بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المسألة الثانية عشرة "من فصل أحكام العوضين".

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**مسألة 12: لو حدث للمستأجر عذر في الاستيفاء، كما لو استأجر دابّة لتحمله إلى بلد فمرض المستأجر ولم يقدر، فالظاهر البطلان إن اشترط المباشرة على وجه القيديّة، وكذا لو حصل له عذر آخر، ويحتمل عدم البطلان. نعم، لو كان هناك عذر عام بطلت قطعاً، لعدم قابليّة العين للاستيفاء حينئذٍ**).

وبيانُ المسألة:

لو حدث مانعٌ مِن استيفاء المُستأجر للمنفعة، كما إذا آجره السيارة للذهاب إلى مدينة كربلاء المقدسة فوقع مانعٌ يمنع المُستأجر مِن استخدام السيارة، ففي المسألة صورٌ ثلاث:

الصورةُ الأُولى: أنْ يكون العذر عامّاً.

الصورةُ الثانية: أنْ يكون العذر خاصاً مع كون المباشرة شرطاً.

الصورةُ الثالثة: أنْ يكون العذر خاصاً مع كون المباشرة قيداً.

الصورةُ الأُولى: أنْ يكون المانع مِن استيفاء المُستأجر للمنفعة عذراً عامّاً.

كما لو حدثت زلزلة تمنع كلّ أحدٍ مِن سلوك الطريق، أو منعت السلطة مِن عبور الطريق، أو عم الوباء، بحيثُ لا يختصُ المانع بشخص المُستأجر، فهنا لا إشكال في بطلان الإجارة، وإن اختلفت الوجوه في تخريج البطلان.

وجوهُ البطلان:

الوجهُ الأوّل: أنّ المنفعة معدومة، أي: أنّ قيادة السيارة منفعةٌ معدومة.

وهذا ما ذكره سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) في كتاب الإجارة مِن موسوعته المباركة حيثُ قال: (**قد يفرض أنّ العذر عامّ لا يختصّ بالمستأجر، كما لو اتّفق حادث في الطريق لا يتمكّن معه أحد من المسير من سيلٍ أو نحوه من الآفات السماويّة، فهذا يكشف لا محالة عن بطلان الإجارة، إذ مثل**

هذه المنفعة بعد أن لم تكن قابلة للتحقّق خارجاً فهي من الأوّل لم تكن مملوكة للمؤجّر ليملّكها المستأجر، وهذا ظاهر)[1].

الوجهُ الثاني: انتفاء المالية، أي: إنْ لَمْ نقل بأنّ المنفعة معدومة وغير قابلة للتحقق، بلحاظ وجودها بوجود العين، فعلى الأقل أنّ هذه المنفعة لا مالية لها، أي: أنّ قيادة السيارة في فرض حدوث الزلزلة أو منع السلطان مما لا مالية لها؛ لعدم قدرة أحدٍ على استيفائها، ويعتبر في صحّة المعاوضة المالية لكلا العوضين فإذا لَمْ تكن المنفعة مالاً بطلت الإجارة.

الوجهُ الثالث: لو قُلنا بعدم اعتبار المالية في صحّة المعاوضة، أو كانت المالية محفوظة، فإنّ المانع هو عدمُ القدرة، حيثُ يعتبر في صحّة الإجارة قدرة المُستأجر على تسلم المنفعة واستيفائها، والمفروض أنّ المُستأجر ليس قادراً على ذلك؛ لوجود عذرٍ عامّ.

الوجهُ الرابع: وهو المختار: أنّ اشتراط القدرة على التسلم أو اعتبار المالية للعوضين لا لموضوعية في الشرطين بل لأنّ مآل ذلك –كما سبق تحقيقه– إلى انتفاء الغرض النوعي للمعاملة، فإنّ الغرض النوعي المقوم للمعاوضة هو إمكان تبادل العوضين، وهذا الغرض النوعي مما يمتنع تحقيقه مع وجود عذرٍ عامٍّ مانعٍ مِن استيفاء أيّ أحدٍ للمنفعة، وهذا هو الوجهُ الصحيح في تخريج بطلان الإجارة.

الصورةُ الثانية: أنْ يكون العذر خاصاً بالمُستأجر، لكونه مريضاً مثلاً، أو لا قابلية له على سياقة السيارة، وكانت المباشرة شرطاً، بأنْ كانت الإجارة واقعة على طبيعي المنفعة –وهو سياقة السيارة– مع اشتراط كون المتصدي لها خصوص المُستأجر.

