بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المسألة الحادية عشرة "من فصل أحكام العوضين".

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**مسألة 11: إذا منعه ظالم عن الانتفاع بالعين قبل القبض تخيّر بين الفسخ والرجوع بالأُجرة وبين الرجوع على الظالم بعوض ما فات، ويحتمل قويّاً تعيّن الثاني، وإن كان منع الظالم أو غصبه بعد القبض يتعيّن الوجه الثاني، فليس له الفسخ حينئذٍ، سواء كان بعد القبض في ابتداء المدّة أو في أثنائها، ثمّ لو عاد الظالم العين المستأجرة في أثناء المدّة إلى المستأجر فالخيار باقٍ، لكن ليس له الفسخ إلّا في الجميع، وربّما يحتمل جواز الفسخ بالنسبة إلى ما مضى من المدّة في يد الغاصب والرجوع بقسطه من المسمّى واستيفاء باقي المنفعة، وهو ضعيف للزوم التبعيض في العقد، وإن كان يشكل الفرق بينه وبين ما ذكر من مذهب المشهور من إبقاء العقد فيما مضى وفسخه فيما بقي، إذ إشكال تبعيض العقد مشترك بينهما**).

والمرادُ مِن المسألة: أنّه إذا خلى المؤجّر العين للمُستأجر، ولكن الظالم منع مِن الانتفاع بالعين.

ففي هذه المسألة جهتان:

الجهةُ الأُولى: في حكم منع الظالم مِن استيفاء المنفعة.

والجهةُ الثانية: في حكم تخلية الظالم العين بَعْدَ منعه منها.

الجهةُ الأُولى: وهي ما إذا منع الظالم مِن الانتفاع بالعين، كما كان في بعض الأزمنة حيثُ تمّ المنع في بعض الموارد مِن الانتفاع ببعض البيوت أو الدور أو البساتين أو الأراضي.

فإذا كانت هي مستأجرة فما هو الحكم بالنسبة للمُستأجر؟

وفيها فرعان:

الفرعُ الأوّل: ما إذا منعه الظالم مِن الانتفاع بالعين قَبل القبض.

والفرع الثاني: ما إذا منعه الظالم مِن الانتفاع بالعين بَعْدَ القبض والاستلام.

أمّا الفرع الأوّل: وهو ما إذا منعه الظالم مِن الانتفاع بالعين قَبل القبض.

فهنا أقوالٌ ثلاثة:

القولُ الأوّل: ما ذكره سيد العروة (قدس سره الشريف) مِن أنّ المُستأجر لَهُ الخيار بين الرجوع إلى المؤجّر واسترداد الأُجرة المُسمّاة وبين الرجوع إلى الظالم ومطالبته مع التمكن بضمان ما فاتَ مِن المنافع بسبب منعه.

مما يعني أنّ الإجارة صحيحة ولكن يثبت للمُستأجر الخيار بين أنْ يفسخ أو يطالب الظالم بالضمان.

القولُ الثاني: ما ذهب إليه سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) مِن التفصيل.

حيثُ قال (قدس سره)[1]: (**أقول: لا يبعد التفصيل بين ما إذا كان منع الظالم متوجّهاً إلى خصوص المستأجر، أو إلى الأعمّ منه ومن غيره**) أي: إذا كان منع الظالم مطلقاً (**كما إذا آجره دابّة للسفر إلى كربلاء فمنع الظالم ركوب أيّ شخص عليها والخروج إلى كربلاء.**) ففي هذا الفرض الظالمُ لا يمنع المؤجّر ولاخصوص المُستأجر وإنّما يمنع الاستفادة مِن العين.

