بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

وظاهرُ عبارة سيد المستمسك (قدس سره الشريف) في بيان مستند ذهاب المشهور إلى تقسيط الأُجرة: أنّ العرف في باب الإجارة يرى أنّ تمليك المنفعة في كُلّ زمانٍ أمرٌ مستقلٌ عن تمليكها في زمانٍ آخر، فهناك أموال وملكيات وتمليكات، ومقتضى الانحلال المذكور صحّة الإجارة ولزومها فيما استوفي مِن المنافع، وانحصار الخيار فيما بقي.

هذا ما يستفاد مِن عبارة سيد المستمسك (قدس سره) في توجيه كلام المشهور، وإنْ كان قد خالف المشهور وذهب في المنهاج إلى أنّ الفسخ بمعنى استرداد تمام الأُجرة.

وفي المقام عدّة ملاحظات:

الملاحظةُ الأُولى: في تحديد محلّ النزاع في فسخ العقد.

قد يُتصور أنّ محل النزاع في فسخ العقد هو بلحاظ المدّة الباقية، أي: أنّ مفروض البحث في مَن فسخ في المدّة الباقية لأجل تلف العين، أو الغبن، أو العيب، أو غير ذلك مِن الأسباب، فهل لَهُ الفسخ بلحاظ المدّة الماضية أيضاً أم لا؟ وهذا ما منع منه المشهور، بينما ذهب المتأخرون إلى أنّ لَهُ الفسخ بلحاظ المدّة الماضية أيضاً، وذلك يعني أنّ محل النزاع في ثبوت خيار تبعّض الصفقة وعدمه؛ لأنّ مَن فسخ العقد بلحاظ المدّة الباقية فقد تبعّض عليه المِلك؛ حيثُ مَلك منافع المدّة الماضية دون الباقية، وحيثُ إنّ تبعّض المِلك مورد حزازة عقلائية، فهل له خيار تبعّض الصفقة أم لا؟ فكأنّ البحث كلّه في خيار تبعّض الصفقة.

وهذا ليس صحيحاً؛ بل إنّ محل النزاع في مَن فسخ أثناء المدّة، لا فيمَن فسخ بلحاظ المدّة الباقية.

بمعنى: أنّ محلّ البحث في مَن استوفى منفعةً، أو أتلف منفعةً للعين، أو أهمل المنفعة ثمّ فسخ، فهل فسخه يتعلّق بالعقد بتمامه فيسترجع تمام الأُجرة المُسمّاة أو يتعلّق فسخه بالمدّة الباقية دون المدّة الماضية؟

وبناءً على ذلك فالمُستأجر حينئذٍ بعد التفاته لوجود سبب الخيار، كأن التفت إلى أنّه مغبون أو أنّ العين معيبة أو غير ذلك، إمّا أنْ يتحمل الخسارة في المدّة الباقية ويضمنُ الأُجرة المسمّاة بتمامها، وإمّا أن يفسخ.

وما ذكره سيد المستمسك (قدس سره) في توجيه مبنى المشهور -بأنّ الفسخ ينصب على المدّة الباقية دون المدّة الماضية-، مِن أنّ العرف العقلائي في باب الإجارة يرى الانحلال وأنّ هناك مالين – منفعة ماضية ومنفعة باقية-، مما يعني أنّ هناك ملكين، فبما أنّ هناك ملكين فأيّ مبررٍ للفسخ في المدّة الماضية؟

والتوجيه المذكور غايتُهُ منع خيار تبعّض الصفقة، أي: أنّ لَهُ الخيار في المدّة الباقية لا في المدّة الماضية، وهذا يعني منع خيار تبعّض الصفقة.

ولكن: هذا لا يُثبت أنّه ليس لَهُ خيار حلّ العقد مِن أساسه؛ إذ ليس محل البحث في فسخٍ بَعْدَ فسخٍ، أي: مَن فسخ بلحاظ المدّة الباقية فهل لَهُ أن يفسخ بلحاظ المدّة الماضية، وإنّما البحث في الفسخ الأوّل وهو أنّه هل يتعلّق بباقي المدّة أم يتعلّق بتمام الإجارة؟

وما ذُكر مِن أنّ العرف العقلائي يرى أنّ الإجارة منحلّة لمالين ومِلكين لا يقتضي توجه الفسخ للمدّة الباقية دون المدّة الماضية، فهذا لا يعيّن هذا.

الملاحظةُ الثانية: ما أوردَهُ السيد الحكيم السبط (قدس سره الشريف) على أصل مبنى المشهور – وليس على توجيه السيد الحكيم الجد (قدس سره الشريف)-، حيثُ ذكر في كتاب الإجارة مِن مصباح المنهاج[1] بقوله: (**ومن ثم قد ينسب للمشهور عدم الانفساخ بالإضافة لما سبق استيفاؤه من المنفعة. بل قال سيدنا المصنف (قدس سره): (وقد ادعى بعض الأعيان ظهور اتفاقهم عليه).**) أنْ ليس لَهُ حقّ أنْ يفسخ المدّة الماضية (**وإن لم يناسبه ما سبق من المبسوط وما يأتي من القواعد وغيره.**

وكيف كان فمن الظاهر أنّ مقتضى فسخ العقد حلّه حتى كأنه لم يكن، ومقتضى ذلك ارتفاع أثره بعد وجوده) أي: لا يبقى أثر للعقد أصلاً (**وحيث كان أثره متعلقاً بتمام المدة وتمام الأجرة تعين ارتفاع أثره كذلك، ومجرد تلف المنفعة بالاستيفاء لا يمنع من اختلاف نحو ضمانها بعد الفسخ عما كانت عليه**

[1] مصباح المنهاج، كتاب الشفعة وكتاب الإجارة، تأليف السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم، دار الهلال، الطبعة الثانية، ص 276.

