على المستأجر واستئجار خادم بمائة قرش على ان يعطيه المستأجر كسوته . لان نفقات العمارة والكسوة قد جعلت اجرة ايضاً ومقدارها ليس معلوماً . وبضم المجهول الى المعلوم يصبح مجموعه مجهولاً . انظر المواد (٥٦٣ و ٥٦٤ و ٥٦٥) . الاتقروي ، رد المحتار .

ففي الصورة الاولى اي اذا كان جميع البديل او بعضه مجهولاً وانتفع بالمأجور على الوجه المذكور في المادة (٤٧١) يلزم اجر المثل بالغاً ما بلغ سواء أكان المأجور ملكاً او وقفاً (الخيرية) واذا فسدت الاجارة مثلاً بعدم تسمية اجر مطلقاً . او بكون الاجرة المسماة جيفة او ما شابهها مما ليس بال مطلقاً . او تسمية بدل على ان تكون نفقات العمارة على المستأجر يلزم اجر المثل بالغاً ما بلغ ، البزاية ، لا اجر مثل لا يتجاوز الاجر المسمى لانه لا يتصور تجاوز الاجر المسمى اذ ان المسمى مفقود هنا (نتائج الافكار) .

مستثنى : اذا بين المؤجر بعد ان استوفى المستأجر المنفعة بدلاً الايجار او قبل مقداراً منه فليس له اخذ مقدار زائد عن ذلك . مثلاً لو استأجر شخص دابة على ان يعطي المؤجر الاجرة التي يطلبها عند الوصول الى المكان المقصود فطلب المؤجر عند بلوغ المكان (عشرين قرشاً) فيلزم اجر المثل لفساد الاجارة الا اذا زاد اجر المثل عن العشرين فلا يعطى غيرها لانه ابرأ ذمة المستأجر من الزيادة (رد المحتار) . كذلك اذا استأجر شخص بستاناً واستخدمه وتوفي فقال وصيه للبستاني ثابر على عملي واجرتك السابقة تبقى كما كانت وبعد ان اشغل مدة باع الوصي البستان من شخص آخر فقال المشتري ثابر على عملي فلا اقطع اجرتك السابقة فللبستاني الاجر المسمى لعمله في حياة المستأجر الاول واجر المثل من الوصي للمدة التي اشغلها بعد قبوله بها واجر المثل كذلك من المشتري للمدة التي اشغل بها بعد قبوله هذا ايضاً ما لم يكن الوصي والمشتري عالمين بالاجر المنفق عليه بين البستاني والمستأجر الاول (الهندية) .

عدم نقص اجر المثل عن الاجر المسمى : اذا فسدت الاجارة للعلم ببعضها والجهل بالبعض الآخر فقط كتسمية مائة قرش بدلاً للايجار على ان تكون نفقة العمارة على المستأجر فلا ينقص اجر المثل عن الاجر المسمى حتى اذا كان اجر المثل المعلوم خمسين قرشاً لزم مائة قرش (الهندية في الباب الخامس) . يلزم اجر المثل بالغاً ما بلغ في ثلاث صور :

١ - . قد مر بيانه آنفاً وصار توضيحه في الشرح .

٢ - . ان الاجارة التي تعقد على ان لا يسكن المستأجر الدار المأجورة فاسدة ويلزم اجر المثل بالغاً

ما بلغ «الشرنبلالي» . وفي هذه الصورة لا ينقص اجر المثل عن الاجر المسمي ووجه فساد الاجارة في ذلك هو انه اذا لم يسكن المستأجر ففي ذلك نفع للموَجَر اذا انه لعدم سكْنى المستأجر لا تمتلي البئر والبالوعة من انه اذا لم يكن للمأجور حفرة بالوعة ومتوضاً لا تنفسد الاجارة بهذا الشرط

وقد جاء في رد المختار ما يأتي : ووجهه ان شرط عدم السكْنى فيه نفع للموَجَر وهو مجهول وقد جعله مع الاجر المسمي بدل الاجارة فعار نظير ما تقدم فيما لو اجر داره بمائة على ان يرميها المستأجر فاضحي بعض الاجر مجهولاً لصيرورة الاجر المذكور من الاجرة فوجب اجر المثل بالغاً ما بلغ لما علمت من ان جهالة البعض كجهالة الكل ، انما فسد هذا العقد لان فيه نقعاً لرب الدار لا يقضيه العقد لانه اذا لم يسكن فيها لا تمتلي البالوعة والمتوضاً وان لم يكن في الدار بالوعة أو بئر وضوء لا تنفسد بالشرط لعدم ما قلنا وقد ذكر في المسألة الاولى الواردة في شرح المادة (٤٦٠) سبب آخر للفساد وذكر ان الاجارة بشرط كهذا هو ما منع لمقتضى عقد الاجارة .

اذا استأجر شخص داراً وقد سمي البدل عيناً معينة وبعد ان سكن في الدار هلكت تلك العين قبل التسليم واستهلكها المستأجر لزم اجر المثل بالغاً ما بلغ (الهندية الانقروني ، البزازية) .

اما في الصورة الثانية ففساد الاجارة ليس بناشي عن مجهولية البدل وانما هو ناشئ عن عدم وجود بعض شرائط الصحة الاخرى مع كون البدل معلوماً وذلك كالشرط الفاسد او الشيوع الاصلي او جهالة مدة الاجارة كذلك الانتفاع على الوجه المذكور في المادة ٤٧١ فيلزم اجر المثل بشرط ان لا يتجاوز الاجر المسمي (اشباه) . ورضاء العاقدین بالاجر المسمي دليل على انه لا يزداد على المسمي لانهما اذا اتفقا على شيء فقد اسقطا الزيادة فالاسقاط وان كان في ضمن التسمية لكن لا يفسد بفسادها لرضائه بسقوط الزيادة وعدم تقوم المنافع في نفسها (الكفاية في الاجارة الفاسدة) انظر المادة (٥١) اجل فالواقع ان هذا الاسقاط وقع ضمن عقد فاسد وكان من اللازم عدم اعتباره بسبب ذلك بمقتضى المادة (٥٢) لكن بما ان المنافع في حد ذاتها غير منقومة فالاسقاط لا يكون باطلاً او فاسداً وجاز تنقيص الاجر المسمي لانه لما كانت الاجارة بمقتضى المادة (٥٢) فاسدة فقد فسد ما في ضمنها وهي التسمية اي تعيين بدل الايجار «التنوير والدر المختار ، رد المختار ، والشلي ، والزيلعي» وقد قال زفر والشافعي «يجب اجر المثل بالغاً ما بلغ في الكل لان المنافع متقومة عندهما فتجب القيمة بالغة ما بلغت عند تعذر ايجاب المسمي كما في بيع الاعيان كما اذا كان الفساد لجهالة الاجرة او لعدم التسميه ولنا ان المنافع غير متقومة بنفسها لان التقوم يستدعي سابقة الاحراز وما لا بقاء له لا يمكن احرازه فلا يتقوم وانما تقوم بالعقد شرعاً لضرورة شدة الحاجة اليها واذا لزم لتقوم في انفسها وجب الرجوع الى ما قوم العقد به وسقط ما زاد عليه لانهما رضيا باسقاط ذلك «شلي» واذا فسدت الاجارة وجب ان لا تجب الاجرة لعدم الضرورة لان الصحيح منها كاف فلا حاجة الى الفاسد الا ان الفاسد من كل عقد ملحق بصحيحه لكونه تبعاً له والتبع يثبت بثبوت الاصل وهذا لان الفاسد مشروع باصله دون وصفه «الشلي» وكانت باقيه من وجه لان كل احد لا يهتدي به الى الصحيح فست الحاجة الى الحاقها به فيكون لا قيمة بقدر ما وجد فيه شبهة العقد وهو قدر المسمي فيجب في المسمي بالغاً ما بلغ وفيما زاد على المسمي لم يوجد فيه عقد ولا شبهة فلا يتقوم ويبقى على الاصل بخلاف المبيع لانه متقوم بنفسه فتجب قيمته بالغة ما بلغت ولا نهاية للمجهول ولا لغير المسمي

فيجب بالغاً ما بلغ (الزيلعي)

الخلاصة : يلزم اجر المثل اذا كان الاجر المسمى مساوياً لاجر المثل او اكبر منه والاجر المسمى اذا كان اقل من اجر المثل

وعلى ذلك فلو اعطى المستأجر الآجر الاجر المسمى الذي يزيد عن اجر المثل بداعي انه يلزمه فله ان يسترد ما زاد عن اجر المثل (انظر المادة ٧٢) علي افندي

مثلاً : فلو كان الاجر المسمى اثني عشر قرشاً واجر المثل اثني عشر قرشاً ايضاً او كان الاجر المسمى خمسة عشر قرشاً واجر المثل اثني عشر فقط لزم اثنا عشر قرشاً ولو كان اجر المثل اثني عشر قرشاً والاجر المسمى خمسة قروش لزم الخمسة القروش فقط (رد المختار ، مجمع الانهر)

مستثنى : اما في مال اليتيم والوقف للذين يؤجران ايجاراً فاسداً كما في الصورة الثانية فيلزم اجر المثل بالغاً ما بلغ كما في الصورة الاولى (رد المختار ، عبد الحلیم)

اي انه لو آجر الوصي او الاب مال اليتيم او المتولي مال الوقف وفسدت الاجارة لفقدان شرط من شروط الصحة لزم اجر المثل بالغاً ما بلغ

الاجرة في الاجارة الفاسدة كما تبين من التفصيلات الآتية على ثلاثة اوجه :

١ — يلزم الاجر المسمى

٢ — يلزم اجر المثل بالغاً ما بلغ

٣ — يلزم اجر المثل على ان لا يتجاوز الاجر المسمى (رد المختار)

اما اذا كان فساد الاجارة ناشئاً من جهتين اي انه اذا كانت الاجارة فاسدة لجهالة البدل ولوجود شرط فاسد فيها ينظر بالنسبة الى الاجرة الى الفساد الناشئ عن الصورة الاولى ويلزم اجر المثل بالغاً ما بلغ لانه لا يمكن القول بلزوم اجر المثل على ان يتجاوز الاجر المسمى اذا لم يكن ثمة اجر مسمى (البحر) كذلك اذا آجر شخص المشاع بدون تسمية بدل ايجار له يلزم اجر المثل بالغاً ما بلغ لكون المأجور مشاعاً من جهة والبدل مجهولاً من جهة اخرى (الحموي)

وقال الحموي ايضاً وان لم يفسد بجهالة المسمى او بعدم التسمية بل بالشرط او بالشبوع الاصلي او بجهالة الوقت والمسمى معلوم لم يزد اجر المثل على المسمى انتهى

واذا اعطيت في الاجارة الفاسدة اجرة زائدة عن اجر المثل بالعلم والرضاء لا تسترد الزيادة . فلو قال شخص لا آجر اذا قمت بالخدمة الفلانية لي فاني اكرمك وبعد ان قام بها اعطاه مقداراً زائداً عن اجر المثل فليس له بعد ذلك استرداده (الفيزية)



الباب الثالث

في بيان مسائل تتعلق بالاجرة وفيه ثلاثة فصول

الفصل الاول

في بدل الاجارة واوصافه واحواله

الواصف : هي كيان المقدار وبيان الوصف وما اليها والاحوال، كالصلاحية لصيرورته بدل اجارة والمكان الواجب تسليمه فيه وما اليها من الاشياء ايضاً
خلاصة الفصل :

- ١ — ما صلح لان يكون ثمنًا للمبيع يصلح لان يكون بدل اجارة . وبعض الاشياء التي لا تصلح لان تكون ثمنًا تصلح لان تكون بدلا بخلاف البعض الآخر كالجيفة
- ٢ — اذا كان بدل الاجارة نقداً وكان موجوداً يكون معلوماً بالاشارة اما اذا لم يكن موجوداً في الحاضر يعلم ببيان مقداره ووصفه
- ٣ — اذا كان بدل الاجارة من العروض يكون معلوماً ببيان جنسه ونوعه ووصفه ومقداره
- ٤ — يسلم بدل الاجارة اذا كان المأجور عقاراً في المكان الموجود فيه واذا كان عملاً في المكان الذي يقوم فيه الاجير بالعمل

﴿ المادة ٤٦٣ ﴾ ما صلح ان يكون بدلا في البيع يصلح ان يكون بدلا في الاجارة ويجوز ان يكون بدلا في الاجارة الشيء الذي لم يصلح ان يكون ثمنًا في البيع ايضاً مثال ذلك : يجوز ان يستأجر بستان في مقابلة ركوب دابة او سكن دار

ما صلح ان يكون بدلا في البيع وهو عبارة عن دين بمال مثلي يصلح ان يكون بدل اجارة كما يصلح ان يكون بدلا في الاجارة ما لا يصلح ان يكون ثمنًا في البيع كالقبليات والمنافع التي ليست مثلية . اي ان المعقود عليه في البيع العين وفي الاجارة المنفعة

العين : اصل وبما ان المنفعة تابعة لذلك الاصل فما صلح لان يكون بدلا للعين يصلح لان يكون بدلا لتابعها (الطوري)
في هذه المادة فقرتان :

١ = ما صلح في البيع لان يكون ثمنا يصلح لان يكون في الاجارة بدلا . لان الاجرة ثمن المنفعة فتعتبر بضمن المبيع (الطوري) ويستعمل الثمن في هذا على معنيين :

الاول : هو كما ذكر في المادة ١٥٢ بدل المبيع ويتعلق بالذمة ويلزمها . وفي هذا المعنى يصح ان يكون الثمن من المكيلات والموزونات والعدييات المتقاربة والنقود . اما الاعيان فبما انها لا يمكن ان تثبت الذمة فلا تكون بالنظر الى هذا المعنى ثمنا

الثاني : البديل مطلقا كما هو مذكور في شرح المادة المذكورة اي كل ما يجعل عوضا للمبيع . فكما يصح ان يكون الثمن في هذا المعنى من النقود والمكيلات والموزونات والعدييات المتقاربة يصح ان يكون من الاعيان التي ليست من المثليات كالحيوانات والطياب

فعليه يصح ان يكون الثاني هو المعنى المراد كما يصح ان يكون المراد بالثمن في هذه المادة معناه الاول الخلاصة : كل ما يصلح ان يكون ثمنا يصلح ان يكون اجرة

وهذه القضية تصدق على انها كلية لا لتعكس اذ لا يقال كل ما يصلح ان يكون بدلا يصلح ان يكون ثمنا لان ما لا يصلح ان يكون ثمنا للمنافع يصلح لان يكون بدل اجارة اذا كان مختلف الجنس (مجمع الانهر ، البحر ، الزيلعي ، النتائج ، الهندية ، الطوري)

٢ = ما لا يصلح في البيع ثمنا يصلح ان يكون في الاجارة بدلا وما لا يصلح ثمنا اذا استعمل الثمن في معناه الاول يكون منافع واعيانا . واذا استعمل في معناه الثاني انما يكون منافع وعلى ذلك فيصح ان تكون الاملاك المذكورة فيما يلي بدل اجارة :

١ = النقود : سواء اكانت دينارا ام عينا

مثال للدين : كما يصلح الدين لان يكون ثمنا للمبيع يصلح لان يكون بدل اجارة ايضا . كما لو كان لشخص في ذمة آخر دين فاستأجر ملكا له او استأجره نفسه بما في ذمته من الدين فالاجارة صحيحة . كذلك لو اجر متولي الوقف آخر بما عليه من الدين صح ويكون المتولي ضامنا الاجرة للوقف (الهندية ، التنقيح)

٢ = ما عدا النقود من المثليات سواء اكانت دينارا او عينا

٣ = القيميات : و يشترط فيها ان تكون معينة ومعاومة

٤ = المنافع : الا انه يشترط ان تكون هذه المنفعة مخالفة لمنفعة المأجور

مثلا : يجوز ان يستأجر بستان في مقابلة دابة اي ان تجعل بدل اجارة او سكن دار . كذا لو أاجر

شخص آخر دكانه سنة في مقابلة خدمته اياه ستة اشهر صح (النتيجة)

واذا نظرنا في هذا المثال فنجد نوعين الاول استئجار بستان بدابة والثاني استئجار بستان بسكنى

دار (رد المحتار ، مجمع الانهر)

وهذا المثال بنوعيه مثال للفقرة الثانية من هذه المادة بالنظر الى المعنى الاول للثمن وعلى ذلك تكون

الفقرة الاولى جاءت بدون مثال لانها ظاهرة المعنى . وبالنظر الى المعنى الثاني يكون في المادة لف ونشر

و يكون المثال الاول للفقرة الاولى والمثال الثاني للفقرة الثانية

ولما كان الثمن في هذه المادة بالنظر الى المعنى الثاني بمعنى المال الذي يجعل بدلا لشيء والعين كذلك

تكون في بيع المقايضة بدلا فكان الثمن شاملا للعين فقد تكون العين بدل اجارة (مجمع الانهر)

وقد اشير في متن المجلة الى انه يشترط في جواز ايجار المنفعة في مقابل منفعة ان تكون المنفعتان مختلفتي الجنس . اما اذا كان جنسها واحداً فالاجارة غير جائزة لان الاجارة اجبرت على خلاف القياس للحاجة ولا حاجة الى استئجار المنفعة بجنسها لانه يستغني بما عنده منها فبقي على الاصل فلا يجوز ولا كذلك عند اختلاف الجنس لان حاجة كل واحد منهما الى المنفعة التي ليست عنده باقية (الزيلعي) انظر شرح مادتي (٣٢ و ٤٥٠) .

فعليه لا تستأجر دار في مقابل دار اخري وفرس في مقابل فرس اخري او ارض للزراعة في مقابل ارض اخري غيرها واذا استؤجر شيء من ذلك تكون الاجارة فاسدة ويلزم اجر المثل (مجمع الانهر ، الزيلعي)

❖ المادة ٤٦٤ ❖ بدل الاجارة يكون معلوماً بتعيين مقداره ان كان نقداً كضمن المبيع

بدل الاجارة ان كان نقداً يكون معلوماً بالاشارة اذا كان موجوداً في مجلس العقد والا فعلي مقتضي

المادة (٢٣٩) بيان وصفه وتعيين مقداره ونوعه كضمن المبيع .

العلم بالاشارة : يكون بدل الاجارة معلوماً اذا كان موجوداً في مجلس العقد بالمشاهدة والاشارة ولا حاجة الى وصفه كبيان القدر والوصف .

العلم ببيان المقدار والوصف : يلزم بيان جنسه كقولك دنانير ووصفه كقولك عثمانيه او غيرها ومقداره كقولك عشرين ديناراً مثلاً .

واذا كانت النقود الرأبجة في بلدة مختلفة تجري فيها الاحكام المبينة في المادة (٢٤٠) وشرحها . فعليه لو أوجر ملك في بلدة يتداول فيها الناس دنانير مختلفة بكذا ديناراً بدون تعيين نوعه تكون الاجارة فاسدة اما اذا كان النقد في البلد واحداً ينصرف الكلام اليه واذا تعدد النقد وكان الغالب التعامل بنوع منها ينصرف بحكم العرف الى النقد الذي يغلب رواجه وتكون الاجارة في الصورتين صحيحة (البزازية ، الهندية ، مجمع الانهر ، التنقيح ، رد المختار) .

واذا عقدت الاجارة على قروش فالمتأجر ان يعطي الاجرة من اي نوع من انواع العملة الرأبجة انظر المادة (٢٤١) .

ويعتبر نقد البلد التي وقع فيها العقد يعني لو استؤجرت دابة للنقل من محل الى آخر يعتبر في اعطاء الاجرة النقد الرايب في البلد التي وقع فيها العقد

مثلاً : اذا استؤجرت دابة من استانبول الى ادرنة بكذا ترشاً فيلزم اعطاء الاجرة من نقد استانبول ارنج (الهندية في الباب السادس والعشرين) لانها مكان العقد فيعرف مطلق الدراهم الى المتعارف في مكان العقد (الطوري) .

ولا يتعين بدل الاجارة الذي يكون نقداً بتعيينه في عقد الاجارة . انظر المادة (٢٤٢) متناً وشرحاً لان النقد خلق ثمناً فالاصل فيه وجوبه في الذمة لتوصله الى العين المقصودة واعتبار التعيين فيه يخالف ذلك مثلاً : لو اظهر المستأجر ذببة بمائة قرش قائلاً استأجرت هذه الدار بهذه الذببة وقال له الآخر آجرتك اياها فلا يكون المستأجر مجبراً على اداء تلك الذببة غينا . حتى انه يمكنه ان يرجعها بعد ذلك الى محلها ويعطي غيرها واذا تلف البدل قبل التسليم فلا تنفسخ الاجارة اما اذا كان البدل ذهباً او فضة

غير النقد كالحلي والاواني الفضية او الذهبية فكما انه يتعين بالتعيين اذا كانت من المثليات كالثعبر والحنطة . حتى انه اذا كان البدل عيناً وتلف قبل القبض تنسخ الاجارة كما ينسخ البيع بتلف المبيع قبل القبض انظر المادة «٢٩٣» اشباه

المادة «٤٦٥» يلزم بيان مقدار بدل الاجارة ووصفه ان كان من العروض او المكيلات او الموزونات او العدديات المتقاربة ويلزم تسليم ما يحتاج الى الحمل والمؤونة في المحل الذي شرط تسليمه فيه وان كان عملاً ففي محل عمل الاجير وان كان حمولة ففي مكان لزوم الاجرة . واما في الاشياء التي ليست محتاجة الى الحمل والمؤونة ففي المحل الذي يختار للتسليم يلزم بيان مقدار بدل الاجارة وجنسه ونوعه ووصفه (أي ان كان جيداً أو رديئاً) ان كان البدل من العروض وكان معلوماً على الوجه المذكور في مادتي (٢٠١ ٢٠٢) أو من الموزونات او المكيلات او العدديات المتقاربة ما لم يكن موجوداً ففي مجلس العقد فتكفي الإشارة اليه . واذا لم يبين ذلك تكون الاجارة فاسدة انظر مادتي (٢٣٨ و ٢٣٩) وشرحها واذا كان بدل الاجارة دابة لزم ان تكون معينة (البحر وجمع الانهر)

ويلزم تسليم ما يحتاج الى الحمل والمؤونة في المحل الذي شرط تسليمه فيه فيما لو شرط ذلك غير ان بيان مكان التسليم في الاجارة غير شرط عند الامامين وقد اخذت المجلة به اما عند الامام الاعظم فهو شرط انظر المادة «٨٣» . واذا لم يشرط في بدل اجارة ما يحتاج الى الحمل والمؤونة مكان التسليم فعلى رأي الامامين كما مر انه لا يحل في صحة الاجارة فان كان المأجور عقاراً فيسلم في المكان الذي يكون فيه العقار وان كان عملاً غير نقل الحمولة ففي محل عمل الاجير وان كان حمولة بلا نقل ووجد سبب من الاسباب المبينة في الفصل الآتي ففي مكان لزوم الاجرة . حتى ان الاجر اذا طلب الاجرة في مكان آخر فلا يكون المستأجر مجبراً على ادائها . وللاجر ان يطالب المستأجر بكفيل لتأدية البدل في المكان المشروط انظر المادة (٦٥٦) .

اما اذا كانت البدل مما لا يحتاج الى حمل ومؤونة ولم يعين لتسليمه مكان فباخذه آلاجر من حيث شاء ويسلمه المستأجر حيث اراد انظر شرح المادة (٢٣٩) (رد المختار، النتيجة ٤ البحر) .



الفصل الثاني

في بيان المسائل المتعلقة بسبب لزوم الاجرة وكيفية استحقاق آلاجر الاجرة .

بما انه بين في هذا الفصل سبب لزوم الاجرة وكيفية استحقاقها رؤي من المناسب الايراد بايضاح
الاجرة ومن تلزمه ومن يملكها ويستحقها كما يأتي :

تلزم الاجرة كل من تعود اليه حقوق العقد أي المستأجر .

مسائل تنفرع عن هذه القاعدة :

(١) ، اذا صنع خياط ثوبا ودفعه الى غلام رجل سلمه اليه هذا الغلام لزم الغلام الاجرة وليس له

ان يقول : للخياط ان الثوب لسيدى فخذ الاجرة منه انظر المادة (١٤٦١) «الفيضية» .

«٢» ، اذا اقر المستأجر بعد عقد الاجارة بان اسمه فيه عارية لفلان وصدقه المقر له في ذلك كان

اعترافا منه بأن العاقد وكيل عن المقر له في ذلك وحيث علم انه وكيل فحق العقد من المطالبة بالاجرة
: توجيه الخصومة انما هي لمن باشر العقد «التنقيح» .

«٣» ، اذا تزوج رجل امرأة تسكن داراً بالاجرة وطلب الآجر الاجرة من المرأة بعد وصولها وقالت

المرأة لزوجها « اننى قلت لك هذه الدار بالاجرة فيلزمك اجرها » فلا يلتفت الى قولها . وتلزم الاجرة

المرأة لكونها عاقدة . اذا كان كفيلا لما يلزم ذمة زوجته من بدل الاجارة يؤخذ منه ايضا بمقتضى كفالته

ولكن ليس له بعد ذلك الرجوع على زوجته بالمبلغ الذي اداه عنها اما اذا ضمن الزوج البديل بشرط ان

يرجع به على زوجته فله ذلك (الهداية في المغالة في الباب الثاني) .

(٤) ، اذا اقترض شخص من آخر كمية من الخطة فاستأجر المقرض حمالا فنقلها الى داره لزمته اجرة

الحمل المقرض . اما اذا كان المستقرض هو الذي امر الحمال بحملها فلمقرض الرجوع على المقرض

بالاجرة الحمال (الهندية) .

الاجرة لمن يؤجر .

وهذه القاعدة لا تجري في البيع فلذا لا يكون ثمن البيع لمن باعه . مثلا : اذا باع شخص ملك آخر

فضولاً فظهر المستحق فالثمن للمستحق .

ووجه الفرق : ان المنافع غير متقومة في حد ذاتها وانما تقوم بعقد الاجارة وعلى ذلك اذا عقد

الفضولي الاجارة يكون بذلك قد قوم المنافع وملك بدلها لكن البيع متقوم في ذاته .

مسائل متفرعة عن هذه القاعدة :

(١) ، اذا آجر شخص داراً من آخر وبعد ذلك ظهر لها مستحق وضبطها فالاجرة تكون قضاء

لذلك الرجل لانه هو العاقد وليست للمستحق . (الهندية ، الفيضية ، البزازية)

(٢) ، اذا غصب شخص مالا معدداً للاستغلال او مال يتيم او مال وقف وآجره من آخر اعطاه المستأجر

الاجرة لا صاحب المال او المتولي او الوصى (الاقروى) .

اما اذا انعزل قيم الوقف بعد ان اجر ملك الوقف او توفي اصبحت نقاضي الاجرة عائداً على القيم اللاحق (الاقروى) . وليس على القيم السابق او على ورثته اذا توفي (. حتى ان المستأجر اذا اعطى الاجرة القيم المعزول فلا نبراً ذمته من المدين ويكون مجبراً على اعطائه مرة اخرى للقيم اللاحق على ان له استرداد ما اعطى القيم المعزول لأن المعزول يكون قد اخذ الاجرة بدون حق (الخيرية) .

﴿ المادة ٤٦٦ ﴾ لا تلزم الاجرة بالعقد المطلق يعنى لا يلزم تسليم بدل الاجارة بمجرد انعقادها حالاً

لا تلزم الاجرة في الاجارة المنجزه والمضافة بالعقد المطلق بخلاف البيع فانه يلزم فيه التمتع بالعقد المطلق .

واليك الفرق : تنعقد الاجارة شيئاً فشيئاً على حسب حدوث المنفعة . اما في العقد المذكور فمعاوضة ربما ان المنفعة تحصل شيئاً فشيئاً فاستيفاءها مرة واحدة غير ممكن وعلى ذلك فلما كانت جانب المنفعة متأخراً فمن الضروري تحقيقاً للمساواة ان يتراخى استيفاء البدل ويتأخر وبعبارة اخرى بما ان الاجارة معاوضة فكما يمتنع ثبوت ملكية المنافع وقت العقد يمتنع ثبوت ملكية البدل ايضاً .

اما عند الشافعي فتلزم الاجرة بالعقد المطلق . فعليه متى استلم المستأجر المأجور يكون مجبراً على اداء الاجارة . لأن المنفعة وان كانت معدومة فبالنسبة الى المشار اليه اصبحت كأنها موجودة حكماً (الزيلعي) .

وتكون الاجارة (بعقد كهذا) صحيحة . وليس التصريح الخاص لتأجيل بدل الاجارة او تعجيله شرطاً في صحتها . انظر المادة « ٢٥١ » .

يعنى لا يلزم تسليم بدل الاجارة للأجر عقيب انعقادها حالاً بشرط تعجيل البدل او تأجيله (١) ولا يطالب المستأجر بتسليم بدل الاجارة سواء أكان بدل الاجارة عيناً او ديناً او منفعة وانما تلزم الاجرة كما سيأتي في المواد الاربعة آتية بسبب من اسباب اربعة .

ولا تلزم الاجرة اذا كان منفعة بالعقد المطلق لانها ليست بمال موجود فلا يمكن تملكها حالاً . ان المادة (٤٧٥) فرع لهذه المادة . (الدرر ، ورد المختار وعبد الحلیم ، واشياء والهندية ، الزيلعي ، البحر فيضيه) الخلاصة ، اما ان يشترط في عقد الاجارة تعجيل الاجرة او تأجيلها أو تقسيطها واما ان يسكت فلا يذكر شيء من تعجيل أو تأجيل أو تقسيط . فحكم الصورة الاولى سيأتي في المادة (٤٧٥) (النتيجة) (الطوري) . ولا يملك المؤجر بالعقد المطلق الاجرة اذا كانت عيناً اتفاقاً وعليه فاذا كانت الاجرة عقاراً معيناً ولم يشترط سبب الاجارة تعجيل استيفاء المنفعة وباع المؤجر ذلك العقار من آخر فلا يكون نافذاً « نتائج الافكار قياساً » .

واذا كانت الاجرة ديناً فلا يملك المؤجر الاجرة نفس العقد كما ذمب اليه جمهور الفقهاء . وهذا هو القول

(١) يراد بهذه تفسير معنى المطلق .

الصحيح . وعلى ذلك فكما ان آلاجر لا يملك الاجرة بنفس العقد لا يلزم المستأجر اداؤها (عبد الحليم) .
والحاصل اذا كانت الاجرة عيناً لا يملك المؤجر الاجرة بنفس العقد اتفاقاً وكذلك اذا كانت ديناً على
قول جمهور الفقهاء .

وقد قال غير هؤلاء من الفقهاء ان الآجر وان كان يملك الاجرة بنفس العقد فلا يلزم المستأجر
ايفائها اي انه بالنظر الى قول هذا الفريق من الفقهاء يملك المؤجر الاجرة اذا كانت ديناً بنفس العقد
وان لم يكن اداؤها لازماً « عبد الحليم » « الاجرة اذا كانت عيناً لا يملك بنفس العقد وان كانت ديناً
تملك بنفس العقد وتكون بمنزلة الدين المؤجل » . « نتائج الافكار » .

قول صاحب الهداية لا تجب بالعقد اي لا يجب اداؤها وتسليمها . وعدم لزوم المستأجر الاجرة ، وعدم
وجوب التسليم من مقتضيات القول الاول ايضاً لأن عدم لزوم تسليم الشيء غير المملوك اولى . الا انه
لم يفهم في عبارة المجلة ما يدل على انها ترجح احد القولين .

سؤال : ان الابرأء من الاجرة بعد عقد الاجارة صحيح مع ان الآجر لم يصير مالكا للاجرة فكان
من اللازم ان يكون ابرأؤه غير صحيح . فلو آجر شخص داره من آخر بالف غرض سنة وبعد ذلك ابرأ
المستأجر من الاجرة او وهبه اياها كانت ابرأؤه او هبته صحيحة على رأي الامام محمد ورأي الامام ابي
يوسف الاول « وبه تأخذ » الشارح .

اما اذا ابرأ المؤجر على الصورة المذكورة المستأجر بعد مضي ستة اشهر فعلى رأي الامام محمد يكون
قد ابرأه في الكل .

واذا آجرها في محرم مشاهرة وابرأ المستأجر من بدل ايجار محرم ولم يكن داخلاً فلا يصح « ولو
وهب بعض الاجرة او ابرأ منها جاز اجماعاً اما على اصل محمد فظاهر لان الهبة تجوز عنده في الجميع فكذا
في البعض . واما على اصل ابي يوسف فبعض البعض حط يلحق بالاصل فيصير كالموجود في حال العقد
وهبة الجميع لا تلحق بالعقد فتثبت في الحال وليس هناك حق واجب فلا يصح « الشامي » .
ويجوز ايضاً ان يأخذ الآجر في مقابل بدل الاجارة كغيلة على المستأجر او ان يأخذ رهناً منه
والحال انه اذا كانت الاجرة غير ثابتة في ذمة المستأجر لكان ذلك كفالة لدين معدوم او رهن . وهذا
باطل .

الجواب — بما ان العقد (الذي هو مسبب في وجوب بدل الاجارة) موجود يصح الابرأء بعد وجود
سبب الوجود كالابراء من القصاص بعد الجرح « الطوري »

اما الكفالة : الرهن فيها انهما للتوفيق فقط فلا يشترط فيهما حقيقة الوجوب كما انه تجوز الكفالة والرهن في
البيع بخيار الشرط وفي الدين الموعود كذلك تجوز الكفالة في الدرك ويصح تعليق الكفالة على شرط « ز يلعي » (١)
المادة ٤٦٧ * تلزم الاجرة بالتعجيل يعني لو سلم المستأجر الاجرة نقداً ملكها الآجر
وليس للمستأجر استردادها

ولأن الرهن استيفاء للدين حكماً فيكون معتبراً بالاستيفاء الحقيقي فلو استوفى الاجرة هنا حقيقة جاز
فكذلك حكماً

تلتزم الاجرة باربعة اسباب :

السبب الاول : تلزم الاجرة بالتعجيل . اي اذا عقدت الاجارة ولم يشترط فيها التعجيل ولم تكن الاجرة لازمة المستأجر بسبب ذلك واعطى المستأجر المؤجر الاجرة سلفاً سواء أكانت الاجارة منجزة او مضافة . لان المستأجر بتسليم البدل للمؤجر معبلاً قد اسقط حقه الثابت له بمقتضى المساواة اللازمة في الحقوق بين الآجر والمستأجر الذي يوجه مقتضى العقد اي ان المستأجر اذا سلم الآجر الاجرة سلفاً ولم يشترط في عقد الاجارة تعجيلها فليس له بعد ذلك حق استردادها بداعي عدم وجود شرط لتعجيل البدل او بداعي عدم استيفائه المنفعة بعد (رد المختار ، الطوري) لان من القواعد الفقهية انه اذا اعطي شخص آخر مالا لغرض ما فليس له استرداده ما بقي الغرض (منافع الدفائق) وذلك ما لم تفسخ الاجارة قبل انتهاء مدتها فللمستأجر حينئذ استرداد ما زاد من الاجرة عن المدة التي سكن فيها الدار من الآجر (انظر شرح المادة ٤٤٣)

وتعجيل الاجرة في الاجارة المنجزة ولزومها متفق عليهما عند الفقهاء اما في الاجارة المضافة فقد اختلفوا في تعجيلها ولزومها فبعضهم قال بلزومها وبعضهم قال بعدم لزومها . وبما ان هذه المادة قد قالت بتعجيل الاجرة ولزومها في الاجارة على الاطلاق فيفهم من ذلك انها ترجح قول من قال بالتعجيل ولزوم الاجرة في الاجارة المضافة ايضاً لذلك فقد شرحناها على هذا الوجه التعجيل ، نوعان :

النوع الاول : التعجيل الحقيقي وهو ظاهر ، النوع الثاني : التعجيل الحكمي الاجرة ، واذا كانت الاجرة عيناً واعارها المستأجر للآجر او اودعها عنده او باع المستأجر في مقابل الاجرة مالا من المؤجر وسلمه اياه وقبضه المؤجر منه يكون ذلك جائزاً وهو في حكم تعجيل البدل (رد المختار ، الهندية)

السبب الثاني : شرط التعجيل وسببين في المادة الآتية

السبب الثالث : استيفاء المنفعة ، وسيأتي بيانه في المادة ٤٦٩

السبب الرابع : الافتداع على استيفاء المنفعة ، وسيأتي بيانه في المادة ٤٧٠

المادة ٤٦٨ * تلزم الاجرة بشرط التعجيل يعني لو شرط كون الاجرة معجلة يلزم المستأجر تسليمها ان كان عقد الاجارة وارداً على منافع الاعيان او على العمل ففي الصورة الاولى للآجر ان يمتنع عن تسليم المأجور وفي الصورة الثانية للاجير ان يمتنع عن العمل الى ان يستوفيا الاجرة وعلى كلتا صورتين لهما المطالبة بالاجرة نقداً فان امتنع المستأجر عن الايفاء فلهما فسخ الاجارة

تلزم الاجرة بشرط التعجيل اي اذا شرط اعطاء الاجرة معجلة سواء اكان ذلك في اثناء عقد الاجارة او بعده (انظر المادة ٨٣)

سؤال : ان شرط التعجيل مناف لمقتضى العقد وفيه منفعة لاحد الطرفين ومقتضى ذلك ان تفسد به الاجارة فلم لم تفسد

الجواب : بما ان الاجارة عقد معاوضة فلا يكون شرط التعجيل في الاجارة مخالفا لمقتضى العقد لان عقد الاجارة كالبيع يجب التعجيل فيه ولكن يسقط التعجيل في الاجارة لما منع المساواة وبما ان المساواة حق من حقوق المستأجر فبالتعجيل يكون قد اسقط ذلك الحق فيعود الممنوع بزوال المانع انظر المادة (٢٤) والمقصود من الاجرة الاجر المسمى وعلى ذلك ليس للمستأجر بعد اداء الاجر المسمى ان يقول ان الاجرة التي اديتها تزيد عن اجر المثل كذا غرضاً يطلب استرداد الزيادة . والحكم في مادتي (٤٦٩ و ٤٧٠) على هذا الوجه ايضاً (علي افندي) .

يعني لو شرط الأجر حين العقد كون الاجرة معجلة كما فصل في المادة (٤٢١) لزم المستأجر تسليمها الى الأجر ان كان عقد الاجارة وارداً (١) على منافع الاعيان (٢) على العمل الذي هو منافع الآدي . وعلى ذلك فللأجر المطالبة بالاجرة على وجه السلف .

فلو أجر شخص داراً لمدة سنة و بعد مرور شهرين من السنة شرط المؤجر على المستأجر ان يدفع له البديل كاملاً وقبل المستأجر بذلك وتعهد به لزم اداء البديل على الوجه المشروط لان ذلك بمنزلة شرط تعجيل البديل (الشلي) .

وللأجر في الصورة الأولى المشار اليها برقم (١) ان يمتنع عن تسليم المأجور الى المستأجر ويحبسه عنه الى ان يستوفي منه الاجر كما ان للأجير في الصورة الثانية المشار اليها برقم اثنين (٢) الامتناع عن العمل الى ان يستوفي اجرة . واذا امتنع الأجر عن تسليم المأجور فليس له اخذ الاجرة لان الاجرة تبدأ من تسليم المأجور . كما انه ليس للأجير اجرة ما امتنع عن العمل .

وعليه فيما انه يترتب على امساك المأجور او اضراب الاجير عن العمل ضرر فللأجر وللأجير فسخ الاجارة اذا طالبا بالاجرة ولم تدفع لهما سلفاً على الوجه المشروط . (الطوري) والا فليس للأجر ان يبيع المأجور قبل الفسخ بداعي عدم اخذ الاجرة . انظر المادة (٤٩٠) .

ولزوم الاجرة في الاجارة المنجزة الواقعة بشرط التعجيل متفق عليه . غير انه وقد اختلف في لزوم الاجرة في الاجارة المضافة الواقعة بشرط التعجيل فبعض الفقهاء نال بطلان التعجيل في الاجارة المضافة وعدم لزوم الاجرة قبل حلول الوقت الذي تضاف اليه الاجارة لان عدم وجوب الاجرة ليس من مقتضى العقد وانما يمنع التصريح بالاضافة الى وقت مستقبل وجوب الاجرة معجلة . لان ما يضاف الى وقت فلا يكون موجوداً قبل حلول الوقت « الا ترى ان الثمن في البيع يجب في الحال ولا يجب تسليم المبيع حتى يسلم الثمن لان العقد يقتضي المساواة ثم اذا كان الثمن مؤجلاً يجب تسليمه في الحال لانه تأخر بالعقد صريحاً » الزيلعي ، عبد السلام ، الهندية ، مجمع الانهر .

وتال بعض الفقهاء بلزوم الاجرة في الاجارة المضافة بشرط التعجيل وبما ان المادة (٤٤٠) من المحلة قبلت بالرأي القائل بلزوم الاجارة المضافة وقد ورد في المادة (٤٧٦) بصورة مطلقة مما يدل على قبولها الاجرة في الاجارة المذكورة فمن اللائق ايضاً ان يقبل بذلك ولا سيما وان اطلاق هذه المادة وعدم تقييدها بقيد الاجارة المنجزة يدل على ذلك ايضاً .

﴿المادة ٤٦٩﴾ تلزم الاجرة باستيفاء المنفعة مثلاً لو استأجر احد دابة على ان يركبها الى محل ثم ركبها ووصل الى ذلك المحل يستحق أجرها الاجرة .

تلزم الاجرة باستيفاء المنفعة اي باستيفاء المنفعة المعقود عليها في الاجارة كلها او بعضها او ابقاء الاجير العمل الذي استؤجر لاجله واتمامه . لانه بذلك نتحقق المساواة وتلزم الاجرة سواء أكانت الاجارة صحيحة او فاسدة . الا انه يلزم في الاجارة الصحيحة الاجر المسمى وفي الاجارة الفاسدة اجر المثل

غير انه يجب للزوم الاجرة ان تكون المنفعة المستوفاة هي المنفعة المعقود عليها وعلى ذلك فلو استأجر شخص دابة مع تعيين المدة والمسافة وركب في غير المدة المعينة فلا تلزمه الاجرة لان المنافع انما نتقوم بالعقد وليس لهذه المدة من غقد مثلاً : لو استأجر احد دابة ليركبها الى محل ووصل الى ذلك المحل يستحق أجرها الاجرة لاستيفاء المنفعة ويلزم المستأجر ادائها (الهندية في الباب الثاني) . وتستوفي المنفعة كلها كما ورد في مثال الجملة وهو مثال للمأجور اذا كان دابة . والحكم في العقار والاجير على الوجه المذكور ايضاً مثال للعقار : اذا أجرة شخص داره آخر لمدة سنة وسكن المستأجر سنة في الدار لزم المستأجر اداء بدل الايجار الى المؤجر . مثال للاجير : اذا اعطى شخص حملاً ليوصله الى محل واوصله لزم المستأجر اداء الاجرة الى الاجير

وهكذا اذا استوفيت المنفعة كلها لزم بدل الايجار كله . كما انه قد يستوفي بعضها ، وعلى ذلك فاذا كانت الاجارة واقعة على المدة كما في اجارة الدواب لزم المستأجر اعطاء ما يلحق المدة التي استوفى منها من الاجرة . واذا كانت اجرة المنافع المستوفاة تعلم بدون مشقة كما سيجيء في الامثلة الآتية فالقياس في ذلك ان يلزم لكل جزء من المنافع نصيبه من الاجرة الا انه في حساب ذلك حرج ومشقة (انظر المادة ١٧) وقد جاء (ففي الدار يجب لكل يوم لان اليوم مقصود بالانتفاع واخذ البدل عنه لا ينفي الى الضرر وفي المسافة لكل مرحلة وهو استحسان والقياس ان يجب في كل ساعة بحسابه تحقيقاً للمساواة الا انه يفضي الى الحرج لانه لا تعلم حصته الا بمشقة ولا يتفرغ لغيره اي لانه كما يفرغ من تسليم اجرة ساعة يجب عليه تسليم اجرة ساعة اخرى على التوالي فرجع الى ما ذكرناه لان حصته من الاجرة معلومة بغير مشقة وهذا القدر من المنفعة مقصود فيجب البدل بحصته)

مثال العقار : لو أجرة شخص داره شهراً بثلاثين قرشاً وسكن المستأجر الدار يوماً واحداً اقتضى بذلك اعطاء المؤجر قرشاً واحداً نصيب ذلك اليوم من الاجرة وللمؤجر المطالبة به وليس للمستأجر ان يمتنع عن اعطاء اجرة ذلك اليوم بداعي انه سيؤدي اجرة الشهر كاملة في آخره دفعة واحدة (الزيلعي) مثال آخر : اذا أجرة شخص عرصته من آخر لمدة شهر فعلى المستأجر ان يؤدي للمؤجر خمسة قروش اجرة ذلك اليوم وللمؤجر ان يطالب بذلك . وليس للمستأجر ان يمتنع عن الاعطاء بداعي انه سيؤدي الاجرة تامة في نهاية الشهر (الزيلعي)

وعلى قول الامام الاعظم والامام زفر لا يلزم شيء من الاجرة ما لم تستوف المنفعة برمتها ويوفي العامل

العمل بمجملته «لأن المقود عليه جملة المنافع والعمل فلا يتوزع الاجر على اجزائها والمنافع لم تصر مسلمة اليه فلا يطالب بيدلها كالثمن في البيع والرهن في الدين» غير ان الامام الاعظم قد رجع بعد ذلك عن قوله الاول وقال يلزم اجرة ما يستوفى من المنافع

اما في الاجارة الواردة على الخياطة والقصارة وما اليها من الاعمال فتازم الاجرة بعد الفراغ من العمل لان العمل في البعض غير منتفع به فلا يستوجب الاجر بمقابلته حتى يفرغ من العمل فيستحق الكل (الزيلعي ، الشلبي) .

والفقرة الواردة في مثال الجملة « ووصل الى الحل » فكما انها موافقة تمام الموافقة مذهب الامام زفرنيهي مطابقة لمذهب الامام الاعظم الاخير غير انه يؤخذ من ذلك ترجيح مذهب زفر انظر شرح المادة (٤٧٥) بعض مسائل في لزوم الاجرة باستيفاء كل المنفعة :

١ - اذا استأجر شخص اجيراً لرؤية مصلحة ما والاجير قام بتلك المصلحة استحق الاجير بما انه اوفى العمل الاجر المسمى انظر المادة (٤٢٤) (علي افندي)

فعليه لو استأجر شخص آخر على ان يركبه على ظهره ويوصله الى المحل الفلاني مقابل فرس معين فارسله المذكور الى المحل المقصود فللاجير ان يأخذ من المستأجر ذلك الفرس بدل اجارة . كذلك لو استأجر شخص آخر على ان يخدمه او يقوم بخدمة مدة معينة بكذا قرشاً وقام بخدمة في تلك المدة فله اخذ الاجر المسمى (علي افندي)

وكذلك لو قال شخص لاحد العلماء عظم الناس يومين في الاسبوع في الجامع الفلاني ولك مني في السنة كذا قرشاً وقام بذلك مدة سنتين فكان يأتي الي ذلك الجامع يومين في الاسبوع ويعظ الناس وينصحهم فلذلك العالم الاجر المسمى (البهجة)

٢ - اذا استأجر شخص آخر لخبز الخبز في بيته في التنور وقام ذلك الشخص بما عهد اليه به استحق الاجر المسمى بمجرد خبزه واخراجه من التنور . (لان تمامه بذلك وبأخراج بعضه بحسابه لان العمل في ذلك القدر صار مسلماً الى صاحب الدقيق (الدر المختار ، رد المختار ملخصاً)

وعلى ذلك فلو تلف الخبز بعد اخراجه من التنور بدون دخل الاجير فلا يسقط شيء من الاجر المسمى ولا يلزمه ضمان مثله . لعدم التعدي (استأجره ليخبز له في منزله فلما اخرجه من التنور احترق من غير فعلة ، قالوا له الاجر ولا ضمان عليه . اما عند ابي حنيفة فلا نه لم يهلك من صنعه اما عندهما فلا نه هلك بعد التسليم (شلبي ملخصاً)

وان احترق قبل الاخراج لا اجر له ويغرم انفاقاً لتقصيره وان لم يكن الخبز في بيت المستأجر سواء كان في بيت الخباز او لا فاحترق او سرق فلا اجر له لعدم التسليم حقيقة ولا ضمان لو سرق لانه في يده امانة خلافاً لما هي مسألة الاجير المشترك (التنوير ، الدر المختار)

٣ - اذا استأجر شخص اجيراً ليعمل مقداراً من اللبن وعمل له المقدار المطلوب وجففه وكومه كومة وسلمه الي المستأجر استحق الاجر المسمى . وعلى ذلك فلو اصابه مطر قبل جفافه فليس للاجير اجرة (رد المختار)

٤ - لو استأجر شخص حملاً بقوله : (انقل هذا الحمل من هنا الى المحل الفلاني) ونقله الحال

الى المحل المطلوب استحق الاجرة ولو استغرق نقله مدة اطول من المدة التي عينها المستأجر . انظر شرح المادة (٤٢٢) لان المقصود هو العمل وقد حصل (الانقروي) .

٥ - اذا استأجر انسان آخر لاحضار عياله من محل على ان تكون اجرة النقل من الاجير وتوفي بعض عياله واحضر الاجير البعض الآخر ينظر فاذا كانت عدد افراد العائلة معلوما لدى العاقدين او كان المستأجر اعلم الاجير بعدد ما يأخذ الاجير اجرة الذهاب كاملة كما يأخذ اجرة من احضر منهم واجعا . لانه اوفي بعض المفقود عليه ولكن اذا وجد الاجير كل العائلة وقد توفيت فليس له شيء من الاجرة (لان المفقود عليه المجيء بهم ولم يوجد ولو ذهب ولم يحمل اسدا منهم لم يجب شيء) الهندية في الباب الحادي والعشرين من الاجارة .

اما اذا استأجره ليرافق عائلته في سفرهم فقط على ان تكون الاجرة منه اية من المستأجره توفي بعض العائلة واحضر البعض الآخر فله الاجرة تامة (رد المحتار ، الهندية) .

٦ - اذا استأجر شخص حمالا لاحضار حمل معلوم معين من مكان وذهب الحمال لاحضاره فلم يجده ورجع فارغا لزم اعطاؤه ما يلحق ذهابه وايابه فارغا من الاجر المسمى لان الذهاب حصل لاجل المستأجر . اما اذا استأجره لاحضار مقدار من الحنطة ولم تكن الحنطة معلومة بمعيته وذهب ولم يحضر ما لزم اجر المثل على شرط الا يتجاوز حصة الذهاب من الاجر المسمى (البرازية ، الهندية ، الههجة) .

٧ - اذا استأجر شخص اجيرا ليوصل شيئا الى احد الناس كـ مائة مائة مما لا يحتاج في حمله الى مؤونة او كطعام مما يحتاج في حمله الى مؤونة وذهب ذلك الاجير الى المحل الذي ارسل اليه فلم يجد الرجل بل وجدته قد توفي او سافر الى بلدة اخرى وقفل راجعا بما معه فيها انه يكون قد تقضى عمله بنفسه فليس له اجرة . اما اذا سلم ما معه لورثة المرسل اليه (اذا كان غائبا) فله اخذ الاجرة لذهابه لانه اوفي بما في وسعه . « التنوير ، ورد المحتار ، والهندية » .

٨ - اذا استأجر شخص آخر ليلفج آخر كلاما ويدعوه « وصل الأجير الى المحل الذي يقيم فيه » رسل اليه فوجده قد توفي فبلغ ورثته ذلك او وجدته غائبا فبلغ ذلك الى احد الناس ليلفجه اياه عند عودته او عاد بدون ان يبلغ ذلك لاحد اخذ الاجرة كاملة وفي هذه الصورة تلزم المرسل الاجرة وليس المرسل اليه . (والفرق بينها وبين مسألة اصال الكتاب ان الرسالة قد تكون سرا لا يرضي المرسل بأن يطلع عليها غيره او الكتاب مختم فلو تركه مختما لا يطلع عليه غيره . (رد المحتار) .

﴿ المادة ٤٧٠ ﴾ تلزم الاجرة ايضا في الاجارة الصحيحة بالاعتدال على استيفاء المنفعة مثلاً لو استأجر احد داراً استئجاراً صحيحاً فبعد قبضها يلزم اعطاء الاجرة وان لم يسكنها

تلزم الاجرة ايضا في الاجارة الصحيحة بالاعتدال على استيفاء المنفعة في المدة الواردة في العقد وفي المكان المضاف اليه كما تلزم باستيفاء المنفعة بالفعل . (ولو ذكرت المدة والمسافة فركبها الى ذلك المكان بعد مضي المدة لم تجب الاجرة (تكلة البحر) . والا فالانتفاع الحقيقي ليس شرطاً في لزوم الاجرة لأن المنفعة لما كانت عرضاً من الاعراض لا تبقى في زمانين معاً فليس من المتصور تسليمها . وقد اتفق

تسليم محل المنفعة وهم المأجور مقام تسليحها فتلزم الاجرة باستلام المأجور للتمكن من استيفاء المنفعة منه اذ ليس في وسع المؤجر اكثر من تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور بتسليمه اياه فتنى تحقيق وجب الاجر وان لم ينتفع بها كما اذا قبض المبيع ولم ينتفع به . انظر المادة (٤٧٩) (زيلعي ، مجمع الانهر ، شلي) .

مستثنى : قد استثنى من حكم هذه المادة المسألة الآتية

اذا استأجر شخص دابة ليركبها الى محل ور بطها في اصطبله لا تلزم اجرة كما انه لا تلزمه اجرة فيما لو استأجر دابة ليركبها من اسكدار الى ازميت وامسكها في اسكدار ولم يذهب بها الى ازميت واذا استأجر دابة ليركبها الى مكان كذا فحبسها في بيته لم تجب الاجرة (الطوري) . وهذا وجه الاستثناء : ان في مسألة الدابة وحبسها ضرراً فيكون المستأجر بالامساك المذكور متعدياً . وتلزم الاجرة عند الشافعي في هذه المسألة ايضاً . (الطوري ، الشلي)

مثلاً : لو استأجر احد داراً باجارة صحيحة فبعد قبضها «خالية من الموانع يلزمه اعطاء الاجرة التي هي الاجر المسمى وان لم يسكنها اصلاً ما لم يوجد مانع من الانتفاع بها كأن تغصب الدار من يد المستأجر وقد ار يد بقيد «خالية من الموانع» الاحتراز عن تسليم الدار وفيها شيء كاثاث او غيره لأنه لا يعتبر تسليم المؤجر الدار وفيها شيء من اثاثه انظر المادة (٥٢٣ ، ٥٨٤٤) .

وعلى ذلك لو استأجر شخص حلي لتزدان بها عروس وقبضها لزمته اجرتها ولو لم تنز ين بها العروس . وكذلك ، لو استأجر شخص داراً شهراً وبعد ان اقام فيها يومين فقط انتقل لغيرها بدون عذر فلا أجر اجرة الشهر كاملة (الهندية)

كذلك اذا استأجر ثوباً ليلبسه من صباح يوم الى مساءه وابقاه في بيته الى المساء دون ان يلبسه لزم اداء اجروته كاملة . وليس له بعد ذلك ان يلبسه في المساء «لأن صاحبه مكنه من استيفاء العقود عليه بتسليم الثوب اليه وما زاد عليه ليس في وسعه . ليس له ان يلبسه بعد ذلك لأن العقد انتهى بمضي المدة والاذن في اللبس كان بحكم المقد . «شلي» .

كذلك اذا استأجر شخص دابة لنقل حمل الى محل ولم يحملها الحمل ولم يركبها بل ساقها سوقاً الى المحل المذكور لزمته اجرتها ما لم يكن ثمة عذر منعه عن تحميلها فلا تلزمه اجرة حينئذ . انظر المادة (٥١٨) «الهندية ، الدر المختار» .

كذلك تلزمه الاجرة فيما لو استأجر دابة ليركبها الى محل ولم يركبها بل تركها تمشي في جانبه الى المحل المقصود (الشلي) .

كذلك اذا استأجر شخص تنوراً مدة سنة ومده بعد ان اشتغل فيه ستة اشهر مع امكان التصرف فيه لزمته السنة كاملة . (الفيزية) ما لم يقل المستأجر بانه استأجر لسنة اشهر مثلاً فالقول له (الهندية) واذا اقام المتعاقدان البيئة رجعت بيئة الآخر .

كذلك اذا استأجر شخص ارضاً ليزرعها ماشاء وبعد ان قبضها وزرعها اكل الجراد زرعها لزمه اجروها المسمى اذا كانت زرعها في المدة الباقية ممكنة لان الاجرة في الصحيحة تعتمد التمكن من الاستيفاء لاحقيقة الاستيفاء فيجب الاجر بالغاً ما بلغ وان اكله الجراد بالاجماع (الخيرية) .

وقد جاء في المادة (٤٢٥) ان الاجير الخاص اذا كاث في مدة الاجارة حاضر العمل استحق الاجرة وعليه تعد المادة (٤٢٥) فرعاً لهذه المادة .

ويكون الاقتدار على استيفاء المنفعة تسليم محل المنفعة الى المستأجر أي انه يقبض المستأجر المأجور ولا يوجد مانع من استيفاء المنفعة في مدة الاجارة في المكان الذي شرط فيه التسليم (البزاية) . قال المحيط والتمكن من الاستيفاء في غير المدة المضاف اليها لا يكفي لوجوب الاجرة وكذا التمكن في غير المكان لا يكفي لوجوب الاجرة (الطوري) .

اخلاصة ، ان لزوم الاجرة في الصحيحة مقيد باربعة قيود :

(١) التمكن من استيفاء المنفعة . وعلى ذلك فلا تلزم الاجرة اذا لم يسلم الآجر المأجور اصلاً ولم يمكنه من استيفاء المنفعة او سلمه اياه مشغولاً او عرض سبب مانع من الانتفاع بالمأجور كأن يغتصب المأجور من يد المستأجر ولم يمكن استرداده منه بشفاعة او حماية بدون اتفاق مال لزمه التمكن من الانتفاع وهو شرط لوجوب الاجرة لاحقية الانتفاع (الزبلي) قوله سقط الاجر وذلك لأن استحقاق الاجرة اذا لم يوجد التعجيل اما باستيفاء المنافع او بالتتمكن من الاستيفاء وان لم يمكن الاستيفاء والتتمكن منه اصلاً فلا تستحق الاجرة (شلي) واذا اغتصب المأجور في بعض مدة الاجارة سقط من الاجرة بقدر ذلك البعض لان السقوط بمقدار المسقط . واذا امكن اخراج الغاصب بشفاعة او بحماية ولم يعمل المستأجر على اخراجه لا تسقط الاجرة لانه مقصر لعدم الاخراج «اشباه ، محوي» . واما لو لم يمكن اخراجه الا باتفاق مال فلا يلزمه الاجر (رد المحتار) اما اذا اختلف العاقدان في عروض المانع كأن يدعى المستأجر ان المأجور قد اغتصب وبنكر المؤجر ذلك فاذا كان المانع قائماً وقت الخصومة فالقول مع اليمين للمؤجر . اما اذا انقضى على حدوث المانع واختلنا في مدة بقائه فالقول للمستأجر (الهندية في الباب الخامس والعشرين) .

وعلى ذلك فلا تلزم الاجرة المستأجر اذا استأجر دابة ليركبها الى محل في خارج المدينة وبعدها قبضها من المستأجر اخذها الآجر من يده وجبها عنده قبل ان ينتفع بها . انظر شرح المادة (٤٧٨) . كذلك لا تلزم الاجرة في المزرعة التي تسقى لاجل الزراعة اذا انقطعت عنها المياه مدة الاجارة ولم يمكن زرعها .

كذلك اذا تعطل النهر الاعظم ولم يمكن سقي منه فلا تلزم الاجرة (لسان الحكم) . لذا اذا استؤجرت مزرعة تسقى بماء المطر ولم تمطر السماء وليس ماء آخر ولم يتمكن بذلك من الزرع فلا تلزمه اجرة لانه لم يحصل اقتدار على استيفاء المنفعة (لسان الحكم) .

وان سقطت الاجرة بغصب المأجور كما بينا آنفاً فلا تنسخ الاجارة كما افق بذلك القاضي فخر الدين (زبلي) .

وعليه اذا استخلص المأجور من المقتصب وسلم الى المستأجر بقي بدل الايجار سارياً انظر شرح

المادة (٤٧٨) .

كذلك اذا قال الآجر للمستأجر ها هي الدار فخذها واسكنها ولم يفتع المستأجر بابها ولم يسكنها وقال المستأجر بعد مرور مدة الاجارة افي لم اسكنها ينظر فاذا كان المستأجر يستطيع فتح الباب بدون

كففة لزمه الاجر والا لا . ولا حق للمؤجر في ان يقول للمستأجر ملا كسرت القفل ودخلت الدار (الهندية) .

ثانيها . — كون الاجارة صحيحة . ولا تلزم الاجرة بالتمكن في الاجارة الفاسدة انظر المادة الآتية
ثالثها . — كون التمكن في مكان العقد . حتى انه لا تلزم الاجرة فيما لو سلمت الدابة المستأجرة من كوكبك شكجه في بيوك شكجه .

رابعها . — يلزم ان يكون التمكن في مدة الاجارة . وعليه فلو سلم الآجر المأجور الى المستأجر في غير مدة الاجارة فلا تلزم اجرة حتى انه لا تلزم المستأجر اجرة لو استأجر فوساً ليركبه في يوم معين الى بيوك شكجه وسلم اليه الفرس في غيره وركبه الى المكان المقصود .

لانه انما تمكن بعدمضي المدة (الطوري) استأجر دابة الى الكوفة فسلمها الموجر وامسكها المستأجر ببغداد حتى مضت مدة يمكنه المسير فيها الى الكوفة فلا اجر عليه وان سافها معه الى الكوفة ولم يركبها وجبت الاجرة وقال الشافعي نجب الاجرة في الوجهين ودليلنا ان العقد وقع على مسافة فالتسليم في غيرها لا يستحق به البدل فان قيل ان المستأجر قبض العين المستأجرة . تمكن من استيفاء المنفعة المعقود عليها فوجب ان تستقر الاجرة عليه اصله اذا استأجرها شهراً للركوب قيل له التمكن من الاستيفاء في غير محل المعقود عليه كالتمكن من الاستيفاء في غير المدة والمعنى في الاصل ان العقد وقع على المدة وفي مسئلتنا على العمل وفرق ما بينهما كما لو استأجر رجلاً للخياطة او استأجره يوماً للخياطة (شلي) .

المادة ٤٧١ * لا يكون الاقتدار على استيفاء المنفعة كافياً في الاجارة الفاسدة ولا

تلزم الاجرة ما لم يحصل الانتفاع حقيقة .

لا يكون الاقتدار على استيفاء المنفعة اي قبض المأجور وكوث الاجير حاضراً للعمل في اجارة الاجير كافياً للزم الاجرة في الاجارة الفاسدة مهما كان السبب في فسادها . ولا تلزم الاجرة ما لم يسلم الآجر المأجور الى المستأجر ويتنفع به حقيقة وما لم يتم الاجير في اجارة الآدمي بالعمل فعلاً .

وحكم هذه المادة موافق للمادة (٢٧١) نظيرتها في البيوع وذلك كما يأتي : فكما انه يتوقف في بيع الفاسد امتلاك المشتري للمبيع على القبض كذلك يتوقف في الاجارة الفاسدة امتلاك المستأجر لنافع المأجور على قبضها اي على استيفائها بالفعل .

وكما ان المشتري في البيع الفاسد يجبر على اداء ثمن المثل وليس على الثمن المسمى يجبر المستأجر في لاجارة الفاسدة على دفع بدل المثل لا على البدل المسمى ايضاً .
توضيح لاجارة الاموال :

يلزم بمقتضى التفصيلات التي مرّت في المادة (٤٦٢) اجر المثل في الاجارة الفاسدة اذا انتفع بالمأجور تنفعاً حقيقياً . فلو أجرة شخص حصته الشائعة في طاحون متركة بينه وبين آخر في ديار اخرى من رجل كذا غرثاً ولم يذهب المستأجر الى تلك الديار ولم يستلم الطاحون بعد ان اخذ آلاجر الاجرة منه سلفاً فسخ الاجارة في الحال . فله استرداد الاجرة التي اخذها الآجر . انظر المادة (٤٢٩) «علي افندي» .

ولا تلزم الاجرة ما لم يقع تسليم المأجور الى المستأجر من جهة الأجر وان استوفى المستأجر المنفعة . (رد المحتار) . ينفرع عن هذا ما لثان :

١ - إذا أجر شخص الفرس الذي اشتراه من بائه قبل ان يستلمه منه فليس الاستئجار جائزاً كما هو مبين في شرح المادة «٢٥٣» ولا تلزمه اجرة وان استعمله «الهندية» .
وفي الواقع انه لم يحصل في هذه المسألة تسليم في المأجور اذ لم يزل في يد البائع الذي هو المستأجر وبوجوده في يده لا يعد مستلماً .

٢ - لا تلزم الاجرة في الاجارة الفاسدة اذا اغتصب المستأجر المأجور من المؤجر لامتناعه عن تسليمه اياه واستعماله اياه بهذا التسليم الظاهري . لان المؤجر حينئذ لا يعد مستلماً للمأجور بل يكون المستأجر قد اغتصبه اغتصاباً الا انه اذا كان المأجور معداً للاستغلال او مال وقف او مال يتيم وغصب على هذه الصورة لزم اجر المثل .

توضيح لاجارة الآدمي : يشترط في لزوم الاجرة في الاجارة الفاسدة كون الاجير قد أدى العمل فعلاً ، ويقهم ذلك من المادة «٥٦٨» .

مستثنيات : ان مال الوقف ومال اليتيم اذا اجرا ايجاراً فاسداً تلزم فيها الاجرة بالايتدار على استيفاء المنفعة فقط كما ذهب اليه المتأخرون من الفقهاء «اشياء ، حموي ، انقروبي ، رد المحتار» ثلث وهل مال اليتيم والمعد للاستغلال والمستأجر في البيع وفاء على ما افقي به علماء الروم كذلك فهذا محل تردد فليراجع «الدر المختار» قلت لا تردد في مال اليتيم لانه منافعهم تضمن بالغصب وهذا من قبيله . (سأخاني ، رد المحتار) .
على انه ففي المعد للاستغلال والمستأجر في البيع وفاء محل للتردد .

المادة ٤٧٢ * من استعمل مال غيره بدون عقد ولا اذن فان كان معداً للاستغلال لزمته اجرة المثل والا فلا لكن لو استعمله بعد مطالبة صاحب المال بالاجرة لزمه اعطاء الاجرة وان يكن معداً للاستغلال لانه باستعماله في هذا الحال يكون راضياً باعطاء الاجرة .

أي انه اذا استعمل شخص مال غيره بدون عقد ولا اذن صاحب المال فان كان ذلك المال معداً للاستغلال او مال يتيم او وقف لزمه اجر المثل وان كان غير ما ذكر من الاموال فلا يلزمه لان المنافع ليست في ذاتها متقومة لأن التقوم يستدعي سبق الاحراز وما لا يبق كيف يبرز وانما صارت متقومة شرعاً بالعقد لضرورة حاجة الناس اليها . «الكفاية في الاجارة الفاسدة» .

وانما تقوم المنافع بالعقد كما ذكرنا لانه المنافع بالعقد تكون لها قيمة وتصير به مالاً . «الزباني في الاجارة الفاسدة» ، ومنافع الدفائق . فعليه لا يلزم الغاصب اداء منافع المصوب كما هو مبين في المادة (٥٩٦) .
مثلاً : اذا استأجر شخص داراً شهراً فقط بمائة قرش وسكن فيها شهرين لزمه الاجر المسعى في الشهر الأول وهو المائة القرش واجر المثل في الشهر الثاني اذا كانت معدة للاستغلال واذا دفع المستأجر اجرة الشهر الثاني للمؤجر فليس له استردادها (رد المحتار) .

لكن لو استعمل المال بعد مطالبة صاحبه له بالاجرة وسكت لزمه اعطاء الاجرة وان لم يكن معداً

للاستغلال أو مال وقف أو يتيم وذلك بمقتضى المادة (٤٣٨) . والا فلا تلزمه لأنه باستعمال المال في هذا الحال بعد مطالبته من صاحب المال بالاجرة وسكوته يكون راضياً بالأجر المسمى لانه عين الاجرة والغاصب رضي به ظاهراً فانعقد بينهما عقد اجارة (الدرر) .

مثلاً : اذا استأجر احد ثلاثة شركاء في دار حصتي شريكه فيها وانقضت مدة الاجارة ولم يخلها وطالبه شريكاه بالاجرة وسكت لزمته (التنقيح)

الا انه يتوقف لزوم الاجرة في هذه الصورة على ان يكون المستأجر مالكاً للمأجور ومقرراً بملكية طالب الاجرة اما اذا كان منكرراً للملكية ومدعياً اياها لنفسه فلا تلزمه اجرة ايضا انظر المادة (٥٩٦) . (الخاتمة) .
كذلك لو طالب المعير اجرة من المستعير وسكت يجرى الحكم على المتوال المشروح انظر شرح المادة (٥٩٦) «رد المحتار في آخر الجزء الثالث» .

ونشمل هذه المادة على ثلاث فقر :

١ — اذا استعمل احد مال غيره بدون عقد ولا اذن وكان معداً للاستغلال فيلزمه اجر المثل .
٢ — اذا استعمل احد مال غيره بدون عقد ولا اذن ولم يكن معداً للاستغلال فلا يلزمه اجر المثل .

٣ — اذا استعمل شخص مال غيره من غير عقد ولا اذن وبعد ان طالبه صاحب المال بالاجرة استمر على استعماله لزمته الاجرة وان لم يكن معداً للاستغلال

والفقرة الاولى والثانية سيأتي تفصيلهما في الفصل الاول من الباب الثامن اذ ليست الفقرتان المذكورتان مقصودتين بهذه المادة بالذات . اما الفقرة الثالثة وهي (لكن لو استعمله بعد مطالبة صاحب المال . . الخ) فليست شيئاً غير ما ذكر في المادة «٤٣٨» ايضا فلا لزوم الى اعادتها هنا مرة ثانية .

وعليه فهذه المادة ومادة (٤٣٨) لا تقيدان شيئاً غير ما تقيده المواد التي في الفصل الاول من الباب الثامن .

هذا ولما كانت الفقرة الاولى من هذه المادة لم تذكر مال الوقف واليتيم كما لم تذكر الفقرة الثالثة (سكوت الساكت) ذكرنا ذلك في الشرح اذ لا بد من ذكره لحاجته الى ما جاء فيه من الابضاح والتقييد .

المادة ٤٧٣ * يعتبر ويراعي كل ما اشترطه العاقدان في تعجيل الاجرة وتأجيلها اي انه يجب ان يعتبر ويراعي كل ما اشترطه العاقدان من تأجيل الاجرة او تقسيطها او تأجيلها (الطوري) فعليه لو شرط العاقدان تعجيل الاجرة لزم اداؤها معجلة انظر المادة (٤٦٨) واذا شرط التأجيل او التقسيط فجرى المعاملة على ما يأتي في المادة الآتية انظر المادة (٨٣ و ٢٤٥) .
ولم تذكر المجلة شرط التقسيط لان التأجيل اعم منه فهو شامل له . اذ في كل تقسيط تأجيل .
انظر المادة (١٥٧) .

سؤال : الا يرد على ذلك ان شرط التعجيل مخالف لمقتضى العقد وفيه تقع ظاهر للموَجَر والاجارة تكون بذلك فاسدة ؟

الجواب : كلا ! لأن قبول المستأجر بتعجيل البدل اسقاط لما استحققه من المساواة التي اقتضاها العقد وهي حقه فيمكنه اسقاطها كاسقاط البائع حقه بتعجيل الثمن اذا اجله عن المشتري وكاسقاط المشتري حقه في وصف سلامة المبيع اذا قبل المبيع بكل عيوبه مع ان العقد يقتضي سلامة المبيع وقبض الثمن قبل قبض المبيع (رد المحتار) انظر المواد (٣٤١ و ٣٤٢ و ٣٤٣) .
و يفهم مما مر ان هذه المادة في حكم الاصل للمواد (٤٦٨ و ٤٧٤ و ٤٧٦) فكان الانسب الاتيان بها قبل المادة « ٤٦٨ » .

﴿ المادة ٤٧٤ ﴾ اذا شرط تأجيل البدل يلزم على الآجر اولاً تسليم المأجور وعلى الاجير ايفاء العمل والاجرة لا تلزم الا بعد انقضاء المدة التي شرطت .

ان عقد الاجارة بشرط التأجيل او التقسيط صحيح والشرط معتبر والتأجيل اما ان يكون صراحة او يكون ضمناً كما في هذه المادة والمادة (٤٧٦)

ويستفاد من هذه المادة انه اذا شرط في عقد اجارة تأجيل البدل او تقسيطه وكانت العقدة واقعاً على منافع اعيان يلزم على الآجر اولاً تسليم المأجور اما اذا كان وارداً على العمل فعلى الاجير القيام بالعمل ولا تلزم الاجرة الا بعد انقضاء المدة التي شرطت للتأدية أو حلول اجل القسط . وليس للآجر قبل ذلك طلب الاجرة من المستأجر انظر المادة (٨٣) (المبهجة ، النتيجة) .

فلذلك قد ورد في المادة « ٢٨٣ » انه ليس للبائع في بيع السيئة حق في حبس المبيع بل عليه ان يسلم المبيع للمشتري على ان يقبض الثمن وقت حلول الاجل .

﴿ المادة ٤٧٥ ﴾ يلزم الآجر اولاً تسليم المأجور وعلى الاجير ايفاء العمل في الاجارة المطلقة التي عقدت من دون شرط التعجيل والتأجيل على كل حال يعني ان كانت عقد الاجارة على منافع الاعيان او على العمل .

اي انه يلزم الآجر في الاجارة المطلقة التي عقدت من دون شرط التعجيل والتأجيل والتقسيط في كل حال سواء كان عقداً لاجارة وارداً (١) على منافع الاعيان . (ب) او على العمل : اولاً تسليم المأجور وعلى الاجير اداء العمل ولا تلزمه بمقتضى المادة ٤٦٦ الاجرة في الحال بل تلزمه بعد تسليم المأجور واداء العمل .

واذا سلم الآجر المأجور كما في الصورة الاولى وكان عقاراً كالاراضي لزم اعطاء نصيب كل يوم من الاجرة في يومه لان المستأجر استوفى المنفعة المقصودة (الهداية) .
وفي الواقع انه وان كان يلزم اعطاء اجرة كل ساعة فيها قياساً ومراعاة المساواة على هذا الوجه الا انه نظراً الى ما في ذلك من المشقة والحرج اذا انه تستلزم المطالبة بالاجرة في كل ساعة وجعل المستأجر

مجهراً على أداء الاجرة على هذه الصورة عدم اشتغال الطرفين بشيء غير ذلك فقد روي عملاً بالمادة القائلة (المشقة تجلب التيسير) لزوم اعطاء الاجرة يومياً وقد جاء في الهداية (لان المطالبة في كل ساعة تنفي الى ان لا يتفرع لغيره فيتضرر به فقد رناه بما ذكرنا) انظر شرح المادة (٤٦٩) .

مثلاً : اذا أجرة شخص بعقد مطلق داره من آخر شهراً واحداً بثلاثين قرشاً وسلمه اياها لزم المستأجر في آخر كل يوم اعطاء الأجرار بعين بارة اجراً للدار مياومة ولا يلزمه اعطاء اجرة كل ساعة لما في ذلك من المشقة وان كان القياس تحقيقاً للمساواة يوجب اعطاء الاجرة عن كل ساعة الا انه لما كان في تعيين الاجرة واعطائها بتلك النسبة كما ذكرنا حرج ومشقة فقد عدل عنه انظر المادة (١٧ و ١٨) .

وتلزم الاجرة في الصورة الثانية متى قام الاجير بالعمل وأتمه ولا تلزم فيها الاجرة ببعض العمل بنسبته كما في الصورة الاولى . لانه لا يمكن الانتفاع ببعض العمل .

مثلاً : اذا خاط الاجير الذي هو الخياط الثياب كاملة في بيت المستأجر وفرغ من العمل اخذ الاجر المسمى وليس له شيء من الاجرة فيما لو خاط بعض اجزاء الثياب ، لانه لا ينتفع بالثياب بخياطة بعض اجزائها . اما اذا قام الاجير بالعمل في غير دار المستأجر فلا تلزم في هذه الصورة الثانية بالاجماع اجرة بعض العمل بحسابه . وقد اختلف فيما اذا قام الاجير بالعمل في بيت المستأجر فبعض الفقهاء قال بعدم لزوم الاجرة بنسبة العمل وبعضهم قال بلزومها . وقد قبلت الخانية القول الثاني « فان كل جزء من العمل يصير مسلماً الى صاحب الثوب بالفراغ ولا يتوقف التسليم في ذلك الجزء على حصول كمال المقصود وعلى ذلك لو استأجر شخص خياطاً ليخيط له ثوباً في بيته أي في بيت المستأجر وبعد ان خاط بعضه سرق الثوب فله اخذ اجرة البعض الذي خاطه «الكفاية» نعم لو سرق بعدما خاط بعضه أو انهدم بناؤه أي قبل الفراغ من بنائه فله الاجر بحسابه على المذهب « الدر المختار ، مورد المختار » .

