**بسم الله الرحمن الرحيم**

**والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين**

**واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين**

## (فصل في أحكام عقد الإجارة)

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**الإجارة من العقود اللازمة، لا تنفسخ إلّا بالتقايل أو شرط الخيار لأحدهما أو كليهما إذا اختار الفسخ. نعم، الإجارة المعاطاتيّة جائزة يجوز لكلّ منهما الفسخ ما لم تلزم بتصرّفهما أو تصرف أحدهما فيما انتقل إليه**).

وأضاف سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) في موسوعته المباركة في [كتاب الإجارة، ج30، ص108] عند قول صاحب العروة: (**لا تنفسخ إلّا بالتقايل أو شرط الخيار لأحدهما أو كليهما**) (**أو لثالث، أو بحصول سبب الخيار من الغبن، أو تخلف الشرط ونحوهما، حيث إنّ اللزوم في مثل الإجارة لزوم حقّي لا حكمي**).

وهذه العبارة الشريفة في متن العروة تتضمن عدة مطالب يقع البحث فيها:

**المطلبُ الأول**: العمومات المستدل بها على لزوم عقد الإجارة.

لقد أُفيد في كلمات الأعلام أنّ من الأدلة على لزوم عقد الإجارة هو العمومات، كقول الله تبارك وتعالى: (**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**) [المائدة، 1]؛ حيث إنّ مدلوله المطابقي لزوم الوفاء بالعقد تكليفاً، ومدلوله الالتزامي لزوم العقد وضعاً، فكما يجب ترتيب آثار العقد عليه فإنّ العقد لا ينفسخ بالفسخ؛ بل متى تحقق العقد فهو غير قابل للانفساخ، وهذا هو معنى (**أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**).

**ولكن البحث**: وقع في أنّه هل يمكن إثبات لزوم الإجارة بأدلة الصحة كقول الله سبحانه وتعالى: (**إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ**) [النساء، 29]؟ حيث لا دلالة فيه على الأمر بترتيب الأثر؛ وإنّما مفاده حلية التصرفات عند تحقق التجارة عن تراض، والمراد بالتجارة مطلق الاسترباح الشامل للإجارة.

**وحيث إنّ تنقيح ذلك يبتني على بحثٍ آخر ألا وهو حقيقة الفرق بين الصحة واللزوم فيتعين بحثه:**

لا إشكال أنّ هناك فرقاً بين الصحة واللزوم، فإنّ صحة العقد لا تعني لزومه؛ فهي بمعنى ترتب الأثر بينما اللزوم يعني عدم انفساخ العقد بفسخ أحدهما ما لم يتحقق أحد أسباب الفسخ، ولذا قد يكون العقد الصحيح عقداً جائزاً وقد يكون عقداً لازماً، وهذا واضح وإنّما الكلام في إضافة عنصر آخر للفارق بينهما وهو أنّ الصحة واللزوم هل هما أمران خارج المنشأ المعاملي؟ أم منتزعان من نفس المضمون المنشأ بالعقد؟

**وفي ذلك مسلكان:**

**المسلك الأول**: ما ذهب إليه المحقق النائيني (قدس سره الشريف) كما في كتاب [منية الطالب، ج2، ص3] من أنّ الصحة واللزوم مُنشأٌ عقدي لا حكمٌ شرعي، أي أنّ الصحة منشأ للمتعاقدين واللزوم منشأ من المتعاقدين وليس دور الشارع إلا إمضاء ما تعلق به العقد من إنشاء الصحة فقط أو معها اللزوم، مما يعني أنّ اللزوم منتزع مما تعاقد عليه الطرفان لا أنّه حكمٌ شرعيٌّ خارجٌ عن إطار العقد ومدلوله.

