

شرح المجلة

كتاب
الاجارة

المحاضرات التي القاها

الاستاذ السير منبر الفاضل

استاذ الاحكام المدنية في كلية الحقوق العراقية

على طلببة الصف الثالث

58954

١٩٤٠ - ١٩٤١

مطبعة التفيض الاهلية - بغداد

الاجارة

التملكيات على نوعين :

تمليك الاعيان ، وتمليك المنفعة . وكل واحد اما ان يكون بعوض او
بغير عوض . فالانواع اربعة :

(١) تمليك عين بعوض ؛ وهو البيع (٢) تمليك عين بلا عوض ؛
فان كان التمليك في الحال فهو هبة ، او صدقة ، وان كان مضافاً الى
ما بعد الموت فهو وصية (٣) تمليك المنفعة بعوض ؛ وهو الاجارة
(٤) تمليك المنفعة بلا عوض وهو الاعارة . فالاجارة نوع من التملكيات
يشبه البيع .

والبحث في الاجارة ينحصر في المواضيع الآتية :

- (١) تعريف الاجارة وركنها ، تفسير بعض المصطلحات فيها
- (٢) الضوابط العامة في الاجارة (٣) انواعها وحكم كل نوع (٤) شروطها
- (٥) الاحكام المتعلقة ببدل الاجارة (٦) الاحكام المتعلقة بمدة الاجارة
- (٧) الاحكام المتعلقة بالمأجور (٨) الاحكام المتعلقة بالآجر والمستأجر
- بعد العقد (٩) الخيارات في عقد الاجارة (١٠) الاحكام المتعلقة بضمان
المنفعة ، وضمان المستأجر ، وضمان الأجير (١١) ماينتهي به عقد الاجارة
- (١٢) اختلاف العاقدين في حكم عقد الاجارة .

تفسير بعض المصطلحات في الاجارة

الأجرة : هي بدل المنفعة ، كما ان الثمن هو بدل المبيع وتسمى الكراء ايضاً ، وتكون الأجرة عيناً كالداية ، أو ديناً كالدراهم ، أو منفعة كالانتفاع بالحمام بدل الانتفاع بالدار ، فيشترط في المنفعة ألا تكون من جنس منفعة المأجور ، فلا يجوز ايجار دار بدل الانتفاع من دار أخرى ، لاتحاد نوع المنفعة ، وهي السكنى (م ٤٠٤) ^(١) .

المأجور : هو الشيء الذي أعطى بالأجرة ، ويسمى المؤجر والمستأجر (بفتح الجيم) فيهما . وهو أما أن يكون من العقارات ، أو من العروض ، أو من الدواب ، أو من بني آدم ، وهو العامل إلا انه قد اصطلح على تسميته « أجيراً » (م ٤١١ ، ٤١٣) ^(٢) .

الاجر : هو الذي أعطى المأجور بالاجارة ، ويسمى مكارياً ،

(١) م ٤٠٤ - الاجرة الكراء أى بدل المنفعة والايجار المكاراة

والاستجار الاكراء .

(٢) م ٤١١ - المأجور هو الشيء الذى اعطى بالكراء ويقال له

المؤجر والمستأجر بفتح الجيم فيهما .

م ٤١٣ - الاجير هو الذى أجر نفسه .

ومؤجراً ايضاً (م ٤٩٩)^(١).

المستأجر: (بكسر الجيم) هو من أخذ الشيء بالأجرة أي
من استأجر (م ٤١٠)^(٢).

المستأجر فيه: (بفتح الجيم) هو ما يحدث فيه العمل أي الشيء
الذي سلمه المستأجر الى الأجير لأجل ايفاء العمل فيه ، كالحمولة
التي أعطيت للحمال لنقلها ، والثياب التي أعطيت للخياط ليخيطها ،
والساعة التي أعطيت للساعاتي ليصلحها ، أما الأوعية التي تلف بها
الثياب مثلاً فليست مستأجراً فيه ، لأن العمل لا يحدث فيها
(م ٤١٢)^(٣).

أجر المثل : هو الأجرة التي قدرها اثنان عادلان من أهل
الخبرة بالمأجور أو الاجير لاغرض لهما ، في القضية ، وهذا التقدير
يكون بعد نسبة المأجور أو الأجير الى مثله في المنفعة ، وملاحظة

(١) م ٤٠٩ - الأجر هو الذي أعطى المأجور بالاجارة ويقال
له ايضاً المكاري بضم الميم ومؤجر بكسر الجيم .

(٢) م ٤١٠ - المستأجر بكسر الجيم هو الذي استأجر .

(٣) م ٤١٢ - المستأجر فيه بفتح الجيم هو المال الذي سلمه
المستأجر للاجير لاجل ايفاء العمل الذي التزمه بعقد الاجارة كالثياب
التي اعطيت للخياط ان يخيطها والحمولة التي اعطيت للحمال لنقلها .

زمان الاجارة ومكانها . ولا يشترط في التقدير المذكور لفظ الشهادة ، لأن هذا ليس من قبيل الشهادة الشرعية . لكن إذا اختلف المدعي والمدعى عليه في مقدار أجر المثل فلا بد من لفظ الشهادة عند تقدير الخبراء أجر المثل ، لأن التقدير في هذه الصورة شهادة ، فيشترط فيه ما يشترط للشهادة . ويثبت مقدار أجر المثل ايضاً باقرار المدعى عليه كما لو ادعى المدعي ان أجر المثل خمسون ديناراً فاعترف المدعى عليه بذلك . ويثبت ايضاً بالنكول عن اليمين ، كما لو ادعى المدعي انه خمسون ديناراً وادعى المدعى عليه انه عشرون ديناراً وعجز المدعي عن البينة ، فان المدعى عليه يحلف بأنه ليس خمسين ديناراً فان نكل حكم عليه بالخمسين . وهل يشترط تعدد الخبراء في أمر التقدير ؟ ذهب البعض الى الاشتراط ، وذهب البعض الى الاكتفاء بواحد ، والمذهب الأول هو الأرجح . وإذا تفاوتوا الخبراء في تقديرهم يؤخذ الوسط (م ٤١٤)^(١) .

الاجر المسمى : هو الأجرة التي ذكرت وتعينت حين العقد .

وقد تكون مساويةً لأجر المثل ، أو أقل منها ، أو أزيد منها

(١) م ٤١٤ - أجر المثل هو الاجرة التي قدرها أهل الخبرة

(م ٤١٥) (١).

الضمان : هو إعطاء مثل الشيء إن كان من المثليات ، وقيمته يوم الغصب أو الاتلاف إن كان من القيميات ، فإذا أتلّف أحد وزنه حنطة مثلاً لآخر لزم عليه أن يعطيه مثلها ، وإن أتلّف له فرساً مثلاً ، لزم عليه أن يعطيه قيمتها يوم الاتلاف ويسمى هذا «ضماناً» .
وقال الفقهاء يكفي قول الواحد العدل في تقويم المتلف ، ولا يكفي لتقدير النقص الحاصل بسبب العيب الا تقويم عدلين ، والافوق الا يكفي الا بتقويم عدلين ، في المسألتين (م ٤١٦) (٢) .

المعروف المستعمل : أي المستعمل بفتح الغين ، وهو ثلاثة

انواع :

١ - الشيء الذي قد أعد وعين للاعطاء بالاجرة ، كالدار والخان ونحوهما من العقارات التي بنيت أو اشتريت على ان تؤجر ، وكذلك السيارات وعربات النقل ، والقطار ونحوها من العروض

(١) م ٤١٥ - الاجر المسمى هو الاجرة التي ذكرت وتعينت

حين العقد .

(٢) م ٤١٦ - الضمان هو اعطاء مثل الشيء ان كان من المثليات

وقيمته ان كان من القيميات .

وانخيل والبغال والابل ونحوها من الدواب . فليس المعد للاستغلال
خاصاً بالعقارات .

٢ - الشيء الذي اعطاه صاحبه ثلاث سنين على التوالي ،
بالاجرة . فانه يعتبر معداً للاستغلال بالنظر الى صاحبه المؤجر ، أما
لو باعه لآخر أو انتقل اليه ارثاً فلا يعتبر معداً للاستغلال بسبب
كون مالكة الاول قد آجره ثلاث سنين على التوالي ؛ الا اذا
كان المالك الجديد قد أعدده وعينه لاجل ان يعطيه بالكرء ،
فانه يعد حينئذ معداً للاستغلال بالنظر اليه ايضاً ، لدخوله حينئذ
في النوع الأول .

٣ - الشيء الذي انشأه الانسان لا للكرء بل لأن ينتفع
به بنفسه ، الا انه بعد ذلك أعلم الناس بأنه قد أعدده للاستغلال ،
فالمستعمل لذلك الشيء لا يعتبر ذلك الشيء بالنظر اليه معداً
للاستغلال ، الا اذا لحقه العلم بأن مالكة قد جعله مستغلاً ، فاذا
ادعى المستعمل انه لا يعلم انه معد للاستغلال فالقول قوله ، الا اذا
كان كونه معداً للاستغلال امراً معروفاً كان يكون فندقاً أو
خاناً ، أو نحو ذلك من الاشياء المعروفة بين الناس كونها معدة
للاستغلال ، فلا يصدق مستعملها بأنه لا يعلم كونها معدة

للاستغلال . (م ٤١٧) ^(١) .

المسترضع : بكسر الضاد هو الذي استأجر مرضعة
« ظئراً » بالاجرة (م ٤١٨) ^(٢) . واستئجار الظئر ، على خلاف
القياس ، لانه يتضمن تميك اللبن وهو من الاعيان ، الا ان يلاحظ
ان الاجارة وقعت على الخدمة ودخل اللبن في العقد تبعاً .

المراهضة : هي مناوبة الانتفاع بالشيء كله ، وضاء أو قضاء ،
كما لو كانت دار مشتركة بين شخصين مناصفة فتراضيا على ان
ينتفع بها أحدهما سنة والآخر سنة أو أحدهما ستة أشهر والآخر
سنة أشهر ، أو قضى القاضي بذلك بناء على طلب أحدهما . ولصاحب
النوبة ان يؤجر الملك المشترك في نوبته ، لانه أصبح مالكا لكل
منفعته (م ٤١٩) ^(٣) .

(١) م ٤١٧ - المعد للاستغلال هو الشيء الذي أعد وعين على
ان يعطى بالكراء كالحان والدار والحمام والدكان من العقارات التي
بنت واشترت على ان تؤجر وكذا كروسات الكراء ودواب المكارين
وايجار الشيء ثلاث سنين على التوالي دليل على كونه معدا للاستغلال
والشيء الذي انشأه أحد لنفسه يصير معدا للاستغلال باعلامه الناس
بكونه معدا للاستغلال .

(٢) م ٤١٨ - المسترضع هو الذي التزم ظئرا بالاجرة .

(٣) م ٤١٩ - المهائة عبارة عن تقسيم المنافع كاعطاء القرار =

الضوابط العامة في الاجارة

المعتود عليه في الاجارة هو المنفعة (م ٤٢٠)^(١) اي انتهاء ، فان العقد على العين ابتداء ، فيقول الآجر اجرتك هذه الدار ولا يقول منفعة هذه الدار . ولكن المقصود من ذلك هو المنفعة ، وبما انها هي المقصودة بالتمليك وهي انما تحصل آناً فآناً ، صار البديل في مطلق الاجارة مؤجلاً الى ما بعد استيفاء المنفعة ، بخلاف البيع فان البديل في مطلقه معجل ، لان التمليك فيه العين وهي موجودة وقت العقد . وبما ان المنفعة هي المقصودة ، لا يجوز اجارة الشجر والسكرم للثمر ، لان الثمر عين ، ولا اجارة حوض لصيد سمكه ، ولا ارض لرعي كلبها أو أخذ حطبها ، أو ليعمل من ترابها لبن ، ولا بستان لينتفع بثمارها ، ولا عريش ليؤخذ ورقه ، ولا بقرة لينتفع من لبنها . ولا تجوز اجارة الدراهم والدنانير ولا المكيالات والموزونات ، لانه لا يمكن الانتفاع بها إلا باستهلاك اعيانها ، فكل ما يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه تجوز اجارته ، وما لا ينتفع به إلا باستهلاك

= على انتفاع أحد الشريكين سنة والآخر اخرى مناوبة في الدار
المشتركة مناصفة مثلاً .

(١) م ٤٢٠ - المعتود عليه في الاجارة هي المنفعة .

عينه لا يجوز اجارته . والطريق المصحح لجواز الانتفاع من الكلاً
والحطب ونحو ذلك في اجارة الأراضي ، والانتفاع من لبن البقرة
في ايجارها ونحو ذلك ، هي ان تؤجر الأرض على قصد اقامة الدواب
فيها ثم يبيح الآجر للمستأجر الكلاً ، وان تؤجر البقرة للحرث
مثلاً ويبيح الآجر اللبن للمستأجر ، وهكذا . ولا يجوز استئجار
الأشبل أو الأقطع للخياطة بنفسه أو لأي عمل لا يقوم الا باليدين ،
ولا استئجار الاخرس لتعليم الشعر والأدب ، لان المنفعة هنا
معدومة حقيقة وحكماً من كل وجه ، ولا استئجار الارض السبخة
أو النزة للزراعة وهي لا تصلح لها ، لأن منفعة الزراعة لا يتصور
حدوثها منها عادة .

ويشترط في المنفعة الا تكون ممنوعة محرمة ، أو مباحة ، أو
واجبة على الاجير ، وان تكون العادة قد جرت بها . ويترتب
على هذا :

١ - لا يجوز استئجار الاشخاص تهريب الاموال من
الكمرك ، لأن ذلك ممنوع قانوناً فاذا استؤجر شخص لذلك وقام
بالعمل فانه لا يستحق الاجرة ، لان هذه الاجارة باطلة . وكذلك
الاستئجار لاجراء سائر الاعمال المحرمة شرعاً أو الممنوعة قانوناً .

والأجير على قسمين :

١ - الاجير الخاص : وهو الذي استؤجر على ان يعمل للمستأجر فقط ؛ سواء كان المستأجر واحداً أو متعدداً . وذلك كالتلادام والموظف .

٢ - الاجير المشترك : وهو الاجير الذي لم يقيد بان لا يعمل لغير المستأجر . ومن امثلة الأجير المشترك اجارة الآدمي على عمل من دون ذكر مدة معينة . كاستئجار أحد خياطة ثوب أو نقل شيء من محل . فالحمل والدلال ، والخياط ، والساعاتي ، والصائغ ، واصحاب عجلات النقل ، وسيارات النقل وطيارات النقل ، ونحو هؤلاء كل منهم أجير مشترك له ان يعمل لكل أحد ، غير انه اذا استؤجر أحد هؤلاء ، على ان يعمل للمستأجر الى وقت معين ؛ يكون أجيراً خاصاً في ذلك الوقت المعين ، وكذلك اذا استؤجر

= وله ان يعمل لكل أحد لكنه لو استؤجر أحد هؤلاء على ان يعمل للمستأجر الى وقت معين يكون أجيراً 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 أجير خاص الى ان يصل الى ذلك المحل .

الحمال ونحوه من اجراء النقل مثل صاحب زورق او سيارة ، الى محل معين بشرط ان يكون مخصوصاً بالمستأجر وان لا يعمل لغيره ، فانه يكون اجيراً خاصاً للمستأجر الى ان يصل الى ذلك المحل . فالاجارة إذا وقعت على العمل وحده فالأجير مشترك ، وإذا وقعت على المدة وحدها فالاجارة باطلة ، لأن المقصود من الاجير هو العمل ، ولأن المدة ليست من منافع الأجير ، والاجارة انما ترد على المنفعة ، وإذا وقعت على المدة والعمل فالأجير خاص . لكن قد تذكر المدة على سبيل التعجيل ، في اجارة الأجير المشترك كما لو دفع أحد ذهباً الى الصائغ ليصوغه حلية على أن ينجز العمل في يومين مثلاً . فان المدة هنا قد ذكرت للتعجيل فلو لم ينجز الصائغ العمل إلا بعد اسبوع فانه يستحق الأجر المسمى كاملاً . (م ٤٢٢) (١) .

ثم ان مستأجر الأجير الخاص قد يكون شخصاً واحداً ، ويسمى « أجير وحد » وقد يكون المستأجر اشخاصاً متعددة بحكم شخص واحد ، وذلك بان تقع اجارتهم للاجير بعقد واحد ، كما لو استأجر أهل قرية راعياً على أن يكون مخصوصاً بهم ، بعقد

واحد ، فان هذا الراعي يكون أجيراً خاصاً لأهل القرية ؛ وكما لو استأجر عدد من التجار كاتباً بعقد واحد ليقوم بأعمالهم الكتابية وحدهم . ويسمى مثل هذا الأجير « أجير غير وحد » لكن إذا جوز أهل القرية لذلك الراعي أن يرعى غنم غيرهم ، وجوز اولئك التجار للكاتب أن يكتب لغيرهم ؛ أو استأجره كل واحد منهم بعقد مستقل ، كان أجيراً مشتركاً ، (م ٤٢٣)^(١) .

الفروق بين الأجير الخاص والأجير المشترك

الفرق بينهما من وجوه .

الاول — من حيث الماهية ، وقد سبق بيانه آنفاً .

الثاني — من حيث استحقاق الاجرة ؛ وهو ان الاجير

المشترك لا يستحق الاجرة إلا بالعمل ، تحقيماً للمساواة بين

العاقدين فان الاجارة عقد معاوضة ، فاذا لم يسلم العمل للمستأجر

(١) م ٤٢٣ — كما جاز ان يكون مستأجر الاجير الخاص

شخصاً واحداً كذلك يجوز ان يكون الاشخاص المتعددة الذين هم

في حكم شخص واحد مستأجرى أجير خاص بناء عليه لو استأجر

أهل قرية راعياً على ان يكون مخصوصاً بهم بعقد واحد يكون الراعي

أجيراً خاصاً ولكن لو جوزوا ان يرعى دواب غيرهم كان حينئذ ذلك

الراعي أجيراً مشتركاً .

فالعوض لا يسلم للاجير . فلا بد من العمل للزوم الاجرة . واذا
اختلف الاجير والمستأجر في العمل ، فالقول قول المستأجر .
(م ٤٢٤) ^(١)

أما الاجير الخاص فانه يستحق الاجرة بتسليم نفسه وهو
مقتدر للعمل حاضر لاجرائه ولم يكن هناك مانع من العمل .
سواء حصل العمل ام لا . فاذا سلم نفسه وهو غير قادر على العمل
بان كان مريضاً ، او سلم نفسه وامتنع من العمل ، او كان
حاضراً للعمل ولكن حصل مانع فجائي عن العمل ، فانه لا يستحق
الاجرة ، الا ان يقوم بالعمل المطلوب . ثم انه إذا سلم نفسه على
الوجه المذكور كل المدة استحق كل الاجر المسمى ؛ واذا سلم
نفسه بعض المدة ؛ استحق ما يصيبه من الاجرة لتلك المدة
(م ٤٢٥) ^(٢) . ووجه الفرق بين الخاص والمشترك في باب

استحقاق الاجرة هو ان الاجير المشترك غير ممنوع من العمل

(١) م ٤٢٤ - الاجير المشترك لا يستحق الاجرة الا بالعمل .

(٢) م ٤٢٥ - الاجير الخاص يستحق الاجرة اذا كان في مدة

الاجارة حاضراً للعمل ولا يشترط عمله بالفعل ولكن ليس له ان
يمتنع من العمل واذا امتنع لا يستحق الاجرة .

(الاجارة م - ٢)

للغير فلا يتوقف كسبه على عمل المستأجر وحده ، والخاص ممنوع
عن العمل للغير ، فهو قد حصر وقته وعمله للمستأجر .

الثالث — من حيث الضمان : وهو ان المستأجر فيه إذا هلك
بيد الاجير اخاص بدون تعد منه أو تقصير فانه لا يضمن ، ولو
كان الهلاك بسبب فعله . والاجير المشترك يضمن الضرر والخسار
الذي تولد عن فعله وصنعه ولو لم يكن بتعديه او تقصيره .

الرابع — من حيث رعي الفروع : فان الراعي إذا كان
خاصاً يجبر على رعي فروع المواشي التي حصل العقد على رعايتها ،
وإذا كان مشتركاً لا يجبر .

وإذا تعدد الاجراء كما لو استأجر أحد خمسة اشخاص لعمل
معين باجرة معينة فانهم يقسمون الاجرة بعدد رؤوسهم ، وإذا
كان بعضهم لم يعمل لمرض فانه لا يستحق من الاجرة شيئاً بل
تكون للعاملين بعدد رؤوسهم ، إلا اذا كان الاجراء المذكورون
شركاء في تقبل الاعمال فان المريض الذي لم يعمل يستحق حينئذ
نصيبه غير منقوص .

ومن الضوابط في الاجارة ، ان من استحق منفعة معينة
بعقد الاجارة ، فله ان يستوفى عينها أو مثلها أو ما دونها ، ولا

يختص بعينها فقط ، لان التعيين في العقود اما يعتبر اذا كان في التعيين فائدة كتعيين المبيع في البيع ، أما إذا لم يكن في التعيين فائدة فلا عبرة به ، وحينئذ يجوز استيفاءه أو مايساويه أو مادونه . مثلاً لو استأجر الحداد حانوتاً ، على ان يعمل فيه الحدادة ، كان له ان يعمل فيه الحدادة أو ما يساويها في المضرة بالمأجور وما هو أقل منها ضرراً . ولكن ليس لمن استحق منفعة بعقد الاجارة ، ان يستوفى ما فوقها ، فليس لمن استأجر حانوتاً للعطارة ان يعمل فيه صنعة الحدادة . فاذا تجاوز المستأجر حده بالاستيفاء فهلك المأجور كان ضامناً ولا اجرة عليه ، لان الاجر والضمان لا يجتمعان . وان لم يهلك وسلمه الى المأجر سالمًا بعد المدة لا يترتب على المستأجر سوى الاجر المسمى . واذا اختلف المؤجر والمستأجر في نوع المنفعة ، كأن يدعى المستأجر انه استأجر الدكان للحدادة ، وادعى المؤجر انه اجره للعطارة ، فالقول للمؤجر (م ٤٢٦)^(١) .

(١) م ٤٢٦ - من استحق منفعة معينة بعقد الاجارة له ان يستوفى عينها او مثلها او ما دونها ولكن ليس له ان يستوفى ما فوقها مثلاً لو استأجر الحداد حانوتاً على ان يعمل فيه صنعة كان له ان يعمل صنعة مساوية في المضرة لصنعة الحدادة ولكن ليس لمن استأجر حانوتاً للعطارة ان يعمل فيه صنعة الحدادة .

ومن الضوابط في هذا الباب : ان كل ما يختلف باختلاف المستعملين يعتبر فيه التقييد ، فاذا خالف المستأجر القيد وهلك المأجور ، ضمن . فاذا استكرى أحد دابة لركوبه ، فليس له ان يركبها غيره ، لان الركوب يختلف باختلاف الراكبين ، وكذلك من استأجر كسوة ليلبسها ، ليس له ان يلبسها غيره . وكل ما لا يختلف باختلاف المستعملين . فالقيد فيه لغو ، لعدم الفائدة . فمن استأجر داراً على ان يسكنها ، له ان يسكن غيره فيها ، لأن السكنى لا تختلف باختلاف الساكنين ، ولكن ليس لمن يسكن ان يجري في الدار اعمالاً خلافاً للعادة في السكنى ، لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً ، فاذا تجاوز المعتاد وحصل ضرر يكون ضامناً (م ٤٢٧ ، ٤٢٨) .^(١)

ومن الضوابط أيضاً : ان الشيوع المقارن مفسد للاجارة لغير الشريك . فلا تصح اجارة نصف الدار ، أو ربع الخان ، أو

(١) م ٤٢٧ - كل ما اختلف باختلاف المستعملين يعتبر فيه

التقييد مثلاً لو استكرى أحد لركوبه دابة ليس له ان يركبها غيره .

م ٤٢٨ - كل ما لا يختلف باختلاف المستعملين فالقيد فيه لغو

مثلاً لو استأجر أحد داراً على ان يسكنها له ان يسكن غيره فيها .

ثلث الدكان لغير الشريك . فاذا وقعت هكذا اجارة كانت فاسدة
فاذا سكن المستأجر ، كان عليه اجر المثل ؛ وقيل ان مثل هذه
الاجارة باطلة . وسبب الفساد ان تسليم الحصه من المنفعة المشاعة
غير مقدور ، مع ان المقصود من الاجارة هو الانتفاع ، بخلاف
البيع فان المقصود منه ملك العين وهو لا يفرق في المشاع عن
غيره ، ولكن لو تهايا الشركاء في ملكهم المشترك مهايئة زمانية
صح لكل منهم في نوبته ان يؤجر الملك ، لانه بالمهايئة صار مالكا
لكل المنفعة في نوبته . أما اجارة الحصه المشاعة للشريك فصحيحة
لان المنفعة كلها تكون بيده إذ بعضها يملكها من الاصل
والبعض الآخر يدخل في ملكه بسبب الاجارة فكان مالكا
لكل المنفعة ، فهي مقدورة الاستيفاء بالنسبة اليه (م ٤٢٩)^(١) .
ويترب على ما سبق :

١ - لو كانت دار مشتركة بين شخصين فأجر أحد
الشريكين نصفه لأحد ثم أجر الشريك الثاني نصفه لعين المستأجر

(١) م ٤٢٩ - للمالك ان يؤجر حصته الشائعة من الدار
المشركة لشريكه ان كانت قابلة للقسمة او لم تكن وليس له ان
يؤجرها لغيره ولكن بعد المهايئة له ان يؤجر نوبته لمن شاء .

الاول ، كانت الاجارتان فاسدتين بسبب الشيوع المقارن ،
ولكن لو اجراه الدار بعقد واحد صحت لعدم الشيوع
(م ٤٣١) ^(١).

٢ - لو أجر أحد نصف داره لشخص كانت الاجارة
فاسدة .

٣ - لو أجر أحد داره لجماعة بعقد واحد صحت الاجارة
لعدم الشيوع . ويطالب كل واحد من المستأجرين بحصته فقط
من الاجرة ولا يطالب بحصة غيره منها ، إلا إذا كان بين الشركاء
تكافل فيئذ يطالب كل واحد منهم بكل الاجرة اصاله بالنسبة
الى نصيبه وكفالة بالنسبة الى انصباة شركائه (م ٤٣٢) ^(٢) . وكل
واحد من المستأجرين في هذه الصورة يملك حصته شائعة من
المنفعة ، فلم ان ينتفعوا بالمأجور سوية أو ان يتهايئوا الانتفاع
بكل المأجور مناوبة .

(١) م ٤٣١ - يسوغ للشريكين ان يؤجرا مالهما المشترك
لاخر معا .

(٢) م ٤٣٢ - يجوز ايجار شيء واحد لشخصين وكل منهما
لو اعطى من الاجرة مقدار ما يترتب على حصة لم يطالب باجرة حصة
الآخر ما لم يكن كفيلا له .

وانما قيدنا الشيوخ بالمقارن ، لأن الشيوخ الطاريء لا يفسد
الاجارة . ومعنى الشيوخ الطاريء هو الا يوجد وقت العقد شيوخ ،
ثم يحدث أمر فيطراً الشيوخ بسببه . مثلاً لو اجر أحد داره
لشخص ثم ظهر مستحق لنصف الدار مثلاً فاخذه بالاستحقاق ،
فان الاجارة في النصف الثاني تبقى صحيحة لعدم الشيوخ وقت
العقد . غير ان المستأجر يكون مخيراً بين ان يفسخ الاجارة وبين
ان ينتفع بالباقي بحصته من الاجر المسمى .

وكذلك لو اجر الشركاء ملكهم المشترك بعقد واحد ثم
مات أحد الشركاء فان الاجارة تنفسخ في نصيب المتوفي — على
رأي من قال ان الاجارة تنفسخ بالموت — ولا تفسد الاجارة في
الحصص الباقية لأن الشيوخ طاريء . وكذلك لو اجر أحد
الشركاء الملك المشترك كله ، فلم يجز شركاؤه الاجارة ، فانها تبطل
في نصيبهم ، ولا تفسد في نصيب المؤجر ، ولكن للمستأجر
الخيار على ما سبق ذكره .

ان للفقهاء خلافاً في اجارة المشاع ، والاكثرية على صحة
اجارته وهو الا صوب عملاً لان المستأجر يحل محل المالك ويقوم
مقامه . فكما ان المالك يملك منفعة مشاعة فمن يقوم مقامه كذلك .

ولكن المجلة لم تأخذ بهذا الرأي ، للعلة التي سبق ذكرها في
سبب الفساد (م ٤٣٠) ^(١).

تعريف الاجارة : عرفت المجلة الاجارة بانها « بيع منفعة
معلومة في مقابلة عوض معلوم » وهذا التعريف غير سديد لانه
إذا قصد به تعريف الاجارة الصحيحة ، يكون غير مانع ، لدخول
اجارة الحصص المشاعة فانها ايضاً بيع منفعة معلومة بعوض معلوم ،
مع انها فاسدة . وان قصد به تعريف مطلق الاجارة ، كان غير
جامع إذ لا يشمل بعض انواع الاجارة الفاسدة ، كاجارة شيء
بعوض مجهول . والتعريف الجيد للاجارة الصحيحة هو انها « بيع
منفعة معلومة بعوض معلوم مع الخلو من الشيوخ الاصلي ومن
الشروط المفسدة » وقد تقدم الكلام على المنفعة وشروطها عند
البحث في الضوابط العامة في الاجارة (م ٤٠٥) ^(٢).

(١) م ٤٣٠ - الشيوخ الطاريء لا يفسد عقد الاجارة مثلا لو
أجر أحد داره ثم ظهر لنصفها مستحق تبقى الاجارة في نصفها
الآخر الشائع .

(٢) م ٤٠٥ - الاجارة في اللغة بمعنى الاجرة وقد استعملت
في معنى الايجار ايضاً وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة
في مقابل عوض معلوم .

ارتباطه الاجارة : اركانها كما في البيع ثلاثة :

١ - العاقدان : المؤجر والمستأجر .

٢ - المعقود عليه : الاجرة والمنفعة .

٣ - الصيغة : الايجاب والقبول .

غير ان الفقهاء قد اصطالحوا على ان اركانها ، الايجاب والقبول ، لاستلزامهما وجود العاقدين والمعقود عليه .

والايجاب والقبول في الاجارة عبارة عن الكلمات التي تستعمل لعقد الاجارة كأجرت وكريت ، واستأجرت وقبلت . وما يؤدي معناها (م ٤٣٣ و ٤٣٤)^(١) .

ولا تنعقد الاجارة بلفظ الأمر ، ولا بلفظ المضارع إلا اذا اريد به الحال وتنعقد بلفظ الماضي .

والايجاب والقبول كما يكونان بالمشافهة قد يكونان بالمكاتبه وبالرسالة ، وباشارة الاخرس المعروفة . ولا بد في ارتباط القبول بالايجاب من اتحاد المجلس ، ففي انعقاد الاجارة

(١) م ٤٣٣ - تنعقد الاجارة بالايجاب والقبول كالبيع .

م ٤٣٤ - الايجاب والقبول في الاجارة هو عبارة عن الكلمات

التي تستعمل لعقد الاجارة كأجرت وكريت واستأجرت وقبلت .

بالرسالة مثلاً يشترط ان يصدر القبول او الايجاب في مجلس التبليغ. وفي انعقادها بالكتابة ان يصدر القبول او الايجاب في مجلس قراءة الكتاب .

وتنعد الاجارة ايضاً بالتعاطي كالركوب في باخرة المسافرين ودواب الكراء وزوارق المواني من دون مقاوله ، فان كانت الاجرة معلومة ، اعطيت ، والافجرة المثل ؛ لأن الاجارة حينئذ فاسدة لجهالة الاجرة ، وفي الاجارة الفاسدة يلزم اجر المثل (م ٤٣٥ و ٤٣٦ و ٤٣٧) .^(١)

والحاصل ان الكلام في الاجارة في هذا المقام كالكلام

(١) م ٤٣٥ - الاجارة كالبيع ايضاً تنعد بصيغة الماضي ولا تنعد بصيغة المستقبل مثلاً لو قال أحد سأوجر وقال الآخر استأجرت او او قال أحد آجر وقال الآخر آجرت فعلى كلتا صورتين لا تنعد الاجارة .

م ٤٣٦ - كما ان الاجارة تنعد بالمشافهة كذلك تنعد بالمكاتبة وباشارة الاخرس المعروفة .

م ٤٣٧ - وتنعد الاجارة بالتعاطي ايضاً كالركوب في باخرة المسافرين وزوارق الشرايع ودواب الكراء من دون مقاوله فان كانت الاجرة معلومة اعطيت والا فاجرة المثل .

الذي سبق في كتاب البيوع ، فليراجع ، فان بين البيع والاجارة تشابهاً كلياً .

شروط الاجارة

شروط الاجارة بعضها شروط للانعقاد ، وبعضها شروط للصحة ، وبعضها شروط للنفذ ، وبعضها شروط للزوم .

شروط الانعقاد : ١ - ان يكون العاقدان عاقلين مميزين ، فلا تنعقد الاجارة من المجنون أو الصبي غير المميز كما لا ينعقد البيع منهما . واما البلوغ فليس بشرط ، فان الصبي المميز لو اجر نفسه أو ماله ، فان كان مأذوناً ينفذ ، وان كان غير مأذون يقف على اجازة الولي . ولو اجر الصبي غير المأذون نفسه وعمل وسلم من العمل ، يستحق الاجرة وان لم تكن قد حصلت اجازة وليه . لأن عدم النفاذ كان نظراً له وتحريماً لمصلحته ، والنظر بعد الفراغ من العمل سليماً والمصلحة له انما هي في اعتبار النفاذ . فيستحق الاجرة ولا يهدر سعيه فيتضرر به ؛ فكان الولي قد اذن له بذلك دلالة . وهذا مثل قبول الهبة فان قبولها نعم محض له فيعتبر قبوله . ويعتبر الولي قد اذن له بالقبول دلالة . ولو هلك الصبي في يد المستأجر في المدة ولم يكن قد اجاز الولي العقد ، ضمن ديته ،

لانه يعد غاصباً من حيث انه استعمله من غير اذن وليه ، ولكن لا تجب عليه الأجرة حينئذ ، لأن الاجر والضمان لا يجتمعان (م ٤٤٤)^(١) .

٢ - موافقة الايجاب للقبول ؛ على ما سبق تقريره في كتاب البيوع .

٣ - اتحاد المجلس ؛ على ما سبق بحثه في كتاب البيوع (م ٤٤٥)^(٢) .

٤ - ان يكون المأجور مما تعورف ايجاره ، فلا يعتبر ايجار شجرة لتجفيف الثياب ؛ لعدم تعارف ذلك .

٥ - ان تكون المنفعة مما تقصد من العين بنظر الشرع — أو القانون — والعقلاء فلا عبرة باجارة دابة لتربط امام الدار كي يقال ان عند المستأجر فرساً .

٦ - الا يكون العمل واجباً على الاجير ؛ في اجارة الاشخاص ؛

(١) م ٤٤٤ - يشترط في انعقاد الاجارة أهلية العاقدين يعني كونهما عاقلين مميزين .

(٢) م ٤٤٥ - يشترط موافقة الايجاب للقبول واتحاد مجلس العقد في الاجارة كما في البيوع .

