بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

القولُ الثاني: الصحّة.

وهو ما ذهب إليه جملة مِن المعلقين على العروة الوثقى[1].

1. فمنهم بعض الأكابر (قدس سره) معلقاً على "الظاهر البطلان" حيث قال: **(فيه تأمل بل عدم البطلان لا يخلو من قرب)**.

2. ومنهم السيد البروجردي (قدس سره) معلقاً على "ويحتمل عدم البطلان"، بقوله: **(هذا هو الأقوى)**.

3. والمحقق الحائري (قدس سره) بقوله: **(لا يبعد قوته)**.

4. والسيد الكلبايكاني (قدس سره) بقوله: **(وهو الأقوى)**.

إلّا أنّ السيد الخوانساري (قدس سره) في مقابل ذلك قد علق على احتمالية عدم البطلان بقوله: **(هذا الاحتمال ضعيف جداً والظاهر عدم الفرق بين المقام وبين ما لو استأجره لقلع ضرسه فزال الألم)**.

وقد أفاد سيدنا الخوئي (قدس سره) في تعليل القول بالصحّة أنّ متعلق الإجارة هو المنفعة، والمنفعة قائمةٌ بالعين قياماً حقيقياً، غاية ما في الباب أنّ المستأجر لا يقدر على استيفائها، إلّا أنّ ما ملكه –وهو المنفعة– موجود بوجود العين، فتعذر استيفائه لا يوجب بطلان الإجارة في شيء، كسائر مَن يملك شيئاً وهو غير قادر على الاستفادة منه، فإنّه لا يوجب انتفاء ملكيته له ما دامَ المملوك موجوداً وجوداً حقيقياً.

وقد أبان ذلك بقوله في كتاب الإجارة مِن موسوعته المباركة[2]: **(حيث عرفت في ما مرّ أن المصحّح للإجارة)** أي: ما هو مصبّ الإجارة **(إنّما هي الحيثيّة القائمة بالعين كمسكونيّة الدار ومركوبيّة الدابّة ونحوهما، فإنّها التي يملكها المؤجّر)** للمُستأجر **(وتكون تحت تصرّفه وسلطانه. وأمّا الحيثيّة القائمة**

---

[1] العروة الوثقى، السيد اليزدي، تحقيق مؤسسة النشر الإسلامي لجماعة المدرسين بقم المشرفة، الطبعة الأولى، ج5، ص 50.

[2] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة السيد الخوئي، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص 189 – 190.

بالمستأجر والمنتزعة من فعله الخارجي كالساكنيّة والراكبيّة فلا مساس لها بالمؤجّر، فلا تصلح لأن تقع مورداً للأُجرة) أي: ما هو المقابل للأُجرة هو الحيثية القائمة بالعين لا الحيثية القائمة بالمُستأجر **(والمتعذّر في المقام إنّما هي الحيثيّة الثانية)** وهي القائمة بالمُستأجر **(دون الأُولى)** وهي القائمة بالعين **(فما هو مورد للإجارة –أعني: القابلية للسكنى– لا تعذّر فيه)** وقد تمّ تمليكه **(وما فيه التعذّر لم يقع مورداً للإجارة)** ألّا وهو استيفاء المُستأجر للمنفعة **(ولا يقاس المقام)** يعني: العذر الخاصّ **(بالعذر العام)** كما لو حدثت زلزلة أو انتشر وباءٌ كجائحة كرونا مثلاً بحيث منعت الكل مِن الاستفادة مِن العين **(ضرورة أنّ عموميّة العذر تستوجب سقوط العين عن قابليّة الانتفاع)** حيثُ إنّ الدار لا يستفيد أحدٌ منها لحدوث الزلزلة **(كما عرفت)** فإذا سقطت العين عن قابلية الانتفاع كانت الإجارة باطلة، بخلاف العذر الخاص؛ إذ ما زالت قابلية العين للاستفادة قائمة، وإنّما المستأجر لا يستطيع لا أكثر من ذلك **(وليس العذر الخاصّ كذلك بالضرورة.**

فما احتمله في المتن من عدم البطلان هنا هو الأظهر، فإنّ المناط في الصحّة كون المنفعة في نفسها قابلة للتملّك وهو متحقّق في المقام، فلا يستوجب العذر المزبور) وهو عدم تمكن المُستأجر مِن الاستيفاء **(عدم الصحّة، كما لا يستوجب الخيار كما لايخفى.)** لأنّ الخيار فرعُ الاشتراط وليس هناك اشتراطٌ لا لفظاً ولا ارتكازاً، باعتبار أنّ المباشرة قيد لا شرط.

وقد أُورد على ما أفاده (قدس سره الشريف) بإيراداتٍ ثلاثة:

الإيرادُ الأوّل: ما هو المختار، مِن الإيراد على أصل التقسيم في متن العروة ومَن تبعه مِن لحاظ المباشرة تارةً بنحو الشرطيّة وأُخرى بنحو القيديّة، بناءً على التعريف الأصح للإجارة وهي: "التسليط على العين" أي: إعطاء المُستأجر سلطنةً على العين، ومقتضى السلطنة على العين استيفاءُ منفعتها، فليس الاستيفاءُ ملحوظاً في مقام إنشاء عقد الإجارة وإنّما هو مِن آثار السلطنة على العين مقابل أُجرةٍ معينة، وأمّا استيفاء المستأجر للعين سواءً اعتبر شرطاً أو قيداً فلن يغير مِن صياغة عقد الإجارة، وبما أنّه لا أثر له في تغيير الصياغة الاعتبارية للإجارة فمرجعه إلى أمرٍ واحدٍ وهو أنّه إذا اعتبر في الإجارة مباشرة المُستأجر للاستيفاء دون غيره، فغايته أنّه إنْ تخلف ذلك ثبت له الخيار مِن دون تفريقٍ بين اعتبار الشرطيّة واعتبار القيديّة.

وبالتالي: فالصحيح هو القول بالصحّة، ولكن لا مِن باب التفكيك بين الشرطيّة والقيديّة؛ بل مقتضى تحديد حقيقة الإجارة بالسلطنة على العين مِن أجل الانتفاع بها أنْ يُقال بالصحّة في المقام؛

لترتب السلطنة الوضعية بمجرد تماميّة عقد الإجارة، وكذلك الحال لو قيل إنّ قوام عقد الإجارة بتمليك ذات المنفعة مع غمض النظر عن الحيثية القائمة بالعين أو بالمُستأجر.

نعم، لو قُلنا بأنّ حقيقة الإجارة التسليط على الانتفاع بالعين –لا التسليط على العين– فحينئذٍ يتصور الفرق بين وقوع الإجارة على السلطنة في الانتفاع المباشر فيكون قيداً، أو مطلق الانتفاع واشترطت عليه المباشرة فتكون شرطاً.

إلّا أنّه قد سبق في تحديد حقيقة الإجارة أنّه لو أرجعت إلى السلطنة على الانتفاع لَمْ يكن فرقٌ بينها وبين الإباحة المشروطة، كما لو أباحَ شخصٌ لشخصٍ أنْ يدخل البستان بأُجرة فهذا هو التسليط على الانتفاع مقابل أُجرة، ولا يبقى فرقٌ جوهري بين الإجارة وبين الإباحة المشروطة بالأجرة، مع أنّ الفرق بينهما عقلائيٌ مما يعني أنّ الإجارة تسليطٌ على العين والإباحة والعارية تسليطٌ على الانتفاع.

الإيرادُ الثاني: ما ذكره السيد الحكيم السبط (قدس سره) في المصباح[3] بقوله: **(وعن بعض مشايخنا (قدس سره) دفع ذلك بأن مصحح الإجارة هو الحيثية القائمة بالعين –كمسكونية الدار ومركوبية الدابة– لأنها هي التي يملكها المؤجر، وتكون تحت سلطنته، وأما الحيثية القائمة بالمستأجر والمنتزعة من فعله الخارجي –كسكنى الدار وركوب الدابة– فهي من شؤون المستأجر، ولا يملكها المؤجر ولا تكون مورداً لسلطنته، لتكون مورداً للإجارة. وقد سبقه في تحديد مصحح الإجارة بذلك بعض المحققين (قدس سره).**

وهو لا يرجع إلى محصل).

