

اجاره در فقه اسلامی

علی رفیعی

استاد یار پژوهشکده تحقیقات اسلامی

چکیده

عده زیادی از مردم، به ویژه جوانان، در آغاز زندگی مشترک - برای تأمین مسکن یا محل کار - ناچار از اجاره‌نشینی هستند. عده‌ای هم برای اشتغال به ادارات دولتی یا مؤسسات و شرکتهای خصوصی پناه می‌برند که غالب این مشاغل، در قالب قرارداد اجاره شکل می‌گیرد. این مقاله بر آن است تا در دو ساحت اجاره اعیان و اعمال، مسائل و احکام مبتلا به و کاربردی اجاره را از نگاه فقه اسلامی تبیین کند.

هدف دیگر این نوشته، ارائه حکم فقهی موضوعاتی است که در جامعه جریان دارد و از مصادیق اجاره به شمار می‌رود؛ مانند استخدام، سرقتی، اجاره توأم با رهن و اجاره به شرط تملیک. کلید واژه‌ها: اجاره، موجر، اجیر، مستاجر، اجرت (مال الاجاره)، اجرة‌المثل، استخدام، اجاره به شرط تملیک، منفعت و عین.

مقدمه

مسکن، سرمایه و شغل سه ضرورت و نیاز اساسی در زندگی بشر امروزی است. تمام انسان‌ها به سرپناهی نیاز دارند تا مأمّن و مأوای آنان باشد؛ سرمایه و شغل نیز از ملزومات زندگی است تا بتوان در پرتو آن نیازهای زندگی خود و خانواده را تأمین نمود؛ اما طبیعی است که برای همه افراد، به ویژه در آغاز زندگی مستقل، میسر نیست که مسکن ملکی تهیه کنند؛ یا سرمایه آنچنانی که بتواند ایشان را از مشاغل اجاره‌ای برهاند.

تشریح و تدبیر بخشی از احکام اقتصادی در فقه اسلامی - از قبیل شرکت، مضاربه، مزارعه، مساقات و اجاره - در راستای پاسخگویی به این بعد از نیاز افراد و جامعه اسلامی است. اجاره، از عناوین اقتصادی اسلام است که فقها برای آن، بابتی مستقل در فقه گشوده‌اند و از اقسام و شرایط و احکام آن به تفصیل سخن رانده‌اند. این موضوع از موضوعات مبتلابه جامعه است. کمتر کسی است که در حوزه مسکن، خانواده و محیط کار با مسائل آن روبه‌رو نباشد. بنابراین، طرح مباحث اساسی و کاربردی آن، در حد گنجایش یک مقاله، برای همه، به ویژه مریبان عزیز - که به اقتضای جایگاه مریبگری و مسئولیت‌سازمانی، پاسخ‌گوی پرسشهای پاسداران و بسیجیان می‌باشند - لازم و ضروری است.

در این مقاله، سعی بر آن بوده است تا - ضمن تعریفی از اجاره و اشاره‌ای به اقسام و ابعاد آن - مهم‌ترین ویژگیها و احکام کاربردی آن مطرح شود. نگاهی به نگرش فقه و دیدگاه فقها درباره موضوعاتی که زیر مجموعه اجاره هستند و در جامعه جریان دارند - نظیر استخدام در شرکتها و مؤسسات خصوصی، ادارات دولتی، سرقفلی و اجاره به شرط تملیک - از دیگر اهداف نگارنده این سطور بوده است.

لازم به یادآوری است که در موارد اختلاف فناوا، دیدگاه و فتوای حضرت امام خمینی (قدس سره)، مبنا و ملاک قرار گرفته است. امید است برای مخاطبان، به ویژه مریبان ارجمند، مفید و کارآمد باشد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
 رتال جامع علوم انسانی

مفهوم اجاره

اجاره در لغت، اسم است برای اجرت؛ یعنی مزدی که در برابر کار کسی به او داده می‌شود^۱. کرایه نیز به همین معنا است؛ لیکن کاربرد غالبی آن اجاره غیر ذوی‌العقول است^۲. بعضی لغویان اجاره را اسم مصدر از «آجر الانسان و استأجره» دانسته‌اند^۳ که با معنای اصطلاحی آن همخوانی بیشتری دارد.

بنابر نظر مشهور فقها اجاره در اصطلاح، عبارت است از تملیک منفعت یا عمل در مقابل عوض^۴. به عبارت دیگر، اجاره قراردادی است برای استفاده و بهره‌برداری از منافع، املاک و یا کار انسان در برابر مالی معین؛ که عوض آن داده می‌شود. به اجاره‌دهنده، در اجاره اعیان و املاک «موجر» و در اجاره اعمال «اجیر» گفته می‌شود؛ اجاره‌کننده، «مستأجر» نامیده می‌گردد؛ پول

و عوض اجاره «مال الاجاره» یا «اجرت» است؛ به آنچه اجاره داده می‌شود، «عین مستأجره» یا موضوع اجاره می‌گویند.

انواع اجاره

موضوع اجاره یا منفعت است، مانند منفعت خانه و مغازه که در این صورت، از آن، به عنوان «اجاره اعیان» یاد می‌شود؛ و یا موضوع آن، کار و نیروی انسانی، مانند دوختن، ساختن و شستن است که از آن به «اجاره اعمال» تعبیر می‌شود.

