



***** کتاب الاجاره *****

در این کتاب خلاصه و مفاد آن چه را محقق در شرایع فرموده نقل میشود بدون نقل عین عبارت کتاب برای رعایت اختصار کلمه اجاره مثل بشاره کتابه مصدر ثلاثی اجر یاجر میباشد کتب - یکتب - کتبا و کتاباً و اجر یاجر اجراً و اجارة که بمعنی خرد است و در قرآن آیه علی ان تاجرنی ثمانی حجج که دلیل تشریح اجاره است از همین ماده میباشد ولی این لفظ برکرایه که عوض است اطلاق میشود نه بر عقد و استفاده معنی اصطلاحی اجاره که تملیک منفعت بعوض باشد مبنی بر مسامحه است زیرا مصدر اجر ایجار است نه اجاره مگر اینکه بگوئیم که مصدر لازم بجای مصدر متعدی آمده و در شرح رضی بجواز آن تصریح شده چنانکه رهن بر عین مرهونه اطلاق شده و اجاره هم که بمعنی اجرت است بر عقد آن اطلاق گردیده است و محتمل است که مصدر سماعی باشد بهر حال محقق برخلاف سایر عقود آن را تعریف نکرده بلکه ثمره آن را بتملیک منفعت بعوض معلوم تعریف نموده است ولی در ماده ۴۶۶ قانون مدنی میگوید اجاره عقدی است که بموجب آن مستاجر مالک منافع عین مستأجره میشود و این تعریف هم در حقیقت نتیجه و ثمره عقد اجاره است نه خود عقد بعلاوه لازم بود بعوض و مدت اجاره هم اشاره شود مگر اینکه بگوئیم - مالک شدن مستاجر مستلزم آن است ولی بهتر این است که اجاره چنین توصیف گردد.

اجاره عقدی است که بموجب آن مالک ملکی شخص دیگر را در مدت معلوم بعوض معینی مالک منافع آن ملک مینماید. یا شخص دیگری مالک منافع ملکی در مقابل عوض معینی در مدت معلوم میشود و در هر حال اجاره مثل بیع و سایر عقود با اجزای صیغه عقد و بنحو معاملة منعقد میشود و صیغه صریحه آن اجرتک و ملکک سکنی الدار هم مثلاً صحیح است ملکک بدون قید سکنی کافی نیست. در الفاظ عقود بطور کلی بعضی از فقهاء جمود بر الفاظ صریحه نموده اند و بعضی فرموده اند که الفاظ عقود برای کشف از مراد و مقصود است و هر لفظی که کاشف از آن عقد

و مقرون برضاء باشد کافی است و تحقیق این است الفاضلیکه عرفاً کاشفیت آن مسلم باشد کافی است بنا بر این عقد اجاره را نمیتوان بتعبیر عاریه یا بیع منعقد نمود زیرا عاریه بمعنی تملیک منافع است مجاناً یا اباحه استفاده از منافع و بیع هم تملیک عین مال است و اجاره تملیک منافع در مقابل عوض است ولی عقد اجاره را باید بعبارت آجرتك یا اكریتك یا ملكتك سکنی الدار مثلاً منعقد نمود و بنحو معاطاة هم صحیح است چنانکه در بیع گفته شد و اجاره از عقود لازمه است و بموت موجر یا مستأجر باطل نمیشود و همچنین بفروش ملك مورد اجاره عقد اجاره بحال خود باقی است و ملك فروخته شده در مدت اجاره قبلی منافع آن مانع فروش نیست و بعد از گذشتن مدت اجاره تابع میشود و اگر مشتری ندانسته باشد که ملك در اجاره غیر است حق فسخ بیع را دارد ولی در بعضی موارد بسبب موت موضوع اجاره منتفی میشود مثلاً شخصی اجیر شده که عملی را برای مستأجر انجام دهد بموت اجیر اجاره از بین میرود یا اینکه شخصی خانه را اجاره برای شخص خود نموده که در آن شخصاً سکنی نماید البته با این کیفیت بموت او اجاره باطل میشود یا شخصی منافع ملک با او واگذار شده که مادام الحیوة از آن ولو باجاره استفاده کند و این شخص آن ملك را دو ساله مثلاً اجاره داد و در سال اول فوت شد قطعاً اجاره از بین میرود. مطلب دیگر اینکه در شرایع و سایر کتابهای فقه و حقوق اسلام تصریح فرموده کلمات صحیح اجارته عاریه و مجاناً استفاده نمود اجاره آن برای استفاده از عین آن بعوض معین در مدت معلوم هم صحیح است که در حقیقت این بیان يك ضابطه و میزانی است برای موارد اجاره اشیاء که منطبق با موارد عاریه است آقای عدل در حقوق مدنی بشماره ۵۴۴ نوشته اند (غالباً گفته شده است که هر شیئی اعم از منقول و غیر منقول که ممکن است مورد عقد عاریه واقع شود میتواند مورد اجاره نیز واقع گردد. لیکن چون هنوز احکام عاریه بیان نشده است لذا ما میگوئیم که بطور کلی هر مالی اعم از منقول و غیر منقول که ممکن است مورد عقد بیع واقع شود میتواند مورد عقد اجاره نیز واقع گردد مع ذلک يك قسم از اشیاء است که میتواند مبیع واقع شود بدون اینکه بتواند مورد اجاره گردد و يك قسم از اشیاء است که میتواند مورد اجاره گردد بدون اینکه مبیع واقع شود) بطوریکه ملاحظه میشود (ما میگوئیم) ایشان ضابطه و بطور کلی نبوده و ملازمه موردی بین بیع و اجاره محقق نشده است ولی برخلاف گفته ایشان آنچه را که فقهاء فرموده اند ضابطه و بطور کلی ملازمه بین اجاره و عاریه صحیح و مسلم میباشد و این اصل کلی ناظر بهمین جهت است که باید در عاریه و اجاره عین مورد انتفاع باقی باشد منتهی در عاریه مجانی است و در اجاره مقابل عوض معینی است. بخلاف بیع و اجاره که با یکدیگر تقابل دارند زیرا متعلق بیع عین است و متعلق اجاره منفعت است بنا بر این مقصود فقهاء بیان يك ضابطه و رابطه کلی بین عاریه و اجاره است و مجرد اینکه آقای عدل هنوز احکام عاریه را بیان نفرموده اند مستلزم این نبود که از این ضابطه مذکوره در کتب فقهیه صرف نظر نمود و مطلبی

را که به هیچ وجه عنوان ضابطه کلی ندارد بلکه جنبه تقابل دارد بیان کنند و مورد اجاره یا بیع را متحد دانسته و سپس همین بیان خود را هم نقض فرمایند و توضیحات مفصلی در شماره ۵۴۵ بدهند که از بیان ضابطه مذکوره در کتب فقهیه استفاده شده است - ماده ۴۵۷ قانون مدنی میگوید اجاره مال مشاع جایز است لیکن تسلیم عین مستأجره موقوف است باذن شریک. مقصود از کلمه جایز است جواز تکلیفی نیست بلکه جواز وضعی است یعنی اجاره مال مشاع صحیح است و مانع قانونی ندارد ولی کسیکه سهم خود را در مال مشترک اجاره میدهد باید در موقع تسلیم آن بمستأجر شریک او یا شرکاء او موافقت نمایند و اذن بدهند در اینجا مقتضی بود که قید شود هرگاه شریک یا شرکاء اذن ندادند و موافقت نکردند بحاکم رجوع میشود که او را بر موافقت و اذن اجبار و الزام نماید و اگر اجبار متعذر شد مستأجر خیار فسخ خواهد داشت و این قسمت اخیر را شاید بتوان از ماده ۴۷۶ قانون مدنی استفاده نمود ولی بهتر این بود که در ذیل همان ماده ۴۵۷ ذکر میشد زیرا آن ماده ظاهر در عدم امکان تسلیم خارجی است نه تسلیم شرعی که عدم اذن شریک است در ماده ۴۸۷ قانون مدنی میگوید هرگاه مستأجر بعین مستأجره تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد موجر حق فسخ دارد و لی بهتر این بود که مدلول حکم فقهی را بیان میکردند که عین مستأجره در دست مستأجر امانت است و مستأجر ضامن تلف شدن آن نیست مگر در صورت تعدی یا تفریط و بمجرد تعدی یا تفریط ضامن میشود و میتواند مستأجر را از تعدی یا تفریط باز دارد و الا حق فسخ اجاره را خواهد داشت و نکته دیگر اینکه فقهاء بیان فرموده‌اند و قانون مدنی بآن اشاره ننموده است. آیا میتوان شرط ضمان مستأجر را در عقد اجاره نمود یا نه محقق در شرایط بعد از تردید در مطلب منع فرموده و ریشه اشکال این است که این شرط منافی مقتضای عقد اجاره است که عین درید مستأجر امانت است و در امانت شرط ضمانت صحیح نیست ولی از اردبیلی و خراسانی صاحب ذخیره و صاحب ریاض نقل شده است که شرط مزبور را صحیح دانسته‌اند که عقد اجاره اگر بطور مطلق و بدون شرط باشد مقتضای آن عدم ضمان است ولی با شرط ضمان بادلّه لزوم وفای بشرط مقتضای اطلاق اجاره از بین میرود و مقتضای لزوم وفای بشرط بحال خود باقی است و در عاریه هم شرط ضمان صحیح است. ولی در ودیعه محل نظر است و عجب از بعضی شارحین قانون مدنی است که این شرط را فاسد دانسته ولی مفسد عقد نمیدانند و تصور کرده‌اند که شرط نامشروع است و مبطل عقد نیست در صورتیکه این شرط از جهت اینکه خلاف مقتضای عقد است صحیح نیست و چنین شرطی بتصریح قانون مدنی مبطل عقد است بعلاوه مجرد شرط ضمان چرنامشروع باشد و دلیلی نیست که آن را نامشروع نماید و اگر بتصور ضمانت با مقتضای اطلاق عقد نامشروع باشد تمام شرایط باید نامشروع باشد بهرحال اشکال از جهت نامشروع بودن شرط بی مورد است. مرحوم محقق در شرایط تصریح فرموده که خیار مجلس در اجاره نیست ولی خیار شرط که شرط الخیار باشد در اجاره هست. پس

