

وزن و بچه وی هم معاقب بودند. علاوه بر این افراد کیفر برخی از دانشمندان منجمه سالی و کانت فیلسوف مشهور آلمان عقیده دارند کیفر بایستی بر حسب مرتکب هم تفاوت یافته و از جهت شخص هم انفرادی باشد کانت میگوید کیفر برای موازنه و تعادل بکار برده میشود تعادل لازم است کمی و کیفی بوده ممکنست کیفری برای شخصی خیلی شدید و برای دیگری با در نظر گرفتن حالت روحی و جهات خارجی دیگر بی تاثیر باشد بهر حال قوانین کنونی کیفرها را با عدا، حبس - جزای نقدی، جزای تبیی، محرومیت از حقوق اجتماعی، ممنوعیت از اقامت تقسیم مینمایند که هر یک از اینها محتاج توضیحاتی است بعداً خواهیم داد.

علی حمیدی همدانی

بدیگری را بدزدد کیفر عمل ارتكابی لازم است طوری باشد که قاصد دزدی این توازن را پیش خود بسنجد اگر من اینکار را بکنم ممکن است بکیفر برسم و این کیفر ضررش بیش از فایده خواهد بود که من از دزدیدن شیئی عاید خواهم داشت بنا بر این کیفر تسا اندازه که برای ممنوعیت بکار برده شود مفید خواهد بود. کیفر علاوه بر این لازم است دارای خاصیت نسبی، اخلاقی، شخصی بوده باشد. نسبی باین معنی از جهت نوع و اهمیت بزه میبایستی کیفر هم تغییر یابد و الا بزه کاران مرتکب بزه های مهم خواهند شد. کیفر میبایستی موجبات تصفیه اخلاق را فراهم نموده و تادیبی باشد. کیفر انفرادی و شخصی خواهد بود باین معنی هر کس بشخصه و فقط خودش معاقب عمل ارتكابی خواهد بود در حالیکه قدیم الا ایام علاوه بر بزه کار فامیل

## در احکام اجاره با فرض وجود و یا حدوث عیب

در عین مستأجره

لا ضرر ولا ضرار نمی بایست کسی بدون سبب متحمل زیانی از ناحیه دیگری بشود و برای رعایت قاعده مزبوره و تأمین نمودن نظریه مستأجر قانون مدنی در فروض مذکور حق فسخ برای مستأجر برقرار نموده - لیکن هر گاه باینحال مستأجر نخواهد عقد اجاره را فسخ نماید و از اینرو زیانی متوجه وی شود خود اقدام بزیان خویش نموده و بلحاظ حفظ حقوق موجر دیگر مستأجر نمیتواند مال الاجاره را تبعیض نموده بلکه بایست تمام مال الاجاره را بموجر تسلیم کند - و همچنین مقنن در قانون مدنی در مواد ۴۸۱ و ۴۸۳ احکام اجاره را با فرض عدم قابلیت انتفاع از عین مستأجره و یا حدوث حوادث غیر مترقبه بیان فرموده و در مورد اول عقد اجاره را باطل و در مورد دوم عقد را منفسخ دانسته است

قانون مدنی در ماده ۴۷۸ الی ماده ۴۸۰ احکام اجاره را با فرض وجود عیب حین العقد و یا حدوث آن بعد از عقد و قبل از قبض و بعد از آن بیان نموده و در این زمینه فروض زیر را پیش بینی کرده است:

۱ - در زمان وقوع عقد اجاره عین مستأجره معیوب باشد.

۲ - در زمان وقوع عقد عین مستأجره معیوب نبوده ولی پیش از قبض معیوب شده باشد.

۳ - عیب بعد از عقد و قبض در عین مستأجره حادث شده باشد.

در تمام فروض سه گانه قانون گذار حق فسخ اجاره را بمستأجر میدهد بدون آنکه حق تبعیض در مال الاجاره را داشته باشد چه آنکه بموجب قاعده مسلمة

مختلفه توصیف کرده‌اند و ماحصل از کلمات اکثر این است که هر چه از خاتمت اصایه کم یا بیش باشد عیب است و نیز مرحوم شیخ مرتضی انصاری در کتاب متاجر عیب را چنین توصیف فرموده - و اما العیب فالظاهر من اللغه و العرف انه النقص عن مرتبة الصحة المتوسطة بينه و بين الكمال ....

