فصل فيما ينقض به الاجارة وما لا ينقض بها

ينقض بالاعذار عندنا وذلك على وجوه اما ان كان من قبل احد المتعاقدين او من قبل المعقود عليه واذا تحقق العذر ذكر في بعض الروايات ان الاجارة تنتقض وفي بعضها قال تنقض ومشايخنا وفقوا فقالوا ان كانت الاجارة لغرض فلم يبق ذلك الغرض او كان عذرا يمنعه من الجري على موجب العقد شرعا تنتقض الاجارة من غير نقض كما لو استاجر انسانا لقطع يد عند وقوع الاكلة او لقلع السن عند الوجع فبرا الاكلة وزال الوجع تنتقض الاجارة لانه لا يمكنه الجري على موجب العقد شرعا وان استاجر دابة بعينها الى بغداد لطلب غريم له او لطلب عبد آبق ثم حضر الغريم وعاد الآبق تنتقض الاجارة لانها وقعت لغرض وقد فات ذلك الغرض وكذا لو ظن ان في بناء داره خللا فاستاجر رجلا ليهدم البناء ثم ظهر انه ليس في البناء خلل او استاجر طباخا لوليمة العرس فمات العروس بطلت الاجارة واذا تحقق العذر ومست الحاجة الى النقض بطلت الاجارة هل ينفرد صاحب العذر بالنقض او يحتاج الى القضاء او الرضا اختلفت الروايات فيه والصحيح ان العذر اذا كان ظاهرا ينفرد وان كان مشتبها لا ينفرد اما العذر الذي يكون من قبل الآجر اذا لحقه دين لا وفاء له الا بثمن المستاجر فان الآجر لا ينفرد بالنقض ويفوض ذلك الى القاضي ليعارض الضررين فيرجح القاضي احدهما على الآخر ولان هذا العذر مشتبه محتمل ان يكون قادرا على قضاء الدين بدون هذا المال فلا يتحقق العذر الا بالقضاء كما في خيار البلوغ وغير ذلك فتكون الاجارة بينهما على حالها فيجب على المستاجر اجرة الدار الى ان يفسخ القاضي العقد بينهما واذا اراد القاضي فسخ الاجارة لاجل الدين اختلفوا فيه قال بعضهم يبيع الدار فينفذ بيعه وتنفسخ الاجارة وقال بعضهم يفسخ الاجارة اولا ثم يبيع هذا اذا كان الدين ظاهرا فان لم يكن ولكن صاحب الدار اقر بالدين على نفسه وكذبه المستاجر قال ابو حنيفة رحمه الله تعالى يصح اقراره ويفسخ الاجارة بينهما باقراره وقال صاحباه لا يصح اقراره وهذه ثلاث مسائل احديها هذه والثانية امراة اذا اقرت على نفسها بالدين لغير الزوج وكذبها الزوج صح اقرارها ويكون للغريم ان يحبسها بالدين والثالثة المحبوس بالدين اذا اقر ببعض ما له لرجل يثق به او لبعض ورثته عند ابي حنيفة يصح اقراره حتى يقضي القاضي بعسرته ويخرجه من الحبس رجل اجر داره ثم صار معسرا ولا يجد نفقة نفسه ولا عياله كان له ان يفسخ الاجارة كما لو لحقه دين فادح ولو انهدم المنزل الذي يسكنه الآجر وليس له مسكن آخر سوى الذي اجره لم يكن له ان يفسخ الاجارة وكذا لو اراد ان يبيع المنزل الذي اجره لربح ظهر له في بيع المنزل لم يكن له ان يفسخ الاجارة وكذا لو اراد الآجر ان يتحول عن مصره لم يكن ذلك عذرا ولو اجر دابة الى بلد ثم مرض وعجز عن الذهاب مع الدابة لم يكن ذلك عذرا وان اجر دابة بعينها فمرضت الدابة كان عذرا وان اجر دابة بغير عينها فمرضت دابة لم يكن عذرا وان اجر الاب او الوصي او القاضي ارض اليتيم فبلغ اليتيم في مدة الاجارة لم يكن له ان ينقض الاجارة وان اجر الاب نفس