فلا عبرة باجارة شخص على اداء عمل واجب عليه شرعاً أو قانوناً.

سُرُوط الصمّة : ١ - رضاء العاقدين : فلا تصح الاجارة

مع الاكراه أو الهزل أو الخطأ ، مثل ان يريد ان يقول بعتك

هذه السيارة بمائة دينار فقال اجرتك . وهذا انما يعرف من

القرائن والدلائل الخارجية عن العقل (م ٤٤٨)^(١).

٢ - تعيين المأجور: فلا يصح ايجار احد الحائوتين من دون

تعيين أو تحخير . وعلى هذا لا تصح الجمالة لان الاجير فيها مجهول ؛

وذلك مثل ان يقول احد كل من يجد لي فرسي الضائمة فله كذا

درهما مثلاً . أما لو كان الشخص هنا معلوماً فالاجارة صحيحة ؛

كأن يقول أحد لشخص معلوم : اذا وجدت فرسي الضائمة فلك

كذا درهما فذهب معه ودلاه على الفرس استحق المبلغ المذكور .

وان دلاه بالاشارة أو بالكلام كأن يقول له انها في المحل الفلاني ؛

فلا يستحق المبلغ المذكور ، لانه لم يقم بعمل . وعند أكثر

المجتهدين من غير الحنفية ان الجمالة معتبرة لاقتضاء الحاجة ذلك .

والقياس جواز ما تقتضيه الحاجة مما لم يرد النص بعدم جوازه .

والجمالة هي التزام مطلق بعمل معلوم أو مجهول بعوض معلوم أو

(١) ٤٤٨ - يشترط في صحة الاجارة رضاء العاقدين .

مجهول (م ٤٤٩) ^(١).

٣ - ان تكون الاجرة معلومة . فلا تصح الاجارة اذا كانت الاجرة مجهولة ، كأن يقول المستأجر : استأجرت منك الدار بما تحب أو بقدر ما اكسب في الشهر فيقول المؤجر قبلت . وكأن يقول المؤجر ، أجرتك الدار بالف درهم وبما يلزم لمصرف تعميرها ويقول المستأجر قبلت ، فلا يصح في الصورتين لجهالة الاجرة كلاً أو بعضاً (م ٤٥٠) ^(٢) . ويستثنى من هذا استئجار الظئر بطعامها ولباسها لمدة معلومة ، فانه يصح مع ان مقدار الاجرة مجهول . ووجه الاستثناء ان الطعام واللباس هنا يتعين بالعرف .

٤ - ان تكون المنفعة معلومة بوجه يكون مانعاً للمنازعة (م ٤٥١) ^(٣) . ومعلومية المنفعة تختلف باختلاف المأجور فتكون

(١) م ٤٤٩ - يلزم تعيين المأجور بناء عليه لا يصح ايجار أحد

الخانوتين من دون تعيين او تخيير .

(٢) م ٤٥٠ - يشترط ان تكون الاجرة معلومة .

(٣) م ٤٥١ - يشترط في الاجارة ان تكون المنفعة معلومة

بوجه يكون مانعاً للمنازعة .

معلومة ببيان المدة في إجارة الدور ، والمنازل ، والحوانيت والظئر .
فان المعقود عليه هنا لا يصير معلوم القدر بدون بيان المدة ، سواء
كانت المدة طويلةً أو قصيرةً . فاستئجار الدار الى ان يعتدل الجو ،
واستئجار الظئر الى ان يمشي الطفل ، اجارة فاسدة (م ٤٥٢)^(١) .

اما بيان ما يستأجره هنا فليس بلازم لانه معلوم عرفاً فالدور
تستأجر للسكنى وتوابعها من وضع الاثاث ، والحوانيت لوضع
البضاعة فيها . غير انه ليس للمستأجر ان يعمل في المأجور ما يضر
بالبناء ويوهنه ، كالنجارة والحدادة في الاماكن التي لم تعد لمثل
ذلك ، الا بالتصريح بذلك في العقد ، لان في ذلك إتلافاً للمعين وهو
غير داخل في العقد بدون تصريح ، ومطلق العقد يصرف
الى المعتاد .

وتعين المنفعة في اجارة الدواب ونحوها من وسائط النقل
بيان المدة والمكان ، كأن يقول استأجرت منك هذه السيارة
عشرين ساعة بكذا ، او الى البصرة بكذا (م ٤٥٣)^(٢) .

(١) م ٤٥٢ - المنفعة تكون معلومة ببيان مدة الاجارة في امثال

الدار والحاوت والظئر .

(٢) م ٤٥٣ - يلزم عند استئجار الدابة تعيين المنفعة بكونها =

واما في اجارة الاراضي فلا بد فيها من بيان ما تستأجر له من الزراعة ، او الغرس ، او البناء ، أو غير ذلك ، لأن منافع الارض تختلف باختلاف البناء والغرس والزراعة . واذا استؤجرت للزراعة فلا بد من بيان ما يزرع فيها أو أن يعمم بأن يجعل للمستأجر أن يزرع ما يشاء ، لأن البناء والغرس يختلف تأثيرهما في الأرض ، وكذلك المزروع يختلف تأثيره في الارض إذ منه ما يفسد الارض ومنه ما يصلحها ، فكان المقود عليه مجهولاً جهالةً مفضيةً الى المنازعة ، فلا بد من البيان (م ٤٥٤)^(١) .

وتكون المنفعة معلومة في استئجار الصناع والعمال ببيان العمل ، لأن جهالة العمل هنا تفضي الى المنازعة . فمن استأجر عاملاً ولم يسم له العمل من خياطة ، وحدادة ، ونجارة ، ونحوها . فالاجارة فاسدة وكذلك بيان الممول فيه ، في الاجير المشترك ، اما بالاشارة والتعيين ، او ببيان الجنس والنوع والقدر والصفة في

== للركوب او للحمل او اركاب من شاء على التعميم مع بيان المسافة ومدة الاجارة •

(١) م ٤٥٤ - يلزم في استئجار الاراضي بيان كونها لاي شيء استؤجرت مع تعيين المدة فان كانت للزرع يلزم بيان ما يزرع بها او يتخير المستأجر بأن يزرع ما شاء على التعميم •

ثوب الخياطة ، وبيان الجنس والقدر في اجارة الراعي من الخيل أو البقر او الغنم وعددها ، وذلك لان العمل يختلف باختلاف المعمول ، وعلى هذا يخرج ما اذا استأجر حفاراً ليحفر له بئراً انه لا بد من بيان مكان الحفر وعمق البئر وعرضها ، لأن عمل الحفر يختلف باختلاف عمق المحفور وعرضه ومكان الحفر من الصلابة والرخاوة فيحتاج الى البيان ، ليصير العقود عليه معلوماً (م ٤٥٥)^(١) .

وتكون المنفعة معلومةً في نقل الاشياء بالاشارة ، وبتعيين المحل الذي ينقل اليه . مثلاً لو قيل للحمال ، أنقل هذا الحمل الى المحل الفلاني ، تكون المنفعة معلومةً لكون الحمل مشاهداً والمسافة معلومة (م ٤٥٦)^(٢) .

٥ - ان تكون المنفعة مقدورة الاستفادة حقيقة وشرعاً

(١) م ٤٥٥ - تكون المنفعة معلومة في استئجار أهل الصنعة بيان العمل يعنى بتعيين ما يعمل الاجير او تعيين كيفية عمله فاذا اريد صبغ الثياب يلزم اراءتها للصباغ او بيان لونها او اعلام غلظتها مثلاً .

(٢) م ٤٥٦ - تكون المنفعة معلومة في نقل الاشياء بالاشارة وبتعيين المحل الذي ينقل اليه . مثلاً لو قيل للحمال انقل هذا الحمل الى المحل الفلاني تكون المنفعة معلومة لكون الحمل مشاهداً والمسافة معلومة .

فلا تصح اجارة المشاع من غير الشريك على رأي الامام أبي حنيفة ، لان منفعة المشاع غير مقدور الاستيفاء ، لان استيفاءها بتسليم المشاع ، والمشاع غير مقدور تسليمه بنفسه لانه اسم لسهم غير معين ، وغير المعين لا يتصور تسليمه بنفسه حقيقة وانما يتصور تسليمه بتسليم الباقي ، وذلك غير معقود عليه . ومن جوز اجارة المشاع قال ان استيفاء منفعته مقدور بالتهايؤ . وكذلك لا يصح ايجار الدابة الفارة ، لعدم القدرة على استيفاء منفعتها (م ٢٥٧) (١) .

شروط التناز : ١ - الملك أو الولاية : أي أن يكون المؤجر مالـكاً لرقبة المأجور أو لمنفعته أو وكيلاً عنه ، أو ولياً عليه كالأب والقاضي والوصي بالنسبة لأموال القاصر . ويترتب على هذا :

أولاً : ان اجارة أحد داره لأحد نافذة .
ثانياً : ان المستأجر اذا أجر مأجوره وكان لا يختلف باختلاف المستعملين ، الى أحد فان اجارته نافذة لانه مالك للمنفعة .

(١) م ٤٥٧ - يشترط ان تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء بناء عليه لا يصح ايجار الدابة الفارة .

ثالثاً : ان اجارة المتصرف بالاراضي الاميرية ماتحت تصرفه نافذة ، وكذلك الحال في المستغلات الوقفية .

رابعاً : اجارة الوكيل نافذة ، وكذلك اجارة الولي أو الوصي أو القاضي بالنسبة لاموال القاصر .

خامساً : ان اجارة الفضولي موقوفة على اجازة المالك للمنفعة واذا كان المالك للمنفعة قاصراً وكانت اجارة الفضولي وقعت باجر المثل ، تكون موقوفةً على اجازة وليه أو وصيه .

ويشترط في صحة الاجازة قيام أربعة أشياء :

أ - العاقدان : المؤجر الفضولي والمستأجر .

ب - المعقود عليه : المأجور .

ج - المالك للمنفعة .

د - أن تكون الاجازة في المدة المعقود عليها ، فبعد زوالها لا عبرة بالاجازة ، لأن المعقود عليه يكون معدوماً حينئذ فاذا وقعت الاجازة في ابتداء العقد ، كانت الاجرة للمالك ، وان وقعت بعد انتهاء المدة تكون الاجرة للفضولي لانه حينئذ هو العاقد ، والاجرة للعاقد . وان وقعت في اثناء مدة الانتفاع ، فهنا رأيان رأي يقول بأن ما يصيب المدة السابقة للاجازة يكون للفضولي ،

وما يصيب المدة بعد الاجازة يكون للمالك . ورأي يقول أن الاجرة كلها تكون للمالك لان المدة تعتبر شيئاً واحداً فلا فرق بين أن تقع الاجازة في ابتداءها أو في خلاتها . وهذا الرأي الثاني هو الأرجح . وهكذا الحكم تماماً في اجارة الغاصب للمغضوب . أما الاستئجار فضولاً ، فهو كالشراء فضولاً ، فان أضاف العقد الى نفسه نفذت الاجارة عليه ، لان العقد قد وجد تفاقداً على العاقد فينفذ عليه ، وإن أضاف العقد الى من استأجر له ينظر فان وقعت الاضافة اليه في الايجاب والقبول جميعاً يتوقف على اجازته وان وقعت الاضافة اليه في أحدهما دون الآخر ، لا يتوقف بل ينفذ على العاقد (م ٤٤٧)^(١) .

٢ - الا يتعلق بالمأجور حق لغير المؤجر فاذا أجر أحد داره لأحد لمدة سنة ، ثم أجرها لآخر لعين المدة كانت الاجارة

(١) م ٤٤٧ - تنعقد اجارة الفضولى موقوفة على اجازة المتصرف وان كان المتصرف صغيراً او مجنوناً وكانت الاجرة اجرة المثل تنعقد اجارة الفضولى موقوفة على اجازة وليه او وصيه لكن يشترط في صحة الاجازة قيام وبقاء اربعة اشياء العاقدين والمال والمعقود عليه وبدل الاجارة ان كان من العروض واذا عدم أحد هؤلاء فلا تصح الاجازة .

الثانية غير نافذة ، بل موقوفة على اجازة المستأجر الاول المالك للمنفعة بعقد الاجارة .

شروط اللزوم : وأما شروط اللزوم فهو ان يخلو من أحد الخيارات التي سيأتي الكلام عليها .

ملاحظة : من الشروط للصحة عند الفقهاء في اجارة الاشخاص ألا ينتفع الأجير بعمله ، لانه لو انتفع بعمله كان عاملاً لنفسه ، ومن عمل لنفسه لا يستحق الاجر على غيره . فلا يصح اجارة أحد ليطحن له وزنةً من الخنطة برطل من دقيقها أو ليصنع له وزنة تمر دبساً برطل من ذلك الدبس ، أو لينسج له غزلاً بالنصف من النسيج . ومن الشروط في امارة المنقول أن يكون مقبوض المؤجر فمن ورث منقولاً أو اشتراه فأجره قبل أن يقبضه فاجارته فاسدة .

انواع الامارة

تنقسم الاجارة الى منعقدة وغير منعقدة .

فالاجارة المنعقدة هي التي توفرت فيها شروط الانعقاد .

والاجارة غير المنعقدة هي التي نقص فيها شرط من شروط

الانعقاد أو كانت معلقة على شرط وهي الباطلة (م ٤٥٨) ^(١) .

(١) م ٤٥٨ - تبطل الاجارة ان لم يوجد احد شروطها = ٠

وتنقسم الاجارة المنعقدة الى صحيحة وفسادة .
فالاجارة الصحيحة هي المنعقدة التي توفرت فيها شروط الصحة .
والاجارة الفاسدة هي المنعقدة التي نقص فيها شرط من
شروط الصحة (م ٤٦٠)^(١)

وتنقسم الصحيحة الى نافذة وموقوفة :
فالاجارة النافذة هي الاجارة الصحيحة التي توفر فيها شرط
النفذ . والاجارة الموقوفة هي الاجارة الصحيحة التي نقص فيها
أحد شرطى النفذ .

وتنقسم الاجارة النافذة الى لازمة وغير لازمة ؛
فالاجارة اللازمة هي الاجارة النافذة الحالية من الخيارات .
والاجارة غير اللازمة هي الاجارة النافذة التي فيها خيار .
وتنقسم الاجارة من حيث العقد الى منجزة ومضافة ؛
فالاجارة المنجزة هي التي لم تعلق على شرط ولم تضاف الى

= مثلا ايجار المجنون والصبي غير المميز كاستجارهما باطل لكن
لا تنفسخ الاجارة بجنون المستأجر بعد انعقادها .
(١) م ٤٦٠ - تفسد الاجارة لو وجدت شروط انعقاد الاجارة
ولم يوجد أحد شروط الصحة .

زمن مستقبل .

والاجارة المضافة هي التي اضيفت الى زمن مستقبل كأن يقول أجرتك هذه الدار بكذا ديناراً مدة سنة ابتداء من غرة شهر كذا ، فهذه الاجارة صحيحة لازمة قبل حلول الاجل فليس لاحد العاقدين فسخها بمجرد انه ما آن وقتها (م ٤٠٨)^(١) .

وأما الاجارة المعلقة على شرط فهي باطلة .

ووجه الفرق بين المضافة والمعلقة هو ان الاضافة انما تمنع حكم العقد في الحال ، ولا تمنع الانعقاد في الحال ، بخلاف التعليق فانه يمنع الانعقاد حالا .

وانما جاز ان تكون الاجارة مضافة ولم يجز في البيع ان يكون مضافاً ، لأن المبيع عين قائمة بذاتها ، وتمليك الاعيان لا يضاف الى المستقبل لانه يمكن تمليكها في الحال وما يمكن ان يملك في الحال لامعنى لاضافة تمليكها الى المستقبل ، بخلاف الاجارة فانها ترد على المنفعة ، وهي لا توجد دفعة بل شيئاً فشيئاً ، فجاز ان يرد العقد

(١) م ٤٠٨ - الاجارة المضافة ايجار معتبر من وقت معين مستقبل مثلاً لو استؤجرت دار بكذا نقوداً لكذا مدة اعتباراً من اول الشهر الفلاني الاتى تنعقد حال كونها اجارة مضافة .

عليها مضافاً حكمه الى زمن وجودها في المستقبل (م ٤٥٩) ^(١)

صفة عقد الاجارة

الاجارة من العقود اللازمة التي ليس لاحد الطرفين أن يستبد فيها بالفسخ بعدما انعقدت مستجمعة شروط الانقضاء والصحة والنفاذ واللزوم . ولكن لو اجر الوصي او المتولي عقار اليتيم او الوقف بالنقص من اجر المثل تكون الاجارة فاسدة ويلزم اجر المثل عن المدة التي استوفى فيها المستأجر المنفعة ، لان الولي او الوصي ليس له الخط من الاجرة ، لان تصرفه منوط بالمصلحة (م ٤٤١) ^(٢) .

وان الاجارة وان كانت من العقود اللازمة الا انها من العقود التي تنفسخ بالاعذار . فاذا طرأ لاحد العاقدين عذر مانع لاجراء موجب العقد كان له ان يفسخ العقد ، لانه لو أزمناه بالمضي في

(١) م ٤٥٩ - لا تلزم الاجرة في الاجارة الباطلة بالاستعمال لكن يلزم اجر المثل ان كان مال الوقف او اليتيم والمجنون في حكم اليتيم .

(٢) م ٤٤١ - الاجارة بعدما انعقدت صحيحة لا يسوغ للآجر فسخها بمجرد ضم الخارج على الاجرة لكن لو آجر الوصي او المتولى عقار اليتيم او الوقف بانقص من اجرة المثل تكون الاجارة فاسدة ويلزم اجرة المثل .

موجب العقد ، نكون قد الزمناه بضرر ، مع ان الضرر يزال .
ان العذر قد يكون من جانب المؤجر ، وقد يكون من جانب
المستأجر ، وقد يكون من جانب المأجور . أما الذي في جانب
المستأجر فنحن وان يفسد فيقوم من السوق ، او ان يريد سفراً او ان
ينتقل من الحرفة الى الزراعة ، أو من الزراعة الى التجارة ، فان
المفلس لا ينتفع بالحنوت ، فكان في ابقاء العقد من غير استيفاء
المنفعة اضرار به ضرراً لم يلزمه بالعقد ، واذا عزم على السفر ففي
ترك السفر مع العزم عليه ضرر به . وفي ابقاء العقد مع خروجه الى
السفر ضرر به ايضاً لما فيه من لزوم الاجرة من غير استيفاء المنفعة .
وهكذا الحال في الانتقال من عمل الى عمل ، لانا ان منعناه عن
الانتقال اضررناه ، وان ابقينا العقد بعد الانتقال نكون قد الزمناه
الاجرة من غير استيفاء المنفعة وفيه ضرر به . وكذلك من استأجر
رجلاً ليعمل لا يصلح الى الانتفاع به من غير ضرر يدخل في ملكه
او بدنه ، فان له ان يفسخ الاجارة اذا بدا له الفسخ وذلك كما
لو استأجر احد شخصاً ليهدم داره ، او ليقطع شجراً له او ليقلع
ضرسه ، او ليحجمه او ليقصد فيه ثم بدا له الا يفعل ، فله ان
يفسخ الاجارة ولا يجبر .

أما الذي في جانب المؤجر ، فنحو ان يلحقه ضرر فادح لا يجد قضاءه الا من ثمن المأجور ، كما اذا كان عليه دين عاجل قد ثبت قبل عقد الاجارة بالبينة أو بالاقرار ، أو ثبت بالبينة بعد عقد الاجارة . وانما كان هذا عذراً ، لان في ابقاء الاجارة مع لحوق الدين الفادح العاجل اضراراً بالمؤجر ، لانه يحبس به ، ولا يجبر المرء في تحمل ضرر غير مستحق بالعقد . وكذلك لو اشترى شيئاً فأجره ثم اطلع على عيب قديم به ، له ان يفسخ الاجارة ويرده بالعيب على بائعه . فيجعل حق الرد بالعيب عذراً له في فسخ الاجارة . لانه لا يقدر على استيفاء هذا الحق الا بضرر ، وهو التزام المبيع المعيب . وكذلك لو مرض ربان السفينة ، او سائق السيارة ، أو الجمال ، في اجارة الباخرة ، او السيارة ، او الابل ، فلصاحبها المؤجر ان يفسخ العقد ، لانه اذا مرض لا يقوم مقامه غيره الا بضرر .

وأما الذي في جانب المأجور ، فمنه بلوغ الصبي المستأجر ، فاذا أجز الصبي ابوه او وصي ابيه او جده او وصي جده او القاضي او الوصي الذي نصبه القاضي ، فبلغ في المدة ، فهو عذر ، ان شاء امضى الاجارة وان شاء فسخها . ومنه زيادة اجر المثل في الوقف اذا كانت الزيادة طبيعية ، اي من غير تعنت وتقصد ، فان

الاجارة تفسخ بسبب هذه الزيادة، ويجدد العقد في المستقبل على اجرة معلومة، وفيما مضى يجب المسمى بقدره، ثم انما تفسخ الاجارة هنا، اذا امكن الفسخ، فاما اذا لم يمكن فلا تفسخ، كما لو هو كان في الارض زرع لم يستحصد، لان في القلع ضرراً بالمستأجر، فلا تفسخ بل تترك الى ان يستحصد الزرع باجر المثل، فالى وقت الزيادة يجب المسمى بقدره، وبعد الزيادة الى ان يستحصد الزرع يجب اجر المثل.

ثم انه إذا حصل شيء من الاعذار المذكورة فالاجارة هل تفسخ بنفسها أو انها تحتاج الى الفسخ؟

ينظر الى العذر فان كان يوجب العجز عن المضي في العقد، لزوال موجب الانتفاع بتاتاً فانها تفسخ من نفسها، كما لو استؤجر طباح للعرس ومات أحد الزوجين، وكما لو قال أحد طيباً على قلع سنه فزال الألم، وكذلك لو استؤجرت مرضعة فمات الصبي (م ٤٤٣)^(١). وان لم يكن العذر بهذه المثابة فان الاجارة

(١) م ٤٤٣ - لو حدث عذر مانع لاجراء موجب العقد تفسخ الاجارة مثلاً لو استؤجر طباح للعرس ومات احد الزوجين تفسخ الاجارة وكذلك من كان في سنه ألم وقال الطيب على اخراجها =

لا تنفسخ إلا بفسخ المتضرر بسبب العذر . وهل يتوقف الفسخ على القضاء به ؟

ينظر فإن كان العذر ظاهراً كما لو أفلس التاجر، أو ترك التجارة وأراد فسخ الاجارة للدكان الذي كان يشتغل فيه ، فإن الفسخ لا يتوقف على القضاء ، بل يكفي لذلك ان يقوم الفسخ بدون حاجة الى مراجعة القضاء او الى رضا الطرف الثاني ، وان لم يكن ظاهراً فلا يعتبر الفسخ مالم يكن بقضاء ، أو برضاء الطرف الثاني ، كما لو اراد المؤجر فسخ الاجارة في العقار لبيعه لانياء الديون التي ليس له وفاء بها من غير العقار المأجور .

وكما لو تنفسخ او تنفسخ الاجارة بالاسباب المتقدمة فانها تنفسخ ايضاً في صورة ما لو ملك المستأجر عين المأجور ، بارث او هبة مع التسليم ، وبالشراء الصحيح أو الفاسد مع القبض ، فاذا اشترى المستأجر المأجور في المدة تسقط عنه الاجرة للمدة التي بعد الشراء ، واذا ملك المستأجر جزءاً من المأجور تنفسخ

= بخمسين قرشاً ثم زال الالم بنفسه تنفسخ الاجارة وكذلك تنفسخ الاجارة بوفاة انصبي او الظئر ولا تنفسخ بوفاة المسترضع .

الاجارة في مقدار ذلك فلا تلزمه أجرته (م ٤٤٢) (١).

وإذا فسخت الاجارة أو انفسخت ، وكان المستأجر قد دفع الاجرة كلها معجلاً ، فله ان يحبس المأجور الى أن يسترد من الاجرة ما ينخص المدة الباقية .

الزيادة على الاجرة والمأجور والحط ^{منها} : بعدما تنقضي الاجارة لازمة تجوز الزيادة في الاجرة ، أو الحط منها وذلك على صورتين :

الاولى : بتجديد العقد بين الطرفين . فلو تعامل الطرفان بعد العقد على تبديل البدل أو تزييده أو تنزيله واتفقا على ذلك ؛ يفسخ العقد الاول ويعتبر العقد الثاني . مثلاً لو أجر أحد داره لآخر بمائة دينار ثم اتفقا بعد العقد على أن تكون الاجرة عشرين طناً من الحنطة ، أو مائة وعشرين ديناراً ، أو تسعين ديناراً يفسخ العقد الاول ويكون العقد الثاني هو المعتبر (م ٤٣٩) (٢).

وقد سبق نظير هذا في كتاب البيوع ، في المادة (١٧٩) .

(١) م ٤٤٢ - لو ملك المستأجر عين المأجور بارث او هبة يزول حكم الاجارة .

(٢) م ٤٣٩ - لو تقاولا بعد العقد على تبديل البدل او تزييده وتنزيله يعتبر العقد الثاني .

الثانية : ان يحصل ذلك مع بقاء العقد الاول ، وذلك كما لو لم يتعامل الطرفان مجدداً ، بل زاد المؤجر مقداراً معلوماً على الاجرة فقبل المستأجر الزيادة في مجلس الزيادة ، أو ان المؤجر حط شيئاً من الاجرة التي هي دين ولم يرد المستأجر ذلك ، لأن الحط ابراء ويصح ابراء عن الدين . وكذلك تجوز الزيادة في المأجور اذا كانت الزيادة معلومة كما لو أجر أحد الآخر فرساً ثم زاده فرساً أخرى وقبل المستأجر ذلك في مجلس الزيادة .
أما الحط من المأجور فالقياس ألا يصح ، كما هو الحال في الحط من البيع .

انظام الاجرة بانواعها

حكم الاجارة الصميحة : هو ان يملك المستأجر المنفعة المعلومة وان يستحق المؤجر الاجرة بعد استيفاء المنفعة حقيقة أو حكماً . والاستيفاء الحقيقي هو أن يستعمل المستأجر المنفعة فعلاً كأن يسكن الدار ويزرع الارض . والاستيفاء الحكمي هو أن يتمكن المستأجر من استعمال المنفعة ولو لم يستعملها فعلاً ، كما لو تسلم المستأجر الدار المأجورة فارغة الا انه لم يسكنها ولم يستعملها بوجه من الوجوه مع تمكنه من ذلك بلا مانع ، وكما لو تسلم

المستأجر الارض المأجورة للزراعة الا انه لم يزرعها مع تمكنه من ذلك ، فان المستأجر في هذين المثالين ونحوهما يعد مستوفياً للمنفعة حكماً . واذا لم يتسلم المستأجر المأجور حتى انقضت مدة الاجارة فان الآجر لا يستحق شيئاً من الاجرة لان المستأجر لم يستوفي منفعة ما من المأجور ، واذا وقع التسليم بعد مضي شيء من مدة الاجارة فان الآجر يستحق من الاجرة ما يخص المدة الباقية بعد التسليم ولا يستحق شيئاً عن المدة الماضية (م ٤٧٧)^(١) .

فلو استأجر أحد داراً لمدة سنة بمائة دينار الا ان المؤجر لم يسامه الدار الا بعد مضي ستة أشهر فانه لا يستحق من الاجرة الا خمسين ديناراً . وتنتهي الاجارة بانتهاء السنة المعقود عليها . وهل للمستأجر أن يمتنع عن تسلم المأجور في هذه الصورة ؟ ليس له ذلك لانه لم يزل قائماً .

حكم الاجارة الفاسدة: الاجارة الفاسدة نافذة أي منعقدة وحكمها:

(١) م ٤٧٧ - تسليم المأجور شرط في لزوم الاجرة يعنى تلزم الاجرة 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 •

١ - وجوب اجر المثل لو انتفع المستأجر بالمأجور فعلا ، اي لو استوفى المستأجر من المأجور منفعة استيفاء حقيقياً فلا يجب عليه اجر ما لو لم ينتفع بالمأجور فعلا ؛ فالانتفاع الحـكـمـي اي مجرد التمكن من الانتفاع لا يستوجب على المستأجر شيئاً هنا ، بخلاف الاجارة الصحيحة على ما مر آنفاً (م ٤٦١)^(١) .

وقدم الكلام عن المراد من اجر المثل . وان اجر المثل المترتب على الاجارة الفاسدة يجب الا يتجاوز المقدار المسمى وقت العقد اذا كان الفساد ناشئاً لاعن جهالة بدل الاجرة بل عن سبب آخر من اسباب الفساد ، كأن يكون المأجور شائعاً شيوعاً اصلياً ، او ان يكون عقد الاجارة مقروناً بشرط منفسد للعقد ، وهو الشرط الذي فيه نفع لاحد العاقدين ولم يكن من موجبات العقد ، كما هو الحال في البيع . وقد مر في كتاب البيوع كلام في هذا الموضوع فليراجع . وكأنت تعقد اجارة الوقف خلافاً لشرط الواقف او خلافاً للمدة المعينة قانوناً لاجارة الوقف ، وكأن تكون المدة لخيار الشرط غير معينة اذا عقدت الاجارة بخيار الشرط .

(١) م ٤٦١ - الاجارة الفاسدة نافذة لكن الاجر يملك فيها

اجر المثل ولا يملك الاجر المسمى .

ونحو هذا من الاسباب التي توجب فساد الاجارة ، من فقدان شرط من شروط الصحة (م ٤٦٠)^(١) .

أما اذا كان الفساد ناشئاً عن جهالة الاجرة فان اجر المثل يلزم كله بالغاً ما بلغ (م ٤٦٢)^(٢) . ووجه الفرق هو أن الاجرة اذا كانت معلومة في العقد ، فان الآجر يكون قدرضى بمقدارها فلا يوجب الفساد الزام المستأجر بأكثر مما قدرضى به المؤجر . أما إذا كان الفساد يسبب جهالة الاجرة فان المؤجر لم يسبق له رضاء بمقدار معين فيجب اجر المثل كاملاً مهما بلغ مقداره . ومثل الاجرة المجهولة في الحكم ما لو عقدت الاجارة فاسدة باجرة هي عين معلومة كفرنس ، وكهذه الخنطة . فان هذه العين اذا هلكت قبل أن يسلمها المستأجر الى المؤجر او استهلكها المستأجر قبل ذلك ، فان الواجب اجر المثل بالغاً ما بلغ لاقيمة العين

(١) م ٤٦٠ - تفسد الاجارة لو وجدت شروط انعقاد الاجارة ولم يوجد احد شروط الصحة .

(٢) م ٤٦٢ - فساد الاجارة ينشأ بعضه عن كون البديل مجهولاً وبعضه عن فقدان شرائط الصحة الآخر ففي الصورة الاولى يلزم اجر المثل بالغاً ما بلغ وفي الصورة الثانية يلزم اجر المثل بشرط الا يتجاوز الاجر المسمى .

(الاجارة م - ٤)

ويستثنى من هذا الحكم الاول مال الوقف ومال اليتيم ومال
المجنون فان اجر المثل المترتب فيهما يلزم كاملاً بالغاً ما بلغ مطلقاً ،
أي سواء كان الفساد ناشئاً عن جهالة الاجرة أو عن سبب آخر .
وإذا كان اجر المثل اقل من المقدار المذكور في العقد
الفاسد فان هذا الأقل هو الواجب على المستأجر لا المقدار
المذكور ، لان رضاه بالمقدار الاكثر الفاسد عقده لا يني رضاه
بالاقل المتحقق في الواقع ونفس الامر . وإذا كانت الاجرة بعضها
مسمى معلوم المقدار وبعضها مجهولاً ، فان كان اجر المثل اكثر من
المسمى . فاجر المثل هو اللازم بالغاً ما بلغ نظراً الى ان جهالة البعض
تستلزم جهالة الكل ، وان كان اقل من المقدار المسمى ، فالمقدار
المسمى وحده هو اللازم نظراً الى التسمية . مثلاً لو أجر شخص
داره سنة لاحدٍ باجرة هي خمسون ديناراً والمصاريف اللازمة
لتعمير الدار ، فالاجرة هنا بعضها مسمى وبعضها مجهول المقدار ،
فالاجرة فاسدة ، غير ان اجر المثل لو كان اقل من خمسين ديناراً فان
المستأجر يلزم بخمسين ديناراً نظراً لكونها اجرة معلومة وقت العقد
٢- انها قابلة للفسخ ولو بلا عذر ، حتى انه لو حصل نزاع
بين العاقدين بخصوص هذا العقد أو ما تفرع عنه والعقد قائم ، فان

القاضي يحكم بفسخه ولو أصر العاقدان على الاستمرار .

٣- ان المنافع لا تملك بالقبض في الاجارة الفاسدة فليس للمستأجر فاسداً أن يؤجر المأجور بعد قبضه اياه فاذا فعل ذلك كان للمؤجر الاول فسخ هذه الاجارة على الرأي الراجح عند الفقهاء . وهذا بخلاف البيع الفاسد فان المبيع يملك بالقبض ، فاذا باعه المشتري فليس للبائع الاول فسخ هذا البيع بل له تضمين المشتري الاول القيمة على ما سبق في كتاب البيوع . ووجه الفرق هو ان القبض حقيقة في المنفعة غير متصور الا انا اقمنا قبض العين مقام قبض المنفعة في العقد الصحيح ضرورة اتمام العقد وترتيب احكامه . ولكن المجلة قد اخذت بالرأي المرجوح في اجارة المأجور فاسداً ، فجوزت للمستأجر اجارة فاسدة أن يؤجر المأجور باجارة صحيحة . (م ٥٨٨)^(١)

حكم الاجارة الباطلة : لا يترتب عليها حكم لأن الباطل معدوم حكماً . فلا يترتب على المستأجر شيء ولو استعمل المأجور إلا اذا كان المأجور مال وقف أو مال يتيم أو مال مجنون ، فان المستأجر اذا استعمله ، أي انتفع به فانه يجب عليه اجر المثل بالغاً

(١) م ٥٨٨ - ان آجر المستأجر باجارة فاسدة المأجور لا آخر

ما بلغ (م ٤٥٩) (١)

لأن منافع الوقف ومال اليتيم مضمونة على من استعمالها بدون عقد مطلقاً أي ولو بتأويل ملك أو عقد، والمجنون ملحق باليتيم هنا حفظاً لحقوقه، حتى ان شخصاً لو اشترى داراً وسكنها مدة ثم تبين انها وقف أو مال اليتيم فإنه يلزمه اجر المثل بالاستعمال. وهل المعد للاستغلال كذلك؟ الأصوب اعتباره كذلك لأن العقد اذا كان باطلاً بحكم المدوم كان المعد للاستغلال قد استعمل بلا عقد، ومن المقرر ان المعد للاستغلال منافعه مضمونة اذا استعمل بلا تأويل عقد أو ملك.

حكم الاجارة الموقوفة: هو انها يجوز لسكل من المؤجر والمستأجر فسخها مطلقاً قبل لحوق الاجارة ممن له حق الاجارة كما ان لمن له حق الاجارة الا يجوز فتنفسخ.

حكم الاجارة المرزومة: انه ليس لأحد الطرفين أن يطلب الفسخ بلا عذر من الاعذار المسوغة للفسخ.

