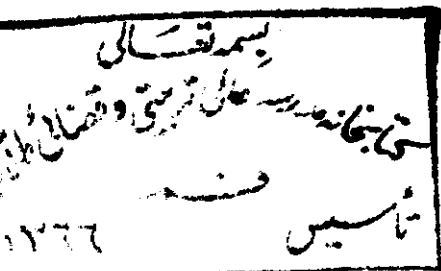


نگارش جناب آقای محمد عبده



در موارد عقود و معاملات

از عوض در باب اجاره باجرت و مال الاجاره تعبیر میشود مال الاجاره یا کلی در ذمه است و یا عین مشخص خارجی بهر حال باید معین و معلوم باشد تعیین هر چیزی بر حسب حال آن چیز است اگر مال الاجاره کلی باشد تعیین آن بذکر وصف کلی است و اگر عین خارجی است تعیین آن یا بذکر اوصاف عین است و یا بمشاهده آن و بسا اتفاق میافتد که ذکر وصف یا مشاهده کافی در تعیین آن نباشد مثل صورتی که مال الاجاره جزء موزونات یا معدودات باشد بدیهی است در اینصورت تعیین سایر اوصاف آن و یا مشاهده تنها بقسمی که غرر و جهالت را برطرف سازد کافی نبوده بلکه حتماً باید وزن و یا عدد آنرا نیز معلوم نمود.

بین عوض اجاره و ثمن بیع کاملاً تناسب موجود است آنچه را که بتوان در بیع ثمن قرارداد ممکن است مال الاجاره نیز واقع شود خواه بواعین مستأجره جنساً متحد باشد یا مختلف

فرع - اگر شخصی برای درو کردن محصول در مقابل قسمتی از آن محصول و یا برای آرد کردن گندمی در مقابل مقداری از آن آرد اجیر شود آیا اجاره در هر یک از این دو فرض صحیح است یا خیر؟

در بادی امر اشکالی در صحت آن بنظر نمیآید ولیکن با نظر دقیق تری

معلوم خواهد شد که مسئله خالی از اشکال نبوده و مستلزم جمع بین عوض و معوض در ملک واحد است بیان مطلب آنکه اجرت اجیر در مقابل عمل است و حال آنکه بفرض فوق عمل اجیر در مقداری که مساوی با اجرتش میباشد مربوط به وجر نبوده و حق خود او است زیرا همان زمانی که مستاجر مالک منافع میگردد اجیر نیز مالک اجرت میشود بنابراین گندمی را که اجیر میخواید در آورده و یا آنرا آورد کند قبل از عمل بموجب عقد اجاره مالک قسمتی از آن؟ شده است پس لازم میآید در مقابل عملی هم که در ملک خود کرده اجرت گرفته باشد.

ممکن است مال الاجاره را از قرار روز یا ماه یا سال تعیین نمود و در این صورت میزان مال الاجاره مدتی که تعیین شده است معلوم و در مازاد از آن مدت مال الاجاره بهمان نسبت احتساب خواهد شد و معلوم نبودن مقدار مدت مازاد موجب جهالت مال الاجاره بطوریکه مستلزم غرر باشد نبوده و بصحت آن خللی وارد نخواهد ساخت ماده ۵۰۱ قانون مدنی که راجع باین موضوع است عبارت آن بطرز خاصی تنظیم شده در عین حال که صحت اجاره را بهمان مدتی که میزان تشخیص اجاره شده است اختصاص داده و مقرر داشته است که اجاره برای يك روز یا يك ماه یا يكسال صحیح خواهد بود و مفهوم مخالف آن اینست که اجاره نسبت بمازاد از این مدت صحیح نبوده و بر حسب ماده ۲۹۴ قانون موجر مستحق اجرت المثل خواهد بود در ذیل ماده موجر را برای بقیه مدت هم بنسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین دانسته و علت آنرا تراضی حاصل بین متعاقدین قرار داده است در صورتی که استحقاق اجرت المسمی در تمام مدت تصرف مبنی بر رضایت طرفین ناشی از این است که عقد شامل تمام مدت تصرف مستاجر بوده و صحت آن اختصاص بماده اول مثلاً نداشته است پس بیهمناسبت در صدر ماده صحت عقدا را اختصاص بروز یا ماه یا سال اول داده شده و این اختلال عبارت قانون ناشی است از عقاید مختلفی که فقها در این باب اظهار نموده اند

بعضی چنین عقدی را مطلقاً صحیح دانسته و موجر را بنسبت زمان تصرف مستحق اجرت‌المثل قرار داده‌اند بعضی دیگر اساساً حتی نسبت بزمانی هم که تعیین شده آنرا باطل میدانند و بعضی دیگر قائل به تفصیل شده اجاره را نسبت بزمانی که تعیین گردیده صحیح و بطلان را اختصاص ببقیه مدت داده و موجر را مستحق اجرت‌المثل معرفی نموده‌اند از عبارات ذیل ماده معلوم میشود که مقنن پیروی از عقیده اول نموده و اجاره را نسبت بتمام مدتی که عین مستاجره در تصرف مستاجر است صحیح دانسته و لکن عبارت صدر ماده بشرح مذکور موهم اختیار قول به تفصیل است.