در آیات و روایات به هر دو نوع اجاره اشاره شده است؛ بنابراین در مشروعیت و صحت آن از دو بعد تکلیفی (جواز) و وضعی (صحت) شکی نیست؛ به عنوان نمونه:

قرآن کریم در جریان برخورد اتفاقی دختران حضرت شعیب با حضرت موسی علیهما السلام و درخواست آنان از پدرشان مبنی بر به خدمت گرفتن آن حضرت، می‌فرماید:

يا ايت استاجرہ ان خير من استاجرہ القوی الامین؛^۶

ای پدر، او را استخدام کن؛ چرا که بهترین کسی است که استخدام می‌کنی؛ هم نیرومند [و هم] درخور اعتماد است.

و نیز در قضیه همراهی حضرت موسی (ع) با بنده‌ای از بندگان خدا جناب خضر (ع) که خداوند به او رحمتی عطا کرده و از نزد خود بدو دانشی آموخته بود؛ و درخواست موسی (ع) از وی درباره استوار ساختن دیوار در حال فرو ریختن، می‌گوید:

لو شئت لاتخذت علیه اجرأ؛^۷

اگر می‌خواستی، [می‌توانستی] برای آن مزدی بگیری.

همچنین درباره شیر دادن مادران به فرزندان، خطاب به مردان می‌فرماید:

فان ارضن لکم فاتوهن اجورهن؛^۸

اگر برای شما [بچه] شیر می‌دهند، مزدشان را به ایشان بدهید.

مفاد آیات یاد شده، مشروعیت و جواز کار کردن انسان برای دیگری و گرفتن اجرت در برابر آن است. با این حال، از بعضی روایات، چنین بر می‌آید که انسان را نباید نفس خویش در اختیار و اجاره دیگران قرار دهد، مانند آنچه از امام باقر (ع) نقل شده است:

من اجر نفسه فقد حظر علیها الرزق، و کیف لا يحظر علیها الرزق و ما اصابه فهو لرب

آجره؛^۹

کسی که خود را مزد بر [دیگری] قرار دهد، مانع روزی خود شده است؛ چگونه در روزی را بر خود نبسته، حال آن که دست رنج او از آن کار فرمایی است که او را اجیر خود کرده است؟ فقها این روایات را حمل بر کراهت اجاره نفس کرده‌اند.^۹ وجه آن نیز در همان بیان امام (ع) ذکر شده است: انسانی که کار می‌کند، دوست دارد حاصل کار و مزدش از آن خودش باشد. روزی رسان هم خداست که باید از او طلب روزی کند و در این راستا دست نیاز به سوی دیگری دراز نکند. از این رو، در روایتی دیگر درباره حکمت منع اجاره نفس، به این نکته اشاره شده است:

لَا يُؤَاجِرُ نَفْسَهُ وَ لَكِنَّ يَسْتَرْزِقُ اللَّهَ جَلَّ وَ عَزَّ وَ يَتَجَرَّمُ...^{۱۰}؛
اجیر نشود، بلکه از خداوند بزرگ روزی طلبد و تجارت کند.

ارکان اجاره

اجاره دارای سه رکن است:

۱. قرارداد اجاره؛
۲. اجاره دهنده و مستأجر؛
۳. موضوع اجاره.

۱. قرارداد (عقد)

قرارداد اجاره عبارت است از انشاء و ابراز مفاد اجاره با ایجاب از طرف موجر یا اجیر و قبول از طرف مستأجر. این انشاء گاه با لفظ بیانگر مفاد اجاره صورت می‌گیرد، مانند آجر تک و گاه با عمل بیانگر آن، که از آن به اجاره معاطاتی تعبیر می‌کنند.^{۱۱}

قرارداد اجاره، از قراردادهای لازم است؛ از این رو، جز با موافقت طرفین و یا وجود یکی از اسباب فسخ نمی‌توان آن را بر هم زد. البته مشهور فقها قرارداد اجاره معاطاتی را لازم نمی‌دانند و فسخ آن را برای هر یک از دو طرف - تا زمانی که در عوض و یا عین مورد اجاره تصرف نکرده‌اند - صحیح و نافذ دانسته‌اند.^{۱۲} امام خمینی اجاره معاطاتی را همچون بیع معاطاتی بنا بر اقوا لازم دانسته‌اند.^{۱۳}

شرایط عمومی صحت عقد، مانند منجز بودن و عدم اشتراط چیزی که با مقتضای عقد منافات دارد، مانند عدم اجرت، در قرارداد اجاره نیز معتبر است.^{۱۴}

۲. متعاقدان (دو طرف عقد اجاره)

تمام شرایطی که در خریدار و فروشنده معتبر است، مانند بلوغ، عقل، قصد، اختیار، ممنوع نبودن از تصرف در مال خود، در موجر یا اجیر از یک سو و مستأجر از سوی دیگر نیز شرط است.^{۱۵}

۳. موضوع اجاره

موضوع اجاره در اجاره اعیان، عین، منفعت و اجرت و در اجاره اعمال، عمل و اجرت است؛ که در هر یک، یعنی عین، منفعت، عمل و اجرت شرایطی معتبر است که به تفکیک اشاره می‌کنیم.

