

اراده طرفین در تعیین کیفی و کمی مدت در عقد اجاره

هادی کریمی^۱

چکیده:

طرفین یک قرارداد، براساس اصل حاکمیت اراده، در تعیین شرایط و آثار قرارداد موردنظرشان، آزاد و مختارند. اجاره یکی از عقود معین است که مانند سایر عقود معین، ضمن تبعیت از قواعد عمومی قراردادها، دارای شرایط و ویژگی‌های مخصوص به خود است. یکی از این ویژگی‌ها، ذکر مدت است. درج مدت در قرارداد اجاره، در جایی که تنها معیار تعیین منفعت است، الزامی است. کیفیت و کمیت مدت اجاره، در عین حال که مشمول اصل حاکمیت اراده است، در محدوده برخی ضوابط خاص قرار می‌گیرد؛ از جمله اینکه مدت اجاره باید به نحوی تعیین شود که احتمال هرگونه جهالت و در نتیجه غرر از قرارداد زدوده شود یا اینکه تعیین مدت باید به صورتی انجام پذیرد که غرض عقلایی طرفین از انعقاد اجاره حاصل گردد یا اینکه با تعیین مدت نباید خللی به فلسفه وضع قرارداد اجاره وارد شود. در این مقاله، به کارکرد و نقش اصل حاکمیت اراده طرفین در زمینه عقد اجاره و به طور خاص پیرامون مدت در عقد اجاره پرداخته شده است؛ به عبارت دیگر، در این مقاله این موضوع مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته است که کیفیت و کمیت مدت در عقد اجاره تا چه میزان تحت حاکمیت اراده طرفین است و تا چه میزان تحت نفوذ ضوابط حقوقی قرار دارد.

واژگان کلیدی: اصل حاکمیت اراده، آثار قرارداد، اجاره، تعیین مدت اجاره،

۱. کارشناس ارشد حقوق خصوصی از دانشگاه تهران.

اجاره موقت، اجاره مؤبد

مقدمه

گاهی طرفین یک قرارداد اجاره، در زمان انعقاد قرارداد مایل نیستند عین مستأجره را در اختیار داشته و یا از تحت اختیار خارج نمایند. مثلاً موجد ممکن است این امکان برایش فراهم نباشد و مستأجر، برای اینکه تضمینی بیابد که در آینده می‌تواند خانه‌ای را به اجاره بگیرد، فی‌الحال به انعقاد عقد اجاره مبادرت می‌ورزند، ولی مدت اجاره را، یعنی زمانی که منفعت مورد اجاره در اختیار مستأجر قرار می‌گیرد، به بعد از زمان انعقاد عقد موکول می‌نمایند. به عنوان مثال، «الف» خانه‌ای را به مدت یک سال در تاریخ ۵ فروردین ۱۳۸۴ به «ب» اجاره می‌دهد و طرفین ضمن عقد اجاره توافق می‌کنند که مدت اجاره از ۵ خرداد ۱۳۸۴ شروع شود. سؤال این است که آیا انفصال مدت از زمان انعقاد عقد صحیح است یا اینکه صحت عقد اجاره، مقید به جایی است که مدت متصل باشد؟ از طرف دیگر، سکوت طرفین و به اطلاق گذاشتن این امر، اتصال یا انفصال، چه حکمی دارد؟ به عبارت دیگر، اگر طرفین متعرض اتصال و انفصال مدت از عقد اجاره نشدند، تکلیف چیست؟

موضوع دیگر این است که حداقل و حداکثر مدت در عقد اجاره چه قدر است؟ آیا تا هر میزان که مورد توافق طرفین قرار گیرد، صحیح است یا اینکه این مسأله، تحت احاطه قواعد خاصی است؟

در پاره‌ای مواقع، طرفین یک عقد اجاره، بدین صورت به انعقاد عقد مبادرت می‌ورزند که مثلاً A خانه‌ای را در تاریخ ۱۳۸۴/۳/۲۰ به B اجاره می‌دهد و مدت آن را تا تاریخ ۱۳۸۵/۳/۲۰ قرار می‌دهند؛ به طوری که ابتدای مدت در آن ذکر نمی‌شود. سؤال این است که در سکوت نسبت به ابتدای مدت، چه راه‌حل حقوقی می‌توان ارائه داد؟ از طرف دیگر، گاهی طرفین انتهای مدت را در عقد اجاره مشخص نمی‌کنند، این عدم ذکر انتهای مدت، گاهی از روی اراده است و گاهی بدین لحاظ صورت می‌گیرد که طرفین قادر نیستند انتهای مدت را تعیین کنند، تکلیف این نوع اجاره چیست؟

مدت در عقد اجاره، در جایی که تنها راه تعیین منفعت به عنوان موضوع معامله ذکر مدت است، ضروری است. با این وصف، اجاره مؤبد چه حکمی دارد؟ آیا ابد، مدت محسوب

می‌شود یا نه؟ از طرف دیگر، در صورتی که مدت اجاره، مقید به مدت حیات موجر، مستأجر یا شخص ثالثی شود، آیا می‌توان گفت که مدت حیات، قابل تعیین و تشخیص است یا نه؛ به عبارت دیگر، آیا حیات قابلیت این را دارد که نقش مدت را به خود بگیرد یا نه؟ بررسی مفصل و دقیق این مباحث با یک تحلیل تطبیقی در مواقع لزوم، در ضمن این پنج گفتار آمده است:

گفتار اول - حداکثر و حداقل مدت در عقد اجاره

در این گفتار، سعی شده است به طور مجزا، ابتدا به قواعد مربوط به حداکثر مدت در عقد اجاره و سپس به مباحث مربوط به حداقل مدت در عقد اجاره پرداخته شود.

الف - حداکثر مدت در عقد اجاره

در فقه عامه، مطابق نظر ابوحنیفه «در مورد میزان مدت حدی وجود ندارد و مالک می‌تواند زمینش را برای مدت طولانی به اجاره دهد.^۱ آنها بر این عقیده‌اند که در برخی موارد، باید حداکثری در این زمینه رعایت شود. از جمله اینکه در مورد وقف و اجاره اراضی، مدت تا ۳۰ سال را جایز می‌دانند و در مورد مسکن و حیوانات، این حداکثر را یک سال قرار داده‌اند، مگر آنکه اجاره مازاد بر این مدت، با مصلحتی توأم باشد که تشخیص این مصلحت هم با قاضی است.»^۲

فقه‌های مالکی، اجاره زمین را بیش از ۳۰ سال جایز نمی‌دانند، لیکن بر این عقیده‌اند که اگر وقف بر غیرمعین باشد مثل فقرا، اجاره آن تا ۴۰ سال صحیح است.^۳ مذهب شافعی‌ها از فقه‌های عامه، بر این عقیده‌اند که «مدت اجاره اعیان باید طوری باشد که اغلب آن عین در آن مدت باقی بماند؛ به عبارت دیگر، حداکثر مدت تا زمانی است که عین اغلب قابلیت استفاده و بهره‌برداری را داشته باشد،^۴ مثلاً اجاره‌خانه تا ۳۰ سال، اجاره حیوان تا ۱۰ سال و اجاره لباس تا یک سال، صحیح و معتبر است.»^۵

۱. و لیس للمدة حد فی الملک، فللمالک أن یؤجر أرضه مدةً طویلةً.

۲. الفقه علی المذاهب الاربعه، عبدالرحمن الجزیری، ج ۳، معاملات، مصر، المكتبة التجارية الكبرى، ۱۹۶۹ م، ص ۱۰۳.

۳. همان، ص ۱۳۹.

۴. «أما یصح اجاره العین مدةً تبقى فیما غالباً».

۵. الجزیری، همان مأخذ، ص ۱۴۲.

