بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المطلب الرابع: قال سيد العروة (قدس سره): (**نعم، الإجارة المعاطاتيّة جائزة يجوز لكلّ منهما الفسخ ما لم تلزم بتصرّفهما أو تصرف أحدهما فيما انتقل إليه**).

وقد علق على ذلك سيدنا الخوئي (قدس سره) في موسوعته المباركة [كتاب الإجارة، ج30، ص108 – 111] بقوله: (**وفاقاً لما هو المشهور**) أي أنّ الجواز هو المشهور (**بين الفقهاء، بل ادّعي عليه الإجماع في كلمات بعضهم – كما هو الحال في البيع –**) حيث ادّعي الإجماع على أنّ البيع المعاطاتي جائزٌ وليس بلازم (**من اختصاص اللزوم بما إذا كان الإيجاب باللفظ، أمّا بغيره**) كأنْ يكون الإيجاب بالإشارة أو بالفعل (**فهو محكوم بالجواز ما لم يطرأ عليه اللزوم**).

(**والمشهور أنّ الملزم**) أي اللزوم الطارئ (**إمّا بالتلف**) أي تلف أحد العوضين بعد استلامه (**أو التصرّف المغيّر للعين لا مطلقاً كما يقتضيه إطلاق عبارة المتن**) في العروة، (**بحيث لو سكن في الدار المستأجرة يوماً أو يومين من غير حدوث تغيير في العين لم يكن له الفسخ**) بل لا يكون ذلك موجباً للّزوم المعاطاة.

وقد ذهب جملة من الأعلام لعدم ترتب ثمرة على البحث في جواز الإجارة المعاطاتيّة للّزومها غالباً، ومن ذلك ما في تعليقة السيد البروجردي (قدس سره) على العروة في المقام وهي: (**المعاطاة فيها مساوقة للزوم غالباً لما ذكرناه من أنّ إيجاب المتقدرة منها بالعمل يكون بالشروع فيه، وفي المتقدرة بالزمان بتسليم العين في جزء منه، وكلاهما مستلزمٌ لتلف جزء من المعوض**).

وحاصل ذلك: أنّ التصرّف المتلف موجبٌ للّزوم الإجارة، وهو مما يتحقق غالباً؛ لأنّ الإجارة إمّا على الأعمال أو على الأعيان، والإجارة المعاطاتيّة على الأعمال إنّما تتحقق بالشروع في العمل؛ ومتى شرع في العمل فقد أتلف جزءاً من عمله والتلف موجبٌ للّزوم، والإجارة المعاطاتيّة على الأعيان باستلام العين في أول جزءٍ من المدّة الزمنية، ومتى استلم العين في أول المدّة ولو ثانيةً واحدةً فقد حصل التلف لجزءٍ من المنفعة والتلف موجبٌ للّزوم، والنتيجة: أنّه لا تنفك الإجارة غالباً عن تصرّفٍ متلفٍ لشيءٍ من العمل أو شيءٍ من المنفعة وهو الموجب للّزوم.

وقد أشار لذلك سيدنا الخوئي (قدس سره) بقوله: **(إلّا أن يقال: إن ذلك يستوجب إتلاف مقدار من المنفعة بطبيعة الحال، وقد عرفت أنّ الإتلاف بنفسه موجب للّزوم)**.

ثم أورد عليه (قدس سره) بقوله: **(ولكنّه لا يطّرد فيما لو حصل التصرّف المزبور في جانب الأُجرة، كما لو كانت ثوباً – مثلاً – فلبسه يوماً من غير أن يحدث في العين شيئاً، فإنّ مثل هذا التصرّف لأجل عدم كونه مغيّراً لايستوجب اللزوم عند المشهور، مع أنّ مقتضى إطلاق كلام الماتن حصوله به)**.

ويمكن استبدال الفرض الذي أفاده بفرضٍ آخر: وهو ما لو كانت الإجارة على العين مقيدةً بالمدّة المستقبلية – لا بالفعل – وهو فرد شائعٌ لا نادر، كما لو آجره السيارة من الأُسبوع القادم، فإنّه إذا سلمه السيارة بالفعل على أنْ ينتفع بها من الأُسبوع القادم تحققت الإجارة المعاطاتيّة لكنها تقع جائزةً؛ لأنّه بعدُ لم يتصرف في العين تصرفاً متلفاً، مما يعني عدم غلبة التصرّف المتلف في الإجارة المعاطاتيّة كي لا يكون للبحث ثمرة.