(١) م ٤٥٩ - لا تلزم الاجرة في الاجارة الباطلة بالاستعمال لكن يلزم اجرة المثل ان كان مال وقف او اليتيم والمجنون في حكم اليتيم .

الاعطام المتعلقة ببدل الاجارة

نبحث في هذا الفصل في ثلاثة مواضع :

١- في أوصاف بدل الاجارة .

٢- في من يستحق الاجرة ، وعلى من تجب ، وسبب لزومها ، وكيفية استحقاق الأجر لها .

٣- في أن الاجير هل له حبس المستأجر فيه لأجل استيفاء الاجرة .

اوصاف بدل الاجارة: كل ما صلح ثمناً أي بدلاً في البيع يصلح أن يكون أجرة ، لأن الأجرة ثمن المنفعة والمنفعة تابعة للعين فما يصلح أن يكون بدلاً عن الاصل يصلح أن يكون بدلاً عن التبع . وقد تكون الأجرة مما لا يصلح أن يكون ثمناً في البيع ، كما لو كانت الأجرة منفعة . فانه يجوز أن يستأجر أحد ارضاً في مقابلة ركوب سيارة أو سكنى دار ، ويجوز أن يؤجر أحد داره لآخر في مقابلة خدمة المستأجر له مدة معلومة ، فالمنفعة تصلح أجرة ولا تصلح ثمناً في البيع ، لأن البيع مبادلة مال بمال والمنفعة ليست بمال . والاجارة تملك المنفعة بعوض ، والمنفعة تصلح أن تكون عوضاً . فهذا هو وجه الفرق . لكن بشرط في جواز

المنفعة أجرة ألا تكون من جنس منفعة المأجور ، فيجوز أن
تؤجر الأرض في مقابلة سكنى دار لأن المنفعتين مختلفتان ، ولا
يجوز أن تؤجر دار في مقابلة سكنى دار . وعلل الفقهاء هذا
الحكم بأن جواز الاجارة جاء على خلاف القياس للحاجة ، فإذا
كانت المنفعتان من جنس واحد لا تحقق الحاجة ، لاستغناء كل
من الطرفين حينئذ بمنفعة ملكه ، بخلاف ما اذا كانت المنفعتان
مختلفتين فإن الحاجة متحققة حينئذ (م ٤٦٣)^(١)

وقد سبق في شروط صحة الاجارة أن تكون الاجرة
معلومة . وهذه المعلومية تتحقق بالصور التالية :

١- اذا كانت الاجرة من النقود ، فانها تكون معلومة
بالاشارة اليها ، كما تكون معلومة ببيان مقدارها ووصفها كأن يقال
بالفريال امريكي ، وكما تكون معلومة بعدم تداول غيرها في البلدة
(م ٤٦٤)^(٢) . كما لو استأجر أحد داراً بمائة دينار فانه ينصرف الى

(١) م 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 ثمناً مثلاً يجوز ان يستأجر بستان في مقابل ركوب
دابة او سكنى دار .

(٢) م ٤٦٤ - بدل الاجارة يكون معلوما بتعيين مقداره ان كان
نقدا كمن المبيع .

الدينار العراقي لانه هو المتداول . اما لو كان في البلد انواع من الديناير متداولة فان اختلفت مالمية واتحدت رواجا كان العقد فاسداً للجباله والمنازعة . وان اختلفت مالمية ورواجا كان العقد صحيحاً ويلزم الاروج . وان اتحدت مالمية ورواجا تخير المستأجر في الدفع من أي نوع شاء . وان اتحدت مالمية واختلفت رواجا لزم الاروج . والعبرة في كل ذلك للبلد الذي وقع فيه العقد .

٢ - اذا كانت الاجرة من العروض أو المكيلات أو الموزونات أو العدديات المتقاربة ، فانها تكون معلومة بالاشارة اليها اذا كانت موجودة في مجلس العقد . واذا كانت غير موجودة في المجلس فانها تكون معلومة ببيان مقدارها وجنسها ونوعها وصفتها من كونها من الجيد أو الدون أو الوسط ، كأن يقال بخمسين وزنة من الخنطة العجيبة من النوع الجيد .

ثم انه الاجرة ابن يلزم تسليمها ؟

ينظر فان كانت الاجرة مما لا يحتاج تسليمه الى حمل ومثونه فلمؤجر ان يأخذها في أي محل شاء ، كما ان للمستأجر ان يسلمها في أي محل شاء . وان كانت مما يحتاج تسليمه الى حمل ومثونه فان كان قد شرط تسليمها في محل معين لزم التسليم هناك ، وان لم يكن

قد شرط للتسليم محل معين ، فان كان المأجور عقاراً لزم تسليم
الاجرة في محل العقار ، وان كان المأجور عملاً لزم تسليم الاجرة في
المحل الذي اوفى الاجير فيه العمل ، وان كان المأجور حمولة أي عمل نقل
فان الاجرة يلزم تسليمها في المكان الذي يتم اليه النقل (م ٤٦٥)^(١)
على من تجب الاجرة ، ومن يستحقها ، وسبب لزومها ،
وكيفية استحقاق الآجر لها :
هنا قاعدتان :

١ - تجب الاجرة على المستأجر لأن حقوق العقد تعود الى
العاقد ويتفرع على هذه القاعدة :
(أ) اذا أعطى خادم أحد ثياب سيده الى خياط ليخيطها
فان الاجرة اذا وجبت فانها تجب على الخادم ، فالمطالبة بها تتوجه
اليه لا الى السيد .

(١) م ٤٦٥ - يلزم بيان مقدار بدل الاجارة ووصفه ان كان من
العروض او المكيلات او الموزونات او العدديات المتقاربة . ويلزم تسليم
ما يحتاج الى الحمل والمؤنة في المحل الذي شرط تسليمه فيه وان لم
يبين مكان التسليم فالمأجور ان كان عقاراً يسلم في المحل الذي هو فيه
وان كان عملاً ففي محل عمل الاجير وان كان حمولة ففي مكان
لزوم الاجرة واما في الاشياء التي ليست محتاجة الى الحمل والمؤنة
ففي المحل الذي يختار للتسليم .

(ب) من استأجر مالا ثم أقر بأنه انما استأجره لغيره وصدقه المقر له : فان ، الاجرة تجب على المقر فهو المطالب بها لا المقر له .
وعلى هذين المثالين فقس . . .

٢- الاجرة يملكها المؤجر اذا لم يكن قد اجرى العقد بطريق النيابة عن غيره ، فان كان قد اجرى العقد بطريق النيابة عن غيره فانها تكون ملك المنوب عنه ، ولكن حق المطالبة بها للمؤجر لا للمنوب عنه .
والعلة في كون المؤجر يملكها في الصورة الاولى هي ان الاجرة بدل المنفعة والمنفعة غير متقومة في حد ذاتها ، وانما المؤجر جعلها بالعقد ذات قيمة ، فهو المقوم لها فيستحقها هو بقطع النظر عن مالك المأجور . وهذا بخلاف ثمن المبيع ، فان مالك المبيع هو الذي يملك الثمن ، لان المبيع متقوم بحد ذاته وليس للعاقد تأثير في تقومه ، وانما تأثيره في تحديد القيمة فقط . والعلة في الصورة الثانية هي ان العاقد انما اجرى العقد نيابة عن غيره فالعاقد في الحقيقة هو ذلك الغير ، وما هو الا معبر عنه فتكون الاجرة ملك ذلك الغير ، ولكن بما ان العاقد هو الذي باشر العقد وان حقوق العقد تعود الى العاقد ، فالمطالبة بالاجرة تكون من حقوقه .

ويتفرع على هذه القاعدة الثانية :

(أ) اجر احد داراً لاحد ثم ظهر للمأجور مستحق فان الاجرة تكون للمؤجر لا للمستحق ، قضاءً .

(ب) اذا غصب احد مالا معداً للاستغلال أو وقفاً أو مال يتيم ، فان الاجرة تعطى للغاصب . ولكن بما ان منافع المعد للاستغلال والوقف ، ومال اليتيم ، مضمونة ، فان للمغصوب منه ان يضمن الغاصب اجر المثل .

(ج) اذا اجر فضولي ملك احد وانقضت مدة الاجارة من غير ان يجيز المالك العقد فان الاجرة تكون للفضولي .

(د) اذا اجر المتولي مال الوقف أو الوصي مال القاصر ثم انزل أو مات فان الاجرة لا تكون للمتولي أو الوصي المعزول ولا لوارثهما في صورة موتها لأنها اجريا العقد نيابة عن غيرهما ، كما ان المطالبة بالاجرة هي من حق المتولي الجديد أو الوصي الجديد ، لأن هذا الجديد قائم مقام الأول ولم تبق للاول صفة ما .

(هـ) اذا وكل احد شخصاً بايجار داره فان المطالبة بالاجرة من حق الوكيل لا الموكل ، لأن حقوق العقد تعود الى العاقد . فاذا امتنع هذا الوكيل عن المطالبة بها أجبره القاضي على توكيل

موكله بخصوص هذه المطالبة ليتوصل الى حقه .

هذا كله هو مسلك الحنفية . وذهب الشافعية وجمهرة من الفقهاء الآخرين الى ان الاجرة يملكها المالك للمأجور ، لان المنفعة عندهم متقومة بذاتها كسائر الاموال المتقومة ، والى ان حقوق العقد تعود الى المالك فله حق المطالبة بالاجرة .

واما سبب لزوم الاجرة فهو استيفاء المنفعة المعقود عليها فلا تلزم اجرة على المستأجر بمجرد العقد ، ولا يملكها المؤجر بمجرد العقد . فاذا تم العقد وجب على المؤجر ان يسلم للمأجور الى المستأجر وليس له ان يمتنع عن ذلك بحجة انه لم يقبض الاجرة ، اللهم الا اذا شرط تعجيل الاجرة في العقد فتلزم بمجرد العقد عملاً بالشرط ، سواء كانت الاجارة منجزة أو مضافة ، فلامؤجر حينئذ ان يمتنع من تسليم المأجور الى المستأجر ما لم يقبض الاجرة نقداً . فاذا كان عقد الاجارة وارداً على الاعيان فلامؤجر ان يمتنع عن تسليم العين ما لم يقبض الاجرة ، واذا كان وارداً على العمل فلا يجير ان يمتنع عن العمل ما لم يقبض الاجرة . والا اذا عجلها المستأجر بان دفعها بعد العقد فتصبح حينئذ مملوكة للمؤجر فليس للمستأجر استردادها منه ، لان التعجيل أسقط حق التأجيل والساقط لا يعود (م ٤٦٦ ،

(١) (٤٦٧، ٤٦٨).

وهذا بخلاف البيع فان الثمن يجب معجلاً إلا اذا شرط التأجيل . ووجه الفرق بين الاجارة والبيع في هذا الحكم هو ان العقد في الاجارة قد وقع على المنفعة وهي تحدث شيئاً فشيئاً ، وشأن البدل ان يكون مقابل للمبدل ، وبما ان المنفعة لا يمكن استيفاؤها حالاً لا يلزم بدلها حالاً تصحيحاً للمساواة بين العاقدين . إلا اذا شرط التعجيل — ولو حكماً بان عجل المستأجر الاجرة من تلقاء نفسه — لأنه صار حينئذ ملزماً نفسه بالتعجيل فهو الذي

(١) م ٤٦٦ - لا تلزم الاجرة بالعقد المطلق يعني لا يلزم تسليم بدل الاجارة بمجرد انعقادها حالاً .

م ٤٦٧ - تلزم الاجرة بالتعجيل يعني لو سلم المستأجر الاجرة نقداً ملكها الآجر وليس للمستأجر استردادها .

م ٤٦٨ - تلزم الاجرة بشرط التعجيل يعني لو شرط كون الاجرة معجلة يلزم المستأجر تسليمها في اول الامر ان كان عقد الاجارة وارداً على منافع الاعيان او على العمل ، ففي الصورة الاولى للآجر ان يمتنع عن تسليم المأجور وفي الصورة الثانية للآجر ان يمتنع عن العمل الى ان يستوفيا الاجرة وعلى كلتا صورتين لهما مطالبة الاجرة نقداً فان امتنع المستأجر عن الايفاء فلهما فسخ الاجارة .

ابطل مساواته للطرف الثاني . وهذا هو مسلك الحنفية وعليه المجلة .
وذهب الشافعي وجمهرة من الفقهاء الى ان الاجرة تلزم بمجرد
العقد ويملكها المؤجر بمجرد العقد . لأن المنفعة المدومة عند
هؤلاء بحكم الموجود .

ويتضح مما سبق أن الأجرة انما تلزم بأحد أربعة أسباب :

١ - استيفاء المنفعة حقيقة (م ٤٦٩)^(١)

٢ - باستيفائها حكماً ، أي بالاعتداد على استيفائها ولو لم
يستوفها المستأجر فعلاً (م ٢٧٠)^(٢) . وهذا في الاجارة الصحيحة .
أما في الاجارة الفاسدة فلا تلزم الأجرة إلا باستيفاء المنفعة حقيقة
(م ٤٧١)^(٣)

(١) ٤٦٩ - تلزم الاجرة باستيفاء المنفعة مثلا لو استأجر احد
دابة على ان يركبها الى محل ثم ركبها ووصل الى ذلك المحل
يستحق آجرها الاجرة .

(٢) ٤٧٠ - تلزم الاجرة ايضا في الاجارة الصحيحة بالاعتداد
على استيفاء المنفعة مثلا لو استأجر احد دارا باجارة صحيحة فبعد
قبضها يلزمه اعطاء الاجرة وان لم يسكنها .

(٣) ٤٧١ - لا يقتدر على استيفاء المنفعة في الاجارة الفاسدة
ولا تلزم الاجرة ان لم يحصل الانتفاع حقيقة .

وإذا لم يتمكن من استيفاء المنفعة في الاجارة الصحيحة لا يلزم المستأجر شيء . واذا تمكن من استيفاء بعضها دون بعض لزمه أجره ما استوفاه ، فلو غصبت الدار المأجورة وبقيت مشغولة بالغصب ثم عادت الى المستأجر تسقط عنه أجره مدة الغصب . ثم أن المراد من المنفعة هنا هي المنفعة المقصوده بالعقد ، فلو استأجر أحد سيارة على أن يستعملها غداً فلم يحضرها صاحبها غداً بل بعد غد لا يلزم المستأجر شيء . لانه لم يتمكن من استيفاء المنفعة المقصود عليها .

ثم ان كل ما اشترطه العاقدان من تعجيل الاجرة أو تأجيلها . فانه يجب مراعاته عملاً بالشرط (م ٤٧٣)^(١)

فاذا عقدت الاجارة على شرط تأجيل الاجرة لزم الأجر ان يسلم العين المأجورة أولاً الى المستأجر ، ولا يلزم على المستأجر اداء الاجرة إلا بعد انقضاء مدة الاجل (م ٤٧٤)^(٢) .

(١) ٤٧٣ - يعتبر ويراعى كل ما اشترطه العاقدان في تعجيل

الاجرة وتأجيلها .

(٢) م ٤٧٤ - اذا شرط تأجيل البدل يلزم على الأجر اولاً

تسليم المأجور وعلى الاجير ايفاء العمل والاجرة لا تلزم الا بعد انقضاء

المدة التي شرطت .

ولو كان قد استوفى المنفعة بكاملها . فلو استأجر أحد من آخر أرضاً للزراعة لمدة سنتين على أن يؤدي الاجرة المتفق عليها بعد ثلاث سنين كان على المؤجر أن يسلم الأرض الى المستأجر ولا يلزم المستأجر اداء الاجرة الا بعد انقضاء المدة التي شرطت . وكذلك لو المستأجر أحد أجيراً خاصاً أو عاماً على أن يؤدي المستأجر الاجرة بعد مرور مدة معينة كان على هذا الاجير أن يوفي العمل ولا يستحق الاجرة الا بعد انقضاء المدة المشروطة . وكذلك لو عقدت الاجارة مشاهرة أو مساهمة أو مياومة فإن الاجرة لا تلزم الا بعد انقضاء الشهر أو السنة أو اليوم (م ٤٧٦)^(١) .

ولو حدث ما يفسخ العقد قبل انقضاء الوقت يلزم اجرة المدة الماضية فقط فيطالب بها المستأجر ، واذا لم يشترط تعجيل الاجرة ولا تأجيلها يلزم على الآجر ان يسلم المأجور أولاً أيضاً ويلزم المستأجر أداء الاجرة بعد استيفاء المنفعة المعقود عليها ، ويلزم الاجير أن يوفي العمل أولاً أيضاً ثم يلزم المستأجر أداء الاجرة

(١) م ٤٧٦ - ان كانت الاجرة موقته بوقت معين كالشهرية

او السنوية مثلا يلزم ايفاؤها عند انقضاء ذلك الوقت .

(م ٤٧٥) (١) عملاً باحكام الاجارة التي سبق البحث فيها .

غير أن الاجير اذا كان لعمله أثر في المستأجر فيه فانه لا يستحق الاجرة بمجرد ايفاء العمل بل بعد ايفاء العمل وتسليم عمله في المستأجر فيه الى المستأجر ، فلو هلك المستأجر فيه قبل تسليمه الى المستأجر سقطت الاجرة ، ويتفرع على هذا ان الخياط أو البناء اذا عمل في محل المستأجر وهلك المستأجر فيه بان احترقت الثياب أو انهدم البناء فان الاجير يستحق اجر عمله ، لانه يعتبر انه قد سلم المستأجر فيه حكماً ، ولكن لو كان الخياط يعمل في دكانه فهلك المستأجر فيه قبل تسليمه ، فانه لا يستحق اجره ، واذا سلم بعض عمله دون بعض استحق الاجرة عن البعض الذي سلمه . فلو استأجر أحد خياطاً ليخيط فراشاً له ، فخاط الخياط قسماً من الفراش في دار المستأجر ، ثم احترق الفراش كله ، فان الاجير يستحق الاجرة عن عمله في ذلك القسم ، لانه يعتبر انه قد سلم هذا العمل الى المستأجر حكماً ، لانه أجرى عمله في دار المستأجر . واذا لم يكن للأجير

(١) م ٤٧٥ - يلزم الآجر اولا تسليم المأجور وعلى الاجير ايفاء العمل في الاجارة المطلقة التي عقدت بدون شرط التعجيل والتأجيل على كل حال يعنى ان كان عقد الاجارة على منافع الاعيان او على العمل .

أثر لعمله في المستأجر فيه فإنه يستحق الاجرة بمجرد ايفاء العمل
فلو نقل الربان اموالاً من البصرة الى بغداد فإنه يستحق الاجرة
بمجرد وصوله الى بغداد فلو احترقت السفينة وهلك المال لانسقط
الاجرة . ووجه الفرق بين الاجيرين هو ان الاجير الذي لعمله أثر
أما يتصد بالعقد معه هو الانتفاع من أثره ، ولا يتمكن المستأجر
من هذا الانتفاع الا بعد تسامه المستأجر فيه . بخلاف الاجير الذي
ليس لعمله أثر فان المقصود بالعقد هو مجرد العمل فاذا قام به استحق
الاجرة .

سقوط الاجرة : علم مما سبق ان الاجرة لا تلزم الا بالانتفاع
حقيقة او حكماً في الاجارة الصحيحة ، وبالانتفاع حقيقة في الاجارة
الفاسدة . فاذا فات الانتفاع بالمأجور بالسكينة طول مدة في الاجارة
سقطت الاجرة كلها ، كمالوا استأجر أحد أرضاً للزراعة فغمرت المياه
تلك الأرض بحيث لم يتمكن المستأجر من الاستفادة من زراعتها
فانه تسقط عنه الاجرة ، وكذلك لو انهدمت الدار المأجورة من قبل
ان يتمكن المستأجر من سكنها ولم يعمرها المؤجر طول المدة .
امالوفات الانتفاع في بعض المدة دون بعض فإنه يسقط من الاجرة
ما يخص مدة القوات ، فلو سكن المستأجر الدار ثلث المدة مثلاً
(الاجارة م - ٥)

تم انهدمت وبقيت متهدمة الى آخر المدة ، لزمه ثلث الاجرة ،
وكذلك لو احتاج الحمام الى التعمير وتعطل في اثناء تعميره يسقط
من الاجرة ما يخص مدة التعمير .

لكن لو فات الانتفاع المعقود عليه بالكلية غير ان المستأجر
قد انتفع بالمأجور بوجه آخر كمالوانهدمت الدار المأجورة فاستعملها
المستأجر اصطبلًا ، فان الاجرة لا تسقط بل يلزم المستأجر منها
ما يصيب حصة ذلك الانتفاع من بدل الاجارة ويسقط الباقي
(م ٤٧٨)^(١) . وذلك بتصوير النسبة بين اجرة المثل للدار باعتبارها
داراً منهدمه ، وبين اجرة مثلها بعد اهدامها باعتبارها اصطبلًا
ومقدار التفاوت بين الاجرتين يسقط من الاجر المسمى . فلو كان
الاجر المسمى للدار في مثالنا مائة دينار وكان آجر مثلها ثمانين ديناراً

(١) م ٤٨٧ - 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 أصاب حصة ذلك
الانتفاع من بدل الاجارة .

وكان آجر مثلها وهي اصطبيل بعد الانهدام عشرين ديناراً فيما ان
التعاوت بين الاجرتين ثلاثة امثال الثانية فانه يسقط من الاجر
المسمى ثلاثة ارباعه فقط .

وهل تنفسخ الاجارة بفوات المنفعة بالكلية ؟ لا تنفسخ
بل ان المستأجر مخير بين الفسخ وعدمه ، حتى ان المنفعة لو عادت
قبل ان يفسخ تبقى الاجارة على حالها ، ولا يصح له بعد ذلك
طلب الفسخ ، غير انه لا تلزمه اجرة عن مدة الفوات على
ما بحثناه آنفاً .

وكذلك لو اختلفت منفعة المأجور كان للمستأجر ان يفسخ
العقد بخيار العيب كما لو انهدمت غرفة من الدار المأجورة ولا يكن
لو اختار الاستمرار على العقد ولم يفسخ لا يسقط شيء من الاجرة ،
لقيام العضو ، فان ما بقي من المنافع التي رضي بها المستأجر حيث لم
يختبر الفسخ ، يصلح عوضاً عن الاجرة .

والمراد من اختلال المنفعة حدوث عيب في المأجور نفسه
يخل بالانتفاع منه . وغير هذا لا يعد اختلالاً بالمنفعة . فلو استأجر
احد دكاناً وتسلمه من المستأجر ثم عرض للبيع والشراء كساد
لا يسقط شيء من الاجرة ، وليس للمستأجر طلب الفسخ ، لأن

المأجور لم يحدث فيه عيب (م ٤٧٩) ^(١).

وجوب آجر المثل في الاجارة

تلزم اجرة المثل في موضعين :

١ - في الاجارة الفاسدة اذا استوفى المستأجر المنفعة فعلاً ،

على ما سبق بحثها

٢ - اذا انقضت مدة الاجارة وكان المستأجر مضطراً الى

الاستمرار على الانتفاع بالمأجور او الاجير مضطراً الى الاستمرار

على العمل ، فانه يلزم المستأجر المسمى عن المدة المعقود

عليها . واجر المثل عن المدة المستمرة الى زوال الضرورة

(م ٤٨٠) ^(٢) .

(١) م ٤٧٩ - من استأجر حانوتا وقبضه ثم عرض للبيع

والشراء كساد ليس له ان يمتنع عن اعطاء كراء تلك المدة بقوله

ان الصنعة ما راجت والدكان بقى مسدودا .

(٢) م ٤٨٠ - لو استأجر زورقا على مدة وانقضت في اثناء

الطريق تمتد الاجارة الى الوصول الى الساحل ويعطى المستأجر اجر

مثل المدة الفاضلة .

ويتفرع على هذا :

(أ) - من استأجر زورقاً على مدةٍ وانقضت في أثناء الطريق فإن الاجارة تمتد الى الوصول الى الساحل ويعطي المستأجر اجر المثل عن المدة الفاضلة .

(ب) - من استأجر ارضاً للزراعة فزرعها وانقضت المدة قبل إدراك الزرع فلمستأجر ان يبقى الزرع في الارض الى ادراكه ، وعليه اجرة المثل للمدة الزائدة . ولكن قال الفقهاء ان هذا يتوقف على التراضي او حكم القاضي . غير ان المجلة اطلقت الحكم في ذلك كما هو صريح المادة (٥٢٦) ^(١) وهو الاوفق لأن الاضطرار لا يبطل حق الغير .

(ج) - لو استأجر احد شخصاً لمدة اسبوع بكذا ليوصل رسالة الى شخص في بلد آخر وقبل ان يصل الاجير الى الثاني انقضى الاسبوع فاستمر على السير ثلاثة ايام أخرى فان المستأجر يلزم عليه الاجر المسمى واجر المثل للايام الثلاثة . وكذلك لو استأجر دابة لثلاثة ايام ليصل عليها الى محل فانهقضت المدة

(١) م ٥٢٦ - لو انقضت مدة الاجارة قبل ادراك الزرع فلمستأجر ان يبقى الزرع في الارض الى ادراكه ويعطى اجرة المثل .

قبل وصوله .

(د) من أجزت نفسها ظئراً لمدة فانقضت المدة ، غير ان الطفل لم يأخذ ثدي غيرها ؛ فان عليها ان تستمر على ارضاعه ، وعلى المستأجر الاجر المسمى للمدة المعقود عليها ، واجر المثل للمدة الفائضة . وليس للظئر هنا ان تفسخ الاجارة الا لعذر مرضها . والعلة في لزوم اجر المثل في هذه الصور كلها هي ان الاضطرار لا يبطل حق الغير .

(هـ) — من استعمل مال غيره دون عقدٍ وبلا اذنه يلزمه اجر المثل ان كان معداً للاستغلال ، فلو لم يكن معداً للاستغلال لا يلزم المستعمل شيء ، فمن استأجر داراً غير معدة للاستغلال لمدة سنة فسكنها سنتين تلزمه اجرة السنة الاولى فقط لانها المعقود عليها ولا تلزمه اجرة السنة الثانية لانه يعد فيها غاصباً ، ومنافع الغصوب لا تضمن الا اذا كان وفقاً او مال يتيم او معداً للاستغلال . لكن لو استعمل احد مال غيره بدون عقد وبلا اذنه فطالبه صاحب المال بالاجرة فبقي مستمراً على استعماله ، فانه تلزمه الاجرة التي طالبه بها لانه يعتبر راضياً بتلك الاجرة (م ٤٧٢)^(١) .

(١) م ٤٧٢ - من استعمل مال غيره من دون عقد فان كان =

أما لو استعمل احد مال غيره باذنه بلا اجرة فانه لا يلزمه شيء
وليس لصاحب المال مطالبة المأذون بعد ذلك بشيء ، لان المال يعد
عاريةً بيده . فلو أعطى احد داره لآخر على أن يرمها ويسكنها
بلا اجرة ، فرمها وسكنها ، لا تلزمه اجرة عن المدة التي سكنها
كما انه ليس له الرجوع على صاحب الدار بما اتفق على ترميمها لان
التفقة على العارية تلزم المستعير لا المعير .

حبس المستأجر فيه لاستيفاء الثمن : الاجير اما ان يكون لعمله
اثر في المستأجر فيه ، كالخياط ، والنجار ، والصباغ ، أو لا يكون
لعمله اثر فيه ، كالحمال ، والمكاري ، والملاح ، فان كان لعمله اثر
في المستأجر فيه ، كان له حبس المستأجر فيه الى ان يستوفي الاجرة ،
لان المعقود عليه وصف قائم في المستأجر فيه والاجرة عوض عنه ،
فلصاحب هذا الوصف ألا يسامه الا بعد استيفاء عوضه ، ولا يتأتى
عدم التسليم بحبس المستأجر فيه . وهذا نظير الثمن بالنسبة
للمبيع فان للبائع حبس المبيع الى ان يستوفي الثمن اذا لم يكن الثمن

= معدا للاستغلال تلزمه اجرة المثل والا فلا ولكن لو استعمله بعد
مطالبة صاحب المال الاجرة وان لم يكن معدا للاستغلال يلزمه اعطاء
الاجرة لانه باستعماله هذا المال يكون راضيا باعطاء الاجرة .

مؤجلاً ، ولكن هذا الحق يثبت للأجير إذا لم تكن الاجرة مؤجلة؛ فان كانت مؤجلة فليس له ذلك ، لأن التأجيل يسقط حق الحبس ، كما هو الحال في البيع . واذا ثبت للأجير حق الحبس فهلك المستأجر فيه في يده لا يضمن شيئاً ، لأن المستأجر فيه امانة بيده ، ولأن الجواز الشرعي ينافي الضمان ، غير انه في هذه الحالة لا يستحق الاجرة ، إذ قد سبق أن مثل هذا الأجير لا يستحق الاجرة الا بعد ايفاء العمل وتسليم المستأجر فيه ، وبالهلاك قد انتفى التسليم .

ويلاحظ أن الأجير لو سلم المستأجر فيه الى المستأجر حقيقة أو حكماً قبل استيفاء الاجرة سقط حق حبسه؛ فليس له بعد ذلك أخذه وحبسه، لأن الساقط لا يعود، كما هو الحال فيما لو سلم البائع المبيع قبل قبض الثمن ، فلو فعل الأجير ذلك كان غاصباً ، فاذا هلك المستأجر فيه في يده كان عليه الضمان ولكنه يستحق الاجرة لتحقق ايفاء العمل والتسليم . والتسليم حقيقة ظاهر . واما التسليم حكماً فهو يستعمل الأجير في دار المستأجر ، فانه يعتبر انه قد سلم المستأجر فيه الى المستأجر حكماً ، فليس له حق حبسه .

والمراد من الأثر هو ان يرى في محل العمل شيء فالخياط

يرى من عمله شيء في المستأجر فيه وكذلك الصباغ والحذاء ،
وقاطع الاخشاب وغيرهم . (م ٤٨٢)^(١)

وإذا لم يكن للأجير أثر في المستأجر فيه فليس له حق حبس
المستأجر فيه ، لأن المعقود عليه هنا نفس العمل ونفس العمل عرض
لا يبقى وليس له أثر يقوم مقامه في المستأجر فيه فليس للأجرة
عوض قائم في المحل حتى يكون لصاحب العوض حق الحبس .
فإذا حبس الأجير في هذه الصورة المستأجر فيه كان غاصباً عليه
الضمان بهلاكه ، إلا ان المستأجر مخير بين ان يضمه مجرداً عن
العمل ، فلا يستحق الاجير اجرة ، وبين ان يضمه المال بعد
وقوع العمل عليه فيستحق الأجير الأجرة . (م ٤٨٣)^(٢)

(١) ٤٨٢ - يصح للاجير الذي لعمله أثر كالحياط والصباغ
والقصار ان يحبس المستأجر لاستيفاء الاجرة ان لم يشترط نسيئتها
وبهذا الوجه لو حبس ذلك المال وتلف بيده لا يضمن وبعد تلفه
ليس له ان يستوفى الاجرة .

(٢) م ٤٨٣ - ليس للاجير الذي ليس لعمله أثر كالحمال
والملاح ان يحبس المستأجر فيه وبهذا الحال لو حبس الاجير المال
وتلف في يده يضمن وصاحب المال في هذه مخير ان شاء ضمنه اياه
محمولاً واعطى اجرته وان شاء ضمنه غير محمول ولم يعط اجرته .

الاعطام المتعلقة بمرّة الاجارة

المأجور أما يكون ملكاً واما ان يكون وفقاً . فاذا كان ملكاً فلما لم يكن ان يؤجر لغيره مدة معلومة قصيرة كانت أو طويلة (٤٨٤) ^(١) لأن للانسان ان يتصرف في ملكه كيفما شاء وليس لأحد أن يمنعه عن ذلك إلا إذا كان في تصرفه ضرر فاحش بالغير على ما سيجيء في المادة (١١٩٢) ^(٢) . فللمالك ان يؤجر ملكه لسنة ولا أكثر من ذلك من المدد ولو كانت المدة مما لا يعيشها الطرفان عادة .

وان كان المأجور وفقاً فان كان الواقف قد شرط للاجارة

(١) م ٤٨٤ - للمالك ان يؤجر ماله وملكه لغيره مدة معلومة قصيرة كانت كالיום او طويلة كالسنة .

(٢) م ١١٩٢ - كل احد يتصرف في ملكه كيف شاء لكن اذا تعلق حق آخر به فيمنع المالك من تصرفه على وجه الاستقلال مثلاً اسفل ملك لواحد وفوقانيه لآخر فلصاحب الفوقاني حق القرار في التحتاني ولصاحب التحتاني حق السقف في الفوقاني يعنى بتستره من الشمس وتحفظه من المطر فليس لاحدهما ان يفعل شيئاً مضراً الا بأذن الآخر ولا ان يهدم بناء نفسه .

مدة لزم اتباع شرطه ، فلا يصح ايجار المتولي لاكثر من تلك
المدة ، فاذا فعل ذلك كانت الاجارة فاسدة لسكل من الطرفين
فسخها ، لكن اذا لم يوجد من يرغب باجارة الوقف المدة التي
عينها الواقف وكان ايجاره لاكثر من تلك المدة أتنع للوقف
فلمتولي ان يؤثره لاكثر من تلك المدة بعد ان يأذن له القاضي .
وان لم يكن الواقف قد شرط مدة معينة ، فان كان الموقوف
من المسققات فلا يصح ايجاره لاكثر من سنة وان كان من
الضياع والاراضي الزراعية فلا يصح ايجاره لاكثر من ثلاث
سنين . لكن المادة المخصوصة من نظام ايجار العقار جوزت اجارة
الوقف لثلاث سنين سواء كان من المسققات أو من غيرها ، وعليه
العمل . فاذا أجر المتولي الموقوف لاكثر من المدة الجائزة ، يفسد
العقد في السكل ؟ وقيل يفسد فيما زاد على المدة الجائزة ، فلو أجر
المزرعة لأربع سنين فسد العقد في كل المدة على القول الأول
وهو الراجح ، لأن العقد اذا فسد في البعض فسد في السكل ،
لأنه واحد لا يتجزأ . وعلى القول الثاني يفسد في حق السنة الرابعة
فقط . ولكن اذا تحقق في ايجار الوقف لاكثر من هذه المدد
المقررة مصلحة ومنفعة للوقف جاز ايجاره لاكثر منها باذن من

القاضي اذا كان الوقف ملحقاً أو ذريعاً ، وبإذن من مجلس الوزراء
اذا كان الوقف مضبوطاً بناء على نظام تعديل نظام ايجار العقار .
وقد استثنى الفقهاء مما سبق الواقف نفسه ، فله أن يؤجر وقفه
لاكثر من ثلاث سنين ، واذا مات لا تنفسخ الاجارة بموته . لانه
غير عاقد لنفسه .

ولكن نظراً لاطلاق المادة المخصوصة من نظام ايجار العقار
لا فرق بين الواقف وغيره في الحكم ، فلا استثناء للواقف في هذا
الخصوص .

ومثل الوقف مال اليتيم فليس لوليه ايجاره اكثر من سنة
اذا كان من المسقفات ، ولا اكثر من ثلاث سنين اذا كان من
الضياع والمزارع ، الا باذن القاضي .

وكذلك الحكم في ايجار املاك الدولة . وبما ان لا ايجار
املاك الدولة نظام خاص فان العمل يكون بموجبه .

