بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

الوجه الرابع: – الذي استدل به على بطلان الإجارة في فرض موت المُستأجر قبل زمن الانتفاع مع تقييد متعلّق الإجارة بالانتفاع على نحو المباشرة –

وحاصله: انتفاء المالية، لا انتفاء نفس المنفعة ولا انتفاء المِلكيَّة كما في الوجه الثاني؛ وإنّما المنتفي في هذا الفرض هو المالية.

بتقريب: أنّه في فرض عدم تمكن المُستأجر من سُكنى الدار بنفسه لسببٍ سماوي كالموت أو الزلزلة أو نحو ذلك ينكشف أنّ المنفعة ليس لها مالية مِن أوّل الأمر، بخلاف فرض التمكن مع التعذر لسببٍ طارئ كما لو حبسه ظالم أو غصب الدار منه غاصب.

فمن الواضح الفرق بين الفرضين، فرض عدم تمكنه من استيفاء المنفعة لسببٍ سماوي كالموت أو الزلزلة أو نحو ذلك من أوّل أزمنة الإجارة، **فهذا يعني**: أنّ المنفعة المتعلّقة للإجارة مما لا مالية لها، وبين تعذر الاستيفاء لسببٍ آخر كسفره أو حبسه أو غصب الغاصب له، فإنّه يصدق أنّه مالٌ أتلفه على نفسه أو أتلفه عليه الغاصب فيكون الغاصب ضامناً له.

وأُورد على ذلك من قبل بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه [الإجارة، ج1، ص231 – 232] بقوله: (**إلّا أنّ هذا الوجه أيضاً لا يمكن المساعدة عليه لأنّ العرف لا يرى فرقاً بينهما**) أي: بين فرض التعذر بسببٍ سماوي أو التعذر بسببٍ آخر (**فإنّ المالية للأموال والمنافع لا ترتبط بإمكان الاستيفاء والانتفاع بها وعدمه**) فمالية المال شيءٌ وإمكان استيفاء منفعته شيءٌ آخر، فليس المالية منوطة بإمكان الاستيفاء وعدمه (**ولذا لا ينبغي الشك في صحّة استئجار شخص داراً يعلم أنّه لا يتمكن من السكنى فيها بقيد المباشرة**) أو صحّة استئجار شخصٍ سيارةً يعلم أنّه لن يتمكن من سياقتها مع فرض تقيد متعلّق الإجارة بمباشرة السياقة بنفسه، فإنّ الإجارة لا إشكال في صحّتها؛ حيث يكفي في الصحّة عنوانُ المالكيّة، وإنْ كان عاجزاً عن استيفاء المنفعة (**لمجرد أنّه يريد أن يكون مالكاً لهذه المنفعة في تلك الدار فيقال إنّه مالك لسكنى الدار**) عرفاً (**وإن لم يكن قادراً عليه من أوّل الأمر فضلاً**) عما (**إذا حصل سببه**) أي: سبب التعذر بسبب طارئٍ (**بعد الإيجار كذلك**.

فالصحيح هو الحكم بالصحة في الصورتين) أي: في صورة موته قبل أنْ يتمكن من الانتفاع، وصورة علمه وهو حيّ بأنّه لن يتمكن من الاستيفاء لأيّ سببٍ كان **(غاية الأمر تنتقل ملكية هذه المنفعة الخاصة)** بعد موته **(للورثة فلا يجوز لهم تكليفاً استيفاؤها بدون إذن المالك)** لأنّ متعلّق الإجارة هو أنْ يسكن المُستأجر الدار بنفسه، فإذا مات المُستأجر فالمنفعة انتقلت للورثة بقيد عدم استيفائها **(ولكن مع استيفائها)** تعدياً **(لا يضمنون شيئاً)** لأنّها مِلكٌ لهم **(إذا لم يكن انتفاعهم أكثر قيمة من المسمّى)** أي: من الأُجرة المسماة بإزاء هذه المنفعة المملوكة لهم **(لكونه من المنافع المضادة)**.

ولكن: ما ذكره (رحمه الله) غيرُ تامٍ.

والسر فيه: أنّ المناط في المالية بحسب النظر العقلائي ما يتنافس عليه للرغبة في أثره، سواء كان أثره قليلاً – كالعملة عندما تنزل قيمتها لمقدارٍ من المالية – أم كثيراً.

