بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

والحاصل: أنّ الرؤية العقلائية تفرق بين فرض التلف وفرض الإتلاف، وأنّ فرض التلف موجبٌ لفوت الغرض النوعي المقوم لنفوذ المعاملة، بينما فرضُ الإتلاف –وإنْ كان إتلافاً للعين بَعْد العقد مباشرة أو بَعْد الاستلام بلا فصلٍ– تفويتٌ للمنفعة وليس فوتاً قهرياً للغرض النوعي مِن المعاملة، فلابُدّ مِن التفصيل بينهما.

وفي مقابل ذلك نظران:

الأوّل: أنّ الحكم في هذه المسألة مبني على الاختلاف في تحديد حقيقة الإجارة.

فإنْ كانت الإجارة هي عبارة عن إضافة السلطنة للمُستأجر إلى الانتفاع أو المنفعة بأنْ يكون مفاد الإجارة "سلطتك على المنفعة" أو "على الانتفاع" فحينئذٍ لا فرق بين فرض التلف وفرض الإتلاف؛ إذ مع تحقّق الإتلاف ينتفي موضوع الإجارة، فإنّ موضوعها الانتفاع، والانتفاع منتفٍ بانتفاء موضوعه بتلف العين، أو أنّ موضوعها المنفعة، والمنفعة منتفية بانتفاء موضوعها ألّا وهو العين.

وإنْ كانت الإجارة تسليطاً على العين بغرض الانتفاع، ففي فرض الإتلاف قد تحقّق موضوعها؛ لأنّ الإجارة تمتْ والعين سليمة، وقد سلمها المؤجّر للمُستأجر فتحقّقت السلطنة على العين، غاية ما في الباب أنّ الغرض النوعي لَمْ يتحقق استيفاؤه لمانعٍ مِن الموانع، ومقتضاه القول بالصحّة –لا بالبطلان–.

ولعل هذا منظور السيد الحكيم السبط (قدس سره الشريف) في المصباح حيثُ قال[1]: (**بل قد يقال بصحة الإجارة حتى إذا استند التلف لسبب قهري**) كما لو حصلتْ زلزلة أو سيل بَعْد تسليم العين (**مع قابلية العين حين الإجارة للبقاء بحيث ينتفع بها في الجهة الملحوظة في الإجارة، لمشاركته لما إذا استند التلف لسبب اختياري في قابلية المنفعة للحصول من العين**). أي: أنّ النُكتة واحدة في فرضي التلف والإتلاف وهي قابلية المنفعة للحصول في العين.

[1] مصباح المنهاج، كتاب الشفعة وكتاب الإجارة، تأليف السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم، دار الهلال، الطبعة الثانية، ص 270 – 271.

ولكن فيه ما مضى: مِن أنّ مناط الصحّة والبطلان في المقام ليس كون المنفعة موجودة أو غير موجودة؛ بل المناط إمكان الغرض النوعي المقوم لصحّة الإجارة –وهو تبادل العوضين– المنتفي في فرض التلف دون فرض الإتلاف، فإنّ الرؤية العقلائية ترى أنّ التلف بسببٍ قهري كالتلف بالزلزلة أو بالسيل فوت للغرض النوعي. وأمّا إذا أتلفه أحد الطرفين أو أجنبيّ فمَن أتلف فقد فوّت الغرض بتفويت موضوعه، وتفويت الغرض النوعي غير فوته.

الثاني: ما ذكره الفقيه النبيه سيد المستمسك (قدس سره الشريف) في مستمسكه عند تعرضه للمسألة، كما نقله عنه السيد الحكيم السبط (قدس سره الشريف) في مصباح المنهاج[2].

بقوله (قدس سره الشريف): (**لأن اعتبار المنفعة عند العقلاء تابع لوجود العين خارجاً، ولا يكفي فيه الوجود الفرضي ولو كان ذمياً**)[3].

وكأنّ مراده (قدس سره) بالوجود الذمي هو الضمان؛ باعتبار أنّه إذا أتلف العين ضمنها، فهذا وجودٌ ذمي للمنفعة وإنْ انتفى الوجود الحقيقي.

