اهـ عبد البر لو التزم عملا في ذمته ومات فان كان لم يترك تركة تخير المستاجر والا فان قام
الوارث به فذاك والا فللمستاجر الفسخ اهـ سم قال المدابغي اجر ارضا محتكرة للبنا بما جرت
به العادة اشترط بيان المدة فاذا انقضت وجب فيها اجرة المثل ولا يتخير الموجر في قلع البنا
او تملكه لانه وضع بحق وهذه المسئلة مصرح بها في كتب الحنفية وما ذكر فيها موافق لقواعدنا
ايضا قال م ر في الروض وان قدر البنا والغراس بمدة وشرط القطع قلع ولا ارش عليهما ولو شرط
الابقا بعدها او اطلق صحت ولا اجرة عليه بعد المدة وان رجع فله حكم العارية بعد الرجوع
اهـ اقول وقد يتوقف في صورة الاطلاق فان العقد عند الاطلاق لا يتناول ما زاد على المدة
المقدرة فبانتهائها انتهت الاجارة وليس ثم شيء يرجع عنه بعدها اللهم الا ان يقال مراده
بالاطلاق الاقتصار على شرط الابقا من غير تعرض الى كونه بعد انقضاء المدة اهـ ع ش يجوز
ايجار الاقطاع مدة تبقى فيها غالبا وان احتمل رجوع السلطان فيه قبل فراغ مدة الاجارة او لم
يعلم بقاء الموجر تلك المدة لانه يتحقق في الحال والاصل البقا فان رجع السلطان او مات الموجر
قبل فراغ المدة انفسخت في الباقي ويؤيد ذلك ايجار البطن الاول فانه يحكم بصحته وملكهم
جميع الاجرة وجواز تصرفهم فيها وان لم يعلم بقاؤهم تلك المدة فان ماتوا قبل فراغها انفسخت
في الماضي قاله م ر اهـ سم على ابن حجر ومن ذلك الاراضي المرصدة على المدرس والامام ونحوهما اذا
كان النظر له واجر مدة ومات قبل تمامها فانها تنفسخ الاجارة اهـ ع ش لو اجر الناظر
المستحق او ماذونه بدون اجرة المثل ثم مات انفسخت الاجارة بموته في اثناء المدة كما قاله ابن
الرفعة اهـ م ر لو كان الموجر المستحق او ماذونه جاز ايجاره باقل من اجرة مثله وعليه
فالاوجه انفساخها بانتقالها لغيره ممن لم ياذن له في ذلك ام لا لانه لا ينصرف الا بالمصلحة
واجارته بدون اجرة المثل ولو باذن المستحق لا مصلحة فيها للوقف فيه نظر والاقرب الثاني
اهـ ع ش يقع كثيرا في شروط الواقفين من قولهم وقفت هذا على ذريتي ونسائي وعقبي
الى اخر شروطهم ويجعلون من ذلك النظر للارشد فالارشد فلا تنفسخ الاجارة بموت الناظر
المستحق بمقتضى الوصف المذكور كما تقدم في قول الشارح بشرط الواقف او بغير شرطه ما لم يكن اجر
بدون اجرة المثل اهـ ع ش لو خرج عن الاستحقاق بغير الموت كان شرط النظر لزوجته ما دامت
عازبة او لابنه الا ان يفسق فتزوجت المراة وفسق الابن كان كالموت وهو ظاهر اهـ ع ش
لو اجر البطن الاول مثلا او بعضهم الوقف وقد شرط له النظر مقيدا بنصيبه او بمدة استحقاقه
مدة لمستحق او غيره ومات قبل تمامها انفسخت بخلاف موت من شرط له النظر مطلقا اي غير
مقيد فلا تنفسخ بموته اهـ م ر اجر الولي مال المولى عليه ثم مات المالك في اثناء المدة بطلت فيما
بقي من المدة وللمستاجر مطالبة الولي بالقسط مما قبض ويرجع الولي على تركة المولى عليه ان كان له
تركة والا فضيع ما غرمه عليه اهـ ع ش وم ر تبعا للافتا والدرخم لو اجر الموقوف عليه
ولم يكن ناظرا لا عاما ولا خاصا فلا تصح الاجارة اهـ م ر سئل الشهاب م ر عما لو اجر المستاجر
من البطن الاول ثم انفسخت الاولى قبل مضي مدة الاجارة هل تنفسخ الثانية تبعا للاولى ام لا فاجاب
بانه