هرآنچه از شافعی‌ها در این زمینه گفته شد، با اندک تفاوتی، مورد قبول حنبلی‌ها نیز می‌باشد؛ به عبارت دیگر، حنبلی‌ها بر این عقیده‌اند که مدت اجاره در وقف و ملک باید مشخص باشد، این همان مدتی است که عین مستأجره در ظرف آن اغلب سالم می‌ماند، اگرچه این مدت طولانی باشد.^۱

برداشت حاصل از جمع عقاید فقهای عامه، این است که ملاک در حداکثر مدت، قابلیت بقای عین مستأجره در ظرف آن مدت است؛ یعنی اینکه حداکثر زمانی که می‌تواند به عنوان مدت در عقد اجاره ذکر شود، زمانی است که عین مستأجره قابلیت استفاده و بهره‌برداری را داشته باشد؛ به عبارت دیگر، مدت باید طوری تعیین شود که عین مستأجره در ظرف آن مدت (بعد از اتمام مدت مذکور در قرارداد) قابلیت بقای داشته باشد و از آن جای که مدت مذکور، نسبت به اعیان مختلف فرق می‌کند، لذا ملاک در این خصوص نظر عرف است. به عنوان مثال، می‌توان بر مبنای دید عرف، اجاره زمین را برای ۱۰۰ سال یا اجاره خانه را حداکثر برای ۳۰ سال، صحیح دانست.^۲

مشهور فقهای امامیه در این خصوص معتقدند که مدت در عقد اجاره می‌تواند تا اندازه‌ای باشد که طرفین عقد اجاره در نظر می‌گیرند. از جمله، شیخ طوسی عنوان نموده است که مدت اجاره بستگی به اراده طرفین دارد. ایشان برای مدعی خویش دلایلی ابراز می‌کنند بدین صورت: ۱ - در این زمینه بین فقها، اجماع حاکم است؛ ۲ - اصل عملی بر جواز است و ممنوعیت اجاره طولانی، نیازمند دلیل است که در این خصوص دلیلی نیامده است.^۳

فقهای امامیه، در این زمینه قایل به حد و حصری نیستند و معتقدند که مرزبندی زمان از نظر کم و زیاد بودن، به خواست طرفین عقد بستگی دارد، هرچند این امر به منزله آزادی مطلق و بی‌حد و حصر طرفین عقد اجاره نمی‌باشد، زیرا متعاقدين در هر عقدی، در کنار تعیین آزادانه شرایط و آثار آن عقد، ملزم به رعایت برخی قواعد می‌باشند که از جمله این

۱. همان، ص ۱۴۳.

۲. الفقه المنهجی علی مذهب الامام الشافعی، مصطفی الخن، مصطفی البغا، ج ۳، تهران، نشر احسان، چاپ اول، ۱۳۷۶، ص ۱۲۸.

۳. الخلاف، شیخ محمدبن حسن طوسی، تهران، چاپ محمدعلی علمی، ۱۳۷۰، مسأله ۱۰، ص ۲۷۳.

قواعد که در عقد اجاره لازم‌الرعايه است، قابلیت بقای عین مستأجره در ظرف و بعد از مدتی است که به عنوان مدت اجاره در نظر گرفته می‌شود. علامه حلی در این زمینه می‌فرماید که «جایز است اجاره کردن عینی در مدت زمانی که عین در طول آن باقی می‌ماند، اگرچه این زمان طولانی باشد، به این شرط که حدود زمان مشخص باشد و این نظر همه دانشمندان است»^۱.

تأمل در حقوق کشورهای خارجی، این مطلب را اثبات می‌کند که آنها نیز در این خصوص، به نوعی اصل حاکمیت اراده را پذیرفته‌اند، منتهی این امر بدان معنی نیست که این آزادی را مطلق و بدون قید و بند گذاشته باشند. بلکه در مواقع لازم، دخالت کرده و با محدود کردن این آزادی اراده، از تحرکات لجام گسسته و خطرناک آن، جلوگیری نموده‌اند، لذا مشاهده می‌شود قانونگذار در موارد مختلفی، حداکثری را به عنوان میزان مدت ذکر کرده و رعایت آن را از سوی متعاقدين لازم شمرده است.

در حقوق مصر، علی‌رغم آنکه در مورد حداکثر مدت، قاعده‌ای بیان نشده است اما به طور خاص، مقرراتی وجود دارد که به موجب آنها، حداکثری به عنوان مدت اجاره، برای طرفین لازم‌الاتباع شمرده شده است. از جمله در وصیت و وقف، مدت ۳۰ سال مشخص شده است و یا در مورد صاحب حق انتفاع، آمده است که مال موضوع حق انتفاع، به مدتی بیش از مدت حیات صاحب حق انتفاع، نمی‌تواند به اجاره داده شود؛^۲ به عبارت دیگر، در حقوق مصر، حداکثر مدت در عقد اجاره تا هر میزان می‌تواند باشد، مشروط بر اینکه این حداکثر، اجاره را مؤبد یا در حکم مؤبد نکند.

حقوقدانان مصری بر این عقیده‌اند که حداکثر مدت در اجاره ۶۰ سال است. مازاد بر این مدت، اجاره در حکم مؤبد می‌شود. البته اینکه در حکم مؤبد است یا نه، بسته به نظر قاضی است، چه بسا اجاره‌ای که مدت آن ۲۰ سال است، اجاره مؤبد و از طرف دیگر، یک اجاره ۵۵ ساله، یک اجاره موقت تلقی گردد.^۳

۱. تذکره الفقهاء، علامه حلی، کتاب اجاره، فصل دوم، چاپ سنگی؛ ۱۳۱۱ هـ.ش، ص ۴۲.

۲. الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید (الایجاد و العاریه)، عبدالرزاق احمد السنهوری، ج ۶، قاهره، دارالنهضة العربیة؛ ۱۴۰۹ هـ.ق، ص ۱۴۸.

۳. همان، ص ۱۴۹.

این آزادی اراده در حقوق عراق نیز پذیرفته شده است. برخی از حقوقدانان عراقی معتقدند «شکی نیست که مدت عقد اجاره، باید محدود باشد به میزانی که طرفین بپذیرند»^۱ به عبارت دیگر، این اراده است که میزان و محدوده آزادی اش را معین می‌نماید. در حقوق فرانسه، پیرامون حداکثر مدت در عقد اجاره، نصی وجود ندارد. اما حقوقدانان فرانسوی بر این عقیده‌اند که از مقررات مندرج در قانون فرانسه، می‌توان به این مطلب پی برد که حداکثر مدت در عقد اجاره ۹۹ سال است. مستند مدعی آنها، نوعی اجاره است تحت عنوان اجاره ۹۹ ساله که در قانون مدنی فرانسه از آن صحبت شده است. اجاره ۹۹ ساله، قراردادی است که به موجب آن یک نفر استفاده از عین غیرمنقولی را در برابر اجاره بهای اندک، برای مدت طولانی که حداقل آن ۱۸ سال و حداکثر آن ۹۹ سال است، فراهم می‌نماید. به رغم حقوقدانان فرانسوی، در صورتی که مدت اجاره بیش از ۹۹ سال تعیین شود، اجاره باطل نمی‌شود و مدت تا میزان ۹۹ سال تقلیل پیدا می‌کند،^۲ مثلاً اگر شخصی، اجاره‌ای را برای ۱۰۵ سال منعقد کند، مدت مذکور تا ۹۹ سال کاسته می‌شود.

شایان ذکر است علی‌رغم اینکه حقوقدانان مذکور بر این عقیده‌اند که این اجاره‌های طویل‌المدت خود دارای ویژگی‌ها و شاخصه‌هایی هستند که آنها را از اجاره‌های معمولی مجزا می‌کند،^۳ با این وجود از ملاک این اجاره استفاده و مقررات آن را در مورد میزان مدت، در اجاره‌های معمولی نیز حاکم می‌نمایند.^۴

در قانون مدنی آلمان، مطابق ماده ۵۶۷، مدت اجاره نمی‌تواند بیش از ۳۰ سال باشد، مگر در صورتی که حیات موجر یا مستأجر، به عنوان مدت اجاره لحاظ شده باشد. نیز طبق ماده ۱۵۷۱ قانون مدنی ایتالیا، اجاره زمین‌های زراعی تا ۳۰ سال مجاز است، ولی در مورد اراضی غیر زراعی، مدت می‌تواند تا ۱۰۰ سال هم باشد و همچنین مدت اجاره منازل

۱. شرح عقدی البیع و الایجار فی القانون المدنی العراق، عباس حسن الصراف، مطبعة الاهالی بغداد؛ ۱۹۵۶، شماره ۱۰۶۴، ص ۴۴۷، «لامناقشه فی أن مدة الایجار انما تتحد - طبعاً للقواعد العامه - بمقتضى اتفاق الطرفين».

