

باسمه تعالی

۱ و إتلاف الموجه موجب للتخیر بین ضمانه و الفسخ

۲ و إتلاف الأجنبي موجب لضمانه

موضوع: فصل فی احکام الاجرة (مساله ۱۳)

و إتلاف الموجه موجب للتخیر بین ضمانه و الفسخ

ایشان فرمودند اگر عین مستأجره و محل عمل توسط موجه تلف شد، این شش فرع دارد:

[فرع اول اینکه:] زید، عین مستأجره و خانه را به مستأجر اجاره داد و [لکن خود زید،] آن را آتش زید یا محل عمل را از بین

برد؛ در اینجا اگر [به طور مثال،] مستأجر، پارچه را به عمرو داد و عمرو که موجه است پارچه را عمل کرد عقد اجاره چه می

شود؟

مرحوم سید می فرمایند که می رویم سراغ مستأجر، که می تواند فسخ کند.

در مثال عین مستأجره، زید، خانه را به عمرو اجاره داد [ولی] زید موجه، خانه را منهدم کرد. جناب مستأجر می آید [و به

موجه می گوید:] اجرة منفعت یکسال را بده - که منفعت هم از قییمات است - [به این صورت] که [اجیر، خانه را] به یک سال،

[به قیمت] یک میلیون داده بود و [مستأجر به او] می گوید اجرة المثل را باید به من بدهی که فرضا اجرة المثل دو میلیون

تومان است که [موجه] باید [آن را] به مستأجر بدهد، چرا که این، ضمان اتلاف منفعت است [به این شرح] که: در سیره عقلاء،

اگر کسی مال کسی را تلف کرد ضامن است و باید بدهد و [چون] منفعت، مال مستأجر بود و موجه آن را تلف کرد، [پس

موجه] ضامن است و باید قیمت آن را بدهد.

اما در محل عمل:

زید، پارچه را به عمرو داد و گفت این پارچه را برای من بدوز، بعد موجه - که عمرو و خیاط است -، این پارچه را پاره کرد؛

[در این فرض،] مستأجر که زید می باشد باید بدل آن پارچه و اجرة المثل عمل را بگیرد و اجرة المسمی را به او بدهد چرا که

فرض این است که [وی] معامله را فسخ نکرد و اجاره باقی است [پس] باید اجرة المسمی را بدهد و چون [فرض آن است که]

خیاط، قدرت ندارد عمل را به او تحویل دهد، [پس] باید بدل آن - که اجرة المثل است - را تحویل بدهد.

این در ما نحن فیه.

سید می فرمایند که علاوه بر تضمین، حق فسخ هم دارد. در مثال عین مستأجره، مستأجر می تواند عقد را فسخ کند. این فسخ از باب شرط ارتکازی است که اگر منفعت را تسلیم نکرد، این مستأجر، حق فسخ دارد. این عدم تسلیم، دو صورت دارد: [صورت اول اینکه:] موجر، قبل از تسلیم، خانه را آتش بزند؛ صورت دوم این است که: موجر در اثناء عمل بیاید و خانه را آتش بزند. مستأجر وقتی می بیند که موجر خانه را خراب کرد می گوید می تواند عقد اجاره را فسخ کند حال یا کل عقد اجاره را فسخ کند و اجرة المسمی را بگیرد و اجرة المثل همه را بدهد یا نسبت به ما بقی عقد را فسخ کند [که در این صورت، نسبت به شش ماه اول باید مستأجر اجرة المسمی را بدهد و ما بقی را پس بگیرد. در محل عمل - که موجر پارچه را آتش زد- [نیز مستأجر] می تواند فسخ کند؛ در این صورت باید قیمت پارچه را موجر بدهد و اگر [مستأجر]، اجرة المسمی را به موجر داده تماماً [آن را] پس می گیرد. این فرمایش مرحوم سید.

مرحوم سید در این فرع دوم و صورت دوم - که محل عمل باشد- [چنین فتوا داده لکن] در مسئله اول در فصل آتی، خلاف اینجا فتوا داده است و گفته است که عقد اجاره باطل می شود که ظاهر کلامشان در این که باطل می شود این است که منفسخ می شود.

این فرمایش سید، علی القاعده تمام است اما در محل عمل با ارتکازات ما نمی سازد. اگر موجر، پارچه را آتش زد، عقد اجاره منفسخ می شود کما اینکه در مسئله یک فصل آتی به این نظر دارند.