الف. عین مورد اجاره

۱. معین باشد؛ نه اینکه مثلاً گفته شود یکی از این دو خانه را اجاره دادم؛

۲. با مشاهده یا ذکر صفات و خصوصیات، معلوم و مشخص باشد؛

۳. تسلیم آن به مستأجر مقدور باشد؛ بنابراین، اجاره چارپای فراری صحیح نیست؛

۴. استفاده از آن و استیفای منفعت موجب از بین رفتن اصل آن نشود؛ بنابراین، اجاره دادن نان برای خوردن و شمع و هیزم برای سوختن - از آن جهت که با خوردن و سوختن عین آنها از بین می‌رود - صحیح نیست؛

۵. قابل بهره‌برداری باشد؛ نه مانند اجاره دادن زمین بی‌آب برای کشاورزی؛

۶. اجاره دهنده، مالک عین یا منافع آن باشد؛ بنابراین، اجاره دادن مال دیگری بدون اذن قبلی و یا اجازه بعدی صاحبش صحیح نیست.^{۱۶}

ب. منفعت عین

۱. منفعت عین مورد اجاره باید مباح باشد؛ بنابراین، اجاره مغازه برای تولید یا فروش مشروبات الکلی صحیح نیست؛

۲. نزد عقلا، مالیت داشته باشد؛ به گونه‌ای که در برابرش مالی بپردازند؛

۳. در صورتی که عین دارای منافع گوناگون باشد، باید نوع منفعت معین گردد؛ مثلاً باید معین شود کرایه ماشین برای چه منظوری است؛ استفاده شخصی یا مسافرخشی و یا باربری؟ البته مورد اجاره می‌تواند همه منافع باشد؛

۴. مقدار و کمیت منافع نیز باید معلوم باشد؛ برای مثال، اجاره خانه به مدت یک سال.^{۱۷}

ج. عمل

مورد اجاره در اجاره اعمال، کار و نیروی انسانی است که مطلوب در آن، انجام دادن کار و خدمتی برای مستأجر است. تحقق صحیح مورد اجاره، در این بخش، منوط به شرایط ذیل است:

۱. قدرت داشتن بر انجام دادن کار مورد اجاره^{۱۸}؛
 ۲. موجود بودن موضوع عمل، مانند وجود پارچه در اجاره آن برای دوختن لباس؛^{۱۹}
 ۳. مالیت داشتن کار؛ بدین معنا که عقلاً در مقابل آن پول بپردازند؛^{۲۰}
 ۴. مباح بودن عمل؛ بنابراین اجیر شدن برای کار حرام، صحیح نیست؛^{۲۱}
 ۵. معلوم بودن عمل به لحاظ نوع، مقدار و دیگر ویژگیهای دخیل در مالیت آن؛^{۲۲}
 ۶. داشتن قدرت شرعی بر انجام دادن آن؛ لذا اجیر شدن جنب یا حائض به عنوان جنب و حائض برای نظافت مسجد صحیح نیست.^{۲۳}
- د. اجرت

اجرت، یعنی مال الاجاره یا عوضی که مستأجر در قبال بهره‌برداری از منافع یا عمل به موجد یا اجیر می‌پردازد. اجرت در اجاره، به منزله «ثمن» و بها در قرارداد بیع است. مالیت داشتن، مملوک بودن، قدرت داشتن بر تحویل،^{۲۴} معلوم بون و تعیین مقدار آن با پیمان، وزن یا شمارش در مکیل و موزون و معدود و با مشاهده یا توصیف در غیر آنها، شرایط اجرتند.^{۲۵}

احکام اجاره

با قرارداد اجاره، مستأجر مالک منفعت و عمل؛ و موجد و اجیر، مالک اجرت می‌شوند. همان گونه که در تعریف اجاره بدان اشاره شد، حقیقت قرارداد اجاره، تملیک منفعت در برابر عوض است. بنابراین، با تحقق صحیح عقد اجاره، مفاد آن نیز که ملکیت است، تحقق می‌یابد؛ لیکن جواز مطالبه هر یک از دو طرف، نسبت به آنچه مالک شده، منوط به این است که آنچه را به تملک طرف خود در آورده، به وی تحویل داده باشد. بنابراین، هر یک از موجد و مستأجر می‌تواند در صورت امتناع دیگری، از تحویل دادن خودداری کند.^{۲۶}

علاوه بر حکم یاد شده، به عنوان اصلی‌ترین حکم اجاره، احکام فراوان دیگری نیز بر عقد اجاره مترتب است که در سه بخش: احکام مشترک بین اجاره اعیان و اعمال؛ احکام مختص به اجاره اعیان؛ و احکام ویژه اجاره اعمال، به مهم‌ترین احکام آنها اشاره می‌کنیم.

