

اجاره

بطوریکه در شماره‌های قبل اشاره کردیم عقد اجاره بهیچیک از دلالات منطقی دلالت بر امانت بودن عین مستأجره نزد مستأجر ندارد بلکه ملاک امانت بودن عین مستأجره وقوع آن در ید مستأجر باذن و اجازه مالک می باشد یعنی چون مال در دست مستأجر باذن موجد بوده است لذا آثار امانت مالکیت بر آن مترتب خواهد شد و لذا مستأجر ضامن عین مستأجره نیست مگر آنکه نسبت بآن تفریط و یا تعدی بنماید و اگر عین مستأجره بدون تعدی و تفریط کلاً یا بعضاً تلف شود مستأجر بهیچوجه مسئولیتی ندارد ماده ۴۹۴ قانون مدنی باین مطلب اشاره نموده است.

و برای اینکه کاملاً معنی امانت مالکیت و اقسام آن معلوم شود می گوئیم وقوع مال در ید غیر مالک از سه صورت خارج نیست .

اول استیلاء غیر مالک بر مال دیگری بدون اذن مالک و اذن حاکم بوده باشد که در اینصورت اگر سلطه غیر مالک بر مال غیر با قهر و غلبه و عدواناً بوده باشد مال مزبور در ید غیر غصب بوده و متصرف آن غاصب است .

و اگر سلطه غیر مالک بدون قهر و غلبه بوده باشد آن مال در حکم غصب است در مال منصوب و یا مالیکه در حکم غصب است غاصب ضامن بوده و لولاینکه اموال مزبور بدون تعدی و تفریط تلف شوند .

دوم استیلاء غیر مالک بر مال غیر باذن حاکم و شارع بوده باشد مانند لقطه (اشیاء پیدا شده در امکنه عمومی) و مال مجهول المالك « اموال پیدا شده در امکنه

خصوصی « مثل اینکه گوسفند شخصی که ما او را نمی‌شناسیم داخل خانه ما بشود یا آنکه باد لباس شخصی را که ما نمی‌شناسیم توی خانه ما بیاورد در اینصورت مال در نزد شخص دوم از طرف شارع امانت بوده و این نوع امانت را امانت شرعی می‌گویند و در صورتیکه مال بدون تعدی و تفریط تلف شود متصرف ضامن نیست ماده ۱۶۳ قانون مدنی باین مطلب اشاره کرده است .

سوم استیلاء غیر مالک بر مال غیر با اجازه و اذن مالک بوده باشد این قسم بنوبه خود سه صورت دارد .

اول وقوع مال درید غیر مالک فقط و منحصرأً برای حفظ مصالح و منافع مالک بوده باشد در این صورت آن مال ودیعه و امانت بمعنی اخص می‌باشد در باب ودیعه مال فقط و منحصرأً برای استحفاظ بغیر مالک داده میشود ماده ۶۰۷ قانون می‌گوید ودیعه عقدی است که بموجب آن يك نفر مال خود را بدیگری میسپارد برای آنکه آن را مجاناً نگاه دارد .

دوم اینکه وقوع مال درید غیر مالک منحصرأً برای انتفاع غیر بوده مانند مال عاریه در مورد عاریه استیلاء مستعیر فقط و منحصرأً برای انتفاع او از مال عاریه است و مالک نظر دیگری نسبت بمال مزبور ندارد .

سوم وقوع مال درید غیر بواسطه انتفاع مالک و غیر مالک از این عمل میباشد مثل مال مورد اجاره در باب اجاره وقوع عین مستأجره درید مستأجر برای مصلحت مالک و مستأجر است مصلحت مالک است از لحاظ دریافت مال الاجاره و مصلحت مستأجر است از لحاظ استیفاء منافع در هر صورت مال درید غیر مالک امانت مالکیت است و متصرف و مستولی ابدأً ضامن مال مزبور در صورت عدم تعدی و تفریط نخواهد بود ماده ۶۱۴ و ماده ۴۹۳ و ماده ۶۴۰ قانون مدنی

در هر سه صورت مال درید غیر مالک امانت مالکیه است و از لحاظ عدم ضمان مستولی هیچگونه فرقی بین امانت مالکیه و امانت شرعی نیست .

همانطوریکه در مورد امانات مالکیه وقتی غیر مالک ضامن خواهد بود که نسبت بمال مورد امانت تعدی و تفریط نموده باشد همانطور در مورد امانات شرعی وقتی

غير مالك ضامن خواهد بود كه نسبت بآن تعدی و تفریط کرده باشد النهایه در امانت شرعیه برزوالید تفحص و طلب مالك واجب بوده و در امانات مالکیه تفحص موردی ندارد .

ولازمه امانت بودن عین مستأجره این است كه باید انتفاع از عین مستأجره و استعمال در حدود متعارف بوده و برای همان مصرفی كه در عقد اجاره معین شده است استعمال شود ماده ۴۹۰ قانون مدنی مستأجر باید اولاً در استعمال عین مستأجره بنحو متعارف رفتار کرده تعدی و تفریط نکند ثانیاً عین مستأجره را برای همان مصرفی كه در اجاره مقرر شده است و در صورت عدم تعیین در منافع متصوره كه از اوضاع و احوال استنباط میشود استعمال نماید .