فكأنّ منظور سيد المستمسك (قدس سره) ما يقتنص مِن عبارته في المنهاج وهي: ((**مسألة 26**): **المشهور أن إتلاف المستأجر للعين المستأجرة بمنزلة قبضها واستيفاء منفعتها فتلزمه الأجرة، وإذا أتلفها المؤجر تخير المستأجر بين الفسخ و الرجوع عليه بالأجرة وبين الرجوع عليه بقيمة المنفعة، وإذا أتلفها الأجنبي رجع المستأجر عليه بالقيمة، ولكنه لا يخلو من إشكال لاحتمال البطلان في الجميع كما إذا تلفت بآفة سماوية أو أتلفها حيوان**)[4].

وحاصلُ التعليل: أنّ العقلاء يرون وجود المنفعة بوجود العين، والمفروض أنّ العين انتفت بتلفٍ أو بإتلافٍ، فإذا لَمْ يكن للمنفعة وجود عند العقلاء نتيجة تلف العين ولو بالإتلاف فلا معنى لصحّة الإجارة.

وقد ناقشه السيد الحكيم السبط (قدس سره) بقوله[5]: (**وكيف كان فما ذكره (قدس سره) من أن اعتبار المنفعة عند العقلاء تابع لوجود العين وإن كان مسلماً في الجملة، إلا إن المراد بذلك إن كان هو كشف الإتلاف عن بطلان الإجارة من حين وقوعها بالإضافة إلى منفعة العين في زمان التلف فلا مجال**

---

[2] مصباح المنهاج، كتاب الشفعة وكتاب الإجارة، تأليف السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم، دار الهلال، الطبعة الثانية، ص 296.

[3] مستمسك العروة الوثقى، تأليف السيد محسن الطباطبائي الحكيم، دار إحياء التراث العربي، ج12، ص59.

[4] منهاج الصالحين، تأليف السيد محسن الطباطبائي الحكيم، ج2، ص 117 – 118.

[5] مصباح المنهاج، كتاب الشفعة وكتاب الإجارة، تأليف السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم، دار الهلال، الطبعة الثانية، ص 296.

له بعد فرض وقوع الإجارة حين وجود العين القابل للاستمرار لولا الإتلاف، بل لا ينبغي الإشكال في صحتها بلحاظ اقتضائها المنع من الإتلاف، كما يظهر مما تقدم في أوائل المسألة الواحدة والعشرين).

أي: أنّ مقتضى قوله تعالى: **{يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}**[6]، لزوم الوفاء العملي بعقد الإجارة، ومعنى الوفاء العملي بعقد الإجارة تمكين المُستأجر مِن الانتفاع بالعين في مدّة الإجارة.

فمقتضى **{أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}** لزوم التمكين، ولازم وجوب التمكين صحّة الإجارة.

(وإن كان المراد بطلانها حين الإتلاف فهو وإن كان ممكناً) لكنه ليس مِن باب الانكشاف بل مِن باب الانفساخ، فإنّها قد وقعتْ صحيحة وانفسختْ حين الإتلاف **(إلا أنه مخالف لعموم نفوذ العقد ولزوم الوفاء به، حيث لا مانع من فوت المنفعة وهي في ملك المستأجر مع إلزامه بالأجرة)** فالعقد قد تمّ، واستلم العين واستلامه لها استلامٌ للمنفعة، ولكن فاتت عليه المنفعة لمانعٍ مِن الموانع، ومقتضى **{أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}** أنّ عليه أنْ يسلم الأُجرة؛ وإنْ لَمْ يتمكن مِن استيفاء المنفعة، كما لو قال المؤجّر: "آجرتُكَ السيارة على أنْ تسوقها خلال هذه الساعة" واستلم المُستأجر السيارة ودخل في حالة النوم القهري وما استيقظ إلّا بعد فوت مدّة الإجارة، فإنّه لا إشكال عند أحد في إلزامه بالأُجرة **(غايته أن تكون المنفعة مضمونة له بأجرة المثل مع تحقق سبب الضمان، وهو في المقام التفويت عند المشهور، كما سبق)**.

وبناءً على ذلك: فإنْ كان مراد المستمسك انكشاف البطلان فهو خلف وقوع الإجارة على عينٍ قابلة للاستمرار لولا الإتلاف، وإنْ كان مراده الانفساخ حين الإتلاف فهو وإنْ كان ممكناً ثبوتاً إلّا أنّه يتنافى مع عموم **{أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}**؛ فإنّ مقتضى **{أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}** حكمان: **الأوّل**: وضعي، **والآخرُ**: تكليفي.

