بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

سبق أن الإيراد الرابع على مبنى سيدنا الخوئي قدس سره ما ذكره بعض الأجلة رحمه الله [في كتاب الإجارة ج١ ص١٤٠] من أنه على فرض تسليم المبنى وهو ملكية صاحب الدار مثلاً لجميع المنافع المتضادة في عرض واحد مع ذلك لا تترتب ثمرة على هذا المبنى لأن المسألة المبحوث عنها – وهي صحة إجارة العين بتمام منافعها – مما يمكن تحقيق هذه الثمرة بالمبنى الآخر وهو القول بأن ما ملكه مالك الدار هو الجامع – أي إحدى المنافع على سبيل البدل –، وما يقوم بتمليكه مالك الدار للمستأجر هو هذا الجامع – أي إحدى المنافع على سبيل البدل، وتطبيق هذا الجامع على كل منفعة باختيار المستأجر. فالثمرة تترتب على القول بملكية الجامع، فلا ثمرة على هذا المبنى الخاص ألا وهو القول بملكية المنافع المتضادة في عرض واحد مع تصدي مالك العين لتمليكها للمستأجر.

ويلاحظ على ذلك:

أولاً: أن الصلاحية – وهي قابلية العين للانتفاع بها – ليست واحدة كما ذكر في الإيراد، بل هي متعددة ومتنوعة بتنوع المنافع، فإن قابلية الدار للسكنى تختلف عن قابلية الدار لأن تكون متجراً، وهي تختلف عن قابلية الدار لأن تكون مخزناً، وهي تختلف عن قابلية الدار لأن تكون مسرحاً أو مرقصاً، فقابلية الدار للانتفاع ليست قابلية واحدة كي يقال بأن ما ملكه مالك العين أمر واحد وهو صلاحية العين للانتفاع، وما يقوم به في مرحلة الإجارة تمليك شيء واحد وهو هذه القابلية، فهذا ليس صحيحاً، بل قابلية الدار للانتفاع متنوعة بأنواع المنافع، فهي بنظر العقلاء متعددة لا أنها واحدة كي يكون متعلق التمليك في باب الإجارة طبيعي القابلية للانتفاع أو الجامع بين المنافع، غاية ما في الباب أن هذه المنافع تارة تكون قابلة للاستيفاء في عرض واحد فلا إشكال حينئذ في صحة الإجارة، وتارة تكون هذه المنافع غير قابلة للاستيفاء في عرض واحد لتضادها، حيث لا يمكن للمستأجر أن يستخدم الدار في يوم واحد في كونها مسكناً ومتجراً أو مسكناً ومسرحاً، بل بالنتيجة لا بد ان يستوفي منفعة الدار في أحد الطرفين لا كليهما. ففي هذا الفرض ذكر سيدنا الخوئي قدس سره أنه للمالك أن يتصدى لتمليك المستأجر منافع الدار بتمام أنواعها المتضادة، أو تمليكه قابلية الانتفاع بتمام أنواعها

المتضادة، وهذا صحيح، والسر في صحته أن هذا مما يملكه المالك في مرحلة سابقة على الإجارة، فما يقوم بتمليكه عبر عقد الاجارة هو ما كان يملكه في مرحلة سابقة على الإجارة.

وثانياً: على فرض أن المنظور في الإجارة لدى المرتكز العقلائي هو تمليك حيثية القابلية بما هي، وحيثية القابلية في العين للانتفاع واحدة كما أفيد، أو أن متعلق الإجارة الجامع العرفي بين المنافع، وهو أن يقوم بتمليك إحدى هذه المنافع المعهودة على سبيل البدل، بدعوى أن هذا جامع عرفي وليس جامعاً انتزاعياً، إلا أن منظور المسألة وما هو محط البحث الآن هو: أنه هل يمكن للمالك أن يملّك المستأجر تمام المنافع أم لا؟ حيث أفاد صاحب العروة قدس سره: (**ولا بد من تعيين نوع المنفعة إذا كانت للعين منافع متعددة. نعم، تصح إجارتها بجميع منافعها**) مما يعني أن متعلق الإجارة هو جميع المنافع وأن الملحوظ للمتعاقدين هو جميع المنافع (**مع التعدد، فيكون المستأجر مخيراً بينها**)، وهذا هو محل البحث.

فافتراض أن المنظور في الإجارة لدى العقلاء هو تمليك حيثية القابلية للانتفاع أو تمليك الجامع العرفي وهو إحدى المنافع على سبيل البدل، فهذا لا كلام فيه. إنما الكلام فيما هو مفروض الماتن والسيد الخوئي قدس سرهما من تعلق الإجارة بتمليك تمام منافع الدار مع كونها متضادة لا يمكن الجمع بينها. فهل هذا الفرض فرض صحيح بنظر المرتكز العقلائي أم لا؟

ومن الواضح أن هذا الفرض – الذي فرضه صاحب العروة والسيد الخوئي قدس سرهما – مما لا تترتب صحته إلا على مبنى السيد الخوئي قدس سره، لا أنه سوف تترتب صحة المسألة على المبنى الآخر كي يقال : إنه مبنىً لو سلم به ثبوتاً فلا ثمرة له إثباتاً، بل إن محل البحث لا يترتب إلا على مبنى السيد الخوئي قدس سره، لأن محل البحث هو تمليك تمام المنافع المتضادة للمستأجر في عرض واحد، وهذا لا يكون صحيحا إلا على مبنى السيد الخوئي قدس سره من ملكية المنافع المتضادة وقابلية هذه الملكية للنقل للمستأجر، فلا بد من البحث في أن هذه المعاملة عقلائية أم غير عقلائية؟

فقد يقال: بأن المعهود في الإجارة العقلائية هو تمليك الجامع – أي إحدى المنافع على سبيل البدل – أو حيثية قابلية العين للانتفاع بها وهي واحدة لا متعددة.

ولكن يقال: إن ثبوت الإجارة لدى المرتكز العقلائي بنحو معين – وهو تعلق الإجارة بالجامع أو بالقابلية – لا يمنع من صحتها بنحو آخر، إذ في مقابل ما ذُكر يقول السيد الخوئي قدس سره: إن مفروض المسألة صحيح بنظر العقلاء، والسر في ذلك قياس المقام على باب إجارة الأعمال، فإن

الإجارة على نسق واحد، سواء كانت من باب إجارة الأعمال أو من إجارة الأعيان، فإذا لوحظت إجارة الأعمال فمن الواضح أن الأجير عندما يؤجر نفسه لا يملك قابليته للانتفاع وإنما يملك عمله، فكما أن المنظور في باب الإجارة على الأعمال أن مصب التمليك هو العمل ففي باب الإجارة على الأعيان أيضاً يقوم صاحب العين بتمليك المنفعة – لا القابلية للمنفعة لو سلمنا بأن القابلية واحدة لا متعددة –، وكما أنه في أجارة الأعمال للأجير الخاص – يصح له أن يملك تمام منافعه الخارجية وآن كانت متضادة، مثلا الخادم الذي في المدرسة يعمل بتمام المنافع، فإن الخادم يقول لصاحب المدرسة أو للولي على المدرسة: (آجرتك نفسي في هذا الشهر بتمام منافعي المقدورة) مع أنه في الآن الواحد لا يقدر على المنافع المتضادة، وهي الكنس والخياطة في آن واحد–فإذا صح في باب إجارة الأعمال من الأجير الخاص أن يملّك تمام منافعه في اليوم الواحد للمستأجر، والخيار بيد المستأجر أن يطلب منه هذه الخدمة أو يطلب منه تلك الخدمة وإن كان استيفاء تمام الخدمات في آن واحد غير مقدور، فكما صح ذلك في باب الإجارة على الأعمال صح ذلك في باب الإجارة على الأعيان.

الإيراد الخامس: ما ذكره بعض الأجلة أيضاً [في كتاب الإجارة ج٢ ص١٨٩] في مسألة ما لو استأجرت الدار لمنفعة معينة فاستخدمها المستأجر في منفعة أخرى، كما إذا آجره الدار بأن تكون مسكناً فاستخدمها متجراً من دون إذن المالك، أو غصبها غاصب منه فاستخدمها متجراً، فهل يُضمن للمالك أجرتان أو أجرة واحدة؟ أي هل أن المالك يستحق أجرتين: الأجرة المسماة وهي الأجرة مقابل السكنى، وأجرة المثل وهي الأجرة مقابل المتجرية؟ سواء من المستأجر إن كان هو الذي استخدمها متجراً أو من الغاصب.

فهنا أفاد بعض الأجلة رحمه الله أمرين:

الأمر الأول: أننا لو قبلنا صحة جعل الملكيتين على المنفعتين المتضادتين لمالك العين – كما يقول به السيد الخوئي قدس سره – إلا أن أحد هذين المملوكين تالف على كل حال لمكان المضادة بينهما، فكيف يستحق المالك عليه أجرة وهو تالف على كل حال، سواءً استوفى المستأجر المنفعة أم لم يستوف المستأجر، فلو قال: (آجرتك هذه السيارة في هذه الساعة على أن تكون للركوب) فاستخدم المستأجر هذه السيارة وهذه الساعة في كونها متجراً، فعلى أي حال إحدى المنفعتين تالفة على المالك على كل حال، لأن الجمع بين المنفعتين غير مقدور، فبما أن الجمع بين المنفعتين غير مقدور فإحدى المنفعتين تالفة على كل حال قهراً، وما كان تالفاً على كل حال فكيف يكون مضموناً لمالك العين؟ والمفروض

أن إحدى المنفعتين تالفة عليه على كل حال، استوفى المستأجر أم لم يستوف، فكيف يستحق مبلغاً بإزاء كليهما مع أن إحداهما تالفة على كل حال؟!

والحمد لله رب العالمين