بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

ذكرنا فيما مضى أن للبحث بحسب مبنى سيدنا الخوئي قدس سره مقامين:

المقام الأول: في بطلان الإجارة فيما عدا الشهر الأول، وذلك لأن الملحوظ في المنشأ – وهو ملكية المنفعة – إما مدة معينة عند الله مجهولة لدى الطرفين فالإجارة باطلة للجهالة، وإما أن يكون المنشأ منوطاً بالسكنى الخارجية فهو باطل للتعليق، وإما أن يكون المنشأ على نحو الإهمال بحيث لم يلاحظ المؤجر ولو لغفلته لا المدة المعينة ولا إناطة المدة بالسكنى، ولازمه عدم تعين المنشأ واقعاً حتى في علم الله فهو باطل لانتفاء المعوض. وهذه خلاصة المقام الأول.

المقام الثاني: في صحة الإجارة في الشهر الأول، فإن المؤجر إذا قال: (آجرتك الدار كل شهر بدرهم) لم تصح فيما عدا الشهر الأول، فهل تصح في الشهر الأول أم لا؟

وقد أفاد سيدنا الخوئي قدس سره الشريف [الموسوعة – ج٣٠، كتاب الإجارة ص٧٠] أن هنا فرضين:

الفرض الأول: أن تكون المعاوضة في بقية الشهور بنحو الإجارة.

والفرض الثاني: أن تكون المعاوضة في بقية الشهور بنحو الشرط في الإجارة.

الفرض الأول: وهو ما إذا كانت الاجارة كما هي متعلقة بالشهر الأول فهي متعلقة ببقية الشهور، وهنا أيضا صورتان:

الصورة الأولى: أن يتعدد الإنشاء وإن كان أحدها متصلاً بالآخر كما إذا قال: (آجرتك الدار في الشهر الأول بدرهم وبعده بحسابه) بحيث ينحل عرفاً إلى إنشاءات عديدة بعدد السكنى.

الصورة الثانية: أن لا يكون في البين إلا إنشاء واحد كما لو قال: (آجرتك الدار كل شهر بدرهم).

قال قدس سره: (**أمّا في الصورة الأولى: فلا ينبغي الشكّ في الصحّة في الشهر الأوّل، ضرورة أنّ البطلان في البقيّة لأجل الجهالة أو الغرر أو التعليق لا يكاد يسري إلى الأوّل بعد أن أُنشئا بإنشاءين وكانت إحدى الإجارتين منعزلة عن الأُخرى. فالبطلان في إحداهما لا يستوجب البطلان في الأُخرى بعد سلامتها عن سببه وموجبه، كما هو الحال في البيع، مثل ما لو قال: بعتك هذه الشاة بدينار ومثلها**

هذا الخنزير، فإنّ بطلان البيع الثاني لا يستوجب بطلان الأوّل بوجه وإن كان أحدهما مقروناً بالآخر ومنضمّاً به كما هو واضح جدّاً.

وعليه، فلا ينبغي التأمّل في أنّ مثل قوله: آجرتك شهراً بدرهم فإن زدت فبحسابه، المنحلّ إلى إجارتين بإنشاءين وإن كانتا منضمّتين، يحكم بصحّة الأُولى، أي في الشهر الأوّل، والبطلان في البقيّة، للجهالة مضافاً إلى التعليق).

الصورة الثانية: أن لا يكون في البين إلا إنشاء واحد فـ (قد يقال بالبطلان حتى في الشهر الأوّل، نظراً إلى أنّ الإنشاء الواحد لا يتبعض من حيث الصحّة والفساد، وبما أنّ الإجارة في بقيّة الشهور باطلة ولا أقلّ من جهة الجهالة فكذا في الشهر الأوّل، ويندفع: بأنّ الإنشاء وإن كان واحداً إلّا أنّ المنشأ متعدّد، ولا تنافي بين وحدة الإبراز وتعدّد المبرز، ومن المعلوم أنّ العبرة بنفس المبرز لا بكيفيّة الإبراز ومرحلة الإثبات. فلا ضير إذن في التفكيك بعد البناء على الانحلال في أمثال المقام، وكم له من نظير، كبيع ما يملك وما لا يملك كالشاة والخنزير أو ما يملكه وما لا يملكه صفقة واحدة المحكوم بصحّة أحد البيعين بعد الانحلال، غايته ثبوت الخيار للمشتري، وكطلاق زوجتين بطلاق واحد، فإنّه يحكم بصحّة إحداهما فيما لو كانت الأُخرى فاقدة للشرائط، وهكذا.