الف. احکام مشترک

● بر هر یک از موجر و اجیر از یک سو و مستأجر از سوی دیگر تحویل دادن منفعت و اجرت به دیگری واجب است. تسلیم منافع در اجاره اعیان به تسلیم ملک مورد اجاره، و در اجاره اعمال به اتمام کار مورد اجاره است؛ بنابراین، اجیر قبل از تمام کردن کار حق ندارد درخواست دستمز د کند؛ چنان که بعد از پایان کار، مستأجر حق سهل انگاری در پرداخت اجرت ندارد. البته اگر دو طرف توافق کرده باشند که همه یا بخشی از اجرت قبل از کار پرداخت گردد، طبق توافق عمل خواهد شد.^{۲۷}

● عین اجاره شده، در طول مدت اجاره، نزد مستأجر امانت است؛ بنابراین، در صورت بروز نقص، بلکه تلف آن، ضامن نیست؛ مگر آن که افراط یا تفریط کرده باشد. همچنین است عینی که از مستأجر - برای انجام دادن کاری روی آن - نزد اجیر است؛ مانند پارچه برای دوختن یا طلا برای ریخته گری. اگر اجیر با انجام دادن کاری مانند رنگ کردن، دوختن، حتی برش، آن را خراب کند، ضامن است؛ هر چند قصد او خراب کردن آن نبوده باشد. همچنین قصابی که برای کشتن حیوانی اجیر شده، اگر آن را بر غیر وجه شرعی ذبح کند، به گونه ای که حرام شود، ضامن است.^{۲۸}

● تمامی خیارهای جاری در بیع، مانند خیار رؤیت، عیب، غبن و شرط، جز خیارهای اختصاصی بیع، از قبیل خیار مجلس و حیوان، در قرارداد اجاره نیز جاری است.^{۲۹}

● هر جا که اجاره باطل باشد، اجرت به مستأجر باز گردانده می شود و موجر به مقداری که مستأجر از منافع آن بهره برده، استحقاق اجرة المثل دارد. همچنین است اجاره خود انسان برای کار. بنابراین، عامل (کارگر) مستحق اجرة المثل کار انجام داده است، نه اجرت تعیین شده (اجرة المسمی). در این جهت فرقی بین علم و جهل موجر و مستأجر به بطلان اجاره نیست. البته اگر منشأ بطلان، قرارداد بدون اجرت یا با اجرتی که عرفاً مالیت ندارد، باشد، موجر مستحق چیزی نخواهد بود.^{۳۰}

ب. احکام ویژه اجاره اعیان

● فروختن عین مورد اجاره پیش از اتمام مدت اجاره از سوی مالک صحیح است و موجب بطلان اجاره نمی شود.^{۳۱} همچنین مستأجر می تواند «عین اجاره شده» را در صورتی که شرط عدم اجاره به دیگری نشده باشد - به مبلغی کمتر یا همسان مبلغی که اجاره کرده و یا حتی بیشتر

از آن - به دیگری اجاره دهد. البته جواز اجاره به بیشتر از مبلغ اجاره شده در غیر خانه و مغازه است؛ اما در آن دو، جواز اجاره به بیشتر، منوط به انجام دادن کاری است که موجب کمال آنها شده باشد؛ مانند سفیدکاری، نقاشی و مانند آنها^{۳۲}.

● با مرگ یکی از موجر یا مستأجر، اجاره باطل نمی‌شود؛ مگر آن‌که مالکیت موجر بر منفعت محدود به زمان حیاتش باشد که با مرگ او اجاره باطل می‌شود^{۳۳}.

● اگر «عین اجاره داده شده» قبل از تحویل گرفتن یا کمی بعد از آن یا قبل از رسیدن وقت اجاره، تلف شود - مثلاً بسوزد یا ویران شود - اجاره باطل می‌شود. اگر در اثنای اجاره، تلف گردد، اجاره نسبت به مدت باقی مانده باطل و به همان مقدار مال الاجاره به مستأجر بازگردانده می‌شود^{۳۴}.

● اجاره دادن مشاع جایز است، خواه اجاره دهنده مالک جزء مشاعی از عین باشد و بخواهد آن را اجاره دهد و یا مالک تمامی عین باشد و سهمی از آن را به طور مشاع، مانند یک سوم یا یک دوم اجاره دهد. البته در فرض نخست، باید با اجازه شریکش عین را به مستأجر تحویل دهد. همچنین دو نفر می‌توانند خانه یا مغازه‌ای را مشترکاً اجاره و با رضایت و توافق یکدیگر در آن سکونت یا کسب کنند^{۳۵}.

● از جمله مصادیق اجاره اعیان که در نظام بانکی، کم و بیش رایج است و در ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا از آن نام برده شده، «اجاره به شرط تملیک» است^{۳۶}؛ بدین صورت که در قرارداد اجاره شرط می‌شود که چنانچه مستأجر به شرایط قرارداد عمل کند، موجر در پایان مدت اجاره، عین مورد اجاره را به ملک او در آورد.

از نظر شرایط، میان این نوع اجاره که در قانون مذکور از آن به «اجاره به شرط تملیک» تعبیر شده و آنچه در فقه مطرح است، تفاوتی وجود ندارد؛ و همه احکام و شرایط اجاره فقهی در آن جاری است. بنابراین، موجر بر اساس شرط ضمن عقدی که پذیرفته، موظف است در پایان مدت اجاره، در صورت عدم تخلف مستأجر از مفاد قرارداد، عین را به مستأجر منتقل و ملک او کند.

بر پایه قوانین بانکی، مورد اجاره می‌تواند اموال منقول یا غیر منقولی باشد که در امور خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدنی کاربرد دارد. مانند خانه، مطب، مغازه، خودرو، و ابزار و آلات خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدنی.

اجرت در «اجاره به شرط تملیک» عبارت است از قیمت تمام شده عین به انضمام سودی که با توجه به مدت اجاره تعیین می‌گردد. سود یاد شده جبران منافی است که اجاره دهنده (بانک) بابت معطل ماندن سرمایه از دست می‌دهد.^{۳۷}

تفاوت «اجاره به شرط تملیک» با «فروش اقساطی»^{۳۸} این است که در فروش اقساطی، خریدار از همان ابتدا مالک موضوع قرارداد می‌گردد، لیکن در اجاره به شرط تملیک تا پرداخت آخرین قسط اجاره بها - که پایان قرارداد است - مالک نمی‌شود و همچنان عنوان مستأجر را دارد. بنابراین، اگر عین مورد قرارداد بر اثر حوادث طبیعی یا غیر طبیعی از بین برود در فروش اقساطی از ملک خریدار رفته، اما در صورت دوم از ملک موجر رفته و ربطی به مستأجر ندارد؛ مگر آن‌که در نگهداری آن کوتاهی کرده باشد.^{۳۹}

● یکی دیگر از مسائل مطرح در اجاره اعیان، موضوع سرقتی است. سرقتی حق اولویی است که مستأجر، در ازای پولی که در اول کار به موجر می‌پردازد، بر عین مورد اجاره پیدا می‌کند و بر اساس آن، شخص مستأجری که سرقتی پرداخت کرده، در اجاره کردن آن ملک اولی از دیگران است.^{۴۰}

قبل از بیان مسائل و حکم سرقتی، لازم به یادآوری است که اجاره کردن املاک، خواه خانه یا مغازه و یا مالی دیگر، موجب پیدایی حقی - اضافه بر مفاد قرارداد اجاره - برای مستأجر نمی‌شود؛ به گونه‌ای که اجاره دهنده نتواند بعد از تمام شدن مدّت اجاره، مستأجر را خلع ید و خود بر ملک خویش استیلا پیدا کند.

به درازا کشیدن زمان اجاره و تجارت مستأجر یا وجهه و اعتبار و قدرت تجاری وی، هیچ کدام عامل پیدایی حقی جدید برای مستأجر نخواهد بود؛ بلکه وی باید با پایان یافتن مدّت اجاره، محلّ را تخلیه کند و عین اجاره شده را به صاحبش تحویل دهد. چنانچه بدون رضایت مالک همچنان در آن محل بماند، غاصب و گناهکار محسوب می‌شود؛ و در صورت تلف شدن عین، هر چند با آفات آسمانی، ضامن است و باید کرایه معمولی (اجرة المثل) آن مکان را تا زمانی که در اختیارش هست، بپردازد. اگر این شخص چنین مکان غصبی را به دیگری اجاره دهد، آن اجاره باطل و اجرت دریافتی بابت آن حرام است. سرقتی‌ای که شخص غاصب در این صورت از مستأجر دوم می‌گیرد، حرام است و در صورت تلف شدن آن، ضامن خواهد بود.^{۴۱}

● اگر کسی محلی را برای تجارت به مدت طولانی (مثلاً ۲۰ سال) اجاره کند و اجازه داشته باشد که آن را به دیگری اجاره دهد و در اثنای این مدت، اجاره بها ترقی کند، می‌تواند آن مکان

را به همان مقداری که اجاره کرده، به دیگری اجاره دهد و مقداری - برای اینکه به او اجاره بدهد - بر حسب توافق دو طرف، به عنوان سرقفلی دریافت کند^{۴۲}

● چنانچه مستأجر در ضمن قرارداد اجاره با اجاره دهنده شرط کند که تا وقتی ملک در اختیار اوست، مبلغ اجاره بها را زیاد نکند و حق بیرون کردن وی را نیز نداشته باشد، مستأجر می تواند در ازای تخلیه محل، از موجر یا شخصی دیگر، مبلغی به عنوان سرقفلی دریافت کند. همچنین اگر مستأجر ضمن قرارداد، شرط کند موجر محل را به دیگری اجاره ندهد، در سالهای بعد نیز به مقدار مال الاجاره نیفزاید، مستأجر می تواند در ازای گذشتن از این حق، یا تخلیه محل، مقداری به عنوان سرقفلی بگیرد^{۴۳}.

● مالک می تواند از فردی در ازای اجاره دادن مغازه به او - و نه دیگری - مقداری به عنوان سرقفلی از او بگیرد؛ چنان که مستأجر نیز در صورت داشتن حق واگذاری به غیر، می تواند در اثنای مدت اجاره، ملک را به شخصی سوم به مدت باقی مانده اجاره دهد و از او سرقفلی بگیرد^{۴۴}.

● یکی دیگر از مسائل مبتلا به در ارتباط با اجاره، «اجاره توأم با رهن» است که در میان بسیاری از متقاضیان خانه اجاره ای رایج است؛ بدین گونه که برای رهایی از اجاره بهای کلان، مبلغی پول را به عنوان رهن یا قرض به موجر می دهند تا هم صاحب خانه با آن پول کار کند و هم از این بابت، مال الاجاره تخفیف یابد و دو طرف بر روی این گونه اجاره توافق می کنند. این کار به یک صورت صحیح است و به یک صورت باطل. اگر خانه را اجاره کنند و در ضمن قرارداد اجاره شرط کنند که مبلغی را به عنوان قرض به صاحب خانه بدهند، اشکال ندارد. هر چند وجه اجاره از این جهت کم شود؛ اما اگر مال به عنوان قرض داده شود و ضمن قرض شرط گردد که مال الاجاره تقلیل یابد، حکم ربا را دارد و حرام است^{۴۵}.

