بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المسألة السادسة "من فصل أحكام العوضين".

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**مسألة 6: إذا تلف بعض العين المستأجرة تبطل بنسبته ويجي خيار تبعّض الصفقة**).

أقولُ: ينبغي التفصيلُ بين فرضين:

الفرضُ الأوّل: أنْ يكون تلف بعض العين معلوماً ابتداءً سواءً كان التلف قَبل القبض أو بَعْدَه قَبل التمكن مِن استيفاء المنفعة، أو كان التلف بعد التمكن مِن الاستيفاء في وسط المدّة، أو في آخرها.

وهنا قولان:

القولُ الأوّل: البطلان في المقدار التالف وهو المشهور، ومقتضى بطلان الإجارة في المقدار التالف تبعّض المِلك، ومقتضى تبعّض المِلك ثبوت خيار تبعّض الصفقة.

والقولُ الثاني: هو صحّة الإجارة مع ثبوت الخيار في التالف مِن باب تعذر تسليم المنفعة، ومِن الشروط الارتكازية تسليم المنفعة، وإذ تخلف الشرط لتلف بعض العين ثبت الخيار.

الفرضُ الثاني: أنْ يكون التلف في باقي المدّة اتفاقياً.

وقد سبق البحثُ فيه بناءً على بطلان الإجارة في المدّة الباقية في ثبوت خيار تبعّض الصفقة في المدّة الماضية.

المسألة السابعة "من فصل أحكام العوضين".

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**ظاهر كلمات العلماء أنّ الأُجرة من حين العقد مملوكة للمؤجّر بتمامها، وبالتلف قبل القبض أو بعده أو في أثناء المدّة ترجع إلى المستأجر كلّاً أو بعضاً من حين البطلان، كما هو الحال عندهم في تلف البيع، لا أن يكون كاشفاً عن عدم ملكيّتها من الأوّل، وهو مشكل، لأنّ مع التلف ينكشف عدم كون المؤجّر مالكاً للمنفعة إلى تمام المدّة فلم ينتقل ما يقابل المتخلّف من الأوّل إليه، وفرقٌ واضح بين تلف المبيع قبل القبض وتلف العين هنا، لأنّ المبيع حين بيعه كان مالاً موجوداً قوبل بالعوض، وأمّا المنفعة في المقام لم تكن موجودة حين العقد ولا في علم الله إلّا**

بمقدار بقاء العين، وعلى هذا فإذا تصرّف في الأُجرة يكون تصرّفه بالنسبة إلى ما يقابل المتخلّف فضوليّاً. ومن هذا يظهر أنّ وجه البطلان في صورة التلف كلّاً أو بعضاً انكشاف عدم الملكيّة للمعوّض).

شرح العبارة:

قوله (قدس سره): (**أنّ الأُجرة من حين العقد مملوكة للمؤجّر بتمامها**)، أي: أنّ عقد الإجارة موجبٌ لتملك المؤجّر للأُجرة بتمامها.

وقوله: (**ترجع إلى المستأجر كلّاً أو بعضاً من حين البطلان**)، بمعنى أنّ الإجارة كانت صحيحة في الجميع، وانفسخت في البعض التالف مِن حين التلف.

وقوله: (**كما هو الحال عندهم في تلف المبيع**) حيثُ قالوا بصحّة البيع، فإذا تلف المبيع قَبل القبض انفسخ البيع في هذه المدّة الباقية.

وقوله: (**وهو مشكل**) في باب الإجارة؛ حيثُ إنّه إذا تلفت العين فتلفت المنفعة ينكشف أنّ المؤجّر لَمْ يملك المنفعة في هذه المدّة، فكيف يملكها للمُستأجر ويأخذ مقابلها الأُجرة، فالصحيح هو انكشاف البطلان مِن أوّل الأمر.

وحاصلُ المسألة: أنّ مقتضى القاعدة كون بطلان الإجارة مستتبعاً لرجوع الأُجرة كلّاً أو بعضاً إلى المُستأجر، ومِن مناشئ البطلان تلف العين المساوق لتلف المنفعة.