ويعتبر ابتداء مدة الاجارة من الوقت الذي عين في العقد .
فان كان الوقت المعين يعقب العقد كانت الاجارة منجزة ، وان
كان يأتي بعد العقد بزمن كانت مضافة (٤٨٥) ^(١) . وان لم

(١) م ٤٨٥ - ابتداء مدة الاجارة يعتبر من الوقت الذي =

يعين الوقت في العقد بل اطلقت المدة المعلومة ، فيعتبر ابتداءؤها من وقت العقد نفسه (م ٤٨٦) ^(١) . فهي في هذا لا تكون الا منجزة .

والاجرة كما يصلح تعيينها جملة لمجموع المدة من دون تفصيل يجوز ايضاً تعيين جزء معلوم منها لجزء معلوم من المدة المعقود عليه ، فيكون مجموعها معلوماً ضرورة ، فكما يصح ايجار العقار لسنة بستين ديناراً يصح ايجاره لسنة على ان تكون اجرته في كل شهر خمسة دنائير (م ٤٨٧) ^(٢) . الا ان بين الصورتين فرقاً من جهة واحدة، وهي ان المؤجر في الصورة الثانية له الحق في طلب اجرة كل شهر عند انتهائه ، وفي الصورة الاولى ليس له المطالبة الا بعد انتهاء مجموع المدة المعقود عليها وهي السنة .

= سمي اى عين وذكر عند العقد •

(١) م ٤٨٦ - ان لم يذكر ابتداء المدة حين العقد تعتبر من وقت العقد •

(٢) م ٤٨٧ - كما يجوز ايجار عقار على ان يكون لسنة في كل شهر اجرته كذا دراهم كذلك يصح ايجاره لسنة بكذا دراهم من دون بيان شهرته ايضاً •

وكما يجوز عقد الاجارة لمدة معلوم ابتداؤها ونهايتها كالسنة والشهر، يجوز عقدها لمدة غير معلومة النهاية لكن مقدار واحدتها القياسي فقط معلوم ، فتكون الاجارة صحيحة في المقدار المعلوم ، وفاسدة فيما بعد ذلك ولكنها تنقلب فيه صحيحة كلما تجدد حدوث مقدار الواحد القياسي من دون فسخ . مثلاً لو استؤجر عقار بشهرية مقدارها خمسة دنانير من دون بيان مقدار الاشهر يصح العقد ، وكذلك لو قال المؤجر اجرتك داري هذه كل شهر بخمسة دنانير صح العقد في الشهر الاول فقط وفسد في الباقي لجهالة المدة فلاكل من الطرفين فسخ العقد بعد انتهاء الشهر الاول أي في اليوم الاول وليتته من الشهر الثاني . فلو لم يفسخ أحدهما في هذه المدة تنقلب الاجارة صحيحة في الشهر الثاني لأن المدة تصبح معلومة وهو الشهر الثاني . وهكذا الحكم بالنظر للأشهر المتواردة بعد ذلك . وكذلك تنفسخ الاجارة بالنظر الى الشهر التالي . اذا قال أحد العاقدين في أثناء الشهر السابق فسخت الاجارة في ابتداء الشهر الآتي فانها تنفسخ عند حلول الشهر التالي لاضافة الفسخ الى المستقبل ، لانه يجوز اضافة فسخ الاجارة الى المستقبل عند جواز الفسخ ، كما يجوز عقدها مضافة الى المستقبل .

لكن اذا كان المستأجر قد قبض اجارة شهرين او ثلاثة أو اكثر
فليس لأحد الطرفين أن يفسخ اجارة الاشهر المقبوضة أجرتها ،
بل يجوز الفسخ لما بعد تلك الاشهر (م ٤٩٤)^(١) . والسبب في
عدم الجواز هو أن الاشهر قد تعينت بقبض أجرتها فأصبحت
معلومة فتكون الاجارة بالنظر اليها صحيحة لا فاسدة ، فلا يجوز
فسخها بلا عذرٍ من الاعذار التي تفسخ بها الاجارة .

ثم ان الاجارة اذا انعقدت على الحساب القمري في أول
الشهر لشهر واحد فصاعداً أو في أول السنة لسنة واحدة أو
أزيد تلزم الاجرة بحساب الشهر القمري أو السنة القمرية من دون
نظر انى كون الشهر كاملاً أى ثلاثين يوماً او ناقصاً أى تسعة

(١) م ٤٩٤ - لو استؤجر عقار شهرته كذا دراهم من دون
بيان عدد الاشهر يصح العقد لكن عند ختام الشهر الاول لكل من
الآجر والمستأجر فسخ الاجارة فى اليوم الاول وليته من الشهر
الثانى الذى يليه واما بعد مضي اليوم الاول وليته فليس لهما ذلك
وان قال احد العائدين فى اثناء الشهر فسخت الاجارة تفسخ فى نهاية
الشهر وان قال فى اثناء الشهر فسخت الاجارة اعتبارا من الشهر
الآتى تفسخ عند حلوله وان كان قد قبضت اجرة شهرين او ازيد
فليس لاحدهما فسخ اجارة الشهر المقبوض أجرته .

وعشرين يوماً (م ٤٨٨ ، ٤٩٢) ^(١)

وإذا عقدت الاجارة بالحساب القمري لشهر واحد وكان قد مضى من الشهر جزء ، أو عقدت مشاهرة - أي كل شهر بكذا - وكان قد مضى من الشهر الاول جزء . ففي الصورتين يعتبر الشهر ثلاثين يوماً ، لان العقد لما لم يقع في غرة الشهر ، تعذر اعتبار أصل الشهر في الحساب فيصير الى بدله وهو الايام ، والشهر الكامل ثلاثون يوماً (م ٤٨٩ ، ٤٩١) ^(٢) . ولكن اذا عقدت الاجارة

(١) م 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 ناقصا عن ثلاثين يوما .
م ٤٩٢ - لو عقدت الاجارة في اول الشهر لسنة تعتبر اثني عشر شهرا .

(٢) م ٤٨٩ - لو اشترط ان تكون الاجارة لشهر واحد فقط وكان قد مضى من الشهر جزء يعتبر الشهر ثلاثين يوما .
م ٤٩١ - كما يعتبر الشهر الاول الناقص ثلاثين يوما اذا اشترط ان تكون اجرة كل شهر كذا دراهم من دون بيان عدد الاشهر عند مضى بعض من الشهر كذلك يعتبر سائر الشهور التي ستأتي ثلاثين ثلاثين على هذا الوجه .

لكذا شهر أو كان قد مضى من الشهر الأول بعض أيامه ، أو عقدت لسنة وكان قد مضى من الشهر بعضه . فيتم الشهر الأول الناقص بعد انقضاء الأشهر الباقية ، باعتباره ثلاثين يوماً . وتعتبر الأشهر الباقية بغرتها ، فلو عقدت الاجارة لسنة في اليوم الخامس من رجب فان رجباً يعتبر ثلاثين يوماً والأشهر التالية له تعتبر بغيرها ثم يكمل رجب الذي جرى فيه العقد من رجب المقبل . وكذلك الحكم لو عقدت الاجارة لخمس اشهر في اليوم الرابع من رمضان مثلاً . (م ٤٩٠ ، ٤٩٣)^(١) والسبب في الحكم هنا هو انه قد أمكن اعتبار الأصل في الأشهر التالية للشهر الذي جرى فيه العقد ، فلا يصار الى العوض ، ولم يمكن اعتبار الاصل في الشهر الذي جرى فيه العقد فيصار الى العوض .

اما اذا عقدت الاجارة على الحساب الشمسي فالاشهر تعتبر

(١) م ٤٩٠ - لو اشترط ان تكون الاجارة لكذا شهر او كان قد مضى من الشهر بعضه يتم الشهر الاول الناقص على ان يكون ثلاثين يوماً من الشهر الاخير وتوفى اجرته بحساب اليومية وتعتبر الشهور التي بينها بالاهلة .

م ٤٩٣ - لو عقدت الاجارة لسنة وكان قد مضى من الشهر بعضه يعتبر منها شهر اياما وباقي الشهور الاحد عشر بالهلال .

(الاجارة م - ٦)

شمسية . واذا اطلقت الأشهر أي لم تعتبر بكونها قمرية أو شمسية
يعتبر العرف . واذا لم يتبين العرف فتعتبر الأشهر قمرية .
واليوم اذا اطلق في الاجارة فانه ينصرف الى النهار والليل ،
إلا بالنسبة الى العمال فانه يعتبر في قدره العرف .

الخيارات في عقد الاجارة

يجري في عقد الاجارة الخيارات الآتية :

- (١) خيار الشرط ، (٢) خيار الرؤية ، (٣) خيار العيب ،
وهذا إما في المأجور وإما في الثمن ، (٤) خيار تفرق الصفقة .
وهذا التفرق أما بسبب ظهور المأجور ناقصاً ، أو بسبب هلاك بعض
المأجور ، (٥) خيار وصف الثمن ، (٦) خيار الغبن والتغدير ،
(٧) خيار الوصف ، (٨) خيار الخيانة ، (٩) خيار التعيين .
وقد عقدت المجلة فصولاً ثلاثاً بحثت في الأول منها في خيار
الشرط ، وفي الثاني في خيار الرؤية ، وفي الثالث في خيار العيب .
وأشارت في المادة (٥٨٥) الى خيار تفرق الصفقة ، ويستفاد من
المادة (١٧٨) الأخذ بخيار وصف الثمن . كما يستفاد من فصل
خيار الغبن والتغدير في كتاب البيوع الأخذ به في الاجارة .
ووجه الاستفادة هو ان الاجارة كالبيع بل ان بعض الفقهاء سماها

بيعاً، فالخيارات الجارية في البيع تجري في الاجارة اذا لم تأبأها
أحكام الاجارة. وأشارت المجلة في المادة (٥٠٣) الى خيار
الوصف، وأشارت الى خيار التعيين في المادة (٤٠٦).

خيار الشرط

عقدت المجلة لخيار الشرط فصلاً يبتديء بالمادة (٤٩٧) وينتهي
بالمادة (٥٠٦) إلا أن هذا الفصل لم يقتصر على خيار الشرط فقط
بل اشتمل على بيان مسائل في كيفية اجارة الاشياء، وعلى الاجارة
بشرط، وعلى الاشارة الى خيار الوصف وخيار التعيين.

كما يجري خيار الشرط في البيع فانه يجري في الاجارة فيجوز
الايجار أو الاستئجار في الملك وفي الوقف، على أن يكون أحد
الطرفين أو كلاهما مخيراً مدة معلومة يتفق الطرفان على قدرها،
مهما كان عدد أيامها، من غير تقييد بيومين أو ثلاثة. ويجوز لكل
من الطرفين أن يشترط الخيار لاجنبي على ما مر في كتاب البيوع
(م ٤٩٧) ^(١). وتبتديء المدة المذكورة من وقت العقد، فإذا

(١) ٤٩٧ - يجري خيار الشرط في الاجارة كما جرى في

البيع ويجوز الايجار والاستئجار على ان يكون احد الطرفين او
كلاهما مخيراً كذا ايام .

جرى عقد الاجارة لدار مثلاً لمدة سنة قمرية بخيار الشرط ، مدة عشرة ايام وكان العقد قد وقع في اليوم الاول من شهر محرم فان ابتداء الخيار يتحقق من هذا اليوم . (م ٥٠١)^(١) .

فمن ملك الخيار له ان ينسخ العقد في مدة الخيار فتتفسخ الاجارة ، وله أن يجيز العقد قولاً أو فعلاً على ما مر في كتاب البيوع فتكون الاجارة لازمة . ويشترط لصحة الفسخ لحقوق علم الطرف الثاني اذا كان الفسخ بالقول . أما اذا كان بالفعل فلا يشترط ذلك ، كما لو كان الخيار للمؤجر فباع المأجور في مدة الخيار وكما لو كان المأجور داراً وكان الخيار للمستأجر غير انه سكن الدار في مدة الخيار ، فانه يعتبر مجيزاً فعلاً فيسقط خياره . وعلى هذا اذا سكنها في مدة الخيار سكنى معتادة فانهدمت الدار لاضمان عليه ، بخلاف ما اذا كان الخيار للمؤجر فسكنها المستأجر بدون اذنه فانهدمت فانه يضمن لانه يعد غاصباً . واذا كان الخيار لكلا الطرفين فايهما أجاز في المدة فان خياره يسقط ويبقى خيار الثاني على حاله ، وأيهما فسخ في المدة فان الاجارة تنفسخ (م ٤٩٨ ، ٤٩٦)^(٢)

(١) م ٥٠١ - مدة الخيار تعتبر من وقت العقد .

(٢) م ٤٩٨ - المخير ان شاء فسوخ الاجارة وان شاء كان =

وإذا مرت مدة الخيار قبل ان يجيز المخير أو أن يفسخ يسقط الخيار وتلزم الاجارة ، لأن الأصل في العقد اللزوم وكان جواز الفسخ محددًا بمدة معلومة فاذا انتهت لم يبق للفسخ اعتبار ، فيلزم العقد ، ولا فرق بين أن تمر المدة بعذراً مغيره ، فلو مرت المدة وكان من له الخيار مغمى عليه او نائماً يسقط خياره (م ٥٠٠) (١) ويلاحظ ان خيار الشرط في الاجارة لا يورث كما في البيع ، الا انه في البيع يلزم البيع بموت من له الخيار ، وفي الاجارة يفسخ العقد على قول من ذهب الى انفساخها بالموت ، وقد مر ان المجلة لم تقل بانفساخ الاجارة بالموت .

وإذا كان في الاجارة خيار شرط فان ابتداء مدة الاجارة يعتبر من وقت سقوط الخيار (م ٥٠٢) وعليه فلا يلزم المستأجر

= مجيزاً في مدة خياره .

م ٤٩٩ - كما ان الفسخ والاجارة على ما بين في المادة ٣٠٢ و ٣٠٣ و ٣٠٤ يكونان قولاً كذلك يكونان فعلاً بناء عليه لو كان الأجر مخيراً وتصرف في المأجور بوجه من لوازم التملك فهو فسخ فعلي وتصرف المستأجر المخير في المأجور كتصرف المستأجرين اجارة فعلية .

(١) م ٥٠٠ - لو انقضت مدة الخيار قبل فسخ المخير وانفاذه الاجارة يسقط الخيار وتلزم الاجارة .

شيء عن المدة السابقة على سقوط الخيار ، لان الخيار ، اذا كان للمستأجر فان انتفع في المدة بالمأجور كان مجيزاً للعقد فعلاً من وقت الانتفاع ، وان لم ينتفع به الا بعد فوات مدة الخيار فلا وجه لالزامه بشيء لانه لم يملك المنفعة لان العقد خلال المدة غير لازم بسبب الخيار . واذا كان الخيار للمؤجر فاذا انتفع المستأجر بالمأجور خلال المدة بدون اذن المؤجر كان غاصباً فيترتب عليه أحكام الغصب .

سبق ان ذكرنا ان المجلة استطردت في فصل خيار الشرط البحث في مسائل تتعلق بكيفية اجارة المأجور ، فقد وضحت المادة (٥٠٣) انه لو استؤجرت أرض على انها كذا ذراعاً أو فداناً فاذا ظهرت ناقصة او زائدة فان الاجارة صحيحة ، ويلزم الاجر المسمى ، غير ان للمستأجر أن يفسخ العقد في حالة ظهور كونها ناقصة . وليس أن يستمر على العقد ويخصم من الاجرة ما يقابل النقصان ، بل إما أن يفسخ وإما أن يجيز ويدفع كل الاجر المسمى على الوجه المعروف ، وانما منح هذا الخيار لتفرق الصفقة عليه ، ولظهور العيب أيضاً ونفوات الوصف المرغوب فيه أيضاً . وهذا الحكم ثابت على هذه الصورة اذا لم تبين اجرة كل ذراع

أو فدان ، سواء ذكرت الحدود الأربعة مع ذكر مقدار الفدان أو الأذرع أم لم تذكر . أما لو ذكرت أجره كل فدان أو ذراع بأن حصل العقد على أنها مائة ذراع مثلاً كل ذراع بدرهم ، كان المستأجر مخيراً في صورتي الزيادة والنقصان ، فله فسخ العقد كما له إبقاؤه ودفع الأجر على حساب الأذرع . ونظير المسألة الواردة في المادة ما لو استأجر أحد ماكنة كهرباء على أنها تولد في اليوم مقدار كذا من الوحدات فظهر أنها تولد أقل من ذلك ، كان المستأجر مخيراً بين الفسخ والاستمرار على العقد ، إلا أنه لو استعملها يوماً فظهر أنها تولد أقل من المقدار المذكور في العقد ، ففسخ العقد لذلك ، كان عليه أن يدفع نصيب ذلك اليوم من الأجر المسمى (م ٥٠٣) ^(١) .

وكما تجوز اجارة الارض ببيان حدودها فقط أو ببيان حدودها ومقدرا أذرعها وفدانها ، تجوز اجارتها بدون بيان شيء من ذلك اذا عين مقدار أجره كل ذراع أو فدان مثلاً ، إذ

(١) م ٥٠٣ - لو استؤجرت ارض على ان تكون كذا ذراعا او دونها وخرجت زائدة او ناقصة تصح الاجارة ويلزم الاجر المسمى لكن المستأجر مخير حال نقصانها له ان يفسخ الاجارة ان شاء .

لاجبالة في هذه الصورة ، ويلزم حينئذ إعطاء الاجرة بحسب مقدار الاذرع أو الفدانات . فلو استأجر أحد أرضاً معلومةً على أن يكون كل فدان بكذا وتوفرت سائر شروط الاجارة ، صح العقد ولزم المستأجر أن يدفع الاجرة بحسب مقدار الفدانات (م ٥٠٤)^(١) .

ثم ان المجلة قد أدرجت في فصل خيار الشرط ، حكم الاجارة بشرط ، كما هو صريح المادة (٥٠٥) . وكذلك خيار التعيين كما هو صريح المادة (٥٠٦) فمن المناسب أن نبسط البحث في الموضوعين .

الاجارة بشرط : اذا عقدت الاجارة على شرط ملائم للعقد فالاجارة صحيحة ، كما لو استأجر الارض على شرط أن يكرها ويزرعها ، أو يسقيها ويزرعها ، لأن هذا الشرط يتعلق بالمنفعة والمنفعة تعود للمستأجر ، فمثل هذا الشرط الذي ينمي المنفعة لا ينافي مقتضى العقد . وهكذا كل شرط تعود فائدته الى المستأجر فقط . وكذلك كل شرط من مقتضيات العقد ، كما لو اشترط المؤجر

(١) م ٥٠٤ - لو استؤجرت ارض على ان يكون كل دونم منها

بكذا دراهم يلزم اعطاء الاجرة بحساب الدونم .

الاي سلم المأجور الذي اشترط تعجيل أجرته مالم يقبض الاجرة .
واذا عقدت الاجارة على شرط فيه نفع للمأجور ، فقد ذهب
الفقهاء الى فسادها ، كما لو استؤجرت الارض لسنة على شرط أن
يكري انهارها العظام ، فان أثر هذا الكري يبق للسنة القابلة
ففيه نفع للمؤجر . وهكذا كل شرط يبق اراً ينتفع به المؤجر
بعد انقضاء مدة الاجارة . ولم تحم المجلة بفساد العقد بمثل هذا
الشرط ، كما لم تحم بفساد البيع بمثل هذا الشرط ، على ما مر بحته
في كتاب البيع ، بل صرحت المجلة باعتبار مثل هذه الشروط ولزوم
الوفاء به اذا كان مرعياً بعرف البلد ، على ما جاء في المادة (١٨٨) .
واذا عقدت الاجارة على شرط متعارف في البلد فالعقد صحيح
والشرط معتبر قياساً على البيع .

واذا عقدت على شرط ليس فيه نفع لأحد العاقدين فالعقد
صحيح والشرط لغو ، قياساً على البيع ، كما لو استؤجرت فرس
للركوب على شرط ان يركبها المستأجر بلا سرج ، فهذا الشرط
لا نفع فيه ، بل فيه ضرر بالمأجور والمستأجر فهو لغو .

ويتفرع على ما فصلناه ان الاجارة اذا عقدت على عمل عينت
اجرته وشرط ايفاؤه في وقت معين يكون الشرط معتبراً ، لان

مثل هذا الشرط نفعه يعود الى المستأجر فقط وليس فيه نفع للمؤجر
كما انه قد جرى العرف به ، فاذا أوفى الاجير العمل والشرط
استحق الاجر المسمى ، واذا أوفى العمل دون الشرط استحق أجر
المثل على ألا يتجاوز الاجر المسمى ، مثلاً لو استكرى أحد سيارة
الى دمشق بعشرين ديناراً على شرط أن يوصله في خمس عشرة ساعة
فان الاجارة صحيحة ، غير أن المؤجر إن أوفى بالشرط استحق
العشرين ديناراً ، وان لم يوف بالشرط استحق أجر المثل للسيارة ،
فان كان أقل من المقدار المسمى استحق الأقل ، وان كان اكثر
استحق المقدار المسمى . وكذلك لو اعطى أحد الى الصائغ ذهباً
ليصوغه حلية باجرة معلومة على شرط أن يتم عمله في ثلاثة ايام ،
فاذا أوفى الشرط استحق المسمى ، وان لم يف به استحق أجر المثل
على ألا يتجاوز المقدار المسمى ، كما انه لو كان المؤجر قد كرر الطلب
بايفاء العمل في الوقت المعين ولم يف بها الصائغ فضع الذهب
عنده ، يلزمه الضمان . لانه يعد حينئذ بحكم الغاصب .

خيار التعيين

خيار التعيين في الاجارة وهو أن يقع العقد على شيء مبيناً
فيه صور مختلفة في ذلك الشيء يختارها الطرف الثاني ، ولكل

صورة أجرة معلومة ، وهذا التردد يقع عادة بخصوص ثمانية أشياء : العمل ، والعامل ، والمسافة ، والمكان ، والزمان ، وعمل الزرع ، ونوع ما يحمل ، وفي فعل الحمل . فيصح تردد الأجرة في صورتين أو ثلاث صور من كل واحد من هذه الخصوصات . مثلاً لو قيل للخياط ان خطت دقيقاً فلك دينار ، وان خطت غليظاً فلك نصف دينار ، فاي الصورتين عمل كان له أجرتها . وكذلك لو قال صاحب الأرض للمزارع ان زرع الأرض بدون كراب فلك ربع الحاصل ، وان زرعها بكراب واحد فلك ثلث الحاصل ، وان زرعها بكرابين — أي الحرث مرتين — فلك نصف الحاصل ، فاي الصور عمل الزارع استحق حصتها . وكذلك لو استأجر أحد حملاً على انه ان نقل هذا الحمل فله درهمان ، وان نقل هذا الحمل — الآخر — فله درهم ، فاي الحملين نقل استحق أجرته (م ٥٠٦)^(١) . ولكن اذا لم يوف الاجير صورة من الصور

(١) م ٥٠٦ - يصح تردد الأجرة على صورتين او ثلاث في العمل والعامل والحمل والمسافة والزمان والمكان ويلزم اعطاء الأجرة على موجب الصورة التي تظهر فعلاً مثلاً لو قيل للخياط ان خطت دقيقاً فلك كذا وان خطت غليظاً فلك كذا فاي الصورتين عمل له اجرتها او لو استأجر حانوت بشرط انه ان اجرى فيه عمل العطارة فاجرته كذا وان اجرى فيه عمل الحدادة فكذا فاي العملين =

التي جرى فيها التردد ، أو جرى أكثر من صورة واحدة ، فما الحكم ؟

الجواب على هذا يختلف باختلاف الأنواع الثمانية :

فإذا كان التردد في العمل ، فإن لم يَقم بصورة من صور العمل ، كان للمستأجر أن يجبره على أن يقوم بصورة من الصور التي خيره بها . وإن قام بصورة من الصور في قسم من المستأجر فيه ، وبصورة أخرى في القسم الآخر من المستأجر فيه ، فالظاهر أنه يستحق أجر المثل إذا لم يوجب عمله هذا اضرار ، وإلا كان للمستأجر أن يضمه للمستأجر فيه ويتركه إليه ، أو أن يسترد المستأجر فيه ويدفع للاجير قيمة ما زاده فيه من ماله ، ولا أجره

= أجرى فيه يعطى أجرته التي شرطت وكذا لو استكرت دابة بشرط أن حملت حنطة فأجرتها كذا وإن حملت حديدا فكذا فايهما حمل يعطى أجرته التي عينت أو لو قيل للمكارى استكرت منك هذه الدابة إلى (جورلى) بكذا وإلى (أدرنة) بكذا وإلى (فلبه) بكذا فإلى أيهما ذهب المستأجر يلزمه أجره ذلك وكذا لو قال الأجر أجرت هذه الحجرة بكذا وهذه بكذا فبعد قبول المستأجر يلزمه أجره الحجرة التي سكنها وكذلك لو ساوم أحد الحياض على أن يخطط له جبة بشرط أن خاطها اليوم فله كذا وإن خاطها غدا فله كذا يجوز ويعتبر الشرط .

عليه . مثلاً لو استأجر صباغاً على ان يصبغ له ثوبه بعشرة دراهم
ان صبغه احمر ، وبخمس عشرة درهما ان صبغه اسود ، فاذا لم يتم
الاجير بالعمل ، كان للمستأجر ان يجبره عليه ، وان صبغه احمر
استحق عشرة دراهم ، وان صبغه اسود استحق خمسة عشر درهماً ،
وان صبغ نصفه اسود ونصفه احمر ، فان لم يضر ذلك بالثوب استحق
اجر المثل ، لانه غير العمل فقيرت الاجرة ، وان كان ذلك يضر
بالثوب ، كان للمستأجر ان يضمه قيمته قبل الصبغ ويترك الثوب له
واليه ، أو ان يأخذ الثوب ويدفع له قيمة الصبغ ، ولا أجر له
وعلى هذا فقس .

وان كان التريد في العامل ، فان قام به واحد استحق الاجر
المعين له ، وان قام به اثنان ، فقال ان البعض على المستأجر أقل
الاجرتين ، وقال البعض نصف مجموع الاجرتين . مثلاً لو أجر
أحد دكانه بعشرة دنانير سنوياً ان استعمل للخياطة ، وبعشرين
ديناراً ان استعمل للنجارة ، فاذا لم يستعمل شيء لزم أقل الاجرتين
للممكن من الاستعمال ، وان استعمل للخياطة لزم عشرة دنانير ، وان
استعمل للنجارة لزم عشرون ديناراً . وان استعمل قسم منه للخياطة
وقسم منه للنجارة ، أو استعمل مدة للخياطة ومدة للنجارة ، قيل يلزم

أقل الاجرتين ، وقيل يلزم نصف مجموع الاجرتين وهو الارجح .
ومن الامثلة على خيار التعمين ما لو استكرت دابة على انه
ان حملها المستأجر حنطة فاجرتها كذا وان حملها حديداً فاجرتها
كذا فأيهما حمل يعطى أجرته .

ومنها ما لو قال الأجر : اجرتك احدى هذه الدور الثلاثة ،
هذه بمائة دينار ، وهذه بمائة وخمسين دينار ، وهذه بمائتين ، وقيل
المستأجر ، ففي أيها سكن تلزمه أجرتها . فاذا قبض الدور الثلاثة ،
فان لم يسكن في أحدها ، قال البعض يلزمه أقل الأجور الثلاثة
لأنه المتيقن ، وقال البعض يلزمه ثلث مجموع الاجور الثلاثة ،
لأن كل واحدة يحتمل ان تكون هي المعقود عليها ، واذا سكن
الدور الثلاثة لزمه اعظم الاجور وليس عليه شيء من أجره الدارين
الآخرين الا اذا كانتا لوقف أو لقاصر أو معدتين للاستغلال
لانه يعد غاصباً بالنسبة لهاتين الدارين .

ومن الامثلة في الموضوع التردد بين الاجرة ونفي الاجرة ،
كما لو قال المستأجر للخياط : ان خطت هذه الحلة اليوم فاجرتك
ديناران ، وان خطتها غداً فلا اجرة لك . فان خاطها اليوم لزم
المسمى ، وان خاطها غداً لزم اجر المثل على ألا يزيد على المقدار

المسمى ، لأن نفي التسمية لا ينفي أصل العقد ، بل يكون عقد اجارة بلا تسمية أجرة ، فيلزم أجر المثل .

خيار الرؤية

إذا استأجر احد شيئاً لم يره فله الخيار في الفسخ إذا رآه ، كما هو الحال في البيع (م ٥٠٩)^(١) . وهل له ان يفسخ قبل ان يرى المأجور ؟ نعم له ذلك ، كما هو الحكم في البيع على ما مر في كتاب البيوع ، لانه اذا ثبت له حق الفسخ بعد الرؤية فثبوته له قبل الرؤية من باب اولى .

وإذا كان المستأجر قد رأى المأجور رؤية كافية — أي بقصد الاستئجار — فليس له خيار الرؤية بعد ذلك ، الا اذا كان قد تغير حاله بعد الرؤية تغيراً مخللاً بالمنفعة ، كما لو كان المأجور داراً قد رآها المستأجر قبل عقد الاجارة الا انه قد تغيرت حالتها بعد الرؤية بانهدام شيء منها يضر انهدامه بالسكنى ، فان خيار الرؤية لا يسقط بالرؤية السابقة . (م ٥١٠)^(٢)

(١) م ٥٠٩ — لو استأجر احد عقارا من دون ان يراه يكون مخيراً عند رؤيته .

(٢) م ٥١٠ — من المستأجر دارا كان قد رآها رؤية كافية =

والمراد من الرؤية ، هو رؤية المأجور وان كان العقد في الحقيقة واقعا على المنافع ، لأن المنافع اعراض غير محسوسة ، فاقامت العين مقامها . (م ٥٠٨)^(١)

ولا يثبت خيار الرؤية للمؤجر ، كما لا يثبت للبائع ، فمن أجر ماله الذي لم يسبق له ان رآه ، فليس له ان يفسخ بعدما رآه ، لأن هذا الخيار ثابت للمستأجر فقط ، لانه هو الذي يحتمل ان يتضرر أو ان يكون مغرورا ، لان المال لم يكن تحت يده ليطلع عليه قبل العقد ، بخلاف المؤجر فان المأجور تحت يده فيعتبر مطلعاً عليه .

نعم قد يثبت خيار الرؤية للأجير (العامل) . وهو في الحقيقة مؤجر لنفسه . وذلك اذا كان العمل الذي استؤجر له الاجير مما يختلف باختلاف المستأجر فيه . فاذا استأجر احد خياطاً مثلاً ليخيط له حلة ، فان خياط له الخيار في الفسخ وعدمه اذا رأى القماش ، لان عمل الخياطة يختلف صعوبة وسهولة نظراً لحال القماش

= من قبل ليس له خيار الرؤية الا لو تغيرت هيئتها الاولى بانهدام محل يكون مضراً بالسكنى فحينئذ يكون مخيراً .
(١) م ٥٠٨ - رؤية المأجور كرؤية المنافع .

من الرقة والغلظ ونحوهما . (م ٥١١)^(١) وهل له حق الفسخ قبل
رؤية المستأجر فيه ؟

الظاهر ان له ذلك على ما سبق . أما اذا كان العمل الذي
قد استؤجر له الأجير لا يختلف باختلاف المستأجر فيه فليس له
خيار في الفسخ عند رؤيته ، كما لو استؤجر أحد لأن يزن كوماً
من الحنطة باجرة قدرها دينار عن الحسين طناً ، فليس للاجير خيار
اذا رأى الحنطة المراد وزنها (م ٥١٢)^(٢) .

ومن له خيار الرؤية اذا صدر منه ما يدل على الرضاء قولاً أو
فعلاً يسقط حق خياره ، فمن استأجر داراً لم يكن قد رآها ، وبعد
رؤيتها رضي بها قولاً ، أو سكنها ، أو أجزها — سواء كان ذلك
قبل الرؤية أو بعدها — أو تصرف بها بأي تصرف يدل على

(١) م ٥١١ — كل عمل يختلف ذاتا باختلاف المحل فلاجير
فيه خيار الرؤية مثلاً لو ساوم احد الحياط على ان يخيط له جبة
فالحياط له الخيار عند رؤية الجوخ او الشال الذي يخيطه .

(٢) م ٥١٢ — كل عمل لا يختلف باختلاف المحل فليس
فيه خيار الرؤية مثلاً لو استؤجر اجير على ان يخرج خمس اواق
قطن بعشرة دراهم ولم ير الاجير القطن فليس للاجير فيه خيار
الرؤية .

الرضاء فليس له بعد ذلك أن يختار الفسخ . ويلاحظ ان الرضاء
الفعلي يسقط حق الفسخ اذا صدر قبل الرؤية أو بعدها ، وان
الرضاء القولي لايسقط حق الفسخ الا اذا صدر بعد الرؤية . وكل
هذا قياساً على البيع .

خيار العيب

يجري خيار العيب في الاجارة ، كما يجري في البيع ، لأن
الأصل في عقود المعاوضة اعتبار سلامة العوض من العيب ، فاذا
لم يسلم منه لا يتحقق رضاء أحد العاقدين ، فيثبت له خيار الفسخ
بسبب العيب (م ٥١٣)^(١)

ولا يشترط في العيب هنا أن يكون قديماً كما اشترط في
البيع ، بل يثبت الخيار في الاجارة بالعيب الحادث كما يثبت بالعيب
القديم ، فيثبت الخيار سواء كان العيب متحققاً قبل العقد ، أو بعد
العقد ، وقبل القبض ، أو بعد العقد والقبض ، أي قبل استيفاء
المنفعة ، مع ان العيب في البيع لا يثبت به الخيار الا اذا كان قديماً
أي متحققاً قبل قبض المشتري للمبيع ، فاذا حدث العيب في المبيع

(١) م ٥١٣ - في الاجارة ايضا خيار العيب كما في البيع .

بعد قبض المشتري اياه فليس له خيار . ووجه الفرق في هذا
الموضع بين البيع والاجارة ، ان المبيع اذا كان بيد المشتري فاذا
حدث فيه عيب ، كان حادثاً في ملكه ، فلا اثر له في اصل عقد
البيع ، بخلاف الامر في الاجارة فان المنفعة المعقود عليها لما لم تكن
قائمة وقت العقد بل تتوارد شيئاً فشيئاً في المأجور ، فهي تقبض
شيئاً فشيئاً فاذا حدث في المأجور عيب قبل استيفاء المنفعة بتمامها
كان هذا العيب متحققاً في المنفعة المستقبلية قبل قبض المستأجر
اياها . فهو بحكم العيب القديم في البيع ، فيؤثر في العقد ويستوجب
الخيار (م ٥١٥) (١) .

والمراد من العيب في الاجارة ، هو ما تفوت به المنفعة
المقصودة من المأجور بالكلية ، أو ما تختل به تلك المنفعة ، فالعيب
المثبت للخيار نوعان :

- ١ - فوات المنفعة المقصودة من المأجور بالكلية .
- ٢ - أن يطرأ خلل على المنفعة المقصودة من المأجور ، وان
لم تفت تلك المنفعة بالكلية .

(١) م ٥١٥ - لو حدث في المأجور عيب قبل استيفاء المنفعة
فانه كالموجود في وقت العقد .

فالأول كما لو كان المأجور داراً فتهدمت ، أو كان ما كنة
طحن فتعطلت ، أو طاحونة ماء فانقطع الماء . والثاني كما لو تهدم
من الدار ما يضر إهدامه بسكنائها ، أو عرض على بنائها ما يؤدي
إلى وهن فيه ، وكما لو مرض الأجير الخاص بحيث لا يستطيع
القيام بنصف عمله وهو صحيح . وعلى هذا القياس (م ٥١٤)^(١) .