الصغير فبلغ الصغير في مدة الاجارة كان له ان ينقض الاجارة وكذا لو اجر المولى عبده ثم اعتقه في مدة الاجارة كان للعبد ان يفسخ الاجارة عندنا ولو اظهر المستاجر في الدار شيئا من اعمال الفسق كشرب الخمر والزنا واللواطة واكل الربا فانه يؤمر بالمعروف وليس للآجر ولا للجيران ان يخرجوه من الدار وكذا لو اتخذ داره ماوى اللصوص وان ارتد والعياذ بالله لا تنفسخ الاجارة ولكن يجبر على الاسلام فان ابى قتل وان اراد المستاجر ان يجعل الدار بيعة او كنيسة فانه يمنع عن ذلك واما اهل الذمة اذا ارادوا احداث البيعة والكنيسة في امصار المسلمين وفي افنية المصر منعوا من ذلك ولو ارادوا احداث ذلك في السواد والقرى فان كان اكثر سكانها اهل الذمة لا يمنعون وفي القرى التي يسكنها المسلمون واهل الذمة اختلفت المشايخ فيه لاختلاف الروايات ذكر في الاجارات انهم لا يمنعون وذكر في السير انهم يمنعون من احداث البيع والكنائس في المواضع كلها كما روى الحسن بن زياد عن ابي حنيفة رحمه الله تعالى وبه اخذ عامة المشايخ منهم محمد بن سلمة ولا يمنعون عن عمارة البيعة والكنيسة القديمة في الامصار والقرى ولا عن استيجار الدار في المواضع كلها ولا عن شراء الدار في القرى وفي شراء الدار في الامصار روايتان والعذر الذي يفسخ به الاجارة من جانب المستاجر ان لا يمكنه المضي الا بضرر وذلك فقد يكون

بمعنى مباين عما استاجره وقد يكون بمعنى في المعقود عليه منها اذا هدم البيت المستاجر او انهدم ما ينقص للسكنى كالحائط ونحو ذلك فله ان يخرج من الدار وينفسخ الاجارة بحضرة الآجر لانه بمنزلة العيب الحادث في المبيع قبل القبض ومن ذلك اذا كان المستاجر يبيع ويشتري في هذا البيت او في الحانوت فافلس واراد ان يتحول الى تجارة اخرى او اراد التجارة اصلا كان له ان يفسخ الاجارة وان وجد حانوتا او بيتا آخر ارخص من الاول فان ذلك لا يكون عذرا وقال بعضهم ان تهيا له ان يعمل التجارة الثانية او الحرفة الثانية في ذلك الحانوت ليس له ان ينقض الاجارة وان كان لا يتهيا له كان له ان ينقض ولو اشترى منزلا فاراد التحول اليه لم يكن ذلك عذرا وفي النوازل اذا تكارى ابلا من الكوفة الى بغداد ثم بدا له ان يتكارى بغلا لا يكون عذرا ولو اشترى بعيرا او دابة كان ذلك عذرا وفي النوازل اذا تكارى ابلا من الكوفة الى بغداد ثم بدا له ان يتكارى بغلا لا يكون عذرا ولو اشترى بعيرا او دابة كان ذلك عذرا لانه استغنى عن الاجارة ولو استاجر بيتا او حانوتا ثم بدا له ان يسافر كان عذرا ولو استاجر الى بغداد ثم بدا له ان يقعد عن السفر او اكترى ابلا او حانوتا ثم بدا له الحج فقيل ثم بدا له ان لا يحج عامه ذلك او مرض وعجز عن السفر كان عذرا ولو اكترى ابلا للحج فلما سار بعض المراحل مات المكاري كان للمستاجر ان يركب الى مكة ولو استاجر ارضا ليزرعها ثم بدا له ان يترك الزراعة اصلا كان عذرا وان لم يترك الزراعة ولكنه اراد ان يزرع ارضا اخرى لا يكون عذرا وان نزت الارض او غرقت كان عذرا وان مرض المستاجر وعجز عن الزراعة فان كان ممن يزرع بنفسه وان كان