بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المبحثُ الخامس: في ثبوت خيار العيب للعيب الحادث بعد العقد.

والكلام هنا في موردين: الأوّل: في الإجارة على الأعيان، **والثاني**: في الإجارة على الأعمال.

المورِدُ الأوّل: في الإجارة على الأعيان.

والبحث فيها في مطلبين:

الأوّل: في فرض كون العيب بَعْدَ العقد وقَبل القبض.

الثاني: في فرض كون العيب بَعْدَ القبض.

المطلبُ الأوّل: ثبوتُ الخيار في فرض كون العيب في العين بَعْدَ العقد وقَبل القبض.

وثبوت الخيار في المقام يبتني على تحديد مدرك الخيار، والمدارك لخيار العيب – كما مضى – ثلاثة:

المدركُ الأوّل: هو التعدي مِن روايات البيع بإلغاء الخصوصية عرفاً لباب الإجارة.

وبناءً على هذا المدرك يُقال: إنّ مقتضى إطلاق الروايات الدالة على ثبوت الخيار عند ظهور العيب أنْ لا فرق في ذلك بين كون العيب قَبل العقد أو بَعْدَه قَبل القبض.

المدركُ الثاني: أنّ مناط ثبوت الخيار هو اشتراط السلامة، ومقتضى ذلك بحسب المرتكزات أنّ الميزان في ثبوت الخيار هو السلامة حين القبض والاستيلاء على المعوض – وهو المنفعة –، لا السلامةُ حين العقد.

والسر في ذلك: أنّ كلّ معاوضةٍ متقومةٌ بالغرض النوعي مِن المعاملة، فالغرض النوعي في باب البيع يختلف عن الغرض النوعي في باب الإجارة؛ فإنّ الغرض النوعي مِن المعاوضة البيعية هو التملك، وبما أنّ الغرض النوعي مِن المعاوضة البيعية هو التملك فهو حاصلٌ مِن حين العقد، بينما الغرض النوعي مِن الإجارة هو السلطنة على استيفاء المنفعة، وموطنُ هذا الغرض النوعي فرض القبض – لا فرض العقد –؛ فإنّ المُستأجر وإنْ ملك المنفعة بمجرّد العقد لكن الغرض النوعي مِن الإجارة لا موطن له إلّا بَعْدَ القبض، فلذلك كان مصب اشتراط السلامة هو السلامةُ حين القبض لا حين العقد.

فلو كان مدرك ثبوت خيار العيب في باب البيع هو اشتراط السلامة لقلنا بأنّ مقتضاه السلامة حين البيع، بينما مقتضى الشرط الارتكازي على السلامة في باب الإجارة هو كون السلامة حين القبض، وبالتالي فإذا حدث العيبُ بَعْدَ العقد وقَبل القبض ثبت الخيار للمُستأجر؛ إذ الغرض النوعي مِن المعاوضة الإجارية هو استيفاء المنفعة وموطن الاستيفاء فرض القبض، فمقتضى ذلك أنْ يكون اشتراط السلامة منوطاً بالقبض، وحيثُ تخلّف الشرط ثبت الخيار.

المدركُ الثالث: قاعدة "لا ضرر".

وقد أُفيد مِن قِبل بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه الإجارة[1] بقوله: **(نعم قاعدة لا ضرر لا يمكن التمسك بها لا هنا)** أي: في باب الإجارة **(ولا في باب البيع)** إذا حدث العيبُ بَعْدَ العقد وقَبل القبض **(لأنَّ الضرر واقع على ملك المشتري)** وملك المُستأجر **(فلا وجه لتحميله على البايع بل هو ضرر عليه، وهذا واضح)** أي: تحميل الخيار على البائع ضررٌ عليه.

فكأنّ منظوره (رحمه الله) أنّ مستند خيار العيب لو كان هو قاعدة "لا ضرر" فإنّ الضرر الحاصل بالعيب ضررٌ في ملك المشتري؛ لأنّه حصل بَعْدَ العقد، وفي ملك المُستأجر؛ لأنّه حصل بَعْدَ معاملة الإجارة، وبما أنّه قد حصل في ملك المُستأجر فشمولُ قاعدة "لا ضرر" للمُستأجر لإثبات الخيار لهُ تحميلٌ لخسارة هذا الضرر على المُؤجر، مع أنّ "لا ضرر" مقرونةٌ بـ "لا ضرار"، ومقتضى اقتران "لا ضرر" بـ "لا ضرار" أنْ لا شمول لـ "لا ضرر" لمورد مستلزمٍ للضرار على الآخر، ومقتضى شمول "لا ضرر" للمُستأجر ورودُ الضرار على المُؤجر، فلا إطلاق لـ " لا ضرر" لمثل المورد.