يظهر مما ذكرناه أن المنظور إليه هنا هو المنفعة المقصودة .
فلا اعتبار بالمنفعة غير المقصودة . فإذا احترقت الدار وأصبحت
عرصة ، فإن المنفعة من المأجور تعتبر أنها قد فاتت بالكلية وأن
كانت العرصة المذكورة يمكن أن تنصب فيها خيمة للسكنى ، أو
أن تتخذ محلاً لوضع الأخشاب فيها للبيع ، ونحو هذا من صور

(١) م ٥١٤ - العيب الموجب للخيار في الإجارة هو ما يكون
سبباً لفوات المنافع المقصودة بالكلية أو إخلالها كفوات المنفعة المقصودة
من الدار بالكلية بانهدامها ومن الرحى بانقطاع مائها أو كأخلالها
بهبوط سطح الدار أو بانهدام محل مضر بالسكنى أو بانجراح ظهر
الدابة فهؤلاء من العيوب الموجبة للخيار في الإجارة . وأما النواقص
التي لا تخل المنافع كأنهدام بعض محال الحجرات بحيث لم يدخل
الدار برد ولا مطر وكانقطاع عرف الدابة وذيلها فليست موجبة
للخيار في الإجارة .

الاتنفاع ، لأن مثل هذا الاتنفاع غير مقصود من المأجور وهو الدار . واذا استؤجرت مزرعة لان تكون مقيلاً ومراحاً ، فاذا انقطع ماء المزرعة بحيث لا يمكن زراعتها ، فان منفعة المأجور لاتعتبر انها قد فاتت او اختلت ، لان الزراعة هنا غير مقصودة من المأجور ، فان المزرعة لم تستأجر للزرع فيها بل لاجل ان تتخذ مراحاً ومقيلاً للماشية .

واذا انهدم من الدار ما لا يضر انهدامه بالسكنى ، كما لو قطع ذنب الدابة ، او انكسر زجاج السيارة ، فلا يعتبر ان المأجور قد اختلت منفعته ، لان مثل هذا الخلل ليس خلافاً في المنفعة المقصودة من المأجور .

فاذا حدث في المأجور ما يخل بالاتنفاع به كان المستأجر مخيراً . فان شاء استمر على استعمال المأجور واستيفاء منفعته ، فليس له الفسخ بعد ذلك لرضائه بالعيب ، وعليه الاجرة بتمامها ، فليس له ان ينقص من الاجرة شيئاً لقاء العيب . فاذا استأجر احد داراً فانهدم منها غرفة او جدار يخل انهدامه بالسكنى ، فلم يفسخ المستأجر العقد وبقي مستمراً في السكنى فعليه تمام الاجرة ، لايستقط

منها شيء لقاء العيب (م ٥١٩) ^(١) . وليس له خيار الفسخ بعدما رضي بالعيب باستمرار سكناه فيها .

وان شاء فسخ العقد واعطى ما يصيب المدة الماضية من الاجرة (م ٥١٦) ^(٢) . غير ان المؤجر اذا كان قد ازال العيب الحادث قبل الفسخ او ان العيب زال من نفسه ، فليس للمستأجر حق في الفسخ ، لزوال السبب . وهذا الحكم ثابت سواء كان العيب مفوتاً للمنفعة بالسكينة او مغللاً بها . فاذا انهدمت الدار واعاد المؤجر بناءها ولم يكن قد فسخ المستأجر العقد فليس له حق في الفسخ بعد ما زال العيب المفوت للمنفعة (م ٥١٧) ^(٣) .

واذا شاء المستأجر الفسخ بسبب العيب فان كان العيب مفوتاً للمنفعة بالسكينة كان له الفسخ بحضور المؤجر او بغيثته ،

(١) م ٥١٩ - لو انهدم حائط الدار او احدى حجرها ولم يفسخ المستأجر الاجارة وسكن في باقيها لم يسقط شيء من الاجرة .
(٢) م ٥١٦ - لو حدث في المأجور عيب فالمستأجر بالخيار ان شاء استوفى المنفعة مع العيب وأعطى تمام الاجرة وان شاء فسخ الاجارة .

(٣) م ٥١٧ - ان ازال الآجر العيب الحادث قبل فسخ المستأجر الاجارة لا يبقى للمستأجر حق الفسخ وان اراد المستأجر التصرف في بقية المدة فليس للآجر منعه ايضا .

ولا يشترط لاعتبار فسخه اعلام المؤجر بالفسخ ، ولا يتوقف على رضاء المؤجر ولا على قضاء القاضي ، كما انه لا تلزمه اجرة عن المدة بعد حدوث هذا العيب سواء فسخ العقد او لم يفسخ ، لان المقود عليه وهو المنفعة قد زال بالسكينة والعدم . وكان القياس ان يفسخ العقد من نفسه بفوات كل المنفعة الا ان احتمال رجوعها حسن بقاء العقد مع حق الفسخ .

وان كان العيب محلاً بالمنفعة لا مفوتاً لها بالسكينة فيشترط لاعتبار الفسخ علم المؤجر بوقوع الفسخ ، فلا يعتبر العقد منسوخاً قبل حصول علمه بالفسخ ، وانما اشترط هذا لئلا يتضرر المؤجر ، لان المأجور لم ترل كل منافعه المقصودة ، فهو أهل لان يؤجره صاحبه الى احد او ينتفع به بنفسه ، فاذا اعتبر الفسخ بلا ملاحظة علمه به كان متضرراً ، والضرر ممنوع ، بخلاف ما اذا زالت المنفعة المقصودة بالسكينة فان هذا الضرر لا يتصور حينئذ ، فلا يشترط للفسخ فيه حصول علم المؤجر به . ولكن لا يشترط رضاء المؤجر او قضاء القاضي للفسخ مطلقاً أي في الصورتين (م ٥١٨)^(١) .

(١) م ٥١٨ - ان اراد المستأجر فسخ الاجارة قبل رفع العيب الحادث الذي أخل بالمنافع فله فسخها في حضور الأجر والا =

وإذا وقعت الاجارة على شيئين بعقد واحد ، وقبل القبض زالت منفعة احدهما بالكلية او اختلت منفعته فالمستأجر بالخيار ، فان شاء فسخ الاجارة في كليهما ، وان شاء استمر على الاجارة فيهما (م ٥٢٠) . وليس له ان يرد الميعب ويحتفظ بالسالم من العيب ، وذلك لثلا يلزم تفريق الصفقة قبل تمامها وهو غير جائز ، لما مر تعليقه في كتاب البيع . اما اذا حدث العيب بعد القبض ، فله ان يفسخ الاجارة في الميعب فقط ويحتفظ بالسالم ، لان الصفقة قد تمت بالقبض ، ولامانع من تفريق الصفقة قبل تمامها ، لما مر تعليقه في كتاب البيع . فاذا استأجر احد حمامين بعقد واحد فانهدم احدهما او اختلت منفعته قبل القبض او بعد القبض فالحكم على

= فليس له فسخها في غيابه وان فسخها في غيابه من دون ان يخبره لم يعتبر فسخه وكراء المأجور يستمر كما كان واما لو فاتت المنافع المقصودة بالكلية فله فسخها في غياب الآجر ايضا ولا تلزمه الاجرة ان فسخ وان لم يفسخ كما بين في مادة ٤٧٨ مثلا لو انهدم محل يخل بالمنافع من الدار المأجورة فللمستأجر فسخ الاجارة لكن يلزم عليه ان يفسخها في حضور الآجر والا فلو خرج من الدار من دون ان يخبره يلزمه اعطاء الاجرة كأنه ما خرج واما لو انهدمت الدار بالكلية فمن دون احتياج الى حضور الآجر للمستأجر فسخها وعلى هذا الحال لا تلزم الاجرة .

ما قرناه .

ومما يشبه العيب ما اذا ظهر ان المأجور أقل مقداراً مما ذكر وقت العقد . فالمستأجر حينئذٍ مخير ايضاً بين ان يفسخ العقد ، وبين ان يستمر على العقد ويدفع الاجر المسمى بتمامه . وليس له ان ينقص شيئاً من الاجر المسمى ، لقاء النقصان (م ٥٢١)^(١) . مثلاً لو استأجر أحد مزرعة على انها عشرة افدنة . فاذا ظهرت عشرة أو أكثر كانت الاجارة لازمة . واذا ظهرت أقل كان المستأجر مخيراً بين الفسخ والاستمرار على العقد ودفع الثمن المسمى كاملاً غير منقوص . وذلك لأن المقدار من قبيل الصفة ، والصفة لا حصة لها من الثمن قصداً . ولذا اذا عين المستأجر لكل مقدار حصة من الاجرة ، كان لذكر المقدار اثر في أمر البدل . فلو استأجر أحد مزرعة لسنة على انها خمسة عشر فداناً كل فدان بدينار ، وسلم للمؤجر خمسة عشر ديناراً وبعد تمام السنة ظهر ان المأجور عشرة افدنة ، فان للمستأجر أن يسترد من المؤجر خمسة دنانير .

(١) م 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 استيفاء مدة الاجارة وتنقيص مقدار من الاجرة .

ويطبق في هذه المسألة ونحوها من المسائل من الاحكام
نظير ما مر في المادة (٢٢٤) فراجع .

المصطلح المتعلقة بالمأجور

المأجور لا يخلو من ان يكون أحد الاشياء التالية :

- ١- العقار ، كالأراضي والدور ، والحوانيت .
- ٢- العروض ، كالثياب ، والاسلحة ، وآثاث البيوت
ونحوها .

٣- وسائل النقل ، كالدواب ، والسيارات ونحوها .

٤- الآدمي ، كالعمال ، والصناع ، والخدم .

إجارة الأراضي : يجوز اجارة الاراضي ، للزراعة ، أو

البناء ، أو الغرس ، أو لأي غرض آخر جرى العرف به .

فيشترط في اجارة الارض :

اولاً - بيان انها لأي شيء استؤجرت ، أي ان يعين

الغرض الذي استؤجرت لاجله من زراعة أو بناء أو غرس فيها .

فان لم يبين ذلك كانت الاجارة فاسدة ، للجهالة المؤدية للنزاع ،

والفاسد يستحق الفسخ ، واذا رفع الفاسد انى القضاء لحسم

النزاع فيه فسخه القاضي ، اذ لا طريق لحسم النزاع في الفاسد
الا بفسخه .

ثانياً — تعيين المدة ، لتكون المنفعة المملوكة بالعقد معلومة .
واذا كان استئجار الارض للزراعة فيلزم تعيين ما يزرع فيها من
حنطة وشعير وكذا وكذا ، أو ان يعمم ما يزرع بأن يزرع
المستأجر ما شاء . والسبب في تقرير هذا الشرط هو ان بعض
الزرع يفيد الارض وبعضه يضرها وبعضه بطيء الادراك وبعضه
قريب الادراك ، فيؤدي اغتيال هذا الشرط الى النزاع^(١) .

فاذا استؤجرت الارض للزراعة ولم يعين ما يزرع فيها ولم
يعمم كانت الاجارة فاسدة ، فاذا تنازع الأجر والمستأجر قبل
الزراعة ورفع الأمر الى القضاء ، فسخ القاضي العقد . وهذه
الاجارة التي انعقدت فاسدة قد تنقلب صحيحة قبل ان يتقرر فسخها ،
وذلك في صورتين : الاولى اذا عين المستأجر قبل الفسخ
ما سيزرعه ورضي المؤجر بذلك فان الاجارة تنقلب صحيحة استحساناً
يلزم فيها الاجر المسمى . ووجه الاستحسان هو ان الاجارة تنعقد
ساعة فساعة نظراً الى ان المنافع تتوارد ساعة فساعة ، فارتفاع الجمالة

بعد العقد وقبل الفسخ كارتفاعها وقت العقد . الثانية : اذا لم يجر
الفسخ ولم يعين المستأجر ما سيزرعه الا انه زرع الارض حسبما
اتفق له وانتهت مدة الاجارة بلا نزاع ، فان العقد يعتبر انه انقلب
صحيحاً استحساناً . ووجه الاستحسان ان المقود عليه تعين
بالاستعمال ، وسبب الفساد هو الجهالة المؤدية الى النزاع ، وقد
انقضت المدة في هذه الصورة بلا نزاع (م ٥٢٤) ^(١) .

واذا عين المستأجر وقت العقد ما سيزرعه الا انه زرع غير ما قد
عينه ، فان خالف الى شر كان للمؤجر ان يضمه نقصان الارض ولا
اجرة عليه حينئذ . واذا زرع ما كان قد عينه ولم يكن اجتاح الزرع
جائحة ، فان كان في الوقت الباقي من مدة الاجارة متسع لبلوغ زرع
جديد فليس له ان يفسخ العقد ، اذ لا عذر له في الفسخ ، وان لم يكن
في الوقت الباقي متسع لذلك ، كان له ان يفسخ العقد لقيام العذر ، أو
ان يستمر على العقد ويزرع ما كان قد عينه في العقد أو ما يساويه
من انواع الزرع ، واذا انقضت المدة ولم يبلغ الزرع يدفع اجر

(١) م ٥٢٤ - من استأجر ارضا ولم يعين ما يزرعه فيها ولم
يعمم على ان يزرع ما شاء فاجارته فاسدة ولكن لو عين قبل الفسخ
ورضى الآخر تنقلب الى الصحة .

المثل عن المدة الزائدة .

ومن استأجر ارضاً على ان يزرعها ما شاء مطلقاً ، كان له ان يزرعها شتوياً وصيفياً ، أي أن يزرعها مرتين ، الا اذا كان عرف البلد يقضي بخلاف ذلك ، والا اذا كانت المدة المعقود عليها لا تفي بذلك ، كأن تكون المدة لا تكفي الا لزراعة الشتوي فقط أو لزراعة الصيفي فقط ، فيتخصص زرع ذلك . اما اذا كان عقد الاجارة غير مطلق بل مقيد ، كأن تقيّد بالشتوي ، فليس للمستأجر ان يزرع صيفياً حينئذ ، فان فعل ، كان للمؤجر ان يضمه نقصان الارض (م ٥٢٥)^(١) .

وإذا انقضت مدة الاجارة وقد نبت الزرع الا انه لم يدرك بعد ، فالمستأجر مخير بين ان يقطع زرعه ، وبين ان يبقى الزرع الى ان يدرك على ان يعطي اجر مثل الارض للمدة الزائدة (م ٥٢٦)^(٢) . وهل يشترط لهذا الابقاء رضاء المؤجر أو حكم الحاكم ؟ الظاهر من اطلاق المادة عدم الاشتراط ، وهو رأى بعض الفقهاء وهو

(١) م ٥٢٥ - من استأجر ارضاً على ان يزرعها ما شاء فله ان يزرعها مكرراً في ظرف السنة صيفياً وشتائياً .

(٢) م ٥٢٦ - لو انقضت مدة الاجارة قبل ادراك الزرع فللمستأجر ان يبقى الزرع في الارض الى ادراكه ويعطى اجرة المثل .

الافوق للمدالة والمنطق ، وذهب جمهور الحنفية الى اشتراط ذلك ، حتى انهم قالوا اذا لم يتحقق رضاء المؤجر أو حكم الحاكم كان المستأجر غاصباً ، لا أجره عليه للمدة الزائدة الا اذا كان المأجور وقفاً أو مال يتيم أو معداً للاستغلال . اما اذا انقضت المدة ولم يكن الزرع قد نبت فبناء على انتهاء المدة ترد الارض الى صاحبها ، فاذا نبت الزرع بعد ذلك ترد الارض الى المستأجر وتبقى في يده الى ان يدرك الزرع على ان يعطي اجر المثل .

ويلاحظ ان الاجارة في هذه الصورة اعتبرت جبرية أي جبراً على صاحب الارض . ولهذه الصورة نظائر :

منها لو غصب أحد سفينة وهرب بها في عرض البحر فلحق به صاحبها فانها لا تنزع من يده الى أن يصل الساحل ، وعليه اجر المثل للمدة التي يصل بها .

ومنها مالو استأجر أحد سفينة الى محل لمدة معينة فانقضت المدة قبل وصوله الى المحل المذكور ، فان الاجارة تستمر الى ان يصل المحل المذكور على ان يؤدي اجر المثل عن المدة الزائدة .

ومنها لو أعار أحد ارضه لشخص للزراعة فزرعها المستعير ثم رجع المعير عن اعارته قبل ادراك الزرع فان عقد الاعارة يفسخ

ولكن الارض تبقى بيد المستعير الى ان يدرك الزرع على ان يدفع
اجر المثل عن المدة من حين الرجوع الى ادراك الزرع .
ففي هذه الامثلة كلها اعتبرت الاجارة قائمة من دون نظر
الى رضاء المؤجر . ويقاس على هذه الامثلة كل اجارة انتهت مدتها
الا ان المستأجر كان مضطراً الى الاستمرار على المنفعة المعقود
عليها^(١) .

وهل الحكم كذلك لو أقل العاقد ان عمدة الاجارة قبل
ادراك الزرع ؟ ليس الامر كذلك بل على المستأجر ان يقطع
زرعه ويخلى الارض لصاحبها ، لأن اقدم المستأجر على الاقالة
يقتضي رضاه بذلك . وكذلك الامر اذا كان قد غصب احد
ارضاً وزرعها ، فان لصاحب الارض ان يقطع الزرع اذا شاء ،
لأن فعل الغاصب كان ظالماً ، فلا حرمة له .

ويشترط ايضاً لاجارة الارض للزراعة اجارة منجزة ان
تكون وقت العقد خالية من الزراعة ، أو بها زرع لنفس المستأجر ،
أو بها زرع لغيره مستحق للحصاد ، أو زرع للغاصب ، فان زرع
الغاصب لاحرمة له فهو يستحق القلع . اما اذا كانت الارض

(١) انظر المادة (٤٨٠) .

مشغولة بزرع لغير المستأجر وقد زرع بوجه مشروع ولم يستحصد بعد ، فلا تصح اجارة هذه الارض اجارة منجزة . نعم يصح اجارتها مضافة الى المستقبل ، أي ما بعد استحصاد الزرع .
وتصح اجارة الارض للبناء والغراس ، وغير ذلك من الاعمال كحرق اللبن وعمل الخزف ، ونحو ذلك .

فاذا استؤجرت للبناء او الغراس ، فعند انقضاء المدة يكون المؤجر مخيراً بين ثلاث صور :

الاولى - أن يرضى ببقاء البناء أو الغراس باجرة أو بلا اجرة ، أي بطريق الاعارة . وفي هذه الصورة اذا كان صاحب الارض وصاحب البناء قد آجرا الارض والبناء بعقد واحد ، فان الاجر المسمى يقسم بينهما بنسبة اجر المثل لكل من الارض وحدها ، والبناء وحده . فلو كان الاجر المسمى تسعين ديناراً ، وكان اجر المثل للارض وحدها اربعين ديناراً ، واجر المثل للبناء وحده ثمانين ديناراً ، فما ان نسبة اجر المثل للبناء الى اجر المثل للارض هي الضعف ، فان صاحب البناء يستحق ستين ديناراً من الاجر المسمى ، وصاحب الارض يستحق ثلاثين ديناراً .

الثانية - أن يكلف المستأجر بقلع البناء أو الغراس وتخليّة

المأجور وتسوية الخمر الحادثة من القلع .

الثالثة — أن يملك المؤجر البناء أو الغراس بقيمة مستحقاً للقلع ولو جبراً على المستأجر . ولكن هذا اذا كان القلع مضرّاً بالارض ، فان لم يكن القلع مضرّاً بالارض فليس للمؤجر أن يملك البناء أو الغرس الا برضاء صاحبه (م ٥٣١)^(١) . والظاهر من المادة ان حكم الصورة الثالثة مطلق أي سواء كان القلع مضرّاً أو لم يكن مضرّاً . ولكن التقييد بما اذا كان القلع مضرّاً هو المتصودة ، لأن هذا التقييد مفهوم دلالة من الاحكام المقررة في كتاب البيع ، ومن الاساس المقرر في عموم مفاهيم القانون من ان ملك أحد ، لا يملك منه جبراً عليه بلا ضرورة ، ولا ضرورة اذا لم يكن القلع مضرّاً . والمطلق انما يحمل على اطلاقه اذا لم يكن تقييد نصاً أو دلالة .

ولا ضرر على المستأجر في جميع ما ذكر من الصور ، لانه كان عالماً وقت العقد أن له مدة معلومة متى ما انتهت يلزم عليه رد

(١) م ٥٣١ — لو احدث المستأجر بناء في العقار المأجور او غرس شجرة فلاجر مخير عند انقضاء مدة الاجارة ان شاء قلع البناء او الشجرة وان شاء ابقى ذلك واعطى قيمته كثيرة كانت او قليلة .
(الاجارة م — ٨)

الارض كما تسامها . ويلاحظ في هذا المقام انه اذا انتهت المدة وكان على الاشجار ثمرة لم تنضج بعد ، فان عقد الاجارة يعتبر مستمراً الى أن تنضج الثمار ، اذا رغب المستأجر بذلك وعليه اجر المثل حينئذٍ للمدة الزائدة . ووجه هذا هو ان الثمار كالزرع لتطافها مدة معلومة قصيرة بخلاف الاشجار التي ليس لانتهائها مدة معلومة ، أو لها مدة معلومة الا انها طويلة — كتصيب السكر ونحوه — فان في اعتبار استمرار الاجارة فيها بلا رضاء صاحب الارض ضرراً فاحشاً به .

وقد ذهب فريق من النقهاء الى انه اذا انقضت المدة وكانت قيمة البناء أو الغراس اكثر من قيمة الارض ، كان للمستأجر أن يملك الارض بقيمتها جبراً على المؤجر ، وكذلك الحكم عندهم في اعارة الارض للبناء أو الغراس اذا انتهت مدة الاعارة أو اذا رجع المعير عن اعارته . وهو رأي له قيمته أيضاً ، لان الباني أو الغارس لم يحدث بناءه أو غرسه على الارض الا بوجه مشروع ، فاذا كانت قيمته اكثر من قيمة الارض ، كان ضرره بالقلم أشد من ضرر صاحب الارض . والضرر الأشد يدفع بتحمل الضرر الأخف .

ويلاحظ ان حقوق الارتفاق كالشرب ، والطريق الخاص ،
والجبرى ، تدخل تبعاً في اجارة الاراضي ، لان الغرض من الاجارة
هو الانتفاع بالعين المستأجرة ، وحقوق الارتفاق يتوقف عليها
الانتفاع . وهذا بخلاف الحال في البيع ، فان حقوق الارتفاق
لا تدخل في المبيع الا بالصورتين التي مر ذكرها في كتاب البيع .
وذلك لان المقصود في البيع ملكية المبيع وهي لا تتوقف على هذه
الحقوق . ويترتب على ماقررناه ان المؤجر اذا امتنع عن تسليم
شيء من الحقوق المذكورة للمستأجر أو منعه من الانتفاع منها ،
لا يستحق الاجرة ، لان الانتفاع من المأجور لا يمكن بدونها .

حكم اجارة الدور والخوانيت ونحوها :

يصح استئجار الدار والخوانوت ونحوها مما لا يختلف باختلاف
المستعملين من دون بيان الذي سيستعملها وينتفع منها ، لعدم
الضرر في اغفال ذلك ، لانها لا تختلف باختلاف المستعملين . وهذا
بخلاف ما اذا كان الشيء مما يختلف باختلاف المستعملين ، فان بيان
المستعمل له شرط في صحة الاجارة ، على ما سيجيء في بحث اجارة
العروض . فيجوز لمن استأجر داراً أن يسكنها هو ، أو غيره

(م ٥٢٢) ^(١) . فلا يشترط لصحة اجارة الدور والحوانيت ونحوها . انها لسكنى من ؟ كما لا يشترط لذلك بيان انها لاى عمل قد استؤجرت ، فيصح استئجارها بدون بيان كونها لاى شيء ، وينصرف استعمالها الى العرف (م ٥٢٧) ^(٢) . فان كان العرف يقضي باستعمالها للسكنى فلا يصح استعمالها لغيره كمصنع ومتجر ، واذا كان العرف يقضي باستعمالها مصنغاً يصح استعمالها لذلك أو ما يماثله أو مادونه في الانتفاع . وليس له أن يتجاوزوه الى ما فوقه . ويتفرع على هذا انه يجوز لمستأجر الدار أن يسكنها وحده ، وأن يسكن معه غيره فيها ، وأن يؤجرها ، وأن يعيرها ، وأن يضع فيها اثائه وأشياءه اللازمة لانها من متمات السكنى ، وأن يعمل فيها كل عمل لا يورث الوهن في البناء من الاعمال التي تقتضيها السكنى كحفر بئر وتكسير أحطاب الوقود الى الحد المعقول ، وغسل الثياب ونحو ذلك . واما الاعمال التي تورث ضرراً او وهناً بالبناء

(١) م ٥٢٢ - يجوز استئجار دار او حانوت بدون بيان انها

لسكنى احد .

(٢) م ٥٢٧ - يصح استئجار الدار والحوانوت مع عدم بيان

كونه لاى شيء واما كيفية استعماله فتصرف الى العرف والعادة .

فليس له استعمالها بدون رضا صاحب الدار كاستعمال الحدادة فيها. فإذا عمل فيها ما يورث ضرراً بالدار بدون اذن من صاحبها فإن حصل الضرر كان ضامناً، لأنه حينئذ يعد مسبباً متعمداً، والمسبب المتعمدي ضامن. نعم إذا كان العرف جارياً بأجراء بعض اعمال من هذا القبيل فإنه يجوز اجراءؤها، لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً في العقد، ويتفرع على هذا ان جواز ربط الدواب في دار السكنى تابع للعرف (م ٥٢٨) (١). وحكم الحوانيت ونحوها في هذا المقام كالخـكم في الدور.

ولا يشترط لصحة الاجارة كون المأجور مفرغاً مطلقاً، بل يصح ايجار المشغول اذا لم يكن في تحليته من الشاغل ضرر. فتصح اجارة الدار مثلاً وهي مشغولة بسكنى صاحبها او سكنى غيره،

(١) م ٥٢٨ - كما انه يصح لمن استأجر داراً مع عدم بيان كونها لاي شيء ان يسكنها بنفسه كذلك يصح له ان يسكنها غيره وله ان يضع فيها اشيائه وله ان يعمل فيها كل عمل لا يورث الوهن والضرر للبناء ولكن ليس له ان يفعل ما يورث الضرر والوهن للبناء الا بأذن صاحبها واما في خصوص ربط الدواب فعرف البلدة وعادتها معتبر ومرعى • وحكم الحانوت على هذا الوجه •

ويجب على المؤجر تسليم المأجور منفرغاً (م ٥٢٣) ^(١) ، غير ان الاجارة اذا كانت منجزة وجب عليه التفريغ والتسليم حالاً ، وان كانت مضافة وجب ذلك عند حلول الاجل .

أما اذا كان المأجور مشغولاً بما في رفعه ضرر فإيجاره اجارة منجزة فاسد ، وذلك كما لو كانت الارض مشغولة بزراع صاحبها ولم يستحصد الزرع ، فان ايجارها منجزاً فاسد ، إذ لو اعتبرنا ايجارها صحيحاً للزم المستأجر ان يخلي الارض من الزرع ويسلمها الى المستأجر ، وفي هذا ضرر على المؤجر لم يلتزمه بالعمد ، وكل ضرر لم يلتزمه بالعمد فانه يوجب فساده . لكن لو قلع المؤجر الزرع بعد العمد وسلم الارض خالية ينقلب العمد صحيحاً . ونظير هذا في البيع ما لو باع احد جائزاً من جوائز ستمنه ، او قطعة من جدار له ، فان البيع فاسد لما يقتضيه من ضرر لم يلزمه بالعمد ، لكن لو قلع الجائز ، او هدم القطعة من الجدار ، ينقلب البيع صحيحاً ، لان المبيع صار ممكن التسليم بلا ضرر . ولو اجر احد ملكه المشغول بما في رفعه ضرر مع ملك آخر له غير مشغول ،

(١) م ٥٢٣ - من أجر داره او حانوته وكانت فيه امتعه واشياؤه تصح الاجارة ويكون مجبوراً على تخليته من امتعه واشيائه وتسليمه .

بعقد واحد ، صحت الاجارة في الثاني دون الأول ، وحينئذ اذا كانت حصة كل واحد من الاجرة معلومة ، لزم التقدر المعلوم لما صحت فيه الاجرة ، وان يكن معلوماً يتقسم مجموع مقدار الاجر المسمى على مقدار اجر المثل للملكيين فما يصيب اجر المثل الذي صحت اجارته يلزم المستأجر اداؤه .

مؤونة العقار المأجور : المصاريف اللازمة لدفع ما أدى الى خلل في منفعة المأجور ، والمصاريف المتعلقة ببناء في المأجور هي على المؤجر ، لأن عمل هذا ونحوه عائد على المؤجر ، فاذا حصل في الطاحون عطل ولو من استعمال المستأجر فان عمله عائد على المؤجر الا اذا كان عمله مشروطاً على المستأجر . وكذلك تعمير الدار ، واصلاح مجاري الماء فيها ، واصلاح منافذها ، واصلاح ما أدى الى خلل في سكنها وتركيب الزجاج فيها ، وسائر ما يتعلق بأمر البناء فيها ، كله على المؤجر . الا ان المؤجر لا يجبر على اجراء ما تقدم ذكره ، لأن الانسان لا يجبر على تعمير ملكه ، بل انه اذا اجراها فمصاريفها تكون عليه ، واذا لم يجرها وكان في ذلك اخلال بالمنفعة المقصودة من المأجور ، فان للمستأجر أن يفسخ العقد ، على ما سبق ذكره في خيار العيب . نعم اذا كانت الاشياء الختلة بالمنفعة موجودة حين

العقد وكان المستأجر قد رآها ، وليس له حق التمسح لانه راضٍ بالعيب . وكذلك اذا حدثت بعد العقد وبقي المستأجر مستمراً على استعمال المأجور فانه يعد راضياً بالعيب أيضاً . واذا قام المستأجر بمثل هذه الاعمال بدون إذن من المؤجر كان متبرعاً ، لارجوع له بشيء على المؤجر ، كما انه ليس له ان يخص شيئاً من الاجرة لقاء ما قام به من مثل هذه الاعمال (م ٥٢٩)^(١) . أما اذا كان المستأجر قد انشأ شيئاً في المأجور باذن المؤجر فان كان عمل ذلك مما يعود على المؤجر مثل الاعمال التي ذكرناها آنفاً ، فان للمستأجر حينئذ حق الرجوع بما صرف من القدر المعروف ، وان لم يجز بينهما شرط الرجوع . وان كان عمل ذلك عائداً لمنافع المستأجر كتعمير

(١) م ٥٢٩ - اعمال الاشياء التي تخل بالمنفعة المقصودة عائدة الى الآجر مثلا 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 واذا امتنع صاحبها عن اعمال هؤلاء فللمستأجر ان يخرج منها الا ان يكون حين استجاره اياها كانت على هذا الحال وكان قد رآها فانه حينئذ يكون قد رضى بالعيب فليس له اتخاذ هذا وسيلة للخروج من الدار بعد ان عمل هذه الاشياء المستأجر منه كانت من قبيل التبرع فليس له طلب ذلك المصروف من الآجر .

المطامخ وتطهير مخزن المرحاض أو البالوع، فليس للمستأجر الرجوع بشيء على المؤجر، بمجرد انه قام بالعمل، بل لا بد لذلك من شرط الرجوع. ووجه الفرق في الحكم هو ما تقرر في قواعدا من « ان الأمر بدفع أو صرف ما هو لازم من جهته، يخول المأمور حق الرجوع عليه سواء شرط الرجوع أو لم يشرط، وان الأمر بدفع أو صرف ما ليس بلازم من جهته لا يخول المأمور حق الرجوع عليه الا اذا اشترط الرجوع عليه » وسيأتي تفصيل هذه القاعدة في كتاب الوكالة.

وإذا اختلف المؤجر والمستأجر في مقدار ما صرف يعرض الأمر على اهل الخبرة من اهل الصنعة، فان اتفق رأيهم وكان موافقاً لقول المؤجر، أو لقول المستأجر فان القول قوله مع اليمين وعلى الثاني البيئنة. وان كان الخبراء قد اختلفوا ايضاً بأن كان رأي بعضهم موافقاً لقول المؤجر ورأي البعض موافقاً لقول المستأجر، فالبيئنة على مدعي الزيادة وهو المستأجر بلا شك. (٥٣٠) (١).

(١) م ٥٣٠ - التعميرات التي انشأها المستأجر بأذن الآجر ان كانت عائدة لاصلاح المأجور وصيانته عن تطرق الحلل كتنظيم =

ويلزم المستأجر ان يطهر المأجور مما تراكم فيه مدة الاجارة من تراب وزبل ونحوهما ، فاذا قام المؤجر بذلك من تلقاء نفسه كان متبرعا لارجوع له على المستأجر بشيء ، اما لو قام بذلك بناء على أمر من المستأجر فانه الرجوع عليه ، سواء شرط الرجوع عليه أو لم يشترط ، لما مر من حكم القاعدة الآتية الذكر (م ٥٣٢) ^(١) واذا كان المستأجر يخرب العقار المأجور ، ارضاً كان أو داراً أو حانوتاً ، ولم يكن المؤجور قادراً على منعه ، فان له حينئذ ان يراجع الحاكم طالباً بفسخ العقد ، فاذا ظهر للحاكم وقوع التخريب فانه يفسخ العقد ، لأن عقد الاجارة يفسخ بالاعذار على ما سبق ذكره في صدر كتاب الاجارة . وأي عذر أحق بالفسخ من التخريب ؟ (م ٥٣٣) ^(٢)

= الكرميت فالمستأجر يأخذ مصروف مثل هذه التعميرات من الأجر وان لم يجز بينهما شرط على أخذه وان كانت عائدة لمنافع المستأجر فقط كتعمير المطابخ فليس للمستأجر أخذ مصرفها مالم يذكر شرط أخذه بينهما •

- (١) م ٥٣٢ - ازالة التراب والزبل الذي تراكم في مدة الاجارة والتطهير على المستأجر •
- (٢) م ٥٣٣ - ان كان المستأجر يخرب المأجور ولم يقتدر الأجر على منعه راجع الحاكم وفسخ الاجارة •

مكتم اجارة العروصه

يجوز اجارة الثياب والآثاث والاسلحة والحلى من ماس
وؤلؤلؤ وذهب ، ونحو هؤلاء من العروض كالتقودر ، والسروج ،
والاواني ، وسائر المنقولات ، لأن لكل منها منفعة مقصودة ،
لكن يشترط لصحة الاجارة فيها :

١ - معلومية المدة ، كما هو شرط في سائر عقود الاجارة .

٢ - معلومية البدل (الاجرة) كما هو الحال في سائر عقود

الاجارة .

٣ - بيان المستعمل لها ، أو تعميم المستعمل . وهذا اذا كان

المنقول مما يختلف باختلاف المستعملين . فاذا كان المستعمل معيناً

فليس له أن يستعمله غيره ، فاذا استعمله الغير كان المستأجر متعدياً .

