

شرط ضمان مستأجر

یکی از شروطی که مورد اختلاف بین محققین است که آیا شرط مزبور شرط خلاف مقتضی عقد بوده و یا آنکه شرط مخالف با اطلاق عقد است شرط ضمان ید مستأجر بر مورد اجاره می باشد یعنی در عقد اجاره شرط شود که ید مستأجر بر عین مورد اجاره ید ضمان باشد که در صورت تلف آن مستأجر مکلف به پرداخت مثل یا قیمت باشد آیا شرط مزبور صحیح یا باطل است شرط مزبور معرکه آراء فحول قرار گرفته عده ای آن را شرط خلاف اطلاق و گروهی آن را شرط خلاف مقتضی عقد و باطل دانسته اند و همانطور شرط ضمان در سایر امانات خمسسه از ودیعه و عاریه و وکاله و رهن مورد اختلاف بین اعلام می باشد و ما ابتداء بحکم شرط مزبور در باب اجاره اشاره می نمائیم و احکام شرط سایر امانات بعداً روشن خواهد شد .

اساس و پایه اختلاف بر این اصل قرار گرفته است که آیا عقد اجاره یکی از دلالات اقتضاء دارد که عین مستأجره تحت ید انتفاعی و سلطنت شرعی مستأجر واقع شود یا خیر آن عده که شرط مزبور را خلاف اطلاق عقد میدانند می گویند آنچه در باب اجاره بر آن وارد می شود عبارت است از منافع تدریجی عین مستأجره که جزء فیجزء موجود و معدوم می شود و مفاد عقد اجاره عبارت است از تمليك منفعت و بهیچوجه من الوجوه متعرض عین مستأجره نمی باشد بنابراین عین مستأجره از مورد اجاره خارج است اما در اجاره اشخاص آنچه مورد تعهد موجد است اعمال مخصوصه بوده از قبیل خیاطی و نقاشی و بنائی و باغبانی و سرایداری و امثال آنها خروج شخص اجیر از مورد اجاره در این موارد در کمال وضوح بوده زیرا معقول نیست که اجیر تحت سلطنت شرعی و ید انتفاعیه مستأجر واقع شود شخص آزاد بهیچ عنوان تحت سلطنت شرعی و ید انتفاعی شخص دیگر قرار نمی گیرد. و اما در اجاره اعیان در اکثر موارد ملازمه ای بین عقد اجاره و وقوع عین مستأجره تحت سلطنت شرعی مستأجر موجود نیست مانند اجاره و سائل نقلیه مانند طیاره و کشتی و ترن و غیره برای حمل شخص و بار از جائی بجای دیگر مستأجر در این قبیل موارد اکثراً تسلط بر عین مستأجره ندارد و اما در اجاره خانه و باغ و دکان و امثال آنها گرچه انتفاع از مورد اجاره اقتضاء دارد که عین مستأجره تحت ید انتفاعی مستأجر قرار بگیرد ولی این اقتضاء ناشی از خصوصیت مورد اجاره بوده و داخل در حقیقت و ماهیت اجاره نیست و از آنجائیکه حقیقت اجاره در تمام موارد يك حقیقت واحده و يك معنی فارمی باشد لذا اجاره عبارت است از عده بر منافع تدریجی الوجود که جزء فیجزء موجود می شوند و عین مستأجره از مورد اجاره خارج و عقد معترض آن نمی باشد بنابراین اگر در عقد اجاره شرط ضمان ید مستأجر بر مورد اجاره بشود شرط خلاف اطلاق عقد بوده که منافات با اشتراط خلاف آنرا ندارد زیرا هر اطلاقی صلاحیت برای تعین را دارد.

دلیل بالا مخدوش و نظریه مرقوم در بالا ضعیف و قابل اعتماد نیست زیرا اگر متعلق اجاره صرفاً منافع تدریجی الوجود باشد و عین مورد اجاره از مورد عقد خارج

باشد باید در اجاره اعیان از قبیل دکان و خانه و باغ و مانند اجاره اشخاص و اعمال ملزم شویم که موجر استحقاق دریافت مال الاجاره را دفعه^۱ واحده بعد از عقد ندارد زیرا هنگامی انتقال دهنده مالک عوض معامله می‌شود که مال مورد انتقال را به قبض منتقل‌الید داده باشد در صورتیکه مستأجر در اینگونه موارد متدرجاً منافع را قبض می‌نماید و مالک آن می‌شود و چون مورد انتقال بنا بر این نظریه یک اثر تدریجی الوجود می‌باشد لذا موجر نیز متدرجاً بمقدار استیفاء منافع استحقاق اجرت را خواهد داشت همانطوریکه در اجاره اشخاص و اعمال اجیر بمقدار عمل انجام شده استحقاق اجرت را دارند نه زائد بر آن را و از صدر اسلام تا کنون احدی از فقهاء فریقین تفوه با استحقاق تدریجی مال الاجاره در مورد اجاره اعیان ننموده است تمام فقهاء اسلام بالاجماع معتقدند که با عقد اجاره و تسلیم عین مستأجره با طلاق عقد اجاره موجر استحقاق مال الاجاره را دارد مگر ترتیب دیگری برای پرداخت مال الاجاره بین موجر و مستأجر اتخاذ شده باشد.

بنا بمراتب بالا متعلق عقد اجاره صرفاً منافع تدریجی الوجود نبوده و عین مورد اجاره در عقد اجاره دخیل و هنگام اجرای عقد اجاره این عنوان بر عین اشخاص و اموال وارد می‌شود موجر می‌گوید من خانه یا دکان را اجاره دادم و نمی‌گویم منافع خانه را اجاره دادم و همانطور در مورد اجاره اشخاص اجیر می‌گویند من خودم را اجاره دادم نه عمل خودم را اجاره دادم بعربی می‌گویند آجرت الدار و آجرت نفسی.

حقیقت اجاره همانطوریکه در شماره های اول و دوم این مجله اشاره کردیم عبارت است از یک نوع اضافه و رابطه حقوقی بین مستأجر و عین مستأجره که سبب ایجاد آن عقد و اقوال و الفاظ مخصوصه می‌باشد اثر این اضافه و رابطه حقوقی نسبت بموارد اجاره مختلف است در اجاره اشخاص اثر آن ملکیت انتفاع در اجاره اعیان اثر آن ملکیت منفعت است در هر دو مورد عقد اجاره وارد بر عین بمنظور استیفاء منفعت و انتفاع می‌باشد و فرق بین منفعت و انتفاع از این قرار است که منفعت از اعراض نسبی بوده علاوه بر صدور آن

از فاعل متقوم بعین خارجی می باشد مانند سکونت در خانه که فعل ساکن و متقدم بمسکن می باشد در قبال اعراض غیر نسبیّه که فقط متقوم بموضوع است مانند سرخی گل و از نظر عقلاً منفعت یک امر وجدانی اعتباری بوده و بعین مستأجره قبض آن عقلاً حاصل می شود ولی انتفاع عبارت است از یک امر تدریجی الوجود و حاصل و رآنات زمانی که وجود آن مساوی با عدم او بوده و مانند زمان منقضی و متصرم می باشد و لذا در اجاره اشخاص و اعمال مستأجر متدرجاً مالک عمل اجیر می شود و اجیر هم بمقدار عمل انجام شده استحقاق اجرة را دارد بخلاف در اجاره اشیاء که قبض آن به قبض عین حاصل می شود.

در اجاره اشخاص و اعمال علاوه بر اینکه عین مستأجره تحت سلطنت مستأجر قرار نمی گیرد مال مستأجر مانند پارچه تحت ید اجیر که خیاط به ده باشد قرار می گیرد و اجرة در این قبیل اجاره در قبال عمل قرار گرفته که در مقابل عین و لذا مستأجر می تواند عین مال را از اجیر اخذ و اجیر تحت نظر و سلطنت مالک عمل مورد اجاره را انجام دهد زیرا اجیر که همان موجراست از عقد اجاره منظوری جز اخذ اجرت ندارد و ابدأً استحقاق وضع ید بر مال مستأجر ندارد و مستأجر می تواند با بقاء عین در ید خود استیفاء عمل اجیر را بنماید از وضع ید اجیر بر مال مستأجر و مالک من غیر حق بوده و شرط ضمان ید مخالف عقد و منافات با شرع اقدس نخواهد بود.

در مورد اجاره و سائل نقلیه علاوه بر اینکه عقد اجاره نسبت بعین مستأجره لا اقتضاء بوده می توان گفت اجاره در این قبیل موارد از قبیل اجاره اعمال بوده و مالک وسیله نقلیه تعهد انجام عملی را می نماید نه آنکه چیزی را با اجاره دیگری می دهد.

و در اجاره دکان و خانه چون انتفاع از عین مستأجره بدون تسلط مستأجر بر عین و وقوع آن تحت ید انتفاعیّه مستأجر غیر ممکن می باشد لذا مال الاجاره در این قبیل موارد در قبال وقوع عین مستأجره تحت ید انتفاعیّه مستأجر قرار گرفته است و عقد اجاره مقتضی وضع ید و وقوع عین مستأجره تحت ید انتفاعیّه مستأجر در تمام مدت اجاره می باشد لذا عقد اجاره متعرض عین و عدم ضمان مستأجر نسبت بآن می باشد و وضع ید مستأجر

بر عین مستأجره ناشی از حق مالکی بوده که آن حق بوسیله عقد ایجاد گردیده است و عدم ضمان ید مالکی و ید واقع بر اشیاء عن حق واستحقاق یدک امر مسلم و ثابت در شرع مقدس بوده و شرط ضمان در اینگونه موارد علاوه بر اینکه شرط خلاف مقتضی عقد اجاره بوده شرط خلاف کتاب و سنت می باشد زیرا در این قبیل موارد مستأجر فقط ضامن اجاره بضمان معاملی بوده و ابداً نسبت بعین مستأجره ضمانی ندارد و گر نه لازم می آید نسبت بمال واحد یدک شخص دارای دو ضمان بوده باشد اول ضمان معاملی دوم ضمان ید و این غیر قابل قبول است که شخص نسبت بیک مال هم ضمان معاملی و ضمان ید داشته باشد در هر حال شرط ضمان ید در عقد اجاره اعیان بر خلاف مقتضی عقد اجاره و فاسد و مفسد عقد بوده و در صورت چنین شرطی ید مستأجر بر مورد اجاره من دون حق بوده و لازمه وقوع ید غیر حق بر مال غیر ضمان صاحب ید می باشد .

بعضی از محققین عصر اخیر شرط ضمان مستأجر را صحیح دانسته و چنین استدلال نموده است عقد اجاره بیهیچوجه دلالت بر استیمان مستأجر ندارد بواسطه اینکه در اکثر موارد مستأجر تسلطی بر عین مستأجره ندارد و عقد اجاره فقط مفید اذن در تصرف مستأجر در عین مستأجره بوده نه اینکه عقد مزبور متضمن عقد امانت نیز بوده باشد بنا بر این عقد امانتی وجود ندارد تا شرط مزبور خلاف مقتضی عقد باشد .

مضافاً در صورتیکه عقد اجاره مستلزم استیمان هم بوده باشد ضمان زمین هیچگونه منافاتی با امانت ندارد زیرا همانطوریکه ضمان با افراط و تفریط امین از احکام امانت می باشد می توان ضمان مزبور را با شرط ایجاد نمود زیرا عنوان ضمان مانند وکالت و وصایت و امثال آنها از عناوین توقیفیه نبوده تا محتاج بسبب خاص بوده باشد همانطوریکه وکالت و وصایت با اشتراط حاصل می شود ضمان نیز با اشتراط حاصل می شود و عموم ادله وجوب و فاء بشرط کافی برای تحقق ضمان با اشتراط می باشد .

این استدلال صحیح نیست زیرا بطوریکه اشاره گردیده وقوع ید مستأجر بر عین مستأجره ناشی از صرف اذن موجه نبوده بلکه ناشی از حق مالکی بوده و مال الاجاره در

قبال وقوع عین مستأجره تحت ید انتفاعی مستأجر می باشد بنحویکه اگر موجر از تسلیم مورد اجاره استنکاف نماید استحقاق مال الاجاره را نخواهد داشت پس وقوع ید مستأجر بر مورد اجاره از روی حق و استحقاق می باشد بنا بر این شرط ضمان مخالف با مقتضی عقد اجاره است .

و از این قرار است شرط ضمان ید مرتین بر عین مرهونه زیرا وقوع ید مرتین بر عین مرهونه بواسطه حق الرهانه است که ناشی از عقد رهن می باشد زیرا توثیق عین مرهونه نزد مرتین بنحویکه قادر بر استیفاء دین از عین مرهونه بوده باشد ملازم با قراردادن آن تحت سلطنت مرتین بوده و غیر قابل انفکاک از آن می باشد و همانطور است شرط ضمان ید امین و یا وکیل بر مال مورد امانت و وکالت اینگونه شروط باطل و خلاف مقتضی عقدا مانع و وکالت و عدم صحت شرط ضمان در این دو باب نداد جهت آن است که وقوع ید وکیل و امین بر مورد وکالت ناشی از حق مالکی بوده بلکه عدم صحت شرط مزبور از نظر استنا به وکیل و امین از طرف مالک می باشد مالک با عقد امانت و وکالت ید امین و وکیل را بمنزله ید خود قرار می دهد و ید آنها بمنزله ید مالک می باشند و حقیقت استنا به منافی با ضمان بوده و مرجع شرط ضمان آنها بضمان نفس مالک می باشد و ما جعل الله علی المحسنین سبیلا ولی شرط ضمان در باب عاریه صحیح بوده و می توان با اشراط مستعیر را ضامن تلف قرارداد بواسطه اینکه ید مستعیر بر مال مورد عاریه ناشی از حق مالکی و استنبار و رعایت مصلحت مالک نبوده بلکه باب عاریه از قبیل باب تحلیل و اباحه بوده و تحلیل و اباحه منافات با ضمان نداشته و عقد عاریه از نظر ضمان و عدم ضمان لا اقتضاء می باشد و با اشراط علت ضمان بوجود می شود .

مغبون اشتباه خودم زانکه خلق را

سنجیده ام همیشه به معیار خویشتن