ولكن يلاحظ على ذلك: أنّ "لا ضرر" لو خليتْ ونفسها فمقتضى إطلاق القاعدة أنّ لزوم العقد وهو الإجارة في حقّ المُستأجر ضررٌ عليه؛ لأنّ الضرر قد حصل قَبل القبض، فمقتضى كون اللزوم ضرراً عليه ارتفاع اللزوم بـ "لا ضرر".

إلّا أنّ تطبيق "لا ضرر" في المقام على المُستأجر دون المُؤجر أو بالعكس خاضعٌ للمرتكزات العقلائية، فبما أنّ التطبيق خاضعٌ للمرتكزات العقلائية والمفروضُ أنّ مصب الغرض النوعي مِن الإجارة لدى المرتكزات العقلائية فرض القبض؛ لأنّ الغرض النوعي – وهو استيفاء المنفعة – إنّما يكون في فرض القبض، فالمدارُ في تحديد موطن الضرر وعدمه فرض القبض – لا فرض العقد–،

[1] كتاب الإجارة، مؤسسة دائرة معارف الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت (عليهم السلام)، ج1، ص261.

لذلك كان مقتضى احتفاف "لا ضرر" بهذه المرتكزات العقلائية انصراف تطبيقها في فرض حدوث الضرر بَعْدَ العقد وقَبل القبض على ضرر المُستأجر؛ لأنّ الضرر وإنْ حدث في ملكه إلّا أنّه حدث في نفس موطن الغرض النوعي مِن الإجارة، فمقتضى "لا ضرر" نفي اللزوم في فرض كون اللزوم ضررياً على المُستأجر، والمفروض أنّ اللزوم في المقام ضرري عليه.

المطلبُ الثاني: ما إذا حدث العيب بَعْدَ القبض.

كما في قول سيد العروة (قدس سره الشريف): (**وكذا له الخيار إذا حدث فيها**) أي: في العين (**عيب بعد العقد وقبل القبض، بل بعد القبض أيضاً**) فلا فرق في ثبوت الخيار بين أنْ يكون العيب حادثاً قَبل القبض أو بَعْدَه.

وقد ورد في تعلّيقة المحقّق النائيني (قدس سره) على كلام الماتن في المقام قوله: (**هذه المسألة مشكلة غاية الإشكال**)[2]. أي: أنّ تعميم الخيار حتى للعيب الحادث بَعْدَ القبض في غاية الإشكال.

لكن سيدنا الخوئي (قدس سره) في موسوعته المباركة في كتاب الإجارة[3] أفاد بقوله: (**لا إشكال في أنّ هذا العيب موجب للخيار في البيع، لإطلاق الأخبار المتضمّنة لثبوته فيمن اشترى عيناً فوجد فيها عيباً، فإنّها تشمل العيب الحادث قبل العقد وبعده. كما لا إشكال في أنّه لا يوجبه فيه فيما إذا حدث بعد القبض، لخروج العين بالتسليم عن عهدة البائع، وكون الغرامة حينئذٍ كالغنيمة في ملك المشتري.**

فهل الإجارة أيضاً كذلك، أو لا؟

اختار الثاني في المتن، وأنّ الخيار يثبت بحدوث العيب مطلقاً، سواء أكان قبل العقد أم بعده، قبل القبض أم بعده، حتى إذا استوفى بعض المنفعة ومضى بعض المدّة، كما لو استأجر الدار سنة فحدث فيها عيب بعد ستّة أشهر). بأنْ استلم الدار وسكنها ولكن بعد ستّة أشهر حدث خللٌ في جدرانها أو حدث خلل في مجاريها فإنّ الخيار يثبت.

(**والظاهر أنّ ما أفاده (قدس سره) هو الصحيح. والوجه فيه: أنّ العين في باب الإجارة باقية على ملك المؤجّر**) لأنّ المعاوضة ليست على العين في باب الإجارة (**والذي ينتقل إلى المستأجر إنّما هي المنافع خاصّة، وقد عرفت أنّ متعلق عقد الإجارة بمقتضى الشرط الضمني الارتكازي إنّما هي العين**

---

[2] العروة الوثقى، مؤسسة النشر الإسلامي التابعة لجماعة المدرسين بقم المشرفة، ج5، ص34.

[3] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة الخوئي الإسلامية، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص149 – 150.

الصحيحة) السليمة **(القابلة للانتفاع بها منفعةً مطلوبة مرغوبة، إذ المنتقل إليه)** أي: إلى المُستأجر بالإجارة **(إنّما هي منفعة العين الصحيحة)** فلابُدّ أنْ يكون متعلّق الشرط الارتكازي المنفعةُ للعين الصحيحة **(لا كيفما اتّفق، وهذه المنافع وإن كان قبضها بقبض نفس العين)** بمعنى: أنّه لما استلم العين قبض المنافع مع أنّ المنافع تدريجيّة، فمنافع ما بعد ستّة أشهر لم يأتِ وقتها بعد، لكنه عندما قبض العين قبض المنافع **(إلّا أنّها لمّا كانت تدريجيّة الحصول ولم تكن مجتمعة في الوجود فلا جرم كان وصف الصحّة)** المشروط بالشرط الارتكازي في العين المستأجرة **(ملحوظاً ومشروطاً في العين المستأجرة حدوثاً وبقاءً بمناط واحد، فإنّ العلّة المقتضية لاعتباره)** أي: لاشتراطه **(حدوثاً بعينها تقتضي اعتباره)** أو قُل: اشتراطه **(بقاءً أيضاً وهي بناء العقلاء بمقتضى الشرط الارتكازي)** وهو شرط السلامة **(على صلاحيّة العين للانتفاع بها منفعةً صحيحة)** مدّة الإجارة، فإنّ شرط السلامة يعني أنّه يشترط صلاحية العين للانتفاع بها مدّة الإجارة **(حيث إنّ لازمه اعتبار بقائها على صفة الصحّة إلى نهاية المدّة، بحث لو حدث العيب أثناءها)** أي: أثناء المدّة **(أو بعد القبض قبل الاستيفاء)** أي: استيفاء المنفعة المتأخرة **(فضلاً عمّا قبل القبض فقد تخلّف الشرط)** إذ الشرط الارتكازي هو سلامة العين **(لسقوط العين عن الصلاحيّة لتلك المنفعة المطلوبة في بقيّة المدّة، كما لو استأجر عبداً للكتابة يوماً فمرض أثناء النهار بحيث أصبحت كتابته بطيئة أو رديئة، أو دابّة للركوب)** أو استأجر في زماننا اليوم سيارةً للركوب **(فحدث فيها عيب أثناء الطريق بحيث أوجب نقصاً في المنفعة)**. فإنّه لا إشكال في ثبوت الخيار له؛ إذ مناط ثبوت الخيار اشتراط السلامة، واشتراط السلامة في باب الإجارة يعني اشتراط صلاحيّة العين للانتفاع بها مدّة الإجارة وقد تخلّف هذا الشرط في بعض المدّة، وإنْ كان قبض المنافع بقبض العين.

ولكن أُورد عليه مِن قِبل بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه الإجارة[4] بقوله: **(واستشكل فيه المحقّق النائيني (قدس سره) وذكر أنّ المسألة في غاية الإشكال، واستغرب من ذلك بعض أساتذتنا العظام (قدس سره))** أي: السيد الخوئي **(جاعلاً الشرط الضمني هو السلامة إلى آخر مدة الانتفاع، لأنَّ تسلّم المنفعة وتحقق الانتفاع تدريجي الحصول وليس من قبيل العين الذي يتحقق تسلّمه بمجرد القبض)**.

[4] كتاب الإجارة، مؤسسة دائرة معارف الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت (عليهم السلام)، ج1، ص261 – 262.

أي: أنّ مرجع كلام السيد الخوئي (قدس سره) إلى الفرق بين البيع والإجارة في القبض؛ حيث إنّ متعلّق البيع هو العين واستلامها مِن حين القبض، بينما متعلّق الإجارة المنافع، والمنافع تدريجيّة الحصول، فمقتضى كونها تدريجيّة الحصول، أنْ يصدق على المنافع التي قَبل حصول العيب أنّها منافع بَعْدَ القبض، بينما المنافع التي حصلت بَعْدَ حصول العيب أنّها مِن قبيل العيب قبل القبض.

فهذا هو الفرق بين البيع والإجارة، وهذا ما هو في ذهن سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف).

ثمّ قال بعض الأجلة (رحمه الله): **(فبحصول العيب ولو بعد القبض ومضي مدة الانتفاع ينكشف أنَّ المؤجر لم يكن يملك بقاءً إلّا المنفعة الناقصة المعيبة فيكون للمستأجر حق الفسخ كما لو حصل العيب والنقص في الابتداء)**.

ثم أشكل (رحمه الله) عليه بقوله: **(وفيه: أنَّ العرف والعقلاء يرون قبض العين المستأجرة والاستيلاء عليها من قبل المستأجر في تمام تلك المدة في حوزته، ولهذا لو اتلفها عليه الغاصب كان ضامناً لقيمتها له لا للمؤجر ولا تنفسخ الإجارة. فلو أُريد بالبيان المذكور أنَّ شرط السلامة الارتكازي متخلف في المقام فمن الواضح أنَّ ذلك الشرط ليس بأكثر من شرط السلامة إلى حين الاستلام ودخول المعوض في حوزة صاحبه لا أكثر وهذا متحقّق في المقام، وإن أُريد أنَّ العيب كالتلف خسارة واقعة على العين بالأصالة فيتحملها المالك للعين وهو المؤجر لا المستأجر فهذا لو سلّم في التلف لا يسلّم في العيب الذي تكون العين موجودة وفي حوزة المستأجر وكذلك أصل المنفعة المملوكة له)**.

والحمد لله رب العالمين