كذلك لو استأجر انساناً ليبني له حائطاً فبني بعضه ثم انهدم فله أجر ما بني فهذا يدل على انه يستحق الأجرة ببعض العمل الا انه يشترط فيه التسليم الى المستأجر « الطوري » .
اذا استأجر شخص عاملاً ممن يعملهم اثر كالخياط وفرغ من العمل أي انه خاط الثوب وسلمه الى المستأجر اخذ منه الاجر المسمى الا انه بثلف المستأجر فيه يبد امثال هو لاء تسقط الاجرة . انظر المادة (٤٨٢) (الدرر والفرر) .

اما العمال الذين ليس لعملهم اثر كالحمال فيستحقون الاجر بمجرد الفراغ من العمل ولو لم يسلم المستأجر فيه الى المستأجر (الدر المختار) والاجرة في الاجارة الواردة على عمل هي في مقابل ذلك العمل مثلاً : لو فتق الخياط ما خاطه أي افسد ما عمله فليس له على تلك الخياطة من أجر وانما يجبر بحكم الاجارة على خياطة الثوب مرة ثانية لانت الاجارة من العقود اللازمة « رد المختار » .

كذا اذا افسد شخص خياطة الثوب بعد ان خاطه الخياط وقبل ان يسلمه الى المستأجر فليس للخياط اخذ الاجرة لان الخياطة مما له اثر فلا اجر قبل التسليم كما في المبيع اذا تلف قبل التسليم الا ان للخياط ان يضمن قيمة الخياطة من افسدها لان هذه الخياطة متقومة وفي هذا لا يجبر الاجير على الخياطة مرة ثانية لانه التزم العمل ووفي به « رد المختار » .

كذلك اذا رجع المكاي من منتصف الطريق بالماء المستأجر لنقله خوفاً من قطاع الطريق الى

الحل الذي حل منه المال ولم يكن معه صاحب المال فليس له بذلك اجرة مطلقاً لنقض عمله ويجبر على نقل الحل الى المكاتب الذي استوجب اليه لبقاء المقدار المختار، ورد المختار».

وكذلك اذا استأجر شخص سفينة لنقل حبوب الى محل معين، فلما اقتربت من المكان أو كادت هبت عليها عاصفة وصرفت عن وجهتها الى الميناء التي خرجت منها ولم يكن صاحب الحبوب فيها فلا تلزم اجرة لان الحبوب لم تسلم في المحل المعين. أما اذا كانت صاحب الحبوب فيها فقد لزمّت الاجرة لانها حينئذ في يد صاحبها فكانها قد وصلت المحل المشروط «علي افتدي» رد السفينة انسان لا أجر للملاح وليس عليه ان يعيدها وان ردها الملاح لزمه الرد «رد المختار».

مسائل اجرة الظئر :

المسألة الاولى — تعطى اجرة الظئر وثمن طعام الصبي من ماله. واذا لم يكن له مال فعلى من تلزمه نفقته. وعلى ذلك فاذا لم يكن للصبي حين استئجار الظئر مال وصار بعدئذ ذا مال فنلزم اجرة المدة الماضية المستأجر واجرة المدة الآتية تعطى من مال الصبي. واذا لم يكن للصبي وارث أي ليس من احد تلزمه نفقته فيعطى ذلك من بيت المال انظر المادة «٨٧».

المسألة الثانية — واذا غذت الظئر الولد مدة بلبن الغنم او بدوع آخر من الاطعمة فليس لها اجرة لان المعقود عليه هو الارضاع والتربية وليس اللبن والتغذية وعلى هذه الصورة تكون الظئر غير قائمة بالعمل الواجب عليها

وتثبت هذه الجهة باقرار الظئر أو بآيئة التي تقام على ان الصبي قد غذي بلبن الغنم أو بالاطعمة. اما البيئة على ان الصبي لم يغذ بلبن الظئر فلا نسمع انظر المادة «١٦٩٩». واذا اقام الطرفان البيئة رجحت بيئة الظئر. «التنوير، الدر المختار، رد المختار».

﴿ المادة ٤٧٦ ﴾ * ان كانت الأجرة موقته بوقت معين كالشهرية أو السنوية مثلاً يلزم

ايفاؤها عند انقضاء ذلك الوقت

اي اذا كانت الاجارة غير مطلقة بل كانت الاجرة موقته بوقت معين كالسنوية والشهرية مثلاً يلزم اداؤها الى الأجر عند انقضاء ذلك الوقت، ولا يطالب قبل ذلك انظر المادة «٤٧٤» اذ الاستحقاق يتحقق عند استيفاء جزء من المنفعة تحقيقاً للمساواة والتأجيل يسقط استحقاق المطالبة الى انتهاء الاجل (العناية) قال في مجمع الانهر « اذا بين زمان الطلب عند العقد يوقف المؤجر الى ذلك الوقت لكونه بمنزلة التأجيل. انتهى » والأجرة التي مر بيانها في هذه المادة هي الأجرة الشهرية. غير ان هناك عقداً شهرياً اي (مشاهرة) ولا تلزم الاجرة فيه مشاهرة

مثلاً: يلزم اداء الاجرة الاسبوعية في نهاية الاسبوع والشهرية في نهاية الشهر والسنوية في نهاية السنة وهم جراً انظر المادة (٨٣) (مجمع الانهر).

فعليه لو استأجر شخص دابة الى مدينة كذا على ان يؤدي اجرتها عند عودته في الوقت الفلاني فليس للمكاري قبل ذلك طلب الاجرة (الهندبة).

والفرق بين المادة هذه والمادة (٤٧٤) انه هناك قد ذكر تأجيل البدل صراحة . وهنا قد وقع التأجيل ضمناً
بذكر وقت احتقاق بدل الاجاره .

﴿ المادة ٤٧٧ ﴾ تسليم المأجور شرط في لزوم الاجرة يعني تلزم اعتباراً من وقت
التسليم فعلى هذا ليس للآجر مطالبة اجرة مدة مضت قبل التسليم وان انقضت مدة
الاجارة قبل التسليم لا يستحق الآجر شيئاً من الاجرة .

أي انه يشترط في لزوم الاجرة على الاصول التي مر ذكرها في المواد السابقة تسليم المأجور الى المستأجر
أو الى وكيله بالاستئجار . وسأتقى كيفية التسليم في الفصل الاول من الباب السابع . يعني تلزم الاجرة
اعتباراً من وقت التسليم اي من وقت تسليم المأجور الى المستأجر أو وكيله . وقبض الوكيل بالاستئجار
كقبض الموكل . الا ان الوكيل اذا لم يسلم المأجور الى موكله واستعمله لنفسه فلا تلزم الاجرة (عند ابي
يوسف) اما (عند محمد) فتلزم الاجرة الموكل . لأنه لما كان قبض الوكيل كقبض الموكل ووقع القبض
اولاً للموكل ومن ثم اغتصبه الوكيل فلا تلزم الوكيل اجرة انظر شرح المادة (٤٨١) «رد المحتار» وفي هذا
نظر لأن الغصب مسقط لأخذ الاجرة من المستأجر انظر شرح المادة (٤٧٠) وسيأتي تفصيل هذه
المسألة في شرح المادة (٤٨١) .

فعلى هذا ليس للآجر المطالبة بأجرة مدة مضت قبل التسليم بحساب القسط اليومي
مثلاً : لو استأجر شخص داراً شهرياً من غرة محرم وامسكها الآجر في يده خمسة عشر يوماً ثم سلمها
الى المستأجر فللآجر اجرة نصف شهر فقط .

كذلك لو آجرت امرأة دارها من زوجها وهما يسكنان فيها فلا اجر عليه
كذلك لو آجر شخص حانوته من غيره ثم اشتركا في العمل فيه لا يجب الأجر اذا عملا فيه لعدم صحة التسليم
«البرزازية قبيل نوع في اجارة الوقف» .

واذا انقضت مدة الاجارة كلها - في هذه الصورة بعد انعقاد العقد وقبل التسليم لا يستحق الآجر
شيئاً من الاجرة «هلي افندي» .

ولما كانت الآجر قد حرم من الاجرة بعدم تسليمه المأجور الى المستأجر فلا يلزمه الاجر وفي هذه
الحال لو انقضت مدة الاجارة واختلف الآجر والمستأجر فقال الآجر للمستأجر اني سلمتك المأجور
وقال المستأجر له لم تسلمني اياه واقاما البينة رجعت بينة الآجر اما اذا لم يتم الآجر البينة فالقول مع
اليمين للمستأجر . انظر المادة (٧٦) «الهندية في الباب الخامس والعشرين» .

مثال لو استأجر داراً سنة فلم يسلمها اليه حتى مضى شهر وطلب التسليم أو لم يطلب ثم تخا كما لم يكن
للمستأجر ان يتمتع من القبض في باقي السنة هندا لأن الخيار لو ثبت انما ثبت لتفرق الصفقة في العقود
عليه والعقد كيفما وقع وقع متفرقاً فانه يتعقد ساعة فساعة

فصار الجزء الثاني من المنفعة مستحقاً بعقد آخر وما ملك بعقدين فتعذر التسليم في احد العقدين
لا يؤثر في الآخر وعند الشافعي رحمه الله تعالى للمستأجر حق الفسخ فيما بقي لأن المنافع عنده كالايمان

فاذا فات بعض ما يتناوله العقد قبل القبض لا يجبر فيما بقي لاتحاد الصفقة كما لو اشترى شيئين فهلك احدهما قبل القبض (الكفاية).

قد ذكر في شرح المادة (٢٩٣) انه اذا بيعت اموال متعددة صفقة واحدة وتلف احدها قبل القبض فالمشتري يكون مخيراً بقبوله حصة من الثمن فعليه يجب ان يكون المستأجر هنا مخيراً ايضاً ؟

جواب: بما ان المنافع حادثة فتعقد شيئاً فشيئاً اي انه لما كان الانعقاد وصفقات البيع متعددة اصلاً فالاجارة المنعقدة على المدة التي مرت قبل التسليم هي غير الاجارة التي تعقد بعد التسليم وان عقد كل منهما غير عقد الأخرى لذلك فعدم تسليم منافع المدة التي مرت قبل التسليم لا تؤثر على المنافع التي تحصل بعد التسليم (الكفاية).

الا انه اذا كانت مدة من الاجارة في زمان يرغب فيه في المأجور رغبة زائدة وبمضي ذلك الزمن فيكون المستأجر مخيراً اذا شاء قبل المأجور في المدة الباقية واذا شاء تركه . مثلاً . لو استأجر شخص داراً من آخر مدة شهرين في موسم الحج في مكة ومضى وسلمت الدار اليه بعد مرور مدة الحج فالمستأجر مخير بعد الموسم لانه لا يرغب فيها بعد الموسم فلو لم يسلم في الوقت الذي يرغب لاجله خيراً في قبض الباقي كما في البيع أى اذا اشترى نحو بيوت مكة قبل زمن الموسم فلم يقع التسليم الا بعد فواته كان للمشتري الخيار لفوات الرغبة «التنوير» الدر المختار، ورد المختار» .

ومجوزي حكم هذه المادة في الاجير الخاص ايضاً وذلك كما اذا انقضت مدة الاجارة ولم يكن الاجير حاضراً للعمل بمقتضى المادة (٤٢٥) فليس له شيء من الاجرة .

﴿ المادة ٤٧٨ ﴾ لو فات الانتفاع بالمأجور بالكلية سقطت الاجرة مثلاً لو احتاج الحمام الى التعمير وتعطل في اثناء تعميره تسقط حصة تلك المدة من الاجرة وكذلك لو انقطع ماء الرحي وتعطلت تسقط الاجرة اعتباراً من وقت انقطاع الماء ولكن لو انتفع المستأجر بغير صورة الطحن من بيت الرحي يلزمه اعطاء ما اصاب حصة ذلك الانتفاع من بدل الاجارة .

اي لو اصبغ في حالة لا يمكن الانتفاع به البتة سقطت الاجرة سواء أكان المأجور عقاراً او عيناً او متاعاً او حيواناً اما اجرة المدة التي قبل ذلك فيلزم اداؤها فان اختلفا في فساد في الزمان الماضي في جميع المدة يحكم الحال والقول في الماضي قول من شهد له الحال وان كان سالماً في الحال واقفعا على فساد في بعض المدة واختلفا في مقداره فالقول قول المستأجر مع يمينه لانه ينكر بعض الاجرة (الهندية قبيل الباب الحادي والعشرين) .

وينشأ فوات الانتفاع بالمأجور عن هذه اسباب وغصب المأجور احد هذه الاسباب ايضاً .

مسائل متفرعة عن ذلك :

(١) : — لو احتاج الحمام الى العمارة فتعطل لذلك او لطغيان السيل مدة عليه او لانقطاع الماء عنه

تسقط حصة تلك المدة كلها من الاجرة .

(٢) : — اذا انهدمت الدار المأجورة كلها وتعطلت مدة لعمارتها تسقط اجرة تلك المدة التي تعطلت (رد المحتار) .

(٣) : — اذا استأجر حماماً في قرية وتفرق اهلها كلهم لا تلزم الاجرة اما لو تفرق بعضهم فلا يطرأ خلل ما عليها (البزاية) .

(٤) : — اذا استأجر داراً في حي واصيب ذلك الحي بجائحة فوكت ساكنيه ابدية سباً وترك المستأجر الدار خوفاً على نفسه واهله ولم ينتفع بها لا تلزمه اجرة (الهندية) .

(٥) : — لو انقطع ماء الرحي او طغت المياه وتعطلت الرحي مدة تسقط اجرة المدة التي اصبحت فيها الرحي معطلة اعتباراً من وقت انقطاع المياه او طغيانها ويلزم فصل ما يقع من الخلاف في هذا الشأن بمقتضى المادة (١٧٧٦) «التنقيح» . ولو ان الاجارة وقعت على شرط عدم سقوط الاجرة اذا انقطع الماء وان للمستأجر بذلك حق فسخها فلا حكم لذلك مطلقاً . مثلاً لو استأجر شخص رحي سنة بألف ومائتي قرش سنوياً وانقطعت المياه وتعطلت شهراً سقط من الاجرة مائة قرش انظر شرح المادة (٥١٦) «التنقيح» .

والمقصود من الرحي هنا الرحي المأجورة اما اذا كان المأجور غير الرحي بل كان عرصه لتبني فيها الرحي ويشغل فيها وبني المستأجر الرحي في تلك العرصه وانقطعت المياه بعد ان اشتغل فيها مدة وتعطلت عن العمل لزمه الاجرة اذا لم يفسخ الاجارة (الهندية) .

اذا آجر صاحب الرحي حجرها وبناءها وما فيها من آلات وادوات فقط خوفاً من سقوط الاجرة بانقطاع المياه على الوجه المار الذكر وانقطعت المياه للمستأجر ايضاً (على قول) حق الفسخ (وعلى آخر) ليس له ذلك . فان انكسر الحجران او الدوارة او انهدم البيت له الفسخ فان اصلحه فلا . «الهندية» والبزاية .

الا انه اذا انتفع المستأجر بالرحي بغير الطحن كالسكن وربط الدواب لزمه اداء نصيب ما انتفع به منها من اجر المثل . لانه بقي شيء من المعقود عليه فاذا استوفاه لزمته حصته «الزيلعي في فسخ الاجارة» وهذه الحصة تعين بعملية التناسب على الكيفية الآتية :

يقدر اجر المثل للمحل على انه رحي ثم يقدر اجر المثل لما في ضمنه من اصطبل وادوات اخرى فاذا استعمل المستأجر المحل بعد انقطاع المياه عن الطاحون اصطبلاً او نزلاً او غير ذلك فعليه اداء ما يلحق ذلك من الاجر المسمى بنسبة ما يلحقه من اجر المثل .

مثلاً : اذا كان اجر المثل للمحل على انه رحي اربعين قرشاً وعشرين قرشاً اذا اتخذ اصطبلاً او نزلاً فبما ان التفاوت بين الاجرين النصف فيعطى المستأجر الاجر اذا استعمل المحل اصطبلاً او نزلاً نصف الاجر المسمى . انظر شرح المادة (٤٤٥) .

واختلف الفقهاء في معنى فقرة (لكن) الواردة في المحلة فبعضهم قال المراد منها : ان الاجرة انما تلزم اذا كان العقد وارداً على منفعة الطحن ومنفعة السكن وربط الدواب وادخار الحبوب معاً فلو كان في بيت الرحي غرف للسكن ومخازن لادخار الحبوب واصطبل لربط الدواب وجب ان تكون داخلة

في العقد . وعلى ذلك فلو كان عقد الاجارة وارداً على منفعة الطحن فقط وانقطعت المياه وانتفع المستأجر بسكن بيت الطاحون لزم اجر المثل سواء كانت منفعة السكن داخلة في العقد مع منفعة الطحن او لم تكن على قول . ويمكننا القول بان اطلاق المجلة مبنى على هذا القول «رد المختار ، التنقيح» .

٦ — : اذا تعطلت الرحى بازدياد المياه ازدياداً فاحشاً ولم يمكن الانتفاع بها في تلك المدة تسقط اجرة المدة المذكورة (التنقيح)

٧ — : اذا غرقت المزرعة بالمأجورة قبل الزراعة سقطت الاجرة (رد المختار ، البرازية)

٨ — : اذا اجتاحت الجراد المزرعة بالمأجورة بعد زرعها فاكله ولم يمكن بعد ذلك زراعة مثل المأكول او ماهو اقل ضرراً بالارض منه فلا تلزم اجرة المدة التي تلت اكل الجراد . وتلزم حصة ما قبل ذلك من الاجرة فقط .

٩ — : سئل في جماعة استأجروا ارض قرية موقوفة من المتولي عليها مدة معلومة باجرة معلومة ليزرعوها فقل ماؤها المعلوم لها بحيث انه لا يصل اليها بل يذهب في مجراه فارادوا مخاصمة المتولي ليفسخ القاضي العقد فهل لهم ذلك ؟ الجواب نعم (التنقيح) .

١٠ — : ولا تلزم الاجرة في الاراضي التي تسقى بماء المطر اذا انقطع المطر ولم يمكن زرعها كما اذا انقطعت المياه عن الاراضي بالمأجورة مع شربها ولم تزرع فلا تلزم فيها اجرة . (التنقيح) .

١١ — : اذا استأجر شخص اراضي تسقى بماء صهر يج لزراعة (التبغ) وانهدم الصهر يج ولم ينتفع بمائه فلا تلزم اجرة . لكن لا يفسخ الاجارة بفوت الانتفاع بالمأجور بالكلية بخلاف البيع فانه يفسخ بثلث المبيع . ووجهه ان المنافع فأتت على وجه يتصور عودها ولان اصل الموضع مسكن قبل انهدم البناء وتمكن فيه السكنى بنصب الفسطاط فيبقى العقد لكن لا اجرة على المستأجر لعدم التمكن من الانتفاع به على الوجه الذي قصده بالاستئجار . (الزيلعي في الاجارة الفاسدة) .

غير انه اذا لم يمكن الانتفاع بالمأجور كان له خيار العيب كما هو مبين في مادتي (٥١٤ و ٥١٨) اما اذا عادت مياه الرحى قبل الفسخ كما جاء في مثال المجلة لزم الاجرة اعتباراً من تاريخ عودتها لانه قد زال سبب الفسخ قبل ان يفسخ الاجارة (رد المختار) .

كذلك اذا كان المأجور داراً وخربت سقطت الاجرة . لكن لو بناها المأجور كما كانت فلا يبقى للمستأجر خيار الفسخ لزوال سببه قبل الفسخ . والظاهر ان ذلك فيما اذا بناداً كما كانت والا فله الفسخ (رد المختار) .

ويتبين من هذه الايضاحات ان حق الفسخ يتوجه بفوات المنافع للمستأجر لا الأجر . وعلى ذلك فلو فسخ الأجر الاجارة فليس لفسخه حكم حتى انه اذا كان المأجور عقاراً وانهدم او احترق فبناه الأجر مثل الاول او دونه او احسن منه واراد المستأجر ان يسكن فيه بقية مدة الاجارة فليس للأجر الامتناع عن ذلك او طلب الزيادة في الاجرة .

اما اذا لم يفت الانتفاع بالمأجور بالكلية بل انما فسد فساداً فتجري المعاملة فيه على ما جاء في المادة (٥١٦) .

تسقط الاجرة بمنع الانتفاع لا بمحاولة منعه فقط فعليه لو استأجر شخص رحي من آخر وادعى

الجيران (ان دورانها يومن اينيئنا ويلحق بنا اخراراً فاحشة) ورفعوا ذلك الى القاضي وطلبو تعطيها عن العمل فحكم القاضي بذلك فما لم ينفذ ذلك الحكم وينتج المستأجر عن الاشتغال بها فلا تسقط الاجرة . (رد المحتار) .

وعليه فلان عدم التمكن من الانتفاع مسقط للاجرة فلو شرط في الاجارة تنزيل اجرة المدة التي نكف فيها الرحى عن العمل كانت الاجارة صحيحة . انظر شرح المادة (٤٦٢) . اما اذا نزلت اجرة شهرين في مقابل التعطيل كانت الاجارة فاسدة لان تنزيل اجرة التعطيل من مقتضيات عقد الاجارة . وتلك المدة اما ان تنقص او تزيد عن مدة التعطيل . وعلى ذلك يكون شرط تنزيل شهرين ليس من مقتضيات العقد (رد المحتار) (١) .

توضيح لفوت المنافع بغصب المأجور :

تسقط الاجرة ايضاً بغصب المأجور . لان تسليم محل المنفعة في الاجارة يقوم مقام تسليم المنفعة نفسها فلو اغتصب شخص المأجور من المستأجر ويمكن استرداده (بالشفاعة او الحماية) فقط بدون نفقة سقطت الاجرة . فالشفاعة عبارة عن استعطاف خاطر الغاصب واستنزاله عن المغصوب والحماية عبارة عن الاعانة للمغصوب ايضاً . اما اذا احتاج ذلك الى الاتفاق فلا يكون المستأجر مجبراً عليه . واذا كان المأجور اثنين واغتصب احدهما سقطت اجرة المغصوب فقط . اما اذا كان الانتفاع لا يفوت بغصب العقار المأجور فلا تسقط الاجرة . كما اذا اغتصب شخص الارض المأجورة بعد ان زرعها مستأجرها وردت اليه بعد مدة على حالها فلا تسقط الاجرة .

اما اذا كان اخراج الغاصب من المغصوب او استرداده منه ممكناً بدون نفقة ولم يخرج المستأجر منه او لم يسترده لزمته الاجرة لانه هو المقصر . غير انه وان سقطت الاجرة عن المستأجر بغصب المأجور منه فلصاحب المال المغصوب اذا كان المال معداً للاستغلال او مال يتم اخذ اجر المثل من الغاصب (التنقيح) انظر المادة (٥٩٦) .

والغصب في هذه المسألة ليس بمعنى المادة (٨٨١) وانما معناه الحيلولة بين المستأجر وعين المأجور مثلاً لو ابعد المستأجر عن مكان المأجور فلم يتمكن من استيفاء منفعته تسقط الاجرة ايضاً (عبد الحليم) . اذا غصب المأجور في بعض مدة الاجارة فانما يسقط اجر تلك المدة فقط . لأن السقوط بمقدار المسقط . مثلاً لو استأجر شخص حانوتاً ستة اشهر بمائة قرش وبعد ان سكن في الحانوت ثلاثة اشهر غصبه منه غاصب في المدة الباقية لزمه اجر الثلاثة اشهر الاولى اما الثانية فقد سقط اجرها عنه (رد المحتار) . ان غصب المأجور لا يوجب انقضاء الاجارة اي ان العقار المأجور اذا غصب من مستأجره فلا تنفسخ الاجارة .

بل للمستأجر مدة الغصب حق الفسخ (البرازية والأتقروي) فعليه لو استأجر شخص حانوتاً

(١) مثال ذلك لو أجرة شخص رحي من آخر لمدة سنة كاملة على ان يخصم من الاجرة نصيب شهرين اذا تعطلت في نظير التعطيل في اثناء الاجارة فتكون الاجارة فاسدة لهذا الشرط المفسد . لان مدة التعطيل قد تزيد عن شهرين او تنقص . (المغرب)

بالفبين وستائة قرش في السنة وغضبه منه آخر وبقي في يد الغاصب شهرين ثم رده بعد ذلك الى المستأجر سقطت اربعمائة قرش اجرة الشهرين ويعطى المستأجر التي قرش مقابل استعماله اياه باقى السنة (رد المحتار) وعلى ذلك فلو ادعى المستأجر ان الأجرة قد سقطت عنه بغصب المأجور من يده وانكر الآجر دعواه هذه يحكم الحال الحاضر اذا لم يقم احدهما بينة فاذا كان غير المستأجر ساكنًا في المأجور فالقول للمستأجر ولا تلزمه اجرة واذا كان هو الساكن فيه فالقول للمؤجر (رد المحتار) وكذا القول للمؤجر اذا كان العقار خاليًا .

ولا يقبل في المسألة الآتية قول الذي غضب المأجور اي انه لا فائدة من قول غاصب العقار المأجور (اننى غضبته او لم اغضبه) لانه شاهد على الغير او مقرر وشهادة الفرد على الغير والا قرار عليه لا يقبلات (رد المحتار) انظر المادة (٧٨) .

مستثنى : لو استأجر شخص داراً لسنة بمائة قرش في كل شهر وبعد ان قبضها وسكن فيها مدة اخذ الآجر مفتاح الدار لعدم تادية المستأجر ما عليه من الاجرة وبقيت مقفلة شهراً فلا تسقط الأجرة لأن في امكان المستأجر ان يؤدي الأجرة الى الآجر ويسكن المأجور (البزاية) كيفية حل الاختلاف الذي يقع في فوت المنافع :

اذا اختلف الطرفان في فوات المنافع في مدة الاجارة بالكلية واثبت المستأجر فواتها يقبل اثباته ولو كان المأجور في الحال الحاضر نابلاً للانتفاع واذا لم يكن لكلا الطرفين بينة يحكم الحال الحاضر والقول للطرف الذي يصدق الحال الحاضر .

واذا كان المأجور قابلاً للانتفاع في الحال الحاضر والطرفان اتفقا على فوت المنافع في بعض المدة الماضية وانما اختلفا في مقدارها فالقول مع اليمين للمستأجر لأن المستأجر منكر لبعض الأجرة (الهندية قبل الباب الحادي والعشرين) .

﴿ المادة ٤٧٩ ﴾ من استأجر حانوتاً وقبضه ثم عرض للبيع والشراء كساد فليس له ان يتمتع عن اعطاء اجرة تلك المدة بقوله ان الصنعة ما راجت والحانوت بقي موصداً

اي اذا استأجر شخص حانوتاً مدة ليزاول فيه صنعة وقبضه فارغاً فعرض للبيع والشراء كساد وطلب الآجر الاجرة تامة فليس للمستأجر ان يتمتع عن اعطائه اجرة المدة المذكورة بداعي ان الصنعة لم ترج والحانوت بقي مقفلاً لان الاجرة تلزم في الاجارة الصحيحة بالافتدار على استيفاء المنفعة كما مر في المادة (٤٧٠) وليس للمستأجر بذلك كما ورد في (المنية) فسخ الاجارة في اثناء مدتها خلافاً للهندية فقد قالت (له ذلك) ويمكن حمل المسألة التي وردت في المنية على نوع كساد (رد المحتار، الاقروى) .

﴿ المادة ٤٨٠ ﴾ لو استأجر زورقاً على مدة وانقضت في اثناء الطريق تمتد الاجارة الى الوصول الى الساحل ويعطى المستأجر اجر مثل المدة الفاضلة .
تبقى الاجارة لعذر وتمدد .

مسائل تنفرع عن ذلك:

- ١ - لو استأجر زورقاً على مدة وانقضت المدة اثناء الطريق اي قبل ان يصل الى الساحل فتمتد الاجارة الى الساحل وان لم يرض صاحب الزورق بذلك والمراد من الساحل هنا هو الساحل الذي قصد اليه المستأجر كما هو الظاهر الا انه اذا بلغت به السفينة الى ساحل آخر وكان يمكن المستأجر ان يجد واسطة اخرى توصله الى المحل المقصود فلا يتحتم على صاحب الزورق ان يوصله اليه ورضاء العاقدین وان كان شرطاً الا انه لم ينظر هنا لرضاء المؤجر للضرورة انظر المادة (٢١) على ان يعطى المستأجر اجر مثل المدة الفاضلة . انظر المادة (٣٣) .
- ٢ - ان مادة (٥٢٦) من هذا القليل ايضاً (الانقروي)
- ٣ - اذا استأجر شخص لسفينة شهراً لينقل امتعته الى بلد معين ووصلت السفينة الى البلد بعد الشهر بخمسة عشر يوماً لزم المستأجر الاجر المسمى للشهر واجر المثل للخمسة عشر يوماً (الفيضية) .
- ٤ - وكذا الحكم على هذا المنوال فيما لو استأجر دابة وانقضت المدة في القفر (رد المختار) .
- ٥ - اذا استأجر ظئراً معروفة بتأجير نفسها للارضاع وانقضت مدة الاجارة فليس للمرضع ان تمتنع عن تجديد الاجارة اذا كانت الولد لا يأخذ بثدي غيرها ما لم يكن هناك عذر من الاعذار المذكورة في المادة (٥٨٠) . الانقروي .
- ٦ - اذا اوجرت ارض لغرسها شجراً وانقضت مدة الاجارة ولم ينضج الثمر تمدد الاجارة باجر المثل الى وقت نضوج الثمر . (رد المختار)

﴿ المادة ٤٨١ ﴾ * لو اعطى احد داره الى آخر على ان يرمها ويسكنها بلا اجرة ثم رملها وسكنها ذلك الآخر كانت من قبيل العارية ومصاريف التعمير عائدة على الذي انفق وليس لصاحب الدار ان يأخذ اجرة عن مدة سكنه

اي انه اذا اعطى شخص آخر داره ليسكنها بلا اجرة مقابل عمارتها ورممها الآخر وسكنها مدة بعد ان عمرها ورم منها ما استبرم فلا يكون ذلك العقد عقد اجارة بل هو عقد اعارة وبما ان الاتفاق على العماره والرم من قبيل الاتفاق على المستعار فلا يخل بعقد الاعارة ويكون المستعير ملزماً به . انظر المادتين (٨٨ و ٨١٥) .

لان العقد في تلك المسألة اعارة لا اجارة ولان ذكر الترميم على وجه المشورة لا الشرط وعلى ذلك فلا يقال ان الاجارة فاسدة لذكر الترميم في العقد كاجرة مجهولة المقدار «واقعات المفتين» . وليس لصاحب الدار اخذ شيء منه باسم اجرة لتلك المدة لأن لا تلزم المستعير اجرة (انظر المادة (٨١٢) . البازية ورد المختار في العارية) كما لا تلزم المرممة التي عليه في الظاهر لان المستعير لا يلزمه شيء (الاشباه، الحموي) وليس له على ذلك ان يوجر تلك الدار من آخر واذا فعل وانهدمت الدار وهي في يد ذلك الرجل لزمه الضمان لانه غاصب (الانقروي) لان العقد المذكور ليس بعقد اجارة بل هو عقد اعارة كما صرح في المجلة وبما انه ليس للمستعير ايجار المستعار من آخر فيعد غاصباً اذا أجره . انظر شرح المادة (٧٩٠) .

هذا الكلام في الدار اذا كانت ملكاً اما اذا كانت وفقاً فليس للمعتولي ان يسكن آخر فيها بدون اجر وان فعل لزم الساكن اجر المثل سواء كانت الدار معدة للاستغلال اولاً. «التنقيح» انظر شرح المادة «٥٩٦».

قال : « واذا رم الدار وسكنها مدة » لانه اذا قال صاحب الدار لاحد الناس رم الدار واسكنها ثم بعد ان رمها لم يسكن فيها تؤخذ نفقات الترميم من صاحب الدار «الخيرية»
ولفظ الدار في هذه المادة ليس قيداً احترازياً فعليه لو اعطى بطلاً لا آخر لينفق عليه ويستعمله فيكون ذلك عارية ايضاً ولا يعد اجارة فاسدة .
الوكالة بالاستئجار :

١ - اذا استأجر الوكيل بالاستئجار مالا وقبضه ولم يسلمه الى موكله وانقضت مدة الاجارة لزم الوكيل الاجر لانه اصل في حقوق العقد . انظر المادة «١٤٦١» وللوكيل ان يرجع بالبدل الذي اداه على موكله لنيابته عنه في القبض فصار قابضاً للمأجور حكماً . اما اذا طلب الموكل من وكيله تسليم المأجور اليه وامتنع عن ذلك وانقضت مدة الاجارة فليس للوكيل الرجوع على الموكل استعساناً . لانه بالحبس صار غاصباً والغصب من غير المالك متصور .

٢ - اذا استأجر الوكيل بالاستئجار مالا بشرط تعجيل البدل وقبضه وبقي في يده لعدم طلب الوكيل اياه وانقضت مدة الاستئجار فللوكيل ان يرجع على موكله بالبدل الذي دفعه الى الآخر لصيرورة الموكل قابضاً بقبضه مالم يظهر المنع .

اما اذا طلب الموكل المأجور من الوكيل وحبسه الوكيل في يده لاستيفاء البدل الذي دفعه معجلاً على الوجه السالف وصرت مدة الاجارة فليس للوكيل المذكور ان يرجع بالبدل على موكله لانه لما حبس الدار بحق لم يبق يده نيابة فلم يصير الموكل قابضاً حكماً فلا يرى الزامه الاجر .

اذا وهب الآخر الوكيل بالاستئجار بدل الاجارة او ابرأه منه صح ويرجع الوكيل بالبدل على موكله ايضاً « الدر المختار ، رد المختار ، الدرر » .



الفصل الثالث

فيما يصح للأجير ان يحبس المستأجر فيه لاستيفاء الاجرة وما لا يصح

المادة ٤٨٢ * يصح للاجير الذي لعمله اثر كالخياط والصباغ والقصار ان يحبس المستأجر فيه لاستيفاء الاجرة ان لم يشترط نسيئتها وبهذا الوجه لو حبس ذلك المال وتلف في يده لا يضمن ولكن بعد تلفه ليس له ان يستوفي الاجرة

اي ان للاجير الذي لعمله اثر كالخياط والصباغ والقصار (الفسال) والصائغ والنجار والاسكاف والتلف ومن اليهم ممن لعملهم اثر ظاهر في المستأجر فيه او ان عملهم مما يجعل المستأجر فيه شيئاً آخر اي ان من يعملون عملاً بالمستأجر فيه ما لو عمله الغاصب في المغصوب لزال ملكيته عن المغصوب منه كما هو مذكور في المادة (٨٩٩) ان يحبس المستأجر لاستيفاء الاجرة بشرطين :

(١) - ان لا تكون شرطت نسيئتها

(٢) - ان لا يكون المستأجر عمل عمله بالمستأجر فيه في دار المستأجر اذ ان الاجرة تلزم بالفراغ من العمل حسب المادة (٤٦٩) وللأجير ان يحبس المستأجر فيه بعد ايفاء العمل حين استيفائه الاجرة لان المعقود عليه وصف قائم في المحل فله حق الحبس لاستيفاء البذل (الشلي) انظر المادة (٢٧٨) الاثر، هو على ما قاله بعض الفقهاء عبارة عن الاجزاء المتصلة بعمل العمل وهي ملك للاجير كالخياط والصباغ وقال البعض الآخر انه عبارة عما يرى في محل العمل ويعاين سواء كان عيناً كالخياط او عرضاً ككسر الحطب او الفستق وطحن الحنطة وهذا المعنى اعم من المعنى الاول .

فالخياط مثلاً يدمج الخيط الذي هو ملكه بالمستأجر فيه الذي هو ملك الاخر واثر العمل هنا عبارة عن العين المتصلة .

والصباغ ايضاً يدمج الصبغة التي هي ملكه بالمستأجر فيه واثر عمله ايضاً ظاهر يرى والاثر في عمل الخياط والصباغ اثر على المعنيين الاول والثاني معاً .

اما غسل الثياب فأثره اذا كان بالماء فقط عبارة عن بياضها الظاهر للعيان الذي كان مستتراً وراء الادران والاوزاخ اما اذا كان الغسل بصابون او (بالصودا) وما اليهما مما يكون من مال القصار اي الفسال (اذ ان من يغسل الثياب باضافة اشياء كهذه اليها يسمى قصاراً) فهو المال القائم الذي اتصل بالثوب كما في الصبغ .

وقد اختلف في حبس ما يغسل للتحسين بالماء فقط وعدمه وقد اختار عامة اصحاب المتون الفقهية وصاحب المحيط عدم جواز الحبس كما ان قاضيخان وبعض الفقهاء اختاروا جوازه وبفهم من اطلاق المجلة قبولها القول الثاني ايضاً والاصح هو هذا القول (رد المختار) .

وعلى ذلك فيراد بالاثـر معناه الثاني . وثـرة الخلاف تظهر في كسر الحطب وطحن الحنطة فليس له حبس الحطب والدقيق على المعنى الاول وله الحبس على الثاني « الطوري ، عبد الحليم » .
ولا يجوز حبس الثوب الذي يغسل لتطهيره من النجاسة لاستيفاء الاجرة « الدر المختار ، رد المحتار »
وعلى هذا الوجه لو حبس الاجير المستأجر فيه لاستيفاء الاجرة سلفاً وامسكه وتلف بيده بلا تعد فلا يكون ضامناً عند الامام « انظر المادة ٩١ » لانه كما ان المستأجر فيه كان في يده قبل الحبس امانة فقد بقي امانة بعد الحبس كذلك لان له حق الحبس فلا يكون ضامناً بسبب ذلك لانه ليس على غير المعتدي من ضمان (انظر المادة ٧٦٨) اما عند الامامين فيلزم الضمان لانه عندهما مضمون قبل الحبس وبما انه كذلك فلا يسقط الضمان بالحبس (انظر شرح المادة ٦٠٧) اما بالتعدي فيلزم الضمان على كل حال .
على انه ليس للاجير اجرة على المستأجر فيه اذا حبسه وتلف بيده على الصورة الآتية لان المعقود عليه هلك قبل التسليم وهذا موجب سقوط الاجرة كهلاك المبيع قبل القبض . (انظر المادة ٢٩٣)

تفصيل الشروط : الشرط الاول : كون الاجرة معجلة . حتى انه اذا كانت مؤجلة وحبس الاجير المستأجر فيه عد غاصباً اذ ليس له حبسه لانه اسقط حق حبسه بذلك التأجيل (انظر المادتين ٤٨٣ و ٤٧٤)
الشرط الثاني : الا يكون الاجير قد سلم المستأجر فيه حقيقة او حكماً . فالتسليم الحقيقي ظاهر حتى ان الاجير اذا سلم المستأجر فيه مرة فليس له استرداده بعد ذلك وحبسه (انظر المادة ٥١) والتسليم الحكمي القيام بالعمل في بيت المستأجر حتى ان الاجير اذا ادى العمل المستأجر له في بيت المستأجر فليس له ان يحبسه لانه بعد بذلك قد سلمه الى المستأجر حكماً والتسليم الحكمي بمنزلة التسليم الحقيقي (شرح المجمع) وان حبسه عد غاصباً و يكون ضامناً فيما لو تلف .

واذا تلف المأجور بنفسه قبل ان يحبسه الاجير لاستيفاء الاجرة سقطت اجرة الاجير اذا كان ممن لعمله اثر كالخياط والصباغ وان لم يكن لعمله اثر كالحمال لم تسقط اجرته (الهندية في الباب الثاني من الاجارة)
فائدة : اذا نسج الاجير قطعة من الجوخ واحضرها الى المستأجر فقال له هذا « خذها لبيتك وعمما قليل ادفع لك اجرتها » فاعتصبت منه اثناء الطريق ينظر : فاذا كان اعطاء المستأجر قطعة الجوخ اليه بعد تسليمها على وجه الرهن سقطت الاجرة توفيقاً لاحكام الرهن . واما اذا كان اعطاؤه اياها على وجه الامانة وتلفت اخذ اجرة النسيج . لانه بتسليمها الى المستأجر لزم اجر عمله (الطوري) .

❖ المادة ٤٨٣ ❖ — « ليس للاجير الذي ليس لعمله اثر كالحمال والملاح ان يحبس المستأجر فيه وبهذا الحال لو حبس الاجير المال وتلف في يده يضمن وصاحب المال في هذا مخير ان شاء ضمنه اياه محمولاً واعطى اجرته وان شاء ضمنه غير محمول ولم يعط اجرته »

اي انه ليس للاجير الذي ليس لعمله اثر ظاهر في المستأجر فيه كالحمال والجمال والحمار او البغال والملاح ولو لم يشترط التأجيل ان يحبس المستأجر فيه في يده ويوقفه اتفاقاً . لان المعقود عليه في الاجارة يضمن العمل وهو عرض زائل فلا يتصور بقاءه كما لا يتصور حبس الاثر الذي يقوم مقامه .
وبهذا الحال لو حبس الاجير المال اي اذا لم يسلمه الى صاحبه بعد مطالبته به وتلف في يده ضمنه

لصاحبه بمقتضى المادة (٨٩١) كمال مفصوب اذا انه يعد بذلك غاصباً ومتلفاً (انظر المادة ٧٩٤) غير ان صاحب المال في هذا يخير ان شاء ضمن قيمة ذلك المال محمولاً اذا كان من القيميات ومثله اذا كانت من المثليات وحينئذ عليه ان يؤدي الى الاجير اجرتة (الهندية) لان العمل المبيع هنا يكون مسلماً بتسليم البدل . وان شاء ضمنه غير محمولاً فلا يكون عليه اجر لان العمل هنا لم يسلم . (جمع الانهر ، التنوير) وعلى المستأجر ان يختار الصورة التي توافقه من هاتين الصورتين .

اما اذا امسك الاجير المستأجر فيه بامر صاحبه فلا يلزمه ضمان . مثلاً لو اوصل الحمال الحمل الى الحبل المشروط ايصاله اليه وقال له صاحبه ابقه في يدك وابقاه في يده وتلف فلا يلزمه ضمانه وللحمال اخذ اجرتة كاملة . (الهندية في الباب الثامن والعشرين في الفصل الاول ، رد المحتار) .



الباب الرابع

في بيان المسائل التي تتعلق بمدة الاجارة

﴿ المادة ٤٨٤ ﴾ للمالك ان يؤجر ماله وملكه لغيره مدة معلومة قصيرة كانت كاليوم

او طويلة كالسنة .

اي انه للمالك ان يؤجر ماله وملكه الذي جرت العادة على ايجار مثله من غيره مدة معلومة قصيرة كانت كاليوم والاسبوع والشهر او طويلة كالسنة او عدة السنين حتى لو كانت المدة طويلة جداً كما اني سنة بحيث لا يمكن عادة ان يعيشها العاقد لأن للانسان ان يتصرف في ملكه الخاص كما يشاء وليس لاحد ان يمنعه عن ذلك ما لم ينشأ عن تصرفه ضرر بين لغيره « انظر المادة ١١٩٢ » (منافع الدقائق ، والاشباه) وقد قال الخصاص بجواز عقد الاجارة لمدة لا يمكن ان يعيشها العاقدان عادة . الا ان بعض العلماء قال بعدم جواز الاجارة لمدة طويلة ليس من العادة ان يعيشها الطرفان . ويفهم من المتن والمجلة ايضاً بدليل اطلاقها ظاهراً انها ترجع القول الاول (رد المحتار) .

اما ايجار ما ليس متعارفاً فليس جائزاً .

فلو استأجر شاة مثلاً لارضاع ابنه الرضيع او حمله فلا يكون استئجاره صحيحاً (رد المحتار، والمندبة) انظر شرح المادة « ٤٥١ » وقول هذه المادة « مدة معلومة » مبني على المادتين « ٤٥١ و ٤٥٢ » .

اما قوله « ماله وملكه » فقد اريد به الاحتراز عن مال الوقف ومال اليتيم ومال بيت المال .

توضيح في مال الوقف : يجب اولاً في ايجار الوقف مراعاة شرط الواقف واتباعه فان شرط ايجاره مدة طويلة فيؤجر لمدة طويلة او قصيرة فيؤجر بمقدارها مثلاً لو شرط الواقف ايجار العقار الذي وقفه لمدة ثماني سنوات او خمس يؤجر على هذا الوجه لان شرط الواقف كنص الشارع حتى انه اذا شرط الواقف الا يؤجر لأكثر من ستة اشهر فليس للمتولي ان يؤجره لمدة ازيد وان آجر كانت الاجارة فاسدة ويؤخذ من يد المستأجر ويلزمه اجر المدة التي انتفع به فيها . كذلك لو شرط الواقف الا يؤجر لأكثر من سنة فلا يؤجر لمدة تتعدى السنة ما لم يكن ذلك انتفع للوقف والفقراء ولم يوجد من يستأجره لسنة فللحاكم ان يؤجره لسنتين كما ان له ان يأذن المتولي في ايجاره لهذه المدة ايضاً

ثانياً: واذا لم يشترط الواقف مدة في ايجار وقفه فله المتولي ان يؤجر القرى والمزارع لثلاث سنوات اما الدور والحوانيت وما اشبهها فالى سنة فقط وليس له فوق ذلك .

وقد جاء في المادة السابعة من قانون ايجار العقار الاخير ما يأتي لا يمكن ايجار العقارات الموقوفة ذات الاجارة الواحدة لمدة أكثر من ثلاث سنوات وفيما عدا ذلك فكل كما جاء في المادة « ٤٨٤ » ان يؤجر

ماله وملكه مدة معلومة قصيرة كانت كالיום او طويله كانت كعدة سنوات . والعقار ذو الاجارتين تابع لهذا الحكم ايضاً . حتى ان متولي الوقف اذا أجره بعقود متعددة اجارة طويله كالمو أجره بعقود خمسة خمس سنوات « وكانت الاجارة على ذلك في السنة الاولى منجزة والسنين الاخرى مضافة » تبطل الاجارة على القول المفتى به . ولا يمكن ايجار الوقف زيادة عما ذكر صيانة له من الضياع وخوفاً من ان يدعى بملكته لطول مدة التصرف فيه . وعلى ذلك فليس للمتولي ايجار الوقف لاكثر من المدة المذكورة وان فعل فكما ان الايجار غير صحيح تنسخ الايجارة عن المدة كلها على قول . لان الاجارة اذا فسدت في بعض المدة فسدت كلها ، ولكن بعض الفقهاء قال انما يكون الفسخ في المدة التي تزيد عن الثلاث السنوات في القرى وعن السنة الواحدة في غيرها ، فاذا اوجرت قرية مثلاً اربع سنوات كانت صحيحة في ثلاث سنوات فقط .

ثالثاً : اما اذا كان ايجار الوقف لاكثر من المدة المذكورة في صالح الوقف ومنفعته في ذلك متحققة بان كان الناس لا يرغبون في استئجارها سنة وايجارها اكثر من سنة ادر على الوقف وانفع للفقراء جاز ايجاره برأي القاضي .

رابعاً : لو أجر الواقف الوقف بنفسه الى عشر سنوات مثلاً كان صحيحاً . وهنأفرق بين الواقف والمتولي في ايجار الوقف .

ولكنه ذكر في الدر المختار في آخر باب الفسخ عن الفرض وغيره لو أجر الواقف الوقف بنفسه ثم مات ففي الاستحسان لا تبطل لأنه أجر لغيره اهـ . ومقتضاء ان الأول قياس التنقيح .

واذا توفي الواقف سبب في اثناء مدة الاجارة فلا تنسخ لان الواقف لم يؤجره لنفسه بل لغيره الا انه اذا توفي الواقف بعد انقضاء خمس سنوات من العشرة التي أوجرها الواقف على الوجه المشروح ايضاً وانسخت الأجرة بوفاته لا انتقال الوقف الى مصرف آخر فللمستأجر ان يستوفي ما دفعه معجلاً من الأجر للخمس سنوات الباقية من تركه الواقف .

خامساً : اذا احتاج الوقف الى اجارة طويله لعمارته يرفع ذلك الى القاضي . فاذا أجره القاضي لمدة طويله كان ايجاره صحيحاً

اذا احتاج القيم ان يؤجر الوقف اجارة طويله فالهيلة فيه ان يعقد عقوداً متفرقة كل عقد سنة بكذا فيلزم الاول لانه ناجز لا الباقي لانه مضاف للمتولي فسحها ويكتب في الصك استأجر فلان ارض كذا او دار كذا ثلاثين سنة بثلاثين عقداً كل سنة بكذا من غير ان يكون بعضها شرطاً في بعض ولننظر هل يشترط ان يعقد على كل سنة بعقد مستقل او يكفي قوله استأجرت ثلاثين سنة بثلاثين عقداً فينبوب عن تكرار العقد والظاهر الاول لكن الفتوى على ابطال الاجارة الطويله ولو بعقود الدر المختار .

توضيح في مال اليتيم : ومال اليتيم في حكم مال الوقف في هذه المسألة . فعليه ليس الوصي او الولي ان يؤجر مال اليتيم لمدة اكثر من المدة المذكورة في الفقرة التي جاءت في قوله (ثانياً) فان فعل فسخت في كل المدة على قول وفي الزيادة فقط على آخر اما اذا كانت عمارته متوقفة على اجارة طويله فللقاضي ان يؤجره توضيح في مال بيت المال : ومال بيت المال في حكم الوقف في هذه المسألة ايضاً . فعليه يؤجر مال بيت المال الى ثلاث سنوات اذا كان كلاً راضي والمزارع الكبرى والى سنة اذا كان غير ذلك كالدار والحانوت

الا انه قد جاء في الفتاوى (الكازونية) ما يأتي :

لكن اطلاق الفقهاء في اجارة اراضي بيت المال فيد جوازها مطلقا كثيرة كانت مدة الاجارة او قليله ونوسعهم في جواز تصرف الأمام فيها بيعا واقطاعا يؤيد ذلك . (الزبلي ، التنقيح ، رد المحتار ، الأتقروي ، الهندية ، الفيفية ، البحر ، تعليقات ابن عابدين على البحر) .

﴿ المادة ٤٨٥ ﴾ ابتداء مدة الاجارة يعتبر من الوقت الذي سمي اي عين وذ كر عند

العقد .

ان ابتداء مدة الاجارة يعين ويذكر عند العقد واذا لم يكن في الاجارة خيار شرط يعتبر من الوقت الذي سمي اي عين وذ كر عند العقد .

وعلى ذلك فاذا كان ابتداء مدة الاجارة عقيب العقد كانت الاجارة منجزة واذا كان في زمن مستقبل كانت مضافة . كما اذا أجر داره شهر رمضان ، هما في رجب يعتبر ابتداء المدة من غرة رمضان وتكون الاجارة مضافة . (الشلي)

كذلك لو قال انسان لا آخر أجرتك داري من رجب هذه السنة كان ابتداء مدة الاجارة من الشهر المذكور ، وعلى ذلك فاذا لم يسلم الأجر المأجور في وقت العقد وامسكه في يده اياما سقطت اجرة الايام المذكورة (انظر المادة ٤٧٧) . اما اذا كان في الاجارة خيار شرط يعتبر ابتداء مدة الاجارة من سقوط الخيار (انظر المادة ٥٠٢) التنوير ، رد المحتار ، الشلي .

﴿ المادة ٤٨٦ ﴾ ان لم يذكر ابتداء المدة حين العقد تعتبر من وقت العقد .

اي انه يعتبر ابتداء مدة الاجارة من وقت العقد اذا لم يذكر عند عقد الاجارة ولم يعين وتكون الاجارة منجزة . لأنه لما كانت الازمان كلها في حكم هذه الاجارة متساوية اعتبر في امثال ذلك الزمن الذي يعقب العقد كالاجل واليمين ان لا يكلم خلافا شهراً (الزبلي) . اذ لو لم يكن ذلك لزم ان تكون الاجارة فاسدة لجملة مدتها لكن اقدام العاقدين على الاجارة والظاهر من حالها دليل على احتياجها اليها وقصدما العقد الصحيح (الزبلي ، الكفاية ، رد المحتار) .

مثلاً ، لو قال شخص أجرتك داري اعتبر ابتداء مدة الاجارة من اليوم الذي تكلم فيه هذا الكلام (التنوير ، رد المحتار ، الهندية في الباب الثالث) . انظر المادة (٤٩٦) ايضاً .

ويتفرع عن هذه المادة المسألة الآتية ايضاً :

يصح استئجار الدار شهرين على ان تكون اجرتها في الشهر الأول مائة وفي الشهر الثاني مائتين ، وعلى هذا يلزم في الشهر الأول مائة وفي الشهر الثاني مائتان حتى ان المستأجر لو سكن في الدار شهراً واحداً وفسخت الاجارة قبل الشهر الآخر لزمه اعطاء مائة القرش كما يلزمه لو سكن الشهر الثاني اعطاء مائتي القرش (الدر المختار ، التنوير)

لانه ان لم يتصرف الشهر المذكور الا الى ما يلي العقد لكان الداخل في العقد شهراً منكراً من شهور عمره وهذا فاسد فلا بد من صرفه الى ما يلي العقد تحريماً بالجواز وكذا اقدام على الاجارة دليل تنجز

الحاجة الى تلك المنفعة فوجب صرف الشهر المذكور اولاً الى ما يليه قضاء للحاجة الناجزة . (الكفاية رد المختار)
اما اذا كانت في الاجارة خيار شرط فيعتبر ابتداء مدة الاجارة كما مر في شرح المادة السالفة من
سقوط الخيار .

﴿ المادة ٤٨٧ ﴾ كما يجوز ايجار عقار على ان يكون لسنة في كل شهر اجرته كذا دراهم
كذلك يصح ايجاره لسنة بكذا دراهم من دون بيان شهريته ايضاً .
اي انه يجوز ايجار عقار لسنة او سنتين او سنة اشهر في كل شهر كذا غروشا وليس للمستأجر حق في
فسخ الاجارة هذه حتى انتهائها ويصح ايجاره كذلك دون بيان اجرة كل شهر ويكون لازماً ولا يختلف
مقدار الاجرة باختلاف الاشهر بل يكون بدل الاجارة منقسماً على عدد الشهور بالتساوي (مجمع الأنهر)
لأن الاجارة تكون صحيحة ببيان منفعتها ومدتها واجرتها ولا يلزم لاجل ذلك بيان حصة كل شهر (الهندية
في الباب الثالث) وكذلك يصح ايجار الشهر بكذا غروشا بدون بيان اجرة كل يوم (الزبلي)
ونظير فائدة تقسيم بدل الاجارة على الوجه المذكور فيما لو فسخت الاجارة في اثناء مدتها مثلاً فكما يجوز
ايجار بعض عقاره لسنة على ان تكون اجرته في الشهر مائتي قرش كذلك يصح ايجاره لسنة بألفين واربعمئة
قرش وفي هذا يقسم بدل الاجارة على عدد الشهور فيكون نصيب الشهر مائتي قرش كما في الصورة الأولى
وعلى ذلك فلو فسخ الطرفان الاجارة بعد مرور سنة اشهر لزم اعطاء الف ومائتي قرش من الاجرة
نقط . المواد (٤٩٠ ، ٤٩٢ ، ٤٩٣) تفصل هذه المادة وتوضحها (رد المختار) .

﴿ المادة ٤٨٨ ﴾ اذا عقدت الاجارة في اول الشهر على شهر واحد او ازيد من شهر
انعقدت مشاهرة وبهذه الصورة يلزم دفع اجرة شهر كامل وان كان الشهر ناقصاً عن
ثلاثين يوماً .

اي انه اذا عقدت الاجارة في اول الشهر اي في غرته واول يوم فيه على شهر واحد او ازيد من
شهر انعقدت مشاهرة اي مشاهرة شهر قري ويعتبر ابتداء المدة من وقت العقد بمقتضى المادة (٤٨٦) لان
الاصل في الشهور الاهلة والايام بدل منها وما لم يتعد الاصل فلا يصار الى البدل (انظر المادة ٥٣)
وعليه فاذا نقص الشهر عن ثلاثين يوماً وكان تسعة وعشرين يوماً لزم اعطاء اجرة الشهر كاملة . ولا يلزم
تنقيص نصيب اليوم من الاجرة (الهندية ومجمع الأنهر) وهذه المادة اشتمل من المادة (٤٩٢) .

ابتداء الشهر : هو غرته واول يوم فيه كما صار ايضاحه في شرح هذه المادة وليس الليلة الاولى التي
يرى فيها الهلال وهذا المعنى لا ابتداء الشهر معنى عرفي وهو المعنى به (مجمع الأنهر ، الدر المختار)
وفي الواقع ان مبدأ الشهر القمري الليلة التي يرى فيها الهلال في الأفق الغربي واذا لم تمكن رؤية
الهلال يعتبر الشهر ثلاثين يوماً للضرورة لكن هذا المعنى ليس مقصوداً هنا . ويحمل الشهر او السنة اذا
ذكر بدون تعيين على الشهر والسنة العربيين . اما اذا وصفت السنة بالشمسية مثلاً حملت السنة او الشهر
على ما هي من السنين والشهور بالوصف .

﴿ المادة ٤٨٩ ﴾ لو اشترط ان تكون الاجارة لشهر واحد فقط وكان قد مضى من الشهر جزء يعتبر الشهر ثلاثين يوماً .

يعني انه اذا مضى من الشهر جزء اي اذا مضت الليلة الاولى من الشهر واليوم الاول واشترط ان تكون الاجارة لشهر واحد فقط ، فما انه يعتبر ابتداء الاجارة من وقت العقد (كما جاء في المادة ٤٨٦) يعتبر الشهر ثلاثين يوماً من ذلك الوقت . ويلزم اعطاء الاجارة كاملة اذا بقي المأجور ثلاثين يوماً تحت الاجارة لأنه لما تعذر هنا اعتبار الشهر بالهلال لزم ان يصار الى البديل (انظر المادة ٥٣) . (مجمع الانهر والمندبة) .

﴿ المادة ٤٩٠ ﴾ اذا اشترط ان تكون الاجارة لكذا شهور وكان قد مضى من الشهر بعضه يتم الشهر الاول الناقص من الشهر الاخير على ان يكون ثلاثين يوماً وتوفي اجرته بحساب اليومية اما الشهور الباقية فتعتبر وتحسب بالفترة .

اي انه اذا اشترط ان تكون الاجارة لمدة شهرين او اكثر وكانت قد مضى من الشهر جزء اي قد مضت غرته يتم الشهر الاول من الشهر الاخير على ان يكون ثلاثين يوماً على رأي محمد وان كانت مدة الاجارة بمدة تضي (المادة ٤٨٦) من وقت العقد .

لأنه لما كان الاصل في هذا الشهر متعذراً فقد اصير الى البديل ضرورة . اما الشهور المتوسطة فتعتبر وتحسب بالفترة وفاقاً للمادة ٤٨٨ وعلى هذا فواقعت الشهور المذكورة عن ثلاثين يوماً لزم اعطاء الشهرية تامة لان الاصل في هذه الشهور لما كان الاصل غير متعذر فلا يصار الى البديل .

مثلاً اذا عقدت اتفاقية لسنة في اليوم العاشر من ذي الحجة فلا أجل ان يكون الشهر المذكور ثلاثين يوماً يجب ان تنتهي السنة في العاشر من ذي الحجة من السنة التالية ويكون اليوم العاشر خارجاً عن مدة الاجارة واذا كان ذلك الشهر تسعة وعشرين يوماً تكون نهاية السنة في الحادي عشر من ذي الحجة ويكون اليوم العاشر حينئذ داخلأ في مدة الاجارة وبذلك يكون في ايجاره السنوي عيد اضحى عيد في اول مدة الاجارة وعيد في آخر مدتها (القهستاني ، رد المختار) وانه وان كان ليس في السنة الواحدة غير عيد اضحى واحد الا ان اجتماع عيدين في اجارة سنوية ليس فيه محذور وفي هذه الصورة المحذور غير لازم واللازم غير محذور (الدر المنقي ، الزيلعي) .

ان هذه المادة مركبة من المادتين (٤٨٨ و ٤٨٩) كما يفهم مما صرح فيه الشرح اية انها مادة جمع فيها حكماً للمادتين السابقتين فكانت مادة واحدة ، وهذه المادة اتم من المادة (٤٩٣) . اما الامام الاعظم فانه يرى اعتبار الشهور في هذه الصورة بالايام اية كل شهر ثلاثين يوماً (مجمع الانهر) وعلى ذلك فتكون هذه المادة على رأي الامام محمد .

لان الالهة هي الاصل في الشهور قال الله تعالى (يسألونك عن الالهة قل هي موائيت للناس)

والايام بدل عن الالهة ولا يصار الى البدل الا عند تعذر الاصل . ولا تعذر الا في الشهر الواحد وهو الاول وقد امكن تكيله من الاخير فيكمل . وبقي غيره على الاصل . اما الامام الاعظم فيرى كما قلنا اعتبار الاشهر بالايام ، لانه لما تعذر اعتبار الشهر الاول بالهلال تعذر اعتبار الثاني والثالث ايضاً لان الشهر الاول لما وجب تكيله من الثاني اكونه متصلاً به نقص الثاني فوجب تكيله من الثالث وهكذا الى آخر المدة . والامام ابو يوسف على رواية يوافق الامام الاعظم وعلى اخرى يوافق محمداً .

﴿ المادة ٤٩١ ﴾ اذا عقدت الاجارة مشاهرة بدون بيان عدد الاشهر وكان قد مضى بعض الشهر فكما انه يعتبر الشهر الاول ثلاثين يوماً كذلك بقية الشهور التي بعده تعتبر على هذا الوجه كل منها ثلاثين يوماً

اي اذا اشترط ان تكون اجرة كل شهر كذا دراهم من دون بيان عدد الأشهر بمقتضى المادة (٤٩٤) عند مضي البعض من الشهر فكما يعتبر الشهر الاول الناقص اي الذي يلي عقد الاجارة ثلاثين يوماً تعتبر سائر الشهور التي تستأقي ثلاثين يوماً ثلاثين يوماً للزوم الاجارة فيها بمقتضى الفقرة الأخيرة من المادة (٤٩٤) على هذا الوجه ايضاً وحينئذ لا يعتبر الهلال اتفاقاً (الهندية في الباب الثالث)

مثلاً لو عقدت اتفاقية على الوجه المذكور من اليوم الثاني من محرم لزم اعطاء الشهرة لكل ثلاثين يوماً اعتباراً من ذلك اليوم ولا يعتبر الهلال في ذلك . لانه وان كان يمكن اعتبار الأشهر المتوسطة بالأهلة في الاجارة التي يكون آخرها معلوماً ويمكن اكمال الشهر الاول من الشهر الاخير الا انه لما كانت الاجارة هنا اخر غير معلوم ولا يمكن اكمال الشهر الاول من الآخر فلا يمكن اعتبار شهر منها بالهلال . ففي الذخيرة ان عقد الاجارة على كل شهر بدرهم ان وجدت في وسطه يعتبر كل شهر بالايام بلا خلاف لانهما انما يعتبر ان الالهة اذا علم اخر المدة ليتمكن تكميله (رد المحتار)

﴿ المادة ٤٩٢ ﴾ لو عقدت الاجارة في اول الشهر لسنة تعتبر اثني عشر شهراً . اي انه اذا عقدت الاجارة في اول الشهر لسنة فيما ان ابتداء مدة الاجارة يصادف اليوم الاول من الشهر بناء على المادتين (٤٨٥ و ٤٨٦) تعتبر السنة اثني عشر شهراً لأن الأهلة هي الأصل في الشهور الا ترى قوله عليه السلام صوموا الروثية وافطروا لروثه فان غم عليكم الهلال فاكلوا عدة شعبان ثلاثين يوماً وانما يصار الى البدل اذا تعذر اعتبار الاصل ونقص السنة القمرية عن (٣٦٠) يوماً بقدر الاشهر التي تنقص عن الثلاثين (الهندية ، الكفاية)

والسنة القمرية عبارة عن (٣٥٤) يوماً وثلاث يوم اما الشمسية فهي «٣٦٥» يوماً «تعريفات السيد» . وبما ان هذه المادة لم تأت بحكم زائد عما اتت به المادة «٤٨٨» فالأيمان بها من العبث .

﴿ المادة ٤٩٣ ﴾ لو عقدت الاجارة لسنة وكان قد مضى من الشهر البعض يعتبر منها شهر اياماً وباقي الشهور الاحدى عشر بالهلال

اي اذا عقدت اجارة السنة وكان قد مضى من الشهر بعضه يعتبر منها شهر اياما اي ثلاثين يوماً ويبلغ الى الثلاثين من آخر شهر في السنة . و باقي الشهور الاحد عشر تعتبر عند محمد بالهلال وان نقصت بذلك عن الثلاثين يوماً عدت تامة على ما ورد في المادة (٤٨٨) .

كذلك اذا عقدت الاجارة لثلاثة اشهر ومضى من الشهر بعضه يعتبر شهر بالايام والشهران الباقيان بالهلال .

اما عند الامام فتعتبر السنة في هذه الصورة بالايام وتنتهي بمرور (٣٦٠) يوماً (الهندية في الباب الثالث) وهذه التفاصيل فيما اذا عينت السنة او الشهر بالسنة القمرية او تركت مطلقة اما اذا قيدت السنة او الشهر بالشمسية يعتبر القيد المذكور لا يعتبر في هذه الصورة الهلال .

وبما ان هذه المادة لا تفيد حكماً غير حكم المادة (٤٩٠) فهي اعادة بدوئ افادة .
فائدة : ان الحكم في سائر العقود المؤقتة يزن على المنوال المشروح ايضاً . مثلاً : لو باع البائع بثمن مؤجل لسنة او شهر على الاطلاق صرفت الى الشهر او السنة القمريين اما اذا كان مقيداً بقيد كالشمسية صرفاً اليها

﴿ المادة ٤٩٤ ﴾ لو استؤجر عقار شهرية كذا دراهم من دون بيان عدد الاشهر يصح العقد لكن عند ختام الشهر الاول لكل من الآجر والمستأجر فسخ الاجارة في اليوم الاول وليته من الشهر الثاني الذي يليه واما بعد مضي اليوم الاول وليته فليس لها ذلك ، وان قال احد العاقلين في اثناء الشهر فسخت الاجارة تنفسح في نهاية الشهر وان قال في اثناء الشهر فسخت الاجارة اعتباراً من ابتداء الشهر الآتي تنفسح عند حلوله وان كانت قد قبضت اجرة شهرين او اكثر فليس لاحدهما فسخ اجارة الشهر المقبوض اجرته .

يكون بيان المدة في الاجارة على ثلاثة اوجه :

١ - بقولك لشهر واحد بكذا

٢ - بقولك مشاهره بكذا

٣ - بقولك كل شهر بكذا

فتعقد في صورتين الاوليين على شهر واحد ولا تكون منعقدة على الشهر الثاني الذي يليه . اما توضيح الصورة الثالثة فهو كما يلي :

لو استؤجر عقار بكذا دراهم كل شهر من دون بيان وتعيين عدد الاشهر يصح عقد الاجارة على شهر واحد ويكون فاسداً في الاشهر الآتية لجهالة المدة ولا تكون الاجارة صحيحة في اكثر من شهر كـ شهرين او اكثر (الزيلعي) . ولا معنى لقول من قال من المشايخ ان العقد صحيح في الشهر الثاني والثالث لتعامل الناس لان التعامل المخالف للدليل لا يعتبر (الزيلعي) .

وصحته في شهر واحد ونساده في الباقي مقيدان بثلاثة قيود :

- ١ — عدم اقامة المستأجر في المأجور بعد ختام الشهر في الليلة الاولى واليوم الاول من الشهر الثاني
- ٢ — ان لا يكون المستأجر قد اعطي اجرة الشهور الزائدة سلفاً .
- ٣ — الا تكون الشهور قد سميت جملة اي الا يكون قد ذكر انها ثلاثة او خمسة مثلاً ولا حاجة الى تفصيلات اخرى في هذه الشروط لانها قد اصبحت مفهومة تماماً بما مر من التوضيح (رد المختار) والقاعدة في هذا هي :

اذا دخلت كلمة (كل) على السنة او الشهر او الاسبوع او اليوم او ما اشبه ذلك مما لا تعلم نهايته بغير ادناه وهو الواحد منه لان الواحد يكون معلوماً وتكون الاجارة فاسدة في الباقي لما يكون فيها من الجهالة
سؤال — فان قيل كما است الشهر الاول معلوم فكذلك الشهر الثاني معلوم فلم خصصتم الاول بصحة العقد ؟

الجواب — قلنا . انما اختص الاول لوجود جزء منه وحصوله بخلاف سائر الشهور حتى اذا سكن ساعة من الشهر الثاني صح العقد عليه ايضاً والثالث والرابع مثله (شلي) .

وقد ورد في شرح المادة (٢٢٠) اذا بيعت صبرة من اخنطة كل كيلة بكذا غرضاً فالبيع عند الأمامين نافذ في الكل اما عند الأمام الأعظم فانما ينفذ في كيلة واحدة ويكون فاسداً في الباقي . وقد اعتبر هناك مذنب الأمامين ولكن في الاجارة لم يحصل مثل هذا الاختلاف والامامان في اتفاق مع الامام الاعظم فيها واليك الفرق بين البيع والاجارة في هاتيه الجهة : بما انه ليس للشهور نهاية في الاجارة فرفع الجمل بها غير ممكن اما في البيع فيما ان للصبرة آخر فيمكن رفع الجمل بها بالكيل .

لكن عند ختام الشهر الاول وانتهاء الاجارة التي عقدت صحيحة ولا زمة على الوجه المذكور آنفاً كل من الآجر والمستأجر مخير في فسخ الاجارة في اليوم الاول وليلته من الشهر الثاني بحضور الآخر عن الشهر الثاني والشهور الاخرى لان العقد الصحيح قد انتهى وبقي العقد الفاسد . وقد تبين في شرح المادة (٤٦١) ان لكل الطرفين فسخ العقد الفاسد . وسبب الفسخ للشهر الثاني هو الفساد المحرر على الوجه السابق وليس اضافة العقد الى الشهر الثاني والثالث لان الجملة كما مر في شرح المادة (٤٤٠) قد قبلت القول بلزوم الاجارة المضافة قبله لحلول اجلها (الطوري)

قلنا ان لكل من الآجر والمستأجر عند تمام الشهر الاول ان يفسخ الاجارة في اليوم الاول من الشهر الثاني فكما يكون للآجر في اليوم الاول وليلته من الشهر الثاني والمستأجر حاضر است يفسخ الاجارة فللمستأجر ايضاً في اليوم المذكور وليلته ان يفسخها في حضور الآجر . واذا لم يفسخ احدهما الاجارة لزم كما جاء في الفقرة الثالثة من هذه المادة على ان لكل منهما في اليوم الاول وليلته من الشهر الثالث ان يفسخ الاجارة اذا شاء . وهكذا . ومما قد اصبغ الفرق بين الاستئجار بقولك لشهر واحد والاستئجار بقولك « لكل شهر » (الانقروي)

اما اذا مضى اليوم الاول وليلته ولم تفسخ الاجارة فليس لاحدهما فسخها الى انتهاء الشهر الثاني للزوم العقد وانقلابه بذلك الى الصحة بناء على ما جاء في المادة (٤٣٨) (لانه صار معلوماً فتم العقد فيه بتراضيهما فلا يكون لاحدهما الامتناع عن المضي (الزبلي) فلوان صاحب هذه المدار حلف ان لا يؤجرها فتركها في يد المستأجر وصار يتقاضى الاجرة آخر كل شهر لا يحث لان الانقضاء في راس كل

شهر لا يتوقف على اختياره فلا يكون أجراً ولو طلب اجرة شهر لم يسكه بعد بحث (الشلي)
والا فليس لزوم الاجارة في الشهر الثاني والشهور الاخرى لمرور ساعة لان في اعتبار الساعة على هذا الوجه
حرجاً عظيماً

والمقصود هو الفسخ في رأس الشهر وهو عبارة عن الليلة الأولى ويومها عرفاً (الزيلي).
(١) وان قال احد العاقدين في اثناء الشهر اي بعد مرور الليلة الأولى ويومها او في الشهر الأول
فسخت الاجارة اي اذا فسخ الاجارة منجزاً بالقول او الفعل تنفسخ الاجارة في نهاية الشهر لا في الحال
لأنه امكن توقيته الى وقت يملك فيه الفسخ (الزيلي).

وقد قال بعض الفقهاء : ان هذا الفسخ لا حكم له فلا تنفسخ الاجارة على هذه الصورة ولا في نهاية
ذلك الشهر ايضاً والبعض الآخر ذهبوا الى انها تنفسخ في ابتداء ذلك الشهر وقد قبلت المجلة هذا القول
الثاني (جمع الانهر) .

الفسخ بالقول : يكون بقولك «فسخت» ومثال الفسخ بالفعل : كما لو باع المؤجر المأجور في اثناء
الشهر من آخر انفسخت الاجارة في نهاية ذلك الشهر .

وعليه لو ادعي المؤجر بعد مضي مدة الفسخ — انفساخ الاجارة لوقوع البيع قبل مضي مدة الفسخ
فلا يصدق دون بينة (البزازية في الثاني فيما يكون فسخاً) يعني اذا طلب المشتري تسليسه المأجور لانفساخ
الاجارة على الوجه المشروح فلا يثبت الفسخ بقول المؤجر المذكور ويجبر المشتري على اقامة البينة على ذلك
(٢) وان قال احد العاقدين في اثناء الشهر فسخت الاجارة اعتباراً من ابتداء الآتي اي اذا اضاف
فسخ الاجارة الى الزمن المستقبل كان صحيحاً وانفسخت الاجارة عند حلول ذلك الشهر .

ان الفترتين اللتين اشير اليهما برقم (١) و(٢) بمعنى واحد في الحكم لكن الفسخ في الاول (فسخ منجز)
وفي الثانية (فسخ مضاف) الزيلي .

وتفسخ اجارة كهذه كما تبين في التفصيلات الآتية على ثلاثة وجوه :
اولها = الفسخ في الليلة الاولى ويومها وهذا الفسخ كما انه منجز يثبت حكمه في الحال .
ثانيها — بقولك فسخت اثناء الشهر وتكون الاجارة منفسخة آخر الشهر وهذا الفسخ وان كان منجزاً
الا ان حكمه يثبت في المستقبل .

ثالثها = بقولك في اثناء الشهر فسخت الاجارة من ابتداء الشهر الآتي فتفسخ عند حلول ذلك
الشهر وهذا الفسخ كما ترى ليس منجزاً بل مضافاً (القهستاني) .

وان كان ادى المستأجر اجرة شهرين او اكثر كسنة مثلاً سلفاً الى الآجر والآجر قد قبلها فليس
لاحدهما فسخ اجارة كل شهر اذيت اجرته سلفاً لان الاجرة المعجلة دالة على تعيين الاشهر وتعتبر الاشهر
بذلك كأنها معينة في عقد الاجارة قال الزيلي لانه بالتقديم اي تقديم الاجرة زالت الجهالة في ذلك
القدر فيكون كالمسمى اه . وكذلك في البزازية والهندية .

قل (من دون بيان عدد الاشهر) اما اذا ذكر عدداً فلزمت الاجارة في الاشهر المذكورة كما مر في
المادة (٤٨٧) مثلاً لو استأجر لمدة عشرة اشهر كل شهر بمأتي قرش لزمته الاجارة في العشرة الاشهر
وقد جاءت كلمتا (شهرية وعقار) في متن المجلة على سبيل المثال فقط فعليه لو استأجر مال مسانبة

او اسبوعية او يومية بكذا من دون بيان عدد السنين او الاسابيع او الايام فحكمه ايضاً كما شرخناه
فمثلاً اذا أجر شخص حماماً في السنة بكذا غرشاً ولم يبين عدد سني الاجارة وسلمه الى المستأجر فلما لم
يفسخ الاخر الاجارة في اواخر السنة الثالثة وامسك المستأجر الحمام عشرة ايام من السنة الرابعة فلا
تفسخ الاجارة بلا عذر قبل انتهاء السنة الرابعة (المجموعة الجديدة) .

كذلك لو حبس المستأجر الحلي التي استو جرت على ان تكون اجرها اليومية كذا غرشاً شهراً لزمه
اعطاء الاجر المسمى لكل يوم (الهندية) .

كذلك الحكم في الثور الذي يتأجر بكذا غرشاً يومية بدون تعيين عدد الايام ليدير منجنوناً (ناعورة)
ايضاً . (رد المحتار ، الطوري) .

