بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المسألة الثانية "فصل أحكام الإجارة":

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**مسألة 2: لو وقع البيع والإجارة في زمان واحد كما لو باع العين مالكها على شخص وآجرها وكيله على شخص آخر واتّفق وقوعهما في زمان واحد**) بيع الأصيل وإجارة الوكيل (**فهل يصحّان معاً ويملكها**) أي العين (**المشتري مسلوبة المنفعة كما لو سبقت الإجارة**) حيث مضى أنّه في فرض كون الإجارة سابقةً زماناً على البيع فإنّ البيع يصح لكن العين تنتقل للمُشتري مسلوبة المنفعة، فيقال في المقام أيضاً: إذا وقع البيع والإجارة في زمانٍ واحد صحا معاً، ومعنى صحتهما معاً انتقال العين للمُشتري مسلوبة المنفعة وانتقال مِلكيّة المنفعة للمُستأجر (**أو يبطلان معاً للتزاحم في ملكيّة المنفعة**) بينهما لا بالذت؛ إذ البيع والإجارة ليسا متنافيين بالذات، بل بالعرض، فإنّ البيع يستتبع تمليك المنفعة للمُشتري، والإجارة تستتبع مِلكيّة المنفعة لغيره فيقع التنافي بينهما، وحيث لا مرجّح فيبطلان معاً (**أو يبطلان معاً بالنسبة إلى تمليك المنفعة**) لا أنّهما يبطلان معاً حتى بالنسبة للعين (**فيصحّ البيع**) وتنتقل العين إلى المُشتري (**على أنّها مسلوبة المنفعة تلك المدّة فتبقى المنفعة على ملك البائع؟**) لعدم صحّة الإجارة (**وجوه، أقواها الأوّل**) وهو صحّتها معاً (**لعدم التزاحم، فإنّ البائع لا يملك المنفعة، وإنّما يملك العين، وملكيّة العين توجب ملكيّة المنفعة، للتبعيّة، وهي متأخّرة عن الإجارة**).

وقد اختار القول الأوّل المحققان الأصفهاني والعراقي (قدس سرهما)، واختاره السيد الحكيم (قدس سره) في مستمسك العروة الوثقى، وكذا السيد الحكيم السبط (قدس سره) في [مصباح المنهاج، كتاب الإجارة، ص224]، وكاشف الغطاء (رحمه الله) في تعليقته على العروة، والسيد الأُستاذ السيستاني (مد ظله) في المنهاج.

وفي المقابل مَن ذهب لبطلان الإجارة كسيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) كما في المستند في شرح العورة الوثقى وفي منهاجه أيضاً.

وقد أفاد في موسوعته المباركة [كتاب الإجارة، ج30، ص122 – 123] فقال: (**مفروض الكلام بيع العين على ما هي عليه، أي بمنافعها**) كي يقع التزاحم مع الإجارة (**أمّا بيعها مسلوبة المنفعة**) من الأوّل بشرطٍ أو بإجارةٍ سابقة أو بهبةٍ (**فلا إشكال فيه وهو خارج عن محلّ الكلام**) وإنّما محلّ البحث أنّ الأصيل باعها بما لها من منفعة وآجرها الوكيل في نفس الوقت على غير المُشتري.

(**والمحتملات في المسألة ثلاثة حسبما أشار إليها في المتن**):

المحتمل الأول: (**صحّتهما معاً، فينتقل المبيع إلى المشتري مسلوب المنفعة، غايته ثبوت الخيار للمشتري**) إذا لم يكن عالماً، حيث إنّه إذا التفت إلى أنّ العين مستأجرةٌ فقد تخلّف الوصف وهو موضوع لاستحقاق الخيار (**لمكان تخلّف الوصف، كما إذا كانت الإجارة سابقة**).

المحتمل الثاني: (**وبطلانهما معاً**) فلا مِلكيّة للعين (**نظراً إلى التزاحم**) والتنافي في مقام السببية والتأثير وإنْ لم يكن تنافياً بالذات، إلّا أنّه تنافٍ بالعرض (**المانع من صحّتهما معاً، وترجيح أحدهما بلا مرجّح، كما هو الحال فيما لو باعه**) الأصيلُ (**من شخص وباعه وكيله من شخص آخر في نفس الوقت**) فإنّ مقتضى ذلك بطلان البيعين معاً لعدم المرجّح.

المحتمل الثالث: (**وبطلانهما في خصوص تمليك المنفعة، باعتبار أنّ هذا هو مورد المزاحمة**) والتنافي بينهما (**فتعود المنفعة إلى البائع ويصحّ البيع مسلوب المنفعة في تلك المدّة**).