فالوضعي صحّة العقد، سواءً استفيدت مِن الآية بالدلالة المطابقية بناءً على أنّ **{أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}** إرشادٌ إلى النفوذ، أو بالدلالة الالتزامية بناءً على أنّ مفاد **{أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}** التكليف بالوفاء العملي على ضوء مقتضى العقد، ولازم الأمر بالوفاء العملي صحّة العقد.

أقولُ: لا حاجة لمثل هذا الإشكال، فإنّ المنظور في المسألة إنْ كان ما يراه العقل بغض النظر عن المرتكزات، فالعقل لا يرى فرقاً بين التلف والإتلاف؛ لأنّ في كليهما انتفاء موضوع الإجارة. وإنْ كان

[6] سورة المائدة، 1.

المنظور هو المرتكز العقلائي، فإنّ المرتكز العقلائي يفرق بين فرض التلف والإتلاف، ويرى أنّه في فرض التلف القهري –الذي لا يستند لأحدهما– قد فات الغرض النوعي مِن المعاملة قهراً على الطرفين –لا باختيارهما–، وهذا موجبٌ لبطلان الإجارة مِن حين وقوعها.

وأمّا في فرض الإتلاف فيرون أنّ المتلف قد فوت المنفعة على مالكها، وبالتالي فالغرض النوعي متحقّق على نحو القابلية، إلّا أنّ المتلف فوت موضوعه، ومقتضى ذلك الصحّة مع الضمان.

هذا تمام الكلام في المورد الأوّل.

المورد الثاني: فرض الإتلاف مِن قِبل المُستأجر.

بمعنى: أنّ المُستأجر قد أتلف المنفعة على نفسه بإتلافه العين.

وقد ذكر سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) في كتاب الإجارة مِن موسوعته المباركة في تعليقه على متن العروة: "وإتلاف المستأجر بمنزلة القبض" بقوله: (**فإن كان الأوّل فالاظهر الصحّة واستحقاق المؤجّر للأُجرة، فإنّ الإتلاف من المستأجر يعدّ في اعتبار العقلاء بمثابة القبض وتسلّم المنفعة، فلا يقيسونه بالتلف السماوي الكاشف عن عدم وجود المنفعة بعد كونها تابعة لوجود العين، إذ بعد أن كان هو السبب في التلف فكأنّه استوفاها بفعله الاختياري. ومراجعة العرف والعقلاء بعد إمعان النظر أقوى شاهد على صدق هذه التفرقة كما لا يخفى**،...)[7].

لكن السيد الحكيم السبط (قدس سره) أورد على ما ذكره سيدنا الخوئي (قدس سره) في المصباح[8] بقوله: (**هذا وعن بعض مشايخنا (قدس سره) أن إتلاف المستأجر بنظر العقلاء بمنزلة القبض وتسلم المنفعة، وإتلاف المؤجر بنظرهم إتلاف لماله**) وهو العين (**ومال غيره**) وهو المنفعة (**لكن في ثبوت ذلك بنحو ينهض بالاستدلال إشكال. فالعمدة ما ذكرنا من التمسك بعموم نفوذ العقد**).

يعني: أنّ كون ذلك مرتكزاً عقلائياً واضحاً بحيثُ يكون صالحاً للاستدلال بِهِ على صحّة الإجارة وتحمل المُستأجر ما فوته على نفسه إشكال، فالعمدة هو التمسك بعموم **{أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}**.

أقولُ: إنّ إقحام حيثية استيفاء المنقعة مما لا دخل له في المطلب؛ وإنّما الدخيل في المطلب أنّه استلم المنفعة فثبتت له السلطنة على المنفعة، وقد أعدم موضوعها باختياره، ثبتت هذه الحيثية –وهي كأنّه

---

[7] موسوعة الإمام الخوئي، مؤسسة السيد الخوئي، ج30، المستند في شرح العروة الوثقى، كتاب الإجارة، تأليف آية الله الشهيد الشيخ مرتضى البروجردي (قدس سره)، ص 190 – 191.

[8] مصباح المنهاج، كتاب الشفعة وكتاب الإجارة، تأليف السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم، دار الهلال، الطبعة الثانية، ص 297.

استوفاها– أم لَمْ تثبت، فإنّه بالنتيجة لا يرى العقلاء فوت الغرض النوعي في هذا الفرض، وبما أنّ العقلاء لا يرون فوت الغرض النوعي، فالعقد صحيح ولو بالسيرة العقلائية بلا حاجةٍ إلى التمسك بعموم **{أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}**.

والحمد لله رب العالمين