ولكن اذا قيل في الاجارة هذه التي ذكر فيها الاجرة اليومية فسخت الاجارة من يومها الاول او
فسختها اعتباراً من ابتداء اليوم الآتي انفسخت في اليوم الآتي .

شرط الفسخ : يشترط في الفسخ هذا حضور الاجر اي علمه . وعليه لا يكون الفسخ صحيحاً اذا
لم يكن الاجر حاضراً (الشرنبلالي)

مثلاً : لو غاب المستأجر عندما كان الاجر مزمعاً على فسخ الاجارة بمقتضى الفقرة الثانية من المادة
الآتية قبل تمام الشهر وترك زوجته ومتاعه فيها لم يكن للاجر الفسخ مع المرأة اتفاقاً لأنها ليست بخصم
وحضور الخصم في فسخ الاجارة شرط والحيلة اجارها من أجر قبل تمام الشهر فاذا تم نفسخ الاجارة
الاى فتنفذ الثانية فتخرج منها المرأة وتسلم للمستأجر الثاني لان ما لا يجوز بالذات يجوز بالتبعية (انظر
المادة ٥٤) رد المحتار .

﴿ المادة ٤٩٥ ﴾ لو استأجر احد اجيراً على ان يعمل يوماً يعمل من طلوع الشمس
الى العصر او الى الغروب على وفق عرف البلدة في خصوص العمل .

يعني انه على الاجير اذا كان الاجير في البلدة يعمل عادة من طلوع الشمس الى العصر ان يعمل
من طلوع الشمس الى العصر واذا كانت يعمل من طلوع الشمس الى غروبها يعمل كذلك (انظر
المادة ٣٦) .

اما اذا كان عرف البلدة مشتركاً لزم ان يعتبر اليوم بمعناه اللغوي ويشغل الاجير الى الغروب
(البرازية ، الهندية ، رد المحتار) لانه انما تعتبر العادة بمقتضى المادة (٤١) اذا اطردت او غلبت . فاذا
كانت مشتركة فكما لا تكون مطردة لا تكون غالبية . وعلى ذلك ليس بالامكان هنا العمل بالعرف
كذلك تستعمل الدابة المستأجرة ليوم من طلوع الفجر الى الغروب

وكذلك الدابة المستأجرة من الصباح الى الغروب تستعمل الى غروب الشمس لان اسم العشاء في
عرفنا انما ينطبق على ما بعد غروب الشمس ولا تكون الاجارة قد انتهت بزوالها (الهندية في الثالث من
الاجارة ، البرازية)

ويتبع عرف البلدة فيما لو لم يعين العاقدان وقت ابتداء العمل وانتهائه . اما اذا اتفق العاقدان على

العمل في اليوم الفلاني من الظهر الى العصر لزم العمل بموجب ذلك ولا يتبع في ذلك عرف البلدة وعادتها
(انظر شرح المادة ٨٣)

﴿ المادة ٤٦٦ ﴾ لو استؤجر نجار على ان يعمل عشرة ايام تعتبر الايام التي تلي العقد
وان كان قد استؤجر على ان يعمل عشرة ايام في الصيف فلا تصح الاجارة ما لم يعين انه
يعمل اعتباراً من اي شهر واي يوم

يعني لو استأجر احد نجاراً على ان يعمل له عشرة ايام في عمل معلوم وفقاً للمادة ٤٥٥ تعتبر الايام
التي تلي عقد الاجارة ويلزم الاجير ان يعمل عشرة ايام من اليوم الذي يلي اليوم الذي عقدت فيه
الاجارة . لانه اذا لم تنصرف العشرة الايام المذكورة الى الايام التي تلي يوم عقد الاجارة كانت واقعة
على عشرة ايام غير معلومة من ايام العمر وبذلك تكون الاجارة فاسدة
ولما كان حمل معاملات الناس على الصحة اولى من حملها على الفساد لزم اعتبار الايام التي تلي العقد
(انظر المادة ٤٨٦) رد المختار

وان كان قد استؤجر على ان يعمل عشرة ايام في الصيف لم تصح الاجارة ما لم يعين اليوم والشهر
الذي سيعمل اعتباراً منه . اي ان الاجارة تكون فاسدة (انظر المادة ٤٥١) لانه يلزم لصحة الاجارة
تعيين وقت لها . وبما ان هذه الاجارة مضافة الى زمن مستقبل فلا يمكن اعتبار مدتها من وقت العقد
ولا يمكن تطبيقها على احكام المادة ٤٨٦

وفي هذه الصورة لو عمل الاجير العمل اخذ اجر المثل (انظر المادة ٤٦٢) البزاية . اما لو استأجره
على ان يعمل عشرة ايام اعتباراً من ابتداء الشهر الفلاني صح (الهندية في الباب الثالث)
كذلك نفسد الاجارة اذا استأجر شخص اجيراً يومين من الايام بدون تعيين ليعمل له عملاً معلوماً
واذا عمل الاجير العمل في مثل هذه الحال اخذ اجر المثل (الهندية)
كذلك اذا أجر احد داره من آخر قائلآ أجرتك داري هذه عشرة اشهر من السنة الفلانية فلا
يكون الايجار صحيحاً . لانه لم يعين مبدأً لمدة الاجارة (الهندية في الباب الخامس عشر)



الباب الخامس

في الخيارات الثلاث اي خيار الشرط وخيار الرؤية وخيار العيب

ويحتوي على ثلاثة فصول

يجري في البيع اثنان وعشرون نوعاً من الخيار كما اوضح في شرح الباب السادس من كتاب البيوع . واليك فيما يلي تعداد الخيارات الجارية في الاجارة ايضاً :

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| وهذه مذكورة في المحلة | ١ = خيار الشرط |
| | ٢ = خيار الرؤية |
| | ٣ = خيار العيب |

٤ = خيار تفريق الصفقة . انظر المادة [٥٨٥]

٥ = خيار اجازة عقد الفضولي . [٤٤٧]

٦ = خيار القبول . فعليه اذا اوجب احد العاقدين الاجارة فالثاني مخير في ذلك المجلس اذا شاء قبل . واذا شاء رد .

٧ = خيار وصف الثمن . فلا يجازة بشرط رهن الشيء الفلاني في . مقابل بدل الاجارة او تقديم فلان كفيلاً صحيح . واذا لم يراع المستأجر هذين الشرطين فلمؤجر ان يفسخ الاجارة (انظر المادة ١٨٧ وشرحها) .

٨ = خيار الغبن والتفريق . فاذا غرر احد العاقدين بالآخر وكان في الاجارة غبن فاحش فللطرف المغبون فسخ الاجارة (انظر المادة ٣٥٦ وما يتلوها من المواد) .

ولكن الغبن الفاحش هنا بمقدار الخمس اذا كانت المأجور عقاراً والعشر اذا كانت منقولة .

٩ = خيار العيب في الثمن (انظر شرح المادة ٢٤٢) .

١٠ = خيار تفرق الصفقة بظهور المأجور ناقصاً (انظر المادة ٥٨٥ وشرح المادة ٢٢٣) .

١١ = خيار تفرق الصفقة بهلاك بعض المأجور (انظر المادة ٥١٩ وشرح المادة ٢٩٣) .

١٢ = خيار تفرق المأجور بهلاك بعضه قبل القبض (انظر المادة ٥٢٠ وشرح المادة ٢٩٣) .

١٣ = خيار عيب الشركة (انظر المادة ٤٣٠) .

١٤ = خيار الوصف (انظر المادة ٥٠٣ مع شرحها والمادة ٢٢٦)

١٥ = خيار الخيانة . مثلاً لو قال المستأجر اني استأجرت هذا العقار بخمسة دنانير في الشهر وادعرك

اياهم بستة وفهم انه استأجره بأربعة فالمستأجر مخير (انظر شرح المادة ٣٥١) .

١٦ - خيار التعين (انظر المادة ٣١٦ و ٥٠٦).

وهذه الخيارات وان لم يأت شيء صريح يجربانها جميعها في الاجارة سوي ما جاء في مجمع الانهر

والزيلي

بما ان هذه الخيارات تجري في البيع لدفع الحاجة والاجاره هي بيع المنفعة فتجري هذه الخيارات فيها

قياساً على بيع العين



الفصل الاول

ويحتوى على ثلاثة مباحث

المبحث الاول

في بيان بعض المسائل المتعلقة بخيار الشرط

لا يجرى خيار الشرط عند الشافعي لانه اذا اشترط خيار الشرط للمستأجر فان بعض المعقود عليه وهو المنفعة يفتى ويزول في مدة الاجارة فاذا فسخت الاجارة بحكم الخيار فلا يستطيع تسليم المعقود عليه للمستأجر كاملاً واذا اشترط الخيار فلا يكون المؤجر قادراً على تسليم المعقود عليه للمستأجر على وجه الكمال وهذا الأمر مانع للخيار . وقد قال الأئمة الحنفية كما ان فوات بعض المعقود عليه في الاجارة ليس مانعاً بخيار العيب فلا يمنع الرد بخيار الشرط ايضاً لأنه غير ممكن في الاجارة رد الكل وانما يكون التكليف بحسب الوسع والطاقة (المداية، الكفاية، الطوري) الا ترى ان المستأجر يجبر على القبض بعد مضي بعض المدة من غير شرط الخيار للضرورة وفي المبيع لا يجبر عليه بعد هلاك البعض لعدم الضرورة .

﴿ المادة ٤٩٧ ﴾ * يجرى خيار الشرط في الاجارة كما جرى في البيع ويجوز الأيجار والاستئجار على ان يكون احد الطرفين او كلاهما مخيراً كذا اياماً .

يعنى يجرى خيار الشرط في الأجارة سواء أكانت اجارة ملك او وقف كما جرى في البيع بمقتضى المادة (٣٠٠) ويجوز الأيجار والاستئجار على ان يكون احد الطرفين او كلاهما مخيراً كذا يوماً اي ان يكون في مدة معلومة مخيراً في فسخ الاجارة وامضاءها .

مثلاً لو قال المستأجر استأجرت هذه الدار بمائة قرش شهرياً على اني مخير في قبولها بذلك ثلاثة ايام صح (الهندية في الباب الخامس) . لأن الاجارة لما كانت تفسخ لأسباب كالأقالة فشرط الخيار فيها صحيح . وفضلاً عن ذلك فان خيار الشرط قد جعل للتروي والتفكير وكل من الآجر والمستأجر في حاجة الى التروي والتفكير في الاجارة قبل ابرامها لأن الخيار شرط في البيع بالتروي فكذا في الاجارة لأنها تقع بفتنة من غير سابقة تأمل فيمكن ان يقع غير موافق فيحتاج الى الانالة فيجوز اشتراط الخيار فيها (الزيلعي)

يقسم شرط الخيار في الاجارة بالنسبة الى من الخيار الى اربعة اقسام :

- ١- ان يكون للموئجر فقط
 - ٢- ان يكون للمستأجر فقط
 - ٣- ان يكون لكليهما معاً
 - ٤- ان يكون لشخص ثالث
- (انظر شرح المادة ٣٠٠).

ويفهم من اطلاق المجلة بقولها (كذا اياماً) كما يجوز ان يكون الخيار لثلاثة ايام يجوز ان يكون لاكثر وانما يلزم ان تكون مدة الخيار معلومة فعليه تقسد الاجارة اذا لم يعين العاقدان مدة الخيار في وقت عقد الاجارة. ولكن اذا اتفقا على تعيين مدة الخيار قبل انقضاء المجلس وعيناها انقلبت الاجارة صحيحة (انظر المادة ٢٤). وكما يصح الخيار المذكور في اجارة الملك يصح في اجارة الأوقاف وعليه لو آجر متولي وقف على ان له الخيار كذا يوماً صح فاذا شاء فسخ الاجارة في مدة الخيار واذا شاء اجازها (الاتقوي).

ويلزم في الاجارة التي تعقد على شرط الخيار وجود سائر الشروط الأخرى ايضاً. حتى انه لو استأجر شخص داراً من آخر على انه مخير ثلاثة ايام ان شاء قبلها بمائة قرش وان شاء بمائة وخمسين كانت الاجارة فاسدة. واذا سكنها في مدة الخيار او بعدها لزمه اجر المثل (انظر المادة ٤٥٠). الهندية ولا يضمن ما انهدم من سكناه لا في مدة الخيار ولا بعد مضي مدة الخيار وهذا بخلاف ما لو كان الخيار مشروطاً لصاحب الدار فانه يضمن المستأجر قيمة ما انهدم من سكناه في مدة الخيار (الهندية الباب الخامس)

المادة ٤٩٨ * المخير ان شاء فسخ الاجارة وان شاء اجازها مدة خياره

المخير سواء اكان الآجر او المستأجر او اياهما معاً ان شاء فسخ الاجارة قولاً او فعلاً فتنفسخ وان شاء اجازها فتنفذ وتكون لازمة (انظر المادة ٣٠١) واذا كان الطرفان مخيرين فإيهما اجاز الاجارة سقط خياره ولا يطراً بذلك خلل على خيار الطرف الآخر.

وكذا انه لا يشترط في هذا الفسخ عند الامام حضور الطرف الآخر وعلمه كذلك لا حاجة فيه الى حكم القاضي او رضا الطرفين (رد المحتار).

مثلاً اذا كان الآجر مخيراً فله في مدة الخيار فسخ الاجارة او اجازتها للمستأجر كذلك اذا كان مخيراً ان يفسخ الاجارة في مدة الخيار او يجيزها. لكن عند الامامين يشترط في فسخ الطرف المخير حضور الطرف الثاني وعلمه (القهستاني). واما اذا كان الطرفان مخيرين فيجري الخيار على ما جاء في التفصيلات الواردة في متن المادة (٣٠٧) وشرحها وقوله (في مدة خياره) مبنى على المادة (٥٠٠).

المادة ٤٩٩ * كما ان الفسخ والاجازة على ما تبين في المواد ٣٠٢ و٣٠٣ و٣٠٤

يكونان قولاً كذلك يكونان فعلاً. بناء عليه لو كان الآجر مخيراً وتصرف في المأجور بوجه من لوازم التملك فهو فسخ فعلي وتصرف المستأجر المخير في المأجور كتصرف

المستأجرين اجازة فعلية .

اي كما ان فسخ الطرف المخير الاجارة واجازته يكونان على ما تبين في المواد ٣٠٢ و ٣٠٣ و ٣٠٤ في كتاب البيوع قولاً يكونان كذلك فعلاً وفي ذلك اربع مسائل :

- | | |
|-----|-----------------|
| ١ — | الفسخ القولي |
| ٢ — | الفسخ الفعلي |
| ٣ — | الاجازة القولية |
| ٤ — | الاجازة الفعلية |
- كلها صحيحة .

بناء عليه لو كان الآجر مخيراً وفسخ الاجارة بقوله (فسخت) كان ذلك منه فسخاً قولياً كما انه لو فسحها بتصرفه بالمأجور بأن باعه او وهبه او اعارة او عرضه للبيع او تصرف فيه بوجه آخر من لوازم التملك كان ذلك فسخاً فعلياً كما لو كان المستأجر مخيراً وقال اجزت او اسقطت خيارى كان ذلك منه اجازة قولية كما انه لو سكن العقار في اثناء مدة الخيار او آجره من آخر وتصرف فيه تصرف المستأجرين كان منه اجازة فعلية . حتى انه لو سكن الدار التي استأجرها على ان له الخيار ثلاثة ايام وانهدمت فلا يلزمه ضمان لان سكناه اياها كان بحكم الاجارة لسقوط خياره بالسكنى ولزوم الاجارة بذلك وهذا بخلاف ما لو كان الخيار مشروطاً للآجر فان المستأجر بضمن قيمة ما انهدم من سكناه في مدة الخيار بدون اذن صاحب الدار ولا يلزمه الأجرة (الهندية في الباب الخامس) .

لانه لما كان ابتداء مدة الاجارة كما سيجي في المادة (٥٠٢) يعتبر من وقت سقوط الخيار فسكنى المستأجر قبل ذلك من قبيل الغصب وليس بحكم الاجارة .

المادة ٥٠٠ * لو انقضت مدة الخيار قبل فسخ المخير وانفاذه الاجارة يسقط الخيار

وتلزم الاجارة .

اي انه لو انقضت مدة الخيار قبل فسخ المخير (اي الآجر او المستأجر) للاجارة قولاً او فعلاً على الوجه المشروح وانفاذه اياها سقط الخيار ولزمت الاجارة (انظر المادة ٣٠٥) .

سقوط الخيار باربعة وجوه :

١ — بالاجازة القولية

٢ — بالاجازة الفعلية

٣ — بمرور المدة

٤ — بموت من له الخيار .

حتى ان المخير اذا جن او اغمي عليه او سكر او نام ومرت مدة الخيار اثناء ذلك دون ان يعلم بها سقط خياره .

ولا ينتقل خيار الشرط في الاجارة الى الوارث فعليه لو توفي الطرف المخير اثناء مدة الخيار بطل ولا تنفذ الاجارة بعد ذلك باجازه الوارث (انظر المادة ٣٠٦) والاجازة تنسخ بالوفاة بخلاف البيع فانه

يكون لازماً .

المادة ٥٠١ * مدة الخيار تعتبر من وقت العقد .

اي يعتبر مبدأ مدة الخيار من وقت عقد الاجارة (هندية) . مثلاً لو استأجر احد داراً من غرة محرم على انه مخير ثلاثة ايام . يعتبر ابتداء الخيار من غرة الشهر المذكور وتنقضي مدة الخيار بمرور ثلاثة ايام منذ ذلك التاريخ . لكن لو استأجر داراً على الوجه المشرح و شرط لنفسه الخيار ثلاثة ايام اعتباراً من اليوم الثاني من محرم فماذا الحكم ؟

ففي هذه الصورة وان كان القول بشبوت الخيار اعتباراً من اليوم الأول موافقاً الا انه يلزمنا هنا نقل صريح للحكم .

المادة ٥٠٢ * ابتداء مدة الاجارة يعتبر من وقت سقوط الخيار .

يعتبر ابتداء مدة الاجارة التي تعقد على خيار الشرط منذ سقوط الخيار بمقتضى احد المواد (٤٩٨ و ٤٩٩ و ٥٠٠)

فاذا استأجر احد حانوتاً لشهر على ان يكون مخيراً ثلاثة ايام وفسخ الاجارة في اليوم الثالث بحكم الخيار لا يلزمه اعطاء اجرة اليومين المأجورين . لأن ابتداء مدة الاجارة يعتبر من وقت سقوط الخيار . وفي المادة التي قبل ذلك لا تكون اجارة حتى يلزم المستأجر اعطاء اجرة اليوم الأول والثاني والثالث . لأن المستأجر اذا ابتداء بالانتفاع في المأجور من هذه الايام فلا يتمكن من استيفاء المنافع مع بقاء الخيار لا ستلزماً ذلك سقوط الخيار . كذلك لو أجرة احد دارة بكذا قرشاً على انه مخير في ذلك مدة ثلاثة ايام وسكن المستأجر الدار مدة الخيار فاجرة المدة المذكورة غير لازمة ويضمن ما انهدم بسكناه .

كذلك اذا أجرة المكاري دابته على انه مخير في ذلك كذا ساعة وركب المستأجر الدابة بلا اذن الآجر قبل الابازة فسرفت قبل نضي مدة الخيار ضمنها لان المستأجر يكون غاصباً باستعماله المأجور بدون اجازة من المؤجر الذي له حق الفسخ حينئذ ولكن لا تكون الاجرة لازمة في هذه الحال . واذا كان الخيار للمستأجر وركب الدابة على ذلك الوجه وسرفت من يده لزمته الاجرة ولا يلزمه ضمان لأن ركوب المستأجر الدابة على تلك الصورة اجازة فعلية منه (انظر المادة ٤٩٩) عبد الحلیم ، البزازية ، الهندية . هذا في ابتداء الاجارة التي تعقد على هذا الخيار اما ابتداء الاجارة التي لبس فيها خيار فقد بين في المادتين (٤٨٦ و ٤٩٦) .

المبحث الثاني

في بيان مسائل متعلقة في كيفية اجارة المأجور

المادة ٥٠٣ * لو استؤجرت ارض على ان تكون كذا ذراعاً او دوناً وخرجت

زائدة او ناقصة تصح الاجارة ويلزم الاجر المسمى لكن المستأجر مخير حال نقصانها له ان يفسخ الاجارة ان شاء

إذا استؤجرت أرض على أن تكون كذا ذراعاً أو دونماً أي على أن مقدار اذرعها أو دونماتها كذا ذراعاً أو دونماً وبينت حدودها الأربعة ولم تبين اجرة كل ذراع أو دونم فإذا ظهرت عند التسليم تامة كانت الاجارة صحيحة ولازمة وإذا خرجت زائدة ذراعاً أو ذراعين أو دونماً أو دونمين أو عشر اذرع أو دونمات أو ناقصة كانت الاجارة ايضاً صحيحة وافعة على الأرض المحدودة فقط ولو كان المأجور وفقاً و يلزم في كل حال الاجر المسمى فقط (انظر شرح المادة ٢٢١) ولا تلزم زيادة الاجرة للأذرع أو الدونمات الزائدة كما لا يلزم نقصها إذا نقصت الأذرع أو الدونمات . (التنقيح) .

لكن إذا نقصت الأذرع أو الدونمات عن المقدار المسمى في العقد فالمستأجر مخير إذا شاء فسخ الاجارة وإذا شاء اجازها وليس له حط شيء من بدل الايجار في مقابل النقصان (انظر المادة ٢٢٤ و ٢٢٦) اما في حال الزيادة فليس المؤجر مخيراً لأنه لما كانت تلك الزيادة وصفاً فليس لها شيء من البدل . ولما كان الخيار في هذه المادة خيار عيب فذكره في الفصل الموضوع لبيان خيار الشرط غير لائق (الانقروى) وقد ذكر نظيره في البيع في المادتين « ٢٢٤ و ٢٢٦ » « تحت عنوان » المواد المتعلقة بكيفية المبيع » فقد وضعنا له في الشرح عنواناً تمييزاً عن خيار الشرط قياساً على نظيره في البيع . لقد جاء « ويسكت عن بيان الأجرة لكل ذراع أو دونم » لأنه إذا بين الأجر اجرة كل ذراع أو دونم كان المستأجر مخيراً في حالتي الزيادة والنقصان فان شاء قبل المأجور بحسابه من الاجرة وان شاء تركه « انظر المادة ٢٢٦ » لانه وان كان الدارع وصفاً ليس له مقابل من الثمن الا انه اصبح اصلاً لأفراده بذكر البدل .

وهذه المسألة المبينة في الشرح هي غير المسألة المبينة في المادة الآتية لأنه في هذه المسألة قد بين مقدار المجموع بخلاف المسألة الآتية . وتنطبق هذه المادة على استئجار الحيوان ايضاً وذلك كما لو استأجر بالخيار رجل ثوراً من آخر على أن يطحن عليه كل يوم عشر كيلات كان المستأجر بالخيار ان شاء رضي به كذلك وان شاء رده ، فان رضي به لزمه اجر كل يوم بتمامه وان رد كان عليه اجر اليوم الذي استعمله بتمامه ولا يحط عنه شيء بسبب النقصان عن العمل لان الاجارة وقعت على الوقت ولهذا يستحق الاجر وان لم يطحن عليه شيء « الهندية في الباب الخامس » .

﴿ المادة ٥٠٤ ﴾ لو استؤجرت أرض على أن يكون كل دونم منها بكذا دراهم يلزم اعطاء الاجرة بحساب الدونم .

إذا استؤجرت أرض على أن يكون كل دونم أو كل ذراع منها بكذا قرشاً لزم اعطاء الاجرة بحساب البدل المسمى لكل دونم أو ذراع « الهندية » .

مثلاً لو استؤجرت أرض على أن اجرة كل دونم منها عشرة غروش فكانت عشرين دونماً لزم اعطاء مائتي قرش (الخيرية) .

وهذه المادة ايضاً لا تتعلق بخيار الشرط في شيء وانما حشرت هنا لبيان الصورة الثانية للمادة الآتية

المبحث الثالث

في بيان الاجارة بشرط

المادة ٥٠٥ * يجوز عقد الاجارة على عمل عينت اجرته وشرط ايفائه في الوقت الفلاني ويكون الشرط معتبراً مثلاً لو اعطي احد الى الخياط ثياباً على ان يفصلها وينجز خياطتها هذا اليوم او لو استكر احد دليلاً بشرط ان يوصله في عشرة ايام الى مكة تجوز الاجارة والآجر ان اوفي الشرط استحق الاجر المسمى والا استحق اجر المثل بشرط ان لا يتجاوز الاجر المسمى .

اي انه يجوز عقد الاجارة على عمل عينت اجرته وشرط ايفائه في الوقت الفلاني ويكون العقد باقماً على العمل والشرط معتبراً ويلزم المستأجر الأجر المسمى اذا اوفي الأجير العمل على الوجه المشروط والا فيلزمه اجر المثل على ان لا يتجاوز الأجر المسمى .

وبما انه قد جمع في مثل هذا العقد بين الوقت والعمل ويحتمل ان يكون كل منهما هو المعقود عليه والقربته لقصد التعجيل معدومة بذكر الوقت فوجب ان تفسد الاجارة للجهل بالمعقود عليه . فان ذكر العمل يوجب عدم وجوب الاجرة ما لم يعمل وذكر الوقت يوجب وجوبها عند تسليم النفس في المدة فعليه اذا كان العمل هو المعقود عليه كان نافعاً للمستأجر لان اعطاء الاجرة انما يلزم بعد تمام العمل واذا كان الوقت هو المعقود عليه كان نافعاً للأجير لان الاجير يستحق الاجرة بمرور المدة سواء اوفي العمل او لم يوفه .

وبما انه لا مرجح لاحدهما على الآخر فهذا العقد موّد الى النزاع . لكنه لما كان العقد هنا واقعاً على العمل وذكر الوقت للاستعجال فقد صحح ذلك العقد ورفعت الجمالة لتعذر الجمع (الزيلعي في شرح قول الكنتز او ليخبر له كذا اليوم بدرهم لم يجز) .

مثلاً لو اعطي احد الخياط ثياباً على ان يفصلها ويخيطها هذا اليوم اي لينجز خياطتها او اكثرى احد دليلاً بشرط ان يوصله في عشرة ايام الى مكة المكرمة تجوز الاجارة . وقد جمع في الصورة الاولى بين المدة والعمل . في الصورة الثانية بين المدة والمسافة والعمل .

فاذا خاط الخياط الثوب في اليوم المعين وانجزه واوصله الدليل الى مكة المكرمة في اليوم المعين استحق الاجر المسمى . وكذلك لو فرغ العمل في منتصف اليوم المعين كأن ينجز الخياط خياطة الثوب ظهر اليوم المعين اخذ الاجير الاجر المسمى لان العقد صار وارداً على العمل .

واذا لم يف الاجير او الآجر العمل حسب الشرط اخذ اجر المثل على ان لا يتجاوز الاجر المسمى

واذا نباطاً الاجير عن القيام بالعمل في اليوم المعين مع مطالبة المستأجر ذلك مراراً وسرقت منه ضمن . اما اذا اختلف الطرفان في ايراد ذلك الشرط في العقد فالقول مع اليمين للاجير لأنه ينكر الشرط والضمان «جامع الفصولين» وقد جاء في رد المحتار ولو ان الخطاط لم يخط الثياب في ذلك اليوم وطالبه المستأجر مراراً وتماهل ولم يعمل حتى سرقت الثياب ضمن قيمتها قاله شمس الائمة .

واستفتيت أئمة بخارى عن قصار شرط عليه ان يفرغ اليوم من العمل فلم يفرغ وتلف الثوب في الغد اجابوا بضمن وان اختلفا فينبغي ان يصدق القصار بيمينه لأنه ينكر الشرط والضمان والآخرون يدعيه (جامع الفصولين)

وليس في هذه المادة وتلوها خيار الشرط الذي جاء حكمه في المادة (٤٩٨) ، وانما هما عبارة عن اجارة بشرط وقد وضعنا تحت عنوان خاص كنظائرهما في البيع .
ليس في هذه المادة ترديد قط بخلاف المادة الآتية وذلك هو الفرق بينهما .

﴿ المادة ٥٠٦ ﴾ يصح ترديد الاجرة على صورتين او ثلاث في العمل والعامل والحمل والمسافة والزمان والمكان ويلزم اعطاء الاجرة على موجب الصورة التي تظهر فعلاً . مثلاً لو قيل للخياط ان خطت دقيقاً فلك كذا وان خطت خشناً فلك كذا فأبي صورتين عمل له اجرتها ، او لو استؤجر حانوت بشرط انه ان اجري فيه عمل العطاراة فاجرته كذا وان اجري فيه عمل الحدادة فكذا فأبي العاملين اجري فيه يعطى اجرته التي شرطت . وكذا لو استكرت دابة بشرط ان حملت حنطة فاجرتها كذا وان حملت حديداً فكذا فايهما حمل يعطى اجرته التي عينت او لو قيل للمكاري استكرت منك هذه الدابة الى (شورلي) بمئة والى ادرنة بمائتين والى قلبه بثلاثمائة فالى ايها ذهب المستأجر تلزمه اجرة ذلك وكذا لو قال الآجر آجرت هذه الدار بمئة وهذه بمائتين وهذه بثلاثمائة فبعد قبول المستأجر تلزمه اجرة الحجرة التي سكنها وكذلك لو ساوم احد الخياط على ان يخطط له جبة بشرط ان خاطها اليوم فله خمسون غرشاً وان خاطها غداً فله ثلاثون تعتبر الشروط

يجوز الترديد في الاجارة على ثمانية اوجه وهي :

(١) في العمل (٢) في العامل (٣) في الحمل (٤) في المسافة (٥) في المكان (٦) في الزمان (٧) في انواع الزراعة (٨) في نقل الحمل . ويصح ترديد الاجرة على صورتين او ثلاث وتسمية اجرة لكل صورة غير اجرة الصورة الاخرى . ويعتبر البيع في جميعها دفعاً للحاجة وبما ان الاجارة بيع منافع فنقاس على بيع الدين (بجمع الانهر ، الزيلعي) .

يجوز الترديد في العمل اتفاقاً لانه خيره بين عقدين صحيحين مختلفين والاجر قد يجب بالعمل وعند

العمل يرتفع الجهل (مجمع الأنهر)

أما في العامل فقد قال بجواز الإمام الأعظم لأنه خيره بين عقدين صحيحين مختلفين والجهالة في العمل ترتفع عند المباشرة خلافاً لما أي قال لا يجوز لأن المعقود عليه واحد والأجران مختلفان ولا بدري إيهما يجب فلا يجوز (مجمع الأنهر).

ويلزم إعطاء الأجرة على موجب الصورة التي تظهر فعلاً أي أجرة تلك الصورة التي شرطت وفي هذا ثلاثة احتمالات :

١ - حصول الصور المرددة كلها .

٢ - عدم حصول شيء منها

٣ - عدم حصول أحدها فقط .

والبحث في ذلك كله مستوفى في الشرح الآتي .

أما ترديد الأجرة زيادة عن ثلاث صور كأربع أو خمس فلا يجوز (انظر المادة ٣١٦) .

غير أنه يشترط خيار التعيين في البيع دون الأجرة والفرق بينهما هو أن الأجرة إنما تجب في الأجرة بالعمل وإذا وجد يصير المعقود عليه معلوماً بخلاف البيع فإن الثمن يجب بنفس العقد والمبيع مجهول والواقع أن الجهالة التي في طرف الأجرة ترتفع كما ذكر وأما الجهالة التي في طرف العين المستأجرة في فهو قوله أجرتك هذه الدار بمائة أو هذه الدار بمائتي قرش فهي ثابتة ونفضى إلى النزاع في تسليم العين وتسليمها إذ المستأجر يريد هذه والمؤجر يريد الأخرى فتحقق النزاع فيبقى أن لا يصح بدون اشتراط خيار التعيين (مجمع الأنهر ونتائج الأفكار) .

(١) مثلاً لو قيل للخياط أن خطت فلك مائة وخمسون غرماً وأن خطت خشناً فلك مائة غرماً فأبي الصورتين عمل له أجرتهما أي أن خاط الثوب خياطة دقيقة أخذ مائة وخمسين غرماً وأن خاطه خشناً أخذ مائة قرش فقط وإن لم يخطه على صورة ما فليس له أجر مطلقاً ويجبر على الخياطة . وليس ظهور صورتين معاً بالفعل ممكناً . ولكن كيف يكون الحكم فيما لو خاط قسمًا بصورة والآخر بأخرى ؟ في هذا الاحتمالات الآتية :

١ - أن يخط دقيقاً .

٢ - أن يخط خشناً .

٣ - أن لا يخط مطلقاً

٤ - أن يخط قسمًا دقيقاً وقسمًا خشناً

٥ - أن يخط على صورتين معاً أيضاً

وقد بحث في هذه الاحتمالات جميعها

وهذا مثال لترديد العمل .

وكذلك الحكم فيما لو قال المستأجر للخياط أن خطت الثوب بنفسك فلك مائة غرماً وإن خاطه أحد أجرائك فلك خمسون غرماً فقط . فإن لم يخطه هو ولا أحد أجرائه أجبر على خياطته ومن البديهي أنه ليس في الامكان أن يخط الخياط وأجيره الثوب معاً . ولكن كيف يكون الحكم لو خاط كل منهما

قسماً منه ؟ ويزرى في هذا ايضا الصور الخمس التي مرت آنفاً .

وكذلك الحكم اذا قال المستأجر للصباغ اذا صبغت الثوب بهذا النوع فلك ثمانون قرشاً وبالنوع الفلاني الآخر خمسون اما اذا صبغته باللون الفلاني فلك اربعون قرشاً (الهندية وجمع الأنهر، الدرالمنتي) فاذا لم يصبغه بشيء من الأنواع يجبر على صباغته . واما بالثلاثة الانواع معاً فغير ممكن ويلاحظ هنا ايضا خمس مسائل .

(٢) او لو استأجر حانوتاً من آخر بشرط انه ان استعمله للعطارة فعليه ان يدفع مائة غرش وان استعمله للحدادة فعليه مائة وخمسون قرشاً

فأي العاملين عمل في الحانوت المذكور يعطي اجرته التي شرطت فاذا اشتغل بالعطارة لزمه مائة غرش وان اشتغل بالحدادة فمائة وخمسون قرشاً (الطوري)

هذا مثال لتبريد العامل واذا لم يستعمله ولا لعدل منهما لزمه على قول اقل الأجرين وعلى آخر نصف مجموع الأجرين . ولكن كيف الحكم اذا استعمله نصفاً للعطارة ونصفاً للحدادة او نصف مدداً لاجارة للعطارة ونصفها الآخر للحدادة ! ويلاحظ هنا ست مسائل ايضا .

وقد اشير الى هذا المثال في الشرح برقم اثنين .

كذلك يكون الحكم على هذا المنوال في ارض استؤجرت على ان تكون بكذا اذا زرع النوع الفلاني من الحبوب فيها وبكذا اذا زرع نوع آخر (الهندية والبرازية) . لكنه اذا لم يزرع احد النوعين لزمه اقل الأجرين او نصف مجموعهما . اما زراعتها كلها في وقت واحد بالنوعين فلا يمكن ولكن كيف الحكم اذا زرع نصف منها بنوع والنصف الآخر بالآخر ؟ وفي هذا اربع مسائل ايضا .

(٣) وكذا لو استكرت دابة بشرط ان حملت حنطة فاجرته اربعون قرشاً وان حملت حديداً فستون قرشاً فان حملت حنطة لزم اربعون قرشاً وان حملت حديداً فستون قرشاً

وان لم تحمل شيئاً من ذلك واحضرت (قفلًا) لزم اقل الأجرين او نصف مجموعهما . وان حملها من الاثنين في مدة الحمل لزم اكثر الأجرين . اما اذا حملها من الاثنين في آن واحد نصف الحمل من الحنطة ونصفه من الحديد فيكيف يكون الحكم ؟ ويلاحظ في هذا ايضا خمس صور اما اذا كان المأجور كما بين آنفاً حانوتاً او دابة او ارضاً وقبضها المستأجر ولم يسكن الدار او لم يحمل الدابة او لم يزرع الارض مطلقاً اي اذا لم يستعمل الحانوت للعطارة ولا للحدادة ولم يحمل على الدابة حنطة ولا حديداً ولم يزرع الارض شيئاً مع امكان زرعها لزمه على القول الصحيح اقل الأجرين لأنه لما كان الزائد مشكوكاً فيه فلا يلزم بالشك وهو الصحيح لأنه لا يكون اكثر ضرراً من الانتفاع بأقلهما ضرراً قال في اشارات الاسرار فان لم يسكن قال بعضهم يستحق الاقل لأنه ثابت ييقن لأن الزيادة انما تستحق باستيفاء منفعة زائدة ولم يوجد ذلك فوجب بالتخية اقل الاجرين (الزيلعي والشلي) .

ويلزم على قول آخر نصف اجرتهما لأن المأجور بما انه قد سلم فليس الانتفاع به بشيء اولى من الآخر يعني يلزم نصف اجرة العطارة واجرة الحدادة في الحانوت ونصف اجرة تحميل الحنطة والحديد في الدابة (الطوري) .

وكذلك الحكم اذا استؤجرت دابة الى مكان معلوم للركوب بخمسين وللحمل بمائة (الهندية في الباب السادس والبرازية) اما اذا ركبها وحملها لزم أكثر الأجرين واذا لم يستعملها لا للركوب ولا للتحميل لزم اقل الأجرين ومثال المجلة الآنف هو لترديد الحمل .

(٤) او لو قال المكاري آجرت هذه الدابة الي (شورلي) بمائة قرش والى (ادرنه) بمائتين والى (فلبه) بثلاثمائة وقبل بذلك المستأجر اعطي اجرة المحل الذي يقصده من المحال المذكورة . فاذا قصد المستأجر (شورلي) اخذ الأجرة المسماة لها واذا قصد (ادرنه) اخذ الأجرة المسماة لها واذا قصد فلبه اخذ كذلك الاجرة المسماة لها (الملتقى) وهذا المثال لترديد المسافة وفيه ترديد على ثلاث صور .

واذا ذهب المستأجر الى المحال الثلاثة لزمه أكثر الاجر اما اذا استلم المستأجر المأجور ولم يذهب به الى مكان ما فيعلم حكم ذلك من مراجعة المادتين (٤٧٠ و ٥٤٦) وشرحهما .

٥ — وكذا لو قال الآجر آجرت هذه الدار بمائة وهذه بمائتي قرش وهذه الدار الاخرى بثلاثمائة قرش فبعد قبول المستأجر تلزمه الاجرة المعينة للدار التي سكنها (الدر المنتقى) وهذا المثال الذي اشير اليه برقم (٥) مثال لترديد المكان . لكن اذا استلم المستأجر دارين من الدور الثلاثة ولم يسكن احدهما لزمه على قول اقل الاجرين وعلى آخر نصف مجموعهما . اما اذا سكن كلتا الدارين لزمه اعظم الاجرتين ولا يلزمه شيء . للدار ذات الاجرة الاقل ما لم تكن مال وقف او مال يتيم او مال بيت المال او معدة للاستغلال فتلزمه حينئذ اجرتها المثلية .

وكذلك لو قيل للخياط ان خطت هذا الثوب فلك مائة قرش وان خطت هذا الآخر فلك خمسون قرشاً لزمته اجرة ما يخطه منهما (الهندية في الباب السادس) واذا خاطبها كليهما لزمته اجرة الثوب الذي يخطه اولاً وبعد متبرعاً في الآخر واذا خاطب الاثنين معاً لزم أكبر الاجرتين ويكون متبرعاً في اقلهما .

٦ — كذلك يجوز ان يقول المستأجر للخياط ان خطت (الجبة) في هذا اليوم فلك خمسون قرشاً وان خطتها غداً فلك ثلاثون ويكون الشرط معتبراً . فيأخذ ان خاطبها اليوم خمسين قرشاً وان خاطبها غداً يأخذ ثلاثين (الزيلي) .

اما اذا خاطبها في اليوم الثالث او الرابع او ما بعد ذلك فله اجر المثل على ان لا يتجاوز الاجر المسمى اي يأخذ اجر المثل اذا كان ثلاثين قرشاً او دونها واذا كان أكثر فليس له غير الثلاثين ايضاً لان المستأجر ان يزداد على الثلاثين في اليوم الثاني فاولى الا يزداد فيها تأخر عنه (عبد الحلیم الهندية . الدر المنتقى) .

وكذلك يجوز ان يقول المستأجر المكاري على ان يوصله الى المدينة الفلانية بمائتي قرش ان اوصله بيومين ومائة فقط ان اوصله بأكثر من ذلك ويكون الشرط معتبراً (الهندية في الباب السادس والعشرين) وهذا مثال لترديد الزمان .

وقد اصبحت هذه المادة مع امثلتها ظاهرة بما مر من هذا التقرير المشروح على طريقة اللف والنشر .
٧ — وحكم الترديد في انواع الزراعة على هذا المنوال ايضاً . كما لو قال صاحب الارض للمزارع اذا زرعت الارض بغير كراب فلك ربع المحصول وان زرعتها بكراب واحد فلك ثلث المحصول وان زرعتها بكرابين

فلك نصف المحصول فللمزارع نصيبه حسبما يزرع الارض (الكفاية عن التمرناشي) واذا لم يزرعها مطلقاً لا يلزمه شيء لان الاجرة هنا من الحاصلات ولم يكن ثمة حاصلات . وليس من الممكن زراعتها بنوعين او ثلاثة معاً . لكنه اذا زرع قسماً منها بنوع والقسم الآخر بنوع آخر لزم في كل قسم ظاهر اجرة النوع الذي زرع به . ونظير ذلك في البيع خيار التعيين المبين في المادة (٣١٦) وما يتاوها من المواد .

٨- ويجوز التردد في نقل الحمل ايضاً . وذلك كأن يقول المستأجر للحمال اذا نقلت هذا الحمل الى المحل القلافي فلك مائة قرش واذا نقلت ذلك الحمل فلك خمسون . فيجوز وتلزم اجرة الحمل الذي ينقل اولاً واذا نقل الثاني بعد ذلك يعد متبرعاً ولا يأخذ عليه اجرة ويكون ضامناً فيما لو تلف . واذا نقل الحاملين معاً اخذ نصف اجرتيهما . وعليه فلو تلفا بيده ضمن نصفهما عند الامام ويضمنيهما عند الامامين كليهما (الهندية في الباب السادس) .

وليس قيد تردد الاجرة في المحلة بقيد احترازي . لانه لا فرق بين تردد الاجرة ونفيها . اي انه يصح تردد الاجرة بطريقي النفي والاثبات . مثلاً لو قال للخياط انت خطت الثوب اليوم فلك عشرة قروش وان خطته غداً فلا اجر لك . فاذا خاطه اليوم الاول اخذ عشرة قروش وان خاطه اليوم الثاني اخذ اجر المثل على ان لا يتجاوز الأجر المسمى (رد المحتار الهندية) . لأن اسقاط الأجر في اليوم الثاني لا يني وجوبه في اليوم الاول ونفي التسمية في اليوم الاول لا يني اصل العقد فكان في اليوم الثاني عقد لا تسمية فيه فيجب اجر المثل (الطوري) .



الفصل الثاني

في مسائل خيار الرؤية

لا يجوز الاستئجار عند الشافعي ما لم يرد المأجور لوجود الجهالة في ذلك وإنما تكون الجهالة مانعة عند الحنفية إذا كانت موجبة للنزاع . ولما كان للمستأجر حق الفسخ بحكم خيار الرؤية إذا لم يرق له المأجور فليست هذه الجهالة موجبة للنزاع ولذلك فلا تمنع الجواز (الطوري) .

المادة ٥٠٧ * للمستأجر خيار الرؤية

كما ان للمستأجر خيار الرؤية إذا استأجر مالا بدون ان يراه فلا أجبر الخيار كما سيأتي ذلك . ويكون بروئته المأجور مخيراً ان شاء قبله وان شاء فسخ الاجارة (انظر المادة ٣٢٠) لانه لما كانت الاجارة من قبيل شراء المنافع فالحديث الشريف (من اشترى ولم يره له الخيار) ظاهره يتناول الاجارة ايضاً . وفصلاً عن ذلك فان العقد لا يتم الا بالتراضي ولا رضاه بدون العلم (الطوري . الزبلي . نتاى . ابن نجيم) .

والفقرة الاخيرة من المادة (٥١٠) فرع من هذه المادة .

لذلك لو استأجر احد قطع من اراض صفقة واحدة بدون ان يراها ورأى بعضها فله فسخ الاجارة عنها جملة (انظر المادة ٣٢٨) وليس له فسخ الاجارة عن بعضها وابقائها في البعض الآخر (رد المحتار) . اما المؤجر فليس له خيار الرؤية (انظر المادة ٣٢٢)

فعلى ذلك يكون خيار الرؤية مختصاً بالمستأجر فقط بخلاف خيار الشرط كما يكون للمستأجر يكون للآجر ا رد المختار . التنقيح) .

هذه المادة والمادة (٥٠٩) الآتية . وادامها واحد فكل منهما مفعن عن الاخرى .

المادة ٥٠٨ * رؤية المأجور كروية المنافع

اي انه بما ان المنافع الحقيقية معدومة وتحدث شيئاً فشيئاً فليس من الممكن تعلق الرؤية بها . وانما يعد المستأجر اذا رأى المأجور الذي هو محل المنفعة كأنه قد رآها . فعليه اذا استأجر احد داراً بعد ان رآها فليس له خيار الرؤية (الهندية في الباب الخامس) . ان الفقرة الاولى من المادة (٥١٠) فرع لهذه المادة .

المادة ٥٠٩ * لو استأجر احد عقاراً من دون ان يراه يكون مخيراً عند رؤيته .

انما انه لو استأجر احد عقاراً ، مالا آخره اجبراً من دون ان يراه كان مخيراً عند رؤيته (انظر المادة ٥٠٧) فان شاء اجاز الاستعجال . قولاً وفعلًا وان شاء فسخ . واذا فسخ فليس هذا الفسخ بحاجة

الى حكم قاضٍ او رضاء الأجر . واذا فسخ المستأجر الاجارة على هذا الوجه فله ان يسترد ما اعطاه قبلاً من الاجرة على انه بدل اجارة الى الأجر عيناً ان كان موجوداً وان يسترد بدله ان استهلك . حتى انه اذا استأجر احد فرساً من آخر سنة مقابل سكنى دار له ورأى ذلك الشخص الدار بعد ان استعمل المستأجر الفرس ستة اشهر فلم ترق له وفسخ الاجارة فله اخذ اجر مثل الفرس والاجارة بالقول ظاهرة . اما الاجازة بالفعل فهي تصرف المستأجر في المأجور تصرف المستأجر بن (انظر المادة ٣٣٥) الهندية في الباب الخامس .

﴿ المادة ٥١٠ ﴾ من استأجر داراً كان قد رآها من قبل ليس له خيار الرؤية الا اذا تغيرت هيئتها الاولى بانهدام محل يكون مضرراً بالسكنى فينشئ يكون مخيراً
من استأجر داراً كان قد رآها قبل الاستئجار فليس له خيار الرؤية بشرط ان يكون علماً حين الاستئجار بان الدار المأجورة هي نفس الدار التي كان قد رآها قبلاً بقصد الاستئجار ما لم تكن بعد ان رآها قد تغيرت هيئتها الاولى بانهدام محل يكون مضرراً بالسكنى فينشئ يكون مخيراً بسبب ذلك التغير (الهندية في الباب الخامس) . انظر المادتين (٣٣٢ و ٥٠٧) .

(١) الخلاف بين الأجر والمستأجر (١) اذا اختلف المؤجر والمستأجر فقال الاول ليس لك خيار رؤية لانك كنت قد رأيتها قبل الايجار وقال الثاني لم ارها فلي الخيار فالقول للمستأجر لأنه ينكر الرؤية (انظر المادة ٩)

(٢) لو اختلف المستأجر والأجر فقال الاول انها قد تغيرت فلي الخيار وقال الثاني انها لم تتغير . فاذا كانت المدة قريبة فالقول للأجر واذا كانت بعيدة فالمستأجر لان المدة اذا كانت قريبة فالظاهر عدم التغير واذا كانت بعيدة فالظاهر التغير (انظر شرح المادة ٣٣٢) .
وقد بين في هاتين المادتين (اي المادة هذه والمادة ٥٠٩) خيار الرؤية للمستأجر وسببين في الآتية خيار الرؤية للأجير .

﴿ المادة ٥١١ ﴾ كل عمل يختلف ذاتاً باختلاف المحل فللاجير فيه خيار الرؤية مثلاً لو ساوم احد الخياط على ان يخط له جبة فالخياط بالخيار عند رؤية الجوخ او الشال الذي سيخطه :

يثبت للأجير ايضاً خيار الرؤية في كل عمل يختلف ذاتاً باختلاف المحل اي يكون للأجير خيار الرؤية عند رؤيته ذلك المحل وثبت خيار الرؤية للأجير وعدم ثبوته اصل في كل من المادة هذه والمادة الآتية واليك ثلاثة امثلة تقر بها على هذه المادة .

١ — مثلاً لو ساوم احد الخياط على ان يخط له جبة فالخياط بالخيار عند رؤية الجوخ او الشال الذي سيخطه فان شاء قبل الاجارة وخاطه وان شاء فسخا .

٢ — لو استأجر قصيراً لفصل ثياب كان القصار مخيراً عند رؤية الثياب (الهندية في الباب الخامس

٣ - كذلك لو استأجر رجلاً لكسر الحطب بكذا قرشاً على (الجكي) الواحد (أي ٤٠٠ رطل) كان مخيراً عند رؤية الحطب .

﴿ المادة ٥١٢ ﴾ كل عمل لا يختلف باختلاف المحل فليس فيه خيار الرؤية مثلاً لو استؤجر أجير على أن يخرج حب خمس أواق قطن بعشرة دراهم ولم ير الأجير القطن فليس للأجير فيه خيار الرؤية .

أي أنه ليس للأجير خيار رؤية سب في كل عمل لا يختلف باختلاف المحل صعوبة وسهولة عند رؤيته ذلك المحل يتضح ذلك بالأمثلة الثلاثة الآتية :

١ - لو استؤجر أجير على أن يخرج حب خمس أواق قطن بعشرة دراهم ولم ير الأجير القطن قبل المقابلة أو بعدها فليس له خيار رؤية عند رؤيته القطن

٢ كذلك لو استؤجر كيال على أن يكيل صبرة من الحنطة معلومة ولم ير الكيال الحنطة فليس له خيار الرؤية عند رؤيته أياها (رد المحتار) .

٣ - كذلك لو استأجر حجام على أن يحجم أحداً في مكان معلوم فليس له خيار رؤية عند كشفه على المكاف ورؤيته . لأن العمل هنا لا يختلف (الهندية في الباب الخامس) .



الفصل الثالث

في مسائل خيار العيب

﴿ المادة ٥١٣ ﴾ في الاجارة ايضاً خيار العيب كما في البيع .

في الاجارة خيار عيب كما في البيع (انظر المادة ٣٣٧) لان العقد يقتضي سلامة البديل عن العيب فاذا لم يسلم فات رضاه فيفسخ كما في البيع والمعقود عليه في هذا الباب المنافع وهي تحدث ساعة فساعة فما وجد من العيب يكون حادثاً قبل القبض في حق ما بقي من المنافع فوجب الخيار (زيلعي في الاجارة) والعيب الموجب للخيار في الاجارة ثلاثة ايام بحسب الوجود .

١ — ان يكون موجوداً قبل القبض والمستأجر لم يطلع عليه حين الاستئجار .

٢ — ان يكون حصل بعد العقد والقبض .

٣ — ان يحصل بعد العقد وبعد القبض .

وهذه الاقسام جميعها تستلزم خيار العيب لأنه لما كانت الاجارة تنعقد شيئاً فشيئاً بوجود المنافع فالعيب الذي يحصل في المأجور بعد قبضه يكون قد حصل قبل قبض المنافع التي لم تستوف وكما ان حصول العيب في المبيع بعد البيع وقبل القبض اي وهو في يد البائع بمقتضى المادة (٣٤٠) موجب لرده فهو مستلزم فسخ الاجارة وبهذا تندفع شبهة من قال ان عقد الاجارة لازم كالبيع ثم ان العيب اذا حدث في المبيع بعدما قبضه المشتري ليس للمشتري ان يرده فكان ينبغي ان لا يرد بسبب العيب الحادث بعد القبض في الاجارة ايضاً فقال ان العيب الحادث في الاجارة بمنزلة العيب الحادث في البيع قبل القبض لان المعقود عليه المنافع . هي تحدث شيئاً فشيئاً فما وجد من العيب يكون حادثاً قبل القبض فيوجب الخيار كما اذا حدث العيب في البيع قبل القبض (رد المختار ، الهندية ، الكفاية)

اما اذا استأجر المستأجر المأجور بعد ان رأى العيب الذي حدث فيه سقط خياره (انظر المادة ٣٤١) رد المختار .

واذا لزم فسخ الاجارة بخيار العيب كما لو انهدمت الدار كلها فالمستأجر فسخ الاجارة ولو في غياب الآجر كما في خيار الروبة . لا يحتاج ذلك الى حكم قاض او رضاه الآجر . سواء قبض المستأجر المأجور او لم يقبض . اما في الاحوال التي ينهدم فيها حائط مثلاً فليس للمستأجر في غياب الآجر فسخ الاجارة لان فسخ العقد لا يجوز الا بحضور العاقدين او من يقوم مقامهما (رد المختار النزاهية ، القهستاني ، الهداية والشلي) .

العيب ثلاثة اقسام ايضاً باعتبار انه موجب فسخ الاجارة او غير موجب .

١ — ما افات المنفعة المقصودة بالكلية

٢ — ما اخل بالمنفعة المقصودة فقط .

٣ — ما اخل بالمنفعة غير المقصودة او اخل بها .

فالأثنان الاولان يوجبان خيار العيب بخلاف الثالث فانه لا يوجبه كما سيبين في المادة الآتية .

المادة ٥١٤ * العيب الموجب للخيار في الاجارة هو ما يكون سبباً لفوات المنافع المقصودة بالكلية او اخلاها كفوات المنفعة المقصودة من الدار بالكلية بانهدامها ومن الرحي بانقطاع مائها او كاخلاها بهبوط سطح الدار او بانهدام محل مضر بالسكنى او بانجراح ظهر الدابة فهو لاء من العيوب الموجبة للخيار في الاجارة واما النواقص التي لا تغل بالمنافع كانهدام بعض محال الحجرات بحيث لم يدخل الدار برد ولا مطر وكانقطاع عرف الدابة وذيها فليست موجبة للخيار في الاجارة .

العيب الموجب للخيار في الاجارة هو ما يكون سبباً لفوات المنافع المقصودة في الاجارة بالكلية اي ان تصبح العين المأجورة او الدابة او المتاع او العقار بحالة لا يمكن الانتفاع بها او اخلاها فقط لانه لما كان المقود عليه في الاجارة هو المنافع فكل ما يوهثر فيها او يخل بها كثيراً او قليلاً موجب للخيار . واذافات المنافع المقصودة وبقيت المنافع غير المقصودة فلا تلزم لهذه اجرة . كما لو استأجر شخص داراً لاجل السكنى واحترقت واصبحت عرصة خالية وكان تمكن السكنى في العرصة بنصب فسطاط او غيره فيها كان الانتفاع بها ممكناً بتعاطي البيع او الشراء فيها او غير ذلك فلا عبرة بذلك الانتفاع .

اما المنفعة التي لم يكن العقد وارداً عليها فخلها ليس موجباً للخيار . واذا عرفت ذلك ظهر لك صحة الاجارات الواقعة في زماننا فاستئجار الارض مقيلاً ومراحاً فاصداً بذلك الزام الاجرة بالتمكن منها مطلقاً سواء شملها الماء وامكن زراعتها اولا ولا شك في زراعته لانه لم يستأجرها للزراعة بخصوصها حتي يكون عدم ربحها عيباً تنفسخ به (الطوري) .

يعني ان العيب الذي يوجب الخيار في الاجارة قسمان :

القسم الاول : فوات المنفعة المقصودة من عين المأجور بالكلية .

القسم الثاني : حصول خلل في المأجور فقط لا يؤدي الى فوات المنفعة المقصودة بالكلية .

وتبين احكام هذين القسمين في المادة (٥١٨) . اما هذه المادة فانما تختص بتمييز العيب الذي يوجب

الخيار من العيب الذي لا يوجبه (انظر المادة ٣٣٨) . رد المختار .

قلنا فيما تقدم ان العيب الموجب للخيار - في الاجارة هو ما يكون سبباً لفوات المنافع المقصودة بالكلية او اخلاها ، وذلك :

١ — كفوات المنفعة المقصودة من الدار المأجورة بانهدامها ومن الرحي بانقطاع مائها انقطاعاً تاماً ومن

الأجير الخاص بمرضه مرضاً لا يمكنه من خدمة ما .

٢ — كاخلاها بهبوط سطح الدار او بانهدام محل مضر بالسكنى او عروض شيء آخر على البناء يورثه

الوهن وسواء كان انهزام المحل المذكور بنفسه او ان الآجر هدمه بأذن المستأجر او بدون اذنه او بمجرد ظهر دابة الكراء واصابة دابة الكراء والأجير الخاص بمرض لا يمكنه في حال الصحة بعده الا القيام بأقل من نصف ما كانت يشتغل قبلاً . فهذه الصورة وما قبلها التي اشير اليها برقم (١) موجبة للخيار وتعد من العيوب سيفي المعقود عليه (الهندية في الباب التاسع عشر وفي الباب الخامس والاقرروي ورد المختار) .
 حتي ان الآجر لو شرط في عقد الاجارة انه ليس للمستأجر من خيار في فسخ الاجارة بانقطاع المياه عن الطاحون فلا يكون لهذا الشرط حكم (انظر المادة ٨٣) منها وشرحها (الهندية في الباب الثالث والعشرين) .

فالصورة التي اشير اليها برقم (١) هي من القسم الأول للعيوب والصورة التي اشير اليها برقم (٢) هي من القسم الثاني له وقد عدت هاتان صورتان من العيوب لأنه لما كان كل جزء من المنفعة كالمعقود عليه فحدوث العيب في جزء من المنفعة يوجب الخيار .

اما النواقص التي لا تخل بالمنافع كأنهزام بعض محال الحجرات بحيث لا يدخل الدار يرد ولا مطر او كأنهزام حائط ليس منه نفع للسكنى بل كانت للتزيين فقط او كأنقطاع عرف الدابة وذيلها او ذهاب عين العبد المستأجر للخدمة او سقوط شعره وما اشبه ذلك مما لا تقوت معه المنفعة او يطرأ عليها خلل فأمثال هذا النقص لا يفسخ الاجارة لأن العقد ورد على المنفعة دون العين وهذا النقص حصل بالعين دون المنفعة والنقص بغير المعقود عليه لا يثبت الخيار (رد المختار ١ الشبلي) .

الخلاصة : العيب الذي يحدث في المأجور على نوعين :

النوع الأول : ما يؤثر في المنفعة اي انه العيب الذي يخل بالمنفعة كثيراً او قليلاً وهذا موجب للخيار (رد المختار) .

وعلى ذلك لو قطع الآجر شجرة من العرصة المأجورة وكانت تلك الشجرة مقصودة في العقد للمستأجر ففسخ الاجارة كما ان ظهور كون المأجور مغسوباً عيب ايضاً (رد المختار والتنقيح والاقرروي) لأن المستأجر على هذا يكون قد تصرف بمال غيره بدون اذنه وهذا ممنوع .

وكذلك لو استأجر شخص من آخر طاحونين وكانت مجاري المياه تحتاج الى الاصلاح ولم تكن المياه كافية لأدارة طاحونة واحدة ينظر فاذا كان اصلاح مجاري المياه في عرف البلدة على الآجر وتسلط المياه على الطاحونين يديرهما ادارة غير كافية للطحن للمستأجر ففسخ الاجارة لأن ذلك يخل بالمنفعة المقصودة واذا لم يفسخ الاجارة لزمته الاجرة تامة (انظر المادة ٥١٦) . اما اذا كانت المياه قليلة لدرجة لو سلطت على كلا الطاحونين معاً فلا تديرهما بالكلية واذا سلطت على طاحون واحد فقط ادارتها لزمته اجرة طاحون واحد في حال عدم فسخه الاجارة لأنه لا ينتفع الا بواحدة فقط .

واذا وجد تفاوت بين الأجرتين وكانت المياه تدير ذات الاجرة الكثيرة لزمته اجرتها لأن المستأجر قد تمكن من الانتفاع بالاجرة الزائدة .

اما اذا كان اصلاح النهر في عرف البلدة عائداً على المستأجر لزمه اجرة كلا الطاحونين تماماً لانه يكون هو المعطل (الاقرروي) .

والحاصل انه يعتبر سيفي عرف البلدة من يلزمه من العاقلين اصلاح مياه الطاحونة (انظر المادة ٣٦) .

وكذلك لو استأجر أحد للطاحون التي انقطعت مياهها ماء من نهر آخر ينظر فإذا كان تصرف المياه من النهر إلى الطاحونة ممكناً بلا حفر ولا مونة فلا استئجار صحيح وتكون الأجرة لازمة سواء استعمل مياه النهر أو لم يستعملها لأن الأجرة تلزم بمقتضى المادة (٤٧٠) بالاعتدال على استيفاء المنفعة. أما إذا كان تصرف المياه يحتاج إلى حفر ومونة فللمستأجر أن يترك قبل اتمام الحفر لأنه ليس مجبراً على إصلاح ماله غيره من ماله أما بعد اتمام الحفر فليس له ذلك

حتى لو أراد يصرف الماء إلى زرعه ويترك الإجارة لم يكن له ذلك ويلزمه الإجر فإن جاء من ذلك امر فيه ضرر عظيم يذهب فيه زرعه ويضر ماله اضراراً عظيمة أن انقطع الماء عنه جعل هذا عذراً له أن يترك الإجارة (الهندية في الباب التاسع عشر والبزازية).

النوع الثاني: العيب الذي لا يخل بالمنفعة وذلك كذهاب عين الخادم أو سقوط شعره أو كانهدام حائط في الدار لامنفعة منها مطلقاً وهذا النوع لا يوجب الخيار لأن عقد الإجارة وارد على المنفعة وليس العين وهذا النقص حصل بالعين دون المنفعة والنقص بغير المعقود عليه لا يثبت الخيار «رد المختار».

﴿المادة ٥١٥﴾ لو حدث في المأجور عيب قبل استيفاء المنفعة فإنه كالموجود في

وقت العقد .

إذا حدث في المأجور عيب من أحد القسمين المذكورين آنفاً قبل استيفاء المنفعة كلها فهو كالموجود في

وقت العقد .

أي في هذا الصورة أيضاً خيار عيب كما في المادة السابقة، وفي ذلك صورتان .

الصورة الأولى : كون مقدار من المنفعة استوفى وآخر لم يستوف . مثلاً لو استأجر أحد داراً ثلاثة أشهر وبعد أن سكنها شهراً واحداً حدث فيها عيب ففي هذه الصورة له خيار العيب «انظر شرح المادة ٥١٣» .
الصورة الثانية : كون المنفعة لم يستوف شيء منها وذلك كحدوث عيب في الدار المؤجرة إيجاراً مضمناً لمدة لم تحل بعد وهذا يوجب خيار العيب (رد المختار).

﴿المادة ٥١٦﴾ لو حدث في المأجور عيب فالمستأجر بالخيار أن شاء استوفى المنفعة

مع العيب وأعطى تمام الأجرة وإن شاء فسخ الإجارة .

أي لو حدث في المأجور عيب محل بالمنافع المقصودة (١) فالمستأجر بالخيار أن شاء استوفى المنفعة مع العيب وحينئذ ليس للمستأجر فسخ الإجارة لرضائه بالعيب المذكور فعليه أن يعطي الأجرة تامة «انظر المادة ٣٣٧» . الكفاية .

مثلاً : لو مرض البغل الذي استؤجر على أن يحمل مائة أفة شمير وحمله المستأجر خمسين أفة إلى

(١) أي القسم الثاني من القسمين المذكورين في العيب في المادة (٥١٤)

الحل المقصود فليس له بذلك تنقيص نصف الأجر المسمى . والمادة (٥١٩) . مثال الفقرة الأولى من هذه المادة وإذا شاء فله كما سيجي . في المادة (٥١٨) فسخ الاجارة بمحضور الأجر على ان يعطي الحصة التي نصيب المدة الماضية من الاجرة . وذلك اذا حصل الفسخ بعد القبض اما اذا حصل قبله فليس على المستأجر شيء . (انظر المادة الآتية) .

كذلك اذا انهدم حائط في الدار المأجورة فاذا كان ذلك لا يضر بالسكني فليس للمستأجر فسخ الاجارة واذا كان يضر فله ذلك واذا لم يفسخها اعطي الاجرة تامة . وكذلك اذا تناقصت المياه عن الطاحون تناقصاً فاحشاً فللمستأجر فسخ الاجارة اما اذا لم يفسخها واستعمل الطاحون فليس له بعد ذلك ردها الى الأجر او تنقيص الاجرة لرضاه بالعييب (المهنية ، رد المختار ، على افندي) .

وقد وردت كلمة نقصان فاحش احترازاً عن غير الفاحش لان النقصان غير الفاحش ليس موجباً للخيار . والمراد بالنقصان الفاحش على قول هو ان يصبح ما تطعنه الطاحون بعد تناقص المياه اقل من نصف ما كانت تطعنه قبل ذلك وعلى قول آخر هو النصف تماماً وفي واقعات الناطفي لو يطحن النصف له الفسخ وهذه تخالف رواية القدوري (رد المختار)

كذلك اذا مرض الاجير الذي استأجره آخر للخدمة بنظر فاذا لم يكن مقتدرأ على العمل بالكلية لا تلزم اجرته (راجع الفقرة الرابعة من المادة ٥١٨) اما اذا كان اصبح اقل قدرة بقليل على العمل عن ذي قبل فللمستأجر فسخ الاجارة واذا لم يفسخها ومضت مدة الاجارة لزمته الاجرة كاملة (المهنية في الباب التاسع عشر والبرزازية ورد المختار) وعلى قياس مسألة الرحي يجب ان يقال اذا عمل اقل من النصف له الرد والمادة (٥١٩) فرع لهذه المادة ايضاً .

وقد اردنا بقولنا في الشرح «العييب الحادث» القسم الثاني من قسمي العيب المذكورين في المادة (٥١٤) لان القسم الاول اذا كان حادثاً فيما انه لا يمكن استيفاء المنفعة منه فلا تلزم الاجرة على ما جاء في المادة (٥١٨) قال في الاصل الماء اذا انقطع الشهر كله ولم يفسخها المستأجر حتي مضي الشهر من فلا اجر عليه في ذلك (رد المختار) ويكون المستأجر مخيراً على الوجه الآتي فاذا شاء فسخ الاجارة بالعييب وان شاء انتظر . فاذا زال العيب قبل انتهاء هذه الاجارة استعمل المجأور المدة الباقية اما اذا انقضت مدة الاجارة ولم يزل العيب فلا يعطي اجرة المدة التي جاءت بعد حدوث العيب .

❖ المادة ٥١٧ ❖ ان ازال الأجر العيب الحادث قبل فسخ المستأجر الاجارة لا يبقى للمستأجر حق الفسخ وان اراد المستأجر التصرف في بقية المدة فليس للأجر منعه ايضاً

اي انه اذا ازال الأجر العيب الحادث قبل ان يفسخ المستأجر الاجارة بسبب ذلك العيب كارجاعه الى دار الى هيئتها الاصلية او اذا زال العيب بنفسه لا يبقى للمستأجر حق فسخ الاجارة وتكون الاجارة في باقي المدة لازمة كلا الطرفين (انظر المادة ٤٠٦) ولا فرق في ذلك اذا كان العيب من القسم الاول او الثاني الواردين في المادة «٥١٤» لان العقد لما كان يتجدد في الاجارة ساعة فساعة فيسقط الخيار لعدم وجود عيب في الاجارة الكائنة بعد زوال سبب الفسخ (انظر المادة ٢٤) .

وان اراد المستأجر التصرف في بقية المدة فليس للآجر منعه ايضاً (رد المحتار) لأن الاجارة لا تنفسج بمجرد حدوث العيب بل بفسخ المستأجر اياها . حتي ان المؤجر اذا بنى قبل الفسخ الدار التي تهدمت بالكلية كما كانت فليس لأحد العاقدين الامتناع عن العمل بمقتضى حكم الاجارة . السفينة المستأجرة اذا انقضت وصارت الواحاً ثم ركبت واعيدت سفينة لم يجبر على تسليمها الى المستأجر لانها بالنقض لم تبقى سفينة ففات المحل كموت العبد بخلاف انهدام الدار تأمل (رد المحتار ، الكفاية ، الزيلعي ، مجمع الانهر) . كذلك اذا مرض الاجير فللمستأجر فسخ الاجارة الا انه اذا ابل من مرضه قبل ان يفسخ المستأجر الاجارة بسبب ذلك فليس له فسخ الاجارة (البزاية ، رد المحتار) .

﴿ المادة ٥١٨ ﴾ ان اراد المستأجر فسخ الاجارة قبل رفع العيب الحادث الذي اخل بالمنافع فله فسخها في حضور الآجر والا فليس له فسخها في غيابه وان فسخها في غيابه دون ان يخبره لم يعتبر فسخه وكراء المأجور يستمر كما كانت واما لوفات المنافع المقصودة بالكلية فله فسخها بغياب الآجر ايضاً ولا تلزمه الاجرة ان فسخ او لم يفسخ كما بين في المادة ٤٧٨ مثلاً لو انهدم محل يخل بالمنافع من الدار المأجورة فللمستأجر فسخ الاجارة لكن يلزم عليه ان يفسخها في حضور الآجر والا فلو خرج من الدار دون ان يخبره يلزمه اعطاء الاجرة كانه ما خرج واما لو انهدمت الدار بالكلية فمن دون احتياج الى حضور الاجر للمستأجر فسخها وعلى هذه الحال لا تلزم الاجرة

اي انه اذا اراد المستأجر فسخ الاجارة بناء على المادة (٥١٥) قبل رفع (١) عيب حادث في المأجور من عيوب القسم الثاني من القسمين المذكورين في المادة (٥١٤) فله فسخها بحضور الآجر لأنه يجب ان يلحق علم المؤجر بالفسخ حتي يكون على علم من عدم بقاء الاجارة فيؤجر المأجور من آخر فلا يلحقه ضرر الا انه لما كان للمستأجر وحده حق الفسخ قبل القبض وبعده فلا حاجة فيه الى رضا المؤجر او حكم القاضي (انظر شرح المادة ٥١٣) .

وان فسخها في غياب الآجر دون ان يخبره لم يعتبر فسخه وكراء المأجور يستمر كما كان قبل الفسخ لان عقد الاجارة لم يزل باقياً ، والمستأجر مقتدر على استيفاء المنفعة مع ذلك التغيير اي النقص . انظر المادة ٤٧٠ (الهندية في الباب التاسع عشر وفي الباب الخامس ، والطوري) . وعلى ذلك فلو فسخ المستأجر الاجارة وسكن الآجر الدار بعد خروجه منها سقطت الاجرة لان ذلك يعد منه رضا بالفسخ (الهندية في الباب التاسع عشر) انظر المادة ٦٨ .

واما اذا كان العيب الحادث من القسم الاول من عيوب المادة (٥١٤) ففادت المنافع المقصودة بالكلية فللمستأجر فسخ الاجارة في غياب الآجر دون ان يخبره بذلك وهذا الفسخ ايضاً ليس يحتاج الى رضا الآجر او قضاء الحاكم ، واذا لم يفسخها فلا تنفسخ بنفسها (راجع شرح المادة السابقة) .

(١) اذ لا يبقى بعد رفع العيب من خيار (انظر المادة السابقة)

وقد ذهب بعض الفقهاء الى انها تنفسخ بنفسها دون فسخ (الانقروي ، رد المختار، مجمع الانهر) .
سؤال : الم يكن من الواجب انفساخ الاجارة بفوت المنافع المقصودة قبل القبض مثلما تنفسخ بتلف
الدابة المأجورة ومثلما ينفسخ البيع بتلف المبيع قبل القبض ؟

الجواب : ان عدم الانفساخ مبني على سببين . الاول : تصور عودة المنافع وفوات المنفعة في هذه
الصورة يشبه فرار المبيع او المأجور قبل القبض . والثاني امكان الانتفاع بالمأجور على وجه آخر كضرب
فسطاط في عرصة الدار المنهدمة وبذلك نصبح الدار موقعا للسكنى ايضا . ولكن لما كان المستأجر غير
قادر على الانتفاع بالمأجور على الوجه المقصود في عقد الاجارة فلا تلزمه اجرة (الزيلعي في فسخ الاجارة
بالعيب) .

ولا تلزم المستأجر اجرة المدة التي تأتي بعد فوت المنافع المقصودة بالكلية كما بين في المادة (٤٧٨)
سواء فسخ الاجارة او لم يفسخها ، اما اجرة المدة التي تكون مضت قبل ذلك فعليه اعطاؤها . حتى انه
لو استأجر شخص لشهر واحد داراً من آخر وانهدمت بعد ان سكنها عشرة ايام فقط لزمه ثلث الاجر
المسمى (الهندية في الباب التاسع عشر) .

مثلا لو انهدم محل كعجرة او حائط يخل بالمنافع من الدار المأجورة فللمستأجر فسخ الاجارة سواء
انهدم ذلك قبل القبض او بعده لكن يلزم عليه ان يفسخها في حضور الأجر والا فلو فسخ الاجارة في
غياب الأجر اي دون ان يشهده بذلك وخرج من الدار لزمه اعطاء الاجرة كأنه لم يخرج منها . واذا
كان الأجر غائبا او متمرداً ولم يمكن احضاره الى المحكمة ينصب القاضي وكيلاً عنه وللمستأجر ان يفسخ
الاجارة في حضور هذا الوكيل (الانقروي والهندية في الباب التاسع عشر) .

وفي مثال المحلة هذا لف ونشر فهو الى هنا مثال الى كل من فقرتي « الذي اخل بالمنافع » و « كراء
المأجور يستمر » كما انه مثال لفقرة (واما لو فاتت المنافع المقصودة بالكلية) التي بعدهما ايضا .

اما لو انهدمت الدار المأجورة بالكلية او تقض الأجر بناءها باذن المستأجر او بغير اذنه فالمستأجر
دون احتياج الى حضور الأجر ففسخها ولا تلزمه الاجرة على كل حال . اي اذا انهدمت الدار المأجورة
بالكلية سواء فسخ المستأجر الاجارة او لم يفسخها وسواء كان الفسخ بحضور الأجر او غيابه فلا تلزمه
اجرة المدة التي تأتي بعد ذلك ، لان سكنى العرصة لا تعد من المنافع المقصودة كما جاء في المادة ٥١٤ .
في اختلاف الطرفين : اذا اختلف الطرفان فقال المستأجر ان الاجرة اصبحت ساقطة بفوات المنافع
المقصودة بالكلية في كل المدة الماضية وقال الأجر ان المنافع لم تفت بالكلية فلذا لا تسقط الاجرة ولم
يكن لاحد الطرفين بينة على مدعاه تحكم الحال الحاضرة والقول في الماضي لمن شهدت له الحال الحاضرة
انظر المادة (١٧٧٦) اما اذا كان الطرفان متفقين على خلو المأجور من العيب في الحال وعلى فوات
المنافع في بعض المدة وانما كانا مختلفين على مقدار المنافع الفائتة فالقول مع اليمين للمستأجر لانه ينكر
بعض الاجرة (انظر المادة ٧٦) الهندية قبيل الباب اخادي والعشرين .

﴿ المادة ٥١٩ ﴾ لو انهدم حائط الدار او احدى حجرها ولم يفسخ المستأجر الاجارة

وسكن في باقيها لم يسقط شيء من الاجرة .

إذا انهدمت حجرة من الدار أو حائط موجب للاختلال بالمنفعة المقصودة وكانت الدار مستأجرة بعقد واحد ولم يسم لكل حجرة فيها بدل على حدة أي لو حدث في الدار عيب من عيوب القسم الثاني المذكور في المادة (٥١٤) ولم يفسخ المستأجر الاجارة مع ثبوت حق الفسخ له وسكن في باقيها لم يسقط شيء من الاجرة لاجل تلك الحجرة المنهدمة أو ذلك الحائط . لانه باستيفائه المنفعة يكون رضي بالعيب (انظر المادة ٦٨) بخلاف ما اذا اشغل الموجر بيتاً منها لانه بفعله فيسقط بحسابه رد المختار .

