بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المسألة الأولى "من فصل أحكام العوضين".

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**مسألة 1: لو استأجر داراً – مثلاً – وتسلّمها ومضت مدّة الإجارة استقرّت الأُجرة عليه، سواء سكنها أم لم يسكنها لاختياره، وكذا إذا استأجر دابّة للركوب أو لحمل المتاع إلى مكان كذا ومضى زمان يمكن له ذلك وجب عليه الأُجرة واستقرّت وإن لم يركب أو لم يحمل بشرط أن يكون مقدّراً بالزمان المتّصل بالعقد، وأمّا إذا عيّنا وقتاً فبعد مضيّ ذلك الوقت. هذا إذا كانت الإجارة واقعة على عين معيّنة شخصيّة في وقت معيّن.**

وأمّا إن وقعت على كلّي وعين في فرد وتسلّمه فالأقوى أنّه كذلك مع تعيين الوقت وانقضائه. نعم، مع عدم تعيين الوقت فالظاهر عدم استقرار الأُجرة المسمّاة وبقاء الإجارة وإن كان ضامناً لأُجرة المثل لتلك المدّة من جهة تفويته المنفعة على المؤجّر).

شرحُ العبارة:

قوله (قدس سره): (**سواء سكنها أم لم يسكنها لاختياره**)، أي: لأنّه فاتت المنفعة عليه باختياره، لا لسببٍ آخر، لذلك استقرّت الأُجرة عليه.

وقوله: (**يمكن له ذلك**) أي: استيفاء المنفعة.

وقوله: (**بشرط أن يكون مقدّراً بالزمان المتّصل بالعقد**)، بمعنى: أنّه إذا كان الوقت المحدد للإجارة زماناً متّصلاً بالعقد فحينئذٍ لو مضى زمان بعد استلام العين يمكن فيه استيفاء المنفعة استقرت الأجرة، بخلاف ما لو كان الزمان المحدد زماناً منفصلاً عن زمان العقد، فإنّ العبرة في الاستقرار بمضيّ ذلك الزمن المحدد لا بالزمن المتعقب لاستلام العين.

وقوله: (**وأمّا إن وقعت على كلّي وعين في فرد وتسلّمه**) كما إذا استأجر منهُ سيارةً للإيصال إلى مدينة كربلاء المقدسة وعيّن المؤجّر العين المُستأجرة في عينٍ شخصيّة وسلمها للمُستأجر.

وقوله: (**فالأقوى أنّه كذلك مع تعيين الوقت وانقضائه**) بمعنى: أنّه إذا كانت العينُ المُستأجرة كُلّيّة وكان الوقت معيّناً بينهما في العقد، واستلم المُستأجر العين ومضى الوقت المعيّن ولَمْ يستوفِ المنفعة استقرت الأُجرة.

وأمّا قوله: (**نعم، مع عدم تعيين الوقت ، فالظاهر عدم استقرار الأُجرة المسمّاة وبقاء الإجارة**) أي: لا يستحق المؤجّر الأُجرة المسمّاة، وإنّ الإجارة باقية؛ إذ لا موجب لبطلانها (**وإن كان ضامناً لأُجرة المثل لتلك المدّة من جهة تفويته المنفعة على المؤجّر**)، إذ ما دام الوقت ليس محدداً فللمُستأجر أنْ يُلزم المؤجّر بعدم استحقاقه للأُجرة المسمّاة؛ إذ التفويت لَمْ يستند للمُستأجر وإنّما استند للمؤجّر حيثُ إنّه لَمْ يعيّن الوقت، لكنه مع ذلك لا تخلو ذمّتُهُ مِن ضمان أُجرة المثل؛ لأنّه فوّت منفعةً ذات مالية على المؤجّر فعليه ضمانها له.

والبحثُ في: ما هو الميزان لاستقرار الأُجرة على المُستأجر بعد انقضاء المدّة التي يمكن فيها استيفاء المنفعة المملوكة بالإجارة، يتوقف على بيان أمرين:

الأمرُ الأوّل: إنّه ليس المقصودُ باستقرار الأُجرة وعدم استقرارها هو أنّ العقد يكون لازماً عند انقضاء المدّة، ومتزلزلاً قبل انقضاءها، بل المقصودُ بالبحث – بعد المفروغية عن كون عقد الإجارة مِن العقود اللازمة – أنّه مع انقضاء المدّة وعدم استيفاء المنفعة هل ينفسخ العقد قهراً فيكونُ الضمان لأُجرة المثل أم لا ينفسخ العقد فيضمن الأُجرة المسمّاة؟

الأمرُ الثاني: إنّ تحديد المدّة ليس مِن مقومات عقد الإجارة، ولكن لما كان المملوك بعقد الإجارة هو المنفعة أو العمل فإنْ كانت مالية المنفعة منوطة بحسب المرتكزات بتحديد المدّة كالسكنى في الدار؛ حيث تتفاوت ماليتها باختلاف الزمن مِن حيث كونه يوماً أو شهراً أو سنةً تعيّن تحديد المدّة، وإنْ لَمْ تكن كذلك كخياطة الثوب أو حمل المتاع لَمْ يلزم تعيين المدّة، والمدارُ فيه على ما هو المنصرف مِن أمثاله عرفاً.