قبله) حيثُ كانت قَبل الفسخ مضمونة بمقدارٍ مِن الأُجرة المسماة، لكنها بعد الفسخ مضمونة بأُجرة المثل **(كما تقدم في أواخر البحث في التسليم.**

بل سبق منّا في المسألة الرابعة عشرة في مباحث الخيارات –وتكرر بعد ذلك– امتناع الفسخ في بعض مضمون العقد الواحد).

وقد ذكره (قدس سره) في كتاب التجارة مِن مصباح المنهاج بقوله: **(ويمتنع تبعض الفسخ مع وحدة العقد، لوضوح أن الفسخ حلّ للعقد، والعقد الواحد إما أن يحل بتمام مضمونه أو لا يحل، ولا مجال للتبعيض في حله. ولعله لذا تردد في الدروس وظاهر جامع المقاصد في صحة ذلك)**[2].

أقولُ: إنّ هذا الكلام إنْ لَمْ يرجع لما ذكره سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) مِن أنّ معنى الفسخ هو حلّ العقد مِن أصله؛ لأنّ الفسخ كالإجازة، فكما أنّ الإجازة تتعلّق بالعقد، كذلك الفسخ يتعلّق بالعقد لا ببعض مضمونه، وقد سبق التأمل فيه.

فإنّه يردُ عليه: أنّ العقد وإنْ كان واحداً، إلّا أنّ مدعى السيد الحكيم الجد (قدس سره) أنّ هناك ارتكازاً عرفياً على انحلاله لباً، فهو عقدٌ واحدٌ لكن ينحل لباً بالنظر العقلائي بحسب الآثار، وهو المفتاح لتمكن المُستأجر إذا تبيّن لَهُ أنّ هناك سبباً للخيار أنْ يفسخ التمام أو يفسخ البعض، وكلاهما حلّ للعقد سواءً فسخ البعض أو فسخ الكُلّ، ولا معنى لأنْ يُقال: حلّ العقد لا يكون إلّا إذا فسخ الكلّ فالعقد واحد وحلّه واحد، إنّما حلّ العقد يختلف باختلاف مضمونه وانبساطه، فتارةً يحلّه بلحاظ تمام المنافع وتارةً يحلّه بلحاظ بعض المنافع، فوحدّة العقد وإنْ كانت تستدعي وحدّة الحلّ؛ لأنّ الحلّ متعلّق بالعقد، إلّا أنّ وحدّة الحلّ لا تقتضي –لا عقلاً ولا عقلاءً– حلّ العقد مِن أصله وإلّا لَمْ يكن حلّاً للعقد.

الملاحظةُ الثالثة: التفتيش عن المرتكز العقلائي نفسه، وهو لُب المناقشة.

فهل أنّ المرتكز العقلائي يرى الانحلال أو لا يرى الانحلال؟

فإنّ مفتاح المناقشة في التفتيش عن المرتكز العقلائي، وهو هل أنّ المرتكز العقلائي في إجارة الأعيان يرى أنّ المضمون تعدد المطلوب أو وحدّة المطلوب؟

---

[2] مصباح المنهاج، كتاب التجارة، تأليف السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم، دار الهلال، الطبعة الثانية، ج3، ص 283.

فإنْ كان المرتكز العقلائي يرى أنّ مضمون الإجارة في باب إجارة الأعيان كإجارة الأعمال على عملٍ واحدٍ هي مِن باب وحدّة المطلوب، فإجارة السيارة شهراً كاستئجار الطبيب للعملية الجراحية؛ فكما أنّ استئجار الطبيب للعملية الجراحية منظورٌ على نحو وحدّة المطلوب التي لا تقبل التبعيض، فكذلك إجارة السيارة شهراً.

فبناءً على هذا يتم كلام سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف)، فإنّه إذا تبيّن لَهُ سبب الفسخ فإنّ حلّ العقد لا يكون إلّا بحلّه بلحاظ تمامه لأنّه كان على نحو وحدّة المطلوب.

وأمّا إذا كان المرتكز العقلائي يفرق بين إجارة الأعيان وإجارة الأعمال، ويرى أنّ إجارة الأعيان كإجارة الدار شهرا هي على نحو تعدد المطلوب ما لَمْ يكن هناك نصّ في متن الإجارة على تمليك المجموع بما هو مجموع، فمقتضى هذا أنْ يكون للمُستأجر فسحة في أنْ يفسخ تمام العقد أو يفسخ بعضه دون بعضٍ.

والحمد لله رب العالمين