

فصلنامه بین المللی قانون یار

License Number: ۷۸۸۶۴ Article Cod: Y6SH19A150 ISSN-P: ۲۵۳۸-۳۷۰۱

بررسی زمان تحقیق تسلیم منفعت در عقد اجاره

(تاریخ دریافت ۱۴۰۰/۰۷/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۰/۱۲/۱۸)

مهسا فریدونی

کارشناس ارشد حقوق خصوصی و عضو مرکز وکلای قوه قضاییه

چکیده

در قرارداد اجاره با لحاظ اینکه اصولاً مستأجر فقط هنگامی مکلف به پرداخت عوض قراردادی این پرسش مطرح می شود که منفعت موضوع معامله به وی تسلیم شده باشد تسلیم منفعت چه زمانی تحقق می یابد که این تکلیف بر عهده مستأجر قرار گیرد. در اجاره اشیا آنچه ظاهراً مورد اتفاق فقیهان امامیه قرار دارد این است که صرفاً با تسلیم عین، مستأجر ملزم به پرداخت اجاره بها می شود؛ ولی پذیرش این دیدگاه برای بعضی صاحب نظران دشوار آمده، زیرا منفعت امری تدریجی الحصول بوده، در حین تسلیم عین به مستأجر وجود ندارد.

واژگان کلیدی: اجاره، منفعت، تسلیم منفعت، مالکیت منفعت، موجر و مستأجر

بخش اول: کلیات و مفاهیم اولیه

با توجه به اینکه اجرای همزمان تعهدهای متقابل در مواردی که مورد تعهد عین (اعم از معین و کلی) باشد امری امکان پذیر است، در عمل مشکلی به وجود نمی آید. تمام گفتگوها درخصوص قراردادهایی مانند اجاره است که مورد تعهد در آن منفعت است زیرا با لحاظ این که اجزای منفعت تدریجی الحصولند که در اجزای زمان به وجود می آیند مبادرت به تسلیم همه آنها یکباره و مقارن با زمان دریافت عوض، در عمل، ناممکن به نظر می رسد.

۱- تعریف لغوی اجاره

اجاره به کسر و ضم و فتح همزه بکار رفته است، لیکن لفظ مشهورتر آن با کسر تلفظ می شود از نظر برخی اهل لغت، اجاره مصدر سماعی فعل، آجره بر وزن ضرب و قتل می باشد که مضارع آن، «یوجر» است. (جزیری، ۲۰۰۴، ص ۹۵) «اجر» یا «اجرت» از نظر لغوی و عرفی به معنای جزای عمل است، اما اجاره به معنای کرایه دادن، در اختیار گذاشتن، پناه دادن و امان دادن آمده است و اجاره بها، مالی است که مستأجر به موجر می دهد و مفهوم اصطلاحی فقهی و شرعی آن نیز به این معنی نزدیک است. در قانون مدنی ایران در ماده ۴۶۶ اجاره چنین تعریف شده است: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.» در عقد اجاره با وجود اینکه موجر منافع ملکش را به دیگری تملیک کرده اما همچنان عین، متعلق به خود اوست و در این مورد هیچ خدشه ای وارد نمی شود و او صاحب اختیار عین ملک است و می تواند آن را به هر نحوی چه به ارث یا به وقف یا به بیع انتقال دهد بدون اینکه خدشه ای به قرارداد اجاره وارد آید و در این مورد مستأجر نمی تواند دخالتی داشته باشد و به بهانه مالک بودن منافع ملک، مانع از انتقال شود و یا در حالت عکس آن: قراردادی که موجر با مستأجر بسته، عقد اجاره است و این عقدی است لازم و طرفین نمی توانند هر یک به دلایل شخصی و به طور جداگانه از زیر بار آن شانه خالی کنند و همانطور که در صفحات بعدی خواهیم خواند انتقال عین مستأجره هیچ خدشه ای در استفاده مستأجر از منافع عین تا پایان مدت قرارداد اجاره وارد نمی کند.

۲- عقد اجاره در فقه

در کتاب شریف شرح دوعه عقد اجاره چنین تعریف شده: «الاجاره، هی العقد علی تملک المنفعه المعلومه بعوض معلوم» یعنی اجاره عبارت است از عقدی که متعلقش، تملک منفعت معلوم در مقابل عوض معلوم باشد. در کلام فقهاء مشابه تعریف فوق آمده که: «الاجاره عقد علی المنافع بعوضه» یعنی اجاره در شرع مقدس عبارت است از تملک منفعت خاص به عوض معلوم و ماهیت آن نقل منافع است با بقاء اصل مال. عقد اجاره اموال عبارت است از عقدی که به موجب آن مؤجر ملتزم می شود انتفاع مستأجر را نسبت به مورد اجاره برای مدت معین با اجاره بهای معین فراهم نماید. اجاره مانند بیع

از عقود تملکی معوض است با این فرق که موضوع عقد بیع عین مال است ولی موضوع عقد اجاره، منافع مال است به همین جهت برخی از شارحین قانون مدنی مبادرت به تعریف عقد اجاره نموده اند مانند «اجاره عقدی است که به موجب آن احد طرفین منافع عین مستأجره را در مقابل عوض معلوم و برای مدت معینی به طرف دیگر تملیک می کند». (دلشاد، ۱۳۸۵، ص ۴۵)

۳- خصوصیات عقد اجاره

در عقد اجاره، اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده مستأجر و مال مورد اجاره را عین مستأجره می گویند؛ تفاوت عقد اجاره و عقد بیع در آنست که عقد بیع تملیک عین و منفعت به عوض معلوم است در حالیکه عقداجاره تملیک منفعت برای مدت معین به عوض معلوم میباشد، بنابراین در عقد اجاره حتما باید مدت تعیین شود. با توجه به موارد فوق می توان خصوصیات عقد اجاره را به ۸ مورد تقسیم نمود که هر کدام جداگانه مورد بررسی قرار می گیرد:

۱- معاوضی بودن عقد اجاره ۲- تملیکی بودن عقد اجاره ۳- رضائی بودن عقد اجاره ۴- لازم بودن عقد اجاره ۵- موقتی بودن عقد اجاره ۶- ایجابی بودن تعهد حاصل از عقد اجاره ۷- تدریجی بودن عقد اجاره ۸- شخصی بودن تعهد حاصل از عقد اجاره.

