

عقد اجاره (۱)

طبقه دوم دارای شخصیت حقوقی نبودند و حق داشتن اموال نداشتند فقط املاک و اراضی مالکین را آباد نموده بر نفع آنها زراعت مینمودند و با اینکه در منازل و خانه های ایشان کار میکردند بنا بر این در صورت ناهبرده بموضوع اجاره حاجتی نبود ولی این حالت اجتماعی متدرجاً تغییر پیدا نمود و در اثر تبدلات طبقه دیگری پیدا گردید که طبقه متوسط بین دو طبقه فوق الذکر محسوب میشد این طبقه متشکل بود از غلامانی که از قید رقبت رهایی یافته و بانعمت آزادی متمتع شده بودند و همچنین از مالکین و اربابی که در اثر حوادث روزگار املاک خود را از دست داده و مجبور بودند مایحتاج زندگی را با کد بمین و عرق جبین بدست آورند هر چند این طبقه نیز برای مالکین کار میکردند ولی تا اندازه شخصیت و استقلال داشتند و میتوانند دارای منازل شخصی باشند و پس از فراغت از کار روزانه شبها در منازل خود استراحت کنند.

از طرف دیگر در اثر آزاد شدن غلامان عده مملو کین هم کم شده مالکین مجبور بودند اشخاص آزاد را اجیر نموده از کار آنها استفاده نمایند در اثر این تبدلات در وضیت اجتماعی و احتیاج مالکین بکارگران آزاد و احتیاج کارگران بمنازل و مساکن کم کم عقد اجاره بوجود آمد. قبل از عقد اجاره عقود دیگری نیز وجود داشته و ظاهراً نخستین عقدی که در دنیا رواج پیدا نموده عقد مقایضه و معاوضه بوده که مدتها تنها و بدون هیچ معارض مدار معاملات بوده و پس از آنکه پول نقد اختراع شد عقد دیگری بمنوان عقد بیع یا بعرضه وجود گزارده و بعد از مدتی در اثر تبدلات فوق الذکر عقد اجاره مورد توجه واقع گردیده با وجود این عقد اجاره از عقود قدیمه محسوب و قدر متیقن این است که چهل و دو قرن قبل وجود داشته است.

اجاره در لغت بمعنی اجرة میباشد و لذا بعضی گفته اند که در این مورد عوض اجاره ایجار باید گفت زیرا موضوع بحث در این مبحث بیع منافع میباشد و در اصطلاح حقوقی بطوریکه قانون مدنی نیز تعریف نموده عقدی است که بموجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره میشود، اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند؛ قانون مدنی بلژیک در مواد ۱۷۰۸ و ۱۷۰۹ و ۱۷۱۰ میگوید: عقد اجاره بر دو قسم است: اجاره اشیاء و اجاره عمل - با اجاره اشیاء یکی از متعاقدين منتفع میشود از چیزی در ظرف مدت معین در عوض اجرت معلوم که متعهد میشود بمتعاقد دیگر بدهد و با اجاره عمل یکی از متعاقدين تعهد میکند انجام کار را برای دیگری در مقابل اجرت معلوم، از این تعریف معلوم میشود تعریفی که در قانون مدنی ایران برای اجاره ذکر شده چندان کامل نیست.

همه برای عقدا بجار دو نوع تعریف ذکر کرده اند اول باعتبار اینکه ایجار عقدی است موضوع آن انتفاع شیئی میباشد که ایجار اشیاء نامیده میشود دوم باعتبار اینکه عقدی است برای انتفاع از عمل که ایجار عمل نامیده می شود.

پیدایش اجاره

در زمان خیلی قدیم سکنه روی زمین بدو طبقه منقسم بودند.

۱ - مالکین اراضی.

۲ - عبید.

(۱) در این مقاله از نوشته های یکنفر از دانشمندان

عصر نیز استفاده شده است.