اگر هر يك از موجر و مستأجر یا هر دو در عقد اجاره شرط حق فسخ برای خود بگذارند، برطبق آن شرط باید عمل شود و در ماده ۴۷۸ قانون مدنی است که هرگاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بود مستأجر میتواند اجاره را فسخ نماید یا بهمان نحویکه بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند بنحویکه بمستأجر ضرری نرسد، مستأجر حق فسخ ندارد. بهتر این بود که در عبارت ماده لفظ معیوب را بمعین تبدیل نموده بودند. چنانکه مبیوع را مبیع میگویند مطابق قاعده و بطورکلی باید دانسته شود خیاراتی که در بیع است اگر اختصاص دارد به بیع از قبیل خیار حیوان و خیار مجلس و خیار ثلاثه ایام قطعاً در اجاره جاری نیست ولی خیاراتی که بدلیل قاعده لاضرر ایجاد میشود مثل خیار غبن و خیار عیب در اجاره هم جاری است لیکن نه بهمان کیفیت که در بیع است مثلاً خیار عیب در بیع حق میدهد بمشتری که یا فسخ کند یا ارش یعنی مابه التفاوت بین قیمت صحیح و معیوب را بگیرد ولی در اجاره چنین نیست و عیبی که در عین مستأجره قبل از عقد اجاره باشد و مستأجر مطلع از آن نبوده موجب حق فسخ است برای او بدون حق اخذ ارش و اگر فسخ نکند باید تمام مال الاجاره مقرر را بدهد و البته منظور از عیب در عین مستأجره عیبی است که نسبت با استفاده از منافع آن تأثیری بموجب متمارف داشته باشد مثلاً اطاقهای آن مرطوب و نمناک بوده و مستأجر نمیدانسته ولی عیبی که تأثیر در استفاده ندارد از قبیل کرایه کردن حیوانی برای سواری گوشه گوشش بریده شده است این عیب در اجاره آن حیوان موجب حق فسخ نیست اگرچه در بیع آن باعث حق فسخ یا ارش است و حق فسخ در مورد اجاره ای که عین مستأجره معیوب باشد چه قبل از قبض و چه بعد از آن ثابت است و نکته اینکه در اجاره حق ارش نیست این است که دلیل ارش اختصاص بدلیلی دارد و در اجاره بحکم لاضرر خیار عیب ثابت است و حکم لاضرر ایجاب ارش نمیکند و بهمین جهت اگر فرض شود که در مال الاجاره عیبی باشد بطوریکه عرفاً آن را معیب دانند برای موجر حق فسخ است نه ارش و تصور اینکه در این مورد چون عین است و در عکس که در عین مورد اجاره عیبی است که موجب تعذر انتفاع است اشتباه است زیرا فسخ در تعذریات تعسر انتفاع است و دلیل لاضرر همان طور که شامل مورد عیب در عین مال الاجاره است شامل عین مورد اجاره متعذر یا متعسر الانتفاع هم میشود بدون هیچ گونه تفاوت و فرقی - ولی از عبارت محقق استفاده میشود که مورد عیب مال الاجاره حق ارش را هم قایل شده است و میگوید:

و اذا اوقف الموجر علی عیب فی الاجرة سابق علی القبض كان له الفسخ او المطالبه بالعوض ان كانت الاجره مضمونه و ان كانت معینه كان له الرد او الارش و بر این عبارت دو اشکال است اولاً در موردیکه مال الاجاره مضمونه است یعنی در ذمه مستأجر بوده و در تأدیه آن فرد معیبی دارد باید آن را تبدیل کند دیگر موردی برای حق موجر نیست بلی اگر متعذر شود تبدیل آن را در این صورت مثل مال الاجاره غیر مضمونه میشود که مال الاجاره معین باشد در اینجا بحکم لاضرر حق فسخ برای

موجر ثابت است ثانیاً دلیل ارزش از روی روایت وارد در بیع است و الا دلیل لاضرر ایجاب حق ارزش نمیکند مگر دعوی اجماع در مورد اجاره هم بشود و در این صورت اگر فرض شود که مال الاجاره منفعت باشد باز هم حکم ارزش موردی نخواهد داشت و در هر حال موضوع ارزش در غیر بیع محل نظر است و اگر در مال الاجاره معین بارش قائل شدیم باید در سایر معاوضات مالی از قبیل مهر و عوض طلاق خلع و صلح و هبه نیز قایل شویم و این توسعه بیشتر محل اشکال است در قانون مدنی ماده صریحی در این خصوص دیده نمیشود ولی ماده ۴۵۶ میگوید تمام انواع اختیار در جمیع معاملات لازمه ممکن است موجود باشد مگر اختیار مجلس و حیوان و تأخیر ثمن که مخصوص بیع است از این عبارت مستفاد میشود که اختیار عیب بهمان کیفیتی که در بیع است در سایر معاملات بطور کلی جاری میباشد بدون فرقی بین بیع و غیر بیع از معاملات.

قوله فلو افلس المستأجر بالاجرة فسخ المجران شاء مقصود مفلس شدن مستأجر است یعنی کسیکه بحکم حاکم برای ورشکستگی مجبور از تصرف در مال خود میشود که بصیغه اسم مفعول از باب تفعیل باشد نه بصیغه اسم فاعل از باب افعال و در این مورد هم بحکم لاضرر برای موجر حق فسخ اجاره است و این اختیار را اختیار تفلیس گویند و نظیر آن در بیع است ماده ۳۸۰ قانون مدنی میگوید در صورتیکه مشتری مفلس شود و مبیع نزد او موجود باشد بایع حق استرداد آن را دارد. و اگر مبیع هنوز تسلیم نشده باشد میتواند از دادن آن امتناع کند و این ماده بضمیمه ماده ۴۵۶ که تمام انواع اختیار در جمیع معاملات لازمه ممکن است موجود باشد مگر اختیار مجلس و حیوان و تأخیر ثمن که مخصوص بیع است دلالت دارد که اختیار تفلیس در اجاره هم میباشد.

قوله و لایجوزان یوجر المسکن ولا الخان ولا الاجیر باکثر مما استأجره الا ان یوجر بغير جنس الاجره او یحدث ما یقابل لتفاوت و کذا لو سکن بعض الملك لم یجز ان یوجر الباقی بزیاده عن الاجره و الجنس واحد و یجوز باکثرها خلاصه معنی این است که خانه و سرای و اجیریکه شخص اجاره نماید جایز نیست بزیاده از مال الاجاره ای که بموجر خود میدهد بدیگری اجاره بدهد که منظور از این عمل استفاده زیاد باشد نه سکنی در خانه یا تجارت در سرای مورد اجاره و یا انتفاع از عمل اجیر خود مگر اینکه اجاره بدهد بزیادی از غیر جنس اجرتی که خود بموجر میدهد مثلاً بمقداری از گندم اجاره نموده ولی خود مستأجر آن خانه یا سرای را بیول اجاره بدهد بدیگری یا بعکس به پول اجاره کند و بگندم اجاره بدهد و یا اینکه در مورد اجاره مستأجر احداث امری و عملی نماید از قبیل سفید کردن و تزیین نمودن و فرش و لوازم دیگر در آن خانه یا سرای ایجاد و تهیه نماید یا اجیر را تربیت و تعلیمی دهد که باعث اضافه شدن قیمت و بهای اجاره آن شود و همچنین جایز نیست مقداری از خانه مورد اجاره را خود مستأجر سکنی نماید و بقیه را بزیاده بر آنچه اجاره نموده اجاره دهد بهمان جنس که اجاره بهای آن بوده است. در این خصوص

