

اجاره

فقهاء در باب اجاره قاعده‌ای را بیان نموده‌اند که آن را مدرک کلی برای صحت اجاره قرار داده‌اند و آن قاعده عبارت از این است که هر چیزی که عاریه‌دادن آن صحیح باشد اجاره دادن آن نیز صحیح است (کَلِمَا صَحَّتْ عَارِيَةٌ صَحَّتْ اجَارَتُهُ) در مورد عاریه باید مال مورد عاریه چیزی باشد که انتفاع از آن با بقاء عین عاریه ممکن باشد مانند کتاب و میز و صندلی و قالی و امثال آنها از چیزهایی که ذاتاً قابل دوام و بقاء هستند و عاریه دادن چیزهایی که انتفاع از آنها موجب افناء آنها است مانند خوردنیها و آشامیدنیها صحیح نیست بنا به قاعده مزبور و ماده ۴۷۱ قانون مدنی باید مورد اجاره چیزی باشد که انتفاع از آن با بقاء اصل آن ممکن باشد. بعداً بر قاعده مزبور دو ایراد نموده‌اند.

اول عاریه دادن حیوانات از قبیل گاو و گوسفند و امثال آنها برای انتفاع از شیر و پشم آنها جایز است در صورتیکه اجاره دادن آنها برای شیر و پشم آنها صحیح نیست چون شیر و پشم از نمات متصله و منفصله حیوانات مزبور بوده و از اعیان هستند نه از منافع و اجاره تملیک منفعه است نه عین.

دوم زن شیرده میتواند خودش را برای شیر دادن اجاره بدهد در صورتیکه نمیشود او را برای شیر دادن عاریه داد.

هر دو ایراد مذکور وارد نیست گرچه ما در باب اجاره مذهب مشهور را اختیار کنیم و اجاره را تملیک منفعه بدانیم زیرا طبق ماده ۲۲۵ قانون مدنی عناوین عقود والفاظ واقع در تعاریف آنها محمول بر معانی عرفیه است مقصود از کلمه منفعه در

تعریف اجاره منفعة به معنی عرفی است یعنی اجاره تملیک آن چیزی است که در نظر عرف از منافع مورد اجاره محسوب میشود و مراد از این کلمه معنی دقیق و فلسفی او نیست تا گفته شود منفعة در قبال عین است .

عین چیزی است که در خارج متاصل بالذات بوده باشد و از مقوله جوهر است و منفعة چیزی است که تقوّم آن در خارج چیز دیگر است و از مقوله اعراض است .

پس وقتی مقصود از کلمه منفعة معنی عرفی آن بوده باشد مصادیق این عنوان نسبت بموارد اجاره مختلف است (منفعة کل شیئی بحسبه)

در بعضی از موارد منفعة مورد تملیک از قبیل اعراض است مانند سکونت و رکوب و کسب در بعضی از موارد دیگر منفعة مورد تملیک از قبیل اعیان است مانند میوه در اجاره باغ برای میوه آن و شیر و پشم در مورد اجاره گاو و گوسفند و مواد معدنی در مورد اجاره معادن .

و اما اینکه اجاره دادن مرضعه (زن شیرده) صحیح است و عاریة دادن آن جایز نیست از این جهت است که عناوین معاملات از قبیل بیع و صلح و اجاره و عاریة از عناوین اعتباریه عقلائی بوده و تحقق این عناوین در خارج منوط باعتبار عقلا است عقلا در مورد مرضعه عاریة را اعتبار نمیکند زیرا ملاک اعتبار در عاریة مملوک بودن مال مورد عاریة است و باید مورد عاریه مال و ملک عاریة دهنده بوده باشد چون زن شیرده مال و ملک نیست لذا اعتبار عاریة آن معقول نیست .

و اما اینکه اجاره او صحیح است بواسطه اینکه اگر در باب اجاره مورد اجاره انسان بجای اموال بوده باشد. و بعبارت آخری متعلق عقد اجاره انسان باشد نتیجه عقد اجاره تملیک عمل اجیر بمستأجر است و چون عنوان مالیه و ملکیه از عناوین اعتباریه است لذا بعد از وقوع عقد اجاره بر عمل عقلاء عنوان مالیه و ملکیه عمل اجیر را برای موجد اعتبار میکند لذا اجاره دادن زن شیرده خودش را که از آن تعبیر بمرضعه میشود صحیح است و لذا اگر شخصی اجیر شخص دیگر را بدون مجوز قانونی حبس و بازداشت نماید حبس کننده در قبال مستأجر ضامن است و باید خسارات وارده

را جبران نماید زیرا اتلاف مال غیر نموده است.

بنا براتب بالا دوایراد مزبور وارد نیست وحق مطلب این است که خود قاعده مزبور پایه و اساس صحیحی ندارد و هیچگونه دلیل عقلی و نقلی بر وجود قاعده مزبور نیست و صرف توافق دو چیز در حکم موجب ملازمه و جودی بین آنها نمیشود و ابداً ملازمه بین عاریه و اجاره موجود نیست و اگر ملازمه بود تخلف مشاهده نمیشد.