وعلى ذلك فلو انهدمت حجرة من الدار على هذا الوجه فلا يجبر احد من كل من الأجر والمستأجر على بنائها ، اما عدم مؤاخذة المستأجر بالبناء فظاهر اما الموجر فلا لانه لا يجبر على اصلاح ملكه (التنقيح) وإذا انهدمت حجرة في الدار أو حائط على هذا الوجه وسكن المستأجر مدة بدون ان يفسخ الاجارة أي انه اذا استأجر داراً لسنة أو سكن فيها شهرين فحدث فيها عيب في الشهر الثالث وبقي ساكناً فيها أربعة أشهر أخرى ولم يفسخ الاجارة فليس له بعد ذلك فسخ الاجارة قياساً على مسألة الطاحوت الواردة في شرح المادة (٥١٦) (١)

اما اذا استأجر داراً ذات اثني عشرة حجرة بأربعة وعشرين مجيداً على ان لكل حجرة مجيدتين وانهدمت حجرة منها فالظاهر انه تسقط الاجرة التي لتلك الحجرة والمسألة التي ذكرت في التنقيح اذا كانت المسألة هذه فهي لازمة وهي المذكورة في التنقيح كما يأتي : رجل استأجر داراً وتبضها فانهدم بيت يرفع عنه من الأجر بحصته ولا يؤخذ واحد منهما بينائه .

المادة ٥٢٠ * لو استأجر احد دارين معاً بكذا دراهم وانهدمت احدهما فله ان يترك الاثنتين معاً .

إذا استأجر احد دارين أو حمامين صفقة واحدة بكذا دراهم وانهدمت إحدى الدارين أو احد الحمامين قبل القبض أو حدث مانع آخر يمنع سكانها أو حدث عيب اخل بمنفعتهما فالمستأجر ان يترك المأجورين معاً أي الدار المنهدمة والدار التي لم تهدم أو التي حصل مانع من سكانها والتي لم يحصل أو التي حصل فيها عيب اخل بمنفعتيها والتي لم يحصل لها ذلك . والا فليس له ان يأخذ السالمة ويترك المعيبة (الدر المختار والطورى) لان ذلك تفريق للصفقة قبل تمام العقد وخيار العيب مانع من تمام العقد قبل القبض .

وبذلك الحكم في خيار الرؤية (انظر شرح المادة ٥٠٧) . قال (قبل القبض) لانه اذا انهدم احد المأجورين بعد القبض فسخت الاجارة عن الذي انهدم منهما فقط اما الثاني فتبقى الاجارة فيه وتلزم حصته من الاجرة لانه في هذه الصورة لم يحصل تفريق للصفقة قبل تمام العقد (انظر المادة ٣٥١) متناً وشرحاً ، الهندية في الباب الخامس (ولتعين حصتها من الاجرة على ما جاء في شرح المادة ٤٢٥) .

(١) بما ان هذه المادة فرع عن المادة ٥١٦ وهي في حكم المثال لها فكان الاحق الاتيان بها مثلاً لتلك المادة وقد اشير في شرح المادة المذكورة ايضاً الى ذلك .

وقد فهم من هذه التفصيلات ان هذه المادة وان جاءت مطلقة فهي في الحقيقة مقيدة .
وقال (لو استأجر احد دارين معا اي صفقة واحدة) لانه لو لم يستأجرهما معا صفقة واحدة بعقد واحد واستأجر كلا منهما بعقد على حدة وانهدمت احدهما فليس له ان يترك سوى الدار التي انهدمت لان ذلك لا يستلزم تفريق الصفقة (الهندية) .

﴿ المادة ٥٢١ ﴾ المستأجر بالخيار في دار استأجرها على ان تكون كذا حجرة وظهرت ناقصة ان شاء فسخ الاجارة وان شاء قبلها بالاجر المسمى ولكن ليس له ابقاء الاجارة وتنقيص مقدار من الاجرة .

اذا استأجر احد داراً على ان تكون كذا حجرة من غير ان يسمي لكل حجرة اجرة على حدة .

١ — تلزم الاجارة اذا ظهرت حجرها بالمقدار الذي بين حين عقد الاجارة .

٢ — يكون المستأجر بالخيار اذا ظهرت ناقصة ان شاء فسخ الاجارة وان شاء قبلها بالاجر المسمى ولكن ليس له ابقاء الاجارة وتنقيص مبلغ من الاجرة لان مقدار الحجر في هذه الصورة لما كان من قبيل الوصف والوصف ليس له حصة من البديل قصداً فلا يمكن تنقيص الاجرة . ونظير هذه المادة في البيع المادة (٢٢٤) . (راجع المادة ٥١٦) .

٣ — اما اذا ظهرت زائدة فتكون الاجارة لازمة على انه لا يلزم المستأجر اعطاء زيادة عن الاجرة لكن اذا استأجر الدار بكذا غرشاً على ان تكون كذا حجرة ولكل حجرة كذا غرشاً من الاجرة فله تنقيص اجرة الحجرة التي تنقص .

كذلك اذا استأجر احد مزرعة على انها عشرة دونمات وظهرت :

(١) تامة (٢) او زائدة لزمت الاجرة . (٣) اما اذا ظهرت ناقصة فالمستأجر بالخيار فان شاء تركها

وان شاء قبلها بالاجر المسمى .

اما اذا استأجر ارضاً على انها كذا دونماً لكل دونم عشرة غروش اعطى اجرة ما يظهر من الدونمات وان اعطي زيادة عن ذلك فله استرداد ما اعطاه زائداً من الأجر .

مثلاً : لو آجر احد عرصة مملوكة له على انها خمسة عشر دونماً من آخر كل دونم بمائة وعشرة غروش لسنة وسلمه اياها وقبلها المستأجر على انها خمسة عشر دونماً واعطى اجرها تامة الى الأجر وبعد ان تصرف فيها الى نهاية السنة ظهرت ناقصة عن الخمسة عشر دونماً كأن ظهرت احد عشر دونماً فللمستأجر ان يسترد من الأجر اجرا الاربعة الدونمات الناقصة (الفيزية) انظر المادة ٥٠٣ متناً وشرحاً .



الباب السادس

في بيان انواع المأجور واحكامه ويشتمل على اربعة فصول

الفصل الاول

في بيان مسائل تتعلق بأجرة العقار واحكامها

العقار كالاراضي والدور والخوانيت مع عرصاتها وما الى ذلك ، ويجوز ايجار الاراضي للزراعة وانشاء الابنية وغرس الاشجار لان منفعة الارض مقصودة وقد جرت العادة باستئجارها للزراعة من غير تكرار فانعقد الاجماع عليها عملاً (الزيلعي) وكما يفهم جواز ايجار الارضين من المادتين (٤٥٤ و ٥٢٤) يفهم ايضاً جواز ايجار (سائر الاموال الاخرى من المادتين (٥٢٣ و ٥٢٣).

المادة ٥٢٢ * يجوز استئجار دار او حانوت بدون بيان انها سكني احد .

اي انه يجوز استحساناً استئجار دار او حانوت بدون بيان انها لسكني احد وحق بدون بيان ما يراد عمله فيها كما ورد في المادة (٥٢٧) ويكون المستأجر (بمقتضى المادة (٥٢٨) قادراً على استعمالها . والقياس ان لا يجوز حتى تبين ما يعمل فيها لان الدار تصلح للسكني ولغيرها كوضع الامتعة وكذا الخوانيت تصلح لاشياء مختلفة فينبغي ان لا يجوز ما لم يبين ما يعمل فيها كاستئجار الارض للزراعة والثياب للبس ، ووجه الاستحسان ان العمل المتعارف فيها السكني ولذا تسكن مسكناً فينصرف اليها لان المتعارف كالمشروط ولانها لا تختلف باختلاف العامل والعمل فجازت اجارتهما . طافاً بخلاف الارض ، الثياب فانهما يختلفان باختلاف المزروع . اللابس فلا بد من البيان . الزيلعي . (انظر المادة ٤٥) .

مثلاً : لو قال احد لآخر استأجرت دارك الفلانية او حانوتك الفلاني للسكني بكذا غرضاً صححت الاجارة المعقودة ، لا حاجة في ذلك الى قوله استأجرت الدار او الحانوت لسكني او لاصكان فلان وعلى ذلك فالدار التي تستأجر على هذه الكيفية كما ان للمستأجر ان يسكنها فله ايضاً او يسكنها آخر بايجار اوباي طريق آخر وله ايضاً ان يسكنها ويسكن غيره معه ويضع امتعته فيها انظر المادة ٤٢٨ (مجمع الانهر) .

وقد احتراز بقوله الدار او الحانوت من الثياب والدواب وما اليها مما يختلف باختلاف المستعملين لانه يجب في هذه الاشياء تبين ان يعين الراكب اللابس او ان يترك على وجه التعميم والافلا تكون الاجارة صحيحة

المادة ٥٢٣ * من آجر داره او حانوته وكانت فيه امتعته واشياؤه تصح الاجارة

ويجبر على تخليته من امتعته واشباهه وتسليمه .

ايجار المشغول صحيح اذا لم يكن في تخليته ضرر كبيع المشغول ، فلو آجر احد داره او حانوته او ما اشبه ذلك من العقارات وكان فيها امتعة الآجر او امتعة غيره صح الايجار وكان الآجر مرعماً على تخليته من امتعته او من امتعة غيره وتسليمها خالياً الى المستأجر . ويعتبر الايجار من وقت التسليم كما جاء في المادة (٤٧٧) ، وليس للموثر اخذ شيء للمدة التي مضت قبل التسليم وليس للمستأجر الامتناع عن قبول المأجور في المدة الباقية ، ولكن في الأرض المؤجرة للزراعة اذا امسك المؤجر المأجور في يده ومضى من مدة الاجارة شيء . واريده تسليمه اليه في المدة الباقية . فللمستأجر ان يقبله فان مضى من مدة الاجارة شيء قبل ان يختصاً ثم قلع الزرع فالمستأجر بالخيار ان شاء قبضها ، ورفع عنه اجرة ما لم يقبض وان شاء ترك بخلاف ما لو اسأجر داراً ليسكنها ومنعه المؤجر عن السكنى في بعض المدة يلزم العقد في الباقي ولا خيار له (الهندية) وجاء في الهندية ايضاً :

وعلى ذلك ، يجوز ايجار المزرعة اذا كانت مستحصدة . ويأمر المستأجر الآجر برفع زرعه منها وتسليمها (الهندية في الباب الخامس عشر في الفصل الرابع ، ورد المختار) .

جاء (اذا لم يستلزم التفرغ ضرراً) لان ذلك يستلزم فساد الاجارة كما يستلزم تسليم المبيع اذا كانت فيه ضرر فساد البيع «انظر شرح المادة ٢٠٩» .

مثلاً لو آجر احد مزرعته المزروعة بصورة مشروعة من آخر قبل ان يمين وقت حصاد زرعها كان الايجار فاسداً (انظر المادة ١٩) (الهندية والأفريقي) ولو قال المستأجر استأجرت منك الأرض وهي فارغة وقال المؤجر لا بل هي مشغولة بزراعي يحكم الحال كذا في المنتقى وفي فتاوى الفضلي القول قول الآجر (الطوري) الا انه اذا قلع الآجر الزرع وسلمها الى المستأجر خالية انقلبت الاجارة الى الصحة (انظر المادة ٢٤) الهندية . اما اذا تخاصم الآجر والمستأجر الى القاضي ، حكم بفسخ الاجارة لفسادها واخلالها بالآجر بعد ذلك ليسلمها الى المستأجر فلا تصح ما لم يحدد العقد (الهندية) .

والمراد بالزرع هنا زرع غير المستأجر فلو كان الزرع له لا ينعى صحتها والغير يشمل المؤجر والاجنبي فلو كانت للموثر اي رب الأرض فالجاء ان يبيع الزرع منه بثمن معلوم ، يتقاضا ثم يؤجره الأرض وكذا لو ساقاه عليه قبل الاجارة لا بعدها «رد المختار»

اما اذا كان ذلك الزرع قد زرع على صورة غير مشروعة كأن زرع غصباً فتكون الاجارة صحيحة سواء ادرك الزرع او لم يدرك لأنه لما زرع بوجه غير مشروع يمكن تسليم الأرض الى المستأجر لأن الغاصب مجبر على قلع الزرع واخلاء المأجور ولو لم يدرك الزرع (رد المختار ، التنقيح) .

والحاصل انه اذا آجر احد أرضه من آخر وفيها زرع لغيره لم يدرك فاليجاره فاسد سواء اكان صاحب الزرع قد زرع زرعه بامتناع صحيح او فاسد او باستعارة اما اذا رفع الزرع وسلمت الأرض الى المستأجر انقلبت الاجارة الى الصحة عملاً بالمادة (٢٤) .

أيجار الفارغ والمشغول الذي يستلزم تفرغه ضرراً بعقد واحد :

لو آجر فارغاً ومشغولاً يستلزم تفرغه ضرراً بعقد واحد صح في الفارغ فقط وكان فاسداً في المشغول

وعليه فإذا سمي لكل منهما بدل على حدة يكون نصيب الفارغ من الاجر المسمى معلوماً وإذا لم يبين البدل على هذه الصورة فيعين نصيب الفارغ من البدل - نوفقاً للقاعدة التي صرّحها في شرح المادة «٤٢٥» «رد المحتار، جواهر الفتاوى الهندية في الباب الخامس عشر والفصل الرابع بزيادة»

استأجر مشغولاً وفارغاً صح في الفارغ فقط أستاذراً عيناً بعضها فارغ وبعضها مشغول وفي تفريغ المشغول ضرر صح في الفارغ فقط (رد المحتار)

رجل أجرة أرضاً بعضها مزروعة وبعضها فارغة ففي المزروعة فاسدة وفي الفارغة أيضاً فاسدة بفسادها كذا في جواهر الفتاوى، وفي فتاوى الفضلي فيمن استأجر ضياعاً بعضها مزروعة وبعضها فارغة يجوز في الفارغة دوت المشغولة وإذا اختلف فالقول للموئجر كذا في المحيط (الهندية في الباب الخامس عشر في الفصل الرابع).

أما استئجار الأرض المشجرة أي الأرض التي تحتوي على شجر فلا يجوز وتكون الاجارة غير صحيحة على كل حال لأن الاجارة اذا كانت لقطع الأشجار فلانها تكون واقعة حينئذ على استهلاك الأعيان ليست بجائزة. (انظر شرح المادة ٤٢٠). وإذا وقعت الاجارة على الأرض المشغولة بما لا يمكن اخلاؤها منه بدوت ان يلحق المؤجر ضرر فليست بجائزة (رد المحتار).

غير انه اذا استؤجرت أرض مشجرة على هذه الصورة كانت استئجار أطرافها أي ما حوالي الشجر من الأرض جائزاً واستئجار وسطها غير جائز ما لم يكن الشجر الذي في وسطها شجرة أو شجرتين والحيلة في استئجار تلك الأراضي المشجرة ان يعقد الطرفان على القسم المشغول بالشجر عقد مسافة ومن ثم يمكنهما ان يعقدا الاجارة على الأرض، ويجب تقديم المسافة على الاجارة لئلا تكون الاجارة قد وقعت على مشغول حتى انه اذا قدمت الاجارة على المسافة لا تلزم اجرة، الا انه يجب ان يشتركا فيما يحصل بعقد المسافة على الوجه المشروط (البزاية، التنقيح).

أما اذا أجرة أراضي المشغولة بالزراعة بالإضافة الى وقت معين بصيرفيه حصاد الزرع يكون الايجار من قبيل ما جاء في المادة (٤٠٨) ويكون صحيحاً على كل حال. (رد المحتار).

أما قوله (لغير المستأجر) احتراز من ان تكون الامتعة للمستأجر لانه اذا كانت للمستأجر كانت الاجارة صحيحة بدون حاجة الى اخلائه من الامتعة.

مثلاً لو اشترى احد من آخر الذرق (نبات) الموجود في أرضه باصوله أي على انه بقلعه ثم استأجر بعد ذلك الأرض منه لابقائه فيها مدة صح استئجاره (الهندية).

في الخلاف بين الطرفين: اذا اختلف الأجر والمستأجر فقال المستأجر استأجرت منك المأجور وهو فارغ وقال المؤجر لا بل وهو مشغول يحكم الحال الحاضر ولكن بعض الفقهاء قالوا بأن القول للموئجر (الطوري الهندية).

المادة ٥٢٤ * من استأجر أرضاً ولم يعين ما يزرعه فيها ولم يعمم على ان يزرع ما

شاء فإبباره فاسدة ولكن لو عين قبل الفسخ ورضي الأجر تنقلب الى الصحة.

أي انه كما يكون استئجار الأرض بدون بيان كونها لأي شيء استؤجرت او تعميمه على ما جاء في المادة

(٤٥٤) فاسداً يكون فاسداً ايضاً في ارض استؤجرت للزراعة ولم يعين ما يزرع فيها ولم يعمم على ان يزرع ما شاء وتكون بمقتضى شرح المادة (٤٦١) مستحقة للفسخ . لان بعض المزارعات اضر بالارض من بعض فما لم يبين ذلك لاتصير المنفعة معلومة وهذا مؤد الى النزاع (انظر المادة ٤٥٤) — رد المختار ، والهدية ، والغرر لان الرطاب اضر بالارض من الخنطة لانتشار عروقها فيها وكثرة الحاجة الى سقيها (الهداية) .

قال في الكفاية لآب الارض قد تستأجر لزراعة البر ولزراعة الشعير ولزراعة الذرة والارز وغيرها وبعضها يضر بالارض لان البعض قريب الادراك والبعض بعيده او لان البعض يضر بالارض كالذرة والبعض لا يضر بها كالبطيخ ، فما لم يبين شيء من ذلك لا يصير المعقود معلوماً والعلم المعقود عليه شرط في جواز الاجارة . انتهى .

فعليه اذا تنازع الآجر والمستأجر قبل الزراعة ورفعوا ذلك الى القاضي بفسخ القاضي الاجارة (النتيجة) اما اذا عين الشيء المراد زرعه او عهم كانت جائزة لان الجهالة في الصورة الاولى قد ارتفعت اما في الصورة الثانية فالجهالة الموجودة ليست مفضية الى النزاع (الدرر والغرر) .

تنقلب الاجارة الى الصحة اذا عقدت فاسدة على الوجه السالف الذكر بوجهين :

١ — اذا عين ما يراد عمله في المأجور قبل الفسخ او اذا كان ارضاً للزراعة وعين ما يراد زرعه فيها ورضي الآجر به انقلبت الاجارة الى الصحة استحساناً ولزم الاجر المسمي ، لان الاجارة تنعقد ساعة فساعة حسب حدوث المنفعة والفساد كان لاجل الجهالة فاذا ارتفعت كان الارتفاع في هذه الساعة كالارتفاع في وقت العقد فيعود جائزاً . (رد المختار) .

وانقلاب الاجارة الى الصحة انما كان استحساناً والقياس الفساد بذلك كان يجب ان يلزم اجر المثل . لانه استوفي اجر المثل بحكم عقد فاسد فلا ينقلب الى الحواز (الشلي) . أما اذا لم يرص الآجر فقيه موضع للنزاع

٢ — اذا زرع المستأجر الارض المأجورة قبل تعيين ما يراد زرعه فيها وانقضت مدة الاجارة انقلبت الاجارة الى الصحة استحساناً ايضاً ولزم الاجر المسمي لان المعقود عليه قد علم بالاستعمال ، وبما ان الفساد ناشيء عن احتمال وقوع الخلاف والنزاع الناشيء عن الجهالة فبانقضاء مدة الاجارة لم يبق محلاً لذلك (انظر المادة ٢٤) فان قبل ارتفعت الجهالة بمجرد الزراعة لكن لم يرتفع ما هو الموجب للفساد وهو احتمال ان يزرع ما يضر بالارض لانه ان زرعا جاز ان يكون المزروع مضرّاً بالارض فتقع بينهما المنازعة وذلك لان الموجب للفساد في ابتداء العقد كان احتمال ذلك على ما ذكر ولا ينفرد احدهما بتعيين ثم اذا عين احدهما بالاستعمال فلا يصح ذلك — قلنا الاصل اجازة العقد عقد أنشاء المانع لان عقود الانسان تصح بقدر الامكان والمانع الذي فسد باعتباره توقع المنازعة بينهما في تعيين المعقود عليه وعند استيفاء احد النوعين يزول هذا التوقع ويجوز هذا العقد . ولهذا قلنا بالجواز عند انشاء هذا التوقع . في القياس يجب اجر المثل لان المنافع قد استوفيت . باجارة فاسدة (النتيجة) ، الدرر ، رد المختار ، الفتاوي الجديدة والكفاية .

اما اذا آجر احد ارضه على ان تزرع كذا . المستأجر زرعه نوعاً آخر من الحبوب فحكم ذلك على ما جاء في شرح المادة (٤٢٦) . وفي استئجار الاراضي للزراعة على هذا الوجه يدخل الشرب والطريق غير ذكر ويعتبر شرطاً (انظر شرح المادة ٤٥٤) .

﴿ المادة ٥٢٥ ﴾ من استأجر أرضاً على ان يزرعها ما شاء فله ان يزرعها مكرراً في

ظرف السنة صيفياً وشتوياً .

اي انه اذا استأجر احد أرضاً لسنة مثلاً على ان يزرعها ما شاء فله ان يكرر زراعتها في ظرف السنة صيفياً وشتوياً (انظر المادة ٦٤) بشرط :

(١) امكان زرعها مرتين في السنة .

(٢) عدم تخصيص زراعتها بالصيفي فقط او بالشتوي .

وعلى ذلك فلو كانت مدة الاجارة بمقدار زرعها صيفياً فقط او شتائياً فقط وجب ان يزرع ما يكون له فقط كما لو كان عقد الاجارة مقيداً بالزراعة الصيفية لا مطلقاً ليتمكن زرعها شتائياً وجاء في رد المختار ما يلي : كما لو استأجرها في الشتاء تسعة اشهر ولا يمكن زراعتها في الشتاء جازماً امكن في المدة .

﴿ المادة ٥٢٦ ﴾ لو انقضت مدة الاجارة قبل ادراك الزرع فللمستأجر ان يبق

الزرع في الارض الى ادراكه ويعطي اجرة المثل .

تجوز الاجارة الجبرية في بعض مسائل وهي :

اولاً : اذا نبت الزرع في الارض المستأجرة وانقضت مدة الاجارة ولم يدرك فللمستأجر اذا شاء قلع الزرع في الحال (الانقروي) لان الزرع ماله وله بمقتضى المادة (١١٩٢) ان يتصرف به كما يشاء وله ان يستحصل على رضاء الآجر ويبقى زرع في الارض الى ادراكه ويعطي اجرة المثل .

والارض سواء اكانت ملكاً او اميرية او وفقاً سواء في الحكم، لانه لما كان للزرع نهاية معلومة فزراعتها في حق الطرفين ممكنة اي بأخذ المؤجر اجر المثل وابقاء زرع المستأجر الى حين ادراكه (رد المختار ، التنقيح) .

اما اذا لم ينبت الزرع في مدة الاجارة مطلقاً يلزم المستأجر رد المأجور الى الآجر بانقضائها واذا نبت الزرع بعد تسليم الارض الى صاحبها فهو لصاحبه اي المستأجر ويلزمه اعطاء اجر المثل بمقتضى هذه المادة الى الآجر (الانقروي) . انظر المادة (٢١ و ٣٣) وابقاء الزرع على الوجه المشروح باجر المثل اما برضاء الآجر او بحكم حاكم .

اما اذا ابقى المستأجر زرعه بدون رضاء الآجر او حكم الحاكم فلا يلزمه اجرة عن تلك المدة لان المنافع اذا لم تكن متقومة لا تكون مضمونة . وقد جاء في الأنقروي تلزم الاجرة في المدة التي يبقى فيها الزرع بحساب الأجر المسمى وليس رضاء الطرفين ولا حكم الحاكم شرطاً في ذلك ولعل هذا من الأنقروي ديانة

وما لم يكن ذلك مال يتيم او مال وقف او معداً للاستغلال لانلزم الاجرة المساء ويلزم فيها اجر المثل للمدة التالية لمدة الاجارة على كل حال اذا انقضت مدة الاجارة وبقي الزرع الى ادراكه ويحكم به (انظر المادة ٥٩٠) .

وكذلك لو استأجر بستاناً لوقف للزراعة وانقضت مدة الاجارة قبل ادراك الزرع بقي البستان في

يد المستأجر الى وقت ادراك الزرع وليس للمتولي ان يطلب من المستأجر قلع مزروعاته قبل ادراكها كما انه ليس للمستأجر ان يطالب المتولي بقيمة ما لم ينضج من المزروعات (التنقيح) .

وذلك كزراعة الفجل والباذنجان والجزر والبصل وما اليها مما تكون له نهاية معلومة لان هذه البقول اذا ادركت قلعت ولا يبقى منها ما يظهر ثانية (رد المحتار) .

ثانياً : اذا غصب احد سائمة آخر وبعد ان قطع فيها مسافة وبلغ عرض البحر ادركه صاحبها فليس له نزاعها من الغاصب بل عليه ان يجرها منه الى ان يخرج الى الساحل .

ثالثاً : لا تكون الاجارة منسوخة حكماً اذا انقضت حقيقة بوفاء المستأجر قبل ادراك الزرع وقبل انقضاء مدة الاجارة .

﴿ المادة ٥٢٧ ﴾ يصح استئجار الدار والحانوت بدون بيان كونه لاي شيء واما

كيفية استعماله فتصرف الى العرف والعادة

لا يشترط في استئجار المنازل بيان ما تستأجر له فعليه يصح استحساناً استئجار الدار او الحانوت بدون بيان كونها لاي شيء استؤجرت اما كيفية استعمالها فتصرف بناء على المادة (٤٣) الى العرف والعادة وللمستأجر التصرف فيها على ما سيأتي في المادة الآتية لانه لما كان الاستعمال المتعارف لهما هو السكنى فينصرف العقد الى ما هو متعارف الظر المادة (٥٥٢) وشرحها لان المتعارف كالمشروط (الزبلي) .

مثلاً لو استأجر احد داراً بقوله استأجرت الدار الثلاثية مسانئة باجرة قدرها كذا غرشاً صح ولا يشترط بيان ما تستأجر له كقوله (استأجرت الدار لاسكنها وما اشبه) . القياس ان لا يجوز لان المقصود من الدار والحانوت الانتفاع قد يكون من حيث السكنى وقد يكون من حيث وضع الامتعة فينبغي ان لا يجوز ما لم يبين شيئاً من ذلك وجه الاستحسان ان المقصود معلوم بالعرف وهو السكنى لينصرف اليه لان المعلوم عرفاً كالمشروط نصاً (الكفاية) .

اما في استئجار الاراضي والدواب فيبان ما يستأجر له شرط انظر مادتي (٤٥٣ و ٤٥٤ وشرحهما)

﴿ المادة ٥٢٨ ﴾ كما انه يصح لمن استأجر داراً بدون بيان كونها لاي شيء ان

يسكنها بنفسه كذلك يصح له ان يسكنها غيره ايضاً وله ان يضع فيها اشياء وله ان يعمل فيها كل عمل لا يورث الوهن والضرر للبناء لكن ليس له ان يفعل ما يورث الضرر والوهن الا باذن صاحبها واما بخصوص ربط الدواب فعرف البلدة وعاداتها معتبر ومرعي وحكم الحانوت على هذا الوجه

لمن استأجر داراً على الوجه المار في المادة السالفة بدون بيان كونها لاي شيء ان يستعملها على الاطلاق اي اولاً له ان يسكنها بنفسه ثانياً ان يسكنها غيره على سبيل الاجارة او الاعارة حتى انه للمستأجر الذي استأجر داراً على ان يسكنها وحده ان يسكن غيره معه وليس للأجر ان يمنعه من ذلك

(رد المختار) لكن حق الاسكان هذا خاص بالمستأجر وليس من يملك هذا الحق سواء عليه لو استأجر احد داراً وبعد ان تسلمها لو اسكن ابن المستأجر بدون امره وبلا اذنه شخصاً بلا اجر وانهدمت الدار فلا يلزم المستأجر ضمان سواء أ كان الانهدام ناشئاً عن سكنى ذلك الشخص او لم يكن لكن اذا كان الانهدام ناشئاً عن سكنى ذلك الشخص المذكور لزمه الضمان بالاجماع واذا كان الانهدام غير ناشئ عن سكنى الشخص المذكور فلا يلزم عند الشيخين ابن المستأجر ضمان اما عند محمد فطصاحب الدار اذا شاء ضمنها ابن المستأجر وان شاء ضمن ذلك الشخص واذا ضمن الابن فليس له الرجوع على الساكن اما اذا ضمن الساكن فله الرجوع على الابن (الهندية في الباب الثاني والعشرين) وسبب هذا الاختلاف الاختلاف في جريان الغصب في العقار وعدمه وسنأتي ايضاحات هذا في شرح كتاب الغصب .

ثالثاً له ان يسكن غيره معه ايضاً . ولو شرط المؤجر ان يسكن وحده لان كثرة السكان لا تورث الدار ضرراً بل بالعكس تزيد في اعمارها لان خراب المساكن بترك سكنائها وعليه لما كان التقيد المذكور غير مفيد بطل (الزبلي) حتى انه لو انهدم المأجور بسكنى ذلك الغير فلا يلزم ضمانه انظر مادتي (٩١ و ٤٢٨)

رابعاً للمستأجر ان يضع فيها امتعته وليس للآجر منعه من ذلك لانها من تمام السكنى (الكفاية والزبلي) حتى انه لو استأجر احد داراً على ان يسكنها فلم يسكنها ووضع فيها امتعته فليس للآجر منعه من ذلك .

خامساً له ان ينتفع بالبئر والعين التي فيها ولا يجبر المستأجر على اصلاح البئر وطرق الماء وحفر الاقدار وما اشبه اذا خربت وانما اصلاحها من وظائف المؤجر كما سيجيء في المادة ٥٢٩

سادساً للمستأجر ان يكسر الحطب على الصورة المعتادة في المحل المخصوص بحيث لا يضر بالارض وما تحتها من مجاري المياه وان يدق المسامير بحيث لا يضر بالقصارة .

وجاء في رد المختار قوله و يكسر حطبه ينبغي تقييده بأن يكون في محل لا يحصل به ضرر بالارض وما تحتها من مجرى الماء . قال الزبلي وعلى هذا انه ان يكسر الحطب المعتاد للطبخ ونحوه لأنه لا يوهن البناء وان زاد على العادة بحيث يوهن البناء فلا الا يرضى المالك وعلى هذا ينبغي ان يكون الحق على هذا التفصيل .

سابعاً له ان يشتغل في المأجور في اي عمل لا يورث الوهن والضرر للبناء لان الاجارة مطلقة ثامناً للمستأجر ان يطحن في الدار بطاحون اليد اذا لم يكن الطحن مضراً بها

تاسعاً للمستأجر ان يبني في الدار تنوراً واذا احترقت منه فلا يلزم ضمان (انظر المادة ٩١) وله ان يعمل فيها ما بدا له من العمل كالوضوء والاغتسال وغسل الثياب وكسر الحطب لان ذلك كله من نواحي السكنى وبه تم السكنى (الزبلي) الا انه اذا حصل الضرر بالدار لا نشاء التنور قرب حائل خشبي او في محل انشائه فيه غير مناسب لزم الضمان انظر المادة (٦٠٢)

عاشراً للمستأجر ان يغتسل ويغسل ثيابه في المكان المخصوص لذلك من الدار (الزبلي)

الحادي عشر للمستأجر ان يشتغل في الخناوت عملاً آخر مساوياً للعمل الذي استأجره له في المفرة وليس للآجر ان يمنعه عن ذلك انظر الفقرة الاولى من المادة — (٦٤) اما المستأجر فليس له

التعريفات الآتية :

اولا ليس للمستأجر ان يشتغل في المأجور بما يورث الوهن والضرر للبناء بدون رضا الآجر كالحداثة ولو لم يشترط ذلك في اثناء العقد والشيء الذي لا يستطيع المستأجر ان يعمل به بنفسه فليس له ان يحصل غيره ان يعمل به، فحاصله انه ليس له ان يعمل فيها كل ما يورث البناء او فيه ضرر الا بأذن صاحبها ويجوز له كل ما لا ضرر فيه بمطلق العقد ويستحقه (رد المحتار)

ثانياً ليس له ان يكسر حطباً زيادة عن المعتاد بصورة تورث الوهن والضرر للبناء لانه لما كان اثر ذلك الضرر والوهن للمأجور ظاهراً للبناء فقد قيدها عقد الاجارة بغيرها (الدرر) انظر المادة ٤٢٦ واذا عمل امثال ذلك بالمأجور بدون رضاه صاحبه او اشتراطه في عقد الاجارة وانقضت مدة الاجارة ولم يحصل ضرر للبناء لزم الآجر المسمى استحساناً ايضاً لان السكنى المعقودة عليها موجودة في الحدادة ايضاً فضلاً عما يوجد فيها من الشغل زائداً عن السكنى وعلى ذلك فيما ان المعقود عليه يستوفي لزم الآجر المسمى بشرط السلامة (الزيلعي رد المحتار) اما لو مضى بعضها هل يسقط اجره او يجب بجره (رد المحتار) واذا انهدم البناء بناء على ذلك ضمن لان المستأجر في هذا متعدد لان الانهدام اثر الحدادة والقضارة لا اثر السكنى (الهندية في الباب الثاني والعشرين) (انظر المادة ٦٠٢ و ٦٠٣) وفي هذه الحال لا تلزم الاجرة في حصة البناء (انظر المادة ٨٦) حتى انه لو استأجر رجل داراً وحفر فيها بئراً ليةوضاً فيها فغطب فيها انسان ينظر ان كان حفر بأذن رب الدار فلا ضمان كما لو حفر رب الدار نفسه وان كان قد حفر بغير اذن رب الدار فهو ضامن (الهندية) وعلى ذلك فلا ذن بعمل الشيء المضر معتبر اذا كان المأجور ملكاً اما اذا كانت الدار المأجورة وفقاً فليس للمتولي ان يأذن المستأجر باشياء كهذه تورث البناء الوهن والضرر (انظر المادة ٥٨ رد المحتار) .

و يعتبر عرف البلدة وعادتها في خصوص ربط الدواب في الدار المأجورة وعليه فكما يكون عرف البلدة وعادتها تلزم رعابته (انظر المادة ٣٦) فان كان في الدار موضع معد لربط الدواب كان له ذلك والا فلا لانه يؤدي الى افساد الدار . اذ ربط الدواب في موضع السكنى افساد (الشامي) اما بعد دخول المستأجر الدار المأجورة فليس للآجر ان يربط فيها دابته حتى انه لو ربطها وحدث منها ضرر ضمنه (انظر المادة ٩٢٤) ما لم يكن قد ربطها بأذن المستأجر . بخلاف ما اذا اعار داره ثم ادخل الدابة بلا اذن المستعير يجوز ولا يضمن ما تلف به هذا اذا آجره كل الدار . اما اذا لم يوافق مستعيره له ان يدخل فيه الدابة (الهندية في الباب العشرين) .

وحكم الحانوت على هذا الوجه ايضاً اي انه اذا استؤجر بدون بيان كونه لاي شيء فكما للمستأجر ان يسكنه فله ان يسكنه غيره له ان يشتغل فيه كل نوع من انواع العمل لا يورث البناء الوهن اما ما يورث الوهن للبناء ويضر به فليس له عمله بدون رضاه صاحبه او اشتراط ذلك في عقد الاجارة وليس له ان يتصرف في البناء تصرفاً مضرراً كالحدم مثلاً .

حتى انه لو استأجر احد الناس حانوتين من شخصين وفتح بينهما باباً ليمر من الواحدة الى الاخرى ضمن الحائط الذي هدمه ، اعطى اجرة الحانوتين كاملة (الهندية)
اختلاف العاقدین : — لو اختلف الآجر والمستأجر فقال المستأجر اننا اشتراطنا في اثناء عقد الاجارة

الاشتغال في المأجور بما يورث البناء الوهن والغرور وقال الأجر لم يشترط ذلك فالقول للأجر لأنه لما كان القول للأجر إذا أنكر أصل الاجارة فالقول له ايضاً عند انكاره نوع الانتفاع وإذا أقام الاثنان البينة رجحت بينة المستأجر لأنها لا تثبت الزيادة (الهندية والتنوير) (انظر مادتي ٧٦ و ٧٧) وإذا اختلف الطرفان في نوع الاجارة فالحكم على المنوال المشروح كما ورد (في شرح المادة ٤٢٦)
 قيل بدون بيان كونها لاي شيء استؤجرت اما اذا بين كونها لاي شيء اي كما لو قال المستأجر عند عقد الاجارة استأجرت هذه الدار للسكنى فليس له ان يعمل فيها شيئاً اضر من السكنى (مجمع الانهر) .

هذه المادة تبين حكم الدار والحانوت اللتين تستأجران بدون بيان كونهما لاي شيء استؤجرا اما اذا بين وقت العقد كونهما لاي شيء استؤجرا فتند ذكر حكم ذلك (في المادة ٤٢٦) :

﴿ المادة ٥٢٩ ﴾ اعمال الاشياء التي تخل بالمنفعة المتصودة عائدة على الأجر مثلاً تطهير الرحى على صاحبها كذلك تعمير الدار وطرق الماء واصلاح منافذه وانشاء الاشياء التي تخل بالسكنى وسائر الامور التي تتعلق بالبناء كلها لازمة على صاحب الدار وان امتنع صاحبها عن اعمال هؤلاء فللمستأجر ان يخرج منها الا ان تكون حين استئجاره اياها كانت على هذه الحال وكان قد رآها فإنه حينئذ يكون قد رضي بالعيب فليس له اتخاذ هذا وسيلة للخروج من الدار بعد وان عمل المستأجر هذه الاشياء منه كانت من قبيل التبرع فليس له طلب ذلك المصروف من الأجر .

على الأجر ان يصلح من المأجور ما يخل بمنفعته او بالبناء اي يعود على الأجر نوعان من النفقة على المأجور :

١ - ما يخل بمنفعة المأجور .

٢ - ما يتعلق بالبناء اي فيما هو من قبيل البناء (التنوير) .

فقوله (تطهير الرحى على صاحبها) مثال للنوع الاول وقوله (تعمير الدار وطرق الماء واصلاح منافذه وانشاء الاشياء التي تخل بالسكنى الخ .) مثال للنوع الثاني .

مثلاً (١) تطهير الرحى المأجورة على الأجر ولو نشأ الخراب عن استعمال المستأجر اياها (التنوير ، رد المحتار) لأنه لا يمكن الانتفاع بالرحى الا بالماء والماء لا يجري الا بكري النهر الا ان يكون قد شرط الكري على المستأجر (الهندية في الباب السابع عشر وليراجع شرح المادة (٥١٤) .

اما كري سبل الحمام ورفع ما به من اوساخ ومياه فلي المستأجر (رد المحتار) ويعتبر في رفع الثلج عرف البلدة (انظر المادة ٣٦) .

وكذا تطيين سطح الدار اي ان اصلاح السطح لمنع تسرب مياه المطر الى داخل الدار عائد على الأجر لان عدمه يخل بالسكنى بخلاف تكليس جدرانها (رد المحتار) كذلك تعمير الدار المأجورة

وطرق الماء واصلاح مجاريه وكري بئر الماء واصلاحها ولو خربت باستعمال المستأجر اياها، وانشاء الاشياء التي تحمل بالسكنى ووضع الزجاج للنوافذ وغيرها واصلاح الدرج وسائر الامور التي تتعلق بالبناء كلها لازمة على الآجر اذا كانت ملكاً وعلى الوقف اذا كانت وفقاً (الهندية في الباب السابع عشر والخيرية) ولو خربت بئر الحمام او بالوعة بسكنى المستأجر او استعماله فيلزم الآجر اصلاح البئر استحساناً .
وانقياس ان يجب على المستأجر لأن الشغل حصل من جهته . ووجه الاستحسان ان المشغول بهذه الاشياء باطن الارض فلا يمنع التسليم بعد انقضاء العقد ولو شرطه رب الدار على المستأجر حين آجر لا يجوز وفسد العقد لأنه لا يقتضيه ولا أحدهما فيه منفعة (رد المحتار) .

واذا امتنع صاحب الدار المأجورة عن عمل ذلك وان كان ليس للمستأجر بمقتضى المادة (٢٥) ان يجبره على اصلاح ملكه فله بمقتضى المادتين (٥١٥ و ٥١٦) ان يفسخ الاجارة ويخرج منها . مثلاً لو وقعت في البئر فاردة او نزل بها آفة فليس على واحد منهما تطهيرها «الهندية» قال الحوي يذهب من هذا التعليل ان الدار لو كانت وفقاً يجبر الناظر على ذلك «رد المحتار»

والعمل في هذه الصورة هو ان يفسخ المستأجر الاجارة والآجر حاضر ويخرج من المأجور والا فلو امتنع الآجر عن اعمال الاشياء المذكورة واقام المستأجر مدة في المأجور فيكون راضياً باستعماله معيباً فليس له بعد ذلك تركه (انظر شرح المادة ٥١٩) .

وذلك ما لم تكن حين استئجاره اياه على هذه الحال وكان قد رآه فانه حينئذ يكون قد رضي بالعيب وليس له اتخاذ وجود اشياء تحمل بالمنفعة المقصودة وسيلة للخروج من الدار بعد (انظر الفقرة الثانية والثالثة من المادة ٥١٦) ولو استأجرها اي الدار ولا زجاج فيها او على سطحها ثلج وعلم به فلا خيار له (الهندية في الباب السابع عشر) .

وان عمل المستأجر هذه الاشياء منه كانت من قبيل التبرع وليس له طلب ذلك المصروف من الآجر او ان يحسبه من الاجرة . اما اذا عمله بأذن الآجر فله الرجوع به عليه (انظر المادة الآتية والمادة ١٥٠٨) اما اذا عملها المستأجر لنفسه بدون اذن الآجر ينظر فاذا كان ما اجراه المستأجر من الترميم والاصلاح ترميم غير مستهلك (كأخشاب وحجارة وابن وآجر) فللمستأجر قلعه اذا لم يكن في قلعه ضرر على المأجور والا فلا .

والترميم غير المستهلك هو ما امكن قلعه وتقريبه عن ابنية المأجور دون ان يحدث ذلك ضرراً له كأضافة بناء الى المأجور .

مثلاً لو وضع المستأجر لنوافذ الدار ابواباً زجاجية بدون اذن صاحبها فله عند انتهاء مدة الاجارة قلعهما اذا لم يكن ذلك مضراً وليس لصاحب الدار ان يمنعه عن ذلك (النتيجة) وكذلك لو بلط الدار او وضع لها اقفالاً فله قلع البلاط والاقفال اذا لم يكن من ذلك ضرر (الانقروي)

الترميم المستهلك : كالصبغ (الدهان) والتكليس مما لا يمكن تقريبه عن البناء . مثلاً لو كلس المستأجر المأجور بنفسه فليس له رفعه لان الكلس اذا رفع صار تراباً لا ينتفع به ولا يعود الى اصله وحاصله انه ان عمر بما لو نقض يبقى مالا فله نقضه والا فلا ويتفرع عليه امور كثيرة «رد المحتار» غير ان للمستأجر اذا كان نقض وقلع ما عمله لنفسه في المأجور يضر به «اي بالمأجور» فليس له نقضه وقلعه

وياخذ قيمته يوم الخصومة « الاتقروي » .

واليك بعض المسائل التي تنفرع عن ذلك :

اولا : ليس للمستاجر ان يقلع البلاط الذي يعلق به المأجور او الاقفال والابواب التي وضعها اذا كان القلع مضراً بالمأجور .

ثانياً : اذا قال احد عند ايجاره حانوتاً له من آخر ابن ما شئت فيها فاني لا اخرجك منها اي ، انه اذا بنى المستاجر بناء في الحانوت بعد ان اذنت الاجارة بالبناء واخرجه الآجر عند انتهاء مدة الاجارة فليس له اخذ ما اتفق على البناء من المصروفات بل له ثمن الاشياء مقلوعة (فتاوى ابو السعود)
ثالثاً : اذا وضع احد للرحى التي استاجرها حجراً مع سائر لوازمه لنفسه وانقضت مدة الاجارة ينظر فاذا وضعه بامر الآجر رجع عليه به ولو لم يشترط الرجوع اما اذا عمله لنفسه بدون امر فما كان ليس بمسمر وقد وضع على ان يقلع فالمستاجر رفعه وما كان مسمراً وقلمه مضمراً بالبناء فليس له ذلك وانما له كما جاء في المسائل الثلاث السالفة ان ياخذ قيمته مقلوعاً يوم الخصومة « الاتقروي » ، التنقيح .

كذلك لو استاجر احد حماماً من اثنين وعمره بامر احدهما اخذ ما صرفه من الآجر الذي امره وليس له اخذ شيء من الثاني « انظر المادة ١٣١١ » ما لم يكن امر ذلك الرجوع بالتعمير ايضاً او اذنت القاضي به « انظر المواد ١٣٠٩ و ١٣١٣ و ١٥٠٨ » الهندية في الباب الثالث والعشرين .

واذا استاجر احد رحى ثم آجرها من اخر واذن له بتعميرها ورمها ينظر فاذا كان المستاجر الثاني يعلم بان آجره مستاجر فليس له ما افق لان الامر بالتصرف في مال الغير باطل كما جاء في المادة « ٩٥ » اما اذا كان غير عالم بانه مستاجر بل ظن انه صاحب المال رجع بما صرف « انظر المادة ٦٥٨ » (النزاهة والتنقيح) .

ضريبة المأجور : ضريبة المأجور على الآجر .

فعليه اذا اخذت ضريبة المأجور الاميرية من المستاجر وكان اعطاؤه اياها بامر الآجر فله ان يرجع عليه بها وكذلك تعطى ضريبة الوقف الذي عليه عشر من حاصلاته ولا يلزم المستاجر اعطاؤه .
كذلك اذا اخذ من المزارع ضريبة الاراضي وكان اعطاؤه اياها بامر الآجر فله الرجوع عليه (انظر المادة ١٥٠٦) وكذلك اذا اخذت من المستاجر بدون امر الآجر فله الرجوع على الآجر ايضاً كما هو ظاهر بعض الكتب الفقهية (رد المحتار والتنقيح) .

﴿ المادة ٥٣٠ ﴾ التعميرات التي انشاها المستاجر باذن الآجر ان كانت عائدة لاصلاح المأجور وصيانتته عن تطرق الخلل كتنظيم الكرميدايي القرميد وهو نوع من الآجر يوضع على السطوح لحفظه من المطر) فالمستاجر ياخذ مصروفات هذه التعميرات من الآجر وان لم يميز بينهما شرط على اخذه وان كانت عائدة لمنافع المستاجر فقط كتعمير المطابخ فليس للمستاجر اخذ مصروفاتها ما لم يذكر شرط اخذه بينهما .
اي ان التعميرات التي ينشئها المستاجر باذن الآجر الذي يكون هو المالك ان كانت عائدة لاصلاح

المأجور وصيانة عن تطرق الخلل لتنظيم الآجر (القرميد) فالمستأجر يأخذ مصروفات مثل هذه التعديرات من الآجر او يحسبها من الاجرة ولو لم يذكر هذا الشرط وبصرح به لان التعمير يحسن حالة الملك ويصونه من ان يتطرق اليه خلل فمصروفه عائد الى الآجر وكذا القيم وان كانت عائدة لمنافع المستأجر ولم يجر شرط كهذا بين الطرفين كتعميم المطابخ واصلاح التنور وكري حفرة (بيت الخلاء) فليس للمستأجر اخذ مصروفاتها بمجرد الاذن ما لم يذكر شرط اخذه بينهما لان منافع ذلك للمستأجر والغرم بالغنم اما اذا شرط ذلك فله اخذه كان يقول الآجر للمستأجر اعمل التنور واحسب اجرته فله ان يحسبها وقد جاء في التنقيح لان العادة لاصلاح ملكه وصيانة داره عن الاخلال فرضي بالاتفاق بخلاف التنور والبالوعة فانها لمصلحة المستأجر (قنية) حتى لو قال له الآجر ابن تنوراً واحسبه من الاجرة يزجج ولو قال ابن تنوراً لا يرجع .

اختلاف في مقدار الاتفاق: اذا عمر المستأجر في المأجور شيئاً بمقتضى هذه المادة ولزم الرجوع على الآجر بالنفقة وحصل خلاف بين الطرفين في مقدارها تعرض العادة على اهل الصنعة فن صدقوا من الطرفين قوله كان له القول لان ظاهر الحال يشهد له واذا اختلف اهل الصنعة فبعضهم قل بما قال به المستأجر وبعضهم قال بما قال به الآجر يعتبر الادعاء والانتكار حينئذ اي يكون القول مع اليمين لمنكر الزيادة وهو صاحب الدار واليمنة تكون على المستأجر (التنقيح) .

اما اذا لم يكن الاختلاف في مقدار المصروفات على الوجه السابق بل اذا كان في اساس التعمير كما اذا امر الآجر المستأجر بأن يعمر المأجور على ان يحسب ذلك من الاجرة فقال المستأجر قد عمرته وقال الآجر لم تعمره فالقول للآجر (البزاية والتنقيح) (انظر المادة ٧٦) .

الوسيلة الى منع ما سيقع من الاختلاف فيما اذا اذن الآجر المستأجر بالاتفاق على تعمير المأجور هي: ان يعطي المستأجر نفساً من الاجرة الى الآجر ويرده الآجر الى المستأجر ويأمره باتفاقه في تعمير المأجور ، وبذلك يكون القول للمستأجر مع اليمين بمقتضى المادة (١٧٢٤) لانه حينئذ يكون اميناً . وقد يكون الاذن بالتعمير مقيداً بشرط فيلزم حينئذ مراعاة ذلك الشرط وذلك كأن يعطي الآجر اذنًا بالتعمير بشرط ان يجري الاتفاق والتعمير باطلاعه او باطلاعه وكيله فاذا اتفق المستأجر على المأجور بدون اطلاعه عد متبرعاً .

كذلك اذا استأجر احد حانوت وقف من ناظر الوقف واذنه الناظر ان ينفق ما يلزم للتعمير الا انه اشترط عليه ان يجري ذلك باطلاعه او اطلاعه وكيله والا فلا يحسب من الاجرة ويكون المستأجر فيه متبرعاً ونظم بذلك سنداً ثم صرف المستأجر على المأجور وعمره بدون اطلاع الناظر او اطلاعه وكيله عد متبرعاً وليس له ان يحسبه من الاجرة (التنقيح) .

جاء في الشرح قديماً (اذا كان ملكاً) لأن حكم الوقف غير حكم الملك وقد بين ذلك في المادة السابقة في تغيير مستأجر الوقف المأجور: اذا هدم احد دار الوقف التي استأجرها ثم بناها ينظر القاضي فان كان ما غيرها اليه اكثر نفعاً للوقف وموجباً لازدياد اجرتها اخذت اجرة الدار من المستأجر وبقى البناء الجديد للوقف ويكون متبرعاً فيما اتفق واذا لم يكن ذلك التغيير اكثر نفعاً للوقف ولا موجباً لازدياد اجرته الزمه القاضي بهدمه واعادته الى الصنة الأولى بعد ترميمه بما يلقى بحالة لتغييره الوقف .

مثلاً لو استأجر احد داراً وقفاً فهدمها وجعلها طاحوناً او فرنًا ينظر ان كان ماصيرها اليه انفع واكثر ربحاً اخذ منه وابقى ما عمره للوقف وهو متبرع والا لزم بهدمه واعادته الى الصفة الاولى بعد تعزيره بما يليق بحاله (رد المختار في الوقف).

﴿المادة ٥٣١﴾ * لو أحدث المستأجر بناء في العقار المأجور او غرس شجرة فالأجر مخير عند انقضاء مدة الأجرة ان شاء قلع البناء او الشجرة وان شاء ابقى ذلك واعطى قيمته كثيرة كانت ام قليلة.

اي انه لو أحدث المستأجر في العقار الذي استأجره على ان ينشئ فيه بناء او يفرس شجرة او ذرقاً (وهو نوع من النبات) او نوعاً آخر مما يفرس للثمر او للورق وليس له نهاية معلومة او كان له نهاية بعيدة كقصب السكر كان المؤجر عند انقضاء مدة الاجارة مخيراً على الأوجه الثلاثة الآتية :

١ — للأجر ان يبقى الشجر او الذرق مثلاً لأنه لما كان صاحب الأرض فله ان يبقيه بأجر او بلا اجر على سبيل الأجرة قال الزيلعي لأن الحق لرب الأرض فاذا رضي باستمراره على ما كان باجر او بغير اجر كان له ذلك انتهى .

وحينئذ تجب مراعاة الشروط لبقاء الشجر فاذا عقدت اجارة بين الطرفين كان ذلك اجارة جديدة والا فاعارة والشجر للمستأجر او المستعير والعقار للأجر او المعير وفي هذه الحال اذا أجرة الأرض مما استمت الاجرة بينهما بنسبة قيمة كل من الأرض والبناء او الشجر (رد المختار والدرر) وتعين حصة كل منهما على الوجه المذكور في شرح المادة (٤٢٥).

٢ — وله هدم البناء وقلع الشجر او الذرق واستلام المأجور فارغاً وتسوية الأرض وليس للمستأجر ابقاء البناء او الشجر في حال عدم رضاه الأجر ببقائه (رد المختار) لانه لما كان على المستأجر اعادة المأجور الى الأجر عند انقضاء مدة الاجارة وتسليمه اياه فارغاً كما اخذه فيجب عليه قلع ما حدث في المأجور من البناء او الشجر اذا لم يرض الأجر ببقائه لانه لما لم يكن للشجر والبناء نهاية معلومة فبقاؤه باجرة او بلا اجرة بقاء دائماً مما يضر بالأجر انظر المواد (٩٦ و ٥٩١ و ٥٩٣) غير انه اذا كان على الشجر ثمر لم يدرك ابقى الشجر في أرضه باجر المثل الى ادراك ثمرة انظر المادة (٤٨٠) شرحاً ومتمماً (رد المختار).

وحاصل ذلك ان في البناء والغرس اتحد الجواب في الصور الثلاث وهي الاجارة والعارية والغصب حيث يجب فيهما القلع والتسليم فارغاً وفي الزرع اختلف الجواب ففي الغصب يلزم القلع على الغاصب في الحال لأنه متعد في الزراعة وفي الاجارة يترك الى وقت الادراك استحساناً باجر المثل وفي العارية المؤقتة وغير المؤقتة ان يأخذها صاحبها الى ان يستحصل الزرع استحساناً لانه ما كان متعدداً في الزراعة بجهة العارية ولا ادراك الزرع نهاية معلومة فيترك قالوا وينبغي ان يترك باجر المثل كما في الاجارة نظراً للجانبين (الشبلي).

٣ — اذا كان هدم البناء او قلع الشجر مضرراً بالعقار المأجور مثلاً فللاجر ابقاء الشجر او البناء واعطاء قيمته مستحقاً للقلع يوم الخصومة الى المستأجر سواء أكانت قليلة او كثيرة وسواء ارضي المستأجر

بذلك اولم يرض ويتملكها بالرغم عنه لأنه لما كان القلع مضراً بالارض وبذلك يتضرر المؤجر وقد جعل لدفع هذا الضرر حق امتلاك المحدثات باعطائه قيمتها دفعا لما يلحقه من الضرر انظر المادة (٣١) لأن فيه نظراً لها حيث او جناً للمؤجر تسلم الارض بعد انقضاء مدة الاجارة والمستأجر قيمتهما مستحق القلع لان اصل وصلها بحق (رد المحتار).

وبذلك فقد ازيل الضرر اللاحق بكلا العاقلين بقدر الامكان . واما اقتصار التملك على المؤجر فهو ناشئ عما يعود عليه من الضرر والمستأجر لا يلحقه شيء من الضرر لان القيمة التي سيأخذها تقوم بمقام البناء او الشجر ، تعريف قيمته مستحق القلع قد جاء في المادة (٨٨٥) اما اذا لم يكن هدم البناء وقلع الأشجار مضراً بالمأجور فليس للأجير ان يتملكه بغير رضا المستأجر ورضا المستأجر في ابقائه وتملكه في هذه الصورة شرط . لان الأجير والمستأجر متساويان في ثبوت الملك فلا يرجع احدهما على الآخر (الدور الهندية ، عبد الحليم ، الخيرية).

فلا بد من اتفاقهما في الترك بخلاف القلع حيث ينفرد به احدهما في هذه الحال دون الآخر (زيلعي) اما اذا كانت العقار المأجور ارضاً لوقف او ارضاً لبني المال فتجري فيه عند انتهاء مدة الاجارة الأحكام الآتية : مثلاً لو أذن متولى الوقف مستأجر عرصه للوقف ان يبنيا لنفسه وعلى ذلك بني المستأجر العرصه للمستأجر اذا شاء ان يبقوا البناء بعد انقضاء مدة الاجارة ويدفع اجر المثل للارض وذلك اذا لم يلحق الوقف ضرر به وليس للموقوف عليهم في هذه الحال ان يطلبوا من المستأجر قلع البناء (رد المحتار والتنقيح ، والخيرية) . لان المأجور اذا كان وفقاً مشروطاً فيه الاشتغال ولا بد من تأجيله فإيجاره من المستأجر الاول نعت وضرر والضرر ممنوع شرعاً لانه قد ورد في الحديث الشريف (لا ضرر ولا ضرار) اما اذا زاد الغير على الاجرة ولم يقبل بها المستأجر ففي هذه الصورة يؤجر من الغير وله اذا شاء رفع بنائه اذا لم يكن في رفعه ضرر على المأجور ويجب على كل قاض عادل عالم وعلى كل قيم أمين غير ظالم ان ينظر في الاوقاف فان كان بحيث لو رفع البناء والغرس مستأجر ان يفسخ الاجارة ويرفع البناء وغرسه او يقبلها بهذه الاجرة وقلما يضر الرفع بالارض فان الغالب فيه نفعا وغبطة للوقف (التنقيح).

اما اذا كان رفعه مضراً فليس له رفعه وياخذ المستأجر قيمته ويتركه للوقف وعلى المتولي ان يعطيه الاقل من قيمته مبنياً ومقلوعاً ويضبطه للوقف (رد المحتار) وهنا لا يجبر المتولي على اعطاء بدل البناء ووجهه انه معاوضة وهي متوقفة على التراضي كما هو ظاهر . لكن على صاحب البناء ان ينتظر الى ان يتخلص بناؤه من العرصه ويستلمه حينئذ واذا سقط شيء من البناء قبل ان يستلمه المستأجر اعطي اليه اي الى صاحب البناء لان الخيار للناظر حينئذ بين تملكه جبراً على المستأجر وبين ان يتركه الى ان يتخلص بناء المستأجر من الارض (رد المحتار في ائيل الاجارة) ولا يلزم المستأجر اجرة ارض الوقف بلا شبهة لان ابقاء البناء لمصلحة الوقف لا لمصلحة ولو لزمته الاجرة لزمه ضرران احدهما التزم به بفعله والآخر لم يلتزم به وهما ضرر التبرص الى وقت التخلص وقد التزم بفعله اذ بنى في ارض الوقف بحسن اختياره بناء لا يتخلص الا بضرر الوقف فيلزمه وضرر الاجرة من غير انتفاع بالارض ولم يلتزم به فلا يلزمه (الخيرية) اما اذا لم يكن القلع مضراً بالارض الموقوفة ففي هذه الصورة يكون الخير هو المستأجر .

كذلك لو أحدث المستأجر في دار الوقف المجورة منه ترميماً غير مستهلك بدون اذن الناظر فليس له

أخذ ما دفع من المصروفات من الوقف وإنما له ان يأخذ قيمة بنائه مقلوعاً إذا كان قلعه مضراً بالوقف ويبقى البناء ملكاً . رجل استأجر جهات وقف من ناظر شرعي وعمر فيها ولم يكن الناظر اذن له في شيء من ذلك فهل تلزم العمارة جهة الوقف حيث ياذن الناظر له في ذلك أم لا وهل للناظر الرجوع بذلك على المستأجر المذكور وما الحكم في ذلك فأفتى سيدي الجدي شيخ مشايخ الاسلام بان العمارة المذكورة لا تلزم جهة الوقف والناظر مخير بين ان يملكها لجهة الوقف بقيمتها مقلوعة او يكلف المستأجر بقلعها ونسوية الوقف فيفعل الاتسع للوقف والله اعلم «لسان الحكم»

الأراضي المحتلة : الأراضي المحتلة هي ما تؤجر للبناء او الغرس وهي وقف ايضاً والاستحكار عقد اجارة يراد به استبقاء الأرض او البناء او الغرس او غير ذلك . ووجه امكان رعاية الجانبين من غير ضرر وعدم الفائدة في القلع اذ لو قلعت لا تؤجر باكثر منه وعليه فلو مات المستأجر فلورثته استبقاؤه ولو حصل ضرر ما بان كان هو ووارثه مفلساً او متغلباً سي العاملة يخشى على الوقف منه او غير ذلك من انواع الضرر لا يجبر الموقوف عليهم (رد المحتار) .

قيل سواء أكانت القيمة قليلة او كثيرة فاذا كانت قيمة الشجر اكثر من قيمة الأراضي فللمستأجر ان يؤدي قيمة الأرض ويمتلكها والحكم في العارية على هذا المنوال ايضاً كما هو مصرح في (رد المحتار) واليك فيما يلي العبارة التي جاءت في هذا الخصوص برمتها «بغلاف ما اذا استأجر أرضاً ملكاً ليس للمستأجر ان يستبقها كذلك ان ابي المالك الا القلع بل يكلفه على ذلك الا اذا كانت قيمة الغراس اكثر من قيمة الأرض فيضمن المستأجر قيمة الأرض للمالك فتكون الغراس والأرض للغراس وفي العكس يضمن المالك قيمة الغراس فتكون الأرض والأشجار له وكذا الحكم في العارية» وذلك ما لم تكن العرصة المأجورة وقفاً وحينئذ ليس للمستأجر حق امتلاك العرصة ولو كانت قيمة البناء الموجود فيها والأشجار المفروسة فيها اكثر من قيمة العرصة وقد بين هذا في (رد المحتار) ايضاً .

الا ان الغاصب الذي يغتصب أرضاً من آخر ويبني فيها بناء او يغرس فيها شجراً يومس بمقتضى المادة (٩٠٦) من المجلة بقلع اشجاره او هدم بنائه وتسليم الأرض لصاحبها غير ان العلماء قد اختلفوا - في ذلك وجاءت اقوالهم على ثلاثة اوجه :

الوجه الاول : على الغاصب قلع الشجر او هدم البناء واخلاء الأرض المفصولة وردها لصاحبها سواء اكانت قيمة الأرض المفصولة اكثر أو اقل من قيمة تلك الأشجار او ذلك البناء

الوجه الثاني : اذا كانت قيمة الابنية او الأشجار تزيد عن قيمة الأرض فللغاصب تملك الأرض بعد أداء ثمنها الى من غصبت منه وهذا يتبع الأقل من الأراضي والبناء في القيمة الأكثر منها

الوجه الثالث : اذا بني الغاصب في الأرض او غرس شجراً بزعم سبب شرعي وكانت قيمة البناء او الغرس اكثر من قيمتها فللغاصب حينئذ ان يؤدي لصاحب الأرض قيمتها ويمتلكها اما اذا لم يكن ثمة من سبب شرعي فللغاصب مجبر على قلع البناء او الشجر وتسليم الأرض الى المشتري ولو كانت قيمة الشجر او البناء اكثر من قيمة الأرض

وقد بينت المادة (٩٠٦) الآلية المذكورة على هذا القول الثالث . وفيهم من التفصيلات السالفة ان عبارة (سواء أكانت اقل او اكثر) على وجه التعميم صحيحة ومبنية على الوجه الثالث «عبد الحليم ورد المحتار» في

النقيب، والافقروي، والتنقيح) واستوضع هذه المسألة في شرح المادة «٩٠٦» لانه المكان اللائق بإيضاحها وقد استفاد من حكم هذه المادة (٥٢٦) اتحاد حكم البناء والغرس في كل من الاعارة والاجارة والنصب اي انه يلزم في الحالات الثلاث هدم البناء وقلع الشجر وتسليم الارض الى صاحبها خالية اما الزرع فحكمه القلع حالا في حال النصب وفي حال الاعارة يبق الى حين ادراكه باجر المثل (الشلي).

المادة ٥٣٢ * ازالة الغبار والتراب والكناسة والرماد وغير ذلك اثناء مدة الاجارة

على المستأجر

فازالة الرماد والسرقين من الحمام المستأجر عند انتهاء مدة الاجارة وتفرغ موضع الغسالة ترجع على المستأجر ولو لم يكن هناك شرط على ذلك فلو شرط هذا الشرط فلا يكون مفسداً لعقد الاجارة انظر شرح المادة «٤٦٢» غير ان شرط ذلك على الآجر مفسد لها اما كركي الاقنية والخفر وما اشبه ذلك مما ليس على وجه الارض فلا يجبر المستأجر عليه ولو حصل ذلك من استعماله وعليه فليس على المستأجر تفرغ البالوعة ولا يجبر عليه واذا فرغها بلا امر المؤجر كان متبرعاً وليس له اخذ ما اتفق من المؤجر. الا اذا كان مسيلاً لحمام ولو كان مسقوفاً لتفرغه على المستأجر

اختلاف : على انه اذا اختلف المستأجر والمؤجر فقال المستأجر ان هذه الكناسة كانت موجودة حين استئجاري وقال المؤجر انها لم تكن فالقول للمستأجر بانها كانت موجودة (رد المحتار والبرازية)

المادة ٥٣٣ * ان كان المستأجر يخرب المأجور بأحدى الصور ولم يقدر الآجر

على منعه راجع الحاكم وفسخ الاجارة .

اي ان للآجر ان يراجع القاضي فيما اذا كان المستأجر عاملاً على تخريب الدار المأجورة كأن يقطع بلاطها او يقطع أخشاب سقفها ولم يمكنه منعه وعلى القاضي ان يفسخ الاجارة قبل انقضاء مدتها اذا ثبت لديه ذلك لانه عذر موجب لفسخها وليس للآجر الفسخ بدون مراجعة القاضي (انظر المادة ٢٠ اي ان حق الفسخ بهذا العذر عائد للقاضي وليس للمؤجر فسخ الاجارة بنفسه) (الهبجة والافقروي) اما اذا بلي المأجور باستعمال المستأجر اياه حسب المعتاد فلا يسأل عن ذلك (البرازية) .

وليس للمؤجر او الجيران فسخ الاجارة فيما اذا كان المستأجر يتخذ الدار المستأجرة مكاناً لارتكاب الموبقات والمحرمات وكل ما يمكنهم تقديم النصح له ونهيه عنها (انظر شرح المادة ٤٤) .

وذكره هنا الدار ليس بقيد اريد الاحتراز به عن غيرها وانما جاءت هنا كثال فقط وعلى ذلك اذا اخذ مستأجر الارض في تخريبها تخريباً ظاهراً ولم يتمكن الآجر من منعه فللقاضي ان يفسخ الاجارة بهذا السبب (الافقروي) مسائل تتعلق ببيع الاستغلال

ان بيع الاستغلال كما مر في شرح المادة (١١٩) عقد مركب من البيع بالوفاء والاجارة معاً وقد رأينا من المناسب البحث فيه فيما يلي :

المسألة الاولى — اذا باع انسان في مقابل دينه من آخر عقاراً مملوكاً له بيعاً دفائياً وبعد ان اخلاه له وسلمه اليه استأجره منه صح الايجار ولزم الاجر المسمى وهذا يقال لبيع الاستغلال (رد المحتار وعلي افندي)

والحكم على هذا المتوال في فراغ استغلال المستغلات الموقوفة ايضاً . فلو تفرغ المتولي المأذون لاحد بالوقف ذي الاجارين وبعد ان اخلاه المتفرغ وسلمه الى المتفرغ له آجره من المتفرغ صح الايجار ولزمت الاجرة (الهبة) .

المسألة الثانية — الاستئجار بعد التولية والتسليم في لزوم الاجرة شرط . فعليه اذا وقع الاستئجار قبل الاخلاء واذا لم يقع استئجار مطلقاً فلا تلزم اجرة .
مثلاً لو اقترض متول تقوداً موقوفة مبلغاً منها لآخر وباع هذا منه في مقابل ذلك داراً مملوكة له يبعاً على وجه الاستغلال واخلاء له وسلمها اليه لكن لم يؤجره اياها فليس له اخذ شيء منه على سبيل الاجرة كما لو آجره اياها قبل الاخلاء والتسليم فليس له اجرة (على افندي ، والهبة) ما لم يكن الدين مال وقف او مال يتيم وسيبين هذا في المسألة الرابعة من هذه المادة .

المسألة الثالثة — يكون البيع بالاستغلال ضمن البيع بالوفاء على الوجه المشروح ولا يكون ضمن الرهن من الرادن اي انه لو آجر المرتن الرهن من الرادن فلا يصح ايجاره ولا تلزم المستاجر اجرة وهذا لا يكون من قبيل (البيع بالاستغلال) لان المرهون بما انه مال الرادن ذاتاً ورقبة فليس جائزاً ان يستعمل الانسان ماله في مقابل اجرة .

مثلاً لو رهن المدين عند دائته داراً له وبعد ان سلمه اياها استأجرها منه لمدة سنة على ان يسلمها اليه بعد ذلك فليس للمرتن اخذ الأجر المسمى من الرادن .
المسألة الرابعة : اذا سكن المستاجر في المأجور الذي يبيع يبعاً وفائياً مدة بعد انقضاء مدة الاجارة فاذا كانت الدين مالا ليتيم او مالا لوقف لزمت اجرة المثل ولو لم يحدد العقد . اما اذا لم يكن مالا ليتيم او لوقف فلا تلزم اجرة المثل لتلك المدة (على افندي) .

مثلاً لو اقترض شخص من آخر مبلغاً من مال ليتيم او باع داراً لوصي يتيم على وجه الاستغلال واخلاء له وسلمها اليه وبعد ذلك استأجرها لسنة بكذا قرشاً واستلمها منه ثم انقضت مدة الاجارة وبقي ساكناً فيها عدة سنوات أخرى ولم يحدد العقد فلولي أخذ اجرة المثل من هذه السنوات التي لم يحدد فيها العقد .
المسألة الخامسة : يلزم البائع اجر المثل في بيع الاستغلال اذا كان الدين مالا ليتيم او لوقف وان سكن البائع المبيع قبل الاخلاء والتسليم .

مثلاً لو باع شخص من متول لوقف داراً له يبعاً على وجه الاستغلال في مقابل تقود موقوفة استقرضها منه ولكن قبل الاخلاء والتسليم اذا استأجرها بكذا مبلغاً وبقي ساكناً فيها فعليه ان يدفع اجر المثل اما اذا استأجرها بعد الاخلاء والتسليم لزمه الاجر المسمى . واذا لم يكن الدين مالا ليتيم او مالا ليتيم لا يلزمه اجر المثل لانه لم يكن ساكناً على وجه الاجارة . فعليه لو باع شخص داره من آخر في مقابل دينه عليه يبعاً فائياً واستأجرها وسكنها وادعى بما انني قد استأجرتها قبل الاخلاء والتسليم فالاجرة التي ادعيها محسوبة . الدين وادعى الموجر دافعاً دعوي المستاجر بقوله انه آجره اياها بعد الاخلاء والتسليم . حتى انك اقررت بذلك فاذا اثبت الأجر دفعه هذا كان مسموعاً . (النتيجة . على افندي ، والفيضة ، والهبة) .

واذا ادعى قاتلاً قد اقررت على الوجه المذكور وحررت على نفسك حجة بذلك وايزر حجة مطابقة لتقريره المذكور فليس للطرف الاخر المقر بذلك ان يدعى انه كان كاذباً في أقواله المذكور وان يطلب

من المدعي حصول التسليم والقبض «البهجة» يظهر ان هذه المسئلة مبنية على قول الطرفين الا ان القول الذي قبل في المادة «١٥٨٩» من المجله يوجب تحليف اليمين على عدم الكذب انظر شرح المادة المذكورة «الشارح»

المسألة السادسة: واذا استاجر البائع المالك الذي باعه من آخر يبيع استغلال من المشتري بعد التولية والتسليم وتلف في يده سقط الدين بمقتضى المادة «٣٩٩ و ٤٠٠ و ٤٠١» مثلاً لو باع احد بطريق الاستغلال منزله المالك المبني على ارض موقوفة والذي قيمته خمسون جنيهاً ايضاً وبعد الاخلاء والتسليم استاجره بكذا غرثاً لسنة وقبض فخرق المنزل كله سقط الدين كله «البهجة» وهذا حكم خاص بالملك .



الفصل الثاني

في اجارة العروض

﴿ المادة ٥٣٤ ﴾ يجوز اجارة الالبسة والاسلحة والخيام وامثالها من المنقولات الى مدة معلومة في مقابل بدل معلوم .

اي انه يجوز اجارة الثياب والاسلحة والخيام والبرذعة وانرجل واللبب والقدر لاجل الطبخ وماليها من المنقولات الى مدة معلومة في مقابل بدل معلوم لان هذه الاشياء فضلا عن ان لها منافع معلومة فقد اعتيد ايجارها (انظر شرع المادة ٤٠٥)

مثلا لو اجر شخص من آخر مرجلا يملوكا له بكذا قرشا لمدة سنة واستلمه الشخص واستعمله تلك المادة لزمه الاجر المسمى .

لكن اذا لم يبين في ايجار الثياب الشخص الذي يراد الباسه اياها او اذا لم يحصل الخيار للمستاجر في الباسه لمن شاء على وجه التعميم كانت الاجارة فامدة .

ولكن فان ليس الثوب وطبخ في القدر فمضت المدة فلا اجر ما سمي استحسانا ولو فسخ القاضي الاجارة لاجل الفساد ثم لنس لا يجب شيء (الهندية ، البرازية ، الدور) .

واذا استاجر احد فسطاطا او اسلحة من آخر وضر به حسب المعتاد واحترق من الشمع او خرب منه الثلج والامطار او صار فيه خروق من دون عنف فلا يلزمه ضمان وكذلك في الاسلحة اذا خربت وهو يستعملها كالعادة في دره الاعداء فلا يلزمه ضمان ما تلف منها وقد جاء في الهندية في الباب العشرين (لو استأجر فسطاطا يخرج به الى مكة ليستظل به فانه يجوز وله ان يستظل به لنفسه ولغيره لعدم تفاوت الناس فيه وان اسرج في الخيمة او في الفسطاط او القبة او علق به قنديلا فتلف فلا ضمان عليه وان اتخذ فيه مطبخا فهو ضامن لانه صنع مالا يصنع الناس عادة الا ان يكون معدا لذلك العمل واذا اوقد نارا في الفسطاط فافسد الفسطاط او احترق الفسطاط فلا ضمان وان جاوز المتعارف فهو ضامن فبعد ذلك ينظر ان كان افسده كله بحيث لا ينتفع به ضمن قيمة الكل ولا اجر عليه وان فسد بعضه لزمه ضمان النقصان وعليه الاجر كاملا اذا كان قد انتفع بالباقي وان لم يفسد شيء منه وسلم وكانت جاوز المعتاد فالمسألة على القياس والاستحسان . القياس ان لا يجب الأجر وفي الاستحسان يجب وان شرط رب الفسطاط على المستأجر ان لا يوقد فيه ولا يسرج فيه ففعل فهو ضامن وعليه الاجر كاملا اذا سلم الفسطاط واذا انقطعت اطناب الفسطاط وكسر عموده واصبح بحالة لا يمكن المستاجر استعماله فلا تلزمه اجرة في مثل هذه الحال (انظر المادة ٥١٨) اما اذا انكسرت الاوتاد فلا عبرة لان الاوتاد تكون من المستاجر عادة الا اذا كانت حديدية فهي كالعمود ولو اخرجها من نفسه ولم ينص بها مع الامكان يجب الاجر من الحل المرور .

واذا اختلف المؤجر والمستأجر في مقدار المدة التي اقطع فيها الانتفاع من المأجور فقال المستأجر انها عشرة ايام وقال المؤجر انها خمسة ايام فالتول للمؤجر؛ اما اذا انكر المؤجر انقطاع الانتفاع بالكافية فيحكم الحال الحاضر انظر المادة (١٧٧٦) فان كان المستأجر اتخذ اطناباً او عموداً من عند نفسه ونصبه حتي رجع فإليه الاجر من المحل المزبور

ووصف المدة هنا «المعلومة» مبني على المواد (٤٥١ و ٤٥٢) ووصف البديل بالمعلوم مبني على المادة (٤٥٠) فلم نر لزوماً لذكر ذلك هنا على حدة كما لم نر لزوماً لذكر العقار والدواب على حدة .
لو استأجر احد برذعة للركوب مدة شهر فليس له ان يعطيها لغيره انظر المادة (٤٢٧) واذا فعل وتلفت ضمن ولا تلزمه اجرة انظر المادة (٨٦) الهندية .
اما اذا استأجر احد رحلاً لنقل حنطة فله ان ينقل عليه حنطة غيره والحكم في الجولق على هذا المتوال ايضا انظر المادة (٤٢٦) (الهندية في الباب التاسع والعشرين) .

