

نقش آفت سماوی بر قراردادهای از دیدگاه علم فقه و حقوق

آزاده جهان تیغی^۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۲/۰۱ تاریخ چاپ: ۱۴۰۴/۰۶/۱۱

چکیده

تحلیل فقهی و حقوقی قاعده «مبیع قبل از قبض» و تأثیر آفات سماوی بر قراردادهای، به ویژه قراردادهای وکالت، بیانگر اهمیت شناسایی دقیق شرایط فسخ قرارداد است. در حوزه حقوق مبیع، اگر بخشی از مبیع پیش از تحویل و بدون تقصیر مشتری تلف شود، این امر به عنوان نقض تعهد تلقی شده و می‌تواند موجب فسخ عقد گردد. وضعیت مبیع از حیث معین یا کلی بودن، نقش تعیین‌کننده‌ای در امکان فسخ دارد. یکی از چالش‌های حقوقی در این زمینه آن است که در صورت تلف جزئی از مبیع، آیا قرارداد همچنان الزام‌آور باقی می‌ماند یا قابل فسخ است و آیا فروشنده ملزم به تحویل بخش باقی‌مانده خواهد بود یا خیر؛ موضوعی که بررسی دقیق مفاد قرارداد را می‌طلبد. در زمینه قراردادهای وکالت نیز، آفات سماوی نقش مؤثری دارند. در صورتی که انجام موضوع قرارداد به سبب عواملی خارج از اراده و کنترل طرفین - نظیر بلایای طبیعی - غیرممکن شود، عقد وکالت به صورت قهری منفسخ خواهد شد. این مسئله نشان می‌دهد که عناصر خارجی چگونه می‌توانند سرنوشت یک قرارداد را دگرگون سازند. در مجموع، بررسی دقیق قاعده «مبیع قبل از قبض» و آثار آفات سماوی بر اجرای تعهدات قراردادی، به ویژه در قراردادهای وکالت، از اهمیت بسزایی برخوردار است. تصمیم‌گیری درباره فسخ یا ادامه قرارداد، مستلزم توجه به مفاد قرارداد و مقررات فقهی و حقوقی مربوطه است؛ امری که می‌تواند از بروز اختلافات حقوقی جلوگیری کند و به اتخاذ تصمیمات منطقی و قانونی منتهی شود.

واژگان کلیدی

قاعده مبیع قبل از قبض، تلف جزئی مبیع، حقوق مبیع، آفات سماوی، قرارداد وکالت

۱. کارشناس ارشد فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشگاه پیام نور مرکز تهران جنوب، تهران. ایران. Azade.jahani20@gmail.com

مقدمه

در جریان روابط انسانی، نشانه‌های یک محیط پویا و پیچیده به وضوح قابل مشاهده است. در این زمینه معاملات و قراردادها به عنوان ستون‌های اصلی تبادلات اجتماعی، در حیات اجتماعی ابعاد مختلفی را تعریف می‌کند. با این وجود، ابزارهایی چون قراردادها نه تنها با مواجهه با مسائل قابل پیش‌بینی، بلکه با چالش‌ها و حوادث غیرقابل پیش‌بینی نیز روبرو است. یکی از جوانبی که می‌تواند قراردادها را به چالش بکشاند، نقش آفات سماوی است. آفات سماوی، حوادث طبیعی یا بلایای اقتصادی ناگهانی هستند که بدون دخالت انسان، تحولات اجتماعی و اقتصادی را به طور اساسی تحت تأثیر قرار می‌دهند. زمین‌لرزه‌ها، سیلاب‌ها و حوادث دیگری از این دست، در ابعاد اجتماعی و حقوقی جوامع تأثیراتی را ایجاد می‌کنند که بر قراردادها نیز سایه می‌افکنند. در این زمینه، تفکرات علم فقه و حقوق، به دنبال تدوین چارچوبی مناسب جهت مدیریت و تفسیر این تأثیرات است. بررسی نقش آفات سماوی در قراردادها نیازمند نگاهی دقیق به تعاریف و مفاهیم ابتدایی است. قراردادها به عنوان توافقاتی که بر اساس آن‌ها حقوق و وظایف طرفین مشخص می‌شود، پایه‌ای برای انعقاد و اجرای تعهدات اجتماعی فراهم می‌آورند. این تعهدات در شرایط عادی و قابل پیش‌بینی قابل مدیریت هستند، اما آیا قانون و فقه آماده‌اند تا در مواجهه شرایط آفات سماوی ناگهانی، مؤثر عمل کنند و یا نیاز به تجدیدنظر و اصلاح وجود دارد. مفهوم آفات سماوی نیز در اینجا از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. در علم فقه، آفات سماوی ممکن است با تعریف «مفاهیم مستلزم بهره‌وری از تشریح الهی در شرایط خاص»، مورد توجه قرار گیرند. از سوی دیگر، حوادث طبیعی و بلایای اقتصادی در حوزه حقوق نیز معمولاً به عنوان «قوانین اصطلاحی» در قراردادها ذکر می‌گردند. با نگاهی به آثار و تأثیرات آفات سماوی بر قراردادها نیز می‌توان پویایی مطالعات این حوزه را به خوبی تشخیص داد. از جمله چالش‌هایی که ممکن است با وقوع این آفات به وقوع بپیوندد، تغییر در عملکرد طرفین قراردادها، ناتوانی در اجرای تعهدات و حتی امکان لغو یا تغییر شرایط قراردادهاست. مفهوم مسئولیت نیز در اینجا به ویژه مورد توجه قرار می‌گیرد؛ آیا طرفین می‌توانند از مسئولیت‌های قراردادی خود فرار یابند یا حتی این مسئولیت‌ها در مواجهه با آفات سماوی معنا پذیر هستند و یا خیر.

تعریف آفت سماوی

برای روشن شدن موضوع و تعریف آفت سماوی ابتدا باید به تعریف تلف پرداخت، تلف را در لغت به معنای هلاک گردیدن و نابود شدن معنا کرده‌اند (ابن منظور، لسان العرب، ج ۹، ص ۱۸)، تقسیم‌بندی که تلف را به موجب سبب هلاکت، آن را به تلف به موجب حوادث آسمانی و تلف به موجب فعل انسان و را به تلف حسی (از بین رفتن خودبه‌خود یک چیز) و تلف شرعی (منع شارع یا قانون‌گذار از بهره‌مندی عین موجود مثلاً به عنوان اینکه مال غیراست) تقسیم کرده‌اند. همچنین گاه آن را از نظر موضوع تلف به تلف اموال و تلف جان انسان که این تلف جان به تلف تمامی از بدن یا عضوی از بدن او تقسیم نموده و درباره قسم اخیر تحت عنوان قصاص یا دیات بحث کرده‌اند. (قلعه جی، الموسوعه الفقهیه المیسره، ج ۱۳، ص ۲۶۶ - ۲۶۷) در معاطات - بنابر قول به عدم لزوم بیع معاطاتی - با تلف حقیقی یکی از دو عوض یا تلف شرعی - مانند نقل آن به عقد لازم معامله لازم می‌شود. (نجفی، جواهرالکلام فی شرح شرائع الاسلام، ج ۲۲، ص ۲۲۹-۲۳۲). در برخی منابع، از بین رفتن چیزی به موجب حوادث آسمانی نیز از باب اتلاف قلمداد شده و تنها از بین رفتن آن به خودی خود و بدون دخالت عامل خارجی را تلف دانسته‌اند. (قلعه جی، الموسوعه الفقهیه ج ۱، ص ۲۱۶) برخی نیز رابطه میان تلف و اتلاف را عموم و خصوص من وجه می‌دانند و موارد مورد شمول تلف را

علاوه بر آفت سماوی تلف به وسیله فعل آدمی را در برمی گیرد. اما در تعریف آفت سماوی در قرارداد هر فعلی از قبیل سیل و زلزله و صاعقه که عامل انسانی در آن دخیل نیست و سپس تلف مال مورد قرارداد از قبیل مبیع یا ثمن می شود را می توان نام برد.

ویژگی های آفات سماوی

غیر قابل پیش بینی بودن

قوهی قاهره باید یک حادثه‌ی غیر قابل پیش بینی باشد. اگر عامل زیان بتواند حادثه را پیش بینی کند، باید اقدامات لازم را اتخاذ کند تا جلوگیری از وقوع آن را برنامه ریزی کند. غیر قابل پیش بینی بودن حادثه به معنای عدم وجود دلیل خاصی برای پیش بینی آن نیست، بلکه به مفهوم عدم توانایی انسان معمولی در پیش بینی وقوع حادثه در شرایط مشخص اشاره دارد. بر اساس این مفهوم، اگر عامل زیان نتواند حادثه را در شرایط و اوضاع مشخص پیش بینی کند، حادثه غیر قابل پیش بینی است. ملاک غیر قابل پیش بینی بودن نوعی است که اگر انسان متعارف در شرایط عملی قرار گیرد، نتواند وقوع حادثه را پیش بینی کند. در این سنجش به ویژگی های فردی عامل زیان توجه نمی شود. صرف اینکه حادثه در گذشته رخ داده باشد، آن را از پیش بینی پذیری خارج نمی کند. برای مثال، سابقه وقوع زلزله در یک منطقه نمی تواند پیش بینی بوده ولی عامل زیان به دلیل کمبود اطلاعات یا سهل انگاری نتواند آن را پیش بینی کند، قوهی قاهره برای رفع مسئولیت وی امکان پذیر نیست. برخی حقوقدانان حتی به رفتار انسان متعارف بسنده نکرده و معتقدند که حادثه باید نسبت به هوشیارترین و آگاه ترین افراد هم قابل پیش بینی نباشد. البته پس از وقوع حادثه، اغلب این گرایش پدید می آید که وقوع آن را قابل پیش بینی اعلام کنند؛ اما برای اطمینان از غیر قابل پیش بینی بودن حادثه، باید دید آیا حادثه مطابق روند طبیعی امور قابل پیش بینی است یا خیر. این باید پیش از وقوع حادثه مشخص شود (نیک فرجام، ۲۰۱۳).

غیر قابل اجتناب بودن

از ویژگی های دیگر قوهی قاهره این است که حادثه غیر قابل دفع بوده و مقاومت در برابر آن امکان پذیر نباشد، به طور که اجرای وظایف کارگر را غیر ممکن سازد. اگر از وقوع حادثه خارجی و غیر قابل پیش بینی با وجود دوراندیشی و حزم و احتیاط متعارف نتوان جلوگیری کرد، باید برای کارفرما مسئولیتی نداشت. برای مثال، اگر راننده کامیون در حین انجام وظیفه با وجود تمام مواظبت های معقول با حوادث روبرو شود که دفع آن برای وی امکان پذیر نباشد، کارفرمای او را نباید مسئول خسارت وارده دانست. در همین مثال، اگر راننده به دلیل از دست دادن قدرت دید به دلیل نور خیره کننده اتومبیل مقابل و ادامه راه، خود باعث خسارت شود، نمی توان آن را در شمار حوادث غیر قابل اجتناب یا قوهی قاهره محسوب کرد. چرا که وی باید با توجه به فقدان دید کافی، اتومبیل خود را تا رفع خطر متوقف می کرد و با این احتیاط از وقوع حادثه جلوگیری می کرد. شرط «غیر قابل دفع بودن حادثه» اهمیت ویژه ای دارد؛ زیرا برخی اوقات سبب می شود شرط قابل پیش بینی بودن حادثه در صورتی که غیر قابل دفع و اجتناب باشد از مصادیق قوهی قاهره به شمار آید. عوامل طبیعی معمولاً از مصادیق قوای قاهره محسوب نمی شوند، مگر اینکه به صورت نامتعارف و بدون هیچ گونه اطلاعات قبلی رخ دهند. در نهایت، برای اطمینان از غیر قابل پیش بینی بودن حادثه، باید از تصور خود که تاکنون چنین حادثه هایی رخ نیافته به دلیل عدم وجود دلیل خاصی برای پیش بینی آن است، خودداری کرد. حادثه های غیر قابل پیش بینی، وقتی که وقوع آن ها غیر عادی، ناگهانی و نادر باشد، تلقی می شوند (نیک فرجام، ۲۰۱۳).

مسئولیت‌های حقوقی بخش صنعت در مواجهه با آفات سماوی

صنعت، به عنوان یکی از عناصر حیاتی اقتصادی، در بسیاری از موارد به آثار آفات سماوی مستلزم است. یکی از مثال‌های چالش‌برانگیز در این زمینه، تأثیرات جاری شدن ناگهانی سیل و پر شدن گودال‌ها بر کارخانه‌ها و سازمان‌های صنعتی است. در این حالت، کارخانه‌ها که از کانال‌های حفر شده توسط کارگران عبور می‌کنند، ممکن است با مشکلات جدی مواجه شوند که در نهایت به ویرانی ساختاری، افت کیفیت محصولات و حتی از دست رفتن منابع آبی منجر گردد. یکی از آثار ناگوار آفات سماوی در این حوزه، می‌تواند از طریق سیل و طغیان گودال‌ها باشد که موجب ورود فاضلاب‌ها به مناطق مسکونی و حوزه‌های کشاورزی می‌گردد. این مسئله، علاوه بر وارد آوردن خسارات به مزارع و ساکنان مناطق مجاور، به مشکلات اجتماعی نیز منجر می‌شود. کارفرما، در برخورد با چنین وضعیتی، ممکن است به تحفظ از مسئولیت‌های قانونی خود از طریق ادعای قوهی قاهره روی آورده و از مسئولیت معاف شود. در کتب فقهی نیز، مفاهیمی چون آفات سماوی، باد، زلزله و سایر پدیده‌های طبیعی به عنوان علل طبیعی ذکر شده و به تأثیرات مشابه قوهی قاهره اشاره دارند. این نگرش، در بسیاری از موارد، موجب معافیت از مسئولیت می‌شود. مثلاً، اگر کارخانه‌ای در اثر زلزله و سیل وارد مشکلات جدی شود و فاضلاب آن به مزرعه‌های اطراف برود، کارفرما می‌تواند با استناد به این مفهوم‌ها، خود را از مسئولیت خارج کند. تأثیر قوهی قاهره بر رفع مسئولیت کارفرما نیز مورد بررسی قرار گرفته است. در صورتی که کارفرما نتواند با توجیهات و دلایل مناسب، از وقوع حادثه وارد شده جلوگیری کند و این عدم قدرت به صورت متعارف و طبیعی تلقی شود، می‌تواند به او امکان معافیت از مسئولیت را فراهم آورد. به عنوان یک نمونه، اگر کارفرما از عیب و نقص‌های موجود در ابزار و تجهیزات کارگران خود غافل باشد و این مسئله باعث ورود خسارت به سایرین شود، قوهی قاهره قدرت اساسی خود را از دست می‌دهد. در این حالت، غفلت و عدم اقدام به تعمیرات و نگهداری‌های لازم، مسئولیت کارفرما را قائل به خود می‌کند و او را از ادعای قوهی قاهره محروم می‌سازد. در مجموع، تأثیرات آفات سماوی بر صنعت و مسئولیت‌های قانونی مختلف است که نیازمند رعایت اصول و استانداردهای ایمنی در تمامی حوزه‌ها است. همچنین، آگاهی از مفاهیم فقهی و حقوقی مرتبط با آفات سماوی، برای مدیران و کارفرمایان اهمیت دارد تا در مواقع بحرانی به درستی و با مسئولیت عمل کنند (نیک فرجام، ۲۰۱۳).