واذا تعميم المستعمل في العقد كأن يقال : آجرتك هذه الحلة على ان

تلبسها من تشاء . فاول لابس لها يكون هو المتعين وليس للمستأجر

ان يلبسها غيره ، واذا فعل كان متعدياً (م ٥٣٤ ، ٥٣٦ ، ٥٣٧)^(١)

(١) م ٥٣٤ - يجوز اجارة الالبسة والاسلحة والحيام وامثالها

من المنقولات الى مدة معلومة في مقابل بدل معلوم .

م ٥٣٦ - من استأجر ثياباً على ان يلبس بنفسه فليس له ان =

وإذا استؤجر مثل ما سبق ذكره من العروض لأجل ان يستعملها في الذهاب الى محل معين فانه يلزم بالاجرة سواء ذهب بها الى المحل المذكور ، وسواء استعمالها في بيته أو لم يستعملها ، لانه اذا استعمالها فقد استوفى المنفعة حقيقة ، واذا لم يستعملها فقد تمكن من استعمالها ، ولا تأثير لذكر المحل في ذلك ، لأن ذكر المحل من قبيل الاستئذان لاخراجها اليه ، حتى لو تلفت بلا تعد أو تقصير في ذلك المحل أو في استعمالها في البيت أو عند عدم استعمالها مطلقاً ، لا يلزمه غير الاجرة ، بخلاف ما اذا استأجرها على ان يستعملها في البيت فاستعملها خارج البيت فتلفت ، فانه يضمن (م ٥٣٥)^(١) .

حكم اجارة الرواب

تجوز اجارة الدواب والعربات والسيارات ونحوها من وسائل النقل ، للركوب ، أو الحمل . ويشترط لذلك شرطان :

= يلبس غيره •

م ٥٣٧ - الحلى كاللباس •

(١) م ٥٣٥ - لو استأجر احد ثيابا على ان يذهب بها الى

محل ثم لم يذهب ولبسها في بيته او لم يلبسها يلزمه اعطاء اجرتها •

١ - تعيين المحل المراد الوصول اليه ، أو المدة المراد الر كوب
أو الحمل فيها

٢ - ان يكون مقدار ما يراد حمله معلوماً ، وتعيين من
يريد الر كوب عليه أو تعميمه ، هذا اذا كان الر كوب مما يختلف
أمر الر كوب فيه باختلاف المستعملين كالحيوان . فاذا تعين
الراكب في العقد . فليس للمستأجر ان يركب غيره ، كما انه
ليس له ان يعيرها لأحد ، ولا ان يودعها عند أحد ، ولا ان يردف
معه أحداً (م ٥٥١)^(١) . فاذا فعل شيئاً من هؤلاء كان متعدياً ، فاذا
هلكت الدابة حينئذ لزمه الضمان . فلو استأجر أحد دابة على ان
يركبها هو فأر كبها غيره فهلكت ضمن المستأجر قيمتها ، وكذلك
لو أودعها أحد فهلكت عند الوديع ، وكذلك لو اردف أحداً معه
أو حمل معه امتهة والدابة لا تطيق ذلك فهلكت ، فان المستأجر
يضمن قيمتها ، اما لو كانت تطيق ذلك ولكنها هلكت فان
المستأجر يضمن نصف قيمتها فيما لو كان الرديف قادراً على ان
يمسك نفسه على الدابة ، ويضمن من القيمة بنسبة الثقل الزائد اذا

(١) م ٥٥١ - الدابة التي استكرت على ان يركبها فلان

لا يصح اركابها غيره وان اركب وتلف الحيوان يلزم الضمان *

كان الرديف صغيراً لا يستمسك بنفسه ، كان الثقل الزائد متاعاً .
وإذا تعمم الراكب في العقد فاول راكب يركب الدابة
بعد العقد يكون هو المقصود بالعقد ، فليس لغيره ان يركبها
بعده (م ٥٤٩ ، ٥٥٣)^(١) .

ولا يصح استكراء دابة ونحوها مما يختلف باختلاف
المستعملين من وسائل النقل ، من دون تعيين الراكب أو تعميمه
للجهاة المؤدية الى النزاع . فمثل هذا الاستكراء فاسد يستحق
الفسخ . نعم اذا تعين الراكب قبل فسخ العقد انتلب العقد
صحيحاً لزوال السبب المنسد ، وحينئذ لا يجوز للمستأجر ان يركب
غير من قد تعين ، فان فعل ضمن ، على ما سبق تفصيله (م ٥٥٣)^(٢) .

(١) م ٥٤٩ - كما يصح استكراء دابة على ان يركبها فلان
كذلك يصح استكراء دابة على ان يركبها المستأجر من شاء على
التعميم ايضاً .

م ٥٥٢ - من استكرى دابة على ان يركبها من شاء فان شاء
ركبها بنفسه وان شاء اركبها غيره ولكن ان ركبها هو او غيره بعد
تعيين المراد وتخصيصه بركوب احد لا يصح اركاب الغير .

(٢) م ٥٥٣ - لو استكرى احد دابة للركوب من دون تعيين
من يركبها ولا التعميم على ان يركبها من شاء تفسد الاجارة ولكن =

والدابة المستكرات للركوب لا يجوز ان تستعمل للحمل ،
فان فعل المستكري ذلك فتلفت ضمن قيمتها لانه يعتبر متعدياً ، لأن
استعمالها للحمل استعمال فيما هو اكثر مما يملك ، لأن الركوب
أقل مشقة من الحمل (م ٥٥٠) . ولكن يجوز لمن استكرى دابة
للحمل ان يستعملها للركوب ، لأن الركوب اقل مشقة من
الحمل ، فاستعماله فيه استيفاء لاقل مما يملك (م ٥٥٨)^(١) . وانظر
المادة (٤٢٦) .

وكما يصح ان يجري الاستكراء على معين من دابة ونحوها
من وسائل النقل ، يصح ان يجري على عمل النقل ، اي ان يجري
العقد مع المكاري على نقل الشخص او نقل المتاع (م ٥٣٨)^(٢) .
ففي الصورة الاولى تتعين الدابة أو غيرها من وسائل النقل ،

= لو عين وبين قبل الفسخ تنقلب الى الصحة وعلى هذه الصورة ايضا
لا يركب غير من تعين على تلك الدابة .

• (١) م ٥٥٨ - يصح الركوب على دابة استكرت للحمل .
• وانظر المادة ٤٢٦ .

(٢) م ٥٣٨ - كما يصح استكراء دابة معينة كذلك يصح
الاشترط على المكاري الايصال الى محل معين .

فليس للمكاري ان يسلم غير ما تعين بالعقد ، وفي الصورة الثانية له ان يوفي بعقده على أية آلة من آلات النقل ، لان العقود عليه اجراء العمل فله اجراؤه باية وسيلة شاء . ويتفرع على ماقررناه امران :

١ - ان العقد اذا وقع على معين من دابة ونحوها من وسائل النقل الى محل معين ، فاذا هلكت الدابة او الواسطة الاخرى في الطريق او قبل السفر ، يفسخ العقد ، لهلاك العقود عليه ، واذا تعبت الدابة في الطريق او مرضت او تعطلت وسائط النقل الاخرى لا يفسخ العقد ، لقيام العقود عليه كما ان المؤجر لا يجبر على ان يسلم دابة غيرها او اي واسطة اخرى الى المستأجر ، ولكن المستأجر يكون مخيراً بين ان ينتظر الى ان تستريح الدابة او تشفى ، وبين ان يفسخ العقد ، لاختلال المنفعة . فاذا اختار الفسخ لزمه شيئان :

الاول : ان يعطي ما اصاب المسافة التي قطعها من الاجرة ، مع ملاحظة الشدة والسهولة في امر الطريق ، فلو قطع نصف الطريق مثلاً ، ولو كان ما بقي منه اشد مشقة فان المؤجر لا يستحق نصف الاجرة ، بل ما يصيب المسافة المقطوعة بالنظر

الى سهولتها ، من مجموع الاجرة (م ٥٣٩)^(١) .

الثاني : ان يسلم المأجور الى المؤجر ان كان معه ، فاذا لم يكن معه ، فان كانت الدابة بحالة تعجز فيها عن المشي فللمستأجر ان يتركها في محلها ، ولا ضمان عليه لو هالكت بعد ذلك ، لتحقق الضرورة والعذر في أمر تركها . اما لو كان في استطاعتها المشي الى اقرب قرية ، فليس له تركها في محلها ، واذا تركها ثم هالكت ضمن قيمتها في المحل الذي تركها فيه . وله في هذه الصورة ان يبيعها باذن الحاكم ان كان في موضع يمكنه ان يصل الى حاكم ، فان كان في موضع يتعسر عليه الوصول الى حاكم ، فان له ان يبيعها بلا اذن من حاكم .

٢ - لو وقع عقد الايجار على النقل الى محل معين ، وهالكت الوساطة الناقلة في الطريق أو تعطلت ، فان العقد لا ينفسخ مطلقاً ، ويجبر المؤجر على اكمال ايفاء عمل النقل على

(١) م ٥٣٩ - لو استؤجرت دابة معينة الى حمل معين وتعبت في الطريق فالمستأجر يكون مخيراً ان شاء انتظرها حتى تستريح وان شاء نقض الاجارة وبهذا الحال يلزم المستأجر ان يعطى حصّة ما اصاب المسافة من الاجر المسمى للاجر .

واسطة أخرى ، لأنه لم تخصص في العقد واسطة بعينها ، بل المقود عليه هو ايفاء العمل بالوجه المعتاد (م ٥٤٠)^(١) .

وقرر في صدر البحث في اجارة وسائل النقل انه لا بد لصحة الاجارة فيها من تعيين المحل المراد الوصول اليه ، أو تعيين المدة المراد الركوب أو الحمل فيها . ونبين هنا ان تعيين المحل يجب ان يكون بصورة تقطع النزاع . ويتفرع على هذا امران :
أ - انه لا يكفي لتعيين المحل ذكر اسم الخطة فقط ، كالعراق ، وخراسان ، والاناضول ، والحجاز ، واليمن . بل لا بد من ذكر اسم البلد ، كبغداد ، وانقرة ، وجدة وصنعاء . فالاجارة فاسدة اذا عقدت على سيارة الى الحجاز بدون تخصيص محل فيه . لأن مثل هذه الاجارة توجب نزاعاً في محل الايصال يصعب قطعه (م ٥٤٢)^(٢) . نعم لو غلب اسم الخطة في

(١) م ٥٤٠ - لو اشترط ايصال حمل معين الى محل معين وتعبت الدابة في الطريق فالمكاري مجبور على تحميله على دابة اخرى وايضاله الى ذلك المحل .

(٢) م ٥٤٢ - لا يكفي في الاجارة ذكر اسم الخطة فقط لتعيين المسافة الا ان يكون اسم الخطة علماً متعارفاً لبلدة مثلاً لو استؤجرت دابة الى بوستان او الى العراق لا يصح ان يلزم تعيين =

عرف الناس على بلدة معينة فيه فان ذكر اسم الخطة وحده يكفي لتعيين المراد ، لانه ينصرف حينئذ الى البلدة المذكورة . مثلاً ان « مصر » اسم للخطة المصرية كلها ، وان « الشام » اسم لسوريا كلها ، ولكن غلب اطلاق الاسم الاول في عرف الناس على « القاهرة » كما غلب الاسم الثاني على « دمشق » ، فلو عقدت الاجارة الى مصر ، كان العقد صحيحاً ، وينصرف المراد الى القاهرة ، ولو عقدت الى الشام ، كان العقد صحيحاً ايضاً ، وينصرف المراد الى دمشق . واذا تعين المحل في العقد بذكر اسم البلد ، أو بذكر اسم الخطة الذي غلب اطلاقه على بلدة مخصوصة فيه ، يلزم المكاري ايصال المستأجر الى منزله في البلدة المذكورة (م ٥٤٤)^(١) لأن العرف جرى على هذا المراد . اما اذا كان العرف جارياً على الايصال الى محل مخصوص في البلدة المذكورة ، فيعمل بما جرى

= البلدة او القصبة او القرية التي يذهب اليها ولكن لفظ الشام مع كونه اسم قطعة قد تعورف اطلاقه على بلدة دمشق فلهذا لو استؤجرت دابة الى الشام يصح .

(١) م ٥٤٤ - لو استكرت دابة الى بلدة يلزم ايصال مستأجرها

الى داره .

عليه العرف ، لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً ، ولأن الاحكام المبينة على العرف تتبدل بتبدل العرف .

ب - اذا كان الاسم مشتركاً بين محلين فان قامت القرينة وقت العقد على ارادة أحدهما ، كان العقد صحيحاً ، والا كان العقد فاسداً ، للجهالة (م ٥٤٣) (١) .

و كما يجب لصحة الاجارة تعيين المحل أو المدة على ما مر تقريره ، يجب تعيين الواسطة الناقلة ، في العقد ، اذا جرى العقد على نفس الواسطة الناقلة . اما اذا جرى على العمل أي جرى العقد بين المستأجر والمكاري على الايصال ، فلا يشترط لصحة العقد تعيين واسطة مخصوصة .

ويتفرع على هذا : انه لا يصح استئجار دابة لا على التعيين للجهالة المفضية الى النزاع ، فان المكاري قد يقدم جملاً والمستأجر يطلب فرساً ، ولا رجحان لارادة أحدهما على الآخر فان كلاً من

(١) م ٥٤٣ - لو استؤجرت دابة الى مكان وكان يطلق اسمه على بلدين فايتهما قصدت يلزم اجرة المثل مثلاً لو استكرت دابة من اسلامبول الى « حكمتجة » ولم يصرح الى كبيرها او صغيرها فايتهما قصدت يلزم اجر المثل بنسبة مسافتها .

الجل والفرس دابة ، وكذلك لو استأجر سيارة لا على التعيين فقد يقدم المكاري سيارة قديمة بطيئة السير ويطلب المستأجر سيارة جديدة سريعة السير .

نعم اذا انعقدت الاجارة على هذه الصورة فاسدة ولكن قبل فسخ العقد من احد الجانبين ، اتفق الطرفان على تعيين دابة معينة أو سيارة معينة ، ينقلب العقد صحيحاً لانقطاع النزاع المؤدي الى الفساد ، فليس لاحد الطرفين بعد ذلك فسخ العقد بناء على الفساد السابق (م ٥٤١)^(١) .

ولا يشترط لتعيين الواسطة تشخيص فرد معين منها ، في العقد ، بل ذكر النوع وحده كاف ايضاً ، وينصرف المراد الى ماهو المعتاد المتعارف . فلو عقدت الاجارة على سيارة فورد ، الى الحلة تصح الاجارة وينصرف المراد الى المعتاد من هذا النوع في

(١) م ٥٤١ - لا يجوز استئجار دابة من دون تعيين ولكن ان عينت بعد العقد وقبل المستأجر يجوز وايضا لو استؤجرت دابة من نوع على ما هو المعتاد بلا تعيين يجوز ويصرف على المتعارف المطلق مثلا لو استؤجر برزون من المكاري الى محل معلوم على ما هو المعتاد يلزم المكاري ايصال المستأجر على برزون الى ذلك المحل على الوجه المعتاد .

هذا الطريق . وكذلك لو عقدت الاجارة على جمل الى المحمودية ،
صح العقد وينصرف المراد الى المعتاد من هذا النوع في هذا
الطريق .

واهباء المستكرى :

١ - ان يعنى بحفظ ما استكراه عناية تامة اذا كان قد تسلم
ما استكراه من المؤجر فاذا قصر في حفظه فهلك ، كان ضامناً .
اما اذا كان المؤجر هو الذي يقود السيارة او الدابة فان الحفظ
يكون واجباً عليه لا على المستكري .

٢ - ألا يزيد في التحميل عن المقدار المتفق عليه ، قلت
الزيادة او كثرت ، فان زاد على ذلك فهلك المأجور لزمه الضمان ،
على الوجه الذي سبق ذكره .

٣ - ألا يحمل المأجور غير ما وقع الاتفاق عليه ، مما هو
اشد ضرراً ، فان فعل فهلك المأجور ضمن قيمته على الوجه الذي
سبق ذكره

٤ - ألا يتجاوز بالمأجور المحل المعين بلا اذن المؤجر ، الا
بمقدار ما يتسامح فيه الناس ، ويرجع في تقديره الى العرف . فاذا
تجاوز المستأجر المحل المعين ، كان المأجور مضموناً عليه الى ان

يسلمه الى المؤجر سالماً (م ٥٤٥)^(١). وهذا الحكم ثابت عند بعض الفقهاء سواء كان العقد قد وقع على استعمال المأجور الى المحل المعين ذهاباً فقط ، أو ذهاباً واياباً . فاذا استأجر احد سيارة الى كربلاء ذهاباً واياباً فتجاوز بها الى النجف ، كانت السيارة مضمونة عليه الى ان يسلمها الى صاحبها سالمة ، فلو هلكت السيارة في الاياب بين بغداد و كربلاء فانه يضمن قيمتها ، ولا ينفي الضمان عليه رجوعه الى الوفاق . وذهب بعض الفقهاء الى ان الضمان انما يتوجه اليه اذا لم يعد الى الوفاق ، فان عاد رجعت يده الى يد امانة ، وعلى هذا القول ان المستأجر انما يضمن اذا استأجر للذهاب فتجاوز المحل المعين ، أو للذهاب والاياب فتجاوز المحل المعين فهلك المأجور قبل رجوعه الى محل الاياب . والظاهر من اطلاق المجلة الاخذ بالقول الاول ، مع ان المتبادر الى الذهن هو رجحان القول الثاني .

٥ - ألا يذهب بالمأجور الى محل غير المحل المعين في العقد

(١) م ٥٤٥ - من استكرى دابة الى محل معين فليس له تجاوز ذلك بدون اذن المكارى فاذا تجاوز فالدابة في ضمان المستأجر الى ان يسلمها سالمة وان تلفت في ذهابه او ايباه يلزم الضمان .

ولو كان اقرب واسهل من المحل المعين . فاذا ذهب يكون ضامناً
(م ٥٤٦)^(١) لانه بمخالفته القيد المتفق عليه في العقد صار غاصباً ،
مستعملاً ملك الغير بدون اذنه .

٦ - ألا يذهب بالمأجور الى المحل المعين من طريق أكثر
مشقة من الطريق الذي عينه المؤجر في العقد . اما اذا لم يعين له
المؤجر طريقاً ، وكان للمحل المعين عدة طرق فللمستأجر ان يذهب
بأي طريق يسلكها الناس ، وليس له ان يذهب من طريق غير
مسلوكة الا اذا كانت اسهل من الطرق المسلوكة . فان خالف في
شيء مما قررناه كان ضامناً (م ٥٤٧)^(٢) .

(١) م ٥٤٦ - لو استكرت دابة الى محل معين فليس للمستأجر
ان يذهب بتلك الدابة الى محل آخر فان ذهب وتلفت الدابة يضمن
مثلا لو ذهب الى « اسلمية » بالدابة التي استكراها على انه يذهب بها
« الى تكفور طاغ » وعطبت يلزم الضمان .

(٢) م ٥٤٧ - لو استؤجر حيوان الى محل معين وكانت طرقه
متعددة فللمستأجر ان يذهب باى طريق شاء من الطرق التي يسلكها
الناس ولو ذهب المستأجر في طريق غير الذي عينه صاحب الدابة
وتلفت فان كان ذلك الطريق اصعب من الطريق الذي عينه يلزم
الضمان وان كان مساوياً او اسهل فلا .

٧ - الا ينتفع بالمأجور اكثر من المدة التي استأجرها فيها . فلو انتفع كان غاصباً من بعد المدة الميينة ، فلو انقضت المدة ولم يأت المؤجر لأخذ المأجور فبقي المأجور بيد المستأجر ولم يستعمله فلا شيء عليه . لانه حينئذ يبقى امانة بيده (م ٥٤٨)^(١) .

٨ - ليس للمستأجر ضرب دابة الكراء من دون اذن صاحبها فاذا فعل وهلكت الدابة ضمن . اما لو اذن له بضرها ، فله ذلك لكن على شرط أن يكون الضرب على الموضع المعتاد ، فلو ضرب على موضع غير معتاد الضرب عليه فهلكت ، كان ضامناً (م ٥٥٦ ، ٥٥٧)^(٢) .

(١) م ٥٤٨ - ليس للمستأجر استعمال دابة ازيد من المدة التي عينها وان استعملها وتلفت في يده يضمن .

(٢) م ٥٥٦ - ليس للمستأجر ضرب دابة الكراء من دون اذن صاحبها ولو ضربها وتلفت بسببه يضمن .

م ٥٥٧ - لو أذن صاحب دابة الكراء بضرها فليس للمستأجر الا الضرب على الموضع المعتاد وان ضربها على غير الموضع المعتاد مثلا لو كان المعتاد ضربها على عرفها وضربها على رأسها وتلفت يلزم الضمان .

اعظام خاصة بالاسكراء للحمل :

تستكرى الدواب ونحوها من وسائل النقل ، لحمل الاثقال كما تستكرى للركوب . ويشترط لصحة العقد أن يتعين نوع مايراد حمله ، من حنطة ، أو شعير ، أو قطن ، أو حديد ، أو حجارة ، أو حطب . ولا يمكن لايشترط تعيين المقدار الذي يراد تحمليه ، بل اذا عين المقدار ببيانه أو بالاشارة الى مايراد حمله فيها ونعمت ، وللمستأجر حينئذ ان يحمل المقدار المعين . واذا لم يعين المقدار ، يعتبر المقدار الذي جرى به العرف والعادة ، أي ان للمستأجر حينئذ ان يحمل المقدار الذي جرى عرف الناس في تحمليه لمثل الدابة المأجورة ، أو السيارة المأجورة ، أو نحوها من وسائل النقل . فاذا استأجر احد سيارة نقل (لوري) لنقل حنطة وكان العرف جارياً بتحميل مثلها اربعة اطنان ، فليس للمستأجر ان يحملها اكثر من ذلك بل يتخصص بالمقدار الذي جرى به العرف (م ٥٥٥) (١).

وكذلك ينظر الى العرف في كلفة الادوات المساعدة في

(١) م ٥٥٥ - لو استكرت دابة من دون بيان مقدار الحمل

ولا التعيين باشارة يحمل مقداره على العرف والعادة .

التحميل ، من اكاف الدابة ، والجبال ، والعدول ، ونحوها من
الادوات الضرورية للوسائط النقلية في امر التحميل ، فاذا كان
العرف قد جعل تدار كها على المستأجر ، كان عليه ان يتدار كها ،
وان جعلها العرف على المؤجر ، كان تدار كها عليه (م ٥٥٤)^(١) .
أما وضع الحمل على الوسطة الناقلة وتنزيله فعلى المكاري ،
لأن هذا من مقتضيات التحميل ، ولأن العرف جار على ذلك
(م ٥٦٠)^(٢) .

وكذلك الحكم في أمر النفقة على الدابة والسيارة ونحوها ،
فان علف الدابة على المؤجر ، وما يقتضي لوقود السيارة على المؤجر .
فاذا صرف المستأجر مثل هذه النفقة ، من دون إذن المؤجر كان
متبرعاً ليس له الرجوع عليه ، أما اذا صرف ذلك باذن المؤجر فان
له الرجوع بما صرف . واذا اختلفا في الصرف أو في مقدار
المصرف كان على المستأجر الاثبات ، لانه بذلك يدعي ديناً
ينكره المؤجر ، بخلاف ما اذا دفع المؤجر الى المستأجر مبلغاً

(١) م ٥٥٤ - لو استكرت دابة للحمل يعتبر في الاكاف
والجبل والعدل عرف البلدة .

(٢) م ٥٦٠ - وضع الحمل على الدابة على المكاري .

ليصرفه على النفقة ، فان المستأجر يصدق قوله بيمينه فيما يدعيه من
الصرف والمقدار ، لانه في هذه الصورة امين والامين مصدق
القول بيمينه . وبما ان النفقة على المؤجر فاذا لم يعط المستأجر علفاً
للدابة المأجورة فهلكت لاضمان عليه ، لان النفقة غير واجبة عليه ،
فلا يعتبر مقصراً (م ٥٦١) (١) .

واذا شرط في العقد كون علف الدابة و (بانزين) السيارة
على المستأجر كانت الاجارة عند الفقهاء فاسدة يجب فيها اجر المثل
لان هذا الشرط فيه تقع له مؤجر ، وما يصرفه المستأجر حينئذ
يحتسب من اجر المثل . اما بالنظر لاحكام المجلة فلاحظ ما سبق
بحثه في كتاب البيوع عند الكلام في البيع بشرط . ولا تنس حكم
المادة (٦٤) من اصول المرافعات .

وللمستأجر ان يحمل الوسطة المستكراة ما تعين نوعه في العقد
من الحمل ، كما له ان يحملها حملاً آخر مماثلاً له أو أهون منه في
المضرة . وليس له ان يخالف الى ما هو ازيد مضرة مما تعين في

(١) م ٥٦١ - نفقة المأجور على الآجر ، مثلاً علف الدابة التي
استكرت واسقاؤها على صاحبها ولكن لو اعطى المستأجر علف الدابة
بدون اذن صاحبها تبرعاً ليس له أخذ ثمنه من صاحبها بعد .

العقد . وقد مرت الاشارة الى هذا الحكم في الضوابط العامة .
وللتفريق بين كون المخالفة في تحميل الدواب الى الأهون او
الى الاضر قاعدتان :

الاولى : اذا كان الحمل المخالف لما ذكر في العقد ، يشغل
حيزاً اقل من الحمل المعين بالعقد كان أضر . مثلاً لو استكرت
دابة لحمل وزنة من الحنطة ، فليس للمستأجر ان يحملها وزنة من
الحديد ولو كانت الكمية واحدة ، لان الحديد يشغل حيزاً اقل مما
تشغله وزنة الحنطة فيتجمع الثقل في اقل محل (م ٥٥٩)^(١) .

الثانية : اذا كان يشغل محلاً اوسع قد يؤدي الى الدبر في
مؤخر الدابة او في مقدمها . مثلاً من استأجر دابة ليحمل عليها

(١) م ٥٥٩ - لو استكرت دابة عين نوع حملها ومقداره
يصح تحميلها حملاً آخر مماثلاً له او اهون منه في المضرة ايضاً ولكن
لا يصح تحميل شيء أزيد في المضرة . مثلاً من استكرى دابة على ان
يحملها خمسة اكيال حنطة كما يصح له ان يحملها من ماله او مال
غيره اي نوع كان خمسة اكيال حنطة كذلك يجوز له ان يحملها
خمس اكيال شعير ولكن لا يجوز تحميل خمسة اكيال حنطة دابة
استكرت على ان تحمل خمسة اكيال شعير كما لا يصح ان تحمل
مائة اوقية حديد دابة استكرت على ان تحمل مائة اوقية قطن .

وزنة حنطة فليس له ان يحملها حطباً .
وقس على الدواب في أمر التحميل سائر الوسائط النقلية
من برية وبحرية او جوية ، كالسيارات والطائرات ، والسفن
والزوارق .

حكم اجارة الأدمى

أي الاحكام المتعلقة بالأجير

تقدم في صدر كتاب الاجارة كلام موجز عن الاجير فقد
بيننا هناك أن الاجير نوعان : خاص ومشارك ، وبيننا الفروق
بينهما ، واليك تفصيل الكلام عنهما في هذا الموضوع ، وما
استطردناه سابقاً من البحث الموجز كان مجازاة لمن المجلة .

الاجير : هو من يلتزم لغيره باداء عمل معلوم باجرة معلومة ،
فاذا كان العمل مجهولاً ، أو كان الاجر مجهولاً ، يكون العقد
فاسداً ، لأن معلومية كل من المنفعة والاجرة شرط في صحة
عقد الاجارة :

ومعلومية العمل تتحقق بوجهين :

١- بتعيين العمل وكيفيته تعييناً تاماً ، انظر المادة

(٤٥٥ ، ٤٥٦) .

٢- بيان المدة التي يعمل فيها الاجير ، او ببيان المسافة التي يعمل فيها (٥٦٢م) ^(١) ، اذا كان الاجير اجير نقل . كما لو استأجر أحد آخر على ان يصطاد له مدة شهر ، أو أن يحتطب له مدة شهر ، باجرة معلومة ، فما يصطاد الاجير وما يحتطبه تلك المدة يكون للمستأجر . فاذا لم تبين المدة ، فما صاده أو احتطبه اذا كان معيناً في العقد ، فاذا كان مملوكاً للمؤجر في الأصل ، كما لو كان الشجر المحتطب من املاكه كانت الاجارة صحيحة ، لان الاجارة في هذه الصورة وقعت على قطع اشجار معينة مملوكة للمؤجر ، فهي اجارة على عمل معلوم ، واذا كانت الاشجار غير مملوكة ، كما اذا كان الشجر من المباحات ، كانت الاجارة فاسدة ، لانها حينئذ اجارة على عمل في غير ملك المؤجر بخلاف الصورة الاولى . فاذا أوفى الاجير العمل كان الحطب للمؤجر وعليه اجر المثل .

أما اذا كانت الاشجار غير معينة وهي مباحة ، فاذا أوفى الاجير العمل كان الحطب له ولا حكم للاجارة مطلقاً .

(١) م ٥٦٢ - يجوز اجارة الأدمى للخدمة او لاجراء صنعة ببيان مدة او بتعيين العمل بصورة اخرى كما بين في الفصل الثالث من الباب الثاني .

وإذا لم تتحقق معلومية العمل كان العقد فاسداً يلزم فيه اجر
المثل إذا أوفى العمل . مثلاً لو استؤجر استاذ صنعة لتعليمها ، أو
استاذ علم لتعليمه ، فان ذكرت مدة — كأن يقال : تعلم في هذا
المعمل لمدة سنة — يكون العقد صحيحاً ويستحق الاجرة المسماة
إذا كان مهيباً للتعليم في المعمل سواء جاءه أحد للتعليم أم لا .
أما إذا لم تذكر مدة — كأن يقال : تعلم في هذا المعمل —
يكون العقد فاسداً لجهالة عمل التعليم الذي سيقوم به ، لان من
— يتعلم غير معروف وقت العقد ، ولا مدى تعليمهم معروف .
وعليه فاذا قام الأجير بالتعليم استحق اجر المثل والا فلا
(م ٥٥٨) ^(١) .

وكذلك إذا استأجر أهل قرية أو محلة ، إماماً أو معلماً أو
مؤذناً ، أو نحو هؤلاء ليقوم بإداء الوظيفة الدينية لمدة معينة ،
فاذا كان مهيباً للقيام بذلك استحق من أهل القرية أو المحلة الاجر

(١) م ٥٦٨ — لو استؤجر استاذ لتعليم علم او صنعة فان
ذكرت مدة انعقدت الاجارة على المدة حتى ان الاستاذ يستحق الاجرة
بكونه حاضراً ومهيباً للتعليم قرأ التلميذ او لم يقرأ وان لم تذكر مدة
انعقدت اجارة فاسدة وعلى هذه الصورة ان قرأ التلميذ فالاستاذ
يستحق الاجرة والا فلا .

المسمى . واذا كان الاستئجار بلا ذكر مدة ، فان أوفى العمل استحق اجر المثل ، والا فلا يستحق شيئاً (م ٥٧٠) . استحقاق الاجرة في هذه المسألة قد اعتبر جرياً لمتعضيات العصر نظراً الى ان ما يقوم به هؤلاء عمل من الاعمال المتصودة ، والا فان المقرر في الشرع عدم جواز أخذ الاجرة على العبادات .

ويستثنى من لزوم بيان المدة أو بيان العمل — أي تعيينه وتعيين كلفه تعييناً تاماً — على ما ورد في المادة (٥٦٢) ، مثل السمسار ، والمنادي ، والدلال ، ونحوهم ممن يؤجرون في أشياء لا يمكن تقدير الوقت والعمل فيها ، فان استئجار مثل هؤلاء صحيح وان لم تبين المدة لعملم ولم يقدر العمل . والسبب في الاستثناء هو حاجة الناس الى مثل هؤلاء الاجراء . والحاجة تنزل منزلة الضرورة . والضرورات تبيح المحظورات .

ومعلومية الاجرة تكون ببيان نوعها وقدرها ، فتكون للاجير المشترك على الوجه الآتي :

(أ) تسمية الاجرة يومياً ولو لم يبين مقدار العمل الذي يعمله في المستأجر فيه .

(ب) تسمية كل ذراع أو متر أو نحوهما ، إن كان المستأجر (الاجارة م — ١٠)

فيه من المقدرات .

(ج) تسمية اجرة جميع العمل .

(د) قد تكون معلومة بالعرف ، كما هو جارٍ في كثير من

العمال حسب أصنافهم ، فان كثيراً من العمال والصناع يوميتهم

معروفة المقدار بين أصنافهم . فاذا استخدم احد مثل هؤلاء من

تسمية اجرة ، فانهم يستحقون المقدار المعروف لهم بين أصنافهم

(م ٥٦٥) (١) .

وإذا كانت الاجرة مجهولة كان العقد فاسداً ، فاذا قام الاجير

بالعمل استحق أجر مثله ، ويتفرع على هذا :

١ - لو استخدم احد آخر من دون تسمية اجرة ، فان كان

هذا المستخدم ممن عرف انهم انما يشتغلون لغيرهم باجرة ، كان

على من استخدمه أن يدفع اليه أجر مثله . فمن وكل محامياً في خصومة

من دون أن يسمي له اجرة ، فاذا قام المحامي بالخصومة استحق أجر

مثله . وكذلك اذا دفع احد مالا الى دلال ليبيعه من دون ان

(١) م ٥٦٥ - لو استخدمت العملة من دون تسمية اجرة

تعطى اجرتهم ان كانت معلومة والا فأجر المثل ومعاملة الاصناف الذين

يمثلون هؤلاء على هذا الوجه .

يسمي له أجره ، فاذا باع المال استحق اجرة مثله ، وقس على المحامي والدلال أمثالهما من أصحاب الحرف .

أما اذا كان المستخدم ليس ممن عرف انهم انما يشتغلون باجرة ، فاذا قام بالعمل الذي استخدمه فيه أحد ، فانه لا يستحق اجرة ، لانه يعد متبرعاً بالعمل (م ٥٦٣)^(١) .

٢ - لو قال احد لآخر اعمل هذا العمل وانا اكرمك من دون ان يبين له ما سيكرمه ، فاذا أوفى العمل استحق اجر المثل ، لأن العمل هنا لم يتم به العامل مجاناً بل بعوض مجهول ، فكان هنا عقد اجارة فاسدة فيلزم اجر المثل (م ٥٦٤)^(٢) .

وكذلك لو استخدم تاجر أحداً عنده على أن يكون شريكه في الربح ، فاذا قام بالعمل استحق اجر المثل ، وعلى هذا فقس .

٣ - لو عتمدت الاجارة على شيء من القيميات غير معين ، كما لو استؤجر أحد في عمل ، على ان تكون اجرته فرس غير

(١) م ٥٦٣ - لو خدم احد آخر على طلبه من دون مقابلة

اجرة فله أجر المثل ان كان ممن يخدم بالاجرة والا فلا .

(٢) م ٥٦٤ - لو قال احد لآخر اعمل هذا العمل اكرمك

ولم يبين مقدار ما يكرمه به فعمل العمل المأمور به استحق أجر المثل .

معينة ، أو دار غير معينة ، فإن الاجارة فاسدة لجهالة الاجرة جهالة فاحشة ، للتفاوت بين القيميات . والجهالة الفاحشة مؤدية للنزاع الواجب التحرز عنه في العقود . فاذا قام الاجير بالعمل في مثل هذه الصورة استحق اجر المثل .

