



مرکز مجاز امام صادق علیه السلام

الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية (اجاره)

ظهور عیب در منفعت

درس ۹

استاد وافی

ImamSadiq.tv

ImamSadiq.tv

ImamSadiq.tv ظهور عیب در منفعت

ظهور عیب در منفعت، به دو صورت متصور است:

۱. ظهور عیب در منفعت، قبل از عقد:

در این صورت، دو راهکار برای اجیر، بیان شده است:

الف: می‌تواند اجاره را فسخ کند؛ زیرا به سبب ظهور عیب، استیفاء کامل از او فوت شده؛ پس با

اجراء خيار فسخ، آن ضرر را از خودش دفع کند.

ب: می‌تواند اجاره را ابقاء کند؛ به امید اخذ ارش.

تبصره: در اصل صحت اخذ ارش با بقاء اجاره، اختلاف نظر وجود دارد؛ و شهید ثانی در مقام تعلیل

این مطلب می‌گوید: در این باره دو نظر مطرح است:

الف- از آن جهت که عقد بر مجموع عین مستاجر منعقد شده و آن مجموع هم باقی است؛ اگرچه

بعضی از موارد انتفائش منعدم شده؛ پس مستاجر، یا حق فسخ دارد؛ یا رضایت به همان عین مستاجر

ب- از آن جهت که آن جزء یا وصف معیب، مقصود از اجاره بوده؛ پس استیفاء از آن حاصل نمی‌شود

و اجیر متضرر می‌شود، لذا می‌تواند با اخذ ارش، آن ضرر منفی را جبران کند.



مرکز مجاز امام صادق (ع)

معرفت ارش

بر فرض صحت اخذ ارش، چگونه می توان مقدار ارش را تعیین کرد؟

ایشان می فرماید: از مقایسه مثل آن عین سالم و معیب و مابه التفاوت بین آن دو، می توان مقدار ارش را معین کرد.

۲. ظهور عیب بعد از عقد اجاره:

در این صورت هم مستاجر حق فسخ دارد ولو مدتی از منفعت عین استفاده کرده باشد؛ زیرا این استیفاء، موجب سقوط خیار نمی شود.

استحباب مقاطعه

مستحب است با کسی که او را اجیر می نمایند، قبل از عمل و در ابتداء کار، بابت اجرت مقاطعه کنند؛ یعنی اجرتش را معین و مشخص نمایند؛ مستحب است با فراغت اجیر از کار، اجرتش پرداخته شود.

مکروه است اجیر را ضامن قرار دهند؛ مگر آنکه در معرض تهمت بوده و به تقصیر و تفریط متهم بوده به طوری که ضامن شناخته شود.

ImamSadiq.tv

ImamSadiq.tv

ImamSadiq.tv