✽ المادة ٥٣٥ ✽ لو استأجر احد ثياباً على ان يذهب بها الى محل ثم لم يذهب ولبسها في بيته او لم يلبسها يلزمه اعطاء اجرتها .

اي انه لو استأجر احد ثياباً على ان يذهب بها الى محل ثم لم يذهب ولبسها في بيته او لم يلبسها وتلفت فلا يلزمه ضمان ويلزمه اعطاء اجرتها اذا لم تتلف والاجرة في مقابل اللبس وليس في مقابل الذهاب انظر المادة (٤٧٠) الهندية .

واذا كانت المأجور دابة فلا تلزمه اجرة على قول وسياقي ذكر ذلك في شرح المادة (٥٤٦) ومن استأجر ثياباً على ان يلبسها فله ان يلبسها حسب العادة ولا يسأل عنها اذا فسدت بسبب ذلك . كذا لو استأجر احد ثياباً ليلبسها على ان يؤدي في الشهر كذا غرساً اجرة وحفظها في بيته ثم تبين انها ملبوسة وبالية فيلزم الأجر المسمى للخدمة التي مضت قبل معرفته ذلك اما اجرة المدة بعد ذلك فتسقط (البحر) .
وحكمة ذلك كونها تعد بعد ذلك معدومة وكيف يصح عد المعدوم موجوداً . كذلك لو استأجر احد ثوباً ليلبسه خارج المدينة ولبسه داخلها لزمه اداء الاجرة لانه خلاف الى خير (الدر المختار ودر المختار) .
اما اذا استأجر احد ثوباً ليلبسه في بيته فليس له لبسه في محل آخر فأن فعل وتلف الثوب ضمنه (الهندية) .

ولزوم الاجرة في هذه المادة في حال وجود الثوب اما اذا فقد فلا تلزم المستأجر اجرة . مثلاً لو استأجر ثوباً ليلبسه في هذا اليوم ويذهب به الى المحل الفلاني وفقد الثوب في ذلك اليوم ثم عثر عليه بعد ذلك فلا تلزم اجرة (انظر المادة ٤٧٠) وعلى ذلك فلو اختلف الطرفان في ضياع الوقت فقال المالك انه لم ينفق في ذلك اليوم وقال المستأجر انه فقد فيحكم الحال الحاضر فاذا كان الثوب في وقت الخصومة في يد المستأجر فالقول مع اليمين للمالك واذا لم يكن في يده فالقول للمستأجر (انظر المادة ٥) شرحاً ومتناً وهذا اذا ضاع ثم وجد .

كذلك القول للمستأجر اذا لم يوجد الثوب بنائاً (الهندية في الباب العشرين) .

﴿ المادة ٥٣٦ ﴾ من استأجر ثياباً على ان يلبسها بنفسه فليس له ان يلبسها غيره .
 ليس لأحد استأجر ثياباً ليلبسها ان يلبسها غيره باعارة او اجارة او غير ذلك لان التقييد هنا مفيد
 اذ ان الناس تتفاوت في لبس الثياب فليس لبس الرجل الذي يجلس الى مكتبة طول النهار كلبس الجزار
 وهذه المادة فرع للمادة ٤٢٧ .

في استئجار الثياب ثلاثة احتمالات :

الاول ، عدم تعيين اللابس اي السكوت عن ذكره . كقولك استأجرت هذا الثوب بكذا غرضاً
 الثاني ، تعيين اللابس

الثالث ، التعميم في اللابس

فلا اجارة في الصورة الاولى فاسدة اما في الصورتين الآخرتين فصحيحة .

والجدة تذكر هنا الصورة الثانية والصورة الثالثة بصير بيانها في الشرح ايضاً .

ولا تجوز الاجارة اذا لم يعين اللابس وتكون الجهالة كالاطلاق بين شخصين او جنسين او كوكب
 وبذلك يكون المعقود عليه مجهولاً . واذا حصل التعميم صح الايجار . لان اللبس لاي كان في صورة
 التعميم يكون داخلياً في ضمن ما رضى به المالك وبذلك يكون المعقود عليه معلوماً (رد المحتار ، الطوري)
 لو استأجر المستأجر ثياباً على الوجه الوارد في المجلة واللبس اخادمه او الى اي انسان اجنبي
 آخر ضمنها اذا تلفت او ضمن نقصان قيمتها اذا طرأ عليها ما يوجب نقصان قيمتها لان ذلك تعد منه
 واغتصاب (البزاية) ولا تلزمه اجرة اذا لم تلف (رد المحتار) .

قيل في المجلة (فليس له ان يلبسها غيره) لانه اذا لبس خادم المستأجر الثوب بدن علمه وتلف فلا
 يلزمه ضمان بل يلزم الخادم كذلك لو استأجر احد ثوباً ليلبسه انساناً فليس له ان يلبسه غيره وان
 فعل لزم الضمان وفي هذا الحال لا تلزمه اجرة (انظر المادة ٨٦) اما اذا استأجرها على ان يلبسها من شاء
 فله ان يلبسها هو او يلبسها غيره (انظر المادة ٦٤) متنها وشرحها ومن لبسها تعين به المراد فليس له بعد
 ذلك ان يلبسها غيره (انظر المادة ٥٥٢) (الهندية ، الدرر ورد المحتار)

كذلك لو استأجرت امرأة ثوباً وكان صحيحاً بقضى المادة الآتية لها ان تلبسه من الصباح الى
 الغروب اذا كان من اثواب التبذل كما ان لها ان تنام وهي لابسـة اياه وتلبسه ليلاً كما تلبسه نهاراً اما اذا
 كان الثوب مما يلبس للزينة في الاعراس مثلاً كثياب العرائس فليس لها ان تلبسه الا في اوقات الزينة
 ليلاً ونهاراً الى ان تنام وليس لها ان تلبسه في منتصف الليل بعد ذلك كما انه ليس لها ان تنام في النهار
 وهي لابسـة الثوب وليس لها ان تزاوـل اي عمل من اعمال البيت كالغسل والطبخ وهي تلبسه والحاصل
 يجب ان تعنى به عناية تحفظه من البلاء وعلى ذلك فلو لبسته طول الليل واصبح بالياً فيلزمها ضمان والذي
 يلبسه في حال بلائه عد غاصباً فلا تلزمه اجرة واذا لم يبل في ذلك الليل وانحرق صباحاً فلا يلزم ضمانه ايضاً
 اما اذا بلى الثوب بلبسه في النهار كالمادة فلا يلزمه ضمان انظر شرح المادة الآتية . واذا بلى الثوب
 بالنوم فيه نهاراً لزم الضمان (الهندية في الباب العشرين) .

﴿ المادة ٥٣٧ ﴾ الحلي كاللباس

- احكام استئجار الحلي واستعمالها كاحكام اللباس المار الذكر . وهي :
- اولا : — يصح استئجار الالماس واللؤلؤ لاستعماله مثلاً لو استأجرت امرأة حلياً لتزين به فليس لها ان تزين غيرها به وان فعلت ضمننت لان استعمال الحلي يختلف باختلاف المستعملين وعليه ذلك فالتقييد في هذا مفيد ومعتبر (البزازية والهندية في الباب العشرين) .
- ثانياً : — اذا استأجر احد حلياً للذهاب به الى محل معلوم لزمته اجرة ان تزين به في البيت فقط او لم تزين به مطلقاً .
- ثالثاً : — اذا استأجر احد حلياً ليستعمله هو فليس له ان يبيع استعماله لغيره وان فعل وتلف او طرأ على قيمته نقصان كان ضامناً .
- رابعاً : — اذا استأجر حلياً على ان يضعه لمن شاء فله اذا شاء ان يضعه هو او يضعه لغيره ومن تزين به تعين به المقصود فليس له بعد ذلك ان يضعه لغيره .

الفصل الثالث

في اجارة الدواب

﴿ المادة ٥٣٨ ﴾ كما يصح استكراء دابة معينة كذلك يصح الاشتراط على المكاري

الايصال الى محل معين .

يصح استكراء دابة معينة للتحميل او للركوب ويلزم تسليم الدابة بعينها الى المستأجر ولا يجوز تسليمه غيرها ولو سلمت غير الدابة المعقود عليها الى المستأجر فلا تلزمه اجرة كذلك يصح الاشتراط على المكاري الايصال الى محل معين

وتنفرع الصورة الاولى من المادة (٥٣٩) والصورة الثانية تنفرع عن المادة (٥٤٠) عبد الحليم ورد المختار والهندي .

وقد مر هنا كلمة (الايصال) ولا فرق بين اشتراط ايصال المستأجر او ايصال الحمل وليس الفصد في مسألة المقابلة على الايصال المار ذكرها عدم تعيين الدابة المراد الايصال عليها اذ ان استئجار دابة غير معينة ليس بجائز لان المعقود عليه في ذلك يكون مجهولاً (الهندي في الباب السادس والعشرين) .

وليس للأجر تحميل الدابة المستأجرة امتعته مع امتعة المستأجر ولكن اذا حملها وبلغ المكان المقصود فليس للمستأجر تنقيص شيء من أجرته (الانقروي ورد المختار) اي ان هذا لا يقبل القياس على المادة (٥٨٥) والمعقود في استئجار الدابة للركوب او تحميل المتاع مثلاً في نظر الشرع والعلاء هي المنفعة كما هو مذكور في الشرح انظر شرح المادة (٤٥٥) (الانقروي ورد المختار) .

﴿ المادة ٥٣٩ ﴾ لو استأجر دابة معينة الى محل معين وتعبت في الطريق فالمستأجر

يكون مخيراً ان شاء انتظرها حتى تستريح وان شاء نقض الاجارة وبهذه الحال يلزم المستأجر ان يعطى حصة ما اصاب تلك المسافة من الأجر المسمي للأجر .

اي انه لو استؤجرت دابة معينة الى محل معين وتلفت في الطريق او قبل الخروج الى السفر فسخت الاجارة (الهندي في الباب التاسع عشر) انظر المادة (٤٤٣) واذا تعبت وكلت فالمستأجر بمقتضى المادة (٥١٦) الخيار ان شاء انتظر الدابة الى ان تستريح وتستطيع ان تحمل ما استؤجرت لأجله وان شاء نقض الاجارة وسلم الدابة لصاحبها ان كان معه وليس له ان يطلب منه دابة اخرى . لان عقداً لاجارة واقع على دابة معينة وغيرها لم تكن معقوداً عليها . واذا لم يكن صاحب الدابة معه وترك الدابة حيث تعبت فتلفت فلا يلزمه ضمان اذا كانت لا تستطيع المشي والحركة بالكلية (الانقروي والهندي) لان .

ضرورة رعدراً . لان من شأن الدابة ان تمشي ما بقي فيها رمق من الحياة فادا عجزت عن المشي تموت في مقامها . جواهر الفنادي ، تقول البهجة

«واذا كانت الدابة في امكان المشي فوما الى اقرب مكان مسكون وتركها ضمن قيمتها في المكان الذي تركها فيه (البهجة) وان باعها واخذ ثمنها بنظر فاذا لم تكن مراجعة الحاكم واخذ الاذن في بيعها ممكنة فلا ضمان عليه واذا كانت ممكنة ضمن (التنقيح) وقد ذكر ذلك في التنقيح والحامدي على الوجه الآتي «وان باعها واخذ ثمنها ان كان في موضع لا يصل الى الحاكم حتي يأمره ببيعها فلا ضمان عليه لا في الدابة ولا في ثمنها وان كان في موضع يقدر على ذلك او يستطيع ردها الى صاحبها فهو ضمن للقيمة .

وفي هذه الحال اي اذا تعبت الدابة اثناء الطريق او هلكت فللمستأجر نقض الاجاره ولكن عليه من الجمة الأخرى اداء نصيب المسافة التي قطعها بالدابة من الأجر المسمى . بنظر في تقسيم البدل الى وعورة الطريق وسهولتها فضلاً عن المسافة والامتداد اي انه لو تعبت الدابة في منتصف الطريق مثلاً فلا يلزم نصف البدل المسمى بل ينظر الى وعورة النصف الذي قطع وسهولته بالنسبة الى النصف الباقي وعلى هذه النسبة يقسم البدل . لان رب فرسخ كراؤه خمسة قروش ورب فرسخ كراؤه عشرة قروش . «الهندي في الباب التاسع والعشرين» .

واذ لم يفسخ المستأجر الاجارة في مثل هذه الحال وساق الدابة امامه دون ان يركبها لزمه الاجر المسمى كله . ما لم يكن ذلك لعدم احتمالها الركوب مطلقاً ولو وقفها الى صاحبها وايصالها اليه . كذلك لو استأجر احد دابة لتحمل متاعاً معلوماً ومرضت فحملها شيئاً دونه فعليه اداء الاجرة تماماً «الدر المختار» وبما ان الدابة في استكرائها على الوجه المحرر في هذه المادة تتعين في العقد فاداً استأجر احد دابة على هذا الوجه لا يصاله حملاً الى مكان معلوم فأوصله المكاري على دابة اخرى كان متبرعاً وليس له اخذ الاجرة (الهندي في الباب السادس والعشرين) . لكن ليس من اللياقة عدم تأديتها .

لكن اذا استأجر احد دابة معينة لنقل حمل الى المكان الفلاني ومرضت اثناء الطريق فحمل المكاري الحمل على دابة دونها وأوصله الى المكان المقصود فليس للمستأجر ان يسك شيئاً من الاجره بداعي نقصان اجرة هذه عن اجرة الدابة التي استأجرها لانه رضي بها حين التحميل «رد المختار» .

١- ليس على المكاري الذهاب مع الدابة او ان يرسل رجلاً آخر بدلا عنه وتلزم الاجرة بتسليم الدابة المأجوره الى المستأجر فقط (الهندي ورد المختار) .

﴿المادة ٥٤﴾ لو اشترط ايصال حمل معين الى محل معين وتعبت الدابة في الطريق

فالمكاري مجبور على تحميله على دابة اخرى وايصاله الى ذلك المحل .

لو اشترط على مكار ايصال حمل معين الى محل معين او استكرت منه دابة غير معينة حسب الفقرة الثالثة من المادة الآتية لا يصاله وتعبت الدابة في الطريق او هلكت قبل الخروج الى المكان المقصود فلا يطراً خلل ما على الاجارة ويكون المكاري مجبراً على تحميله على دابة اخرى وايصاله الى ذلك المحل . لان المقصود عليه هنا ليس الدابة بل نقل المتاع انظر متن المادة «٥٣٨» شرحها «الهندي والانقروي» .

﴿المادة ٥٤١﴾ لا يجوز استئجار دابة من دون تعيين ولكن ان عينت بعد العقد

وقبل المستأجر يجوز أيضاً لو استؤجرت دابة من نوع على ما هو المعتاد بلا تعيين يجوز وبصرف على المتعارف المطلق مثلاً لو استؤجرت دابة من المكاري الى محل معلوم على ما هو المعتاد يلزم المكاري ايصال المستأجر بدابة الى ذلك المحل على الوجه المعتاد .

لا يجوز استئجار دابة من دون تعيين اي انه يكون فاسداً . لأنه بما ان الدواب تختلف منافعها فيكون الجمل بها مؤدياً الى النزاع انظر المادة (٥٣٨) والمادة (٤٥١) . لكن اذا عينت الدابة بعد العقد ورضي المستأجر بالدابة التي صار تعيينها جاز وانقلبت الاجارة الى الصحة . انظر المادة (٢٤)

وليس قوله (الدابة) قيد أريد به الاحتراز عن غير الدواب اذ لا يجوز استئجار عين ما بدون تعيين ولكن اذا عينت بعد العقد وقبلها المستأجر جاز الاستئجار ايضاً (الهندي في الباب الخامس عشر) . وايضاً لو استؤجرت دابة من نوع على ما هو المعتاد بلا تعيين اي اذا تعهد المكاري بحمل الحمل جاز وصرف الحمل المعقود عليه على المتعارف المطلق والشيء الذي يتعهد به على الوجه المشروع هو النقل والحمل الخاص .

مثلاً لو استؤجر فرس من المكاري الى محل معلوم على ما هو المعتاد والمتعارف كانت الاجارة جائزة ويلزم المكاري ايصال المستأجر بفرس الى ذلك المحل على الوجه المعتاد . (رد المحتار) والفقرة الثانية من هذه المادة ليست شيئاً سوى فقرة (الى محل معين) الواردة في المادة (٥٣٨) ولا تفيد معنى غير معناها وكان من اللازم عدم ذكرها هنا .

وقد اريد بقيد (على ما هو المعتاد) عدم صحة اشتراط ما يخالف المتعارف المعتاد في هذا الخصوص «البزايه والهندي في الباب السادس والعشرين»

﴿ المادة ٥٤٢ ﴾ لا يكفي في الاجارة تعيين اسم الخطة والمسافة فقط الا ان يكون اسم الخطة علماً متعارفاً لبلدة مثلاً لو استؤجرت دابة الى بوسنة او الى العراق لا يصح اذ يلزم تعيين البلدة او القصة او القرية التي يذهب اليها ولكن لفظ الشام مع كونه اسم قطعة قد تعورف اطلاقه على بلدة دمشق فلماذا لو استؤجرت دابة الى الشام صح .

اي لا يكفي في صحة الاجارة تعيين اسم الخطة والمسافة المشتملة على عدة مدن وقرى فقط ويلزم تعيين المكاتب المقصود وتخصيصه وما لم يعين ويخصص تكون الاجارة فاسدة الا ان يكون اسم الخطة علماً متعارفاً لبلدة معينة وحينئذ تصح الاجارة وتصرف الى المكان المعروف بذلك الاسم انظر المادة (٤٥) مثلاً لو استؤجرت دابة الى بوسنة او الى العراق او الى البعث او بلاد خوارزم او الى خراسان وحددت المسافة لا يصح اذ يلزم تعيين البلدة او القصة او القرية التي يراد الذهاب اليها انظر المادة (٤٥١) . والفقرة الأولى من المثال — مثال للفقرة الأولى من هذه المادة والفقرة الثانية منه مثال للفقرة الثانية منها في هذه المادة لف ونشر .

ولكن لفظ الشام مع كونه اسم قطعة قد تعورف اطلاقه على بلدة دمشق فلماذا لو استؤجرت دابة الى

الثام صج (الهندية في الباب الخامس عشر)

وعلى ذلك فإذا لم تعين سوي مسافة الخطة في الاجارة فقطسدت وعلى ذلك يلزم اجر المثل لا قرب محل في تلك الخطة بشرط الا يتجاوز الأجر المسمى لانه الاصل في هذا بما انه كل موضع في تلك الخطة يطلق عليه هذا الاسم يلزم اجر المثل لا قرب مكان منها بشرط ان لا يتجاوز الاجر المسمى «البزازية والهندية»: هذه المادة غير المادة الآتية .

﴿ المادة ٥٤٣ ﴾ لو استؤجرت دابة الى مكان وكان يطلق اسمه على بلدين فإيتهما قصدت يلزم اجر المثل مثلاً لو استكرت دابة من اسلامبول الى جكمجه ولم يصرح هل الى كبراهما او الى صغراهما فأيتهما قصدت يلزم اجر المثل بنسبة مسافتهم لو استؤجرت دابة الى مكان وكان يطلق اسمه على مكانين او بلدين او أكثر ولم يصرح بأحدها ولم يعين فيما ان الاجارة تكون بسبب ذلك فاسدة فأيتهما قصد المستأجر لزمته اجرتها المثلية انظر المادة (٤٥١ و ٤٦٢) .

مثلاً لو استأجر احد دابة من استانبول الى «جكمجه» بكذاغرشاً وبما ان هذا الاسم يطلق على بلدين قرب استانبول ولم يعين المستأجر ايتهم اراد الكبرى ام الصغرى والاجارة هذه بمقتضى المواد (٤٥١ و ٤٥٣ و ٤٦٠) تكون فاسدة فإيتهما ذهب المستأجر لزمته اجرتها المثلية ولا يلزمه الاجر المسمى (البزازية والهندية في الباب السادس والعشرين)

واذا لم يكن فساد الاجارة ناشئاً عن الجهل ببدل الاجارة كما ورد في المادة (٤٦٢) وكان ناشئاً عن عدم وجود بعض شروط الصحة الاخرى يلزم اجر المثل بشرط الا يتجاوز الاجر المسمى . فعلى ذلك اذا كانت الاجارة فاسدة بمقتضى هذه المادة فاذا ذهب المستأجر الى «جكمجه الصغرى» لزمه اجر المثل على الا يتجاوز الاجر المسمى وكذلك الحال فيما لو ذهب الى «جكمجه الكبرى» ايضاً .

﴿ المادة ٥٤٤ ﴾ لو استكرت دابة الى بلدة للركوب او الحمل يلزم استحساناً اركاب المسافر او تحميل الحمل من داره وايصاله الى النزل او الدار التي يريد النزول فيها في البلد المقصود (الهندية والبزازية)

واذا ادعى المستأجر انني اخطأت فقلت بدلاً من قولي داري هذه عن دار اخرى فلا يصدق ولا ينظر الى كلامه وليس على المكاري نقله مرة اخرى الى داره لان المرء موآخذ باقراره . كذلك لو استأجر احد دابة الى المحل الفلاني ذهاباً واياباً فعلى المكاري ان يحضر له الدابة الى باب بيته وقت الركوب وعليه ان يحضرها الى باب داره في تلك البلدة في وقت الرجوع ايضاً .

مستثنى لو استأجر احد دابة من مكانها ليذهب بها الى محل ويعود فله الرجوع عليها ركباً الى ذلك المكان الذي اخذها منه وليس له ان يصل بها الى داره «الهندية في السادس والعشرين»

﴿ المادة ٥٤٥ ﴾ من استكرى دابة الى محل معين فليس له تجاوز ذلك المحل بدون اذن

المكاري فاذا تجاوز الدابة في ضمان المستأجر الى ان يسلمها سالمة وان تلفت في ذهابه وايباه يلزم الضمان

اي انه اذا استكرى احد دابة سواء استأجرها ليصل بها الى محل معين فقط او ليصل اليه ويعود منه فليس له تجاوز ذلك المحل بتلك الدابة بدون اذن المكاري لان الاجارة قد عقدت على منفعة الذهاب الى ذلك المحل المعين ليس الا . واذا تجاوز ذلك المحل بتلك الدابة بدون اذن المكاري سواء تجاوزه راكباً الدابة او غير راكبها عد غاصباً واصبحت الدابة في ضمانه الى ان يسلمها سالمة الى صاحبها وان تلفت لزمه الضمان مع الاجر المسمى ولا تلزمه اجرة للمسافة التي تجاوزها فانظر من المادة «٨٦» وشرحها «رد المختار والهندية» والرجوع بها سالمة بعد تجاوز المحل المقصود لا ينبغي المستأجر من الضمان .

اختلاف للفقهاء — قد قال بعض العلماء يلزم الضمان على هذا الوجه اذا استؤجرت الدابة للذهاب بها الى المكان المقصود دون ان تستؤجر للذهاب والاياب معاً وعلى هذا فسبب الضمان هو انتهاء عقد الاجارة بالوصول الى المكان المعين المقصود ولا يكون المستأجر اذا تجاوز المكان المقصود وعاد منه وسلم الدابة الى نائب الأجر قد ردها اليه . اما اذا استأجر الدابة ذهاباً واياباً وبعد وصوله الى المحل الذي استأجر الدابة اليه تجاوزه الى غيره ثم عاد اليه فهلكت الدابة بعد ذلك فلا ضمان عليه لان المستأجر يرجوعه الى ذلك المحل يكون كأنه قد سلم الى نائب المالك فإنه لما كان مودعاً معنى فهو نائب المالك والرد الى نائب المالك رد الى المالك معنى فيكون بمنزلة المودع اذا خالف ثم عاد الى الوفاق (الهداية ، العناية)

اما البعض الآخرون العلماء فقد قالوا بالضمان مطلقاً سواء استؤجرت الدابة للذهاب فقط او استؤجرت للذهاب والاياب معاً .

والفرق ان المودع مأمور بالحفظ مقصوداً فبقي الامر بالحفظ بعد العود الى الوفاق لفصل الرد الى يد نائب المالك اية المودع نفسه وفي الاجارة والعارية يصير الحفظ مأموراً به تبعاً للاستعمال لا مقصوداً فاذا انقطع الاستعمال لم يبق هو نائباً فلا يبرأ بالعود وهذا اصح (الهندية) . قوله وفي الاجارة والاعارة يصير الحفظ مأموراً به تبعاً للاستعمال يريد به ان المالك ما أمر المستأجر والمستعير بالحفظ قصداً او نصاً وانما امرهما بالاستعمال والانتفاع فكان لهما ولاية الحفظ ضرورة الانتفاع فاذا جاوز الحيرة اي المحل الذي استأجرها اليه صار غاصباً للدابة ودخلت في ضمانه والغاصب لا يبرأ عن الضمان الا بالرد على المالك او على من هو مأمور بالحفظ من جهة المالك ولم يوجد فان قيل لا كذلك فان غاصب الغاصب اذا رد الموصوب على الغاصب يبرأ وان لم يوجد الرد الى احد هذين قلنا تزيد في المأخوذ او على من يؤخذ منه فسبب الضمان يرتفع بالرد عليه وقد طعن عيسى رحمه الله تعالى فقال يد المستأجر كيد المالك بدليل انه يرجع بما لحقه على المالك بخلاف المستعير وبدليل ان مؤونة الرد على المالك في الاجارة دون العارية ولكننا نقول رجوعه بالضمان للغرور المتمكن بسبب عقد المعاوضة وذلك لا يدل على ان يده ليست يده نفسه كالمشتري يرجع بضمان الغرور وكذلك مؤونة الرد على المالك لما فيه من المنفعة بالنقل فاما يد المستأجر يد نفسه « كفاية » .

غير انه وان لم يأت في المجلة شيء صريح في اختيارها احد هذين القولين اللذين مر تفصيلهما الا ان مجي هذه المادة بصورة مطلقة يستدل على قبولها القول الثاني وقد مر بنا ان صاحبي الهداية والدر المختار قد قالوا باسمية القول الثاني اما اذا لم تهلك الدابة وسلمت الى صاحبها سالمة فانما يلزم الاجر المسمى وليس الاجر طلب

زيادة الاجرة لان المستأجر يكون قد استوفى المنفعة المعقود عليها انظر المادة (٥٩٦) .

مثلاً لو استأجر أحد دابة ليركبها الى محل يبعد مسافة ست ساعات فجاوز بها ذلك المحل مقدار ساعتين اي اذا ذهب الى مكان يبعد ثمان ساعات فلا يلزمه سوى الاجر المسمى وبعد غاصباً في الساعتين الزائدين (الفيضية ، والبزازية) . وكذلك لو استأجر أحد دابة ليحملها حنطة من المحل القلائي وحملها ملجأ بدون اذن صاحبها فتلقت اثناء الطريق كان ضامناً (الهندية في الباب التاسع والعشرين) .

المادة ٥٤٦ * لو استكرت دابة الى محل معين فليس للمستأجر ان يذهب بتلك الدابة الى محل آخر فان ذهب وتلفت الدابة ضمن . مثلاً لو ذهب الى (اسلمية) بالدابة التي استكرها على ان يذهب بها الى تكفور طاغ وعطبت يلزم الضمان .
اي انه لو استكرت دابة الى محل معين فالمستأجر مجبر على الذهاب الى ذلك المحل وكما انه ليس له ان يمكها في داره ليس له ان يذهب بها الى محل آخر ولو كان ذلك المحل قريباً من المحل الذي وقع عليه العقد (الهندية في الباب التاسع والعشرين) وعلى ذلك فلو ذهب الى مكان آخر وتلفت الدابة فيما ان ذلك يعد غصباً منه ضمن فيحتمل لانه صار مخالفاً لاختلاف الطرق الى المكاف فكان بمنزلة اختلاف الجنس ولا اجرة عليه كما قلنا لان رب طريق يفسد الدابة السير فيها يوماً لصعوبتها وطريق لا يفسد الدابة السير فيها شهراً لسهولة حملها فأختلف جنس المنفعة فاستوفى جنس آخر فلا يجب الأجر (الشلي ، الطوري)
وسواء اهلكت الدابة او لم تهلك فلا تلزم اجرة ما لم تكن الدابة من قبيل ما جاء في المادة (٥٩٦) انظر شرح المادة (٨٦) الشلي .

مثلاً لو استأجر أحد دابة للذهاب الى تكفور طاغ وذهب الى اسلمية او الى كوجك جكجه وتلفت الدابة لزم المستأجر الضمان ولا تلزمه اجرة لان ذلك من قبيل غصب المنافع .
كذلك لو استأجر أحد دابة ليذهب بها الى مكان مجاور للمدينة ولم يذهب الى ذلك المحل بل ذهب الى محل آخر داخل المدينة واهلكت الدابة لزمه الضمان (البزازية والهندية) .

واذا استأجر أحد دابة الى محل ولم يذهب اليه بل امسك الدابة في بيته على ما مر في الشرح فلا يلزمه اجر غير انه اذا تلفت الدابة في بيته لزمه الضمان كما هو ورد في العمادية واذا استأجر دابة ليركبها عشرة ايام في المدينة ولم يركبها وامسكها في بيته لزمه اداء اجرة العشرة ايام وليس عليه شيء للأيام الزائدة عن ذلك وذلك نقلاً عن الهندية وقد صرح في المادة (٥٣٥) بلزوم الاجرة في استئجار الثياب ولكن بناء على بيان العمادية يجب ان يكون هناك فرق بين الدواب والثياب في هذا الخصوص (الهندية في الباب التاسع والعشرين ، البحر) اذ ان بقاء الدابة في الاصطبل مدة بدون حركة مما يضر بها بخلاف عدم استعمال الثياب فليس مما يضر بالثياب ولكن بما ان بيان الهندية اقرب الى العدل فالاناسب العمل بموجبه .

واذا استأجر أحد دابة الى محل بمشرين قرشاً ليذهب بها اليه اليوم ويعود منه في نفس اليوم فاذا لم يعد في نفس اليوم لزمه نصف الاجر المسخي فقط وبما انه بعد مخالفاً بعدم مجيئه في اليوم المذكور فلا يلزمه النصف الثاني بمقتضى المادة (٥٩٦) لانه قد اصبح بذلك غاصباً . «الهندية في الباب السادس والعشرين» . وقد جاء في الهندية انه اذا استأجر أحد دابة ليركبها هذا اليوم الى مكان داخل المدينة فخرج بها الى مكان خارج

المدينة ونقل الدابة في نفس اليوم الى داخل المدينة اصبح يرتبها من الضمان ولكن هذا القول هل هو مبني على ما جاء في شرح المادة (٥٤٥) ام انه مطلقاً فهذا امر يحتاج الى التحري والتحقيق .

﴿ المادة ٥٤٧ ﴾ لو استؤجر حيوان الى محل معين وكانت طرقه متعددة فللمستأجر ان يذهب في اي طريق شاء من الطرق التي يسلكها الناس ولو ذهب المستأجر من طريق غير الذي عينه صاحب الدابة وتلفت فأن كان ذلك الطريق اصعب من الطريق الذي عينه يلزم الضمان وان كان مساوياً او اسهل فلا .

اي انه لو استؤجر حيوان الى محل معين وكانت طرقه متعددة ففي ذلك ثلاث صور :
اولاً : الا يكون صاحبه قد عين الطريق فللمستأجر في هذه الحال ان يسلك اي طريق شاء من الطرق التي يسلكها الناس وعلى ذلك فلو تلف الحيوان بمسيره في احدى الطرق المذكورة فلا يلزم المستأجر ضمان انظر المادة (٩١) قال في البحر ولكن ليس له ان يذهب الى محل آخر غير المحل الذي عين وقت العقد كما مر في المادة السالفة .

ثانياً — اذا عين صاحب الدابة طريقاً من الطرق المتعددة التي تؤدي الى ذلك المحل وسلك المستأجر طريقاً غير الطريق الذي عينه صاحب الدابة وتلفت فان كانت تلك الطرق متفاوتة اي كأن كانت ابعد من الطريق التي عينه صاحب الدابة او وعراً او اخوف ففي هذه الاحتمالات الثلاثة يكون تعيين الطريق صحيحاً ويكون المستأجر غاصباً بمخالفته ويجب عليه الضمان لان تعيين الطريق فيها مفيد اما اذا لم تلف الدابة في مثل هذه الحال وبلغت المكان المقصود سالمة فانما يلزم المستأجر الأجر المسمى فقط (العنفى، والبرازية، ورد المختار) .

لأنه لما كانت جنس الطرق واحداً فانه يظهر حكم المخالفة بظهور اثر التفاوت بينها الا وهو هلاك الدابة ومضى سلمت الدابة وسلمت الي صاحبها لا عيب فيها لم يكن التفاوت بينها حقيقة بل صورياً فقط فلذلك لم يلزم الأجر المسمى .

سؤال : فان قلت ما الفرق بين هذا حيث اذا سلم يجب الأجر وبين ما اذا استأجر دابة لركوب معين فان ركب غيره وسلمت حيث لا أجر عليه :

الجواب — قلت الفرق انه هنا وافق من وجه لأن المقصود وصول المتاع الى ذلك المكان وهناك لم يحصل المقصود لأن المقصود ركوب المعين ولم يحصل وقد جاء ذلك في الطوري كما يلي : فاذا خالف حينئذ فقد تعدى فيضمن قيمته ان هلك وان لم يهلك وبلغ فله الأجر استعساناً لارتفاع الخلاف ولا يلزم اجتماع الضمان والاجرة لانهما في حالتين ونظيره العبد المحجور عليه اذا أجر نفسه فان تلف في العمل يجب على المستأجر الضمان وان سلم يجب عليه الأجر فان قلت ما الفرق بين هذا حيث اذا سلم يجب الأجر وبين ما اذا استأجر دابة لركوب معين فان ركب غيره وسلمت حيث لا أجر عليه قلت الفرق — انه هنا وافق من وجه لان المقصود وصول المتاع الى ذلك المكان وهناك لم يحصل المقصود ركوب المعين ولم يحصل

ثالثاً — كون الطريق الذي سلكه المستأجر مساوياً او اسهل من الطريق الذي عينه صاحب الدابة

فما ان التمين هنا لم يكن مقيداً فليس بصحيح ولا يلزم المستأجر ضمان فيما اذا تلف الدابة (الهندية)
وليس قوله هنا الدابة احتراز عن غير الدواب فلو استأجر احد حملاً لنقل امتعته الى مكان وكان
لهذا الحمل عدة طرق تؤدي اليه فللحال ان يسلك اي الطرق التي يسلكها الناس عادة وليس عليه ضمان
اذا تلف الحمل اما اذا عين له صاحب الحمل طريقاً من هاته الطرق المتعددة فيلزم عليه ان يسلكها وان
سلك غيرها فهو ضامن اذا تلف وكان الطريق الذي سلكه ابعد او اصعب او اخوف من الطريق الذي
عينه صاحب المال اما اذا كان مساوياً له او اهدون منه فلا يضمنه اما اذا لم يتلف الحمل وسلمه واوصله
الحمل الى المكان المعين سالماً فله الاجر المسمى على كل حال (رد المحتار عبد الحلیم) .

﴿ المادة ٥٤٨ ﴾ ليس للمستأجر استعمال دابة ازيد من المدة التي عينها وان استعملها

وتلفت في يده يضمن .

ليس للمستأجر استعمال المأجور مدة ازيد من مدة الاجارة لأن ثبوت حق استعمال المأجور انما هو
بسبب عقد الاجارة ومتى انقضت مدة الاجارة كان ذلك آخر العهد بتحويل هذا والاستعمال الذي يقع
بعدئذ يكون بلا اذن .

واليك فيما يلي بعض ما يتفرع عن ذلك من المسائل :

اولاً ليس للمستأجر الذي استأجر دابة لمدة ان يستعملها مدة ازيد من تلك لان الاجارة
تنقضي بانقضائها

حتى انه لو استأجر احد دابة لينذهب بهامن هنا اليوم الى احدي القرى ويعود منها في اليوم نفسه
فذهب بها الى القرية المذكورة في هذا اليوم وعاد منها في صباح اليوم الثاني فلا يلزمه بمقتضي حكم الاجارة
غير نصف الاجرة كما مر بيانه في شرح المادة (٦٥٤) واذا استعملها زيادة عن تلك المدة وهلك الدابة
في يده ضمنها لان ذلك منه غصب ولا تلزمه اجرة للمدة التي استعملها فيها المأجور زيادة عن مدة الاجارة
على كل حال سواء اتلف المأجور او لم يتلف فعدم لزوم الاجرة في حال التلف لكون الاجرة والضمان لا
يجتمعان وعدم لزومها في حال عدم التلف لكون المنافع لا تضمن انظر المادة ٨٦ وذلك ما لم تكن الدابة
المأجورة من قبيل ما جاء في المادة (٥٩٦) (الأقروى بزيادة) .

وهذه المادة فرع لمادتي (٥٩١ و ٥٩٢) .

ثانياً اذا استأجر ثوراً لفلح ثمانية دونات من مزرعة في اليوم وفلح عليه اثني عشر دوناً وهلك الثور
لزمته جميع قيمته ولا يلزمه شيء من اجرته (البزازية) .

ثالثاً : اذا استأجر احد ثوراً لطحن عشر كيلات حنطة فطحن عليه احدي عشرة كيلة فتلف الثور
عند ختام الكيلة العاشرة وهو يطحن الحادية عشرة ضمن كل قيمته : لان الطحن يكون شيئاً فشيئاً فلما
طحن عشرة انتهى العقد فبعد ذلك هو في طحن الحادية عشرة مخالف من كل وجه فيضمن جميع قيمته .

ولا فرق بين هذه المسألة ومسألة مخالفة القدر المذكورة في شرح المادة (٥٥٩) لان لما كان الحمل
يقع دفعة واحدة وبعض الحمل قد اذن بحمله فليس عليه فيما هو ماذن به اما الذا لم يؤذن بحمله فيضمنه
(الهندية في الباب التاسع والعشرين)

﴿ المادة ٥٤٩ ﴾ كما يصح استكراء دابة على ان يركبها فلان كذلك يصح استكراء دابة على ان يركبها المستأجر من شاء على التعميم ايضاً .
اي انه كما يصح استكراء دابة على ان يركبها فلان بالتخصيص على هذه الصورة كذلك يصح استكراء دابة على ان يركبها المستأجر من شاء على التعميم ايضاً . (انظر المادة ٤٥٣) .
وفى يلي ايضاح لهذه المادة :

لاستئجار الدابة اربع صور :

- (١) ان يستأجر دابة بدون بيان كونها لاي استئجرت .
- (٢) او يبين انها للركوب مطلقاً .
- (٣) ان يبين انها لركوب فلان .

(٤) ان يبين ان له الخيار في اركانها من شاء على وجه التعميم فالاجارة في الصورة الاولى والثانية فاسدة لان الركوب مختلف اختلافاً فاحشاً (الطوري) فصار الركوبان من شخصين كالجنسين فيكون المعقود عليه مجهولاً فلا يصح العقد (شلي) كما تبين ذلك في المادة (٥٥٣) .
وهي في الصورة الثالثة والرابعة صحيحة والغرض من هذه المادة بيان جواز هاتين الصورتين . فاذا قال تركب من شئت صح العقد وان لم يسم شخصاً بعينه لاننا انما منعنا من صحته لما لحق المالك الضرر الذي يحصل في بعض الركوب فاذا رضي به صار المعقود عليه مملوفاً فجاز كما في الارض اذا قال على ان يزرع فيها ما شاء ثم اذا فسدت الاجارة في اطلاق الركوب واستعملها قبل الفسخ تعين اول راكب وكذا في الثوب ونحوه (الشلي) . اما حكم الصورة الثالثة فقد ورد في المادة «٥٥١» والصورة الرابعة في المادة «٥٥٢» «الهندية ورد المختار» وقد جاء جمع بيان الجواز وبيان الحكم في مادة واحدة مناسباً .

﴿ المادة ٥٥٠ ﴾ الدابة التي استكريت للركوب لا تحمل وان حملت وتلفت يلزم

الضمان وبهذه الحال لا تلزم الاجرة (انظر المادة ٨٦) .

لا يجوز تحميل الدابة التي استكريت للركوب ولا يختلف هذا الحكم سواء كان الحمل بثقل الراكب او ازيد او اقل وحتى لو حمل عليها صبياً صغيراً فعطبت الدابة كان المستأجر ضامناً قيمتها كما لو حمل مكان الصبي حملاً آخر « الخانية » .

فعليه لو استأجر احد دابة ليركبها الى « كوجك جكمجه » فليس له ان يحملها حملاً الى ذلك المكان واذا حملها وعطبت لزمه الضمان لان ذلك في حكم النصب . ولكن في مثل هذه الحال اي اذا حملت الدابة التي استكريت للركوب . لا تلزم المستأجر الاجرة سواء اعطبت الدابة او لم تعطب « انظر المادة ٨٥ »
والمادة «٥٩٦» .

اما الدابة التي تستكرى للحمل فيمكن ركوبها كما بين ذلك في المادة «٥٥٨» ومتى استعملت الدابة للركوب بناء على هذا الجواز فلا يجوز تحميلها بعد ذلك « البزازية ، والانقروي » .
وهذه المادة فرع للمادة «٤٢٦» .

لا استعمال الدابة التي تستكرى للركوب ثلاث صور :

١ - للركوب وهذا جائز .

٢ - للتحميل .

٣ - الجمع بين الركوب والتحميل .

اما الثاني فغير جائز وهذه المادة موضوعة لبيانها اما الثالث فممنوع وسبب بيانها في المادة الآتية .
اذا استكرى احد دابة يوماً واحداً لينقل عليها من محل حنطة الى داره فله ان يركب الدابة من داره الى ذلك المحل في كل مرة ليعود بها اليه ليحملها اذا كان ذلك معتاداً وليس عليه ضمان فيما لو تلفت الدابة في مثل هذه الحال . (انظر المادة ٩١) اما اذا لم يكن معتاداً فليس له ذلك وحينئذ اذا ركبها وتلفت ضمن (انظر المادة ٣٦) (الهندية في الباب التاسع والعشرين ، والبزاية ، ورد المختار)

﴿ المادة ٥٥١ ﴾ الدابة التي استكرت على ان يركبها فلان لا يصح اركابها غيره وان صار

اركابها وتلفت يلزم الضمان .

اي انه اذا استكرت دابة على ان يركبها فلان حسب ما جاء في المادة (٥٤٩) لا يصح :

(١) اركابها غيره (٢) اعارتها لآخر (٣) ابداعها عند آخر (٤) ارداف آخر .

مثال للاركاب - اذا استأجر احد دابة ليركبها هو فليس له ان يركبها آخر ولو كان ولداً صغيراً اخف منه (الهندية) . لان الناس يتفاوتون في الركوب فصح التعيين وليس له ان يتعداه وكذلك كل ما يختلف باختلاف المستعمل (الهداية) .

كذلك لو استأجر دابة على ان يركبها فلاناً فليس له ان يركبها غيره . (انظر المادة ٤٢٧) اما لو استأجر احد دابة ليحملها حملاً له فله ان يحملها حملاً آخر من جنسه كما مر بيانه في شرح المادة (٤٢٦) وعليه فلو اركبها غيره او اعارها لآخر او اودعها عنده وتلفت ضمن . لان هذا التقييد مفيد للمؤجر لتفاوت الناس في الركوب اي في العلم بالركوب قرب خفيف يكون ركوبه اضر على الدابة لجعله ورب ثقیل لا يضر ركوبه بالدابة لعلمه فيعتبر فاذا خالف صار متعدياً فيضمن (الزيلعي ، والشلي) .

حتى انه لو استأجر احد دابة ليركبها هو وبعد ان اركبها غيره انزله عنها وركبها فلا يخلص من الضمان (الهندية) وفي هذه الحال يعد غاصباً ومتعدياً ولا يخلص من حكم الغصب الا يرد الدابة الى صاحبها سالماً . والخلاصة انه اذا ركب شخصاً الدابة التي استأجرها ليركبها هو او شخص معين غيره كان ذلك منه في حكم الغصب وعليه يلزمه الضمان بمقتضى المادة (٨٩١) فيها لو تلفت ولكن لا تلزمه الاجرة في مثل هذه الحال سواء أعطيت الدابة ام لا انظر المادة (٨٦) ما لم تكن الدابة من قبيل ما جاء في المادة (٥٩٦) عبد الحليم ورد المختار ، والزيلعي ، والشلي .

وفي الخانوت ليس له ان يقعد فيه القصار والحداد والطحان ولو اقعدوا صار مخالفاً ويضمن قيمتها اذا عطبت وان سلم عليه الاجرة لانه لما سلمت تبين انه لم يخالف وانه لا يوهن الدار ولا يشبه الدابة والثوب (شلي) .

مثال للأيداع: إذا استكرى أحد دابة لركوبها هو وسلمها لأجيريه للمحافظة عليها فعطيت في يده
لزمه الضمان (الهندية في الباب التاسع والعشرين) .

كذلك لو استأجر أحد دابة لنفسه فاركها آخر وجعل نفسه رديفاً أي ركب خلفه على الدابة ضمن
جميع قيمتها على قول سواء أكانت الدابة تطبق حمل الاثنين معاً أو لم تكن لأن المستأجر أصبح غاصباً
يرفع يده عن الدابة وجعله أياها في يد غيره ويضمن النصف فقط على قول آخر (رد المحتار) وقال الحدادي
لو جعل المستأجر نفسه رديفاً وغيره أصلاً فالحكم واحد يعني ضمن النصف كما في المسائل الآتية
(الطوري بتغيير ما) .

توضيح للارداف: إذا استأجر أحد دابة لركوبه وركبها وأردف آخر خلفه فقويت الدابة
على حملهما ولم نصب بأذى فلا يلزمه سوى الأجر المسمى وليس عليه زيادة الأجرة في مقابل اردافه ذلك
الشخص، لكن إذا عطبت الدابة بسبب ذلك الارداف ينظر: فإذا كان ذلك الشخص رجلاً أو كان
صبيّاً يمكنه أن يستمسك على ظهر الدابة ويسوقها بنفسه لزم ذلك الشخص الضمان سواء أردفه كل المدة
أو بعضها . «الطوري» وهنا لا ينظر إلى ثل المستأجر ورديفه وإنما ينظر إلى أن ركوب أحدهما قد
أذن فيه وركوب الآخر لم يؤذن فيه وبذلك يلزم ضمان نصف قيمة الدابة فقط، ولا يعتبر في هذا الثقل
والخفة إذ رب خفيف في الوزن ثقيل على ظهر الدابة و ثقيل في الوزن خفيف عليها كما قلنا في احدي المواد
السابقة . وبما أن الأدمي غير موزن فلا يمكن معرفته بالوزن فتعلق الحكم بالعدو «الطوري»

حتى أنه إذا جرح رجل جراحة واحدة والآخر عشر جراحات خطأ
بينهما انصافاً لأنه ربما تكون جراحة واحدة أكثر تأثيراً من عشر جراحات فلذلك سقط اختيار الثقل لما ذكر
واعتبر عدد الركاب كفاية

سؤال: فإن قيل ينبغي أن يضمن كل القيمة لأنه كما لو استأجرها لركوبها بنفسه وفي مثله لو أركب
غيره عليه ضمان كل القيمة وهنا وجد أركاب الغير مع ركوب نفسه .
فركوبه بنفسه أن لم يوجب عليه زيادة ضمان على ضمان الأركاب ينبغي أن لا يوجب نقصان ضمان نفسه وكذا
ينبغي أن لا يجب عليه الأجر لأن الأجر مع الضمان لا يجتمعان وهنا يجب عليه نصف الضمان فينبغي أن لا
يجب عليه نصف الأجر .

الجواب — قلنا إنما ينبغي الأجر عند وجود الضمان إذا ملكه بالضمان بطريق النصب لأنه لا أجر في ملكه
وهنا لم يملك بهذا الضمان شيئاً مما شغله بركوب نفسه وجميع المسمى بمقابلة ذلك وإنما يضمن ما شغله غيره
ولا أجر بمقابلة ذلك ليسقط عنه لما بينا أن الضرر في الدابة ليس من قبيل ثقل الركاب وخفته فلماذا توزع
الضمان نصفين وهذا هو الجواب عما سأل بقوله فإن قيل قد تقرر عليه ضمان نصفه وقدم ملك نصف الدابة
من حين ضمن فينبغي أن لا يلزمه نصف الأجر، الجواب أن قوله وفي مثله لو أركب غيره يجب عليه ضمان
كل القيمة أنه إذا أركب غيره فهو مخالف في الكل وإذا ركبها بنفسه فهو موافق فيما شغله بنفسه مخالف فيما
شغله بغيره (شاي) .

وإذا كان ذلك الشخص صغيراً بحيث لا يمكنه أن يستمسك على ظهر الدابة أو كان الرديف متاعاً فلا
يضمن إلا بمقدار ثقله أي أنه يؤخذ رأي أهل الخبرة في تأثير ثقل الصغير أو المتاع على ظهر الدابة وعلى

هذا يضمن ذلك الشخص من قيمة الدابة بنسبته وهذا اذا لم يركب موضع الحمل لانه حينئذ يضمن كل القيمة (الهندية)

ويلزم في الأرداف ضمان جميع القيمة في المسألتين الآتيتين:

اولاً اذا كانت تلك الدابة لا تطيق حمل اثنين لزم ضمان جميع القيمة ولا ينظر الى خفة الرديف وثقله لانه تعمد انلافها ولا اجراءه وفي هذه الحال لا تلزم اجرة (الهندية، والبزازية، والانقروية)، ورد المختار، والشلي

ثانياً لو استكرى احد دابة لركوبه فركبها هو واركب معه آخر على كتفه وعطبت الدابة ضمن كل قيمتها . ولو كانت الدابة تطيق حملها معاً . لانه لما اجتمع الثقل في مكان واحد من ظهر الدابة كان شاقاً عليها . واذا بقيت الدابة سالمة فلا يلزمه سوى الاجر المسمى «رد المختار» . اما اذا عطبت الدابة في هذه المسألة بعد ان اوصلت المستأجر الى المكان المقصود يلزمه الاجر المسمى مع ضمان القيمة لانه استوفى المنفعة المقوود عليها مع الزيادة فان الركوب لا يختلف بان يردف معه غيره او لا يردف (كفاية) ولا يقال هنا كيف اجتمعت الاجرة والضمان لانه لما كان لزوم الاجرة لركوبه والضمان لاركا به غيره فلم يكن اجتماعهما السبب واحد انظر المادة (٨٦) متناً وشرحاً (رد المختار) .

فان قيل الأجر مع الضمان لا يجتمعان وقد وجب عليه ضمان النصف وكان ينبغي الا يجب عليه نصف الأجر قلنا انما ينفي الأجر عنه عند وجوب الضمان لان ملكه بالضمان بطريق الغصب ولا اجر عليه في ملكه وههنا لا يملك شيئاً بهذا الضمان مما شغله بركوب نفسه وجميع المسمى بمقابلة ذلك وانما يضمن ما شغله بركوب الغير ولا أجر بمقابلة ذلك فيسقط عنه .

بمراجعة الراكب على الرديف ورجوع الرديف على الراكب - اذا ضمن المالك الراكب اية المستأجر قيمة الدابة فليس للراكب الرجوع على الرديف مستأجراً كان الرديف او مستعيراً (الكفاية) لانه لما كان المستأجر مالكا الدابة فركوب الرديف يكون بأذن المالك . واذا ضمن الرديف بنظر فاذا كان مستأجراً من الراكب فله الرجوع عليه انظر المادة (٦٥٨) وان كان مستعيراً فليس له ذلك لانه وان كان ثمة تفرير في مثل هذا الحال فكما انه لم يقع ضمن عقد معاوضة فليس الغار ضامناً صفة السلامة للمغرور وسيبصر توضيح ذلك في شرح المادة (٦٥٨) «الشر نبلاي» ورد المختار والطوري «هذا اذا ارفقه حتى صار الاجنبي كالتابع له اما اذا اقعده في السرج صار غاصباً ولم يجب شيء من الاجر لانه رفع يده عن الدابة ووقعها في يده متعدياً فصار ضامناً والأجر لا يجامع الضمان (الشلي) وكذلك اذا استكرى احد دابة لركوبه فركبها وهو مكثّر من لبس الثياب ينظر فاذا كان قد لبس ما لا يلبس عادة وثقلت الدابة يضمن اما اذا لبس ما يلبسه الناس عادة فلا انظر المادة «٣٦ رد المختار»

المادة ٥٥٢ * من استكرى دابة على ان يركبها من شاء فان شاء ركبها بنفسه وان

شاء اركبها غيره ولكن ان ركبها هو او غيره فقد تعين المراد وتخصص فلا يصح اركاب آخر

اي انه من استكرى دابة على ان يركبها من شاء على وجه التعميم فان شاء ركبها بنفسه وان شاء

اركبها غيره على سبيل الاعارة او الاجارة وله ايداعها عندهم من شاء انظر المادة «٦٤» . وعبارة «على ان يركبها من شاء» يراد بها الاجارة التي وقعت وفيها نص على التعميم .

لان الاجارة التي تقع على الركوب مطلقاً وبدون تعميم تكون فاسدة ولان الركوب مما يختلف اختلافاً فاحشاً فان قال على ان تتركب من شئت صح العقد وان لم يسم شخصاً بعينه لانه رضي به (الكفاية) . لكن اذا استكرى احد دابة على ان يركبها من شاء واركبها امرأة ضخمة ثقيلة وثقلت بنظر فاذا كانت الدابة غير قادرة على حملها ضمن كل قيمتها لانه يكون انفاقاً اما اذا كانت قادرة فلا يضمن لان اسم الانسان يتناولها ويلزم الاجر المسمى (الهندية) .

لكن في هذه الحال سواء اركبها هو او اركبها آخر فقد تعين المراد وتخصص كانه قد خصص ابركوب ذلك الشخص وقت العقد ونص عليه ويجرى هذا الحكم على ما جاء في المادة الآتية وليس له بعد ذلك اركاب شخص آخر غير من تعين لركوبها وعليه فلو ركبها المستاجر اولاً ثم اركبها غيره ا. اركبها غيره اولاً ثم ركبها هو وثقلت الدابة ضمن كما في المادة السابقة (الهندية والطورى)

﴿ المادة ٥٥٣ ﴾ لو استكرى احد دابة للركوب من دون تعيين من يركبها ولا التعميم على ان يركبها من شاء تفسد الاجارة . ولكن لو عين وبين قبل الفسخ تنقلب الى الصحة وعلى هذه الصورة ايضاً لا يركب غير من تعين على تلك الدابة .

اي انه لو استكرى احد دابة من دون تعيين من يركبها ولا التعميم على ان يركبها من شاء تفسد الاجارة واذا رفعت هذه الاجارة الى المحكمة تحكم بفسخها انظر المادة «٤٥٣» لان الركوب مما يختلف اختلافاً فاحشاً (الكفاية) ولو استأجر عدة اشخاص دابة واحدة مثلاً على ان يركبها من يتعب منهم او من يصيبه مرض تفسد الاجارة ولا تلزم اجرة ما لم يحصل الانتفاع حقيقة «الهندية» . انظر المادة «٤٧١» . وفي المحيط انه لو استأجرها اثنان على ان يتعاقباها فينزل احدهما ويركب الآخر ولم يبين مقدار ركوب كل واحد جاز للعرف وبه قالت الائمة الثلاثة «الشلي» .

لكن لو استكرت دابة على هذه الصورة وعين الراكب وبين قبل ان يفسخ الاجارة بناء على فسادها انقلبت الى الصحة استحساناً ولزم الاجر المسمى انظر المادة «٢٤» واذا ركبها الى ذلك المكان فعليه ما سماه من الكراء استحساناً «شلي» . ووجه استحسانهم هذا زوال الجهالة الموجبة للفساد قبل فسخ الاجارة والتعيين في الانتهاء كالعينين - في الابتداء وفي هذه الحال اذا تلفت الدابة لزمه الضمان لانه ارتفع الما يجب للفساد وهو الجهالة ولا ضمان عليه ان هلك لانه غير متعد «الطورى» .

قال الزبائى فلو اركبها او ركبها نفسه او البس او لبس وجب عليه المسمى استحساناً وفي القياس عليه اجر المثل لانه استوفى المنفعة بحكم عقد فاسد . ووجه بالمسمى باعتبار صحة التسمية ولا تصح التسمية مع فساد العقد ، وجه الاستحسان ان الفساد وهو الجهالة التي تفضي الى المنازعة قد زال فيزول الفساد لانا نجعل التعيين في الانتهاء كالعينين في الابتداء ولا ضمان عليه اذا هلك العين لانه غير متعد لعدم المخالفة سواء البس بنفسه او البس غيره «الطورى» ، والشلي) وحكم الفقرة الاخيرة من المادة (٥٢٤) من هذا القبيل .

وعلى هذه الصورة ايضاً لا يركب غير من تعين على تلك الدابة وان اركبه كان ذلك غصباً ولزم الضمان وحكم الفقرة الاخيرة من المادة الآتفة كهذا الحكم ايضاً (عبد الحليم، ورد المختار) . وصار كأنه نص على ركوبه ابتداء «الكفاية» .

كذلك لو استوئجرت دابة للحمل ولم يعين ما يراد تحميله عليها فكما تنقلب هذه الاجارة الى الصحة اذا عين الحمل قبل الفسخ تنقلب الى الصحة اذا عين ركوب المستأجر او غيره . لأن الحمل يتناول الركوب ايضاً ولأن الركوب يسمى حملاً . يقال ركب فلان وحمل معه غيره ولا يسمى الحمل ركوباً اصلاً ومتى تعين حمل شيء او شخص فلا يجوز العدول عنه الى غيره وان حصل ذلك كان المستأجر غاصباً وضامناً (عبد الحليم ، والبحر) .

﴿ المادة ٥٥٤ ﴾ لو استكرت دابة للحمل يعتبر في الاكاف والحبل والعدل عرف البلدة لو استكرت دابة للحمل او حملاً او رجلاً لتحميل احمال على دواب للمستأجر يعتبر عرف البلدة في الاكاف والحبل والعدل فان كان من المعتاد ان تكون من الاجر فعليه احضارها والعكس بالعكس (انظر المادة ٣٦) الانقروي .

غير انه لا يطلب من المستأجر ان يحضر رجلاً للمحافظة على الحمل وهو على ظهر الحمال وعليه لو احضر المالك رجلاً بأجرة لحفظ الحمل من اللصوص من دون اذن المستأجر عد متبرعاً وليس له اخذ اجرة ذلك الرجل من المستأجر (الخيرية) وفي استئجار الفسطاط تكون الاوتاد من المستأجر اما الاطناب فعلى المؤجر (الانقروي) .

﴿ المادة ٥٥٥ ﴾ لو استكرت دابة من دون بيان مقدار الحمل ولا التعيين باشارة يحمل مقداره على العرف والعادة .

اي انه اذا عين المراد تحميل الدابة اياه ولكن من دون بيان مقداره او تعيين المقدار بلاشارة بأن يقول المستأجر اريد تحميلها من الشيء الفلاني يحمل مقدار الحمل على ما يحمله مثل تلك الدابة من ذلك الشيء عادة وعرفاً (انظر المادة ٣٦) . وعلى ذلك فلو حملها ما تحمله عادة وتلفت فلا يضمن (انظر المادة ٩١) (رد المختار الهندية) .

اما اذا حملها زيادة عما هو متعارف وتلفت بنظر فاذا كانت الدابة تطيق حمل الكل فيضمن بمقدار الزيادة فقط لانها عطبت بمحمولها ما دون فيه وما هو غير مأذون فيه والسبب الثقل فانقسم عليهما (الهداية) مثل ان يستأجر دابة ليحمل عليها مائة من الخنطة فحمل مائة وعشرة يقسم على احد عشر جزءاً فيضمن جزءاً (الكفاية) اي جزء من احد عشر اما اذا كانت غير قادرة على حمل الجميع ضمن جميع قيمتها لعدم الاذن فيها اصلاً لخروجه عن العادة (الهداية) لكن اذا لم يبين ما يراد حمله عليها كانت الاجارة فاسدة (انظر المادة ٤٥٣) متشوشاً على ان حكم تلك المادة كحكم هذه ايضاً . وللمستأجر تحميل الدابة ما هو المعتاد واذا عطبت الدابة في هذه الحال ليس عليه ضمان لان العين المستأجرة امانة في يده المستأجر وان كانت الاجارة فاسدة هذا اذا لم يتعدا ادا تعدي ضمن ولا اجر عليه (انظر المادة ٩١ و ٦٠٠) واذا لم تعطب الدابة واوصلت الى المكان المقصود لزم الاجر المسحوق لان الاجارة انقلبت الى

الصحة بارتفاع الجهالة بتحميل ما هو المعتاد (مجمع الانهر)
 جاء من دون تعيين مقدار الحل لانه اذا عين المقدار يجري ذلك على ماسياً في شرح المادة (٥٥٩) من التفصيلات
 * المادة ٥٥٦ * ليس للمستأجر ضرب دابة الكراء من دون اذن صاحبها ولو ضربها

وتلفت بسببه فمن

ليس للمستأجر عند ابي حنيفة ضرب دابة الكراء من دون اذن صاحبها اصلاً لانه يمكن للراكب ان يجعلها تسرع في مسيرها من دونه . وان ضربها من دون اذن وعطبت ضمن قيمتها . مثلاً لو استكرى احد حمراً ليحضر عليه خطباً من محل فضربه فوق وقع وتلف ضمن قيمته (الانقروى) . كذلك ليس للمستأجر ان يكبح الدابة بالاجام لابقافها فان كبحها وعطبت ضمن انظر المادة (٦٠٢) الكفاية . والكبح هو ان يجذبها لنفسه لابقافها فلا تجري . للمستأجر ان يسوق الدابة حسب المعتاد واذا ساقها بما يخالف المعتاد بالعنف والشدة وعطبت لزمه الضمان بالاجماع انظر المادة (٧٠٢) رد المحتار والبرازية والهندية) وللمستأجر عند الاماميين ضرب الدابة الضرب المعتاد واذا تجاوز الضرب المعتاد لزمه الضمان بالاتفاق لان التعارف مما يدخل تحت مطلق العقد لان المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً وربما لانقاد الدابة الا به فيكون الاذن ثابتاً منه بالعرف والمتعارف بدخل تحت المطلق فكانت هالكه بالمأذون فيه فلا يضمنه (الزليحي . الهداية والكفاية) وبما ان قول الامام الاعظم افي به فقد رجحته المجلة ولا يبي حنيفة رحمه الله تعالى . سلمنا انه حاصل بالاذن لكن الاذن فيما يندفع المأذون مقيد بشرط السلامة اذ يتحقق السوق بدونه وهو للبالغة فيتنقيد بوصف السلامة كالمرور في الطريق . ووجه الالتحاق به اى بالمرور في الطريق من حيث حصول المنفعة بذلك الفعل للفاعل لا بغيره وذلك لانه ان ابيع له الضرب ههنا انما ابيع لمنفعة نفسه لالحق المالك فان حق المالك في الاجر يتقرر بدونه ومثله يتقيد بشرط السلامة كالرعي الى الصيد بخلاف ما اذا اذن المالك به نصاً فان فعله بعد الاذن كفعل المالك وهذا اذا ضربه ضرباً يضرب مثله اما اذا لم يكن بهذه المثابة يضمن بالاجماع لانه غير داخل تحت العقد لانصاً ولا عرفاً (الهداية والكفاية والعناية)

* المادة ٥٥٧ * لو اذن صاحب دابة الكراء بضربها فليس للمستأجر الا الضرب على الموضع المعتاد وان ضربها على غير الموضع المعتاد مثلاً لو كان المعتاد ضربها على عرفها وضربها على رأسها وتلفت يلزم الضمان .

اي انه لو اذن صاحب دابة الكراء المستأجر بضربها فليس للمستأجر الا الضرب على الموضع المعتاد انظر المادة (٩١) .

والمادة (٣٦) وحينئذ لو عطبت فلا يلزمه ضمان انظر المادة (٩١) . وان ضربها على غير الموضع المعتاد ولو بموجب كأن ضربها على رأسها والمعتاد ضربها على عرفها وعطبت لزمه الضمان بخلاف ما اذا اذن المالك نصاً وصراحة بالضرب على ذلك العضو الذي لم يعتد الضرب عليه وحينئذ لو عطبت الدابة لضربها عليه فلا يلزمه الضمان لان ضربه بعد الاذن كضرب المالك فكما ان المأجر لا يضمن فيما لو عطبت الدابة بضربه فالمستأجر لا يضمن فيما لو ضرب الدابة بأذنه وعطبت لان الاذن والاجازة توكيل (البرازية والهندية في الباب التاسع والعشرين والكفاية والهداية) .

المادة ٥٥٨ * يصح الركوب على دابة استكرت للحمل

أي أنك إذا استكرت دابة لتحميلها يصح لك أن تركبها بدلاً من ذلك . (انظر المادة ٤٢٦)
لأن الركوب أقل ضرراً من الحمل والرضاء بالضرر الأشد رضاء بما يماثله أو ما هو أهون منه ولأن الركوب يسمى حملاً يقال ركب فلان وحمل معه غيره .
مثلاً لو استأجر أحد دابة ليحمل عليها حملاً معلوماً فلم يحمل عليها الحمل وركبها هو أو أركبها غيره جاز ولا ضمان عليه (انظر المادة ٩١) .
ومر لهذا صورة أخرى في المادة (٥٥٠)

المادة ٥٥٩ * لو استكرت دابة عين نوع حملها ومقداره يصح تحميلها حملاً آخر

بماثله أو أهون منه في المضرة أيضاً ولكن لا يصح تحميل شيء أزيد في المضرة مثلاً من استكرى دابة على أن يحملها خمسة أكيال حنطة كما يصح له أن يحملها من ماله أو من مال غيره أي نوع كان خمسة أكيال حنطة كذلك يجوز له أن يحملها خمسة أكيال شعير . ولكن لا يجوز تحميل خمسة أكيال حنطة دابة استكرت على أن تحمل خمسة أكيال شعير كما لا يصح أن تحمل مائة أقة حديد دابة استكرت على أن تحمل مائة أوقية قطن .

إذا قيدت الأجرة بنوع من أنواع الانتفاع فليس للمستأجر أن يتجاوز ذلك إلى أكثر مما هو مأذون به ولكن له أن يعدل إلى ما يماثله أو إلى ما هو أهون منه لأن الرضاء بمضرة دليل على الرضاء بما يماثله أو بما هو أهون منها .

مثلاً لو استكرت دابة عين نوع حملها ومقداره فكما يصح تحميلها ذلك الحمل يصح — ١ — تحميلها حملاً آخر مماثلاً من نوعه (٢) تحميلها حملاً أهون منه في المضرة أي أنه يصح تحميلها حملاً من نوع آخر بشرط أن يكون مساوياً لذلك الحمل في المقدار وعلى ذلك لو استكرت دابة ليحمل عليها مقدار من الزاد معين واستهلك مقدار منه في الطريق فللمستأجر أن يزيد عوض ذلك ما يعادله من موزون أو مكبل قال الانتقائي وكذا غير الزاد من المكبل والموزون إذا انتقص له أن يزيد عوض ذلك (رد المحتار) . .
ويفهم من هذا أنه ليس للمستأجر أن يخالف إلى ما هو شر (١) في نوعه «٢» في مقدار الحمل

المتفق عليه .

ولكن لا يصح تحميل شيء أزيد في المضرة من ذلك النوع وله بمساو له في المقدار . لأن الأصل أن من استحق منفعة مقدرة بالعقد فاستوفى تلك المنفعة أو مثلاً أو أقل منها جاز وأن استوفى أكثر منها لم يجر فله أن يحمل كرحطة لغيره لو استأجرها لحمل كرحطة لنفسه لأنه مثله (بحر) انظر المادة (٤٢٦) والظاهر من فقرة «ولكن لا يصح تحميل شيء أزيد في المضرة» أنه ترجع إلى النوع فقط ولكن يصح أن

نرجعها الى المقدار ايضاً . والواقع انه وان كانت الامثلة الآتية كلها امثلة على النوع فقد ترك ابراهيم الامثلة على المقدار لظهوره .

مثلاً لو استكرى دابة على ا ب يحملها خمس كيلات حنطة الى المحل الفلاني كما يصح له ان يحملها خمس كيلات حنطة من ماله او ماله غيره من اي نوع من انواع الحنطة يصح له ان يحمل عليها خمس كيلات شعير او سمسم لانه لا نائدة في اجازة كره حنطة ومنع كره شعير بل الشعير اخف منه فكان اولى بالجواز (الهندية ، والطوري)

وهذا المثال قد ورد في الجمل مرتباً على قاعدة اللق والنشر . واذا عطبت الدابة في هاتين الصورتين فلا يلزم ضمان . انظر المادة (٩١) . لانه لما كان الشعير اخف من الحنطة فضرر مقدار من الشعير اخف من ضرر ما يساويه في الكيل من الحنطة (رد المحتار ، والهندية) .

وذكره الكيل في مثال المتن ليس بقيد احترازي لانه اذا استأجر احد دابة ليحمل عليها كذا اوقية حنطة فله ان يحمل عليها قدر ذلك شعيراً بشرط ان لا يتجاوز موضع الحمل من ظهر الدابة لانه الشعير ياخذ من ظهر الدابة اكثر مما يأخذ ما يساويه وزناً من القمح وعليه فيما ا ب الشعير ينسبط على ظهر الدابة فهو اخف من القمح حتى انه اذا تلفت الدابة في هذه الصورة فلا يلزم المستأجر ضمان . بناء على المادة (٩١) بل يلزمه الاجر المسمى

ولكن لا يجوز تحميل خمسة اكيال حنطة دابة استكرت على ان تحمل خمسة اكيال شعير «لان الحنطة انقل من الشعير وهي اصلب واشد اندماجاً منه فصار كما لو حمل عليها حجارة او حديداً» وان فعل وعطبت الدابة ضمن . قيمتها . انظر المادة (٦٠٣) ولا يلزم الاجرة حينئذ انظر المادة (٨٦) (الهندية في الباب السابع والعشرين) .

غير انه اذا استؤجرت دابة ليحمل عليها خمسة اكيال شعير فحمل عليها كيلتان ونصف من القمح فلا يلزم الضمان استحساناً ولهذا قد جاء في متن الجمله قوله خمسة اكيال حنطة «البرازية والهندية والطوري» وفقرة (ولكن لا يجوز تحميل خمسة اكيال حنطة دابة استكرت على ان تحمل خمسة اكيال شعير) مثال لفقرة «ولكن لا يصح تحميل شيء ازيد في المضرة» .

كذلك لا يصح ان تحمل مائة اوقية حديد دابة استكرت على ان تحمل مائة اوقية قطن لان الحديد يجتمع في مكان واحد من ظهر الدابة فيضر بها اكثر «مجمع الانهر ، وعبد الحليم ، والطوري» وهذا مثال آخر للفقرة المذكورة على حدة

قاعدتان في انواع الاحمال التي تكون اقل مضرة والانواع التي تكون اكثر مضرة .

الأولى : اذا كان الحمل المحمول اي الذي يحمل على الدابة من دون الحمل المسمى بشغل مكاناً من ظهر الدابة اقل مما يشغله الحمل المسمى ولو كان مساوياً له في الوزن وعطبت الدابة لزم الضمان لأن الحمل المسمى لما كان مما ينسبط على ظهر الدابة فهو اخف عليها من المحمول الذي يتجمع على موضع صغير من ظهرها .

مثلاً لو استكرت دابة على ان تحمل خمسين اوقية شعير او حنطة وحمل عليها خمسين اوقية حجارة او حديد وعطبت لزمه الضمان .

اما اذا كان ما يشغله الممول من ظهر الدابة اكثر مما يشغله الحمل المسمى بشرط الا يتجاوز موضع الحمل وعطبت الدابة فلا يلزم المستأجر ضمان كما في الفقرة الاولى من المتن .

القاعدة الثانية : اذا تجاوز الممول موضع الحمل اى انه اذا سعى حملاً وحمل على الدابة غيره وتجاوز المكان الذي يشغله الحمل من ظهر الدابة لزم الضمان .

مثلاً لو استأجر احد دابة ليحمل عليها مائة اقة حنطة وحمل عليها مائة اقة حطب او قطن او تبن وكان الحمل خارجاً عن موضع الحمل من ظهر الدابة سواء اكان ذلك من الامام او من الخلف وعطبت الدابة لزم الضمان «الهندية» .

لان هذا الحمل وان كان اخف على ظهر الدابة من وجهه لانبساطه فهو من وجه آخر اشد مضره بها ولذلك رجحت جهة الضرر وحظر «رد المحتار» انظر المادة «٤٦» . والحاصل ان الشئتين متى كان في كل واحد منهما ضرر فوق ضرر الآخر من وجهه لا يستفاد من الأذن في احدهما الأذن في الآخر وان كان هو اخف ضرراً من وجه آخر «الطوري» .

تفصيلات في المخالفة : تكون المخالفة المذكورة اما بالجنس او بالمقدار وتقع اما من المستأجر او من مستأجر المستأجر او من المؤجر واليك تفصيل ذلك على الوجه الآتي :

اولاً : اذا كانت المخالفة بالجنس ووقعت من المستأجر لزمه جميع القيمة .

مثلاً اذا استكرى احد دابة ليحمل عليها خمس كيلات شعيراً وحمل عليها خمس كيلات حنطة وعطبت الدابة لزمه ضمان جميع قيمتها . لعدم الاذن فيها اصلاً «العناية» واذا حمل على الدابة التي استأجرها ليحمل عليها شعيراً نصف الحمل شعيراً ونصفه حنطة وعطبت الدابة ضمن نصف قيمة الدابة مع نصف الأجر المسمى لان الحنطة جنس آخر غير الشعير وهي اثقل منه «البرازيه» .

كذلك لو استأجر احد دابة ليحمل عليها عشر كيلات شعيراً وحمل عليها عشر كيلات شعيراً وكيلة من الحنطة وعطبت الدابة لزمه ضمان جميع قيمة الدابة «الشرنبلالي» .

كذلك لو استأجر دابة ليحمل عليها مائة اقة من القطن وحمل عليها مائة اقة حديد أو اقل وعطبت الدابة لزمه ضمان جميع القيمة . وهنا لا تلزمه الاجرة لمخالفة الجنس ولو سلم الدابة الى صاحبها سائلة لان المستأجر هنا قد استوفى منافع الدابة اختصاً . انظر المادة «٥٩٦» .

ثانياً : اذا كانت المخالفة في الجنس ووقعت من مستأجر المستأجر يلزم ضمان القيمة جميعها وللمؤجر هنا اذا شاء ان يضمها المستأجر الاول او الثاني واذا ضمنها المستأجر الاول فليس له الرجوع على الثاني واذا ضمنها المستأجر الثاني فله الرجوع على الاول مثلاً لو استأجر احد دابة ليحمل عليها شيئاً فاجرها من آخر على ان يحمل عليها شيئاً آخر اكثر مضره منه والمستأجر حمل على الدابة ذلك الشيء وتلفت لزم الضمان على الوجه المحرر آنفاً .

ثالثاً : اذا كانت المخالفة في الجنس ووقعت من المؤجر فلا يلزم المستأجر في هذه الحال ضمان وبفهم ذلك من التوضيح الآتي قريباً :

رابعاً : اذا كانت المخالفة في المقدار ووقعت من المستأجر بنظر فاذا كان الحمل الذي حمله على الدابة وتلفت بسببه كثيراً بدرجة لا تطبق حمله ضمن جميع قيمتها . لان ذلك انلاف للدابة وفي هذه الصورة

لا تلزمه اجرة (انظر المادة ٨٦) (البزاية ، والانقروي ، ورد المختار ، والزيلي) .
 واذا كان الحمل المسمى مع الزيادة مما تطيق الدابة حملها معاً سواء ، (١) اتلفت في يد المستأجر بعد
 الوصول الى المكان المقصود غير متأثرة من ذلك (٢) او تلفت قبل الوصول الى المكان المقصود، ضمن
 المستأجر من قيمة الدابة بنسبة تلك الزيادة الى الحمل .

فاذا كانت الزيادة ربع الحمل المسمى مثلاً ضمن ربع قيمة الدابة وان كانت ثلثه فعليه ضمان الثلث .
 لان التلف حصل بفعل الكل وبمضة مأذون فيه وبمضة غير مأذون فنسقط حصة الحمل المأذون فيه
 وتجب حصة الباقي ولان كل جزء من اجزاء الثقل لا يصلح علة بنفسه وانما يصلح عند الاجتماع وعند
 الاجتماع صار الكل علة واحدة فتوزع الضمان على اجزائها (شلي) . ويلزم الضمان في الصورة التي اشير
 اليها برقم (١) ايضاً .

مثلاً لو استأجر دابة ليحمل عليها خمس كيلات حنطة فحمل عليها ست كيلات مرة واحدة
 وعطبت الدابة فاذا كانت الدابة تطيق حمل ست الكيلات لزمه ان يضمن سدس قيمتها (رد المختار)
 كذلك لو استأجر دابة على ان يحمل عليها عشرة كيلات شعيراً فحمل عليها احدى عشرة كيلة فكانت
 تطيق حملها لزمه ضمان جزء من احدى عشر جزءاً من قيمتها لان المستأجر لا يضمن المقدار
 المأذون له فيه وانما يضمن ما كان غير مأذون فيه (الهندية) .