أما لو عقدت الاجارة على شيء معين من القيميات كانت الاجارة صحيحة وكان ذلك القيمي اجرة يستحقها الاجير بإيفاء العمل وذلك كما لو استؤجر احد في عمل على ان تكون اجرته هذه الدار ، او هذه القرس ، او تلك العرصة .

ويستثنى من هذا الفرع استئجار الظئر ، فإنه يجوز استئجار الظئر على ان يقوم المؤجر بكسوتها وطعامها من غير ان توصف الكسوة او يعرف مقدار الطعام ، فان استئجارها على الوجه المذكور صحيح وتستحق الوسط من الكسوة والطعام المعتاد (م ٥٦٦)^(١) . وفي استئجار الظئر مخالفة للقياس من وجه آخر ،

(١) م ٥٦٦ - لو عقدت الاجارة على ان يعطى للاجير شيء من القيميات لا على التعيين يلزم أجر المثل مثلا لو قال احد لاحد ان خدمتني كذا اياما اعطيتك بقرتين لا يلزم البقر ويلزم اجر المثل ولكن يجوز استئجار الظئر على ان يعمل لها البسة كما جرت العادة وان لم توصف الالبسة ولم تعرف يلزم من الدرجة الوسطى .

وهو ان الاجارة فيها واردة على استهلاك اللبن ، والاجارة على استهلاك العين لا تجوز . والسبب في مخالفة القياس في الوجهين ، أولاً : العرف . ثانياً : ان المعتاد هو العطف على الظئر والتسامح معها فلا تؤدي جهالة الاجرة الى النزاع . ثالثاً : ان العقد جار على القيام بخدمة الولد وتربيته ، واللبن تبع ، فلم يكن العقد على استهلاك العين .

ويلاحظ هنا ان مدة اجارة الظئر اذا انتهت وكان الطفل لم يحن وقت فطامه ولا يأخذ ثدي غير الظئر فانها تجبر على إرضاعه باجرة المثل الى حين وقت الفطام .

ولا تجبر الظئر على ان ترضع الطفل بنفسها بل لها ان ترضعه من غيرها ، كما لها ان ترضعه لبن سائر الحيوانات كالبقرة والغنم . اللهم الا اذا شرط عليها ان ترضعه بنفسها ، او ان ترضعه لبن آدمي فيلزمها الشرط .

وللظئر ان تفسخ الاجارة لو تمرضت ، كما ان لزوجها الحق ايضاً في فسخ العقد لتعلق حقه بها . ولكن يشترط لذلك ان تكون الزوجية ثابتة بغير اقرارها .

ولمستأجر الظئر فسخ العقد ايضاً بسبب موجب لذلك ، كما

إذا أوجعت الطفل ، او كانت قدرة ، او مرضت مرضاً يؤثر في صحة الرضيع ، او حملت ، او لم يأخذ الطفل ثديها ، او نحو ذلك من الاعذار (م ٥٨١)^(١) .

وتنفسخ اجارة الظئر بموت الصبي ولا تنفسخ بموت المسترضع ، على ما مر في المادة (٤٢٣) .

٤ - اذا اعطى الولي من تحت ولايته من الصغار انى استاذ صنعة ليتعلم عنده الصنعة ، ولم يشترط احدهما على الآخر اجرة . فاذا تعلم الصغير الصنعة ثم اختلف الاستاذ والولي فطلب الاستاذ من الولي اجرة لقاء تعليمه ، وطلب الولي من الاستاذ اجرة لقاء قيام الصغير بالعمل عنده ، فانه يحكم العرف . فان كان عرف البلد في مثل هذه المعاملة يشهد بأن الاستاذ يستحق الاجرة ، فله ذلك ويعتبر العمل الذي قام به الصغير من ضروريات التعليم . وان كان العرف يشهد بان الصغير يستحق اجرة ، فله ذلك . ويعتبر تعلمه الصنعة من ضروريات قيامه بالعمل . وفي التقديرين يلزم اجر المثل

(١) م ٥٨١ - كما ان للظئر فسوخ الاجارة لو تمرضت كذلك للمرضع فسوخها اذا تمرضت او حملت او لم يأخذ الصبي ثديها او استفرغ لبنها .

بالغاً ما بلغ ، لجهالة الاجرة وقت العقد (م ٥٦٩)^(١) .

العطية للاجير :

ما يعطى للاجير من الحلوان والهدايا لا يجوز ان يحتسبه المؤجر من الاجرة . فما يعطى للخدم يوم عيد او في بشارة ، وما يعطى لخدام الفنادق من الكراميات يعتبر هبة للاجير ، فلا يجوز ان يحتسب من ضمن الاجرة (م ٥٦٧)^(٢) .

ما يترتب على الاجير من الاعمال :

على الاجير ان يقوم بالعمل الذي استؤجر لاجله على الوجه الكامل المعتاد ، ولكن لا يجب عليه ان يقوم بذلك بنفسه اذا كانت الاجارة مطلقة ، أي لم تقيد ، لأن يقوم بالعمل بنفسه فاذا استأجر أحد آخر لبناء دار واطلق الاجارة فللاجير ان يقوم

(١) م ٥٦٩ - من أعطى ولده لاستاذ ليعلمه صنعة من دون ان يشترط احدهما للآخر اجرة فبعد تعلم الصبي لو طالب احدهما الآخر بأجرة يعمل بعرف البلدة وعادتها .

(٢) م ٥٦٧ - العطية التي اعطيت للخدمة من الخارج لا تحسب

من الاجرة .

بالبناء بنفسه ، وله ان يستعمل غيره بالبناء المذكور (م ٥٧٢)^(١) .

اما اذا قيد المستأجر الاجير لأن يعمل بنفسه فليس له ان يستعمل غيره ، لأن في هذا التقيد فائدة فان العمل يختلف باختلاف العمال مهارةً وبما ان العقد وقع على عمل مقيد وهو عمل الاجير بنفسه فاذا خالف يكون متعدياً لم يتم بالعمل المستأجر لاجله ، وعليه فاذا هلك المستأجر فيه بيد الشخص الذي استعمله الاجير كان للمستأجر ان يضمن الاجير اما اذا لم يهلك فانه لا يستحق اجراً ويعد متبرعاً بالعمل (م ٥٧١)^(٢) .

يتضح مما سبق ان العقد اذا كان مطلقاً فلا يجير ان يستعمل غيره في العمل والمراد من الاطلاق هنا هو ان لا يقيد المستأجر الاجير بأن يعمل بنفسه ، فتقول المستأجر للاجير اعمل هذا الشغل

(١) م ٥٧٢ - لو اطلق العقد حين الاستئجار فلا يجير ان يستعمل غيره .

(٢) م ٥٧١ - الاجير الذي استؤجر على ان يعمل بنفسه ليس له ان يستعمل غيره . مثلاً لو اعطى احد جبة لحياط على ان يخطها بنفسه بكذا دراهم فليس للحياط ان يخطها بغيره وان خاطها بغيره فهو ضامن .

إطلاق . وعليه لو استأجر أحد آخر لأن يجلده له كتباً وقال له
جلدي هذه الكتب بكذا وقبل الاجير ، جاز له ان يجلدها بنفسه
او ان يجلدها بواسطة عماله واعوانه . وفي الصورتين يستحق الاجر
المسمى ، ولو تلفت الكتب بدون تعدٍ او تقصيرٍ بيد العمال
لا ضمان عليه (م ٥٧٣)^(١) .

وكل ما كان من توابع العمل فان شرط على الاجير لزم
الشرط ، وكان عليه ان يقوم بموجب الشرط . واذا لم يشترط
ذلك في العقد ، يحكم عرف البلد ، فان كان عرف البلد جارياً بأن
يكون هذا التابع على الاجير لزمه القيام بموجب العرف ، مثلاً
ان العرف عندنا جارٍ بان الخياط عليه البطانة والازرار ، فهو ملزم
بها ولو لم يشترطه المستأجر بالعقد ، عملاً بالعرف (م ٥٧٤)^(٢) .

(١) م ٥٧٣ - قول المستأجر للاجير اعمل هذا الشغل
اطلاق . 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 تعدٍ لا يضمن .

(٢) م ٥٧٤ - كل ما كان من توابع العمل ولم يشترط على
الاجير يعتبر فيه عرف البلدة وعادتها كما ان العادة في كون الخيط
على الخياط .

والحمل يلزم بادخال الحمل الى داخل الدار أو المخزن ، ولكن لا يلزمه ان يضع الحمل في المحل المخصوص له من الدار او المخزن فلا يلزم مثلاً باصعاد الحمل الى الطابق الثاني أو وضعه في غرفة معينة (م ٥٧٥)^(١) . لكن اذا جرى العرف بذلك فيلزم القيام بمقتضى العرف .

وإذا قام الاجير ببعض العمل الذي استؤجر فيه ، فانه يستحق من الاجرة بنسبة ما قام به من العمل .

ويتفرع على هذه القاعدة :

١ - اذا استأجر احد حصادين ليحصدوا زرعه باجرة معلومة ، وبعدما حصدوا مقداراً منه هلك الباقي بسبب ما ، فان الحصادين يستحقون من الاجر المسمى بنسبة ما قد حصدوه (م ٥٨٠)^(٢) .

(١) م ٥٧٥ - يلزم الحمال ادخال الحمل الى الدار ولكن لا يلزمه وضعه في محله . مثلاً ليس على الحمال اخراج الحمل الى فوق الدار ولا وضع الذخيرة في الانبار .

(٢) ٥٨٠ - من استأجر حصادين ليحصدوا زرعه الذي في ارضه وبعد حصادهم مقداراً منه لو تلف الباقي بنزول الحلوب او بقضاء آخر فلهم ان يأخذوا من الاجر المسمى مقدار حصّة ما حصدوه وليس لهم أخذ أجر الباقي .

٢ - من استأجر خادماً لمدة سنة بعشرين ديناراً مثلاً ،
وبعد ما خدم ستة أشهر انهزم ولم يعد إلا بعد مرور السنة ، فانه
يستحق نصف الاجرة المسمى وهو عشرة دنانير .

والحاصل ان الاجير يجبر على العمل مادام عقد الاجارة قائماً
ويستحق الاجرة بإيفاء العمل . اما اذا لم يكن عقد الاجارة قائماً
وكان قد قام ببعض العمل لما كان عقد الاجارة قائماً ، فانه لا يجبر
على اتمام العمل ، ويستحق من الاجرة بنسبة ما قام به من العمل .

اجرة الدلال :

الدلال ، هو من اعد نفسه للسعي في بيع اموال الناس أو
ايجار املاكهم لقاء اجرة . فهو أجير مشترك . والاجير المشترك
لا يستحق الاجرة إلا اذا قام بالعمل الذي استؤجر فيه . فلو اتفق
أحد مع دلال على بيع مال له باجرة معلومة ، فاذا اتم الدلال امر
البيع ، فانه عقد البيع ، يستحق الاجرة المتفق عليها ، اما اذا دور
المال ولم يبعه ، أو باعه غيره ، فلا يستحق اجرة لأن اجرة الدلال
هي مقابل قيامه بالبيع ، لا مقابل عرضه للمال للبيع . فاذا لم يتم
البيع على يده لا يستحق اجرة (م ٥٧٧)^(١) . وكذلك اذا تم

(١) م ٥٧٧ - ان دور دلال مالا ولم يبعه وبعد ذلك باعه =

البيع على يده لكن ظهر بعد ذلك ان البيع الواقع غير منعقد، بأن ظهر ان المبيع وقف مثلاً، فانه لا يستحق اجرة، واذا كان قد استوفى الاجرة في هذه الصورة فانها تسترد منه. وهذا بخلاف ما اذا قام بأمر البيع وتم البيع منعقداً ثم ظهر مستحق فأخذه بحكم الاستحقاق، وكذلك اذا رد المبيع بخيار العيب، او اقبل البيع الواقع، ففي هذه الصور كلها يستحق الدلال الاجرة، لانه قد أتم عمله، ولا صنع له في اتمساخ البيع في هذه الصورة (م ٥٧٩) ^(١). وهذه العلة تقتضي استحقاق الدلال الاجرة اذا ظهر بعد اتمامه عملية البيع ان البيع الواقع غير منعقد، إلا ان ارباب الفتوى ذهبوا الى عدم استحقاقه اجرة في الصورة المذكورة ناظرين الى ان البيع في هذه الصورة لم يتحقق في الواقع ونفس الأمر، فلم يتم عمل الدلال في الواقع فلا يستحق اجرة.

واذا عين المالك للدلال ثمناً فباع بأكثر منه فالزيادة للمالك

= صاحب المال فليس للدلال أخذ الاجرة وان باعه دلال آخر فليس
للاول شيء وتمام الاجرة للثاني •

(١) م ٥٧٩ - لو خرج مستحق بعد أخذ الدلال أجرته

وضبط المبيع او رد بعيب لا تسترد اجرة الدلال •

وليس للدلال سوى أجرته . والزيادة كلها للمالك لأنها بدل ماله .
وإذا باع بأقل مما عينه توقف تفضي البيع على اجازة المالك ، فان اجازته
نفذ واستحق الدلال الاجرة ، والا بطل ولا أجره للدلال حينئذ
(م ٥٧٨) (١) .

وإذا لم يعين صاحب المال الى الدلال أجره فإنه يستحق أجره
المثل ، وكذلك إذا دفع أحد مالاً الى دلال وقال له إذا بعته هذا
المال بأكثر من مائة فالزيادة لك ، فان الاجارة فاسدة وللدلال
أجره المثل .

مؤونة الاجير :

الاصل ان مؤونة الاجير ، انما تجب عليه ، لا على المستأجر ،
لأن المستأجر قد اشترى عمل الاجير بالبدل وهو الاجرة ، فلا
يجب عليه غير الاجرة ، فطعام الاجير وكسوته وسائر حوائجه
الضرورية ، لا يتحملها المستأجر .

نعم اذا اشترط في العقد كون طعام الاجير انخاص أو

(١) م ٥٧٨ - لو أعطى احد ماله للدلال وقال بعه بكذا
دراهم فان باعه الدلال بأزيد من ذلك فالفاضل ايضاً لصاحب المال
وليس للدلال سوى الاجرة .

كسوته على المستأجر لزمه ذلك . وكذلك الحكم إذا كان عرف
البلد جارياً بهذا (م ٥٧٦)^(١) ، لأن المعروف كالمشروط . مثلاً
ان العرف جار عندنا على ان طعام الخادم وسائق السيارة ، على
المستأجر ، فهو لازم عليه . وكذلك الأمر في الظئر ، فان العرف
جار عندنا على ان طعامها وكسوتها ، على المسترضع .

وقد سبق في بحث « الاجارة بشرط » ان الشرط المتعارف
بين الناس لا يفسد عقد الاجارة وان كان فيه تقع لأحد
العاقدين ، كما هو الحال في البيع .

وانما قيدنا الاشتراط في صدر الكلام بالاجير الخاص ، لأن
مثل هذا الشرط لا يعقل في الاجير المشترك ، كما ان العرف لم
يجر بذلك .

الاصطاحم المتعلقة بالآجر والمستأجر ، بهر العقر ، انما تم عقر الاجارة
يترتب على كل واحد من الآجر والمستأجر ، واجبات
وحقوق . وقد سبق في الفصول السابقة ذكر احكام حجة تعود
في حقيقة الأمر الى الآجر او الى المستأجر . أي ان ماسبق

(١) م ٥٧٦ - لا يلزم المستأجر اطعام الاجير الا ان يكون

بمحة من الاحكام هو في الحقيقة اما من واجبات الآجر والمستأجر
أو من حقوقهما . فالقصد في هذا الباب الذي عقدته المجلة . هو
نوع خاص من الواجبات والحقوق المتعلقة بهما . يمكن ان يعد
متضمناً أهم الواجبات والحقوق .

وقد انطوى هذا الباب على المواضيع الآتية :

١ - حكم تسليم المأجور .

٢ - « تصرف العاقدين في المأجور بعد العقد .

٣ - « رد المأجور واعادته عند انتضاء الاجارة .

وإليك التفصيل :

حكم تسليم المأجور :

إذا انعقدت الاجارة صحيحة وجب على المؤجر ان يسلم
المأجور الى المستأجر ، بحيث يبقى مستمراً في يده الى انتهاء الاجارة
فاذا امتنع عن التسليم اجبره الحاكم على ذلك ، اللهم إلا اذا كان
امتناعه لحق مشروع ، كما لو اشترط تعجيل الاجرة ، فان للمستأجر
حينئذ ، ألا يسلم المأجور إلا بعد ان يتسلم الاجرة .

ولكن على كل حالة ، لا يستحق المؤجر اجرة عن المدة

التي لم يدخل فيها المأجور الى يد المستأجر ، او المدة التي خرج فيها

المأجور من يد المستأجر بعد دخوله في يده . ففي الحالتين تسقط
الاجرة للمدة المذكورة عن المستأجر ، والعلة في السقوط هي
عدم تحقق التسليم في الحالة الاولى ، وزوال التسليم في الحالة الثانية .
ويتفرع على هذا :

أ - اذا استأجر أحد عجلة مثلاً لمدة معلومة ، او على أن
يذهب بها الى محل معين ، وجب عليه تسليمها للمستأجر ليستعملها
للمدة المذكورة او المحل المذكور . وليس للمؤجر ان يستعملها
خلال ذلك ، ولا ان يوقفها في يده ، ولا ان يعيرها لأحد ، ولا
أن يمنع المستأجر من استعمالها مدة الاجارة . فاذا فعل شيئاً من
ذلك سقط من الاجرة مقدار ما يصيب المدة التي خرجت فيها
العجلة من انتفاع المستأجر بها ، وللمستأجر ايضاً ان يستردها من
المؤجر ان كانت في يده . وبعد عودها الى يد المستأجر تشتغل
الاجرة من تاريخ العودة . (م ٥٨٣) ^(١) .

(١) م ٥٨٣ - اذا انعقدت الاجارة الصحيحة على المدة او المسافة
فيلزم تسليم المأجور للمستأجر على ان يبقى في يده متصلاً ومستمراً الى
انقضاء المدة او ختام المسافة . مثلاً لو استأجر احد كروسة لكذا مدة او
على ان يذهب الى المحل الفلاني فله ان يستعمل الكروسة المذكورة في =

ب - لو آجر احد ملكه مشغولا بماله . وجب عليه تسليم الملك الى المستأجر فارغاً ولا يعتبر التسليم متحققاً ما دام الملك المأجور مشغولا بأموال المؤجر . فلا تلزم المستأجر أجره في المدة التي بقي فيها الملك المذكور مشغولا . نعم اذا باع المؤجر تلك الأموال الى المستأجر كان التسليم متحققاً ، لأن المأجور يعتبر حينئذ مشغولا بملك المستأجر . (م ٥٨٤)^(١) .

ويقاس على هذه المسألة . ما اذا اجرت الزوجة دارها الى زوجها وسكنها معها . وما اذا اجر أحد أرضه لآخر وسلمها اليه مشغولة بزراعة . ففي المسألتين لا تلزم المستأجر أجره ، ما دام المأجور غير فارغ من المؤجر ، في مسألة الزوجة ، وغير فارغ من الزرع ، في مسألة الارض .

ج - لو آجر أحد داره لآخر وسلمها اليه وكانت احدى حجرها مثلاً مشغولة بأموال المؤجر ، فانه يسقط من الاجرة قدر

= ظرف تلك المدة او الى ان يصل ذلك المحل وليس لصاحبها ان يستعملها في تلك الاثناء في اموره .

(١) م ٥٨٤ - لو آجر احد ملكه وكان فيه ماله لا تلزم الاجرة ما لم يسلمه فارغاً الا ان يكون قد باع المال للمستأجر ايضاً .
(الاجارة م - ١١)

ما يصيب الحجرة المشغولة . وللمستأجر في هذه الصورة الخيار في أن يفسخ العقد بسبب تفرق الصفقة ، وان يسكن الدار مستمراً على عقده ويدفع من الاجر المسمى بقدر الحجر غير المشغولة . وطريقة تقدير الاجرة بنسبة الحجر المشغولة والفارغة هي أن يقسم الاجر المسمى على عدد حجر الدار فما يصيب المشغول منها يسقط . وما يصيب الفارغ يدفع . هذا اذا لم تعين لكل حجرة وقت العقد أجرة على حدة ، وإلا فلكل حجرة ما يخصها . (م ٥٨٥) (١) .

ويلاحظ ان عدم انتفاع المستأجر باحدى الحجر في هذه المسألة ناشيء من فعل المؤجر لذلك يسقط من الاجرة مقدار ما يصيبها من الاجرة اذا استمر المستأجر على العقد ولم يفسخه بسبب تفرق الصفقة . وهذا هو وجه الفرق بين الحكم في هذه المادة والحكم في المادتين (٥١٩ ، ٥٢١) .

د - اذا غصب المأجور من المستأجر يسقط من الاجرة

(١) م ٥٨٥ - لو سلم الاجر الدار ولم يسلم حجرة وضع فيها اشياءه يسقط من بدل الاجارة مقدار حصة تلك الحجرة والمستأجر مخير في باقى الدار وان أخلى الاجر الدار وسلمها قبل الفسخ تلزم الاجارة يعنى لا يبقى للمستأجر حق الفسخ .

مقدار ما يصيب مدة العصب .

والمراد من التسليم الواجب على المؤجر ، هو اجازة المؤجر ، وأذنه للمستأجر بأن ينتفع من المأجور بلا مانع . فلو آجر احد داره او دكانه ونحوها من العقارات التي تستعمل فيها الاقفال ، فاذا دفع اليه مفتاح المأجور وأذنه بالانتفاع به ، أي بالمأجور ، كان هذا تسليماً . واذا آجره أرضاً للزراعة او الفرس او البناء فيها ، فاذا أذنه بالانتفاع المقصود ولم يكن هناك مانع منه ، كان تسليماً . (م ٥٨٢) (١) .

ويعلم مما قررناه آنفاً ، ان امر التسليم تظهر ثمرته ، في الاجرة فاذا تحقق التسليم اشغلت الاجرة ، واذا انقطع التسليم انقطعت الاجرة . فاذا اختلفا في أمر التسليم بعد انقضاء مدة الاجارة فالبينة على المؤجر . واذا عجز فالقول قول المستأجر ، مع يمينه .

واذا اتفقا على التسليم ، ولكن اختلفا في حدوث المانع من الانتفاع ، اي انقطاع الانتفاع بسبب العصب مثلاً ، يحكم الحال عند عجزهما عن اقامة البينة . فاذا كان المانع قائماً وقت الخصومة

(١) م ٥٨٢ - تسليم المأجور هو عبارة عن اجازة الأجر

ورخصته للمستأجر بأن ينتفع به بلا مانع .

كان القول قول المستأجر يمينه على البتات ، وان كان المانع غير موجود وقت الخصومة كان القول قول المؤجر ، يمينه على عدم العلم .

واذا اتفقا على حدوث المانع واختلفا في مقدار مدة استمراره كان القول قول المستأجر .

نصرف العاقبين بالمأجور :

المأجور ملك للمؤجر ، ومنافع المأجور ملك للمستأجر بسبب عقد الاجارة . ولتحقق العلاقة الوثيقة ، والاتصال المستمر بين الملاكين ، ولتضرر أحد الطرفين في حقه ، اذا اطلق للآخر التصرف في ملكه ، كان تصرف كل من الطرفين مقيداً بملاحظة حق الطرف الآخر . ويتفرع على هذا ما يأتي :

أولاً - اذا كان المأجور عقاراً لا يخشى هلاكه فان للمستأجر ان يؤجره لشخص آخر غير المؤجر لاستيفاء المنفعة التي يملكها .

وانما قلنا (اذا كان عقاراً) لأن المأجور اذا كان منقولا فليس للمستأجر ان يؤجره لاحد قبل قبضه ، كما ان الحكيم كذلك في البيع على ما سبق ذكره في كتاب البيع . والعلة في التفريق

بين العقار الذي لا يخشى هلاكه ، وبين غيره ، من حيث جواز التصرف في الاول قبل قبضه دون الثاني ، هي ان العقار الذي لا يخشى هلاكه لا غرر في التصرف فيه مع أحد قبل قبضه بيعاً او اجارة ، لتأكد الحصول عليه ، او على منافعه ، بخلاف المنقول والعقار الذي يخشى هلاكه ، فان الحصول عليه غير متأكد لقوة احتمال هلاكه قبل القبض ، فالتصرف فيه بيعاً او اجارة قبل قبضه لا يخلو من احتمال غرر بمن يجري التصرف معه ، والغرر ممنوع شرعاً . (م ٥٨٦) ^(١) . وينبغي على رأي من جوز التصرف في المبيع قبل قبضه مطلقاً على ما مر في كتاب البيع انه يجوز ايجار المأجور قبل قبضه مطلقاً .

وانما قلنا (لاستيفاء المنفعة التي يملكها) لان المستأجر ليس له أن يؤجر المأجور لاستيفاء منفعة لا يملكها ، فمن استأجر داراً للسكنى ، ليس له ان يؤجرها لان تكون معملاً ، لانه لا يملك الانتفاع بها بغير السكنى او ما دون السكنى . بخلاف مالك الدار فان له ان يؤجرها لاستيفاء ما يريد تملكه من منافعها ، لانه مالك

(١) م ٥٨٦ - للمستأجر ايجار المأجور لا اجر قبل القبض

ان كان عقاراً وان كان منقولاً فلا .

لها ولسائر منافعها .

وانما قلنا (لشخص آخر غير المؤجر) لان اجارتها الى المؤجر نفسه فاسدة . فلو استأجر أحد داراً من شخص ثم اجرها لآخر ، فأجرها هذا الاخير للمؤجر الاول كانت هذه الاجارة الاخيرة فاسدة .

ثانياً — للمستأجر ان يؤجر المأجور او يعيره بعد قبضه لأحد سواء كان عقاراً أو منقولاً . على شرط ألا يكون مما يتفاوت استعماله والانتفاع به باختلاف الناس ، وألا تكون هذه الاجارة لاكثر من مدة استئجاره . (م ٥٨٧)^(١) .

أما اذا كان المأجور ممن يختلف الانتفاع به باختلاف الناس فليس له ان يؤجره او يعيره لأحد ، وذلك كالحلي والثياب والدواب .

واذا اجره لاكثر من مدة استئجاره فبانقضاء مدة الاجارة الاولى ، تنفسخ الاجارة الثانية اذا لم يجز صاحب المأجور ، لان الاجارة بالنسبة للمدة الزائدة اجارة فضولي .

(١) م ٥٨٧ — للمستأجر ايجار ما لم يتفاوت استعماله وانتفاعه باختلاف الناس لآخر .

وبهر مط: انه يجوز لمن استأجر شيئاً اجارة فاسدة ان يؤجره
باجارة صحيحة . غير ان المستأجر الاول يدفع للمؤجر اجر المثل ،
لان الفاسدة يلزم فيها اجر المثل ، والمستأجر الثاني يدفع الاجر
المسمى لأن اجارته صحيحة . (م ٥٨٨)^(١) .

وهل للمؤجر الاول فسخ الاجارة بناء على فسادها ؟ نعم
له ذلك لأن الفاسد يلزم تقضه . وحينئذ تنفسخ الاجارة الثانية
الصحيحة لأن الاجارة تنفسخ بالاعذار . وانفساخ الاجارة
الاولى المبينة عليها الاجارة الثانية عذر صحيح . وهذا بخلاف
الحكم في البيع ، فان المبيع فاسد اذا باعه المشتري بعد قبضه بيعاً
صحيحاً فليس للبائع الاول فسخ البيع . ووجه الفرق ان عقود
التملك الفاسدة ، يملك فيها المعقود عليه بالقبض ، فاذا قبض
المشتري المبيع بالبائع الفاسد فقد ملكه فيقع تصرفه أي يبعه بيعاً
صحيحاً تصرفاً فيما يملك ، فلا يجوز تقضه . بخلاف الاجارة فان
المنفعة غير المعقود عليها لا يتم قبضها للمستأجر إلا عند انتهاء
الاجارة . فتصرفه فيها — أي اجارة المأجور اجارة صحيحة —

(١) م ٥٨٨ - ان آجر المستأجر باجارة فاسدة المأجور لا آخر

• باجارة صحيحة يجوز .

تصرف فيما لم يقبضه ولم تتم ملكيته له ، فلا مانع من نقضه .
على ان الفرق الجوهرى هو ان الاجارة تنسخ بالعدر دون
البيع .

ثالثاً — من أجر ماله لأحد لمدة معلومة اجارة لازمة .
فليس له أن يؤجرها لأحد آخر لنفس تلك المدة ، لانه بالعقد الاول
بعد تمامه لازماً ، صار المستأجر مالكا للمنفعة ، وصار المؤجر
اجنبياً عنها . فاذا أجرها لنفس تلك المدة لآخر لا يعتبر عقده في
حق المستأجر الاول ، ويكون العقد الثانى عقد فضولى موقوفاً
على اجازة مالك المنفعة وهو المستأجر ، فاذا لم يجز هذا العقد
الثانى فانه ينسخ .

ويشبه هذه المسألة في الحكم ما لو ادعى شخص على أحد انه
استأجر منه ماله الفلانى لمدة كذا وادعى عليه شخص آخر أيضاً
انه استأجر منه المال المذكور لنفس تلك المدة فأقر المدعى عليه
لأحدهما فان دعوى الثانى تنتهى ولا توجه اليمين الى المدعى
عليه ، لانه لو وجهت اليه اليمين ونكل عنها ، فانه يكون كأنه
أجر المال المذكور للمدعى بعد ما كان قد أجره قبل ذلك لنفس
المدة .

وانما قلنا (اجارة لازمة) لانه لو أجرها لاحد بخيار الشرط له ، فاذا أجرها لآخر في مدة الخيار كانت الاجارة الثانية هي النافذة وينسخ العقد الاول ، لان الاجارة الثانية تعتبر رجوعاً عن الاجارة الاولى وفسخاً فعلياً لها (م ٥٨٩) (١) .

رابعاً - اذا باع المؤجر ماله المأجور الى أحد غير المستأجر وبدون اذنه ، فان البيع الواقع يعتبر نافذاً بالنظر الى البائع والمشتري ولا يعتبر نافذاً بالنظر الى المستأجر لانه مالك لمنفعة المأجور لمدة الاجارة فلو كان البيع نافذاً في حقه ايضاً لزم ابطال حقه بدون رضاه ، من المنفعة التي ملكها بعقد الاجارة لأن المنفعة حينئذ تعتبر ملك المشتري ، لانها تابعة للعين ، وهذا يقضي سقوط حق المستأجر عنها بدون رضاه ، وهو غير جائز . ولان عقد التمليك اذا تكرر على شيء كان العقد الثاني غير نافذ على المالك بالعقد الاول ، بل يكون موقوفاً على اجازته كما سبق البحث فيه قريباً . ولما كان المستأجر قد ملك المنفعة بعقد الاجارة ، فاذا وقع

(١) م ٥٨٩ - لو أجر احد ماله على مدة معلومة لآخر باجارة لازمة ثم أجره ايضاً تلك المدة تكرر ا لغيره لا تنعقد ولا تنفذ الاجارة الثانية ولا تعتبر .

البيع بعد ذلك وهو يقتضي انتقال المبيع بمناقصة الى المشتري ، كان
عقد التمليك قد تكرر على المنفعة فيكون الثأني غير نافذ على
المالك الاول .

وينبغي على كون البيع نافذاً بالنظر الى البائع والمشتري ، ان
المشتري ليس له فسخ البيع الواقع نظراً لكونه مأجور . نعلم لو
طالب المشتري بتسليم المبيع ، فيما ان تسليمه اليه غير ممكن لتعلق
حق المستأجر بالانتفاع به ، كان له ان يطالب فسخ البيع لا لانه
غير نافذ في حقه بل لان تسليم المبيع غير ممكن ، فليفسخه القاضي
قطعاً للمنازعة ، إذ لا تنقطع المنازعة بغير ذلك ما دام المشتري
مصرّاً على التسليم او الفسخ . ولهذا لو تربص ولم يطالب بتسليم
المبيع اليه حتى انقضت الاجارة او طالب به فاجاز المستأجر البيع
ورفع يده عن المأجور لا يبقى للمشتري اي طريق للفسخ ، لأن
البيع نافذ في حقه وتسليم المبيع اليه صار ممكناً .

وهل يطلب الفسخ للمشتري لعدم امكان التسليم ، مطلق ؟
اي هل له حق طلب الفسخ سواء كان غير عالم وقت الشراء ان
المبيع مأجور ، او كان عالماً بذلك ؟

الظاهر من القانون « المجلة » انه مطلق وهو الرأي الراجح عند

فقهاء الحنفية . وذهب ابو يوسف الى انه ليس له حق طلب الفسخ اذا كان يعلم وقت الشراء ان المبيع مأجور . ووجه ترجيح الرأي الاول هو ان تسليم المبيع بعد العقد واجب ، وعلم المشتري بكونه مأجوراً لا يفي موجب العقد . فاذا كان التسليم غير ممكن كان له طلب الفسخ .

وانما قلنا (لغير المستأجر) لان البيع اذا وقع للمستأجر نفسه انفسخت الاجارة وتنفذ البيع .

وانما قلنا (بدون اذنه) اي اذن المستأجر ، لان المستأجر اذا اذن للمالك بالبيع كان البيع نافذاً في حقه ايضاً ، كما لو اجاز البيع الواقع بدون اذنه . وتنفسخ الاجارة في الحالتين ، لرضائه بذلك .
ولسكن يلاحظ ان المستأجر اذا اذن باجراء البيع ، او اجاز البيع الواقع ، فان له حبس المأجور في يده الى أن يستوفي ما بقي له في ذمة المؤجر من الاجرة التي كان قد عجلها ، اي دفعها مقدماً .
غير انه اذا كان قد سلم المأجور ، فانه يسقط حق حبسه . وهذا مثل البائع اذا سلم المبيع الى المشتري قبل قبضه الثمن (م ٥٩٠)^(١)

(١) م ٥٩٠ - لو باع الآجر المأجور بدون اذن المستأجر يكون البيع نافذاً بين البائع والمشتري واذا لم يكن نافذاً في حق المستأجر حتى انه بعد انقضاء مدة الاجارة يلزم البيع في حق =

رد المأجور وإعادة ورده المستأجر فيه :

إذا انقضت مدة الاجارة ، لا يبقى للمستأجر حق ما في
المأجور . ويترب عليه حينئذ أمران :

الاول : ان يرفع يده عن المأجور بعد انقضاء المدة ، اي أن
يكف يده عن استعماله . فاذا استعمله بعد انقضاء المدة ، كان
مستعملاً لملك الغير بلا اذنه فيكون بحكم الفاصب له . فيضمنه
اذا هلك في يده ، أما اذا انقضت مدة الاجارة ولم يستعمل المأجور
وبقى في يده مدة لم يطلبه المؤجر فيها ، فانه يبقى امانته في يده
طول تلك المدة (م ٥٩١ ، ٥٩٢)^(١) .

