

بحث در موضوعات حقوقی

راجع به عوض

بفرض فوق عمل اجیر در مقدار یکه مساوی بیا اجرتش می باشد مربوط بموخر نبوده و حق خود اوست زیرا همان زمانیکه مستاجر مالك منافع میگردد اجیر نیز مالك اجرت میشود بنابراین گندمی را که اجیر میخواهد درو کرده و یا آنرا آرد کند قبل از عمل بموجب عقد اجاره مالك قسمتی از آن شده است پس لازم میاید در مقابل عملی هم که در ملك خود کرده اجرت گرفته باشد -

ممکن است مال الاجاره را از قرار روز یا ماه یا سال تعیین نمود و در این صورت میزان مال الاجاره مدتی که تعیین شده است معلوم و در مازاد از آن مدت مال الاجاره بهمان نسبت احتساب خواهد شد و تقویم نبودن مقدار مدت مازاد موجب جهالت مال الاجاره بطوریکه مستلزم غرر باشد نبوده و بصحت آن خللی وارد نخواهد ساخت ماده ۵۰۹ قانون مدنی که راجع باین موضوع است عبارت آن بطرز خاصی تنظیم شده در عین حال که صحت اجاره را بهمان مدتی که میزان تشخیص اجاره شده است اختصاص داده و مقرر داشته است که اجاره برای یکروز یا یکماه یا یکسال صحیح خواهد بود و مفهوم مخالف آن این است که اجاره نسبت بمازاد از این مدت صحیح نبوده و بر حسب ماده ۵۹۴ قانون موخر مستحق اجرت المثل خواهد بود در ذیل ماده موخر را برای بقیه مدت هم بنسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین دانسته و ثبات آنرا تراضی حاصل بین متماقین قرارداد است در صورتیکه استحقاق اجرت المسمی در تمام مدت تصرف مبنی بر رضایت طرفین

در باب اجاره از عوض باجرت و مال الاجاره تعبیر میشود مال الاجاره یا کالی در ذمه است و یا عین مشخص خارجی بهر حال باید معین و معلوم باشد تعیین هر چیزی بر حسب حال آن چیز است اگر مال الاجاره کلی باشد تعیین آن بذکر وصف کلی است و اگر عین خارجی است تعیین آن یا بذکر اوصاف عین است و یا بمشاهده آن و بسا اتفاق می افتد که ذکر وصف یا مشاهده کافی در تعیین آن نباشد مثل صورتیکه مال الاجاره جزء موزونات و یا محدودات باشد بدیهی است در اینصورت تعیین سایر اوصاف آن و یا مشاهده تنها بقسمیکه غرر و جهالت را بر طرف سازد کافی نبوده بلکه حتماً باید وزن و یا عدد آنرا نیز معلوم نمود -

بین عوض اجاره و ثمن بیع کاملاً تناسب موجود است آنچه را که بتوان در بیع ثمن قرارداد ممکن است مال الاجاره نیز واقع شود خواه باعین مستاجر جزیماً متحد باشد یا مختلف

فرع - اگر شخص برای درو کردن محصول در مقابل قسمتی از آن محصول و یا برای آرد کردن گندمی در مقابل مقداری از آن آرد اجیر شود آیا اجاره در هر يك از این دو فرض صحیح است یا نه ؟

در بادی امر انکالی در صحت آن بنظر نمی آید ولیکن با نظر دقیق تری معلوم خواهد شد که مسئله خالی از اشکال نبوده و مستلزم جمع بین عوض و معوض در ملك واحد است بیان مطلب آنکه اجرت اجیر در مقابل عمل است و حال آنکه

ناشی از اینست که عقد شامل تمام مدت تصرف مستاجر بوده و صحت آن اختصاصی بماه اول مثلا نداشته است پس نمی بایست در صدر ماده صحت عقد را اختصاص بروز یا ماه یا سال اول داده باشد و این اختلال عبارت قانون ناشی است از عقائد مختلفی که فقها در این باب اظهار نموده اند بعضی چنین عقدهی را مطلقا صحیح دانسته و موجر را بنسبت زمان تصرف مستحق اجرة المثل قرار داده اند بعضی دیگر اساسا حتی نسبت بزمانی هم که تعیین شده آنها باطل میدانند و بعضی دیگر قائل بتفصیل شده اجاره را نسبت بزمانی که تعیین گردیده صحیح و بطلان را اختصاص به بقیه مدت داده و موجر را مستحق اجرة المثل معرفی نموده اند از عبارت ذیل ماده معلوم میشود که مقنن پیروی از عقیده اول نموده و اجاره را نسبت بتمام مدتی که عین مستاجره در تصرف مستاجر است صحیح دانسته و لکن عبارت صدر ماده بترجیح مذکور موهم اختیار قول بتفصیل است.