الف) معاوضی بودن عقد اجاره

اجاره، عقدی است معوض، زیرا موجر در قبال انتقال منافع به مستأجر و مالکیت مستأجر از مورد اجاره، عوض معینی را در یافت می کند و در تعریف اجاره نیز گفتیم تملیک منفعت در برابر عوض معین برای مدت مشخصی است، عوض که اجاره بها نامیده می شود در حقیقت، از عناصر اصلی عقد اجاره است. وجه تمایز عقد اجاره با عقد عاریه در این است که اجاره تملیک منفعت است با عوض، عاریه، اذن در انتفاع از منفعت است بدون عوض. یعنی در واقع، اصل در اجاره معوض بودن است و اصل در عاریه، بر غیر معوض و تبرعی بودن است، البته در عقد عاریه نیز می تواند شرط عوض نمود، همچنین وجه تمایز عقد اجاره با عقد هبه منافع نیز در همین ویژگی است. به هر حال، عدم تعیین اجاره یا تراضی مبنی بر اینکه در عقد اجاره، اجاره بها نباشد یا بدون عوض بوده باشد موجب بطلان عقد اجاره است. البته لازم نیست اجاره بها حتما مقداری وجه یا پول باشد، ممکن است منفعت مال با وجود

حق و با دین بوده باشد. معهذاً، عوضی را که طرفین در باره اجاره اموال نسبت به آن توافق و تراضی می نمایند در اصطلاح اجرت اله سمی یا اجاره بها گویند و در خصوص اجاره اشخاص به آن اجرت اطلاق می شود، در واقع اجرت المسمی ریشه قرار دادی دارد لیکن اگر شخص بدون اذن و انعقاد قرارداد از ملک دیگری استفاده نماید با منافع آنرا از بین ببرد می بایست اجرت المثل، یعنی اجاره امثال و نظایر آنرا پرداخت کند که بعنوان بدل استیفاء یا تقویت منافع خواهد بود. (امامی، ۱۳۷۸، ص ۷۸)

ب) تملیکی بودن عقد اجاره

اجاره تملیک منفع است، یعنی مستأجر به محض انعقاد صحیح عقد اجاره، مالک منافع عین مستأجره در مدت اجاره می گردد. تفاوت اجاره با حق انتفاع در همین معناست که در حق انتفاع، صاحب حق انتفاع، مالک موضوع حق انتفاع نمی گردد و اثر حق انتفاع انتزاع و جدا کردن منفعت از عین نیست و صاحب حق انتفاع فقط حق بهره برداری و استفاده از منافع آنرا داراست، حال آنکه مستأجر در عقد اجاره مالک منافع مورد اجاره می گردد و به محض انعقاد عقد اجاره، منافع از ملکیت مالک عین، خارج و به ملکیت مستأجر در می آید و در حقیقت در این حالت دو مالک پیدا می کند: یکی مالک عین و دیگری، مالک منافع. (همان، ص ۷۹)

ج) رضائی بودن عقد اجاره

عقود به دو دسته کلی رضائی و عینی تقسیم می شوند. عقود عینی، آن دسته از عقود است که به صرف ایجاب و قبول واقع نمی شود بلکه احتیاج به امر دیگری دارد، به عبارت دیگر برای انعقاد و صحت آن محتاج به شکل مخصوص با شرط خاصی است. عقدی را که علاوه بر ایجاب و قبول نیازمند به قبض نیز می باشد، عقد عینی گویند و عقود رضایی آن دسته از عقود است که به صرف ایجاب و قبول محقق می گردد و قبض و اقباض و تسلیم و تسلم از شرایط صحت آن نیست بلکه از الزامات و تعهدات ناشی از عقد است. اصل، در فقه امامیه و حقوق مدنی بر رضائی بودن عقود است و عینی بودن بر خلاف اصل است، به همین جهت قانونگذار عقود عینی را بر شمرده که عبارتند از رهن، هبه، بیع صرف، حبس اعم از عمری و رقبی و سکنی و بنا بر نظر غیر مشهور، وقف از عقود عینی محسوب است و سایر عقود از جمله عقود رضائی اند به همین جهت در ماده ۴۷ ق.م آمده است: در

حبس اعم از عمری و غیره قبض شرط استه یا در ماده ۷۹۸ ق.م.آ آمده است: «هبه واقع نمی شود مگر با قبول و قبض کسی که به وی هبه شده است»، یا در ماده ۷۷۲ ق.م. در خصوص رهن مقرر داشته: «مال مرهون باید به قبض مرتهن یا به تصرف کسی که بین طرفین معین می گردد، داده شود ولی استمرار قبض شرط صحت معامله نیست». بنابراین، با التفات بر اینکه شکل یا عمل خاصی را جهت اجاره از قبیل قبض و اقباض شرط صحت عقد اجاره ندانسته، لذا عقد جزء عقود رضایی محسوب و به صرف ایجاب و قبول محقق می گردد و تسلیم مورد اجاره به مستأجر و پرداخت اجاره بها از تعهدات حاصل و ناشی از عقود اجاره محسوب است نه از شرایط تحقق و صحت آن.

چ) لازم بودن عقد اجاره

عقد اجاره همانند عقد بیع جزء عقود لازم است، یعنی هیچ یک از طرفین عقد حق بر هم زدن و فسخ آنرا ندارد مگر در موارد معینه و عقد اجاره به فوت یا جنون یکی از طرفین عقد منفسخ نمی گردد در مدت اجاره هیچ یک از مؤجر و مستأجر نمی توانند آنرا یک جانبه بر هم بزنند یا فسخ کند، البته در اقاله با تفاسخ، یعنی بر هم زدن عقد با توافق و تراضی یکدیگر بلامانع است.

ح) موقتی بودن عقد اجاره

منظور از موقتی بودن عقد اجاره این است که تملک منافع محدود به مدت معین است به همین مناسبت در ماده ۴۶۸ ق.م.آ آمده است که «در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است». تعیین مدت اجاره از این جهت اهمیت دارد که هر گاه منفعت مال بطور دائم به دیگری واگذار شود دیگر مالکیت عین مصداق و ظهور خارجی پیدا نمی کند. بلکه دیگر اینکه تعیین مدت اجاره همیشه به وسیله طول مدت زمان نیست ممکن است به واسطه تعیین مسافت یا مقصد و هدفی بوده باشد. (همان، ص ۸۱) البته در مواقعی قانونگذار حتی پس از انقضاء اجاره، استمرار و ادامه رابطه استیجاری را پیش بینی کرده است: یکی در خصوص اعمال عسر و حرج و دیگر در خصوص اماکن تجاری و محل کسب است که حتی پس از انقضاء مدت اجاره تخلیه این اماکن تابع شرایط و تشریفات خاص مانند اینکه اگر مالک بخواهد تخلیه کند باید نیاز شخصی خود را ثابت کند یا در مواردی با اثبات تخلفات مستأجر امکان تخلیه است مانند انتقال مورد اجاره به غیر با تغییر شغل با عدم پرداخت اجور و یا تعدی و تفریط که بطور عمده، این مقررات مبتنی بر احکام ثانویه است.