= المشتري وليس له الامتناع عن الاشرء الا ان يطلب المشتري تسليم
المبيع من البائع قبل انقضاء مدة الاجارة ويفسخ القاضى البيع لعدم
امكان تسليمه وان اجاز المستأجر البيع يكون نافذا في حق كل منهم
ولكن لا يؤخذ المأجور من يده مالم يصل اليه مقدار مالم يستوفه
من بدل الاجارة الذى كان اعطاء نقدا ولو سلم المستأجر المأجور قبل
استيفائه ذلك سقط حق حبسه •

(١) م ٥٩١ - يلزم المستأجر رفع يده عن المأجور عند انقضاء

الاجارة •

م ٥٩٢ - ليس للمستأجر استعمال المأجور بعد انقضاء الاجارة •

الثاني : اذا طلب المؤجر قبض ماله بعد انقضاء مدة الاجارة يلزم على المستأجر ان يسلمه اياه . فاذا امتنع عن تسليمه بعد الطلب الواقع ، يعتبر المستأجر بحكم الغاصب ، فيضمنه اذا هلك في يده ، ولو لم يستعلمه .

وقد اتضح مما قررناه . ان المستأجر لا يجب عليه رد المأجور واعادته الى المؤجر بعد انقضاء مدة الاجارة ، وانما الواجب عليه كف يده عن استعمال المأجور ، وتسليمه الى المؤجر اذا طلب قبضه . وان المأجور اذا بقي في يد المستأجر بدون استعماله له ومن غير امتناعه عن تسليمه الى المؤجر اذا طلبه منه ، يبقى امانة في يده هذا سواء كان المأجور عقاراً او منقولاً ، وسواء كان رده يتطلب حملاً ومؤونة ، او لم يتطلب ذلك . ويتفرع على ما اوضحناه :

١ - اذا انقضت اجارة الدار يلزم صاحبها ان يذهب الى الدار ويتسلمها اذا اراد ذلك . ولا يلزم المستأجر الا ان يرفع يده عن استعمالها .

٢ - اذا استأجر احد دابة الى محل معين ، يلزم صاحبها الذهاب الى ذلك المحل ويتسلمها ، او ينيب عنه من يتسلمها هناك .

فإن لم يتسلمها هناك ثم هلكت في يد المستأجر بلا تعد ولا تقصير منه ، لاضمان عليه . لكن لو استأجرها من موضع معين — مثل باب المعظم — على ان يذهب بها الى محل ويعود الى ذلك الموضع ، فانه يلزم المستأجر ان يعود بها الى ذلك الموضع الذي استأجرها منه ، فاذا لم يرجع بها الى ذلك الموضع وامسكها في داره مثلاً ، فهلكت كان ضامناً ، لان الاجارة قد انتهت الى ذلك الموضع ، فاذا اخذ الدابة الى محل آخر بعد انتهاءها ، كان قد استعملها بعد انتهاء مدة الاجارة . (م ٥٩٤)^(١) .

وأما المستأجر فيه : فإن على الاجير رده الى المستأجر . فعلى الخياط ، والطباخ ، والكاوي ، ونحوهم رد المستأجر فيه الى صاحبه . وانما لزم الرد عليهم ، لان من قبض شيئاً وكان له من

(١) م ٥٩٤ - لا يلزم المستأجر رد المأجور واعادته ويلزم الآجر ان يأخذه عند انقضاء الاجارة مثلاً لو انقضت اجارة دار يلزم صاحبها الذهاب اليها وتسلمها كذلك لو استؤجر دابة الى المحل الفلاني يلزم صاحبها ان يوجد هناك ويتسلمها وان ما وجد هناك ولا تسلمها وتلفت في يد المستأجر بدون تعديه وتقصيره لا يضمن اما لو استأجر على ان يذهب الى محل معين ويرجع منه يلزم المستأجر ايصالها الى ذلك المحل وان لم يوصلها اليه وامسكها في داره وتلفت فيها يلزمه الضمان .

وراء القبض فائدة مالية كان عليه نقض القبض بعد ذلك لتسلم له تلك الفائدة . ونقض القبض انما يتحقق بعكسه وهو الرد ، فكان على الاجير رد المستأجر فيه ، لانه انما قبضه ليحصل على الاجرة التي هي فائدة مالية . ولهذا العلة لم يجب على المستأجر رد المأجور الى صاحبه ، لانه ليس له فائدة مالية من قبضه المأجور ، وانما فائدته الانتفاع ، والفائدة المالية هي في جانب المؤجر .

وان ارد المأجور ، او المستأجر فيه الى المؤجر ، وكان الرد يحتاج الى مصاريف ، فاجرة النقل تحسب على المؤجر (م ٥٩٥)^(١) ولا يتحمل المستأجر او الاجير شيئاً منها .

الضمانات

ضمان المنفعة ، ضمان المستأجر ، ضمان الاجير

ضمان المنفعة :

اذا استهلك أحد مال غيره بدون اذنه ، أو هلك وهو في يده بدون اذنه لزمه الضمان . والاذن اما حقيقي أو حكمي ، على سبق

(١) م ٥٩٥ - ان احتاج رد المأجور واعادته الى الحمل والمؤونة فأجرة نقلته على الآجر .

ذكره في نظرية الالتزام .

والضمان هو اعطاء مثل الشيء الهالك . ان كان من المثليات ،
واعطاء قيمته ان كان من القيميات .

والضمان يكون عن الاعيان ، وسيأتي بحثه في كتاب
العصب والاتلاف ، وهو الكتاب الثامن من المجلة .
ويكون الضمان عن المنافع ايضاً غير ان الآراء لم تتفق
في أمر ضمانها ، فهنا ثلاثة آراء :

الرأي الاول : انها مضمونة مطلقاً ، لانها من جملة اموال
الانسان المتقومة ، لا فرق بينها وبين الاعيان . ويتفرع على هذا
الرأي ان من غصب عيناً ، فان لمالك العين ان يضمن الغاصب
منفعته ايضاً اخذ منه أجره مثلها مطلقاً ، أي سواء كان المغصوب وقفاً
أو مال صغير ، أو غير وقف ولا مال صغير ، وسواء كان معداً
للاستغلال أم لا .

الرأي الثاني : ان المنفعة لا تضمن مطلقاً . لان المنفعة ليست
مالاً ، لأن المال عند أصحاب هذا الرأي ، هو ما تميل اليه النفس
ويمكن ادخاره لوقت الحاجة ، والمنفعة لا تدخر . ولأن الدراهم
لا تماثل المنفعة من كل وجه ، والضمان انما يكون بالمثل . وعلى

هذا الرأي درج قدماء الحنفية ويتفرع على هذا الرأي ، ان من غصب عيناً فانه لا يضمن منافعتها سواء كانت العين معدة للاستغلال أم لا ، وسواء كانت وقفاً أو مال صغير ، أم لا .

الرأي الثالث : ان المنفعة ان كانت منفعة وقف ، أو منفعة مال صغير ، أو منفعة لبيت المال ، أو منفعة مال معد للاستغلال ، فانها تكون مضمونة ، والا فهي غير مضمونة . ويتفرع على هذا الرأي ان من استعمل مال الوقف ، أو مال الصغير بلا حق ، ضمن منفعته ، أي ضمن أجره مثله مطلقاً . وكذلك من استعمل مال أحد وكان هذا المال معداً للاستغلال ، أي معداً للاجارة ، اما اذا لم يكن معداً للاستغلال فان المستعمل له لا يضمن منفعته ، أي لا تجب عليه أجره مثله . وهذا الرأي هو رأي متأخري فقهاء الحنفية وعليه المجلة (م ٥٩٦)^(١) . ووجه هذا الرأي هو ان هؤلاء

(١) م ٥٩٦ - لو استعمل احد مالا بدون اذن صاحبه فهو من قبيل الغاصب لا يلزمه اداء منافعه ولكن اذا كان مال وقف او مال صغير فعلى كل حال يلزم أجر المثل وان كان معدا للاستغلال فعلى ان لا يكون بتأويل ملك وعقد يلزم ضمان المنفعة يعنى أجر المثل . مثلاً لو سكن احد فى دار آخر مدة بدون عقد اجارة لا تلزمه الاجرة لكن ان كانت تلك الدار وقفاً او مال صغير فعلى كل حال =

النقهاء لما رأوا تطاول الناس على مال الوقف ومال الصغير لضعف
الحامي عنهم ، أو عدم اهتمامه ، مالوا الى الاخذ بالرأي الاول لكنهم
لم يريدوا الخروج عن الاصل المقرر عندهم من عدم ضمان المنافع ،
خروجاً بالسكينة نظراً لصحة اصلهم المقرر في نظرهم ، فتميدوا الاخذ
بالرأي الاول بقدر الحاجة ، وهي دفع التجاوز عن اموال الوقف
والصغير .

ثم لما رأوا ان المعدل للاستغلال اذا استعمله أحد كان مستأجراً
حكماً ، بالتعاطي ، ألزمومه باجرة المثل ، لانه اذا كان صاحبه قداعه
للاجارة ، واستعمله احد الناس وهو عالم بكونه معداً للاستغلال ،
فان استعماله على الوجه المذكور يكون بحكم المستأجر بالتعاطي ،
الا ان الاجرة لما كانت مجهولة لزمته اجرة المثل . أما اذا لم يكن
معداً للاستغلال ، فان هذا المعنى لا يتحقق في المستعمل ، فلا يعتبر
بحكم المستأجر .

= يعني ان كان ثم تأويل ملك وعقد او لم يكن يلزم أجر مثل المدة
التي سكنها وكذلك ان كانت دار كراء ولم يكن ثم تأويل ملك وعقد
يلزم أجر المثل وكذا لو استعمل احد دابة الكراء بدون اذن صاحبها
يلزم أجر المثل .

ويتضح مما قررناه انه يشترط للاضمان في المعد للاستغلال أن يكون المستعمل يعلم ان ما يستعمله معداً للاستغلال ، ليتحقق معنى الاجارة . فاذا لم يكن عالماً بذلك فان معنى الاجارة لا يتحقق فيه ، فلا يضمن شيئاً عن المنفعة . والوقوف على علمه يتحقق من طريقتين :
الاول : أن يكون الشيء مما هو معروف عادة انه معد للاستغلال ، كالحوانيت ، والفنادق ، والخانات ، والحمامات ، وسيارات النقل (اوتوبس) ، والقطار ونحو هؤلاء .

الثاني : أن يقر بكونه عالماً أن ما استعمله معد للاستغلال ، فان انكر يحلف ، فاذا نكل ثبت هذا المعنى .

ثم ان منافع الوقف ومنافع مال الصغير مضمونة مطلقاً ، أي سواء استعملها المعتدي أو لم يستعملها ولكن عطلها ، وسواء كان استعمالها بتأويل ملك او تأويل عقد ، او لا .

واما المعد للاستغلال فان منافعه تكون مضمونة بالشروط الآتية :

أولاً : أن يستعملها المعتدي ، فلو لم يستعملها ، بل عطلها فقط بأن منع صاحبها مثلاً من استعمالها ، فانه لا يضمنها ، لانه لا يتحقق في هذه الصورة معنى الاجارة ، بخلاف الحال في صورة

الاستعمال فانه يعد بحكم المستأجر على مامر بياته قريباً .

ثانياً : ألا يكون الاستعمال بتأويل ملك . فلو استعمل أحد مالاً بتأويل ملك ، أي على انه ملكه ، فانه لا ضمان عليه . لانه في هذه الصورة لا يتحقق أيضاً معنى الاجارة ، ويتفرع على هذا :

١ - ان احد الشركاء في المال اذا استعمل المال المشترك كله من دون ان يستأجر حصة شركائه فانه لا يضمن لشركائه شيئاً ، وان كان ذلك المال معداً للاستغلال (م ٥٩٧)^(١) .

٢ - من ورث مالاً معداً للاستغلال ثم ظهر له مستحق ، فان المستحق منه لا يضمن المنافع التي كان قد استعملها قبل الاستحقاق .

ثالثاً : الا يكون الاستعمال بتأويل عتد ، أي ان لا يتبع الاستعمال بناءً على عقدٍ سبق . فلو كان المستعمل للمال المعد للاستغلال ، انما استعمله بناءً على عقدٍ سابق ، فانه لا يضمن شيئاً .

(١) م ٥٩٧ - لا يلزم ضمان المنفعة في مال استعمل بتأويل ملك ولو كان معداً للاستغلال مثلاً لو تصرف مدة احد الشركاء في مال مشترك بدون اذن شريكه مستقلاً فليس للشريك الآخر اخذ اجرة حصته لانه استعمله على انه ملكه .

ويتفرع على هذا :

(أ) لو باع أحد لآخر ملكه المشترك فاستعمله المشتري ثم لم يجر شريكه البيع ، فإن المشتري لا يضمن شيئاً ، لأن استعماله الملك كان بناءً على عقد البيع .

(ب) من باع لأحد داراً مثلاً فاستعملها المشتري ثم ظهر لها مستحق أخذها من المشتري ، فإن المشتري لا يضمن لأحد شيئاً عن استعماله الدار ، لانه قد استعملها بناءً على عقد البيع .

(ج) من اشترى ملكاً فاستعمله ثم ظهر فيه عيب قديم فرده بسبب العيب ، فإنه لا يضمن شيئاً عن استعماله المبيع ، لأن استعماله كان بناءً على العقد ، وعلى هؤلاء المسائل ففس (م ٥٩٨) ^(١) .

(١) م ٥٩٨ - لا يلزم ضمان المنفعة في مال استعمل بتأويل عقد وان كان معداً للاستغلال مثلاً لو باع أحد لآخر حانوتاً ملكه مشتركاً بدون اذن شريكه وتصرف فيه المشتري مدة ثم لم يجر البيع الشريك وضبط حصته ليس له ان يطالب باجرة حصته وان كان معداً للاستغلال لان المشتري استعمله بتأويل عقد حيث انه تصرف فيه بعقد البيع فلا يلزم ضمان المنفعة كذلك لو باع أحد لآخر ربحاً =

والمراد من (العقد) هنا مطلق العقد، فيشمل عقد البيع وعقد الرهن وسائر العقود. فاذا استعمل المرتهن المرهون، فانه لاضمان عليه لأن استعماله كان بناءً على عقد الرهن. على هذا جرى العمل بناءً على ان (العقد) جاء في المادة مطلقاً والمطلق يحمل على إطلاقه. والذي يتبادر الى الذهن وتمتضيه قواعد النقمة، هو أن يراد من (العقد) عقد التملك، لان من استعمل شيئاً بناءً على عقد التملك الجاري عليه لا يمكن أن يتصور فيه معنى الاجارة ولو كان المعقود عليه معداً للاستغلال، للمنافاة بين التملك والاستئجار. بخلاف ما اذا كان الاستعمال بناءً على عقد لا يقتضي التملك كالرهن مثلاً فان المستعمل له وهو عالم بانه معد للاستغلال يجب أن يحمل استعماله اياه على الاستئجار.

ملاحظة: يتفرع على ان المنافع المملوكة للصغير مضمونة مطلقاً، ان من استخدم الصغير بدون ان يستأجره من وليه ضمن المستخدم أجره مثل الصغير، فلوليه المطالبة بها، واذا لم يطالب بها

= على انها ملكه وسلمها ثم بعد تصرف المشتري لو ظهر لها مستحق واخذها من المشتري بعد الاثبات والحكم ليس له ان يأخذ اجرة لتصرفه في المدة المذكورة لان في هذا ايضا تأويل عقد .

الولي فللصغير بعد بلوغه المطالبة بها ، واذا مات الصغير فلوارثه المطالبة بها .

وإذا استخدمه باذن الولي من دون اجازة منه ، ضمن ايضاً على رأي النقهاء وهو الموافق للصواب وقواعد الفقه ، لان الولي ليس له التبرع على الصغير فلا قيمة لاذنه ، فلمستخدم غاصب . نعم للولي ان يعير الصغير الى استاذ لتعلم علم او حرفة . وفي هذه الصورة لاضمان على المستعير ، لان هنا تعلماً لا استخداماً ، والولي مأذون بتعليم الصغير بالطرق المعروفة .

والظاهر من اطلاق المجلة أن مطلق إذن الولي يرفع الضمان عن المستخدم (م ٥٩٩)^(١) . ولكن القواعد العامة يجب ان تعتبر مقيدة لهذا الاطلاق . ويجب ان يلاحظ أن المستخدم للصغير في الصورة التي نحن بصددنا اذا كان قد صرف عليه كسوة ونفقة فان له ان يحتسبها من اجرة مثله .

(١) م ٥٩٩ - لو استخدم احد صغيرا بدون اذن وليه فاذا بلغ يأخذ أجر مثل خدمته ولو توفي الصغير فلورثته ان يأخذوا أجر مثل تلك المدة من ذلك الرجل .

ضمانه المستأجر :

المأجور امانة بيد المستأجر ، سواء كان عتد الاجارة صحيحاً أو فاسداً ، أو باطلاً . لكن يشترط لاعتباره امانة في الاجارة الفاسدة والباطلة أن يقبضه باذن المؤجر ، والا فهو غصب ويتفرع على كونه امانة :

١ - اذا مات المستأجر مجهلاً للمأجور ، يضمن بدله وقت التججيل من التركة .

٢ - اذا استأجر شخصان شيئاً فهلك في يد أحدهما بلا تعدٍ أو تقصير ، فان كان غير قابل للقسمة ، فلا ضمان عليهما ، كالوديعة (م ٦٠٠)^(١) .

والمأجور انما يعتبر امانة بالنسبة الى المؤجر والمستأجر ، واما بالنسبة لغيرهما فلا . فلو هلك المأجور في يد المستأجر بلا تعد ولا تقصير ، ثم ظهر له مستحق ، فان على المستأجر الضمان ، لانه بالنسبة للمستحق يعتبر غاصباً ، ولكن في هذه الصورة للمستأجر الرجوع على المؤجر بما ضمن ، لان المؤجر يعتبر انه قد غر المستأجر

(١) م ٦٠٠ - المأجور امانة في يد المستأجر ان كان عقد الاجارة صحيحاً او لم يكن .

والغرض ضمن العقد موجب للضمان .

وبما ان المأجور امانة في يد المستأجر ، فاذا هلك في يده بلا تعدي أو تقصير أو مخالفة لما هو مأذون به قانوناً لا ضمان عليه ، واذا كان الهلاك بتعديه او تقصيره أو مخالفته للأذونية المؤجر فعليه الضمان . ثم اذا كان التعدي بعد استيفاء المنفعة فعليه الاجر المسمى ايضاً ، والا فعليه الضمان فتمط (م ٦٠١ ، ٦٠٢) (١) .

فالضمان يتحقق على المستأجر بسبب أحد أمور ثلاث :

١ - هلاك المأجور او نقصانه بسبب تعدي المستأجر .
ومن جملة امثلة التعدي أن يقوم المستأجر بعمل في المأجور على خلاف المعتاد في ذلك العمل ، كمن أشعل النار أزيد من المعتاد ، او على خلاف المعتاد ، في الدار فاحترقت ، و كمن لبس الثياب

(١) م ٦٠١ - لا يلزم الضمان اذا تلف المأجور في يد المستأجر ما لم يكن بتقصيره او تعديه او مخالفته لأذونيته .

م ٦٠٢ - يلزم الضمان على المستأجر لو تلف المأجور او طرأ على قيمته نقصان بتعديه مثلاً لو ضرب المستأجر دابة اكراء فماتت منه او ساقها بعنف وشدة فهلكت لزمه ضمان قيمتها .

المأجورة على خلاف المعتاد فبليت . (م ٦٠٣) ^(١).

٢ - هلاك المأجور او نقصانه بسبب تقصير المستأجر .
ومن أمثلة ذلك ، التقصير في أمر المحافظة ، فاذا ترك المستأجر
دابة الكراء فضاعت ضمنها (م ٦٠٤) ^(٢).

٣ - هلاك المأجور او نقصانه بسبب مخالفة المستأجر لما
هو مأذون به قانوناً . وذلك بأن يتجاوز الحدود التي يملكها
بالمعتاد ، كمن حمل خمسين حقة حديداً على دابة استكراها ليحملها
خمسين حقة دهناً (م ٦٠٥) ^(٣).

(١) م ٦٠٣ - حركة المستأجر على خلاف المعتاد تعد ويضمن
الضرر والخسار الذي يتولد منها مثلاً لو استعمل الالبسة التي
استكراها على خلاف عادة الناس وبليت يضمن كذلك لو احترقت
الدار المأجورة بظهور حريق فيها بسبب اشعال المستأجر النار ازيد
من اعادة وسائر الناس يضمن .

(٢) م ٦٠٤ - لو تلف المأجور بتقصير المستأجر في امر
المحافظة او طراً على قيمته نقصان يلزم الضمان مثلاً لو ترك المستأجر
دابة الكراء خالية الرأس وضاعت يضمن .

(٣) م ٦٠٥ - مخالفة المستأجر مأذونيته بالتجاوز الى ما فوق
المشروط توجب الضمان واما مخالفته بالعدول الى ما دون المشروط
او مثله لا توجيه مثلاً لو حمل المستأجر خمسين اقة حديداً على دابة =

وكما ان المأجور امانة في يد المستأجر وقت العقد ، فانه
يبقى امانة بيده ايضاً بعد انتهاء العقد . لكن لو طلبه المؤجر منه
بعد انتهاء العقد فلم يعطه اياه بدون عذر فانه يعد غاصباً وتنتقل
يده من الامانة الى الغصب . وانما قلنا (بدون عذر) لان عدم
الاعطاء اذا كان لعذر فان صفة الامانة تبقى جارية ، كما لو صادف
المؤجر المستأجر في الطريق وطلب منه رد المأجور وكان
المأجور في البيت وعند محاولة رده وجدته قد هلك . ومن حيث
انه يبقى امانة بعد انتهاء العقد . فاذا استعمله المستأجر فهلك
بسبب الاستعمال او نقص ، ضمن هذا الامين لان استعماله اياه بعد
انتهاء العقد تعدٍ ، والامين يضمن بالتعدي (م ٦٠٦)^(١) .

= استكراها لان يحملها خمسين اقة سمنا وعطبت يضمن . واما لو
حملها حمولة مساوية للدهن في المضرة او اخف وعطبت لا يضمن .

(١) م ٦٠٦ - يبقى المأجور كالوديعة امانة في يد المستأجر
عند انقضاء الاجارة كما كان وعلى هذا لو استعمل المستأجر المأجور
بعد انقضاء الاجارة وتلف يضمن كذلك لو طلب الاجر ماله عند
انقضاء الاجارة من المستأجر ولم يعطه اياه ثم بعد الامسك تلف
يضمن .

ضمانه الاجير :

اتفق النقباء على ان الاجير الخاص أمين ، فاذا هلك المستأجر فيه بيده بلا تعد منه او تقصير ، لاضمان عليه ، ولو كان الهلاك ناشئاً من عمله أي من عمله المأذون فيه بلا تعد^(١) . ويتفرع على هذا :

١ - من اشترى مالاً وارسله الى يده بيد خادمه فزلق الخادم فسقط المال من يده فهلك ، لا ضمان عليه . وان كان الهلاك هنا قد نشأ من عمله .

٢ - من استأجر رباناً لسفينته او سائماً لسيارته ، ففرقت السفينة عند ما كان الربان يديرها ، او انكسرت السيارة عندما كان السائق يبحر بها ، لا ضمان عليه .

اما لو قام الاجير الخاص بعمل غير مأذون فيه فهلك المال من عمله ضمن ، لانه يعتبر متعدياً ، على ما سيحيى في بيان المراد من التعدي . ويتفرع على هذا :

أ - لو اشترى احد مالين من السوق وامر خادمه بان

(١) م ٦١٠ - الاجير الخاص أمين حتى انه لا يضمن المال الذي تلف في يده بغير صنعه وكذا لا يضمن المال الذي تلف بعمله بلا تعد ايضاً .

ينقل احداهما الى البيت فنقل الخادم المالين فزلق وهلك المالك
الذي لم يؤمر بنقله ، ضمنه .

ب — اذا اغرق السفينة ربانها ، ضمن لتعديده .

واما الاجير المشترك ، فقد اختلف القهاء فيه . وفيه اربعة

اقوال :

القول الاول : ان يده يد امانة كلاجير الخاص لا فرق
بينهما في الحكم . لان قبضه المالك انما هو باذن المستأجر . فهو
امين مصدق بقوله مع اليمين .

القول الثاني : ان يده يد ضمان ، فلا يصدق بقوله .

وعلى القول الاول لو ادعى الاجير المشترك هلاك المستأجر
فيه بلا تعد منه او تقصير ، او ادعى رده للمستأجر ، يصدق بيمينه .
وعلى القول الثاني لا يصدق بل لا بد من البيئته .

وكذلك الامر في الفرق في الحكم لو هلك المستأجر فيه
بسبب يمكن التحرز عنه كالسرقة . فعلى القول الاول لا يضمن ،
وعلى القول الثاني يلزم الضمان . والخلاف بين القولين هو فيما اذا
كانت الاجارة صحيحة اما اذا كانت فاسدة فتمد اتفق على ان
المستأجر فيه امانة بيد الاجير المشترك .

القول الثالث : ان يده لاهى يد امانة من كل وجه ولاهى
يد ضمان من كل وجه . فاذا هلك المستأجر فيه في يده بسبب
لا يمكن التحرز عنه كالحرق لاضمان عليه . وان هلك بسبب
يمكن التحرز عنه كالسرقة يحكم بالصلح بينهما جبراً على نصف القيمة .
وهذا القول لا يستند الى قواعد علمية ، كما لا يخفى على المدقق فيه .
القول الرابع : ان الاجير ان كان غير صالح يرجح جانب
الضمان فيه ، فيلزمه الضمان ، وان كان مستور الحال تكون يده
بين بين ، فيجبر على الصلح بنصف القيمة . وهذا القول كالذي
قبله في الوزن العالمي .

وقد اختارت المجلة القول الاول ، الا انها اشترطت لعدم
الضمان الا يكون الهلاك قد تولد من فعل الاجير وصنعه . فان
كان قد تولد من فعله او صنعه ضمن ولو لم يكن متعدياً فيه ، لأن
الداخل تحت الاجارة هو العمل السالم والصنع السالم ، ولا يدخل
تحتها العمل المنفسد فالاجير المشترك في هذه الصورة من الهلاك
يعتبر انه قد قام بعمل غير مأذون فيه (م ٦١١)^(١) . ويتفرع

(١) م ٦١١ - الاجير المشترك يضمن الضرر والخسارة الذي

تولد من فعله وصنعه ان كان بتعديه وتقصيره او لم يكن .

على هذا ان الخياط اذا اخطأ عند تفصيل الثوب ، ضمن نتصانه .
وكذلك القصار اذا تهري الثوب من دقه ، ضمنه ، وعلى هذا
القياس .

والمراد من التعرى في هذا المقام هو ان يعمل الاجير عملاً
مخالفًا لامر الآجر صراحة او دلالة . فاذا عمل مثل هذا كان
متعدياً . مثلاً لو قال المستأجر للربان الذي استأجره لسفينته ،
اسلك طريق البحر الاحمر لا غيره . فسلك طريق رأس الرجاء ففرقت
ضمن لمخالفته امر المستأجر الصريح . وكذلك لو اعطى احد قماشاً
الى خياط وقال له ان كان هذا يكني لان يكون بدلة لي فتمصله
وقال الخياط يكني وفصله فظهر انه غير كاف فان لصاحب التماس
ان يضمنه ، لانه قد خالف أمره دلالة ، لان قوله ان كان يكني
يتضمن النهي عن التفصيل ان لم يكن كافياً لأن يكون بدلة
(م ٦٠٨) ^(١) . اما لو سأل صاحب التماس الخياط عما اذا كان

(١) م ٦٠٨ - تعدى الاجير هو ان يعمل عملاً او يتحرك
حركة مخالفتين لامر الاجير صراحة كان او دلالة مثلاً بعد قول
المستأجر للراعي الذي هو أجير خاص ارع هذه الدواب في المحل
الفلاني ولا تذهب بهن الى محل آخر فان لم يرعهن الراعي في ذلك =

يكفي لان يكون بدلة فاجاب بانه يكفي ، فقال له صاحب القماش
فصله ، فتمصله فظهر غير كاف ، فلا ضمان عليه ، لأن الأمر هنا
مطلق .

والمراد من التصير في هذا المقام هو عدم اعتناء الاجير
في محافظة المستأجر فيه بلا عذر . ويتفرع على هذا :

١ - لو فرت شاة ولم يذهب الراعي لقبضها إهمالاً منه
وتكاسلاً فإنه يضمنها لو ضاعت لانه يعد مقصراً . بخلاف ما اذا
كان عدم ذهابه قد نشأ من غلبة احتمال ضياع بنية الشياه عند
ذهابه ، فإنه لا يضمن لو ضاعت الشاة الفارة ، لان عدم ذهابه
لقبضها كان لعذر ، فلا يعد مقصراً .

٢ - اذا ترك الطحان معمله من دون ان يعلق ابوابه فسرق
شيء من الطعام الموضوع فيه للطحن ، يضمن ، لتقصيره في امر
المحافظة (م ٦٠٩)^(١) .

= المحل وذهب بهن الى محل آخر ورعاهن يكون متعديا فان عطبت
الدواب عند رعيهن هناك يلزم الضمان على الراعي كذلك لو اعطى
احد قماشاً الخياط وقال ان خرج قباء فصله وقال الخياط يخرج وفصله
فان لم يخرج قباء له ان يضمن الخياط القماش .

(١) م ٦٠٩ - تقصير الاجير هو قصوره في محافظة المستأجر فيه =

انتهاء عقد الاجارة

ينتهي عقد الاجارة بالوجوه الآتية

- ١ - باستيناء المنفعة المعقود عليها
 - ٢ - بانتهاء المدة .
 - ٣ - باتمام العمل
 - ٤ - بالاقالة
 - ٥ - بالفسخ اعذر لزوم ضرر ، لم يستحق بالعقد كما في
سكون ضرر استؤجر احد لقلعه .
 - ٦ - بالفسخ بخيار شرط او رؤية او عيب .
 - ٧ - بالفسخ لعذر افلاس مستأجر دكان ليتجر فيه ، او
خياط ليعمل فيه بماله . ونحو ذلك من الاعذار التي سبقت الاشارة
اليها في صدر الكتاب اي استحالة تنفيذ العقد .
- امتنع العاقرين : الاجبر والمستأجر**
- اذا ادعى احد الطرفين الاجارة وانكرها الثاني فالقول للمنكر .

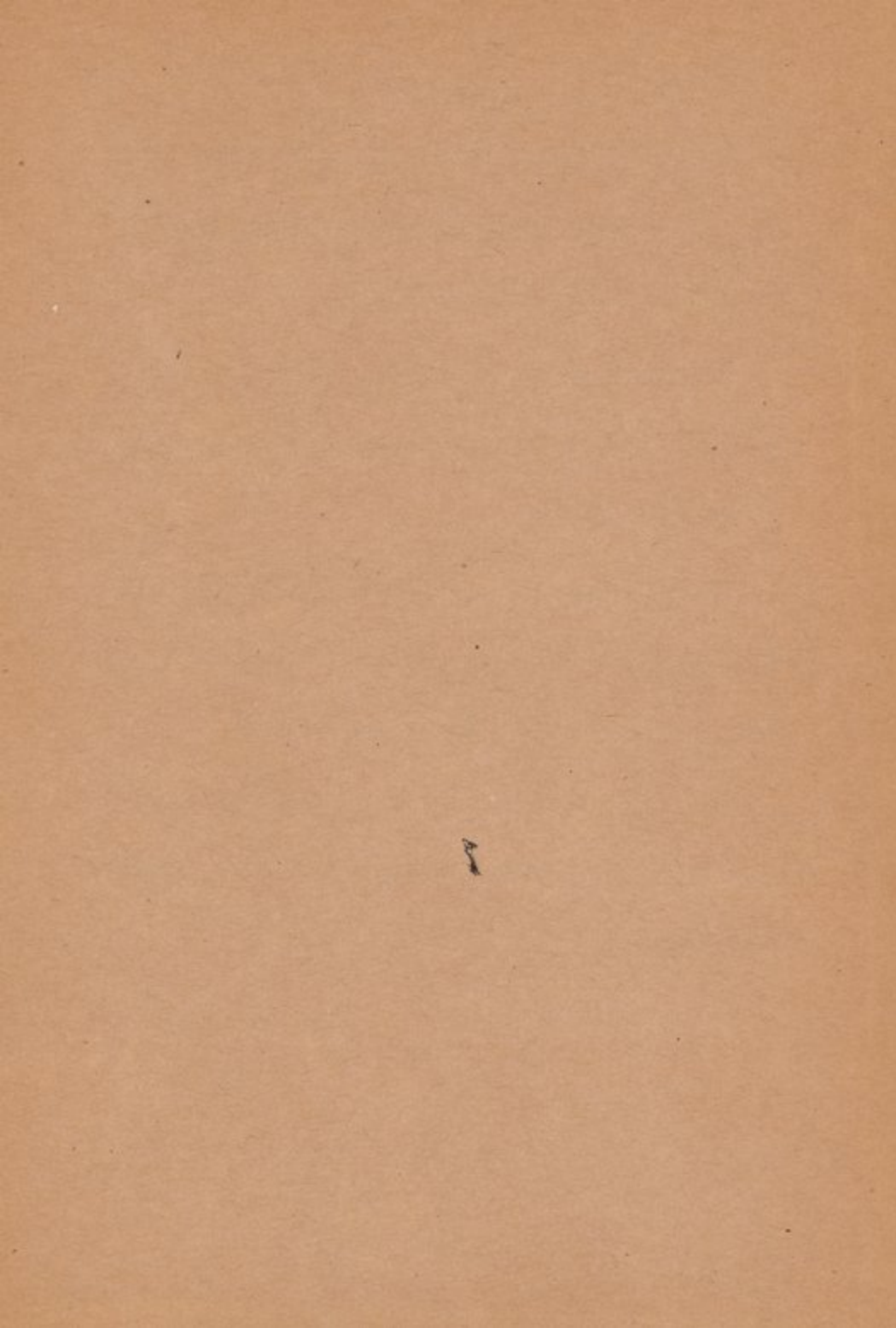
= بلا عذر مثلا لو فرت شاة ولم يذهب الراعى لقبضها تكاسلا واهملا
يضمن حيث انه يكون مقصرا وان كان عدم ذهابه قد نشأ عن غلبة
احتمال ضياع الشياه الباقيات عند ذهابه يكون معذورا ولا يلزم
الضمان .

اذا ادعى ساكن الدار مثلاً انه سكنها على ان لا يدفع اجرة
وادعى صاحب الدار ان السكنى كانت باجرة ، فالقول للمستأجر
لانه ينكر ثبوت دين في ذمته والقول للمنكر .

اذا اختلفنا في مقدار الاجرة ، فترجح بينة المؤجر لانه يدعي
الزيادة ، فاذا لم تكن له بينة تسمع بينة المستأجر فان لم يكن لهما
بينة فالقول قول المستأجر .

اختلف الكاوي وصاحب الثياب فادعى الكاوي ان هذه
الثياب هي التي دفعت اليه ليكويها وادعى صاحب الثياب ان
المدفوع هو غيرها ، فالقول للكاوي وعلى الثاني البينة .

ومسائل الاختلاف كثيرة قد ذكرنا شيئاً قليلاً منها .
وعند اللزوم تراجع كتب الفتاوي فانها ضامنة للحل واعطاء
الحكم الصحيح .



349.56:K11sA:v.1:c.1

القاضي، منير

شرح المجلة

AMERICAN UNIVERSITY OF BEIRUT LIBRARIES



01021500

American University of Beirut



349.56

K11sA

v.1

General Library

343.56

KIISA

 v.1