بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المورِدُ الثالث: إذا أتلف المؤجّر العين المتعلقة للإجارة.

فقد أُفيد في متن العروة قوله (قدس سره): (**وإتلاف المؤجّر موجب للتخيير بين ضمانه والفسخ**).

وقد أفاد في شرحه سيدنا الخوئي (قدس سره) في كتاب الإجارة مِن موسوعته المباركة بقوله[1]: (**وإن كان الثاني**) أي: أنّ الإتلاف مِن المؤجّر (**تخيّر المستأجر بين الفسخ والرجوع إلى الأُجرة المسمّاة، وبين الإمضاء ومطالبة بدل المنفعة الفائتة، ويظهر وجهه ممّا مرّ**) وقد تكون قيمة المنفعة الفائتة أعلى مِن الأُجرة المسمّاة (**حيث إنّ إتلاف المؤجّر العين التي هي ملك له**) يعني للمؤجّر (**والمنفعة التي هي ملك المستأجر لا يلحق عند العقلاء بالتلف السماوي**) لاستناده إليه (**بل يرونه قد أتلف مال نفسه ومال غيره.**) فمقتضى ذلك ضمانُهُ لمال غيره وهو المنفعة الفائتة.

(**إذن فللمستأجر أنْ يفسخ، نظراً إلى أنّ تسليم العين وإبقاءها عند المستأجر شرطٌ ارتكازي في ضمن العقد، وقد تخلّف**) ذلك الشرط الارتكازي (**بالإتلاف المزبور**) حيثُ إنّه بَعْد أنْ سلّمه العين أتلفها عليه (**فيستتبع للخيار لا محالة، كما أنّ له**) أي: لو أنّه أمضى الإجارة ولَمْ يعمل الخيار (**المطالبة**) أي: مطالبة المؤجّر (**ببدل المنفعة التي ملكها بالعقد، إذ قد أتلفها المؤجّر، والإتلاف موجب للضمان، وربّما تختلف قيمته عن الأُجرة المسمّاة**).

وهنا تأملٌ:

إنْ قلتَ: إنّ المُستأجر قد استلم العين فاستلم المنفعة؛ حيثُ إنّ المُستأجر بعقد الإجارة ملك تمام المنافع في المدّة المضروبة للإجارة ملكيةً واحدة، كما لو آجره السيارة لشهرٍ فهو بمجرد تماميّة العقد قد ملك منفعة السيارة لمدّة شهر ملكيةً واحدة، وبالتالي بما أنّه استلم العين فقد استلم ملكه –وهو منفعة السيارة لمدّة شهر–، فإذا أتلف المؤجّر عليه العينَ بَعْد استلامها فلَمْ يتخلف الشرط الارتكازي؛ إذ

[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 191.

الشرط الارتكازي التسليم وقد تحقّق باستلام العين، فما هو الوجه في ثبوت الخيار للمُستأجر بملاك تخلف الشرط الارتكازي، والمفروضُ أنّ المُستأجر قد استلم العين فاستلم المنفعة؟

قلتُ: لا موضوعية للتسليم والتسلّم وإنْ اشتهر هذا التعبير في كلمات الفقهاء، ومنهم سيدنا الخوئي (قدس سره) حيثُ عبّر في المقام بأنّ الشرط الارتكازي هو التسليم وقد تخلف، فإنّه لا موضوعية له؛ بل ما هو محط الشرط لدى المرتكز العقلائي التمكين –وليس التسليم–؛ ولذلك لو آجره البستان –مثلاً– ولَمْ يسلّمه له ولكنه مكّنه مِن استيفاء منافعه ولو بالواسطة كفى ذلك في عدم ثبوت الخيار؛ لتحقق الشرط العقلائي الارتكازي.

فما هو مصبّ الشرط لدى العقلاء التمكين، ولا موضوعية للتسليم.

وبالتالي، إذا تمت الإجارة واستلم المُستأجر العينَ، ثمَّ قامَ المؤجّر بإتلاف العين، لَمْ يتحقّق الشرط الارتكازي؛ لأن التسليم وإنْ تحقّق بتسليم العين لكن التمكين لَمْ يتحقّق، وبما أنّ مصبّ الشرط هو التمكين، فتخلفه موجبٌ لثبوت الخيار.

هذا بغض النظر عما ذكره المحقق الأصفهاني (قدس سره) مِن أنّ المنافع تلحظ على نحو الوجود الانحلالي الاستغراقي، فلكلّ آنٍ آنٍ منفعةٌ مستقلة عن منفعة الـ آنِ الآخر، والمُستأجر قد استلم المنفعة المعاصرة لـ آنِ استلام العين، ولَمْ يستلم المنفعة في الـ آن المتأخر؛ إذ المفروض أنّ المؤجّر قد أتلف العين عليه.

فقد يُقال: إنّ ما ذكره (قدس سره) تحليلٌ عقلي؛ فإنّ ما تعلقتْ بِهِ الإجارة منفعةٌ واحدة بالنظر العرفي، مملوكةٌ ملكيةً واحدة، وقد استلم هذه المنفعة الواحدة المملوكة بملكية واحدة باستلام العين.

المورِدُ الرابع: ما إذا أتلف العينَ أجنبيٌّ عن المؤجّر والمُستأجر.

كما لو أتلف السيارة الأجنبيّ عمداً أو خطأً.

وقد أفاد سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) تفصيلاً في المقام في كتاب الإجارة مِن موسوعته المباركة[2].

ومؤدى هذا التفصيل: أنّ الإجارة تارةً تكونُ مِن قبيل إجارة الأعيان، وتارةً تكونُ مِن قبيل إجارة الأعمال.

