بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المسألة الثالثة عشرة "من فصل أحكام العوضين".

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**مسألة 13: التلف السماوي للعين المستأجرة أو لمحلّ العمل موجب للبطلان، ومنه إتلاف الحيوانات، وإتلاف المستأجر بمنزلة القبض، وإتلاف المؤجّر موجب للتخيير بين ضمانه والفسخ، وإتلاف الأجنبي موجب لضمانه...**).

إنّ البحث في هذه المسألة في مقامين:

المقامُ الأوّل: التلف.

المقامُ الثاني: العذر.

والبحثُ في المقام الأوّل –وهو التلف– في موارد أربعة:

المورِدُ الأوّل: ما إذا كان التلف تلفاً سماوياً.

المورِدُ الثاني: ما إذا كان التلف إتلافاً مِن قِبل المستأجر.

المورِدُ الثالث: ما إذا كان التلف إتلافًا مِن قِبل المؤجّر.

المورِدُ الرابع: ما إذا كان التلف إتلافاً مِن شخصٍ أجنبي عنهما.

بيانُ مُدعى سيد العروة (قدس سره الشريف):

وقد أُفيد في متن العروة بأنّ هناك فرقاً بين المورد الأوّل –وهو التلف السماوي– كما لو انهدمت الدار المستأجرة، أو احترق الثوب، أو احترقت الأجهزة التي بها يتمكن الأجيرُ مِن الخياطة أو الطبابة؛ إذ لا فرق في مسألتنا بين إجارة الأعيان –كأنْ يؤجره السيارة فتتلف–، أو إجارة الأعمال – كأنْ يستأجره للطبابة فتتلف عنده الأجهزة التي يعتمد عليها في مجال الطبابة–، فإذا كان المورد من التلف السماوي بطلت الإجارة.

وأمّا إذا كان المورد مورد إتلاف:

فإنْ كان الإتلاف مِن المُستأجر كما لو أنّ المُستأجر للسيارة بعد أنْ قبض العين –وهي السيارة– قامَ بإتلافها، فالإجارة صحيحة، وقد مَلَكَ منفعة السيارة ويضمن لمالكها قيمة العين لا مطلقًا، بل قيمة العين مسلوبة المنفعة؛ باعتبار أنّ المنفعة ملكه وقد أتلفها على نفسه .

وإنْ كان الإتلاف مِن المؤجّر، كأنْ سلمه السيارة ثمّ قامَ بإتلافها قَبل أنْ يستخدمها المُستأجر، فإنّ للمُستأجر الخيار بين الفسخ واسترجاع الأُجرة المسماة، وبين الإمضاء ومطالبة المؤجّر بأُجرة المثل؛ حيث فوّت عليه ملكه وهو المنفعة.

وإنْ كان الإتلاف مِن أجنبيٍّ فإنّ الإجارة صحيحة ولا خيار لأحدهما، غاية ما في الأمر يثبت الضمان على المتلِف.

إلّا أنّ الأقوال في هذه المسألة ثلاثة:

القولُ الأوّل: البطلان مطلقًا، في فرض التلف والإتلاف.

القولُ الثاني: الصحّة مطلقًا.

القولُ الثالث: التفصيل بين فرض التلف والإتلاف، كما ذهب إليه ماتن العروة (قدس سره).

أمّا القولُ الأوّل: فقد ذهب إليه بعض الأكابر (قدس سره)، كما في تعليقته على العروة، مِن دون فرقٍ بين تلف العين بتلفٍ سماوي كالزلزلة أو السيل، أو إتلافها مِن قِبل المؤجّر بعد تسليمها، أو إتلافها مِن قِبل المُستأجر بعد استلامها، أو إتلافها مِن قِبل أجنبيٍّ، ففي جميع هذه الصور بنى (قدس سره) على البطلان.