(ففي الثاني لا يبعد صحّة ما ذكره الماتن أوّلاً، باعتبار أنّ المستأجر مالك للمنفعة وبما أنّه لا يتمكّن من الانتفاع فله أن يرجع إلى الظالم لأنّه هو المانع، فلو فرضنا أنّ للظالم عنده مالاً وهو لا يعلم به فيجوز له أن يأخذه تقاصّاً) عما فاته مِن المنافع **(من دون أن يفسخ العقد، كما أنّ له أن لا يرضى بالعقد ويفسخ، نظراً إلى أنّه مع فرض ظلم الظالم لم يتحقّق التسليم والتسلّم، ومن المعلوم أنّ تعذّر التسليم ولو لمنع الظالم موجب للخيار.)** لتخلف الشرط الارتكازي، لمنع الظالم مِن الانتفاع بالعين مطلقاً، فتخلف الشرط، وإنْ كان المؤجر لا دخل له في ذلك المنع.

(وأمّا في الفرض الأوّل فحيث إنّه لم يكن أيّ مانع من المؤجّر في تسليمه وإنّما المنع متوجّه إلى خصوص المستأجر) فإنّ الظالم منع خصوص المُستأجر مِن الاستفادة مِن العين، فسجنه أو منعه بأيّ نحو كان.

فأفادَ سيدنا الخوئي (قدس سره) هنا بأنّ ما ذكره سيد العروة (قدس سره) مِن التخيير لا يتم؛ حيثُ إنّه لم يكن أيّ مانعٍ مِن المؤجّر حيث خلى بينه وبين العين **(فلا موجب حينئذٍ للخيار، لعدم التخلّف في الشرط بوجه)** فإنّ الشرط هو أنْ يمكنه وقد مكنه لولا منع الظالم له **(إذ لم يكن الشرط الارتكازي إلّا بهذا المقدار، -أعني: تمكين المؤجّر من التسليم، لا تسلّم المستأجر- وقد فعل فكانت**

[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 186 – 187.

العين قابلة للانتفاع لأيّ شخص كان، وإنّما الممنوع خصوص هذا الشخص) وهو المُستأجر **(فيتعيّن حينئذٍ الاحتمال الثاني.)** وهو لزوم العقد وكون الظالم ضامناً.

(ولعلّ هذه الصورة هي مفروض كلامه (قدس سره)، لأنّه أخذ في عنوانه منع الظالم عن الانتفاع، فمنع الظالم متوجّه إلى هذا الشخص) أي: أنّ ظاهر هذه العبارة أنّه منع خصوص المُستأجر **(وفي مثله)** يصحّ الإشكال عليه بأنّه **(لا موجب لثبوت الخيار)**.

القولُ الثالث: البطلان في صورة ما إذا كان منع الظالم مطلقاً، إذ لا فرق بينه وبين تلف العين، وإنْ كان المؤجّر معذوراً، لكن المنع المطلق يعني عدم قابلية العين للانتفاع، ومقتضى عدم قابلية العين للانتفاع أنّ حكم المقام حكم التلف فتبطل الإجارة.

القولُ الرابع: هو التفصيل بين توجه منع الظالم لخصوص المؤجّر، أو توجه منع الظالم لخصوص المُستأجر، أو كون المنع مطلقاً.

الصورةُ الأُولى: إذا كان منع الظالم متوجهاً لخصوص المؤجّر، كما إذا قال له: "أنا أمنعك أنْ تسلّم السيارة أو أمنعك أنْ تسلم الدار للمُستأجر".

فحينئذٍ يتم كلام سيد العروة (قدس سره) مِن ثبوت الخيار لتخلف الشرط الارتكازي -ألّا وهو شرط التمكين-؛ حيثُ إنّ متعلّق الشرط الارتكازي أنْ يمكن المُستأجر مِن الانتفاع بالعين ولَمْ يمكنه مِن ذلك، وإنْ كان معذوراً، فبالنتيجة إنّ الشرط الارتكازي قد تخلف.

الصورةُ الثانية: إذا كان منع الظالم لخصوص المستأجر، كما إذا قال الظالم للمُستأجر: "أنتَ ممنوعٌ مِن الانتفاع بالعين ولا مانع مِن أنْ ينتفع بها غيرك"، والمؤجر قد أدى وظيفته وهو التمكين.

