

بحث در موضوعات حقوقی

در خصوص اجاره

ماهیت اجاره - اجاره از حیث تسمیه با سایر عقود تفاوت دارد زیرا از هر عقدی یا مصدر فعل و یا اسم مصدر تعبیر میشود و چندان اختلافی بین معانی الفاظ عقود با معانی لغویه نیست تفاوتی که با همدیگر دارند فقط در باره شروط است برعکس اجاره در اصلاح قانون با معنی لغوی این کلمه یکی متفاوت است زیرا اجاره در لسان قانون عبارت است از تملیک منفعت در مقابل عوض یا عقدی که بموجب آن نقل و انتقال حاصل شود اما اجاره به معنی کرایه است نه اینکه مصدر آجر بوجر و بمعنی کرایه دادن باشد تا مدلول آن با مدلول مصطلح قانونی تطبیق شود زیرا مصدر آجر بوجر ایجاب است نه اجاره .

قانون مدنی ایران در ماده ۴۶۶ اجاره را باینطور تعریف نموده « اجاره عقدی است که بموجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره میشود . » ممکن است بر این تعریف اشکال نمود که در مقام بیان ماهیت و حقیقت هر موضوعی باید از ذکر قیودیکه تصور آنها موقوف بذكر حقیقت آن موضوع است احتراز کرد و الا مستلزم دور و تقصیر غرض خواهد بود در این تعریف رعایت این اصل نشده زیرا در آن عبارت مستأجر و عین مستأجره که در مبداء اشتقاق با کلمه اجاره متحدند مذکور گردیده - اشکال فوق مرتفع است باینکه مقنن در مقام تعریف حقیقی و بیان شرح حقیقت اجاره نبوده تا مجبور بر رعایت این نکته باشد بلکه مقصود ذکر نموده اجاره بوده و همین قدر خواسته است بجهانند که در نتیجه وقوع عقد اجاره شخص دیگری - سوی مالک

عین مالک منفعت میشود و بجهت اینکه بطریق دیگری که برای تملک منافع و تفکیک آن از تملک عین مقرر است از قبیل صلح و هبه منافع ورقبی و امثال آنها مشتبه نشود در مقام بیان نموده اجاره تعبیر بمستأجر و عین مستأجره شده است .

آقای عدل بهرینی که در قانون مدنی از اجاره شده است بشرح ذیل اشکال نموده اند : « تعریف مزبور تعریف کاملی نیست زیرا در عقد اجاره مدت و مال الاجاره نیز باید معلوم باشد و حال آنکه در تعریف ماده ۴۶۶ به هیچ یک از این دو امر اشاره نشده است و میگوید میتواند اجاره را بطریق ذیل تعریف نمود :

اجاره عقدی است که بموجب آن احد طرفین منافع عین مستأجره را در مقابل عوض معلوم و برای مدت معینی بطرف دیگر تملیک کند - با شرح ما را البیان و التفات بدآب و دیدن و اضمین قانون این اشکال قابل توجه نیست زیرا این طریقه اختصاصی بوضع اجاره نداشته بلکه در اغلب موضوعات معاملات همین رویه جاری است - تعریفاتی که برای معاملات شده معرفین در مقام بیان حد تام و ذکر حقیقت آنها بطوریکه جامع و مانع باشد نبوده و فقط در این صدد بوده اند که اظهر خواص و نموده هر موضوعی را ذکر نموده تا ناظرین و مراجع کنندگان بقانون از ذکر خاصیت و نموده هر موضوعی بحقیقت آن موضوع که در اذهانشان بطور اجمال مرتکز است انتقال یابند - و با قطع نظر از این مسئله بهرینی که خود او هم ذکر کرده میگویند