ج. احکام ویژه اجاره اعمال

کسی که برای انجام دادن کاری اجیر شده است، در صورتی که در طول مدت اجاره بمیرد، اجاره باطل می شود؛ اما اگر کاری را قبول کند و آن را در ذمه خود قرار دهد، با مرگش، اجاره باطل نمی شود؛ بلکه دینی است که بر عهده اش ثابت است و پس از مرگ از ترکه اش برداشت می شود^{۴۶}.

● در اجاره اعمال، اجیر می تواند دیگری را برای کاری که پذیرفته - با همان اجرت یا بیشتر - اجیر کند به شرط آن که مباشرت وی قید نشده باشد؛ و نیز قراین موجب انصراف به آن وجود نداشته باشد. در این که اجیر می تواند متعلق عمل - مثلاً پارچه - را بدون اذن مالک به اجیر دوم

بدهد یا نه، اشکال است؛ هر چند جواز آن خالی از وجه نیست^{۴۷}.

● اجاره بر عملی که بر خود انسان واجب است، جایز نیست؛ خواه در واجبات عینی، مانند نمازهای یومیّه، یا کفایی بنابر احوط، مانند غسل دادن، نماز خواندن و دفن کردن میّت و آموزش قدر واجب از معارف دینی و نیز مقدار واجب از قرآن، مانند حمد و سوره^{۴۸}.

● اجاره بر عملی که بر دیگری واجب بوده و فوت کرده، جایز است، که از آن به «نیابت» تعبیر می‌شود؛ مانند نیابت از میّت در نمازهای روزانه، روزه یا حج؛ اما اجاره برای نیابت از فرد زنده در نمازهای واجب، باطل است. همچنین در نمازهای مستحب، بنابر احوط؛ گرچه حکم به جواز در نیابت از نماز مستحبی خالی از وجه نیست^{۴۹}.

● در اجاره برای حج مستحبی یا زیارت، قصد نیابت شرط نیست؛ بلکه همین اندازه که در قرارداد اجاره آورده شود که اجیر، عمل را به قصد اهدای ثواب آن به مستأجر یا میّت به جا آورد، کفایت می‌کند. حتّی بدون قصد اهدای ثواب هم اجاره صحیح است؛ بدین گونه که مقصود، ایجاد آن عمل در خارج به عنوان عملی راجح باشد؛ چه برای خودش یا برای کسی که قصد نیابت از او یا اهدای به او را دارد؛ به شرط آن که برای مستأجر، غرض عقلایی در تحقق آن عمل وجود داشته باشد^{۵۰}.

● اجاره بر محرّمات - در صورتی که متعلّق اجاره فی نفسه حرام باشد - مانند اجیر کردن کسی برای ساختن یا فروختن شراب یا اجاره نوازنده و خواننده برای غنا، حرام و باطل است^{۵۱}.

● استخدام در ادارات دولتی، شرکتها و مؤسسات خصوصی - که امروزه جمع کثیری از مردم با آن سروکار دارند - از نظر فقهی، عمدتاً در قالب عقد اجاره تصحیح پذیر است؛ چون حقیقت استخدام عبارت است از اجاره کار خود به دیگری، یا اجیر شدن برای دیگری در برابر حقوق یا دستمزد تعیین شده. کارمند یا کارگری که استخدام می‌شود تا در مدت تعیین شده، تنها برای استخدام کننده کار کند، جایز نیست در آن مدت برای خود یا دیگری کار کند؛ مگر در برخی امور جزئی که استخدام از آنها انصراف دارد و شامل آن امور نمی‌شود (مانند صرف نهار در مدّت متعارف)^{۵۲}.

در استفتایی که در این خصوص از امام (قدّس سرّه) به عمل آمد، پرسیده شد: «کارمند دولت جمهوری اسلامی، گاهی بدون اجازه سازمان، برای تشییع جنازه یا مجلس ختم، از محلّ خدمت خارج می‌شود؛ حقوقش چه صورت دارد؟» امام در پاسخ فرموده‌اند: «اگر از وظیفه، کوتاهی نموده، مقداری که کوتاهی کرده مدیون است^{۵۳}.

در استفتایی از محضر مقام رهبری (مدظله العالی)، از ایشان درباره تشکیل کلاسهای قرآنی در ساعات اداری سؤال شد؛ ایشان تصریح می‌کند: «صرف وقت اداری در کار غیر اداری جایز نیست و نماز هم در حدی اجازه داده می‌شود که لطمه‌ای به کار نخورد و حقی از مراجعین تضییع نشود.»^{۵۴}

● اگر کسی یا سازمانی کارمند یا کارگری را برای انجام دادن کاری استخدام کند؛ اما در طول مدت قرارداد، آن کار را به وی محوّل نکنند، باید حقوق و دستمزد او را بپردازد؛ هر چند کارمند یا کارگر در آن مدت بیکار بوده یا به کار شخصی پرداخته باشد.^{۵۵}