فقد أفاد (قدس سره) أنّ مضمون العقد إنْ كان مجرد الإذن والرضا فهو لا يقتضي عدم إمكان الرجوع والفسخ، وإمضاؤه يعني بقاء مضمونه – وهو الإذن والرضا – ما دام الموضوع باقياً، وهذا هو المعبر عنه بالعقود الإذنية كالوكالة والمضاربة والعارية فإنّها عقود إذنية ليس مضمونها الإلزام؛ وإنّما مجرد الإذن والرضا، والشارع أمضى العقد كما وقع عليه، وإنْ كان مضمون العقد هو الالتزام والتعهد بالعلقة الوضعية – كالملكية –، بحيث يكون عقد المعاوضة كالإجارة مثلاً إذا قال: "آجرتُكَ الدار شهراً بكذا" أو قال: "آجرتُكَ السيارة شهراً بكذا" متضمناً لمنشئين وهما: التمليك والالتزام بالتمليك، فهو كما أنشأ تمليك المنفعة – كمنفعة الدار أو السيارة بكذا – فقد أنشأ التزامه وثباته على هذا المضمون وهو المعبر عنه بالعقود العهدية؛ لما فيها من التعهد والالتزام، ودليل اللزوم نحو قوله تعالى: (**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**) ناظر لهذا السنخ من العقود المتضمنة للتعهد بقرينة الأمر بالوفاء، فهو إمضاء لهذا التعهد والالتزام.

وعلى ضوء ذلك قسم المحقق النائيني (قدس سره الشريف) العقود من حيث اللزوم والجواز إلى لزوم حقّي ولزوم حكمي، وجواز حقّي وجواز حكمي.

**والوجه في ذلك**: أنّ الشارع حكم تعبداً في بعض العقود بجوازها وإنْ اشترط الطرفان عدم الرجوع، ما لم تكن مشروطة بالعوض أو لذي رحم، نحو: عقد الهبة فهو جائز جوازاً حكمياً، وبعض

العقود حكم تعبداً بلزومها وإنْ لم ينشئ الطرفان فيها التعهد والالتزام، نحو عقد النكاح فهو عقدٌ لازم لزوماً حكمياً، وما سواها من العقود فإنّ كونه جائزاً أو لازماً فهو تابع للمنشأ العقدي فيه.

**مثلاً**: عقد المضاربة وعقد الإجارة، فعقد المضاربة جائز، إذ بإمكان صاحب المال أنْ يفسخ المضاربة وهذا الجواز جواز حقّي، بمعنى أنّ مضمونه العقلائي هو المجرد عن إنشاء التعهد والالتزام، بينما لزوم الإجارة لزوم حقّي، بمعنى أنّ المنشأ المعاملي لدى المتعاقدين بحسب المرتكز العقلائي هو التعهد والالتزام بالتمليك.

وبناءً على ذلك لا يمكن التمسك بأدلة الصحة لإثبات اللزوم كعنوان **(وَأَحَلَّ اللهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا)** [البقرة، 275] أو كعنوان التجارة عن تراض في قوله تعالى: **(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ)** [النساء، 29]؛ لأنّ مفاد هذا الدليل إمضاء أصل المعاملة وهي التمليك والتملك، أي أصل ترتب الأثر ولا دلالة فيه على الإطلاق الأزماني وهو بقاء هذا الأثر حتى بعد الفسخ من قبل أحدهما.

**المسلك الثاني**: وهو المسلك المختار: إنّ الفارق بين الصحة واللزوم ليس مقتنصاً من مضمون العقد؛ وإنّما هو حكمٌ شرعي أو حكمٌ عقلائي لا أنّه مقتنصٌ من داخل العقد، فاللزوم حكم شرعي أو عقلائي لبعض العقود دون بعض، وإلا فالمعاوضة بيعاً أو إجارةً لا يوجد فيها منشأآن التمليك والالتزام والتعهد؛ بل ليس هناك إلّا منشأ واحد وهذا ما قام عليه الوجدان العقلائي، فالمالك عندما يقول للمستأجر: "آجرتُكَ الدار سنةً بكذا" لم ينشأ أكثر من تمليك المنفعة بإزاء الأُجرة في المدة المقررة، لا أنّه أنشأ أمرين وهما التمليك والالتزام، غاية ما في الباب أنّ العقلاء أو المشرع حكم بلزوم هذه المعاملة لمصلحةٍ نوعية، كما حكم بلزوم النكاح لمصلحةٍ نوعية، فكما أنّه في النكاح لم ينشئ الطرفان إلّا أصل العلقة الزوجية كذلك المتعاملان في باب الإجارة لم ينشأ كلاهما إلّا أصل علقة الملكية وقد حكم العقلاء والشارع في كليهما باللزوم لمصلحةٍ نوعية، لا أنّ اللزوم جزءٌ من المُنشأ ويكون دور الشارع هو مجرد الإمضاء لمضمون العقد.

