بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المبحثُ الثالث: في التفصيل بين كون العيب مستلزماً لعدم كون المنفعة وافيةً بالغرض النوعي منها، وكون العيب مستلزماً للتبعيض في المنفعة.

فهنا صورتان:

الصورةُ الأُولى: أنْ يكون العيب مانعاً مِن كون المنفعة بمجموعها وافيةً بالغرض النوعي منها، وهذا هو مورد خيار العيب الذي سبق البحث فيه.

الصورةُ الثانية: أنْ يكون العيب مستلزماً للتبعيض في المنفعة، مع أنّ الباقي منها وافٍ بالغرض المقصود منه نوعاً.

فما هو حكم هذه الصورة؟

وبيانُ ذلك بذكر مطلبين:

المطلبُ الأوّل: إنّ المنفعة بطبعها تتبعض، إمّا بلحاظ الزمان كمنفعة الدور، فإنّ لكلّ شهرٍ منفعة السُكنى، وإمّا بحسب المقدار كما في البساتين – مثلاً –، فإنّ منافعها بثمارها فيمكن التبعيض في كمية المنفعة بلحاظ مقاديرها.

فلو فُرض أنّ العيب الموجود في الدار اقتضى التبعيض في منافعها بحسب الأزمنة، فهي مما يمكن سكناها بالنحو الوافي في بعض الأشهر دون بعض الأشهر – مثلاً –، أو التبعيض في الكمية بحيثُ تكون كمية الثمرة المُستفادة مِن البستان - وإلّا فالثمرة جيدة – أقل مِن كمية الثمرة المُستفادة مِن البساتين الأُخرى.

ففي فرض كون العيب مستلزماً للتبعيض في المنفعة فهل تصل النوبة لتقسيط الأُجرة أم تصل النوبة لثبوت خيار العيب – كما هو في الصورة الأُولى –؟

الصحيحُ: أنّ العيب إذا كان مستلزماً لنقص كمية المنفعة بطلت الإجارة في القسم المفقود، لا أنّها صحتْ وله خيار العيب، ويسقط مِن الأُجرة بمقدار ما قابله بحسب النسبة سواءً كانت المنافع متساوية في المالية أم كانت متفاوتة.

فلو كانت الدار المُستأجرة ذات خَمس غرف وأُجرتها خمسة ملايين، وقد تسبب العيب في خراب غرفةٍ منها مع وفاء البقية بطلتْ الأُجرة في هذا المقدار ولهُ أنْ يسترد الخُمس المقابل لهذه المنفعة الناقصة، وهذا لا علاقة له بالأرش المصطلح عليه في باب خيار العيب؛ لأنّ الأرش موضوعه كونُ المعاملة صحيحةً بتمام جهاتها، غاية ما في الباب أنّ المُستأجر لو طالب بضمان خلل المنفعة – وهو تخلّف وصف الصحّة – لكان المُؤجر مشغول الذمّة بالأرش، وإلّا فالمعاملة تامة.

بينما في محلّ الكلام تكون الإجارةُ باطلة في المقدار الناقص وتتقسط الأُجرة بلحاظها، بغض النظر عن التفات المُستأجر وعدم التفاته ومطالبته بعد التفاته وعدم مطالبته.

المطلبُ الثاني: أنّ ما مضى إنّما يتم إذا لوحظت المنافع على نحو الانحلال والتبعيض، كما في الفنادق المُستأجرة حيث تُلاحظ الغرف فيها على نحو الانحلال والتبعيض، فعدمُ صلاحية بعض غرفها للانتفاع لا يعني ثبوت خيار العيب؛ وإنّما يعني بطلان الإجارة في المقدار الناقص.