وبعد وضوح ما سبق فإنّ في المقام اتجاهين في تحديد ما هو الميزان في استحقاق الأُجرة:

الاتجاهُ الأوّل: ما ذهب إليه سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) كما أفاده في كتاب الإجارة من موسوعته المباركة[1] مِن استقرار الأُجرة متى استلم المُستأجر العين ومضت المدّة سواءً كانت العين المُستأجرة شخصيّة أم كُلّيّة، وسواءً عُيّن زمان الاستيفاء أم لَمْ يعيّن، ولا تصلُ النوبة لضمان أُجرة المثل.

وبيانُ مسلكه (قدس سره الشريف):

أنّ في المقام صورتين:

الصورةُ الأُولى: كونُ العين المُستأجرة شخصيّة.

الصورةُ الثانية: كونُ العين المُستأجرة كُلّية.

الصورةُ الأُولى: أنْ تكون العين المُستأجرة شخصيّةً.

إذا تسلّم المُستأجر العين ومضتْ مدّة الإجارة استقرت الأُجرة، سواءً انتفع المُستأجر خارجاً أم لا، فهذا هو المطابق للقاعدة، كما قال (قدس سره): **(مطابقٌ لمقتضى القاعدة، نظراً إلى تحقّق التسليم من قبل المؤجّر وأدائه ما في عهدته، والمستأجر هو الذي فوّت المنفعة على نفسه، فمقتضى إطلاقات الأدلّة)** أي: أدلة الصحّة **(صحّة الإجارة، مضافاً إلى النصّ الخاصّ الناطق باستقرار الأُجرة فيمن استأجر أرضاً للزراعة ولم يزرعها)**.

والنصّ الخاصُ الذي أشار له سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) هو معتبرة إسماعيل بن الفضل، كما في الوسائل: **(محمّد بن علي بن الحسين بإسناده عن أبان، عن إسماعيل (ابن مسلم)، قال: سألت أبا عبدالله (عليه السلام) عن رجل استأجر من رجل أرضاً، فقال: آجرنيها بكذا وكذا، إن زرعتها أو لم أزرعها أُعطك ذلك، فلم يزرع الرجل؟ فقال: (له أن يأخذه بما له، إن شاء ترك، وإن شاء لم يترك)**.

ومحمّد بن يعقوب، عن حميد بن زياد، عن الحسن بن محمّد بن سماعة، عن غير واحد، عن أبان، عن إسماعيل بن الفضل، قال: سألت أبا عبدالله (عليه السلام) وذكر نحوه)[2].

وظاهرُ الرواية الشريفة أنّ للمؤجّر الأُجرة.

---

[1] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة السيد الخوئي، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص164.

[2] وسائل الشيعة، الحر العاملي، تحقيق مؤسسة آل البيت (عليهم السلام) لإحياء التراث، ج19، كتاب الإجارة، الباب 18 باب أنّ المستأجر إذا تسلّم العين ومضت مدّة يمكنه الانتفاع لزمت الأُجرة، ح1.

فإنْ قُلتَ: إنّ غاية مفاد هذه الرواية أنّ الإجارة صحيحة؛ حيثُ قال (عليه السلام): **(له أن يأخذه بما له)**، وأمّا أنّ الإجارة لازمةٌ بحيث يكون استحقاق الأُجرة المسمّاة مستنداً للعقد اللازم فلا يستفادُ منها ذلك؛ إذ مِن المحتمل كون المقصود أنّ المُستأجر للأرض حيثُ شرط على نفسه للمؤجّر أنْ يعطيه الأجرة المعينة سواءً زرع الأرض أم لا، كان للمؤجّر أنْ يلزمه بالأجرة المسمّاة تبعاً لشرطه، لا لأنّ المؤجّر استحقها بمرور المدّة.

قُلتُ: بعد المفروغية عن كون الإجارة مِن العقود اللازمة بحسب المرتكزات العقلائية، وكون مفاد عقد الإجارة ملكية المنفعة للمُستأجر بإزاء ملكية الأُجرة المسمّاة للمؤجّر، بغض النظر عن استيفاء المنفعة خارجاً، فالرواية الشريفة وإنْ دلتْ على صحّة الإجارة بالمطابقة لكن احتفافها بهذه النكات الارتكازية أوجب ظهورها في استقرار الأُجرة بمجرد انقضاء المدّة، وأنّ قول المُستأجر: **(إن زرعتها أو لم أزرعها أُعطك ذلك)** بيانٌ لما هو مقتضى العقد وليس شرطاً فيه.