وبناءً على ذلك يصح التمسك بدليل الصحة لإثبات اللزوم؛ لأنّ اللزوم مرجعه إلى بقاء الأثر حتى بعد الفسخ من قبل أحدهما، فإذا جرى عقد الإجارة بين طرفين ثم فسخ أحدهما فحكم الشارع ببقاء الملكية حتى بعد فسخ أحدهما هو عبارة عن اللزوم، فبما أنّ اللزوم لا معنى له إلّا حكم الشارع

ببقاء الأثر حتى بعد الفسخ، يصح التمسك بإطلاق (**إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ**) [النساء، 29] حتى بعد الفسخ من أحدهما لإثبات اللزوم.

**ويتضح بذلك أمران:**

**أولاً**: إن مقتضى إطلاق قوله تعالى: (**إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ**) هو بقاء أثر التجارة حتى بعد فسخ أحدهما، وهذا هو معنى اللزوم وليس شيئاً آخر، ولذلك لا موضوع للتقسيم الذي أسسه المحقق النائيني (قدس سره الشريف) وجرى عليه سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) من لزوم حقّي ولزوم حكمي وجواز حقّي وجواز حكمي؛ بل كلاهما حكمان من قبل المشرع.

**وثانياً**: إنّ الإشكال الوارد على التمسك بقوله سبحانه وتعالى: (**إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ**) بأنّه لا يدل على أكثر من النفوذ ما دام الموضوع باقياً.

واردٌ أيضاً على التمسك بقوله تبارك وتعالى: (**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**) [المائدة، 1]؛ لإثبات اللزوم، إذ ليس معنى (**أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**) اللزوم تكليفاً ووضعاً كما أُفيد، بل معناه أنْ يكون ترتيب الأثر على طبق ما وقع عليه العقد، فلو تعاقدا على أنّ لهما الإقالة أو التراجع أي على أنّ لهما السلطنة على هدم العقد فيشمله أيضاً (**أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**) بحسب الوجدان العرفي، مع أنّه لو كان دالا على لزوم ترتيب الأثر تكليفاً الدال بالإلتزام على لزومه وضعاً لما شمله.

**والنتيجة**: أنّه لا يوجد فارق جوهري في التمسك بين قوله تعالى: (**إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ**) وبين قوله سبحانه: (**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**) لإثبات اللزوم، خلافاً للمحقق النائيني (قدس سره الشريف) الذي أفاد بأنّ معنى (**أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**) أنّ ما صدق عليه عنوان العقد حدوثاً يجب الوفاء به بقاء، أو أنّ العقد بالمعنى المصدري وهو عملية التعاقد يجب الالتزام بها على كل حال فسخ أحدهما أم لم يفسخ.

بل المقصود هو ترتيب الأثر على العقد على ما وقع عليه، ولذلك لا تخرج العقود الإذنية كالوكالة والمضاربة عن قوله تعالى: (**أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**)، لأنّه لا معنى لقوله تعالى: (**أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**) إلّا ترتيب على ما وقع عليه العقد، وما وقع عليه عقد الوكالة وعقد المضاربة أنّه قابل للتراجع، وهذا لا يتنافى مع قوله تعالى: (**أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**)، فلا دلالة فيه على أكثر من ذلك.