واذا لم يحمل المستأجر الزيادة والحمل المسمى دفعة واحدة على الدابة وحمل عليها الحمل المسمى
 اولاً ثم حمل عليها الزيادة ثانياً وعطبت لزمه ضمان جميع قيمتها . ما لم يعلق الزيادة على كفل
 الدابة فيلزمه حينئذ ضمان مقدار الزيادة فقط (الهندية ، مجمع الانهر) .

مثلاً لو استأجر احد دابة ليحمل عليها عشر كيلات شعيراً وبعد ان حمل عليها عشر كيلات
 حملها كيلة شعير واحدة اخرى على حدة وعطبت الدابة لزم ضمان جميع قيمتها . الا انه اذا طلق الكيلة
 على كفل الدابة فانما يلزمه ضمان جزء من احد عشر جزءاً من قيمة الدابة .

وهذا بخلاف ما اذا استأجر ثوراً ليطحن به عشر كيلات حنطة فطحن احدى عشرة كيلة فهلك
 فانه يضمن جميع قيمته لان الطحن يكون شيئاً فشيئاً فلما طحن عشر كيلات انتهى اذن المالك فبعد ذلك
 هو في الطحن مخالف في جميع الدابة مستعمل لها بغير اذن المالك فيضمن جميع قيمتها فاما الحمل
 فيكون جملة واحدة فهو في البعض مستعمل لها باذن المالك وفي البعض مخالف فيتوزع الضمان على ذلك
 (الكفاية) .

خامساً — اذا كانت المخالفة في القدر ووقعت من الآجر وليس من المستأجر . فلا يلزم المستأجر
 ضمان لان المباشر هو الآجر اي صاحب الدابة .

مثلاً لو استأجر احد دابة ليحمل عليها خمس كيلات شعيراً . فاحضر المستأجر عدلاً فيه ست كيلات
 شعيراً وقال — امام الآجر انه خمس كيلات فاخذه الآجر ووضعه على ظهر الدابة من دون ان يثبت من
 صحة قول المستأجر وعطبت الدابة فلا يلزم المستأجر ضمان (الطوري)

اذ كان على الآجر الا يثق بقول المستأجر من دون كيل الشعير .
 سادساً — اذا كانت المخالفة في المقدار ووقعت بصنع كل من الآجر والمستأجر كأن يحمل الاثنان

الحمل في المسألة السابقة و يضعاه على ظهر الدابة معاً وتعطب به ففي مثل هذه الحال لا يلزم المستأجر سوى ضمان ما يصيب المقدار الزائد عن الحمل المسمى من قيمة الدابة اي ان فعل المستأجر يكون موجباً للضمان وفعل صاحب الدابة هدرآ (الطوري) مثلاً لو أجرة احد دابته من آخر ليحمل عليها خمس كيلات حنطة ورفع هو والمستأجر عدلاً فيه ست كيلات على ظهر الدابة وهو غير عالم بمقداره وعطبت الدابة فعلى المستأجر ضمان نصف سدس قيمة الدابة (رد المختار ، والهندية ، والشربلالي)

واذا كان الحمل مقسوماً في غرارتين وحمل المستأجر والأجر الدابة غرارة واحدة معاً او حملها كل منهما غرارة واحدة وكان المستأجر هو البادى فلا يلزم المستأجر ضمان مطلقاً ويكون ما حملة المستأجر هو المستحق بعقد الاجارة والباقي يكون هدرآ اما اذا حمل المستأجر غرارة بعد ما حمل الآخر الثانية وتلفت الدابة ضمن نصف قيمة الدابة (الطوري) .

واذا عطبت الدابة في المسائل المذكورة اي في الخصوصيات التي يلزم فيها الضمان بتحميل زيادة من جنس الحمل المسمى بعد البلوغ الى المكان المقصود يلزم مع الضمان المذكور جميع الاجر المسمى فكما ان الضمان في مقابل الزيادة فالأجر المسمى في مقابل استيفاء المنفعة . وهنا لا يكون قد اجتمع الأجر والضمان (انظر شرح المادة (٨٦) . وان استأجرها ليحمل عليها عشرة مخاتم حنطة فحمل عليها خمسة عشر مختوماً من الحنطة وجاء بالحمار سليماً وهلك قبل ان يرده الى صاحبه ان كان يعلم ان الحمار يطبق ذلك كان عليه ثلث القيمة وكال الاجر المسمى (الهندية)

اما اذا بلغت الدابة المحل المقصود ولم تعطب لزم الاجر المسمى فقط ولا تلزم زيادة الاجرة للزيادة على الحمل المسمى لان منافع تحميل الزيادة قد استوفيت من دون عقد (انظر المادة ٥٩٦) (رد المختار والهندية ، والبرازية ، والشبلي) ولزم الاجر المسمى لان المنفعة المقعود عليها قد استوفاه المستأجر مع الزيادة .

سابعاً — واذا كانت المخالفة في القدر ووقعت من مستأجر المستأجر لزم الضمان ايضاً . مثلاً لو استكري احد دابة ليحمل عليها خمس كيلات حنطة فأجر المستأجر الدابة من آخر على ان يحمل عليها عشر كيلات وحمل عليها ذلك المقدار وتلفت فلصاحبها الخيار اذا شاء ضمن المستأجر الاول قيمتها (انظر المادة ٤٢٨) وشرحها وليس لهذا الرجوع على المستأجر الثاني في شيء . واذا شاء ضمن المستأجر الثاني وله حق الرجوع على المستأجر الاول (انظر المادة ٦٥٨) الطوري ، الهندية .

❖ المادة ٥٦٠ ❖ وضع الحمل عن الدابة على المكاري .

اي على المكاري وضع الحمل عن ظهر الدابة التي اجرها على ان يحملها (الهندية في الباب السابع عشر) اما ادخال الحمل الى الدار فيجري حكمه على ما سيبي في المادة (٥٧٥) متناً وشرحاً .

❖ المادة ٥٦١ ❖ نفقة المأجور على الآجر مثلاً علف الدابة التي استكريت وسقيها

على صاحبها ولكن لو اعطي المستأجر علف الدابة بدون اذن صاحبها تبرعاً فليس له اخذ ثمنه من صاحبها بعد .

نفقة المأجور على الآجر سواء أكانت الاجرة عيناً أو ديناً لان المأجور ملك الآجر . حتى انه اذا شرط على المستأجر الاتفاق على الدابة كانت الاجارة فاسدة . لان ذلك ليس من مقتضيات العقد وانما هو شرط فيه نفع وفائدة للدوَّجر (انظر شرح المادة ٤٦٢) واذا اتفق المستأجر على الدابة بناء على هذا الشرط حسب ذلك من بدل الاجارة والحيلة ان يزيد في الاجرة قدر العلف ثم يوكله ربهها بصرفه عليها (رد المختار) .

مثلا علف الدابة التي استكريت وسقيها على صاحبها فعليه اذا لم يقدم المستأجر علفاً للدابة التي استكراها وهلك لا يلزمه ضمان (البزازية) كما لو شرط على المستأجر تقديم العلف للدابة ولم يقدمه لها وهلك لا يضمن لفساد الاجارة بذلك الشرط كما تقدم (الهندية في الفصل الثاني من الباب الخامس عشر) .

. ولكن لو اعطى المستأجر علف الدابة بدون اذن صاحبها عد ذلك تبرعاً منه وليس له اخذ ثمنه من صاحبها بعد . (الاقروى ، الهندية في الباب السابع عشر) . كذا لو امر المستأجر شخصاً بالاتفاق على الدابة التي استأجرها . فاتفق عليها الرجل وهو عالم بان الأمر ليس هو صاحب الدابة بل مستأجر فليس له حق الرجوع عليه بما اتفق على الدابة وبعد متبرعاً به اما اذا لم يكن عالم بانها مستأجرة فله الرجوع عليه ولو لم يشترط الرجوع له في امره (انظر شرح المادة ٥٢٩) وشرحها واذا امر الآجر المستأجر بالاتفاق على الدابة على ان يحسب ما ينفقه عليها من الاجرة فللمستأجر الرجوع عليه فيما اتفق ولكن اذا انكر الآجر حصول الاتفاق او الزيادة عن مقدار النفقة المعينة فعلي المستأجر الاثبات واذا خاف المستأجر عدم تصديق الآجر فيما ينفق على الدابة وعدم تصديقه في الاتفاق مطلقاً فعليه ان يؤدي الى الآجر مقداراً من الاجرة والآجر يسلمه اليه للاتفاق على الدابة وحينئذ يكون المستأجر اميناً ويصدق بقوله بمقتضى المادة (١٧٧٤) . (انظر شرح المادة ٥٣٠) رد المختار .



الفصل الرابع

في بيان اجارة الآدمي

﴿ المادة ٥٦٢ ﴾ تجوز اجارة الآدمي للخدمة او لاجراء صنعة بيان مدة او بتعيين العمل بصورة اخرى كما بين في الفصل الثالث من الباب الثاني .

تجوز اجارة الآدمي للخدمة او المحافظة على الوديعة او لاجراء صنعة ما كالحياطة والنجارة او تعليم القرآن او علم الصرف والنحو والفقه وما اشبه ذلك ببيان المدة او المسافة او بتعيين العمل بصورة اخرى كما بين في الفصل الثالث من الباب الثاني (انظر المادة (٧٧٧) . اي انه يلزم في اجارة الآدمي تعيين العمل . ولكن لا يلزم في الاجارة الواردة على العمل بيان مدتها اما في الاجارة التي تعقد على المدة فيلزم بيان العمل مع المدة . فاذا لم يبين العمل لا تصح الاجارة (انظر شرح المادة ٤٤٥) الهندية في الباب الثامن والعشرين ورد المختار .

مسائل تفرع عن ذلك :

اولا : — يجوز ان يستأجر احد اخر ليصطاد له صيداً كذا يوماً او يحتطب حطباً و يكون ما يصطاده الرجل من الصيد ويحتطبه من الحطب في تلك المدة للمستأجر . واذا لم تبين مدة الاجارة ينظر فاذا عين الشجر الذي يحتطب منه وكان ملكاً للمستأجر صححت الاجارة واذا لم يكن الشجر ملكاً للمستأجر بل مباحاً كانت الاجارة فاسدة وما احتطبه يكون ملكاً للمستأجر وللأجير اجر المثل . اما اذا لم يعين الشجر الذي يحتطب منه تكون الاجارة فاسدة والحطب الذي احتطب للأجير (المادية) .

اما اذا جمع بين المدة والعمل كاستئجار خباز على ان يعمل كذا اوقية دقيق خبزاً في هذا اليوم تفسد الاجارة عند الامام الاعظم اما عند الامامين فصحيحة (انظر المادة ٤٢٢) والمادة (٥٠٥) متناً وشرحاً .

ان الاجير يستحق الاجرة بقيامه بالعمل كما جاء في المادة (٤٢٤) . وعلى ذلك اذا قام الاجير بعمل في بيت المستأجر وفسد ذلك العمل فلا يطراً خلل ما على اجر المسمى .

ولا يجبر الاجير بعد ذلك على عمله واصلاحه مرة ثانية مثلاً لو استأجر احد اجيراً لاصلاح مجاريه المياه في داره وبعد ان اصلحها وجعل المياه تجري فيها كالعادة خربت فلا يطراً خلل ما على اجرة الاجير ولا يجبر على اصلاحها مرة ثانية . (الفضية) .

الامور التي لا تجوز فيها اجارة الآدمي : تجوز اجارة الآدمي للخدمات واجراء الصناعات على ما ذكر اما لكفالة وما اشبهها مما ليس بصنعة او خدمة فلا تجوز اذ الاجارة تمليك تنفع بعوض والكفالة ضم

﴿ المادة ٥٦٣ ﴾ لو خدم احد آخر بناء على طلبه من دون مقابلة على اجرة فله اجر

المثل ان كان ممن يخدم بالاجرة والا فلا .

اي انه لو خدم احد آخر بطلبه من دون ان يتقاولا على اجرة او بمقدار اجارة لمدة فلذلك الشخص اجرة اليومية ان كان ممن يخدم بالاجرة وكانت اجرة معلومة واذا لم تكن معلومة فله اجر المثل بالقة ما بلغت على الرجل الذي استخدمه وياخذها من تركته اذا توفي الا اذا اشترط عليه الاشتغال بدون اجرة «على افندي» «وفقرة اذا ان كان ممن يخدم بالاجرة» متوضح في المادة «٥٦٥» انظر مادتي «٤٥١» و «٤٦٢» ايضا .

واذا لم يكن ممن يخدم بالاجرة عد متبرعا في عمله وليس له اخذ شيء ما ولا يشترط في من يخدم بالاجرة ان يكون قبل ذلك عمل عملا بالاجرة . وعليه لو خدم زيد الذي لم يسبق له ان اشتغل بالاجرة احدا بطلبه من دون مقابلة اجرة فان كان ممن يخدم بدون اجرة عادة فليس له اجرة والاخذ «ابو السعود، العبادي» .

والا يعد الرجل الغني ممن يخدم بالاجرة وبالعكس فالرجل الفقير الذي يسمى لقوته اليومي بعدم من يخدم بالاجرة

مسائل تنفرع عن هذه المادة :

اولا ، اذا امر احد آخر بعمل ما له ولم يذكر له اجرة وعمله وكان ممن يشتغل ذلك العمل لذلك الرجل او غيره عادة بلا اجرة كان متبرعا وليس له اجرة واذا كان ممن يشتغل ذلك بالاجرة فله اخذ اجر المثل بالنق ما بلغ حتى اذا احضر احد قماشاً لخياط وقال له خطه ثوبا فاذا كان ذلك الخياط معروفاً بانه يخط بالاجرة فله اجر المثل والا فلا .

ثانياً : اذا اعطى احد حملاً لآخر لينقله الى المحل الفلاني فاذا كان ذلك الرجل معروفاً بانه ينقل بالاجرة فله اخذ اجر المثل والا لا (الهندية)

ثالثاً ، اذا غاص احد في البحر واخرج مالا لاحد بطلبه من دون ذكر اجرة استحق اجر المثل اذا كان ممن يفوضون بالاجرة (القبضية) .

رابعا ، اذا كان رجل معروفاً بالحراسة بالاجرة ومكث مدة يحرس محلاً لاحد فله اجرة تلك المدة (الخيرية)

خامساً ، اذا اعطى احد متاعاً لدلال ليبيعه من دون ان يقاوله على اجر وباع الدلال ذلك المتاع لزم صاحب المتاع اجر المثل . لأن المعروف بأن الدلال يبيع بالاجرة والمعروف عرفاً كالمشروط شرطاً انظر المادة (٤٣) .

سادساً ، لو استعان احد بآخر ليبيع له شيئاً في السوق وباع الرجل ذلك الشيء ولم يكن ممن يخدمون بالاجرة عد ذلك منه اعانة ولا اجرة . ولذلك فقد اشترط في المحلة «ان يكون ممن يخدم بالاجرة» كما مر . وجاء در (وسكت عن الاجرة) لأنه لو قال احد للخياط خط هذا القماش ثوبا بالاجرة وقال الخياط

لا اريد اجرة فليس له اخذ اجرة بعد الخياطة (الهندية في الباب الثاني والثلاثين) وقد مر في ذلك في شرح المادة (٤٣٤).

الاختلاف في نفي الاجرة او المقابلة :

اذا اختلف المستأجر والاجير بعد قيام الاجير بالعمل فقال المستأجر انك قبلت بأن تعمله بلا اجر وقال الاجير لم يكن ذلك . في ينظر فاذا كان ذلك الاجير معروفاً بأنه يشتغل هذه الصنعة بالاجرة فالقول للاجير على انه لم يشتغل ذلك العمل تبرعاً مع اليقين والا فللمستأجر اما اذا لم يقم الاجير بالعمل واختلف على الوجه السابق يجري التحالف بينهما ويبدأ يمين المستأجر «رد المختار» والتفتيح» .

وجاء قوله (بطلبه الخ) لانه اذا خدم احد آخر بدون اذنه او اشتغل عملاً له ينظر فاذا كان ذلك الشخص بالغاً وقت اشتغاله بالعمل . وكان اهلاً للتبرع عد متبرعاً ولو كان ممن يخدمون بالاجرة واذا لم يكن اهلاً للتبرع لزمه اجر المثل بالغاً ما بلغ انظر المادة (٥٩٩) الخيرية .

كذلك لو استأجر احد حمالين لنقل حمل معين ونقل ذلك الحمل كله احدهما فقط فله نصف الاجرة ويكون متبرعاً في النصف الثاني . لان نقل الحمل الثاني بلا امر ولا طلب .

وهذا ما لم يكن الحمالان قد عقدا شركة بينهما في الحمل والعمل قبل الحمل وفي هذه الحال يأخذ الحمال جميع الاجرة وتقسّم الاجرة بين الشريكين ويكون عمل الواحد منهما بمنزلة عمل الآخر بحكم الشركة انظر المادة (١٣٨٩) .

كذلك الحكم على هذا المنوال اذا استؤجر أجيران لبناء حائط او حفر بئر (اشياء) (الهندية في الباب الثامن عشر) .

المادة ٥٦٤ * لو قال احد لاخر اعمل هذا العمل اكرمك ولم يبين مقدار ما يكرمه

به فعمل العمل المأمور به استحق اجر المثل .

جهاالة الاجرة مفسدة للاجارة . واليك ما ينفرع عن ذلك من المسائل :

اولاً ، لو قال احد لاخر اعمل هذا العمل اكرمك او اعطيك اجرة او ما اشبه ذلك ولم يبين مقدار ما يكرمه به او ما يعطيه اياه من الاجرة وعمل ذلك الشخص العمل المأمور به استحق اجر المثل بالغاً ما بلغ انظر مادتي (٤٥١ و ٤٦٢) سواء أكان ذلك ممن يخدمون بالاجرة او لم يكن . لان الاكرام هنا معناه اجرة ولكن لما كانت الاجرة هنا مجهولة وجهاالة البدل مفسدة للاجارة فاصبح مستحقاً لاجر المثل واذا اعطاه المستأجر زيادة عن اجر المثل برضاء فليس له استردادها ويكون ذلك حلالاً للموثر لكن اذا قال ذلك الشخص لا اريد شيئاً وقام بالخدمة فليس له اجر انظر شرح المادة الآتية (الفيضية، وعنى افندى) كما اذا لم يقم بها انظر المادة (٤٧١) .

ثانياً ، اذا قال احد لاخر اشركك في كل ما يحصل من الارباح من هذه التجارة في مقابل اشتغالك في خدمتها ولم يخدمها مطلقاً فليس له شيء . (الفتاوى الجديدة) .

ثالثاً ، لو قال شخص لاخر اشتغل في كرمي ازوجك ابنتي فغداً الرجل واشتغل في ذلك الكرم فله اخذ اجر المثل بالغاً ما بلغ . سواء أزوجه ابنته او لم يزوجه اياها (الحامدية) .

رابعاً ، اذا اعطي مديون دابته الى دائته على ان ينتفع بها الى ان يوفيه دينه وانقطع بها الدائنة
اجر المثل (على افندي، والمهندية في الباب الثاني والثلاثين) .

﴿ المادة ٥٦٥ ﴾ لو استخدمت العملة من دون تسمية اجرة تعطي اجرتهم ان كانت

معلومة والا فاجر المثل ومعاملة الاصناف الذين يماثلون هؤلاء على هذا الوجه .

لو استخدمت العملة كالحمال والعباغ والقضار والسمسار ومن شابههم ممن يعرفون بتعاطي
الاعمال بالاجرة تعطي اجرتهم اليومية ان كانت معلومة واذا لم تكن معلومة فيعطون اجرة المثل انظر المادة
(٤٥٠ و ٤٦١ و ٤٦٢)

واذا اعطاهم المستأجر زيادة عن اجرة المثل برضاه فليس له استردادها (المهندية في الباب الثاني
والثلاثين، الانقروى) .

ومعاملة الاصناف الذين يماثلون هؤلاء على هذا الوجه ايضاً .

مثلاً لو ارسل احد في زماننا نحاسه الى المبيض والمبيض بيض النحاس لزم اعطاؤه الاجرة المعروفة
لكل قطعة انظر المادة (٤٣) ، كذلك لو استعان احد باخري يبيع ماله في السوق بدون ان يسمى له اجرة
وبعد ان باع ذلك المال طلب اجرة ينظر الى عادة ذلك السوق فاذا كان ذلك العمل يعمل باجرة فعليه اجرة المثل
والا فلا يلزمه شيء . والحكم على هذا المتوال ايضاً في استخدام رجل في حانوته (رد المختار ، واشباه)
استخدام — طلب الخدمة . اما اذا عمل احد ممن يعرفون بالاشتغال بالاجرة عملاً من دون طلب
من صاحبه كأن ينقل رجل معروف بتعاطي حرفة الحمل بالاجرة مالا لا آخر الى بيته من دون اذنه
فليس له طلب اجرة انظر شرح المادة (٥٦٣)

ثانياً ، لو وكل احد آخر بأحضار وديعته العين من عند المستودع وجعل له في مقابل ذلك اجرة صح
ولو لم تعين لذلك مدة .

ثالثاً ، لو استأجر احد آخر لتعليم ابنه الصغير علم الصرف على ان يعطيه كذا غرضاً في السنة وعلم ذلك
الشخص الصغير فله اخذ الاجر المسمى (على افندي) .

رابعاً ، تجوز الاجارة لقبض الدين والخصومة والمحاكمة اذا ذكرت المدة اما اذا لم تذكر مدة فلا تجوز
(الانقروى) .

مثلاً لو استأجر احد آخر لتحصيل دين في ذمة احد الناس من دون تعيين مدة لاقامة الدعوى
وتحصيل الدين فسدت الاجارة فلو اشتغل في اقامة الدعوى وتحصيل الدين مدة ثمانية ايام او عشرة وحصله
وسلمه الى المستأجر فله اجر المثل على ان لا يتجاوز الاجر المسمى (على افندي) .

خامساً ، لو استأجر احد آخر لبناء حانوت في عرصة له مملوكة من حجارته وكلسه وبين له طوله وعرضه
صح الاستئجار اى انه يجوز ايضاً بناء على تعامل الناس مقاوله بناء لانشاء ابنية مع تعيين طولها وعرضها ومساحتها وما شابه
ذلك على ان تكون مواد البناء من المستأجر الفيضية

لكن لو قاول احد بناء على انشاء دار على ان تكون بعض مواد البناء من البناء او كلها كما هو
المتعارف في زماننا فليس يجازر وعليه لو انشأ بناء على هذا الوجه فعلى المستأجر اعطاء قيمة مواد البناء

للمستأجر مع اجرة المثل . وتعين قيمة مواد البناء كالحجارة والخشب ، والرمل والكلس وغيرها يوم الخصومة .

مثلاً لو ظهرت قيمة مواد البناء المذكورة ثلاثمائة جنيه وقيمة البناء عموماً مائة فيفهم ان قيمة المواد المذكورة ثلاثمائة جنيه ومائة الجنيه الباقية اجرة انشاء البناء وعليه لا يجوز ان تتجاوز اجرة الانشاء اية اجرته المثلية المائة جنيه (البزاية) .

والمقالة الفاسدة التي ذكرناها آنفاً كثيرة الانتشار في زماننا فالابنية التي تنشئها الحكومة كلها تقريباً يصير انشاؤها على هذه الصورة ولا يمكن حمل الناس على ترك التعامل بها مطلقاً وبما ان حمل معاملات الناس ما امكن على الصحة اولاً من نسبتها الى الفساد وحمل مثل هذه المعاملة على الاستصناع قابل لان استصناع كل ما تعمل استصناعه على الاطلاق صحيح بمقتضى المادة (٣٨٩) فهل يرى فقهاؤنا هذا الحل ام انهم يجوزون حالة اجرة العمل مقطوعة كما هو متعارف . فلهذا القول الفصل في ذلك .

سادساً ، يصح استئجار خادم مشاهرة . وعلى ذلك الاجير ان يقوم بتنظيف المصابيح وغسلها وتوغئة مولاه واستقاء الماء واشعال النار في الشتاء صباحاً ومساءً وغير ذلك من الاعمال الى بعد العشاء والى ان ينام الناس (رد المحتار والمندبة)

في استئجار المرأة : اجارة الادمي تشمل الرجل والمرأة على حد سواء للرجل ان يستأجر الرجل والمرأة ان تستأجر المرأة . ويكره استخدام الرجل الاعذب المرأة الحرة على ان يخلوها .

لكن لا بأس من استئجار الرجل المتزوج امرأة حرة للخدمة على ان لا يخلوها «الهندي في الباب الحادي عشر» .

نتائج استئجار الادمي : لو عمل الاجير المستأجر على هذه الصورة العمل الذي توجه المقالة فالمستأجر مجبر على القبول يعني انه لو اعطى احد كمية من الحديد الى حداد وقاؤه على ان يعملها كذا وعملها الحداد حسب امره فهو مجبر على قبول ما عمل اما اذا خالف امره فيها عمله وكانت المخالفة في الجنس ضمن الحداد قيمة الحديد ويبقى له ما عمل واذا كانت المخالفة في الوصف فصاحب الحديد مخير اذا شاء ضمنه الحديد وترك له ما صنع واذا شاء قبله واعطاه اجرته (الهندي في الباب الحادي والثلاثين) .

لو صنع الحداد معولاً من الحديد الذي اعطى اليه ليصنع منه منتجاً ضمن الحديد المعطى اليه ويبقى المعول له وهنا لا يكون صاحب الحديد مخيراً كما مر (انظر المادة ٨٩٩) اما اذا صنع الحداد منتجاً لقطع الخشب من الحديد الذي اعطى اليه ليصنع منه نحت نجار فلصاحب الحديد هنا الخيار . اذا شاء ضمنه الحديد وترك له واذا شاء قبل المنتج الذي صنع واعطاه اجرته .

كذلك لو استأجر احد خطاطاً لنسخ كتاب واخطأ فيه ينظر . فاذا كان الخطأ موجوداً في كل صحيفة فله ان يقبله ويعطي الخطاط اجرة المثل على الا يتجاوز الاجر المسمى واذا شاء ترك الخطاط الكتاب المنقول وضمنه قيمة الورق والخبر . واذا كان الخطأ في بعض صفحات الكتاب فقط فعليه قبوله على ان يؤدي اجرة صفحاته التي نسخت صواباً بنسبها من الاجر المسمى واجرة صفحات الخطأ باحرتها المثلية (رد المحتار) .

استثناء : — انه وان لزم في اجارة الادمي بيان مدة الاجارة او تعيين العمل كما ذكر في المجلة الا انه يستثنى من ذلك السمسار والدلال والحامي والحكاك ومن اليهم ممن لا يمكن تقدير الوقت او العمل في استئجارهم ويصح استئجارهم بلا بيان الوقت والمدة استعسافاً لاحتياج الناس اليهم والاجرة التي تؤخذ تكون حلالاً لا أخذها اذا كانت بقدر اجر المثل .

﴿ المادة ٥٦٦ ﴾ لو عقدت الاجارة على ان يعطى للاجير شيء من القيميات لا على التعيين يلزم اجر المثل مثلاً لو قال احد لاجد ان خدمتني كذا اياماً اعطيتك زوجاً واحداً من البقر لا يلزم البقر ويلزم اجر المثل ولكن يجوز استئجار الظئر على ان يعمل لها البسة كما جرت العادة وان لم توصف الالبسة ولم تعرف تلزم من الدرجة الوسطى

لو عقدت الاجارة على ان يعطى للاجير شيء من القيميات لا على التعيين يلزم اجر المثل بالغاً ما بلغ اذا استوفيت المنفعة كما جاء في المادة « ٤٧١ » (انظر المواد ٤٦٠ و ٤٦١ و ٤٦٢) . مثلاً لو قال احد لاجد ان خدمتني كذا اياماً اعطيتك زوجاً واحداً من البقر او عملت لك ثياباً ولم يعين البقرتين او نوع الثياب فقام الاجير بما امر به من الخدمة فلا تلزمه البقرتان او الثياب ، تلزمه اجرة المثل فقط بالغاً ما بلغت ولكن يجوز استئجار الظئر على ان يصنع لها البسة ويطعمها من دون تعيين الثياب والطعام كما جرت العادة ولا يكون عدم بيان نوع الثياب ووصفها وطولها وعرضها ونوع الطعام ووصفها مانعاً من صحة الاجارة كما يجوز استئجار الظئر ببذل معلوم .

وتلزم الثياب او الطعام من الدرجة الوسطى ان لم توصف ولم تعرف . ولا يجوز عند الامامين استئجار الظئر بمقابل عمل البسة كهذه لجهالة الاجرة اما عند الامام الاعظم فجاز لان الجهالة هنا لا تنفي الى النزاع نظراً لشفقة الاب على الصغير والمعتاد ان يتهاود الناس مع الظئر ويكرمونها والجهالة لذاتها ليست مانعة للاجارة وانما للنزاع الذي تفضى اليه (مجمع ، الانهر والافقروي ، على افندي ، التنوير ، رد المختار) .

اما اذا عرفت الالبسة ووصفت بما ستكون عليه لزم اعطاؤها على ما وصفت وعرفت (انظر المادة ٤٦٥) . وما تجبر الظئر على القيام به من الخدمات دو غسل الصغير وثيابه من الاقدار كالبول وطبخ طعامه . وعدم اكلها ما يفسد حليتها . اما غسل الهي وثيابه من الاوساخ فلا يلزمها (الهندية ، ورد المختار) .

وليس لها ان ترضع الصغير لبن حيوان وان فعلت وانقضت مدة الاجارة فليس لها اجر لان المعقود عليه الارضاع والتربية وليس اللبن والتغذية . اي ان لم تأت بالعمل الواجب عليها وهو الارضاع وهذا ايجار وليس بارضاع وفي المحيط استأجرت شاة لترضع جدياً او ضباً لا يجوز لان اللبن البهائم قيمة فوفعت الاجارة عليه وهو مجهول فلا يجوز وليس اللبن المرأة قيمة فلا تقع الاجارة عليه وانما تقع على فعل الارضاع والتربية والحضانة (زيلعي ، رد المختار) .

﴿ المادة ٥٦٧ ﴾ العطية التي اعطيت للخدمة من الخارج لا تحسب من الاجرة .

العطية التي تعطى للخادم من احد الناس لا تحسب من الاجرة التي يأخذها من سيده .
وعليه يجب ان تعطى له اجرته على حدة لان العطية التي تكون على هذه الصورة هبة والهبة تكون
بمقتضى المادة (٨٦١) ملكاً للموهوب له بالقبض . والموهوب له في هذه الحال الخادم وليس سيده اية
ان العطية لم توهب الى السيد ولم تسلم اليه حتى يكون مالهما .
مثلا لو استاجر احد خادماً على ان يعطيه في الشهر كذا غرشا ووهب احد الناس ذلك الخادم في
ايام عيد او غيره مقداراً من الدراهم وسلمها له . اصبحت تلك الدراهم الموهوبة مالا للخادم وليس لسيده
ان يقول (انه تلك الهبة لي لكونه في خدمتي ولذلك فلي ان احسبها من اجرته) .

﴿ المادة ٥٦٨ ﴾ لو استوَجَرَ استاذ لتعليم علم او صناعة فان ذكرت مدة انعقدت
الاجارة على المدة حتى ان الاستاذ يستحق الاجرة لكونه حاضراً ومهيئاً للتعليم قرأ التلميذ
اولم يقرأ وان لم تذكر مدة انعقدت اجارة فاسدة وعلى هذه الصورة ان قرأ التلميذ
فالاستاذ يستحق الاجرة والا فلا .

اذا استوَجَرَ استاذ لتعليم علم كاللغة والنحو والصرف والطب والنجوم واللغة والادب والخط والحساب
او اي صناعة فان ذكرت مدة كالشهر والسنة وذكرت الاجرة ايضا صححت الاجارة وانعقدت على المدة
حتى ان الاستاذ يستحق الاجرة لكونه حاضراً ومهيئاً للتعليم قرأ التلميذ او لم يقرأ « على افندي » لانه لما
بينت في الاجارة الاجرة وعينت المدة انعقدت الاجارة صحيحة ومتى سلم الاستاذ نفسه للتعليم وكان
مستعداً للقيام بذلك مدة الاجارة استحق الاجرة لان الاستاذ قد اصبغ اجيراً خاصاً .
لكن ليس للأستاذ الامتناع عن التعليم وان امتنع فللمستأجر فسخ الاجارة (البرازية) (انظر
المادة ٤٢٥) .

واذا انقضى بعض مدة الاجارة ولم يتعلم التلميذ فلولى ان يفسخها « الخالية » .
وان لم تذكر مدة انعقدت الاجارة فاسدة بمقتضى مادتي (٤٥١ ، ٤٦٢) وعلى هذه الصورة
ان قرأ التلميذ يستحق الاستاذ اجر المثل بشرط الا يتجاوز الاجر المسمى . الا فليس له اجرة (الهندية
في الباب السادس عشر) . (انظر المادة ٤٧١)

﴿ المادة ٥٦٩ ﴾ من اعطى استاذاً ولده ليعلمه صناعة من دون ان يشترط احدهما
الآخر اجرة فبعد تعلم الصبي لو طالب احدهما من الآخر اجرة يعمل بعرف البلدة وعادتها
من اعطى استاذاً ولده ليعلمه صناعة كسج الاقشة وصنع النعال وتعمير الساعات كذا مدة ولم يشترط
احدهما على الآخر اجرة اي لم يشترط الاستاذ للولد اجرة ولم يشترط الاب للاستاذ اجرة فبعد تعلم
الصبي لو طلب احدهما من الآخر اجرة يعمل بعرف البلدة وعادتها اي انه اذا كان عرف البلدة يقضي
باخذ الاستاذ اجرة من التلميذ فللاستاذ اجرة تعليمه المثلي لأب . الاستاذ قد علم التلميذ الصناعة واذا
كان العرف يقضي باعطاء الاستاذ اجرة الي تلميذه فلا لب التلميذ اخذ اجرة ابنة المثلية في تلك المدة . لأن

التلميذ قد اعان الاستاذ في كثير من اعمال صناعته في اثناء تلك المدة والمعروف عرفاً كالمشروط شرطاً انظر المادة (٣٦ و ٤٤) (الشر نبلاي والدر، ورد المختار).

اما اذا شرط احدهما الاجرة على الآخر فتجري المعاملة حسب الشرط ويلزم الاجر المسي وفي هذه الحال لا ينظر الى العرف انظر شرح المادة (٣٧).

مثلاً لو شرط ذلك الشخص على نفسه كذا اجرة للاستاذ في مقابل تعليم ولده فعليه اداء الاجرة التي سماها وكذلك اذا شرط الاستاذ للولد كذا قرشاً اجرة فعليه اداؤها لوالده (البزاية، والهندية - في الباب السادس عشر، والدر، والشر نبلاي).

﴿ المادة ٥٧٠ ﴾ لو استأجر اهل قرية معلماً او اماماً او مؤذناً واوفى خدمته يأخذ أجرته من اهل تلك القرية .

لو استأجر اهل قرية معلماً ليعلم اولادهم القرآن او الفقه او ما اشبهها من العلوم او اماماً ليصلي بهم او مؤذناً او واعظاً لينصحهم مدة معلومة واوفى خدمته بالفعل او كان مهيباً للقيام بها فله اخذ الاجر المسمى من اهل القرية انظر المادة (٤٦٩) واذا لم يعطوه أجرته يجبروا على ذلك اجباراً . فهذا مجموع ما افنى به المتأخرون من مشايخنا وهم البلخيون على خلاف في بعضه مخالفين ما ذهب اليه الامام وصاحبه من عدم جواز هذه الاجارة كما هو الحال في غير ذلك من مسائل العبادات وقد اتفقت كلمتهم جميعاً على التعليل بالضرورة وهي خشية ضياع القرآن (رد المختار)

«اذا كانوا متهيئين للخدمة» فقله ابقاء الخدمة ليس بقيد احترازي لانهم اذا كانوا في مدة الاجارة متهيئين للعمل استحقوا الاجرة عملوا او لم يعملوا انظر المادة (٤٢٣ و ٤٢٥) غير انه اذا لم تعين الاجرة او الوقت تكون الاجارة فاسدة ويلزم اجر المثل فيها اذا قام الاجير بالعمل فعلاً وذلك بمقتضى ما جاء في شرح المادة (٤٧٠) (الدر . ورد المختار) .

مثلاً اذا قال اهل قرية احد الناس ليصلي بهم في المكان الفلاني بكذا كيلة من الخنطة مسانئة وقام الرجل بذلك العمل في المكان المعين فله اخذ ذلك المقدار من الخنطة سنوياً من اهل تلك القرية وليس قوله (اهل قرية) قولاً اريد به الاحتراز . لانه لو قال امام جامع آخر على ان يصلي بالناس مدة في ذلك الجامع نياية عنه بكذا قرشاً مشاهرة وقام ذلك الرجل بالصلاة بالناس مدة فله الاجر المسمى لتلك المدة (النتيجة) .

كذلك لو استأجر متول على مسجد احدى مدة سنة للصلاة بالناس في ذلك المسجد ولا يقاد المصاييح ببذل معلوم وقام ذلك الرجل مدة سنة بتلك الخدمة في ذلك المسجد فله اخذ أجرته من وقف المسجد . وكذلك لو قال استاذ في مدرسة لازمائه السفر الى ديار اخرى آخر على ان يعلم تلامذة تلك المدرسة الى الوقت الفلاني بكذا قرشاً في الشهر وقام ذلك الشخص بما شرط عليه من عمل اخذ الاجر المسمى اما اذا لم تعين مدة واقام الرجل بالخدمة فعلاً فبما ان الاجارة هنا فاسدة اخذ اجر المثل (رد المختار، والبزاية والاقروى والتنقيح وعلى افندي والبهجة) .

مثلاً لو قال احد لاخر من دون ان يبين مدة (علم ابني القرآن في منزلي كل يوم ومتى ختمه اعطيك

كذا قرشاً اجرة وعلم ذلك الشخص الولد القرآن الى ان ختمه فله اجر المثل على الا يزيد على الاجر المسمى كذلك لو قال مؤذن وقد عزم على السفر الى بلاد اخري الى آخر قيم بالاذان الى ان اعود من غيابي على ان اعطيك سيفه مقابل ذلك كذا قرشاً اجرة وقام ذلك الرجل بالاذان مدة سنة فله اخذ اجر المثل على الا يتجاوز الاجر المسمى . انظر المادة (٤٦٢) (النتيجة، والبهجة) .

جاء في هذه المادة قوله (لو استأجر) لانه اذا ارسل احد ولده الى استاذ من دون ان يستأجره لزمه اجر المثل (الهندية في الباب السادس عشر) .

لو ارسل احد ولده الى مدرسة ليتعلم ولما تعلم مدة وكاد يختم القرآن اخرج ولده من عند الاستاذ حتى لا يعطي الاجرة والهدايا المعتادة للاستاذ اخذ اجرة المثل من ذلك الرجل (التنقيح)
استئجار الآدمي للطاعة : استئجار الآدمي للطاعة والعبادة باطل لان القرينة متى حصلت تحصل للعامل وليس للأمر ولهذا لا يجوز في العبادات اخذ الاجرة من الغير (رد المحتار) .

مثلاً لو استأجر احد آخر ليصلي ويصوم له فلا يصح وبالاجرة لا يستحق الثواب للاميت ولا للقاري .
وينبغي القاري الدنيا والآخذ والمعطي آثمان (الانقروبي ، رد المحتار) ومع ان التعليم والامامة والاذان والوعظ هي من العبادات فقد جاز استئجارها بطريق الاستثناء ولذلك فقد خصصت المجتعة حكمها بها . وقد جوز المتأخرون من الفقهاء الاستئجار فيها بخلاف المتقدمين فقد قالوا بعدم جوازه . لان المتعلمين كانوا يكافئون المعلمين في الزمن القديم من دون شرط ولا قيد عملاً بالآية الكريمة (ما جزاء الاحسان الا احسان) واما اليوم فذهب ذلك واشتغل الحفاظ بمعاشهم وقل من يعلم حسبة ولا يتفرغون له ايضاً فان حاجتهم تمنعهم من ذلك فلو لم يفتح لهم باب التعليم بالاجر لذهب القرآن فأفتوا بجواز ذلك ورأوه حسناً وقالوا الاحكام قد تختلف باختلاف الازمان (الزيلعي)
اتفقت النقول عن ائمتنا الثلاثة ابي حنيفة وابي يوسف ومحمد ان الاستئجار على الطاعات باطل لكن جاء من بعدهم من المجتهدين من اهل التخريج والترجيح فأفتوا بصحته على تعليم القرائ للضرورة فانه كان للمعلمين عطايا من بيت المال وانقطعت فلو لم يصح الاستئجار واخذ الاجرة لضاع القرآن وفيه ضياع الدين لاحتياج المعلمين الى الاكتساب وافق من بعدهم ايضاً من امثالهم بصحته على الاذان والامامة لانها من شعائر الدين فحوزوا الاستئجار عليها للضرورة ايضاً فهذا ما افق به المتأخرون عن ابي حنيفة واصحابه لعلمهم بان ابا حنيفة واصحابه لو كانوا في عصرهم لقالوا بذلك . ورجعوا عن قولهم الاول وقد اجتمعت ائمة المتوفى والشروح والفتاوى على نقلهم بطلان الاستئجار على الطاعات الا في ذكر وعللوا ذلك للضرورة .

ومن اراد التوسع في هذا الباب فليفضل بمراجعة آخر كتاب الاجارة من الفتاوى المسماة (تنقيح الخامدي) (ورد المحتار) .

وسيفي استئجار الاستاذ على ما جاء في هذه المادة لا يشترط كون التلاميذ المراد تعليمهم معلومين ومعينين «الهندية في الباب السادس عشر» اي انه اذا لم يكن الطالبون معلومين فلا يطرأ خلل ما على صحة الاجارة وكما ان للمعلمين اخذ اجرتهم بناء على هذه المادة فلم يضر ايضاً ان يأخذوا الهدايا التي تعطى عادة للمعلمين كالهدايا التي تعطى للمعلم عندما يختم الطالب القرآن او بعض السور والهدايا التي تعطى للمعلم في الاعياد وفي غيرها وولي الطالب اي من ارسله لتعلم العلم مكلف بتأدية ذلك للاستاذ (الدر المختار)

• اذا استأجر رئيس سوق او السواد الاعظم من اهله حارساً لحراسته جاز ولزمته الاجرة على الكل ولو لم يرض به بعض اهل ذلك السوق (انظر المادة ٣٦) مثلاً وشرحاً (البزازية) •
وحكم المنافع في القرى على هذا المتوال ايضاً (اشباه) •

﴿ المادة ٥٧١ ﴾ الاجير الذي استؤجر على ان يعمل بنفسه ليس له ان يستعمل غيره مثلاً لو اعطى احد جبة لخياط على ان يخطها بنفسه بكذا دراهم فليس للخياط ان يخطها بغيره وان خاطها بغيره وتلفت فهو ضامن •

اي ان الاجير الذي استؤجر على ان يعمل بنفسه ليس له ان يستعمل غيره ولو كان وكيله او خادماً سواء اشترط عليه عدم عملها بواسطة غيره او لم يشترط (رد المحتار والشلي) • صورة المسألة فيما اذا قال للخياط مثلاً على ان تعمل بنفسك او بيدك اما اذا قال على ان تعمل فهو مطلق (شلي) • لان العمل بما انه يختلف باختلاف الصانع جودة وراثة فالشرط مقيد ويلزم العمل به (مجمع الانهر ، عبد الحليم) وكذلك فالمعقود عليه في هذه الصورة بما ان محل معين فلا يقيم غيره مقامه فعليه لو استأجر احد اجيراً لعمل فليس للاجير ان يقيم مكانه آخر في ذلك لأنه استيفاء للمنفعة بلا عقد • قال في العناية وفيه تأمل لانه ان خالف الى خير بأن استعمل من هو اصنع منه او سلم دابة اقوى من ذلك ينبغي ان يجوزاء واجاب السائحاني بأن ما يختلف بالمستعمل فإن التقييد فيه مفيدوما ذكر من هذا القبيل اه وفيه الخاتمة دفعت اليه غلامه او تلميذه لا يجب الاجراء (رد المحتار)

و يفهم من اطلاق الجملة بقولها ليس له ان يستعمل غيره انه ليس للاجير استعمال من هو احق منه ايضاً (انظر المادة ٤٢٧) ايضاً •

مثلاً لو اعطى احد جبة لخياط على ان يخطها بنفسه بكذا دراهم فليس للخياط ان يخطها بغيره ولو كان ابنه او وكيله وان خاطها بغيره فلا تلزم له اجرة وان تلفت فهو ضامن (انظر مادتي ٧٦٢ و ٨٩٠) (رد المحتار) مثلاً لو اعطى احد جبة الى خياط على ان يخطها بنفسه واعطاها الخياط الى ابنه او وكيله او شخص اخر اجنبي ليخطها باجرة معلومة فليس لذلك الخياط اجرة على ذلك الشخص اعدم العقد بينهما اصلاً وعليه اداء الاجر المسمى لابنه او وكيله • او لذلك الشخص الاجنبي (رد المحتار)
كذلك من استأجر ظئراً لترضع ولده فليس لها ان ترضع ذلك الولد من غيرها فان فعلت ليس للظئر الاولى المستأجرة اجر •

كذلك لو اعطى القصار الثياب التي اعطيت اليه ليغسلها بنفسه فاعطاها الى غيره ليغسلها فاذا تلفت ضمنها واذا لم تلف فليس له اجرة (انقروي) • قد قصرت هذه المادة على شرط العمل فقط لانه لو اختلف فيما اذا شرط اتمام العمل في هذا اليوم او في اليوم الثاني فتهاون الاجير فلم يتمه في تلك المدة المينة وسرق المستأجر فيه من الاجير من دون ان يقصر في المحافظة عليه • فقال بعض العلماء بعدم لزوم الضمان لان ذكر اليوم هنا انما هو للاستعجال فقط وبعضهم قال بلزومه

واذا اخلف الطرفان في اليوم الذي شرط اتمام العمل فيه هل هو اليوم او غده فينبغي ان يصدق القصار لانه ينكر الشرط والضمان والاخر يدعيه • ثم لو شرط وقصر بعد ايام فينبغي الا يجب الاجر اذ لم

يحق عقد الاجارة بدليل وجوب ضمانه لو هلك وصار كالموجد الثوب ثم جاء به مقصوراً بعد جوده (رد المحتار)

﴿ المادة ٥٧٢ ﴾ لو اطلق العقد حين الاستئجار فللاجير ان يستعمل غيره

اي انه اذا لم يقيد الاجير بان يعمل العمل بنفسه كما جاء في المادة السابقة فللاجير ان يستعمل غيره كوكيله (انظر مادتي ٦٤ و ٧٨٠) وسواء اعلم العمل بنفسه او عمله بوكيله استحق الاجر . لان المستأجر باطلاقه يكون راضياً بعمل غيره ايضاً وفي هذه الصورة لا يكون العمل المعقود عليه متعلقاً بذات الاجير بل بذمته وهذه الذمة كما يمكنه ان يوفيهها بنفسه يمكنه ان يوفيهها بالاستعانة بغيره قال في البحر لان المستحق عمل في ذمته ويمكن استيفاؤه بنفسه وبالاستعانة بغيره وهو بمنزلة ايفاء الدين انتهى وقال الشبلي لان المطلق ينصرف الى المعتاد والمتعارف فيما لم يشترط والصناع يعملون في المعاديات بانفسهم و باجرائهم فكان له ان يعمل بنفسه واجيره وهذا لان المعقود عليه مطلق العمل في الذمة وذلك موجود في فعله وفعل غيره فيجوز ان يوفيه باستعانة غيره كما في ايفاء الدين انتهى والمقصود بغيره هو وكيله كما اشير الى ذلك في الشرح اي الشخص الذي يشتغل عنده بالاجرة .

اما اذا لم يستعمل على هذه الصورة وكيله واعطى المستأجر فيه الى اجنبي لم يكن اميناً له على هذه الصنعة كان الاجير الاول ضامناً بلا خلاف (انظر المادة ٧٩٠) (رد المحتار) اما الاجير الثاني فلا يكون ضامناً عند الامام وعند صاحبين للمستأجر تضمن ايهما شاء كاختلافهم في مودع المودع (رد المحتار انقروي ، البحر) مثلاً لو اعطى احد نساجاً مقداراً من الحرير لنسجه والنساج اعطاه الى نساج آخر وسرق منه الحرير فاذا كان النساج الثاني اجيراً للنساج الاول فليس على احدهما ضمان (انظر المادة ٩١) اما اذا كان اجنبياً لزم النساج الاول ضمان الحرير . كذلك اذا ارضعت الظئر المسترضعة على وجه الاطلاق الولد من اخرى استحققت الاجرة لان الانسان تارة يعمل بنفسه وتارة بغيره (رد المحتار)

كذلك لو استأجر احد آخر للمحافظة على مال فاعطاه الرجل الى آخر ليس من اهله استحق الاجرة ايضاً لان الاجير اذا لم يشترط عليه ان يعمل بنفسه له ان يستعمل غيره والعين وان كانت امانة عنده والمودع لا يلي الابداع لكنه امانة ضماناً والضماني يخالف القسدي (الانقروي) (انظر المادة ٥٤)

﴿ المادة ٥٧٣ ﴾ قول المستأجر للاجير اعلم هذا الشغل اطلاقاً مثلاً لو قال احد

للخياط خط هذه الجبة بكذا دراهم من دون تقييد بقوله خطها بنفسك او بالذات وخاطها الخياط بخليفته او خياط آخر يستحق الاجر المسمى وان تلفت الجبة بلا تعد لا يضمن قول المستأجر للاجير اعلم هذا الشغل اطلاقاً وليس بتقييد . فعلى ذلك للاجير في هذه الصورة ان يستعمل خليفته اي الشخص الذي يشتغل عنده بالاجرة . بدلاً عنه (رد المحتار)

خلاف : -- اذا اختلف المستأجر والاجير فقال المستأجر انني اشترطت على الخياط ان يخيط الثوب بنفسه وقال الخياط انك اطلقت اطلاقاً . فالقول للخياط لانه منكر للشرط والضمان والبيئة على المدعي (انظر المادة ٧٦) (رد المحتار) .

مثلاً لو قال احد للخياط خط هذه الجبة من دون ان يقيده بعمله بنفسه كما في المادة (٥٧١) او للصباغ اصبغها بكذا غرماً وخاطها الخياط وصبغها الصباغ بخليفته او استأجر لها خياطاً آخر استحق الاجر

المسعى . وان تلفت الجبة في هذه الحال بلا تعد ولا تقصير عند خليفته او عند الخياط الذي استؤجر لخياطتها او الصباغ الذي استؤجر لصبغها لا يضمن (انظر المادة ٩١) مجمع الانهر ، ورد المختار .

في تلف الحمل بمخالفة الحمل الامر وتوقفه عن المسير في الطريق :

لو اعطى احد حملا حملا وقال له المستأجر اذهب مع فلان وفلان وعينهما له وسار وحده في الطريق فخرج عليه قطاع الطريق وغصبوا منه الحمل ينظر فاذا كانت الطريق مخوفة لا يسير فيها الانسان وحده ضمن الحمل واذا لم تكن مخوفة والناس يروحون ويفدون فيها متفردين فلا يلزمه ضمان وليس للحمال ان يتأخر في الطريق عدة ايام فان فعل عد مخالفاً وخاصباً وعليه رد نصيب القسم الباقي من الطريق من الاجرة الى صاحب الاحمال

واذا لزم صاحب الاحمال مبلغ كبير اجرة للاوعية والظروف التي وضعت فيها امتعته فيلزمه اداؤه ولا يلزم الحمال بمجرد كونه تأخر في الطريق (الهندية قبيل الباب الثامن عشر ، التنقيح

المادة ٥٧٤ * كل ما كان من توابع العمل ولم يشترط على الاجير يعتبر فيه عرف

البلدة وعاداتها كما ان العادة في كون الخيط على الخياط

كل ما كان من توابع العمل في الاجارة الواقعة على العمل ولم يشترط على الاجير يعتبر فيه عرف البلد الذي عقدت فيه الاجارة والمادتان (٥٥٤ و ٥٧٥) متفرعتان عن هذه المادة (انظر المادة ٣٧) وقد قالوا في توابع العقود التي لا ذكر للشروط فيها انها تحمل على عادة كل بلد كاسلك على الخياط والدقيق الذي يصلح الحايك به الثوب على رب الثوب وادخال الخنطة المنزل على المكاري بخلاف الصعود بها الى الغرفة او السطح والا كاف على رب الدابة والحبال والجوالق على ما تعارفوه (رد المختار) وكما هي العادة في زماننا كون الخيط على الخياط او تحميل الحمل على ظهر الدابة على المكاري والخبر على الكاتب .

مثلاً لو استؤجر مكار لنقل حمل على ظهره او على دابة فعليه الحمل للتحميل . لان الحمل يكون لصيانة الحمل عن الوقوع . واذا شرط عليه احضار الجولق فعليه استحضاره ايضاً . كذلك على الطباخ الذي يستؤجر لطبخ طعام لوليمة ان يعصبه في اواني الاكل . وان استؤجر لطبخ قدر خاص لا يكون ذلك على الطباخ (الهندية) في الحمل المذكور .

واذا استأجر حيوان فالأكاف والحبال والجوالق على ما تعارفوه وكذلك اللجام والسرج فيما يستؤجر للركوب من الدواب على ما تعارف الناس واعتادوه (الهندية في الباب السادس عشر) . وعلى الظئر كما جاء في شرح المادة « ٥٦٦ » ان تطهر الولد وثيابه من النجاسة وتطبخ له الطعام ولكن ليس عليها ان تصرف على ذلك شيئاً من مالها .

جاء في هذه المادة (ما كان من توابع العمل) . لان اجرة المحل الذي يستعمل للحمل سيأتي بيانها في التفصيلات الآتية .

فلو نقل الحمال الحمل الى المكان المشروط ووزنه في محل آخر وسلمه الى صاحبه هناك وبقي مدة فيه وطلب صاحب المحل اجرة تلك المدة ينظر فان كانت الحمال استأجر ذلك المحل لوضع الحمل لزمته اجرته

وان كان صاحب الحمل هو الذي استأجره لزمته هو انظر الشرح في الفصل الثاني من الباب الثالث . واذا لم يستأجره احدهما لزم صاحب الحمل اجرة ما بعد الوضع والتسليم . (الهندية في الباب السابع عشر) .

﴿ المادة ٥٧٥ ﴾ يلزم الحمال ادخال الحمل الى الدار ولكن لا يلزم عليه وضعه في محله مثلاً ليس على الحمال اخراج الحمل الى فوق الدار ولا وضع الذخيرة في الانبار .

يلزم الحمال اي الذي يحمل على ظهره ادخال الحمل الى الدار ولكن لا يلزم عليه وضعه في محله مالم يشترط عليه . وحينئذ لزمه ذلك «الهندية» .

مثلاً ليس على الحمال الصعود بالحمل الى الطابق العلوي من الدار ووضع الذخيرة في الانبار . اما الحمالون الذين يحملون الاحمال على الدواب فيلزمهم ان يحطوا عنها الاحمال ويتبع العرف والعادة في ادخالها الدار . ولا يلزم ان يصعدوا بها الى الطابق العلوي ايضاً . مالم يكن ثمة شرط «البزازية» ، والهندية في الباب السابع عشر» .

﴿ المادة ٥٧٦ ﴾ لا يلزم المستأجر اطعام الاجير الا ان يكون عرف البلدة كذلك لا يلزم المستأجر اطعام الاجير من ماله مثلاً لو استأجر احد نجاراً في هذا الزمان في الاستانة فلا يلزمه اطعامه (رد المختار ، انظر المادة (٤٣) .

واما اذا استأجر خادماً في استانبول فلا بد له من اطعامه عملاً بالعرف فيها . كذلك اذا استأجر ظئراً ولم يشترط اطعامها وكسوتها على المستأجر دقت العقد فعليها اطعام نفسها وكسوتها (البزازية ، ورد المختار) . ولكن المتعارف في زماننا هو ان الظئر اذا استأجرت على ان ترضع الولد في بيت المستبرضع فعليه اطعامها .

﴿ المادة ٥٧٧ ﴾ ان دور دلال مالا ولم يبعه وبعد ذلك باعه صاحب المال فليس للدلال اخذ الاجرة وان باعه دلال آخر فليس للاول شيء . وتقام الاجرة للثاني .

ان الاجير المشترك اذا لم يعمل العمل المعقود عليه فليس له اجرة . وفي ما يلي المسائل التي تنفرع عن ذلك اولاً اذا قوول دلال على بيع مال بكذا قرشاً فدار به الدلال ولم يبعه وبعد ذلك باعه صاحب المال او لم يبعه فليس للدلال اخذ الاجرة مطلقاً انظر المادة «٤٢٤» لان اجرة الدلالة في مقابل البيع وليست في مقابل عرضه والنداء عليه مدة لان العرف والعادة على هذه الصورة انظر المادة «٣٦» .

ويستفاد من قوله (ان دور الدلال) مطلقاً وان نال الدلال من الدوران بالمال وعرضه على الناس لبيعه مشقة فليس له لا الاجر المسمى ولا اجر المثل

وان باع ذلك المال دلال آخر فليس للاول شيء . لدورانه بالمال وتقام الاجرة للثاني انظر المادة «٤٦٩» «الهندية في الباب السادس عشر» .

ثانياً ، لو استأجر احد آخر لمباشرة عمل ولم يشتغل ذلك العمل بل اشغله المستأجر بنفسه فليس لذلك الاجير من اجر يستحقه من المستأجر اصلاً . «الفيضية» ، والآنقروى» .

اما اذا استأجر احد آخر للبيع والشراء وعين للاجارة وقتاً جاز ولزمته الاجرة سواء أباع او لم يبع واذا

تبين مدة فليس بجائر . وهذه المسألة خلاف المسألة المبينة في المجلة «الانقروى ، والنتيجة» .

﴿المادة ٨٨﴾ * لو اعطى احد ماله للدلال وقال بعه بكذا دراهم فأن باعه الدلال

بازيد من ذلك فالفضل ايضاً لصاحب المال وليس للدلال سوى الاجرة .

لو اعطي احد ماله للدلال وقال بعه اليوم بكذا قرشاً فأن باعه الدلال بازيد من ذلك فالفضل ايضاً لصاحب المال لان هذا الفضل بدل مال ذلك الشخص فكما ان ذلك المبدل كمن ماله فالبديل يلزم ان يكون كذلك وليس للدلال سوى اجرة الدلالة (على افندي بزيادة) واذا لم تسلم له اجرة فله اجبر المثل بالغاً ما بلغ واذا اعطى احد ماله للدلال فائلاً اذا بعث المال بزيادة عن كذا فلك الزيادة فالاجارة فاسدة انظر المادة (٤٥٠) (النتيجة) وحكم هذا الدلال كالاجير المشترك (البزازية) .

واذا اعطى احد ماله للدلال قائلاً اذا بعته باكثر من عشرة قروش فائلاً فزيادة بينهما مشتركة فاذا لم يع المال او باعه بعشرة قروش فقط فليس للدلال اجرة ولو ناله تعب في سبيل ذلك لأن الامر يتضمن لنفي الاجرة اذا لم يع المال باكثر من عشرة قروش وان باع المال باكثر من عشرة فلا اجر المثل على الا يتجاوز نصف تلك الزيادة (الهندية في الباب السادس عشر ، والنتيجة) .

﴿المادة ٥٧٩﴾ * لو ظهر مستحق بعد اخذ الدلال اجرته وضبط المبيع او رد بعيب لا

تسترد اجرة الدلال .

لا يطرأ خلل على اجرة الاجير المشترك اذا قام بالتعديل وسلمه الى المستأجر وفسد بغير منعه .
مسائل متفرعة عن ذلك :

اولاً ، لو ظهر مستحق للمبيع بعد ان باعه الدلال واخذ دلالته وضبطه المستحق بحكم الحاكم او بغير حكم . او رد بعيب او اقاله او فسغ او بسبب آخر من الاسباب لا تسترد اجرة الدلال انظر المادة (٤٦٩) (على افندي ، والهجة) لان الدلالة اجرة عمل الدلال وحق تم العمل واخذت الاجرة فلا تسترد حتى انه لو لم تكن قد اعطيت الاجرة للدلال لزم اعطاؤها له .

ثانياً ، لو افسد احد الثوب بعد ان خاظه الخياط فلا يطرأ خلل على اجرته (البزازية ، والهندية) .

ثالثاً ، اذا هدم احد داره بعد ان بناها البناء فليس له ان يسترد اجرة .

والمقصود من هذه المادة انفساح عقد البيع بسبب من الاسباب بعد وجوده اما اذا ظهر مؤخراً ان البيع لم ينعقد فله استرداد الدلالة كما اذا ظهر ان المبيع وقف ولم ينعقد البيع بوجوده استردت الاجرة (الانقروى ، والفتاوى الجديدة ، والهندية) .

﴿المادة ٥٨٠﴾ * من استأجر حصادين ليحصدوا زرعاً الذي في ارضه ويصد حصادهم

مقداراً منه لو تلف الباقي بنزول آفة او بقضاء آخر فلهم ان يأخذوا من الاجر المسمى مقدار حصة ما حصده وليس لهم اخذ اجر الباقي .

اذا اشتغل الاجير مقدراً من العمل الذي صارت مقاولته عليه استحق من الاجر المسمى بنسبة

ما اشتغل .

مسائل تنفرع عن ذلك :

اولاً من استأجر حصادين ليحصدوا ازرعه الذي في ارضه وبعد حصادهم مقداراً منه لو تلف الباقي بنزول آفة او بقضاء آخر فلهم ان يأخذوا من الاجر المسمى مقدار حصة ما حصده وليس لهم اخذ اجر الباقي .

هذه المادة تحتوي على فقرتين الاولى ان للحصادين ان يأخذوا من الاجر المسمى مقدار حصة ما حصده ، والثانية ان ليس لهم اخذ اجر الباقي (٠ والفقرة الاولى فرع للمادة (٤٦٩) والفقرة الثانية (٤٤٣) (البهجة) .

ثانياً ، لو استأجر احد آخر لحفر بئر عمقها كذا واتساعها كذا وبعد ان حفر ذلك الرجل مقداراً منها اذا اعترضته طبقة يستلزم حفرها مشقات كثيرة ونفقات باهظة ينظر فاذا كان حفرها بالالات المستعملة لحفر الآبار ممكناً فلا ينظر الى تلك المشقات والنفقات ويجبر الاجير على حفر البئر اما اذا لم يكن الحفر ممكناً فليس يجبر على ذلك اما اجرة المقدار الذي تم حفره من البئر فاذا كانت البئر في بيت المستأجر لزم حصة المقدار الذي حفره والا فلا انظر شرح المادة (٤٨٢) (الهندية في الباب السادس عشر) .

ثالثاً ، اذا استؤجر اجير لسنة باثني عشر جنيهاً وبعد ان خدّم المستأجر ستة اشهر خرج من عنده ثم جاءه في منتهي السنة وطلب منه اجرة المدة التي خدّمها عنده لزم على المستأجر اداؤها اليه .

المادة ٥٨١ * كما ان للظئر فسخ الاجارة لو تمرضت كذلك لاب الطفل فسخها

اذا مرضت او حملت او لم يأخذ الصبي ثديها او قاء لبنها .

كما ان للظئر فسخ الاجارة اذا تمرضت كذلك لاب الطفل فسخها اذا تمرضت او حملت او كانت بذية اللسان او سارقة او لم يأخذ الصبي ثديها او قاء لبنها . لان الظئر اذا مرضت او حملت فكما ان لبنها يضر بالرضيع والرضاعة تضر بها فلذلك كان للطرفين حق فسخ الاجارة (رد المحتار والزيلي) .

وكذلك اذا لم تجر لها عادة بارضاع ولد غيرها وكذا اذا عيروها به لانها تتضرر به على ما قيل تجوع الحرة ولا تاكل بثدييها .

وهذا اذا امكنت معالجته بالغذاء او بأخذ لبن الغير والا فليس لها الفسخ وعليه الفتوي (الزيلي ، رد المحتار) .

وكما ان لطرف الصغير فسخ الاجارة اذا كان يريد السفر ولم تقبل الظئر ان تصحبه في سفره فلطرف الظئر ان يفسخ الاجارة ايضاً اذا كان طرف المسترضع يؤذيها . كذلك للمسترضع ان يفسخ الاجارة اذا ظهر له ان الظئر زانية او مجنونة او حمقاء . وفسخ الاجارة للزنا ناشئ عن عدم امكانها المحافظة على الصبي لانشغالها في تعاطي الفجور . (رد المحتار) .

وقوله في المادة (لظئر ان تفسخ الاجارة) ليس احترازاً عن زوجها لان الظئر اذا آجرت نفسها من دون اذن زوجها فله فسخ الاجارة بعذر او بدون عذر . لان الزواج ان يمنع زوجته عن الخروج من بيته ولان الاوضاع والسهر في الليل للعناية بالصبي مضر بصحة الموضع ومذهب جمالها وعلى ذلك فالزوج ان يفسخ

الاجارة ولو خيف على الصبي من الهلاك لعدم قبوله ثدى ظئر أخرى . وهذا اذا كانت الزوجية بين الظئر وذلك الرجل ظاهرة انني اقراره وانقار الظئر بها اما اذا علمت الزوجية بانقارهما فقط فليس لذلك الرجل فسخ الاجارة المذكورة انظر المادة (٧٨) «رد المحتار» .

١ - للظئر ان ترضع الولد في بيتها ما لم يكن ارضاع الصبي في بيته معروفا او مشروطا (انظر المادة (٤٣) والمادة (٨٢) رد المحتار .

بعض مسائل في اختلاف المستأجر والاجير وفي ايام التعطيل للاجير :

٢ - اذا اختلف المستأجر والاجير فقال المستأجر اغير امرت بخياطة ثوب وقال الخياط انك امرتني بخياطة قميص فالقول للمستأجر .

كذلك القول للمستأجر اذا اختلف مع الاجير فقال انني امرت بصبغ الثوب باذن احمر وقال الاجير انك امرتني بصبغه بلون اصفر (رد المحتار) .

٣ - لو استأجر احد آخر لعمل ما مدة شهر فلا ندخل ايام الجمعة بناء على العرف (الهندية) .



الباب السابع

في وظيفة الآجر والمستأجر وصلاحيتهما بعد العقد ويشتمل على ثلاثة فصول

الفصل الاول

في تسليم المأجور

إذا امتنع المؤجر عن تسليم العين المأجورة التي اجرت اجارة صحيحة للمستأجر يجبر على تسليمها وحتى يضيق عليه بالحبس (الخيار به) لان الاجارة من العقود التي تلزم الطرفين .

﴿ المادة ٥٨٢ ﴾ تسليم المأجور هو عبارة عن اجارة الآجر ورخصته للمستأجر بان ينتفع به بلا مانع .

تسليم المأجور هو عبارة عن اجارة الآجر ورخصته للمستأجر بقبض المأجور وتسليمه والانفاج به بلا مانع ولا حائل . وبهذا الاذن والترخيص يحصل التسليم لان الشيء الذي يكون في حوزة المؤجر ملكه انما ينتقل الى المستأجر بمثل تلك الرخصة والاذن الذي مر الكلام عنهما .

والتسليم الحقيقي هو فعل المستأجر فليس المؤجر بمكلف به ومسؤول عنه وعليه اذا لم يسلم المأجور الى المستأجر فلا يجب الاجر انظر المادة «٤٧٧» .

اي وتظهر ثمرة تسليم المأجور في بدل الايجار ومتى سلم المأجر رجب الاجرة واذا لم يسلم فلا رجب والمواد (٥٨٣ و ٥٨٤ و ٥٨٥) تنفرع عن ذلك (الهندية في الباب الثاني عشر) . وعدم التسليم على هذا الوجه انما يترتب عليه عدم اخذ المؤجر اجرة .

مثلا لو آجر احد عقاراً له مقفلاً في مدينة وسلم مفتاحه للمستأجر في تلك المدينة ورخص له بالقبض والاستلام فيكون قد سلمه له فيجب الاجر بمضي المدة وان لم يسكن وقيد في القنيه بان يكون في المصر حيث قال . تسليم المفتاح في السواد ليس بتسليم للدار وان حضر في المصر والمفتاح في يده واقره في البحر والمنع لكنه خلاف ما افق به قارىء الهداية واقره محشوا الاشياء (رد المحتار) غير انه اذا كان ذلك للعقار بفتح بالمفتاح من دون كلفه كان التسليم صحيحاً والا فلا «ورد المحتار» وجمع الانهر» انظر المادة «٢٧١» متناً وشرحاً .

وعلى ذلك لو اخذ المستأجر مفتاح العقار المأجور من المؤجر ولم يستطع ذلك الرجل فتح العقار بذلك

المفتاح فلا يتحقق التسليم ولا تجرى الاجرة عليه «رد المختار، والا تقروى».

خلاف: اذا اختلف الآجر والمستأجر فقال الاجير ان التسليم تحقق لتمكنك من فتح باب العقار المأجور والمستأجر قال بعدم تحققه لانه لم يتمكن من فتحه ولم يكن عند احدهما بينه ثبت دعواه يحكم الحال الحاضر فاذا كانت المفتاح المعطى للمستأجر موافقا لقفل العقار فالقول للآجر والا للمستأجر انظر المادة «١٠»:

ولو برهننا فبنية المؤجر اولى. وان كان المفتاح لا يلائم لانه لا عبرة بتحكيم الحال متى جاءت البينة بخلافه كسألة الطاحونة وانما تقبل اذا كان المؤجر يدعي انه كان يلائم القلق ولكن غيره والمستأجر يقول لا بل لم يكن ملائما من الاصل «رد المختار»

وعليه لو ادعى الآجر بان المفتاح الذي اعطاه للمستأجر ليس هذا المفتاح بل الذي اعطيته موافقا للقفل وادعى المستأجر بان هذا المفتاح هو الذي اخذه من الآجر وهو لم يلائم القفل من الاصل واقام كل منهما البينة على مدعاه رجحت بينة المؤجر لانه عند وجود البينة لا يحكم الحال الحاضر «رد المختار»

كذلك اذا اخذ المستأجر مفتاحا من الآجر لفتح العقار الذي استأجره وفقد منه المفتاح قبل ان يفتح العقار ثم بعد ذلك عثر عليه ينظر فاذا كان فتح العقار ممكنا به فقد تحقق التسليم وجرت الاجرة واذا كان ذلك المفتاح غير ذلك الباب ولم يمكن فتح العقار المأجور به مطلقا فلا تجرى الاجرة. وليس للآجر ان يقول للمستأجر كان عليك ان تكسر باب المأجور «رد المختار».

واذا غصب المأجور من المستأجر اثناء مدة الاجارة سقطت الاجرة مدة الغصب لزوال التسليم. واذا اراد الآجر تسليم المأجور بعد مضي مدة من الاجارة فحكم ذلك قد مر في شرح

المادة «٤٧٧».

الاختلاف في تسليم المأجور: اذا اختلف الآجر والمستأجر بعد انقضاء مدة الاجارة فقال الاجير قد سلمتك المأجور وقال المستأجر انك لم تسلمني اياه وبقي في يدك مدة الاجارة رجحت بينة الآجر واذا لم تقم بينة فالقول مع اليمين للمستأجر انظر المادة «٧٦» «الحضالي».

ولو اتفقا على انه سلم في اول المدة او المسافة واختلفا في حدوث العارض فقال المستأجر عرض لي مانع من الانتفاع به من غصب مثلاً وجحد المؤجر ذلك فان كان العارض قائماً عند الخصومة فالقول للمستأجر مع بينة على علمه ولو اتفقا على حدوث المنع اختلفا في مده بقاء المانع فالقول للمستأجر (اندية في الباب الخامس والعشرين).

المادة ٥٨٣ * اذا انعقدت الاجارة الصحيحة على المدة او المسافة يلزم تسليم المأجور للمستأجر على ان يبقى في يده متصلاً ومستمر الى انقضاء المدة او ختام المسافة مثلاً لو استأجر احد مركبة لكذا مدة او على ان يذهب الى المحل الفلاني فله ان يستعمل المركبة المذكورة في ظرف تلك المدة او الى ان يصل ذلك المحل وليس لصاحبها ان يستعملها في تلك الاثناء في اموره.

إذا انعقدت الاجارة الصحيحة على المدة او المسافة يلزم تسليم المأجور للمستأجر على ان يبقى في يده متصلاً ومستمراً الى انقضاء المدة في الصورة الاولى وختام المسافة في الصورة الثانية وذلك لازم لوجوب الاجرة حتى انه اذا ظهر حال مانع سقطت اجرة مدة المنع لانه كما صار بيانه يلزم لزوم الاجرة في الاجارة الصحيحة الاقتدار على استيفاء المنفعة والتمكن منها ومتى اخذ المأجور من المستأجر فلا يبقى مقتدر على استيفاء المنفعة . مثلاً لو استأجر احد كسر مركبة لكذا مدة او على ان يذهب بها الى المحل الفلاني فله ان يستعمل المركبة المذكورة في ظرف تلك المدة او الى ان يصل ذلك المحل وليس لصاحبها ان يستعملها في تلك الاثناء في اموره او ان يسكنها عنده او ان يوجرها من آخر او يعيدها اليه .

فاذا اخذها صاحبها بلا اذن تسقط اجرتها عن المدة التي تبقى فيها في يده كما انه لو اخذها باذن المستأجر تسقط اجرة المدة التي تبقى فيها في يده . وللمستأجر في هاتين الصورتين ان يسترد المأجور من المؤجر . وتأخذ الاجرة في الاستمرار منذ الاسترداد . وليس قوله اذا اخذها صاحبها از يده به الاحتراز لان الاجرة تسقط ايضاً اذا غصب المأجور غاصب من المستأجر في اثناء مدة الاجارة وقد مر بيان ذلك في شرح المادة الالفية .

وفي ذلك اربع صور :

- | | | |
|--|---|---|
| تسقط الاجرة في الصور
الاولى الثلاث اما في الصورة
الرابعة فتكون لازمة . | } | ١ - اخذ المؤجر المأجور بدون اذن المستأجر .
٢ - اخذ المؤجر المأجور باذن المستأجر .
٣ - اخذ اجنبي المأجور بلا اذن المستأجر .
٤ - اخذ اجنبي المأجور باذن المستأجر . |
|--|---|---|

اختلاف : اذا اتفق الطرفان على وقوع تسليم المأجور في ابتداء مدة الاجارة ولكنها اختلفا في حدوث المانع للانقضاء يحكم الحال الحاضر فاذا كان المانع المذكور موجوداً وقت الخصومة فالقول مع اليمين للمستأجر واذا لم يكن موجوداً فالقول مع اليمين على عدم العلم للمؤجر (انظر المادة ١٠)
 اما اذا اتفقا على حدوث المانع واختلفا في مدة بقائه فقط فالقول للمستأجر (الهندية)

❖ المادة ٥٨٤ ❖ لو أجر احد ملكه وكان فيه ماله لا تلزم الاجرة ما لم يسلمه فارغاً
 الا ان يكون قد باع المال من المستأجر ايضاً

لو أجر احد ملكه وكان فيه ماله فالايجار صحيح والمؤجر بمقتضى المادة (٥٢٣) مجبر على اخلاء المأجور وتسليمه للمستأجر وما لم يسلمه فارغاً لا تلزم اجرة (انظر المادة ٤٧٧) الا ان يكون قد باع المال من المستأجر ايضاً . اي يجب ان يسلمه فارغاً او ان يكون باعه من المستأجر حتى يكون التسليم صحيحاً وتلزم الاجرة . كما لو أجر احد حانوته من آخر واشتغل المستأجر في ذلك بالاشتراك مع الآخر فلا تلزم المستأجر اجرة . لان التسليم على هذه الصورة غير صحيح .

كذلك لو استأجر احد داراً وقبضها وكان بعض اقسام الدار المذكورة مشغولاً بامتنعة الآخر سقط من الاجرة بمقدار المكان المشغول من الدار .

كذلك لو آجر أحد أراضه وهي مشغولة بزراعة وسلمها للمستأجر فكما لا يلزم المستأجر اجرة فلا يلزم الزوج الذي يستأجر داراً من امرأته وبسكنها هو وامرأته معا اجرة لزوجيه (البهجة ، الانقروسيه البزازية ، الهندية) .