بمجرد وقوع عقد موجر مالك مال الاجاره میشود زیرا مقتضای معاوضه حصول انتقال هر يك از عوضین است بدیگری و اجاره از عقود لازمه است و بوقوع آن نقل و انتقال حاصل میشود لکن لزوم تأدیه آن موقوف به تسلیم عین مستاجره و یا انجام عملی است که مورد اجاره بوده و حتی اگر مستاجر بعنوان وصایت یا ولایت این معامله را کرده باشد نمی تواند قبل از تحویل گرفتن عین مستاجره اجرت را تأدیه نماید و در صورتی که موجر از تسلیم عین امتناع کند و اجبار او غیر ممکن باشد مستاجر می تواند اجاره را فسخ نماید چنانکه ماده ۴۷۶ مقرر داشته که موجر باید عین مستاجره را تسلیم مستاجر کند و در صورت امتناع موجر اجبار میشود و در صورت تعذر اجبار خیار فسخ دارد.

اگر برای تأدیه مال الاجاره موعد و یا اقساطی تعیین شده باشد، باید آنرا در رأس موعد و مطابق اقساط پرداخت و در صورتیکه تعیین موعد و یا اقساط نشده باشد مقتضای اطلاق عقد تأدیه فوری تمام مال الاجاره است اما بعد از تسلیم عین مستاجره و یا انجام عمل چنانکه در ذیل ماده ۴۹۰ راجع بتکالیف مستاجر باینطور مقرر گردیده (... ثالثاً مال الاجاره را در مواعیدی که بین طرفین مقرر است، تأدیه

کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً بپردازد).

در صورتیکه مستاجر متمکن از تأدیه مال الاجاره نباشد آیا موجرمیتواند اجاره را فسخ نماید یا نه؟ - اگرچه در قانون مدنی عبارتی که صریحاً دلالت بر حق فسخ کند وجود ندارد و لکن از قسمت اخیر ماده ۴۹۶ که تخلف از شرایط مقررہ بین موجر و مستاجر را موجب خیار فسخ قرار داده و همچنین از ماده ۲۳۹ که ذیلاً مذکور است داشتن حق فسخ استنباط میشود و هرگاه اجبار مشروط علیه برای انجام فعل مشروط ممکن نباشد و فعل مشروط هم از جمله اعمالی نباشد که دیگری بتواند از جانب او واقع سازد طرف مقابل حق فسخ معامله را خواهد داشت).

اگر اجرت مقطوعاً تعیین نشود مثل اینکه برای حمل و نقل متاعی باینطور قرار داده شود که اگر اجیر متاع را در وقت معینی به مقصد رسانید اجرت فلان مبلغ داده شود والا به مبلغی کمتر و یا برای دوختن لباس صاحب لباس با خیاط قرار گذارد که اگر لباس را مطابق طرز مخصوص که تعیین نموده بدوزد صد ریال اجرت خواهد داد و الا پنجاه ریال آیا باین کیفیت صحیح است یا نه؟ اشکالی که در باب صحت میتوان نمود این است که در موقع عقد و انعقاد قرار داد معلوم نیست که کدام یک از این دوشق صورت خارجی پیدا خواهد کرد و جهالت مستلزم غرر و مبطال معامله است و نظیر آن در بیع فروختن جنس است به مبلغ معینی بيموعده و به مبلغ زیادتری با وعده پس همانطوریکه عدم تعیین قطعی ثمن و تردید آن بین دو حالت مختلف مستلزم غرر و مبطال بیع است اجاره نیز بهمین منوال خواهد بود و این اشکال وارد نیست زیرا مقصود مقنن از شرط قرار دادن تعیین عوضین جلوگیری از وقوع اختلاف و تنازع فیما بین متعاملین بوده و غرض او این بوده که امر منجر بفر