و بالجمله از مقدمه بالا معلوم شد که عرفاً وقتی مبيع و یاعین مستاجر را معیوب میگویند که فی حد ذاته در آن منقصتی موجود باشد پس اگر فرض کنیم که در عین مستاجر ذاتاً نقصی نبوده بلکه بواسطه موانع خارجی مستاجر نتواند از عین مذکور استیفاء منافع نماید صفت عیب نسبت بآن صادق نیست.

بنابر این نسبت بهر يك از دو مثال مذکور میگوئیم که چون اجاره عقدی است لازم و عیب و علتی هم در عین مستاجر فی حد ذاته حاصل نشده که موجب تلف و قلت انتفاع باشد و نیز از ناحیه موجر تقصیری ناشی نشده که بتوان قلت انتفاع را مربوط بعمل وی دانست از این حیث حق فسخی جهت مستاجر ایجاد نمیگردد و مستاجر باید مال الاجاره را بموجر تادیه نماید.

لیکن نسبت بمثال دوم میگوئیم که چون بلحاظ حفظ منافع همگانی از طرف دولت ورود اتومبیل‌ها بداخل شهر قدغن شده و اوامر دولت نسبت بتمام افراد کشور علی السویه و الزام آور و حتمی الاجر است و از طرفی هم تلف شدن منافع مزبوره بمنزله تلف عین مستاجر است و بموجب قاعده لا ضرر اینگونه زیانها که منشاء آن قهری است منفی میباشد ماده ۴۸۳ قانون مدنی ناظر باین مورد نیز بوده و مستاجر میتواند از حق قانونی خویش استفاده نماید.

در پایان مطالبی که نسبت بمثال دوم یاد شد استنباطی و ممکن است نظر قضایی بمضی مخالف این نظریه باشد. محمد سعید جلالی

ولی معذالك بعضی اوقات در عمل مواردی بنظر میرسد که تا حدی قابل بحث و در قانون مدنی صریحاً حکمی نسبت بآنها بیان نشده و ایراد یکی دو مورد از آن در این مقاله بی تناسب نیست:

۱ - شخصی کاراژ را که در محل خود منحصر بفرد است اجاره نموده در مدت پنجسال بمال الاجاره ماهی یکهزار ریال و پس از وقوع عقد و قبض و تصرف مستاجر در عین مستاجر در خلال مدت اجاره شخص دیگری کاراژ جدیدی جنب کاراژ مزبور تاسیس نموده و بدین واسطه منافع عین مستاجر به ثلث تقلیل یافته است آیا در این مورد بعنوان عیب یا جهات دیگر قانونی مستاجر حق فسخ اجاره را نسبت ببقیه مدت دارد یا خیر

۲ - شیردل نام کاراژ را بجهانگرد نام اجاره داده بمدت سه سال بمال الاجاره سالی ده هزار ریال و پس از گذشتن یکسال و استیفاء منافع در مدت مزبور از طرف دولت ورود کلیه اتومبیل‌ها بداخل شهر ممنوع میگردد و بدین سبب مستاجر نمیتواند بهیچوجه از عین مستاجر استفاده مطلوبه نماید در این فرض مورد اجاره چه صورتی پیدا خواهد کرد و روابط حقوقی بین موجر و مستاجر چیست.

پیش از آنکه بیرسش های بالا پاسخ داده شود بایستی در اطراف کلمه عیب که در قانون مدنی یاد شده دقت نموده و ببینیم حقیقت آن چیست و آیا حقیقت عیب که قانوناً موجب حق فسخ اجاره است در دو مثال بالا صدق میکند یا نه ...

قانون مدنی راجع بموضوع عیب تعریفی نکرده و وظیفه قانونگذار هم نیست که موضوعات عرفیه را بیان کند بلکه حل اینگونه مسائل را قانون بنظر عرف بر گذار نموده و تطبیق موضوعات خارجی با احکام قانونی نیز مرجوع بنظر قضات است لیکن علمای حقوق و فقهای اسلامی در مبحث احکام بیع عیب را به عبارات