**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 الشريف): (**وإذا آجر الدار واشترط على المستأجر سكناه بنفسه لا تبطل بموته ويكون للمؤجّر خيار الفسخ. نعم، إذا اعتبر سكناه على وجه القيديّة تبطل بموته**).

**تحرير محل البحث:** أنْ يقول صاحب الدار: "آجرتك الدار على أنْ تسكنها بنفسك" ثمّ يموت المُستأجر قبل أنْ يتمكن من سكنى الدار، فهل تبطل الإجارة بموت المُستأجر أم ترث الورثة المنفعة التي ملكها المُستأجر في حياته؟

**وقد فصل هنا سيد العروة (قدس سره الشريف) بين القيديّة والشرطية:**

فإنْ كانت المباشرة في السكنى قيداً في متعلق الإجارة بطلت الإجارة بموت المُستأجر، وإنْ كانت المباشرة شرطاً – لا قيداً – فللمؤجّر الخيار بعد موت المُستأجر في أنْ يفسخ ويرجع الأُجرة المسماة أو يمضي.

**والبحث في هذه المسألة في مقامين: الأول:** صورة القيديّة، **والثاني:** وصورة الشرطية.

**المقام الأوّل: وهو فرض القيديّة:**

وذلك بتقييد متعلّق الإجارة بسكنى المُستأجر بنفسه على نحو المباشرة، والمعروف في كلماتهم (أعلى الله مقامهم) تبعاً لسيد العروة (قدس سره الشريف) القول بالبطلان.

**وقد ذكر لإثبات البطلان وجوه:**

**الوجه الأوّل:** أنّ التقييد في نفسه غير معقول، بغض النظر عن موت المُستأجر أو حياته، أي حتى مع فرض بقاء المُستأجر حيّاً.

**والسر في ذلك:** أنّ العين المستأجرة عينٌ خارجيةٌ جزئيةٌ كالدار أو السيارة ومنفعتها جزئية، فكما لا يصح تقييد الجزئي في فرض البيع كذلك لا يصح تقييد الجزئي في فرض الإجارة، مثلاً لو قال: "بعتُكَ السيارة بقيد كونها من ماركة الشركة الفلانية" أو قال: "بعتُكَ الكتاب بقيد كونه من الطبعة الفلانية، فهو تقييدٌ غيرُ معقولٍ؛ لأنّ المبيع هذه السيارة وهذا الكتاب، وبما أنّه جزئي فهو لا يقبل

التقييد؛ إذ لا كُلّيّة ولا إطلاق فيه كي يقبل التقييد، وإنّما القابل للتقييد الكُلّي، ومقتضى بطلانِ التقييد بطلانُ البيع ما لم يحمل على الشرطية؛ لأنّ التمليك انصب على المقيّد لا على ذات المبيع.

كذلك الأمر في باب الإجارة، فإنّ الدار أو السيارة جزئي خارجي، فكما أنّ العين جزئي خارجي فمنفعتها أيضاً أمرٌ جزئي خارجي، وبما أنّ منفعة الدار كالدار جزئي خارجي فكما لا يعقل تقييد الدار لا يعقل تقييد المنفعة بأنْ يقول: "ملكتُكَ هذه المنفعة لهذه الدار بقيد سكناك فيها على نحو المباشرة" فهو تقييد غير معقول. إلّا أنْ يرجع إلى الاشتراط – لا من باب القيد – وهذا خروجٌ عن مفروض المسألة.

وقد أجاب عن ذلك بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه [الإجارة، ص230] بقوله: (**وفيه: إنَّ القابلية والمنفعة كما تتحصص بلحاظ أنحاء التصرف كالسكنى والإتجار وغير ذلك**) كـ: كون الدار دكاناً أو مخزناً أو مسرحاً أو مسكناً، كذلك (**تتحصص**) المنفعة (**بلحاظ طرفها**) وهو الساكن (**من حيث كونها سكنى زيد أو عمرو أو غير ذلك، أي المسكونة أو القابلية لها من زيد وعمرو وهكذا، فيمكن جعل مورد الإجارة الحصة الخاصة من السكنى**) وهي سكناه لا سكنى غيره (**بحيث لو تحقق غيرها**) كأنْ سَكَنَ الدارَ غيرُهُ (**كان عليه أجرة المثل**.) لأنّه لم يملكه المنفعة الأُخرى وإنّما ملكه سكناه، فلو سكنها غيره بتسبيبه كان عليه ضمان أُجرة المثل.