نشود و در این فرض جهالتی که مستلزم غرر و منجر باختلاف باشد وجود ندارد بجهت اینکه در واقع اجمال و ابهامی نیست و صورت خارجی آن خالی از این دوشق نخواهد بود و بهر تقدیر عمل و اجرت ضمن العقد تعیین گردیده نهایت آنکه علم تفصیلی بهریک در حال عقد وجود نداشته و عدم وجود علم تفصیلی با احراز نظر قانونگذار بمصونیت معامله از غرر ضرزی نخواهد داشت و از مراجعه بمواد ۴۹۱ و ۵۰۹ و ۵۱۰ و ۵۱۵ و ۵۰۱ معلوم میشود که نظر مقنن در مورد اجاره باین نبوده که عوضین من جميع الجهات معین باشد بلکه بمعلومیت نسبی آنها بطوریکه راجع جهالت و غرر باشد اکتفا نموده چنانکه مقنن در مورد جعله نیز چندان وقت و اهتمامی بمعلوم بودن عوضین ننموده و کار را سهلتر کرده زیرا در ماده ۵۶۳ صریحاً مقرر داشته است که (در جعله معلوم بودن اجرت من جميع الجهات لازم نیست بنابراین اگر کسی ملتزم شود که هر کس گم شده او را پیدا کند حصه مشاع معینی از آن مال او خواهد بود) و اگر با وجود بیانات مذکوره شبهه برای رفع اشکال باقی مانده باشد با حالت جواز و اصالت صحت و اصل عدم اعتبار علم تفصیلی در خصوص معلومیت عوضین رفع شبهه خواهد شد و این اصول در مورد بیع نیز جاری است زیرا دلیلی بر بطلان بیع بر ثمن معینی ، با وعده و مبلغی کمتر از آن بیوعده وجود ندارد و از مواد قانون مدنی زاید بر معلومیت عوضین در بیع استفاده نمیشود و با اجراز ملاک و نظر قانونگذار بشرح مذکور فوق نیابستی آنرا بعلم تفصیلی اختصاص داد و بمقتضای اصول مزبوره صحت بیع نیز در فرض فوق خالی از اشکال است .

ممکن است اجرت باین ترتیب قرار داد شود که اجیر فقط در يك صورت مستحق اجرت باشد و در صورت دیگر اصلاً مستحق اجرتی نباشد بنابراین اگر شخص دیگری را برای حمل و نقل متاعی از نقطه بنقطه دیگر اجیر کرده و ضمناً

شرط کرده باشد که اگر متاع را در ظرف ده روز مثلاً به مقصد نرساند با او اجرت داده نشود اشکالی در صورت عقد نبوده و اگر اجیر آنرا در مدت مقرر به مقصد نرسانده باشد نه فقط مستحق اجرت المسمی نیست بلکه حق مطالبه اجرت المثل را نیز نخواهد داشت بلکه در صورتی هم که چنین شرطی نشده است و اجیر در موقع عمل را بجا نیاورده باشد مستحق اجرتی نخواهد بود بجهت اینکه مطلوب مستاجر و عمل را به کیفیتی که اجیر شده انجام نداده است.

عین مستاجره درید مستاجر امانت است و تلف یا نقص آن در غیر صورت تعدی یا تفریط بعهدده مستاجر نیست چنانکه ماده ۴۹۳ مقرر داشته است که مستاجر نسبت بعین مستاجره ضامن نیست باین معنی که اگر عین مستاجره بدون تفریط یا تعدی کالا یا بعضاً تلف بشود مسئول نخواهد بود ولی اگر مستاجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگرچه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد - و در باب عدم ضمان مستاجر فرقی نیست بین اینکه عین مستاجره در اثنای مدت اجاره تلف شده باشد یا بعد از انقضای مدت اجاره اما بشرط اینکه مالک عین استرداد آنرا نخواسته و یا اگر خواسته است مسامحه و تأخیری از طرف مستاجر در رد آن نشده باشد چه در اینصورت تعدی یا تفریط بر آن صادق و مستاجر مسئول خواهد بود.

وجه امانت بودن عین مستاجره آن است که مستاجر آنرا برای استیفاء حق خود باذن مالک قبض نموده و نزد او امانت است و این حکم بعد از انقضاء مدت اجاره مستصحب و حکم ودیعه بر آن جاری است و بدون مطالبه مالک مکاف برد نبوده و حتی اگر رد آن احتیاج بمصارفی داشته باشد مصارف نیز بعهدده او نخواهد بود بلکه فقط به او لازم است که با مطالبه مالک آنرا بپردازد.

زاید بر این تکلیفی ندارد زیرا نسبت بمآزاد مقتضای اصل برائت و ذمه او است .
 بالجمله تلف عین مستاجره در غیر صورت تعدی و تفریط بعهدہ مستاجر نیست
 بشرط اینکه تلف در اثنای مدت اجاره باشد و یا اگر بعد از انقضاء مدت اجاره است
 مالک استرداد آن را نخواسته و یا اگر خواسته است مستاجر تاخیری در رد آن ننموده باشد
 زیرا مستاجر عین مستاجره را برای استیفاء حق خود باذن و اجازه مالک قبض نموده
 پس ید او ید امانت است و این جز در صورت تعدی یا تفریط ضامن نیست و حکم
 این موضوع در ضمن ماده ۶۳۱ بقرار ذیل مذکور گردیده (هر گاه کسی مال غیر را
 بعنوانی غیر از مستودع متصرف باشد و مقررات این قانون او را نسبت بآن مال اَمین
 قرار داده باشد مثل مستودع است بنا بر این مستاجر نسبت بعین مستاجره قیم یا ولی
 نسبت بمال صغیر یا مولی علیه و امثال آنها ضامن نمیشد مگر در صورت تفریط یا
 تعدی و در صورت استحقاق مالک با استرداد از تاریخ مطالبه او و امتناع متصرف
 با امکان رد تصرف مسئول تلف و هر نقص یا عیبی خواهد بود اگر چه مستند بفعل
 او نباشد) .

اگر در ضمن عقد اجاره ضمانت مستاجر نسبت بنقص و تلف عین مستاجره
 شرط شود و در اینکه از طرف او تعدی یا تفریطی هم نشده باشد آیا چنین شرطی
 صحیح است یا نه ؟

نظر باینکه این شرط مخالف با مقررات مواد ۴۹۳ و ۶۱۴ و ۶۱۵ و مفهوم
 مخالف ماده ۳۲۸ و ۳۳۱ قانون مدنی است که مستفاد از آنها این است که نسبت بمال
 امانتی بدون تعدی و تفریط ضامن نیست . باین ملاحظه شرط مزبور غیر مشروع و
 بموجب مورد دوم ماده ۲۲۳ مبطل عقد نیز خواهد بود اما حق این است که شرط
 ضمان مستاجر نسبت بعین مستاجره با عدم تعدی و تفریط غیر مشروع و نه مخالف
 با مقتضای عقد است زیرا مواد مزبوره ناظر بصورتی است که عقد مطابق وبدون شرط

واقع شده باشد پس منافاتی با شرط ضمان نخواهد داشت مثل اینکه در مورد وعاریه مطابق ماده ۶۴۰ مستعیر بدون تفریط یا تعدی ضامن تلف یا نقصان مال عاریه نیست معذلك چنانکه ماده ۶۴۲ مقرر داشته ممکن است او را بواسطه شرط مسئول هر کسر و نقصانی قرار داد اگر چه مربوط بعمل او نباشد و اما عدم مخالفت شرط مزبور با مقتضای عقد ظاهر است بجهت اینکه ضمان مستاجر بعین مستاجر در صورت تعدی یا تفریط و عدم ضمان او با عدم تعدی و تفریط مستند بموادى است که متضمن بیان احکام مزبوره است و عقد اجاره فی حد نفسه نسبت باین امور خالی از اقتضا است پس شرط مزبور مخالف با مقتضای عقد اجاره نخواهد بود.

ممکن است برای بطلان عقد بسبب بطلان شرط استدلال شود باینکه هر عقدی تابع قصد است و مطابق ماده ۱۹۰ قصد طرفین و رضای آنها جزء شرایط اساسی صحت معامله است و در این مورد مقصود عقد مقرون بشرط بوده نه عقد تنها و بدون شرط رضایتی حاصل نبوده بنابراین بطلان شرط مستلزم بطلان مشروط که عقد باشد خواهد بود.

استدلال فوق رد میشود باینکه انتفاء رضا نسبت باصل عقد بانتفاء شرط امر مسلمی نیست بلکه بر حسب اغراض و مقاصد معامله کنندگان مختلف است همانطوری که ممکن است وجود شرط مؤثر و ذیدخل در حصول رضایت نسبت بعقد بوده همینطور ممکن است تأثیری نداشته و عقد در نظر او قطع نظر از شرط مطلوب و مرضی عاقد باشد و در مورد مشکوک یعنی در جائیکه امر مردد باشد که وجود شرط تأثیری در حصول قصد و رضایت نسبت باصل عقد داشته است یا نه به مقتضای اصل عدم تأثیر نتیجه حکم بصحت عقد خواهیم نمود.

بنابر این نمیتوان بطلان شرط را مستلزم بطلان عقد دانست و بین آنها ملازمه وجود ندارد چنانکه در قانون مدنی شروط باطله بدو قسم تقسیم گردیده مبطل و غیر مبطل (بماده ۲۳۲ و ماده ۲۳۳ مراجعه شود)