

اجاره

در شماره اول و دوم و سوم این مجله اجاره را تعریف و اشاره نمودیم که نسبت الفاظ عقد اجاره بمعنی اجاره نسبت سبب بمسبب نبوده بلکه الفاظ آلت ایجاد معنی در خارج هستند مانند قلم برای نقاش یعنی همانطوریکه نقاش بوسیله قلم ایجاد نقش در خسارچ می نماید و آنچه ابتدا از نقاش صادر می شود همان نقش و صورت است منتهی بوسیله قلم همانطور عاقد در باب اجاره ابتدا معنی را انشاء و ایجاد می نماید انهایه با الفاظ مخصوص بنا بر این باب الفاظ عقود باب سبب و مسبب نیست بلکه باب ایجادیات است .

(لزوم)

عقد اجاره از عقود لازمه و واجب الوقاء است و بمجرد تحقق رابطه اجاری طرفین عقد ملزم بر عایت نتایج و اثرات قانونی آن می باشند و نباید از زیر بار نتایج و ثمرات آن شانه خالی کنند .

حال سئوالی پیش می آید که اگر عقد اجاره از عقود لازمه است پس نباید فرقی بین این عقد و سایر عقود لازمه از قبیل عقد نکاح و ضمان وجود داشته باشد در صورتیکه فرق موجود است مثلاً عقد نکاح قابل اقاله نیست زوج و زوجه نمی توانند با تراضی یکدیگر عقد نکاح را اقاله کنند و نیز در عقد مزبور نمی توان حق فسخ عقد را برای یک یا هر دو زوجین شرط نمود در صورتیکه عقد اجاره قابل اقاله بوده

مالك ومستأجر بعد از تحقق اجاره می‌توانند عقد اجاره را اقاله نمایند و نیز در عقد مزبور می‌توان حق فسخ عقد را برای يك یا هر دوی آنها شرط نمود.

(جواب)

در جواب این سؤال می‌گوئیم عقود قانونی و شرعی در عالم ثبوت و واقع بر سه قسمند .

اول عقودیکه مقتضی ذات آنها لزوم است مانند عقد نکاح و عقد ضمان زیرا از ادله تشریح آنها لزوم استنباط می‌شود اینگونه عقود قابل اقاله نیست و نمی‌شود قانوناً حق خیار فسخ عقد را برای یکی از عاقدین یا هر دوی آنها شرط کرد زیرا علاوه بر اینکه شرط مزبور مخالف مقتضی عقد است و طبق ماده ۲۳۳ قانون مدنی شرط خلاف مقتضی عقد باطل است شرط مزبور مخالف با کتاب و سنت می‌باشد.

دوم عقودیکه مقتضی ذات آنها جواز است مانند عقد وکالت و عاریه و هبه و امثال آنها شرط کردن حق خیار فسخ در این قبیل عقود تحصیل حاصل و یا آنکه مؤکد معنی عقد است و شرط لزوم در این گونه عقود شرط خلاف مقتضی عقد می‌باشد. بنابراین اگر شخصی بعقد وکالت بشخص دیگر وکالت بدهد و عدم عزل وکیل را ضمن عقد وکالت شرط کند شرط مزبور مخالف مقتضی عقد بوده و باطل و از درجه اعتبار ساقط است .

سوم عقودیکه در عالم واقع و ثبوت مقتضی هیچیک از لزوم و جواز نبوده مثل عقد اجاره و بیع و سایر عقود معاوضی زیرا مدلول مطابقی اینگونه عقود اعطاء مال از طرف موجب در قبال اخذ مال دیگری از قابل است و بعبارة آخری مدلول مطابقی آنها صرفاً مبادله مال بمال است که این مبادله با فعل و معاطاه نیز حاصل می‌گردد نهایتاً چون در معاملات عقدی الفاظ عقود علاوه بر مدلول مطابقی دارای مدلول التزامی نیز می‌باشند که بواسطه همان مدلول التزامی بر آنها عقد و عهد موثق اطلاق می‌شود و آن مدلول التزامی عبارت است از تعهد و التزام به ثابت گذاردن

آنچه را که عاقدین انشاء و ایجاد نموده اند که منشاء این تعهد و التزام بناء عرف و سیره عقلاء می باشد زیرا نظم جامعه انسانی و انتظام معاملات بر پایه تعهد و التزام مزبور نهاده شده است و گر نه احدی حاضر بانجام معامله نمی شد مخصوصاً در مورد معاملات خطرناک و اشیاء نفیسه لذا زمام و عنان اختیار این التزام و تعهد از حیث وضع و رفع در اختیار متعاقدین است متعاقدین می توانند این مدلول التزامی را با جعل اختیار فسخ رفع و با آنکه با اطلاق عقد و عدم تقید آن بشرط حق خیار فسخ آنرا تثبیت نمایند .

بنابشرح بالا لزوم در قسم اول و جواز در قسم دوم لزوم و جواز حکمی بوده و بهیچ عنوانی نمی شود آنها را رفع و از بین برد مانند جواز رجوع زوج بزوجه زوجه مطلقه بطلاق رجعی زیر لزوم و جواز مذکورین از احکام شرعی هستند و احکام شرعی قابل اسقاط نمی باشند . بخلاف لزوم و جواز در قسم سوم عقود زیر لزوم و جواز آنها حقی است و زمام آن در دست متعاقدین است .