**ولكن فيه**: أنّ ما ذكره (رحمه الله) مبني على أنّ متعلّق الإجارة مِلكاً أو حقّاً - كما سبق في أوّل كتاب الإجارة – هو القابلية، فبما أنّ متعلّق الإجارة القابلية، أي قابلية الدار للسكنى وقابلية السيارة للسياقة، والقابلية كُلّي قابل للتحصص بلحاظ أنحاء التصرف، أو بلحاظ المستفيد منها كسكناه هو أو سكنى غيره، فحينئذٍ لا يرد الإشكال من أنّ تقييد الجزئي غير معقول؛ لأنّ متعلّق التمليك أو الاستحقاق القابلية وهي أمرٌ كُلّي قابلٌ للتحصص.

**ولكن**: سبق منع ذلك في تعريف الإجارة، وقلنا بأنّ القابلية أمرٌ ثابتٌ في العين لا يمكن انتقاله من المؤجّر إلى المستأجر، مثلاً قابلية الدار للسكنى أمرٌ ثابتٌ في الدار وغير قابل للانتقال من مالك الدار إلى غيره كي يصلح كونه متعلّق التداول والمعاوضة.

ومورد الإشكال ناظرٌ للمنفعة وأنّ منفعة الدار كالدار جزئي خارجي لا القابلية، ولكن حيث بنى بعض الأجلة (رحمه الله) على أنّ متعلّق الإجارة هو القابلية أي المنفعة الموجودة وجوداً استعدادياً

– لا المنفعة الموجودة وجوداً فعليّاً – والمنفعة الموجودة وجوداً استعدادياً المعبر عنها بـ "القابلية" كُلّيّة قابلة لأنحاء مختلفة تصدى لدفع الإشكال بما مضى بيانه.

**ويلاحظ على ذلك:**

**أولاً:** أنّ الصحيح كما سبق في تعريف الإجارة: أنّ متعلّق الإجارة هو السلطنة على الانتفاع بالعين، لا المنفعة الجزئية التي لا يعقل تعلّق التمليك بها مع كونها من الأمور المتصرمة، وهذه الحيثية – ألّا وهي حيثية الانتفاع – حيثية متجددة متحصصة بالنظر العرفي.

**وثانياً:** لا محذور عقلاً أو بالنظر العقلائي في تعلّق التمليك بالجزئي من الانتفاع؛ وذلك لأنّ متعلّق الإجارة قد يكون طبيعي الانتفاع، وقد يكون الانتفاع المضاف للمُستأجر، وقد يكون الحصص الجزئية من الإنتفاع الصادرة من المُستأجر على نحو الانحلال.

كما لو فرض أنّ سياقة السيارة لها حصص باختلاف الدقائق، فلكلّ سياقةٍ زمنٌ وهو خمس دقائق – مثلاً –، ومقتضى ذلك أنّ بإمكان مالك السيارة أنْ يقول للمُستأجر: "ملكتُكَ ما يصدر منك من سياقتك للسيارة في كلّ خمس دقائق بكذا" بحيث يكون متعلّق التمليك الجزئي الصادر من المُستأجر وفي مقابل كلّ حصةٍ جزئيةٍ صادرةٍ من المُستأجر جزء من الأُجرة، فهذا أمرٌ لا مانع منه لا عقلاً ولا عرفاً، وبناءً عليه فقول المالك للمُستأجر: "ملكتُكَ سكناك الدار شهراً بكذا" ليس من باب التقييد في شيء كي يرد محذور تقييد الجزئي الممتنع عقلاً؛ بل هو من باب تمليك الكُلّي أو تمليك الحصص الجزئية من السكنى المتحصصة بالزمن بما يقابلها من الأُجرة.

**الوجه الثاني:** وهو ما ذكره سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) كما في موسوعته المباركة في [كتاب الإجارة، ج30، ص133] تبعاً لشيخه المحقّق الأصفهاني (قدس سره الشريف)، وهو أنّ لازم تقييد الانتفاع في الدار بسكنى المستأجر على نحو المباشرة مع فرض موته قبل أنْ يتمكن من الإنتفاع عدم الملكيّة للمؤجّر.

قال (قدس سره): **(قد يفرض لحاظ المباشرة على الوجه القيديّة بأن يكون المستأجر عليه خصوص السكنى الصادرة من شخص المستأجر، ولا ريب في البطلان حينئذٍ بالموت، لكشفه عن عدم كون هذه المنفعة مملوكة من الأوّل بعد كونها غير مقدورة وممنوعة التحقّق خارجاً. وهذا واضح)**. لأنّ السكنى المضافة للمُستأجر التي لم تتحقق لم يملكها المؤجّر كي يقوم بتمليكها للمُستأجر، فالإجارة باطلة لانتفاء المِلكيّة.