است اشکال نمود که مطابق ماده ۴۶۷ مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد و تعریف او شامل اجاره انسان نیست زیرا در قانون بر انسان عین مستأجره اطلاق نشده و ماده ۵۱۲ از آن تعبیر باجیر نموده و مقرر داشته است که در اجاره اشخاص کسی که اجاره میکند مستأجر و کسی که مورد اجاره واقع میشود اجیر و مال الاجاره اجرت نامیده میشود و خود آقای عدل باین مسئله متوجه شده و تذکر داده است که تسمیه‌هایی که در ذیل ماده ۴۶۶ بطرفین عقد و مورد آن باین عبارت داده شده (اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند) شامل تمام اقسام اجاره نبوده بلکه فقط راجع باجاره اشیاء و حیوان است - معذک مشار الیه از تعریف خود عدول نکرده و آنرا بطوریکه شامل اینقسم از اجاره باشد مطابق تشخیص خود اصلاح نموده است - بالجمله باید اجاره را باین طور تعریف نمود: «اجاره عقدی است که ثمره آن نقل منافع است بهوض معلوم بابقاء اصل ملک بحالت اول و یا اینکه بگوئیم اجاره عقدیست که تشریح شده برای این نمره.»

ارکان اجاره

ارکان اجاره چهار چیز است:

- ۱ - ایجاب و قبول
- ۲ - متعاقدين
- ۳ - موضوع اجاره
- ۴ - عوض

ایجاب و قبول

در وقوع عقد اجاره الفاظ مخصوصی شرط نیست بلکه بهر لفظ یا فعلی که کاشف از قصد و رضای متعاقدين باشد اجاره واقع میشود بنابراین ممکن است بمجرد تطبیق اجاره حاصل شود و ممکن است آنرا بلفظ تملیک واقع ساخت نهایت آنکه متعلق تملیک را باید منافع مال قرارداد نه عین آن زیرا در مورد اجاره عین مال در معرض تملیک و تملك

برنمیاید و بحالت قبل از وقوع اجاره باقی میماند مثلا اجاره دادن خانه بنقل منافع آن خانه است و معنی تملیک آن نقل عین خانه است پس اگر بخوانند اجاره را بلفظ تملیک واقع سازند حتماً باید متعلق آنرا منافع قرار دهند باینکه گفته شود سکنای خانه را بتو تملیک نمودم و الا مفید عکس مقصود خواهد بود و بهمین نظر نمیتواند اجاره را بلفظ بیع واقع ساخت مگر آنکه قرائن حالیه و یا مقابله بر مقصود دلالت کند زیرا بیع هم مفید تملیک عین است نهایت آنکه منافع تابع نقل عین بوده و به بیع عین منافع نیز بمشتری منتقل میشود.

اجاره از عقود لازمه است و بموت طرفین عقد یا یکطرف باطل نمیشود مگر اینکه موجر موقوف علیه و یا بجهت دیگری فقط مادام العمر مالک منافع باشد در این صورت بموت او اجاره باطل خواهد شد بنابراین اگر مستأجر مال الاجاره تمام مدت اجاره را بموجر پرداخته باشد حق دارد مال الاجاره را نسبت بیاقیمانده از مدت ازورثه موجر مطالبه کند.

در عقد اجاره خیار مجلس جاری نیست و لکن ممکن است در ضمن عقد اجاره برای طرفین یا یکطرف و یا برای شخصی ثالث شرط خیار شود.

معذوریت مستأجر از انتفاع در صورتی که عین قابل انتفاع باشد موجب بطلان اجاره نیست.

متعاقدين

در متعاقدين قصد و رضای طرفین و ادلیت آنها باینکه بالغ و عاقل و رشید باشند شرط است چنانکه در ماده ۱۹۰ قانون مدنی این دو امر از شرایط اساسی مقرر گردیده پس اشخاصی که دارای رشد نبوده و سفاهت دارند نمیتوانند اموال خود را شخصاً اجاره دهند و همچنین کسانی که بواسطه توائف و ورشکستگی ممنوع از تصرف در اموال خود شده اند اجاره آنها هم صحیح نیست.