● پزشکی که در معالجه بیماری مباشرت دارد، مانند جراح، در برابر کار خود ضامن است. همچنین اگر به طریقی که امروزه در جامعه متداول است، مداوا نماید؛ اما اگر دارویی را پیشنهاد کند و بگوید: «این دارو برای فلان بیماری مفید است»، یا بگوید: «دوای تو این است»، بدون آن‌که بیمار را وادار به خوردن آن دارو بکند، بنابر اقوی ضامن نیست.^{۵۶}

● چنانچه پزشک از ضمان تبری بجوید و بیمار یا ولی او نیز بپذیرد - در صورتی که در مداوا کوتاهی نکرده و احتیاط لازم را کرده باشد - بنابر اقوی، ذمه‌اش بری است و در برابر عوارض احتمالی مداوا، مسئولیتی ندارد.^{۵۷}

● گرفتن اجرت برای طبابت جایز است؛ هر چند شغل طبابت از واجبات کفایی به شمار می‌رود؛ طبابت همچون دیگر صنایع و حرفه‌های مورد نیاز در جامعه که سامان یافتن زندگی مردم بدانها بستگی دارد، در برابر عوض برای انسان الزام آور خواهد بود، نه بدون عوض و مجانی. بلکه دریافت اجرت بر طبابت، حتی اگر بر طبیب واجب عینی هم باشد، جایز است.^{۵۸}

● دریافت اجرت در برابر تعزیه خوانی بر ماتم حضرت سیدالشهدا و دیگر معصومان علیهم السلام جایز است؛ هر چند بهتر است اجرت در برابر کارها و امور مقدماتی تعزیه خوانی، مانند رفتن به محل برگزاری عزاداری محاسبه شود، نه خود تعزیه خوانی.^{۵۹}

● اگر کسی یا سازمانی از شخصی بخواهد که برایش کاری انجام دهد و شخص آن کار را بکند، در صورتی که کار انجام گرفته از کارهای اجرت دار باشد و عامل، کار را مجانی انجام نداده باشد، مستحق اجرت معمولی (الجره المثل) خواهد بود؛ و اگر عامل قصد تبرع داشته، مستحق اجرتی نیست؛ هر چند قصد کارفرما، دادن اجرت بوده است.^{۶۰}

● اگر انسان برای ظالمی کار کند، در صورتی که نفس کار مباح باشد، مانند کشاورزی و دامپروری، و اجرت دریافتی در مقابل کار حلال باشد، اشکالی ندارد.^{۶۱}

● استخدام مسلمانان در مؤسسات کليميان - در صورتی که بدانند به اسرائيل کمک می کنند - جایز نیست و حقوق و اجرت دریافتی از این مؤسسات حرام است. در موارد شک در کمک رسانی به اسرائيل نیز نباید وارد چنین مؤسساتی شوند^{۶۲}.

● تعمیرکاری که چیزی را تعمیر کرده، در صورت عدم تعیین اجرت، مستحق اجرة المثل است و در صورت مشخص نبودن اجرة المثل، باید با یکدیگر مصالحه کنند^{۶۳}.

نتیجه

از آنچه در اقسام، ابعاد و احکام اجاره گفته شد، این نتایج گرفته می شود:
اولاً ورود در بازار کار و ارتباط با مسائل اقتصادی، مثل مسائل عبادی، نیاز به تفقه در دین و آگاهی از مسائل شرعی آن دارد؛ چنان که امام علی (ع) خطاب به بازرگانان می فرمود:
يا مَعْشَرَ التَّجَّارِ، اَلْفَقْهُ ثُمَّ اَلْمَتْجَرُ، اَلْفِقْهُ ثُمَّ اَلْمَتْجَرُ، اَلْفِقْهُ ثُمَّ اَلْمَتْجَرُ^{۶۴}؛
ای جماعت بازرگانان! نخست احکام داد و ستد را بیاموزید، سپس تجارت کنید؛ اول، فقه، سپس تجارت؛ اول فقه سپس تجارت.

ثانیاً، بر خلاف تصوّر برخی که مسائل مربوط به اجاره را در اجاره اعیان و اجاره خانه و ملک محدود می کنند، بخش عمده ای از مسائل و مباحث اجاره به اجاره اعمال اختصاص دارد که آگاهی از آن بر همگان، به ویژه کارکنان دولت ضرورت دارد.

پی نوشتها:

۱. العین، ج ۶، ص ۱۷۳.
۲. همان، ج ۵، ص ۴۰۳.
۳. لسان العرب، ج ۱، ص ۷۸.
۴. مستند العروه (الاجاره)، ص ۹.
۵. فصوص (۲۸)، آیه ۲۶.
۶. کشف (۱۸)، آیه ۷۷.
۷. طلاق (۶۵)، آیه ۶.
۸. وسائل الشیعه، ج ۱۷، ص ۲۳۹، حدیث ۲۲۴۲۴.
۹. ر.ک: تهذیب الاحکام، شیخ طوسی، ج ۶، ص ۳۵۳، دار الکتب الاسلامیه، تهران؛ الحدائق الناضرة، محدث بحرانی، ج ۲۱، ص ۵۹۶، مؤسسه النشر الاسلامی، قم.
۱۰. وسائل الشیعه، ج ۱۷، ص ۲۳۹، حدیث ۲۲۴۲۳.
۱۱. ر.ک: العروه الوثقی، سید محمد کاظم یزدی، ج ۲، ص ۳۹۷، مؤسسه مطبوعاتی اسماعیلیان قم و تحریر الوسیله، امام خمینی، ج ۱، ص ۵۲۴، مؤسسه النشر الاسلامی، قم.