وأمّا لو لوحظت المنافع على نحو المجموع وأُخذت الاستفادة منها على نحو الشرط – لا على نحو الجزء – كما هو الغالب مثلاً في استئجار السيارة أو في استئجار البيت، وإنّما يقابل المجموعُ بالمجموع، وتمامية المنافع تلحظ شرطاً في الإجارة، لا جزءاً مقابَلاً بجزءٍ مِن الأُجرة فلا تبطل بتخلفه الإجارة، كما أشار لذلك سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) في موسوعته المباركة في كتاب الإجارة[1] بقوله: **(وأمّا إذا كان لحاظها على وجه الشرطيّة، كما لعلّه الغالب في إجارة الدور المتعارفة بين الناس، وحيث تقع الإجارة بإزاء ما صدق عليه اسم الدار، ويراعى بعنوان الاشتراط)** لا بعنوان الجزء **(في متن العقد اتّصافها بالاشتمال على خمس غرف – مثلاً – كالاشتمال على السرداب أو المرافق الصحّيّة)** أو التهوية وما شابه ذلك، إلّا أنّها ليست أجزاء مقابلة بالأُجرة بل هي شروط **(فإنّ التخلّف في مثل ذلك لا يترتّب عليه إلّا الخيار في الفسخ والإمضاء من أجل تخلّف الشرط)** وإلّا فالإجارة صحيحة **(ولا مجال حينئذٍ للتقسيط بوجه كما هو ظاهر جدّاً)**.

المبحثُ الرابع: في حكم العيب إذا كانت العين المُستأجرة كُلّية لكن المُؤْجِر أقبضَ المُستَأجِر عيناً معيبة.

[1] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة الخوئي الإسلامية، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص147.

قال سيد العروة (قدس سره الشريف) في متن العروة: **(وكان جاهلاً به: فإن كان ممّا تنقص به المنفعة فلا إشكال في ثبوت الخيار له بين الفسخ والإبقاء، والظاهر عدم جواز مطالبته بالأرض فله الفسخ أو الرضا بها مجاناً.**

نعم، لو كان العيب مثل خراب بعض بيوت الدار فالظاهر تقسيط الأُجرة لأنّه يكون حينئذٍ من قبيل تبعض الصفقة.

ولو كان المعيب مما لا تنقص معه المنفعة كما إذا تبيّن كون الدابّة مقطوعة الإذن أو الذنب فربّما يستشكل في ثبوت الخيار معه، لكن الأقوى ثبوته إذا كان ممّا يختلف به الرغبات وتتفاوت به الأُجرة).

وتوضيح العبارة: أنّه لو كان العيب ممّا لا تنقص معه المنفعة، فالمنفعةُ وافية حتى مع وجود العيب، كما إذا تبين كون الدابة مقطوعة الإذن أو الذنب، كأنْ استأجر حماراً مقطوع الإذن أو الذنب - مثلاً – لحمل الأثقال مثلاً، فلا علاقة لقطع الإذن والذنب بالمنفعة الملحوظة، فربّما يستشكل في ثبوت الخيار معه؛ لكونه معيباً، لكن الأقوى ثبوته إذا كان النقص ممّا يختلف به الرغبات وتتفاوت به الأُجرة، لا مُطلقاً.

وبيانُه: إنّ العيب في العين على نوعين: إذ تارةً يستلزم نقص المنفعة – وهذا ما سبق البحث فيه – وهو مورد خيار العيب، وتارةً لا يستلزم نقص المنفعة أبداً، بل العينُ المعيبة وافيةٌ بتمام المنفعة المقصودة.

لكن ما لا يستلزم نقص المنفعة فيهِ تفصيلٌ بين فرضين:

الفرضُ الأوّل: أنْ يكون العيب ممّا تختلف به الرغبات – مع أنّه لا يوجب نقص المنفعة – المستلزم بطبيعة الحال لتفاوت الأُجرة، كالمثال المذكور في المتن حيثُ إنّ الحمار - مثلاً – السليم مِن أيِّ عيبٍ أشدُ رغبةً مِن الحمار المقطوع الذنب، بحيثُ يستوجب اختلاف الرغبة هنا اختلاف القيمة، وإنْ كانت المنفعة على حدٍّ سواء، بخلاف الفرس - مثلاً – فإنّه لا يقصدُ مِنهُ حملُ الأثقال وإنّما يقصدُ مِنهُ الركوب والزينة، فالفرسُ المقطوع الذنب ناقصُ المنفعة؛ لأنّ منفعة التزين بِهِ لا تتحقّق مع كونه مقطوع الذنب.

