بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المدركُ الثالث: ما ذكره سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) في كتاب الإجارة مِن موسوعته المباركة[1].

وبيانُهُ بذكر مقدمتين:

المقدمةُ الأُولى: كبروية، وهي تبعية المنافع للعين في الوجود والمِلكيّة.

وتوضيحُ ذلك: أنْ يُقال: إنّ مِلكيّة المنافع ليست مِلكيّة مستقلة، بل هي تابعة لِلكيّة العين؛ فمتى كانت العين مملوكة كانت المنافع مملوكة بتبعها، ومتى خرجت العين عن المِلك خرجت المنافع عن المِلك، ومقتضى هذه التبعية أنّ العين لو سقطتْ عن القابلية للتمليك ولَمْ تتصف بالمِلكيّة العقلائيّة كانت المنافع كذلك.

قال (قدس سره): **(ومن ثمّ لا ينبغي الشكّ بل لم يشكّ أحد في عدم جواز إجارة العين في أزيد من عمرها العادي وما تستعدّ فيه للبقاء، كإجارة العبد مائة سنة)** أو إجارة السيارة مائة سنة **(أو الدار ألف سنة، أو الدابّة عشرين، وهكذا، لعدم اعتبار العقلاء ملكيّة العين بعد تلك المدّة المديدة، فلا تكون قابلة للملكيّة وقتئذٍ فكذا منافعها، فحيث لا يعتبرنه)** أي: العقلاء **(مالكاً لتلك المنافع فلا جرم تبطل الإجارة عليها)**.

المقدمةُ الثانية: صغروية، وهي: أنّ تلف العين موجبٌ لتلف المنافع وعدم قابليتها للمِلك والتمليك، وهو ما ذكره بقوله (قدس سره): **(وعليه، فملكيّة المالك للمنافع محدودة طبعاً ببقاء العين وإمكان الانتفاع بها، وأما المنافع بعد التلف)** أي: تلف العين **(فلم تكن مملوكة له من الأوّل)** أي: لَمْ تكن مملوكة للمؤجّر كي يملكها للمُستأجر **(فلو آجر عبده أو دابّته أو داره)** أو سيارته **(فتلفت أو انهدمت قبل التسليم كشف ذلك عن أنّ تلك المنفعة لم تكن مملوكة للمالك من الأوّل حتى يسوغ له تمليكها، فإنّ العبد الميّت أو الدابّة التالفة فاقدة للمنفعة العابلة للملكيّة)**.

---

[1] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة السيد الخوئي، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص173.

دفعُ دخلٍ: قد يُقال: إنّ المِلكيّة مِن الأمور الاعتباريّة التي تدور مدار اعتبار العقلاء، ومِن الممكن أنْ يعتبر العقلاء المِلكيّة للمعدوم، سواءً كان المعدوم مِن المملوك أو المالك، كما في الوقف على ذرية فلان في قول الواقف –مثلاً–: "وقفتُ هذه الدار على ذرية الإمام الحسن المجتبى (عليه السلام)"، حيثُ تكون منافع الدار بعد ألف سنة غير موجودة بالفعل بحسب النظر العرفي، ومع ذلك صحّ تمليكها للموقوف عليه؛ لأنّ الوقف عبارةٌ عن تحبيس العين وتمليك المنافع للموقوف عليه، فهذا مِن تمليك المعدوم.

أو كان المالك معدوماً كالولد قبل انعقاد النطفة واستقرارها في جدار الرحم، فإنّه لو قال الأب: "وهبتُ هذه العين للولد المتولد مِن هذه النطفة" وقبضها بالولاية عنه، دخلت العين في مِلكه مع أنّه معدومٌ بالنظر العرفي، وإنْ كان ثبوت المِلك منوطاً بالشرط المتأخر وهو ولادته حيّاً.

فبما أنّ المِلكيّة مِن الاعتبارات العقلائية، والاعتبار العقلائي قد يجعل المِلكيّة للمعدوم، فما هو المانع في المقام مِن أنْ تعتبر المنافع مملوكةً للمُستأجر وإنْ تلفت العين قَبل التسليم أو بعده بلا فصلٍ؟

وقد أجاب عنه سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) بقوله: (**إذ الملكيّة وإن كانت من الأُمور الاعتباريّة القابلة للتعلّق حتى بالمعدوم، بل قد يكون المالك أيضاً معدوماً، إلّا أنّه خاصّ بما إذا كان** الشيء **قابلاً للملكيّة العقلائيّة وللانتفاع في ظرفه**) أي: إذا كان قابلاً للانتفاع بِهِ في ظرفه فلا مانع مِن تمليكه وإنْ كان معدوماً، بخلاف ما ليس قابلاً للانتفاع به (**ومن ثمّ لا يسوغ إجارة العبد أو الدابّة بعد الموت ابتداءً، لعدم قيام منفعة بهما وقتئذٍ ليملكها المؤجّر فيملّكها للمستأجر.**) فإنّ المنافع بعد تلف العين مما لا قابلية للانتفاع بِهِا في ظرفها، فهي غير قابلة لجعل المِلكيّة بإزائها.

وخلاصةُ ما أُفيد: أنّ النكتة في بطلان الإجارة إذا تلفت العين قَبل التسليم أو بعده بلا فصلٍ، هي: أنْ "لا شيء" يصلح أنْ يكون موطناً للتمليك والمبادلة.

فإنْ قُلتَ: إنّ العين حين العقد كانت موجودة، فكانت المنافع المستقبلة موجودةً بوجودها على نحو الوجود الاستعدادي، ومقتضى ذلك أنّ المُستأجر قد ملك المنافع حين الإجارة، فإذا تلفت العين بعد ذلك فتلف المنافع – لأنّها كانت موجودة بوجود العين– مِن باب الرفع لا مِن باب الدفع.

