بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المسألة الثامنة "من فصل أحكام العوضين".

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**مسألة 8: إذا آجر دابّة كلّيّة ودفع فرداً منها فتلف لا تنفسخ الإجارة، بل ينفسخ الوفاء فعليه دفع فرد آخر**).

أقولُ: إنّ ما ذكره سيد العروة (قدس سره) هو مقتضى القاعدة؛ حيثُ إنّ متعلّق الإجارة هو الكُلّيّ، أي: تمليك منفعةٍ كُلّيّةٍ مِن أيّ سيارة أو دابّة تحقّق تلك المنفعة، ودَفَعَ المؤجّر في مقام الأداء سيارةً شخصيةً بعنوان الوفاء بعقد الإجارة فتلفت السيارة بَعْدَ الاستلام سواءً تمكن مِن الانتفاع بها يوماً ما أو لَمْ يتمكن، فمقتضى القاعدة أنّ على المؤجّر دفع فردٍ آخر مِن كُلّيّ السيارة، فإنّ ما وقعت الإجارة عليه –وهو منفعة كُلّيّ السيارة– لَمْ تتلف، وما تلف خارجاً –وهو شخص السيارة– لَمْ تقع الإجارة عليه، وإنّما كان تسليمه بعنوان الوفاء بالعقد لكونه مصداقاً للكُلّيّ، ولكن تعذر صدق الكُلّيّ بقاء لتلف ما دفعه، ومقتضاهُ أنْ يلزم المؤجّر بالتطبيق على فرد آخر وفاءً بعقده؛ لعدم صلاحية الفرد التالف لكونه مصداقاً لذلك الكُلّيّ المتعلّق للإجارة.

والنتيجة: أنّه لا مقتضي لبطلان الإجارة، ولا لانفساخها بالتلف، ولا لثبوت الخيار.

نعم، لو امتنع المؤجّر عن التسليم أو تعذر عليه تسليم فردٍ آخر ثبت الخيار بمناط تخلف الشرط الارتكازي وهو شرط التسليم، وهذا لا بحث فيه.

المسألة التاسعة "من فصل أحكام العوضين".

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**مسألة 9: إذا آجره داراً فانهدمت فإن خرجت عن الانتفاع بالمرّة بطلت، فإن كان قبل القبض أو بعده قبل أن يسكن فيها أصلاً رجعت الأُجرة بتمامها، وإلّا فبالنسبة، ويحتمل تمامها في هذه الصورة أيضاً ويضمن أُجرة المثل بالنسبة إلى ما مضى، لكنّه بعيد، وإن أمكن الانتفاع بها مع ذلك كان للمستأجر الخيار بين الإبقاء والفسخ، وإذا فسخ كان حكم الأُجرة ما ذكرنا. ويقوى هنا رجوع تمام المسمّى مطلقاً ودفع أُجرة المثل بالنسبة إلى ما مضى، لأنّ هذا**

هو مقتضى فسخ العقد كما مرّ سابقاً. وإن انهدم بعض بيوتها بقيت الإجارة بالنسبة إلى البقيّة وكان للمستأجر خيار تبعّض الصفقة. ولو بادر المؤجّر إلى تعميرها بحيث لم يفت الانتفاع أصلاً ليس للمستأجر الفسخ حينئذٍ على الأقوى، خلافاً للثانيين).

شرح العبارة:

قوله (قدس سره): **(فإن كان قبل القبض أو بعده قبل أن يسكن فيها أصلاً رجعت الأُجرة بتمامه)**، أي: أنّ الانهدام وقع قَبْل أو بَعْد قبض الدار قبل سُكنى المُستأجر فإنّ الأُجرة حينئذٍ ترجع بتمامها للمُستأجر لبطلان الإجارة.

وقوله: **(وإلّا فبالنسبة)**، أي: إذا كان الانهدام بَعْدَ التمكن مِن الانتفاع ولو مقداراً فتتقسط الأجرة بالنسبة بين ما مضى وما بقي.

وقوله: **(ويحتمل تمامها في هذه الصورة أيضاً)**، أي: ويحتمل عود الأُجرة بتمامها إلى المُستأجر حتى مع استيفائه لبعض المنفعة.

وقوله: **(وإن أمكن الانتفاع بها مع ذلك)**، أي: مع الانهدام، كأنْ تكون الدار خربة ولكن يمكن الانتفاع ببعض شؤونها وغرفها.

وقوله: **(كان للمستأجر الخيار بين الإبقاء والفسخ)**، بمعنى أنّ الإجارة صحيحة.

وقوله: **(وإذا فسخ كان حكم الأُجرة ما ذكرنا)**، أي: إنْ فسخ رجعت الأُجرة إليه بتمامها، ويحتمل التقسيط بأنْ ترجع أُجرة ما مقابل التالف وتبقى الأُجرة بالنسبة لما استوفى مِن المنفعة.

وقوله: **(ويقوى هنا رجوع تمام المسمّى مطلقاً)**، أي: في فرض قابلية الدار للانتفاع، فإنّه بالفسخ يمكنه استرجاع تمام الأُجرة المُسمّاة له.

وقوله: **(ودفع أُجرة المثل بالنسبة إلى ما مضى)**، وهو ما استبعده في صورة عدم قابلية الدار للانتفاع وقواهُ في صورة قابلية الانتفاع.

وقوله: **(وإن انهدم بعض بيوتها بقيت الإجارة بالنسبة إلى البقيّة)**، أي: بقيت الإجارة صحيحة بالنسبة إلى بقية الدور.

وقوله: **(ولو بادر المؤجّر إلى تعميرها بحيث لم يفت الانتفاع أصلاً)**، كما لو أنجز المؤجّر اعمارها خلال وقتٍ يسير.

وقوله: (**ليس للمستأجر الفسخ حينئذٍ على الأقوى، خلافاً للثانيين**)، فلا يثبتُ للمُستأجر الخيار، خلافاً للمحقّق الثاني والشهيد الثاني.

وبيانُ المطلب: في المسألة صورتان:

الصورةُ الأُولى: انهدام الدار.

والصورةُ الثانية: انهدام بعض بيوتها.

أما الصورةُ الأُولى –وهي انهدام الدار– ففيها فرضان:

الفرضُ الأوّل: عدم قابليتها للانتفاع بها.

والفرضُ الثاني: قابليتها للانتفاع بها.

ففي الفرض الأوّل: وهو ما إذا انهدمت الدار بتمامها ولَمْ تكن قابلةً للانتفاع، فهنا تفصيلٌ وهو:

أنّ التلف إنْ عرض قَبل استلام الدار أو بَعْدَ استلامها بلا فاصل، أو بَعْدَ استلامها بفصل لكن قَبل أنْ ينتفع بشيءٍ منها، لأنّ الإجارة كانت مؤقتة مثلاً بأنْ لا ينتفع بالدار إلّا مع دخول الشهر الآتي، فتلفت قَبل أنْ يأتي وقت الانتفاع، فحينئذٍ يحكم بالبطلان؛ لما سبق من اِنتفاء الغرض النوعي المقصود بالإجارة، لا لانتفاء المحل ولا لانتفاء الملكية، خلافاً للمحققين الأصفهاني والخوئي (قدس سرهما).

وإنْ كان الانهدام في أثناء المدّة، أي: بَعْدَ أن استوفى بعض المنافع بطلت الإجارة في المدّة الباقية؛ لما ذكرنا مِن اِنتفاء الغرض النوعي، وصحت فيما استوفى لتحقق الغرض فيه، ويثبتُ لَهُ خيار تبعّض الصفقة لتبعّض المِلك عليه، فإنّ التقسيط مقتضى انحلال العقد –حيثُ يرى بالنظر العرفي أنّ عقد الإجارة ينحل بلحاظ المنافع المتكثرة بتعدد الزمان– ولازم انحلاله هو صحّته فيما استوفى وبطلانه فيما تلف، ولو فسخ بالنسبة لما مضى حيثُ ثبت لَهُ خيار تبعّض الصفقة فلو أعمله لزمه أُجرة المثل لما استوفى.