لا يزرع بنفسه لم يكن عذرا ولو استاجر عبدا للخدمة فمرض العبد كان عذرا وللمستاجر ان يفسخ الاجارة ولو وجد المستاجر العبد غير حاذق في الخدمة لا يكون عذرا ولو وجد استاجر عبدا للخدمة فبدا له ان يسافر كان عذرا لان من استاجر عبدا للخدمة لا يكون له ان يخرجه الى السفر ولو وجد فبدا له ان يسافر كان عذرا لان من استاجر للخدمة لا يكون له ان يخرجه الى السفر ولو وجد العبد سارقا كان عذرا ولو استاجر اجيرا يوما كان عليه ان يعمل كل اليوم ولا يشتغل بشيء سوى الصلوات المكتوبة رجل استاجر ارضا للزراعة فخرب النهر الاعظم وعجز عن السقي كان له ان يفسخ الاجارة ولو لم يفسخ حتى مضت المدة كان عليه اجرها اذا كان يحتال يمكنه ان يحتال بحيلة فيزرع فيها شيئا وان كان لا يقدر على ذلك بوجه من الوجوه فلا اجر عليه وكذا لو لم ينقطع الماء ولكن سال منها الماء حتى عجز عن الزراعة فلا اجر عليه رجل استاجر ارضا فغرقت قبل ان يزرعها فمضت المدة لا اجر عليه كما لو غصبها غاصب ولو زرعها فاصاب الارض آفة فهلك الزرع عنها او غرقت قبل الزرع ولم يحنث عن محمد في رواية كان عليه الاجر كاملا وعنه في رواية اذا استاجر ارضا فزرع فقل ماؤها او انقطع فله ان يخاصم الآجر الى القاضي حتى يترك الارض في يده باجر المثل الى ان يدرك فان سقى زرعه بعد ذلك لم يكن له ان ينقض الاجارة والمختار للفتوى انه ان هلك الزرع لم يكن عليه لما بقي من المدة بعد هلاك الزرع اجر الا اذا كان متمكنا من ان يزرع مثل ذلك ضررا بالارض او اقل ضررا من الاول وان اختل الزرع وانتقصت غلته كان عليه الاجر كاملا وان لم يسقه اذا لم يكن رفعه الى الحاكم وان استاجر ارضا من اراضي الجبل فزرعها فلم تمطر عامة ولم تنبت حتى مضت المدة ثم مطرت السماء ونبت الزرع قال محمد الزرع كله للمستاجر وليس عليه من كرا الارض ولا من نقصانها رجل استاجر ليذهب بحمولته الى موضع كذا فلما سار بعض الطريق بدا له ان يذهب ويترك الاجارة وطلب من الاجير نصف الاجرة لو ان كان نصف الثاني من الطريق مثل الاول في السهولة والصعوبة كان له ذلك والا يسترد بقدره رجل استاجر من رجل طاحونتين بماء في موضع يكون الحفر على المواجر في عرفهم واحتاج النهر الى الكري وصار يحتال لا يعمل الا احدى الطاحونتين فان كان يحال الموصوف اليهما جميعا عملا عملا ناقصا كان للمستاجر ان يفسخ الاجارة لاختلال المطلوب فان لم يفسخ الاجارة فعليه اجرهما جميعا لانه يمكن من الانتفاع بهما بصفة النقصان وان كان بحال لو صرف الماء اليهما لم يعملا كان عليه اجر احدهما اذا لم يفسخ الاجارة لانه يتمكن من الانتفاع الا باحداهما فان تفاوت اجرهما فعليه اجر اكثرهما اذا كان الماء يكفي لاكثرهما اجرا وان كان ذلك في موضع يكون كرا النهر على المستاجر في عرفهم كان عليه كل الاجر لان العجز والخلل كان بمعنى من قبله وهو بمنزلة ما لو استاجر خيمة فانكسر اوتادها لا يسقط الاجر لان الاوتاد تكون على المستاجر وان انقطع اطنابها لا يجب

Copyright ... University

Created with PDFsharp 1.2.1269-g (www.pdfsharp.com)