خ) ایجابی بودن تعهد حاصل از عقد اجاره

عقود از حیث ماهیت ممکن ایجابی و یا سلبی و یا اینکه گاه ایجابی و گاه سلبی باشند. مقصود از عقود ایجابی، عقود هستند که تأثیر آنها بر حسب انشاء ایجاد تعهد متقابل با ایجاد التزام متقابل نماید خواه مبادله هم در آن باشد مانند بیع و اجاره خواه نباشد مانند نکاح که زوجین در مقایسه هم فقط تعهداتی دارند. به عبارت دیگر در عقد اجاره از جانب موجر تعهد ایجابی حاصل می شود نه سلبی. (همان، ص ۸۱)

ک) تدریجی بودن عقد اجاره

عقد تدریجی در مقابل عقد غیر تدریجی یا عقد فوری استعمال می شود، عقد فوری عقدی است که نتیجه آن بلافاصله پس از ایجاب و قبول حاصل می گردد و تعهد طرفین به اجزاء زمان بستگی ندارد. مانند عقد بیع که مالکیت با بیع نسبت به ثمن و مالکیت مشتری نسبت به مبیع بی درنگ از انعقاد عقد تحقق می یابد ولی در عقد اجاره چنین نیست و تعهدات ناشی از آن به اجزاء زمان بستگی دارد به همین جهت عقد اجاره عقد مستمر نامیده می شود.

گ) شخصی بودن تعهد حاصل از عقد اجاره

منظور از شخصی بودن تعهد حاصل از عقد اجاره، در مقابل عینی بودن است. به بیان دیگر حق دینی، در مقابل حق عینی است. زیرا تملیک حاصل از عقد اجاره ظهور خارجی مانند تملک حاصل از عقد بیع ندارد. لذا عقد اجاره را عقد تعاهدی گفته اند. عقد اجاره ایجاد التزام و تعهد شخصی بین موجر و مستأجر می کند که متعلق آن منافع عین معینی است.

بخش دوم: نظریه ی تملیکی بودن عقد اجاره

عقد اجاره یک عقد تملیکی است که بنا بر تعریف مشهور، ماهیت این عقد «تملیک منفعت در مقابل عوض معلوم» است. در ماده ی ۴۶۶ قانون مدنی ایران نیز همین ماهیت، برای عقد اجاره به رسمیت شناخته شده است. در این تعریف عقد به منزله ی جنس است و شامل دیگر عقود نیز می شود. با تعلق عقد به «منفعت»، بیع و صلح به اعیان و نیز با قید معوضه، وصیت به منفعت خارج گردیده و با قید

معلومه، مهریه قرار دادن منفعت خارج می شود. زیرا در مقابل تعیین مهریه، عوض معلومی وجود ندارد گرچه اکثر فقها مهر را عوض بضع قلمداد کرده اند. اما این تعریف مانع اغیار نیست، زیرا شامل صلح بر منفعت در برابر عوض معلوم نیز می شود؛ در حالی که صلح، عقدی مستقل است. (شهید ثانی، ۱۳۸۷، ص ۲۳۶) گروهی دیگر از فقهای متقدم و مؤخر (حلی، ۱۴۰۲، ص ۱۳۹)، تعریف دیگری از عقد اجاره ارائه داده اند که ضمن پذیرش تملیکی بودن ماهیت عقد اجاره، ثمرهی آن را تملیک منفعت به عوض معلوم می دانند. (همان، ص ۱۴۰) در توجیه این تعریف آمده است که اجاره، تملیک منفعت نیست؛ بلکه ذات منفعت، قائم به عین است و به همین جهت مؤجر می گوید: «خانه را اجاره دادم.» و نمی گوید: «منفعت خانه را اجاره دادم...» به این سبب عقد اجاره از اکثر عقود متمایز می گردد؛ مانند عقد بیع، صلح، رهن، هبه و مانند آن. زیرا این عقود قائم به موضوعاتشان هستند؛ مثلاً ماهیت عقد بیع، تملیک عین به عوض معلوم است و خود عقد، مقتضی تصرف در بیع را فراهم می آورد بر خلاف اجاره که قائم به ذی المنفعه (عین مستأجره) است و تنها مالکیت در منفعت به تملیک عین را اقتضا دارد. پس اگر بنا بر حصول تملیک منفعت در اجاره باشد، این امر خود عین اجاره نیست، بلکه نتیجه ای است که از اجاره حاصل می شود و از آن اثر می پذیرد. (کاتوزیان، ۱۳۹۴، ص ۳۴۸) طبق این نظر ماهیت عقد اجاره آن است که عین برای انتفاع در اختیار مستأجر قرار بگیرد ولی در نتیجه ی این کار مستأجر مالک منافع می شود. ایراد وارد بر تعریف مذکور آن است که تملیک منفعت، ثمره ی عقد نیست. بلکه ثمرهی ایجاب است و مؤجر با ایجاب خود بعد از قول مستأجر، منفعت عین مستأجره را به تملیک مستأجر در می آورد. به عبارت دیگر عقد، مجموع دو التزام است که یکی از آنها قائم به ایجاب کننده و دیگری قائم به قبول کننده است و این دو التزام به گونه ای خاص به یک دیگر مرتبط هستند. مضاف بر این که تملیک منفعت از خلال تعلق آن به عین حاصل می شود و ادعایی بر این که مفهوم اجاره همان تملیک مطلق است، وجود ندارد؛ بلکه حصه ی خاصی که به منفعت تعلق دارد، تملیک می شود. (شهید اول، پیشین، ص ۶۷) در قانون مدنی نیز تملیکی بودن عقد اجاره با پاره ای از آثار آن سازگار به نظر نمی رسد. از جمله این که به موجب بند ۳ از ماده ی ۴۹۰ قانون مدنی، مستأجر باید اجاره ی تمام مدت را در صورت عدم تعیین موعد نقد و یک جا پردازد و در عقود معوض، هر یک از دو طرف می تواند تسلیم مالی را که به عهده دارد، موقوف به اجرای تعهد طرف دیگر کند. بنا بر تعریف ماده ی ۴۶۶ این قانون در عقد اجاره، منفعت مالی در برابر اجاره بها تملیک شده است. پس بر طبق قواعد معاوضه در صورتی مستأجر مکلف به دادن تمام اجاره می گردد که مالک به تسلیم