وأمّا في الفرضُ الثاني: أنّ الانهدام لَمْ يوجب خروج الدار عن قابلية الانتفاع، غايته أنّ الدار تعيبت فلَمْ يمكن الاستفادة المرغوبة منها، فهنا لا فرق بين أنْ يكون ذلك قَبل القبض أو بَعْدَهُ أو أثناء المدّة، فإنّ الدار على كلّ حال قابلة للانتفاع، فلا موجب للبطلان أو الانفساخ، بل يثبتُ للمُستأجر خيارُ العيب؛ لأنّ الدار تعيبت أو لتخلف صفة الصحّة المشروطة ارتكازاً في تمام العين حدوثاً وبقاءً؛ بلحاظ أنّ متعلق الشرط الصحّة في تمام المدّة –أي حدوثاً وبقاءً–، وحيثُ تخلف شرط الصحّة –الذي هو شرطٌ ارتكازي– فمقتضى تخلفه ثبوت الخيار.

والخيارُ هنا بمعنى فسخ العقد، بحيثُ يرجع إليه تمام الأُجرة المُسمّاة ويضمن أُجرة المثل لما استوفى.

لكن بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه الإجارة[1] ذكر في التعليق على كلام سيدنا الخوئي (قدس سره) في أحد الفروض وهو ما إذا حصل الانهدام بَعْدَ استيفاء بعض المنفعة ولَمْ تخرج الدار بالانهدام عن قابلية الانتفاع، فهنا أفاد السيد الخوئي (قدس سره) بأنّ لَهُ خيار العيب فيمكنه أنْ يفسخ ويسترجع تمام الأُجرة ويضمن أُجرة المثل لما مضى، وهو مبنى سيد العروة (قدس سره) أيضاً.

وحاصلُ التعليق: أنّ العيب ليس في تمام ما هو متعلّق الإجارة، فإنّ متعلّق الإجارة هو المنفعة في تمام المدّة وهذا لَمْ يتعيب بتمامه، بل الذي تعيب هو المنفعة في الجزء الباقي في الزمان الثاني.

وقد أوضح ذلك بقوله (رحمه الله): (**قد يقال إنَّ الخيار هنا بملاك العيب والنقص**) كما قال به سيدنا الخوئي (قدس سره) (**وهو واقع على المنفعة في الزمان الثاني فقط، فيكون موجباً لحق الفسخ بمقداره لا أكثر**) ومعنى ذلك: أنّ الإجارة نفذت ولزمت في الزمان الأوّل، بغض النظر عن خيار تبعّض الصفقة، فلو فسخ في الزمان الثاني كان لَهُ خيار ثانٍ فيما مضى، وهذه مسألةٌ أخرى (**لأنَّ الخيار هنا إن كان بملاك لزوم الضرر**) أي: أنّ لزوم العقد في حقّه حكمٌ ضرري، فمقتضى ارتفاع الحكم الضرري أنّ لَهُ الخيار (**فهو لا يوجب أكثر من جواز ردّ المعوض الذي وقع فيه نقص**) وهو المنفعة فيما بقي لِملك المؤجّر ويأخذ ما قابلها، لا تمام المنفعة؛ لأنّه استفاد مِن المنفعة واستوفى، وإنّما الضرر في جزءٍ مِن المنفعة، فلو كان الخيار بملاك ورود الضرر لكان مقتضاهُ التقسيط (**وإن كان بملاك شرط الصحة**) وقد تخلف (**فهو كذلك أيضاً على ما تقدم**) أي: أنّ الشرط الارتكازي هو الصحّة الانحلالية، وقد استفاد منفعة سليمة بلا عيب في المدّة الماضية، وإنّما تخلف شرط الصحّة في المنفعة في الزمان الثاني فلا موجب لاسترجاع تمام الأجرة (**نعم، لو قيل بخيار تبعض الصفقة في أمثال المقام كان له حق فسخ التمام، ولكن تقدم الاشكال فيه بلحاظ المنفعة المستوفاة**) أي: أنّه لو فسخ الإجارة فيما بقي تبعّض عليه المِلك، فلو قلنا بثبوت خيار تبعّض الصفقة أمكنه أيضاً إعمال الخيار فيما استوفى، لكن هذا مِن باب خيار تبعّض الصفقة، لا مِن باب خيار العيب أو مِن باب تخلف شرط الصحّة كما ذكر سيدنا الخوئي (قدس سره).

[1] كتاب الإجارة، مؤسسة دائرة المعارف الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت (عليهم السلام)، ج1، ص 302.

والصحيحُ: ما ذكره سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) في الجملة.

والوجهُ في ذلك: ما سبق بيانُهُ مِن أنّ الإجارة وإنْ كانت تنحل إلى تمليكات عديدة بعدد المنافع المتكثرة بحسب الزمان، إلّا أنّ هذا الانحلال انحلالٌ حكمي وليس انحلالاً حقيقياً كي يكون مقتضاه التقسيط.

وبالتالي: فالمرجع في المقام ما هو مقتضى القاعدة، فإنْ قُلنا بأنّ المناط في الخيار هو تخلف شرط الصحّة فمن الواضح أنّ متعلق شرط الصحّة ارتكازا هو سلامة المعوض له حدوثاً وبقاءً على نحو المجموع بما مجموع، ومقتضاه استرجاع تمام المُسمّى وضمان أُجرة المثل لما مضى.

وإنْ قُلنا كما هو الصحيح بأنّ مناط الخيار هو تخلف الغرض النوعي، لا الغرض النوعي المقوم للمعاوضة فإنّ مقتضاه البطلان لا ثبوت الخيار، والمفروض أنّ العين قابلة للانتفاع فلَمْ يتخلف الغرض النوعي المقوم، وإنّما المتخلف الغرض النوعي المقصود بالإجارة عادةً، وهو السلطنة على استيفاء تمام المنفعة في تمام المدّة على نحو وحدة المطلوب، وقد تخلف ذلك، وإنْ كانت الدار قابلة للانتفاع إلّا أنّ الانتفاع الجزئي ليس هو الغرض المقصود بالإجارة.

وبالتالي: فمقتضى ذلك أنْ يثبت لَهُ الخيار بلحاظ تمام المنفعة لا بملاك كون لزوم العقد في المدّة السابقة ضررياً كي يقال باختلاف الموارد، بل لانتفاء الغرض المقصود بالإجارة عادةً، أو كان بملاك تخلف الشرط الارتكازي –وهو تخلف شرط الصحّة-.

نعم، نختلف مع سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) بأنّ مقتضى تخلف الغرض النوعي أنّ لَهُ السلطنة على الجامع، فكما يتمكن مِن الفسخ بلحاظ تمام الإجارة فلَهُ الفسخ بلحاظ المدّة الباقية، حيثُ إنّ الملاك في ثبوت الخيار هو تدارك ما تخلف مِن الغرض، والتدارك بالسلطنة على الجامع، لا بخصوص الخيار في المدّة الباقية –كما يقول بعض الأجلة (رحمه الله)–، ولا بخصوص ثبوت الخيار في تمام المدّة، فلَهُ أنْ يفسخ بلحاظ المدّة الباقية ويقسط، ولَهُ أنْ يفسخ بلحاظ تمام المدّة.

والحمد لله رب العالمين