فهذا هو الفرق بين كون العيب مستوجباً لنقص المنفعة أو ليس مستوجباً لنقصها.

ففي مثل ما إذا كان ممّا تختلف به الرغبات يثبتُ الخيار مع أنّه لا نقص في المنفعة؛ إذ لا مدخل لنقص المنفعة في ثبوته.

وهذا مبني على أنّ مناط خيار العيب هو تخلّف الشرط، إذ لو كان مناط خيار العيب هو قاعدة "لا ضرر" فإنّ الدابة المقطوعة الذنب إذا كانت وافيةً بتمام المنفعة فلا ضرر كي يكون شمول حديث "لا ضرر" مستوجباً لثبوت الخيار.

بخلاف ما لو كان مناط الخيار الشرط الارتكازي وهو كون العين سليمة مِن سائر ما يوجب قلّة الرغبة المؤثر في نقصان الأُجرة أو القيمة، والشرطُ قد تخلّف، فمقتضى تخلّف الشرط ثبوت الخيار.

الفرضُ الثاني: ما إذا لَمْ تختلف الرغبة – وإنْ كان العيب موجوداً – ولَمْ تتفاوت الأُجرة، كما في زماننا اليوم لو استأجر إمرأةً للخدمة في بيته فبان أنّها عقيمة.

أو كما مثل له سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) بقوله: (**كما لو استأجر دابّة أو جارية للخدمة فبان أنّها عقيمة، أو عبداً للكتابة فبان أنّه خصي**)[2].

أو كما مثل له السيد الحكيم السبط (قدس سره الشريف) بقوله: (**مثل كون الحمار خصياً، والدار غير مسجلة بدائرة الطابو ونحوهما مما يوجب قلة الرغبة في العين ونقص قيمتها من دون أن يكون موجباً لقلة الرغبة في منفعتها التي هي موضوع الإجارة والمعاوضة**)[3]. فإنّ عدم تسجيل الدار في دائرة الطابو لا علاقة له بالمنفعة، ولا تتفاوت به الرغبات في مقام الإجارة.

وإنّما تتفاوت بِهِ الرغبات في الشراء؛ إذ لا تأثير له بوجهٍ في اختلاف الرغبة بالإضافة إلى المنفعة المقصودة بالإجارة، فلم يتخلّف الشرط الارتكازي، فمن ثمّ لَمْ يثبت لأجله الخيار، وإنْ ثبت خيار العيب في باب البيع لاختلاف الرغبات في فرض النقص.

والسر في الفرق: أنّ المنتقل إليه في باب البيع عينٌ معيبة بالضرورة فيثبت خيار العيب، بينما المنتقل إليه في باب الإجارة هي المنفعة – وليست العين –، والمفروض أنّ المنفعة ليست معيبة؛ لأنّ عيب العين لا يستوجب نقص المنفعة إطلاقاً ولا تختلف به الرغبات، فالمقام خارجٌ موضوعاً عن ثبوت خيار العيب.

تعقيبٌ: – لم يتعرض له الأعلام في المقام – لو شك في ثبوت الخيار في بعض هذه الموارد، فما هو مقتضى الأصل العملي في المقام؟

---

[2] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة الخوئي الإسلامية، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص148.

[3] مصباح المنهاج، كتاب الشفعة وكتاب الإجارة، تأليف السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم، دار الهلال، الطبعة الثانية، ص241.

والأصل العملي في المقام تارةً يتصور بلحاظ الموضوع، أي: جريان الأصل العملي في نفس العقد، وتارةً بلحاظ الحكم، أي: جريان الأصل العملي في الأثر وهو الملكية.

أمّا الأوّل: وهو جريان الأصل العملي بلحاظ الموضوع.

