

# مجموعه مباحث خارج فقه

استاد معظم

حضرت آیت الله یثربی «مدظله العالی»

«کتاب الإجارة»

شماره: ۳۶

## فصل في التنازع

مسألة ١: إذا تنازعا في أصل الإجارة قَدّم قول منكرها مع اليمين، فإن كان هو المالك استحقَّ أُجرة المثل دون ما يقوله المدّعي ولو زاد عنها لم يستحقَّ تلك الزيادة، وإن وجب على المدّعي المتصرّف إيصالها إليه، وإن كان المنكر هو المتصرّف فكذلك لم يستحقَّ المالك إلا أُجرة المثل، ولكن لو زادت عمّا يدّعيه من المسمّى لم يستحقَّ الزيادة؛ لاعترافه بعدم استحقاقها ويجب على المتصرّف إيصالها إليه، هذا إذا كان النزاع بعد استيفاء المنفعة وإن كان قبله رجع كلّ مال إلى صاحبه<sup>١</sup>. [١]

[١] تارة يكون التنازع في أصل وقوع الإجارة قبل استيفاء المنفعة (كما ذكره في ذيل المسألة) فالحكم في هذه الصورة واضح؛ لأنّ المدّعي (سواء كان المالك أو المستأجر) إن أقام البيّنة قَدّم قوله، وإلاّ يقدم قول المنكر بعد حلفه وفقاً لقاعدة: «البيّنة على المدّعي واليمين على من أنكر» فيكون كلّ مال لصاحبه بلا إشكال.

١. العروة الوثقى: ج ٢، ص ٤٤٧.

وتارة يكون التنازع بعد استيفاء المنفعة بأن يدعي أحدهما وقوع الإجارة (فيكون النتيجة استقرار الأجرة المسماة) والآخر ينكر وقوعها (فيكون النتيجة استقرار أجرة المثل) ففي هذه الصورة تارة يكون المدعي هو المالك وتارة يكون المدعي هو المتصرف، وظاهر الماتن تقديم القول المنكر مع اليمين (فيكون النتيجة استقرار أجرة المثل) وعدم استحقاق المالك بدعواه الأجرة المسماة على كلا التقديرين.

وقد ذكر الإشكال عن جماعة في إطلاق الحكم وشموله لجميع الصور، بتوضيح: أن ما أُفيد من تقديم قول المنكر يتم فيما إذا ادعى المالك أجرة زائدة على أجرة المثل؛ لأن الزيادة تحتاج إلى الإثبات ومع عدم البيّنة لإثباتها فلا يستحق المدعي، إلا أقل من أجرة المثل، وأمّا إذا ادعى المالك أجرة أقل من أجرة المثل أو المساوي (بدعواه وقوع الإجارة) فيشكل ما أفاده في المتن من توجه اليمين في هذه الصورة على المنكر؛ لعدم ترتّب الفائدة على هذه الدعوى؛ ضرورة أن المنكر - أي المتصرف - لا يدعى عليه شيء حتى يحتاج في ردّه وإسقاطه إلى اليمين، فلم يبق وجه لإلزامه بالحلف؛ لأنّ اليمين لا يتوجّه إلا لإسقاط حقّ أو مال يدعي عليه، والظاهر لذلك اعتراف الماتن بأنّه لو زادت أجرة المثل لم يستحقّ المدعي تلك

الزيادة وإن وجب على المدّعي المتصرّف إيصالها إليه، ولعلّ إطلاق كلامه منزّل على ما إذا كانت الدعوى بطبعها على ما إذا كانت دعوى الإجارة مبنية على أكثرية أجرة المسماة من المثل.

وكيف كان، يكون مرجع التنازع إلى اعترافين متضادين: من اعتراف المالك بعدم استحقاقه على المتصرّف أكثر من أجرة المثل (المستقرّ عليه) ويعارضه اعتراف المتصرّف باستحقاق المالك أكثر مما ادّعاه (أجرة المسماة) فلا يكون المقام من باب التداعي؛ لأنّ كلّ منهما يعترف على نفسه شيئاً، لا أنّه يدّعي الآخر شيئاً ليجتاج إلى الإثبات، فلا وجه لأن يطالبا بالبيّنة أو اليمين.

