بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**واستقرار ملكيّة الأُجرة موقوف على استيفاء المنفعة أو إتمام العمل أو ما ببحكمهما، فلو حصل مانع عن الاستيفاء أو عن العمل تنفسخ الإجارة كما سيأتي تفصيله**).

الأمرُ الثالث: مِن مختصات عقد الإجارة – بحسب متن العروة –.

وحاصلهُ: أنّ ملكيّة الأُجرة تختلفُ عن ملكيّة المعوض؛ فإنّ ملكيّة المعوض سواءً كان هو المنفعة كما في إجارة الأعيان، أو العمل كما في إجارة الأعمال، ملكيّةٌ مستقرّةٌ بالعقد؛ فإنّ عقد الإجارة متى تمّ ملكَ المُستأجر على المُؤجّر المنفعة ملكيّةً مستقرّة، وملكَ المُستأجر على ذمّة الأجير العمل ملكيّةً مستقرّة.

بينما ملكيّة الأُجرة سواءً كانت الإجارة إجارةَ أعيانٍ أو أعمالٍ ملكيّة متزلزلة – لا مستقرّة –.

وما يصلح بُرهاناً إنيّاً على ذلك: ما أشار إليه الماتن (قدس سره) مِن أنّه إذا حصل مانعٌ عن استيفاء المنفعة، أو مانعٌ عن الاستمرار في العمل، فإنّ المشهور مِن الفقهاء على القول بانفساخ الإجارة، وهذا يعني أنّ ملكيّة المُؤجّر للأُجرة متزلزلة، أي: أنّ استقرارها منوط بأنْ لا يحصلَ مانع.

فإنّ قول المشهور بانفساخ عقد الإجارة لو حصل مانعٌ في الأثناء دليلٌ إنيّ على أنّ ملكيّة الأُجرة ملكيّة متزلزلة.

وقد أشكل على ذلك سيدنا الخوئي (قدس سره) في كتاب الإجارة من موسوعته المباركة بأنّ التفريق في سنخ الملكيّة بين ملكيّة الأُجرة وملكيّة المعوض مما لا نعرفُ لهُ وجهاً محصلاً، بل إنّ الملكيتين مِن سنخٍ واحدٍ؛ فلو حصل مانعٌ أوجب الانفساخ فسنخُ الملكيّة التي حصلتْ قَبل حصول المانع متساوية النسبة للعوض والمعوض، فلا وجه للقول بأنّ ملكيّة العوض متزلزلة وملكيّة المعوض مستقرّة.

سواء كان ما يوجبُ الانفساخ حاصلاً حدوثاً قَبل زمان الاستيفاء، كما لو خربت السيارة أو انهدمت الدار قَبل وقتُ الاستيفاء، أو انكشفَ بَعْدَ العقد أنّه لا قُدرة للأجير على العمل، فإنّ غير

المقدور غير قابل للتملك والتمليك، وكذا لو تبين أنّه لا منفعة للعين فإنّ الإجارة تنتفي بانتفاء موضوعها، أو كان المانع حاصلاً في الأثناء فالإجارة باطلة بالنسبة للمدّة الباقية.

وقد أوضح ذلك بقوله (قدس سره الشريف): (**أقول: الظاهر أنّ في كلامه (قدس سره) مسامحة واضحة، فإنّ ظاهر العبارة التفكيك بين الأُجرة والمنفعة في التزلزل وعدمه، وأنّ الملكيّة المتزلزلة خاصّة بالأُجرة. ولا محصّل له.**

فإنّ التزلزل قد يطلق في العقود الجائزة التي لم تكن مبنيّة على اللزوم ويجوز للمملك الرجوع من الأوّل، فلم تكن مستقرّة في طبعها، كما في الهبة غير المعوضّة.

ومن الواضح عدم كون المقام من هذا القبيل، بعد البناء على كون الإجارة من العقود اللازمة كما تقدّم، وأنّه لا يجوز لأيّ من المؤجّر والمستأجر الفسخ والتراجع في الأُجرة ولا في المنفعة، فهما سيّان من هذه الجهة والعقد لازم من الطرفين.

وقد يطلق في العقود اللازمة لأجل عروض ما يمنع من اللزوم، وحينئذٍ فقد يفرض أنّ حدوث المانع عن الاستيفاء كاشف عن بطلان الإجارة من الأوّل، كما لو حدث المانع بعد العقد وقبل أن يستوفي المستأجر المنفعة، أو قبل أن يتصدّى الأجير للعمل، بحيث كشف عن عدم التمكّن بتاتاً، المستلزم للكشف عن أنّه لم يكن مالكاً ليملّك. ونتيجته: عدم ملكيّة المؤجّر للأُجرة ولا المستأجر للمنفعة، وأنّ تأثير العقد كان مجرّد خيال محض، فلا ملكيّة رأساً من أيّ من الطرفين، لا أنّها كانت ولم تكن مستقرّة)[1].

