بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

وتنقيحُ المطلب أنْ يُقال: إذا تلفت العينُ أثناء مدّة الإجارة، أو امتنع الانتفاع بها خلالها، فقد أفاد الشيخ (عليه الرحمة) في المبسوط بقوله[1]: (**إذا استوفى بعض المنفعة ثم تلف مثل أن يكون آجر عبده سنة معلومة بأجرة معلومة فاستخدمه ستة أشهر ثم مات العبد، فلا خلاف في أن العقد فيما بقي يبطل**) بانتفاء المنفعة (**وفيما مضى**) أي: في ما استوفاه (**لا يبطل عندنا**) وكذلك عند بعض العامّة (**وفيهم**) أي: العامّة (**من قال يبطل مبنيا على تفريق الصفقة**).

كما نقل في السرائر والتذكرة عن بعضهم: "أنّ تلف العين الموجب لتلف المنفعة في بعض المدّة مبطلٌ للعقد، باعتبار أنّ وحدة الصفقة عنصرٌ دخيلٌ في صحّة المعاملة".

وأمّا مذهب الإمامية فالمشهورُ بينهم عدم البطلان، بل تتقسط الأُجرة على المدّة.

والوجهُ في ذلك: أنّ الإجارة المتعلقة بالمنفعة المتكثرة بمرور الزمن انحلالية، والمعيار في صحّة المعاوضة هو إمكان الانتفاع بالعوضين، والمفروض أنّ المُستأجر في المقام قد استوفى المنفعة السابقة، وهذا يعني صحّة الإجارة؛ لتحقّق المعيار للصحّة فيها، فلا وجه للبطلان في ما تحقّق، كما لا وجه للصحّة في ما بقي؛ لامتناع الانتفاع في ظرفه. أو لانتفاء القدرة على التسليم بناءً على شرطيتها في صحّة المعاملة، أو لأنّ امتناع الانتفاع في المدّة الباقية مساوقٌ لانتفاء الغرض النوعي الموجب للبطلان، فمقتضى ذلك تقسيط الأُجرة على ما مضى وما بقي إنْ كانت الأجزاء متساوية، وإنْ كانت متفاوتة فبالنسبة، كما في المدن الكبيرة والعواصم حيثُ تختلف الأُجرة فيها في فصل الصيف عنها في فصل الشتاء لكثرة السياحة فيه، وكذلك في الأماكن المقدسة حيثُ تكونُ الأُجرة في أيام المناسبات أغلى مِن بقية الأيام، ففي مقام التقسيط لابُدّ مِن ملاحظة التفاوت. وهذا واضحٌ.

إلّا أنّ الشيخ (عليه الرحمة) في المبسوط أضاف لذلك ثبوت الخيار بقوله: (**وإذا ثبت ما قلناه إن الإجارة صحيحة فيما مضى، وباطلة فيما بقي، فهو بالخيار بين أن يفسخ وأن يقيم، فإن أراد الفسخ فلا**

[1] المبسوط في فقه الإمامية، شيخ الطائفة الطوسي، المكتبة المرتضوية، ج3، ص223.

كلام فيه كما لو انفسخ أوقلنا ببطلانه، فله أجرة المثل، وإن أقام نظرت فإن كان أجرة ما بقي مثل أجرة ما مضى، فإنه يأخذه لما مضى. وإن كان فيما بقي من المدة أجرته أكثر مما مضى، فإنه يستحق تلك الزيادة وذلك مثل أن يكون أجرة المدة التي مضت مائة درهم، وأجرة مدة ما بقي مائتين فإنه يستحق عليه مائتين ويعكس هذا إن كانت أجرة المدة التي مضت مائتين ومدة الباقي مائة، فإنه يستحق مائة)[2].

ومُؤدى كلامه (رحمه الله): أنّ للمُستأجر فسخ العقد، فإذا فسخ العقد استرجع تمام الأُجرة المسمّاة ودفع عما استوفاه أُجرة المثل.

وقد وافقه السيد الحكيم الجد (قدس سره الشريف) في منهاج الصالحين بقوله[3]: **(مسألة 27: إذا انهدمت الدار التي استأجرها فبادر المؤجر إلى تجديدها فالأقوى أنه إن كانت الفترة غير معتد بها)** كأن تكون بضع ساعاتٍ **(فلا فسخ ولا انفساخ)** أي: لا تنفسخ الإجارة وليس للمُستأجر الخيار **(وإن كان معتدا بها)** كأنْ فات على المستأجر ثلاثة أيامٍ في إصلاح الدار أو السيارة مثلاً **(رجع المستأجر بما يقابلها من الأجرة وكان له الفسخ في الجميع لتبعض الصفقة، فإذا فسخ رجع بتمام الأجرة)** مع أنّه استوفى بعض المنفعة **(وعليه أجرة المثل لما قبل الانهدام)**.

كما وافقه في المسألة السيد الأُستاذ (مدّ ظله) في المنهاج بقوله: **(مسألة 405: إذا استأجر داراً فانهدم قسم منها، فإن كانت بحيث لو أعاد بناءُ القسم المهدوم على الوجه المتعارف لعدّت بعد التعمير مغايرة لما قبله في النظر العرفيّ كان حكمه ما تقدّم في المسألة السابقة، وإن لم تعدّ كذلك فإن أقدم المؤجر على تعميرها فوراً على وجهٍ لا يتلف شيء من منفعتها عرفاً لم تبطل الإجارة ولم يكن للمستأجر حقّ الفسخ، وإن لم يقدم على ذلك وكان قادراً عليه فللمستأجر إلزامه به، فإن لم يفعل كان له مطالبته بأجرة المثل للمنفعة الفائتة كما أنّ له الخيار في فسخ الإجارة رأساً – ولو مع التمكّن من إلزامه – فإن فسخ كان عليه للمؤجر أجرة مثل ما استوفاه من المنافع ويرجع عليه بتمام الأجرة المسمّاة، وإن لم يقدم على تعميرها على الوجه المذكور لتعذّره ولو في حقّه فتلف مقدار من منفعة الدار بطلت الإجارة بالنسبة إلى**

---

[2] المبسوط في فقه الإمامية، شيخ الطائفة الطوسي، المكتبة المرتضوية، ج3، ص223 – 224.

[3] منهاج الصالحين، للمرحوم آية الله العظمى المغفور له السيد محسن الطباطبائي الحكيم (قدس سره)، دار التعارف للمطبوعات، كتاب الإجارة، الشرط السادس: إمكان حصول المنفعة، ج2، ص118.

المنافع الفائتة، وكان للمستأجر حقّ فسخ أصل الإجارة، فإن فسخ جرى عليه ما تقدّم في الصورة السابقة عند الفسخ)[4].

وهو ما أفاده سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) في كتاب الإجارة مِن موسوعته المباركة[5] بقوله: **(ولكنّه مع ذلك يثبت الخيار للمستأجر وإن لم يتعرّض له الماتن، باعتبار أنّ المستأجر استأجر العين في تمام المدّة بإجارة واحدة، وهي وإن كانت منحلّة)** لأنّ المنافع تتكثر بمرور الزمن **(إلّا أنّ كلّ جزء مرتبط بالآخر بمقتضى فرض وحدة الإجارة)** فهي صفقة واحدة **(وحيث صحّت الإجارة في البعض)** وهو ما مضى **(دون الآخر)** وهو ما بقي **(فلا جرم تبعّضت عليه الصفقة، فمن أجله يثبت له خيار التبعّض من أجل تخلّف الشرط الضمني)** لاحتفاف المعاوضة بشرط ارتكازي وهو تملك تمام الأجزاء بملكية واحدة **(فله حينئذٍ فسخ العقد من أصله وفرضه كأن لم يكن، فيرجع بتمام الأُجرة المسمّاة، ويدفع للمؤجّر أُجرة المثل لما مضى، كي لا يذهب المال المحترم هدراً بعد امتناع استرداده كما أنّ له الإمضاء والتقسيط حسبما عرفت)**.

وتحقيق المسألة بالبحث في مطلبين:

المطلبُ الأوّل: في تخريج خيار تبعّض الصفقة.

والمطلب الثاني: في توجيه عدم بناء المشهور على ثبوت خيار تبعّض الصفقة.

المطلبُ الأوّل: في تخريج خيار تبعّض الصفقة.

إن مدركُ خيار تبعّض الصفقة أحد وجهين:

الوجهُ الأوّل: ما ذكره سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) مِن وجود شرطٍ ارتكازي في كُلّ معاوضةٍ وهو الوحدة.

فكما أنّ هذا الشرط ملحوظٌ في العين المتعلّق للمعاوضة، كما لو باعه داراً فتخلّفت بعض غرفها، أو باعه موسوعةً فتخلفتْ بعضُ أجزائها، ثبت لَهُ خيار تبعّض الصفقة، فكذلك في الإجارة.

ولا يختصُ ذلك بإجارة الأعيان بل يشمل إجارة الأعمال؛ فكما أنّه في إجارة الأعيان إذا آجره السيارة لمدّة شهرين –مثلاً– فخربت السيارة أثناء المدّة، فإنّ لَهُ خيار تبعّض الصفقة لتخلف الشرط

---

[4] منهاج الصالحين، فتاوى المرجع الديني الأعلى السيد علي الحسيني السيستاني (دام ظله)، طبعة مصححة 1445 هـ – 2023م، ج2، كتاب الإجارة، أحكام التسليم في الإجارة، ص129.

[5] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة السيد الخوئي، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص174 – 175.

الارتكازي –وهو وحدة الصفقة– وإنْ كانت منافع السيارة منحلّة بحسب عمود الزمان، كذلك في إجارة الأعمال كما لو استأجره على بناء البيت، فإنّ بناء البيت ينحل إلى أعمال وأيام، ولكن إذا حصل خلل أثناء المدّة بنحوٍ أوجب بطلان الإجارة فيما بقي والصحّة فيما مضى، فإنّ لَهُ خيار تبعّض الصفقة لنفس المناط وهو تخلف الشرط الارتكازي.

وقد أشكل بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه الإجارة[6] فقال: **(وقد ذكرنا فيما سبق أنَّ ملاك خيار تبعض الصفقة إنّما هو الشرط الضمني الارتكازي بوحدة الصفقة، وهذا غير موجود بلحاظ الأجزاء الطولية للمنفعة في عمود الزمان)**.

وإنّما هو ثابت بنظر العقلاء في الأجزاء العرضية، كما لو اشترى موسوعةً فتخلّف بعض أجزائها، فهنا يأتي خيار تبعّض الصفقة.

أمّا في الأجزاء الطولية للمنفعة بحسب عمود الزمان كمنافع الدار ومنافع السيارة فلا **(بمعنى أنّه لا يوجد شرط ضمني)** ارتكازي **(بأنَّ تكون المدة التي استؤجر فيها العين)** مِن حيثُ المِلكيّة بنظر المُستأجر على نحو العموم المجموعي بحيثُ يأبى أنْ تكون مِلكيّته لها مبعّضة فيثبتُ لَهُ خيار تبعّض الصفقة **(إذا بقي مقدار منها غير منتقل إليه فالمستأجر غير راض بما استوفاه من المنفعة في المدة المضروبة، إذ بعد فرض أنّه قد استوفى المنفعة واستقرت عليه الأجرة)** فيما مضى **(فهو ملزم به)** أي: بالأُجرة المسمّاة مقابل ما مضى **(فلا أثر لهذا الخيار إلّا تبديل أُجرة المسمّى إلى أُجرة المثل، وليس هذا هو حكمة جعل الخيار عقلائياً في موارد تبعض الصفقة)** حتى نقول به في المقام **(فإنَّ نكتة جعله)** أي: خيار تبعّض الصفقة **(ولو بالشرط الضمني الارتكازي أن لا تتبعض الصفقة على من انتقل إليه بحيث يملك بعضها)** دون البعض الآخر **(وهذا حاصل في المقام على كل حال، وليس نكتة خيار تبعض الصفقة الانتقال من قيمة المسمى إلى قيمة المثل كما في خيار الغبن أو العيب)**.

بمعنى: أنّ مصب الشرط الارتكازي هو التباني مِن الطرفين على تملك تمام المعوض مِلكيّة واحدة، بحيثُ يأبى المُستأجر أو المشتري التبعيض فيها، وتمليك المجموع بصفقة واحدة قد حصل بالعقد، والتبعض الفعلي قهري وليس اختيارياً كي يكون تخلفاً للشرط الارتكازي، وبالتالي لا توجد نكتة في المقام لثبوت خيار تبعّض الصفقة إلّا تبديل الأُجرة المسمّاة بأُجرة المثل، وليس هذا هو الملاك

[6] كتاب الإجارة، مؤسسة دائرة معارف الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت (عليهم السلام)، ج1، ص192.

في جعل الخيار، بل هو أثر لثبوت الخيار، فلابُدّ مِن فرض ثبوت الخيار في رتبةٍ سابقةٍ كي يترتب عليه هذا الأثر، وهو استرجاع الأُجرة المسمّاة ودفع أُجرة المثل مكانها.

وثبوتُ الخيار منوطٌ بتوفر ملاكه لدى المرتكز العقلائي في المقام، وعند الرجوع إلى المرتكز العقلائي لا نجد في مورد الأجزاء الطولية ملاكاً يقتضيه.

والحمد لله رب العالمين