بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

وتحقيقُ المسألة:

إذا وجد المُؤجّر عيباً في الأُجرة وكانت الأُجرة عيناً شخصيةً فهل يثبتُ للمُؤجّر الخيار بين الفسخ والإمضاء مع الأرش أم لا؟

وقد أفادَ جملةٌ مِن الأعلام ومنهم سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) أنّ ثبوت الأرش خلافُ القاعدة؛ لأنّه ضمانٌ متفرعٌ على المطالبة فثبوتُهُ يحتاج لدليل، وحيثُ لا دليل فيقتصر فيه على مورده وهو الروايات الواردة في باب البيع.

لكن قد يُقال كما في كلمات بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه الإجارة[1]:

إنّ الروايات الواردة في باب البيع ومنها رواية زرارة كما في الوسائل: **(وعنهم، عن أحمد بن محمّد، عن الحسين بن سعيد، عن فضالة، عن موسى بن بكر، عن زرارة، عن أبي جعفر (عليه السلام) قال: أيما رجل اشترى شيئا وبه عيب وعوار لم يتبرأ إليه ولم يبين له، فأحدث فيه بعد ما قبضه شيئا ثم علم بذلك العوار وبذلك الداء، أنه يمضي عليه البيع ويرد عليه بقدر ما نقص من ذلك الداء والعيب من ثمن ذلك لو لم يكن به)**[2]. وإنْ اشتملت على عنوان الشراء إلّا أنّ العرف يُلغي خصوصيّة الشراء بمقتضى مناسبة الحكم للموضوع، ولو كان لعنوان الشراء لما أفتى المشهور بأنّه لا فرق بين الثمن والمثمن في أنّ العيب الموجود في أيٍّ منهما موضوعٌ لخيار العيب، مما يعني رفع اليد عن خصوصيّة الشراء، وأنّ المناط انتقال العين الشخصيّة بالمعاوضة، فبما أنّ المنفهم عرفاً هو انتقال عينٍ شخصيّةٍ بالمعاوضة صدق ذلك على الأُجرة في باب الإجارة؛ حيثُ إنّ الأُجرة الشخصيّة قد انتقلت إلى المُؤجّر بالمعاوضة بين الأُجرة والمنفعة، فإذا وجد بها عيباً شملتها روايات ثبوت الخيار في العيب.

---

[1] كتاب الإجارة، مؤسسة دائرة معارف الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت (عليهم السلام)، ج1، ص265.

[2] وسائل الشيعة، الحر العاملي، تحقيق مؤسسة آل البيت (عليهم السلام) لإحياء التراث، ج18، كتاب التجارة، أبواب الخيار، الباب 16 باب ثبوت الخيار للمشتري بظهور العيب السابق مع جهالته به، وعدم براءة البائع وسقوط الرد بالتصرف دون الأرش، ح2.

ولكن: إنّ العرف وإنْ تعدى مِن المثمن للثمن في قوله (عليه السلام) في رواية زرارة: (**أيما رجل اشترى شيئا وبه عيب وعوار**) إلّا أنّه لَمْ يخرج عن محيط الدلالة وهو انتقال العين الشخصيّة بمعاملةٍ متقومة بالشراء وإنْ لَمْ يتعلّق الشراء بنفس العين، بل التعبير بـ "الشراء" بالنسبة للثمن واردٌ أيضاً في بعض الروايات بمعنى مطلق الابتياع للثمن أو المثمن، فالتعدي في باب البيع عرفي.

وأمّا إلغاء خصوصيّة الشراء بالمرة، بدعوى: أنّ المناط هو أنْ تنتقل إليه عينٌ بالمعاوضة ولو كان إجارةً أو صلحاً أو هبةً معوضةً – على مَن يرى أنّ العوض في الهبة مقابل الموهوب –، فهو مما لَمْ يُحرز عرفيته.

فما ذكره بعض الأجلة (رحمه الله) مِن التعدي إلى الإجارة، في كتابه الإجارة بقوله: (**وهذا الفهم هو الصحيح، فإننا ذكرنا في بحث سابق أنّ مناسبات الحكم والموضوع لابدَّ من إعمالها في مقام اقتناص الظهور النهائي من الدليل، وهي في كل مقام تقتضي فهماً خاصاً للحكم الوارد فيه، فإنَّ بعض الأحكام يتناسب عرفاً أن يكون مربوطاً بالإنشاء أو بالعناوين العقدية المنشأة وبعضها يكون المناسب رجوعها إلى أصل المعاوضة والمبادلة بين المالين وحفظ حقّ كل من الطرفين في ماله وهذا الحكم من هذا القبيل، والله الهادي للصواب**)[3].

ليس واضحاً؛ إذ مناسبة الحكم للموضوع تعتمد على تحديد ما هو الموضوع، والموضوعُ في الروايات مَن انتقلت إليه عينٌ معيبةٌ بسبب معاملةٍ متقومة بالشراء، والحكمُ هو ثبوتُ خيار العيب، فلو اختص هذا الحكم بهذا الموضوع لَمْ يكن طرحاً لقرينة مناسبة الحكم للموضوع كي يُقال: بأنّ مقتضى قرينة مناسبة الحكم للموضوع التعدي لانتقال عينٍ معيبةٍ بمعاوضة وإنْ لَمْ تكن بيعاً ولا إجارةً ولا غير ذلك.

المسألة التاسعة "من أحكام فصل الإجارة".

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**مسألة 9: إذا أفلس المستأجر بالأُجرة كان للمؤجّر الخيار بين الفسخ واسترداد العين وبين الضرب مع الغرماء، نظير ما إذا أفلس المشتري بالثمن حيث إنّ للبائع الخيار إذا وجد عين ماله**).

[3] كتاب الإجارة، مؤسسة دائرة معارف الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت (عليهم السلام)، ج1، ص265.

لا ريب أنّ باب الإجارة موضوعٌ للخيارات كخيار الغبن وخيار تخلّف الشرط وخيار تبعض الصفقة.

وإنّما الكلام في ثبوت خيار التفليس، والمقصودُ بخيار التفليس ما إذا أفلس المُستأجر فلَمْ يقدر على أداء الأُجرة، فهل يثبتُ للمُؤجّر الخيار مِن باب خيار التفليس؟

قد استدل على ثبوت خيار التفليس للمُؤجّر بوجوهٍ:

الوجهُ الأوّل: التمسك بقاعدة "لا ضرر".

حيثُ إنّ لزوم العقد في حقّ المُؤجّر مع إفلاس المُستأجر عن أداءِ الأُجرة لزومٌ ضرري، فمقتضى "لا ضرر" ارتفاعه.

إلّا أنّ الاستدلال إنّما يتم لو انحصر انتفاء الضرر في رفع اللزوم، وأمّا لو كانت هناك وسائلُ أُخرى لجبر الضرر غير لزوم العقد كأنْ يكون مع الغرماء فلا يكون مقتضى "لا ضرر" انتفاء اللزوم، مضافاً إلى أنّه لا مرجح لضرر المُستأجر على ضرر المُؤجّر كي تجري بلحاظ الثاني وإنْ استلزم الضرار على الأوّل.

الوجهُ الثاني: التمسك ببعض الروايات الخاصة الواردة في التفليس.

وأوضحُ الروايات هي صحيحة عمر بن يزيد، كما في الوسائل: (**وبإسناده عن محمّد بن أحمد بن يحيى، عن العباس، عن حماد بن عيسى، عن عمر بن يزيد، عن أبي الحسن (عليه السلام) قال: سألته عن الرجل يركبه الدين فيوجد متاع رجل عنده بعينه؟ قال: لا يحاصه الغرماء**)[4].

وقد تمسك سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) بإطلاق الرواية، بدعوى: أنّ عنوان المتاع يشمل العين حال البيع والعين المتضمنة للمنفعة حال الإجارة، فإنّ المقصود بقول الراوي: (**سألته عن الرجل يركبه الدين**) هو الدائن بلحاظ أنّ عدم تسديد ديونه لتفليس المدين ثقل عليه (**فيوجد متاع رجل عنده بعينه**) فهل يسترد دينه منه أو يضرب مع الغرماء؟ فأجابه (عليه السلام) بقوله: (**لا يحاصه الغرماء**)، أي: يمكنه أنْ يسترد؛ إذ لا معنى لأنّ تكون العين خاصةً بِهِ إلّا في فرض الاسترداد والفسخ، وإلّا لكان مع الغرماء.

---

[4] وسائل الشيعة، الحر العاملي، تحقيق مؤسسة آل البيت (عليهم السلام) لإحياء التراث، ج18، كتاب الحجر، الباب 5 باب أن غريم المفلس إذا وجد متاعه بعينه كان أحق به إلا أن لا تقصر التركة عن الدين فيقسم بالحصص، وإن كان عنده رهن فالغرماء فيه سواء، ح2.

وقد أشار لذلك سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) بقوله: (**فإنّ دعوى شمولها للمقام**) أي: باب الإجارة (**غير بعيدة باعتبار أنّ وجدان المتاع عنده مطلق يشمل ما لو كان ذلك بعنوان البيع أو الإجارة، وكونه مالكاً لمنافعه لا لعينه، إذ لم يتقيّد ذلك بصورة البيع.**

إذن فلا بأس بالتعدّي استناداً إلى هذه الصحيحة، التي إطلاقها غير قاصر الشمول للمقام، مضافاً إلى عدم الخلاف في المسألة كما عرفت)[5].

وفي مقابل ذلك، ما ذكره السيد الحكيم السبط (قدس سره الشريف) في كتابه الإجارة: (**ومثله الاستدلال بإطلاق الصحيح، كما يظهر مما عن بعض مشايخنا (قدس سره)، بدعوى شمول المتاع للعين المستأجرة. إذ فيه: أنه ينصرف للمتاع المقابل للدين المملوك للمفلس والذي من شأن الغرماء المحاصة فيه كسائر أملاكه. مع أنّه يقصر عن الإجارة على العمل.**

وكذا الاستدلال بقاعدة نفي الضرر. إذ لا مرجح لضرر المستأجر على ضرر غيره من الغرماء.

هذا وقد قال في كتاب الحجر من مفتاح الكرامة بعد أن تعرض لبعض ما ذكرنا: (لكنا لم نجد مخالفاً ولا متأملاً منّا في الباب ولا في الإجارة). وكأنّه يحاول بذلك تتميم الاستدلال بالإجماع.

لكنه في غاية الإشكال، لقلة من تعرض للخيار المذكور، ولقرب اعتمادهم على بعض الوجوه المتقدمة والآتية، من دون أن يكون إجماعاً تعبدياً ينهض بالاستدلال)[6].

ومنهُ يتضح أنّ دعوى عدم الخلاف في الحكم محلّ تأمل؛ حيثُ إنّ الإجماع المنقول مما لَمْ يُحرز في المقام، وإنّما المدارُ على الرواية وأنّه هل يتعدّى منها أم لا؟

والتعدّي مبني على عناصر:

الأوّل: أنّ المراد من قوله: (**فيوجد متاع رجل عنده**) أي: ما كان متعلقاً للمعاملة كالعين في عقد الإجارة، – غاية ما في الأمر أنّ المُؤجّر لَمْ ينقل نفس العين وإنما مَلّكَ منفعتها للمستأجر –، ولو بقرينة الصدر والذيل وهو فرض الإفلاس.

الثاني: أنّ قول الإمام (عليه السلام): (**لا يحاصه الغرماء**) مما يدل على كون العين مورد محاصة الغرماء لولا حكم الشارع.

---

[5] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة الخوئي الإسلامية، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص135.

[6] مصباح المنهاج، كتاب الشفعة وكتاب الإجارة، تأليف السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم، دار الهلال، الطبعة الثانية، ص247.

الثالث: إنّ ظاهر كلمة "بعينه" في قول الراوي: (**فيوجد متاع رجل عنده بعينه**) ظاهرٌ في المتاع الذي هو محل للمعاوضة حتى يصدق كلمة بعينه.

إلّا أنّ هذه العملية في الإستظهار أشبهُ بالعملية الجراحية مِن أجل تعدية مفاد الرواية لما هو محلّ الكلام؛ فإنّ الرواية لو طُرحتْ على العرف فإنّ ما يفهمه العرف من كلمة (**فيوجد متاع رجل عنده بعينه**) أنّ المراد به المتاعُ المقابل للدَّين الذي انتقل بالمعاوضة للمدين، كما يظهر من التعبير (بعينه) ولا ظهور في الرواية لما يشمل ما هو متاع للدائن بالفعل؛ لأنّه في حالة الإجارة تكون العين المُستأجرة ملك للمُؤجّر لا أنّها متاعٌ للمدين، فالتعدية لباب الإجارة متوقف على إطلاق المتاع على المنفعة، بأنْ يُقال: بما أنّ العين المُستأجرة موجودة لدى المُؤجّر فالمنفعة أيضاً موجودة لدى المُؤجّر، والمنفعة مما يصدقُ عليها "المتاع" فيشمله حكم الرواية.

مع أنّ ظاهر المتاع هو العين التي انتقلت للمدين، ووَقَعَ في حوزة الدائن وقوعاً شرعياً بالأمانة أو الولاية، فهنا يُقال: للدائن أنْ يستوفي دَينه مِنهُ ولا يحاصه الغرماء.

وأمّا شموله للمنفعة فليس بعرفي.

والنتيجة: أنّ الاستدلال على ثبوت خيار التفليس لمحلّ الكلام بالرواية غيرُ تامٍ.

والحمد لله رب العالمين