(معاطاة)

هما نظوریکه بیع بمعاطاة حاصل می شود اجاره را می توان با معاطاة ایجاد نمود و بنا بر این اجاره بر دو نوع است . اجاره عقدی و اجاره معاطاتی در اجاره معاطاتی باید کلیه شرایط لازم ایجاد اجاره بغیر از الفاظ عقد موجود باشد و اجاره نیز معلوم و یا بر آن توافق حاصل شده باشد و در غیر این صورت اگر شخصی بدون معلومیه عوض و یا توافق بر آن از مال دیگری استیفاء منقعه نماید ضامن پرداخت اجاره .
المثل از بابت غرامة و ضمان می باشد .

من استوفی مال الغير فهو ضامن

تقدیم ایجاب و قبول

یکی از شرایط عقد اجاره تقدیم ایجاب آن بر قبول است .

و برای روشن شدن این مطلب احتیاج بذکر دو مقدمه داریم .
مقدمه اول عقود قانونی از لحاظ معانی انشائیة بر سه نوعند اول عقودیکه مدلول آنها اعطاء مال واخذ مال از هر دو طرف عقد می باشند .
بدین توضیح هر يك از متعاقدين مالی را بدیگری می دهند و مال دیگری را از او دریافت می نمایند مانند تمام عقود معاوضی
دوم عقودیکه مدلول آنها فقط و منحصرأ از يك طرف اعطاء و از طرف دیگر اخذ آن می باشد .

مانند عقد هبه و رهن و صلح محاباتی .
سوم عقودیکه مدلول آنها اعطاء واخذ مالی نبوده بلکه مدلول آنها اباحه یا سلطنت بر تصرف و یا بر تحفظ اموال است مانند کلیه عقود اذنیه از وکالت و عاریه و ودیعه .

مقدمه دوم در کلیه عقود باید بین ایجاب موجب و قبول قابل ارتباط وجود داشته باشد و فعل هر يك از موجب و قابل مر بوط بیکدیگر بوده باشد و لذا باید قابل چیزی را قبول نماید که موجب آن را انشاء نموده است و در صورت فقدان این ارتباط هر يك از ایجاب و قبول ایقاع مستقلی خواهند بود و هیچوقت دو ایقاع مستقل تشکیل عقد واحد را نمی دهند چونکه عقد مرکب از دو ایقاع مستقل نیست بلکه مرکب از دو ایقاع مرتبط است .

بعد از تمهید دو مقدمه مزبور می گوئیم در باب عقود معاوضی که اجاره نیز از آنها است هر يك از موجب و قابل انشاء دو چیز را می نمایند که یکی از آنها بدلات مطابقی و دیگری بدلات التزامی انشاء و ایجاد می شوند در عقد اجاره موجب بدلات مطابقی مالی را که همان منفعت عین مستأجره است تملیک و بدلات التزامی مال دیگری را که همان عوض است تملك می نماید و قابل بالعکس بدلات مطابقی مالی را تملك و بدلات التزامی مال دیگری تملیک می نماید و بعبارة آخر از طرف موجر مطابقتاً اعطاء مال و التزاماً اخذ مال دیگر بوده و از طرف مستأجر بالعکس

مدلول مطابقی عقد اخذ مال و پذیرش آن بوده و مدلول التزامی آن اعطاء مال دیگر است چون آنچه بمدلول مطابقی از طرف مستأجر انشاء می شود همان مطاوعه و پذیرش انشاء موجرمی باشد لذا باید این مطاوعه و پذیرش طبعاً متأخر از انشاء موجر بوده باشد .

موالات بین ایجاب و قبول

بطوریکه اشاره نمودیم عقد اجاره از عقود عهدیه معاوضی بوده و در هر عقد معاوضی موالات بین ایجاب و قبول بدو دلیل معتبر است .

دلیل اول راجع بسبب و الفاظ عقد اجاره است و حاصل آن این است که عقدینه از عناوین وحدانی بوده و عقد امری است قائم بمتعاقدین و حاصل بفعل آنها که عرف و عقلاء در اینگونه موارد فعلین را بمنزله فعل واحد تلقی نموده زیرا در وحدة اعتباریه فرقی نیست که فعل از شخص واحد صادر شده باشد یا آنکه چندین شخص مختلف در تحقق آن شیئی واحد دخالت داشته باشند بنابراین در صدق این وحدة اعتباریه موالات و اتصال بین اجزاء کلام شرط است زیرا وقتی می توان این عنوان وحدانی را از اجزاء مرکب انتزاع نمود که اتصال بین آنها محفوظ بوده باشد و فاصله بین آنها موجود نباشد زیرا اتصال مساوق با وحدت و جود است و انفصال موجب تعدد است .

دلیل دوم راجع بمسبب و معانی انشائیه عقود در عقود معاوضی مسبب عبارت است از خلع و لیس یعنی موجر در عقد اجاره خود را از سلطنت بر متعنه عین مستأجره خلع و مستأجر را بسلطنت بر آن متلبس می نماید و بعبارة آخری عقد اجاره ایجاد علقه مالکیت بین مستأجر و متعنه می نماید بنا بر این باید مقارن خلع از سلطنت و ایجاد علقه قبول مستأجر موجود بوده باشد و الا لازم می آید ایجاد اضافه بدون مضاف الیه و ایجاد علقه بدون محل ،

بقیه دارد