وبناءً على ذلك، فما لا يعقل حصوله – لا أنّه يتعذر استيفاؤه – لا مالية له؛ لفقدانه تنافس العقلاء عليه، والمفروض أنّ ما هو متعلّق الإجارة – وهو سُكنى المُستأجر في الدار بنفسه – أمرٌ لا يعقل حصوله إمّا لموته قبل ذلك أو لحصول مانعٍ سماوي كالزلزلة أو نحو ذلك، وحيث كان مما لا يعقل حصوله فمناط المالية مفقودٌ فيه على اختلاف المباني في متعلّق الإجارة، **فسواءً قلنا:** بأنّ متعلّق الإجارة هو مِلك المنفعة كما هو المشهور ومنهم سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) فإنّ هذه المنفعة مما لا يعقل حصولها، **أو قلنا:** بأنّ متعلّق الإجارة كما اختاره بعض الأجلة (رحمه الله) هي القابلية المتحصصة فإنّ هذه الحصة من القابلية مما لا يعقل حصولها، **أو ما هو المختار عندنا:** في متعلّق الإجارة من أنّه السلطنة على الانتفاع، فإنّ هذا النحو من الانتفاع مما لا يعقل حصوله، وحيث لا يعقل فلا مالية له؛ إذ لا موضوع للتنافس عليه.

نعم، يرد على هذا التعليل – أي تعليل البطلان بانتفاء المالية – أنّه تعليل من باب السالبة بانتفاء الموضوع.

فالصحيح في التعليل أنّ وجه البطلان: هو انتفاءُ المملوك أي انتفاء المال، ومن الطبيعي أنْ تنتفي المالية بانتفاء المال.

فتلخص من جميع ما مضى: أنّ الصحيح في المقام الأوّل وهو ما إذا أُخذت المباشرة قيداً في متعلّق الإجارة هو بطلان الإجارة.

المقام الثاني: وهو فرض الشرطية:

كأنْ يقول المؤجّر: "آجرتُكَ الدار ولكن أشترط عليك أنْ تسكنها بنفسك" أو قال: "آجرتُكَ السيارة ولكن أشترط عليك أنْ تقودها بنفسك" فالسُكنى المباشرية مجرّد شرط لا قيد، فمات قبل أنْ يتمكن من استيفاء المنفعة.

فالصحيح: أنّه لا مُوجب لبطلان الإجارة؛ لتمامية المقتضي وهو مِلك المنفعة على نحو الـ "لا بشرط"، وفقد المانع؛ فإنّ المانع ليس إلّا عدم تمكن الورثة من استيفاء المنفعة بأنفسهم بمقتضى الشرط، لكن عدم تمكن الورثة من استيفاء المنفعة بأنفسهم إلّا بإذن المؤجّر لا يلغي وجود المِلكيَّة؛ لإمكان التصرّف في هذه المِلكيَّة بالتقايل أو بنقلها إلى غيرهم بأيّ نحوٍ من الأنحاء.

ولكن في المقام تعليقتان:

التعليقة الأُولى: ما ذكره السيد البروجردي (قدس سره الشريف) كما في كتاب [العروة الوثقى، السيد اليزدي، تحقيق مؤسسة النشر الإسلامي التابعة لجماعة المدرسين بقم المشرفة، الطبعة الأولى، ج5، ص31] حيث قال: (**الأقرب البطلان**) مطلقاً قيداً أو شرطاً (**إذ ملك الورثة لسكنى الدار مع عدم استحقاقهم لاستيفائها بأنفسهم وبغيرهم غير معقول**) بأنْ يملكوا شيئاً لا يمكنهم استيفاؤه لا هم ولا غيرهم (**فالشرط بالنسبة إلى ما بعد الموت**) كأنْ يقول: "أشترطُ عليك أنْ لا يستوفي المنفعة إلّا أنتَ" (**مناف لمقتضى العقد**) والشرط المنافي لمقتضى العقد مبطلٌ للعقد (**ثم على تقدير الصحة لا وجه لخيار المؤجر إذ لا يتوجه عليه شئ في بقائها حتى يجبر بالخيار**).

هذا تمام كلامه زيد في علو مقامه.

ولكن يلاحظ عليه: أنّ المنافي لمقتضى العقد هل هو أصلُ الشرط أم المنافي لمقتضى العقد إطلاقُ الشرط لما بعد الموت؟

فإنْ كان المُدعى هو الأول: (**وهو أنّ المنافي لمقتضى العقد نفس الشرط – بغض النظر عن إطلاقه لما بعد الموت** –)، فهل المناقضة بلحاظ عالم الإنشاء أو بلحاظ عالم الأثر؟

وتوضيحه: إنّ المناقضة تارةً تتصور بلحاظ وعاء الإنشاء، وتارةً أُخرى تتصور بلحاظ عالم الأثر.

فإنْ كان المنظور المناقضة بلحاظ وعاء الإنشاء، بمعنى: أنّه في حال إنشاء العقد لا يتصور الجمع بين إنشاء المِلكيَّة وإنشاء الشرط، أي: أنّ هناك تهافتاً في الإرادة الجدية بين أنْ يريد المالك جدّاً تمليك المنفعة – لا بشرط – للمُستأجر وبين أنْ يريد جدّاً اشتراط أنْ لا يستوفي المنفعة إلّا نفس المُستأجر.