وهذا المضمون مضمونٌ مشتركٌ بين ما عبر عنه بـ "أدلة اللزوم وأدلة الجواز" بعد فسخ أحدهما.

**المطلب الثاني**: إنّ الدليل على اللزوم لا ينحصر بالعمومات القرآنية؛ بل إنّ مِن أدلة اللزوم السيرة العقلائية القائمة على ضرورة ترتيب الأثر على العقود على ما وقعت عليه، والنصوصُ الخاصة كذلك.

**ومن النصوص الخاصة روايتان:**

**الرواية الأُولى**: صحيح محمد بن عيسى اليقطيني، كما في الوسائل: **(محمّد بن عليّ بن الحسين بإسناده عن محمّد بن عيسى اليقطيني أنّه كتب إلى أبي الحسن علي بن محمّد العسكري (عليهما السلام) في رجل دفع ابنه إلى رجل وسلّمه منه سنة بأُجرة معلومة ليخيط له، ثمّ جاء رجل فقال: سلّم ابنك منّي سنة بزيادة، هل له الخيار في ذلك؟ وهل يجوز له أن يفسخ ما وافق عليه الأوّل أم لا؟ فكتب (عليه السلام): يجب عليه الوفاء للأول ما لم يعرض لابنه مرض أو ضعف)**. [وسائل الشيعة، الحر العاملي، طبعة مؤسسة آل البيت (عليهم السلام) لإحياء التراث، ج19، كتاب الإجارة، باب 15 باب حكم من آجر ولده مّدة، ح1].

**ومفاد الرواية الشريفة**: أنّه يجب الوفاء بالعقد ما لم يفقد ابنه القدرة على الوفاء بالعقد، ولا يمكن له رفع اليد عن المعاملة الأُولى.

**الرواية الثانية**: صحيحة علي بن يقطين، كما في الوسائل: **(محمّد بن الحسن بإسناده عن الحسين بن سعيد، عن صفوان، عن عبدالرحمن بن الحجاج، عن علي بن يقطين قال: سألت أبا الحسن (عليه السلام) عن الرجل يتكارى من الرجل البيت أو السفينة سنة أو أكثر من ذلك أو أقل؟ قال: الكراء لازم له إلى الوقت الذي يتكارى إليه، والخيار في أخذ الكراء إلى ربّها إن شاء أخذ وإن شاء ترك)**. [وسائل الشيعة، الحر العاملي، طبعة مؤسسة آل البيت (عليهم السلام) لإحياء التراث، ج19، كتاب الإجارة، باب 7 باب أن الإجارة عقد لازم لا ينفسخ إلّا بالتقايل أو التعذر، ح1].

**ومفاد الرواية الشريفة**: أنّ الكراء لازم للمُؤجِر إلى الوقت الذي تكارى عليه، والمراد من عبارة: **(والخيار في أخذ الكراء إلى ربّها)** أنّ ربّ السفينة بالخيار أنْ يأخذ الكراء من المستأجر أو يتنازل عن ذلك.

وقد علق السيد الحكيم السبط (قدس سره الشريف) في [مصباح المنهاج، كتاب الإجارة، ص218] بقوله: **(وكأنه لأن لزوم الكراء فرع لزوم الإجارة. لكن لا يبعد كون المراد منه لزومه**

**بلحاظ مقتضى الإجارة، من دون أن يكون له إطلاق يقتضي لزومه حتى في فرض فسخ الإجارة، ليرجع إلى لزومها. فالعمدة ما سبق).**

**ومفاد كلامه (قدس سره الشريف)**: أنّ ظاهر الرواية أنّ الإجارة ليست لازمة في حدّ ذاتها بحيث لو فسخ أحدهما لم يكن لفسخه أثر؛ وإنّما ظاهرها أنّها تلزم بالمقدار الذي اتفقا عليه من الأجل سنة أو أقل أو أكثر وليست ناظرة لأصل اللزوم فتأمل.

**والحمد لله رب العالمين**