

« اجاره از نظر فقهی »

اجاره عبارت از عقد انشائی است که بین مؤجر و مستأجر واقع شود و ثمره شرعی او تملیک عوض معلوم و تحقق عقد با ایجاب و قبول لفظی است و لفظی که صریح در ایجاب است و شرعاً و عرفاً دلالت بر اینمعنی دارد لفظ « آجر تک یا اگر تک هذا الدار » مثلاً و گفتن « ملک تک » صحیح نیست زیرا مفاد ملک تک عین است و دلالت بر تملیک منفعت ندارد بعضی از فقهاء گفته اند هرگاه قراین حالی و لفظی در گفتن ملک تک موجود باشد مثل آنکه بگویند « ملک تک سنه » یا « آجر تک هذا الدار سنه » صحیح است ولی اکثر فقهاء با بودن قرینه گفتن الفاظ ملک تک را کافی نمیدانند و نظر آنها آنستکه چون عقد اجاره عقد لازمی است باید مراعات اطراف احتیاط را نمود و قدر متیقن از اجاره لازم اجاره ایست که با لفظ صریح باشد و الفاظ ملک تک صریح در مطلوب نیست لذا در صورت شک نمیتوان حکم بلزوم اجاره نمود بلکه قدر متیقن از الفاظ مزبور اباحه تصرف در مورد اجاره است.

اجاره بموت مؤجر یا مستأجر باطل نمیشود و همچنین با فروش مورد اجاره اجاره بحال خود باقی است زیرا پس از انعقاد اجاره منافع مورد اجاره در مدت اجاره تعلق بمستأجر دارد و با فروش عین قسمتی از منافع که تعلق بمستأجر یافته قابل انتقال بمشتری عین نبوده و کماکان بملکیت مستأجر باقی است.

موضوعی که مورد بحث بین فقهاء متقدمین و متأخرین است فوت مؤجر یا مستأجر است در بطلان اجاره و صحت آن

مرحوم محقق و عده ئی از متقدمین از قبیل مرحوم شیخ و علامه و غیره فوت هر یک از مؤجر و مستأجر را موجب بطلان اجاره دانسته اند. بعضی فوت مؤجر را به تنهایی موجب بطلان قرار داده اند. بعضی از فقهاء از قبیل مرحوم محقق و فاضل و شهید و ابن ادریس و عده ئی از فحول فقهاء فوت هیچیک از مؤجر و مستأجر را موجب بطلان اجاره ندانسته اند و مستند آنها جهات ذیل است :

۱ - شمول عموماً « او فو بالعقود » « المومنون عند عهودهم »

۲ - قاعده استصحاب یعنی اجاره تا زمان فوت مؤجر یا مستأجر لازم بوده در اثر فوت شک در بقاء لزوم اجاره میشود بقاعده مسلمه استصحاب لزوم اجاره مستصحباً بقیست.

۳ - روایتی است از حضرت ابی الحسن ثالث که از ایشان سؤال شد : مردی زمینی را برای زراعت از مالک آن اجاره نمود بعد مستأجر فوت شد آیا مورد اجاره و منفعت او تعلق پورته مؤجر دارد یا در اجاره مستأجر است تا موعده انقضاء اجاره، حضرت در جواب فرمود « الی ان ینقضی اجارته » عده که فوت مؤجر را موجب نسخ اجاره دانسته استناد مینمایند بروایتی که محمد همدانی نقل میکند که نوشت بحضرت ابوالحسن و سؤال کرد اگر شخصی ملک خود را دهساله اجاره دهد بشرط اینکه مال الاجاره هر سال را پس

از گذشتن مدت سال تأدیه نماید و قبلاً از مال الاجاره چیزی تأدیه نکند و پیش از سه سال مؤجرفوت کند آیا واجب است بر ورثه مؤجر که آن اجاره را تا مدت ده سال تنفیذ نمایند یا آنکه اجاره تا موت مؤجر صحیح و بعد از موت اجاره فسخ میشود آن حضرت در جواب فرمود « **ان كان لها وقت مسمى لم تبلغه و مات فلورثتها تلك الاجاره و ان لم تبلغ ذلك الوقت و بلغت ثلثه او نصفه او شيئاً منه فيعطى ورثتها بقدر ما بلغت من ذلك الوقت** » مفهوم روایت در نزد فقهاء کاملاً معلوم نیست بعضی اینطور معنی کرده اند که هر گاه در بین مدت اجاره موجر فوت کند و چندی از زمان اجاره گذشته باشد اجاره نسبت بگذشته نافذ و نسبت بآتی نافذ نیست و ورثه حق فسخ آنرا دارند

معانی دیگری هم برای این روایت ذکر شده که نتیجه مورد اعتراض فقهاء و در مقابل دلائل و مدارک فوق الذکر قابل توجه نیست و عده ای از علماء نیز روی روایت مزبور ثبوت مستأجر را نیز دلیل فسخ اجاره قرار داده اند و اشعار داشته که مؤجر در موقع اجاره دو نظر داشته نظیر اولیه استفاده از ملک مورد اجاره نظر دوم استفاده بوسیله شخص مستأجر که با فوت شخص مستأجر این نظریه غیر قابل اتیان است لذا قائل بفسخ اجاره گردیدند ولی حق آنستکه اینمعنی اختصاص باجاره ابدان دارد مثل آنکه کسی خود را اجیر قرار دهد که برای دیگری در مدت معینی اعمالی انجام دهد البته بفوت مستأجر اجاره ملغی و کان لم یکن خواهد بود زیرا عمل قائم بشخص مستأجر ولی در مورد اجاره املاک یا اجاره دواب و حیوانات اینمعنی منظور نیست و با فوت مستأجر اجاره ملغی نخواهد شد.

بحث دیگری که مورد اختلاف است آنستکه آیا اجاره ملک مشاع جائز است یا نه عده ای روی قاعده « **او فوا بالعمود** » و اطلاعات اجاره و اخبار وارده قائل بصحت اجاره شده اند و استیفاء منفعت را از ملک مشاع منوط بموافقت شریک قرار داده اند و در صورت عدم موافقت شریک الزام شریک را بقبول بوسیله حاکم شرع تشخیص داده اند چنانچه بیع مشاع جائز است اجاره ملک مشاع هم جائز است نهایتاً در صورتیکه مستأجر متوجه باشا عه ملک اولاً نشود و بعداً مستحضر از اشاعه گردد بعنوان خیار « **تبعض صفقه** » حق فسخ اجاره را دارد و آثار اجاره آنستکه عین مستأجره درید مستأجر امانت میباشد و فقط در موردی ضامن درک خواهد بود که تعدی و تفریط در مال مستأجر نموده باشد.

آنچه مورد بحث است آنستکه هر گاه مؤجر یا مستأجر شرط کند که مستأجر ضامن صحت مال مستأجره باشد آیا چنین شرطی نافذ و لازم بعمل است یا نه.
عده ای از علماء شرط بزم بور را صحیح نمیدانند زیرا این شرط مخالف با عقد اجاره و کتاب و سنت میباشد و شرط مخالف با سنت نافذ نیست.

بعضی از فقهاء شرط مزبور را صحیح دانسته اند و استناد باطلاق و ادله « **المؤمنون عند شروطهم** » و سایر دلائل عقود و اجاره نموده و گفته اند بقاعده « **علمی الید ما اخذت حتی تؤدی** » هر مالی که در ید دیگری باشد مضمون عه خواهد بود مگر مواردیکه شارع آنرا موجب ضمان ندانسته باشد و در این مورد چون خود قبول ضمانت نموده شامل ادله اجاره نیست و مشمول عموم و اطلاعات مذکور است و شرط بزم بور را هم مخالف با اخبار

اجاره از نظر فقهی

و سنت ندانسته‌اند زیرا اقتضای اجاره امانی بودن مال مورد اجاره و عدم ضمانت مستأجر نیست بلکه در موردیکه مشروط بعدم ضمان باشد قابل ضمانت نمیباشد.

موضوعی که مورد بحث است آنستکه هرگاه اجاره بجهتی از جهات شرعی فاسد باشد مال مورد اجاره در ید مستأجر تلف گردد آیا مستأجر ضامن مال تلف شده میباید یا خیر بعضی گفته‌اند هرگاه مؤجر درحین انعقاد اجاره عالم بقساد اجاره باشد و مستأجر مستحضر ازفساد اجاره نباشد ضمانتی برای مستأجر درصورت تلف مورد اجاره ندارد زیرا مؤجر حاضر گردیده که بدون مجوز شرعی مال او درید مستأجر باشد و خود اقدام باتلاف مال خود نموده و ید مستأجر هم ید اجاره نبوده بلکه با جهل بقساد اجاره بوده و شخص جاهل تکلیف ندارد.

صاحب ریاض و مجمع البیان و صاحب جواهر و غیره گفته‌اند که بافساد اجاره و جهل مستأجر بقساد اجاره درصورت اتلاف مال مورد اجاره ضمانت رد آنرا دارد و جهل بیطلان اجاره رفع تکلیف و ضمانت او را نمی‌نماید زیرا در اتلاف مال مختار و عالم بوده و حفظ مال غیر بر او لازم و عالماً در مقام اتلاف او برآمده بعلاوه روی قاعده مسلمة «**علی الید ما اخذت و کلما یضمن بصحیحه یضمن بفاسده**» درصورت صحت اجاره مستأجر ضمانت حفظ او را داشته در مورد مفروض هم که اجاره فاسدی است مستأجر ضامن است نظریه اخیر موجه و منطبق با قواعد کلی است از شرایط صحت و نفوذ اجاره آنستکه منفعت مورد اجاره را مؤجر مالک باشد اعم از آنکه مالک عین هم باشد یا منحصر امانتک منفعت باشد مثل املاک وقف و ثلث که موقوف علیهم مالک منافع بوده و ملک تعلق بمالک الملک دارد و منفعت هم باید معلوم و معین باشد و با جهل منافع بواسطه غرر اجاره باطل است.