بعضی از روایات وارد است بر منع و بعضی بر جواز که جمعی از فقهاء حمل نموده‌اند اخبار منع را بر کراهت و شاید نکته و جهت منع از این عمل رعایت و رفاه حال و آسایش عمومی باشد بدین توضیح که اصولاً مبنای احکام اسلامی در معاملات تسهیل حال عامه و رفع زحمت و شدت نسبت باشخاص کم بضاعت است و کسیکه خانه و سرای یا اجیری میگیرد بدون اینکه در مال الاجاره یا در مورد آن تغییری بدهد که بر این کیفیت از تبدیل مال الاجاره و تغییر و تزیین و امثال آن تجارت و کسب صدق کند در حقیقت مفت‌خوری نموده و بی‌جهت مبلغ زائدی بر مال الاجاره اش از دیگری دریافت داشته و این عمل طبعاً علاوه بر اینکه استفاده بدون داشتن عوض است و یکنوع عمل ربوی محسوب است افراد اجتماع را تنبل و بیکاره و استفاده‌جوی مجانی بار می‌آورد که بسیار مضر و ناپسند است و با توجه باین نکات قول بکراهت قابل توجه می‌باشد و اله العالم. تنبیه در بعضی اخبار کلمه حانوت که دکان باشد و رحی که آسیا است در حکم خانه و سرای قرارداد شده و در بعضی دیگر زمین را هم بدون اینکه در آن از قبیل احداث نهر و امثال آن شود ملحق نموده.

قوله ولو استاجر و لیحمل له متاعاً الخ هرگاه شرط کند در اجاره اجناس و متاع را در عملی و دریافت معینی با جرة معلومی برساند و اگر در آن وقت نرساند مبلغ معینی از اجرت کسر شود این‌گونه اجاره و شرط صحیح است و مانعی ندارد و بقاعده المؤمنون عند شروطهم و روایتی که بخصوص در این موضوع وارد شده است اشکالی ندارد و شئون و صورتهای دیگر هم است که برای تنبیه و تشحید ذهن بعضی را یادآور میشود اگر اجاره کند که متاع یا شخصی را در وقت معین و محل معینی برساند و کسیکه آن مرکوب یا حمل متاع را قبول کرده است برای موانعی از قبیل قابل نبودن زمان رساندن متاع بآن محل در مدتی که معین شده یا خراج راه یا وسیله حمل و از این قبیل موانع متاع را نرسانده باشد ظاهراً اجاره باطل میشود ولی میتوان گفت شخص اجاره دهنده وسیله حمل و نقل تا هر محلی که متاع را رسانده مستحق اجرة المثل است و گفتن اینکه هیچ‌گونه استحقاق اجرتی ندارد چنانکه بعضی از علماء فرموده‌اند صحیح بنظر نمیرسد و اگر اجاره باین کیفیت نبوده بلکه قصد مستأجر رساندن خود در وقت معین بمحل معینی بوده و نرسید اجاره صحیح است و اجاره دهنده مستحق تمام اجرت است و از ماده ۵۰۹ قانون مدنی هر دو فرض مسئله مستفاد میشود با توجه بماده ۵۱۷ و اگر شرط کند که هرگاه او را نرساند در وقت معین بمحل معین حق اجرتی ندارد صریح عبارت شرایع بطلان شرط است که میگوید لو شرط سقوط الاجرة ان لم یوصله لم یجز زیرا این شرط منافی مقتضای عقد اجاره است در این مورد هم اگر متاع را برده ولی بمحل معین در وقت معین نرسانده باشد مستحق اجرت المثل است برطبق قاعده ما یضمن بصحیحه یضمن بفاسده که از قواعد مسلم است و فرق این فرض با فرض سابق این است که در آن شرط عدم اجرت در صورت نرساندن متاع در وقت معین نشده بود و در این فرض شده است و در کتب فقه و احادیث از حضرت امام محمد باقر روایت شده است که فرموده نزد یکی از قضات

مدینه بودم دونفر نزد او آمدند یکی از آنها گفت من از این شخص کرایه کردم که مرا در روز معین بمحلی که در آنجا بازار دادوستد میشود برساند ولی مرا در روز معین نرسانده است قاضی باو گفت حقی بر تو ندارد و مستحق کرایه و اجرت نیست حضرت باو فرمود ای بنده خدا برای تو نیست که حق او را ندهی و بطرف او فرموده که تو مستحق تمام اجرت که معین شده نیستی و با یکدیگر صلح و تراضی کنید: که از این روایت استفاده اجرت المثل میشود و چون شرط سقوط اجرت نشده است اجاره باطل نیست و در این فرض از شهید اول اشکالی شده است که قضیه هراجاره منع از نقیض آن است و اجاره با شرط اینکه در وقت معین بمحل معین برساند باجرت معلوم عدم اجرت است با فقدان شرط و در حقیقت شرط مزبور بمقتضای خود عقد است نه شرط منافی آن و عدم ایصال متاع در وقت معین از ناحیه اجیر شده که عمل بمدلول اجاره و شرط نکرده و در نفس عقد اشکالی نیست ولی تحقیق این است که اثر تخلف شرط تسلط مشروطه بفسخ عقد و با فسخ عقد اجاره استحقاق اجرت المثل خواهد داشت لیکن حکم به بطلان اجاره معلوم نیست بر روی چه معنایی است مگر اینکه بگوئیم از مفاد احادیث وارد در این خصوص چنین استفاده شده است و این موضوع کاملاً قابل تأمل و توجه ماست که باید بیشتر در آن دقت و تحقیق شود **و الله العالم قسوله** و اذا قال له و اجرتك كل شهر بكذا صح في شهر وله في الزايد اجرة المثل ان سكن وقيل تبطل لتجهل الاجره والاول اشبه. اگر بگوید اجاره دادم در هرماه بفلان مبلغ در ماه اول صحیح است و در ماههای دیگر استحقاق اجرت المثل دارد و گفته شده اجاره اصلاً باطل است چون اجرت مجهول است و قول اول اولی و اشبه است دلیل کسیکه اجاره را باطل میدانند این است که یکی از ارکان اجاره معین بودن مال الاجاره است و چون مدت اجاره بطور کلی مجهول است مال الاجاره آن هم مجهول خواهد بود و با اخلال در این دو جهت و جهل بمال الاجاره باطل است ولی دلیل کسیکه میگوید اجاره در ماه اول صحیح است و در بقیه مدت اجرت المثل اینکه شهر اول معین است که اجرتش چه مبلغی است پس اجاره نسبت بآن اشکالی ندارد و نسبت به بقیه ماهها مدت و مال الاجاره معلوم نیست و اگر مستأجر پیش از یکماه تصرف کند باید اجرت المثل بدهد در قانون مدنی ماده ۵۰۱ میگوید اگر در عقد اجاره مدت بطور صریح ذکر شده باشد اجاره برای يك روز یا یکماه یا یکسال صحیح خواهد بود و اگر مستأجر عین مستأجره را پیش از مدتهای مزبور در تصرف خود نگاه دارد و موجهم تخلیه ید او را نخواهد موجهر بموجب مراضات حاصله برای بقیه مدت و بنسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود. ماده مزبور صریح در این است که اجاره نسبت به بقیه مدت یکروز یا یکماه یا یکسال باطل است ولی اجرت المثل مطابق یکروز یا یکماه یا یکسالی است که اجاره آن صحیح است زیرا نسبت باین مبلغ بین طرفین تراضی شده است و محتاج به تعیین کارشناس برای تشخیص اجرت المثل نیست و از قید این جمله که موجهر تخلیه او را نخواهد استفاده میشود که چون نسبت بعلاوه هر يك روز یا یکماه یا یکسال اجاره که عقد لازمی است در بین نیست موجهر میتواند