وقد أفاد سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) بقوله[2]: **(فحيث إن الشرط المزبور متعذر الحصول حسب الفرض)** وهو كون المُستأجر مريضاً مثلاً **(فلا جرم يدخل المقام تحت كبرى الشرط الفاسد، والصحيح في مثله بطلان الشرط وصحّة العقد وإن قيل بالإفساد أيضاً. وعلى أيّ حال، فيجري عليه حكم تلك المسألة)**. فالإجارة صحيحة والشرط باطلٌ.

ولَمْ يتعرض (قدس سره) لثبوت الخيار وعدمه، كما أنّه أطلق القول ببطلان الشرط مِن دون تفصيلٍ.

---

[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 188.

[2] المصدر السابق، ص 189.

وتنقيح الحكمين وهما ثبوت الخيار وبطلان الشرط أنْ يُقال:

أمّا ثبوت الخيار: فإنّ اشتراط المباشرة تارةً يكون مِن قِبل المُستأجر، وتارةً يكون مِن قِبل المؤجّر.

فتارةً يقول المؤجّر للمُستأجر: "آجرتُك السيارة هذا اليوم بكذا"، فيقولُ المُستأجر: "قبلتُ بشرط أنْ أسوقها بنفسي"، فاشتراطُ المباشرة مِن قِبل المُستأجر، ومِن الواضح حينئذٍ أنّ إمضاء المُستأجر للإجارة معلقٌ على مباشرته للسياقة، فحيثُ لَمْ يباشر فلا إلزام له بالإجارة؛ لأنّه أناطَ وعلق إمضاءه للإجارة وتنفيذه لها على أنْ يكون هو المباشر، وحيثُ تخلف الشرط فله الخيار.

وتارةً يكون الشرط –كما هو المتعارف– مِن قِبل المؤجّر، كأنْ يقول: "آجرتُك السيارة بشرط أنْ تسوقها بنفسك"، وقد تخلف الشرط، ولو كان السبب في تخلف الشرط عدم قدرة المُستأجر لمرضه، لكن بالنتيجة إنّ المؤجّر أناط إمضاءه وتنفيذه لمعاملة الإجارة على مباشرة المُستأجر، وحيثُ تخلف الشرط فله الخيار.

وأمّا بطلان الشرط: فقد ذكر بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه الإجارة[3] أنّه: (**اللهم إلّا إذا قيل أنّه مع تعذر سكونته**) بمعنى أنّه آجره الدار ولَمْ يقدر على سكناها لمرضٍ (**لا يكون الشرط المذكور صحيحاً، لأنَّ نتيجته اشتراط بقاء الدار فارغة، وهذا خلاف الغرض المعاملي من المعاملة فيبطل الشرط، فيكون للمؤجر الخيار أيضاً، وهذا هو وجه ما ذكره في القواعد من ثبوت الخيار لهما معاً**).

فكأنّ مرجع قول المؤجّر للمُستأجر: "آجرتُك الدار بشرط أنْ تكون أنتَ الساكنُ فيها" إلى أنّه إنْ لَمْ يسكنها المُستأجر بنفسه فلابُدّ أنْ تبقى الدار فارغة، وهذا خلاف الغرض المعاملي مِن الإجارة؛ فإنّ الغرض المعاملي منها استيفاء منفعتها، فاشتراط بقائها فارغةً نقضٌ للغرض المعاملي مِن الإجارة، فيكون الشرطُ باطلاً.

ولكن هذا محلّ تأملٍ؛ فإنّ مصبّ الاشتراط مباشرة المُستأجر للاستيفاء، وهو غرضٌ عقلائي ممكنٌ في نفسه وإنْ تخلف لعذرٍ ككون المُستأجر مريضاً، وليس اشتراط المباشرة مساوقاً بالنظر العقلائي لاشتراط خلو الدار مِن السكن، أو لاشتراط خلو السيارة مِن استيفاء منفعتها، أي: لا يوجد ملازمة عرفية بين اشتراط المباشرة واشتراط بقاء الدار فارغة، وإنْ حصل ذلك خارجاً، إلّا أنّه ليس مصبّاً للاشتراط، كي يشكل عليه بأنّه خُلف الغرض المعاملي.

---

[3] كتاب الإجارة، مؤسسة دائرة المعارف الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت (عليهم السلام)، ج1، ص 308.

نعم، إذا كان الشرطُ مما لا يقعُ مِن المُستأجر لعذرٍ ثابتٍ كالمرض المزمن، كما لو أنّه لا يستطيعُ قيادة السيارة بنفسه لوجود عاهة مزمنة في رجله، بحيثُ لا يبقى معنى للتعهد به؛ لأنّ مرجع الاشتراط إلى التعهد، ولا معنى للتعهد بما هو متعذرٌ في حقّه لعذرٍ ثابتٍ لا يتخلف، فمقتضى ذلك بطلان الشرط؛ إذ يعتبر في نفوذه قابليته للتعهد به.