بانه لا تنفسخ الاجارة الثانية بانفساخ الاولى لعدم ما ينفسخ في الثانية المنفعة مدة اجارته اهـ
لو تقايل المستاجر الاول هو ومن جرى عقد الاجارة معه بعد اجارته لاخر فان الثانية لا تنفسخ كما افتى
به الشهاب الرملي قال وفائدة التقايل انقطاع علقة الاجارة بينهما اهـ سم الواجب فيما بقي من
المدة على المستاجر الاول اجرة المثل لها والواجب على المستاجر الثاني للاول ما وقع به العقد اهـ سم
لو اجر البطن الاول وكان ناظرا مطلقا للبطن الثاني فمات البطن الاول او استاجر ابن من ابيه
واقبضه الاجرة ثم مات والابن حائز لم تنفسخ الاجارة على الاصح قاله م ر لو استاجر دارا
فانهدمت ولو بفعل المستاجر انفسخت الاجارة قاله م ر اذا انهدم بعض الدار ثبت للمكتري
الخيار ان لم يبادر المكري بالاصلاح قبل مضي مدة لمثلها اجرة قاله م ر لو استاجر ارضا للزراعة
ثم غرقت بسيل او بعضها بما لم يتوقع انحساره مدة الاجارة او ان الزرع انفسخت في الكل في الاولى
وفي البعض في الثانية ويتخير حينئذ على الفور كما افتى به الوالد رحمه الله تعالى اهـ م ر لو
انقطع ماء ارض استوجرت للزراعة فلا تنفسخ به لبقاء اسم الارض مع امكان سقيها بماء اخر بل
يثبت به الخيار للعيب فهو على التراخي قاله م ر يقع في اراضي مصر انه يستاجرها قبل اوان الزرع
وهي مما يروى غالبا فيتفق عدم الري في تلك السنة فان ذلك يوجب الانفساخ اذا لم يرو منها
شيء اصلا ويثبت الخيار فيما اذا روي بعضها او كلها على خلاف المعتاد من كمال الري
وهذا ظاهر ان كان العقد وقع على سنة فان وقع على ثلاث سنين انفسخت السنة الاولى التي لم
يشملها الري ويتخير المستاجر فورا في الباقي فان فسخ فذاك والا سقط عنه اجرة السنة الاولى
وانتفع بها بقية المدة ان شملها الري بما يقابلها من الاجرة المقدرة عليه في عقد الاجارة اولا
اهـ ع ش لو اجر ارضا للزراعة لا ماء لها ووعده بتحصيل ما يكفيها صحت الاجارة ثم ان لم
يفعل ذلك يثبت له حق الفسخ اهـ ع ش استاجر ارضا فغصبت ان استغرق الغصب المدة
انفسخت الاجارة والا تخير المستاجر فورا كما افتى به زي ونقله ع ش لو قال اجرتك هذه
الارض بكذا على انها خمسون ذراعا مثلا فبانت دون ذلك لم يسقط من الاجرة شيء في مقابلة
ما نقص من الاذرع لكن يتخير المستاجر بين الفسخ والاجازة فان فسخ رجع بما دفعه ان كان
والا سقط المسمى عن ذمته ثم ان كان الفسخ بعد مضي المدة او بعضها استقر عليه اجرة مثل
ما مضى من المدة قبل الفسخ اهـ ع ش غصب غير الموجر لنحو الدابة واباق العبد في اجارة
عين قدرت بمدة بلا تفريط من المكتري يثبت الخيار ان لم يبادر بالرد اما وقوع ذلك بتفريط
المكتري فيسقط خياره ويلزمه المسمى اما لو غصبها على المستاجر من يده فلا خيار ولا فسخ اهـ م ر
لو اكرى بهيمة عينا او ذمة وهرب المكري وتركها عند المكتري فلا خيار له فان لم
يتبرع بمؤنتها راجع القاضي ليمونها من مال صاحبها فان لم يجد له مالا اقترض عليه وله ان
يبيع بعضها لمؤنة الباقي اهـ م ر متى قبض المكتري العين المكتراة او الدار وامسكها
حتى مضت مدة الاجارة استقرت الاجرة وان لم ينتفع بها ولو لعذر منع منه لخوف او مرض ومتى
خرج بها مع الخوف صار ضامنا الا ان ذكر ذلك حالة العقد اهـ م ر اكترى دابة لموضع

Copyright © King Saud University