تخلیه ید را بخواهد و عجب این است که آقای عدل در حقوق مدنی ماده ۵۰۱ را استثناء مهمی از مدلول ماده ۴۶۸ تصور نموده و اجاره را نسبت بعلاوه بریکروز یا یکماه یا یکسال اجاره ضمنی تعبیر نموده است در صورتیکه به هیچ وجه استثناء از ماده ۴۶۸ نبوده و فقط نسبت باجرت‌المثل که دلیل برعدم وجود اجاره ضمنی هم میباشد در اثر امراضات حاصله نسبت بآن در صورتیکه تخلیه ید خواسته شود تشخیص اجرت‌المثل بوسیله کارشناس چنانکه در سایر موارد اجرت‌المثل لازم میباشد در این مورد لازم نخواهد بود و از صاحب جواهر که فقیه کم نظیری در رشته شرایع استفاده میشود که برخلاف نظر محقق اجاره را نسبت بیک روز یا یکماه یا یکسال هم باطل میداند و نسبت باجرت‌المثل هم حمل برجماله یا اباحه بعوض دانسته و در هر حال نسبت باجرت‌المثل یا یکسال یا یک روز چه اجاره را صحیح بدانیم یا باطل فرقی نیست و ثمری مترتب نمیشود مگر از حیث امکان الزام برتخلیه ید که در صورت صحت اجاره موجد نمیتواند ولی با فرض بطلان نسبت بآن مقدار از زمان میتواند تخلیه ید را بخواهد و قول محقق اقوی بنظر میرسد والله العالم. و نظیر این مورد است ماده ۵۱۵ قانون مدنی که اگر کسی بدون تعیین مدت اجیر شود مدت اجاره محدود خواهد بود بمدتی که مزد از قرار آن معین شده است بنابراین اگر فرد اجیر از قرار روز یا هفته یا ماه یا سال فلان مبلغ معین شده باشد مدت اجاره بیک روز یا یک هفته یا یکسال خواهد بود و پس از انقضای مدت مزبور اجاره برطرف میشود ولی اگر پس از انقضای مدت اجیر بخدمت خود دوام دهد و موجد او را نگاهدارد اجیر نظر بمراضات حاصله بهمانطوریکه در زمان اجاره بین او و موجد مقرر بود مستحق اجرت خواهد بود. آقای عدل در حقوق مدنی شماره ۵۹۰ باز باین تعبیر اجاره ضمنی نسبت بمدت زائد برروز یا هفته یا ماه یا سال تصریح نموده بعلاوه مینویسد مستحق اجرت‌المسمی خواهد بود نه اجرت‌المثل عمل خود در صورتیکه این تعبیر مخالف صریح عبارت ماده ۵۱۵ میباشد که تصریح نموده اجاره برطرف میشود و با برطرف شدن اجاره چگونه اجرت‌المسمی برقرار خواهد بود بلکه اجرت‌المثل مطابق اجرت‌المسمی است نظر بمراضات حاصله و شاید دراینمورد نظر صاحب جواهر که موضوع را منطبق با جماله دانسته اولی باشد و عمل مستخدمین و روزمزد و عمله و سایر کارگر کاملاً انطباق دارد.

قوله تفریعان لوقال ان خطته فارسیاً فلك درهم ان خطته رومیاً فلك درهمان صح
 اگر بگوید هرگاه این لباس را بطرز فارسی که ظاهراً مقصود یکدرز باشد بدوزی اجرت تو یک درهم است و اگر بطرز رومی بدوزی که دو درزی باشد دو درهم اجرت میدهم صحیح است. فرع دوم اگر بگوید این عمل را در امروز انجام دهی دو درهم اجرت داری و اگر فردا انجا دهی یکدرهم در صحت آن تردید است و اظهر جواز و صحت آن است فرق این دو فرع که اولی را صحیح دانسته و در دومی تردید نموده شاید این باشد که در فرع اول دو عمل معین با دو اجرت معلوم است و جهالتی ندارد ولی در دومی یک عمل است که اجرت آن بنحو تردید معین شده و معلوم نیست کدامیک

مورد اجاره است و چون مجرد این مقدار فرق موجب جهالت در اجرت یا در عمل نیست و لذا محقق فرع دوم را هم صحیح دانسته است و ظاهر عبارت دلالت دارد که در هر دو نوع بنحو اجاره صحیح است ولی در جواهر در صحت آنها بنحو اجاره اشکال فرموده و متأخرین از فقهاء هم تبعیت نموده‌اند و سید استاد آقاسید ابوالحسن اصفهانی در کتاب وسیله هر سه مسئله را بنحو اجاره بجهت جهالت مدت و اجرت باطل دانسته ولی بنحو جماله صحیح میدانند و این دو فرع اخیر در قانون مدنی بیان نشده است و ظاهراً برای این است که این دو فرع را بعنوان اجاره صحیح ندانسته و میتوان گفت با فرض اول که اجاره در یک روز یا یکماه یا یکسال بفلان مبلغ فرق دارد زیرا مدت بهر روز و ماه و سال و اجرت آن معین است ولی در دو فرع هر دو بنحو تردید ذکر شده و جهالت دارد و لذا در این دو فرع بنحو اجاره صحیح نیست و شاید منظور محقق هم از صحت همان صحت جماله باشد.

قوله ويستحق الاجير الاجرة بنفس العمل سواء كان في ملكه او في ملك المستاجر و منهم من فرق ولا يتوقف تسليم احدهما على الآخر اجير بمجرد انجام عمل مستحق اجرت مقرر می‌شود چه عمل را در ملك خود انجام دهد مثل اینکه اجیر شود برای نوشتن یا دوختن و این دو عمل را در دکان یا خانه خود انجام دهد یا عمل را در ملك مستاجر انجام دهد مثل عملی که در ملك مستاجر و خانه او انجام عمل نمایند و شیخ طوسی فرق گذارده است و در صورت اول علاوه بر انجام عمل تسلیم آن را بمستاجر لازم دانسته بخلاف دوم و حق با محقق است زیرا همانطوریکه تسلیم مبیع در بیع متوقف بر استحقاق ثمن نیست و مشتری بمجرد وقوع عقد مستحق و مالك مضمن و بایع مالك و مستحق ثمن میشود در اجاره هم اجیر مستحق اجرت خود بمجرد انجام عمل میشود ولی شیخ طوسی چون در بیع هم تسلیم مبیع را بدو لازم دانسته و استحقاق ثمن را متوقف بر آن میدانند بنابراین اگر عمل در ملك مستاجر شود در حقیقت تسلیم عمل نموده است ولی اگر در ملك اجیر باشد تسلیم عمل را لازم میدانند مثل تسلیم ثمن لیکن با وقوع عقد در بیع معاوضه واقع شده و هر یک از بایع و مشتری مالك و مستحق عوض و معوض شده و باید تسلیم نمایند و در اجاره هم با انجام عمل اجیر مستحق اجرة خود شده و توقف بر تسلیم عمل ندارد.

قوله وكل موضوع يبطل فيه عقد الاجاره يجب فيه اجرة المثل مع استيفاء المنفعة و بعضها سواء زادت عن المسمى او نقصت عنه در هر مورد که اجاره باطل شود هرگاه استيفاء منفعت شود مالك عين مستحق اجرة المثل است که بوسیله کارشناس خبره تعیین میشود چه زائد بر اجرة المسمى باشد یا کمتر از آن زیرا منفعت ملك موجر است و استيفاء آن مجانی نبوده و باید اجرت و عوض آن بمالكش داده شود و چون اجرة المسمى را بجهت بطلان اجاره حق ندارد باید اجرة المثل آن تعیین و بمالك منفعت تأدیه شود و قاعده مایضمن بصحیحه یضمن بفاسده که از قواعد فقهیه مسلمنه است براین معنی دلالت صریحه دارد و همچنین قاعده احترام اموال مسلمین و قاعده ید بلکه قاعده من اتلف مال غیره فهو له ضامن و قاعده لا ضرر و آیه لا تاكلوا اموالكم

بینکم بالباطل الا ان تكون تجارة عن تراض و این مطلب اجماعی است و لسی در فرضیکه اجاره بدهد با شرط عدم اجرة این اجاره قطعاً فاسد است زیرا شرط خلاف مقتضای عقد است لیکن مدلول این شرط در حقیقت اجازه استیفای منفعت مجانی بمستأجر دارد دیگر موردی برای اجرت‌المثل نیست و مثل هبه و عاریه میشود که در فاسد آنها ضمان نیست زیرا مالا یضمن بصحیحه لایضمن بفاسده ولی میتوان اشکال نمود که اجاره فاسده غیر از عاریه و هبه میباشد والا باید فرض اجاره فاسده نشود و برآن عاریه یا هبه صدق کند در صورتیکه چنین نیست زیرا در عاریه و هبه عنوان عقد با اجاره بدون شرط اجرت فرق دارد و این فرض را عاریه و هبه میگویند و قصد عاریه و هبه در آن نشده است و فرق این دو عنوان واضح است و بعضی از فقهاء مقید نموده از ثبوت اجرة‌المثل را در اجاره فاسده بصورت جهل طرفین باینکه شرط عدم اجرة موجب فساد است ولی در صورت علم آنها یا علم دافع اگر عین است که در این صورت هبه خواهد بود و اگر موهوب‌له از ارحام او نباشد رجوع میکند بعین و مسترد مینماید و اگر منفعت است عاریه میباشد و اگر عین است متبرع است و مجانی است ولی این احتمال خالی از اشکال نیست زیرا بعد از عدم صدق هبه و عاریه و تبرع بر اجاره فاسده فرقی بین صورت علم و جهل نخواهد بود همانطوریکه در سایر معاملات فاسده فرقی بین علم و جهل نمیباشد مثلاً معامله سگ و خوک یا خمر و میتة یا اجرت مغنیه و نظایر آنها چون عنوان معامله فاسد دارد و باطل است تمام این مراتب نسبت باجرت بود اما عین مستأجره در دست مستأجر امانت است و همانطوریکه امانت صحیح ضمان آور نیست امانتی که سبب فساد عقد در دست مستأجر میباشد بقاعده مالا یضمن بصحیحه لایضمن بفاسده ضمان ندارد و این قاعده بر قاعده یسد حکومت میکند مگر اینکه بگوئیم با فرض فساد اجاره عنوان امانت منتفی است چون عاریه فاسده نیست و اجاره فاسده است.