وعلى الجملة: فالتفكيك والتبعيض موافق للموازين، ومطابق لمقتضى القاعدة، بعد أن كانت العبرة بمقام الثبوت وتعدّد الاعتبار لا بمقام الإثبات. فلا مانع إذن من التفصيل والحكم بصحّة الإجارة في الشهر الأوّل، لتماميّة أركانها فيه، وفسادها في البقيّة، لخللٍ فيها من الجهالة أو التعليق حسبما عرفت.

ومن جميع ما ذكرناه يظهر لك أنّ الأظهر ما اختاره المحقّق في الشرائع من التفصيل المزبور من غير فرق بين التعبيرين المتقدّمين، وإن كان الأمر في مثل التعبير الثاني أظهر من أجل وضوح الانحلال بعد تعدّد الإنشاء كالمنشأ.)

الفرض الثاني: (إذا قصد الإجارة في الشهر الأوّل خاصّة، والاشتراط في بقيّة الشهور بأن يشترط على المستأجر أنّه إن سكن الدار زائداً على شهر واحد يدفع أُجرة الزائد على غرار الشهر الأوّل من دون أن يكون تمليك فعلي للمنفعة بالإضافة إلى بقيّة الشهور، كما لا يبعد أن يكون هذا هو الظاهر من ثاني التعبيرين، أعني قوله: آجرتك شهراً بدرهم فإن زدت فبحسابه. فالظاهر أنّه لا مانع منه وإن كان

الشرط مجهولاً ولم يعلم بمقدار السكونة الزائدة، إذ لا دليل على قدح مثل هذا الجهل في الشرط ما لم يستوجب غرراً في المعاملة كما هو المفروض، فيجب الوفاء به عملاً بأدلّة الشروط.

بل لا يبعد أن يكون هذا الاشتراط هو المتعارف بين الناس في أمثال هذه الإجارات، فيعقدون الإجارة لمدّة معيّنة مشروطة بأنّه إن زاد فبحسابه، ولا يبالون بمثل تلك الجهالة بعد سلامتها عن أيّ غرر وخطر، فتكون الصحّة مطابقة لمقتضى القاعدة.

على أنّه يمكن استفادتها من صحيحة أبي حمزة الثمالي عن أبي جعفر (عليه السلام)، قال: سألته عن الرجل يكتري الدابّة فيقول: اكتريتها منك إلى مكان كذا وكذا فإن جاوزته فلك كذا وكذا زيادة، ويسمّي ذلك «قال: لا بأس به كلّه» [الوسائل ١٩: ١١١/ كتاب الإجارة ب٨ ح١].

فإنّه إذا صحّت الإجارة مع الجهل بكمّيّة الزيادة فمع التحديد والتعيين كما في المقام حيث إنّ الزائد بحساب أنّ كلّ شهر بدرهم بطريق أولى.

وبالجملة: فمحلّ الكلام بين الأعلام في المقام هو خصوص صورة الإجارة، وأمّا على نحو الاشتراط فلا ينبغي الاستشكال في الصحّة حسبما عرفت.).

هذا كلام سيدنا الخوئي قدس سره.

وهنا ملاحظتان:

الملاحظة الأولى: أن المنصرف عرفاً من مثل هذه الإجارة كما إذا قال: (آجرتك الدار كل شهر بدرهم) أن المنشأ هو ملكية المنفعة في المدة التي يختارها المستأجر للسكنى كل شهر بألف، فلا إهمال في المنشأ، لأن هذا العنوان عنوان مشير لمدة معينة، ودعوى التعليق التي ذكرها سيدنا قدس سره ممنوعة، لأن التعليق هنا في المملوك لا في الملكية، إذ تارة يكون التعليق في الملكية بأن يقول: (ملكتك المنفعة إن سكنت أو إن اخترت السكنى) فهذا تعليق في الملكية وهو تعليق مبطل، وتارة يكون التعليق في المملوك بأن يقول: (المنفعة التي ستختارها للسكنى ملكتك إياها كل شهر بألف)، فالتقييد راجع للمملوك نفسه – وهو المنفعة – لا للملكية، فهو لم يعلق الملكية على السكنى وإنما المنفعة في مدة سكناه هي المقيدة.

فإن قلت: إن هناك فرقاً بين بيع الصبرة الخارجية المجهولة المقدار بنحو التقابل بين كل صاع وألف، فيقول: (بعتك كل صاع من هذه الصبرة بألف) فهنا ذهب كثير من الفقهاء إلى صحة البيع، لأن للصبرة تعيناً فعلياً خارجياً – وإن كان مجهولاً عندهما لكن لا غرر في البين، لأنه باعه كل صاع