ففي مثل ذلك ليس لأحد منهما الأخذ بما يعرف به الآخر لمنافاته لاعترافه.

نعم، لو علم المتصرّف يخطأ المالك ويعلم أنّ ذمّته مشغولة بالزائد يلزم عليه العمل بمقتضى علمه؛ لعدم تأثير اعتراف المالك في سقوط ما قطع باستحقاقه.

فما أفاده في الفرض الآخر من أنّه إذا كان المدّعي هو المتصرّف فالكلام هو الكلام من أنّه يتمّ فيما إذا كانت الدعوى بالنسبة إلى الإجارة بالأقلّ من أجرة المثل، لافيها إذا تعلّقت بالأكثر، فإنّه في

الأخير يتعارض الاعترافان أيضاً، وبذلك يتضح الإشكال فيما أفاده «المستمسك»<sup>١</sup> والسيد الشاهرودي إشكالاً على نفي الإطلاق في كلام الجماعة، بدعوى: أن هذا مبني على كون مصب الدعوى هو الغرض منها لامفاد عبارات المتنازعين.

وهي غير تامة؛ لأن الأغراض مختلفة إلى النهاية، ولا سبيل إليها إلا الألفاظ فلعل غرضهم من الاختلاف في الإجارة لم يكن لأجل الأجرة.

هذا مضافاً إلى ما حقق أن مرجع التنازع إلى اعترافين متضادين لأنه يدعي كل منهما شيئاً على الآخر ليكون من موارد التداعي هذا.

مسألة ٢: لو اتفقا على أنه أذن للمتصرف في استيفاء المنفعة ولكن المالك يدعي أنه على وجه الإجارة بكذا، أو الإذن بالضمان والمتصرف يدعي أنه على وجه العارية، ففي تقديم أيهما وجهان، بل قولان: من أصالة البرائة بعد فرض كون التصرف جائزاً، ومن أصالة احترام مال المسلم الذي لا يحل إلا بالإباحة والأصل عدمها

١. مستمسك العروة الوثقى: ج ١٢، ص ١٥٨.

فتثبت أجرة المثل بعد التحالف، ولايبعد ترجيح الثاني وجواز التصرف أعم من الإباحة<sup>١</sup>. [١]

[١] ما حكم به الماتن من ثبوت الأجرة بعد التحالف مبني على أنه جعل المقام من موارد التداعي؛ لأنّ كلاً منهما يدعي شيئاً من الإجارة أو العارية وينكر الآخر.

وبما أنه لم يرد في لسان الأدلة (في باب القضاء) من تفسير المدعي والمنكر (وما هو الموجود في كلمات الفقهاء من أنّ المدعي هو: من لو ترك ترك أو من كان قوله خلاف الأصل أو الظاهر، أو من يذكر أمراً خفياً، أو من يكون في مقام إثبات قضية على غيره) لا يمكن الإشكال عليها بعد عدم كونها مبيّنة في لسان الشارع والخلاف في مقام بين المفهوم مساححة في التحديد) فلا بدّ في تشخيص الموضوع من الرجوع إلى العرف وما بنى عليه العقلاء، ونرى أنّ المدعي يعدّ عندهم ويطلق على كلّ من يدعي شيئاً ويلزمونه العقلاء بإثباته ويطالبونه بالدليل ويقابله المنكر حينما لم يطالبه الدليل، فعلى هذا يصدق التداعي ويكون من موارد له لو كان كلّ من الطرفين ملزماً

١. العروة الوثقى: ج ٢، ص ٤٤٧.

بالإثبات (كما لو ادعى كلٌّ منهما مالاً تحت يد ثالث يعرف أنّه أمانة لم يعلم صاحبها).