قوله الثالث ان تكون المنفعة مملوكة شرط سوم از شرایط اجاره این است که منافع مورد اجاره ملك موجر باشد یا بتبعیت ملكی عین یا مستقلاً مثل اینکه منافع را بوسیله اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی مالك شده باشد بنابراین اموری که قابلیت تملك ندارد مثل اعیان نجسه از قبیل کلب و خنزیر یا آلات قمار و آلات لهو اجاره آنها صحیح نخواهد بود.

قوله و للمستأجران یوجرا الا ان یشرط علیه استیفاء المنفعة بنفسه مستأجر میتواند مورد اجاره خود را بدیگری اجاره دهد مگر اینکه در اجاره او شرط استیفاء منفعت بشخص او شده باشد و با قید اینکه بنفسه هم باشد یعنی شخصاً خودش مباشرت و خودش تنها منتفع شود زیرا اگر قید اخیر نشود ممکن است مورد اجاره خود را که مثلاً دایه برای حمل متاع باشد با اشتراط استیفاء منفعت بنفسه بدیگری اجاره دهد و شرط کند که متاع او را شخصاً خودش بسا دایه باشد و بنفسه این عمل را انجام دهد چون قید بنفسه نشده بود این نحوه از اجاره مانعی ندارد ولی اگر قید بنفسه و بنفسه هم بشود باید خود مباشرت کند و دیگری هم دخالت ننماید

قوله ولو شرط ذلك تسليم العين المستأجرة الى غيره ضمنها هرگاه شرط مباشرت شده باشد و باین حال مستأجر عین مستأجره را بدیگری تسلیم کند ضامن است زیرا برخلاف شرط عمل نموده و متعدی محسوب است قوله لواجر غیر المالك تبرعاً اگر عین مالك مالی بطور فضولی و تبرع ملك او را اجاره دهد بعضی باطل دانسته‌اند و اخبار صحت عقد فضولی مختص ببيع قرار داده‌اند ولی حق این است که در اجاره هم مثل ببيع متوقف بر اجازه مالك میباشد بلکه در سایر عقود هم فضولی جاری است **قوله الرابع ان تكون المنفعة معلومه اما بتقدير العمل الخ باید منفعتی که مورد اجاره واقع میشود معین و معلوم باشد یا بوسیله عمل معین، مثل دوختن لباس معینی و یا بوسیله مدت و زمان معلومی شده اجاره‌خانه برای مدت یکماه یا یکسال و یا بوسیله کار و عمل مخصوصی مثل حمل باری از محلی بمحل دیگر که هم جنس بار و هم دو محل مبدء و منتهی معین باشد ولی اگر بوسیله عمل و مدت تعیین شود مثل اینکه بدوزد جامه را در روز معین بعضی این نحو اجاره را باطل دانسته‌اند زیرا ممکن است دوختن جامه در روز معین تمام نشود ولی محقق در صحت و بطلان تردید نموده است و در حقیقت تردید در بطلان بمجرد احتمال تمام نشدن عمل در آن روز است و این معنی کافی برای بطلان نیست زیرا ممکن است عمل در همان روز تمام شود و اگر تمام نشود موجد میتواند اجاره را فسخ و اجاره‌المثل بدهد بهرحال اگر عرفاً اجاره بکیفیت مزبوره قابل برای انجام باشد مجرد احتمال عدم انجام موجب بطلان نمیشود.**

قوله والاجير الخاص و هو الذي يستأجره مدة معينة لاجوز له العمل لغير المستأجر الإباذنه کسیکه اجیر شود در مدت معین که هرچه را مستأجر از اعمالیکه در اجاره قید شده بخواهد انجام دهد البته نمیتواند در آن مدت معینه برای غیر مستأجر عملی انجام دهد مگر مستأجر باجیراذن و اجازه دهد.

قوله ولو كان مشتركاً جاز و هو الذي يستأجر لعمل مجرد عن المدة و اگر اجیر مشترك باشد و آن اجیری است که انجام عملی نماید بدون قید مدت در این مورد مقتضی است توضیحاتی داده شود که اجیر خاص و مشترك را میتوان با قطع نظر از مدت هم تعیین نمود مثل اینکه اجیر شود با قید مباشرت شخص خود یا با قید مدت یا بدون آن بعلاوه گاهی مدت شامل روز و شب است یا مقید بروز یا شب یا محمول بر معمول و متعارف میشود و در هر حال در اجیر خاص اعمالیکه منافی حق مستأجر نباشد بی‌اشکال است مثلاً برای عمل خیاطی یا نجاری اجیر شده و در ضمن عمل اجیر میشود برای قرائت قرآن یا تدریس و تعلیم خیاطی یا نجاری یا امور دیگر یا اجیر شود برای رفتن بمحل معین و خریداری اجناس و در ضمن برای دیگری هم اجناس خریداری نماید و خلاصه هر عملی که منافی حق مستأجر نباشد اتیان آن برای اجیر خاص ممنوع نمیباشد و مثل اجیر مشترك است در این خصوص و اما اجیر مشترك در همان حال که اجیر است برای انجام عملی مثل خیاطی لباس بجهت

شخصی بدون قید مدت معین یا با مدتیکه منافی با عمل خیاطی برای شخص دیگر نباشد میتواند اعمال متعدده برای اشخاص متعدد انجام دهد.

قوله و تملك المنفعه بنفس العقد كما تملك الاجاره به بمجرد وقوع عقد اجاره

مستأجر مالك منافع مورد اجاره میشود و موجر هم مالك مال الاجاره همچنانکه بمجرد عقد بيع بايع مالك ثمن و مشتری مالك مورد معامله میشود و اثر انشاء عقد همین است و اگر تصور رود که منافع تدریجی الحصول است و در حال عقد تمام منافع وجود ندارد و تملك معدوم صحیح نیست جواب این است که با تسلیط مستأجر بر عین ملك تسلط او بر تملك منافع تدریجی حاصل است و مالکیت امری است انتزاعی و همینکه منشأ انتزاع عقلائی پیدا کند حاصل میشود و پاره شبها و دقائق عقلیه خارج از رویه عرفیه است که مبنای احکام شرعیه است.

قوله و هل يشترط اتصال مدة الاجاره بالعقد قيل نعم ولو اطلق بطلت و قيل

الاطلاق يقتضى الاتصال و هو اشبه مقصود این است که باید زمان اجاره متصل بزمان عقد باشد یعنی بمجرد عقد اجاره در همان زمان مالك مستحق اجرت و مستأجر مستحق منافع میشود یا ممکن است عقد را امروز واقع سازند که بعد از چند ماه یا یکسال اجاره متحقق گردد و یا بطور مطلق بدون قید زمان متصل بزمان عقد یا زمان معین منفصل اجاره واقع شود مقتضی بود که محقق این قسمت از عبارت را که مربوط باطلاق است بعد از قسمت زمان منفصل ذکر میکرد که میگوید **فلوعین شهرأ منفصلا عن العقد قبل يبطل والوجه الجواز بهرحال** در این موضوع یعنی شرط اتصال زمان عقد اجاره را بزمان اجرای عقد شیخ طوسی و بعضی از قدمای فقهای امامیه لازم دانسته و استدلال کرده اند باینکه عقد اجاره حکم شرعی است و دلیلی بر ثبوت و اجاره و امضای چنین عقدی که زمان آن از زمان عقد منفصل باشد نداریم پس تعیین لازم است و اطلاق عقد هم کافی نیست و بعضی گفته اند اطلاق مقتضی اتصال است و با اطلاق و عدم تعیین زمان همان زمان عقد مورد اجاره است و این قول اشبه است و قول بجواز انفصال زمان اجاره از زمان عقد را از ابن ادریس و غالب متأخرین فقها است که محقق هم قبول نموده زیرا ادله عقد اجاره مطلق است و مقید با اتصال زمان آن بزمان عقد نشده و اصل عدم اشتراط است بعلاوه در مورد اتصال زمان اجاره بزمان عقد همان جزء اول اتصال دارد و بقیه اجزاء زمان اجاره بزمان عقد اتصال ندارد و همان طوریکه با انفصال بقیه اجزاء زمان اجاره بزمان عقد اجاره صحیح است با انفصال جزء اول هم صحیح خواهد بود چون از حیث زمان فرقی بین اجزاء آن نیست و اگر تصور شود که با انفصال قدرت بر تسلیم در حال اجاره حاصل نیست جواب این است که قدرت بر تسلیم در زمان استیفای منفعت لازم

قوله و اذا سلم العين للمستأجره الخ همینکه عین مستأجره تسلیم مستأجر شد و

گذشت مدتی که ممکن بود استیفای منفعت از آن عین بر مستأجر لازم است که اجرت و مال الاجاره را بدهد قوله (وفیه تفصیل) این عبارت و جمله را از شرائطی که نزد شخص محقق قرائت شده نقل کرده اند و توضیحاتی در اطراف آن داده اند از قبیل

اینکه اجاره اگر برای انجام عملی در مدت معینه باشد و آن عمل در آن مدت انجام نگردد باید اجیر اجرة المثل آن عمل را در آن مدت بمستأجر بدهد و اگر برای مدت معینه نباشد میتواند اجیر آن عمل را انجام دهد و حق دارد اجرت خود را بگیرد.