---

[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 192.

وإذا كانت مِن قبيل إجارة الأعيان، فتارةً يكون متعلق الإجارة الكُلّي، وتارةً يكون متعلق الإجارة الشخصي.

وفي كلٍّ منهما تفصيلٌ: فإنْ كان متعلق الإجارة الكُلّي، فالإتلاف مِن الأجنبيّ قد يكون قَبْل القبض، وقد يكون بَعْد القبض.

وإنْ كان متعلق الإجارة العين الشخصية، فقد يكون الإتلاف مِن الأجنبيّ قَبْل القبض، وقد يكون بَعْد القبض.

ففي المقام صورتان:

الصورةُ الأُولى: أنْ تكون الإجارة مِن قبيل إجارة الأعيان، كما إذا آجره السيارة فأتلفها الأجنبيّ.

وهذه الصورة فيها فرضان:

الفرضُ الأوّل: أنّ متعلق الإجارة العين الكُلّيّة –لا الشخصية–.

كما إذا دخل مكتب تأجير السيارات فقال له: "آجرتُك سيارةً موصوفة بالصفات الكذائية لمدّة شهرين"، بحيثُ كان مصبّ الإجارة عيناً كُلّيّة –لا عيناً شخصية–.

ولهذا الفرض حالتان:

الحالةُ الأُولى: أنّ الأجنبيّ أتلف السيارة قَبْل أنْ يقبضها المُستأجر.

ولا إشكال حينئذٍ في عدم ثبوت الخيار، وإنّما للمُستأجر أنْ يطالب بفردٍ آخر يقوم مقام الفرد المتلَف، فإنْ لَمْ يوفّر لَهُ المؤجّر فرداً آخر لما هو متعلق الإجارة انفسخت الإجارة؛ لتعذر تسليم ما هو موضوع الإجارة.

الحالةُ الثانية: أنْ يكون الإتلاف بَعْد الاستلام.

فمتعلق الإجارة وإنْ كان عيناً كُلّيّة لكن بتشخيصه عن طريق الإقباض والقبض، يكون حكمه حكم ما إذا كان متعلق الإجارة العين الشخصية، وهذا ما يأتي الكلام عنه.

الفرضُ الثاني: وهو ما إذا كان متعلق الإجارة العين الشخصية.

وهنا أيضاً حالتان: إذ تارةً يتلفها الأجنبيّ قَبْل الاستلام، وتارةً يتلفها بَعْد الاستلام.

الحالة الأُولى: أنْ يكون الإتلافُ قَبْل القبض.

وقد أفاد سيدنا الخوئي (قدس سره) بأنّ هناك حكمين:

الحكمُ الأوّل: هو الضمان، وهو أنّ الأجنبيّ يضمن للمؤجّر قيمة العين التي أتلفها.

والحكمُ الثاني: هو أنّ للمُستأجر الخيار؛ لأنّه لَمْ يستلم شيئاً؛ إذ أتلفها الأجنبيّ قَبْل التسليم، فله خيار تخلف الشرط الارتكازي وهو شرط التمكين، وإنْ كان تخلف هذا الشرط قهرياً على المؤجّر؛ لأنّ المتلِف أجنبيٌّ، إذ لا فرق بين كون التخلف قهرياً أو اختيارياً؛ فإنّه بالنسبة للمُستأجر قد تخلف الشرطُ فلهُ الخيار، فإذا أمضى المعاملة ولَمْ يفسخها، وقد فاتت العين، فحينئذٍ يضمن المتلِف قيمة المنفعة للمُستأجر، ويضمنُ للمؤجّر قيمة العين مسلوبة المنفعة.

الحالةُ الثانية: أنْ يكون الإتلافُ مِن الأجنبيّ بَعْد القبض.

وقد أفاد سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) بقوله[3]: **(وفيما إذا كان الإتلاف حاصلاً بعد القبض، حيث إنّ الإتلاف حينئذٍ لا يستوجب الخيار قطعاً، ضرورة وفاء المؤجّر بما كان ملتزماً به من التسليم وخروجه عن مسؤوليته)** حيث سلّم العين، ومكّن المُستأجر مِن المنفعة **(وإتلاف الأجنبي بعدئذٍ خارج عن عهدته، ولا يرتبط به بوجه، فلم يكن ثمّة أيّ موجب للخيار، وإنّما الأجنبي ضامن لبدل العين للمؤجّر ولبدل المنفعة للمستأجر)**.

ولكن ذُكر في المقام عدّة تأملاتٍ في كلامه (قدس سره):

التأملُ الأوّل: ما ذكره السيد الحكيم السبط (قدس سره) في كتاب الإجارة مِن مصباح المنهاج، وكرره في عدّة موارد، مِن أنّ دعوى الضمان في المقام هي أوّل الكلام.

قال (قدس سره)[4]: **(نعم تكرر منّا المنع من الضمان بالتفويت من دون استيفاء، كما في المقام)**.

وإشكالُه عامٌ لسائر موارد الإتلاف حيثُ لا يرى الإتلاف سبباً للضمان، مع أنّ المشهورُ أنّ إتلاف مال الغير موجب لضمانه، **(نعم تكرر منّا المنع من الضمان بالتفويت من دون استيفاءكما في المقام. وحينئذٍ يتعين البطلان، كما ذكرناه في إتلاف المؤجر والأجنبي على ما سبق منّا تفصيل الكلام في المسألة الثامنة)**.

والحمد لله رب العالمين

[3] المصدر السابق.

[4] مصباح المنهاج، كتاب الشفعة وكتاب الإجارة، تأليف السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم، دار الهلال، الطبعة الثانية، ص 296.