در سوره « القصص » مذکور است وقتی که موسی (۱) از ترس فرعون از مصر بطرف مدین (۲) فرار نمود در محل نامبرده بخدمت شعیب (۳) رسید دختر شعیب پیدرش گفت یا ابت استاجره ان خیر من استاجرت القوی الامین . از این قضیه معلوم میشود که امر ایجار در زمان شعیب رایج و متداول بوده است (۴)

عقد ایجار در رم نیز معمول بوده قبلاً حکومت املاک و اراضی خود را با عقد اجاره با افراد واگذار می نمود کم کم اهالی نیز قواعد اجاره را از قبیل تعدید مدت و تجدید آن پس از انقضاء و تعیین مال الاجاره نقدی و لزوم صرف نظر موجر از مال الاجاره در صورتیکه برای مستاجر

(۱) موسی در حدود هزار و هفتصد و پنجاه سال قبل از میلاد مسیح متولد شده است .

(۲) مدین محلی است در منتهای شمال غربی جزیره العرب در ساحل بحر احمر بین فلسطین و حجاز که موطن شعیب بیغمبر بوده مساحتش ۲۵ هزار کیلومتر مربع و باسّم قبیلۀ که در آنجا سکونت داشته موسوم گردیده Madianite مرکز این خطه هم که فعلاً اسم (الوجه) دارد باسّم مدین معروف بوده اکنون در این خطه فقطه الوجه آباد میباشد خرابه های عصر فراغنه و رم و خصوصاً ویرانه های سی و دو معموره لبطي های قدیم Nabatheens مایه عبرت اهل نظر میباشد .

(۳) شعیب از اهل مدین و از اصحات ایکه و از انبیای مبعوث میباشد .

(۴) از مذاکراتی که بین موسی و شعیب جریان یافته و در سوره قصص مذکور میباشد و ترتیب ازدواجی که بین موسی و صفورا دختر شعیب بعمل آمده و شرطی که بین طرفین مقرر گردیده که « انی ازیدان انکحک احدی ابنی هاتین علی ان تاجرني ثمانی حجج فان اتمت عشرأ فمّن عندک » معلوم میشود که در آن تاریخ در مقابل ایجار عمل جائز بوده است .

انتفاع از عین مستأجره بسبب وقوع جنک و غیره متعذر بود و امثال و نظایر آن یاد گرفته و بین خود معمول نمودند.

اهمیت عقد ایجار

از تفصیل فوق معلوم گردید عقد ایجار بهترین طرق استفاده از املاک برای مالکین و بزرگترین وسیله معیشت و زندگی برای طبقه متوسط در زمان قدیم بوده در اواخر قرن نوزدهم یکی از محققین فرانسه می گوید: عقد ایجار عقدی است که مردم همیشه بآن احتیاج داشته و دارند بوسیله آن برای عیال و اولاد مسکن و برای اموال مخزن پیدا می شود محل های زراعی و صناعی و تجاری بوسیله آن بهتر و بیشتر ممکن است مورد استفاده واقع گردد .

دیگری میگوید: « در کشورهای متمدن ترقی علوم و فنون و تجارت و دریاوردی بجائی رسیده که برای مالکین برای استغلال املاک خود فرصتی باقی نمانده و بالنتیجه عقد ایجار توسعه پیدا کرده است در کشوری که تمام سکنه آن صاحب ثروت عقاری نیست و مقدار مهمی از سرمایه برای تجارت اختصاص یافته پس امر ایجار با مالکیت و صنعت که ارتباط نامی بانظام عمومی دارند علاقه خاصی را دارا میباشد و نظر باینکه مسئله اجاره با کارگران و طبقه عامه کشور نیز تماس دارد قوانین آن باید سهل و دقیق و واضح و خالی از ابهام باشد .

بطوری که بین موجر و مستأجر تعادل اقتصادی لازم است تضامن اجتماعی نیز بین این دو طبقه باید برقرار شود و گرنه موجر و مستأجر دشمن یکدیگر میشوند از مسائلی که برای نشو و نما ی این تضامن مؤثر است وضع قوانین خوب بین موجر و مستأجر میباشد که باید مصالح طرفین در نظر گرفته شود پس از جنک عمومی سابق هیئت مقننه در بعضی از کشورها برای حفظ تعادل بین این دو طبقه مداخلات خوبی نموده اند که قسمتی از آن در مقاله دیگر بنظر قارئین خواهد رسید