آفات سماوی همچون سیلاب، زلزله، یا طغیان گودال‌ها به عنوان ناگواری‌هایی شناخته می‌شوند که می‌توانند تأثیرات عمیقی بر صنعت و تعاملات اقتصادی بگذارند. اولین نتیجه ممکن است به ویرانی زیرساخت‌ها و ساختمان‌ها منجر شود. در مواجهه با این آفات، تعمیر و بازسازی نیازمند هزینه‌های زیادی است که بر کارفرماها فشار زیادی می‌آورد. همچنین، سیلاب‌ها می‌توانند منابع آبی را از بین ببرند که برای فرآیند تولید و تعاملات صنعتی اساسی هستند. از دست رفتن محصولات کشاورزی نیز می‌تواند به تأثیرات اجتماعی و اقتصادی جدی منجر شود. در شرایطی که کارفرما نتواند از وقوع حادثه جلوگیری کند و این موضوع به عنوان ناگوار و غیرقابل پیش‌بینی تلقی شود، ممکن است از مسئولیت معاف شود. این معافیت اغلب به عنوان «قوهی قاهره» توصیف می‌شود و در فقه‌ها به عنوان یک مفهوم قانونی مورد توجه قرار گرفته است. این به کارفرما اجازه می‌دهد تا از برخی از مسئولیت‌ها معاف شود. یک نکته حائز اهمیت این است که اگر کارفرما از عیب و نقص‌های موجود در ابزار و تجهیزات خود غافل باشد و اقدامات لازم برای تعمیر آن‌ها را انجام ندهد، ممکن است توجیه قوهی قاهره کمتر شود؛ زیرا کارفرما مسئولیت بررسی و نگهداری ابزارهای استفاده‌شده را دارد؛ به عبارت دیگر، اگر کارفرما اقدامات ایمنی و نگهداری را جدی نگیرد، احتمال اعمال مسئولیت به وی بیشتر

است. در نهایت، حفاظت از زیرساخت‌ها، آمادگی برای مدیریت بحران‌ها و رعایت قوانین و مفاهیم فقهی از اهمیت بالایی برخوردارند. کارفرماها نیاز دارند تا با استفاده از دانش حقوقی و فقهی، در مواقع بحرانی به درستی عمل کنند تا خسارات اقتصادی و اجتماعی کاهش یابد و تداوم فعالیت‌های صنعتی تضمین شود (نیک فرجام، ۲۰۱۳).

بحث و بررسی

ریسک و آفات سماوی در قرارداد از دیدگاه فقه حقوقی

مفاد قاعده این است که اگر عقد بیعی منعقد شود و مبیع قبل از تسلیم از سوی بایع به مشتری بدون تعدی و تفریط بایع تلف شود، بیع منفسخ شده خسارت متوجه بایع خواهد بود که لازم است ثمن را در صورت اخذ به مشتری بازگرداند حتی اگر مالکیت مبیع به مشتری منتقل شده باشد. بیع در فقه و حقوق اسلامی عقد تملیکی است که به مجرد آن مالکیت مبیع به مشتری و مالکیت ثمن به بایع منتقل می‌شود و مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌گردد اما مطابق قاعده تلف مبیع قبل از قبض هرگاه پس از عقد و قبل از قبض مبیع به مشتری، مبیع نزد فروشنده بدون تقصیر و اهمال از جانب وی تلف شود تلف از مال فروشنده محسوب می‌گردد نه از مال مشتری هر چند مشتری از زمان وقوع عقد بیع شناخته می‌شود در نتیجه اگر فروشنده قیمت کالا را از مشتری گرفته باشد باید به وی بازگرداند این قاعده از قواعد مسلم فقهی در ابواب معاملات بوده و ریشه در پیشینه طولانی فقه و حقوق اسلامی دارد و از آن در اصطلاح حقوق به ضمان معاوضی یاد می‌شود که قانون‌گذار ایران نیز در ماده ۳۸۷ به آن تصریح نموده است (میرزا آقازاده و همکاران، ۲۰۲۱). مبیع باید هنگام تلف عین معین باشد در ماده مذکور به معین بودن مبیع اشاره شده است ولی از سابقه بحث و قواعد کلی معاملات می‌توان این شرط را استنباط کرد ضمن اینکه به چنین امری در فقه نیز تصریح شده به این صورت که اگر مبیع کلی باشد، خریدار مستحق مبیع خواهد بود. لذا هرگاه فردی از مبیع که در اختیار فروشنده است از بین برود او می‌تواند فرد دیگری را تهیه و تسلیم نماید و در صورتی که تمام افراد کلی از بین بروند چون پیش از تسلیم فرد مبیع تملیک انجام نمی‌شود عقد بیع از ابتدا باطل خواهد بود. تلف باید پیش از تسلیم مبیع به مشتری صورت گرفته باشد. تلف باید بر اثر حوادث خارجی یا به تعبیر فقها به آفت سماوی باشد. مقصود این است که تلف به بایع یا مشتری یا شخص ثالث منتسب نباشد زیرا اگر شخص اعم از بایع یا غیر بایع آن را تلف کرده باشد طبق ماده ۳۲۸ و ۳۳۱ ضامن مثل یا قیمت آن خواهد بود و بیع منفسخ نمی‌شود (میرزا آقازاده و همکاران، ۲۰۲۱).

در حقوق ایران به پیروی از حقوق اسلام ریسک یا ضمان معاوضی با تسلیم انتقال می‌یابد توجه این نظریه در نظام حقوقی که انتقال مالکیت با قرارداد انجام می‌شود دشوار است زیرا هنگامی که مالکیت انتقال یافت نمائات و منافع مبیع از آن خریدار خواهد بود و طبعاً خسارات و تلفات وارد بر مبیع نیز باید توسط خریدار تحمل شود حقوق اسلامی با توجه به فرمایش نبی اکرم اسلام اعتقاد به انتقال ریسک هم‌زمان با تسلیم دارد این حکم با تحلیلی دقیق و منطقی منبعث از قصد و اراده‌ی طرفین در عقد معاوضی بیع است چون آنگاه که مبیع قبل از تسلیم تلف شود امکان دست یافتن خریدار به عوض مورد انتظار منتفی است و وجهی برای باقی ماندن تعهد فروشنده به تسلیم ثمن وجود ندارد اگر تلف مبیع قبل از قبض را نتیجه قصد واقعی طرفین معاوضه بدانیم قطعاً برای طرفین این امکان وجود دارد که به زمان دیگری برای انتقال ریسک تراضی نمایند که این زمان می‌تواند زمانی مقدم بر انتقال مالکیت یا مؤخر از آن باشد. اگر طرفین بر انتقال مالکیت قبل از قرارداد تراضی نمایند و سپس معلوم شود که در آن زمان تلف شده و موجود نبوده است خریدار تکلیفی به پرداخت ثمن ندارد و قرارداد به دلیل موجود نبودن موضوع عقد به هنگام عقد باطل تلقی می‌شود. انتقال ریسک هم‌زمان با تسلیم

مخاطرات مربوط به تلف یا نقصان مال را بر عهده کسی که کنترل مبیع را در اختیار دارد قرار می‌دهد بعلاوه چون زمانی که تسلیم انجام می‌شود زمانی است که به‌طور دقیق مشخص است زمان انتقال ریسک نیز می‌تواند به‌طور دقیق مشخص شود. در قراردادهای فروش کلی فی‌ذمه و کلی در معین مالکیت با تعیین و اختصاص مبیع به قرارداد که عمل یک‌جانبه توسط فروشنده است انتقال می‌یابد اما ریسک قبل از تسلیم انتقال نمی‌یابد. عقد بیع در نظام حقوقی ایران یک عقد تملیکی است که اثر اصلی آن انتقال مالکیت است که هم‌زمان با انعقاد عقد محقق می‌شود، هرچند که ممکن است ضمان ناشی از آن بر عهده فروشنده در تسلیم مبیع و خریدار در تسلیم ثمن باقی باشد که به این نوع ضمان، ضمان معاوضی می‌گویند این قاعده اختصاص به عقد بیع و مبیع ندارد و می‌توان آن را در مورد ثمن و سایر معاوضات غیر از بیع هم تسری داد میرزاآقازاده et al (۲۰۲۱).