اشکال در این است که آیا این اشخاص میتوانند خود را برای عمل یا خدمتی اجیر کنند یا نه؟

نظر باینکه هر محجوری قانوناً از تصرف در اموال خود ممنوع و اقدام مذکور هم تصرف مالی است باین لحاظ نباید اجاره آنها را در مورد عمل خود صحیح دانست و از طرفی نظر باینکه این قسم از تصرف در اموال موجوده نیست بلکه تحصیل مال محسوب است نمیتوان منافع مالی را که هنوز صورت خارجی ندارد از اموال صاحب عمل بشمار آورد خصوصاً وقتی که شخصی دارای شغل و حرفه نبوده و یا در شغل و حرفه خود اجیر شود باین نظر صحت آن خالی از اشکال نیست اما با اطلاق ماده ۳۱۳ که معامله محجورین را غیر نافذ قرار داده نمیتوان حکم جزیی بصحت آن نمود -

موضوع و محل اجاره

هر چیزی که بتوان آن را عاریه داد اجاره آن نیز صحیح است در اجاره عین فرقی بین مفروز و متاع نیست و در صحت اجاره لازم نیست که موجر مالک عین باشد بلکه شخصی هم که بهوجبی از موجبات منافع ملکی در مدت معینی باو تعلق یافته باشد میتواند آن ملک را اجاره داده و منافع را بدیگری واگذار کند مگر اینکه حق انتفاع و استفاده از آن ملک بخود او اختصاص داشته باشد مثل اینکه بموجب عقد اجاره مالک منافع شده و ضمناً شرط شده باشد که آنرا بدیگری اجاره ندهد عین مستاجر باید قبلاً مشاهده شده و یا بقسمی توصیف شود که رافع جهات باشد -

اجاره مانع از بیع مستأجره نیست و مالک میتواند آنرا در خلال مدت اجاره بفروشد و چون تا انقضای مدت اجاره منافع متعلق بمستأجر است عین مستاجر مسلوب المنفعه بوده و مشتری در آن مدت از آن استفاده نخواهد نمود بنا بر این اگر مشتری جاهل باین امر بوده میتواند بیع را فسخ کند .

اگر عین مستأجره معیوب در آید و مستاجر علم بسبب نداشته است میتواند اجاره را فسخ کند ولو اینکه

قسمتی از منافع را استیفاء کرده باشد و اگر فسخ نکرد تمام مال الاجاره بدهنده او خواهد بود و این حکم وقتی است که مورد اجاره شیئی مشخص خارجی باشد اگر مورد عقد اجاره کلی بوده و فردی که از آن تسلیم شد معیوب باشد در اینصورت مستأجر فقط حق مطالبه تبدیل فرد معیوب را بفرود صحیح خواهد داشت و با عدم امکان اجبار او در این صورت میتواند اجاره را فسخ کند .

در صورتیکه عین مستأجره بطاعت عینی که در آن بوده است بمالک برگردد در حالتی که بعد از اجاره آنرا فروخته باشد منافع مدت اجاره بمالک اول راجع خواهد شد زیرا عین مستأجره نسبت به مشتری در مدت اجاره مسلوب المنفعه بوده است .

اگر عین مستأجره قبیل از تسلیم و یا بلافاصله بعد از تسلیم تلف شود اجاره باطل خواهد شد و اگر در اثباتی مدت اجاره تلف شود نسبت بباقیمانده باطل است بنا بر این اگر تمام مال الاجاره را مستأجر پرداخته باشد حق دارد در باقیمانده بموجر مراجعه نماید .

اگر عین مستأجره تلفی در آید معلوم میشود که عقد اجاره اساساً باطل بوده و موجر بمرتجع مال الاجاره نبوده است در اینصورت مالک عین حق دارد اجرت المثل آنرا از موجر یا مستأجر مطالبه کند نهایت آنکه اگر بمستأجر مراجعه نمود مستأجر نیز در صورتیکه جاهل بوده و بتصور اینکه مال خریداری شده متعلق بفروشنده است این معامله را کرده حق دارد بموجر که او را فروز نموده رجوع نماید و بالاخره اجرت المثل بدهنده موجر استقرار خواهد یافت .

اگر ولی شخصی مولی علیه خود را اجاره داده و در اثباتی مدت اجاره مولی علیه از تحت ولایت خارج شود در اینصورت میتواند باقیمانده مدت اجاره را امضاء نکرده و آنرا فسخ نماید اما اگر ولی در اثباتی مدت اجاره فوت شود ولایتش بدیگری انتقال یابد فوت او اجاره باطل نخواهد شد .