فهنا يتعيّن ما ذكره سيدنا الخوئي (قدس سره) مِن أنّ العقد صحيحٌ ولازمٌ وإنّما الظالم ضامنٌ، فإن امتنع الظالم عن الضمان فيتحمل المُستأجر الضرر.

الصورةُ الثالثة: أنْ يكون المنع مطلقاً.

فيأتي فيه التفصيل الذي سبق في مسألة انهدام الدار، حيثُ مضى أنّ انهدام الدار هل هو مِن قبيل التلف أو مِن قبيل العيب؟

فإنْ كان منع الظالم مطلقاً، وكان بالنظر العرفي موجباً لعدم قابلية العين للانتفاع، فهو كحدوث الزلزلة مِن هذه الجهة، كما لو افترضنا أنّ الظالم أصدر قراراً بمنع التجول، فلو استأجر شخصٌ سيارةً

في هذا اليوم مِن أجل الذهاب إلى كربلاء المقدسة، وكان المنع مِن التجول مطلقاً، فإنّ المنع قد أَخْرَجَ العين عن قابلية الانتفاع، والحكمُ هو البطلان.

وأمّا إذا كان بمثابة العيب، حيثُ إنّه يمكن الانتفاع بها جزئياً ولو بأنْ يُرسل ولده أو خادمه، إلّا أنّ الغرض المقصود قد تخلف، وإلّا فيمكن الانتفاع في الجملة، فمقتضى ذلك صحّة الإجارة وثبوتُ الخيار مِن باب تخلف الغرض النوعي، لا مِن باب تخلف الشرط الارتكازي؛ لأنّ المؤجّر أدى ما عليه ومكنه من العين، غاية ما في الأمر أنّ الظالم منع، فثبوتُ الخيار هنا لا لأجل تخلف الشرط الارتكازي بل لأجل انتفاء الغرض النوعي المقصود.

وهذا هو الفرق بين مختارنا ومختار سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف)، حيثُ حصر سيدنا الخوئي الخيار في تخلف الشرط الارتكازي.

هذا ما يرتبط بالفرع الأوّل، وهو ما إذا منعه الظالم مِن الانتفاع بالعين قَبل القبض.

وأمّا الفرع الثاني: وهو ما إذا منعه الظالم مِن الانتفاع بالعين بَعْدَ القبض والاستلام.

فقد ذكر سيد العروة (قدس سره الشريف) أنّ المتعين هو الوجه الثاني وهو صحّة العقد ولزومه وثبوت الضمان.

وقد علل ذلك سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) بقوله[2]: **(إذ الخيار إنّما ثبت من أجل تخلّف الشرط كما مرّ، وهنا لم يتخلّف، ضرورة أنّ الشرط لم يكن إلّا تسليم العين وجعلها تحت قبض المستأجر، وقد تحقّق حسب الفرض. وأمّا الزائد على ذلك بأن يتعهّد المؤجّر بدفع ظلم الظالم عن المستأجر بعد قبضه)** العين **(أو أثناء مدّة الإجارة، فليس ممّا يقتضيه الارتكاز، ولا ملحوظاً في الشرط الضمني بوجه)**.

أقول: هنا يأتي التفصيل الذي ذكرناه، مِن أنّ منع الظالم حتى لو في الأثناء إنْ كان يخرج العين عن قابلية الانتفاع فالحكم البطلان في المدة الباقية، وإنْ أوجب تعيب العين فالثابت الخيار.

الجهةُ الثانية: إذا أعاد الظالم العين للمستأجر بَعْدَ أنْ غصبها.

ومفروض المسألة أنّ الظالم منع المُستأجر قَبل القبض ثمّ أعادها عليه، وحيث كان لَهُ الخيار فهل يبقى هذا الخيار بَعْدَ إعادة العين أم لا؟

---

[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 187.

قد أفادَ سيد العروة (قدس سره) بأنّ الخيار باقٍ.