وأما لو ألزم أحدهما بالإثبات دون الآخر فلامعنى للتحالف ففي المقام فإنّ مدّعي العارية لا يدّعي على المالك شيئاً، بل هو إنّما يدفع الأجرة التي يدّعيها المالك عن نفسه، فلاتداعي حتى ينتهي إلى التحالف، بل هي دعوى واحدة من جانب المالك وهو الملزم بإثباتها ولاحلف إلا على الآخر (وهو المنكر).

فاتضح بما ذكر: أنّ مدّعي الإجارة إذا كان هو المالك (كما هو الغالب) وبعد استيفاء المنفعة (لأنّه إذا كانت الدعوى قبل الاستيفاء وكان المدّعي هو المالك فعليه الإثبات؛ لأنّه يلزم المتصرّف بشيء ينكره - أي الأجرة - فإذا لم يثبت ولم يرض بالبناء على سبيل العارية استردّ ماله ويستحق شيئاً على القابض) ويدّعي أنّه سكن الدار عارية فلا شيء عليه، فإذا سلّمنا أنّه لاموقع للتحالف فهل يكون المدّعي من يدّعي الإجارة (أي المالك) ولا بدّ له من الإثبات أو أنّ الأمر بالعكس والملزم بالإثبات إنّما هو مدّعي العارية؟ فيه خلاف: وقد اختار الماتن بعد ذكر التحالف أنّ مدّعي العارية إنّما هو الملزم بالإثبات؛ نظراً إلى قاعدة احترام مال المسلم، فإنّها تستوجب ضمان المتصرّف المستوفي للمنفعة ما لم يثبت المجانيّة،

ويندفع: بأنّ الضمان بالاستيفاء أو التحلّف ينحصر موجهه في أحد أمرين: إما اليد والاستيلاء أو الالتزام العقدي، أمّا اليد والاستيلاء على مال الغير الذي هو معنى الأخذ في قوله ﷺ: «على اليد ما أخذت...» فقد استقرّت عليه السيرة العقلائية مشروطاً بعدم الإذن، كما يفصح عنه التعبير بالأخذ المشروب فيه القهر والغلبة والاستيلاء من غير إذن، فهو غير محتمل وغير منطبق في المقام بعد فرض صدور الإذن من المالك، سواء كان مع العوض أم بدونه، فلابجال للحكم بالضمان باليد.

أمّا الالتزام العقدي - أي الإجارة - حيث يلزم الطرف بالضمان وهو معنى قولهم: «ما يضمن بصحيحه يضمن بفاسده» فهو غير ثابت والمدّعي ملزم بإثباته بعد أنّه يدّعي الضمان بالعقد.

وأما قاعدة الاحترام فإن خصّت بالحكم التكليفي وأنّ مفادها مجرد عدم جواز التصرف في مال الغير بغير إذنه فعدم ثبوت الضمان بها واضح، وإن عمّت للحكم الوضعي فهو أيضاً مقيد بعدم الإذن؛ ضرورة أنّ بمقتضى صدور الإذن وإجازة المالك لم يتحقّق عمل ينافي حرمة مال الغير يستوجب الضمان، فالمتحصّل أنّ الأظهر عدم موجب للضمان وأنّه يقدّم قول مدّعي العارية مالم تثبت الإجارة بطريق شرعي هذا، وقد علّق في العروة بقوله:

لاوجه للرجوع إلى أصالة البرائة، فإنّ قاعدة اليد بضميمة استصحاب عدم العارية تثبت الضمان.