از شرایط صحت اجاره آنستکه مدت اجاره از تاریخ عقد اجاره باشد و در صورتیکه مدت اجاره منفصل از تاریخ عقد اجاره باشد مثل آنکه مؤجر بگوید منافع فلان ملک را از تاریخ یکسال بعد از عقد تا مدت دو سال اجاره دادم بمبلغ معینی بعضی عقد مذکور را صحیح میدانند زیرا مؤجر درحین انعقاد اجاره قدرت تسلیم منافع را که بعداً از یکسال خواهد بود ندارد.

بعضی اجاره منفصل را صحیح دانسته و انفصال منافع را از تاریخ عقد مشمول عنوان عدم قدرت بر تسلیم ندانسته و مالکیت مؤجر را نسبت بملک عرفاً کافی برای سلطه مالک بر منافع دانسته‌اند.

در صورتیکه در عقد ذکر مبدأ اجاره شود روی قواعد اصلی و حمل بر صحت ابتداء اجاره از همان تاریخ عقد شروع میشود و با وقوع عقد اجاره مستأجر مالک منفعت ملک مستأجره میشود و مؤجر مالک اجرت خواهد شد و مضمی مدت اجاره در مالکیت مؤجر نسبت باجرت شرط نیست.

هرگاه مؤجر مورد اجاره را تخلیه نمود و تسلیم مستأجر کرد و مستأجر استیفاء منفعت مقصوده در مدت اجاره را نمود آیا عهده دار تأدیه اجور بمؤجر است یا آنکه عهده‌ی

اجاره از نظر فقهی

برای او نیست یا عهده دار اجرت‌المثل است. مثلاً کسی خود را اجیر نمود که در ظرف یکماه خانه با اوصاف معینی در مقابل مبلغ معینی برای دیگری بنا کند و شخص مستأجر خود را در مدت یکماه تسلیم طرف نمود ولی مشارالیه اقدام بر تهیه عمل مطلوب و مقرر نکرد آیا شخص اجیر مستحق اجرت می‌باشد یا نه؟

بعضی از فقهاء چندین قسم نسبت بمسائل فوق قائل شده ولی اکثر فقهاء اجاره را صحیح و طرف‌را مستحق اجور دانسته‌اند.

هرگاه ملکی را زید اجاره دهد و تسلیم نماید و مانع استیفاء منفعت از عین نگردد مرحوم شیخ و عده‌ای قائل بسقوط اجاره شده زیرا امتناع مؤجر از تسلیم عین بمنزله تلف میبع قبل از قبض است و قهراً عقد منفسخ میشود و بعلاوه در عقودیکه مثل بیع و اجاره است باید معاوضه محقق گردد و با امتناع مؤجر از تسلیم عین و عدم قدرت بر تحصیل بمنفعت معاوضه تحقق پیدا نمی‌نماید و قهراً عقد منفسخ و اجرت ساقط میشود صاحب مسالک و جامع المقاصد گفته‌اند که عدم تسلیم ملک موجب خیار برای مستأجر است و در صورت فسخ اجرت‌المسمی ساقط میشود.

فرق بین نظریه مرحوم شیخ و نظریه جامع المقاصد آنستکه طبق نظریه مرحوم شیخ عقد اجاره قهراً فسخ میشود و محتاج بفسخ مستأجر نیست و روی نظریه اخیر حق فسخ دارد هرگاه فسخ نمود آثار اجاره بحال خود باقی و مستأجر حق الزام مؤجر را به تخلیه از طریق رجوع بحاکم دارد و در صورتیکه تخلیه نشود حق مطالبه اجرت‌المثل ملک‌را از مؤجر نیز دارد زیرا ملک در ید او غصب بوده و در مقابل منافع حاصله باید اجرت آنرا تأدیه نماید.

هرگاه بعد از وقوع عقد اجاره و تصرف مستأجر در ملک مستأجر ملک را از صاحب ملک دیگری آنرا غصب نماید و مستأجر نتواند ملک را از ید غاصب انتزاع نماید آیا اجاره بحال خود باقی است و مستأجر حق مراجعه بغاصب دارد یا آنکه در اثر غصب ملک مستأجره را تلف شده مساوی و قهری باید فرض نمود و موجب حق فسخ برای مستأجر است یا اصولاً اجاره منفسخ و اسقاط میشود. نظریه فقهاء مختلف است و اکثر فقهاء قائل بصحت اجاره و حق فسخ برای مستأجر شده.

محمد اعتضاد پروجر دی