بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

الوجه الثاني: مبني على أنّ الفسخ هل هو حلٌّ للعقد مِن أصله؟ أم هو حلٌّ للعقد مِن حينه؟

فبناء على أنّ الفسخ حلٌّ للعقد مِن حينه فستكون النتيجة عود المنفعة للبائع، وبناء أنّ الفسخ حلٌّ للعقد مِن أصله فستكون النتيجة عود المنفعة للمشتري.

ومن أجل تنقيح النتيجة نتعرض لمطلبين:

المطلب الأول: أنّ سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) قد بحث المسألة نفسها في مسألة أُخرى [كتاب الإجارة، ج30، ص175] في (فصل في أحكام العوضين، المسألة الخامسة) وهي كما في متن العروة: (**المسألة 5: إذا حصل الفسخ في أثناء المدّة بأحد أسبابه**) أي أسباب الخيار كالغبن والعيب (**تثبت الأُجرة المسمّاة بالنسبة إلى ما مضى**) بأنْ يقع انحلال في عقد الإجارة، فتصح فيما مضى وتبطل فيما بقي (**ويرجع منها بالنسبة إلى ما بقي – كما ذكرنا في البطلان – على المشهور**) بأنْ توزع الأُجرة (**ويحتمل قريباً أن يرجع تمام المسمّى**) أي تمام الأُجرة (**ويكون للمؤجّر أُجرة المثل بالنسبة إلى ما مضى**) من المنافع الماضية التي استوفاها المستأجر. (**لأنّ المفروض أنّه يفسخ العقد الواقع أوّلاً، ومقتضى الفسخ عود كلّ عوض إلى مالكه، بل يحتمل أن يكون الأمر كذلك في صورة البطلان أيضاً، لكنّه بعيد**).

وقد ذكر سيدنا الخوئي (قدس سره) في شرح هذه المسألة بقوله: (**هذا الحكم المنسوب إلى المشهور**) من تبعض الإجارة (– **أعني: الصحّة فيما مضى المستتبعة لاستحقاق المسمّى واختصاص الفسخ بما بقي – مبني على القول بأنّ الفسخ إنّما يؤثّر من حينه**) لا مِن أصل العقد.

(**وهذا وإن كان صحيحاً في الجملة، بمعنى: أنّ الانفساخ إنما يحكم به من حين تحقّق الفسخ وإنشائه خارجاً**) إذ لا يعقل الانفساخ قبل حصول سببه – وهو الفسخ – (**فلا أثر قبل حدوثه، فإنّه سالبة بانتفاء الموضوع**.

إلّا أنّ الكلام) ليس في تحقق الانفساخ وإنّما في المنفسخ أي (**في أنّ تأثيره هل هو من الآن فيترتّب عليه انحلال العقد من حين صدور الفسخ**) فكأنّ هناك إجارتين إجارةٌ قد انقضت وإجارةٌ قد بطلت

(أو أنّه من الأصل وبدء انعقاد العقد، بحيث يفرض العقد الواقع كأنّه لم يكن ونتيجته استرجاع تمام الأُجرة المسمّاة؟) ويضمن للمؤجر أُجرة المثل للمنافع المستوفاة.

(وهذا هو الأظهر) أي أنّ الفسخ حلٌّ للعقد مِن أصله لا مِن حين وقوعه **(لما عرفت فيما مرّ من أن مرجع جعل الخيار)** سواء كان **(إمّا مطلقاً أو مشروطاً بحصول شيء إلى أنّ التزامه)** أي أحد الطرفين وهو صاحب الخيار **(بأصل العقد منوط ومعلّق على عدم الفسخ)** وهو ما عبر عنه بالجواز الحقي **(وأمّا معه)** أي مع جعل الخيار **(فلا يلتزم به)** أي بالعقد **(من الأول)**.

إلى أنْ ذكر (قدس سره) مثالاً فقال: **(فمثلاً: لو كان المستأجر مغبوناً ففسخ من أجل تخلّف الشرط الضمني الارتكازي)** ألّا وهو المساواة بين العوضين في المالية **(الذي هو المستند الصحيح في ثبوت الخيار، لا قاعدة نفي الضرر وغيرها ممّا هي مخدوشة برمّتها حسبما ذكر في محلّه، فالفسخ المزبور)** مِن قبل المستأجر **(على القول المشهور إنّما يؤثر في استرجاع الأُجرة في المدّة الباقية. فلو استأجر الدار سنة كلّ شهر بمائة، فتبيّن بعد ستّة أشهر أنّ قيمتها العادلة كلّ شهر بخمسين)** ففسخ **(يسترجع بعد فسخه أُجرة الستّة أشهر الباقية)**. وهذا عند المشهور.

(وأمّا على المختار فينفسخ العقد من أصله ويسترجع تمام الأُجرة المسمّاة بكاملها ويردّ إلى المؤجّر أُجرة المثل للستّة أشهر الماضية) والمفروض أنّ كلّ شهر بخمسين فيردّ إليه ثلاث مائة مقابل الستّة أشهر الماضية وليس ستة مائة **(فإنّ هذا هو مقتضى)** كون الفسخ للعقد من أصله، أي **(فرض العقد المزبور في عالم الاعتبار كأنّه لم يقع بينهما)**.

وقد ذكر (قدس سره) في نفس المصدر: **(وهذا نظير الإجازة في العقد الفضولي)** كما لو باع بستان الغير وبعد سنة أجازَ مالكُ البستان البيع الواقع قبل سنة **(فإنّ الإمضاء وإن كان متأخراً إلّا أنّ متعلّقه)** أي الممضى وهو البيع من حين صدوره **(فمن الآن يحكم بصحّة ما وقع في ظرفه، فلا جرم)** أي لا محالة **(يترتّب الأثر عليه من الأوّل)**. بمعنى أنّ النماءات في الفترة الماضية على قسمين: قسمٌ تصرم وقسمٌ ما زال باقياً والقسم الثاني ملكٌ للمشتري لا للبائع.

نعم، ما تصرف فيه البائع أثناء المدّة الماضية من نماءات وما أشبه ذلك فهي للبائع، وهذا ما عبر عنه سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) في بحثه في كتاب البيع في مصباح الفقاهة بـ "الكشف الانقلابي"، وبنى عليه السيد الأُستاذ (مد ظله).

ومعنى "الكشف الانقلابي" هو: حصول الانقلاب في وعاء الاعتبار، فإنّ الانقلاب المستحيل إنّما هو في عالم التكوين وهو أنْ ينقلب الشيء عما وقع عليه، وأمّا في عالم الاعتبار فأيّ مانعٍ مِن ذلك؟ مِن أنّ يكون مِلك البستان – كما في المثال – في السنة المتخللة بين البيع والإجازة، للبائع وبحصول الإجازة من المالك بعد سنة يكون البستان مِلكاً للمشتري مِن حين البيع، وكون البستان في فترةٍ واحدةٍ ملكاً لشخصين على نحو الاستقلال مما لا محذور فيه مع اختلاف الاعتبار، أي أنّ المجيز اعتبر مِلكيةً تمتد لما قبل إجازته وهي المِلكية مِن حين البيع، ولا مانع من ذلك في عالم الاعتبار، فكما يمكن اعتبار ملكية لشخص بعد سنة يمكن أنْ يعتبر له مِلكية لما قبل سنة إذا ترتب أثرٌ عقلائي على ذلك؛ إذ يكفي في صحّة الاعتبار أنْ يترتب عليه أثرٌ عقلائي، وأيّ مانعٍ مِن أنْ يكون ما صدر مِن المُجيز هو تمليك المشتري هذا البستان مِلكيةً تمتدُ لما سبق من السنة، وأثر ذلك أنّ النماءات الباقية في تلك المدّة من مِلك المشتري دون البائع.

وهذا هو "الكشف الانقلابي" بمعنى الحكم بملكية البائع للبستان إلى أنْ تحصل الإجازة، لا ملكية ظاهرية بل ملكية واقعية، ولذلك لو تصرّف في النماءات في هذه الفترة فهو تصرف مِن المالك في ملكه، فإذا حصلت الإجازة فقد حصلت مِلكيةٌ ممتدةٌ للسنة الماضية، وهذا هو مقتضى الجمع بين الأدلة.

فكذلك الكلام في الفسخ، فإنّه بعد الفسخ يُفرض العقد كأنْ لم يكن.

ولكن ما هو الحكم في هذه المدّة التي استخدم المستأجر فيها المنفعة، وربما يكون قد وهبها لغيره في هذه المدّة، كما إذا استأجر الدارَ سنةً أو استأجر السيارةَ سنةً ووهب منفعتها لولده أو لصديقه؟

قال سيدنا الخوئي (قدس سره) في نفس المصدر [ص175]: (**فله حينئذٍ فسخ العقد من أصله وفرضه كأن لم يكن**) ونتيجته: (**فيرجع بتمام الأُجرة المسمّاة، ويدفع للمؤجّر أُجرة المثل لما مضى، كي لا يذهب المال المحترم هدراً بعد امتناع استرداده، كما أنّ له الإمضاء والتقسيط حسبما عرفت**).

وبناء على ماذكر في المسألة الخامسة من الفصل الآتي أنْ يقال في المقام: وهو ما إذا آجرَ مالكُ الدارِ الدارَ سنةً لزيدٍ ثم باعها لعمروٍ، وقام زيدٌ – الذي استأجر الدارَ سنة – بفسخ الإجارة بعد ستّة أشهر منها، أنّه هل تعود المنفعة الباقية للبائع مع أنّه حينئذٍ ليس مالكاً للدار أم تعود للمشتري؟

فهل الفسخ حلٌّ للعقد مِن حينه أو حلٌّ للعقد مِن أصله؟

فإنْ قيل: بأنّ الفسخ حلٌّ للعقد مِن حينه فهل هذا يعني أنّ الإجارة تبعضت إلى إجاراتٍ بعدد الشهور والأزمنة، فمقتضى تبعض الإجارة وانحلالها إلى إجاراتٍ بعدد الشهور والأزمنة أنّ هذه المنفعة الباقية ترجعُ لمن كان مالكًا للعين عند إيقاع الإجارة وهو البائع لا المشتري.

وإنْ قلنا: بأنّ الفسخ حلٌّ للعقد مِن أصله فكأنّ العقد لم يكن، ومقتضى ذلك رجوع المنفعة للمشتري بمقتضى قانون تبعية المنفعة للعين في الملك.

لكن هذا الكلام كلّه محل تأملٍ: فلا صحّة للكبرى التي ذكرها سيدنا الخوئي (قدس سره) من أنّ الفسخ حلٌّ للعقد مِن أصله؛ بل هناك فرقٌ واضحٌ بين الإجازة وبين الفسخ، ولا تمامية للصغرى.

بل حتى لو قلنا بأنّ الفسخ حلّ للعقد مِن حينه لا مِن أصله فإنّ النتيجة لا تختلف.

والحمد لله رب العالمين