إلا أنّ الظاهر (أنّ هذه التعليقة في مقام ردّ الاستدلال بأصالة البرائة في ترجيح القول الأوّل دون ما استدلّ عليه في «المستند» لعدم ثبوت الأجرة؛ لعدم تمامية الموجب للضمان) بعد أنّه قال في تعليقة أخرى ذيل قول الماتن: فتثبت أجرة المثل بعد التحالف: هذا فيما إذا ادّعى المالك أجرة زائدة على أجرة المثل أو مساوية لها وإلاّ فلاوجه له؛ لأنّ المتصرّف حينئذ مدّع والمالك منكر فيتوجّه الحلف إليه، فإذا حلف استحقّ عليه أجرة المثل، إلاّ إذا كان ما يدّعيه أقلّ منها، فلايستحقّ عليه المقدار الزائد، هذا ويمكن الموافقة مع ما أفاده في التعليقة من عدم إجراء البرائة لحكومة الاستصحاب عليها؛ لأنّه بعد إحراز الموضوع به يترتب عليه حكمه الذي هو الضمان، وذلك لأنّ استيفاء المنفعة للمتصرّف ثابت بالوجدان مع أنّه ثبوت إذن صاحبه بلاعوض مشكوك والأصل عدمه، فيعلم ضمان المتصرّف بإحراز موضوعه بإحراز جزئيه، أحدهما بالوجدان، والآخر بالأصل (مع احتمال كون العارية مضمونة) (في بعض الموارد) ولعله لذلك قال الماتن: «ولايبعد ترجيح الثاني وجواز التصرّف أعمّ من الإباحة» بمعنى: تقديم المالك المدّعي

للإجارة المستلزم للضمان، فما يقال من أنّ التصرف كان جائزاً بالإذن واشتغال الذمة مشكوك وينفى بالأصل، مندفع بما قال في المتن من أنّ جواز التصرف أعمّ من الإباحة المجانية، فبعد التصرف يحرز موضوع الضمان بإحراز الجزئين الثابتين: أحدهما بالوجدان والآخر بالاستصحاب، فيرتفع موضوع البرائة كما تقدّم، فيستحقّ المالك أجرة المثل.

ولكن هذا كلّه مبني على تسليم كون المورد من موارد التداعي ويلزم عليهما التحالف، ولولا نسلم مورد الدعوى من موارد التداعي لما قدّمناه يشكل الحكم بثبوت موجب الضمان بهذه الجهة؛ لأنّ الدعوى في هذه الصورة راجعة إلى الصورة السابقة من التنازع في أصل الإجارة، فادعاء المالك للإجارة يقابله إنكار المتصرف فدعواه محتاج إلى الإثبات، فإذا لم يثبت سقطت الدعوى فلا يستحقّ شيئاً ولا سيما بعد حلف المنكر؛ لأنّه ليس للعارية أثر حتى ينفى بالأصل، إلاّ أنّه يستشهد في المقام بصحيفة إسحاق بن عمار قال: سألت أبا الحسن عليه السلام عن رجل استودع رجلاً ألف درهم فضاعت، فقال الرجل: كانت عندي وديعة، وقال الآخر: إنّما كانت له عليك قرضاً، فقال: «المال لازم له إلاّ أن يقيم البيّنة أنّها

كانت وديعة<sup>١</sup>، فمن جعل الإمام عليه السلام مدعي العارية مدعياً وحكم عليه بإقامة البيّنة ومدعي القرض منكرًا، ربما يستأنس مضافاً إلى كون المدار على مفاد الكلام وكيفية الإقرار في الدعوى ولا على كون مصبّ الدعوى هو الغرض منها، بعد القول بإلغاء الخصوصية (عن المورد) بعد أنّ العرف لا يفهم منه الخصوصية أنّه كلّما كان النزاع في عقدين أحدهما يستلزم الضمان والآخر لا يستلزمه أنّ الحكم هو ما أجاب به الإمام عليه السلام.

مضافاً إلى احتمال أنّ كلّ واحد منهما يثبت شيئاً غير ما يثبته الآخر، فلا يعدّ تسلّم كون المورد من موارد التداعي، فيصحّ القول بالتحالف. ويشكل القول بأنّ أحدهما يدعي شيئاً والآخر ينكره كي يصير أحدهما مدعياً والآخر منكرًا، فيكون من الصورة السابقة. هذا والله العالم.

مسألة ٣: إذا تنازعا في قدر المستأجر قدّم قول مدعي الأقل<sup>٢</sup>. [١]

[١] كأن يقول الموجر: آجرت بعض الدار لفلان بدينار، ويقول المستأجر: آجرت كلّها بدينار، فالقول قول مدعي الأقل - كما في

١. وسائل الشيعة: ج ١٩، ص ٨٥، كتاب الوديعة: ب ٧، ح ١.

٢. العروة الوثقى: ج ٢، ص ٤٤٨.

المتن - وفاقاً «للشرائع»<sup>١</sup> و«الجواهر»<sup>٢</sup> والمحكي عن «السرائر»<sup>٣</sup> و«النافع»<sup>٤</sup> و«التحرير»<sup>٥</sup> و«الإرشاد»<sup>٦</sup> و«اللمعة»<sup>٧</sup> و«الروضة»<sup>٨</sup> و«المسالك»<sup>٩</sup> و«الكفاية»<sup>١٠</sup>.

واحتتمل في «التذكرة»<sup>١١</sup> التحالف وتقديم قول المالك، ولعلّه لأنّ الإجارة أمر وجودى يدّعي كلّ منهما تحقّقها في ضمن حدّ معيّن فيندرج في باب التداعي المحكوم بالتحالف.

ولكنّ الإشكال: أنّهما اتّفقا على ملكية الموجر للأجرة، وملكية المستأجر للمقدار الأقلّ من المنفعة، والخلاف في الملكية الزائدة فيدّعيها المستأجر وينكرها الموجر، فالإلزام من طرف واحد

- 
١. شرائع الإسلام: ج ٢، ص ١٥٠.
  ٢. جواهر الكلام: ج ٢٧، ص ٣٤١.
  ٣. السرائر: ج ٢، ص ٤٦٤.
  ٤. مختصر المنافع: ص ١٥٣.
  ٥. تحرير الأحكام: ج ٣، ص ١٣٢.
  ٦. إرشاد الأذهان: ج ٢، ص ٤٢٥ - ٤٢٦.
  ٧. اللمعة الدمشقية: ص ١٥٧.
  ٨. روضة البهية: ج ٤، ص ٣٦٣.
  ٩. مسالك الأفهام: ج ٥، ص ٢٣٢.
  ١٠. كفاية الأحكام: ج ١، ص ٦٦٧.
  ١١. تذكرة الفقهاء (ط. ق.): ج ٢، ص ٣٣٠.

فلاموقع للتداعي المنتهي إلى التحالف، هذا وبتعبير واضح أنّ النزاع لا يكون إلا بالنسبة إلى الزائد عن البيت الواحد، فأحدهما يدّعيه والآخر ينكره، فقول المنكر - أي المدّعي للأقل - موافق مع الحجّة وهو أصالة عدم الزائد كما في المتن.

### مسألة ٤: إذا تنازعا في ردّ العين المستأجرة قدّم قول المالك<sup>١</sup>. [١]

[١] الظاهر تامة ما أفتى به من تقديم قول المالك؛ لأنّ مدّعي الردّ هو الذي يلزم بإثبات مدّعاه، وهو ردّ مال الغير إليه بعد اعترافه بكون المال عنده، فدعوى: فراغ ذمّته بعد كونها مشغولة تحتاج إلى الإثبات، ومع عدمه قدم قول منكر الردّ.

والخلاف الواقع في باب الودعي وأنّه لو ادعى الردّ يقدّم قوله للإجماع والمرسلة عن الصادق عليه السلام: أنّه سئل عن المودع إذا كان غير ثقة هل يقبل قوله؟ قال: «نعم»<sup>٢</sup>.

ودعوى الانجبار بعمل الأصحاب وقياس المقام به مندفع؛ لعدم اقتضاء قياس العين المستأجرة عليه؛ للفرق الواضح بينهما لاختلافهما في أنّ القبض في المقام لمصلحة القابض بخلاف

١. العروة الوثقى: ج ٢، ص ٤٤٨.

٢. وسائل الشيعة: ج ١٩، ص ٨٠، كتاب الوديعة: ب ٤، ح ٧.

الودعي، فإنه لمصلحة المالك. مضافاً إلى عدم ثبوت الإجماع، بل يمكن القول في الودعي أيضاً بلزوم الإثبات عليه. ومع التنزّل وتسلم الإجماع فالتّعدي عن مورده إلى ما نحن فيه يحتاج إلى الدليل.