من هذه الصبرة بألف، والصبرة لها عدد متعين بالفعل فلا غرر. وأما في محل الكلام وهو ما إذا قال: (ملكتك منفعة المدة التي ستسكنها كل شهر بألف) والمفروض أن حدود المنفعة منوط باختيار المستأجر الخاضع للبداء وللظروف المتغيرة، فلا يوجد تعين في المعوض وهو المنفعة الملوكة كي يشار إليها بقوله: (آجرتك الدار كل شهر بدرهم)، وفقدان العقد لتعين المملوك من حيث المدة يعني فقدان العقد لمتعلق الالتزام والتعهد، وفقدان العقد لمتعلق الالتزام والتعهد مساوق للترديد، حيث لا فرق بين أن يقول: (آجرتك الدار شهراً أو شهرين أو ثلاثة) وهذا باطل، وبين أن يقول: (آجرتك الدار بالنحو الذي ستسكنه) وهو مردد واقعا بين شهر وشهرين وثلاثة بحسب اختيار المستأجر الذي قد يتغير بمرور الأيام. فالبطلان ليس من جهة الغرر والجهالة والتعليق بل من جهة عدم تعين ما هو متعلق الالتزام.

قلت: إن كان المنظور هو وحدة المنشأ بمعنى أن المنشأ ما كان على نحو العموم المجموعي – كأنه قال: (ملكتك مجموع المنافع التي ستستوفيها بإزاء مجموع الأجرات، فالمجموع مقابل المجموع) – فهنا قد يقال إن نفس المنشأ غير متعين من حيث المدة، لأنه عبارة عن منفعة المجموع مع كون المجموع خاضعاً لاختياره، أو قد يقال: بالبطلان حينئذ ولو لمحذور الجهالة بناءً على مانعيته الاستقلالية لا لأجل الغرر.

وإن كان المنشأ هو الإجارة على نحو العموم الاستغراقي بحيث تنحل إلى إجارات فما هو جهة الإشكال في ذلك؟ حيث لم يقابل المنشئ – وهو المؤجر – المجموع بالمجموع، وإنما قال: (آجرتك الدار كل شهر بدرهم) بمعنى ملكتك أي منفعة تستوفيها بالسكنى بألف، فلا محذور إلا الجهالة، لا أنه لا تعين لمتعلق الإجارة ما دامت متضمنة لإجارات لكل شهر إجارة، فلا يرد محذور عدم التعين وإنما المحذور الوارد هو الجهالة.

فإن قلنا بأن الجهالة مانع في نفسه – كما يراه السيد الخوئي قدس سره – فالإجارة باطلة، وإن قلنا بأن الجهالة مانع إن استلزمت الغرر والخطر المالي فلا غرر في البين.

الملاحظة الثانية: هل المستفاد عرفاً من صحيحة أبي حمزة المتقدمة – قال: سألته عن الرجل يكتري الدابّة فيقول: اكتريتها منك إلى مكان كذا وكذا فإن جاوزته فلك كذا وكذا زيادة، ويسمّي ذلك «قال: لا بأس به كلّه» – في قوله: (فإن جاوزته) أنه شرط في الإجارة أو ضمن عقد الإجارة؟

قد استظهر السيد الخوئي والسيد الحكيم السبط قدس سرهما أن هذا شرط، أولاً: لأنه عبر بأداة

الشرط فقال: (فإن جاوزته)، وثانياً: أنه لم يسم مقدار التجاوز، ولو كان ناظراً للإجارة لقال: (استأجرت سيارتك إلى الكوفة بكذا، فإن زدت بمثل هذه المسافة فلك كذا)، لكنه حيث لم يعين مقدار التجاوز، فهذا دليل على أنه ناظر للشرط لا للإجارة.

ولكن قد يقال: بأن الظاهر من الرواية انه ضمن الإجارة، لأن قوله: (فإن جاوزته) وقع ضمن إنشاء الاكتراء (اكتريتها منك إلى مكان كذا فإن جاوزته فلك كذا)، وظاهر السياق أنها إجارة واحدة تتضمن كلا القيدين وهما أنها في المسافة الأولى كذا وفيما زاد كذا. ومما يؤكد أنه ناظر إلى الإجارة قوله: (ويسمي ذلك) أي يسمي الأجرة الزائدة، فلو كان مرتكزه أنه شرط – والشرط لا يعتبر فيه المعلومية – لما قال: (ويسمي ذلك)، فقوله: (ويسمي ذلك) يؤكد أن المنظور هو الإجارة.

وبالتالي: بناءً على أن الصحيحة ناظرة للشرط فلا يستفاد منها صحة الإجارة في بقية الشهور، لأن المتعلق بالبقية هو شرط وليس إجارة، وأما بناءً على أن الصحيحة ناظرة للإجارة فهي تكفينا في المقام، فهي الدليل على صحة الإجارة في قوله: (آجرتك الدار كل شهر بدرهم) أو (آجرتك الدار شهراً درهم فإن زدت فبحسابه).

والحمد لله رب العالمين