قوله كذا لو استأجر داراً و مضت المده ولم يسكن این جمله بر جمله اولی

است نه بر جمله و فیه تفصیل و میخواید بگوید که در اجاره امکان استیفای منافع کافی است و فعلیت آن لازم نیست بنابراین اگر مدتی گذشت از اجاره و مستأجر در محل اجاره سکنی ننمود اجرت مستقر میشود و قصور او در استیفای منافع سلب حق موجر را نمی‌نماید قوله لو استأجره لقلع ضرسه مضت المده التي يمكن ايقاع ذلك فيها ولم يقلعه المستأجر استقرت الاجره اما لو زال الالم عقيب العقد سقطت الاجره اگر اجاره برای کندن دندان باشد یا گذشتن مدتی که قابل بود برای کندن دندان و مستأجر حاضر و آماده برای قلع نشود اجرت را باید بدهد ولی اگر بعد از عقد اجاره بلافاصله درد ساکن شود اجرت ساقط میگردد زیرا اجاره باطل میشود چون در این حال آرامش درد شرعاً نباید اقدام بقلع و کندن دندان بی‌درد نمود پس مورد اجاره عمل غیرمشروع میشود و باطل میگردد و اجرت از بین میرود مگر فرض شود که با تسکین درد هم کندن لازم باشد والا بخطرری بعداً دچار خواهد شد که در این صورت قطعاً اجاره باطل نیست.

قوله لو استأجر شيئاً فتلف قبل قبضه بطلت الاجاره هرگاه اجاره کند و مورد

اجاره قبل از قبض بمستأجر تلف شود اجاره باطل میشود چنانکه در مورد بیع هم همین حکم جاری میباشد و اگر چه قبض در بیع و اجاره شرط صحت معامله نیست ولی قابلیت مبیع برای قبض در هر دو و تعقب عقد بقبض شرط صحت تلقی شده است و مراد از بطلان در حقیقت ابطال و انفساخ عقد است و باید متوجه بود که موضوع تلف غیر از اتلاف است و این موضوع در ماده ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مدنی بیان شده و در ماده اول میگوید اگر در مدت اجاره عین مستأجره بواسطه حادثه‌ای کلا یا بعضاً تلف شود اجاره از زمان تلف نسبت بمقدار تلف شده منفسخ میشود و در صورت تلف بعضی آن مستأجر حقدارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید و در ماده دوم میگوید عقد اجاره بواسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل میشود و نسبت بتخلف از شرائطی که بین موجر و مستأجر مقرر است خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت میگردد - و اگر چه بظاهر عبارت این دو ماده تکراری دیده میشود ولی هر یک ناظر بمطلبی است جداگانه و خلاصه مطلب هر دو ماده این است که هرگاه در اثر حوادث قهری مورد اجاره قبل از قبض یا بعد از آن بلافاصله تلف شود قهراً اجاره باطل میشود و مال الاجاره را اگر موجر گرفته باشد باید مسترد نماید و اگر مدتی بگذرد و مورد اجاره تلف شود اجاره نسبت به بقیه مدت باطل میشود و نسبت بمدت گذشته صحیح است و بهمان نسبت موجر حق مال الاجاره دارد و اگر بعض مورد اجاره تلف شده و بقیه اش قابل استفاده باشد مستأجر حقدارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا بنسبت مال الاجاره بانتفاع از

بقیه مورد اجاره از مال الاجاره کسر میشود مثلاً سه دکان بزرگ و کوچک و یکباغخانه اجاره کند و خانه یا یکی از دکان خراب شود مال الاجاره بنسبت آنچه خراب شده و آنچه باقی مانده است تعیین میشود و قول بعضی از فقهاء بطلان اجاره و استحقاق اجرت المثل است نسبت بآنچه استیفاء شده از منفعت مورد اجاره ولی با فرض صحت اجاره نسبت بمدت گذشته قول تبعیض مال الاجاره صحیح است و در هر حال تمام این مراتب مربوط بتلف مورد اجاره است نه اتلاف آن از ناحیه موجو یا مستأجر یا شخص ثالث قبل از قبض یا بعد از آن بلافاصله یا بعد از مدتی که هر یک حکم جداگانه دارد و در این دو ماده بیان نشده است و نمیتوان اتلاف را بتلف قیاس نمود اگر چه در بعضی از موارد حکمش با مورد تلف یکی باشد و مرحوم عدل در حقوق مدنی نوشته است که بین بطلان و انفساخ که در این دو ماده ذکر شده است فرق کلی است در صورتیکه چنین نیست و اختلاف در تعبیر است چنانکه بعداً خود ایشان هم توجه نموده و تذکر داده اند - و باید متوجه بود که حکم این دو ماده در مورد اجاره عین مشخص است که تلف شود یا معیب درآید چنانکه در ماده ۴۸۱ قانون مدنی بیان شده است که اگر عین مستأجره بواسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود اجاره باطل میشود ولی اگر مورد اجاره عین کلی باشد و فردی که موجر داد معیب درآید موجر باید آن را بفرد بی عیب تبدیل نماید و اگر تبدیل آن فرد ممکن نباشد حق فسخ خواهد داشت و فرقی که با خیار عیب در بیع دارد این است که در آنجا حق فسخ و حق اخذ ارش و مابه التفاوت صحیح و معیب برای مشتری است ولی در اجاره حق ارش ثابت نشده است و قیاس آن به بیع محل اشکال است اگرچه طرفین بتراضی میتوانند قبول نمایند زیرا دلیل لاضرر مثبت خیار فسخ است نه ارش که در مورد بیع بدلیل خاص ثابت شده است مگر از روی تنقیح مناط در اجاره هم قایل شویم که انصافاً بعید هم نمیباشد و باید باین نکته هم توجه نمود که هرگاه پس از مدتی از زمان اجاره مورد اجاره تلف شود مال الاجاره از تاریخ تلف تقسیط میشود بنسبت گذشته و آینده هرگاه محل مورد اجاره در گذشته اجاره اش بیشتر و در آینده کمتر باشد یا بعکس مثلاً خانه های شمیران در فصل سرما زمستان اجاره اش زیاد نیست و بسیار کم است نسبت بتابستان و یا قسمت تلف شده نسبت باقی مانده مهم نبوده یا بعکس مثلاً يك اطلاق نزدیک در خراب شده که محل نوکر است یا يك اطلاق محل پذیرائی مهمان یا آب انبار و مطبخ خانه خراب شده و قابل استفاده نباشد در این گونه موارد باید این تفاوتها کاملاً ملاحظه شود و باید اولاً قیمت اجاره تمام مدت تعیین گردد و سپس قیمت اجاره مدت قبل از تلف و قیمت بعد از تلف جداگانه معین شود و نسبت هر يك بمجموع مال الاجاره سنجیده شده و بهمان نسبت کسر و ایفاد شود.

قوله فلا بد من تعیین ما يحمل علی الدابه اما بالمشاهده الخ منظور از این عبارت و آنچه بعد از آن است تا آنجا که میگوید (و کذا فی اجاره الدابه للسفر) رفع غرر و جهالت از منافع مورد اجاره است که بخوبی مشخص و معین باشد زیرا با جهالت در

آنچه بردابه یا در وسائط نقلیه حمل میشود از حیث وزن بلکه از حیث ماده آن چیز مثلاً آهن و فولاد که حجم آنها کم است ولی وزن آنها زیاد بعکس میوه و چوب و امثال آن در هر حال جهل بمحمول مثل جهل بمورد اجاره میباشد که با جهل بآن اجاره صحیحاً واقع نمیشود بنابراین باید اجناس بلکه اوصاف و خصوصیات مورد حمل بردابه یا برسایر وسائط نقلیه معین و مشخص باشد و مجرد مشاهده هرگاه رافع ابهام کاملاً نباشد کافی نیست و مبدء و منتهای مورد اجاره برای مسافرت یا برای حمل محمولات هم باید معلوم و معین بوده و مجهول نباشد.

