

مجموعه
مباحث خارج فقه

استاد معظم

حضرت آيت الله يثربى «مدظلمه العالى»

«كتاب الإجارة»

شماره: ۱۵

فصل

يملك المستأجر المنفعة في إجارة الأعيان و العمل في الإجارة على الأعمال بنفس العقد من غير توقّف على شيء كما هو مقتضى سببية العقود، كما أنّ الموجر يملك الأجرة ملكية متزلزلة به كذلك، ولكن لا يستحقّ الموجر مطالبة الأجرة إلاّ بتسليم العين أو العمل كما لا يستحقّ المستأجر مطالبتها إلاّ بتسليم الأجرة، كما هو مقتضى المعاوضة، و تستقرّ ملكية الأجرة باستيفاء المنفعة أو العمل أو ما يحكمه، فأصل الملكية للطرفين موقوف على تمامية العقد، و جواز المطالبة موقوف على التسليم، و استقرار ملكية الأجرة موقوف على استيفاء المنفعة أو إتمام العمل أو ما يحكمها، فلو حصل مانع عن الاستيفاء أو عن العمل تنفسخ الإجارة، كما سيأتي تفصيله^(١). [٨]

[٨] لاختلاف و لإشكال فيما أفاده من ملكية المنفعة و العمل في اجارة الأعيان و الأعمال من غير توقّف على شيء، و ذلك مقتضى سببية العقد لها من الشارع بإمضاءه آلية العقد للتعهد على وفق المدلول المطابق له من النقل و الانتقال، و يقتضيه

(١) العروة الوثقى ٢: ٤١١.

قوله تعالى: ﴿أوفوا بالعقود﴾ وكذا الأدلة الخاصة الواردة في باب الإجارة.

وكذلك يملك الموجر (والأجير) الأجرة بنفس العقد من دون إنابته بشيء، وهذا هو مقتضى عقد الإجارة لمعلومية ابتناء العقد المذكور على المعاوضة المبتنية على تبادل العوضين و المفروض عدم التعليق و الإنابة فيه على شيء.

ولكنه ذكر في المتن: عدم وجوب التسليم لكلّ منهما إلا في ظرف تسليم الآخر؛ لاعتبار التسليم من الجانبين في جميع العقود المعاوضية بمقتضى الشرط الضمني الارتكازي.

وإنّ المعاوضة ملحوظة و مركوزة في كلّها و أنّها متقوم بالأخذ و الاعطاء، و لا يكتفي بمجرد التمليك و التملك من دون القبض و الإقباض، و من الواضح أنّه ليس لأحدهما مطالبة الآخر بالتسليم مع امتناعه عن التسليم.

ثمّ إنّّه ربّ على ذلك تزلزل الملكية في طرف الأجرة و توقّف استقرارها على استيفاء المنفعة أو مضيّ زمان يمكن فيه الاستيفاء، و الظاهر أنّه يلحق بالامتناع التعذّر أو المانع عن استيفاء المنفعة أو عن العمل خارجاً؛ لانفساخ الإجارة و رجوع الأجرة الى المستأجر.

و هذا مشكل جدّاً؛ لأنّه بناءً عليه يلزم عدم حصول

الملكية اللازمة من طرف واحد مع أنّ الملكية اللازمة حاصلة من الطرف الآخر، ومن المعلوم أنّ الملكية المتزلزلة من لوازمها جواز الفسخ، فالتفكيك بين الأجرة والمنفعة في التزلزل و عدمه - بدعوى: أنّ استقرار الأجرة مشروط بعدم حدوث موجب للفسخ فيها بعد، وإلا لم تستقر الملكية بالنسبة إليها - مما لا محصل له؛ لأنّ هذا الشرط جارٍ في الطرف الآخر أيضاً، بمعنى: اشتراط عدم حدوث التلف في العين أو المانع من التصرف فيها، فالتعبير بالتزلزل مشكل بعد كون الإجارة من العقود اللازمة ولا يجوز لكلّ من الموجر والمستأجر فسخها والرجوع في المنفعة والأجرة، والعقد لازم من الطرفين.

