بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

وأمّا بالنسبة للتعريف الثاني: وهو أنّ الإجارة تمليك المنفعة استقلالاً، فقد أُفيد: أنّ الاستقلال يعني تقوم الإجارة بـ "شرط لا" أي بشرط عدم ملكيّة العين، فلو آجرَ زيدٌ الدارَ على بكرٍ فقد ملكه المنفعة بشرط عدم مِلكيّة العين، فلو باعه العين بعد أنْ آجره لم يمكن اجتماع البيع والإجارة؛ لأنّ مقتضى البيع أنْ يكون المشتري مالكاً للعين ومقتضى الإجارة أنْ يمتلك المنفعة دون العين فيقع التهافت بينهما فيكون البيعُ مبطلاً للإجارة في المدة الباقية.

وقد أجاب عن ذلك بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه [الإجارة، ج1، ص217] حيث قال: **(وفيه: إنَّ هذا لو سلِّم)** تعريف الإجارة بذلك **(ولم نكتف في صدق الإجارة بالاستقلالية حدوثاً وحين إنشاء العقد)** بأنْ قلنا يكفي في صدق الإجارة أنّها حين حدوثها وقعت على سبيل الاستقلال، وإنْ لم تكن في مرحلة البقاء مستقلةً عن العين **(فغايته المنع عن صدق عنوان الإجارة ومفهومها في المقام بقاءً)** أي: أنّ غاية الإشكال أنّ المعاملة لا تصح بقاءً بعنوان الإجارة، لا أنّها لا تصح معاوضة، فالمعاوضة تبقى وإنْ زال صدق الإجارة؛ لأنّ عنوان الإجارة لا يجتمع مع عنوان البيع **(لا انفساخ المعاوضة العقدية والتي حقيقتها المبادلة بين المنفعة والأجرة)** فإنّ المبادلة بين المنفعة والأُجرة باقية وإنْ لم تكن من باب الإجارة.

ولكن هذا الجواب ليس تاماً، والسر في ذلك: أنّ مفروض المسألة أنّ سبب مِلكيّة المشتري للمنفعة في رتبةٍ سابقةٍ على البيع هو السبب الخاص المتقوم بكونه إجارةً، ومن الواضح أنّ الأسباب تختلف في آثارها ونتائجها بحسب المرتكزات، ففرقٌ بين تمليك المنفعة بعنوان الهبة، وتمليكها بعنوان الإجارة، وتمليكها بعنوان الوقف وأمثال ذلك، فلكلّ مِلكيّةٍ سببٌ خاص والمفروضُ في المسألة أنّ المشتري إنّما تملك المنفعة قبل البيع بهذا السبب الخاص المتقوم بكونه إجارة جنساً وفصلاً، فبقاء أثره في وعاء الاعتبار العقلائي متقومٌ ببقاء حقيقته، فإنْ لم يمكن ذلك نتيجة تملك المشتري للعين بالبيع فمقتضاه بطلان أحدهما لا بقائها بعنوان المبادلة العقدية بين المنفعة والأُجرة، على أنّ مقتضى تملك المنفعة بهذا

السبب الخاص – وهو الإجارة – أنْ لا يكفي في بقاء أثرها صدقها حدوثاً؛ بل لابُدّ من صدقها حدوثاً وبقاءً كي يبقى أثرها.

فالصحيح في الجواب عما ذكر في تعليقة الفقيه الكبير السيد الگلپايگاني (قدس سره الشريف) أنْ يقال: إنّ المضمون الاعتباري العقلائي لمفهوم الإجارة لدى العقلاء – بناءً على تقومه بالاستقلال في المِلكيّة – كون المقصود بتمليكها استقلالاً هو عدم دخل العين في مِلكيّة المنفعة وإنْ كانت تابعة لها وجوداً، لا دخل عدمها في المحتوى المُنشأ بالعقد، أي عدم سراية المِلكيّة المُنشأة للمنفعة إلى العين، فعقد الإجارة قاصرٌ في نفسه عن امتداد المِلكيّة من المنفعة إلى العين، بلحاظ قصر التمليك على المنفعة، لا أنّ المُنشأ بعقد الإجارة متقومٌ بأنْ لا يكون المُستأجر مالكاً للعين كي يرى أنّ هناك تدافعاً وتهافتاً بين الإجارة وبين مِلكيّة العين.