﴿ المادة ٥٨٥ ﴾ لو سلم الآجر الدار ولم يسلم حجرة وضع فيها أشياءه يسقط من بدل الاجارة مقدار حصة تلك الحجرة والمستأجر مخير في باقي الدار وان أخلى الآجر الدار وسلمها قبل الفسخ تلزم الاجارة يعني لا يبقى للمستأجر حق الفسخ .
لو سلم الآجر الدار للمستأجر ولم يسلمه حجرة وضع فيها أشياءه او اخذ حجرة من الدار بعد ان سلمه الدار جميعها سقط من بدل الاجارة مقدار حصة تلك الحجرة . وحصة الحجرة من الاجارة تعلم بالطريقة الآتية :

فاذا كان معيناً لكل حجرة اجرة على حدة فذلك البديل يكون حصة تلك الحجرة من بدل الاجارة كقول الآجر هذه الدار ذات عشر حجر وقد اجرت كل غرفة منها بريال واذا لم تكن اجرة كل حجرة معينة على حدة وعين بدل الدار جميعها فتعين اجرة تلك الحجرة بالنسبة وذلك كما لو كانت اجرة الدار المثلية بمجراتها جميعها اثني عشر ريالاً واجرتها المثلية ما عدا تلك الحجرة عشر ريالاً فيما ان الريالين خمس العشرة فيكون ما يصيب تلك الحجرة من الاجرة خمس الاجر المسمى . كذلك لو سكن المجرر في الدار المأجورة مع المستأجر سقط من الاجرة ما يصيب المقدار الذي يسكنه المجرر من الدار .

و يكون المستأجر مخيراً في باقي الدار لتفريق الصفقة فان شاء فسخ الاجارة وان شاء سكن الحجر الباقية بحصتها من الاجرة (انظر المادة ٥١٣) وان شاء اجبر الآجر على اخلاء المأجور جميعه .
واذا أخلى الآجر الدار من امتعته اي اذا أخلى تلك الحجرة لزمته الاجارة اي انه يسقط حق المستأجر في الفسخ (انظر المادة ٢٤) .

وعدم الانتفاع بالحجرة المذكورة ناشيء عن فعل الآجر وعليه يسقط مقدار حصتها من الاجرة اما عدم الانتفاع الوارد في المادتين (٥١٩ و ٥٢١) ليس بفعل الآجر (البزازية والهندية) .
وليس للآجر بعد ذلك ان ينصرف بالمأجور . مثلاً لو اراد الآجر ربط دابته في المأجور فليس له ذلك بعد تسليمها للمستأجر الا بأذنه وان ربطها من دون اذن ضمن كل خسارة تسببها (انظر المادة ٥٢٨) . (الهندية في الباب الثاني والعشرين)

الفصل الثاني

في تصرف العاقدین في المأجور وبدل الاجارة بعد العقد

المادة ٥٨٦ * للمستأجر ايجار المأجور لآخر قبل القبض ان كان عقاراً وان

كان منقولاً فلا .

للمستأجر على قول ايجار المنافع التي يقتدر على استيفائها من آخر غير المؤجر بناء على الصلاحية المعطاة له في المادة الآتية قبل القبض ان كان المأجور عقاراً (انظر المادة ٢٥٣) الهندية في الباب السابع .
فمنهم من قال بعدم جوازه بالاتفاق لانه اذا تلفت المنفعة المعقود عليها في الاجارة بهلاك المأجور يحصل غرر الانقاسخ فما لا يجوز بيعه قبل القبض لا يجوز اجارته لان الاجارة هي بيع المنفعة ومنهم من قال بجوازه على قول وقد اخذت المحلة بهذا القول في هذه المادة وقد جاء في واقعات المفتين: (واجارة العقار قبل القبض قبل على الخلاف وقيل لا يجوز بلا خلاف لان المعقود عليه في الاجارة المنفعة ومنفعة العقار يتصور هلاكها قبل القبض بهلاك البناء فيتمكن فيه الغرر وما لا يجوز بيعه قبل القبض لا تجوز اجارته لانها بيع منفعة فلا يجوز كبيع العين لانه يتمكن غرر انقاسخ العقد في الاجارة بهلاك المستأجر انتهى .

مثلاً لو أجر احد الدار او الارض التي استأجرها لمدة معلومة قبل القبض من آخر صح اذا رخص المؤجر الاول للمستأجر الثاني بالقبض (الاتقروى) .

اذا كان بدل الايجار خلاف جنس بدل الاجارة الثاني او معادل له او اقل فيحل بدل الاجارة الثاني للمستأجر واذا كان زائداً وكان المستأجر الاول زاد في المأجور شيئاً وان كلس الدار المستأجرة فتحل له ايضاً والا فيلزمه ان يتصدق بالزيادة . كنس الدار لا بعد زيادة .

وقد جاء في الباب السابع من الهندية لو أجرها بمثل ما استأجرها او اقل وان أجرها بأكثر مما استأجرها فهي جائزة ايضاً الا انه اذا كانت الاجرة الثانية من جنس الاجرة الاولى فان الزيادة تطيب له ويتصرف بها وان كانت من خلاف جنسها طابت له الزيادة ولو زاد في الدار زيادة كما لو وتد فيها وتداً او حفر فيها بئراً او طيناً او اصلح ابوابها او شيئاً من حوائطها طابت له الزيادة اما الكس فانه لا يكون له زيادة وله ان يؤجرها من شاء الا الحداد وما اشبه ذلك مما يضر بالبناء ويوهنه الخ .

وقوله المنافع التي يقتدر على استيفائها : لانه ليس للمستأجر ان يؤجر المأجور على ان يستوفي من منافع المأجور ما ليس بمقتدر هو على استيفائه . مثلاً لو استأجر احد داراً للسكنى فليس له ان يؤجرها على ان تستعمل حائوناً لحداد او لوضع طاحون .

وقوله من آخر — لان المستأجر اذا أجر الشيء المأجور من مؤجره لا يكون صحيحاً ، سواء كان

ذلك قبل القبض او بعد القبض وسواء كان المؤجر صاحب المال او مستأجراً . وسواء كان في المسألة شخص ثالث اولا . لان المستأجر يقوم في المنفعة . مقام المؤجر وايجار المأجور من الآجر تملكه منافع ملكه وهذا لا يجوز شرعاً (رد المختار) .

مثلاً لو آجر احد داره من آخر وآجرها هذا من الآجر الاول فلا يصح ولا يطرأ على الاجارة الاولى خلل لان الاجارة الثانية فاسدة فلا تقدر على رفع الاولى الصحيحة . ولا تلزم المستأجر اية المؤجر الاول اجرة . ولكن اذا قبض الآجر المأجور من المستأجر بسبب هذه الاجارة الثانية وبقي في يده سقطت الاجرة عن المستأجر . على ان للمستأجر استرداد المأجور في اي وقت اراد (التقيع والانقروي ، ورد المختار ، والهندية) . لكن اذا لم يقبضه فلا تسقط الاجرة .

كذلك الحكم على هذا المتوال فيما اذا اعار المستأجر المأجور الى الآجر . اي ان المأجور اذا بقي في يد الآجر تسقط الاجرة وللمستأجر استرداده في اي وقت اراد . وكذلك الحكم في استئجار الوكيل بالايجار المأجور من المستأجر (انظر المادة ٤٧٧) (الاشياء ، والانقروي ، والهندية) .

واذا تقابل المستأجر الاول والآجر الاجارة بعد ان آجر المستأجر المأجور من آخر وسلمه اياها فالأقالة صحيحة وتفسخ الاجارة الاولى والثانية كما مر في شرح المادة (٤٤٣) واذا كانت المأجور منقولة فليس للمستأجر ايجاره من آخر قبل القبض «الهندية في الباب السابع»

هذا وبعد بيان التصرف بالمأجور قبل القبض تأتي على التصرف بالاجرة قبل القبض فيما يلي :

اولاً للآجر ان يشتري متاعاً من المستأجر في مقابل بدل الاجارة الثابت في ذمته (البزاية) .

ثانياً : اذا كانت الاجرة عروضاً او حيوانات او مكيلات او موزونات معينة فليس للآجر ان يبيعها من المستأجر قبل القبض كما ليس له ان يبيعها من غيره كذلك .

ثالثاً : اذا كانت الاجرة غير معينة اية ديناً ثابتاً في الذمة كالموزونات التي تلزم بشرط التعجيل او استيفاء المنفعة فليس للآجر ان يبيعها من آخر قبل القبض وله ان يبيعها من المستأجر واذا كان المالك المأخوذ من المستأجر في مقابله عيناً يجوز حسب حكم الفقرة الاولى من هذه المادة اما اذا لم يكن عيناً بل كانت ديناً يجب القبض في المجلس فاذا حصل اقتراق قبل القبض ينقض البيع «الهندية في الباب الرابع» .

رابعاً : اذا وهب المؤجر الاجرة التي تكون ديناً للمستأجر او ابراءه منها فاذا كان مشروطاً ان تكون معجلة او كانت المنفعة قد استوفيت صح ذلك ولا يطرأ على الاجارة خلل . اما اذا لم تكن الاجرة معجلة والمنفعة لم تستوف ايضاً فلا تجوز هبة المؤجر وبراءه ايضاً على رأي الامام الثاني ابي يوسف . ولا يطرأ خلل على عقد الاجارة . سواء اكانت الاجرة ديناً او عيناً انظر شرح المادة (٤٦٦) .

ولو ابراء الآجر المستأجر من الاجرة كلها او بعضها له بعد استيفاء نصف المنفعة صح - في النصف فقط على رأي الامام المشار اليه وفي النصف الباقي لا يكون صحيحاً ولو ابراءه عن الكل الا درهماً صح بالاجماع لانه بمنزلة الخط (الهندية) .

المادة ٥٨٧ * للمستأجر ايجار ما لم يتفاوت استعماله وانتفاعه باختلاف الناس لا آجر

للمستاجر ايجار المأجور كالدور والاراضي ما لم يتفاوت استعماله باختلاف المستعملين لا ارتفاع به على ان تستوفي المنفعة التي يقتدر على استيفائها في مدة الاجارة ولو ببدل زائد عن بدل الاجارة واعارته او ابداعه ولو شرط المؤجر ان يستعمله المستاجر بنفسه وان ليس له ايجاره من غيره (التنقيح) هذه المادة لا تنبذ حكماً غير حكم المادة (٤٢٨) والمادة (٥٢٨) متفرعة عنها .

بعض مسائل متفرعة عن هذا:

اولاً لو استاجر احد حماماً على ان يشتغل فيه بنفسه ثم بعد ذلك آجره من آخر وسلمه اياه فليس للأجر الاول اية له احب الحمام ان يفسخ الاجارة قبل تمام مدتها بداعي ان المستاجر لم يضبطه هو وآجره من آخر فلا يرضى بذلك (الهبجة) .

وليس للأجر ان يطلب الاجرة التي على المستاجر الاول من المستاجر الثاني بل له ان يطلبها من المستاجر الاول «فتاوى ابن نجيم» انظر اشرح المحرر في اول الفصل الثاني في الباب الثاني) .

ثانياً اذا آجر المستاجر المأجور معجلاً وكان قد استأجره مؤجلاً فليس للمؤجر ان يطلب الاجرة معجلة سواء كانت من المستاجر الاول او المستاجر الثاني

ثالثاً اذا كان المستاجر الثاني مقراً باستئجاره من المستاجر الاول فليس له ان يقول للمستاجر الاول ان المأجور ليس مالك وما لم تثبت انه مالك فلا اعطيك اجرته (التنقيح) .

وقوله (ما لم يتفاوت استعماله وارتفاعه) لان ما يتفاوت استعماله وارتفاعه كالثياب والحلي ودواب الركوب لا يصح للمستاجر ايجاره من آخر واعارته او ابداعه . انظر المادة (٤٢٧) الهندية .

مثلاً لو استاجر احد دابة على ان يركبها بنفسه فليس له ان يؤجرها او يبيعها لآخر على ان تحمل او تركب انظر مادتي (٥٣٦ و ٥٥١) والفقرة الاخيرة من المادة (٥٥٢) البزازية .

لكن لو استاجر احد الشركاء في بيدر دابة لنقل ذلك البيدر وبعد ان استلمها سلمها الى احد شركائه لينقل عليها البيدر وعطبت الدابة فاذا كان متعارفاً ومعتاداً استعمال الشريك الدابة التي يستأجرها شريكه فلا يلزم ضمان انظر المادة (٣٦) (الهندية في الباب السابع) .

وقوله (ما يقتدر على استيفائه) ولذلك ليس له ان يؤجر المنافع التي يقتدر على استيفائها . وقوله (بمقدار مدة الاجارة) لانه ليس له ان يؤجره لمدة اكثر من مدة الاجارة مثلاً لو استاجر احد عقاراً سنة فليس له ان يؤجره من آخر لسنتين فان فعل وانقضت مدة الاجارة الاولى ففسخ الاجارة الثانية . لانه لما كان المستاجر في ايجار المأجور لاكثر من سنة فضولياً فلصاحب المال فسخ الاجارة (الهندية في الباب العشرين) .

وقوله (ولو ببدل زائد) اذ ان للمستاجر الذي يستأجر شيئاً بكذا قرشاً ان يؤجره باكثر من ذلك البديل وعلى هذا الوجه اذا كان البديل الذي استأجر به مختلف الجنس عن البديل الذي اجر به فلزيادة تكون حلالاً (على اندي) انظر شرح المادة (٥٨٦) .

المادة ٥٨٨ * المستاجر باجارة فاسدة اذا آجر ذلك المأجور لآخر بعد القبض

بإبارة صحيحة جاز .

ولكن يشترط في ذلك ان يكون المأجور مما يجوز للمستأجر ايجاره من آخر حسب المادة السابقة وقد جوز ايجار المأجور باجارة فاسدة بعد القبض على قول وعلى ذلك فللمستأجر ان يأخذ الاجر المسمى من ذلك الشخص الذي أجر منه المأجور اما هو فعليه ان يعطي الى أجره اجر المثل (رد المحتار) .

الا انه يحق للموثر الاول ان ينقض الاجارة الثانية لفساد الاجارة الاولى ويسترد المأجور الهندية في الباب السابع والاشياء) . مع انه لا يحق للبائع ان يفسخ البيع في مثل ذلك (انظر المادة ٣٧٢) . والفرق بينهما هو : ان الفاسد من المبيع يملك بالقبض واما في الاجارة الفاسدة فلا يمكن قبض المنافع المفقود عليها حتى ان المستأجر الاول اذا استوفى المنافع كاملة فليس له ايجارها لآخر اذ تكون قد انقضت مدة الاجارة وقد جاء في البحر انه بين الاجارة والبيع فرق فان الفاسد من البيع يملك بالقبض والفاسد من الاجارة لا يملك المنافع بالقبض حتى لو قبضها المستأجر ليس له ان يوأجرها . ولو أجزها وجب اجر المثل ولا يكون غاصياً وللأجير الاول ان ينقض هذه الاجارة وعلى قول ان الاجارة الثانية غير صحيحة . . وعلى كلا القولين للموثر الاول فسخ الاجارة الثانية . والفرق بين القولين هو . للمستأجر الاول على القول الاول ان يأخذ من مستأجره الاجر المسمى وعلى القول الثاني اجر المثل .

المادة ٥٨٩ * لو أجر احد ماله على مدة معلومة من آخر اجارة لازمة ثم أجره ايضاً تلك المدة مرة ثانية من غيره لا تنفذ الاجارة الثانية ولا تعتبر . لو أجر احد ماله عقاراً او منقولاً على مدة معلومة يبدل معلوم اجارة لازمة ثم أجره ايضاً ذلك المال تلك المدة نفسها مرة ثانية من غير المستأجر فلا يطرأ خلل على الاجارة الاولى . ولا تكون الاجارة الثانية نافذة ولا منعقدة وتكون غير معتبرة بشانها لا في حق الأجر ولا المستأجر الاول . ويتفرع عن عدم نفاذه في حق المستأجر مسألتان :

١ - بما ان لجارة الأجر ثانية على هذه الصورة تكون موقوفة بحق المستأجر الاول فله اذا شاء ان يهيئها والاجرة تكون له اي انها تكون ملكه واذا شاء فسخها وابطلها .
٢ - لو ان المدعين ادعيا الاجارة من شخص آخر فاقهر المدعي عليه باجارة اقدمها وانكر اجارة الآخر لم يكن للمدعي الاخران يحلفه لانه اذا حلفه ونكل عن الحلف بعد ان ثبتت اجارته للمدعي الاول باقراره يكون ذلك بمثابة اجارته المأجور مرة ثانية لآخر بعد ان اجره مرة أولى منع ان الاجارة الثانية غير صحيحة (خاتمة) .

و يتفرع عن عدم نفاذها في حق الأجر ايضاً المسألة الآتية :

لو أجر المؤثر المأجور ثانية من غير المستأجر الاول وسقط حق المستأجر الاول بافساخ الاجارة الاولى بالاقالة او بغيرها فلا يلزم الاجر تسليم المأجور للمستأجر الثاني بخلاف ما لو باع المستأجر فانه لو انفسخت الاجارة بتعقد البيع (حموي) اي ان هذه الصورة غير مقبسة على المادة الآتية . (البرازية

والاشباه) .

ليس قوله (اجارة لازمة) . المشتمل على معنى الصحة قيد احترازي . لان الاجارة الاولى اذا كانت فاسدة فيما انه يجري في الاجارة الفاسدة حكم الاجارة الصحيحة ما لم تفسخ بحكم احكام او برضاء الطرفين يكون الحكم على النوال المشروح آتفا (الخيرية) .

غير ان هذا القيد احتراز عن ان يكون للموثر خيار شرط لانه لو آجر احد ماله من شخص على ان يكون له الخيار كذا اياما وفي خلال مدة الخيار آجره من غيره انفسخت الاجارة الاولى ونفذت الاجارة الثانية . لان الموثر اذا كان مخيراً وآجر المأجور من آخر في مدة الخيار عد ذلك منه فسخاً للأجارة فعلاً

وقوله (تلك المدة) لانه لو آجر الموثر المأجور ثانية مدة اخرى غير تلك صح . مثلاً لو آجر احد ماله من آخر وبعد ان انقضت مدة الاجارة وقبل ان يخلي المستأجر المأجور آجره صاحبه من آخر نصح الـ رة ولا تحسب على المستأجر اجرة ما لم يسلم المأجور له فارغاً (البزاية) .

كذلك لو آجر احد داره في غرة محرم من آخر الشهر ثم آجر تلك الدار في الشهر المذكور من غيره شهر صفر فالاجارتان صحيحتان . فتسلم الدار اولاً للمستأجر الاول وبعد انقضاء شهر محرم المذكور وانتهاء مدة الاجارة تسلم للمستأجر الثاني في غرة صفر (انظر المادة ٤٤٠) الهندية في الباب الثالث .

وقوله (فليس له ايجار ذلك المال) اذ لا آجر ايجار ماله لا آخر .

مثلاً لو آجر احد حجرة من داره فله ايجار تلك الدار لمستأجر آخر غير تلك الغرفة المؤجرة (التنقيح) وقوله لغيره — لان ايجارها للاجر نفسه هنا غير معقول لان الموثر لا يكون مؤجراً ومستأجراً معاً

المادة ٥٩٠ * لو باع الآجر المأجور بدون اذن المستأجر يكون البيع نافذاً بين

البائع والمشتري وان لم يكن نافذاً في حق المستأجر حتى انه بعد انقضاء مدة الاجارة يلزم البيع في حق المشتري وليس له الامتناع عن الاشتراء الا ان يطلب المشتري تسليم المبيع من البائع قبل انقضاء مدة الاجارة ويفسخ القاضي البيع لعدم امكان تسليمه وان اجاز المستأجر البيع يكون نافذاً في حق كل منهم ولكن لا يؤخذ المأجور من يده ما لم يصل اليه مقدار ما لم يستوفه من بدل الاجارة الذي كان اعطاه نقداً ولو سلم المستأجر المأجور قبل استيفائه ذلك سقط حق حبسه .

لو باع الآجر المأجور بدون اذن المستأجر لا يكون البيع نافذاً بحق المستأجر ولا تنفسخ الاجارة اي انه يكون موقوفاً على اجارة المستأجر او فك الاجارة وان كانت نافذاً بين البائع والمشتري وسواء أكان المشتري عالماً بان المبيع مأجور او لا .

وليس للمستأجر ان يفسخ البيع بنفسه وان فعل فلا حكم لفسخه لان عدم نفاذه يفي حق المستأجر انما للمحافظة على حقه وهذا يحصل بعدم نفاذ البيع واعطاء المستأجر الصلاحية بالفسخ زائد عن

اللزوم فعليه اذا لم يجوز المستاجر ذلك البيع والتسليم افسخه ثم عاد واجازة كانت الاجازة جائزة (البزازبة) حتى انه بعد انقضاء مدة الاجارة يلزم البيع لكونه نافذاً بين البائع والمشتري كما سر وليس للمشتري الامتناع عن الاشتراء اي عن قبول المبيع الان البيع من العقود التي تلزم الطرفين ما لم يطلب المشتري تسليم المبيع من البائع . قبل لزوم البيع بانقضاء مدة الاجارة وفسخ القاضي البيع لعدم امكان تسليمه المبيع بسبب كونه ماجوراً لآل هذا الفسخ لقطع المنازعة وهو الى القاضي (العناية) ورد المختار في باب التصرف في الرهن ، الهندية في الباب التاسع عشر) ولا ينقلب بعد ذلك الى الصحة بانقضاء مدة الاجارة (انظر المادة ٥١)

واستعمال المشتري هذا الحق اي مراجعة القاضي لفسخ البيع على قول عند الطرفين (الامام الاغظم والامام محمد) مطلقاً سواء أكان المشتري عالماً عند الاشتراء بان المبيع ماجور اولا فللمشتري ان يطلب تسليمه المبيع على هذا الوجه و يطلب من القاضي ان يفسخ البيع عند عجز البائع عن تسليم المبيع (الخيرية) وعند ابي يوسف يحق للمشتري فسخ البيع اذا كان غير عالم بايجاره اما اذا كان عالماً فليس له الفسخ . يفهم من ذكر المجلة حق الفسخ بصورة مطلقة انها قبلت قول الطرفين . كما ان ظاهر الروايات والصحيح والمفتي به هو قول الطرفين في ذلك (الهندية) .

فعلى ذلك اذا فسخ الحاكم البيع على الوجه المشروح ثم رد المشتري المبيع الى المؤجر البائع بخيار البيع فلا تعود الاجارة ما لم يكن هذا الرد بطريق الفسخ واذا كان هذا الرد بطريق الفسخ فلا تعود الاجارة ايضاً على قول وتعود على قول آخر (هندية في الباب التاسع عشر) .

فلو باع المستاجر حق الفسخ ثم ان المشتري رد المأجور على الأجر بعيب ان لم يكن بطريق الفسخ لا تعود الاجارة ولا يشكل فان كان الرد بطريق الفسخ هل تعود الاجارة صارت دافعة الفتوى التي القاضي الامام الزر بخري انها لا تعود قال رحمه الله تعالى وافق جدي شيخ الاسلام عبد الرشيد بن الحسين انها تعود (الهندية في الباب التاسع عشر)

وان اجاز المستاجر البيع يكون نافذاً في حق كل منهم اي كل من البائع والمشتري والمستاجر وفسخ الاجارة ولا تعود بعد انقضاءها على هذه الصورة اذا رد المشتري المبيع الى البائع بطريق غير طريق الفسخ بخلاف ما لورده به (البزازبة) . لكن لا يؤخذ المأجور من بدء ما لم يصل اليه اي يرد اليه مقدار ما لم يستوفه من بدل الاجارة الذي كان اعطاء نقداً للمأجور ورضاء المستاجر ببيع على هذه الصورة انما هو رضاء بفسخ الاجارة ولا يسقط حقه في حبس المأجور (الهندية) . وعلى ذلك فللمستاجر بعد اجازته البيع ان يمسك المأجور في يده لاسترداد بدل الاجارة .

ولو سلم المستاجر المأجور للمشتري قبل استيفائه ذلك البدل سقط حق حبسه . حتى ان المؤجر لو باع المأجور وسلمه بدون اذن المستاجر ثم اجاز المستاجر البيع والتسليم فلا يبقى له حق حبس المأجور اما اذا اجاز البيع فقط فلا يسقط حق حبسه .

واذا باع المؤجر الدابة المستأجرة من احد وسلمه اياها بلا اذن المستاجر ومن دون عذر وعطبت في يد المشتري فليس للمستاجر ان يضمن المشتري قيمة تلك الدابة (الهندية في الباب الثاني والثلاثين وفي الباب التاسع البزازبة) .

وا اجمع التفصيلات الواردة في شرح المادة (٣٥٥) في شأن هذه المادة .
وقيل في المجلة بدون اذن المستأجر لان الآجر اذا باع المأجور باذن المستأجر نفذ ولو رخص
المستأجر ببيع المأجور من احد الناس وباعه الآجر من غيره فالبيع يكون نافذاً ايضاً اما لو اذن المرتهن
الراهن ببيع الرهن من احد فليس له ان يخالفه الى غيره فان فعل فلا يجوز (رد المحتار في باب التصرف
في الرهن)

والفرق : هو انه ليس للمستأجر حق في بدل المأجور اي ان المؤجر لو استبدل حانوته بمحانوت آخر
بجانبه واجاز المستأجر هذا البيع فليس له ان يطلب اتمام مدة الاجارة في المحانوت الثاني . اما اذا
بيع الرهن واجازه المرتهن فيكون ثمن الرهن رهنا وعلى ذلك فلو قال المرتهن للراهن بيع الرهن من فلان
وعينه له فليس له ان يبيعه من غيره اذ قد يكون الذي عينه المرتهن اغني من الذي يريد الراهن بيع الرهن
منه فلذلك كان تعيين المرتهن للمشتري صحيحاً ومعتبراً وليس للراهن مخالفته .

وليس قوله اذا باعه قيداً اريد به الاحتراز لأن الآجر لو اقر بان الدار المأجورة مثلاً ملك لفلان
فاقراره ينفذ في حقه ويكون باطلاً في حق المستأجر . وعليه متى انقضت مدة الاجارة تسلم الدار المذكورة
للمقر له اما قبل ذلك فليس له مداخله فيها (رد المحتار) انظر المادة (٧٨) .

في طلب المشتري الاجرة واخذها من المستأجر في بيع المأجور :

اذا باع احد داره المأجورة من آخر وبعد مدة اخذ المشتري اجرة من الستأجر فالاجرة ملك للمشتري
لان الاجارة مستقلة . ولو وعدا المشتري البائع قائلاً انك متى رددت الى الثمن ارد اليك المبيع واحسب
لك ما اخذته من الاجر من اصل الثمن فلا يجبر المشتري على انجاز وعده هذا بان تحسب ما قبضه
من الاجرة من اصل ثمن المبيع وان انجز وعده فيكون قد احسن . واذا شرط وعد كهذا في البيع حين
العقد كان البيع فاسداً (الهندية في الباب السابع) .



الفصل الثالث

في بيان المواد المتعلقة ببرد المأجور واعادته

﴿ المادة ٥٩١ ﴾ يلزم المستأجر رفع يده عن المأجور عند انقضاء الاجارة .

لا يبقى للمستأجر من حق في المأجور متى انقضت الاجارة فعليه يلزمه بعد تمام المدة . اولا : ان يرفع يده عن المأجور اي الا يستعمله ثانياً : ان يسلمه الى المجر بمجرد طلبه . وذلك كما يأتي :
يلزم المستأجر رفع يده عن المأجور اي عدم استعماله اياه عند انقضاء مدة الاجارة واپس عليه رده الى الأجر سواء كان المأجور محتاجاً الى حمل ومؤونة اولا (انظر المادة ٥٩٤) والمادتان (٥٩٢ و ٥٩٣) الايتينان فوعان لهذه المادة .

يلزم المستأجر رفع يده لان تسلم المستأجر المأجور انما هو بقصد استيفاء منافع معلومة ومتى استوفيت تلك المنافع فلا يبقى حكم لذلك العقد . فوضع اليد على المأجور بعد ذلك خارج عن رضا المجر . ولا يجوز التصرف في ملك الغير بدون اذنه . ولذلك يلزم رفع يد المستأجر .
مسائل تنفرع عن ذلك :

اولا . — لو استأجرت امرأة حلياً لتنزين بها يوماً واحداً فليس لها ان تستعملها زيادة عن يوم فان استعملتها او طلبها منها الأجر ولم تعطها له عدت غاصبة . اما اذا لم يطلبها وبقيت في يدها وحفظتها فلا شيء عليها (التنقيح) .

والفرق بين الامساك للعفظ والامساك للاستعمال هو كما يأتي :

كل موضع يمسك فيه المأجور لاجل الاستعمال يكون ذلك الامساك استعمالاً وكل موضع يمسك فيه المأجور لغير الاستعمال فهو حفظ .

فعلي هذا اذا تسورت المرأة بالخلخال او تحللت بالسوار او نعم الرجل بالقميص او وضع العمامة على العاتق فهذا كله حفظ وليس باستعمال .

وكذلك وضع الخاتم في الجيب ووضع غطاء الرأس تحت جناحه هو حفظ وليس باستعمال . وكذا لو استأجر شخص (طبقة) وبعد مضي مدة الاجارة وضعه على رأس اناة ينظر فاذا كانت ما بداخل ذلك الاناء يحتاج الى وقايه فيكون وضع ذلك الطبقة استعمالاً . والا فيكون حفظاً (هندية قبيل الباب الحادي والعشرين) .

ثانياً . — من يستأجر عقاراً لمدة سنة ليس له ايجاره لمدة سنتين من آخر وهذه المسألة تنفرع عن هذه المادة ايضاً (انظر المادة ٥٨٧) البرازية .

ثالثاً . — اذا كان المأجور داراً وغاب المستأجر بعد انتهاء مدة الاجارة وترك امتعته فيها ولم يعط

المفتاح للمعجر فلمؤجر ان يفتح الدار و يضع الامتعة في جانب منها و يسكنها ولا حاجة الى مراجعة الحاكم لاجراء ذلك (التنقيح) .

رابعاً . — لو استأجر احد حائوتاً لوقف و بعد ذلك احدث فيه بناء بدون اذن متوليه بنظره اذا كان رفع ذلك البناء غير مضر بالوقف يرفع والا فلا و يكون الباني مجبوراً على انتظار انفصاله عن الوقف ولا يكون ذلك البناء مانعاً من ايجار جانب الوقف من الحائوت (انظر شرح المادة ٥٣١) ايضاً (الار المختار) .

خامساً . — لتفرع المادة الآتية .

المادة ٥٩٢ * ليس للمستأجر استعمال المأجور بعد انقضاء الاجارة .

ليس للمستأجر استعمال المأجور بعد انقضاء مدة الاجارة بدون اذن المؤجر مطلقاً . (انظر المادة ٩٦ وان فعل عد غاصباً و يكون ضامناً ان تلف (انظر المادة ٦٠٠ و ٧٩٢) وتلزمه اجرة للمدة التي يبقى فيها بعد ذلك في يده لأنه يستعمله بدون عقد (انظر المادة ٥٩٦) .

مثلاً لو استأجر احد مرجلاً على ان يطبخ فيه الشيء الغلاني لشهر و فرغ من الطبخ في مدة خمسة عشر يوماً فكما انه يلزمه اداء اجرة الشهر كلها فليس عليه شيء لو بقي بعد تمام الشهر يده مهما كانت المدة سادساً . — لتفرع المادة الآتية .

المادة ٥٩٣ * لو انقضت الاجارة واراد الآجر قبض ماله يلزم المستأجر

تسليمه اياه .

لو انقضت مدة الاجارة واراد الآجر قبض المأجور المستأجر لزم من المستأجر تسليمه اياه (انظر المادة ٦٠٠ و ٧٩٤) واذا لم يسلمه اياه وتلف في يده ضمن قيمته (انظر المادة ٦٠٦) لانه بما سكه اياه بعد الطلب يعد متعدياً .

جاء في المادة (٥٩١) يلزم المستأجر رفع يده و هنا قد جاء يلزمه تسليمه . و بين الرفع والتسليم فرق اذ ان رفع اليد يلزمه سواء طلب الآجر المأجور او لم يطلبه اما التسليم فانما يلزم حين الطلب . واذا اراد الآجر ايجار ماله من آخر غير المستأجر فليس لهذا ان يقول (اني احق به من غيري لاني واضع اليد فأجره مني) .

لان له عدم ايجاره اصلاً بخلاف الموقوف للغة فان لا بد من ايجاره فإيجاره من غير المستأجر الاول تعنت الا ان زاد عليه آخر في الاجرة ولم يقبل الاول الزيادة فتؤجر من الآخر من هذا ما ظهر لي تأمل (التنقيح) .

مثلاً اذا كان المأجور عرصه لوقف و كان للمستأجر فيها بناء او غرس و طلب المستأجر ايجاره منه بأجر المثل او قبل بالزيادة التي زادها غيره على اجر المثل فهو اولى من غيره بها والا فلا . الخلاصة انه اذا كان المأجور ملكاً فيمكن ايجاره من غير المستأجر الاول ولو طلب ايجاره منه اما في الوقف فالمستأجر اولى بالمأجور على الدوال المشروح اعلاه .

كذلك لو استأجر شخص مجرى ماء لوقف مع مائه ليسقي منه الشجر الذي غرسه . و بعد ن غرس

الشجر وانقضت مدة الاجارة ظهر شخص آخر طالبا استئجار الحجرى مع الماء وكان من المحقق ان الحجرى مع الماء اذا لم يستأجرهما المستأجر الاول تذبل غراسه فيصيبه ضرر من ذلك مع انه طالب الاستئجار ببذل المثل . فتوجب للمستأجر الاول ببذل المثل ولا توجب للثاني (التنقيح) والتاويل الجديدة) .

واليك الفرق بين الوقف والمالك في هذه المسألة : لئلا يعدم ايجار ملكه مطلقا بخلاف مال الوقف فانه لا بد من ايجاره فعدم ايجار مال الوقف للمستأجر الاول في هذه الصورة واجاره من غيره تعنت كما مر .

وقد ذكر في شرح المادة (٥١١) انه اذا انقضت مدة الاجارة ولم يسلم المستأجر مفتاح المساجور وسافر الى بلد اخرى فلا جران يؤجر المساجور من آخر واذا وجد في الدار ائمة للمستأجر الاول فتوضع في مكان من الدار ولا لزوم الى مراجعة القاضي لاجراء ذلك (التنقيح) .

المادة ٥٩٤ * لا يلزم للمستأجر رد المساجور واعادته ويلزم الآجر ان يأخذه عند انقضاء الاجارة مثلا لو انقضت اجارة دار يلزم صاحبها الذهاب اليها وتسليمها كذلك لو استؤجرت دابة الى المحل الفلاني يلزم صاحبها ان يوجد هناك ويتسلمها وان لم يوجد هناك ولم يستلمها وتلفت في يد المستأجر بدون تعديه وتقصيره لا يضمن . اما اذا استأجرها للذهاب الى محل معين والرجوع منه يلزم ان يردها الى ذلك المحل وان لم يردها اليه واحضرها الى داره وتلفت ضمن .

تعود مؤونة رد كل عين الى من تعود اليه منفعة قبضها (انظر المادة ٨٧) فاذا كانت المنفعة للقباض فمؤونة الرد تكون عليه واذا كانت للدافع فمؤونة الرد تكون عليه ايضا واذا كانت لكل منهما تقع في الرد فمؤونة الرد على من تكون له المنفعة العينية .

مسائل تفرع عن ذلك :

اولا — لا يلزم المستأجر رد المساجور للآجر واعادته ويلزم الآجر ان يأخذه عند انقضاء الاجارة (انظر المادة ٧٩٤) . وما ان المساجور لم يكن كالعارية فلا تجري فيه احكام المادة (٨٣٠) (انظر المادة ٥٩٥) (الهندية ، التنقيح ، الانقروى) .

وان استأجرت المرأة حليا معلوما الى الليل يبذل معلوم لتلبسه فحبسته اكثر من يوم و ليلة صارت غاصبة قالوا وهذا اذا حبسته بعد الطلب او حبسته مستعجلة اما اذا حبسته للحفظ غير مستعجلة لا تهير غاصبة قبل وجود الطلب وذلك لان العين امانة في يدها فلا تصير مضمونة الا بالاستعمال او بالمنع بعد الطلب كالوديعة بخلاف المستعير اذا امسك الثوب المستعار بعد مضي المدة حيث يضمن لان هناك وجد الطلب من حيث الحكم وقد وجب الرد عليه بعد مضي المدة اما في الاجارة فلم يوجد الطالب لا من حيث الحقيقة ولا من حيث الحكم فلم يوجد الاستعمال ولا المنع فلا يجب الضمان (التنقيح) .

مثلا لو انقضت اجارة دار يلزم صاحبها الذهاب اليها وتسليمها اي له اذا شاء الذهاب اليها وتسليمها .

كذلك لو استوجرت دابة الى المحل الفلاني اي للذهاب بها الى ذلك المحل فقط يلزم صاحبها ان يوجد هناك ويسلمها وان شرط على المستأجر ان يردّها الى الآجر في داره فلا يلزمه ذلك وان لم يوجد الآجر في ذلك المحل ولم يسلمها وعطبت في يد المستأجر بدون تعديبه ونقصيره لا يضمن سواء أطلب الآجر يردّها اولاً (الهندية في الباب الثالث عشر ، والبرازية) .

على انه اذا اراد المستأجر رد الدابة لصاحبها ، عطبت في يده وهو في اثناء الطريق فلا يضمن . اما اذا ذهب المؤجر الى بلد اخرى غير البلد الذي وقع فيه الاستئجار فاخذها المستأجر الى ذلك البلد ليوصلها الى صاحبها وتلفت كان ضامناً . لان المستأجر يكون غاصباً بذل هذا التصرف (البرازية ، الهندية) .

كل عمل بعمله المؤجر في المأجور حين رد المأجور له اذا عمله المستأجر في المأجور يبرأ من الضمان فعليه اذا رد المستأجر الدابة التي استأجرها الى دار المؤجر ور بطها في الاصطبل او وضعها في الاصطبل وقفل الباب عليها ثم تلفت الدابة بعد ذلك فلا ضمان على المستأجر . اما اذا وضعها في الاصطبل ولم يربطها ولم يقفل الباب عليها وفقدت الدابة يضمن (هندية ، البرازية) .

وكذا لو استأجر احد دابة ليركبها مدة معلومة وامسكها في بيته بعد انقضاء مدة الاجارة ولم يحضر صاحبها لاخذها وتلفت فلا يضمن لان الرد والاعادة لا يلزمان المستأجر ويستفاد من هذه الامثلة ان حكم هذه المادة مطلق .

اي انه سواء أكان المأجور عقاراً كالدار او كان منقولاً كالدابة . وقد قبلت المجلة ذلك في المأجور اذا كان منقولاً سواء أكان يحتاج رده الى حمل وموئونة كيد الرحى اولاً كالتياب والدواب . وقد ذهب بعض الفقهاء الى انه يلزم المستأجر رد المأجور اذا كان ليس مما يحتاج الى موئونة للنقل الا ان المجلة لم تقبل هذا القول (التنقيح) .

اما اذا استأجر تلك الدابة على ان يذهب بها الى محل معين ويرجع منه وان لم يردّها الى ذلك المحل واحضرها الى داره وتلفت فيها ان ذلك الشرط صحيح ومعين ويكون متعدياً بنقله ايها الى غير موضع العقد متعدياً يضمن ذلك المستأجر تلك الدابة سواء اطلبها المؤجر منه او لم يطلبها .

ولزوم الضمان في هذه المسألة ليس قائماً على لزوم رد المأجور على المستأجر وانما هو قائم على ان المسافة التي يتناولها عند الاجارة في ذلك الموضع لا تنتهي الا بالرد الى ذلك الموضع (الهندية في الباب الثالث عشر) واذا استأجر الدابة على ان يركبها الى المحل الفلاني ويعود بها الى داره فلا يكون المستأجر مجبراً على ائصال الدابة الى المكان الذي استأجرها منه وعلى الآجر ان يأتي الى دار المستأجر لاستردادها لان مدة الاجارة انما تنقضي بوصول المستأجر الى داره وبعد ذلك تكون في يده امانة (الهندية) .

ثانياً . — رد المستأجر فيه للآجر على الاجير المشترك كالقصار والنساج (انظر المادة ٣٦) . لان الرد والاعارة نقض للقبض السابق ومن كانت منفعة القبض له فنقض القبض من واجباته لان الغنم بالغرم فنفعه القبض بالاجارة تعود للمؤجر لان المؤجر ياخذ عيناً وهو يدل الايجار وان كان المستأجر انتفع من القبض ايضاً بانتفاعه بالمأجور الا ان الاعيان اولى من المذافع فالمنفعة العينية في المستأجر فيه هي للاجير ومنفعة المستأجر هي لم تكن عيناً (هندية ، بايضاح) ما لم يشترط ذلك على المستأجر (انظر

مثلاً لو اعطي الى قصار ثوب قماش لقصره فعلى القصار بعد قصر الثوب رده الى صاحبه (البزازية الهندية) .

ثالثاً . — يجب على الراعي الذي يكون اجيراً مشتركاً ان يعيد الدواب الى اصحابها ويسلمهم اياها وعلى ذلك فلو فقدت بقرة وتلفت وقال الراعي اني اوصلتها الى القرية بنظر فاذا كانت العادة في تلك القرية عدم لزوم تسليم الراعي لكل دوابه ، يكفي ادخالها القرية بصدق الراعي بادخاله البقرة القرية مع اليمين ولا يلزمه ضمان (انظر المادة ١٧٢٤) واذا نكل ضمن (الانقروي ، وجمع الانهر ، والبزازية) اما صرفيات نقل الدقيق بعد طحن الحبوب في الطاحون فعلى صاحبه وليس على الطحان .
رابعاً . — المادة الآتية .

المادة ٥٩٥ * وان احتاج رد المأجور واعادته الى الحمل والمؤونة فاجرة نقله على الآجر .

ان احتاج رد المأجور واعادته الى الحمل والمؤونة فتلزم الآجر اجرة نقله بمجرد استلامه وليس على المستأجر او الاجير حتى انه اذا شرط على المستأجر فسدت الاجارة . لان المستأجر لما كان لا ينال منافع المأجور مجاناً فلا يلزمه ان يتحمل مؤونة الرد ومضرته .
كذلك اذا استأجر احد رحي يد وانقضت مدة الاجارة فعلى الآجر تسليمها واجرة نقلها . (التنقيح ، والانقروي) . ولا يجوز ان يشترط على المستأجر ان يرد العين الى الآجر ولها حمل ومؤونة وان لم يكن لها حمل ومؤونة جاز (الهندية في الباب الخامس) .

الباب الثامن

في بيان المضامات ويحتوي على ثلاثة فصول

الفصل الاول

في المواد المتعلقة بلزوم ضمان المنفعة وعدمه اي ان موضوع هذا الفصل ضمان المنفعة اما المواد المتعلقة بضمان عين المصوب ، وضمان زوائد المصوب فستأتي في الكتاب الثامن .

﴿ المادة ٥٩٦ ﴾ لو استعمل احد مالا بدون اذن صاحبه فهو من قبيل الغصب لا يلزمه اداء منفعه ولكن ان كان ذلك المال مال وقف او مال صغير فحينئذ يلزم ضمان المنفعة اي اجر المثل في كل حال وان كان معداً للاستغلال يلزمه ضمان المنفعة اي اجر المثل اذا لم يكن بتأويل ملك او عقد مثلاً لو سكن احد في دار آخر مدة بدون عقد اجارة لا تلزمه الاجرة لكن ان كانت تلك الدار وقفاً او مال صغير فعلى كل حال تلزمه يعني ان كان ثم تأويل ملك وعقد او لم يكن يلزم اجر مثل المدة التي سكنها وكذلك ان كانت دار كراء ولم يكن ثم تأويل ملك وعقد يلزم اجر المثل وكذا لو استعمل احد دابة الكراء بدون اذن صاحبه بها يلزم اجر المثل .

منافع المصوب ليست مضمونة .

اي انه لو استعمل احد مالا بدون اذن صاحبه واستوفى منفعة او عطلها اي انه اخذ المال واكسبه عنه ولم يستعمله ومنع بذلك صاحب المال من استعماله فهو من قبيل غصب المنافع لا يلزمه ضمان تلك المنفعة المضمونة اي لا يجب عليه دفع اجرة مقابل انتفاعه به ولكن اذا سرقة ن على المال باستعماله اياه وانه تهلك بعض اجزاء العين لزمه ضمان النقصان (رد المحتار) .

والائمة الحنفية متفقون في عدم لزوم ضمان المنفعة في هذا اما الامام الشافعي رحمه الله فيرى ان نافع المصوب مضمونة كاعباء (رد المحتار في الغصب)

يعني انه يجب ضمان منافع المصوب سواء اكان المال معداً للاستغلال او مال وقف او مال يتجر او لم يكن كذلك .

ويثبت عدم لزوم ضمان المنافع بدليتين ،

اولاً : بما ان الضمان يلزم بسبب الغصب وحيث لا يتمتع ان الاجرة والضمان بمقتضى المادة «٨٦» فلا تعطى الاجرة .

ثانياً : ليس من مماثلة بين المنافع والمال اي النقود . لان المنافع لما كانت اعراضاً ليس لها بقاء فليست متقومة لذاتها وانما بضرورة ورود العقد . فيشترط في ضمان العدوان المماثلة وقد وردت بالنص «قال الله تعالى . فاعتدوا عليه بمثل ما اعتدي عليكم» وكذلك لم يجوز بالاجماع ضمان المنافع بالمنافع (شرح الجامع ونتائج الافكار في الغصب)

وبناء على هذه الادلة كان من اللازم عدم لزوم ضمان المنفعة لمال الوقف او مال اليتيم ولكن يجوز الفقهاء المتأخرون تضمين منافعها استحساناً لما رأوه من طمع الناس في اموال الاوقاف والايام انظر المادة (٣٦) متناً وشرحاً .

ويفهم من ذلك ان فقهاءنا المتأخرون قد اخذوا سبيل جواز هذه المسألة بقول الامام الشافعي دون اقوال ائمتنا الثلاثة .

وللمنافع قيمة كبرى في هذا الزمان كما لو انشأ احد بنفسه قصرأً للقصر لاصطياف وكان اجر المثل السنوي لهذا القصر سبعون جنيهاً فانتهب شخص آخر غياب صاحب القصر وسكنه مدة ثلاثة سنوات غصباً فعلي رأي الائمة الحنفية لا يلزمه اجر . اما عند الشافعي فيلزمه . وبما ان المتأخرون من فقهاء الحنفية قالوا بضمان المنفعة في مال الوقف واليتيم فيجب على فقهاء عصرنا هذا ان يتشاوروا ويتخذوا قراراً بخصوص قبول مذهب الشافعي في عموم منافع الاموال وان يستحصل على اراده سنيه بالعمل به .

ولزم ضمان المنفعة فيما هو معد للاستغلال انما لان استعماله يقوم مقام العقد الفاسد . جاء في الجمله «لو استعمل احد . . . الخ» فعليه اذا استعمل الغاصب المغضوب بالذات او اجره من آخر واخذ اجرته فليس له ما به من مقابل وليس له تعرض لما اخذ الغاصب من الاجرة انظر المادة (٤٤٧) متناً وشرحاً .

ولكن اذا كان المال وفقاً فيجري فيه على ما سيبي في شرح المادة (٥٩٨)

ولكن المال الذي استعمل هكذا غصباً او عطل اذا كان وفقاً او مالاً لصغير فعلي كل حال اي سواء كان بتأويل ملك او عقد او لا يجب ضمان المنفعة وان كان معداً للاستغلال فيلزم ايضاً ضمان المنفعة اي اجر المثل ما لم يكن الغاصب مستعداً له بتأويل ملك او عقد (رد المختار) .

اذا كان المغضوب معداً للاستغلال يكون ذلك في مقام العقد الفاسد اي كأنه يكون المؤجر قد أجره للمستعمل وان استعمال ذلك الشخص لذلك المال المعد للاستغلال يكون من قبيل التعهد بدفع الاجرة وقبوله عقد الايجار الا انه لما كان لم يسلمه في هذا العقد الذي وقع على هذه الصورة بدل ايجار لم اداء اجر المثل انظر المادة (٤٥٠) (رد المختار) .

مسائل متفرعة عن عدم ضمان منافع المغضوب :

اولاً لو سكن احد في دار آخر مدة بدون عقد اجارة فلا تلزمه اجرة لتلك المدة لكن اذا سكن الدار على هذه الصورة واعطى اجرة المدة التي سكنها فليس له استردادها

ثانياً : اذا استكرى احد دابة على ان يركبها فلا تاو ار كبحها غيره فلا تلزمه اجرة ما لم تكن من دواب الاجرة .

ثالثاً : لو استأجر احد دابة لم تكن معدة للاستغلال وانكر الاجارة في اثناء الطريق فلا تلزمه عند اني

يوسف اجرة الطريق الباقية بعد الانكار لانه يصبح حينئذ غاصباً بناء على المادة (٩٠١) اما اجرة الطريق التي قطعها قبل الانكار فتلزمه ولو ان الماحور هلك بعد الانكار ولا يكون اجتماع الأجر والضمان لاختلاف الوجهة .

رابعاً : لو استأجر احد داراً من آخر شهراً وبقي ساكناً في الدار لغيب المالك منه بعد ذلك الشهر فلا تلزمه اجرة تلك السنه لانه لم يسكن الدار تلك السنه على وجه الاجارة خامساً : اذا غاب احد بعد ان استأجر داراً شهراً وترك عياله في الدار وبقوا ساكنين في تلك الدار بعد مرور مدة الاجارة فلا تلزمه اجرة تلك المدة لان تلك العائلة لم تستأجر الدار .

سادساً : لو استأجر احد مزرعة في القفر ولقلة الامطار لم ينبت زرعها اثناء مدة الاجارة ونبت بعد انقضاءها فنبيع الزرع كله للمستأجر . انظر المادة (١٢٤٦) كما انه ليس للمؤجر طلب الاجرة بدون عقد فليس له ان يطلب نقصان الارض .

سابعاً : اذا اجر شخص داره من آخر على ان يكون بدل ايجارها في كل شهر كذا قرشاً . وبأثناء الشهر باع المؤجر داره من آخر وبقي بعد ذلك المستأجر ساكناً في الدار بلا عقد لا تلزمه اجرة ما لم تكن تلك الدار معدة للاستغلال او كانت مما يوجب حكم الفقرة الاستثنائية من المادة (٤٧٢)

ثامناً : لو استأجر احد دابة ايركها اليوم الى المحل الفلاني فلم يذهب بها اليوم الى ذلك المحل وذهب بها في الغد فلا تلزمه اجرة . اما عند الامامين يلزمه الاجر المسخي (الخانية) في ضمان منفعة المال الموقوف ومال اليتيم :

اما اذا كانت تلك الدار مالا موقوفاً او مالا لصغير فيلزم اجر المثل على كل حال سواء اُسكن هناك تأويل ملك كما في المادة (٥٩٧) او تأويل عقد كما في المادة (٥٩٨) او لم يكن رسواً اسكنه فيها المتولي بدون اجرة او اعاره اياها اولاً . او كان مشروطاً في الوقف كونه للسكنى او لغيرها او سكنها بدون عقد او عطّلها وذلك اذا كان اجر المثل اكثر من النقصان الذي يحصل في العقار بسبب السكنى . مسائل تنفرع عن ذلك :

اولاً : اذا اشترى احد داراً وسكنها ثم ظهر انها مال موقوف او مال صغير او سكن احد داراً لوقف باذن المتولى او بدون اذنه يلزمه اداء اجرة المدة التي سكن فيها في الدار .

مثلاً : لو اشترى احد عقاراً من آخر بشمن معلوم وبعد ان ضبطه ونصرف فيه مدة قام متول توقف مدعياً بان هذا العقار من عقارات الوقف الذي . . . متولى عليه واثبت دعواه هذه وحكم على نهج شرعي بأن ذلك العقار هو للوقف فيلزم ذلك المشتري اجرة المدة التي تصرف فيها بالعقار المذكور وكذلك اذا كان نصف ذلك العقار ملكاً والنصف الآخر وقفاً ونصرف فيه المشتري على الوجه الآنف فيلزم المشتري ان يدفع اجر المثل النصف العائد للوقف . اهـ

ثانياً : لو استأجر احد عقاراً لصغير او لوقف لشهر وسكن فيه شهرين يلزمه اجر المثل للشهر الثاني (رد المحتار) .

ثالثاً : لو باع متول لوقف مالا للوقف من آخر وسلمه اياه ثم عزل ونصب آخر بدلاً عنه قام المتولى الجديد دعوى على المشتري وحكم له الحاكم باسترداده فيلزم المشتري المذكور ان يؤدي اجر المثل ولو لم يكن المال

المذكور معداً للاستغلال .

رابعاً : لو سكن امام مسجد آخر مجاناً في الدار الموقوفة لسكنائه لزم الساكن اجر المثل
خامساً : اذا رهن المتولى او الموقوف عند آخر وسكنه المرفق لزمه اجر المثل . ولو لم يكن معداً
للاستغلال .

سادساً : اذا وجدت دار موقوفة لسكنى اثنين واستبد احدهما بالآخر وسكنها وحده بدون اذن
الثاني لزمه للوقف اجر المثل حصه شريكه في تلك المدة وتبقى تلك الاجرة بعد اخذها محفوظة عند
المتولى لتصرف في مرافق الوقف . وسواء اكانت الدار موقوفة للسكنى او للاستغلال بخلاف ما لو سكنها
احد الشريكين وحده ولم يسكنها الثاني لعدم وجود محل له للسكنى وحينئذ لا يلزم الساكن اجرة ما
سابعاً : اذا سكنت امرأة وزوجها في دار لولدها اليتيم يلزم الزوج اجر المثل كذلك لو كانت دار مشتركة
بين بالغ وصغير وسكنها البالغ فيلزمه اجر المثل لحصة الصغير (التنقيح) ، والنتيجة : رد المختار ، والاقرى ،
والبزازية ، والفتاوى الجديدة ، والبهجة ، والنتيجة ، والخيرية)

ثامناً : لو استأجر احد حائوتاً موقوفة مدة وبعد انقضاء مدة الاجارة فقله وعطله مدة يلزمه اجرة
تلك المدة .

اذا سكن شخص مع عائلته داراً لوقف او ليتيم لزم الرجوع على المتبوع باجر المثل (النتيجة) ، والتنقيح)
تاسعاً : لو غضب احد مسجداً او مدرسة لوقف واتخذها يقهى لزمه اجر المثل مدة الاشغال
«رد المختار» .

المسألة المنفرعة عن لزوم ضمان المنفعة اذا كانت المال معداً للاستغلال :

اولاً : اذا كانت الدار للكراء لم يعد معداً للاستغلال ولم يكن في استعمالها تاويل ملك او عقد يلزم
المستعمل باجر المثل .

ثانياً : لو استأجر احد داراً او حماماً معدة للاستغلال لشهر وسكنها شهرين فكما يلزمه الاجر المسمى
لشهر الاول يلزمه اجر المثل للشهر الثاني وليس الاجر الذي سمي للشهر الاول . (رد المختار ، والاقرى)
ثالثاً : لو استأجر احد عقاراً معداً للاستغلال وفسخ الاجارة بعد ذلك وحبس المأجور في يده لاستيفاء
بدل الاجارة الذي اعطاه للمؤجر سلفاً وسكنه مدة يتأويل كونه له الحق بالحبس لزمه اداء اجرة تلك
المدة (رد المختار ، والهندية)

رابعاً : ولو دخل احد محلاً معداً للاستغلال كالخانات والحمام ، ادعى غصبه لزمته اجرة ايضا
(رد المختار) .

خامساً : واذا زرع احد ارض غيره في قرية معدة للاستغلال بدون اذنه ينظر فاذا كان العرف
يسمى تلك القرية ان يعطي الذي يزرع الارض بدون اذن صاحبها الثلث او الربع من الحاصلات فعليه
الاستيفاء . يعطى ذلك لصاحبها واذا لم يكن عرف كهذا في تلك القرية فعليه ان يعطي اجر المثل لصاحب
الارض (التنقيح)

سادساً : كذلك لو اخذ احد فرساً ، من دواب الكراء او حملاً بدون اذن صاحبه واستعمله مدة
لزمه اجر المثل .

ما و سأل أحد في نحل معداً للاستغلال بدون صاحبه على ان لا يدفع له اجرة فليس له صاحب
الحل ان يطالبه باجرة بعد ذلك (بازاوية انظر المادة (٨١٢)).

وقد قيدت الامثلة كلها بما قيد به متن المجلة بقوله بدون اذن صاحبه .
شرط ضمان منفعة المعد للاستغلال :

يشترط لحق علم المستعمل للمال المعد للاستغلال اذا كانت غير مشهورة بكونها معدة للاستغلال
وقد اشارت المجلة في المادة (٤١٧) الى لزوم ذلك واذا اختلف في لحق علم المستعمل من عدم لحقه فالقول
مع اليقين للمستعمل .

اما اذا اختلف في لحق علم المستعمل في امثال الحمام والخان من الشارات مما هو معروف بكونه معداً
للاستغلال وادعي الغاصب عدم علمه بكونها معدة للاستغلال فلا يصدق ويلزمه اجر المثل بالغاً ما بلغ .
هذا اذا كانت اجر المثل اكثر من النقصان لانه اذا لم اجر المثل لاستعمال اراضي اليتيم او الوقف
او اي عقار لها وكانت النقصان الذي حصل للعقار بسبب الاستعمال اكثر من اجر المثل فيعدل اليه
ويضمنه المستعمل . وفي هذه الحال لا تلزم الاجرة اي انه اذا كان النقصان العارض لعقار اليتيم او الوقف
بسبب استعماله غصباً اكثر من اجر المثل فيضمن النقصان واذا كان اجر المثل اكثر من النقصان ضمن اجر
المثل (على افندي ، والبازاوية) .

ويعلم النقصان العارض بسبب الغصب والاستعمال على ما جاء في المادة (٨٨٦) .

اما اذا كان المغصوب ارضاً اميرية او ارضاً وقفية من قبيل المخصصات فالحكم فيها يجري على ما جاء
في قانونها الخاص وليس من احكام المجلة .

المادة ٩٧ * لا يلزم ضمان المنفعة في مال استعمل بتأويل ملك ولو كان معداً
للاستغلال مثلاً لو تصرف مدة الشركاء في المال المشترك بدون اذن شريكه مستقلاً
فليس الشريك الآخر اخذ اجرة حصته لانه استعماله على انه ملكه .

لا يلزم ضمان المنفعة في مال استعمل او عطل بتأويل ملك وليس فيه مال موقوف او مال لصغير
بل كان جميعه ملكاً انظر المادة (١٠٧٥) . لان المتصرف لما كان تصرفه فيه على انه ملكه فلا يكون
راضياً بالاجرة وان كان مما هو معد للاستغلال .

ويستفاد مما سر من التوضيح ان تأويل المالك المتصرف في الملك اما في الوقف وملك الصغير فلا يجري
فيها ذلك . وكذلك المادة (٥٩٦) يستفاد منها هذا الامر ، الدر ، المختار) .

مسائل تنفرع عن ذلك :

اولاً مثلاً لو تصرف احد الشركاء تفلياً في المال المشترك كالدار والحانوت مدة بدون اذن شريكه
مستقلاً واستعمله بنفسه فليس للشريك الآخر اخذ اجرة حصته لانه استعماله على انه ملكه كانه ليس له
ان يطالب بسكنى الدار وحده بقدر ما سكنها شريكه انظر المادة (١٠٨٣) .

حتى ان الساكن اذا دفع الي شريكه اجرة حصته يزعم انها تلزمه فله استردادها بعد ذلك انظر

المادة (٩٧) .

وبفهم من هذه المادة ان لاحد الشريكين ان يسكن المال المشترك سواء كان شريكه حاضراً او غائباً . اذ يتعذر عليه الاستئذان في كل مرة فكان له ان يسكن في حال غيبته .

ثانياً : اذا نسب احد الشريكين بتعطيل المالك المشترك فليس للشريك الثاني اجرة .

ثالثاً : اذا آجر احد الشريكين حصته من شريكه سنة وسكنها المستاجر سنتين فلا تلزم اجرة للسنة

الثانية . وحكم الاجنبي الذي يخلف الشريك فهو كالشريك ايضاً .

ويستفاد من المثال ان ذلك خاص باستعمال الشريك بالذات ولا دخل لايجاره من آخر . لان الشريك

اذا لم يستعمل المال المشترك مستقلاً بنفسه وآجره كله من آخر واخذ اجرته لزمه رد اجرة شريكه اليه .

مثلاً لو آجر احد الشركاء الحمام المشترك بين ثلاثة ولكل منهم ثلثه من آخر واخذ اجرته لزمه ان

يعطى شريكه ثلثي الاجرة . وسنفصل هذه المسألة وتوضح في المادة (١٠٧٧) .

لكن ايجار احد الشركاء المال المشترك على هذا الوجه او اعارته غير جائزة ديانة . اذ التصرف في

ملك الغير بلا اذن حرام ولا يمنع قضاء اذ الانساق لا يمنع من التصرف فيما بيده اذا لم ينازعه فيه احد

(التقييع ، رد المختار ، علي افندي) .

المادة ٥٩٨ * لا يلزم ضمان المنفعة في مال استعمل بتأويل عقد ولو كان معداً

للاستغلال مثلاً لو باع احد لاخر الحائوت الذي يملكه بالاشتراك بدون اذن شريكه وتصرف

فيه المشتري مدة ثم لم يحجز الشريك البيع وضبط حصته ليس له ان يطالب بأجرة حصته

ولو كان معداً للاستغلال لان المشتري استعمله بتأويل العقد يعني حيث انه تصرف فيه

بعقد البيع لا يلزمه ضمان المنفعة كذلك لو باع احد لاخر رحي على انها ملكه وسلمها ثم بعد تصرف

المشتري لو ظهر لها مستحق واخذها من المشتري بعد الاثبات والحكم ليس له ان ياخذ

اجرة لتصرفه في المدة المذكورة لان هذا ايضاً تأويل عقد

لا يلزم ضمان المنفعة في مال استعمل بتأويل عقد وان كان معداً للاستغلال . لانه لم يسكنها

ملزماً للاجرة وذكر كلة العقد مطلقة يشمل البيع وغيره من العقود كالرهن كاسياني مثاله

مثال لتأويل العقد في البيع :

مثلاً لو باع احد الحائوت الذي يملكه مشتركاً مع آخر من شخص بدون اذن شريكه اسية انه باع

حصته من ذلك الرجل بالاصالة وحصه شريكه فضا لا وتصرف فيه المشتري مدة ثم ان الشريك الثاني

لم يحجز البيع بالله من صلاحية في ذلك بمقتضى المادة (٣٧٨) واسترد حصته من المشتري وضبطها ليس له

ان يطالب بأجرة حصته وان كان معداً للاستغلال لان المشتري استعمله بتأويل العقد يعني حيث انه

تصرف فيه بعقد البيع لا يلزمه ضمان المنفعة لان الملكية سالبة للاجرة كما يستفاد ذلك من

المادة (٤٤٢)

كذلك لو باع احد من آخر رحي على انها ملكه وسلمها اليه ثم بعد ان تصرف المشتري بها مستحق

أخذ ما من المتتري بعد الاثبات . الحلف . الحزم ليس له ان يأخذ اجرة لتصرفه في المدة المدكورة لان في هذا ايضاً تناول عقد بيع كما في المثال السابق .
مثال لتناول العقد في الرهن :

لو رهن احد داراً عند آخر وسلمه اياها فظهر بعد ان سكن المرتهن تلك الدار مدة انها ليست للراهن بل لغيره فلا تلزم المرتهن اجرة وانما تلزم الاجرة الراهن بسبب كونه غاصباً .
كذلك لو رهن احد داره المدة للاستغلال عند آخر وسلمه اياها وسكنها المرتهن فليس للراهن عليه اجرة لانه سكن الدار بتناول عقد الرهن .

ثم انه اذا كان المقصود وفقاً او مال يتم او معداً للاستغلال وجب على الغاصب اجر المثل ان كان ما قبضه من المستأجر اجر المثل او دونه وان كان أكثر فيرد الزائد ايضاً الى صاحب المال او للوقف وبه يفتي وكذا الحكم ايضاً لو كان المؤجر فضولياً (رد المحتار ، التنقيح)

﴿ المادة ٥٩٩ ﴾ لو استخدم احد صغيراً بدون اذن وليه فاذا بلغ يأخذ اجر مثل خدمته ولو توفي الصغير فلورثته ان يأخذوا اجر مثل تلك المدة من ذلك الرجل

ليس لاحد ان يستخدم الصغير بدون عوض ما عدا الاب والجد والوصي . ولهؤلاء استخدامهم على سبيل التهذيب والرياسة فعليه لو استخدم احد صغيراً مدة ولو كان من ذوي قرائبه او كان زوج امه بدون اذن وليه او وصيه او القاضي اي بدون اجرة فاذا بلغ الصغير من الرشد اخذ اجر مثل خدمته في تلك المدة .

فاذا لم يكن ذلك مساوياً لاجر مثل خدمته يأخذ أجر مثله واذا اشترى الصغير مالاً بعد بلوغه من ذلك الشخص مقابل اجر مثله صح ذلك وليس للبائع ان يسترد ذلك المال (خيرية) فكما انه يحق للصغير بعد البلوغ ان يأخذ اجر مثله فلوليّه ولوصيه ايضاً ان يأخذ ذلك قبل بلوغه (انظر المادة ١٦١٦) .

واذا توفي الصغير قبل استيفاء اجرته فلورثته ايضاً ان يأخذوا اجر مثل تلك المدة من ذلك الشخص لان الوارث يقوم مقام المورث في ذلك . واذا كان ما اتفقه ذلك الشخص من لباس وغيره اقل من اجر المثل بحسب ذلك من اجر المثل وعليه اتمامه .

اما اذا كان ذلك مساوياً لاجر المثل فليس له بعد البلوغ او لورثته بعد وفاته اخذ شيء .
للاب ان يعير الصغير للتعليم من استاذ او تعلم حرفة او صناعة وليس له ان يعيره لغير ذلك . كما انه ليس لاب الصغير ان يعير ماله .

مثلاً لو اعار احد ابنته لامرأة لتهذيب اخلاقها وتعليمها الآداب والعلوم واستخدمت المرأة البنت في بيتها وعلمتها واطعمتها الطعام وكسيتها الثياب وبلغت البنت بعد ذلك فليس لها اخذ شيء من تلك المرأة باسم اجر المثل للمدة التي مكثتها في دارها .

واللاب على القول الصحيح ان يؤجر الصغير من آخر باقل من اجر المثل . (الدر المنقح في الاجارة هامش البهجة ، والتنقيح ، والاقروي ، والبزازية ، والمندبية) .

الفصل الثاني

﴿ المادة ٦٠٠ ﴾ المأجور امانة في يد المستأجر ان كان عقد الاجارة صحيحاً

او لم يكن .

المأجور امانة في يد المستأجر ان كان عقد الاجارة صحيحاً او فاسداً او باطلاً بالنسبة الى الآجر والمستأجر لما بينهما من الاتفاق انظر المادة (٧٦٢) . كل موضع يجب فيه الضمان في العارية يجب فيه الضمان في الاجارة ولا تجب الاجارة انظر المادة (٨٦) وكل موضع لا يجب فيه الضمان في العارية لا يجب فيه الضمان في الاجارة وتجب الاجارة .

وما يبين هنا انما مسألة كون المأجور امانة في يد المستأجر اما البحث في كون المستأجر فيه امانة في يد الاجير سيأتي في الفصل الثالث .

هذه المادة اصل للمواد السبع الآتية وقاعدة كلية لها حيث ان المأجور امانة فتترتب فيه الاحكام الآتية ونجوز فيه احكام الامانة .

اولاً اذا توفي المستأجر مجهولاً يضمن من تركته بدل المأجور وقت التجهيل انظر المادة (٨٠١) ثانياً لو استأجر احد البسة على ان يلبسها ومصرقت من يده لا يلزمه ضمان انظر المادة (٧٧٧) . ثالثاً اذا استأجر اثنان شيئاً واحداً واعطاهما احدهما الآخر لامساكه لا يلزم الضمان اذا لم يكن قابلاً لنفسه . انظر المادة (٧٨٣) .

كذلك المالك الذي يعطى مع المستأجر فيه يكون وديعة . مثلاً لو اعطى احد سيفاً ومعه سكين الى الحداد لاصلاح السيف فقط او اصلاح السكين فقط . وقد احدهما فلا يلزم ضمان كما انه لو اعطى احد كتاباً الى مجلد لاصلاحه ومعه غلافه وفقد الغلاف فلا يلزم المجلد ضمان .

ان المأجور امانة بيد المستأجر بالنسبة الى الآجر والمستأجر اما بالنسبة الى الشخص الثالث اى بالنسبة الى المستحق فهو كالمضمون والمغضوب :

مثلاً لو ادعى شخص آخر الاستحقاق في المأجور بعد ان تلف المأجور في يد المستأجر . واثبت المستحق دعواه يضمن المستأجر قيمته للمستحق ولا ينجيه من الضمان كونه تلف في يده بدون تعديه وللمستأجر الرجوع على الآجر ببدل الضمان انظر المادة (٦٥٨) «الهندية» ، انقروى ، والتنقيح ، البازية» .

﴿ المادة ٦٠١ ﴾ لا يلزم الضمان اذا تلف المأجور في يد المستأجر ما لم يكن بتقصيره او

تعديه او مخالفته لما ذونيته .

لا يلزم المستأجر ضماناً اذا تلف المأجور في يده او فقد او طرأ عليه نقصان ما لم يكن ذلك بتقصيره او تعديه او مخالفته لما ذونيته ولو شرط الضمان ، اذا تلف في اثناء مدة الاجارة انسخت عن المدة الباقية

لانه فات المفقود عليه مادتي (٧٦٢ و ٧٧٧) .

لما كان المأجور امانة في يد المستأجر بناء على المادة السابقة وكل امانة لا يلزم ضمانها اذا تلفت بدون تعد وتقصير بمقتضى المادة (٧٦٨) ومخالفة المأذونية داخلية في التعدي فكأن في المادة السابقة غني عن هذه المادة وانما ذكرت زيادة في التوضيح .
مسائل متفرعة عن هذا :

اولاً : اذا استأجر احد دابة وهلك في يده في مدة الاجارة لا يلزمه ضمان وانما تنفسخ الاجارة عن المدة الباقية انظر المادة (٤٤٣) واذا كان المستأجر قد اعطى البدل سلفاً فله استرداد ما يصيب المدة الباقية من ذلك انظر المادة (٩٧) .
ثانياً اذا تخلصت الدابة جبراً عن المستأجر وفرت بدون تعديه وتقصيره ولم يتمكن من امساكها وتلفت لا يلزمه ضمان .

ثالثاً ، اذا استكروا احد حمراً واخذ يسوقه السوق المعتاد في الطريق المعتاد فسقط الى الارض وعطب فلا يلزمه ضمان . كما انه اذا غصبت الدابة المأجورة من المستأجر وكان في اقتدار اقامة الدعوى على الغاصب واسترد المأجور منه فلم يعمل ذلك وتلفت الدابة في يد الغاصب لا يلزم المستأجر ضمان .
رابعاً اذا سقطت الآنية المأجورة الى الارض من يد المستأجر وكسرت قضاء فلا يلزمه ضمان .
خامساً : لو استأجر احد فأساً بها في قطع الحطب فاعطاها الى اجيره لتكسير الحطب فاخذها الاجير وخربها ينظر اذا كان استعمالها في العمل المستأجر فيه لا يختلف باختلاف المستعملين فلا يلزم المستأجر ضمان ما لم يكن الاجير معروفاً بالخيانة واذا كان يختلف باختلاف المستعملين واستأجرها المستأجر على ان يشتغل بها بنفسه ضمن باعطائها الى اجيره . واذا لم يعين حين الاستئجار المستعمل للفاس فلا يلزمه ضمان لعدم اشتغاله بها بنفسه واعطاها الى اجيره الاشتغال بها واذا اعطاها الى اجيره بعد ان استعمالها بنفسه لزمه الضمان .

سادساً : لو استأجر احد اواني و بعد الفراغ من استعمالها حملها على دابة ليجزها الى الآخر فزلقت الدابة وسقطت الاواني الى الارض فتلفت ينظر فاذا كانت الدابة تطيق حمل ذلك الحمل فلا يضمن . والا ضمنها .

وبفهم من ذكر عدم الضمان في هذه المادة مطلقاً انه اذا شرط في عقد الاجارة ضمان المأجور اذا تلف على هذا الوجه فلا يلزم ضمان ولا حكم للشرط المذكور . لان اشتراط الضمان في الامانات باطل انظر شرح المادة (٨٢) (اشباه ، هندية ، ابقروي) .

المادة ٦٠٢ * يلزم الضمان على المستأجر لو تلف المأجور او طرأ على قيمته نقصان بتعديه . مثلاً لو ضرب المستأجر دابة الكراء فماتت منه او ساقها بعنف وشدة فهلك لزمه ضمان قيمتها .

يلزم الضمان على المستأجر لو تلف المأجور او طرأ على قيمة نقصان بتعديه اي يلزمه ضمان كل قيمته اذا تلف وقيمة النقصان في حال طرؤ نقصان عليه انظر مادتي (٧٨٧ و ٨٠٣) .

واذا طرأ على المأجور نقصان فيجري حكمه على ما جاء في المادة (٥٩٣) وقديين في هذه المادة القيد المختز عن في المادة الآتية وهو ما لم يكن بتقصيره او تعديها ومخالفته مأذونه المذكورة في المادة السابقة .

مسائل تنفرع عن ذلك :

اولاً : مثلاً لو ضرب المستأجر دابة الكراء ضرباً غير معتاد او ساقها للحرور من محل امتنعت عن المرور منه او كبجها بعنف وشدة على خلاف المعتاد لتقف فماتت لزمه ضمان قيمتها .

ثانياً : والمواد «٥٤٥ و ٥٤٦ و ٥٤٨ و ٥٥٠ و ٥٥١ و ٥٥٦ و ٥٥٧» من فروع هذه المادة .

ثالثاً : اذا استأجر احد دابة عليها سرج فرفع السرج عن ظهرها ووضع عليه برذعة وعطبت ضمن سرجه سواء اكان معتاداً ان توضع برذعة على مثل تلك الدابة او لم يكن لان الجنس مختلف ولان البرذعة للجمل والسرج للركوب ولان السرج ينسبط على ظهر الحيوان بخلاف البرذعة نصار نظير اختلاف الخطط والحديد (رد المحتار) .

رابعاً : لا تركب بدون السرج الدابة التي استكرت على ان تركب بسرج ولا يجوز ان يستلنى على ظهرها او يتكىء وانما تركب الركبة المعتادة المعروفة عند الناس .

خامساً : اذا استأجر احد دابة عليها سرج فزرع سرجها ووضع عليها سرج غيرها وهو لا يوافقها وعطبت ضمن جميع قيمتها . اما اذا وضع على ظهرها سرجاً وافقها وتلفتت فلا يضمن انظر المادة : ما لم يكن اثقل من الاول واذا كان اثقل منه في الوزن ضمن مقدار الثقل

سادساً : لو استأجر احد دابة لينقل عليها تراباً من بعض الابنية الخارية فاذا انهدم البناء بينما كان ياخذ التراب منه على الدابة فهلك فاذا حصل ذلك الانهدام يعمل المستأجر اي بتقصيره ضمن الدابة واذا لم يكن يعمل بل كان الانهدام ناشئاً عن رخاوة التراب ولم يكن المستأجر عالماً بذلك حتى يحتاط فلا يلزمه ضمان (الهندية ، ورد المختار ، والافقروي) .

المادة ٦٠٣ * حركة المستأجر على خلاف المعتاد تعد ويضمن الضرر والخسارة التي

تتولد منها مثلاً لو استعمل الثياب التي استكراها على خلاف عادة الناس وبليت يضمن كذلك لو احترقت الدار المأجورة بظهور حريق فيها بسبب اشعال المستأجر النار ازيد من الناس يضمن .

حركة المستأجر على خلاف المعتاد تعد ويضمن بمقتضى المادة السابقة الضرر والخسارة التي تتولد منها .

مسائل متفرعة عن ذلك :

اولاً : لو استكرى احد ثياباً على ان يستعملها بنفسه ، استعملها على خلاف عادة الناس وبليت يضمن وهنا تقدر قيمة الالبسة سالمة وقيمتها بالية ويضمن المستأجر الفرق بين القيمتين وعلى هذا التقدير الظاهر انه يجري في ذلك حكم المادة (٩٠٠) .

ثانياً واذا فرضتها الجرذان او اكلتها العثة او حرقها النار ضمن . اما اذا بليت بلبسها حسب المعتاد فلا يلزم ضمان عتقها انظر شرح المادة (٥٣٥) .

ثالثاً كذلك اذا اشعل المستاجر في الدار المأجورة نارا زبادة عن الذي يشعله الناس اي انه تجاوز المعتاد في اشعال النار . فتسبب عن ذلك حريق احرق تلك الدار او احرقها مع الدور المجاورة لها يضمن المستاجر جميع ذلك . اما اذا كان ما اشعله لم يكن خلافا للمعتاد وسواء اكان اشعاله النار بأذن من صاحب الدار او بلا اذن واحترقت بسبب ذلك الدار المأجورة وحدها او احترق معها دور الجيران فلا يلزمه ضمان انظر المادة (٥٩١) (٦١) .