قوله ویلزم موجرالدابه الخ در این عبارت وظیفه اجاره دهنده دابه یا سایر وسائط نقلیه را بیان نموده که تمام لوازم حمل را از تناب و تنك و دهنه و زین و افسار را باید آماده نماید و همچنین در لوازم اتومبیل یا غیر آن از کشتی و هواپیما چه بجهت سواری باشد یا حمل بار و در تمام این لوازم عادت و عرف معتبر است و آنچه را عرفاً از لوازم اجاره باشد عرفاً مثل مذکور در عقد است و در ماده ۲۲۵ باین مطلب تصریح شده که میگوید متعارف بودن امری در عرف و عادت بطوریکه عقد بدون تصریح هم منصرف بآن باشد بمنزله ذکر در عقد است آقای شاهباغ در شرح این ماده انصراف الفاظ مطلقه بمورد غالب و کثیر الوجود معنی نموده و لسی مقصود از ماده مزبور متعارف بودن لوازم در عقدی است که باید آن لوازم هم ایجاد شود و بمنزله مذکور در عقد میباشد مثل دادن قباله بخریدار یا اجاره نامه بمستأجر یا کلید خانه مورد خریداری یا اجاره و لوازم سواری از افسار و دهنه و پالان و رکاب یا لوازم حمل بار از تناب و تنك و امثال این امور و منظور ماده انصراف کلمه (من) مثلاً من شاه یا معامله خرما در ایران بخرمای جنوب ایران نبوده و بین دو مطلب هم تنافی نیست ولی منظور از ماده مزبور همان است که نوشته شد و آقای شاهباغ گویا توجه کاملی بمدلول ماده نفرموده است.

قوله وان كان قد استاجر الدابه بحرث جریب فلا بد من مشاهده الخ هرگاه دابه را برای شخم و کندن زمین جهت زراعت اجاره نماید باید مقدار آن زمینی که يك جریب یا هکتار یا هر مقدار است بمشاهده یا ذرع و متر معین شود و توضیح این مطلب قبلاً کاملاً داده شده است.

قوله و يجوز ان يستاجر الثان الخ جایز است دونفر یا بیشتر يك دابه را برای سفر اجاره کنند و منافع آن دابه را مشاعاً مالك میشوند و بطور تعاقب استیفاء مینمایند و تعیین میزان آن یا برحسب زمان یا بحسب فرسخ و مکان که متعارف باشد معین میشود و هر يك بنسبت سهم اجاره خود استفاده میکند و اگر تراضی و توافق در ابتدای هر يك با استفاده نشود ناچار باید بقرعه معین شود که برای رفع اشکال در این گونه امور است.

قوله و اذا اکتري دابه الخ کسیکه حیوانی را اجاره نماید و زیاده بر میزان متعارف و معمول نسبت بآن حیوان مسافرت کند یا زائد بر مقتضای عادت حیوان را بزند یا دهنه و لگام او را بکشد و بر دهن او بزند و فشار وارد آورد یا نظیر آن

عمل کند مثلاً پاهای خود را بر پهلوی حیوان برای تندرستن او بزند و در اثر این گونه اعمال خارج از متعارف بر آن حیوان صدمه وارد گردد یا تلف شود ضامن خواهد بود ولی هرگاه بمقدار متعارف عمل و رفتار کند و آن حیوان تلف شود ضامن نیست چون مستأجر نسبت بمقدار متعارف از سواری یا زدن آن حیوان و تکان دادن او بوسایل مختلفه برای راه رفتن آن مجاز است و سیره و عمل هم بر آن جاری است و تا مقداری هم استیفای عمل اجاره و استفاده از آن حیوان متوقف بر اعمال مزبوره بطریق متعارف است و روایت شده که رسول اکرم (ص) شترسواری جابر را بر راه رفتن وادار کرد و زده است. بعلاوه چون متعارف بودن امری بمنزله مذکور در عقد است پس مثل این است که این اعمال در عقد ذکر شده است و با این اذن ضمن قاعده من اتلف مال غیره فمهوله ضامن شامل این مواردیکه بطور متعارف رفتار شده باشد نخواهد بود و همچنین تربیت کننده اسب سواری که او را ریاض از ماده ریاضت و تحمل زحمت برای تربیت است هرگاه در تربیت نمودن حیوان و لوازم آن از راندن آن و سخت کشیدن لگام و امثال این اعمال خارج از متعارف و معمول برای تربیت رفتاری نماید ضامن است ولی در انجام اعمال تربیت حیوان بنحو متعارف اگر تلف گردد ضامن نیست و مثل ریاض است و چوپان گاو و گوسفند و شترکه با زدن این گونه حیواناتیکه برای سرپرستی و فراصت و چرانیدن آنها اجیر است و اجرت میگیرد اگر بنحو متعارف بزند یا در محلی معین نگاهداری نماید یا آنها را به بندد که فرار نکنند ضامن نیست اگر تلف شود ولی مورد تعجب است که بعضی از فقهاء نوشته اند که اگر معلم اطفال طفل را بزند ضامن میباشد اگر چه زدن آن طفل برای تأدیب او باشد بلکه از شهید ثانی در کتاب حدود مسالك نقل شده که پدر و جد طفل اگر اطفال خود را برای تأدیب بزنند و نقص وارد آید ضامن خواهند بود و دعوی اتفاق علماء را نموده است که البته باید اطلاق کلام آنها را مقید نمود بصورتیکه ضرب برای تأدیب خارج از متعارف و متجاوز از حدود معمول و متناسب در تعلیم آن طفل باشد.

قوله ولا یصح اجاره العقار الخ اجاره در رهنی که در آن بنای خانه شده بجهت سکنی یا تجارت یا در آن زراعت یا غرس اشجار شود باید بمشاهده آن یا بنحوی که رافع جهالت از مورد اجاره باشد صحیح است و بطور کلی و باوصاف که مورد اجاره در ذمه موجر بوده و بعداً فردی از آن کل را معین نماید صحیح نیست زیرا معامله مجهول و غرری و ممنوع است و اشکالیکه در مسالك نموده که با تعیین اوصاف رافع جهالت معامله غرری صدق نمیکند محل نظر است زیرا عرفاً معلومیت و معرفت کاملاً بمورد اجاره بتوصیف فقط بدون مشاهده بسیار مشکل است و قیاس باجیر نمودن خیاط برای خیاطی که بطور کلی است صحیح نیست زیرا موضوع خیاطت و عامل آن معین است بلی شخص خیاط باید معین باشد زیرا تفاوت افراد آنها از استاد و شاگرد و ماهر و تازه کار فرق بسیاری است.

قوله ولو استأجر لحفر بئراً و نهراً الخ در اجاره برای کندن نهر یا چاه و امثال آن باید زمین و مقدار حفر و کندن آن معین شود بطوریکه رافع جهالت و غرر

باشد و اگر در اثناء حفر چاه یا نهر سر ریز کند و اطراف آن یکمرتبه بریزد رفع آن با مالك ملك است نه اجیر. مگر برخلاف آن قراردادی شده باشد و اگر مقداری را حفر کند و بقیه متعذر شود که بجهت وجود سنگ سخت مثلا نتوان بطور عادی حفر نمود و یا اجیر مریض شود و یا مانع دیگری داشته باشد که نتواند بشغل خود ادامه دهد باید نسبت بمقدار عملش اجرت بگیرد و تعیین آن باین طریق است که اجرت المثل تمام عمل را تعیین کنند و بنسبت آنچه عمل شده با مجموع مقرر برای حفر اجرت المثل بهمان نسبت از اجرت المسمی باجیر داده میشود ولی این نسبت در صورتی است که اجرت اول و وسط و آخر محل حفر مساوی باشد اما اگر متفاوت شد و محل اوائل حفر سست بود و حفر و کندن آن سهل و آسان و هرچه بیشتر کننده شود سخت و دشوار باشد که حفر آن مشکل گردد که این کیفیت با نظر خبره کار معین میشود در این صورت باید در اجرت المثل قسمت اوایل حفر چاه با اواخر آن رعایت شود و همچنین است مواردیکه میزان اجاره آن برحسب فصول زمان فرق میکند مثلا خانه‌های شمیران در تابستان اجرتش بیشتر و در زمستان قلیل است یا در اوقات معین برای کثرت زوار در بقاع متبرکه اجاره‌خانه‌های آن امکانه زیاد میشود که اگر در این‌گونه موارد یکساله مثلا اجاره شود و مورد فسخ واقع گردد باید در تعیین اجرت المثل رعایت میزان اجرت برحسب زمان بنمایند.