وأمّا عدم صحّة إجارة العين على نفس المالك، فلأنّ تمليك المنفعة له من تحصيل الحاصل، لا من جهة أنّ مفهوم الإجارة أُخذ فيه عدم مِلكيّة العين على نحو الـ "بشرط لا".

فتحصل من ذلك: أنّه لا تدافع بين صحّة البيع وبقاء الإجارة؛ فإنّ المشتري في مدّة الإجارة يمتلك المنفعة بسبب البيع والإجارة وهو مما لا مانع منه.

وهنا تعليقتان في المقام:

التعليقة الأولى: قد يتمسك لإثبات بقاء الإجارة حتى بعد تحقّق البيع صحيحاً بإطلاق صحيح 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].

بأنْ يقال: إنّ مقتضى إطلاق الصحيحة في هذه العبارة (**لا ينقض البيع الإِجارة ولا السكنى**) أنّ البيع اللاحق لا ينقض الإجارة السابقة ولو كان البيعُ على نفس المُستأجر.

ورواية 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].

حيث إنّ مقتضى قوله (عليه السلام): (**له أن يبيع**) أنّ للمالك أنْ يبيع العين بما هي متعلق للقبالة.

ولكن: لا يبعد انصراف الروايتين بقرينة الذيل لفرض اختلاف المشتري والمُستأجر، حيث قال في صحيحة الحسين بن نعيم: (**لا ينقض البيع الإِجارة ولا السكنى، ولكن تبيعه على أن الذي اشتراه لا يملك ما اشترى حتّى تنقضي السكنى كما شرط، وكذا الإِجارة**).

ومن الواضح أنّ هذا الشرط إنّما يصدق في فرض أنّ المشتري غير المُستأجر.

وكذلك في رواية يونس عن الإمام الرضا (عليه السلام) قال: (**له أن يبيع إذا اشترط على المشتري أنّ للمتقبّل من السنين ماله**)، أو أنّ احتفاف الرواية بهذا الشرط من باب احتفاف الكلام بما يصلح للقرينية، فهو مانعٌ من إطلاق الرواية لفرض كون المشتري هو نفس المُستأجر.

التعليقة الثانية: قد يقال: إنّ اجتماع الإجارة والبيع في التأثير وإنْ كان ممكناً عقلاً إلّا أنّه لغوٌ بحسب المرتكزات العقلائية إذ لا تترتب على ذلك ثمرة فهو بالنتيجة سيملك المنفعة على كلّ حالٍ وله السلطنة عليها على كلّ حال كان مالكاً لها بالبيع أو بالإجارة، فالجمع بينهما لغوٌ بحسب المرتكزات العقلائية.

قلتُ: قد ذكر سيد العروة (قدس سره الشريف) أربع ثمراتٍ في المقام:

قال (قدس سره الشريف): (**ويتفرّع على ذلك أُمور**:

منها: اجتماع الثمن والأُجرة عليه حينئذٍ.

ومنها: بقاء ملكه للمنفعة في مدّة تلك الإجارة لو فسخ البيع بأحد أسبابه، بخلاف ما لو قيل بانفساخ الإجارة.

ومنها: إرث الزوجة من المنفعة في تلك المدّة لو مات الزوج المستأجر بعد شرائه لتلك العين وإن كانت ممّا لا ترث الزوجة منه، بخلاف ما لو قيل بالانفساخ بمجرّد البيع.

ومنها: رجوع المشتري بالأُجرة لو تلفت العين بعد قبضها وقبل انقضاء مدّة الإجارة، فإنّ تعذّر استيفاء المنفعة يكشف عن بطلان الإجارة ويوجب الرجوع بالعوض وإن كان تلف العين عليه).

أمّا الثمرة الأولى وهي قوله: **(اجتماع الثمن والأُجرة عليه حينئذٍ)** أي اشتغال ذمته بثمن للعين وأُجرة في مقابل المنفعة، بخلاف ما لو قالنا بانفساخ الإجارة فليس عليه إلّا الثمن.

وأمّا الثمرة الثانية وهي قوله: **(بقاء ملكه للمنفعة في مدّة تلك الإجارة لو فسخ البيع بأحد أسبابه)** فلو فرض أنّ أحدهما فسخ البيع بأحد أسباب الفسخ إمّا الغبن، أو العيب أو نحوهما، فإنّ المشتري ما زال مالكاً للمنفعة حيث ملكها بالإجارة **(بخلاف ما لو قيل بانفساخ الإجارة)** بالبيع، فإنّ فسخ البيع يعني ملكيته للمنفعة بالبيع لا بالإجارة.

وينبغي هنا أنْ يُضم لعبارة سيد العروة (قدس سره الشريف): أنّه لو فسخ المُستأجرُ – وهو نفس المشتري – الإجارةَ لبعض أسباب الفسخ فإنّ مقتضى عدم مبطلية البيع للإجارة رجوع المنفعة للبائع – بناءً على قصور تأثير البيع في تملك المنفعة – فإنّ مقتضى الفسخ عود المنفعة لِلك مَن كان مالكاً للعين حين الإجارة، وقد كان المالك للعين حين الإجارة هو البائع.

نعم، لو قيل: إنّ المنفعة في مدّة الإجارة مملوكةٌ بسببين، أي أنّ المشتري مَلَكَ المنفعة ملكيتين لا ملكيّة واحدة فملكيّةٌ مستندةٌ للبيع وملكيّةٌ مستندةٌ للإجارة، ففسخه للإجارة لا يترتب عليه ثمرة؛ لأنّ المنفعة ستبقى مملوكة له بالبيع.

وأمّا الثمرة الثالثة وهي قوله: **(إرث الزوجة من المنفعة في تلك المدّة لو مات الزوج المستأجر بعد شرائه لتلك العين وإن كانت ممّا لا ترث الزوجة منه، بخلاف ما لو قيل بالانفساخ بمجرّد البيع).**

لإطلاق النصوص الشريفة الواردة، منها: الحديث المعتبر، كما في الوسائل: **(وعن عليِّ بن إبراهيم، عن محمد بن عيسى، عن يونس، عن محمد بن حمران، عن زرارة، عن محمد بن مسلم، عن أبي جعفر (عليه السلام) قال: النساء لا يرثن من الأرض، ولا من العقار شيئاً)**. [وسائل الشيعة، الحر

العاملي، تحقيق مؤسسة آل البيت (عليهم السلام) لإحياء التراث، كتاب الإرث، ج26 أبواب ميراث الأزواج، باب 6، ح4].

فإنّ مقتضى إطلاق الرواية الشريفة أنّ المرأة لا ترث من العقار لا عيناً ولا منفعةً، فإنْ كانت المنفعة مِلكاً لزوجها المتوفى بالإجارة فسوف ترث منها؛ لأنّها مالٌ مستقلٌ غير العقار، بخلاف ما لو قلنا بأنّ الإجارة قد انفسخت بالبيع فإنّ الزوجة لن ترث مِن منفعة العقار؛ لإطلاق النص الشريف.

ولكن بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه [الإجارة، ج1، ص218] قال: **(ثمّ إنَّ الثمرة الثالثة من الثمرات التي ذكرها الماتن (قدس سره) قابلة للمنع، فإنّ ظاهر دليل عدم إرث الزوجة من العقار صادق في المقام)** حتى وإنْ بقيت الإجارة ولم تنفسخ **(ولو كان سبب تملك)** المتوفى **(منفعتها غير سبب تملك رقبتها)** حيث مَلَكَ الرقبة بالبيع وملك المنفعة بالإجارة **(فإنّ تعدد السبب لا يجعل منفعتها في تلك المدة مالاً آخر)** مقابل العقار **(وإن كان في مقام الانتقال المعاوضي)** وهو عقد الإجارة **(لوحظ كمال مستقل عن الرقبة)** لكنه الآن لا يصدق عليه مالٌ مستقل **(وهذا بخلاف ما إذا كان الميت مالكاً لمنفعة الأرض فقط)** لأنّه كان مُستأجراً وليس مالكاً للعين **(دون رقبتها، فإنه يصدق عليها)** أي على المنفعة التي تركها أنّها مما تركه الميت وما تركه الميت ترث منه الزوجة، إذ المنفعة لمن لم يكن مالكاً للعين مالٌ مستقل قابل لأنْ ترث منه الزوجة **(التركة وليست أرضاً، فالمعيار بالصدق بلحاظ دليل التركة والإرث لا بلحاظ دليل الإيجار والعقد، فتأمل جيداً)** .

وحاصله: أنّه إذا نظرنا لدليل نفوذ الإجارة – حيث إنّه متضمنٌ لتمليك المنفعة دون العين – فمقتضى ذلك أنْ تكون المنفعة مالاً مستقلاً، فإذا كانت كذلك لم يشملها ما دلّ على أنّ النساء لا ترث من العقار شيئاً، إلّا أنّ الصحيح في المقام النظر في دليل الإرث، نحو قوله (عليه السلام): **(النساء لا يرثن من الأرض، ولا من العقار شيئاً)** فإنّه صادقٌ عرفاً على هذه المنفعة؛ لأنّ هذه المنفعة حال موت الميت من العقار والمرأة لا ترث منه شيئا.

ولكن ما ذكر محل تأمل: حيث إنّ المنفعة ليست من العقار باعتبار انصرّاف العقار للعين شخصاً وقيمةً، وإنْ لم تملك المنفعة بسببٍ مستقلٍ، وإنّما ترث الزوجة مِن مالية العقار بناءً أو زرعاً، فلو كان الميت مالكاً لمالٍ آخر وهو المنفعة بسببٍ آخرٍ ، فقوله (عليه السلام): **"لا ترث مِن العقار شيئاً"** منصرّف عن المنفعة، مع الالتفات إلى أنّها مما مُلِكَ بسببٍ مستقلٍ.

وأمّا الثمرة الرابعة وهي قوله: (**رجوع المشتري بالأُجرة لو تلفت العين بعد قبضها وقبل انقضاء مدّة الإجارة**) كما لو استلم المُشتري العينَ وبعد ذلك تلفت العين بتلفٍ سماوي، فمقتضى القاعدة أنّ التلف وقع في مِلك المشتري (**فإنّ تعذّر استيفاء المنفعة يكشف عن بطلان الإجارة**) في المدّة الباقية فللمُشتري أنْ يعود على البائع الذي كان مُؤجراً بالعوض (**ويوجب الرجوع بالعوض وإن كان تلف العين عليه**) فإنّ مقتضى بطلانها في المدّة الباقية لتعذر استيفاء المنفعة أنْ يعود المشتري على البائع ويطالبه بقسمٍ مِن الأُجرة المسماة مقابل أُجرة المدّة الباقية، وله أنْ يفسخ عقد الإجارة لبعض الصفقة، فإذا فسخها رجع على المُؤجر بتمامِ الأُجرة المسماة وبذل له أُجرة المثل مقابل المنافع التي استوفاها في المدّة السابقة.

والحمد لله رب العالمين