يحدث خوف عام يمنع من سكنى ذلك المكان الذي فيه العين المستاجرة او تحصر البلد فيمتنع الخروج
الى الارض المستاجرة للزرع ونحو ذلك فهذا يثبت للمستاجر خيار الفسخ لانه امر غالب يمنع المستاجر
استيفاء المنفعة فاثبت الخيار كغصب العين ولو استاجر دابة ليركبها او يحمل عليها الى مكان
معين فانقطعت الطريق اليه لخوف حادث او اكترى الى مكة فلم يحج الناس ذلك العام من تلك الطريق
فلكل واحد منهما فسخ الاجارة وان احبا ابقاها الى حين امكان استيفاء المنفعة جاز لان الحق
لهما لا يعدوهما فاما ان كان الخوف خاصا بالمستاجر مثل ان يخاف وحده لقرب اعدائه من
الموضع المستاجر او حلولهم في طريقه لم يملك الفسخ لانه عذر يختص به لا يمنع استيفاء المنفعة
بالكلية فاشبه مرضه وكذلك لو حبس او مرض او ضاعت نفقته او تلف متاعه لم يملك
فسخ الاجارة لذلك لانه ترك استيفاء المنافع لمعنى من جهته فلم يمنع ذلك وجوب اجرها عليه
كما لو تركها اختيارا **فصل** واذا اكترى عينا فوجد بها عيبا لم يكن علم به
فله فسخ العقد بغير خلاف نعلمه قال ابن المنذر اذا اكترى دابة بعينها فوجدها جموحا
او عضوضا او نفورا او بها عيب غير ذلك مما يفسد ركوبها فللمكتري الخيار ان شاء ردها
وفسخ الاجارة وان شاء اخذها وهذا قول ابي ثور واصحاب الراي ولانه عيب في المعقود عليه فاثبت
الخيار كالعيب في بيوع الاعيان والعيب الذي ترد به ما تنقص به المنفعة كتعثر الظهر في
المشي والعرج الذي يتاخر به عن القافلة وربض البهيمة بالحمل وكونها جموحا او عضوضا
واشباه ذلك وفي المكتري للخدمة ضعف البصر والجنون والجذام والبرص وفي الدار انهدام
الحائط والخوف من سقوطها وانقطاع الماء من بيرها او تغيره بحيث يمنع الشرب والوضوء واشباه
ذلك من النقائص ومتى حدث شيء من هذه العيوب بعد العقد ثبت للمكتري خيار الفسخ لان
المنافع لا يحصل قبضها الا شيئا فشيئا فاذا حدث العيب فقد وجد قبل قبض الباقي من المعقود
عليه فاثبت الفسخ فيما بقي منها ومتى فسخ فالحكم فيه كما لو انفسخ العقد بتلف العين وان رضي
بالمقام ولم يفسخ لزمه جميع العوض لانه رضي به ناقصا فاشبه ما لو رضي بالمبيع معيبا وان اختلفا
في الموجود هل هو عيب او لا رجع فيه الى اهل الخبرة فان قالوا ليس بعيب مثل ان يكون الدابة
خشنة المشي او انما تتعب راكبها لكونها لا تركب كثيرا فليس له فسخ وان قالوا هو عيب فله

الفسخ هذا اذا كان العقد يتعلق بعينها فاما ان كانت موصوفة في الذمة لم ينفسخ العقد
وعلى المكري ابدالها لان العقد لم يتعلق بعينها اشبه المسلم فيه اذا سلمه على غير
صفته فان عجز عن ابدالها او امتنع منه ولم يمكن اجباره عليه فللمكتري الفسخ
فصل وعلى المكري ما يتمكن به من الانتفاع كتسليم مفاتيح الدار والحمام لان
عليه التمكين من الانتفاع وتسليم مفاتيحها تمكين من الانتفاع فوجب عليه فان ضاعت
بغير تفريط من المكتري فعلى المكري بدلها لانها امانة في يد المكتري فاشبه
ذلك حيطان الدار وابوابها وعليه بناء حائط ان سقط وابدال خشبة ان انكسرت وعليه
تبليط الحمام وعمل الابواب والبرك ومجرى الماء لان بذلك يتمكن من الانتفاع وما كان
لاستيفاء المنافع كالحبل والدلو والبكرة فعلى المكتري واما التحسين والتزويق فلا
يلزم واحدا منهما لان الانتفاع ممكن بدونه واما تنقية البالوعة والكنيف فان احتيج الى ذلك عند
الكري فعلى المكري لان ذلك مما يتمكن به من الانتفاع وان امتلات بفعل المكتري فعليه تفريغها
وهذا قول الشافعي وقال ابو ثور هو على رب الدار لانه به يتمكن من الانتفاع فاشبه ما لو اكتراها
وهي ملاى وقال ابو حنيفة القياس انه على المكتري والاستحسان انه على رب الدار لان
عادة الناس ذلك ولنا ان ذلك حصل بفعل المكتري فكان عليه تنظيفه كما لو طرح فيها
قماشا والقول في تفريغ جية الحمام التي هي مصرف مائه كالقول في بالوعة الدار وان
انقضت الاجارة وفي الدار زبل وقمامة من فعل الساكن فعليه نقله وهذا قول الشافعي
وابي ثور واصحاب الراي **فصل** وان شرط على مكتري الحمام او غيره ان مدة تعطيله
عليه لم يجز لانه لا يجوز ان يوجر مدة لا يمكنه الانتفاع في بعضها ولا يجوز ان يشترط انه يستوفي
بقدرها بعد انقضاء مدته لانه يودي الى ان تكون انتهاء مدة الاجارة مجهولة فاما ما تلف وتعطل
فهو عيب حادث والمكتري بالخيار بين الامساك بكل الاجر وبين الفسخ ويتخرج ان له ارش
العيب قياسا على المبيع المعيب وان لم يعلم بالعيب حتى انقضت مدة الاجارة فعليه الاجر كله
استوفى المعقود عليه فاشبه ما لو علم العيب بعد العقد فرضيه ويتخرج ان له ارش
العيب كما لو اشترى معيبا فلم يعلم عيبه حتى اكله او تلف في يده **فصل** ولو شرط

Copyright © King Saud University