دلیل فنی این [بطلان] چه می باشد؟ [توضیح مشکل است]، چرا که حقیقت عقد اجاره برای ما مشخص نمی باشد، لذا تخریب فنی [این بطلان] هم مشکل است، لذا عمده [دلیل بر انفساخ عقد]، ارتکاز عرف است که [باید معلوم شود] عرف، این عقد اجاره را باقی بداند یا منفسخ بداند. ما در محل عمل، انفساخی هستیم نه ضمانی و نه فسخی.

(در معاملات، اغراض خارج از معامله دخیل نمی باشد. مثلاً من یک میلیون تومان نیاز دارم که اگر به دست من نیاید صد میلیون ضرر می کنم و مدیون هم اتفاقاً این یک میلیون را نداد؛ [در اینجا] اینطور نمی باشد که که مدیون، ضامن صد میلیون هم باشد. لذا ضرری که علاوه بر آتش زدن پارچه به مستأجر رسیده است دیگر موجر، ضامن [آن] نمی باشد.)

حتی [فرع مورد بحث ما] ما یک مشکله ای دیگر دارد: مثلاً یک پارچه می خریم صد تومان و اگر پارچه را بفروشیم، صد تومان می خریم و بعد از عبا شدن، دیگر به این قیمت نمی خرند؛ در اینجا چه باید کرد؟

ظاهراً این [مسئله] در زمان سید نبوده است و در ذهن سید این بوده است که قیمت عمل به قیمت جنس افزوده می شود و [روی هم] می شود قیمت سوقیه، در حالی که اگر خیاط و اجنبی [یکی از این دو] پارچه را تلف کند، هر دو صد تومان ضامن می باشند اما اگر عبا شود و خیاط، عبا را آتش زد، در اینجا خیاط، صد تومان ضامن است؛ اما اگر اجنبی تلف کرد، بیست تومان ضامن است. توجیه این چه می باشد؟ در حالیکه ارتکاز این است و بسیار روشن است اما توجیهش چه می باشد؟

فرض دیگر هم این است [که] مثلاً فرض این پارچه را من به خیاط دادم، یک هفته هم پوشیدم، دیگر بیست تومان هم نمی خرند و فرض کنید یکبار هم شسته ام [که] دیگر خیلی کم [آن را] می خرند.

گاهی التزام به قاعده باعث می شود که ارتکاز، مغفول عنه واقع شود و یا اصلاً عوض شود، لذا در اینجا ممکن است که باعث شده باشد که سید، در [مورد] محل عمل، خلاف ارتکاز فتوا دهند.

و إتلاف الأجنبي موجب لزمانه

اما فرع چهارم:

اگر اجنبی، عین مستأجره را تلف کرد یا [در مورد] محل عمل، اجنبی عمل کرد نه موجر و نه مستأجر؛ سید فرموده است این، موجب ضمان اجنبی است که در اجاره بر اعیان، برای مستأجر، ضامن است و [بدیهی است که] اعمال، منفعت و ملک مستأجر می باشد. [پس اجنبی]، ضامن اجرة المثل منفعت و عمل می باشد. [لکن از طرف دیگر]، مستأجر باید اجرة المسمی را به موجر بدهد.

این فرمایش درست است. چرا که در منافع، اجنبی ضامن است از باب اتلاف؛ و در اجاره بر اعمال [نیز] اجنبی از باب تفویض، ضامن است.

بلی؛ یک چیز اضافه است که این اضافه را مرحوم سید نفرموده اند و آن اینکه:

اگر [اجنبی] در عین مستأجره، [آن را] قبل از تسلیم تلف کرد، در این صورت، جناب مستأجر - که می تواند اجرة المثل را از اجنبی بگیرد [ولکن در عین حال] - می تواند عقد اجاره را فسخ کند چرا که مستأجر در صورت عدم تسلیم، حق فسخ دارد

اما در اجاره بر محل عمل، اگر [اجنبی] در اثناء [اجاره] آمد تلف کرد، در نظر سید باید اجرة المثل را به مستأجر بدهد و مستأجر [نیز] اجرة المسمى را [به موجر] بدهد و اگر در اول [مدت اجاره] بود، حق فسخ را دارد؛ اما در ارتکاز ما، اگر [اجنبی] در اثناء [اجاره]، محل عمل را تلف کرد، در این صورت، معامله منفسخ می شود. [و] وقتی [معامله] منفسخ شد، [مستاجر] باید قیمت عین را از اجنبی بگیرد و اجنبی [نیز] اجرة مقداری از عمل را که انجام داده است، به موجر بدهد.