فإذا كان هذا هو المنظور، فمن الواضح أنّه لا تهافت؛ إذ القصد الجدي حين وقوع الإجارة مما يتأتى للمالك؛ لأنّ المفروض أنّ المُستأجر ما زال حيّاً والحي يمكنه الوفاء بالشرط بمعنى أنْ لا يسكن الدار إلّا هو، فمن الممكن للمؤجّر أنْ يقصد جدّاً تمليكه المنفعة الـ "لا بشرط" وفي نفس الوقت يشترط عليه أنْ لا يستوفي المنفعة إلا هو، فالجمع بين التمليك والشرط بلحاظِ مُستأجرٍ حيٍّ قادرٍ حين الإجارة على أنْ يحقّق الشرط مما لا تهافت فيه بحسب الإرادة الجدية.

وأمّا إنْ كان المنظور المناقضة بلحاظ وعاء الأثر، بأنْ يُقال: إنّ الشرط مُوجبٌ لإلغاء الأثر المقصود نوعاً من الإجارة وهو أنْ يتمكن المالك من استيفاء هذه المنفعة المملوكة له، والمفروض أنّ المالك بعد الموت وهم الورثة لا يتمكنون من الاستيفاء، فهذا الشرط مُوجبٌ لإلغاء الأثر من الإجارة، وحيث إنّه مُوجبٌ لإلغاء الأثر من الإجارة كان منافياً لمقتضى العقد بلحاظ الأثر، لا بلحاظ الإرادة الجدية لنفس العقد.

وفيه: أنّ غاية ذلك بطلان الشرط – لا بطلان العقد –؛ إذ ما دام الشرط موجباً لمناقضة العقد من حيث آثاره فالشرط باطل والعقد صحيح.

وأمّا إذا كان المنظور هو الثاني: أي أنّ إطلاق الشرط لما بعد موت المشترَط عليه – وهو المُستأجر – يتنافى مع مقتضى العقد.

ففيه أيضاً: أنّ غايته سقوط إطلاق الشرط لا العقد؛ لأنّ الشرط متأخرٌ رتبةً عن العقد؛ فالشرط تابعٌ للعقد وليس العكس؛ فإنّ التعامل الشرطي في طول التعامل العقدي، وبما أنّ التعامل الشرطي في طول التعامل العقدي فلو فرض أنّ الشرط ينافي مقتضى العقد كان ذلك مُوجباً لبطلان الشرط – لا بطلان العقد –، ولذلك فالشرط المحلل للحرام أو المحرم للحلال فاسدٌ لكنه لا يفسد العقد، ولذا اتفقوا على أنّ القرض الربوي صحيح وإنْ كان اشتراط الفائدة في العقد الربوي شرطاً فاسداً.

التعليقة الثانية: ما ذكره سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) كما في موسوعته المباركة في [كتاب الإجارة، ج30، ص133] حيث أفاد (قدس سره) أنّ اشتراط استيفاء المنفعة على نحو المباشرة يتصور على نحوين: الأول: إيجابي، والثاني: سلبي.

قال (قدس سره): (**إذ تارةً يفرض تعلّق الغرض**) بالجانب الإيجابي، أي: (**بسكونة شخص المستأجر بحيث لا يرضى المؤجّر ببقاء الدار فارغة وخليّة عن الساكن، كما لا يرضى بسكونة غير هذا الشخص... ألخ**).

(وأُخرى: يراد بالاشتراط المزبور ما هو المتعارف المرتكز من تعلّق الغرض بالعقد السلبي لا الإيجابي، فيكون المقصود أن لا يسكنها غيره) وهذا هو المتعارف في باب الإجارات حفاظاً على العين من التلف **(سواء أسكنها هو أم تركها خالية، أم جعلها محرزاً ومخزناً... ألخ)**.

فعلى الأوّل، وهو ما إذا اشترط بالنحو الإيجابي، يكون الشرط المذكور متعذراً بموته؛ لأنّه اشترط عليه أنْ يسكنها بنفسه فلا يكون مشمولاً لأدلة نفوذ الشرط، فيصحّ العقد ويفسد الشرط؛ لأنّ الشرط الفاسد ليس مفسداً، لا أنّه يثبت الخيار للمؤجّر.

وعلى الثاني، وهو الجانب السلبي بمعنى أنْ لا يسكنها غيره ولو بقيت الدار خالية، فلو سكن غير المُستأجر الدار بعد موت المُستأجر ثبت للمؤجّر الخيار وهو خيار تخلّف الشرط.

وما في متن العروة حيث قال (قدس سره): **(وإذا آجر الدار واشترط على المستأجر سكناه بنفسه لا تبطل بموته ويكون للمؤجّر خيار الفسخ)**، فعبارته (قدس سره) لا تستقيم على إطلاقها؛ وإنّما يثبت له الخيار لو كان الشرط بالنحو السلبي، لا ما إذا كان بالنحو الإيجابي.

والحمد لله رب العالمين