2. Colin et capitant - A "Cours elementaire de droit civil francais 3me ed.Paris 1921 tomes 1 et2.pp 525,526.

۳. از جمله عدم امکان فسخ قرارداد توسط مستأجر و امکان فسخ توسط موجر.

۴. منبع پیشین، ص ۵۲۷.

مسکونی می‌تواند به اندازه حیات مستأجر باشد.^۱

در حقوق ایران، در خصوص حداکثر مدت در عقد اجاره، نصی موجود نیست، هرچند به عنوان استثناء در برخی از قوانین، مقرراتی وجود دارد که حاکی از نیت مقنن در تعیین حداکثری به عنوان مدت اجاره است. از جمله در ماده ۲ مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ آمده است: «املاک موقوفه عام با در نظر گرفتن منافع وقف به اجاره طویل‌المدت ۹۹ ساله به اجاره داده می‌شود». نمی‌توان با استناد به وحدت ملاک این ماده گفت در حقوق ایران مانند حقوق فرانسه، حداکثر مدت در عقد اجاره ۹۹ سال است، زیرا مقنن در این ماده، درصدد تعیین حداکثر مدت عقد اجاره به عنوان قاعده نبوده و موضوع اصلی مدنظر مقنن، املاک موقوفه عام بوده نه میزان مدت قابل اعمال در عقد اجاره.

برخی را عقیده بر این است که اجاره ۹۹ ساله از اقسام اجاره دراز مدت است^۲ و اجاره درازمدت هم در حقوق ما سابقه دارد، کما اینکه در نکاح منقطع هم، مدت ۹۹ سال، معین می‌شود.^۳

با این اوصاف، در حقوق ایران باید بر این عقیده بود که چگونگی تعیین مدت از نظر میزان آن، به موجب اصل حاکمیت اراده، در اختیار متعاقدین است، منتهی این آزادی اراده، با محدودیت‌هایی مواجه است که این محدودیت‌ها، گاه ناشی از شرایط ویژه خود عقد اجاره است، کما اینکه یکی از شرایط مورد اجاره این است که عین مستأجره با استفاده باقی بماند؛ طوری که بعد از اتمام مدت اجاره، مالکیت منفعتی مجدداً برای موجر به عنوان مالک، متصور باشد، لذا مدت اجاره نمی‌تواند بیش از طول عمر مفید اشیاء باشد. به عنوان مثال، اگر طول عمر مفید شیئی ۲۰ سال باشد، مدت اجاره حتماً می‌بایست کمتر از ۲۰ سال ذکر شود و این طول عمر مفید اشیاء هم با نظر عرف مشخص می‌شود. یکی دیگر از شرایط عقد اجاره، این است که موجر مالک منفعت شیء در تمام طول مدت اجاره باشد،

۱. سنه‌وری، همان مأخذ، ص ۱۹۶.

۲. محمدجعفر جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ج ۱، تهران، کتابخانه گنج دانش، چاپ اول، ۱۳۷۸، ص ۱۲۳.

۳. محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ هشتم، ۱۳۷۶، ص ۷.

لذا کسی که صاحب حق انتفاع است باید تا زمانی که حق انتفاع دارد، مال موضوع حق انتفاع را اجاره دهد؛ به عبارت دیگر، حداکثر مدت، مدتی است که صاحب حق انتفاع، حق استفاده از منفعت را دارد.^۱

محدودیت‌های حاکم بر آزادی اراده، گاه ناشی از نظم عمومی است، کما اینکه مطابق تبصره ۱ ماده ۷ قانون کار، حداکثر مدت موقت برای کارهایی که طبیعت آنها جنبه غیرمستمر دارد، توسط وزارت کار و امور اجتماعی تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ب : حداقل مدت در عقد اجاره

همچنانی که در مورد حداکثر مدت در عقد اجاره در حقوق ایران، نصی موجود نبود، در مورد حداقل این مدت نیز، نصی وجود ندارد،^۲ لذا طبق اصل حاکمیت اراده، می‌توان گفت حداقل مدت در عقد اجاره بنا بر توافق طرفین می‌تواند به هر میزان باشد، حتی چند دقیقه، البته با فرض رعایت این ضابطه که هدف عقلایی از انعقاد عقد اجاره، این است که مستأجر از مورد اجاره، استفاده و بهره‌برداری معقول و متعارف را بنماید.

استیفاء منفعت با توجه به مورد اجاره، متفاوت است؛ به طوری که در مورد برخی از اجاره‌ها، برای استفاده از منفعت مورد اجاره، چند دقیقه هم کفایت می‌کند، مثلاً «الف» برای اینکه از کوی دانشگاه تا میدان انقلاب را طی کند، دوچرخه‌ای را از «ب» اجاره می‌کند. مدت این اجاره می‌تواند ۳۰ تا ۴۰ دقیقه باشد، زیرا حداقل زمانی که می‌توان از کوی دانشگاه تا میدان انقلاب را با دوچرخه طی کرد، ۳۰ تا ۴۰ دقیقه است. در مورد برخی از اقسام اجاره‌ها، این حداقل به نحو دیگری تعیین می‌شود، مثلاً در اجاره زمین برای کشت سیب‌زمینی، باید حدود ۶ ماه را به عنوان حداقل زمانی که برای باروری (کاشت، داشت، برداشت) سیب‌زمینی لازم است، به عنوان مدت اجاره ذکر کرد یا مثلاً در مورد کشت تنباکو که در برخی از مناطق جنوب (بابامیر در استان فارس) رواج دارد، یک دوره کشت سه ماهه نیاز است، لذا اگر شخصی، زمینی را برای کشت تنباکو اجاره کند و مدت آن را دو ماه قرار دهد، چون استیفاء منفعت در ظرف دو ماه امکان‌پذیر نیست، غرض عقلایی از انعقاد

۱ . محمدعبده بروجردی، حقوق مدنی، کتابفروشی محمدعلی علمی؛ ۱۳۳۹، ص ۲۷۵.

۲ . تأمل در حقوق خارجی، ضابطه‌ای در این خصوص ارائه نداد و تنها رعایت هدف عقلایی از انعقاد عقد اجاره را در تنظیم حداقل مدت در عقد اجاره، لازم دانسته‌اند.

اجاره فراهم نشده و این اجاره باطل است. در حقوق ما، برای بطلان این نوع اجاره، می‌توان از بند ۱ ماده ۱۹۰ قانون مدنی استفاده کرد و همچنین به لحاظ آنکه این قرارداد عاری از منفعت عقلایی است، به بطلان آن نظر داد. با عنایت به همین مسأله بوده است که برخی را عقیده بر این است که مدت در اجاره اراضی نمی‌تواند مطابق با تقویم زمان عادی باشد، بلکه باید بر طبق تقویم زراعی صورت گیرد یعنی باید بر این اساس مدت اجاره مشخص شود که مثلاً دوره کاشت و برداشت یک محصول چه قدر است.^۱

فقها هم به این مسأله اهتمام داشته‌اند، کما اینکه علامه حلی در این زمینه می‌فرمایند: «جایز است که مستأجر چیزی را برای یک لحظه اجاره کند، به شرط آنکه مرزبندی زمان در آن مشخص باشد؛ به عبارت دیگر، مشروط بر اینکه در ظرف آن مدت، مجال انجام عمل (مورد اجاره) وجود داشته باشد.»^۲

گفته شد که در قوانین خارجی، قاعده‌ای در این خصوص یافت نشد، هرچند در برخی از قوانین متعرض این امر شده‌اند، کما اینکه مطابق قوانین کشور مصر، بر مبنای قانون اصلاح زراعت، حداقل مدت زراعت ۳ سال ذکر شده است.^۳

گفتار دوم - اتصال و انفصال مدت از زمان انعقاد عقد اجاره

طرفین عقد اجاره، گاهی فی‌الحال به انعقاد عقد مبادرت می‌ورزند لیکن آغاز مدت اجاره را مجزا از زمان انعقاد عقد، به مدتی بعد موکول می‌کنند، مثلاً قرارداد اجاره در تاریخ ۱۳۸۴/۴/۲۰ منعقد می‌شود لیکن آغاز اجاره را تاریخ ۱۳۸۴/۶/۲۰ قرار می‌دهند. در صورتی که متعاقبین به طور صریح در قرارداد اجاره، شرط انفصال مدت را از عقد بگنجانند؛ به عبارت دیگر، ضمن انعقاد عقد، مدت اجاره را به زمانی بعد موکول نمایند، نسبت به صحت و بطلان چنین اجاره‌ای بین فقها اختلاف نظر بوده است. گروهی از فقهای متقدم معتقدند که انفصال مدت از اجاره، موجبات بطلان را فراهم می‌نماید؛ به عبارت دیگر، اتصال مدت اجاره به زمان عقد، شرط صحت اجاره است. از جمله شیخ طوسی (ره) بر این عقیده است که در صورت تصریح به انفصال، اجاره باطل

۱. عباس حسن الصراف، همان مأخذ، شماره ۱۰۶۶، ص ۴۴۸.