بمجرد وقوع عقد موجر مالک مال الاجاره میشود زیرا مقتضای معاوضه حصول انتقال هر يك از عوضین است بدیگری و اجاره از عقود لازمه است و بوقوع آن نقل و انتقال حاصل میشود لکن لزوم تادیه آن موقوف بتسلیم عین مستاجره و یا انجام عملی است که مورد اجاره بوده و حتی اگر مستاجر به عنوان وصایت یا ولایت این معامله را کرده باشد نمیتواند قبل از تحویل گرفتن عین مستاجره اجرت را تادیه نماید و در صورتیکه موجر از تسلیم عین امتناع کند و اجبار او غیر ممکن باشد مستاجر میتواند اجاره را فسخ نماید چنانکه ماده ۴۷۶ مقرر داشته که موجر باید عین مستاجره را تسلیم مستاجر کند و در صورت امتناع موجر اجبار میشود در صورت تعذر اجبار مستاجر اختیار فسخ دارد

اگر برای تادیه مال الاجاره موعد و یا اقساطی تعیین شده باشد باید آنها در رأس موعد و مطابق اقساط پرداخت و در صورتیکه تعیین موعد و یا اقساط نشده

باشد مقتضای اخلاق عقد تادیه فوری تمام مال الاجاره است اما بعد از تسلیم عین مستاجر و یا انجام عمل در ذیل ماده ۴۹۰ راجع بتکالیف مستاجره باینطور مقرر گردیده :

«ثالثا مال الاجاره را در مواعیدی که بین طرفین مقرر است تادیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً پرداخته در صورتیکه مستاجر متمکن از تادیه مال الاجاره نباشد آیا موجر میتواند اجاره را فسخ نماید یا نه ؟ - اگرچه در قانون مدنی عبارتی که دلالت بر حق فسخ کند وجود ندارد و لکن از قسمت اخیر ماده ۴۹۶ که تخلف از شرائط مقرر در بین موجر و مستاجر را موجب اختیار فسخ قرار داده و همچنین از ماده ۲۳۹ که ذیلا مذکور است داشتن حق فسخ استنباط میشود : « هرگاه اجبار مشروط علیه برای انجام فعل مشروط ممکن نباشد و فعل مشروط هم از جمله اعمالی نباشد که دیگری بتواند از جانب او واقع سازد طرف مقابل حق فسخ معامله را خواهد داشت »

اگر اجرت مقطوعا تعیین نشود مثل اینکه برای حمل و نقل متاعی باینطور قرار داد شود که اگر اجبر متاع را در وقت معینی بمقتضی رسانید اجرت فسلان مبلغ داده شود و الا بمبلغی کمتر و یا برای دوختن لباس صاحب لباس باخیاط قرار گذارد که اگر لباس را مطابق طرز مخصوصی که تعیین نموده بدوزد صد ریال اجرت خواهد داد و الا پنجاه ریال آیا این کیفیت صحیح است یا نه ؟

اشکالی که در باب صحت میتوان نمود این است که در عقد و انعقاد قرار داد معلوم نیست که کدام يك از این دو شق صورت خارجی پیدا خواهد کرد و جهالت مستلزم غرر و مبطل معامله است و نظیر آن در بیع فروختن جنسی است بمبلغ معینی بی موعد و بمبلغ زیادتری با وعده پس همانطوریکه عدم تعیین قطعی ثمن و تردید آن بین دو حالت مختلف مستلزم غرر و مبطل بیع است اجاره نیز بهمین عنوان خواهد بود و این اشکال وارد نیست زیرا مقصود مقنن از شرط قراردادن تعیین عوضین جلوگیری از وقوع اختلاف و تنازع فیما بین متعالمین بوده و غرض او این بوده که

مثلاً بقصد نرساند یا اجرت داده نشود اشکالی در صحت عقد نبوده و اگر اجیر آنرا در مدت مقرر بقصد نرسانده باشد نه فقط مستحق اجرة المسمی نیست بلکه حق مطالبه اجرة المثل را نیز نخواهد داشت بلکه در صورتی هم که چنین شرطی نشده است و اجیر در موقع عمل را بجا نیاورده باشد مستحق اجرتی نخواهد بود بجهت اینکه مطلوب مستأجر و عمل را بکیفیتی که اجیر شده انجام نداده است

عین مستأجره در يد مستأجر امانت است و تلف یا نقص آن در غیر صورت تعدی یا تفریط بهمه مستأجر نیست چنانکه ماده ۴۹۳ مقرر داشته است که (مستأجر نسبت بهین مستأجره ضامن نیست باین معنی که اگر عین مستأجره بدون تفریط یا تعدی کلاً یا بعضاً تلف بشود مسئول نخواهد بود ولی اگر مستأجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگرچه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد) .

و در باب عدم ضمان مستأجر فرقی نیست بین اینکه عین مستأجره در اثنای مدت اجاره تلف شده باشد یا بعد از انقضای مدت اجاره اما بشرط اینکه مالک عین استرداد آنرا نخواسته و یا اگر خواسته است مسامحه و تأخیری از طرف مستأجر در رد آن نشده باشد چه در اینصورت تعدی یا تفریط بر آن صادق و مستأجر مسئول خواهد بود .

وجه امانت بودن عین مستأجره آن است که مستأجر آنرا برای استیفاء حق خود باذن مالک قبض نموده و نزد او امانت است و این حکم بعد از انقضای مدت اجاره مستصحب و حکم و دیمه بر آن جاری است و بدون مطالبه مالک مکلف به رد نبوده و حتی اگر رد آن احتیاج به مصارفی داشته باشد مصارف نیز بهمه او نخواهد بود بلکه فقط بر او لازم است که با مطالبه مالک از رد آن امتناع ننماید و زائد بر این تکلیفی ندارد زیرا نسبت بهمازاد مقتضای اصل برائت ذمه او است .

امر منجر بفرر نشود و در این فرض جهالتی که مستأجر فرر و منجر باختلاف باشد وجود ندارد بجهت اینکه در واقع اجمال و ابهامی نیست و صورت خارجی آن خالی از این دو شق نخواهد بود و بهر تقدیر عدل و اجرت ضمن العقد تعیین گردیده نهایت آنکه علم تفصیلی بهر يك در حال عقد وجود نداشته و عدم وجود علم تفصیلی با احراز نظر قانون گذار بمصونیت معامله از فرر ضرری نخواهد داشت و از مراجع مواد ۴۹۱ و ۵۰۹ و ۵۱۰ و ۵۱۵ و ۵۰۱ معلوم میشود که نظر مقنن در مورد اجاره باین نبوده که عوضین من جمیع الجهات معین باشند بلکه بمصونیت نسبی آنها بطوریکه رافع جهالت و فرر باشد اکتفا نموده چنان که مقنن در مورد جماله نیز چندان دقت و اهمیتی به معلوم بودن عوضین ننموده و کار را سهلتر کرده زیرا در ماده ۵۶۳ صریحاً مقرر داشته است که : در جماله معلوم بودن اجرت من جمیع الجهات لازم نیست بنا بر این اگر کسی ماتم شود که هر کس گم شده او را پیدا کند حصه مشاع معینی از آن مان او خواهد بود ، و اگر یا وجود بیانات مذکوره شبهه برای رفع اشکال باقیمانده باشد باصالت جواز و اصالت صحت و اصل عدم اعتبار علم تفصیلی در خصوص مصونیت عوضین رفع شبهه خواهد شد و این اصول در مورد بیع نیز جاری است زیرا دلایلی بر بطلان بیع بضمن معینی با وعده و مبلتی کمتر از آن بی وعده وجود ندارد و از مواد قانون مدنی زائد بر معلومیت عوضین در بیع استفاده نمیشود و با احراز ملاک و نظر قانون گذار بشرح مذکور فوق نیابستی آنرا بلم تفصیلی اختصاص داد و بمقتضای اصول مزبوره صحت بیع نیز در فرض فوق خالی از اشکال است -

ممکن است اجرت باین ترتیب قرار داد شود که اجیر فقط در يك صورت مستحق اجرت باشد و در صورت دیگر اصلاً مستحق اجرتی نباشد بنا بر این اگر شخص دیگری را برای حمل و نقل متاعی از نقطه بنقطه دیگر اجیر کرده و ضمناً شرط کرده باشد که اگر متاع را در ظرف دهمروز

بالجمله تلف عین مستأجره در غیر صورت تعدی و تفریط بهنده مستأجر نیست بشرط اینکه تلف در اثنای مدت اجاره باشد و یا اگر بعد از انقضای مدت اجاره است مالک استرداد آنرا نخواسته و یا اگر خواسته است مستأجر تا خیرگی در رد آن نمرده باشد زیرا مستأجر عین مستأجره را برای استیفاء حق خود باذن و اجازه مالک قبض نموده پس باید او ید امانت است و این جز در صورت تعدی یا تفریط ضامن نیست و حکم این موضوع در ضمن ماده ۹۳۱ بقرار ذیل مذکور گردیده :