وأوضح ذلك سيدنا الخوئي (قدس سره) بقوله[3]: (**لا لأجل الاستصحاب، بل لأجل أنّ العلّة المقتضية لثبوت الخيار –وهو تخلّف الشرط–**) الارتكازي (**لم ترتفع بإعادة العين في الأثناء ليزول الخيار**) لأنّ الشرط الارتكازي أنْ يمكن مِن الانتفاع حدوثاً وبقاءً، وهناك مدّة مضتْ لَمْ يمكن مِن الانتفاع وهي المدّة الأولى الحدوثية (**فإنّ الشرط كان هو التسليم في تمام المدّة ولم يتحقّق ولو للتعذّر في النصف الأوّل من المدّة –مثلاً– فلا جرم**) أي: لا مناص (**يثبت الخيار، فإنّ التعذّر كما يوجب الخيار فيما إذا كان في تمام المدّة كذلك يوجبه في بعضها**.

وبالجملة: قد تحقّق موجب الخيار وهو التعذّر في بعض المدّة، والإعادة في البعض الآخر لا تنفع في زواله، فإذا فسخ فحينئذٍ يعود البحث السابق في أنّ الفسخ هل يؤثّر بالنسبة لما مضى ويبقى فيما بقي صحيحاً، أو أنّه يوجب الانفساخ من الأصل فيطالب بتمام الأُجرة وليس له حقّ التصرّف بعد ذلك؟)

وهذه هي المسألة الكبروية التي سبق بحثها مفصلاً، أي: هل له الخيار بأنْ يفسخ تمام العقد، ويسترجع الأُجرة المُسمّاة ويضمن لَلمؤجر أجرة المثل، أو أنّ له أنْ يفسخ فيما بقي، بمعنى أنّه يقسط الأُجرة ويصحّ العقد ويلزم فيما مضى.

وقد أفاد سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف)[4]: (**وقد عرفت أنّ الأظهر هو الثاني**) يعني فسخ تمام العقد (**إذ الالتزام بالعقد من الأوّل كان مشروطاً بالتسليم الخارجي ولم يتحقّق حسب الفرض**) وإنّما تحقّق في القسم الأوّل مِن المدّة (**فإذا فسخ**) المستأجر (**كان العقد في حكم العدم فيرجع تمام الأُجرة، ويكون التصرّف في الباقي منوطاً بالتراضي أو بإجارة جديدة، فلاحظ.**)

وقد قُلنا فيما سبق بما أنّ المناط في الخيار تخلّف الغرض النوعي، فللمُستأجر تداركه، وتداركه بالسلطنة على فسخ الجامع، بين أنْ يفسخ أصل العقد أو يفسخ في المدّة الماضية، دون المدّة الباقية، والتبعيض أمرٌ عقلائي.

فإن فسخ تمام العقد فالأمر واضح، وإن فسخ في خصوص المدّة الماضية فهل لَهُ خيار تبعّض الصفقة في المدّة الباقية لتبعّض الملك عليه؟

---

[3] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة السيد الخوئي، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص 187 – 188.

[4] المصدر السابق.

وهنا أفاد بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه الإجارة[5] بقوله: **(اللهم إلّا إذا كانت المنافع متساوية القيمة ومستقلة في التمليك بحسب الغرض المعاملي بحيث يكون من الجمع في الإنشاء وإجراء الصيغة فقط فلا يكون له حتى خيار تبعض الصفقة، فالفرق بين الموردين من هذه الناحية لا من ناحية عدم التبعيض في خيار الفسخ بملاك عدم التسليم)**.

وحاصلُ كلامه (رحمه الله): أنّه إذا افترضنا أنّ منفعة المدّة الماضية ومنفعة المدّة الباقية متساوية القيمة، والإجارة بالنظر العرفي منحلة إلى إجارات وتمليكات، فلا معنى لخيار تبعّض الصفقة؛ لأنّه مِن الأوّل متبعض، وهو كلامٌ متين.

تم البحث في المسألة الحادية عشرة.

والحمد لله رب العالمين

[5] كتاب الإجارة، مؤسسة دائرة المعارف الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت (عليهم السلام)، ج1، ص 307.