ولعل مراده (قدس سره) من أنّه لا محصل له: أنّ الحيثية القائمة بالعين والحيثية القائمة بالمُستأجر أي العنوانين: "الساكنية" و "المسكونية" كلاهما عنوانٌ انتزاعي، فإنّه ينتزع مِن قابلية الدار للسُكنى عنوانان: مسكونيتها وساكنيتها، وما هو مصبّ المبادلة في عقد الإجارة أمرٌ واقعي–لا العنوان الانتزاعي– وهو منشأ انتزاعهما معاً، وهو منفعة الدار، فبما أنّ مصبّ الإجارة نفس المنفعة والمفروض أنّ المنفعة متعذرة بالنسبة للمُستأجر، كان ذلك سبباً للبطلان كما في كلام فقيه عصره سيد المستمسك (قدس سره) حيثُ قال: **(لتعذر المنفعة المشروطة، ومع عدم المنفعة لا مجال لصحة الإجارة. ولا يكفي**

[3] مصباح المنهاج، كتاب الشفعة وكتاب الإجارة، تأليف السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم، دار الهلال، الطبعة الثانية، ص 289.

في الصحة مجرد قابلية العين في نفسها...)[4]؛ لأنّ القابلية ليست هي مصبّ الإجارة بل مصبّ الإجارة هو نفس المنفعة، لا قابلية الدار للانتفاع.

والسر في ذلك: أنّ مصبّ الإجارة هو ما يقبل الانتقال مِن المؤجّر للمُستأجر، والذي يقبل الانتقال ليس هو قابلية العين للانتفاع؛ وإنّما الذي يقبل الانتقال هو نفس المنفعة فإنّها تنتقل مِن مِلكٍ إلى آخر، فإذا تعذر ما هو مصبّ الإجارة لزم مِن ذلك بطلانها.

ثم أفاد السيد الحكيم السبط (قدس سره): **(إلا أن يراد به أن مفاد الإجارة بذل العين للانتفاع، لا فعلية الانتفاع)**[5].

بمعنى: أنّ الإجارة ليست متعلقة بالمنفعة وإنّما هي متعلقة بالعين وحقيقتها بذل العين لغرض الانتفاع، لا فعلية الانتفاع، والعذرُ إنّما منع مِن فعلية الانتفاع ولَمْ يمنع مِن هذه العلقة الوضعية وهي أنّ للمستأجر علقةً بالعين بغرض الانتفاع، فحيثُ لَمْ يمنع العذر مِن استحقاق الانتفاع وإنّما منع مِن فعلية الانتفاع لَمْ يكن ذلك موجباً لبطلان الإجارة.

ثم قال (قدس سره)[6]: **(وهو قريب جداً)** أي: لو فسرنا كلام السيد الخوئي (قدس سره) بهذا **(مناسب لما سبق)** أي: للمسائل السابقة **(ولما هو المعلوم من تعرض المستأجر كثيراً لتعذر الانتفاع بالعين في بعض المدة)** فكثيراً ما يقع أنّ المُستأجر أثناء المدّة لا يقدر على أنْ ينتفع بالعين **(وليس بناء العرف ولا المتشرعة على تبعض الصفقة واستثناء بعض الأجرة. بل يجري ذلك حتى مع عدم اشتراط المباشرة)** بمعنى: أنّه لو آجره الدار لا بنحو المباشرة لا شرطاً ولا قيداً ولَمْ يتمكن المستأجر مِن الانتفاع فإنّهم يقولون بصحّة الإجارة **(إذ كثيراً ما يتعين على المستأجر تعطيل العين في بعض المدة، لعدم تيسر إشغال الغير لها أيضاً)**. مما يؤكد أنّ مصبّ الإجارة بذلُ العين بغرض الانتفاع –لا فعلية الانتفاع–، وكون العذر مانعاً مِن فعلية الانتفاع لا يوجب بطلانها.

هذا تقريبٌ للقول بالصحّة.

والحمد لله رب العالمين

---

[4] مستمسك العروة الوثقى، تأليف السيد محسن الطباطبائي الحكيم، الناشر: دار إحياء التراث العربي، ج12، ص 58.

[5] مصباح المنهاج، كتاب الشفعة وكتاب الإجارة، تأليف السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم، دار الهلال، الطبعة الثانية، ص 289.

[6] المصدر السابق، ص 289 – 290.