منفعت مبادرت کرده باشد؛ اما آیا مؤجر قادر به تسلیم تمام منفعت به مستأجر می باشد؟ حال آنکه می دانیم لحظه ای با ذره‌های منفعت به تدریج و در آینده به وجود می آید، پس چه گونه می توان همه ی آن را یک باره به مستأجر داد و در برابر، مستأجر را ملزم به تأدیهی تمام اجاره بها نمود. به همین جهت ابو حنیفه و مالکی و پیروان ایشان اعتقاد دارند که تملک منفعت تنها به وسیله ی عقد امکان ندارد، زیرا منفعت معدوم است و معدوم به ملکیت در نمی آید، تنها هنگام استفادهی منفعت می توان ادعا کرد که مستأجر در نتیجه ی عقد، مالک آن شده است. بنابر این مستأجر به همان اندازه که از منفعت استفاده می کند مدیون اجاره بها می باشد. (کاتوزیان، ۱۳۹۴، ص ۳۵۹) برخی از فقها بیان کرده اند که اجرت در عقد اجاره از حین عقد تماما به تملیک مؤجر در می آید، اما اجاره با تلف عین قبل از قبض، بعد از آن با در اثناء مدت، باطل می شود و مستأجر کلا با بعضا از حین بطلان عقد، حق مراجعه به مؤجر را برای مطالبهی اجاره بهای پرداخت شده دارد. این وضعیت مانند وضعیتی است که برای عقد بیع با تلف بیع، قبل از قبض رخ می دهد که این امر کاشف از عدم ملکیت باع بر مبیع از ابتدا است و این امر مشکل است؛ زیرا با تلف عین مستأجره، عدم مالکیت مؤجر بر منفعت، برای تمام مدت اجاره کشف می شود. پس تمام اجرت نیز از ابتدا به مؤجر متخلف تملیک نمی شود. تفاوت بین تلف مبیع قبل از قبض و تلف عین مستأجره در این جا واضح است، زیرا مبیع در هنگام بیع مال موجودی است که عوض در مقابل آن قرار می گیرد، اما منفعت در عقد اجاره فی الحال موجود نیست و تنها به مقدار بقای عین، مستأجر می تواند منفعت آن را استیفاء نماید و بدین ترتیب چنان چه مؤجر در اجرت تصرف کند به نسبت آنچه در مقابلش منفعت قرار نگرفته، تصرف مؤجر فضولی است و از این جهت مشخص می شود که دلیل بطلان عقد اجاره در صورت تلف کل یا بعض از عین، عدم مالکیت مؤجر بر مورد اجاره است.

بخش سوم: چگونگی تعیین منفعت در اجاره

دلیل اعتبار روش های مورد اشاره برای تعیین منفعت، متعارف بودن آن راه ها در بین مردم است و چون ادله شرعی نیز بر اساس فهم عرفی تفسیر می گردد و بر اهل عرف القاء شده است و تحدید شرعی نیز برخلاف این راه ها وارد نشده است، از این رو راه های مزبور را باید از نظر شرعی نیز معتبر شمرد. این روش ها حصری نیست و ضابطه اصلی آن هر راهی است که به طور عرفی بتوان به وسیله آن میزان منفعت را تعیین نمود؛ بنابراین ممکن است در آینده راه های دیگری نیز برای این منظور در

میان اهل عرف مرسوم گردد. گاهی ممکن است عرف جانشین اراده دو طرف شود و آنان را از هر گونه تصریح بی نیاز کند. این امر ناشی از آن است که ملاک اصلی برای تعیین منفعت، تشخیص عرف است. بنابراین اگر عرف میزان منفعت را بدون تصریح به آن، معلوم بداند، کافی بوده و اجاره صحیح خواهد بود. به بیان دیگر، معلوم عرفی می تواند موضوع اجاره قرار گیرد. (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ص ۲۳)

بند اول: روش های معلوم کردن منفعت در عقد اجاره

یکی از فقها چند روش برای معلوم کردن منفعت ذکر کرده است: (یزدی طباطبایی، ۱۳۹۲، ص ۴۵)

۱) معلوم کردن منفعت از روش تعیین مدت؛ مانند اجاره یک منزل مسکونی برای یک روز با یک ماه
 ۲) معلوم کردن منفعت از روش تعیین عمل؛ مانند اجیر کردن یک خیاط برای دوختن یک لباس به شکل مخصوص؛ ج. معلوم کردن منفعت از روش تعیین دفعات استفاده مانند اجاره یک نوار فیلم ویدیویی برای یک بار دیدنی این روش ها کم و بیش در کتاب های حقوقی نیز ذکر شده است؛ در قانون مدنی ایران ضمن تقسیم اجاره به اجاره اشیاء و حیوان و انسان، به لزوم تعیین مدت و منفعت تصریح شده است. ماده ۴۶۸ این قانون می گوید: «در اجاره اشیاء، مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است». و ماده ی ۵۰۷ تصریح می کند:

«در اجاره حیوان، تعیین منفعت یا به تعیین مدت اجاره است یا به بیان مسافت و محلی که راکب با محمول باید به آنجا حمل شود». ماده ۵۱۴ مقرر می دارد: «خادم یا کارگر نمی تواند اجیر شود مگر برای مدت معینی یا برای انجام امر معینی». بعضی دیگر از مواد قانونی نیز به برخی راه های تعیین منفعت اشاره کرده اند، مانند ماده ۱۳۶ قانون دریایی که می گوید: «تمام یا قسمتی از کشتی را برای مدت معینی و یا برای یک یا چند سفر می توان اجاره کرد».

در مورد چگونگی تعیین منفعت باید به چند نکته توجه داشت :

اولاً: دلیل اعتبار روش های واقعی مورد اشاره برای تعیین منفعت، متعارف بودن آن راه ها در بین مردم است و چون ادله شرعی نیز بر اساس فهم عرفی تفسیر می گردد و بر اهل عرفان القا شده است و تجدید شرعی نیز بر خلاف این راه ها وارد نشده است، از این رو راه های مزبور را باید از نظر شرعی

نیز معتبر شمرده؛ (سبزواری، ۱۴۱۶، ص ۱۹)

ثانیاً: این روش ها حصری نیست و ضابطه اصلی آن هر روشی است که به طور عرفی بتوان به وسیله آن میزان منفعت را تعیین نمود، بنابراین ممکن است در آینده روش های دیگری نیز برای این منظور در میان اهل حرف مرسوم گردد.