مراد از استعمال در حدود متعارف در باره مزبور این است كه عرف استعمال هر چیزی را تعیین میکند مثلاً در نظر عرف خانه برای سكونت دكان برای كسب و تجارت و اتومبیل برای حمل بار و سواری و مسافرت است اگر مستأجر خانه مورد اجاره را انبار و یا مسافر خانه بکند از حدود متعارف خارج شده است و یا مستأجر اتومبیلی را برای مسافرت و سوار شدن اجاره کرده از جاده اسفالتی خارج شده و از جاده سنگلاخی براند و یا آنكه آنرا بیشتر از مقدار ظرفیت بار كند از حدود متعارف خارج شده است و مستأجر ضامن تلف و خسارت وارده بر عین مستأجره است و قانوناً موجر حق جلوگیری از عملیات مستأجر را دارد و اگر قدرت بر منع مستأجر نداشته باشد طبق ماده ۴۸۷ قانون مدنی موجر حق فسخ اجاره را دارد زیرا بقاء لزوم عقد موجب ضرر بر موجر بوده و قاعده لاضرر حاکم بر وجوب وفاء بعقد است .

بنا بر شرح بالا مالك امانت بودن عین مستأجره عقد اجاره بوده و لذا میتوان در عقد اجاره ضمان مستأجر را نسبت بعین مستأجره شرط كرد و لولا اینکه تلف عین مستأجر بدون تعدی و تفریط بوده باشد .

بعضی بر این عقیده هستند كه شرط ضمان مستأجر در عقد اجاره صحیح

نیست زیرا اولاً دلیل خاصی نداریم که دلالت بر جواز اشتراط ضمان مستأجر در عقد اجاره داشته باشد و ضمان از اموری است که باید با اسباب مخصوصه ایجاد شود از قبیل عقد و غصب و اتلاف و تسبیب و استیفاء و امثال آنها.

ثانیاً شرط ضمان در عقد اجاره مخالف مقتضی عقد اجاره است زیرا لازمه عقد اجاره امانت بودن عین مستأجره درید مستأجر است و لازمه امانت بودن عدم ضمان است و شرط خلاف مقتضی عقد باطل است. هر دو دلیل ضعیف و مردود است.

اما دلیل اول بواسطه اینکه اگرچه دلیل خاصی که حاکی باشد از اینکه میشود ضمان را با شرط ایجاد نمود پیدا نموده ایم ولی عموم المؤمنون عند شروطهم کافی برای اثبات ضمان با شرط است کما اینکه در مورد عاریه شرط ضمان جایز میباشد و فرقی بین عاریه و اجاره نیست مگر اینکه در عاریه مستعیر مجاناً استیفاء منفعة میکند و در اجاره مستأجر در قبال عوض.

ماده ۶۴۳ قانون مدنی اگر بر مستعیر شرط ضمان شده باشد مسئول هر کس ر و نقصانی خواهد بود اگرچه مر بوط بعمل او نباشد.

اما دلیل دوم بواسطه اینکه عقد اجاره بنا بر قول مشهور صرفاً تملیک و تملك منفعة میباشد و ابداً دلالتی بر امانت بودن عین مستأجره ندارد و اطلاق عقد اجاره و عدم اشتراط آن بشرط ضمان مقتضی عدم ضمان مستأجر است ولی بعد از اشتراط ضمان معنی انشائی که همان تملیک و تملك است مشروط و مقید بضمن مستأجر میگردد و شرط ضمان شرط مخالف اطلاق عقد بوده نه شرط مخالف مقتضی عقد و لازمه اطلاق مطلق صلاحیت آن برای تقیید بقید و شرط است.

باغرض نظر از مراتب بالا و لوی اینکه ما در باب اجاره بگوئیم که عقد اجاره دلالت بر استیمان و امانت بودن عین مستأجره مینماید مع الوصف شرط ضمان مخالف مقتضی عقد نیست زیرا شأن اجاره بالاتر از شأن ودیعه نیست در عقد ودیعه میتوان ضمان امین را در صورت تلف مال ودیعه شرط نمود و این شرط مخالف

مقتضی عقد ودیعه نیست زیرا آنچه را که عاقدین در باب ودیعه انشاء میکنند صرفاً عنوان استنباط در حفظ و نگاهداری مال ودیعه بوده و از آثار و احکام این عنوان و این معنی انشائی ضمان امین باتعدی و تقریط است پس شرط ضمان شرطی نیست که با مفاد عقد ودیعه مغایرت داشته باشد زیرا همانطوریکه ضمان باتعدی و تقریط امین هیچگونه منافاتی با مضمون عقد ودیعه ندارد همانطور شرط ضمان در صورت تلف بدون تعدی و تقریط منافات با مفاد عقد ودیعه ندارد زیرا ضمان از آثار و احکام ودیعه است. بقیه دارد