وأما فرض عروض ما يمنع عن الاستيفاء من أوّل الأمر أو في الأثناء أمر لا يرتبط بلزوم العقد واستقرارها أو التعبير عنه بالتزلزل؛ لأنّ في الفرض الأوّل حدوث المانع يكشف عن بطلان العقد لا أنّه ثابت ولم يكن بمستقرّ.

وفي الفرض الثاني تنفسخ الإجارة بلحاظ المدّة الباقية، فما أفاده من انتقال المنفعة بملكية مستقرّة وانتقال الأجرة بملكية متزلزلة أمر لم تتحصّله وهما بمنزلة واحد حدوثاً وبقاءً، لزوماً و جوازاً....

مسألة ١: لو استأجر داراً مثلاً و تسلّمها و مضت مدّة الإجارة استقرّت الأجرة عليه، سواء سكنها أم لم يسكنها باختياره، وكذا اذا استأجر دابّة للركوب أو لحمل المتاع إلى مكان كذا و مضى زمان يمكن له ذلك، وجب عليه الأجرة واستقرّت، و إن لم يركب أو لم يحمل بشرط أن يكون مقدّراً بالزمان المتصل بالعقد، و أمّا اذا عيّنا وقتاً فبعد مضيّ ذلك الوقت، هذا اذا كانت الإجارة واقعة على عين معيّنة شخصية في وقت معيّن، و أمّا إن وقعت على كليّ و عيّن في فرد و تسلّمه، فالأقوى أنّه كذلك مع تعيين الوقت و انقضائه نعم، مع عدم تعيين الوقت فالظاهر عدم استقرار الأجرة المسماة و بقاء الإجارة و إن كان ضامناً لأجرة المثل لتلك المدّة من جهة تفويته المنفعة على الموجر^(١). [١]

[١] ما أفاده السيد عليه السلام في المتن - من الحكم باستقرار الأجرة عند تسليم العين و مضيّ مدّة الإجارة انتفع به المستأجر أم لا على وفق القاعدة؛ لأنّ التسليم المعتبر قد تحقّق من الموجر و الذي فوّت المنفعة على نفسه هو المستأجر - فبمقتضى إطلاقات أدلّة الإجارة والنصّ الخاصّ الوارد في المقام (رواية اسماعيل بن

مسلم قال : سألت أبا عبد الله عليه السلام عن رجل استأجر من رجل أرضاً فقال : أجرينها بكذا وكذا إن زرعته أو لم أزرعها أعطك ذلك فلم يزرع الرجل ؟ فقال : « له أن يأخذه بماله إن شاء ترك وإن شاء لم يترك »^(١).

فلذلك لو استأجر داراً ولم يسكنها باختياره أو دابة للركوب أو لحمل المتاع فلم يركبها ولم يحمل عليها حتى مضت المدة التي يمكن الانتفاع فيها متصلاً بالعقد (ذلك الزمان أم منفصلاً) لا يضر بصحة الإجارة ولم يمنع عن استقراره الأجرة، وهذا واضح في الإجارة الواقعة على العين الشخصية، وأمّا إذا وقعت الإجارة على كلى و عينه في فرد و تسلّمه المستأجر مع تعيين الوقت و مضيه، كما لو آجر دابة كلبية للركوب في هذا اليوم فسلّمه فرداً معيّناً و تسلّمها المستأجر ولم يركبها، فقد قوّى السيد عليه السلام الإلحاق بالصورة السابقة - أي الإجارة على العين الشخصية

..-

ثم استدرك بقوله : « نعم ، مع عدم تعيين الوقت فالظاهر عدم استقراره الأجرة المسماة... » أي فيما لم يتعين للمدة لامتصلاً بالعقد ولا منفصلاً كالإجارة على الخياطة أو على حمل المتاع (وفي

(١) وسائل الشيعة ١٩ : ١٢٣ / كتاب الإجارة ب ١٨ ح ١ .

كلّ ما لم يتوقّف حصول المنفعة على تعيين الزمان) ففي هذا المقام حكم في المتن بعدم استقرار الأجرة المسماة .

والإشكال في التفصيل المذكور: أنّه بعد تسليم العين و تسلّمها لم يبق شيء وراء ذلك في تحقّق الإجارة و صحّتها، و عدم انتفاع المستأجر بعد تسلّم العين تفويت لمال نفسه باختياره و لا يكون تفويتاً لمال الغير حتى يقال بضمانه للغير .

و بعبارة أخرى: إنّ تسليم الفرد عين تسليم الكلّي و بتسلّمه يتحقّق التسليم الذي يستقرّ به الأجرة اذا مضت مدّة الإجارة من غير تلف العين، و هذا لافرق فيه بين سعة الكلّي و ضيقه، و مع تسليم الفرد في كلتا الصورتين فقد تعيّن الكلّي، فحكمه حكم العين الشخصية أيضاً في استقرار الأجرة و إن لم تستوف المنفعة، فليس للتفصيل وجه .

و كيف كان، إنّ الدفع المتحقّق من الموجر بما أنّه وفاء لعقد الإجارة يوجب استقرار الأجرة المسماة، و لا وجه للحكم بضمان أجرة المثل .

نعم، اذا لم يكن التسليم من الموجر بعنوان الوفاء، بل العين مدفوعة إلى المستأجر بعنوان الأمانة باعتبار أنّ المنفعة لما لم يكن موقّنة بوقت خاصّ و آجر الدابّة لحمل متاعه خلال يوم من الأسبوع الكذائي على حسب اختيار المستأجر فجعلها أمانة

عنده لاستيفاء المنفعة حيث شاء، فحينئذ لا مقتضي للاستقرار بمضيّ زمان يمكن الاستيفاء فيه، إلا أنه لا مقتضي أيضاً لضمان أجره المثل؛ إذ الموجر فوت على نفسه المنفعة بدفع العين أمانة و سلط المستأجر عليها مجاناً، ولا يمكن الجمع بين الحكمين في المورد، هذا. مضافاً إلى أن الماتن التزم باستقرار الأجرة المسماة في نظيرها في المسألة الثالثة.

مسألة ٢: اذا بذل الموجر العين المستأجرة العين المستأجره للمستأجر و لم يتسلم حتى انقضت المدّة استقرت عليه الأجرة، و كذا اذا استأجره ليخيط له ثوباً معيناً - مثلاً - في وقت معين و امتنع من دفع الثوب اليه حتى مضى ذلك الوقت، فإنه يجب عليه دفع الأجرة، سواء اشتغل في ذلك الوقت مع امتناع المستأجر من دفع الثوب اليه بشغل آخر لنفسه أو لغيره أو جلس فارغاً^(١). [١]

[١] وهذه المسألة أيضاً واضحة بعد ما تقدّم أنّ الموجر يملك الأجرة بالعقد و يتوقف جواز المطالبة على التسليم، و في المقام يكون التمكّن من التسليم في حكم التسليم الخارجي، فما هو المناط في استقرار العقد و لزومه - من بذل الموجر و تمكين المستأجر من التصرف فيها - محقق، فعدم الانتفاع مستند الى امتناع المستأجر باختياره من دون أيّ قصور من طرف الموجر، و كذلك الحال في إجارة الأعمال المذكورة في ذيل المسألة لتمكين الأجير و امتناع المستأجر من دفع الثوب، و لافرق بينا اذا اشتغل الأجير بشغل آخر لنفسه أو جلس فارغاً، كما ذكره.

وبالجملة: تكون الأجرة مضمونة في جميع الصور؛ لاشتراك المناط في استقرارها و هو البذل الذي يتحقق به التسليم.

مسألة ٣: إذا استأجره لقلع خرس و مضت المدة التي يمكن إيقاع ذلك فيها و كان الماجر باذلاً نفسه، استقرت الأجرة سواء أكان الماجر حرّاً أو عبداً بإذن مولاه.

و احتمال الفرق بينهما بالاستقرار في الثاني دون الأوّل؛ لأنّ منافع الحرّ لا تضمن إلاّ بالاستيفاء لا وجه له؛ لأنّ منفعه بعد العقد عليها صارت مالاً للمستحقّ، فإذا بذها و لم يقبل كان تلفها منه، مع أنّا لانسلّم أنّ منفعه لا تضمن إلاّ بالاستيفاء، بل تضمن بالتفويت أيضاً إذا صدق ذلك، كما إذا حبسه و كان كسوباً فإِنَّه يصدق في العرف أنّه فوت عليه كذا مقداراً هذا، و لو استأجره لقلع خرسه فزال الألم بعد العقد لم تثبت الأجرة؛ لانفساخ الإجارة حينئذ^(١). [١]

[١] تفرق هذه المسألة عن سابقها؛ أنّ المفروض في السابق انقضاء تمام المدة، و في هذه المسألة انقضاء زمان يمكن فيه العمل و إن لم يمض تمام المدة، و في المقام يكون التفويت مستنداً إلى المستأجر من غير تقصير من ناحية الأجير و الماجر. نعم، ربما يناه في الحكم المذكور مع ما تقدّم من الماتن في آخر المسألة الأولى من عدم استقرار الأجرة مع عدم تعيين الوقت.

(١) العروة الوثقى ٢: ٤١٣.

و أمّا التفصيل بين ما إذا كان الموجر حرّاً أو عبداً مأذوناً، واختصاص استقرار الأجرة بالثاني؛ لصدق الإتلاف والتفويت، بخلاف الأوّل؛ لأنّ منافع الحرّ قبل الاستيفاء لا تكون مملوكة له، فليست هي من الأموال حتى يصدق عليها الإتلاف الموجب للضمان وإن صحّ وقوع العقد عليه ولكن ذلك لا يصحّ إطلاق اسم المال عليه وقد مرّ صحّة العقد على الأعيان والأموال والأعمال، ففي مثله لا يستحقّ الأجير الأجرة؛ لعدم كون عمله مملوكاً له.

وقد أجاب عنه السيد الماتن رحمته الله أولاً: بأن عمل الحرّ وإن لم يكن مملوكاً قبل الإجارة إلاّ أنّه مملوك بعدها لامحالة وأنّ المستأجر يملك منفعه بعد العقد عليها، وصارت مالاً للمستحقّ فإذا بذلها ولم يقبل كان تلفها منه.

و بعبارة أخرى: أنّ المالك وإن لم يكن مالكاً لعمل نفسه بالملكية الاعتبارية ولكنّه مالك له بالملكية الحقيقية، بمعنى: أنّ الحرّ له السلطنة على تملك عمله، فيكون عمله تبعاً مملوكاً للغير بسبب الإيجار، فإذا وقعت الإجارة صحيحة فلا جرم كان العمل ملكاً للمستأجر وقد فوّته على نفسه بعدم الاستيفاء. فتستقرّ الأجرة ويكون للموَجِر حقّ المطالبة من دون فرق بين الحرّ والعبد من هذه الجهة.

و ثانياً: بأنّ لانسلمّ عدم ضمان منفعه إلاّ بالاستيفاء، بل

يضمن بالتفويت عند صدقه كما إذا حبسه و كان كسوباً ، و القول بعدم موجبية حبس الحرّ للضمان ؛ لعدم كون عمله مملوكاً لا يتم ؛ لأنّ الاعتبار في الضمان بصدق التفويت .

ففي الفرض إذا كان الحرّ كسوباً يكسب كلّ يوم كذا مقداراً من المال فحبسه الحابس يصدق عرفاً تفويت هذا المقدار عليه من المال فيكون ضامناً له طبعاً .

و أشكل في هذا الجواب : بعدم إمكان المساعدة عليه ؛ لقصور أدلة الضمان عن الشمول للمقام ، فإنّ سببه إمّا وضع اليد على مال الغير عدواناً ، أو إتلافه بمقتضى قاعدة «من أتلف مال الغير فهو له ضامن» مضافاً إلى السيرة العملية القائمة على أنّ إتلاف المال موجب للضمان .

مع أنّه لا ينطبق شيء من ذلك على عمل الحرّ ؛ لعدم صدق وضع اليد عليه - كما هو واضح - و لا الإتلاف ؛ لأنّه متفرّع على أن يكون له مال موجود ليرد الإتلاف عليه و لا وجود له حسب الفرض .

نعم ، يصدق التفويت باعتبار أنّ الحابس بحبسه سدّ على الكسوب باب تحصيل المنفعة ، فهو بمنعه عن الاكتساب فوت المال عليه ، إلّا أنّ التفويت شيء و الإتلاف شيء آخر ، و الموجب للضمان إنّما هو الثاني المتوقّف على واجديته لمال فعليّ دون الأوّل .

و من ثمّ لم يجب الحج على الحرّ القادر على الكسب و تحصيل الزاد و الراحلة؛ إذ لا يقال: إنّ عنده كذا مقداراً من المال، فلو كان عمله ملكاً له و كانت أعماله أموالاً فعلية، فكيف لم يجب عليه الحج.

و بالجملة: فرق بين أن يكون له المال و بين أن يقدر على تحصيل المال و الحرّ الكسوب ليس له مال فعلى و إن كان قادراً على تحصيله، فلو تصدّى أحد لصيد غزال في البرّ فحبسه ظالم و صدّه عن المسير اليه لا يقال إنّهُ أتلف ماله و إن صدق عليه التفويت و أنّه سدّ عليه باب المنفعة و منعه عن التملك، و عليه فلا مقتضى للمصير الى الضمان في المقام، و الصحيح إنّما هو الجواب الأوّل (انتهى كلام المستند)^(١).

فكأنّه تسلّم دعوى السيد باستقرار الأجرة في مفروض الكلام، ولكن مبنيّاً على أنّ عمل الحرّ مملوك بعد الإجارة؛ لأنّ المستأجر يملكه بعد العقد؛ لسلطان الحرّ على تملك عمله فيكون عمله مملوكاً للغير بسبب الإيجار.

و ما يقال: من أنّ الحرّ نفسه لم يكن تحت اليد فلم يتصوّر دخول منافعه أيضاً.

(١) موسوعة الإمام الخوئي ٣٠: ١٦٩ - ١٧٠.

فغير مسموع؛ لاستلزامه امتناع استئجار الحرّ، وهذا يقتضي دخول منافعه تحت اليد استقلالاً، فعلى هذا لو وقعت الإجارة كان العمل ملكاً للمستأجر وقد فوّته على نفسه (بعد بذل الأجير و امتناعه) لعدم الاستيفاء .

ولكن لا يخفى أنّ الدليل المذكور يختصّ بموارده، أي فيما إذا كان الحرّ أجيراً لعقد الإجارة و امتنع المستأجر من الاستيفاء أو منعه الظالم من الإتيان لما استؤجر له .

و أمّا لو حبس الظالم الحابس الحرّ الكسوب فلم يكن فيه دلالة على ضمان ما فوّت عليه من المنفعة؛ لعدم صيرورة العمل مملوكاً بالملكية الاعتبارية و لم يطلق عليه عنوان المال أيضاً .

فلم يصدق عليه إتلاف المنفعة، بل الغاية أنّه منع عن تحصيلها و أنّه منعه عن حصول نفع له، إلّا أن يقال: إنّ من جملة أسباب الضمان هو قاعدة لا ضرر و يصدق عرفاً الإضرار على الحرّ الكسوب بحسبه، و لعلّ من جملة المدارك لقاعدة الإتلاف أيضاً هو حديث لا ضرر، فتأمّل .

و لو استأجره لقلع ضرسه فزال الألم بعد العقد لم تثبت الأجرة لانفساخ الإجارة حينئذ. [١]

[١] والظاهر أنّ الحكم بسقوط الأجرة ليس مختصاً بالألم الضرس، بل المناط هو عدم القدرة على إيجاد متعلّق الإجارة إمّا

عقلاً أو شرعاً و الممتنع شرعاً كالممتنع عقلاً بعد عدم جواز قلع
الضرس الصحيح نعم، زوال ألم الضرس مؤقتاً لا يوجب المنع
شرعاً، بل ربما هو أنسب من حيث الزمان للقلع.
فما أفاده مشكل على إطلاقه بعد أن سلّمنا بطلان الإجارة
وانفاسخها إذا صارت متعلق الإجارة غير مقدورة إمّا عقلاً أو
شرعاً.