بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

الوجهُ الثاني: –في مدرك ما ذهب إليه المشهور– مِن أنّ مقتضى فسخ عقد الإجارة هو تقسيط الأُجرة، بحيثُ يكون للمؤجّر مقدار مِن الأجرة المُسمّاة بإزاء ما مضى مِن المنافع، ويسترجع المُستأجر ما قابل المنافع الباقية، هو ما أفاده المحقّق الأصفهاني (قدس سره الشريف) في كتابه الإجارة.

بقوله (قدس سره): ((**والتحقيق) أن المنافع المتقدرة بأجزاء الزمن كالأعيان الخارجية المتعددة بذواتها ولا أقل من أن تكون كأبعاض عين واحدة، فما أفيد من أن حقيقة الفسخ تقتضي انحلال العقد رأسا مبني على وحدة العقد، فإما أن يبقى وإما أن ينحل، وأما بناء على تعدده لبا كما هو كذلك قطعا في مثل جعل الخيار برد مثل بعض الثمن واستحقاق حل العقد في بعض المبيع، فلا مجال لهذا التقريب، فإنه يفسخ العقد بالنسبة إلى مابقي من المدة، ومقتضاه عود المنفعة الباقية وما بإزائها من الأجرة إلى صاحبها الأول)**[1].

وتقريبه: أنّ المنافع مما تتكثر بتعدد الزمان كتكثر أجزاء العين الواحدة، فلو آجره الدار شهراً كان بإزاء كُلّ يوم منفعةٌ مستقلةٌ عن منفعة اليوم الآخر.

وتكثر المنفعة بتعدد الأزمنة موجبٌ لتعدد المالية والمِلكيّة؛ فإنّ مَن ملك منفعة الدار شهراً فقد ملك أموالاً بعدد أيام الشهر؛ إذ كُلّ منفعةٍ في كُلّ يومٍ مالٌ مستقلٌ عن مالية المنفعة في يوم آخر، وكما أنّها متعددة في المالية فهي متعددة في المِلكيّة أيضاً، مما يعني أنّ للمُستأجر مِلكيات عديدة بعدد المنافع.

ومقتضى تعدد المِلكيّة بتعدد المنفعة تعدد التمليك؛ لأنّ المِلكيّة والتمليك مِن قبيل الوجود والإيجاد؛ فكما أنّ الإيجاد يتعدد بتعدد الوجود، فكذلك التمليك يتعدد بتعدد المِلكيّة.

وهذا يعني أنّ قول المؤجّر للمُستأجر: "آجرتُكَ الدارَ شهراً" بمعنى: "ملكتُكَ منفعة الدار شهراً" يعني صدور تمليكات عديدة بعدد الملكيات المتكثرة بعدد المنافع المتعددة بتعدد الأزمنة.

[1] كتاب الإجارة، المحقّق آية الله العظمى الشيخ محمد حسين الأصفهاني، مؤسسة النشر الإسلامي التابعة لجماعة المدرسين بقم المقدسة، الطبعة الثانية، ص 174.

ونتيجةُ هذا التحليل: أنّ المُستأجر إذا تحقّق لَهُ أحد أسباب الفسخ، كما لو كان في البين عيبٌ أو غبن أو شرط تخلف أو غير ذلك مِن أسباب الفسخ، فهو إنّما يفسخ الإجارة بلحاظ المدّة الباقية –لا بلحاظ المدّة الماضية– أي: أنّ فسخه إنّما رفع مِلكيته للمنافع في الفترة الباقية برفع تمليك المؤجّر لَهُ في هذه المدّة، وهذا لا يوجبُ رفع مِلكيّته بالنسبة للمدّة الماضية برفع تمليك المؤجّر لها، ولذا ذهبَ المشهور إلى أنّ مقتضى الفسخ تقسيطُ الأُجرة.

وقد أوردَ عليه بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه الإجارة[2] بأنّ هناك فرقاً بين تعدد العقد وتعدد المِلكيّة، ولا ملازمة بينهما، حيثُ ادعى المحقّق الأصفهاني (قدس سره) أنّ تعدد المِلكيّة يعني تعدد التمليك، وكأنّ هناك عقوداً متعددة، فمنها عقد على المدّة الباقية وعقد على المدّة الماضية، وفسخ أحدهما لا يستلزم فسخ الآخر، ولكنه لا ملازمة بين تعدد المِلكيّة وتعدد العقد.

قال (رحمه الله): (**أنّ أصل ما أفيد من انحلال العقد والقرار المعاملي بتكثر المنفعة في عمود الزمان إلى قرارات وعقود عديدة غير صحيح**).

والسر في ذلك: (**فإنَّ العقد ليس اسماً للملكية الحاصلة في العوضين، ولا منتزع عنها**) كي يتعدد بتعددها (**بل**) العقد (**هو اسم أو**) عنوان (**منتزع عن الانشاء أو القرار والالتزام المربوط بالتزام آخر**). فالربط بين الالتزامين والقرارين –قرار المؤجّر وقرار المُستأجر– ينتزع عنه عنوان العقد (**والذي هو أمر وحداني حقيقي**) لا متعدد، فإذا قال: "آجرتُكَ الدارَ خمسين سنة" كان عقداً واحداً بلا ريب (**أو اعتباري مهما تكثرت أطرافه ومتعلقاته، أعني العوض والمعوض في الخارج**) كما لو قال: "آجرتُكَ الدارَ خمسين سنة، في السنة الأُولى مثلاً بخمسة آلاف دولار، وفي السنة الثانية بمائة مليون دينار عراقي، وفي السنة الثالثة بكذا ريال سعودي مثلاً"، فإنّ العقد واحد (**فما دام القرار والالتزام واحداً كان العقد واحداً، نعم المنشأ**) بالعقد (**والأثر الحاصل بالعقد**) وهو المِلكيّة (**والقرار المعاملي**) فإنّه يمكن أنْ ينحل إلى مِلكيات عديدة بعدد المنافع المتكثرة بتعدد الأزمنة، كما (**ينحل على أجزاء**) العين الواحدة (**وأبعاض متعلقه بحيث لو لم يمكن أن يؤثر بلحاظ بعض المتعلق أمكن أن يؤثر بلحاظ الباقي، إلّا أنّه بذلك العقد الواحد لا من باب وجود عقود عديدة**).

[2] كتاب الإجارة، مؤسسة دائرة المعارف الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت (عليهم السلام)، ج1، ص296.

فلو ملكه عن طريق البيع موسوعة السيد الخوئي (قدس سره) مثلاً فإنّه يمكنُ أنْ تتعدد المِلكيات بعدد الأجزاء؛ لأنّ كلّ جزءٍ مالٌ في حدّ ذاته، لكن عقد البيع يبقى واحداً.

وثمرةُ ذلك: أنّه لو لَمْ يمكن أنْ يؤثر العقد بلحاظ بعض متعلقه، كما لو تلفت العين في الأزمنة الباقية، فإنّه يمكن أنْ يؤثر في الأزمنة السابقة؛ لأنّ المِلكيّة متعددة وإنْ كان العقد واحداً.

(نعم قد تكون هناك قرارات والتزامات متعددة مستقلة بعضها عن بعض جمعت في عبارة واحدة، كمن يبيع مجموعة من الكتب المتماثلة كل كتاب بدينار، فقد يبيعها معاً لشخص واحد كل كتاب بدينار ويبرز ذلك بجملة واحدة) وهي **(أنَّ العشرة بعشرة دنانير فتكون الوحدة في الابراز)** المُبرِز **(مع التعدد)** في المبَرز **(في القرار والعقد، إلّا أنَّ هذا بحاجة إلى قرينة وخارج عن محل البحث)**.

فإنّ محلّ بحثنا ما إذا كان العقد واحداً؛ لأنّ القرار واحد.

وعليه: فما ذكره المحقّق الأصفهاني (قدس سره) مِن أنّ تكثر المنافع بتعدد الزمن يساوي تعدد المِلكيات، وتعدد المِلكيات يساوي تعدد التمليك، وتعدد التمليك يساوي تعدد العقود، وانحلال العقد في المدّة الباقية لا يعني حلّه في المدّة الماضية، فهو مبني على الملازمة بين تعدد المِلكيّة وتعدد العقد، وليس كذلك.

أقولُ: لا يبعد أنّ المحقّق الأصفهاني (قدس سره) لا يدعي أنّ تكثر المنافع موجب للانحلال الحقيقي للعقد، حيث لا يحتمل أنّ العقد في قوله: "آجرتُكَ الدارَ شهراً" متعدد، كي يناقشَ المحقّق الأصفهاني (قدس سره) بأنّهُ لا ملازمة بين تعدد المِلكيّة وتعدد العقد؛ فإنّ وحدة العقد تدور بنظره مدار وحدة القرار أيضاً، كما صرح به (قدس سره) في نهاية المطلب بقوله: **(وبعد ما عرفت من الملازمة بين العقد الحقيقي المعنوي والتمليك والملكية تعرف أن الوحدة تقتضي عدم انعقاد الواحد مع عدم الملكية ولو في بعض متعلقه إلا بالخلف وفرض تعدد القرار المرتبط بتعدد مايقوم به القرار)**[3].

والمفروضُ أنّ القرار في قوله: "آجرتُكَ الدارَ شهراً" أو "آجرتُكَ الدارَ سنة" أو "آجرتُكَ الدار خمسين سنة" واحد.

[3] كتاب الإجارة، المحقّق آية الله العظمى الشيخ محمد حسين الأصفهاني، مؤسسة النشر الإسلامي التابعة لجماعة المدرسين بقم المقدسة، الطبعة الثانية، ص 175.

وإنّما مُدعى المحقّق (قدس سره) هو الانحلال الحكمي، المعبرُ عنه في كلامه: (**وأما بناء على تعدده لبا**)[4] أي: أنّ العقد المتعلق بأموال متعددة بالنظر العرفي بحكم العقود المتعددة مِن حيثُ الأثر، فهو وإنْ كان واحداً حقيقةً لتضمنه تمليكاً واحداً إلّا أنّ المرتكز العقلائي يراهُ في المقام بمثابة تمليكات.

والسر في هذه الرؤية العقلائية: هو تكثر المنفعة بتعدد الزمن الموجب لتعدد المالية بالنظر العرفي – لا تعدد المِلكيّة حقيقة–، كما في تعدد أبعاض العين الواحدة القابلة للتجزئة والتبعيض، فالساعة مثلاً عند بيعها لا تتجزأ بالنظر العرفي، وكذلك الجزء الواحد مِن الكتاب لا يراه العرف بمثابة تمليكات عديدة بعدد الأوراق.

بينما الموسوعة قابلة بالنظر العرفي للتبعيض والتجزئة، أي: أنّ البيع لها بمثابة بيوع متعددة مِن حيثُ الأثر لتعدد أبعاض العين الواحدة بنظره.

وأثرُ هذا الانحلال الحكمي إمكان التبعيض بأنْ يفسخ في المدّة الباقية دون ما مضى.

نعم، يرد على ما ذكره المحقّق الأصفهاني (قدس سره): أنّ غاية ما يثبت بهذه الرؤية العقلائية مِن تعدد المِلكيّة حكماً بتعدد المنفعة، هو أنّ المُستأجر يمكنه التبعيض في الفسخ، بأنْ يفسخ بلحاظ المدّة الباقية دون الماضية، لا أنّ الإجارة في ما استوفاه مِن المنافع قد استقرتْ أُجرتها فلا تقبل الفسخ، كما ذهب له المشهور مِن تعين تقسيط الأُجرة.

هذا تمام الكلام في الوجه الثاني.

الوجهُ الثالث: ما ذكره الفقيه سيد المستمسك (قدس سره) بقوله في المقام: (**فإن الارتكاز العرفي يساعد على التبعيض، ولعله هو الوجه في التسالم والاتفاق ظاهرا عليه. فلاحظ**)[5].

ومنظورُهُ (قدس سره): أنّ المرتكز العقلائي لا يرى أنّ ما ملكه المُستأجر هو على نحو وحدّة المطلوب بحيثُ يدور حكمه بين أنْ يفسخ كلّه أو يبقيه كلّه؛ بل يرى أنّ ما حصل بنحو تعدد المطلوب حكماً.

والحمد لله رب العالمين

---

[4] كتاب الإجارة، المحقّق آية الله العظمى الشيخ محمد حسين الأصفهاني، مؤسسة النشر الإسلامي التابعة لجماعة المدرسين بقم المقدسة، الطبعة الثانية، ص 174.

[5] مستمسك العروة الوثقى، تأليف فقيه عصره آية الله العظمى السيد محسن الطباطبائي الحكيم (قدس سره)، منشورات مكتبة آية الله العظمى السيد المرعشي النجفي – قم، ج12، ص52.