وقد وقع الخلاف –كما سبقت الإشارة إليه– في أنّه لو كان الشرط باطلاً، هل يكون مبطلاً للعقد؟ وقد قُلنا: لا وجه للملازمة؛ لعدم تقوم المعاملة بالشرط كي يلزم مِن بطلانه بطلانها، وهل يثبت الخيار؟ وقد قُلنا: إنْ كان المتعاملان ملتفتين للغوية الشرط فلا وجه لنفوذه وترتب الخيار على تخلفه.

وأمّا مع عدم التفات الشارط لذلك فلا يبعد ثبوت الخيار، حتى مع كون الشرط باطلاً؛ لأنّ المفروض أنّ مصبّ الاشتراط هو المباشرة –سواءً كان معذوراً أو ليس بمعذورٍ، وسواءً كان العذر ثابتاً أم أنّ العذر طارئ، فلا دخل لهذا– وقد تخلف الشرط، فله الخيار.

الصورةُ الثالثة: ما إذا كان العذر خاصاً وكانت المباشرة قيداً –لا شرطاً–.

بمعنى: أنّ مصبّ الإجارة هو المباشرة، كما إذا قال المؤجّر للمُستأجر: "آجرتُكَ السيارة بنحوٍ تكون أنتَ السائق"، أو قال له: "ملكتُكَ سياقتك للسيارة"، فما هو مصبّ الإجارة مباشرة المُستأجر لاستيفاء المنفعة، على نحو وحدة المطلوب.

وهنا عدّة أقوال:

القولُ الأوّل: البطلان.

القولُ الثاني: الصحّة.

القولُ الثالث: التفصيل.

القولُ الأوّل: هو البطلان، وهو ما بنى عليه سيد العروة (قدس سره الشريف)، حيث قال: **(فالظاهر البطلان إن اشترط المباشرة على وجه القيديّة)**.

وقد علل البطلان فقيه عصره سيد المستمسك (قدس سره الشريف) كما نقل عنه ذلك سبطه في المصباح: (قال سيدنا المصنف (قدس سره) في الاستدلال على البطلان: **(لتعذر المنفعة المشروطة، ومع عدم المنفعة لا مجال لصحة الإجارة. ولا يكفي في الصحة قابلية العين في نفسها)**[4].

[4] مصباح المنهاج، كتاب الشفعة وكتاب الإجارة، تأليف السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم، دار الهلال، الطبعة الثانية، ص 289. نقلاً عن مستمسك العروة الوثقى، تأليف السيد محسن الطباطبائي الحكيم، الناشر: دار إحياء التراث العربي، ج12، ص 58.

أي: أنّ السيارة وإنْ كانت قابلة للسياقة في نفسها، إلّا أنّ مصبّ الإجارة كانت سياقة المُستأجر، والمفروضُ أنّ هذه المنفعة متعذرة، فإذا تعذرت المنفعة بطلت الإجارة؛ لانتفاء أحد العوضين وهو المنفعة، فيكون العذر الخاصّ كالعذر العامّ السابق في الصورة الأُولى في أنّ حدوثه موجبٌ لبطلان الإجارة، فلا فرق بينهما.

وقد تأمل في ذلك سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) في كتاب الإجارة مِن موسوعته المباركة بقوله: (**وإن كانت ملحوظة على وجه القيديّة بأن كان مصبَ الإجارة هذه المنفعة الخاصّة على نحو وحدة المطلوب، فقد حكم الماتن (قدس سره) حينئذٍ بالبطلان، ولعلّه لتعذّر المنفعة المانع من صحّة الإجارة كما في العذر العام.**

ولكنّه محلّ تأمّل، بل منع يظهر وجهه ممّا سبق، حيث عرفت فيما مرّ أن المصحّح للإجارة إنّما هي الحيثيّة القائمة بالعين كمسكونيّة الدار ومركوبيّة الدابّة ونحوهما، فإنّها التي يملكها المؤجّر وتكون تحت تصرّفه وسلطانه. وأمّا الحيثيّة القائمة بالمستأجر والمنتزعة من فعله الخارجي كالساكنيّة والراكبيّة فلا مساس لها بالمؤجّر، فلا تصلح لأن تقع مورداً للأُجرة، والمتعذّر في المقام إنّما هي الحيثيّة الثانية دون الأُولى، فما هو مورد للإجارة -أعني: القابلية للسكنى- لا تعذّر فيه، وما فيه التعذّر لم يقع مورداً للإجارة، ولا يقاس المقام بالعذر العام، ضرورة أنّ عموميّة العذر تستوجب سقوط العين عن قابليّة الانتفاع كما عرفت، وليس العذر الخاصّ كذلك بالضرورة)[5].

والحمد لله رب العالمين

[5] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة السيد الخوئي، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص 189 – 190.