۲. تذکره الفقها، همان مأخذ، ص ۸۴.

۳. الوسیط، همان مأخذ، ص ۱۴۹.

است، به این دلیل که «عقد اجاره یک حکم شرعی است و این حکم ثابت نمی‌شود مگر با دلیل شرعی و ما در این جا، دلیلی بر ثبوت و امضای چنین عقدی که زمان آن از زمان عقد منفصل باشد نداریم. پس تعیین لازم است.»^۱؛ مضافاً بر اینکه، طرفداران بطلان این نوع اجاره معتقدند اصل در معاملات فساد است؛ به این ترتیب، استثنائات باید با دلیل از اصل و قاعده خارج گردند. شرط اتصال هم از اجماعیات است، لذا در موارد شک به اصل رجوع می‌کنیم و می‌گوییم انفصال موجب بطلان اجاره می‌شود.^۲

دلیل دیگر ارائه شده توسط این گروه از فقها این است که عقد اقتضا می‌کند که به محض وقوع آن، تسلیم موضوع عقد صورت گیرد. در صورت انفصال، مقتضای عقد نفی می‌شود، لذا شرط انفصال، خلاف مقتضای ذات عقد است؛^۳ به عبارت دیگر، به زعم این فقها، تسلیم منفعت به مستأجر در زمان انعقاد عقد، مقتضای ذات عقد اجاره محسوب می‌شود، لذا مانع تحقق این اقتضاء را باعث بی‌اعتباری عقد قلمداد می‌کنند.

در نقطه مقابل، متأخرین فقها بر این عقیده‌اند که اتصال مدت اجاره به زمان عقد شرط نیست و اجاره با شرط انفصال مدت از عقد صحیح است.^۴

محقق حلی از فقهای متقدم امامیه، نخست عقیده به بطلان عقد غیر متصل اظهار کرده و سپس در ادامه، قولی بر صحت این گونه اجاره نقل کرده و آن را برگزیده و مطابق دلیل دانسته است.^۵

حضرت امام خمینی (ره) از فقهای معاصر، در این خصوص می‌فرماید: «اتصال مدت اجاره به عقد شرط نیست، پس اگر خانه‌اش را برای ماهی که بعداً می‌آید و معین است،

۱. الخلاف، همان مأخذ، ص ۲۷۴.
۲. شرح الاجاره من الشرايع، ميرزا محمود آشتیانی (من تقریرات بحث العلامة حاج شیخ مرتضی الغروی آشتیانی)، چاپ بهمن؛ ۱۳۴۳ هـ.ش، ص ۱۵۶.
۳. اجاره، حاج میرزا حبیب‌الله رشتی، در یک مجلد، چاپ سنگی، صص ۲۲۵ و ۲۲۶.
۴. مجمع الفائدة و البرهان فی شرح الاذهان، مقدس اردبیلی، ج ۱۰، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، چاپ اول؛ ۱۴۱۲ هـ.ق، صص ۱۳ و ۱۴ و المهذب، عبدالعزیز بن البراج الطرابلسی، قم، مؤسسه النشر الاسلامی؛ ۱۴۰۶، هـ.ق، ص ۵۰۱.
۵. شرایع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، نجم‌الدین جعفر بن الحسن الحلی (محقق ثانی)، ج ۲، انتشارات مؤسسه المعارف الاسلامیه، چاپ اول، ۱۴۱۵ هـ.ق، ص ۲۱۴.

اجاره دهد صحیح است، چه قبل از آن در اجاره باشد یا نباشد.^۱ آیت‌الله خویی نیز معتقد است که «شرط نیست شروع مدت اجاره از زمان عقد باشد».^۲

در بین فقهای عامه، حنبلی‌ها، حنفی‌ها و مالکی‌ها معتقدند که شرط انفصال صحیح است^۳، لیکن شافعی‌ها در این خصوص، قایل به تفکیک شده‌اند؛ بدین صورت که هرگاه مورد اجاره، عین کلی در ذمه باشد، می‌توان آن را برای زمانی در آینده منعقد ساخت، زیرا چنین اجاره‌ای دینی را در ذمه موجر یا اجیر ثابت می‌کند (تعهد اجیر به انجام عمل مورد اجاره، اجاره را از انواع اجاره عهده می‌کند و حکم آن با حکم اجاره عین کلی یکسان است) و این نیز تأجیل پذیر است، ولی هرگاه اجاره اعیان معین باشد، نمی‌توان عقد را برای زمانی در آینده منعقد ساخت.^۴

آن دسته از فقهای که بر عدم لزوم اتصال مدت به زمان انعقاد عقد اجاره اعتقاد دارند، استدلال می‌کنند که ادله عقد اجاره مطلق است و مقید به اتصال زمان آن به زمان عقد نشده و همچنین اصل بر عدم اشتراط است؛^۵ یعنی اگر شک کنیم در اینکه چیزی شرط وجودی برای چیز دیگر محسوب می‌شود یا نه، اصل بر عدم اشتراط است و از طرف دیگر، اصل بر عدم مانع نیز می‌باشد؛ یعنی اگر شک حاصل شد که چیزی مانع وجودی چیز دیگری محسوب می‌شود یا نه، اصل بر عدم مانعیت است.

این گروه از فقها، در مقام پاسخ به استدلال شیخ طوسی مبنی بر اینکه، اتصال مدت لازم است، زیرا دلیل شرعی بر ثبوت و امضای اجاره‌ای که مدت آن منفصل از زمان عقد

۱. **تحریر الوسیله**، روح‌الله الموسوی الخمینی، ج ۱، مؤسسه النشر الاسلامی، چاپ سوم، ۱۴۱۲ هـ.ق، مسأله ۸، ص ۵۲۷.

۲. **المنهاج الصالحین**، السید ابوالقاسم الموسوی الخویی، ج ۲، نجف اشرف، چاپ نعمان، چاپ یازدهم، ۱۳۹۷ هـ.ق، مسأله ۴۱۶، ص ۹۹.

۳. **المغنی**، ابومحمد عبدالله بن احمد بن محمد بن قدامه، ج ۵، چاپ دارالمنار، ۱۳۹۶ هـ.ق، ص ۴۰۰ و **بدایع الصنایع فی ترتیب الشرایع**، علاءالدین ابوبکر بن مسعود الکاشارنی الحنفی (فقه حنفی)، ج ۴، مصر، مطبعة الجماعیه؛ ۱۴۰۹ هـ.ق، ص ۲۰۳.

۴. **المغنی**، همان مأخذ، ص ۴۰۰ و **مغنی المحتاج الی معرفة الفاظ المنهاج**، الشیخ محمد الخطیب الشربینی، ج ۲، مصر، مطبعة مصطفى الباسی الحلبي و اولاده؛ ۱۴۱۰ هـ.ق، ص ۳۸.

۵. آیت‌الله زاده مازندرانی، **مجله کانون وکلاء**، تهران، چاپ افسست، سال ۲۷، شماره ۱۳۳۵، زمستان ۱۳۵۴، ص ۴۲.

باشد نداریم، عنوان می‌کنند که «اتفاقاً در این زمینه دلیل داریم و آن، دلایل عام کتاب و سنت بر وجوب وفا به عقود و اصل صحت است»^۱.