حيث قال في تعليقته على العروة[1]: **(الأقرب بطلان الإجارة في جميع صور التلف والإتلاف وضمان المتلف للمالك ورجوع المستأجر إلى المؤجر في مال الإجارة)** أي: الأُجرة المسماة **(حتى مع إتلافه العين)** أي: حتى مع كون المُستأجر هو المتلِف **(من غير فرق بين العين المستأجرة ومحل العمل.)** كما لو استأجر الخياط ليخيط الثوب، فتلِف الثوب أو أُتلِف.

وكأنّ منظوره (قدس سره) إلى أنّه لا فرق بين التلف والإتلاف مِن حيث انتفاء المنفعة، وما هو متعلق التمليك في الإجارة هو المنفعة، فبما أنّه لا فرق بين التلف والإتلاف مِن حيث انتفاء المنفعة

[1] العروة الوثقى، السيد اليزدي، مؤسسة النشر الإسلامي التابعة لجماعة المدرسين بقم المشرفة، ج5، ص51.

خارجاً، والمفروضُ أنّ الإجارة معاوضة، والمعاوضة متقومة بتبادل العِوض والمعَوَّض، فإذا انتفى المعوَّض حقيقةً خارجًا كان ذلك موجباً لبطلان.

وأمّا القولُ الثاني: وهو الصحّة مطلقًا، أي: في فرض التلف والإتلاف.

كما يظهرُ مِن بعض تعليقات العروة الوثقى في هذه المسألة، والمسألة الرابعة مِن نفس الفصل – فصل أحكام العوضين–، وهي: (**مسألة 4: إذا تلفت العين المستأجرة قبل قبض المستأجر بطلت الإجارة، وكذا إذا تلفت عقيب قبضها بلا فصل.. ألخ**).

فالوجهُ فيه: أنّ الإجارةَ حيثُ تمتْ –دون تلفٍ حينها– فقد ملَكَ كلٌّ منهما ما يقابل الآخر، فكما ملَكَ المؤجّر الأُجرة كذلك ملَكَ المُستأجر المنفعة، والمفروض أنّ المُستأجر استلم ما هو ملكه وهو المنفعة الموجودة بوجود العين وجوداً شأنيّاً بوجود العين، فإذا تلفت تلفاً سماوياً فإنّه لا يوجب البطلان، نظير البيع؛ فكما أنّه لو باع شخصٌ سيارته لشخصٍ آخر فاستلمها، وبعد استلامها تلفت، فإنّه لا إشكال في صحّة البيع، فكذلك الأمرُ في باب الإجارة؛ إذ المفروض أنّ المُستأجر استلم العين فتلفت المنفعة بتلف العين، فلا موجب للقول بالبطلان في التلف فضلاً عن الإتلاف.

وتنقيحُ النتيجة يبتني على تحديد مدرك المسألة:

حيثُ إنّ المسألة تارةً تكون مبنيةً على النظر العقلي، وتارةً تكون مبنيةً على النظر العقلائي.

فإنْ لوحظ النظرُ العقلي في المقام، فالقولُ بالبطلان تامٌّ؛ إذ لا فرق في انتفاء المنفعة بين فرض التلف أو الإتلاف، **وإنْ لوحظ المرتكز العقلائي في المقام**، فإنّ هناك فرقاً بالنظر العقلائي بين فرض التلف والإتلاف، ففي فرض الإتلاف يرى لدى العقلاء أنّ المُستأجر لو أتلف العين فقد فوت ملكه على نفسه، ولو أتلفها المؤجّر فقد فوت ملك المُستأجر عليه، لا أنّ الموضوع قد انتفى.

بينما فرض التلف السماوي هو بنظر العقلاء فقدان العين لقابلية الانتفاع، ومع فقدان العين لقابلية الانتفاع فلا معنى للمعاوضة مع انتفاء الموضوع مِن أصله.