قوله و يجوز استیجار المرثه للرضاع الخ کلمه رضاع و ارضاع بمعنی شیردادن طفل است آیه فان ارضعن لکم فاتوهن اجورهن ظاهر در این است که اجرت در مقابل شیردادن است و بعضی اشکال کرده‌اند که چون در اثر شیردادن خود شیر هم قیمتی دارد لابد این اجرت در مقابل آن هم خواهد بود ولی میتوان گفت که این عمل نظیر اجرت برای کتابت است که لوازم آن از قلم و مرکب در ضمن اجرت عمل رعایت میشوند بالاستقلال و همچنین اجرت صباغی و نظایر آن و شاید از این قبیل اجرتی که بحمامیها داده میشود که مصرف آب در مقابل اجرت بخصوصی نیست بلکه در ضمن اجاره برای استفاده از آب و هوای گرم و لوازم حمام و بطور کلی اجرت داده میشود و بعضی تصور کرده‌اند اباحه منافع است نه عنوان اجاره و اما لزوم اذن شوهر مرضعه نه برای این است که زوج مالك منافع زوجه که از جمله شیر او است میباشد بلکه چون حق استمتاع از زوجه خود دارد برای رعایت حق که عمل ارضاع سلب حق او را ننماید اذن او لازم شده است و اگر بدون اذن و رضای او اجیر شود و زوج مطلع شده و اجازه ندهد اجاره او برای ارضاع منفسخ میشود مگر اینکه اجاره بر نکاح مقدم باشد ولو اینکه ارضاع در مدت معین موجب سلب استمتاع زوج در آن مدت شود در هر حال برای صحت اجاره مزبوره باید طفل رضیع معین باشد چون اطفال رضیع برحسب سن و مزاج و خصوصیات کل مختلف میشود بموت مرضعه یا رضیع اجاره باطل میشود.

قوله ولو استاجر شیئا مده معینه الخ لازم نیست تقسیط اجرت در مورد اجاره اشیاء در مدت معینی از یکسال یا بیشتر و تصریح باین مطلب برای رد قول شافعی

است که هرگاه تقسیط شود در موردیکه فسخ اجاره شود یا مورد اجاره تلف گردد اختلافی واقع میشود که با تقسیط اختلاف نمیشود ولی مجرد این احتمال الزام آور نیست بعلاوه تعیین اقساط هم بعداً با نظر خبره ممکن است و رفع اختلاف میشود.

قوله و يجوز استيجار الارض ليعمل مسجداً مراد این است که زمین را اجاره کند برای اینکه در آن نماز بخوانند نه اینکه مسجد باشد و بدین جهت ليعمل مسجداً فرموده و نگفته است سيجعل مسجداً یعنی عمل مسجد که نماز گذاردن باشد در آن انجام گردد نه اینکه جمل مسجد شود و آن را مسجد قرار دهند که احکام اصلیه مسجد داشته باشد.

قوله و يجوز استيجار الدراهم والدنانير الخ اگر عین پول را اجاره نماید برای اینکه زینت قرار دهد یا نشان بدهد جایز است اگر چه این عمل از منافع نادره است و ندرت منفعت مانع از صحت اجاره نیست چنانکه بعضی گفته اند.

قوله تفریح استاجرها لحمل عشره اقره الخ هرگاه اجاره شود حیوانی برای حمل چیزی با وزن معینی مثلاً ده من و پس از حمل آن معلوم شود که بیشتر است هرگاه کسیکه مباشرت در تعیین وزن داشته مستأجر است باید اجرت المثل مقدار زائد را بدهد و اگر در اثناء حمل خود دابه تلف شود در اثر زیادی بار ضامن خواهد بود چون سبب تلف بوده و تعدی نموده و اگر مباشر وزن خود موجر و صاحب دابه باشد بر مستأجر حقی ندارد و بر مستأجر اجرت المثل نیست و در صورت تلف هم ضامن نیست و اگر شخص ثالثی مباشر وزن بوده باید اجرت المثل زیادی را او بدهد.

قوله الخامس ان تكون المنفعه مباحه فلو اجره مسكنا ليجرز فيها خمراً مورد اجاره باید امر مباح و شرعاً ممنوع نباشد پس اجاره محلی برای نگاهداری مسکرات یا اجیر کردن دابه یا چیزی برای حمل مسکرات یا اجاره دکان برای فروش آن اجاره قطعاً باطل است و بعضی گفته اند اجاره صحیح است ولی عمل مستأجر حرام است زیرا محل قابل استفاده بنحو مشروع است ولیکن توجیه این قول باین بیان میشود که اگر اجاره برای عمل حرام است اجاره باطل است ولی اگر در اجاره قید نشده برای عمل حرام اجاره شده است اجاره صحیح است و عمل مستأجر حرام است ماده ۲۱۷ قانون مدنی ناظر بهمین مطلب است که میگوید در معامله لازم نیست که جهت آن تصریح شود ولی اگر تصریح شده باشد باید مشروع باشد والا معامله باطل است و محقق بر رد قول کسیکه میگوید با تصریح در عقد که اجاره برای عمل حرام صحیح است ولی عمل حرام است باین دلیل استناد و استدلال نموده که عمل دیگریکه غیر حرام است مورد اجاره نبوده تا اجاره نسبت بآن صحیح باشد یعنی آنچه مورد اجاره است حرام و اجاره آن باطل است و فرض اینکه مورد اجاره قابل استفاده غیرحرام است مفید نیست زیرا این امر فرض مورد اجاره نیست و اجاره نسبت بآن واقع نشده است بهر حال بطلان اجاره بدلیل مذکور و روایاتی هم که در این خصوص وارد شده مورد اشکال نیست و مسلم است و اگر در اجاره قید امر حرام نشود ولی مستأجر کارش عمل حرام باشد و موجر بداند که خانه یا دکان را برای نگاهداری یا فروش مسکرات اجاره کرده آیا این اجاره صحیح است یا فاسد محل نظر است زیرا چون

جهت معامله ذکر نشده و حمل یا نگاهداری یا فروش مسکر مورد اجاره نبوده اجاره صحیح است و عمل مستأجر حرام ولی چون موجر میدانند که چنین عمل حرام است اگر بهمین قصد اعانت برای انجام حرام اجاره داده است از این جهت حرام خواهد بود و اگر این قصد را ندارد حرام نیست و بعضی از فقهاء در صورتیکه موجر بداند که مستأجر در مورد اجاره انجام عمل حرام میدهد ولی قصد اعانت او را ندارد لیکن عمل موجر و اجاره را مکروه دانسته‌اند و قبلاً در مکاسب محرمة گفته شد که فروش انگور برای اینکه شراب نمایند و فروش چوب برای ساختن بت حرام است و مکروه میباشد فروش آنها یکسبکه عامل آن است یعنی میدانیم که انگور را شراب میکند ولی برای شراب کردن باو نمیفروشیم که در این حال مکروه میباشد همچنین است اجاره‌خانه و دکان یکسبکه میدانیم عمل حرام در آن انجام میدهد ولی جهت اجاره و عمل حرام در اجاره قید نمیشود که در این صورت مکروه است و اخباریکه بر منع در مورد وارد شده است حمل بر کراهت نموده‌اند ولی بنظر میرسد که در این حال هم عرفاً صدق اعانت بر اثم بر این‌گونه اعمال میشود و باید از این جهت حرام باشد اگر چه بعضی از محققین فرموده‌اند اگر قصد اعانت بکند حرام است والا بدون قصد اعانت اشکالی ندارد زیرا غالباً در معاملات بدون اینکه عمل حرام در ثمن یا مثن واقع نشود صورت نمیگیرد چون متعاملین عدول مؤمنین نیستند که تعیین کنیم در امر حرام صرف نمیکنند و در هر حال ظاهراً بدون قصد اعانت اشکالی نباشد.

قوله و هل يجوز استیجار الحائط المزوق للتنزه قيل نعم و فيه تردد کلمه مزوق از زائوق که اصلاً بمعنی زیبای است اتخاذ شده و بعداً در نقش و نگار اطلاق میشود چون برای طلاکاری و تذهیب زیبای و طلا را در بوته گذاخته و بر روی محلی که میخواهد تذهیب نمایند میمالند لوحهای طلاکاری و نقش و نگار درست میکنند و اگر بخواهند محلی که دارای نقش و نگار است برای تماشا یا تعلیم اجاره بدهند اشکالی ندارد و مثل اجاره خط خوب و نقشه‌ای مرغوب است برای تعلیم گرفتن و شاید تردید محقق برای این باشد که این منفعت نادره یا عمل سفیهانه باشد ولی چنین نیست و عمل عقلانی است اشکالی ندارد.

قوله السادس ان تكون المنفعة مقدورا علی تسلیمها فلو آجر عبداً ابقاً الخ شرط ششم این است که قدرت بر تسلیم منفعت برای موجر باشد پس اگر بنده گریخته و فراری را اجاره بدهد چون قدرت بر تسلیم او را ندارد صحیح نیست و اگر ضمیمه نماید بآن چیز دیگر را که قدرت بر تسلیم ضمیمه‌اش دارد در نزد محقق محل تردید است زیرا بیع عبداً با ضمیمه جایز است و بطریق اولی اجاره‌اش با ضمیمه جایز خواهد بود لیکن در بیع عبد فراری ممکن است آن را عتق نمود و این استفاده در اجاره نیست و شاید از همین جهت که در بیع روایت مخصوصی بوده و قیاس اجاره بآن صحیح نیست ولی شاید قیاس باشد که تنقیح مناط است و باین کیفیت بی‌اشکال خواهد بود.

ناتمام