از طرف دیگر، در پاسخ به استدلال دیگر فقهای دسته اول مبنی بر اینکه شرط انفصال خلاف مقتضای ذات عقد اجاره است، به این دلیل که تسلیم به محض عقد از مقتضای ذات عقد اجاره است، می‌گویند که «تسلیم عین مستأجره، برای قدرت بر استیفاء منفعت است و تسلیم آن از لحظه قبل از شروع مدت، کافی است تا مستأجر بتواند استیفاء منفعت کند و موجبی برای تسلیم آن بلافاصله بعد از عقد نیست»^۲؛ از طرف دیگر، «استحقاق تسلیم در زمان عقد، مقتضای ذات عقد اجاره محسوب نمی‌شود تا شرط خلاف آن، منجر به بطلان عقد شود بلکه تسلیم در زمان عقد، از مقتضای اطلاق عقد به شمار می‌آید، لذا شرط انفصال از آن جایی که خلاف مقتضای اطلاق عقد به شمار می‌آید صحیح است و خللی به اعتبار عقد اجاره وارد نمی‌کند»^۳. نکته جالب توجه این است که از استدلال آنها می‌توان در رد نظرشان استفاده نمود، چه اینکه زمانی هم که مدت اجاره متصل به زمان انعقاد است، تنها جزء اول آن متصل است و بقیه اجزاء زمان اجاره متصل به زمان انعقاد عقد نمی‌باشد، لذا باید گفت که فقط جزء اول صحیح است و اجاره نسبت به بقیه اجزاء باطل است، چیزی که مورد قبول هیچ صاحب‌نظری نمی‌باشد. بنابراین، همان‌طوری که با انفصال بقیه اجزاء زمان اجاره به زمان عقد، اجاره صحیح است، با انفصال جزء اول هم صحیح خواهد بود، چون از حیث زمان فرقی بین اجزاء آن نیست.^۴

نگارنده بر این عقیده است که شرط انفصال مدت از عقد، خللی به اعتبار و صحت اجاره وارد نمی‌کند، بنا بر دلایل زیر؛ الف: عموم ادله لفظیه مانند اوفوا بالعقود و المؤمنون عند شروطهم؛^۵ ب: اصل عدم اشتراط و اصل عدم مانعیت و اینکه دلیلی هم بر لزوم اتصال

۱. الحدائق الناضره فی احکام العترة الطاهره، شیخ یوسف بحرانی، ج ۲، دارالاضواء (تحقیق و تعلیق محمدتقی ایروانی)، چاپ دوم، ۱۳۲۶ هـ.ش، مسأله ۱۱، ص ۵۱۰.

۲. مازندرانی، همان مأخذ، ص ۴۳ و سیدحسن امامی، حقوق مدنی، ج ۳، کتابفروشی اسلامیة، چاپ دوازدهم؛ ۱۳۷۵ هـ.ش، ص ۱۴.

۳. رشتی، همان مأخذ، صص ۲۲۵ و ۲۲۶.

۴. مازندرانی، همان مأخذ، ص ۴۲.

۵. آشتیانی، همان مأخذ، ص ۱۵۶.

درست نمی‌باشد؛ ج: اگر به عرف مراجعه شود، روز، ماه و سال، اینها واحدهای بسیط غیرمربک می‌باشند که می‌توانند به طور مستقل واقع شوند. این امر نشان می‌دهد که مدت اجاره در حالت انفصال از زمان عقد صحیح است و همچنانی که در مورد برخی از بیع‌ها وجود دارد، عقد زمانی واقع می‌شود که قبض تحقق پیدا کند؛^۱ د: شرط اتصال چون جهالت را از بین می‌برد، لازم شمرده شده است، لذا اگر همین کارکرد را شرط انفصال نیز داشته باشد مثلاً یک ماه مشخص و دقیق باشد، مورد قبول است و الاً اگر ماهی (به طور مطلق و مبهم) باشد، این امر، جهالت را در پی دارد، لذا مورد پذیرش نیست.^۲

گاهی در قرارداد اجاره، اتصال یا انفصال مدت از عقد مشخص نمی‌شود و طرفین عقد، این مسأله را به حالت اطلاق و سکوت می‌گذارند؛ به طوری که از اوضاع و احوال هم نمی‌توان اتصال یا انفصال را تعیین کرد، تکلیف قرارداد در این وضعیت چیست؟

شیخ طوسی معتقد است در صورت اطلاق، اجاره باطل است، زیرا در صورت اطلاق، اتصال احراز نمی‌شود.^۳ گفته شده است منظور شیخ طوسی از بطلان، موردی است که اجاره کلی باشد، زیرا در این صورت است که اتصال مزبور، محرز نمی‌شود.^۴

مشهور فقهای امامیه، به ویژه فقهای متأخر،^۵ بر این عقیده‌اند که در صورت اطلاق، اجاره صحیح است، زیرا اطلاق، اقتضای اتصال دارد. از جمله شهید ثانی می‌فرماید: «قول قوی‌تر این است که در حالت اطلاق جایز است، زیرا از نظر عرف، اطلاق اقتضای دلالت بر اتصال دارد».^۶

اینکه اطلاق اقتضای اتصال دارد، خود معلول دلایلی است، از جمله اینکه؛ الف: اصل بر اتصال است و فهم عرف هم این است؛^۷ ب: در صورت پذیرش بطلان اجاره در حالت انفصال، باید گفت بر طبق اصالة الصحة، اطلاق انصراف به اتصال دارد، زیرا وقتی امری

۱. رشتی، همان مأخذ، ص ۲۲۶.
۲. همان، ص ۲۲۶ و تحریرالوسیله، همان مأخذ، ص ۵۲۷.
۳. الخلاف، همان مأخذ، ص ۵۲۷.
۴. جواهرالکلام فی شرح شرایع الاسلام، شیخ محمدحسن نجفی، ج ۲۷، دارالکتب الاسلامیه، چاپ ششم، ۱۳۹۴ هـ.ق، ص ۲۷۲.
۵. منهج الصالحین، همان مأخذ، مسأله ۴۱۶، ص ۹۹ و تحریرالوسیله، همان مأخذ، ص ۵۲۷.
۶. مسالک الافهام الی تنقیح شرایع الاسلام، زین‌الدین بن علی العاملی الجبعی (شهید ثانی)، ج ۱، قم، دارالهدی، ۹۶۶ هـ.ق، ص ۱۹۳.
۷. آشتیانی، همان مأخذ، ص ۱۵۶.

منتج به دو نتیجه صحیح و باطل گردد، باید آن امر حمل بر نتیجه‌ای شود که صحت را به دنبال دارد؛^۱ ج: اصل اراده شخص مسلمان، به عبارت دیگر، اصل حاکمیت اراده که در قالب اصل آزادی قرارداده‌ها متبلور می‌گردد؛^۲ د: نصوصی که در مورد صحت متعه در حالت اطلاق وارد شده است.^۳

فقه‌های عامه بر این عقیده‌اند که اطلاق عقد اجاره اقتضای اتصال دارد، چه عرف دلالت کند چه نکند، اما فقه‌های امامیه معتقدند که اطلاق عقد اجاره در صورتی اقتضای اتصال دارد که توأم با قرینه‌ای باشد و آن قرینه هم حکم عرف است.^۴ ماده ۴۶۹ قانون مدنی^۵ از نظر مشهور فقها تبعیت کرده است؛ به طوری که از یک طرف حالت انفصال را صحیح دانسته و از طرف دیگر، اطلاق را هم منصرف به اتصال دانسته است. حقوق‌دانان هم با عنایت به شفافیت ماده ۴۶۹ قانون مدنی و تأیید آنچه در ماده مذکور به پیروی از نظر مشهور فقه‌های امامیه آمده است، نظر خلافی ارائه نداده و آن را تأیید نموده‌اند.^۶