تنجیز

یکی از شرایط صحت عقد اجاره مانند بیع تنجیز است که در بعضی از کتب فقهی از آن تعبیر بجزم شده است مقصود از تنجیز در عقد اجاره این است که تملیک منفعه که معنی انشائی عقد اجاره است معلق بشرطی از شروط نباشد و لذا اگر مالکی اجاره ملک خودش را مشروط بشرطی بکند و بگوید این خانه را مثلاً اجاره دارم بشرط اینکه فردا پسر من از مسافرت مراجعت نماید این نوع اجاره باطل است. دلیل بر اعتبار این شرط در عقود تنجیزه اجماع منقولی است که در کتب مبسوط ذکر گردیده است. و گرنه دلیل عقلی بر اعتبار این شرط نیست زیرا آنچه عقلاً مجال است تعلیق در نفس انشاء است نه تعلیق در منشاء که انشاء الله در محل خودش بیان خواهد شد مضافاً بر این در ابواب فقه عقود و ایقاعات معلقه زیادی دیده میشود مانند وصیت و جعاله و نذر و امثال آنها مثلاً در مورد وصیت تملیکی موصی ملکیه را معلق بقوت خودش مینماید و عبارت آخری آنچه را موصی با وصیت خودش انشاء میکند مالکیت موصی له نسبت بموصی به (مورد وصیت) بعد از فوت موصی است. در مثال مزبور انشاء وصیت منجز و در زمان حال بوده ولی مالکیت موصی له معلق بقوت موصی و در زمان آینده خواهد بود.

تطابق

در اجاره باید بین ایجاب و موجر و قبول مستاجر از هر حیث و هر جهت از حیث مدت و از حیث مال الاجاره و مورد اجاره و شروط اجاره تطابق بوده باشد

اگر شخصی ملك خودش برای یکسال اجاره بدهد ولی مستأجر برای يك ماه اجاره بکند و یا بالعکس مستأجر برای یکسال اجاره بکند و موجر برای يك ماه اجاره بدهد و یا آنکه موجر بدون شرط و قیدی اجاره بدهد ولی مستأجر با شرط و قید اجاره بکند اینگونه اجاره باطل است .

زیرا عقد يك امر وجدانی اعتباری است که از ایجاب موجب و قبول قابل حاصل می شود و در تحقیق این وحدت اعتباریه ارتباط بین کلام موجب و کلام قابل شرط است این ارتباط زمانی حاصل میشود که بین کلام آنها توافق و تطابق بوده باشد و گرنه لازم می آید که عقد مرکب از دو ایقاع مستقل بوده باشد و حال اینکه تمام عقود مرکب از دو ایقاع مرتبط هستند .

امانت بودن عین مستأجره

آیا عقد اجاره مستلزم استیمان مستأجر نسبت به عین مستأجره است و بعبارت آخری عقد مزبور دلالت بر امانت بودن عین مستأجره نزد مستأجر مینماید و بعضی بر این عقیده بوده و دلیل آنها این است که استیفاء منفعت از طرف مستأجر مستلزم استیلاء او بر مورد اجاره است و لازمه این استیلاء امانت بودن مورد اجاره است .

بعبارت آخری تملیک منفعت از طرف موجر مستلزم استیلاء مستأجر مزبور اجاره است زیرا استیفاء منافع بدون استیلاء محال است و لازمه استیلاء امانت بودن است پس عقد اجاره بهدلول التزامی دلالت بر امانت بودن عین مستأجره می نماید. بعضی قدم را بالاتر گذارده و حقیقت اجاره را نفس استیلاء میدانند و میگویند اجاره عبارت است از استیلاء مستأجر بر عین مستأجر برای انتفاع از مورد اجاره بنا بر این تعریف عقد اجاره بدلالات مطابقی دال بر امانت بودن عین مستأجره می نماید .

حق این است که عقد اجاره ابداً دلالتی بر امانت بودن مورد اجاره نزد مستأجر ندارد نه بدلالات التزامی و نه بدلالات مطابقی زیرا بطور کلی اجاره ملازم

با استیلاء مستأجر بر عین مستأجر نیست مثلاً در مورد اجاره کشتی برای حمل و نقل کالا و مال التجاره از کشوری بکشور دیگر و یا اجاره اتومبیل برای حمل کالا از شهری بشهر دیگر که راننده اتومبیل شخص دیگری غیر از صاحب کالا است و یا در مورد اجاره اجیر ابدأ مستأجر بر مورد اجاره استیلائی ندارد .

در عقد اجاره فقط يك رابطه بين مستأجر و عین مستأجره با انشاء حاصل میشود آنهم رابطه اجاری است ولا غیر ملاك امانت بودن عین مستأجره در ید مستأجر باذن و اجازه موخر است ولذا مورد اجاره نزد مستأجر بواسطه این ملاك امانت مالکیت است و آثار امانت مالکیت بر آن باز خواهد شد و مستأجر ضامن عین مستأجره نیست مگر نسبت بآن تفریط و تعدی نموده باشد و چنانچه عین مستأجره بدون تفریط و تعدی کالا بمغصا تلف شود ابدأ مسئولیتی نسبت بمستأجر متوجه نخواهد شد و بدین مطلب ماده ۴۹۴ قانون مدنی اشاره مینماید .

بقیه دارد



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی