بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

شرطية القدرة على التسليم في صحة الإجارة، والبحث هنا في جهات عديدة:

الجهة الأولى: في الدليل على اعتبار القدرة على التسليم.

الجهة الثانية: في صحة الإجارة مع فرض الشك في القدرة.

الجهة الثالثة: إذا تمت الإجارة بناءً على توفر الشرط – وهو شرط القدرة – ثم انكشف خلاف ذلك فما هو حكم الإجارة؟

الجهة الرابعة: في مورد اعتبار القدرة على التسليم، هل هو حين العقد أو هو حين الوفاء؟

الجهة الأولى : في الدليل على اعتبار القدرة على التسليم في صحة الإجارة.

والكلام هنا تارة في ما هو مقتضى القاعدة، وأخرى في ما هو مقتضى النصوص الشريفة.

أما الكلام في ما هو مقتضى القاعدة فقد أفيدت عدة وجوه في المقام في اثبات كون شرطية القدرة مقتضى القاعدة:

الوجه الأول: ما ذكره المحقق الإصفهاني وتبعه سيدنا الخوئي قدس سرهما [كما في مستند العروة ج٣٠ ص٣٢]، وبيانه بذكر مقدمتين:

المقدمة الأولى: أن المنفعة ليست كالعين ، فالعين وجود قار يمكن السيطرة عليه وتسليمه للغير ، وأما المنفعة فهي وجود تدريجي متصرم آناً فآناً، فمثلاً منفعة السكنى أو عمل الأجير بالإتيان بالخياطة أو الصلاة وجود تدريجي متصرم آناً فآناً ، لذلك كل آن يمر لا تستوفى المنفعة فيه لا يمكن السلطنة عليه بتسليمه.

المقدمة الثانية: أن اعتبار الملكية للمنفعة هو اعتبار عقلائي، والمصحح له فرض القدرة على التصرف فيه، أي إنما يعتبر مالك الدار مالكاً لمنفعتها إذا كان قادراً على التصرف في المنفعة وتسليمها، وأما إذا لم يكن قادراً على تسليم المنفعة للمستأجر فاعتبار الملكية له لغو، كما لو فرض مانع من تسليم منفعتها كمنع الظالم ، وإذا لم يملك المنفعة فكيف يقوم بتمليكها للمستأجر؟ فإن تمليك المنفعة

للمستأجر فرع ملكية المؤجر، والمفروض أن ملكية المؤجر للمنفعة لغو، لأنه ليس قادراً على التصرف فيها بتسليمها للمستأجر.

والنتيجة: أن الإجارة في فرض عدم القدرة على التسليم منتفية بانتفاء مدلولها لا أنها باطلة، لأن الإجارة متقومة بتمليك المنفعة، وتمليك المنفعة فرع ملكية المنفعة، والمفروض أن مالك الدار لا يملك منفعتها لعدم قدرته على التصرف في هذه المنفعة بتسليمها.

ولكن يلاحظ على ذلك: أن المناط في ملكية المنفعة إمكان الانتفاع بها لقابلية العين في حد ذاتها للانتفاع بها وليس القدرة على التسليم، نحو إمكان الانتفاع بالسيارة أو بالدار أو بأي عين من الأعيان ، ولو كان هذا الإمكان شأنياً أي على تقدير عدم سلطنة الغير عليها بالغصب أو المنع ، فلو لم يكن المؤجر قادرا على التسليم وكان المستأجر قادرا على التسلم كفى ذلك في صحة الملكية ، أو لم يكن المستأجر قادرا على التسلم ولكن أمكنه الانتفاع بنفس ملكيته لها كما لو كان أثر ملكية منفعة الدار ان تقبل مساهمته في مشروع معين او تسقط عنه الضريبة أو كان قادرا على التصرف الاعتباري فيها بهبتها لمن هو قادر على السيطرة عليها فكل ذلك مصحح لملكيتها ، بل يكفي في صحة ملكية المؤجر للمنفعة أن لهذه الملكية أثراً، ولو كان أثر الملكية ضمان الغاصب أو ضمان من استوفاها من دون إذن المالك. فلا تدور الملكية مدار إمكان التصرف والقدرة على التسليم، لذلك عدم القدرة على التسليم أعم من عدم إمكان انتفاع المالك بالعين، وإمكان الانتفاع هو المصحح لاعتبار الملكية.

فما ذكر في كلمات العلمين قدس سرهما ليس تاماً.

الوجه الثاني: ما أفاده المحقق النائيني قدس سره [في منية الطالب ج١ ص٣٧٨]، وبيانه: أن ما لا قدرة على تسليمه وتسلمه فلا مالية له كالطير في الهواء أو السمك في الماء، فإن المالك غير قادر على تسليمه، وبما أنه غير قادر على تسليمه ولا المستأجر قادر على تسلمه فلا مالية له، فإن المالية منوطة بالقدرة على الاستيلاء والتصرف، ومن الواضح أنه يشترط في صحة الإجارة وسائر المعاوضات المالية باعتبار أن الإجارة وسائر المعاوضات مبادلة بين المالين، والمبادلة بين المالين فرع توفر المالية في كلا الطرفين، وما لا قدرة على تسليمه وتسلمه فليس مالاً.

ولكن يلاحظ عليه:

أولاً: منع الكبرى، فإنه سبق أن لا دليل على اشتراط المالية في المعاوضات، لا من حيث عنوان المعاوضة كعنوان الإجارة أو عنوان البيع ولا من حيث المرتكز العقلائي، أما كون حقيقة المعاوضة

غير متقومة بالمالية، فلأن المعاوضة هي المقابلة الانشائية بين العوضين لا المالين ، وأما المرتكز العقلائي فإنه لا يشترط المالية، بل يكتفي بإمكان الانتفاع، فمتى ما أمكن الانتفاع بالعوض أو بالمعوض صحت المعاوضة بحسب المرتكز العقلائي، باعتبار أن الغرض النوعي من كل المعاوضات بيعاً أو إجارة أو غيرها هو إمكان الانتفاع، سواء صدق عنوان المالية على العوضين أم لم يصدق.

ثانياً: لو سلمنا الكبرى – أي اعتبار المالية في صحة الإجارة – فلا ملازمة بين عدم القدرة على التسليم أو التسلم وبين انتفاء المالية، فإن المالية تدور مدار إمكان الانتفاع ولا تدور مدار القدرة، فلنفترض أن المؤجر غير قادر على تسليم المنفعة لكن المستأجر قادر على أن ينتفع بها كفى ذلك في صدق كون المنفعة مالاً، أو نفترض أن المؤجر والمستأجر غير قادرين خارجاً لا على التسليم ولا على التسلم، ولكن مع ذلك إذا انتقلت المنفعة إلى ملك المستأجر ببركة الإجارة ترتبت آثار على ملكية المستأجر للمنفعة، ولو لم يكن قادراً على تسلمها لإمكان انتقالها عنه بهبتها أو بالإرث إلى غيره ولو غصبها غاصب ضمن قيمتها وأمثال ذلك من آثار الملكية والمالية.

فليس المدار في المالية على القدرة على الاستيلاء الخارجي بل المدار في المالية على وجود أثر يمكن صاحبه من الانتفاع وهذا كافٍ في اعتبار المالية لها.

الوجه الثالث: ما ذكره بعض الأجلة رحمه الله [في كتاب الإجارة ج١ ص٨٨]، وبيانه بذكر مقدمتين:

المقدمة الأولى: أن الغرض من المعاوضات على ثلاثة أنواع:

النوع الأول: الغرض الاعتباري وهو المبادلة بين العوض والمعوض، وهذا الغرض مقوم إذ لا يصدق البيع ما لم يكن هناك مبادلة ولا تصدق الإجارة ما لم تكن هناك مبادلة، فالمبادلة بين العوضين غرض مقوم لصدق عنوان البيع أو صدق عنوان الإجارة.

النوع الثاني: الغرض الخارجي وهو التسليم والتسلم، فكما أن هناك غرضا في أصل المعاملة – وهي المبادلة بين العوضين – فهناك غرض خارجي وهو التسليم والتسلم.

النوع الثالث: الغرض الشخصي وهو الداعي للمعاملة، كما لو كان الداعي والمحرك نحو الإجارة للدار مثلاً أن يجلس فيها الزوار.

فهنا ثلاثة أنواع من الغرض: الغرض الاعتباري وهو المبادلة بين العوضين وهذا غرض مقوم فلا يتصور إجارة بدونه. والغرض الخارجي وهو التسليم والتسلم و هو إن لم يكن غرضاً مقوماً لكنه

غرض مصحح، بمعنى أن المرتكز العقلائي قائم على أن الإجارة الخالية من التسليم والتسلم إجارة باطلة ، لعدم تحقق الغرض الخارجي منها وهو وصول المعوض إلى المستأجر في مقابل إيصاله للعوض. وأما الغرض الثالث وهو الغرض الشخصي فليس دخيلاً لا في قوام الإجارة ولا في صحتها، ولذلك إذا تخلف فالإجارة تامة وصحيحة.