گفتار سوم: ابتدا و انتهای مدت در عقد اجاره

در این خصوص، مطابق تقسیم‌بندی صورت گرفته توسط یکی از حقوق‌دانان، عمل کرده و به توضیح و تفسیر بحث پرداخته می‌شود. ایشان^۷، صور ممکن را ذکر کرده و برخی را باطل و برخی را صحیح شمرده است ۱- نه مبدأ اجاره تعیین شده باشد و نه منتهی؛ مثل اینکه صاحب خانه بگوید خانام را به تو اجاره دادم. این نوع اجاره به اتفاق فقه‌های شیعه باطل است. اطلاق مدت اجاره، گاهی بدین صورت است که یکی از طرفین به موجب عقد اجاره، خانه‌ای را به دیگری اجاره می‌دهد به ماهی. اگر این ماه، مبهم و مطلق باشد، اجاره باطل است اما اگر یک ماه مشخص و معین

۱. رشتی، همان مأخذ، ص ۲۲۶.
۲. جواهرالکلام، همان مأخذ، ص ۲۷۲.
۳. همان، ص ۲۷۲.
۴. همان.
۵. ماده ۴۶۹ قانون مدنی: «مدت اجاره از روزی شروع می‌شود که بین طرفین مقرر شده و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت ذکر نشده باشد از وقت عقد محسوب است».
۶. عبده بروجردی، همان مأخذ، ص ۲۷۷ و امامی، همان مأخذ، ص ۱۴ و ناصر کاتوزیان، عقود معین (معاملات معوض و عقود تملیکی)، ج ۱، تهران، چاپ انتشار، چاپ هفتم؛ ۱۳۷۸، ص ۳۸۳.
۷. علی حائری (شاه باغ)، شرح قانون مدنی، ج ۱، انتشارات گنج دانش، چاپ اول؛ ۱۳۷۶، ص ۴۲۶.

باشد ایرادی بر عقد اجاره وارد نمی‌باشد.^۱ علت بطلان فرض اول این است که منجر به جهالت می‌شود و در نتیجه جهالت هم، ضرر حادث می‌شود؛ ۲ - مبدأ معلوم و منتهی مجهول؛ مثل اینکه الف به ب بگوید خانه‌ام را به تو اجاره می‌دهم از اول خرداد ماه تا هر وقت که تو بخواهی. اتفاق فقها در بطلان این صورت می‌باشد؛ ۳- ابتدای اجاره تعیین شود مثل اینکه اجاره دهد خانه را از تاریخی که مسافران آمدند تا یک سال و بین طرفین هم، معهود و مذاکره نشده باشد که در چه تاریخی مسافران خواهند آمد. در بطلان این نوع از اجاره هم نمی‌توان شک کرد؛ ۴ - هم مبدأ معلوم و هم منتهی، اعم از اینکه ابتدای مدت متصل به عقد باشد یا منفصل؛ این اجاره به عقیده فقهای شیعه، صحیح و دارای آثار قانونی است.

در توضیح صورت سوم، باید گفت که گاهی طرفین عقد اجاره، ابتدای مدت را وابسته و مقید به یک امر متغیر و محتمل می‌کنند. این نوع تعیین مدت منطبق بر اصول حاکم بر مدت عقد اجاره نمی‌باشد، زیرا تعیین مدت در اجاره باید به نحوی باشد که عاری از هرگونه احتمال تغییر باشد و امر منجر به جهالت منتهی به غرر نگردد. اما اگر ابتدای مدت وابسته به امری شود که در نظر عرف، زمان آن قابل تعیین باشد، در صحت و اعتبار آن نمی‌توان تردید داشت، مثل اینکه زمان آغاز مدت اجاره، زمان کوچ عشایر از بیلاق به قشلاق، قرار داده شود. چون عرف عشایر کوچ‌نشین این است که موقع سرد شدن هوا، اقدام به کوچ از بیلاق (منطقه سردسیر) به قشلاق (منطقه گرمسیر) می‌کنند و آغاز این زمان نیز حدوداً اوایل مهرماه است، لذا می‌توان گفت که اجاره از مهرماه آغاز می‌شود. مقید کردن انتهای مدت نیز مشمول مطالب ارائه شده در خصوص مقید کردن ابتدای مدت است.

موکول کردن ابتدا یا انتهای مدت اجاره به اراده یکی از طرفین یا شخص ثالث باطل است، زیرا این امر منجر به جهالت و در نتیجه غرر را در پی خواهد داشت. در حالت جهل به ابتدا و علم به انتها، چون اطلاق در دید عرف اقتضای اتصال دارد، به منزله آن است که ابتدا ذکر شده و آن ابتدای زمان عقد است.

شافعی‌ها بر این عقیده‌اند که اطلاق ابتدای مدت، باعث بطلان اجاره می‌شود. علت،

۱. رشتی، همان مأخذ، ۲۲۶.

آن است که چنین اجاره‌ای غرری می‌شود. در نقطه مقابل، مالکی‌ها معتقدند که در صورت اطلاق، ابتدا از زمان انعقاد عقد محسوب می‌شود.^۱ در مجموع می‌توان گفت که اگر طرفین، ابتدا و انتهای مدت اجاره را مشخص نکنند، چنانکه خانه را برای ۶ ماه به اجاره دهند، چون ابتدای مدت مزبور از زمان عقد محسوب می‌شود،^۲ با تعیین ابتدا، انتها نیز خود به خود معین می‌شود و مشکلی در اعتبار این قرارداد باقی نمی‌ماند.

فرض دیگر موجود در قانون مدنی که جای اندکی تأمل دارد، این است که ابتدای مدت را ذکر کنند (یا ابتدا قابل تعیین باشد) اما انتها را مشخص نکنند. علت عدم تعیین انتهای مدت این است که میزان زمان مورد نیاز مستأجر برای استیفای منفعت مورد اجاره، قابل تشخیص نیست. این نوع اجاره که امروزه در هتل‌ها و متل‌ها شایع و متداول است، به اجاره از قرار معروف می‌باشد. مرسوم است که در این حالت، اجاره را برای کوچک‌ترین واحد زمانی در نظر می‌گیرند و برابر آن مال الاجاره‌ای مشخص می‌کنند مثلاً ماهی صد هزار تومان، تحلیل فرض مذکور خود نیازمند فصلی مجزا و بررسی دقیق و جامعی است که نگارنده درصدد است در آینده‌ای نزدیک، نسبت به ارائه مقاله‌ای در این خصوص، اقدام نماید.

گفتار چهارم: اجاره مؤبد

اجاره مؤبد، اجاره‌ای است که در آن مدت، به طور همیشگی و ابد ذکر می‌شود، مثلاً الف خانه خود را برای همیشه به ب اجاره می‌دهد. در این خصوص نیازمند توضیح است که لزوم تعیین مدت در عقد اجاره به این دلیل است که اجاره بدون مدت، مستأجر را در حکم مالک قرار می‌دهد، لذا مالکیت عین برای موجر فاقد هرگونه ارزش و اثر می‌گردد. این امر در اجاره انسان دارای فلسفه‌ای دیگر است، زیرا اینکه فردی خود را به طور مطلق در اختیار و تحت فرمان دیگری قرار دهد؛ به طوری که تمام اختیارات از او گرفته شود، مخالف آزادی انسان‌ها و در نتیجه نظم عمومی است و به نوعی موجب تبادر نظام برده‌داری در

۱. بدایة المجتهد، ابن رشد، چاپ مصر، در یک مجلد، ۱۴۱۲ هـ.ق، صص ۱۸۸ - ۱۸۹.

۲. امامی، همان مأخذ، ص ۱۳.

ذهن می‌گردد.

در ماده ۵۱۴ قانون مدنی به صراحت آمده است که: «خادم یا کارگر نمی‌توانند اجیر شوند مگر برای مدتی معین». این قاعده در قانون کار ایران لحاظ نشده است؛ به طوری که به موجب تبصره ۲ ماده ۷ قانون کار «در کارهایی که طبیعت آنها جنبه استمرار دارد، در صورتی که مدتی در قرارداد ذکر نشود قرارداد دائمی تلقی می‌شود»، قرارداد کار از اجاره انسان متمایز دانسته شده است، هرچند به عنوان صنفی از اصناف اجاره انسان مطرح می‌باشد. فلسفه این تفاوت در این است که اجاره انسان، قراردادی است لازم که طرفین حق برهم زدن آن را ندارند، لذا باید مدت‌دار باشد لیکن قرارداد کار، قراردادی است که مطابق شرایط، مستخدم توانایی و اختیار به هم زدن آن را دارد، لذا دیگر نیازی به ذکر مدت نمی‌باشد.