وإنْ فرض حدوثُ المانعِ في الأثناء، كما إذا استأجرَ الدارَ سنة فانهدمتْ بعد ستّة أشهر، أو استأجر الأجير للإيصال إلى كربلاء المقدسة فأصابه العجز في أثناء الطريق بحيثُ لَمْ يمكن الانتفاعُ في المدّة الباقية، انفسخت الإجارةُ لا محالة بلحاظ المدّة الباقية، فلَمْ تنتقل منافع المدّة الباقية مِن أوّل الأمر إلى المستأجر، كما لَمْ تنتقل الأُجرة في المدّة الباقية مِن أوّل الأمر إلى المُؤجّر، فانكشف بطلانُ الإجارة في هذا المقدار مِن كلا الطرفين؛ فإنّ انتفاء المعوض موجبٌ لانتفاء عوضه لا محالة بمقتضى المعاوضة، فحالها مِن هذه الجهة حالُ الفرض السابق – الذي انكشف مِن أوّل الأمر – بلحاظ المدّة الباقية.

---

[1] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة الخوئي الإسلامية، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص161 – 162.

وأمّا بالنسبة للمدّة السابقة حيثُ استوفى المُستأجر منفعةَ الدار أو استوفى المُؤجّر عملَ الأجير فيها فيثبت للمستأجر خيار تبعض الصفقة، فإنْ فسخ استرد الأُجرة كاملة، وحيثُ لا يمكن للمُؤجّر استرجاع المنفعة؛ لأنّ المنفعة استوفيتْ في المدّة الماضية، فإنّ لهُ أُجرة المثل بالنسبة لما مضى، وإنْ أمضى الإجارة في المدّة الماضية كان لها مِن الأُجرة بمقدارِ ما يعادلها نصفاً أو ثلثاً.

ثمّ قال (قدس سره الشريف): **(فالنتيجة: أنّ استقرار الأُجرة بالنسبة إلى هذا المقدار)** أي: الزمن الباقي **(مشروط بعدم حدوث موجب للفسخ فيما بعد، وإلّا)** إذا حصل المانع **(فلا استقرار للمكليّة، بلا فرق في ذلك بين الأُجرة والمنفعة)** أي: العوض والمعوض **(فما يظهر من كلامه (قدس سره) من انتقال المنفعة بملكيّة مستقرّة وانتقال الأُجرة بملكيّة متزلزلة لا نعرف له وجهاً محصّلاً، بل هما سيّان حدوثاً وبقاءً، صحّة وفساداً، لزوماً وجوازاً، حسبما عرفت)**.

وأورد عليه بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه الإجارة[2] بقوله: **(والظاهر أنَّ منظور السيد الماتن (قدس سره) موارد انفساخ الإجارة بقاءً بلحاظ العمل إذا لم يقم به الأجير في وقته أو المنفعة التي حصل المانع من استيفائها بعد الإجارة مع إمكانه)** أي: إمكان الاستيفاء **(حين الإجارة، كما إذا آجره نفسه أو دابته على أن يحمله إلى كربلاء في ليلة النصف من شعبان فلم يفعل حتى امتنع عليه ذلك)**.

ومقصوده: أنّه ليس منظور سيد العروة (قدس سره) لا إلى حصول المانع قَبل زمان العمل كي يُقال بالبطلان، ولا لحصول المانع أثناء الاستيفاء أو أثناء العمل كي يُقال بطلت الإجارة في المدّة الباقية وكان له خيار تبعض الصفقة بالنسبة للمدّة الماضية، وإنّما منظورُ سيد العروة (قدس سره) لفرضٍ ثالث مضى بحثُه في المسألة الثانية عشرة في فصل أركان الإجارة، **ومفادها:** أنّه إذا استأجره ليوصله ليلة النصف مِن شعبان إلى كربلاء المقدسة وكان قادراً على الإيصال لكنه أبطأ عن العمل عمداً حتى عجز، وهذا فرضٌ ثالثٌ، لا أنّ المانع حصل قَبل زمان العمل، ولا حدث المانع أثناء العمل، بل هناك فرضٌ ثالثٌ وهو أنّ الأجير لَمْ يتلبس بالعمل عمداً حتى عجز، فهذا هو الفرضُ المنظور لسيد العروة.

وأتبع ذلك (رحمه الله) بقوله: **(فإنه في أمثال ذلك بناءً على المشهور تنفسخ الإجارة بقاءً – وقد تقدم البحث عنه في بعض الفروع السابقة وسيأتي تفصيله أيضاً – ولا يستحق شيئاً من الأجرة ، بل قد**

[2] كتاب الإجارة، مؤسسة دائرة معارف الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت (عليهم السلام)، ج1، ص274 – 275.