ثم أفاد سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف): (**أقول: أمّا القول ببطلانهما معاً فهو المتعيّن لو لم يتمّ أحد القولين الآخرين**) أي: صحّتهما معاً أو بطلان الإجارة (**بحيث استقرّت المزاحمة بين العقدين، وإلّا فلا تصل النوبة إلى التزاحم ليلتزم بالبطلان فيهما**).

وهذا محل نظرٍ واضح: فإنّ البيع لا منافي له في مِلكيّة العين، وإنّما التنافي بينهما في مِلكيّة المنفعة من حيث كونها للمستأجر أم للبائع، فإنْ لم يتمّ أي من القولين رجعت المنفعة للبائع من باب التمسك بإطلاق دليل السبب الذي اقتضى تملك البائع للعين والمنفعة، وأمّا مِلكيّة العين فلا مزاحم لها، ولا منشأ لاحتمال البطلان إلّا دعوى التبعيّة اللزومية الفعلية، **بتقريب**: كون مِلكيّة العين علة تامة لِلكيّة المنفعة بحيث لا تتخلف عنها، ولازمه وقوع التنافي بين البيع والإجارة، وحيث لا مرجّح فالنتيجة بطلانهما معاً، إلّا أنّه لا شاهد على ذلك لا مِن نقلٍ ولا مرتكزات، إذ من الواضح انفكاك مِلك المنفعة عن العين وانفكاك مِلك العين عن المنفعة، ولذلك أمثلةٌ كثيرةٌ سبق ذكرها، فهذا القول متعين البطلان لا أنّه المتعين عند عدم تمامية أحد القولين الآخرين.

ولذلك يقع البحث في القولين الآخرين:

القول الأوّل: وهو القول بصحّتهما معاً فتنتقل العين للمُشتري مسلوبة المنفعة، وهو الذي اختاره الماتن (قدس سره الشريف) ويمكن أنْ يذكر في إثباته وجوه:

الوجه الأوّل: – وجهٌ ثبوتي – أنّ مقتضى دليل السلطنة كون العقدين ممن صدرا من أهله ووقعا في محله، فإنّ مقتضى سلطنة البائع الأصيل نفوذُ بيعه ومقتضى سلطنته نفوذ ما قام به الوكيل من الإجارة؛ حيث إنّ سلطنة الوكيل على الإجارة متفرعةٌ على سلطنة الأصيل، فإنّ ثبوت السلطنة للوكيل إنّما هي مِن قبل الأصيل، ونفوذ فعل الوكيل نفوذٌ لسلطنة الأصيل نفسه، فلذلك كان مقتضى دليل السلطنة – سواءً كان لفظياً أو ارتكازاً عقلائياً – نفوذ العقدين الصادرين من الأصيل، غاية ما في الأمر أحدهما بالأصالة والآخر بالتبع؛ لأنّ العين والمنفعة مالان له ولكلٍّ مِن المالين سنخٌ مِن المِلكيّة فيصح تصرّفه فيهما، فيتم البيع وتنتقل العين للمُشتري وتصح الإجارة وتنتقل المنفعة للمُستأجر، كما في الشرط والهبة، فكما لو أنّه باعه الدار وشرط عليه أنْ لا تكون المنفعة له، أو باعه الدار وقد وهب المنفعة لولده في آنٍ واحد فقال: "بعتُكَ هذه العين التي أهب منفعتها لولدك" أو "بعتُكَ هذه العين التي اشترط عليك عدم منفعتها" فإنّه لا إشكال في نفوذ سلطنته، فكذلك لا ريب في نفوذ سلطنته في محلّ الكلام.

الوجه الثاني: – وجهٌ إثباتي – **وحاصله**: أنّ ظاهر حال البائع الذي أقدم على البيع وهو ملتفتٌ إلى الوكالة – وأنّ الوكيل قد يصدر منه تصرّفٌ في العين باعتباره مفوضاً في التصرّف فيها بالنقل للعين أو المنفعة – عدم صدور إنشاءٍ منه للتمليك إلّا في حدود ما لم يقم به الوكيل، فهو تمليكٌ قاصرٌ في نفسه عن السعة لما تصرّف به الوكيل.

نعم، هذا الوجه ليس مطرداً فربما يصدر البيع من الأصيل وقد غفل عن وكالته فلا يكون ظاهر حاله أنّ ما أنشأه هو ما لم يقم الوكيل بتصرّف خلافه.

الوجه الثالث: في قول سيد العروة (قدس سره الشريف): **(وجوه، أقواها الأوّل)** وهو صحّتها معاً **(لعدم التزاحم، فإنّ البائع لا يملك المنفعة، وإنّما يملك العين، وملكيّة العين توجب ملكيّة المنفعة، للتبعيّة ، وهي متأخّرة عن الإجارة)** فإذا كان تمليك المنفعة متأخراً عن الإجارة لم يقع التزاحم بين تملك المنفعة بالتبع وتمليك الإجارة للمنفعة بالمباشرة.