حال اگر عقد اجاره‌ای با مدت ابد (همیشه) واقع شد، این قرارداد باطل است یا می‌توان آن را با عنایت به قصد طرفین، قراردادی دیگر تصور کرد و از بطلان آن جلوگیری کرد؟ آیا می‌توان آن را اجاره دانست، ولی با ایجاد تغییر و تحولاتی مانع بطلان آن شد؟

در فرانسه، در پاسخ به این سؤال چند نظر وجود دارد؛ از جمله گروهی معتقدند در این صورت، عقد اجاره تبدیل به عقد بیع می‌شود، لذا بر این اعتبار، قرارداد طرفین یک بیع است^۱؛ به عبارت دیگر، زمانی که طرفین عقد اجاره، قرارداد را بدین صورت منعقد می‌کنند، گویی قصد آنها انعقاد عقد بیع بوده است نه اجاره و با لحاظ قصد مشترک طرفین و نیز با عنایت به اصل استحکام قراردادهای و اصل صحت، آن را بیع قلمداد کرده و از بطلان آن جلوگیری می‌نمایند. گروه دوم بر این عقیده‌اند که در این حالت، آنچه واقع شده و مورد خواست طرفین نیز بوده، عقد اجاره است، لیکن این گروه در اینکه اجاره مذکور صحیح است یا باطل، اختلاف نظر دارند. دسته‌ای معتقدند که «در این صورت مدت ابدی را تا حداکثر مدتی که از سوی قانونگذار مجاز شمرده شده است که همان ۹۹ سال است تقلیل می‌دهیم، با این کار از بطلان قرارداد نیز جلوگیری کرده‌ایم»^۲ : دسته دوم بر این عقیده‌اند

1. Trop long - "Commentaires des Titres du code Civil de l'Echange et du Louage" 3me ed; Tomes 1 et 2 & Paragraphe 4.

2. Aubry et Rau - "Cours de Droit Civil Français 5me ed Paris 1907, Tome 5 page 644.

که «در این صورت عقد باطل است، زیرا قانون عقد اجاره مؤبد را نفی کرده است»^۱. در حقوق مصر، حقوقدانان اصولاً بر این عقیده‌اند که در صورت اندراج شرط دوم در عقد اجاره، مدت را به حداکثر مجاز شمرده شده در قوانین برای مدت اجاره که همان ۶۰ سال است، می‌رسانیم.^۲

البته شایان ذکر است که مواردی از اجاره‌های دائمی در قوانین این دو کشور یافت می‌شود، کما اینکه در مصر، اجاره‌ای تحت عنوان اجاره حکر وجود دارد که مدت در آن به طور دائمی لحاظ می‌شود. نیز در فرانسه، مواردی از اجاره مثل Bail a complant و هم‌چنین Bail a rente prepetrulle وجود دارند که به صورت دائمی منعقد می‌شوند.^۳ در حقوق ایران، با لحاظ مواد مربوط به اجاره در قانون مدنی، باید گفت اجاره دائمی باطل است، مضافاً بر اینکه، با پذیرش اجاره دائمی، تفاوت و مرز بین دو عقد بیع و اجاره از بین می‌رود. از طرف دیگر، اینکه اجاره مؤبد را بیع تلقی کنیم، مخالف قاعده تطابق واقع با قصد است.^۴ هم‌چنین این استدلال که اجاره مؤبد را تا حداکثر میزان پذیرفته شده در قانون برای مدت تقلیل دهیم، در حقوق ایران فاقد جایگاه می‌باشد، زیرا مطابق مطالب سابق، حداکثری برای میزان مدت اجاره، در حقوق ایران لحاظ نشده است.

نگارنده بر این عقیده است که بطلان اجاره دائمی به منزله بطلان رابطه حقوقی (قرارداد منعقد) نمی‌باشد، لذا می‌توان از اوضاع و احوال و از راه تفسیر قرارداد براساس خواست مشترک طرفین و نظر به اصل صحت و استحکام قراردادها، رابطه حقوقی مذکور را قرار داد دیگری تلقی نمود تا از یک طرف، به خواست مشترک طرفین توجه و اهتمام ویژه‌ای شده باشد و از طرف دیگر، قدمی در راستای جلوگیری از بطلان قراردادها و در نتیجه تزلزل در روابط حقوقی مردم برداشته شده باشد.

گفتار پنجم: اجاره به مدت حیات موجر و مستأجر

در این نوع اجاره، مدت حیات موجر یا مستأجر به عنوان مدت اجاره لحاظ می‌شود. این

1. Baudry-La cantinerie et wahl- "Du contrat de Louage" 3me ed paris 1906-1907, Tomes 1 et 2 paragrahe 2.

۲. سنهوری، همان مأخذ، صص ۱۹۵ - ۱۹۶.

۳. همان، صص ۱۹۵ - ۱۹۶.

۴. ما وقع لم يقصد و ما قصد لم يقع.

امکان هم وجود دارد که طرفین، مدت زمان استیفاء منفعت توسط مستأجر را وابسته به مدت حیات شخص ثالثی نمایند که در ماهیت بحث هیچ تفاوتی بین این فروض نمی‌باشد.

تأکید مجدد اینک، اجاره عقدی است توقیتی و ذکر مدت در صورتی که تنها معیار تعیین منفعت است، از ارکان عقد اجاره محسوب می‌شود. تعیین مدت هم باید به نحوی صورت گیرد که احتمال جهالت و در نتیجه غرر از آن زدوده شود، لذا اگر تعیین مدت به نحوی باشد یا وابسته به امری گردد که احتمال نقصان یا زیادت در آن برود، مقبول نیست، زیرا احتمال نوسان مدت، موجبات غرر را فراهم می‌نماید.

در حقوق کشورهای خارجی، از جمله مصر و فرانسه، اجاره به مدت حیات موجر و مستأجر پذیرفته شده است. توضیح اینکه طبق حقوق این دو کشور، مدت اجاره در هر صورت نمی‌تواند بیش از حداکثر مقرر شده توسط قانون برای مدت اجاره باشد (در فرانسه ۹۹ سال و در مصر ۶۰ سال)، لذا اگر فردی خانه خود را به مدت حیاتش به دیگری اجاره دهد و ۶۰ سال از این مدت بگذرد، به موجب حقوق مصر، اجاره پایان می‌پذیرد ولو اینکه موجر هنوز زنده باشد؛ به عبارت دیگر، مطابق حقوق مصر و فرانسه، اجاره به مدت حیات موجر، مستأجر یا شخص ثالث پذیرفته شده است، مشروط بر اینکه مدت حیات از حداکثر مجاز شمرده شده برای مدت اجاره توسط قوانین، فراتر نرود.^۱

رعایت ضابطه فوق در حقوق ایران امکان‌پذیر نیست، زیرا در حقوق ایران برای مدت اجاره، هیچ‌گونه حداکثری معین نشده است. می‌توان گفت در حقوق ایران اجاره به مدت حیات، فاقد وجاهت حقوقی است، زیرا طول عمر افراد، واقعه‌ای است مجهول. چه بسا ممکن است اجاره‌ای به مدت حیات موجر منعقد شود و موجر چند دقیقه بعد از عقد بمیرد یا ۵۰ سال بعد از انعقاد عقد زنده بماند و از طرف دیگر، بکرات گفته شد که مدت اجاره باید به نحوی تعیین شود که هرگونه احتمال غرر از آن زدوده شود، لذا چون احتمال ضعیف مرگ اشخاص قبل از سن غالب مرگ (۶۰ تا ۷۰ سال) و احتمال ضعیف زنده ماندن بعد از این سن، غرر محتمل را به همراه دارد، باید از آن پرهیز شود.

۱. الوسیط، همان مأخذ، ص ۱۴۵.