رابعا : اذا بنى المستاجر في الدار المأجورة فرناً واستعمله على الوجه المعتاد واحترقت الدار المأجورة او احترقت دور الجيران فلا يلزمه ضمان انظر المادة (٩١) سواء أبني الفرن بأذن الآجر او من دون اذنه لان للمستاجر صلاحية بالانفعا كهذا انظر المادة (٣٦) ولان هذا الانفعا بظاهر الدار على وجه لا تتغير هيئة الباقي الى النقصان (رد المحتار) .

اما اذا بنى الفرن على خلاف المعتاد وبلا احتياط واحترقت الدار ضمن انظر المادة (٥٢٨) متناوشرحاً (الهندية ، مورد المحتار) .

﴿ المادة ٦٠٤ ﴾ لو تلف المأجور بتقصير المستاجر في امر المحافظة او طرأ على قيمته نقصان لزم الضمان مثلاً لو ترك المستاجر دابة الكراء حبلها على غاربها وضاعت يضمن

لو تلف المأجور بتقصير المستاجر في امر المحافظة او طرأ على قيمته نقصان لزم الضمان اي انه اذا تلف المأجور ضمن جميع قيمته واذا طرأ عليه نقصان ضمن قيمة النقصان وفي حال النقصان فالظاهر انه يجري فيه احكام ماده (٩٠٠) .

مسائل متفرعة عن ذلك :

اولاً مثلاً لو ترك المستاجر دابة الكراء حبلها على غاربها او رآها تسير وحدها وتركها وبعد ذلك تلفت او فقدت بصورة اخري ضمن جميع قيمتها .

ثانياً : لو ترك المستاجر الدابة على باب المسجد او باب الدار مربوطة او بدون ربط ودخل للصلاة او اقضاء شغل وتلفت بعد غيابها عن نظره لزمه الضمان . ما لم يكن ذلك في مكان لا يعد ترك الدابة فيه نسيباً كان يتركها في طريق غير نافذ او بعض القرى . وحينئذ لا يلزمه ضمان

ثالثاً لو اوقف المستاجر الدابة المأجورة في مكان واخذ في الصلاة ورأى الدابة تسير الى جهة اورأى احداً اختطف الدابة ولم يترك الصلاة للمحافظة عليها لزمه الضمان .

رابعا لو تخلف المستاجر في الطريق لقضاء الحاجة او وقف ناحية بمحادث آخر وتلفت بعد غيابها عن نظره او فقدت ضمنها . اما اذا تلفت الدابة او فقدت من دون ان تغيب عن نظره فلا يضمن . اي ان المعتبر في هذا الباب غياب الدابة عن نظر المستاجر لانه لا يعد المستاجر محافظاً على الدابة اذا تركها تغيب عن نظره ولوربطها بشيء .

خامساً لو دخل المستأجر الفرن ليشتري خبزاً أو غابت الدابة عن نظره أثناء اشتغاله بالشراء ثم فقدت ضمنها .
والا فلا .

سادساً ، لو استأجر أحد دابة على ان يركبها الى المحل^١ الفلاني واخبر ان في الطريق لصوماً وذهب بها بنظر فاذا كان الناس يمتنعون عن الذهاب لشروع مثل هذا الخبر ضمن والا فلا (الهندية في الباب السابع والعشرين الحانية، ورد المختار) انظر المادة (٣٦) .

سابعاً ، اذا نام المستأجر في الطريق وفقدت الدابة المأجورة فاذا نام وهو قاعد والدابة امامه فلا يضمن .
وإذا نام مضطجماً ضمن (الحامدية) .

قيل في المثال لو ترك المستأجر دابة الكراء حبلها على غاربها لانه اذا لم يتركها المستأجر حبلها على غاربها وخرجت الدابة بنفسها بدون علم المستأجر ولما علم فتش عنها ولم يجدها او ترجع عنده عدم العثور عليها ولم يفتش عنها فلا يلزمه ضمان ويصدق قول المستأجر في كونه لم يفتش عنها لترجعه عدم العثور عليها (الهندية) والتقصير المراد في هذه المادة هو تقصير المستأجر في حفظ المأجور بلا عذر . مثلاً لو فرت دابة الكراء بينما كان المستأجر مشغولاً بدابة اخرى له كانت معه لسقوطها الى الارض وتلفت دابة الكراء لا يلزمه ضمان فيها اذا كان يحشى على دابته او حملها التلف اذا لحق بدابة الكراء والا ضمن انظر المادة (٦٠٩) (الهندية) .

المادة ٦٠٥ * مخالفة المستأجر ماذونيته بالتجاوز الى ما فوق الشروط توجب الضمان
واما مخالفته بالغدول الى ما دون الشروط او مثله لا توجهه . مثلاً لو حمل المستأجر خمسين اقة حديد على دابة استكراها لان يحملها خمسين اقة سمن وعطبت يضمن واماً لو حملها حمولة مساوية للدهن في المضرة او اخف وعطبت لا يضمن .

من استحق منفعة معينة بعقد اجارة فله استيفاء مثلها او ما دونها وليس له ان يتجاوز الى ما فوقها:
فعليه اذا خالف المستأجر ماذونيته بالتجاوز الى ما فوق الشروط وجب عليه الضمان لكونه تعدي انظر
المادة (٧٧٩) .

اما اذا خالفها بالغدول الى مثل الشروط او الى ما دونه فلا يجب الضمان لانه لم يكن في ذلك متعدياً .
مثلاً لو حمل المستأجر خمسين اقة حديد على دابة استكراها لان يحملها خمسين اقة سمن وتلفت الدابة بتجاوزه الى ما فوق الشروط ضمن جميع قيمتها . ولا تلزم الاجرة لان الاجرة والضمان لا يجتمعان انظر
مادة (٨٦) .

وقوله كذا اقة حديد ليس بقيد احترازي لانه يجب الضمان ولو كان الحديد اقل من السمن وزناً
لان الحديد يجتمع في مكان واحد من ظهرها فيضرها فحاصله متى كان ضرر احدهما فوق ضرر الآخر
من وجهه لا يجوز وان كان اخف ضرراً من وجهه (رد المختار) انظر المادة (٤٦) .

واما لو حملها حمولة مساوية للسمن في المضرة او اخف وعطبت لا يضمن (رد المختار)
وكذلك المواد (٤٢٦ و ٥٤٥ و ٥٤٦ و ٥٤٧ و ٥٤٨ و ٥٥٠ و ٥٥١ و ٥٥٦ و ٥٥٧ و ٥٥٩) من الاحكام

التي تفرعت عن هذه المادة .

﴿ المادة ٦٠٦ ﴾ يبقى المأجور كالوديعة امانة في يد المستأجر عند انقضاء الاجارة كما كان وعلى هذا لو استعمل المستأجر المأجور بعد انقضاء مدة الاجارة وتلف يضمن كذلك لو طلب الآجر ماله عند انقضاء الاجارة من المستأجر ولم يعطه اياه ثم بعد الامساك تلف يضمن .

يبقى المأجور كالوديعة امانة في يد المستأجر عند انقضاء الاجارة كما كان في يده قبل انقضائها . حتى انه لو تلفت الاواني بعد انقضاء مدة الاجارة بيد المستأجر بلا تعد ولا نقصير اثناء ردها الى صاحبها لا يلزمه ضمان (انظر شرح المادة ٥٩٤) .

وعليه لو استعمل المستأجر المأجور بعد انقضاء مدة الاجارة وتلف يضمن . والحكم في الوديعة على هذا النوال ايضاً (انظر المادة ٧٨٧) . واذا استعمله فلا تلزم اجرة (انظر المادة ٨٦) . لا ذلك الاستعمال غصب والمنافع المغصوبة ليست مضمونة (رد المحتار) (انظر المادة ٥٩٢ و ٥٩٦) . مثلاً لو استأجر احد دابة على ان يركبها اليوم فحصل مانع حال دون ركوبه اياماً اليوم فركبها في الغد وتلفت لزمه الضمان وهنا لا تلزم الاجرة .

كذا لو حمل المستأجر الاواني المستأجرة بعد انقضاء الاجارة على دابة ليوصلها الى صاحبها وذلفت الدابة فتعطت الاواني فاذا لم تكن الدابة تطبق مثل ذلك الحمل ضمن اما اذا كانت تطيقه لا يضمن بمقتضى المادة (٩٣) وشرحها (الهندية في الباب السابع والعشرين ، الخالية) .

كذلك لو طلب الآجر ماله عند انقضاء مدة الاجارة من المستأجر ولم يعطه ثم بعد الامساك تلف يضمن ولو لم يكن مقصراً او متعدياً . وحكم الوديعة على هذا النوال ايضاً (انظر المادة ٧٩٤) .



الفصل الثالث

في حق ضمان الاجير

اي في ضمان المستأجر فيه في الاجير الخاص والاجير المشترك

﴿ المادة ٦٠٧ ﴾ لو تلف المستأجر فيه بتعدي الاجير او تقصيره يضمن .

لضمان الاجير ثلاثة قواعد :

القاعدة الاولى : — اذا تلف المستأجر فيه او فقد بتعدي الاجير اي الاجير الخاص او المشترك او تقصيره في امر المحافظة ضمن سواء أكانت الاجاره صميحة او فاسدة . لان المستأجر فيه امانة في يد الاجير ويكون مضموناً بالتعدي والتقصير . (مباحث البهجة ، الانقري) .

والخلاصة ان الاجير أمين وتجري فيه احكام المادة (٧٦٨ و ٧٧٧ و ٧٨٢) ويصير ايضاح هذه المادة في المادتين (٦٠٨ و ٦٠٩) الاتيتين .

مسائل متفرعة عن ذلك :

اولا : — لو فارق المكاري الحمل بعد ان سلمه الى آخر بدون اذن وتلف ضمنه المكاري الاول

(انظر المادة ٧٩٠) .

ثانياً : — وكما يضمن الراعي اذا ضرب الحيوان فقلعت عينه او كسرت رجله يضمن ايضاً فيما اذا خلط غنم احد الناس بغنم آخر ولم يمكن التمييز بينهما فيضمن قيمتها يوم الخلط لان يوم الخلط هو يوم الاستهلاك (انظر المادة ٧٨٨) والقول للراعي في مقدار القيمة اما اذا كان التمييز ممكناً فلا يلزم ضمان والقول للراعي في تعيين غنم كل من اصحاب الغنم (رد المحتار ، الانقري ، الخيرية) .

القاعدة الثانية : — اذا تلف المستأجر فيه من دون تعدي الاجير ولا تقصيره لا يلزم عند الامام الاعظم ضمان سواء اكان الاجير خاص او مشترك كما سيوضح ذلك قريباً .

مسائل تفرع عن هذا :

اذا طارت شرارة من مصباح القصار بعد ان اطفأه وتركه في حانوته فاصابت الثوب وافسدته

فلا ضمان

ثانياً — لو نشر الصباغ الذي صببه مع ثياب اخرى فتقد يظلم . فان كان ثياب نشره داخل

الحانوت لا يضمن والا فعليه الضمان (انقري) .

القاعدة الثالثة : — يكون الاجير المشترك ذامناً للمسارة التي لتولد عن فعله ولو لم تنشأ بتعديده

ونقصيره وقد جاء ذلك في المادة (٦١١)

اختلاف ثمة:الا

قد اجمع الائمة على ان يد الاجير الخاص (يد امانة) كما صرح بذلك في المادة (٦١٠) وقد ذكر ذلك في الشرح ايضا .

اما الاجير المشترك ففيه اربعة اقوال :

قول الامام الاعظم هو القول الاول . فعلى رأي الامام الاعظم وزفر وحسين زين باد وحامد رحمهم الله تعالى (وهو القياس)

ان يد الاجير المشترك يد امانة كيد الاجير الخاص . لان القبض وقع باذن المستأجر فهو في حكم الوديعة . ولا يكون منعونا على المستأجر . اما عند الامامين فيد الاجير المشترك يد ضمان . وقد رجح الزبلي هذا القول لان المجلة قد قبلت قول الامام الاعظم كما سيجي توضيحه (انقروى وزبلي) ويتفرع عن هذا الاختلاف المسائل الآتية :

اولاً : اذا ادعى الاجير المشترك انه رد المستأجر فيه الى المستأجر او انه تنف في يده بلا تعد ولا تقصير او فقد منه او سرق يصدق عند الامام بناء على المادة (١٧٧٤) .

وعند الامامير لما يصدق ويثبت عليه ان يثبت ما ادعاه بالبينه وقد جاء في الشاي (وعندهما القول قول صاحب الثوب لان الثوب دخل في ضمانه عندهما ولا يصدق على الرد الابنية)

مثلاً لو طلب احد من الخياط الثوب الذي اعطاه اليه لينجه وادعي الخياط انه اعطاه اياه فعند الامام يصدق قوله بالابنية اما عند الامامين فلا يصدق قوله بلا برهان (البرازية والاقروى ، الفتاوى وابن نجيم) .

ثانياً : لا يلزم الاجير المشترك ضمان على رأي الامام الاعظم اذا تلف المستأجر فيه بلا صنعه سواء اتلف قبل العمل او بعده . وسواء كان تلف المستأجر فيه بسبب ممكن التجزئ منه كان يكون الاجير المشترك راعياً فاكل الذئب الغنم التي يرعاه او بسبب لا يمكن التجزئ منه وسواء شرط الضمان او لم يشترط (زبلي) مثلاً اذا كان الاجير المشترك راعياً مثلاً وفقدت منه شاة فلا يلزمه ضمان ولو قال انه لا يعلم كيف كان فقدانها . (الخيرية) .

والقول الثاني قول الامامين . فראيهما انه اذا تلف الحيوان بسبب لا يمكن التجزئ منه كالموت حتف الانف وحصول حريق كبير وهجوم جماعة من اللصوص او كان مرعي القرية غابة فلا يتمكن الراعي من الاشراف على كافة الاغنام فلا ضمان عليه عندهما . اما اذا حصل التلف بسبب كالسرقة او لخطفه مما يمكن الاحتراز منه لزمه الضمان (الانقروى ، والتنقيح) .

مثلاً اذا كان الاجير المشترك راعياً وفقد حيوان من يده وادعي انه لا يعلم كيف فقد يكون ضامناً لان ذلك اقرار منه بتضييع ذلك الحيوان (الخيرية ، وورد المختار) .

وسيبين في المادة (٦١١) هذا ايضا :

وخلاصة الكلام ان هلاك المستأجر في يد الاجير المشترك يقع على اربعة اوجه :

- ١- بفعل الاجير الذي يقع بتعديده
- ٢- بفعل الاجير الذي يقع بدون تعديده

وفي هاتين الصورتين يلزم

الضمان .

٣- بالشئ الذي لم يكن بفعل الاجير ويقع بشئ لا يمكن الاحتراز منه . وفي هذه الصورة لا يلزم ضمان .
 ٤- بالشئ الذي يمكن الاحتراز منه كالغصب والسرقه مما ليس من فعل الاجير . وفي هذه الصورة لا يلزم الضمان عند الامام الاعظم مطلقا سواء اكان الاجير مصلحا ام لا . يلزم الضمان عند الامامين مطلقا .

وجه الاختلاف : هو ان الامام الاعظم يقول ان الاجرة انما هي في مقابل العمل فقط وليست في مقابل العدل والحفظ معا فالمستأجر فيه . ضمون ولا يقبل القياس على الفقرة الثانية من المادة (٧٧٧) .
 اما الامامان فيقولان ان الاجرة هي في مقابل العمل مع الحفظ وليست في مقابل العمل فقط ولذلك فهي في حكم الفقرة المذكورة للمادة (٧٧٧) تكلة رد المختار في الوديعة .

وقد رجحت المتون الفقهية والخاتمة مذهب الامام الاعظم كما ان المجلة قد قبلته لانها :
 اولاً : ذكرته في المادة (٦٠٩) بصورة مطلقة اي ان عند تخصيص المجلة الاجير الخاص دليلاً على اختيارها مذهب الامام المشار اليه . لانه على رأي الامامين يلزم الضمان اذا كان الاجير مشتركاً وكما هو مذكور في الفقرة الثانية من مثال المادة المذكورة ايضاً . عنك سيوضح ذلك (رد المختار) .

ثانياً ان الفقرة (وبهذا الوجه لو حبس ذلك المالك وتلف في يده لا يضمن) من المادة (٤٧٢) هي ايضاً على قول الامام الاعظم . اما على قول الامامين فيجب الضمان «هداية» انظر شرح المادة (٤٨٢) .

وقد جاء في الهداية لكل صانع بعمله اثر في العين كالتقاصر والصباغ فله ان يجبس العين بعد الفراغ من عمله حتي يستوفي الاجر لان المعقود عليه وصف قائم في الثوب فله حق الحبس لاستيفاء البذل كما في المبيع ولو حبسه فضاخ في يده لا ضمان عليه عند ابي حنيفة رحمه الله تعالى لانه غير متعد في الحبس فيبقى امانه كما كان عنده ولا اجر له لهلاك المعقود عليه قبل التسليم وعند ابي يوسف ومحمد رحمهما الله تعالى كانت مضمونة قبل الحبس فكذا بعده لكنه بالخيار ان شاء ضمنه غير معمول ولا اجر له وان شاء ضمنه معمولاً وله الاجر راجع شرح المادة (٤٨٢) .

القول الثالث : قد رأى بعض لفقهاء المتأخرين ، ان يرى الصلح على نصف قيمة المستأجر فيه جبراً اذ تلف بسبب يمكن التجزئ منه اي انهم قد اختاروا في هذه المسألة قسماً من قول الامام الاعظم وقسماً من قول الامامين وقد افتي مشائخ الاسلام على هذا الوجه ولكن يلزم الاقضاء على مذهب الامام الاعظم من بعد صدور المجلة انظر المادة (١٨٠١) .

القول الرابع : وهو قول بعض العلماء الآخرين يلزم الاجير بمقتضى هذا القول الضمان اذا كان مصلحاً واذا كان مستور الحال يصالح على نصف القيمة . وفي الفتاوى الخيرية تجبئ لهذا القول وما بين الامام الاعظم وبين الامامين من الاختلاف فيما اذا كانت الاجارة صحيحة اما اذا كانت فاسدة فالمستأجر فيه امانة في يد الاجير المشترك بالاتفاق فلا يلزمه ضمان (مجمع الانهر ، والتنقيح) .

لكن اذا كان الشئ الذي سلم الى الاجير ليس مما يحدث فيه العمل لا يلزم ضمان بالاتفاق بتلفه من دون تعد ولا تقصير مثلاً لو اعطي احد آخر مصحفاً ليعمل له غلاًفاً وفقد ذلك المصحف من يد ذلك الشخص بلا تعد منه ولا تقصير فلا يلزمه ضمان بالاتفاق لأن المصحف لا يحدث فيه العمل وانما يكون في غيره ولذلك ليس المصحف مما يحدث فيه العمل (علي افندي ، والتنقيح ، ورد المختار) .

قيل في هذه المادة اذا تلف المستأجر فيه . اما اذا لم يتلف وخولف الشرط فيجري على ما يجيء في التفصيلات الآتية :

١ — اذا اعطى احد صبغاً ثياباً على أن يصبغها بلون كذا وخالف الشرط بأن عدل الى غيره بنظر فاذا كانت المخالفة في الجنس كان ذلك الرجل مخيراً اذا شاء ضمن الصباغ الثياب بلونها الاصلية وتركها له . واذا شاء اخذها باجر المثل على الا يتجاوز الاجر المسمى . واذا كانت المخالفة المذكورة بالوصف فيكون ذلك الشخص مخيراً ايضاً فان شاء ترك الثياب للصباغ . ضمنه قيمتها بلونها الاصلية . وان شاء اخذ ثيابه ودفع الى الاجير الاجر المسمى مع اجرة الزيادة التي حدثت بذلك الوصف

٢ — لو اعطى احد حكاك الاختام ختماً لينقش عليه اسمه فنقش عليه عمداً او خطأ اسم غيره فيكون ذلك الرجل مخيراً فان شاء ضمن الاجير قيمة الختم وان شاء اخذه منقوذاً على تلك الصورة بأجر مثل عمل الاجير على الا يتجاوز الاجر المسمى .

٣ — اذا اعطى احد نقاشاً لوحاً لينقش عليه عبارة ونقش النقاش على اللوح عبارة اخرى فالمستأجر مخير ان شاء ضمنه قيمة اللوح وان شاء اخذه على تلك الصورة بأجر المثل لعمل الاجير هذا على الا يتجاوز الاجر المسمى .

٤ — واذا اعطى احد قماشاً الى الخياط ان يخطه فيصنع فغطه سروالاً فالحكم على المنوال السابق ايضاً (الهندية في الباب السابع والعشرين)

في رعي ماشية قريه مناوبة : اذا اتفق اهل قرية على ان يرعوا ماشيتهم مناوبة ونقدت مواشي احدهم في نوبة غيره فلا يلزم صاحب النوبة ضمان اذا لم يكن ذلك عن تعديبه وتقصيره . وهذه ليست باجارة وانما هي تعاون (الهجة والفتاوي ، ابو السعود) .

المادة ٦٠٨ * تعدي الاجير هو ان يعمل عملاً او يتحرك حركة مخالفتين لامر الآجر صراحة او دلالة مثلاً بعد قول المستأجر للراعي الذي هو اجير خاص ارفع هذه الدواب في الحقل الفلاني ولا تذهب بها الى محل آخر فان لم يرعها الراعي في ذلك الحقل وذهب بها الى محل آخر ورعاها يكون متعدياً فان عطبت الدواب عند رعيها هناك يلزم الضمان على الراعي كذلك لو اعطي احد قماشاً الى خياط وقال ان خرج قباء فصله وقال الخياط يخرج وفصله فان لم يخرج قباء له ان يضمن الخياط القماش .

اي انه يجب الضمان في الاحوال الآتية :

اولاً — تعدي الاجير اي الاجير الخاص او الاجير المشترك الذي يوجب الضمان كما في المادة الآتية هو ان يعمل عملاً او يتحرك حركة مخالفتين لامر الآجر او لمقتضى العقد صراحة او دلالة او يستهلك المستأجر فيه وتقييد الاجير في المثال بالاجير الخاص انما هو عرضاً واتفاقاً لا بقصد الاحتراز . واذا عاد الاجير بعد المخالفة مرة الى الوفاق فلا يخلص من الضمان ايضاً (الانقروى) . والمراد من التعدي في هذا الباب هو الاستهلاك وجناية اليد ومن التعدير هو التعيير في الحفظ وهذان اللفظان انما

هما على مذهب الامام (هامش الانقروى).

مثال للحركة المخالفة للأمر صراحة :

مثلاً بعد قول المستاجر للراعي الذي هو اجير خاص اى اجير واحد ارفع هذه الدواب في المحل الفلاني ولا تذهب بها الى محل آخر فان لم يرعها الراعي في ذلك المحل وذهب الى محل آخر ورعاها يكون متعدياً بحركته المخالفة لأمر المستاجر الصريح فان عطبت الدواب عند رعيها هناك يلزم الضامن على الراعي ولو لم يتعد تعدياً آخر اى انه اذا رعى الحيوان في غير المكان المشروط وتلفت ضمن قيمته وليس له اجر اما اذا لم يتلف فيلزم الاجر المسمي استحساناً .

واذا اختلف المستاجر والاجير فقال المستاجر قد شرطنا رعى المواشي في المحل الفلاني وقال الاجير لم نشترط ذلك قبلت البينة ممن يقيمها منهما واذا اقسام الاثنان البينة رجحت بينة الراعي واذا لم يقيم احدهما فالقول للمالك بالاجماع (الانقروى ، والحصالي ، والغازية) .

مثال لحركة المخالفة للأمر دلالة : لو اعطى احد قماشاً الى خياط وقال ان اخرج قباء فصله بكذا قرشاً اجرة فان لم يخرج قباء فلصاحب القماش ان يضمه الخياط .

لان الاذن بالتفصيل متعلق بخروجه قباء ولذلك يفهم ان الخياط ليس ماذوناً بتفصيله اذا لم يكن كافياً لقباء وان فصله الخياط ولم يخرج قباء فيكون قد خالف امر المستاجر دلالة .

اما اذا اعطى ذلك الشخص القماش وقال له هل يكفي قباء لي فقال الخياط يكفي فقال له صاحب القماش فصله ففصله ولم يخرج قباء فلا يلزم الخياط ضمان لان الاذن في هذه الصورة مطلق فلا يتعلق باول كلامه فيكون قاطعاً باذن ثم لا يكون قوله نعم اغراراً له حتى يضمن لان مجرد القول لا يوجب الضمان على الغار وانما هو جبه ان لو كان في ضمن العقد وان لم يكن فلا يضمن ولكن لو قال الخياط نعم فقال المالك قطعاً اذن ضمن اذ علق الاذن بشرط .

اذا نزل المكاري في منقطع عن العمار وكان في امكانه ان يفارق ذلك المكان ولم يفارقه لكونه مباءة اللصوص ونزول الامطار الغزيرة وبقي فيه فافسد المثل ما معه من الاحمال او سرقها اللصوص منه يكون ضامناً (رد المحتار ، والانقروى) .

كذلك لو قال صاحب الارض للفلاح انقل هذه الخنطة من هنا الى المحل الفلاني لان الرطوبة عنا تقسدها ان بقيت وقبل الفلاح ذلك اى تعهد به ولم ينقل الخنطة وقسدت ضمن بدلها .

وكذلك اذا ذهب الجمال من طريق غير الطريق التي عينها له المستأجر وتلفت الحمل ضمن انظر شرح المادة (٥٧٣) . (الهندية في الباب الثاني والعشرين) .

ثانياً المخالفة للاجير . مقتضى العقد يوجب الضمان ايضاً انظر المادة (٤٨٣) .

ثالثاً انكار الاجير المستاجر فيه . موجب الضمان ايضاً .

مثلاً اذا انكر القصار الثياب المعطاة اليه لقصرها عند طلبها منه ثم بعد ذلك لو سرقت او حرقت ضمن قيمتها لانه اصبح بعد الانكار المذكور غاصباً . واذا استحصلها صاحبها بعدئذ ممن سرقها مثلاً فعليه ان يعطي الاجير اجرة اذا غسلها قبل الجحود لان العمل وقع لصاحب الثياب اما اذا كان الغسل بعد الجحود فليس على صاحبها من اجرة لان القصار قصرها بغير عقد فلا يستحق الاجر (الخاتمة)

وإذا كان الاجير صباغاً فالحكم في ذلك على المتوال المذكور فإذا صبغه قبل الجحود لزمته الاجرة وإذا صبغه بعد الجحود يكون صاحبها مخيراً . ان شاء اخذ الثياب وادى الصباغ الزيادة الحاصلة من الصباغ وان شاء ترك الثياب للصباغ وضمنه مجموع قيمتها . انظر المادة (٨٩٧) .

رابعاً اذا دفع للطحان حنطة كي يطحنها وانكرها الطحان فاذا طحنها بعد الانكار لا اجرة له وتبقى الحنطة للطحان ويضمن حنطة صاحب المال . كما لو دفع للنساج خيطان كي ينسج له قماشاً فالحكم في هذا كحكم الحنطة على ما شرح (الخاتمة) .

مثلاً اذا هلك الدابة بدون تعدي الراعي وتقصيره لا يلزم الضمان سواء اكان الراعي اجيراً خاصاً او اجيراً مشتركاً . مثلاً . واذا هلك الدابة بأفة سماوية وهي في يد الراعي لا يلزمه الضمان (البزاية) .

وهناك ايضا الاحوال التي توجب ضمان الاجير والتي لا توجبها وهي :

١- ليس للراعي انزاء الذكر من الحيوان على الانثى بدون اذن صاحبه . فان فعل وهلك الحيوان لزم الضمان . واما اذا نزا الحيوان بنفسه وهلك فلا ضمان . لان الاجير في الصورة الاولى بعدم تعديا باليانه عملاً غير مأذون فيه واما في الصورة الثانية فليس للاجير من عمل .

٢- اذا جذب الثوب صاحبه عندما احضره الخياط له وتمزق بسبب شد المالك . ايأه لا يلزم الخياط ضمان واما اذا تمزق من جذب كل من المالك والخياط معاً لزم الخياط ضمان نصف قيمته انظر المادة (٩١٥) .

٣- اذا ارسل الخياط الثوب بعد خياطته الى صاحبه مع ولده الموجود في عياله وهلك الثوب ينظر . فان كان الولد بالغاً عاقلاً . فمتدراً على الحفظ لا يلزم الاجير ضمان (انظر المادة ٧٩٥) والا ضمن لتضييعه المستأجر فيه بتقصيره في الحفظ . (الهنديه والبزاية والانقروي ورد المختار) .

٤ - للراعي ان يرد الحيوان الى المستأجر مع اجيره المأص وابنه الكبير الموجود في عياله . ولكن ليس له ان يردهما مع غير امينه . فان ردها وهلك ضمن (انظر من المادة ٧٩٥ وشرحها) .

٥ - اذا دفع رجل للنساج خيطان كي ينسج له قماشاً فاعطى النساج الخيطان لشخص آخر وهلك بعد ذلك ينظر . فان كان ذلك الشخص الآخر اجير النساج فلا ضمان . وان كان اجنبياً ضمن (انظر المادة ٧٩٥) . (البزاية والانقروي) .

٦ - اذا ترك الدلال المال بيد الاجنبي الذي يسوم للشراء بدون اذن صاحبه وضاع المال بيد ذلك الاجنبي بعدم مارقة الدلال له لزم الدلال الضمان لان الدلال وديع وليس للوديع ان يودع الوديعة عند آخر (التنقيح) « انظر المادة ٧٩٠ » .

٧ - اذا دفع شخص للصباغ ثوباً لصبغه بلون احمر فصبغه الصباغ بلون اصفر فذلك الشخص مخير . ان شاء ضمن الصباغ قيمة الثوب وهو بحالة البياض وان شاء قبله . ادى للصباغ فضل القيمة الذي حصل من الصباغ الاصفر . وعلى كل الاجرة غير لازمة . واما اذا صبغه الصباغ احمر ولكن بصباغ رديء ينظر . فان كانت رداءة الصباغ فاحشة في نظر اهل الخبرة ضمن قيمة الثوب ابيض . وان كانت غير فاحشة لا يلزم الضمان ويؤدى الاجر المسمى «رد المختار» .

٨ - اذا افسد الخياط الثوب واخذ صاحبه وار تدي به مع علمه بفساده فليس له التضمن لان رضاه

﴿ المادة ٦٠٩ ﴾ تقصير الاجير هو قصوره في المحافظة على المستأجر فيه بلا عذر مثلاً اذا فر من القطيع رأس غنم لعدم لحاق الراعي له تكسلاً واهمالاً فضايع لذلك رأس الغنم فيضمن الراعي لتقصيره . اما اذا كان عدم لحاقه له ناشئاً عن غلبة احتمال ضياع الغنم الباقية لا يلزمه ضمان لانه معذور .

تقصير الاجير اي الاجير الخاص او المشترك . التقصير الذي يوجب الضمان حسب المادة «٦٠٧» هو كان يقصر بلا عذر في المحافظة على المستأجر فيه اما اذا لم يستطع حفظ المستأجر فيه لعذر ما فلا يكون ذلك منه تقصيراً .

المسائل المتفرعة عن هذا :

١ — اذا فرت شاة من القطيع مثلاً وضاعت لعدم لحاق الراعي بها والقبض عليها مع عدم وجود احتمال ضياع الغنم الباقية على تقدير تعقبه اياها تكسلاً واهمالاً منه يضمن الراعي بسبب تقصيره في الحفظ سواء كان الراعي اجيراً خاصاً او اجيراً مشتركاً .

واما اذا كان عدم لحاق الراعي للحيوان الهارب وقبضه عليه ناشئاً عن غلبة احتمال ضياع الحيوانات الباقية على تقدير تعقبه اياها وعدم وجود من يرسله خلفها فلا يلزمه الضمان لانه معذور . سواء اكان الراعي اجيراً خاصاً او اجيراً مشتركاً . لانه وان كان في ذلك ترك الحفظ فهو معفو عنه لاقتراحه بعذر (النتيجة والفتاوى الجديدة وجمع الانهر) . كما هو في الودعة (انظر المادة ٧٨٧) . وعدم الضمان في هذه المسألة متفق عليه فيما لو كان الاجير خاصاً . واما اذا كان الاجير مشتركاً فعدم الضمان على مذهب الامام الاعظم (الخلاصة) .

ولزوم الضمان في المسألة المذكورة عند الامامين رحمهما الله تعالى لانت الاجير طمعاً بالاجر الوافر يتقبل الكثير من الحيوان فوق اقتداره (رد المحتار) .

وتبين من هذه المسألة ايضاً ان الحجة اختارت مذهب الامام الاعظم في عدم ضمان الاجير المشترك ثانياً — اذا هلك الحيوان اثناء نوم الراعي لزمه الضمان لتركه الحفظ كما انه يضمن ايضاً اذا هلك الحيوان اثناء غلبة النوم . هو جالس في محله وبعد ان غاب الحيوان المذكور عن نظره (الانقروى) . ثالثاً — اذا فاض مجرى الطاحون وتلفت الخنطة فكما ان الطحان يضمن كذلك اذا ترك الطحان الطاحون بدون ان يقلل بابها وسرقت الخنطة او سرق الدقيق (الهندية قبل الباب الثامن والعشرين وفتاوى ابن نجيم) .

رابعاً — اذا اجفأت الدواب وتفرقت في انحاء مختلفة لم يتمكن الراعي من مطاردتها وجمعها كلها لا ضمان عند الامام الاعظم ويلزم الضمان عند الامامين (رد المحتار) .

خامساً — اذا هلك الحيوان في الطريق . بينما كان الراعي المشترك يردده الى صاحبه مع اولاده غير القادرين على الحفظ او مع شخص ليس بأمين له لزمه الضمان . واما اذا هلك اثناء رده مع امينه فلا

ضمان . (انظر شرح المادة ٦٠٧) (التنقيح .

سادساً — اذا استأجر شخص بغلاً وبينما كان يسوقه مع حماله دفع الحمار فانشغل بتخليصه خشية ان يهلك فدفع البغل والحالة هذه الى رفيقه لعدم تمكنه من حفظه وهلك البغل بيد رفيقه المرفوع لا يلزم ذلك الشخص ضمان (الخيرية) .

سابعاً — اذا ترك النسيج في زمن كثرت فيه اللصوص في دكانه الشيء الذي نسجه وسرق وبعد ان قفل الباب وذهب الى داره بنظر ان كان من المعتاد ترك دكان كهذه على ذلك الوجه في مثل هذا الوقت لا يلزم الضمان . والا فالضمان لازم . لانه يكون مقصراً في الحفظ وضيعاً للمال (الانقروي)

المادة ٦١٠ * الاجير الخاص امين . فلا يضمن المال الهالك بيده بغير صنعه وكذلك

لا يضمن المال الهالك بعمله بلا تعد .

الاجير الخاص امين بالاتفاق اما الاجير المشترك فيعد اميناً عند الامام فقط وبالاتفاق لا يضمن الاجير الخاص والاجير المشترك المال الهالك بيده بغير صنعه يعني بدون سبق عمل منه وان شرط الضمان ولا تنقص اجرة الاجير الخاص بهلاك بعض المال لان الاجير الخاص يستحق الاجرة بكونه حاضراً ومهيأ للعمل .

مثلاً اذا تلفت جميع الحيوانات في يد الاجير الذي استؤجر على ان يكون اجيراً خاصاً وبقي بعد ذلك الاجير مهيأ للعمل فله اخذ جميع اجرتها (رد المختار ، الزيلعي) .
المسائل المتفرعة عن هذا :

اولاً — لا يضمن حارس الخان الشيء الذي سرق في غرف الخان او في ساحته . وكذلك حارس السوق (رد المختار) .

وما على الحارس شيء لو نقب في السوق حانوت على ما فيه كتب

وليس يضمن الذي منها سرق اذ بالاجير الخاص ذاك يلتحق

اذا فقد الولد او فقدت الحلي التي عليه او سقط من يد الظئر وتوفي لا ضمان على الظئر التي هي اجير خاص (التنوير ، الانقروي) .

الحكم في الاجير المشترك ايضاً هو على الوجه المذكور عند الامام الاعظم كما ذكر في شرح السادة (٦٠٧) اي انه لا يضمن المال الهالك وهو بيده بغير صنعه وان تلف وهو في يده بغير عمله بان دفعه بعض الناس لا يضمن عند ابي حنيفة ايضاً خلافاً لهما (الشبلي) . وسواء اتلف المال بسبب يمكن التحرز منه او بسبب لا يمكن التحرز منه .

وعليه حيث ان المجلة رجحت واختارت مذهب الامام المشار اليه كما مر في شرح المادة ٦٠٧ السابقة

الذكر فلم يكن من اللازم تخصيص هذه الفقرة بالاجير الخاص بل كان يجب ان يقال (الاجير امين)

وان تخصص الفقرة الآتية بالاجير الخاص . لان الفقرة المذكورة مخصوصة بالاجير الخاص ولا

يجري حكمها بالاجير المشترك . كما سيفهم من المادة ٦١١ (الهندية في الباب الثامن والعشرين) .

ثالثاً — وكذلك لا يضمن الاجير الخاص المال الهالك بصنعه بلا تعدياً اي بعمله الشيء الذي اذن به . و يأخذ كامل أجرته لان منافع الاجير الخاص ملك المستأجر فتقضى اسر المستأجر الاجير بالتصرف في المأجور صريح ذلك وكان الاجير قائماً مقام المستأجر في التصرف المذكور كانت المستأجر قبل ذلك الشيء بنفسه (الدرر) .

مثلاً اذا تلفت الحيوانات بينما كان الراعي يرعاها او يوردها الماء لا يضمن .

رابعاً — اذا اتلفت الحيوانات بعضها بعضاً بينما كان الراعي الاجير الخاص يسوقها لا يلزمه الضمان (البزازية ورد المختار) .

خامساً — اذا اشترى رجل اثناء من السوق وارسله مع خادمه الى داره فزلت قدم الخادم في الطريق فسقط وانكسر الاناء لا يضمنه .

واما اذا تلف ذلك المال باثنين الاجير عملاً غير العمل الذي امره واذنه به المستأجر يضمن الاجير بناء على ما جاء في المادة (٦٠٨) (رد المختار) . مثلاً لو اشترى شخص من السوق اثنتين وامر خادمه بنقل احداهما وعينه له الى داره فنقل خادمه الاناء الثاني بلا امر ولا اذن فمثر في الطريق ووقع وانكسر ذلك الاناء كان الخادم ضامناً له . لانه تعدى باجرأته غير العمل الذي امره سيده به . ورد في المجلة (بلا تعد) لان الاجير الخاص اذا اتلف المال قصداً وتعدياً يضمن . كما هو في الوديعة ايضاً .

المسائل المتفرعة على هذا :

أولاً — اذا ترك الاجير الخاص الغنم التي كان يرعاها وحدها بدن محافظ وفقد مقدار منها يكون ضامناً (التنقيح) .

ثانياً : اذا ضرب الراعي عمداً رجل الشاة فكسرها او قلع عينها يضمن «عبد الحليم» وعلى ذلك اذا تلف الحيوان بعد كسر رجله بمدة يضمن قيمته يوم كسرت رجله . لا قيمته يوم هلاكه (الخيرية) . ثالثاً اذا ذبح الاجير الحيوان يضمن . واما اذا ذبحه الاجير والاجنبي بسبب مرضه ينظر . فان كان خلاصه مأمولاً او مشكوكاً به يضمن وان كان موته متيقناً لا يضمن ولكن الحيوانات التي لا تؤكل لحمها كالبقول والحمار لا تذبح (رد المختار) . لانه لا محل للقول اني ذبحتها لاجل الانتفاع بلحمها . ولا يذبح الحمار ولا البقل اذا لا يصلح لحما ولا الفرس عنده لكرامته تحريماً (رد المختار) .

اذا قال الاجير ذبحته ليتيقن موته لا يصدق الاجير في قوله ما لم يصادق صاحبه على يقين موته . لاقراره بسبب الضمان . وعلى هذا التقدير القول مع اليمين بانه لم يتيقن الموت لصاحب الحيوان وعلى الذابح اقامة البينة على ان موته متيقن (رد المختار والانقروى) فاذا لم يقتدر الذابح على اقامة البينة وحلف صاحب الحيوان اليمين يضمن قيمته يوم الذبح . واذا حصل اختلاف على مقدار قيمته فالقول مع اليمين . وجب المادة (٨) للذابح والبينة على المالك الذي يدعي الزيادة (الخيرية) . واما اذا ادعى الراعي بان الحيران مات حتف انفه يصدق بيمينه . كما مر في شرح المادة « ٦٠٧ » . ولو كان المستأجر اشترط عليه اضرار جلده اذا ملك والضمان عند عدم احضاره . « رد المختار » .

رابعاً : اذا اعطى الراعي شاة رجل الى شخص آخر واستهلكها ذلك الشخص لزم الراعي الضمان . ان

أقر الراعي بذلك . وأما في حالة اقرار الراعي بأن الشاة المذكورة هي مال ذلك الشخص فليس له أن يضمه إياها «مجمع الأنهر» .

﴿ المادة ٦١١ ﴾ الاجير المشترك يضمن الضرر والخسار التي تولدت عن فعله ووصفه ان كان بتعديته وتقصيره او لم يكن .

يضمن الاجير المشترك الخسار المتولد من فعله وان لم يكن يتجاوز المعتاد يعني ان الاجير المشترك ضامن للخسارة التي تنولد عن فعله سواء اكان متعدياً او لم يكن . وسواء تجاوز المعتاد او لم يتجاوز . لان ما يدخل تحت عقد الاجارة هو العمل السليم ، واما العمل الفاسد فلا يدخل تحت الاجارة . وبناء عليه يكون الاجير المشترك بهذه الصورة فعل شيئاً غير داخل تحت الاجارة وليس ماذوناً بعمله بحكم الاجارة . والمستأجر والحالة هذه مخير . ان شاء ضمنه قيمته بحاله وهو غير معمول واعطاء أجرته . لان الاجير لم ينفذ منفعة بل اودث ضرراً «رد المحتار» وان شاء ضمنه قيمته معمولاً واعطاء أجر مثله «الهندية في الباب الثامن والعشرين» .

يظهر من ذكر العمل في المحلة بصورة مطلقة انه موجب للضمان سواء تجاوز العامل المعتاد او لم يتجاوز المسائل المتفرعة على هذا :

اولاً ، اذا مزق القصار الثياب . وهو يغسلها او زلقت رجل الحمال وتلف الحمل يكون ضامناً ما اتلف كما يكون ضامناً اذا غرق الزورق في اثناء تجديفه بالمجداف وهلك ما فيه من الاشخاص والاموال . «رد المحتار» .

ثانياً اذا زلق الحيوان بسوقه او انقطع الحبل والمكاري يشده فوق الحمل وتلف يكون ضامناً ولو كان صاحب المال معه لان التلف حصل من ترك الاحتياط والتوثق في الربط . واما ان كان الحبل مال صاحب الحمل او ان انقطاع الحبل لم يكن من سوق المكاري بل هبت الريح والحيوان واقف فجفل الحيوان فانقطع الحبل وتلف الحمل لا يلزم الضمان «رد المحتار وشبلي ، والهندية» .

ثالثاً ، اذا تلف الحمل بان زلق الحمال او بان زحمة الناس وقوع يضمن . لان التلف الحاصل من زلقه حصل من تركه التثبت في المشي «مجمع الأنهر» . وصاحب المال مخير ان شاء ضمنه قيمته محمولاً واعطاه اجرة ، وان شاء ضمنه قيمته غير محمول ولم يعطه أجرته .

واما اذا حصل ازدحام على الحمال وتلف الحمل بعد ذلك لا يلزمه الضمان «الانقروى ، والبرزازية» . رابعاً اذا ساق الراعي الذي هو اجير مشترك الحيوانات بسرعة فسقطت في الماء اثناء تساقطها او هلكت بصورة اخرى يضمن كذا الوضرب الحيوان في اثناء سوقه وهلك يضمن «الهندية في الباب الثامن والعشرين» خامساً اذا سلم غنم الحمال على ان ينقله الى الحمل القلافي فتأخر الحمال وفسد الغنم او حرق الطاهي الطعام يطبخه لزم الضمان «البرزازية ، والانقروى» .

سادساً — اذا احترق الخبز قبل ان يخرج خباز المستأجر اي الذي في بيته التنور لزم الضمان . سابعاً — اذا اسقط النجي الذي جلب فيه شيئاً من السوائل كالخل والزيت وهو يتزله عن ظهر الدابة

فانفق وسال ما فيه ضمن قيمته كما يضمن النقصان في القيمة الذي طارأ على النحى (التنقيح).
ثانياً — اذا سلم شخص امتعته للملاح كي يصلها الى محل معين فوضعها في السفينة وغرقت السفينة
وهو ذاهب من مد تجديفه يضمن الملاح الامتعة . سواء أبحر المعتاد سبب التجديف او لم يتجاوز
ولكن اذا غرقت من الزيج او من الموج او من وقوع شيء آخر عليها لا يضمن (رد المختار) .
جاء في المجلة (من فعله) . لانه اذا لم تتولد الخسارة والضرر المذكور من فعل الاجير وصنعه لا
يضمن عند الامام سواء اكان التلف ناشئاً عن سبب ممكن التحرز منه او عن سبب غير ممكن التحرز منه
كالهريق العظيم او هجوم شرذمة من اللصوص وغرق الزورق من الريح والموج . ولو شرط الضمان . لان
قبض المستأجر فيه انما كان باذن المؤجر فتكون العين امانة بيده . ويكون شرط الضمان شرط فيه لا نفع
لاحد العاقلين وليس من مقتضى عقد الاجارة (الهندية في الباب الثامن والعشرين ، ورد المختار) .
مثلاً لو انفق النحى بينما كان المكاري ينقل ما فيه وكان له مستأجر وتلف ما فيه من السوائل لا يلزمه
الضمان . لان التقصير يكون وقع من طرف المستأجر لوضعه السوائل بنحى غير متين (التنقيح) . واما
عند الامامين الهمامين فيلزم ضمان المستأجر فيه اذا هلك بسبب يمكن التحرز منه كما مر على وجه التفصيل
في شرح المادة (٦٠٨) .

ويمكن الاستدلال من تخصيص الضمان في هذه المادة بفعل الاجير المشترك فقط على ان المجلة اختارت
مذهب الامام الاعظم (البرازية) .
عمل اجير الاجير المشترك مضاف له اي للاجير المشترك . بناء عليه اذا اعطي ثوب لخياط فهلك
والاجير يخطئه كان ذلك الخياط ضامناً .
كما لو هلك الثوب المعطى لقصار وتلميذ القصار نفسه يلزم الضمان على القصار . والاجير يرى . منه
لان التلميذ اجير ذلك الاجير وحده . راجع المادة الآتية (رد المختار ، والزيلي) .

— في بيان مسائل متفرقة في حق ضمان الاجير وخلافه —

اذا وضع المستأجر حملاً على الدابة التي اسنكرها وركب فمقه وبينما كان المكاري يسوقه زلق الحيوان
فتلف الحمل لا يلزم المكاري الضمان لانه لما كان صاحب المتاع معه فالمتاع في يده
كذلك لو تلف الحمل بينما كان المستأجر والاجير كلاهما راكبين على الدابة او سبب اثناء سوقهما او
قودهما اياها فالحكم على النوال المشروح (رد المختار) .

وكذلك اذا سرق المتاع من على ظهر الحمال وكان صاحبه موجوداً معه لا يلزم الضمان . لان الحمل
لم يسلم الى الاجير على هذا التقدير (الهندية في الباب الثامن والعشرين) .

٢ — ليس للراعي ان ينتفع من منافع الحيوانات كلبثها .

٣ — اذا سرق شيء من الحي لا يلزم الخارس ضمان .

٤ — اذا اقتلع شخص سنه بمعرفة شخص آخر ثم ادعى قائلاً انك لم تقلع السن الذي قلت لك فاقمعة

بل قلمت السالم منه وانكسر الآخر فالقول قول ذلك الشخص .

٥ — اذا قلع رجل سن آخر وبينما هو يخلع السن الفاسد خلع معها السن التي بجانبها فلا ضمان «البرازية»

في الخلاف بين الأجر والمستأجر

٦ — إذا ادعى أحد الطرفين عقد الإجارة وأنكره الآخر فالقول مع اليمين للمنكر . ويحلف هنا على المحاصل كما هو مذكور في المادة (١٧٤٩) . يعني يحلف على (أن الإجارة اللازمة التامة بينك وبين فلان في المال الفلاني ليست باقية وأنه ليس للمدعي هذا عندك حق من جهة الإجارة المذكورة . .) (التنقيح) .

٧ — إذا اختلف المستأجر والأجر فيما لو قال المستأجر بعد أن سكن في الدار المأجورة كنت ساكنًا فيها بلا اجرة وقال الأجر كنت ساكنًا فيها باجرة فالقول قول المستأجر والبيئة على الأجر (البزازية) .

كذلك إذا اختلف مستأجر وخياط فيما إذا قال المستأجر امرتك بخياطة ثوب وقال الخياط امرت بخياطة قميص أو حصل اختلاف بين مستأجر وصباغ بأن قال المستأجر قلت اصبغه صباغًا أحمر وقال الصباغ قلت صباغًا أصفر فالقول مع اليمين للمستأجر . فإذا حلف المستأجر اليمين يكون مخيرًا في الصورة الأولى . أن شاء ضمن قيمته غير معمول ولا يدفع اجرة . وإن شاء قبل القماش على تلك الصورة وأعطى أجر المثل بشرط أن لا يتجاوز الأجر المسمى . وفي الصورة الثانية تجري المعاملة على ما في المسألة التي ذكرت في أواخر شرح المادة (٦٠٨) .

٨ — إذا اختلف في مقدار الاجرة ترجع بيئة المؤجر .
مثلاً إذا اختلف المستأجر والمؤجر كما لو قال الأجر في أجرتك دابقي هذه حتى تذهب إلى القدس الشريف بمائتي قرش وقال المستأجر أنك أجرتنني بمائة قرش ترجع بيئة الأجر . وإذا لم يكن للطرفين بيئة فالقول للمستأجر . (البزازية) .

وإذا اختلفا في المنفعة ترجع بيئة المستأجر .
مثلاً لو قال المؤجر أجرتك شهرًا وقال المستأجر أجرتك شهرين ترجع بيئة المستأجر (الخصالي) .
٩ — إذا حصلت المساومة مع مكار على نقل حمل إلى محل معين بكذا قرشًا كل كيلة ولما نقل الحمل اختلفا في مقداره فالقول قول صاحب الحمل . ونلزم الاجرة على تلك النسبة . وإن شاء الحمال كالمال . (الاشباه والحوي) .

١٠ — إذا اختلف الراعي والمالك على عدد الحيوانات فالقول للراعي والبيئة على المالك .
١١ — إذا قال صاحب الحمل أعطيت اجرة الحمل وقال الحمل لم آخذ واختلفا في ذلك فالقول قول الحمال (البزازية) .

١٢ — إذا أرسل شخص مع حمال من بلدة حملاً على أن يسلمه للسحسار في البلد الفلاني ولديه الوزن تبين أن الحمل ناقص عن المقدار المحرر في الكتاب الذي أرسله الشخص المذكور إلى السحسار فليس للسحسار حق الخصومة مع الحمال بل تكون بين الحمال وبين ذلك الشخص .

١٣ — إذا قال صاحب المال عندما أحضر الغسال له الثياب ليست هذه ثيابي بل ثيابي غيرها وقال الغسال هذه هي ثيابك واختلفا على هذه الصورة فالقول قول الغسال (البزازية) .

١٤ — إذا سلم شخص إلى خياط قميصًا مع بطانته وقال بعد أن خيط هذه البطانة ليست لي وقال

الخياط بل هي لك واختلفا فالقول مع اليمين قول الخياط . ولذلك الشخص في هذه الصورة ان يستعمل الثوب مع تلك البطانة .

١٥ — اذا اختلف المستأجر والاجر في العمل الذي اوفي في المايجور والمستأجر فيه موجود في يد الاجير فالقول قول الاجير .

مثلاً لو قال الفسال والثياب عنده غسلت اثياب فار يد اجرتها وقال المستأجر انا غسلتها في بيتك او خادمي غسلها فليس لك حق في الاجرة وحصل بينهما اختلاف على هذا الوجه فالقول قول الفسال .
واما اذا كان المستأجر فيه موجوداً في يد صاحب المال او في يد شخص اجنبي فالقول قول صاحب المال الا انه للاجير ان يحلف المستأجر اذا شاء على ان ليس بدمته دين كذا قرشاً للفسال من جهة الفسال والا فلا يحلف الفسال على انه لم يغسل (البزازية في اول الاجارة) .

١٦ مثلاً لو استأجر الصباغ دكاناً وبعد ان مكث فيها مدة اختلف هو والاجر في الاشياء التي يحدتها وينشؤها الصباغ عادة وعرفاً كأن قال المستأجر انا انشأتها وقال الاجر بانها كانت موجودة وقت الاجارة فالقول قول المستأجر . ولكن اذا حصل الاختلاف المذكور على بناء الدكان وعلى الاخشاب والجسور الموضوعة على السقف وخلافه او على اشياء موجودة في داخل الدكان . كالحطب والاجر والكلس واللبن فالقول مع اليمين قول الاجر . واذا اقام الطرفان البيئة فتكون على الاجر في المواضع التي يكون القول فيها للمستأجر (البزازية) .

١٧ — اذا اختلف المستأجر بعد ان استأجر شيئاً وقبل ان يتصرف فيه مع الاجر في مقدار الاجر او في المدة والمسافة فالحكم في ذلك على ما يأتي بيانه في المادة (١٧٧٩) (الانقروى) .

١٨ — اذا اختلف المستأجر والاجر كما لو قال المستأجر اعطيتني شهرين بمائة قرش وقال الاجر اعطيتنيك شهراً بمائة قرش فايهما اقام البيئة يقبل منه . واذا اقام كلاهما البيئة ترجع البيئة للمستأجر .

١٩ — اذا اختلف الطرفان في المدة والاجرة كليهما فايهما اقام البيئة يقبل وان اقامها كلاهما يحكم بالبيتين اذ يحكم ببيئة المجر في زيادة الاجرة وبيئة المستأجر في زيادة المدة او المساواة . واما اذا لم يتمكن احد منهما على اقامة البيئة يجري التحالف فايهما ادعى في الاول يحلف خصمه اولاً . واذا حلف كلاهما تفسخ الاجارة . ولكن اذا كان الاختلاف حصل بعد مرور مدة الاجارة اي بعد استيفاء كامل المنفعة فالقول قول المستأجر ولا يجري التحالف (الانقروى) .

٢٠ — اذا اختلف الطرفان على الوجه السابق بعد مرور بعض مدة الاجارة او بعد ان قطع المستأجر بعض الطريق يجري التحالف فان حلف كلاهما تفسخ الاجارة في حق المدة الباقية واما في المدة المتقضية فالقول قول المستأجر . راجع المادة (١٧٨١) (رد المحتار) .



كلمة شكر

قياماً بالواجب اقدم خالص الشكر لحضرتي الاستاذين الفاضلين رشيد افندي الحاج ابراهيم التاجر المعروف وصاحب جريدة اليرموك في حيفا . وكمال افندي عباس صاحب جريدة الحقيقة الغراء المحتجة . اشكرهما لموازرتيها لي في اخراج الجزء الاول من هذا الكتاب ولولا تلك الموازنة لما تسنى لي ذلك . وبما انني سائم هذا المشروع باخراج الجزء الثاني معتمداً على الله في ذلك . واني مع اعلان شكري للفاضلين المذكورين اعلن ايضاً ان موازرتيها كانت في الجزء الاول فقط واسأل الله ان يوفقنا لخدمة الحقيقة والعدالة والانسانية آمين

المعرب

فهمي الحسيني

فهرس

صحيحة	
٣	مقدمة العرب
٧	مقدمة الشارح
٨	صورة التقرير المرفوع للمرحوم عالي باشا الصدر الاعظم
١٣	تمهيد في الاشياء التي يجب على الشارع في تعلم علم معرفتها
	﴿ فهرس القواعد الكلية ﴾
١٥	المقالة الاولى في تعريف علم الفقه وتقسيمه
١٧	الحكم الذي يترتب على امر يكون على مقتضى ما هو المقصود من ذلك الامر
١٨	العبرة في العقود للمعاني ، اليقين لا يزول بالشك ، الاصل ابقاء ما كان على ما كان ، الاستصحاب قسمان
٢١	يترك القديم على قدمه ، الضرر لا يكون قديماً ، الاصل براءة الذمة .
٢٣	الاصل في الصفات العارضة العدم ، ما ثبت في زمان يحكم ببقائه ما لم يوجد المزيل
٢٥	الاصل اضافة الحادث الى اقرب اوقاته ، الاصل في الكلام الحقيقة
٢٨	لا عبرة للدلالة في مقابلة التصريح ، لا مساغ للاجتهاد في مورد النص ، ما ثبت على خلاف القياس قفيره لا يقاس عليه
٣٠	الاجتهاد لا ينقض بمثله وثبوت هذا بادلة ثلاث
٣١	المشقة تجلب التيسير ، الامر اذا ضاق اتسع
٣٢	لا ضرر ولا ضرار ، الضرر يزال ، في هذا اربعة اوجه
٣٣	الضرورات تبيح المحظورات ، الضرورات تقدر بقدرها
٣٥	ما جاز لعذر بطل بزاله ، اذا زال المانع عاد الممنوع ، الضرر لا يزال بمثله
٣٦	يتحمل الضرر الخاص لدفع ضرر عام ، الضرر الاشد يزال بالضرر الاخف
٣٧	اذا تعارضت مفسدتان ارتكبت اخفهما ، يختار اهون الشرين ، درأ المفسد اولي من جلب المنافع ، الضرر يدفع بقدر الامكان
٣٨	الحاجة تنزل منزلة الضرورة عامة او خاصة ، الاضطرار لا يبطل حق الغير
٣٩	ما حرم اخذه حرم اعطاؤه ، ما حرم فعله حرم طلبه
٤٠	العادة محكمة ، العرف والعادة ثلاثة اشياء ، استعمال الناس حجة يجب العمل بها ، كيف يكون الحكم اذا تعارض النص والعرف
٤٢	الممنوع عادة كالممنوع حقيقة ، لا ينكر تغير الاحكام بتغير الزمان
٤٣	الحقيقة تترك بدلالة العادة ، في ذلك ثلاثة صور
٤٥	انما تعتبر العادة اذا اطردت او غلبت ، العبرة للغالب الشائع لا للنادر

- ٤٦ المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً ، المعروف بين التجار كالمشروط بينهم ، التعيين بالمعروف كالتعيين بالنص
- ٤٧ اذا تعارض المانع والمقتضي قدم المانع ، التابع لشيء في الوجود تابع له في الحكم ، التابع لا يفرد بالحكم
- ٤٨ من ملك شيئاً ملك ما هو من ضروراته ، اذا سقط الاصل سقط الفرع ، الساقط لا يعود
- ٤٩ اذا بطل شيء بطل ما في ضمنه ، اذا بطل الاصل بصر الى البدل
- ٥٠ يغتفر في التابع ما لا يغتفر في المتبوع ، يغتفر في البقاء ما لا يغتفر في الابتداء
- ٥١ البقاء اسهل من الابتداء ، لا يتم التبرع الا بالقبض ، قد اثبت ذلك بوجهين ، التصرف على الرعية منوط بالمصلحة
- ٥٢ الولاية الخاصة اقوى من الولاية العامة
- ٥٣ اعمال الكلام اولى من اعماله
- ٥٤ اذا تعذرت الحقيقة بصر الى المجاز ، اذا تعذر اعمال الكلام بهمل
- ٥٥ ذكر بعض ما لا يتجزأ كذكر كله
- ٥٦ المطلق يجري على اطلاقه ما لم يقم دليل التقييد نصاً او دلالة
- ٥٨ الوصف في الحاضر لغو وفي الغائب معتبر ، في هذا شرطان ، السؤال معاد في الجواب
- ٥٩ لا ينسب الى ساكت قول
- ٦٠ دليل الشيء في الامور الباطنة يقوم مقامه
- ٦١ الكتابة كالتخطئة
- ٦٢ الاشارة المعهودة الاخرس كالبيان باللسان
- ٦٣ يقبل قول المترجم مطلقاً
- ٦٤ لا عبرة بالظن البين خطؤه
- ٦٥ لا حجة مع الاحتمال الناشئ عن دليل ، لا عبرة للتوهم ، الثابت بالبرهان كالثابت بالعيان
- ٦٦ البينة للمدعي واليمين على من انكر ، يحلف المدعي عند الشافعي في صورتين
- ٦٧ البينة لاثبات خلاف الظاهر ، واليمين لبقاء الاصل
- ٦٨ البينة حجة متعددة والافرار حجة قاصرة
- ٧٠ المرء مراخذ باقراره ، لا حجة مع التناقض
- ٧١ قد يسقط الفرع مع عدم سقوط الاصل
- ٧٢ المعلق بالشرط يجب ثبوته عند ثبوت الشرط ، ما يصح تعليقه بالشرط واضافته الى الزمن المستقبل وما لا يصح
- ٧٤ تلزم مراعاة الشرط بقدر الامكان
- ٧٧ المواعيد بصورة التعاليق تكون لازمة

- ٧٨ الخراج بالضمان ، الاجر والضمان لا يجتمعان
- ٧٩ الغنم بالغرم ، النعمة بقدر النعمة
- ٨٠ يضاف الفعل الى الفاعل لا الامر ما لم يكن مجبرا ، اذا اجتمع المباشر والمتسبب اضيف الحكم الى المباشر
- ٨١ الجواز الشرعي ينافي الضمان
- ٨٢ المباشر ضامن وان لم يعتمد
- ٨٣ التسبب لا يضمن الا بالاعتماد ، جنابة العجماء جبار ، الامر بالتصرف في ملك الغير باطل
- ٨٤ لا يجوز لاحد ان يتصرف في ملك الغير بلا اذنه
- ٨٥ لا يجوز لاحد ان يأخذ مال آخر بلا سبب شرعي ، تبدل سبب الملك قائم مقام تبدل الذات
- ٨٦ من استعمل الشيء قبل اوانه عوقب بحرمانه ، من سعى في نقد ماتم من جهته فسميه مردود عليه

«فهرس كتاب البيوع»

- ٩١ الايجاب ، القبول ، الانعقاد ، البيع ، ثلاثة اسئلة واجوبتها في تعريف البيع ، البيع المنعقد ، البيع غير المنعقد ، البيع الصحيح ، البيع الفاسد .
- ٩٤ البيع الباطل ، البيع الموقوف ، الفضولي ، الخيار ، البيع البات ، البيع بالوفاء ، بيع الاستغلال .
- ٩٨ البيع باعتبار المبيع اربعة اقسام ، الصرف ، المقايضة ، السلم ، وباعتبار تسمية البدل اربعة اقسام ، مسازمة ، مراجعة ، توليه ، موضعه
- ٩٩ الاستصناع ، الملك ، المال ، المال المقوم ، المنقول ، غير المنقول ، النقود ، العروض ، المقدرات ، الكيل ، الوزن ، العدد ، الذرع .
- ١٠٣ المحدود ، المشاع ، الحصة الشائعة ، الجنس ، الجراف ، حق المرور ، حق الشرب ، حق المسيل ، المثالي ، القيمة ، العدديات المتقاربة ، العدديات المتفاوتة .
- ١٠٥ ركن البيع ، محل البيع ، المبيع ، الثمن المسمى ، القيمة المثمن الاعيان ثلاثة اقسام
- ١١٠ التاجيل ، التقسيط ، الدين ثلاثة اقسام ، اداء الدين بطريق المقاصة .
- ١١٢ العين ، البائع ، المشتري ، الامانة ، التغرير ، العين ، التقديم .
- ١١٤ البيع ينعقد بايجاب وقبول ، لكن يلزم سبعة شروط .
- ١١٧ الالفاظ التي ينعقد بها البيع عشرة ، عند انعقاد البيع بالوعد المجرد ، الصورة التي ينعقد بها البيع بصيغة الامر .
- ١٢١ انعقاد البيع بالمكاتب ، باشارة الاخرس ، بالتعاطي ، التعاطي ثلاثة انواع
- ١٢٤ العقد اذا جدد واعيد في الثاني باطل .
- ١٢٦ يجب موافقة القبول للايجاب في خمسة اشياء ، تكفي موافقة القبول للايجاب ضمنا .

- ١٣٠ لا يتعدد البيع بتفصيل الثمن ، يتعدد البيع بتكرير الايجاب وتفصيل الثمن .
- ١٣٢ (ستة احوال تمنع من اتحاد المجلس) تراخي خيار القبول .
- ١٣٤ جواز الرجوع عن الايجاب ، تكرار الايجاب يبطل الايجاب الاول
- ١٣٥ البيع بشرط يقتضيه العقد ، البيع بشرط يؤيد العقد ، البيع بشرط متعارف ، البيع بشرط ليس فيه نفع لاحد العاقدين ، الشرط الفاسد اربعة انواع .
- ١٤٢ لتعقد الاقالة على خمسة صور ، للاقالة ثلاثة احكام ، قبول الاقالة نوعان ، القبول قولاً ونصاً ، القبول قولاً ودلالة ، اربعة اسباب مانعة للاقالة ، من لا يقتدر على الاقالة .
- ١٥٢ شروط المبيع الاربعة ، اوصاف المبيع يتعين المبيع بالتعيين .
- ١٥٦ بيع المعدوم باطل ، مستلثان يجوز فيهما بيع المعدوم ، يبطل البيع بظهور المبيع من غير الجنس الذي وقع عليه البيع ، بيع ما هو غير مقدور التسليم باطل .
- ١٦٢ بيع الحصة الشائعة المعلومه .
- ١٦٦ بيع حق المرور وما اشبهه تبعاً للارض ، في بيع المكيلات والموزونات والعدييات والمذروعات ما يجوز استثناءه من المبيع وما لا يجوز .
- ١٧٠ اربع صور لبيع العقارات ، انما يعتبر القدر الذي يقع عليه عقد البيع لا غيره .
- ١٧١ الاحكام في بيع الاموال التي تنقسم اجزاء الثمن على اجزائها اذا ظهرت مساويه لما وقع عليه البيع او زائدة عنه او ناقصة .
- ١٧٢ صورة بيع الموزونات التي في تبعيضها ضرر وبعض احكام في صورة ظهورها تامة وناقصة وزائدة صورة بيع الموزونات ، واحكامها تامة وزائدة وناقصة .
- ١٧٧ صورة بيع العدييات المتفاوتة واحكامها المختلفة .
- ١٧٩ ما يدخل بدوون ذكر صريح وما لا يدخل ، حكم ما يدخل في البيع تبعاً ، وحكمه فيما اذا دخل قصداً .
- ١٨٣ انواع الالفاظ العمومية الاربعة وما بينها من الفرق ، الزيادة الحاصلة في المبيع .
- ١٨٥ اوصاف الثمن الخمسة ، واحواله الاربعة وخلاصة الفصل . يعلم الثمن بالصراحة او بالعرف
- ١٨٨ اذا وقع البيع بالذهب في البلدة التي يتداول فيها ذهب مختلف . ففي ذلك اربع صور
- ١٨٩ الحكم في البيع الذي يقع على الثمن
- ١٩١ عدم تعين الثمن في عقد المعاوضة . وتعينه في خلافه
- ١٩٣ جواز اعطاء اجزاء المسكوكات بدلا عنها . لزوم اتباع العرف والعادة
- ١٩٤ البيع بالنسيئة والتأجيل . البيع مع تأجيل الثمن وتقسيطه
- ١٩٥ ستة انواع من الدين التي لا يجوز فيها التأجيل
- ٢٠٠ التصرف في الثمن والمثمن بعد العقد وقبل القبض
- ٢٠٤ تنزيل وتزويد الثمن والمبيع بعد العقد

و خلاصة الباب الرابع

صحيحة

- ٢٠٦ زيادة البائع في المبيع والمشتري في الثمن وتنزيل البائع من الثمن بعد العقد لحق بأصل العقد
لزيادة الثمن خمس صور .
- ٢٠٧ الحلق الزيادة والتنزيل بأصل العقد .
- ٢٠٩ الطرق الاربعة لثبوت الاحكام .
- ٢١٤ حقيقة التسليم والتسلم وكيفيةهما . وخلاصة الفصل .
- ٢٢٢ مسائل تنفرع عن القبض حكماً .
- ٢٢٥ حق حبس المبيع .
- ٢٢٨ سقوط حق البائع في حبس المبيع باحد عشر سبباً .
- ٢٣٠ حق مكان التسليم والتسلم
- ١٣١ خلاصة الفصل ، موثونة التسليم ولوازم اتمامه
- ٢٣٣ مسائل المتعلقة بهلاك المبيع
- ٢٣٤ تلف كل المبيع قبل القبض يكون على ستة صور ، وتلف بعضه يكون على خمس صور
- ٢٣٩ سوم الشراء وسوم النظر
- ٢٤٢ اختيارات وتقسيمها على خمسة اوجه
- ٢٤٤ خيار الشرط وتقسيم العلل
- ٢٤٥ يكون خيار الشرط على اربعة اوجه .
- ١٥٢ تعريف الاجارة القولية ، تعريف الاجارة الفعلية ، خيار الشرط لا يورث .
- ٢٥٦ في الاختلاف في تعيين المبيع وشرط خيار وما يتبعه
- ٢٥٧ ينقسم خيار الوصف الى قسمين
- ٢٦١ خيار النقد يثبت للبائع والمشتري
- ٢٦٢ خيار التعيين يثبت للبائع او المشتري
- ٢٦٥ اذا كان خيار التعيين مشروطاً للمشتري فيجري فيه تسعة شروط
- ٢٦٧ يكون التعيين اما للاختيار ، اما بالانطرار
- ٢٦٨ اثبت خيار الرؤية في اربعة اشياء . ولا تثبت في اربعة اشياء اخرى ، الاسباب التي تسقط
خيار الرؤية .
- ٢٧٥ لا تثبت خيار الرؤية في مسألتين ، لا يقبل خيار الرؤية التجزأ
- ٢٧٧ ما يشترطه الاعمى على ثلاثة اقسام
- ٢٨٠ الاصول الاربع . في حق المسقط لخيار الرؤية من غير المسقط
- ٢٨٣ خلاصة مسائل خيار العيب

- ٢٨٥ لزوم ثمانية شرائط لثبوت خيار العيب
 ٢٩٦ اصول المحاكمة في دعوى رد المبيع بخيار العيب
 ٢٩٩ العيب القديم
 ٣٠٠ الاحتمالات الاربع في تقويم قيمة المبيع يوم البيع
 ٣٠٣ الزيادة على المبيع ما نعه من الرد
 ٣٠٩ وجود العيب في الكميات والموزونات
 ٣١١ ظهور عدم الانتفاع بالمبيع اصلا ، وكون المبيع باطلا
 ٣١٢ في بيان خيار الغبن والتفريز
 ٣١٦ المسادمة والمراجعة ، التولية ، الوضيه
 ٣١٩ في جق انصاريف المشروع ضمها على رأس المال وغير المشروع ضمها
 ٣٢٣ في بيان انواع البيع واحكامه وينقسم الى ستة فصول
 ٣٢٥ شرط اللزوم قسمان
 ٣٢٨ لزوم ثلاثة شروط لنفاذ البيع
 ٣٣٢ عدم نفاذ تسعة انواع من البيع
 ٣٣٣ احكام انواع البيوع
 ٣٣٨ عدم انساخ البيع في احدى عشر صورة
 ٣٤٢ مسائل مهمة تتعلق بشراء الفضولي
 ٣٤٩ السلم وشروطه التسعة
 ٣٥٨ الاستصناع
 ٣٦١ بيع المربض
 ٣٦٤ بيع الوفاء

فهرسة كتاب الاجارة

- ٣٧١ تقسيم التملك
 ٣٧٣ التعاريف الثلاثة للاجارة
 ٣٧٦ تقسيم اجر المثل الى اربعة صور
 ٣٧٩ بيان المعد للاستغلال
 ٣٨١ ضوابط عمومية ، خلاصة الباب الاول
 ٣٨٤ القاعدة للفرق بين الاجير المشترك والاجير الخاص
 ٣٨٨ القاعدة في استيفاء غير المنفعة المعقود عليها في الاجارة
 ٣٩١ الضابط في اعتبار التقييد وعدم اعتباره في الاجارة

- ٣٩٤ هل يفسد الشيوع المقارن والطارء عقد الاجارة
 ٣٩٦ ما يستطيع اجراؤه الشريك في حق المستأجر فيما اذا اجر شريكه المال المشترك
 ٣٩٩ اركان الاجارة اجمالاً ثلاثة وتفصيلاً ستة
 ٤٠٣ انعقاد الاجارة بالمشافه ، والمكاتبه ، واسارة الاخرس
 ٤٠٤ السكوت في الاجارة رضاء
 ٣٠٥ السكوت يحصل من ثلاثة اشخاص
 ٤٠٩ لانقاس الاجارة ثلاثة احكام
 ٤١٢ تنفسخ الاجارة في سبعة صور
 ٤٢٠ شروط الاجارة اربعة
 ٤٢٥ يشترط الرضا في صحة العقود ، وما يتفرع عن ذلك من المسائل
 ٤٢٨ وجوب معرفة المنفعة في استئجار الحيوانات والاراضي والاجير المشترك
 ٤٣٢ اشتراط كون المنفعة ممكنة الحصول
 ٤٣٤ الفصل الرابع في فساد الاجارة و بطلانها
 ٤٣٧ فائدة في اختلاف الطرفين في صحة الاجارة وفسادها
 ٤٤١ يلزم اجر المثل بالغا ما بلغ
 ٤٤٢ الفصل الاول في بدل الاجارة واوصافه
 ٤٤٩ لزوم الاجرة بشرط التعجيل
 ٤٦٢ تسليم المأجور شرط في لزوم الاجرة
 ٤٦٨ تمديد الاجارة لعذر وما يتفرع عن ذلك
 ٤٧٠ حبس المستأجر فيه لاستيفاء الاجرة
 ٤٧٣ مسائل تتعلق بمدة الاجارة
 ٤٧٢ انعقاد الاجارة في اول الشهر على شهر واحد وانعقادها مشاهرة
 ٤٨٢ يعتبر عرف البلدة في ساعات عمل الاجير اليومي
 ٤٨٤ خيار العيب ، وخيار الرؤية في الاجارة
 ٤٩٢ جواز ترديد الاجرة على صورنين او ثلاث
 ٤٩٧ مسائل في خيار الرؤية
 ٥٠٠ مسائل في خيار العيب
 ٥٠٩ انواع المأجور واحكامه
 ٥١٣ الاجارة الجبرية في بعض مسائل
 ٥٢٤ مسائل تتعلق ببيع الاستغلال
 ٥٢٧ اجارة العروض

- ٥٣١ اجارة الدواب
- ٥٤٤ يعتبر في الاكاف والحبل والعدل عرف البلدة
- ٥٥٢ اجارة الآدمي
- ٥٦٢ للاجير ان يستعمل غيره حين الاطلاق في العقد
- ٥٦٤ يعتبر عرف البلدة في اطعام الاجير
- ٥٦٦ فسخ الاجارة من الظئر وأب الطفل
- ٥٦٨ في وظيفة الآجر والمستأجر وصلاحيتهما
- ٥٧٢ في تصرف العاقدين في المأجور
- ٥٧٣ للمستأجر ايجار ما لم يتفاوت استعماله وانتفاعه لا آخر
- ٥٧٦ تفاد بيع المأجور بدون اذن المستأجر
- ٥٧٩ مواد متعلقة برد المأجور واعادتها
- ٥٨٣ اجرة نقل المأجور على الآجر
- ٥٨٤ في بيان الضمانات ويحتوي على ثلاثة فصول
- ٥٨٥ مسائل متفرعة عن عدم ضمان منافع المصوب
- ٥٩٠ استخدام الصغير بدون اذن الولي
- ٥٩١ المأجور امانة في يد المستأجر
- ٥٩٣ حركة المستأجر على خلاف المعتاد تعد
- ٥٩٥ مخالفة المستأجر توجب الضمان
- ٥٩٧ في حق ضمان الاجير
- ٦٠٠ تعريف تعدي الاجير
- ٦٠٢ الاحوال التي توجب ضمان الاجير والتي لا توجبه
- ٦٠٣ تعريف نقصير الاجير
- ٦٠٤ الاجير الخاص أمين
- ٦٠٦ الاجير المشترك يضمن الضرر
- ٦٠٧ في بيان مسائل متفرقة في حق ضمان الاجير وخلافه
- ٦٠٨ في الخلاف بين الآجر والمستأجر