وكيفما كان، فالصحيح أنّ المعاطاة في المعاوضات بيعاً أو إجارةً عقدٌ لازمٌ وليس بجائز؛ وذلك لتمامية المقتضي وانتفاء المانع.

أمّا تمامية المقتضي: (فللسيرة العقلائيّة القائمة على نفوذ المعاوضة بعد تحقّق العقد العرفي بأيّ سبب كان) سواء كان بسببٍ قولي أو بسببٍ فعلي **(وأنّه ليس لأحد المتعاملين الرجوع بعد تماميّة العقد ، ولا شكّ أنّ السيرة المزبورة متّبعة ما لم يردع عنها الشارع، ولم يرد هنا أيّ رادع ومانع)**.

ومع غض النظر عنها فإنّ مقتضى إطلاق **(الأمر بالوفاء في قوله تعالى (أَوْفُوا بِالْعُقُودِ))** لزومها، إذ الإجارة المعاطاتيّة عقدٌ فيشملها **(أَوْفُوا بِالْعُقُودِ)** والوفاءُ المأمور به إمّا الوفاء الإنشائي بمعنى عدم النقض فتدل الآية على اللّزوم بأصل الظهور، أو الوفاء العملي بمعنى ترتيب الأثر على المعاملة فمقتضى إطلاق الأمر بترتيب الأثر على المعاملة بمجرد تحقّقها وإنْ فسخ أحدهما هو لزوم المعاملة.

كما أن مقتضى إطلاق النصوص الخاصة شمولها للإجارة المعاطاتيّة، كصحيحةِ عليّ بن يقطين السابقة.

فالمقتضي وهو السيرة والعمومات تام.

وأمّا انتفاء المانع: (وليس شيء بإزائها) أي العمومات **(ما عدا دعوى الإجماع المدّعى في كلمات غير واحد على عدم اللزوم، وأنّ في مورد المعاطاة لم يكن إلّا الملك المتزلزل، فإنْ تحقّق ذلك)** أي لو ثبت

هذا الإجماع **(لم يكن بدّ من رفع اليد عن مقتضى القاعدة بالمقدار المتيقّن خروجه منها، وإلّا فالمتّبع هو تلك الأدلة)** السيرة والعمومات.

(والظاهر عدم التحقّق) أي أنّ الظاهر هو منع الصغرى وعدم جدواها على فرض تحققها.

أمّا منع الصغرى: فلأنّه لا يوجد إجماعٌ على أنّ المعاطاة ملك متزلزل.

(والوجه فيه: أنّ المنقول من كلمات المتقدّمين من الفقهاء وجملة من المتأخّرين وإن كان هو عدم اللزوم) أي أنّ المعاطاة ليست لازمة **(إلّا أنّ ذلك مبني على ما يرتؤونه من أنّ المعاطاة لا تفيد)** الملك أصلاً؛ بل لا تفيد **(إلّا الإباحة، فلا ملكيّة حتى يقال: إنّها لازمة أو جائزة، فعدم اللزوم من باب السالبة بانتفاء الموضوع)**.

وأمّا منع الجدوى: فلأنّه لو كان في البين إجماعٌ على الملك المتزلزل فلم يثبت كونه إجماعاً محصلاً كي يكون حاكماً على عمومات.

ولذا قال سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف): **(فلا شهرة في كلمات الفقهاء على الجواز – أي الملك المتزلزل – فضلاً عن الإجماع.**

نعم، المشهور من بعد المحقّق الكركي هو ذلك. إذن فلا يمكن دعوى الإجماع على عدم اللزوم ممّن يلتزم بالملكيّة في مورد المعاطاة لكي يرفع اليد بها عن مقتضى القاعدة).

والنتيجة: (فالظاهر أنّ الإجارة المعاطاتيّة لازمة كالبيع وإن كان الاحتياط – بترتيب كلّ منهما الأثر على فسخ الآخر – حذراً من مخالفة المشهور أولى وأحسن). بشرط أنْ يكون المبرز لها فعلاً يدل على الإجارة بحسب النظر العرفي، فإنّه لو سلم شخصٌ السيارة لشخصٍ فهذا فعل أعم مِن أنْ يكون إجارةً، أوهبةً، أو إباحةً، فلابُدّ أنْ يكون المبرز للإجارة المعاطاتيّة فعلاً ينسجم بالنظر العرفي مع التمليك كي يكون من باب الإجارة المعاطاتيّة.

تم الكلام في صدر عبارة الفصل من العروة.

المسألة الأُولى من فصل أحكام عقد الإجارة:

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): **(مسألة 1: يجوز بيع العين المستأجرة قبل تمام مدّة الإجارة)** كأنْ آجر شخصٌ سيارته لزيد ثم باعها على عمرو **(ولا تنفسخ الإجارة به فتنتقل إلى المشتري مسلوبة المنفعة مدّة الإجارة)**.

بل – وإنْ لم يذكر سيد العروة ذلك – ولو اقترن البيع والإجارة في آنٍ واحدٍ، بأنْ قال في عقدٍ واحد: "آجرتُ السيارة التي أبيعها لزيدٍ بكذا لمدة شهرين" فإنّ العين بمقتضى البيع الواقع مقترناً بالإجارة تقتضي أنْ تنتقل العينُ للمشتري مسلوبة المنفعة.

وفي هذه المسألة عدة أمور تحتاج إلى التنقيح:

الأمرُ الأول: في صحة البيع وعدم انفساخ الإجارة، بل كلٌّ منهما يقع صحيحاً ولازماً، وذلك لأحد وجهين:

الوجه الأول: وجهٌ عامٌ تعرض له سيدنا الخوئي (قدس سره) في موسوعته المباركة [كتاب الإجارة، ج30، ص111] حيث قال: (**فلا تمنع الإجارة عن صحّة البيع كما لا يستوجب البيع انفساخ الإجارة، وكلّ ذلك بمقتضى القاعدة**) حيث إنّ المالك للعين له ملكيتان: ملكيةٌ للعين وملكيةٌ للمنفعة ويستطيع في آنٍ واحدٍ أنْ ينقل الملكيتين إلى شخصين بأنْ يبيع العين على شخصٍ ويملك المنفعة بالإجارة لشخصٍ آخرٍ (**لما تقدّم سابقاً من أنْ ملكيّة العين وملكيّة المنفعة ملكيّتان مستقلّتان عرضيّتان لا ملازمة بينهما في الثبوت والسقوط**) من دون فرقٍ في ذلك باختلاف المباني في حقيقةِ الإجارة؛ حيث سبق في أول بحث الإجارة: أنّ الإجارة هل هي تمليك المنفعة؟ أم تمليك الانتفاع؟ أم من باب التسليط على العين أو العمل؟ وعلى جميع المباني متعلق البيع ومتعلق الإجارة أمران واعتباران في عرضٍ واحدٍ فلا ملازمة بينهما في الثبوت والسقوط.

فإنْ قلتَ: إنّ صحّة البيع تتوقف على القدرة على التسليم، ولا يقدر البائع على تسليم العين للمشتري؛ لأنّها تحت سلطنة المستأجر، فمقتضى فَقْدِ القدرة على التسليم عدمُ صحّة البيع.

قلتُ: إنّ القدرة على التسليم – على فرض اعتبارها في صحّة المعاوضة، حيث سبق أنّ المناط إمكان تحصيل الغرض النوعي من التملك لا القدرة على التسليم – متحققةٌ للمشتري؛ لأنّ العين تحت سلطنته شرعاً، ولذلك يمكنه بيعها وهبتها، وتأجيرها بعد انقضاء الإجارة الأولى، وأنّ ما هو تحت سلطنة المستأجر هو المنفعة، فكما لو استأجر زيدٌ من بَكرٍ السيارة، ثمّ باعَ بكرٌ السيارة على عمروٍ، كانت السلطنة على السيارة شرعاً لعمرو المشتري، وإنْ كانت تبقى بيد زيدٍ المستأجر من باب الأمانة لا أنّ له السلطنة على العين كي يتنافى ذلك مع قدرة المشتري على تسلم العين.

فإنْ أبيتَ ذلك، فعلى الأقل: أنّه يكفي في صحّة البيع قدرةُ المشتري على التسلم عند انتهاء مدّة الإجارة، إذ لم يقم دليلٌ على اعتبار أكثر من ذلك في صحّة البيع، فهو صحيحٌ مِن الآن مشروطاً بشرطٍ متأخرٍ وهو قدرةُ المشتري على الاستلام عند انتهاء مدّة الإجارة.

الوجه الثاني: أنّ هناك مجموعة من الروايات الخاصة – ولم يتعرض لها سيدنا الخوئي (قدس سره) – تدل على أنّ الإجارة لا تنفسخ بوقوع البيع:

منها: صحيحة أبي همام، كما في الوسائل: (**محمّد بن علي بن الحسين بإسناده عن أبي همام أنه كتب إلى أبي الحسن (عليه السلام) في رجل استأجر ضيعة من رجل فباع المؤاجر تلك الضيعة بحضرة المستأجر ولم ينكر المستأجر البيع، وكان حاضراً له شاهداً فمات المشتري وله ورثة، هل يرجع ذلك الشيء في ميراث الميّت، أو يثبت في يد المستأجر إلى أن تنقضي إجارته؟ فكتب (عليه السلام): يثبت في يد المستأجر إلى أن تنقضي إجارته**). [وسائل الشيعة، الحر العاملي، تحقيق مؤسسة آل البيت (عليهم السلام) لإحياء التراث، كتاب الإجارة، ج19، باب 24 باب أنّ بيع العين لا يبطل الإجارة، ويجب أن يبين للمشتري، ح1].

وظاهر الرواية أنّ الإجارة لا تنفسخ بالبيع، وأنّ البيع وإنْ تم لكن لا تنتقل المنفعة إلى ملك الورثة إلّا بعد تمامية مدّة الإجارة.

ولكن قد يقال: إن ظاهر بعض الروايات تضمن عقد البيع لأمرين:

الأمرُ الأول: الاشتراط، أي: أنْ يشترط البائع على المشتري عدم الملكية إلى حين انقضاء الإجارة.

الأمرُ الثاني: أنّ هذا الشرط دخيلٌ في صحّة البيع، أي أنّه لا يقع البيع صحيحاً إلّا بهذا الشرط.

أمّا بالنسبة للأمر الأول: وهو دعوى ظهور بعض الروايات الشريفة في اشتراط البائع على المشتري عدم الملكية إلى حين انقضاء الإجارة، فقد يستفاد ذلك من نحو: صحيحة حسين بن نعيم، كما في الوسائل: (**وبإسناده عن علي بن إبراهيم، عن أبيه، عن ابن أبي عمير، عن حسين بن نعيم، عن أبي الحسن موسى (عليه السلام) قال: سألته عن رجل جعل داراً سكنى لرجل أيّام حياته أو جعلها له ولعقبه من بعده هل هي له ولعقبه من بعده كما شرط؟ قال: نعم، قلت له: فإن احتاج يبيعها؟ قال: نعم، قلت: فينقض بيع الدار السكنى؟ قال: لا ينقض البيع السكنى كذلك سمعت أبي (عليه السلام) يقول: قال أبو جعفر (عليه السلام): لا ينقض البيع الإِجارة ولا السكنى، ولكن تبيعه على أن الذي اشتراه لا يملك ما اشترى حتّى تنقضي السكنى كما شرط، وكذا الإِجارة**.

قلت: فإن ردّ على المستأجر ماله وجميع ما لزمه من النفقة والعمارة فيما استأجر، قال: على طيبة النفس وبرضا المستأجر بذلك لا بأس). [وسائل الشيعة، الحر العاملي، تحقيق مؤسسة آل البيت (عليهم السلام) لإحياء التراث، كتاب الإجارة، ج19، باب 24 باب أنّ بيع العين لا يبطل الإجارة، ويجب أن يبين للمشتري، ح3].

والشاهد في الرواية قوله (عليه السلام): **(ولكن تبيعه على أن الذي اشتراه لا يملك ما اشترى حتّى تنقضي السكنى كما شرط، وكذا الإجارة).**

ونحو: معتبرة يونس، كما في الوسائل: **(وعن محمّد بن يحيى، عن أحمد بن محمّد، عن علي بن أحمد، عن يونس قال: كتبت إلى الرضا (عليه السلام) أسأله عن رجل تقبل من رجل أرضاً أو غير ذلك سنين مسمّاة، ثمّ إن المقبل أراد بيع أرضه التي قبلها قبل انقضاء السنين المسمّاة هل للمتقبّل أن يمنعه من البيع قبل انقضاء أجله الذي تقبّلها منه إليه، وما يلزم المتقبّل له؟ قال: له أن يبيع إذا اشترط على المشتري أنّ للمتقبّل من السنين ماله).** [وسائل الشيعة، الحر العاملي، تحقيق مؤسسة آل البيت (عليهم السلام) لإحياء التراث، كتاب الإجارة، ج19، باب 24 باب أنّ بيع العين لا يبطل الإجارة، ويجب أن يبين للمشتري، ح4].

والقبالة قد تشمل الإجارة، وظاهر العبارة في هذه المعتبرة غيرُ ظاهر العبارة في الرواية السابقة فإنّ العبارة في الرواية الأُولى قال (عليه السلام): **(ولكن تبيعه على أن الذي اشتراه لا يملك ما اشترى)**، بينما العبارة في الرواية الثانية قال (عليه السلام): **(له أن يبيع إذا اشترط على المشتري أنّ للمتقبّل من السنين ماله)** ولم ينفِ الملكية.

فما هو علاج ظاهر الصحيحة الأُولى – صحيحة حسين بن نعيم – في قوله (عليه السلام): **(ولكن تبيعه على الذي اشتراه لا يملك ما اشترى)؟**

وقد أُجيب عن ذلك بوجهين:

الوجه الأول: ما عن بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه [الإجارة، ج1، ص206] حيث أفاد أنّ المراد بشرط عدم المِلك هو عدم المِلك الخارجي بمعنى الاستيلاء والتصرّف لا المِلك الشرعي، فكأنّه قال: "إذا اشترط عليه أنْ لا يستولي على العين في الخارج"؛ لأنّ العين بيد المستأجر، لا الملك الشرعي بقرينة احتفاف الرواية بالمرتكزات العقلائية من أنّ البيع لا ينافي صحّة الإجارة، كما أنّ ظاهر صدرها نفوذ البيع وتملك العين.

ولكن فيه: بأنّ الحمل غير عرفي، فإنّه ليس من شأن الشارع أنْ يتحدث عن أمرٍ خارجٍ عن إطار عقد الإجارة، وإنّما من شأنه كشارعٍ أنْ يذكر ملك العين أو ملك المنفعة، لا الاستيلاء الخارجي الذي لا يرجع إلى اعتبارٍ شرعيٍّ.

الوجه الثاني: ما ذكره السيد الحكيم السبط (قدس سره الشريف) في [مصباح المنهاج، كتاب الإجارة، ص220] حيث قال: (**والظاهر أن المراد باشتراط عدم ملك المشتري لما اشترى في مدة الإجارة الذي تضمنه صحيح حسين بن نعيم هو اشتراط عدم ملكه الانتفاع به بسبب ملك المستأجر له، كما تضمنه معتبر يونس**) الوارد (**في القبالة، لا عدم ملك العين، لابتناء البيع على ملك العين حين البيع، ولعدم منافاة ملكها لحق المستأجر، وحق من له السكنى، كما هو الظاهر**).

وليس ببعيدٍ فإنّ مقتضى مناسبة الحكم للموضوع في قوله (عليه السلام): (**ولكن تبيعه على الذي اشتراه لا يملك ما اشترى**) هو نفي ملك الانتفاع، إذ لا يجتمع نفي الملك للعين مع فرض كونه قد اشترى، فإنّ تحقّق الشراء مساوقٌ للمِلك.

والحمد لله رب العالمين