علت اینکه در برخی کشورها از جمله مصر و فرانسه برخلاف حقوق ایران، اجاره به مدت حیات موجر یا مستأجر پذیرفته شده است، از یک طرف ناشی از عهدی بودن عقد اجاره در حقوق این کشورها است و از طرف دیگر به زعم آنها، حیات انسان را می‌توان فی‌الجمله موقت دانست.^۱

نتیجه‌گیری

اصل حاکمیت اراده ایجاب می‌کند که طرفین یک قرارداد، در تنظیم شرایط و اوصاف قرارداد موردنظرشان، آزاد و مختار باشند. اجاره به عنوان یکی از عقود معین، ضمن تبعیت از قواعد عمومی قراردادهای دارای اوصاف و شرایط مخصوص است، از جمله این ویژگی‌ها، ذکر مدت است. ذکر مدت در عقد اجاره، در جایی که تنها معیار تعیین منفعت است، در راستای تعیین موضوع معامله انجام می‌پذیرد. کیفیت و کمیت مدت اجاره، ضمن قرار گرفتن در حیطة اعمال اصل حاکمیت اراده، در محدوده برخی ضوابط خاص نیز قرار می‌گیرد؛ به طوری که حداکثر زمانی که می‌تواند به عنوان مدت اجاره در نظر گرفته شود، زمانی است که بعد از انقضای آن، مالکیت منفعتی برای مالک مورد اجاره متصور باشد و هم چنین حداقل زمانی که می‌بایست به عنوان مدت اجاره تعیین شود، زمانی است که غرض عقلائی از انعقاد اجاره در ظرف آن زمان، حاصل گردد. نکته بعدی این است که انفصال صریح یا ضمنی مدت اجاره از زمان انعقاد عقد، خللی به اعتبار آن وارد نمی‌کند و در حالت اطلاق (عدم تصریح اتصال یا انفصال و عدم امکان تعیین ضمنی آن)، مطابق اصول و قواعد، باید اعتقاد بر اتصال داشت. با این اوصاف، ابتدای مدت اجاره نیز می‌تواند بعد از زمان انعقاد عقد باشد، منتهی در حالت اطلاق، ابتدای مدت اجاره، زمان انعقاد عقد محسوب می‌شود. به علت تمایز در مالکیت منفعت مورد اجاره و مالکیت عین مستأجره (مورد اجاره) در عقد اجاره و اینکه در صورت عدم ذکر مدت در اجاره، مالکیت عین مستأجره برای مالک فاقد ارزش می‌شود، عقد اجاره مؤید باطل و از درجه اعتبار ساقط است. نیز بی‌اعتباری اجاره به مدت حیات مسلم است، چه اینکه مدت اجاره باید به نحوی تعیین شود که هرگونه احتمال جهالت و در نتیجه غرر از عقد اجاره، زدوده شود.

«کتابنامه»

الف : منابع فارسی

- ۱ - سیدحسن امامی، حقوق مدنی، ج ۲، کتابفروشی اسلامیة، چاپ دوازدهم، ۱۳۷۵.
 - ۲ - محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ هشتم، ۱۳۷۶.
 - ۳ - محمدجعفر جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ج ۱، تهران، کتابخانه گنج دانش، چاپ اول، ۱۳۷۸.
 - ۴ - علی حائری (شاهباغ)، شرح قانون مدنی، ج ۱، انتشارات گنج دانش، چاپ اول، ۱۳۷۶.
 - ۵ - محمد عبده بروجردی، حقوق مدنی، کتابفروشی محمدعلی علمی، مهرماه ۱۳۳۹.
 - ۶ - ناصر کاتوزیان، عقود معین (معاملات معوض و عقود تملیکی)، ج ۱، تهران، چاپ انتشار، چاپ هفتم، ۱۳۷۸.
 - ۷ - آیت‌الله‌زاده مازندرانی، مجله کانون وکلا، تهران، چاپ افست، سال ۲۷، شماره ۱۳۳۵، زمستان ۱۳۵۴.
- ب : منابع عربی
- ۱ - اجاره، حاج میرزا حبیب‌الله رشتی، در یک مجلد، چاپ سنگی.
 - ۲ - بدائع الصنائع فی ترتیب الشرایع، علاء‌الدین ابوبکر بن مسعود الکاشانی الحنفی (فقه حنفی)، ج ۴، مصر، مطبعه الجماعیه.
 - ۳ - بدایة المجتهد، ابن رشد، در یک مجلد، چاپ مصر.
 - ۴ - تحریرالوسیله، روح‌الله الموسوی الخمینی، ج ۱، مؤسسه النشر الاسلامی، چاپ سوم، ۱۴۱۲ هـ.ق.
 - ۵ - تذکره الفقها، علامه حلی، کتاب اجاره، فصل دوم، چاپ سنگی، ۱۳۱۱ هـ.ش.
 - ۶ - جواهرالکلام فی شرح شرایع الاسلام، شیخ محمد حسن نجفی، ج ۲۷، دارالکتب الاسلامیه، چاپ ششم، ۱۳۹۴ هـ.ق.
 - ۷ - الحدائق الناضره فی احکام العترة الطاهره، شیخ یوسف بحرانی، ج ۲، دارالاضواء

(تحقیق و تعلیق محمدتقی ایروانی)، چاپ دوم.

- ۸ - الخلاف، شیخ محمدبن حسن طوسی، تهران، چاپ محمدعلی علمی، ۱۳۷۰ هـ.ش.
- ۹ - شرایع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، نجم‌الدین جعفر بن الحسن الحلّی (محقق ثانی)، ج ۲، انتشارات مؤسسه المعارف الاسلامیه، چاپ اول، ۱۴۱۵ هـ.ق.
- ۱۰ - شرح الأجاره من الشرایع، میرزامحمود آشتیانی (من تقریرات بحث العلامه حاج شیخ مرتضی الغروی آشتیانی)، چاپ بهمن، ۱۳۴۳ هـ.ش.
- ۱۱ - شرح عقدی البیع و الايجار فی القانون المدنی العراق، عباس حسن الصراف، مطبعة الأهالی البغداد، ۱۹۵۶ م.
- ۱۲ - الفقه علی مذاهب الاربعه، عبدالرحمن الجزیری، ج ۳، معاملات، مصر، المكتبة التجارية الكبرى، ۱۹۶۹ م.
- ۱۳ - الفقه المنهجي علی مذهب الامام الشافعی، مصطفى الخن، مصطفى البغاء، ج ۳، تهران، نشر احسان، چاپ اول، ۱۳۷۶ هـ.ش.
- ۱۴ - مجمع الفائده و البرهان فی شرح ارشاد الأذهان، مقدس اردبیلی، ج ۱۰، مؤسسه النشر الاسلامی، چاپ اول، ۱۴۱۲ هـ.ق.
- ۱۵ - مسالك الأفهام الی تنقیح شرایع الاسلام، زین‌الدین بن علی العاملی الجبعی (شهید ثانی)، ج ۱، قم، دارالهدی، ۹۶۶ هـ.ق.
- ۱۶ - المغنی، ابومحمد عبدالله بن احمد بن محمد بن قدامه، ج ۵، چاپ دارالمنار.
- ۱۷ - مغنی المحتاج الی معرفة الفاظ المنهاج، الشيخ محمد الخطیب الشریینی، ج ۲، مصر، مطبعة مصطفى الباسی الحلبي و اولاده، ۱۳۹۲ هـ.ق.
- ۱۸ - المنهاج الصالحین، السيد ابوالقاسم الموسوی الخوی، ج ۲، نجف اشرف، چاپ نعمان، چاپ یازدهم، ۱۳۹۷ هـ.ق.
- ۱۹ - المهذب، عبدالعزيز بن البراج الطربلسی، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۰۶ هـ.ق.
- ۲۰ - الوسيط فی شرح القانون المدنی الجدید (الأيجار و العاریه)، عبدالرزاق احمد السنهوری، ج ۶، قاهره، دارالنهضة العربیه.

ج: منابع لاتین

- 1 - Aubry et Rau - "Cours de Droit Civil Francais 5me ed Paris 1907, Tome 5 page 644.
- 2- Baudry-Lacantinerie et wahl- "Du contrat de Louage" 3me ed paris 1906-1907, Tomes 1 et 2 paragraphe 2.
- 3- Colin Aet capitant. A "course elementaire de droit civil Francais" 3me ed.
- 4- Troplong- "Commentaires des Titres du code Civil de 1'E drang et du louage; 3me ed; Tomes 1et 2& Paragraphe 4.