بررسی نقش آفت سماوی در قرارداد اجاره بر طبق دیدگاه فقهی

اجاره که یکی از قراردادهای و عقود است که به‌طور متداول در دنیای امروز وجود دارد و از انجام آن در عصر حاضر گریزی نیست. بدون شک با عدم آگاهی از قوانین و اصول حاکم بر آن و نتیجه‌ای که آفات و تغییرات سماوی و انسانی بر آن می‌گذارد. هریک از فروشنده یا خریدار ممکن است گرفتار خسارات جبران‌ناپذیری گردند. در اینجا دیدگاه فقهی و مجتهد بزرگ آیت‌الله گلپایگانی مورد بررسی قرار می‌گیرد. در این مورد به‌عنوان مثال فرض گردد که شخصی باغچه‌ای را به منظور استفاده از سبزی آن طبق اجاره‌نامه معینی اجاره داده به مدت و مبلغ معلومی مثلاً سه‌ماهه یک‌میلیون تومان و اجاره‌کننده نصف آن را نقداً داده و قرار شده که پانصد هزار تومان دیگر را بعداً پرداخت نماید به‌طور کلی اگر چنانچه مورد اجاره به واسطه آفت سماوی مثل سرما در تمام مدت یا بعضی آن از انتفاع بیفتند نسبت به زمانی که منافع آن از بین رفته اجاره باطل است و در مثال فوق موجر حقی نسبت به آن ۵۰۰ هزار تومان ندارد چون که آفت سماوی مانند سرما یا سیل سبب گردیده است که مستأجر نتواند از آن باغچه منفعت مورد اجاره که کاشت سبزی بوده ببرد (گلپایگانی، مجمع المسائل، جلد ۲، ۵۴) و یا اینکه شخصی باغی را دوساله به اجاره شخصی می‌دهد در اثر آفت (سماوی از قبیل سیل و زلزله و آتش‌سوزی) قسمتی از محصول یک یا دو سال آن از بین می‌رود. اگر در ضمن عقد اجاره شرط خیار نکرده‌اند مستأجر حق فسخ ندارد و خسارت نیز بر مستأجر وارد است مگر آن‌که در آن محل متعارف مردم برخلاف باشد؛ و در واقع تا پایان مهلت اجاره مستأجر نمی‌تواند قرارداد خویش را فسخ نماید (همان). اجاره اماکن تجاری، از اهمیت زیادی برخوردار است به همین جهت قانون‌گذار پس از تدوین قانون مدنی مقررات خاصی راجع به اماکن فوق از جمله حق کسب یا پیشه یا تجارت یا سرقفلی قائل شده است. در اثنای عقد اجاره ممکن است عین مستاجر به اثر حدوث قوه قاهره و حوادث غیرمترقبه و آفت سماوی مانند سیل و زلزله زائد یا توسط موجر یا مستأجر یا شخص ثالث تلف شود. برخلاف اموال منقول، در تلف اماکن تجاری عرصه ملک معمولاً باقی می‌ماند و آنچه مورد تلف قرار می‌گیرد اعیان ملک است. با تلف اعیان چندی طرح می‌شود. اول اینکه آیا در تمامی مواردی که اعیان تلف می‌شود، یک وضعیت بر عقد مترتب می‌شود یا حسب مورد متفاوت است، زیرا تلف ممکن است بر اثر حدوث قوه قاهره و حوادث غیرمترقبه مانند سیل و زلزله باشد یا توسط طرفین عقد یا شخص ثالث. دوم اینکه در اماکن تجاری که دارای سرقفلی یا حق کسب یا پیشه یا تجارت است، آیا تلف اعیان ملک موجب از بین رفتن آن حقوق می‌شود یا تلف اعیان تأثیری در حقوق فوق ندارد در نهایت اینکه آیا مستأجر می‌تواند الزام موجر را به ساخت و بازسازی عین مستاجر درخواست کند.

وضعیت عقد اجاره در صورت تلف مکان مورد اجاره

پس از انعقاد عقد اجاره و استقرار مستأجر در مورد اجاره ممکن است مورد اجاره تلف شود. عین مستأجره ممکن است اموال منقول یا غیرمنقول باشد و علت تلف نیز می‌تواند در اثر قوه قاهره، عامل طبیعی و یا عامل انسانی باشد. ماده ۴۹۶ قانون مدنی به تلف عین مستأجره به نحو اطلاق پرداخته است. ماده ۴۸۳ قانون مذکور به تلف عین مستأجره به واسطه حادثه اشاره کرده است و به قوه قاهره و آفت سماوی یا عوامل انسانی اشاره نکرده است. در قوانین مربوط به اماکن که پس از قانون مدنی به تصویب رسیده قانون‌گذار مقرره خاصی راجع به تلف مورد اجاره و وضعیت عقد پیش‌بینی نکرده است. فقط در بند ۵ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ که بیان می‌دارد در موارد ذیل مستأجر می‌تواند صدور حکم به فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند... هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود و بند ۳ ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ که بیانگر این مطلب است که هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزء در معرض خرابی واقع شود به نحوی که موجب نقض انتفاع شود و قابل تعمیر نباشد. مستأجر می‌تواند قرارداد را فسخ نماید. به موردی اشاره کرده که مورد اجاره در معرض خرابی باشد. بدین‌سان لازم است در این خصوص به مقررات عام قانون مدنی یا منابع معتبر فقهی رجوع شود. حادثه ممکن است در اثر وقایعی مثل وقوع انفجار یا حریق حاصل شود. از آنجاکه در تلف اماکن تجاری، معمولاً اعیان آن تلف می‌شود و عرصه به قوت خود باقی است، این تردید ایجاد شده است که آیا تلف اماکن تجاری مشمول مواد فوق می‌شود یا خیر. همین امر موجب اختلاف نظر بین فقها و حقوق‌دانان در خصوص وضعیت عقد اجاره در صورت تلف اماکن شده است. در خصوص اماکن مانند خانه و غیره که دارای اعیانی است به‌طور کلی دو نظریه مهم توسط فقها و حقوق‌دانان ابراز شده که عبارت‌اند از انحلال عقد و بقای عقد. فقهایی که نظر به بقای عقد دارند تفاوتی بین اینکه تلف در اثر عوامل انسانی یا قوه قاهره و آفت سماوی باشد، ندارند، هرچند از حیث آثار نظرات آنان متفاوت است. آنچه از گفتار بزرگان و فقها استنتاج می‌گردد آن است که منظور از تلف، موردی است که شیء در اثر قوه قاهره یا عوامل طبیعی از بین برود، نه اینکه شخص معینی مانند موجر یا مستأجر یا ثالث آن را از بین ببرد که از آن به عنوان اتلاف یاد می‌شود. مواد ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مدنی از دو جهت دارای ابهام است. یکی اینکه حکم مقرر در مواد فوق ناظر به اموال منقول است یا شامل اموال غیرمنقول نیز می‌شود و دیگر اینکه تلف یا حادثه ناظر به عامل طبیعی یا قوه قاهره است یا شامل تلف توسط موجر، مستأجر یا شخص ثالث هم می‌شود. در ارتباط با تلف مکان مورد اجاره ممکن است گفته شود با از بین رفتن اعیان نمی‌توان گفت تلف محقق شده زیرا مورد اجاره فقط اعیان نیست و با بازسازی ملک امکان بهره‌برداری کماکان وجود دارد و صرف از بین رفتن اعیان، تلف کل مورد اجاره تلقی نمی‌شود و نهایتاً قسمتی از مورد اجاره تلف شده است. در مقابل، ممکن است استدلال شود با از بین رفتن اعیان، تلف مصداق پیدا می‌کند. در این خصوص فقها دو نظریه ابراز کرده‌اند. بر اساس نظریه اول در اجاره مثلاً بین فوت بنده و از بین رفتن خانه تفاوت قائل هستند، زیرا با فوت و از دینا رفتن بنده دیگر استفاده از او به هیچ‌وجه ممکن نیست (البته با توجه به شرایط روز جامعه مشاهده می‌گردد که امروزه عبد به معنای مرسوم می‌که در گذشته وجود داشت اصلاً وجود ندارد و نمی‌توان در عصر حاضر به این موضوع پرداخت و به دلیل جلوگیری از اطاله کلام بحث را باید در خصوص مورد بحث که همان ملک است پیش برد). ولی در مورد خانه قسمتی از عین باقی است و مستأجر می‌تواند از عرصه استفاده کند. (عاملی، مفتاح الکرامه، ج ۷، ص ۹۱) در نتیجه، عقد اجاره با انهدام مسکن باطل نمی‌شود، زیرا در این حالت استفاده از آن متعذر نمی‌شود و می‌توان از عرصه

استفاده کرد. (شیخ طوسی، المبسوط فی فقه الامامیه، ج ۳، ص ۲۵۷). بر طبق نظریه قضات دادگاه‌های حقوقی ۲ سابق، حریق که یک آفت سماوی است تنها اعیان مورد اجاره را تلف می‌کند و در هر حال عرصه مورد اجاره که جزئی از عین مستاجر است باقی است و مستاجر می‌تواند با ادامه تصرفات در عرصه مانند مورد زمین‌های اجاره‌ای از مورد اجاره و یا از فضای آن استیفاء منفعت کند و شخصاً یا توسط غیر و یا به وسیله مالک نسبت به بازسازی آن اقدام کند و طبق قانون هیچ منعی نسبت به ایشان در این خصوص وجود ندارد (نویخت، اندیشه‌های قضایی، ص ۲۲۲) و اداره کل حقوقی قوه قضاییه نیز که بیان می‌دارد چون مال غیرمنقول است و حتی در صورت از بین رفتن اعیان توسط آفت سماوی در برخی موارد بدون بازسازی نیز امکان استفاده از آن وجود دارد. مثلاً بتوان از عرصه باقی ماند استفاده زراعی و کشاورزی کرد و از منعت آن استفاده نمود به تفکیک بین عرصه و اعیان معتقد می‌باشند و اجاره را باطل یا منفسخ نمی‌دانند.

در نظریه دوم، صاحب مفتاح‌الکرامه و مبسوط قائل به چنین تفکیکی نیستند. (عاملی، مفتاح‌الکرامه، ج ۷، ص ۲۵۷) بعضی از حقوق‌دانان از جمله دکتر کاتوزیان نیز بدون تفکیک بین عرصه و اعیان، خراب شدن خانه در اثر زلزله را از مصادیق تلف عین مستاجر می‌دانند برای مثال طبق دیدگاه ایشان، اتومبیلی که به اجاره داده شده آتش می‌گیرد، یا خانه‌ای که به مدت یک سال به اجاره واگذار شده در اثر زلزله خراب می‌شود. در چنین مواردی اثر بطلان تنها نسبت به آینده است و در گذشته تأثیر نمی‌کند. از مفاد ماده ۴۸۳ و ملاک ماده ۴۸۸ برمی‌آید که بطلان اجاره به موردی اختصاص دارد که تلف عین در اثر حوادث قهری و طبیعی انجام شود (مانند زلزله و سیل و آتش‌سوزی که آفت سماوی است)؛ و اجاره را در این مورد باطل و منفسخ می‌دانند. (کاتوزیان، دوره مقدماتی حقوق مدنی درس‌هایی از عقود معین، ج ۱، ص ۱۷۲)

به نظر می‌رسد بین اجاره اموال منقول و غیرمنقول، از جمله اماکن تجاری تفاوت وجود دارد و در خصوص اماکن صرف از بین رفتن اعیان ملک مشمول عنوان تلف عین مستاجر نیست، زیرا همان‌طور که بعضی از فقها بیان داشته‌اند، قسمتی از عین مستاجر باقی است و در نتیجه از شمول حکم مقرر در مواد ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مدنی خارج است. از طرف دیگر، تلف ممکن است در اثر قوه قاهره یا عوامل انسانی باشد. با توجه به اطلاق لفظ تلف در ماده ۴۹۶ ممکن است گفته شود شامل هر دو حالت می‌شود. برعکس، ممکن است گفته شود تلف مقرر در ماده مزبور، ناظر به مواردی است که عین مستاجر در اثر قوه قاهره یا حوادث طبیعی مانند سیل و زلزله از بین برود و شامل مواردی که عین مستاجر توسط عامل انسانی تلف شود، نمی‌شود، اداره حقوقی قوه قضاییه در نظریه شماره ۷/۶۵۶۴ مورخ ۷۲/۹/۲۵ معتقد است مراد از تلف مذکور در مادتين ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مدنی تلف شدن عین مستاجر بر اثر حدوث یکی از عوامل طبیعی مانند سیل و زلزله است و شامل اتلاف به وسیله انسان ولو دشمن نمی‌شود زیرا بر اساس مواد ۳۲۸ و ۳۳۱ قانون مدنی اگر کسی مورد اجاره را تلف کند و یا باعث تلف آن شود، در مقابل مستاجر ضامن است و باید اجرت‌المثل منفعت را به مستاجر بپردازد و تفاوتی ندارد تلف کننده موجد باشد یا شخص ثالث. (طاهری، حقوق مدنی، ج ۴، ص ۱۹۹). ماده ۴۸۳ قانون مذکور نیز از لفظ حادثه استفاده کرده که ظاهراً ناظر به قوه قاهره است و شامل تلف توسط عامل انسانی نمی‌شود.

اداره کل حقوقی قوه قضاییه در نظریه شماره ۷/۶۵۶۴ مورخ ۷۲/۹/۲۵ معتقد است مراد از تلف مذکور در مادتين ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مدنی تلف شدن عین مستاجر بر اثر حدوث یکی از عوامل طبیعی مانند سیل و زلزله است و شامل اتلاف به وسیله انسان ولو دشمن نمی‌شود؛ بنابراین، اجاره مغازه‌ای که در سال ۱۳۶۰ بر اثر جنگ تحمیلی به‌طور کلی از بین رفته،

منفسخ و باطل نمی‌شود؛ و مستأجر طبق قرارداد می‌تواند هرگونه انتفاعی که از آن ممکن است بهره‌بردار و موجر نیز تا انقضای مهلت قرارداد هیچ حقی نسبت به آن ملک ندارد. در مورد مشابه دیگری، مغازه‌ای که دارای حق کسب بوده با شروع جنگ تحمیلی به‌طور کلی از بین رفته و با خاتمه جنگ، مالک آن را تجدید بنا کرده است. اداره کل حقوقی قوه قضاییه معتقد است اجاره مغازه با اتلاف به وسیله انسان ولو دشمن منفسخ و باطل نمی‌شود زیرا مراد از تلف مذکور در مادتين ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مدنی، تلف شدن عین مستأجره بر اثر حدوث یکی از عوامل طبیعی مانند سیل و زلزله است. (حسینی، روابط موجر و مستأجر در رویه قضایی، ۷۷) در مواردی مورد اجاره از بین رفته ولی نمی‌توان آن را منتسب به شخص خاصی کرد، مانند تخریب ملک در اثر جنگ و یا آتش‌سوزی، در حکم تلف است. (کاتوزیان، ناصر، عقود معین: معاملات معوض و عقود، ص. ۱۹۸). البته در اینکه خسارت ناشی از جنگ در زمره قوه قاهره است یا حادثه ناگهانی اختلاف نظر وجود دارد. (کاتوزیان، دوره مقدماتی حقوق مدنی، عقود معین، ج ۱، ص ۲۹۳). به نظر می‌رسد مواد فوق ناظر به مواردی است که تلف در اثر قوه قاهره یا حداقل مواردی است که عامل تلف مشخص نیست، مثل حریق و غیره. در موردی که تلف در اثر فعل مستأجر، موجر و یا شخص ثالث انجام شود، قانون‌گذار در خصوص وضعیت عقد ساکت است.

بررسی قاعده تلف مبیع قبل از قبض و اثر آفت سماوی بر آن از دیدگاه حقوقی

ماده ۳۸۷ قانون مدنی بیان می‌دارد که اگر مبیع قبل از تسلیم و بدون تقصیر و اهمال از طرف بایع تلف شود بیع (منفسخ) می‌شود و ثمن باید به مشتری مسترد گردد مگر اینکه بایع برای تسلیم به حاکم یا قائم‌مقام او رجوع کرده باشد که در این صورت تلف از مال مشتری است. دکتر کاتوزیان می‌فرماید برای اعمال ماده‌ی ۳۸۷ ق.م باید سه شرط موجود باشد مبیع به هنگام تلف، عین معین باشد. پیش از تسلیم تلف شود تلف در اثر حادثه خارجی باشد نه تقصیر و اهمال بایع که اگر این سه شرط را داشته باشد بیع منفسخ و ثمن به مشتری برگردانده می‌شود (کاتوزیان، نظم کنونی، ۱۹۱) مبیع باید در هنگام تلف عین معین و یا کلی در معین باشد برای مثال تمام افراد کلی در معین به استثنای یک فرد به اندازه مبیع تلف کردند که در آن صورت فرد باقی‌مانده متعلق به خریدار است (قاسم زاد، اصول قراردادها و تعهدات، ص ۲۰۹) این موضوع در ماده ۳۸۷ ق.م. اشاره نشده است ولی می‌دانیم که در فقه بر شخصی بودن مبیع و لزوم آن تصریح شده است و لذا اگر مبیع کلی باشد خریدار طلبکار است و اگر فردی که در اختیار فروشنده است تلف شود وی موظف است که فرد دیگری را تسلیم خریدار کند و حتی اگر تمام مثنی کلی از بین برود چون پیش از تعیین مبیع تملیک انجام نشده عقد بیع از ابتدا باطل است و موردی برای انفساخ عقد و اجرای حکم ماده باقی نمی‌ماند.

تلف مبیع قبل از تسلیم به خریدار باشد، مسئولیت فروشنده و ضمان معاوضی او در تلف مبیع هنگامی است که مبیع پیش از تسلیم تلف شود و با تسلیم این مسئولیت از عهده وی ساقط می‌شود با وجود این ماده ۳۴۵ ق.م مقرر می‌دارد: در خیار مجلس و حیوان و شرط، اگر مبیع بعد از تسلیم و در دزمان خیار بایع تلف یا ناقص شود بر عهده مشتری است و اگر خیار مختص مشتری باشد تلف یا نقص بر عهده بایع است (همان، ص ۲۱۰) بنا بر این همانظوری که گفته شد ضمان معاوضی با تسلیم و قبض مثنی به خریدار منتقل می‌شود، لذا اگر مثنی به خریدار تسلیم شود تلف از آن خریدار است و عقد منفسخ نخواهد شد دلیل این امر علاوه بر ضمان معاوضی، اجرای تعهد توسط بایع و تسلیم آن است اما این حکم کلی نیست و قانونگذار در زمانی که خیار مجلس، حیوان و شرط مختص به مشتری باشد و تنها خریدار از این خیار استفاده نماید باز حکم ماده ۳۸۷ قابل اجرا می‌داند. تلف بر اثر قوه قهریه و آفت سماوی یا حادثه خارجی و بدون تقصیر

بایع حاصل شده باشد بنابراین هرگاه مبیع با دخالت قوه قاهر طبیعت تلف گردد و بایع در نگهداری مبیع کوتاهی نکند و مرتکب تقصیر نشود این مسئولیت بر عهده وی مستقر خواهد شد. پس زمانی حکم ماده قابلیت اجرا را دارد که تلف قهری باشد و در غیر این صورت حکم ماده اجرا نخواهد شد. (عدل، حقوق مدنی، شماره ۴۵۱) اگر تلف بر اثر تقصیر بایع باشد عقد بیع منفسخ نخواهد شد بلکه بایع مکلف است که طبق قاعده اتلاف و تسبیب، بدل مال تلف شده را، اگر مثلی باشد از مثل و اگر قیمی باشد از قیمت آن به خریدار تسلیم نماید. دکتر کاتوزیان هم با عبارت خیلی خوبی به این مورد اشاره دارند که این ماده ناظر به تلف مبیع است نه اتلاف آن (همان).

شرایط اجرای ماده ۳۸۷ قانون مدنی (شرایط ضمان معاوضی)

برای اینکه مسئولیت ناشی از تلف مبیع قبل از قبض بر عهده فروشنده قرار بگیرد و این مسئولیت که به ضمان معاوضی معروف است برقرار گردد، جمع شرایط ذیل ضروری است این شرایط، چنانکه از ماده مذکور برمی آید، عبارت‌اند از: (عقد و قبض و تسلیم)

الف - مبیع معین باشد نه کلی (و در صورت کلی بودن فرد آن معین شده باشد).

مطابق نظر مشهور برای اعمال قاعده انفساج عقد با تلف مبیع پیش از قبض لازم است که مبیع عین معین باشد زیرا هرگاه مبیع کلی باشد و فردی از افراد کلی تلف شود همچنان تعهد فروشنده باقی می ماند و او باید فرد دیگری را تسلیم نماید بنابراین این قاعده زمانی اجرا می شود که مبیع عین معین باشد. به نظر می رسد که هرگاه مبیع کلی باشد و فرد آن معین شود (اعم از اینکه بایع مصداق آن را تعیین کند یا حادثه خارجی به تشخیص و تعیین فردی که باید تادیه شود دامن بزند برای مثال تمام افراد کلی در معین به استثنای یک فرد (اندازه مبیع) تلف گردند که در این صورت آن فرد باقی مانده متعلق به خریدار است) از لحظه تعیین فرد کلی مالکیت به خریدار منتقل می گردد و از نظر حقوقی در حکم عین معین است. (عقد و قبض و تسلیم) (عقد و قبض و تسلیم)

ب- تلف به آفت سماوی یا حادثه خارجی باشد (تلف باشد نه اتلاف)

چنانکه ماده ۳۸۷ قانون مدنی می گوید: (اگر مبیع ... بدون تقصیر و اهمال از طرف بایع تلف شود بیع منفسخ و ...). مسئولیت ناشی از تلف بدون تقصیر و اهمال از طرف بایع به عهده اوست بنابراین هرگاه او در نگهداری مبیع کوتاهی نکند و مرتکب تقصیر نشود. این مسئولیت یعنی ضمان معاوضی بر عهده وی مستقر می گردد برعکس هرگاه فروشنده تعدی و تفریط نماید یا با مطالبه خریدار از تسلیم مبیع خوددار کند و مبیع در اثر این تعدی و تفریط یا حادثه خارجی از بین برود در هر صورت او ضامن قهری (ضمانید) است و باید بدل مبیع را (اعم از مثل یا قیمت) به مشتری بپردازد زیرا در اثر تعدی و تفریط یا انکار فروشنده یدامانی و او به ید ضمانتی تبدیل می شود و او مسئول هرگونه تلف قرار می گیرد به دیگر سخن در این گونه موارد فروشنده در حکم غاصب است و هرگونه تلف و نقصی که در مبیع پدید آید او مسئول است اگرچه در اثر حادثه خارجی باشد بنابراین بدون دلیل نباید ماده ۳۸۷ قانون مدنی را جاری ساخت و حکم به انفساخ عقد بیع بلکه لازمه اعمال ماده مذکور تلف مبیع است نه اتلاف آن؛ اما صرف انقضای مدت بدون اینکه خریدار آن را مطالبه بکند. برای اجرای قاعده کافی نیست (مستفاد از مواد ۶۱۶ و ۶۳۱ و ۳۱۰ قانون مدنی) در چنین حالتی ضمان معاوضی ناشی از عقد بیع به عهده فروشنده است ولی مسئولیت‌ها قهری مانند از بین رفتن مبیع در اثر یک حادثه خارجی بر عهده او نیست یعنی برای عمال ماده ۳۸۷ و مسئول شمردن بایع لازم است که او مرتکب تقصیر شود و به نوعی کوتاهی نماید و صرف انقضا مدت بدون مطالبه مشتری کوتاهی محسوب نمی گردد. همچنین است هرگاه مبیع به وسیله

فروشنده یا خریدار یا ثالث تلف گردد تلف (یا اتلاف) به وسیله این افراد موجب انفساخ عقد نمی‌گردد بلکه استواری معاملات به ویژه اراده مشترک دو طرف اقتضا دارد که به جز حوادث قهری، عامل دیگری موجب انفساخ و انحلال قرارداد نشود قدر مسلم این اندازه است و بیش از این دلیلی در دست نیست. (عقد و قبض و تسلیم) (عقد و قبض و تسلیم)

ج _ تسلیم پیش از تسلیم باشد مگر در مواردی که استثنا شده است.

مسئولیت فروشنده و ضمان معاوضی او در تلف میبیع هنگامی است که میبیع پیش از تسلیم تلف شود و با تسلیم این مسئولیت از عهده وی ساقط می‌شود باوجود این ماده ۴۵۳ قانون مدنی مقرر می‌دارد: در خیار مجلس و حیوان و شرط، اگر میبیع بعد از تسلیم و در زمان خیار بایع یا متعاملین تلف یا ناقص شود بر عهده مشتری است و اگر خیار مشتری باشد تلف یا نقص به عهده بایع است. این حکم استثنایی است زیرا در حقوق ما خیار مانع انتقال نمی‌شود (ماده ۳۶۳ قانون مدنی). بنابراین باید در حد نص آن را اجرا کرد و تسری آن به سایر موارد مشابه مردود و بدون دلیل است. (عقد و قبض و تسلیم).

حکم تلف جزء میبیع قبل از قبض توسط آفت سماوی

ظاهراً دلالت قاعده، در مورد کل میبیع است، نه تلف جزء آن؛ یعنی، هرگاه کل میبیع پیش از قبض بدون تقصیر فروشنده از بین برود، تلف از مال بایع حساب می‌شود. حال باید بررسی گردد، اگر قسمتی از میبیع قابل از قبض مشتری تلف گردد و بعضی از آن باقی بماند، آیا باز هم دامنه قاعده آن را در برمی‌گیرد یا تلف جزء میبیع، خارج از گستره قاعده است وجه سومی که می‌توان تصور کرد این است که نسبت به تلف بعضی از میبیع، قاعده جاری شود، یعنی عقد منفسخ گردد و نسبت به جزئی که تلف نشده و باقی است عقد معتبر باشد. مثلاً هرگاه مشتری ۱۰ تن برنج از فروشنده می‌خرد ۲ تن از برنج‌ها را سیل یا زلزله و یا هر آفت سماوی دیگری از بین ببرد و تلف کند، در اینجا بر اثر نقصی که در میبیع به وجود آمده است، مشتری می‌تواند معامله را فسخ نماید، همان‌گونه که ماده ۸۸۳ قانون مدنی، (راجع به میبیع تجزیه ناپذیر)، پیش‌بینی کرده است. این ماده مقرر می‌نماید: «اگر قبل از تسلیم در میبیع نقصی حاصل شود، مشتری حق خواهد داشت که معامله را فسخ نماید.» اینک دو فرض می‌توان تصور کرد، نخست اینکه در چنین حالتی عقد به دو جزء تبدیل می‌شود، یک قسم آن شامل قاعده و طبق آن عقد منفسخ می‌گردد و به نسبت قیمت از ثمن کسر می‌شود و نسبت به بعضی دیگر معامله صحیح است، ولی مشتری می‌تواند از خیار تبعض صفقه استفاده کند (ماده ۱۴۴ قانون مدنی) اما هرگاه میبیع به گونه‌ای باشد که اگر قسمتی از آن تلف شود، قسمت باقی مانده، قابل استفاده متعارف نیست، نمی‌توان چنین نظری داد، چنانکه میبیع تراکتور و شخم زد یا پذیرپاش باشد و تراکتور تلف شود، تلف جزء در حکم تلف کل است و قابل تجزیه نیست؛ زیرا اصولاً شخم زن، بدون تراکتور قابل استفاده نیست. به طوری که بعضی نوشته‌اند: در این مورد، عقد امکان ندارد. در این باره برخی در عین اینکه تلف بعضی میبیع را شامل قاعده می‌دانند، مشتری را مختار میان فسخ و گرفتن تفاوت می‌دانند

نقش آفت سماوی در قرارداد وکالت از دیدگاه حقوقی

هرگاه در عقد وکالت، اجرای موضوع عقد به نحوی متعذر شود - مثلاً ملک یا باغ و زمین و یا خودرویی که برای فروش آن وکالت داده است، توسط آفت سماوی یا هر عامل دیگری از بین برود - وکالت منفسخ می‌شود. در این مورد، ماده ۶۸۳ قانون مدنی ایران می‌گوید: «هرگاه متعلق وکالت از بین برود یا موکل عملی را که مورد وکالت است، خود انجام

دهد یا به طور کلی، عملی که منافی با وکیل باشد به جا آورد، مثل اینکه مالی را که برای فروش آن وکالت داده بود، خود بفروشد. وکالت منفسخ می شود.

در نهایت همان طور که اشاره شد، آفات سماوی یکی از عواملی هستند که می توانند به طور مستقیم و بی پیش نهاد تأثیرات حقوقی در قراردادهای وکالت را تحت تأثیر قرار دهند. در حقوق، خصوصاً در حوزه وکالت که نقش بسیار مهمی در فرآیند قانونی دارد، آفات سماوی می توانند به عنوان یک عامل خارجی و غیرقابل کنترل در تعهدات و تحقیقات حقوقی مؤثر باشند. در اینجا، تأثیرات حقوقی آفات سماوی در قراردادهای وکالت از دیدگاه حقوقی مورد بررسی قرار می گیرد. آفات سماوی به واقعیت هایی مانند زلزله، سیل، حریق و دیگر آسیب های طبیعی اطلاق می شود که از اراده انسان خارج و بر اساس قوانین طبیعت رخ می دهند. این آفات سماوی می توانند در حقوق مختلف، از جمله حقوق وکالت، تأثیر گذار باشند. یکی از مسائلی که پیش می آید، تأثیر آفات سماوی بر اجرای قرارداد وکالت است. به عنوان مثال، اگر یک وکیل قراردادی برای ارائه خدمات حقوقی به موکل خود منعقد کند و آسیب های طبیعی مانند زلزله یا سیل باعث شود که وکیل قادر به اجرای تعهدات خود نشود، سؤالی که پیش می آید این است که آیا این حالت به عنوان یک موقعیت خارج از کنترل وکیل محسوب می شود و تأثیری بر وظایف وکالت او خواهد گذاشت یا خیر؟ یکی از قوانین مهمی که ممکن است در این زمینه تأثیر گذار باشد، مفهوم «استثناء آفات سماوی» است. در بسیاری از قراردادها، بندی به نام استثناء آفات سماوی وجود دارد که در آن ذکر می شود که اگر عوامل خارجی مانند آفات سماوی اجرای قرارداد را تحت تأثیر قرار دهند، طرفین از تعهدات خود معاف خواهند بود. این استثناء ممکن است بر وظایف وکیل نیز تأثیر گذاشته و وکیل ممکن است از اجرای برخی از تعهدات خود معاف شود. به عنوان یک مثال فرض کنید یک وکیل قراردادی متعهد به انجام تحقیقات گسترده ای در یک پرونده حقوقی مشغول شود ولی زمانی که این تحقیقات در حال انجام است، سیل یا زلزله رخ دهد و دفاتر و مدارک حقوقی وکیل تحت تأثیر قرار گیرند. در چنین شرایطی، مفهوم استثناء آفات سماوی می تواند به وکیل این امکان را بدهد که از برخی از تعهدات خود معاف شود و یا به توافق موکل و وکیل در مورد این گونه مواقع پرداخته شود. در قراردادهای وکالت، از دیدگاه حقوقی، نقش آفات سماوی می تواند دو جنبه داشته باشد. اولاً، ممکن است در قرارداد نفرین (مکاتبه) مشخص شده باشد که در صورت وقوع آفات سماوی، قرارداد می تواند باطل شود یا تعلیق یابد. این نقطه می تواند به وکیل و موکل اطمینان دهد که در مواقع غیرقابل پیش بینی، قرارداد با انعطاف به اجرا درمی آید. در جنبه دیگر، قوانین ممکن است تعیین کنند که حقوق و تعهدات طرفین در شرایط خاصی که به وسیله آفات سماوی تحت تأثیر قرار گیرند، ممکن است متأثر شوند. برای مثال، اگر وکیل موظف به ارائه خدمات حضوری در دفتر خود باشد و این دفتر به علت یک آفت سماوی مانند حریق از بین برود، تعهد او ممکن است نقض شود. با توجه به گستردگی و اهمیت قراردادهای وکالت در ارتباطات حقوقی، مهم است که طرفین به دقت شرایط و تعهدات مرتبط با آفات سماوی را در قراردادهای خود مشخص کنند تا در مواقع غیرمنتظره، تداوم فعالیت های حقوقی تضمین شود؛ به عبارت دیگر، ارتباط وکیل با موکل باید تحت شرایط مشخص و قابل اجرا باشد، حتی در شرایطی که آفات سماوی تأثیر گذارند. این امر نه تنها به حفظ حقوق طرفین در مواجهه با مشکلات غیرقابل کنترل کمک می کند بلکه از اطمینان حقوقی در حوزه وکالت اطمینان حاصل می کند. از این رو، در دیالوگ و افق دانش حقوقی، توجه به تأثیرات آفات سماوی در قراردادهای وکالت ضروری است.

نتیجه‌گیری

تحلیل حقوقی در مورد قاعده مبیع قبل از قبض و تأثیر آفات سماوی در قراردادهای وکالت نشان می‌دهد که در حقوق مبیع، تلف جزء از مبیع قبل از تسلیم تحت شرایط خاصی می‌تواند به منفسخی عقد منجر شود. این شرایط شامل عین معین بودن یا کلی بودن مبیع در معین، تلف پیش از تسلیم و بدون تقصیر و اهمال از سوی فروشنده است. تحلیل این موارد نشان می‌دهد که در شرایط خاص، تلف جزء از مبیع می‌تواند به عنوان یک نقص قراردادی تلقی شده و حق فسخ عقد را برای مشتری فراهم کند. این در زمانی می‌تواند اتفاق بیفتد که مبیع به صورت مشخصی تعریف شده باشد و تلف از سوی فروشنده و بدون تقصیر مشتری رخ دهد. به‌عنوان مثال، اگر مشتری یک محصول خاص را از فروشنده خریداری کرده و قبل از تحویل به او، محصول به دلیل آفات سماوی تلف شود، مشتری ممکن است حق فسخ عقد را داشته باشد. این مسئله به معنایی است که اگر تلف قسمتی از مبیع به‌گونه‌ای باشد که مشتری نمی‌تواند از قسمت باقی‌مانده استفاده کند، ممکن است این تلف به عنوان یک نقص قراردادی در نظر گرفته شود و حق فسخ عقد برای مشتری پدید آید. در ضمن، در حقوق قراردادهای وکالت، نقش آفات سماوی نیز بسیار حائز اهمیت است. اگر اجرای موضوع قرارداد توسط عواملی خارج از کنترل طرفین، همچون آفات سماوی، متعذر شود، قرارداد وکالت منفسخ می‌شود. این مسئله نشان‌دهنده اهمیت نقش قوانین حقوقی در تعیین سرنوشت قراردادهای و تأثیر مستقیم آفات سماوی در این روند است. در کل، درک دقیق از شرایط حقوقی مبیع قبل از قبض و تأثیرات آفات سماوی در قراردادهای وکالت، امکان تصمیم‌گیری صحیح و مطابق با قوانین را فراهم می‌آورد. این درک نیازمند مطالعه دقیق قوانین مربوطه، توجه به جزئیات قرارداد و درنهایت، تجربه و تخصص در زمینه حقوق است.

منابع و مأخذ

- ابن منظور، محمد ابن مکرم. (۱۴۱۴ ه.ق). لسان العرب. جلد ۵. بیروت: دارصاد.
- اصفهانی، محمدحسین. (۱۳۳۳ ه.ش). کتاب الاجاره. چاپ اول: قم، دارالکتب الاسلامیه.
- امامی، حسن. (۱۳۸۸ ه.ش). حقوق مدنی. جلد اول. چاپ ۳۲: تهران، انتشارات اسلامیه.
- انصاری، مرتضی ابن محمد امین. (۱۳۸۴ ه.ش). مکاسب. جلد ۲ و ۶. چاپ پنجم: قم، دارالحکمه.
- حایری، میرزا رسول. (۱۳۸۶ ه.ش). احکام الشریعه. جلد ۴. چاپ اول: تهران، انتشارات روشن ضمیر.
- حرعاملی، محمد بن حسن. (۱۳۸۶ ه.ش). وسائل الشیعه الی تحصیل المسائل الشریعه. جلد ۱۶ و ۱۸. چاپ ۱۰: تهران، انتشارات کتابچی.
- حسینی، سید محمدرضا. (۱۳۹۱ ه.ش). قانون روابط موجر و مستأجر در رویه قضایی سال ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ به ضمیمه قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۳۹ و ۱۳۶۲ شامل آرای شعب دیوان عالی کشور. چاپ ۵: تهران، موسسه فرهنگی هنری انتشاراتی نگاه بینه.
- حسینی عاملی، سید محمد جواد بن محمد. (۱۳۷۹ ه.ش). مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه. جلد دوم و چهارم. چاپ دوم. قم، انتشارات جامعه مدرسین.
- حسینی مراغی، میر عبدالفتاح (۱۴۱۷ ه.ق). العناوین الفقهیه. جلد دوم. چاپ اول: قم، موسسه دارالقرآن کریم.
- حلی (علامه)، حسن بن یوسف. (۱۴۱۸ ق). تذکره الفقهاء. جلد اول و دوم. چاپ سوم: قم، انتشارات آل البیت.

- طاهری، حبیب اله. (۱۳۹۱ ه.ش). حقوق مدنی. جلد ۴. چاپ ۳. قم، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- طباطبایی حکیم، سید محمد. (۱۴۱۸ ه.ق). گفتگوهای فقهی. جلد دوم. چاپ اول: قم، انتشارات حکیم.
- طباطبایی یزدی، سید علی. (۱۴۱۵ ه.ق). ریاض المساکین. جلد اول: قم، انتشارات جامعه مدرسین.
- طوسی، ابوجعفر. (۱۳۸۷ ه.ق). المبسوط فی فقه الامامیه. جلد دوم و سوم. چاپ سوم. تهران: مکتب المرتضویه لاحیاء الآثار الجعفریه.
- عاملی (شهید ثانی)، زین الدین بن علی بن احمد. (۱۳۹۲ ه.ش). شرح لمعه. جلد اول. چاپ نهم: قم، انتشارات پیام نوآور. عدل، مصطفی. (۱۳۸۵ ه.ش). حقوق مدنی. چاپ دوم: قزوین، انتشارات طه.
- قلعه جی، محمد رواس. (۱۳۸۴ ه.ش). الموسوعه الفقهیه المیسره. جلد ۱ و ۱۳. بیروت، دارالنفایس.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۸ ه.ش). دوره مقدماتی حقوق مدنی: درس‌هایی از عقود معین. جلد اول و دوم. چاپ ۲۰. تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- (۱۳۸۷ ه.ش). نظم کنونی. چاپ ۲۹. تهران، انتشارات مج.
- گلپایگانی، سید محمدرضا. (۱۳۸۲ ه.ش). مجمع المسائل. جلد ۲. چاپ اول: قم، موسسه دارالقرآن کریم.
- محقق حلی، ابوالقاسم، نجم الدین، جعفر ابن حسن. (۱۳۸۴ ه.ش). شرائع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام. با تصحیح بقال، عبدالحسین محمدعلی. چاپ سوم: قم، موسسه معارف اسلامی.
- محقق داماد، مصطفی. (۱۳۷۲ ه.ش). مباحثی از اصول فقه. دفتر دوم، منابع فقه. چاپ هفتم: تهران، چاپخانه وزارت ارشاد اسلامی.
- محمدی، علی. (۱۳۸۷ ه.ش). شرح اصول فقه. جلد اول. چاپ ۱۰: قم، دارالفکر.
- مکی، محمد ابن (شهید اول، ۱۳۹۱ ه.ش). شرح لمعه دمشقیه. مترجم: شیروانی، علی، غروی، محسن. جلد اول. چاپ ۴۴: قم، دارالفکر.
- موسوی بجنوردی، سید محمد بن حسن. (۱۴۰۱ ه.ق). قواعد فقهیه. جلد دوم. چاپ سوم. تهران: عروج.
- میرزاآقا زاده، زیبا و مقصودی. (۲۰۲۱). «بررسی ضمان معاوضی در فرض وجود خیار مختص مشتری». حقوق خصوصی احرار، ۳(۲)، ۴۳-۵۴.
- موسوی خمینی، روح الله. (۱۳۸۳ ه.ش). کتاب البیع. جلد پنجم. چاپ ششم: قم، انتشارات موسسه النشر الاسلامی.
- نجفی، محمد حسن ابن باقر ابن عبدالرحیم. (۱۳۶۲ ه.ش). جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام. قوچانی، عباس. جلد ۲۲، ۲۳، ۲۴

The Role of Force Majeure in Contracts from the Perspective of Islamic Jurisprudence and Law

Abstract

A jurisprudential and legal analysis of the rule "*subject matter sold before delivery*" (*mabī' qabl al-qabd*) and the impact of force majeure on contracts—particularly agency contracts—highlights the importance of accurately identifying the conditions under which a contract may be rescinded. In the realm of sale contracts, if a part of the subject matter perishes before delivery and without the buyer's fault, it constitutes a breach of obligation that may justify termination of the contract. The nature of the sold item—whether specific (*mu'ayyan*) or generic (*kullī*)—plays a decisive role in determining the right to rescind. One legal challenge in this context is whether the partial loss of the subject matter renders the contract voidable or whether it remains binding, and whether the seller is still obliged to deliver the remaining portion. This requires a detailed examination of the contract terms. In agency contracts, force majeure events also play a significant role. If the execution of the contract becomes impossible due to factors beyond the control of the parties—such as natural disasters—the agency contract is automatically terminated. This illustrates how external, uncontrollable elements can influence the fate of contractual obligations. Overall, a thorough understanding of the "*sold before delivery*" rule and the legal effects of force majeure on contract execution—especially in agency agreements—is essential. Decisions regarding the rescission or continuation of contracts must be made with careful reference to contractual provisions and the relevant jurisprudential and legal frameworks. Such analysis helps prevent legal disputes and promotes sound, lawful decision-making.

Keywords

Rule of subject matter sold before delivery, partial loss of goods, sale law, force majeure, agency contract