ثمّ أفاد سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) بقوله: **(فلو استأجر داراً ولم يسكنها، أو دابةً لحمل المتاع ولم يحمل عليها حتى انقضت المدّة وانتهى الزمان الذي يمكن الانتفاع فيه سواء أكان)** الزمانُ المعين **(متّصلاً بالعقد أم منفصلاً لم يقدح ذلك في صحّة الإجارة ولم يمنع عن استقرار الأُجرة حسبما عرفت)**.

الصورةُ الثانية: أنْ تكون العين المُستأجرة كُلّيةً.

وهنا تفصيلٌ بين فرضين:

الفرضُ الأوّل: فرضُ تعيين الوقت.

الفرضُ الثاني: فرضُ عدم تعيين الوقت.

أمّا الفرض الأوّل: وهو كون العين المُستأجرة كُليّة وقام المؤجّر بتطبيق العين الكُلّية على عينٍ شخصيةٍ وسلمها للمُستأجر، وكان الوقت معيّناً ضمن المُستأجر الأُجرة المسمّاة بانقضاء المدّة.

توهمٌ ودفع:

قد يقال: **(بالتفصيل بين العين الشخصيّة والكلّيّة واختصاص الاستقرار بالأُولى، نظراً إلى صدق تسليم المنفعة بتسليم العين الشخصيّة بخلاف أداء الفرد من الكلّي، لعدم تعلّق الإجارة به، فما وقعت عليه الإجارة لم يتعلّق به التسليم، وما كان مورداً للتسليم لم تتعلّق به الإجارة.**

ففيه ما لا يخفى، بل هو واضح الفساد، ضرورة أنّ الشخصي يتضمّن الكلّي وزيادة)[3].

أي: أنّه لا فرق بين الشخصي والكُلّي إلّا أنّ الشخصي منفعةٌ متقومةٌ بالتشخص في الموضوع الخارجي كهذه الدار أو هذه السيارة، دون الكُلّي كمنفعة سيارةٍ متصفةٍ بالأوصاف المحددة، لا أكثر من ذلك.

وبناءً على هذا، فإذا قام المؤجّر حيثُ إنّ الولاية على التشخيص بيد المالك للعين وليست بيد المُستأجر، وسلّم العين للمُستأجر فتارةً يكون التسليم بعنوان الأمانة وتارةً يكون التسليم بعنوان الوفاء بالعقد، وتشخيص الكُلّي في الشخصيّ المقبوض.

(نعم، لو لم يكن التسليم بعنوان الوفاء بل كانت العين – في الإجارة الشخصيّة أو الكلّيّة – مدفوعة إلى المستأجر بعنوان الأمانة باعتبار أنّ المنفعة لمّا لم تكن مؤقّتة بوقّت خاصّ حسب الفرض، وإنّما آجر الدابة – مثلاً – لحمل متاعه خلال يوم من هذا الأُسبوع) حيثُ إنّه تارةً تكون الكُلّيّة بحسب العين وتارةً تكون الكُلّيّة بحسب الزمن، والفرض هنا أنّ الكُلّيّة بحسب الزمن **(حسبما يختاره المستأجر، فجعلها)** أي: جعل المؤجّرُ العين – وهي الدابة – **(أمانة عنده)** أي: عند المُستأجر **(لكي يستوفي المنفعة حيثما شاء. فحينئذٍ لا مقتضي للاستقرار بمضيّ زمان يمكن فيه الاستيفاء كما هو واضح)** كما لو مضى يوم أو يومان أو ثلاثة ولَمْ يستوفِ المنفعة فلا تستقر الأُجرة **(إلّا أنّه لا مقتضي أيضاً لضمان أُجرة المثل، إذ المؤجّر)** وهو مالك العين **(هو الذي فوّت المنفعة على نفسه بدفع العين أمانة وتسليط المستأجر عليها)** ولَمْ يدفعها بعنوان الوفاء بالعقد.

وأمّا إذا كان تسليمه للعين بعنوان الوفاء بالعقد **(فلا جرم كان تسليمه)** للعين تسليماً للمنفعة المملوكة **(بعد أن كان اختيار التطبيق بيد المؤجّر فله دفع أيّ فرد شاء وفاءً عن الكلّي كما هو الحال في البيع)** أي: كما لو اشترى شخصٌ صاعاً مِن الصبرة الخارجية والولاية على التطبيق بيد البائع فقام البائع وطبق الصاع الكُلّي المملوك على صاعٍ معيّنٍ فإن المشتري إذا استلم الصاع من باب الوفاء بالعقد فقد استلم المال المملوك **(وعليه، فقد سلّم)** المؤجّرُ **(المستأجر المنفعة بتسلّم العين، ومعه كيف يمكن القول بعدم استقرار الأُجرة؟!)** المسمّاة مع مضيّ المدّة.

---

[3] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة السيد الخوئي، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص165 – 166.

والحمد لله رب العالمين