فكما أنّ المنافع تابعةٌ للعين وجوداً ومِلكيّةً فهي تابعةٌ لها مِن حيثُ سِنْخِ التلف وأنّه مِن الدفع أو مِن الرفع؛ وحيثُ إنّ تلف العين بَعْدَ وجودها يعدّ رفعاً، فكذا تلفُ منافعها رفعٌ لوجودها لا دفعٌ له.

ولذا لا يسقط ضمان العين لو تلفت تحت يدٍ عادية، كذلك منافعها.

وبالتالي، فحيثُ إنّ تلف العين تلف للمنافع بعد وجودها فقد تلفت على المُستأجر –لا المؤجّر–؛ إذ خرجت المنافع مِن مِلك المؤجّر، فمقتضى ذلك بقاءُ الإجارة.

قلتُ: إنّ العين وإنْ لَمْ تكن متكثرة بمرور الزمن، إلّا أنّ استمرار وجودها وقابلية الانتفاع بها منشأٌ لرؤية عقلائية وهي كثرة المنافع بتكثر الزمن، حيث يرون المنافع عديدة –لا واحدة–، فما يكون مِن هذه المنافع حين العقد يُعتبر موجوداً، وما يكونُ منها بَعْدَ تلف العين يعتبر معدوماً مِن حين العقد بنظر العرف العقلائي، وحيثُ لا وجود لها في لوح الواقع مِن أوّل الأمر تبطلُ الإجارة بالنسبة إليها؛ لعدم وجود المعوض؛ فإنّ الإجارة عقدٌ والعقد لابُدّ لَهُ مِن محل يقع عليه المبادلة، والمفروضُ أنّ المنافع بعد تلف العين مما لا وجود لَهُ مِن الأوّل، فلا محل ولا معوض قابلاً للتمليك والمبادلة.

وبالتالي، فإنّ انعدام المنافع بَعْدَ تلف العين مِن باب الدفع لا مِن باب الرفع.

فإنْ قلتَ: إنّ لازم ما ذُكر –مِن كون تلف العين قَبل القبض أو بعده بلا فصلٍ مِن قبيل انعدام المحل، فلا مِلكيّة لها كي تنتقل للمُستأجر– أنْ يُقال بالبطلان في صورة الإتلاف أيضاً، فلو فرض أنّ المُستأجر استلم العين فأتلفها –عمداً أو قهراً– فالمنافع في علم الله تعالى معدومةٌ مِن الأوّل، وإنْ استند تلف العين إلى المُستأجر، ومقتضى القول بانفساخ الإجارة في فرض تلف العين أنْ يُقال أيضاً بانفساخ الإجارة في فرض الإتلاف؛ إذ لا وجود للمنافع في ظرفها، وانتفاؤها مِن باب السالبة بانتفاء الموضوع، فتلفها مِن الدفع لا مِن الرفع.

والأثرُ الفقهي لذلك: أنّه إنْ قيل بأنّ الإتلاف موجبٌ لانفساخ الإجارة ضَمِنَ المُستأجر المُتلف للمالك قيمةَ العين الكاملة؛ لأنّ الإجارة كأنْ لَمْ تكن، فيسترجع الأُجرة المُسمّاة وتبطل الإجارة.

وإنْ قيل بصحّة الإجارة ضَمِنَ المُستأجرُ للمالك قيمة العين مسلوبة المنفعة، مما يعني ملاحظة التفاوت بين عينٍ واجدة المنفعة لمدّة عشرين سنة وبين عين مسلوبة المنفعة لمدّة عشرين سنة وضمانه.

وإنّما يصدق إتلاف المنفعة للعين في فرض بقاء العين، كما إذا غصبها غاصب وفوّت منافعها على مالكها، وأمّا إذا أتلف العين نفسها فقد تلفت المنافع مِن باب السالبة بانتفاء الموضوع، وبالتالي فهي معدومةٌ مِن الأوّل، ومقتضى هذا القولُ بالانفساخ حتى في صورة الإتلاف.

قلتُ: مِن الواضح الفرق بالنظر العقلائي بين فرض التلف وفرض الإتلاف.

فالتلفُ حيثُ إنّه خارجٌ عن اختيار المكلف وأمرٌ قهري عليه فلا محالة يكشف عن أنّ المنفعة المستقبلية لَمْ يكن لها وجودٌ مِن أوّل الأمر.

بخلاف فرض الإتلاف؛ فإنّه حيثُ يكونُ باختيار المكلف وصنعه، فيكونُ مِن الرفع والتفويت للمنفعة لا مِن الدفع، فلا يوجبُ الانفساخ بل يوجبُ التضمين.

ولو فرض أنّ المُتلف غيرُ المستأجر، يثبت للمُستأجر الخيار.

هذا تمام الكلام في المدرك الثالث.

ولكنْ قد يُقال: إنّ ما ذُكر تامٌ بحسب الدقة العقلية، وهو أنْ يُرى في المنفعة فردان: فردٌ قَبل التلف فهو موجود، وفردٌ بعد التلف وهو معدومٌ مِن الأوّل، بحيثُ يكونُ تلفه دفعاً لا رفعاً.

ولكن بحسب النظر العقلائي الحاف بالمعاملات حين إبرامها تُرى المنفعة المستقبلية موجودة ابتداء –فإنّ وجود العين حين العقد وجودٌ لتمام منافعها–، فإذا عرض التلف على العين كان مِن باب الرفع –لا مِن باب الدفع–، ومقتضى ذلك القول بصحّة الإجارة.

والحمد لله رب العالمين