ثالثاً: گاهی ممکن است عرف جانشین اراده ی دو طرف شود و آنان را از هرگونه تصریح بی نیاز کند. این امر ناشی از آن است که ملاک اصلی برای تعیین منفعت، تشخیص عرف است. بنابراین اگر عرف میزان منفعت را بدون تصریح به آن معلوم بداند، کافی بوده و اجاره صحیح خواهد بود. به بیان دیگر معلوم عرفی، می تواند موضوع اجاره قرار گیرد. (کاتوزیان، ۱۳۹۴، ص ۳۸۲)

بند دوم: سنجش مقدار در اجاره اشخاص

در این باب ممکن است به تعیین مدت باشد (طبق ماده ۵۱۴ ق.م) مثل اینکه شخصی دیگری را برای یک روز یا یک ماه یا یک سال اجیر کند چه در خدمت او باشد و کارهایش را انجام دهد و ممکن است به تعیین نوع عمل باشد مثل اینکه خیاطی را اجیر نماید که کت و شلوار او را به مبلغ معینی با مدل خاص بدوزد. در عقد اجاره می توان انجام عمل معین را برای زمان معینی قرار داد چنانکه کسی برای ساختن خانه طبق نقشه اجیر شود که آن را بسازد و در اول سال آینده به مالک تسلیم کند. البته اگر بدانیم عمل منطبق با آن مدت می شود یا نمی شود شکی در صحت (چنانچه منطبق می شود) یا بطلان (چنانچه منطبق نمی شود) عقد اجاره نیست. اشکال جایی است که مردد باشیم، آیا عمل منطبق بر مدت می شود یا خیر؟ در حالت اخیر نمی توان انجام عمل معینی را در مدت معین قرار داد به طوری که شروع و ختم آن منطبق با ابتدا و انتهای آن مدت گردد، مثلاً نمی توان کسی را اجیر نمود که کتاب معینی را در مدت سه ماه بهار سال آینده استنساخ کند، به این نحوه که روزی هشت ساعت از اول فروردین تا آخر خرداد ماه، به نوشتن اشتغال داشته و استنساخ آن را روز آخر به اتمام رساند زیرا عمل استنساخ چنانکه ممکن است قبل از انقضای مدت سه ماه خاتمه یابد، ممکن است در مدت مزبور تمام نشود و هر یک از عمل و مدت قبل از دیگری خاتمه پذیرد و بقیه مدت بدون عمل و با بقیه عمل بدون اجرت باقی بماند. به دستور ماده ۵۱۵ ق.م اگر کسی بدون تعیین انتهای مدت اجیر شود مدت اجاره محدود خواهد بود به مدتی که مزد از قرار آن تعیین شده است، بنابراین اگر مرد اجیر از

قرار روز با هفته یا یک ماه با یک سال خواهد بود و پس از انقضای مدت مزبور اجاره بر طرف می شود. ولی اگر پس از انقضای مدت اجیر به خدمت خود ادامه دهد و موجر او را نگاه دارد، اجیر نظر بمراضات حاصله، به همان طوری که در زمان اجاره بین او و موجر مقرر بود مستحق اجرت خواهد شد. چنانکه در اجاره اشیا گذشت، عده ای از حقوقدانان نظر بر این دارند که اجاره مزبور از نظر عدم تعیین مدت باطل می باشد. (امامی، پیشین، صص ۱۷-۱۸)

بند سوم: تعیین مدت در عقد اجاره

موضوع عقد اجاره منفعتی می باشد که یکی از طرق معلوم کردن مقدار منفعت در عقد اجاره از طریق تعیین مدت است به همین جهت گفته می شود: اجاره، عقد موقت است و در جایی که طرفین عقد اجاره، قادر به تعیین دقیق مدت اجاره نیستند علی الأصول عدم تعیین مدت، سبب بطلان عقد اجاره است. اما گاهی اوقات هیچ مدتی در قرارداد ذکر نمی شود ولی حداقل واحد زمانی برای تعیین اجاره بها تعیین می شود. قانون مدنی قرارداد های اجاره ای را که مدت در آن ها مسکوت باشد برای همان حداقل واحد زمانی معتبر محسوب نموده است که ماده ۵۰۱ قانون مدنی بیان می دارد: «اگر در عقد اجاره، مدت به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد، اجاره برای یک روز با یک ماه با یک سال صحیح خواهد بود و اگر مستاجر، عین مستاجر را بیش از مدت های مزبوره در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ی ید او را نخواهد موجر به موجب مرضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف، مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود». به آن اشاره شده است.

بند چهارم: عدم تعیین مدت در اجاره

اگر در عقد اجاره ای، مدت ذکر نشده باشد، دو حالت می توان در آن تصور نمود:

حالت اول: هیچ گونه اشاره و تصریحی به تعیین مدت اجاره نشده است و از عرف نیز نمی توان اراده طرفین را درباره تعیین مدت اجاره، به دست آورد. در چنین صورتی بدون شک عقد اجاره به دلیل فقدان یکی از شرایط و در نتیجه جهل به عوضین و میزان منفعت، باطل خواهد بود. حالت دوم: مدت اجاره به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد.

در چنین موردی، مستأجر درباره مدت استفاده از مورد اجاره تصمیم قطعی ندارد و هنوز نمی داند تا چه مدت می تواند از آن استفاده کند. در این صورت، رسم بر این است که کرایه را برای کم ترین مدتی که عرف برای تعیین اجاره مقرر داشته است معین می کنند و دیگر سخنی از تمام مدت اجاره به میان نمی آورند؛ (کاتوزیان، ۱۳۹۴، ص ۳۸۵) در مورد چنین اجاره ای در میان فقهای امامیه چهار نظریه وجود دارد:

۱- نظر اول: صحت اجاره مطلقاً؛ این نظریه از شیخ طوسی، ابن زهره و ابن جنید نقل شده و در میان فقهای معاصر نیز طرفدارانی دارد. منظور از صحت مطلق آن است که عقد اجاره هم برای کم ترین مدتی که معین شده صحیح است و هم برای مدت های بعد از آن بر اساس آنچه طرفین توافق می کنند. (سبزواری، ۱۴۱۶، ص ۲۳)

۲- نظر دوم: بطلان اجاره مطلقاً؛ به نوشته صاحب جواهر این نظریه در بین فقهای متأخر شیعه از شهرت برخوردار است. (نجفی، ۱۳۹۲، ص ۲۳۵)

۳- نظر سوم: صحت اجاره نسبت به کم ترین مدت تعیین شده؛ مثلاً یک ماه و بطلان آن در زاید بر مدت مزبور. البته مستأجر در مقدار زاید باید اجرت المثل بدهد. محقق حلی در کتاب شرایع این نظریه را برگزیده و آن را به مرحوم شیخ مفید در کتاب مقنعه و مرحوم شیخ طوسی در کتاب نهایه نیز نسبت داده است. (حلی، پیشین، ص ۱۷۱)

قانون مدنی ایران نیز همین رأی را اختیار کرده است؛ البته بنابر تفسیری که از کلمه امراضاته به کار رفته در مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ خواهد آمد. تنها فرقی که بین اختیار قانون مدنی و این نظریه دیده می شود مربوط به تعیین میزان اجرت مدتی است که مستأجر بیش از حداقل مدت تعیین شده، عین مستأجره را در تصرف خود نگه می دارد، زیرا براساس قانون مدنی موجر برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف، مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود که همان اجرة المسمی است، در حالی که بر طبق این نظریه، موجر مستحق اجرت المثل می باشد. به نظر می رسد این نکته فرق مهمی بین دو دیدگاه تلقی نمی گردد، زیرا در صورتی که پس از پایان مدت تعیین شده، عقد اجاره ای بین طرفین وجود نداشته باشد، موجر مستحق اجرت المسمی نخواهد بود بلکه در قبال اجازه استفاده از منافع عین مستأجره که به مستأجر داده است، مستحق اجرت المثل می باشد، اما ادامه استفاده مستأجر از عین مستأجره و سکوت

طرفین در این مورد قرینه ای بر تعیین میزان اجرت المثل می باشد؛ به این معنا که طرفین به این صورت نشان می دهند که اجرت مورد توافق آنان به اندازه اجرت المسمی است و به این ترتیب دیگر دلیلی برای رجوع به اجرت المثل وجود نخواهد داشت. بدون شک اگر وجود چنین قرینه ای را بپذیریم الزاما باید موجر را مستحق اجرتی مساوی با اجرت المسمی بدانیم و اگر آن را نپذیریم، اصل نظریه قانون مدنی را انکار نکرده ایم بلکه آن را مورد مناقشه صغروی قرار داده ایم.

۴- نظریه چهارم قابل به تفصیل شده است؛ به این صورت که اگر موجر به مستأجر بگوید این خانه را در قبال هر ماه به ده هزار تومان به تو اجاره دادم، اجاره باطل خواهد بود، ولی اگر بگوید این خانه را برای یک ماه به ازای ده هزار تومان به تو اجاره دادم و اگر زیادتر بخواهی در این خانه سکونت کنی بر اساس همین حساب باشد، در این صورت عقد اجاره نسبت به یک ماه مذکور صحیح است و نسبت به بیش تر از یک ماه باطل است؛ زیرا به طور دقیق معلوم نیست مقدار زاید بر یک ماه، چه مدت است. این نظریه از کتاب قواعد علامه حلی نقل شده است. (همان، ص ۱۸۲)

این نظریات را مرحوم سید کاظم یزدی به همین ترتیب در کتاب عروه الوثقی آورده است: (یزدی طباطبایی، ۱۳۷۵، ص ۷۸)

«... و لو قال: آجر تک کل شهر بدرهم مثلا ففی صحته مطلقه او بطلانه مطلقا او صحته فی شهر و بطلانه فی الزیاده فان سكن فاجرة المثل بالنسبة إلى الزیاده او الفرق بین التبعیر المذكور و بین ان یقول: آجر تک شهر بدرهم فان زدت فبحسابه بالبطلان فی الاول و الصحه فی شهر فی الثانی اقوالها»؛

بخش چهارم: رابطه مالکیت منفعت با عقد اجاره

در مورد اجاره اشخاص برخی از فقها و حقوقدانان معتقدند که عقد اجاره جر با انجام کار معین و با تهیه و با رساندن مال معین به مقصد تمام نمی شود. این تعبیر هر چند ممکن است صحیح باشد، ولیکن باید گفت که ارتباط مستقیم با مالکیت منافع ندارد، زیرا در موارد مذکور هر چند شخص اجیر یا حیوان برای ایفاء منفعت معینی به کار گرفته می شوند، ولیکن مالکیت مستأجر بر منافع آنها عبارت از مالکیت بر نیروی کار ایشان می باشد که به مدت معینی و یا برای انجام کار معینی به مستأجر منتقل شده است خواه کار و نتیجه مقصود انجام و حاصل شده و یا نشده باشد انجام کار معین از آثار و لوازم

و شرایط عقد اجاره می باشد و ارتباطی با اصل مالکیت منافع و ملازمه با آن ندارد ولو آنکه طرفین در ضمن عقد اجاره نسبت به انجام آنها توافق نموده و ضمانت اجراهای مؤثری نیز در مورد عدم تحقق آنها وضع و برقرار کرده باشند. انتقال مالکیت منافع از نظر حقوقی اثر و نتیجه عقد اجاره و تأسیس حقوقی خاصی است که در اثر عقد اجاره از مالک عین به مستأجر منتقل می شود بنابراین عقد اجاره، تنها ساز و کار و شیوه و وسیله حقوقی است که برای انتقال مالکیت منفعت در فقه و حقوق پیش بینی و مقرر گردیده و نباید با خود مالکیت منفعت یکسان و مترادف شناخته شود. به عبارت دیگر همان طور که عقد بیع وسیله و ابزار حقوقی لازم جهت انتقال مالکیت عین اموال می باشد، عقد اجاره نیز تنها وسیله و ابزار حقوقی شناخته شده و موجود جهت انتقال مالکیت منفعت به شمار می رود. عقد بیع که به موجب آن شخصی به عنوان فروشنده مالی را به دیگری (خریدار) به فروش می رساند با خود حق مالکیت) یکی نیست و مترادف نمی باشد بلکه ثمره آن انتقال حق مالکیت از شخصی به دیگری است همان طور عقد اجاره نیز با مالکیت منفعت یکی نیست بلکه ثمره و اثر آن انتقال مالکیت منفعت است. بنابراین اشخاص می توانند در ضمن عقد اجاره که وسیله انتقال و برقراری حق مالکیت بر منافع مال می باشد شرایط مختلفی را نیز در چهارچوب مقررات وضع نمایند از جمله تهیه با تحویل کالا با انجام کار معینی و برای تخلف از شروط مورد نظر نیز در چهارچوب مقررات وضع نمایند از جمله تهیه با تحویل کالا با انجام کار معینی و برای تخلف از شروط مورد نظر نیز ضمانت اجراهای مؤثری تعبیه سازند، لیکن انجام شروط مزبور نتیجه توافق طرفین و الزام ناشی از آن در اثر عقد اجاره می باشد و نه مالکیت بر منافع، در نتیجه به محض انعقاد عقد اجاره مالکیت بر منافع مورد اجاره فوراً برای مستأجر محقق می شود، ولیکن انجام شروط و توافقات مورد نظر ممکن است به تدریج صورت گیرد ولی همان طور که گفته شد این امور ارتباطی با مالکیت منافع به طور مستقیم ندارد.

بخش پنجم: رابطه مالکیت منافع و استیلاي مستأجر بر عین مستأجره

برخی ممکن است تصور کنند مالکیت منافع در واقع همان استیلاي مستأجر بر عین مستأجره و استفاده از ملک با مال (عین مستأجره) است و هر گاه بگوییم موجر منافع مورد اجاره را به مستأجر تملیک کرد، کنایه از آن است که او حق و سلطه ای را که بر مورد اجاره داشت، به مستأجر واگذاشته است. (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ص ۸۷) در پاسخ باید گفت که مالکیت بر منافع با استیلاء و سلطهء مستأجر بر عین مستأجره و استفاده از آن تفاوت دارد، زیرا ممکن است مالکیت منفعت مالی متعلق به کسی باشد،

ولی حتما لازم نیست که عین مال نیز به تصرف او داده شود و این تفکیک، مانند اجاره اشخاص، امکان پذیر است. بعلاوه، در عالم حقوق از سلطه و استیلاء و تصرف و اختیار اشخاص نسبت به عین اموال تحت عنوان مالکیت عینه یاد می شود که با مالکیت منفعت تفاوت روشنی دارد. اصولاً قبل از آنکه هر گونه حقی برای اشخاص در ملک دیگران برقرار شود کلیه حقوق مربوط به مال و ناشی از آن متعلق به مالک عین است. در این مرحله، حقوقی که می توان برای مالک تصور نمود با اقتباس از ماده ۹۲ به چهار دسته تقسیم می شوند: ۱- حق مالکیت بر عین مال ۲- حق مالکیت بر منافع مال ۳- حق انتفاع از عین مال ۴- حق ارتفاق به ملک غیر. ممکن است بخشی از این حقوق بعداً توسط مالک عین که صاحب حقوق مزبور نیز می باشد به سایر اشخاص واگذار شود و در ملک خود حقی برای دیگران ایجاد کند. مثلاً ممکن است مالکیت منافع توسط او به دیگری منتقل شود و عین بدون منفعت به انضمام سایر حقوق برای او باقی بماند. در نتیجه، از این لحظه به بعد مالکیت منافع، در حدود توافق طرفین و در مدت معین، متعلق به مالک منافع خواهد بود. هم چنین ممکن است حق انتفاع از مال مزبور نیز به شخص دیگری واگذار شود، یعنی حق استفاده و بهره برداری از مال مزبور که قبلاً به تبع عین در اختیار مالک عین بوده پس از برقراری حق انتفاع به نفع منتفع، متعلق حق منتفع قرار می گیرد و تنها منتفع می تواند از مال مزبور استفاده و بهره برداری نموده و از مزایای آن بهره مند شود. هر چند مانند اجاره، حق انتفاع نیز ممکن است به صورت عام و کلی برقرار شود که در این صورت شامل تمام ذرات منافع متصور مال خواهد بود و با آنکه ممکن است تنها شامل بخشی از مال یا منافع خاصی از مال مورد انتفاع شود که در این صورت منتفع تنها می تواند در حدود اذن مالک و توافق طرفین در محدوده تعیین شده از مال مورد انتفاع استفاده کند که در این حالت ممکن است مالک عین بخشی از منافع مال خویش را به شخصی تملیک نماید و همزمان حق انتفاع از منافع دیگری از مال مزبور را نیز به شخص دیگری واگذار نماید. به عنوان مثال مالک باغ ممکن است منافع باغ را که عبارت از میوه آن باشد به مدت یک سال به کسی منتقل کند و اجاره دهد ولی همزمان حق استفاده از فضای باغ و برگ ها و چاه آب و سایر تأسیسات با منافع باغ را نیز در همان مدت به دیگری واگذار نماید البته به نحوی که مزاحمتی برای مالک منافع نداشته باشد و لطمه ای به حقوق او وارد نسازد و مانع از استیفای حقوق او نشود. بنابراین چنانچه منافع و حقوق مالک منفعت به نحو مطلوبی تأمین شود لزومی ندارد که او بر عین مستأجره نیز مستولی شود و در آن تصرف نماید بلکه با تنظیم قراردادی که در آن به روشنی حقوق و تکالیف طرفین معین شده باشد می توان نحوه تصاحب منافع و سود حاصله از آن را

برای مالک منافع تعیین نمود به نحوی که نیاز به سلطه و تصرف مادی و فیزیکی مالک منافع بر عین مال موضوع منافع نباشد. به خصوص در مورد اموال غیرمادی و حقوق معنوی این نوع تفکیک حقوق به وضوح قابل ملاحظه می‌باشد. مثال دیگر ممکن است مالک ملک مسکونی مالکیت منافع آن را که عبارت از حق سکونت در آن باشد به مدت یک سال به مستأجر منتقل نماید ولی همزمان حق انتفاع و بهره برداری از ثمرات و میوه درختانی که در حیاط ملک مزبور کاشته شده اند را برای دیگری بر قرار کند در این صورت امکان تصور هر دو نوع از حقوق مزبور در کنار یکدیگر وجود دارد، ولیکن می‌بایستی ترتیبات روشنی در خصوص نحوه استیفای حقوق هر یک از صاحبان حقوق مزبور قرارداد فی مابین مقرر شود تا هیچ یک مزاحمتی برای دیگری در استیفای حقوق او فراهم نسازد.

بدین ترتیب عین مال در اختیار مالک آن باقی مانده و تنها منافع مورد توافق و سود حاصل از آن متعلق به مالک منافع می‌شود و به ترتیبی که مورد توافق طرفین قرار می‌گیرد منافع مزبور به مالک آن تسلیم خواهد شد. در نتیجه مالک عین می‌تواند با این توجیه بخش دیگری از منافع مال را نیز متعلق حق دیگری قرار دهد تا او بتواند به ترتیبی که مورد توافق طرفین می‌باشد مورد استفاده و بهره برداری قرار دهد و از عین مال استفاده مورد نظر بنماید. بنابراین یکی از نقاط تفاوت و اختلاف این دو حق آن است که حق انتفاع از جمله حقوقی است که برخوردار است از آن با استیلاء و تصرف در عین مال ملازمه دارد مثل استفاده از میوه باغ و باسکونت کردن در ملک مسکونی که از طرف مالکی به منتفع برای مدت معینی اجازه داده می‌شود، لیکن در مورد مالکیت منافع برخوردار از این حق حتماً با تصرف کردن در عین مال یا استیلاء بر آن ملازمه ندارد، زیرا این نوع از حقوق ماهیتی اعتباری و فرضی دارد بنابراین هرچند به موجب قرارداد و توافق ما به صورت شفاهی یا مکتوب، ایجاد می‌شود ولی ممکن است آثار عملی و مظاهر مادی نداشته باشد و تنها آثار حقوقی و مالی آن مورد توجه می‌باشد، زیرا ثمره آن انتقال مالکیت منافع از شخص (الف) به شخص (ب) می‌باشد. (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ص ۶۴۲)