وهو مما لا بحث فيه، وإنّما وقع البحث -كما فصلناه سابقاً- في مدرك بطلان الإجارة بتلف العين المساوق لتلف المنفعة.

والمدرك أحد مبانٍ ثلاثة:

المبنى الأوّل: ما هو المختار، مِن كون تلف العين في أيِّ قسمٍ مِن مدّة الإجارة مساوق لانتفاء الغرض النوعي المقصود بالأصالة مِن الإجارة حدوثاً و بقاءً، ومقتضى انتفاء الغرض النوعي بطلان المعاوضة مِن دون فرقٍ في ذلك بين البيع والإجارة.

وما في النبوي الوارد في المبيع كما في المستدرك على الوسائل: **(عوالي اللآلي: عن النبي (صلى الله عليه وآله) أنّه قال: (كل مبيع تلف قبل قبضه، فهو من مال بائعه)**[1] إمضاء لهذه الرؤية العقلائية مِن أنّ مدرك البطلان انتفاء الغرض النوعي.

المبنى الثاني: ما يُقتنص مِن مجموع عبائر سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) مِن كون تلف العين مساوقاً لانتفاء المنفعة بنحو الدفع –لا الرفع–، بحيثُ يكون التعبير بانتفاء المنفعة مِن باب السالبة بانتفاء الموضوع، ومقتضى ذلك انتفاء المعاوضة لانعدام المحل؛ لأنّ كلّ معاوضة تفتقر إلى المحل إمّا عين أو منفعة، فإذا لَمْ تكن هناك منفعة مِن الأساس فلا معاوضة لانتفاء المحل.

المبنى الثالث: ما هو ظاهر عبارة المحقّق الأصفهاني (قدس سره الشريف) مِن كشف عدم المنفعة عن عدم مِلكيّة المعوض بعد كون المنافع تابعة للعين وقد تلفت العين، فلَمْ يكن المؤجّر مالكاً للمنفعة لكي يملكها مِن دون فرقٍ بين أنْ يكون التلف مِن الأوّل أو في الوسط أو في الأخير، فإنّ الإجارة تبطل في المدّة الباقية لانكشاف عدم المنفعة، وإنْ صحتْ في الماضية، غايةُ الأمر يثبت الخيار مِن باب تبعّض الصفقة.

والحاصلُ: أنّ أصل البطلان مما لا بحث فيه، ولكن وقع البحث في أنّ رجوع الأُجرة للمُستأجر هل هو مِن حين الحكم ببطلان الإجارة أو مِن الأوّل؟

فإنْ قلنا بأنّ رجوع الأُجرة للمُستأجر مِن حين الحكم بالبطلان، فمقتضى ذلك أنّ كُلّ الأُجرة كانت مملوكة للمؤجّر واقعاً إلى يوم التلف، كما قيل بذلك في باب البيع مِن أنّه إذا تلف المبيع فإنّه يرجع الثمن للمشتري مِن حين التلف لا مِن الأوّل، حيثُ إنّ تلف المبيع قَبل القبض بنظر المشهور موجبٌ للانفساخ مِن حين التلف، مع كونه ملكاً للمُشتري حين البيع.

وهنا ثمرتان تترتبُ على ذلك:

الثمرةُ الأُولى: النماء.

[1] مستدرك الوسائل ومستنبط المسائل، تأليف خاتمة المحدثين الحاج ميرزا حسين النوري الطبرسي، تحقيق مؤسسة آل البيت (عليهم السلام) لإحياء التراث، ج13، كتاب التجارة، أبواب الخيار، الباب9 باب أن المبيع إذا تلف قبل القبض، تلف من مال البائع، ح1. / عوالي اللئالي، ابن أبي جمهور الأحسائي، ج3، باب التجارة، ص212، ح59.

فلو نما المبيع في هذه الفترة قَبل تلفه، أو نمت الأُجرة قَبل التلف -إذ قد تكون الأُجرة عيناً مِن الأعيان التي لها نماء- فإنْ قُلنا بالبطلان مِن حين التلف كان النماء مِلكاً للمشتري في البيع، وكذا نماء الأُجرة يكون ملكاً للمُؤجّر -لا للمُستأجر- في الإجارة.

وإنْ قُلنا بأنّه ينكشف البطلان مِن الأول، فمقتضى ذلك أنّ نماء المبيع للبائع ونماء الأُجرة للمُستأجر.

الثمرةُ الثانية: نفوذ التصرف وعدمه.

فلو فرض أنّ المُشتري تصرّف في المبيع ببيعه قَبل أنْ يستلمه، حيثُ لا يشترط في صحّة البيع قبض المبيع في غير الذهب والفضة.

فإنْ قُلنا بالانفساخ حين التلف، كان تصرّف المُشتري في المبيع تصرفاً نافذاً؛ لأنّه تصرف فيما هو مِلكه.

وإنْ قُلنا بانكشاف البطلان، كان تصرّفه في المبيع تصرّفاً فضولياً يتوقّفُ على إجازة البائع.

وكذا الكلامُ في التصرف في تمام الأُجرة قَبل تلف المنافع.

وقد أفاض سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) في كتاب الإجارة مِن موسوعته المباركة في توضيح المطلب بقوله[2]: (**وإنّما الكلام في أنّ الرجوع المزبور هل هو من حين الحكم بالبطلان بحيث كانت مملوكة منذ العقد إلى الآن للمؤجّر حتى واقعاً، كما هو كذلك في باب البيع بلا كلام، حيثُ إنّ تلف المبيع قبل القبض موجب للانفساخ من الآن مع كونه ملكاً للمشتري كالثمن للبائع قبل هذا، حتى في الواقع ونفس الأمر.**

أو أنّ التلف كاشف عن عدم كون الأجرة مملوكة له -أي للمؤجّر- من أوّل الأمر وإن تخيّل كونه مالكاً بحيث لو تصرّف فيها كان تصرّفه فضولياً منوطاً بإجازة المُستأجر؟

وظاهر كلمات المشهور -كما في المتن- هو الأوّل، حيث عبّروا -كما في الشرائع[3]- بانفساخ الإجارة كما عبّروا بانفساخ البيع الظاهر في صحّتها إلى الآن) أي: إلى حين التلف (**وأنّها إنّما تنفسخ من حين التلف، والأُجرة**) المقابلة للمنفعة التالفة (**ملك للمؤجّر قبل الانفساخ، وتصرّفه فيها تصرّف صحيح،**

---

[2] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة السيد الخوئي، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص 179.

[3] شرائع الإسلام في مسائل الحلال والحرام، المحقّق الحلي، ج2، ص215.

لأنّه من تصرّف المالك في ملكه، غاية الأمر أنّه بعد الانفساخ) يكون المؤجّر مطالباً بردّ الأُجرة، وحيث لَم توجد **(إذا لم يمكن الردّ ينتقل إلى البدل كما في البيع)**.

وأعقبَ ذلكَ (قدس سره الشريف) بقوله[4]: **(ولكن الماتن أشكل عليهم بما هو في محلّه. وحاصل ما ذكره (قدس سره): ثبوت الفرق الواضح بين الموردين، فإنّ الحكم المزبور)** أي: الحكم بالانفساخ في باب البيع **(مطابق لمقتضى القاعدة في باب البيع، نظراً إلى تعلّق الملكيّة فيه بنفس العين)** والعين كانت موجودة **(وبما أنّها موجودة حال البيع، فلا جرم كان المشتري مالكاً لها بعد العقد)** حيثُ تمّ البيع **(فلو عرض التلف بعدئذٍ)** ولو كان التلف قبل القبض **(كان مقتضى القاعدة الأوّلية أن يكون)** التلف **(في مال المشتري، لأنّه طرأ في ملكه ولكنّه من أجل السيرة العقلائية)** التي قامت على الانفساخ **(مضافاً إلى النص)** الوارد في عوالي اللئالي: "كل مبيع تلف قبل قبضه، فهو من مال بائعه" **(الناطق بالضمان والانفساخ)** مِن خلال قوله (صلى الله عليه وآله): "من مال بائعه"، وليس البطلان **(يلتزم برجوعه)** أي: المبيع **(آناً ما إلى البائع وكون التلف في ملكه)** وهو ما يسمى بـ "المِلكيّة التقديرية" **(ولولا ذلك)** أي: لولا السيرة العقلائية والنص **(لم يكن أيّ مقتضٍ لكون التلف منه)** أي: مِن مال البائع **(بل كان من المشتري، لعروض التلف في ملكه)** وهو تامٌ في باب البيع.

(وهذا بخلاف الإجارة، فإنّ الملكيّة فيها تتعلّق بالمنفعة دون العين، والمفروض أنّ المنافع) قد تبيّن أنْ **(لا وجود لها في المدّة المضروبة لكان تلف العين وقتئذٍ، فهي طبعاً لم تكن منتقلة إلى المشتري من الأوّل)**.

كما لو استأجر العين لمدّة شهرين وقد تلفت المنافع في نصف الشهر، فتبيّن في علم الله تعالى أنّ المنافع غير موجودة أصلاً، فإذا لَمْ تكن موجودة إذن لَمْ تُملك مِن الأساس.

(لأنّها بعد افتراض انعدامها لم تكن مملوكة للمؤجّر) مِن البداية **(لكي يتمكّن من تمليكها للمستأجر، لعدم قابليّة مثلها لتعلّق الملكيّة بها)** مع عدمها.

بينما في باب البيع قد حصلت المِلكيّة ثمّ تلفت العين، فلا يُقاس هذا بهذا.

(فالفرق إذن بين الموردين في غاية الوضوح. وعليه، فلو تصرّف المؤجّر في الأُجرة قبل التلف كان تصرّفه فضولياً لا محالة، لكونه تصرفاً في ملك المستأجر واقعاً وإن تخيّل أنّه تصرّف في ملكه).

---

[4] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة السيد الخوئي، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص 180.

أقولُ: إنّ هناك فرقاً بين فرضين:

الفرضُ الأوّل: أنْ تكون العين نفسها قاصرة عن البقاء لمدّة شهر، كما لو آجره السيارة وكانت طاقتها مستهلكة لا بقاء لها لمدّة شهر، فهنا يتم ما ذُكر مِن أنّه إذا تلفت العين في نصف الشهر انكشف أنّ المنفعة لَمْ تكن موجودةً مِن الأساس، وحيثُ لَمْ تكن موجودة مِن الأساس لَمْ تكن مملوكة للمؤجّر كي يملكها للمُستأجر.

الفرضُ الثاني: إذا كانت العين في حدّ ذاتها قابلة للبقاء والاستمرار، فكانت قابلة للانتفاع بها لمدّة شهرين، لكن طرأ تلف خارجي اتفاقاً على العين كالزلزال وما أشبه ذلك، فالتلف حينئذٍ ليس مِن باب الدفع بل هو مِن باب الرفع؛ لأنّ المنافع حين الإجارة كانت موجودة اعتباراً -بالنظر العقلائي- بوجود العين وقابليتها للبقاء والانتفاع لمدّة شهرين، فإذا طرأ التلف فقد ارتفعت المنفعة، لا أنّها لَمْ تكن موجودة كي يقال بانعدام المحل، أو أنّ المنفعة لَمْ تكن مملوكة للمؤجّر كي يملكها للمُستأجر.

فالمبنيان غير صحيحين؛ لأنّ المنافع كانت موجودة بالنظر العقلائي، غاية ما في الباب أنّ تلفها أوجب انتفاء الغرض النوعي المقصود بالإجارة حدوثاً وبقاءً، وحيثُ انتفى الغرض النوعي في المدّة الباقية تبيّن بطلان الإجارة فيها مِن الأوّل.

ومقتضى ذلك أنْ يكون التصرّف في الأُجرة تصرفاً فضولياً.

والحمد لله رب العالمين