فقد أُفيد في تقريرات بعض مشائخنا القميين (مد ظله) في بغية الراغب[4] أنّه بناءً على جريان استصحاب العدم الأزلي، فالجاري في المقام استصحاب عدم خيارية هذا العقد؛ لأنّ هذا العقد قَبل حدوثه لَمْ يكن فلَمْ يكن خيارياً، كما في المرأة إذا شك في أنّها قُرشيّة أم لا، فيُقال: هذه المرأة قَبل تكونها لَمْ تكن فلَمْ تكن قُرشيّة فيستصحب عدم قُرشيّة المرأة، فلا يترتب عليها آثار الحيض بين الخمسين والستين.

وفي المقام يُقال: هذا العقد قَبل صدوره لَمْ يكن فلَمْ يكن خيارياً، لأنّ موضوع الأثر المركب – لا المقيد – أي: المركب مِن جزئين عقدٌ وعدمُ خياريته، والعقد بالوجدان وعدم خياريته باستصحاب العدم الأزلي.

لكن المشكلة - كما أفاد – أنّ استصحاب عدم خيارية هذا العقد معارضٌ باستصحاب عدم لزومه؛ فإنّ هذا العقد قَبل وجوده لَمْ يكن فلَمْ يكن لازماً، فيجري استصحاب عدم لزوم هذا العقد، فيقعُ التعارض حينئذٍ بين استصحاب عدم خيارية هذا العقد وبين استصحاب عدم لزومه.

لكن هذا الإشكال غيرُ واردٍ؛ بلحاظ أنّ الأثر المنظور بالأصل العملي ما هو؟ فإنّ الأثر المستفاد من الأدلة هو الدخيل في تحديد ما هو الأصل الجاري في المقام، حتى لو بنيّ على جريان استصحاب العدم الأزلي.

فإنْ كان الأثر المستفاد من الأدلة ومنها المرتكزات العقلائية هو ثبوت حقّ الخيار، أي: كون الخيار حقّاً قابلاً للإسقاط والنقل بعوض أو بدونه، فاستصحاب عدم خيارية هذا العقد يجري بلا معارضٍ؛ لأنّ استصحاب عدم خيارية هذا العقد ينفي الحقّ ولا يعارضه استصحاب عدم لزومية هذا العقد؛ إذ لا أثر له، فإنّ عدم اللزومية لا يثبت الخيار بمعنى الحقّ كي يكون معارضاً لاستصحاب عدم خيارية هذا العقد.

---

[4] بغية الراغب في مباني المكاسب، تقرير لأبحاث سماحة آية الله العظمى الشيخ الوحيد الخراساني (دام ظله) في الخيارات، بقلم نزار آل سنبل القطيفي، الناشر: مدرسة الإمام باقر العلوم (عليه السلام)، الطبعة الأولى، ج4، ص372.

وإنْ كان الأثر المستفاد من الأدلة مجرّد نفي اللزوم – لا ثبوت حقّ الخيار –، فالجاري الأصل الثاني دون الأوّل، أي: استصحاب عدم لزوم هذا العقد على نحو استصحاب العدم الأزلي فينتفي به اللزوم، ولا يعارضه استصحاب عدم خيارية هذا العقد؛ لأنّه لا أثر له؛ إذ المنظور هو أثرُ عدم اللزوم.

فدعوى التعارض بين الأصلين غيرُ صناعية؛ لأنّ تحديد مناط الأصل بتحديد ما هو الأثر مِن جريانه.

وأمّا الأصل الجاري في الحكم وهو مسألة المِلكيّة، فيمكن أنْ يُقال في المقام: أنّه لو فَسَخَ أحدهما العقد لاعتقاده أنّ لهُ الخيار فشُك في بقاء المِلكيّة وعدمها، فالجاري استصحاب المِلكيّة.

فإنْ لَمْ يجرِ الأصل في الموضوع ولو لمانعٍ كعدم جريان الاستصحاب في الأعدام الأزلية جرى الأصلُ في الحكم وهو الأثر وهو استصحاب المِلكيّة عند تحقّق الفسخ مِن قِبل أحدهما.

والحمد لله رب العالمين