وبعبارةٍ أُخرى: هناك فرقٌ بين الرفع والدفع؛ وفرض الإتلاف بالنظر العقلائي رافعٌ لمنفعةٍ موجودةٍ بوجود العين، بينما فرض التلف دفعٌ، أي: أنّ المنفعة لَمْ تُوجد، ولأجل ذلك لا فرق في البطلان بين أنْ يكون التلف قَبْل الإجارة، أو بَعْد الإجارة قَبْل أنْ يتمكن المُستأجر مِن الإنتفاع في المدّة المضروبة للانتفاع.

وكذلك لو تلفتْ في الأثناء، فإنّ تلفها في الأثناء يوجبُ بطلان الإجارة فيما بقي، وصحتها فيما مضى، وهو موجبٌ لتبعض الصفقة على المُستأجر.

والصحيحُ: هو التفصيل بين فرض التلف والإتلاف بمقتضى الرجوع للمرتكز العقلائي.

إلّا أنّ البحث يقعُ في أنّه: ما هو المدرك والنكتة للقول بطلان الإجارة في فرض التلف؟

فقد ذهب بعض الأجلة (رحمه الله) في كتابه الإجارة[2] إلى أنّ المدرك هو: "عدمُ التسليم".

حيثُ قال (رحمه الله): **(قد تقدم وجه الفرق بين الإتلاف والتلف وأنه ليس من جهة انكشاف انتفاء المنفعة أو مملوكيتها في فرض التلف دون الإتلاف)** كما قال به سيدنا الخوئي (قدس سره) مِن أنّه إذا تلفت العين انكشف أنّ المنفعة لَمْ تكن موجودة فلا مِلك أصلاً، أي: لَمْ يملكها المؤجّر كي يملّكها المُستأجر.

فإنْ قيل: إذا كان المدرك للبطلان في فرض التلف هو انتفاء المنفعة، فهذا المدرك موجودٌ في فرض الإتلاف أيضًا، فلماذا لا يُقال بالبطلان في فرض الإتلاف؟ **(فإنّه لا فرق بينهما)** أي: فرض التلف والإتلاف **(من هذه الناحية)** أي: ناحية انتفاء المنفعة **(لا عقلاً ولا عقلائياً وعرفاً، بل المنفعة مفروضة ومقدرة الوجود بوجود منشئها وهو قابلية العين لها، وإنّما الفرق بينهما من ناحية عدم الإقباض والتسليم –الذي هو مسؤولية المؤجر– في فرض التلف لذلك الجزء والبعض من المعوض وهو المنفعة من زمان ما بعد التلف)** باعتبار أنّ المنفعة لها وجود انحلالي (–**حيث إنها متكثرة بتكثر الزمن**–) فلكلّ شهرٍ مِن مدّة الإجارة منفعةٌ، وبالتالي إنْ تلفت العين أثناء الإجارة، فقد سلّمه البعض دون البعض الآخر، والنتيجة: أنّ الوجه هو عدم التسليم **(وهو يوجب البطلان)** إذا كان مِن الأوّل **(أو الانفساخ)** إذا كان في الأثناء **(على ما تقدّم تفصيله، بخلاف فرض الإتلاف)** كما لو سلّمه وبعد ذلك أتلفها **(حيث إنّه من المستأجر المالك لها يكون بمنزلة القبض منه واتلافها على نفسه، ولا ربط له بالمؤجر. ويضمن للموجر بضمان الغرامة قيمة العين مسلوبة المنفعة)**.

ولكن الصحيح: أنّ مدرك البطلان في فرض التلف هو انتفاء الغرض النوعي المقوِّم للمعاوضة، لا انتفاء المنفعة كما هو مبنى سيدنا الخوئي (قدس سره)، ولا عدم الإقباض والتسليم؛ إذ المفروض أنّه

[2] كتاب الإجارة، مؤسسة دائرة المعارف الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت (عليهم السلام)، ج1، ص 310.

أقبضه العين سليمة ثمّ جاء زلزال أو سيل أعدم العين، فإنّه بنظر العقلاء قد تمّ الإقباض والتسليم، غاية ما في الباب أنّه قد انتفى الغرض النوعي المقوِّم للإجارة.

والحمد لله رب العالمين