بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

الصورةُ الثانية –**مِن المسألة التاسعة**–: إذا انهدم بعض بيوت الدار كانت الإجارة بالنسبة إلى بقية البيوت صحيحة؛ لانحلال الإجارة عرفاً بلحاظ تعدد المنافع بتعدد أجزاء الدار. بخلاف ما لو كانت العين المستأجرة مما لا يتصور فيها التجزئة والتبعيض كما لو كان المستأجر كرسياً مِن الطائرة أو مِن السيارة فحصل لَهُ خراب فإنّه في هذا الفرض لا يتصور التبعيض والتجزئة ليقال بصحّة الإجارة في الجزء السالم وبطلانها في الجزء التالف.

بل يكون حكم الإجارة حينئذٍ حكم ما مرّ مِن التفصيل في الصورة الأُولى وهو: أنّ الانهدام الحاصل إنْ كان قد أخرج العين عن قابلية الانتفاع بطلت الإجارة، وإنْ لَمْ يخرج العين عن قابلية الانتفاع بل أصبح بمثابة العيب لا بمثابة التلف فلَهُ الخيار كما مرّ تفصيله.

هذا تمام الكلام في الصورة الثانية.

تعقيبٌ:

لو بادر المؤجّر إلى تعمير الدار بَعْدَ أن انهدم كلها أو بعض بيوتها فإنْ كانت فترة التعمير معتداً بها بطلت الإجارة بمقدارها فلَهُ ما يقابلها مِن الأُجرة، وكان لَهُ خيار تبعّض الصفقة، وإنْ لَمْ تكن فترة التعمير معتداً بها بحيثُ لَمْ يفت الانتفاع مِن العين أصلاً، كما لو كان الزمن ضئيلاً جداً، فإنْ كانت الدار بَعْدَ تعميرها مغايرة للدار المنهدمة عرفاً بطلت الإجارة لانتفاء متعلّق الإجارة، وإنْ كانت عين الدار السابقة عرفاً فمقتضى ذلك صحّة الإجارة سواءً كان التلف قَبل القبض أو بَعْدَ القبض بلا فصلٍ أو في أثناء المدّة، على جميع المدارك الثلاثة المتقدمة في إثبات صحّة الإجارة، كما لا خيار لَهُ فإنّ مدرك الخيار إنْ كان هو الضرر فالمفروض عدم الضرر لمبادرة المؤجّر للتعمير بوقتٍ لا يفوت بِهِ الانتفاع، وإنْ كان هو الشرط الارتكازي وهو اشتراط الصحّة والسلامة حدوثاً وبقاءً فلَمْ يتخلف الشرط، وإنْ كان مناط الخيار فوت الغرض النوعي المقصود بالمعاملة فلَمْ يفت.

وقد مثل سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) لذلك بقوله: **(كما لو خربت جدران السطح أو قسم من السرداب في وقتٍ لا ينتفع عادةً بشيء منها كفصل الشتاء، فبادر إلى التعمير بصورةٍ لا يشتغل الفضاء إشغالاً يزاحم المستأجر في سائر انتفاعاته من الدار)**[1].

أو كانت مدّة التعمير قليلة جداً بحيث لا يعتد بها عرفاً، كما إذا انهدم الدكان في الليل فقام المؤجّر بتعميره خلال الليل بحيث لَمْ يبزُغ النهار إلّا والدكان مما يمكن الاستفادة منه، فإنّه لا موجب لا لفساد الإجارة ولا لثبوت الخيار.

المسألة العاشرة "من فصل أحكام العوضين".

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): **(مسألة 10: إذا امتنع المؤجّر من تسليم العين المستأجرة يجبر عليه، وإن لم يمكن إجباره للمستأجر فسخ الإجارة والرجوع بالأُجرة، وله الإبقاء ومطالبة عوض المنفعة الفائتة، وكذا إن أخذها منه بعد التسليم بلا فصل أو في أثناء المدّة، ومع الفسخ في الأثناء يرجع بما يقابل المتخلّف من الأُجرة، ويحتمل قويّاً رجوع تمام الأُجرة ودفع أُجرة المثل لما مضى كما مرّ نظيره سابقاً، لأنّ مقتضى فسخ العقد عود تمام كلّ من العوضين إلى مالكهما الأوّل، ولكن هذا الاحتمال خلاف فتوى المشهور)**.

ويمكنُ صياغة المسألة بأنّه: إذا لَمْ يتمكن المُستأجر مِن الانتفاع بالعين، فإمّا أنْ يكون عدم تمكنه لمانعٍ خارجي فيأتي التفصيل في حكم التلف، كما سيشير إليه سيد العروة (قدس سره الشريف) في المسائل الآتية.

وإنْ كان المانع مِن استيفاء المنفعة نفس المؤجّر، **فهنا صورتان:**

الصورةُ الأُولى: أنْ يمتنع المؤجّر مِن تسليم العين المستأجرة –سواءً كان التسليم بدفع الفرد كما في وسائل النقل، أو كان التسليم بالتخلية كما في الدور، أو كان التسليم بالتمكين مِن الانتفاع كما إذا استأجر البستان ساعة للتنزه فإنّه يكفي في تسليمه أنْ يمكنه مِن الانتفاع وإنْ لَمْ يسلمه ولَمْ يخلِ العين لَهُ– فللمُستأجر إجباره على تسليم العين المستأجرة، كما لَهُ الخيار والرجوع بالأُجرة، ولَهُ الإبقاء ومطالبة عوض المنفعة التي فوتها عليه المؤجّر.

[1] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة السيد الخوئي، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص 182.

والوجهُ في ذلك: أنّ المنفعة مِلكٌ للمُستأجر بمقتضى العقد، فعلى المؤجّر تسليم المنفعة بتسليم العين، فإنْ لَمْ يسلم فللمُستأجر حقّ الإجبار، ومع الامتناع يثبت لَهُ الخيار، فلَهُ الفسخ أو الإمضاء ومطالبة المؤجّر بعوض المنفعة الفائتة، وهذا واضحٌ.

ولكن قد وقع البحث في باب الخيارات – كما تعرض لَهُ الشيخ الأعظم (قدس سره الشريف) في باب خيار تخلف الشرط– في أنّ ثبوت الخيار منوطٌ بالعجز عن الإجبار أم يكون الخيار فعليّاً بمجرّد امتناع المؤجّر عن تسليم العين سواءً أمكن إجباره أو لَمْ يمكن؟

والظاهرُ: عدم اعتبار العجز في ثبوت الخيار سواءً كانت المعاوضة بيعاً أو إجارةً.

والوجهُ فيه واضحٌ على المختار: مِن كون مناط الخيار لدى المرتكز العقلائي هو تخلف الغرض النوعي المقصود بالمعاملة، وإنْ لَمْ يكن هناك شرطٌ ارتكازي، فإنّ مجرّد تخلف الغرض النوعي يعني ثبوت الخيار أمكنه الإجبار أو لَمْ يمكنه.

كما أنّه على مبنى سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) مِن أنّ مرجع المقام إلى الشرط الارتكازي وهو التسليم، فمع تخلف الشرط الارتكازي لامتناعه عن التسليم يثبت الخيار وإنْ أمكنه الإجبار.

وقد أفاد ذلك سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) في كتاب الإجارة مِن موسوعته المباركة بقوله[2]: (**ولكن الظاهر عدم اعتبار العجز المزبور في ثبوت الخيار، فيثبت في كلا الموردين –أي البيع والإجارة– حتى مع التمكّن من الإجبار، وبمجرّد الامتناع عن التسليم.**

والوجه فيه: أنّ مرجع الاشتراط إلى أنّ التزام الشارط) وهو المُستأجر (**بالعقد**) أي: عقد الإجارة (**منوط ومتوقّف على العمل بالشرط، وإلّا فهو غير ملتزم به من الأوّل.**

وعليه، فمع امتناع البائع أو المؤجّر عن التسليم فقد تخلّف الشرط ولم يعمل به خارجاً، فلا جرم يكشف) ذلك (**عن عدم الالتزام بالعقد من أوّل الأمر المساوق لثبوت الخيار، فهو حكم مطابق للقاعدة سواء أكان متمكّناً من الإجبار أم لا، إذ لا علاقة لذلك في ثبوت الخيار وعدمه بوجه، لوضوح تحقّق التخلّف الذي هو المناط من تعلّق الخيار حتى مع التمكّن من الإجبار، فلا موجب لإناطة الحكم بالعجز عنه أبداً**).

الصورةُ الثانية: إذا أخذ العين منه بعد التسليم، أو منعه مِن الانتفاع بها بلا فصلٍ، أو في أثناءِ المدّة.

---

[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 184.

وقد أُفيد كما في كلمات سيدنا الخوئي (قدس سره)[3] بأنّ لَهُ الخيار أيضاً؛ **(لوضوح أنّ الشرط الضمني المزبور)** وهو اشتراط التسليم **(لَمْ يكن هو التسليم آناً ما)** أي: حدوثاً، بل التسليم لمدّة المنفعة المملوكة **(بل مقتضى المعاوضة بقاء العين تحت يد المستأجر إلى نهاية المدّة بأن يخلّي المؤجّر بين المستأجر وبين العين في تمام الأجل المضروب، لكي يتمكّن من استيفاء تمام المنفعة التي وقعت الإجارة عليها، فمع الأخذ منه بعد القبض أو في الأثناء فقد تخلّف الشرط، ولأجله يثبت الخيار حسبما عرفت)**.

فإنْ قُلتَ: إنّ المقام مِن باب الغصب لا مِن باب تخلّف المؤجّر عن الشرط؛ إذ بَعْدَ تسليمه إياه وأخذ العين منهُ قهراً عليه كان المؤجّر غاصباً للمُستأجر، ومقتضى الغصب لزوم المعاملة وثبوتُ الضمان، نظير ما لو غصبها شخصٌ ثالث بَعْدَ استلامها مِن قِبل المُستأجر فإنّه لَمْ يقل أحدٌ بثبوت الخيار، بل قالوا بصحّة العقد ولزومه وثبوت الضمان على الغاصب.

قلتُ: إنّ هذا منافٍ للمرتكزات العقلائية؛ فإنّها ترى المؤجّر متخلفاً عن أداء الشرط؛ إذ المنفعة متكثرة بتكثر الزمان، ومتعلّق الشرط الارتكازي هو التمكن مِن استيفاء المنفعة بتمام المدّة، استناداً لتسليط المؤجّر لأنّه مالك العين فلابُدّ أنْ يكون التمكن مِن قِبله، فلو استرجع العين كان منافياً لذلك الشرط الارتكازي وهو التمكين إلى نهاية المدّة، فيثبتُ للمُستأجر حقّ الفسخ، ولا يقاسُ بما لو غصب العين شخص آخر؛ حيثُ إنّ التمكين ليس مستنداً للشخص الثالث كي يُقال بأنّ أخذه يعني تخلفاً عن الشرط الارتكازي، بل هو غصب ومقتضى الغصب الضمان –لا ضمان المنفعة للمؤجّر؛ لأنّ المنفعة خرجت عن مِلكه– بل الضمانُ للمُستأجر.

تعقيبٌ:

إذا فسخ بناءً على ثبوت الخيار.

فقد أفاد سيد العروة (قدس سره): **(ومع الفسخ في الأثناء يرجع بما يقابل المتخلّف من الأُجرة، ويحتمل قويّاً رجوع تمام الأُجرة ودفع أُجرة المثل لما مضى)** مما استوفاهُ مِن المنافع **(كما مرّ نظيره سابقاً، لأنّ مقتضى فسخ العقد عود تمام كلّ من العوضين إلى مالكهما الأوّل، ولكن هذا الاحتمال خلاف فتوى المشهور)**.

[3] المصدر السابق، ص184 – 185.

فإنّ المشهور يرى أنّه إذا فسخ في الأثناء ثبت التقسيط، فقد صحتْ فيما مضى ولَهُ الخيار في فسخ الإجارة بلحاظ ما بقي، واختلفوا في أنّه لو فسخ بلحاظ ما بقي هل يثبت لَهُ خيار تبعّض الصفقة أم لا؟ وهذا بحثٌ آخر.

وقد ذكر ذلك سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) بقوله[4]: (**المنسوب إلى المشهور هو الأوّل**) وهو التقسيط (**ولكن الماتن قوّى الثاني**) وهو فسخ تمام العقد باسترجاع تمام الأُجرة (**وهو الأظهر، لما تقدّم من أنّ المنفعة في تمام المدّة مورد لعقد وحداني قد اشترط الالتزام به**) مِن قِبل المُستأجر (**بالتسليم الخارجي**) مِن قِبل المؤجّر (**في تمام تلك المدّة، وإلّا فلا التزام. ومعناه: أنّ له**) أي: للمستأجر (**حلّ هذا العقد على النهج الذي وقع وأنّه لم يكن ملتزماً به من الأوّل. ومقتضاه رجوع كلّ من العوضين إلى ملك صاحبه كأن لم يكن بينهما عقد أصلاً، وحيث إنّه**) أي: المُستأجر (**قد تصرّف في ملك الغير**) باستيفاء بعض المنافع (**ولم يذهب ماله**) أي: الغير (**هدراً فلا جرم يتداركه بأُجرة المثل لما استوفاه من المدّة، وهذا هو مقتضى القاعدة.**

وعليه، فاحتمال اختصاص الانفساخ بالمدّة الباقية لا بتمام العقد خلاف ظاهر الاشتراط) أي: الشرط الارتكازي (**ومخالف لمقتضى القاعدة كما لا يخفى**).

ولكن بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه الإجارة[5] خالف كما خالف فيما مضى وقال: (**ولكن يمكن أن يقال أنَّ عدم التسليم لبعض المعوض لا يوجب أكثر من حق الفسخ بمقدار ما لم يسلم لا الكل إلّا من ناحية تبعض الصفقة التي لا نقول بها في المنفعة المستوفاة، ولو قلنا بها**) أي: بخيار تبعّض الصفقة (**كان له فسخ البعض وبعد ذلك فسخ الباقي أيضاً لا تعين فسخ الجميع ولا تعين فسخ البعض، نظير ما إذا باعه منين من الحنطة الخارجية ثم لم يسلم نصفه كان له حق الفسخ من ناحية عدم التسليم بمقدار النصف، لأنّ الشرط الارتكازي الموجب له لا يقتضي أكثر من ذلك، كما أنَّ له حق فسخ البيع في الباقي**) بعد الفسخ في النصف (**بملاك خيار التبعض، فما ذكره المشهور**) مِن التقسيط (**لا ضعف فيه بناءً على انكار خيار تبعض الصفقة في المقام**).

---

[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 185.

[5] كتاب الإجارة، مؤسسة دائرة المعارف الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت (عليهم السلام)، ج1، ص 305.

ولكن الصحيح: هو ما ذكره سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) في الجملة، وهو أنّ مقتضى عدم التسليم في البعض فوت الغرض النوعي مِن الإجارة المبتنية على وحدة المطلوب، ومقتضى فوت الغرض النوعي أنّ لَهُ السلطنة على الجامع بين أنْ يفسخ في بعض المدّة أو يفسخ تمام العقد.

والحمد لله رب العالمين