يقال: إنَّ الإجارة عرفاً وعقلائياً) هي (بذل الأجرة بإزاء الاستيفاء) أي: استيفاء العمل أو المنفعة **(فإذا امتنع بقاءً استيفاؤها انفسخت الإجارة)** فكلامُ المشهور وفق المرتكز العقلائي **(وهذا بخلاف ما إذا لم يسلمه الأُجرة أو تعذر عليه تسليمها، فإنّ الإجارة لا تنفسخ، نعم قد يثبت الخيار في الصورة الثانية).**

وهذا شاهدٌ واضحٌ على الفرق بين الأُجرة وبين العمل؛ فإنّ الأجير إذا امتنع عن العمل حتى تعذر تنفسخ الإجارة في المدّة الباقية، بينما إذا لَمْ يسلم المُؤجّر الأُجرة حتى تعذرت لا تنفسخ الإجارة.

فكيف يُقال بعدم وجود فرقٍ بين العوض والمعوض؟ بل هنالك فرقٌ بحسب فتوى المشهور.

(وبهذا يظهر أنّه ليس النظر إلى خيار عدم التسليم ليقال بأنّه لا فرق بين الأُجرة والمنفعة ولا إلى موارد عدم المنفعة المقتضي بطلان الإجارة من أوّل الأمر، وإنّما المنظور إلى موارد انعقاد الإجارة صحيحة وانفساخها بقاءً – على مبنى المشهور – والفرق بين ملك الأُجرة وملك المنفعة، فالأُجرة حيث إنها في قبال العمل أو الانتفاع فمع عدم حصول العمل – مع إمكانه – أو حصول المانع عن الانتفاع بقاءً تنفسخ الإجارة ولا يستحق المؤجر الأُجرة على المستأجر، بخلاف حصول المانع عن تسليم الأُجرة، فإنّه لا يوجب الانفساخ وعدم استحقاق المنفعة وإن أوجب الخيار في بعض الحالات).

فما هو منظورُ سيد العروة غير ما هو منظورُ سيدنا الخوئي (قدس سرهما) في مقام الإشكال على الماتن.

ويلاحظُ على ذلك:

أوّلاً: أنّ الإجارة ليست كما ذكر من أنّها (هي بذل الأجرة بإزاء الاستيفاء)؛ فإنّ لزوم البذل أثرٌ مِن آثار الإجارة لدى العرف العقلائي المعاملي، وأنّ حقيقة الإجارة لديهم كالبيع مبادلة مالٍ بمالٍ في مقام الملكيّة، وبالتالي لا يصح أنْ يُقال: بما أنّ الإجارة هي بذلُ الأُجرة بإزاءِ الاستيفاء فمقتضى تعذر الاستيفاء أنْ تنفسخ الإجارة، بل أنّ غاية تعذر الاستيفاء خارجاً هو الضمان، أي: ضمان ما تعذر مِن عملٍ أو منفعةٍ.

وثانياً: أنّ مبنى المشهور وإنْ كان كما ذكره (رحمه الله): هو القول بالإنفساخ إذا لَمْ يقم الأجيرُ بالعمل حتى تعذر عليه، بينما لو لَمْ يسلم الأُجرة حتى تعذرتْ فلا انفساخ للإجارة، إلّا أنّ إشكال سيدنا الخوئي على مفاد عبارة سيد العروة (قدس سرهما) في المقام وهي: **(فلو حصل مانع عن الاستيفاء أو عن العمل تنفسخ الإجارة)**؛ فإنّ المنصرف مِن العبارة حصول المانع القهري قَبل وقت الاستيفاء أو أثناءه وحكمه الإنفساخ بلا تفصيل بين العوضين، كما تعرض له سيد العروة (قدس سره) أيضاً في المسألة الرابعة والمسألة الثانية عشر مِن هذا الفصل.

كما أنّ سيد العروة (قدس سره) في المسألة الثانية عشر في فصل أركان الإجارة قد بنى على التفصيل بين انكشاف ضيق الوقت مِن الأساس عن العمل فالإجارة باطلة، وبين حصول المانع مع التفصيل فيه بين فرض كون الوصف – وهو الإيصال في الوقت المحدد مثلاً – ملحوظاً على نحو القيدية أو على نحو الشرطية، فوافق المشهور في بعض الفروض لا جميعها.

وثالثاً: أنّ ما ذكره (رحمه الله) إنّما يتصور في فرض كون الأُجرة نقداً أوعيناً شخصيّة، وأمّا في فرض كون الأُجرة أو الثمن منفعةً أو عملاً بحيثُ يرد فيه التفصيل بين حصول المانع قَبل وقت الاستيفاء أو أثناءه، فحينئذٍ لا يوجد فرق في الملكيّة فيه بين العوض والمعوض مِن حيثُ الاستقرار وعدمه.

والحمد لله رب العالمين