بخش ششم: استناد به مفهوم عرفی تسلیم (نظریه برگزیده)

گذشته از ایرادات مذکور در ارتباط با راه حل های ارائه شده، تقد مشترکی که بر آنها وارد است این

است که در همه مورد اجاره در واقع به چیزی غیر از منفعت تعبیر شده است که این امر به نظر، نوعی پاک کردن صورت اشکال باشد. به عقیده نگارندگان در خصوص عقد اجاره باید به دیدگاه مشهور پیوست و مورد اجاره را خود منفعت قرار داده و قرار گرفتن منافع تدریجی به عنوان موضوع اجاره و در ازای اجرت نیز محذوری در پی نخواهد داشت؛ زیرا منافع مزبور هر چند به هنگام انعقاد عقد وجود خارجی ندارد، ولی به لحاظ این که در عین مستأجره این قابلیت وجود دارد که بتوان این منافع را از آن استفاده کرده برای منفعت نیز به این اعتبار می توان نوعی وجود تصور کرد. (اصفهانی، ۱۴۰۹، ص ۴) از طرف دیگر، قبض یا تسلیم، مفهومی عرفی دارد که باید در تشخیص آن در موارد مختلف به عرف مراجعه کرد (مراغی، ۱۴۱۰، ص ۲۶۱) و در مورد منفعت، تسلیم عرفی به این است که آن عین که قرار است این منفعت از آن استیفا شود در اختیار طرف دیگر قرار بگیرد اشکال شده است (کاتوزیان، ۱۳۹۴، ص ۲۴۷) که بنابر مراتب فوق هرگاه عین مستأجره پس از تسلیم، از بین برود، باید تلف منافع در طول مدت اجاره را از مال مستأجر به حساب آورد، در حالی که طبق نظر مشهور چنین اتفاقی نمی افتد و تلف مورد اجاره سبب انحلال عقد نسبت به آینده می شود ولی این اشکال بدین صورت قابل دفع است که با تسلیم عین مستأجره، مالکیت موجر نسبت به اجاره بها مالکیتی مراعی و متزلزل است و تنها زمانی استقرار پیدا می کند که یا مستأجر از منافع عین در تمام مدت اجاره استفاده کند یا این که مدت اجاره که در آن امکان استیفا از عین وجود داشته سپری شود و او منافع عین را مورد بهره برداری قرار نداده باشد (نجفی، ۱۳۹۲، ص ۲۷۳) متقابلاً می توان گفت که مالکیت بمستأجر نسبت به منافع نیز منوط به بقای مورد اجاره، تا پایان مدت اجاره است (بروجردی، ۱۴۲۲.ه.ق، ص ۱۶۰ و ۱۶۱) با این تحلیل، طبیعی است که با تلف عین مستأجره در اثنای مدت، عقد اجاره به انفساخ بینجامد، زیرا این حادثه نشان دهنده این است که از همان ابتدا در مدت باقیمانده از اجاره منفعتی وجود نداشته و آنچه مورد استیفا مستأجر قرار گرفته، تمام موضوع عقد بوده است و به همین ترتیب، معلوم می گردد آنچه موجر در ازای منافع غیر محقق دریافت کرده، استحقاقش را نداشته و باید به مستأجر باز گرداند.

نتیجه گیری

از بحث بالا این نتیجه به دست می آید که در عقد اجاره اشیا به دلیل همزمانی مالکیت منفعت برای مستأجر و اجاره بها برای موجر باید تعهدهای طرفین نیز در زمان واحد انجام گیرد؛ بنابراین، با تسلیم

عین که منبع منفعت است، تسلیم عرفی منفعت تحقق یافته، مقارن با آن، مستأجر مکلف به دادن تمام اجاره بها خواهد بود. در اجاره اعیان، با تسلیم عین به عنوان منبع منافع، تسلیم عرفی منافع تحقق پیدا میکند و تدریجی الحصول بودن منفعت مشکلی ایجاد نخواهد کرد. در اجاره خدمات در مواردی که شیء محل اجرای کار در حین انجام عمل در تصرف اجیر است؛ تسلیم منفعت تنها با اقباض شئی مزبور تحقق پیدا می کند. و در سایر موارد به صرف انجام کار، اجیر حق مطالبه اجرت پیدا می کند.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

منابع و مأخذ

الف) منابع فارسی

- امامی، سید حسن ۱۳۷۸، حقوق مدنی، تهران: کتاب فروشی اسلامیة، چاپ ششم.
- دلشاد ابراهیم، ۱۳۸۸، حقوق مدنی، عقود معین ۱ تهران: میزان.
- شهید ثانی، ۱۳۸۷، تحریره الروضه فی شرح لمعه الدمشقیه، گردآوری؛ امینی علیرضا و آیتی، سید محمد رضا، تهران: انتشارات طه.
- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۹۲، اموال و مالکیت، جلد سوم، تهران: انتشارات میزان، چاپ نهم.
- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۹۴، دوره مقدماتی حقوق مدنی، درسهایی از عقود معین، تهران: گنج دانش.
- نجفی، محمد حسن، ۱۳۹۲، جواهر الکلام، تهران: دار الکتب الاسلامی، ج ۲۷.
- یزدی طباطبایی، ۱۳۷۵، العروۃ الوثقی، کتاب الاجاره، قم: انتشارات جامعه مدرسین.

ب) منابع عربی

- اصفهانی، شیخ محمد حسین، ۱۴۰۹، الاجاره، قم: موسسه نشر اسلامی.
- بروجردی، شیخ مرتضی، ۱۴۲۲ه.ق، مستند فی شرح عروه الوثقی، قم: موسسه احیاء آثار امام خمینی.
- جزیری، عبدالرحمن ۲۰۰۴، الفقه علی المذاهب الأربعة، دار الفکر، جلد ۳.
- حلّی، ابوالقاسم نجم الدین، ۱۴۰۲، المختصر النافع فی الفقه الامامیه، تخران انتشارات اسلامیة.
- سبزواری، عبدالاعلی، ۱۴۱۶ه.ق، مهذب الاحکام فی بیان الحلال و الحرام، موسسه المنار بالطبعه الرابعه، جلد ۱۶.
- مراغی، میرعبدالفتاح، ۱۴۱۰ه.ق، العناوین، قم: موسسه نشر اسلامی.