**إلّا أنّ مقتضى الصناعة أنْ يقال**: بأنّ المنتفي بالأصالة في المقام هو المملوك لا الملكية، بمعنى أنّ المُؤجّر يملك منافع الدار بتمام صورها إلّا أنّ هذا المملوك وهو سكنى المُستأجر بنفسه مما لا يعقل حصوله، فموت المُستأجر مساوقٌ لانتفاء المملوك.

وبتبع انتفاء المملوك تنتفي الملكيّة بالتبع.

**الوجه الثالث**: إنّ الغرض النوعي المقوم لصحّة المعاوضة – كالإجارة في المقام – هو إمكان تحقّق المتعلق خارجاً؛ إذ لا يتصور معاوضة إلّا مع معقولية تحقّق متعلّقها، فبما أنّ الغرض النوعي المقوم لصحّة المعاوضة كالإجارة في المقام هو إمكان تحقّق متعلّقها فموتُ المُستأجر يكشف عن عدم معقولية تحقّق متعلّق الإجارة، ومقتضاه انتفاء الغرض النوعي المقوم للإجارة.

ومقتضى انتفاء الغرض النوعي فسادُ الإجارة.

لكن بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه [الإجارة، ص231] أجاب عن جميع الوجوه المذكورة للبطلان بالنقض والحل:

**أما النقض**: فقد أفاد أنّ لازم ما ذكر بطلان الإجارة في عدّة موارد لو كان متعلّقها أنْ يسكنها المُستأجر بنفسه فلم يسكنها بسبب حبس الظالم له، أو بسبب تعجيز نفسه عن سكنى الدار بواسطة السفر، أو غصبها غاصب ومنعه من الاستيفاء، فهل يلتزم ببطلان الإجارة في هذه الموارد مع أنّ الإجارة متقيدة بسكنى المُستأجر بنفسه ولم يتحقق هذا المتعلق إما بسبب حبسه أو غصب الدار أو سفره وما أشبه ذلك من الموارد.

قال (رحمه الله): (**فإن لازم البيان المذكور الحكم بالبطلان في جميع ذلك لانكشاف انتفاء تلك الحصة من المنفعة وهي سكناه بالخصوص وأي فرق بين الانتفاء بسبب سماوي كالموت أو بفعل الغير أو نفسه مع أنّه لا يلتزم بذلك فقهياً، ولهذا لم يلتزم به حتى القائلين بالبطلان في المقام.**) كسيدنا الخوئي (قدس سره الشريف).

**وأمّا الحل**: فقد قال (رحمه الله): (**لأن المنتفي في أمثال المقام هو استيفاء المستأجر لا المنفعة الخاصة وهي قابلية العين لسكناه فإنها حيثية قائمة بالعين بلحاظ المستأجر**) وهذه الحيثية ما زالت موجودة وممكنة (**سواءً كان متمكناً من الاستيفاء أم لا، فتعذر الاستيفاء لا يوجب انتفاء القابلية في العين بوجه أصلاً**).

فلا معنى لدعوى بطلان الإجارة، بل هي صحيحة وتنتقل المنفعة لملك الورثة.

**ولكن يلاحظ عليه**: إنّ المدار في انتفاء الغرض النوعي المقوم للإجارة أو انتفاء الغرض النوعي الموجب لثبوت الخيار هو النظر العقلائي، ولا ريب أنّ مرتكز العقلاء قائمٌ على الفرق بين عدم معقولية الانتفاع لانتفاء الموضوع وعدم معقوليته لتعذر الاستيفاء، فهناك فرقٌ بين الصورتين بنظر الارتكاز العقلائي، وبالتالي لابُدّ من التفصيل بين موت المُستأجر قبل التمكن وبين حبسه مِن قِبَلِ ظالمٍ أو غصب الدار مِن قِبَلِ غاصب، فإنّه في حال موته يرى المرتكز العقلائي أنّ الموضوع قد انتفى، فإنّ موضوع الإجارة هو سكناه بنفسه وهذا الموضوع مما لا يعقل تحققه بسبب موته، وهو موجبٌ لانتفاء الغرض النوعي المقوم لصحّة الإجارة، بخلاف ما إذا حبسه الظالم أو غصب الدار غاصب أو هو عجّز نفسه بالسفر فإنّه في مثل هذه الموارد يُرى بنظر المرتكز العقلائي أنّ الموضوع موجود لكن هناك مانعٌ من الاستيفاء، ولذلك لو كان المانع تكوينياً غير الموت كما لو فرض حدوث سيلٍ أو حربٍ أو زلزلةٍ منعتْ أي أحد مِن الوصول إلى الدار فهذا مانعٌ تكويني عام موجبٌ لانتفاء موضوع متعلّق الإجارة ولازمه بطلان الإجارة.

**والحمد لله رب العالمين**