(هر گاه کسی مال غیر را بعنوانی غیر از مستودع متصرف باشد و مقررات این قانون او را نسبت بان مال امین قرار داده باشد مثل مستودع است بنابراین مستأجر نسبت بعین مستأجره قیم یا ولی نسبت بمال صغیر یا مولی علیه و امثال آنها ضامن نمیباشد مگر در صورت تفریط یا تعدی و در صورت استحقاق مالک با استرداد از تاریخ مطالبه او و امتناع متصرف یا امکان رد متصرف مسئول تلف و هر نقصی یا عیبی خواهد بود اگر چه مستند بذیل او نباشد) .
اگر در ضمن عقد اجاره ضمانت مستأجر نسبت به نقص و تلف عین مستأجره شرط شود ولو اینکه از طرف او تعدی یا تفریطی هم نشده باشد آیا چنین شرطی صحیح است یا نه ؟

نظر باینکه این شرط مخالف با مقررات مواد ۴۹۳ و ۶۱۴ و ۶۱۵ و مفهوم مخالف ماده ۳۲۸ و ۳۳۱ قانون مدنی است که مستفاد از آنها اینست که امین نسبت بمال امانتی بدون تعدی و تفریط ضامن نیست باین ملاحظه شرط مزبور مشروع و بموجب مورد دوم ماده ۲۲۳ مبطّل عقد نیز خواهد بود اما حق اینست که شرط ضمان مستأجر نسبت بعین مستأجره با عدم تعدی و تفریط نه غیر مشروع و نه مخالف با مقتضای عقد است زیرا مواد مزبوره ناظر بصورتی است که عقد منقطع و بدون شرط واقع شده باشد پس منافاتی با شرط ضمان نخواهد داشت مثل اینکه در مورد عاریه مطابق ماده ۶۴۰ مستعیر بدون تفریط یا تعدی

ضامن تلف یا نقصان مال عاریه نیست معذک چنانکه ماده ۶۴۲ مقرر داشته ممکن است او را بواسطه شرط مسئول هر کسر و نقصانی قرارداد اگر چه مربوط بعمل او نباشد و اما عدم مخالفت شرط مزبور با مقتضای عقد ظاهر است بجهت اینکه ضمان مستأجر نسبت بعین مستأجره در صورت تعدی یا تفریط و عدم ضمان او با عدم تعدی و تفریط مستند بموادى است که متضمن بیان احکام مزبوره است و عقد اجاره فی حد نفسه نسبت باین امور خالی از اقتضاء است پس شرط مزبور مخالف با مقتضای عقد اجاره نخواهد بود .
ممکن است برای بطلان عقد بسبب بطلان شرط استدلال شود باینکه هر عقدی تابع قصد است و مطابق ماده ۱۹۰ قصد طرفین و رضای آنها جزء شرایط اساسی صحت معامله است و در این مورد مقصود عقد مقرون بشرط بوده نه عقد تنها و بدون شرط رضایتی حاصل نبوده بنابراین این بطلان شرط مستلزم بطلان مشروط که عقد باشد خواهد بود .

استدلال فوق زد میشود باینکه انتفاء رضا نسبت بانل عقد با انتفاء شرط امر مسلمی نیست بلکه بر حسب اغراض و مقاصد معامله کنندگان مختلف است همانطورى که ممکن است وجود شرط مؤثر و ذی دخل در حصول رضایت نسبت بعقد بوده همینطور ممکن است تأثیری نداشته و عقد بانفراد قطع نظر از شرط مطلوب و مرضی عاقد باشد و در مورد مشکوک یعنی درجائی که امر مردد باشد که وجود شرط تأثیری در حصول قصد و رضایت نسبت بانل عقد داشته است یا نه بمقتضای اصل عدم تأثیر نتیجه حکم بصحت عقد خواهیم نمود .

بنابراین نمیتوان بطلان شرط را مستلزم بطلان عقد دانست و بین آنها ملازمه وجود ندارد چنانکه در قانون مدنی شروط باطله بدو قسم تقسیم گردیده : مبطّل و غیر مبطّل (بماده ۲۳۲ و ماده ۲۳۳ مراجعه شود) .

مبطّل (بماده ۲۳۲ و ماده ۲۳۳ مراجعه شود) .