المقدمة الثانية: إنما قلنا بأن الغرض الخارجي – وهو التسليم والتسلم – مصحح لأنه هو الغرض النوعي من كل المعاوضات، فإن الغرض النوعي لدى العقلاء من كل المعاوضات هو الاستيلاء والاستلام مقدمة للتصرف والانتفاع، فإذا كان الغرض النوعي منتفياً كانت الإجارة باطلة.

ويلاحظ على ذلك: أنه لا إشكال أن صحة الإجارة منوطة بالغرض النوعي، ولكن الكلام في ما هو الغرض النوعي، فليس الغرض النوعي هو الاستيلاء الخارجي، بل الغرض النوعي – كما ذكرنا في التعليق على الوجهين السابقين – هو إمكان الانتفاع، فإن الغرض من استئجار العين إمكان الاستيفاء لمنفعتها، والغرض من استئجار الأجير إمكان الانتفاع بعمله، فمتى تحقق إمكان الانتفاع تحقق الغرض النوعي من الإجارة بغض النظر عن القدرة على التسليم أو عدم القدرة عليه.

ولذلك نقول – إن سيد العروة وتبعه الأعلام جعل الشرط الثاني من شرائط صحة الإجارة أن يكونا مقدوري التسليم (يعني العوضين)، وجعل الشرط السادس من شرائط صحة الإجارة إمكان الانتفاع، ففكك بين القدرة على التسليم وإمكان الانتفاع، فالقدرة على التسليم شرط ثانٍ وإمكان الانتفاع بالعين والعمل شرط سادس، لكننا نقول لا يوجد إلا شرط واحد وهو إمكان الانتفاع – فإن المناط في صحة الإجارة وجدانها للغرض النوعي، والغرض النوعي المصحح للإجارة إمكان الانتفاع بالعين او العمل لا القدرة على التسليم، فإن القدرة على التسليم لا دخل له في صحة الإجارة بحسب المرتكزات العقلائية.

وقد ذكر سيدنا الخوئي قدس سره [في كتاب الإجارة ج ص٤٣] عندما وصل إلى الشرط السادس هذه العبارة: (لعدم تعلق الملكية بمنفعة غير قابلة للاستيفاء حتى تقع مورداً للملكية، وهو مأخوذ في مفهوم الإجارة، فهذا من مقومات عقد الإجارة، بل لا عقد لانتفائه بانتفاء متعلقه).

ويترتب على ذلك فروع – كما سيظهر من خلال البحوث الآتية –:

منها: ما لو تلفت العين قبل تسليمها للمستأجر، فلو آجره السيارة لكن تلفت السيارة تلفاً سماوياً قبل تسليمها للمستأجر بطلت الإجارة لا أنها انفسخت، بل بطلت لانكشاف عدم إمكان الانتفاع بالعين.

ومنها: ما لو حصل عذر يمنع من الاستيفاء، وسيأتي في بعض الفروع التفصيل بين العذر العام والعذر الخاص، وهو أن العذر العام يكشف عن بطلان الإجارة، مثلاً لو استأجره على أن يذهب إلى كربلاء فانغلق الطريق إما لسيل أو زلزلة أو منع الظالم منعاً لا يمكن رفعه انكشف بطلان الإجارة لعدم إمكان الانتفاع، بخلاف ما إذا كان العذر خاصاً كما لو استأجره على أن يذهب لزيارة الحسين عليه السلام في كربلاء فمرض في يوم الإجارة فهذا عذر خاص وليس عذراً عاماً، فهنا قد يفصل ويقال : إن كان استأجره على وجه المباشرة فقد يقال بثبوت الخيار لو كان شرطا و ببطلان الإجارة لو كان قيداً ، وإن كان استأجره على النحو الأعم من المباشرة أو غيرها بحيث يمكن أن يوكل من يقوم مقامه ضمن العمل.

فهذا كله كاشف عن أن الدخيل في صحة الإجارة إمكان الانتفاع وليس القدرة على التسليم.

هذا بيان ما هو مقتضى القاعدة.

والحمد لله رب العالمين