وهذا هو الظاهر من عبارة سيد العروة (قدس سره الشريف).

ولكن سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) تبعاً لشيخه المحقق الأصفهاني (قدس سره الشريف) ذكر في تحليل كلام سيد العروة (قدس سره الشريف) في موسوعته [كتاب الإجارة، ج30، ص123] ما أفاده بقوله: (**إنّ شأن البيع تمليك العين، كما أنّ شأن الإجارة تمليك المنفعة، فهما في عرض واحد ولا تزاحم بينهما بما هما كذلك**) أي أنّ هذا متعلقٌ بالعين وهذا متعلقٌ بالمنفعة (**وإنّما تنشأ المزاحمة من تمليك المنفعة المتحقّق في مورد البيع أيضاً، وحيث إنّه بمناط التبعيّة فلا جرم كان**) تمليك المنفعة بالتبعيّة (**في مرتبة متأخّرة من تمليك العين، فإذا كان كذلك**) أي: متأخراً رتبةً عن تمليك العين (**فبطبيعة الحال تؤثّر الإجارة الواقعة في مرتبة تمليك العين وفي عرض البيع أثرها**) ولا تقع المنافاة بين مِلكيّة المنفعة بالتبعيّة ومِلكيّة الإجارة بالأصالة؛ لأنّ الإجارة والبيع في عرضٍ واحدٍ ومرتبةٍ واحدةٍ، وتملك المنفعة بالبيع متأخرٌ رتبةً عن البيع، وما مع المتقدم متقدمٌ، فإنّ الإجارة مع البيع في عرضٍ واحدٍ، والبيع متقدمٌ رتبةً على تمليك المنفعة فتكون الإجارة متقدمةً رتبةً على تمليك المنفعة بالتبعيّة، فلا يقع تنافٍ بين تمليك المنفعة بالتبعيّة وتمليك المنفعة بالإجارة (**ولا تبقي**) أي الإجارة (**مجالاً للملكيّة التبعيّة الواقعة في مرتبة متأخّرة، فإنّها إنّما تؤثّر فيها إذا كان البائع مالكاً للمنفعة، والمفروض خروجها**) عن مِلكه (**بالإجارة الواقعة في مرتبة سابقة، المعدمة لموضوع التبعيّة.**

وبعبارة أُخرى: المنافع إنّما تكون تابعة للعين فيما إذا لم تكن) المنافع (**منتقلة إلى الغير قبل ذلك، وقد انتقلت في رتبة سابقة بسبب سليم وقتئذٍ عن المزاحم، وهو الإجارة**) فعند وقوع الإجارة لم يكن معه مزاحم وإنّما المزاحم مِلكيّة المنفعة بالتبع التي هي متأخرة رتبةً عن العقدين (**فلا يبقى بعد هذا مجال للانتقال إلى المشتري، لانتفاء الموضوع وانعدامه.**

هذا محصّل كلامه وتوضيح مرامه زيد في علوّ مقامه. ولكنّه لا يمكن المساعدة عليه بوجه).

وما ذكره (قدس سره الشريف) محتملٌ لنكتتين:

المحتمل الأوّل: أنّ تقدم الإجارة على البيع في حيثية تمليك المنفعة بلحاظ أنّ الإجارة متقدمةٌ رتبةً على التبعيّة، أي أنّ سببية الإجارة لتمليك المنفعة متقدمةٌ رتبةً على سببية التبعيّة لتمليك المنفعة.

المحتمل الثاني: أنّه مِن باب الورود وانتفاء الموضوع، أي أنّ نفوذ الإجارة أعْدَمَ موضوع التبعيّة.

وقد وقع تداخلٌ في عبارات التقرير بين النكتتين حيث قال: (**فلا جرم كان في مرتبة متأخّرة من تمليك العين، فإذا كان كذلك فبطبيعة الحال تؤثّر الإجارة الواقعة في مرتبة تمليك العين وفي عرض البيع أثرها**) وظاهر هذه العبارة أنّ مقصوده (قدس سره) هو النظر إلى أنّ ما مع المتقدم متقدمٌ، إلّا أنّه قال:

(ولا تبقي) أي: الإجارة **(مجالاً للملكيّة التبعيّة الواقعة في مرتبة متأخّرة، فإنّها إنّما توثّر فيها إذا كان البائع مالكاً للمنفعة، والمفروض خروجها بالإجارة الواقعة في مرتبة سابقة، المعدمة لموضوع التبعيّة).**

وقال أيضاً في [ص124]: **(فلا يبقى بعد هذا مجال للانتقال إلى المشتري، لانتفاء الموضوع وانعدامه).**

والحمد لله رب العالمين