۱۲. ر.ک: مستند العروه (الاجاره)، ص ۱۱۲.
۱۳. تحریر الوسیله، ج ۱، ص ۵۲۷، م ۹.
۱۴. القواعد الفقہیہ، بجنوردی، ج ۷، ص ۱۰۳.
۱۵. تحریر الوسیله، ج ۱، ص ۵۲۵، م ۲.
۱۶. همان.
۱۷. همان.
۱۸. جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۶۱.
۱۹. همان، ص ۲۶۰.
۲۰. تحریر الوسیله، ج ۱، ص ۵۲۵.
۲۱. همان.
۲۲. همان.
۲۳. همان.
۲۴. عروه، ج ۲، ص ۳۹۸.
۲۵. همان؛ تحریر الوسیله، ج ۱، ص ۵۲۶.
۲۶. تحریر الوسیله، ج ۱، ص ۵۲۹، م ۱۵.
۲۷. همان، م ۱۶.
۲۸. همان، ص ۵۳۶، م ۳۹.
۲۹. جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۱۷.
۳۰. تحریر الوسیله، ج ۱، ص ۵۳۱، م ۲۳.
۳۱. همان، ص ۵۲۷، م ۱۰.
۳۲. همان، ص ۵۳۲، م ۲۵.
۳۳. همان، ص ۵۲۸، م ۱۱.
۳۴. همان، ص ۵۳۱، م ۲۱.
۳۵. همان، ص ۵۳۲، م ۲۴.
۳۶. قانون عملیات بانکی بدون ربا، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
۳۷. حقوق بانکی، محمدرضا خاوری، ص ۲۵۰؛ مؤسسه بانکداری ایران، بانک مرکزی جمهوری اسلامی. تهران ۱۳۷۱.
۳۸. فروش اقساطی، بدین گونه است که متقاضی با مراجعه به بانک، مشخصات کالای مورد نیاز خود را در اختیار بانک می‌گذارد و بانک آن کالا را به صورت نقد می‌خرد و به صورت اقساطی و مدت‌دار با درصدی مشخص از سود به متقاضی می‌فروشد.
۳۹. قانون عملیات بانکی بدون ربا، فصل سوم، ماده ۱۰ و ۱۱.
۴۰. توضیح المسائل مراجع، ج ۲، ص ۷۸۵.
۴۱. همان، ص ۶۵۱-۶۵۰، م ۲۸۴۸-۲۸۴۶؛ تحریر الوسیله، ج ۲، ص ۵۵۲-۵۵۳.
۴۲. توضیح المسائل مراجع، ج ۲، ص ۷۸۵؛ م ۲۸۴۹؛ تحریر الوسیله، ج ۲، ص ۵۵۳.
۴۳. تحریر الوسیله، ج ۲، ص ۵۵۴-۵۵۳.
۴۴. همان، ص ۵۵۴.
۴۵. استفتانات امام خمینی، ج ۲، ص ۲۰۵، ۲۸، ۲۰۶، ۲۹؛ توضیح المسائل مراجع، ج ۲، ص ۷۹۰، م ۱۳.



شوشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

۴۶. تحریر الوسیله، ج ۱، ص ۵۲۸، م ۱۱.
۴۷. همان، ص ۵۳۳-۵۳۲، م ۲۶.
۴۸. عروة الوثقی، ج ۲، ص ۴۴۲، م ۱۳.
۴۹. همان، ص ۴۴۳، م ۱۷.
۵۰. همان، ص ۴۴۴، م ۲۱.
۵۱. تحریر الوسیله، ج ۱، ص ۵۲۵؛ مصباح الفقاهه ۱/۱۶۴-۱۶۶.
۵۲. تحریر الوسیله، ج ۱، ص ۵۳۳، م ۲۷.
۵۳. استفتانات، ج ۲، ص ۵۰، س ۱۳۷.
۵۴. فقه مدیریتی، پژوهشکده تحقیقات اسلامی، ص ۷۷ (به نقل از استفتانات منتشر نشده مقام معظم رهبری).
۵۵. تحریر الوسیله، ج ۱، ص ۵۳۰، م ۱۹.
۵۶. همان، ص ۵۳۶، م ۴۱.
۵۷. عروة الوثقی، ج ۲، ص ۴۲۵، م ۶.
۵۸. همان، ص ۴۵۵، م ۱۷.
۵۹. همان، ص ۴۵۰، م ۲.
۶۰. تحریر الوسیله، ج ۱، ص ۵۰۶، م ۳۶.
۶۱. استفتانات، ج ۲، ص ۲۱۱، س ۴۱.
۶۲. توضیح المسائل مراجع، ج ۲، ص ۶۵۷، س ۸۶.
۶۳. استفتانات، ج ۲، ص ۲۱۲، س ۴۴.
۶۴. الکافی، ثقة الاسلام کلینی، ج ۵، ص ۱۵۰.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی