

بررسی فقهی و حقوقی اجاره اشخاص در رویه قضایی کنونی

(تاریخ دریافت ۱۴۰۰/۰۹/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۱/۰۲/۱۸)

محمد عرب^۱

چکیده

در اجاره اشخاص، کسی که اجاره می‌کند مستأجر و کسی که مورد اجاره واقع می‌شود اجیر و مال‌الاجاره، اجرت نامیده می‌شود. هر زمان صحبت از عقد اجاره می‌شود، منظور اکثریت مردم اجاره اشیاء است. در حالی که مبحثی با موضوع اجاره اشخاص نیز در قانون مدنی وجود دارد. اما اجاره اشخاص چیست؟ مقررات اجاره اشخاص کدام است؟ با جدا شدن حقوق کار از حقوق مدنی، بخش مهمی از اجاره‌ی اشخاص از قلمرو حقوق مدنی خارج شد و دولت با تصویب قانون کار، رابطه‌ی کارگر و کارفرما را در اختیار خود گرفت البته باید توجه داشت که قانون کار همه روابطی را که بر مبنای اجاره‌ی اشخاص بوجود می‌آید، در بر نمی‌گیرد. مثلاً وقتی شخصی برای دوختن لباس به خیاط مراجعه می‌کند و خیاط را اجیر می‌کند، در این اجاره قواعد قانون مدنی حاکم است نه قانون کار. لازم به ذکر است با توجه به اینکه مطالب موجود در متون فقهی در مورد اجاره، غالباً در مورد اجاره اشخاص نیز صدق می‌کرد، از آن جهت که اجاره اشخاص خود قسمی از اجاره می‌باشد تقریباً تمامی احکام عقد اجاره در حقوق بر مباحث فقهی نیز منطبق می‌باشد. شخص اجیر باید بالغ، عاقل و رشید باشد. اجیر شدن ورشکسته اشکالی ندارد اما اجیر شدن سفیه درست نیست و بدون اجازه سرپرست خود نمی‌تواند طرف اجاره واقع گردد. تعیین منفعت اجیر یا با تعیین مدتی که اجیر باید کار کند صورت می‌پذیرد و یا با تعیین کاری که باید انجام شود. در این مقاله قصد داریم به بررسی فقهی و شناخت اجاره اشخاص در رویه قضایی کنونی پردازیم و ابعاد فقهی و حقوقی اجاره اشخاص را مورد بررسی قرار دهیم.

واژگان کلیدی: اجاره اشخاص، جعاله، اجیر، موجر و مستاجر، اجیر شدن

بخش اول: بررسی و شناخت عقد اجاره

بند اول: اجاره در لغت

در اینکه «اجاره» از نظر لغوی چه صیغه ایست چند قول می‌باشد.

- ۱- اینکه اسم است برای اجرت یعنی فرد و کرایه
- ۲- ابن حاجب در کتاب «شافیه» گفته است که: «مصدر «آجر» بر وزن فاعل در باب مفاعله می‌باشد همانطور که مصدر دیگر آن باب «مؤاجره» می‌باشد. و برای اثبات قولش سه دلیل ذکر نموده است»

۳- مصدر باب افعال (آجُر - یوجِر - اجاره) است چنانکه مصدر دیگر از آن باب «ایجار» می‌باشد. و در توضیح این قول، بعضی گفته اند که اجاره در اصل «اءجار» بوده که همزه قلب به یاء شده بخاطر کسره ماقبلش و گفته می‌شود «ایجار» همچنین می‌توان همزه را حذف کرد و بجای آن در آخرش تاء آورد یعنی بگوئیم «اجاره».

۴- اسم مصدر است بمعنای ایجار.

۵- بهترین قول، در آن قولی است که مرحوم نجم الائمه رضی استر آبادی در شرح «شرح شافیه»، آن را اختیار کرده است، و آن اینکه مصدر از باب مجرد است (یعنی أَجُرُّ یا جَرُّ اجاره به معنی اجیر شدن)، ولی غالباً به معنای مصدر از باب مزید فیه (باب افعال) یعنی ایجار استعمال می‌شود و در توضیح بیشتر این قول می‌فرماید:

وزن (مفاعله) مصدر از باب مجرد، در کلام عرب زیاد آمده مثل «وقایه» مصدر وقی یتی و «کفایه» مصدر کفی یکفی. و نیز استعمال مصدر مجرد در معنای مصدر مزید فیه زیاد آمده مثل نبات که به معنای «انبات» استعمال شده در آیه «وانبتها نباتاً حسناً» و مثل نکاح به معنای انکاح و امثالهم. بعضی دیگر آن را مصدر قیاسی دانسته اند و معنی آن را ثواب و جزای حسن بیان داشته اند^۱. مرحوم صاحب کتاب مسالک نیز می‌فرماید: «و هی فی اللغه اسم الاجره و هی کری الاجیر لا مصدر آجر یوجر فان مصدره الايجار»^۲. و آن در لغت اسم اجرت است و همان کرایه اجیر می‌باشد نه مصدر آجر یوجر، و مصدرش ایجار است.

صاحب الفقه الاسلامی و ادلته در این زمینه نوشته است «معنی الايجار لغه: بیع المنفعه و معناه الشرعی

۱- جواهر الکلام، ص ۲۰۴

۲ - شهید ثانی، مسالک الافهام فی شرایع الاسلام، ج ۱، ص ۳۲۰

هو معناه اللغوی^۱.

معنی ایجار از نظر لغوی، بیع منفعت است و معنای شرعی آن، همان معنای لغویش می‌باشد. و به صورت کلی نظر خود را در قالب اینکه اجاره در لغت بیع منافع است بیان کرده است.

شهید ثانی در شرح لمعه می‌گوید: اجاره مانند اقامه مصدر باب افعال است که گاهی بدون اعمال قواعد اعلال بصورت ایجار بکار می‌رود. اجاره مصدر ثلاثی مجرد نیز هست چنانکه فعل (آجر) علاوه بر ماضی باب افعال گاهی ماضی باب مفاعله است: آجر یؤاجر مؤاجرة.^۲

محمد جواد مغنیه می‌فرماید: « اجر و اجرت در لغت و عرف به یک معنی می‌باشد و از هر دو به عنوان جزا و عوض قول یا فعل تعبیر می‌شود، یا منفعت خانه و یا مغازه و چهار پا و امثال آن ».^۳ نظر صحیح این است که اجاره مصدر سماعی برای فعل آجر است و همانطور که ایجار مصدر قیاسی جر مثل اکرم است، اجاره نیز مصدر سماعی اجر است مثل ضرب. کما اینکه اجاره اسم است برای اجرت و اجر همان چیز است که برای کرایه اجیر پرداخت می‌گردد.

بند دوم: اجاره در اصطلاح فقه و حقوق اسلامی

علمای شیعه برای اجاره تعاریف گوناگونی کرده اند که قریب به اتفاق آنها مانند یکدیگرند و یا دارای اشتراکات زیادی هستند، در عین حال هر کدام به جنبه ای اشاره کرده اند که دیگری بدان نپرداخته است، لذا ناگزیر از بیان آن تعاریف هستیم:

شهید اول می‌فرماید: « و هی العقد علی تملیک المنفعة المعلومه بعوض معلوم ».^۴

اجاره عبارتست از عقد بر تملک منفعت معلوم و مشخص در برابر عوض معلوم و مشخص.

شهید ثانی در توضیح کلام شهید اول می‌فرماید: « عقد در تعریف شهید اول به منزله جنس است و شامل سایر عقود نیز می‌شود ولی قید «تملیک المنفعة» عقودی چون بیع و صلح که در آنها موضوع عقد، عین است خارج می‌کند. و همچنین کلمه «بالعوض» وصیت بالمنفعة را خارج می‌کند چرا که وصیت در مقابل عوض نیست و قید «معلوم» صداق و مهریه زن را خارج می‌کند چرا که صداق در مقابل عوض معلوم نیست بلکه در مقابل بضع است که نامعلوم است و گاهی تا آخر عمر استمرار دارد

۱- الفقه الاسلامی و ادلته، ج ۴، ص ۷۳۱

۲- شهید اول (محمد ابن جمال الدین مکی العاملی)، شرح لمعه، ج ۴، ص ۳۲۴

۳- مغنیه، محمد جواد، فقه الامام جعفر الصادق (ع)، ص ۲۵۷

۴- لمعه دمشقیه، ج ۲، ص ۱

و گاهی به واسطه طلاق یا مرض و... ادامه نمی‌یابد. «علامه حلی می‌فرماید: «تملیک المنفعه بعوض معلوم»

یعنی تملیک منفعت یک شیء در برابر عوض معلوم است. در این تعریف اشاره ای به زمان در اجاره، اجاره منافع و سایر مباحث نشده و بصورت کلی بیان شده است.

مرحوم نجفی در جواهر می‌فرماید: «تملیک المنفعه المعلومه بمقابله تملیک عوض معلوم علی وجه اللزوم»

یعنی: تملیک منفعت معلوم در مقابل تملیک عوض معلوم بصورت لازم.

مرحوم نجفی با اضافه نمودن قید معلوم و الزامی بودن تملیک عوض در برابر تملیک منفعت تعریف کامل تری را بیان نموده است. صاحب عروه می‌گوید: «اجاره تملیک عمل اجیر یا عین مستأجره است در مقابل عوض. و ممکن است گفته شود حقیقت اجاره تسخیر و تسلیط بر عین مستأجره است با هدف انتفاع از عین مستأجره در مقابل عوض معلوم».^۱

علامه حلی در تبصره می‌فرماید: «اجاره ایجاب و قبول است که دلالت بر تملیک منفعت در مدتی معلوم در مقابل عوض معلوم دارد».^۲

و مرحوم صاحبی مسالک می‌فرماید: «اجاره... احتیاج به ایجاب و قبول دارد.....»

ایشان در بخشی دیگر از همین کتاب می‌فرماید: «اجاره در شرع عبارت است از تملیک منفعت خاص در برابر عوض معلوم و لازم...».

تعریف کاملی که می‌توان از تعاریف ارائه شده توسط علمای شیعه بدست آورد و بیان نمود این است که:

اولاً: اجاره عقد است و عاقد و معقود علیه و صیغه در آن مطرح است لذا هبه و صدقه را خارج می‌کند.

ثانیاً: شامل تملیک منافع عین یا تملیک عمل اجیر است، نه تملیک اصل عین لذا با عقد بیع متفاوت است.

ثالثاً: منافی که به تملیک مستأجر در می‌آید باید معلوم باشد.

۱- طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، العروه الوثقی، ج ۲، ص ۵۷۴

۲- علامه حلی، تبصره المتعلمین، بحث اجاره، ص ۳۱۰

رابعاً: عوض در مقابل تملک منافع توسط مستأجر باید وجود داشته باشد لذا تبرعی و مجانی نخواهد بود.

خامساً: عوض نیز باید معلوم باشد لذا شامل صدق زن در عقد دائم نمی‌شود چون صدق در مقابل بضع است نه عوض معلوم.

سادساً: اجاره دائمی نیست بلکه موقت است و زمان باید در آن معلوم و محدود باشد. با توجه به نکات فوق الذکر که از تعاریف علما دانسته می‌شود، کاملترین تعریف را می‌توان اینگونه بیان نمود:

اجاره عقدی است موقت که در آن مستأجر مالک منافع معلوم عین مستأجره خواهد شد و در مقابل، موجر مالک عوض معلوم خواهد شد.^۱

بند سوم: تعریف اجاره اشخاص در فقه و قانون

دکتر جعفری لنگرودی می‌گوید: «اجاره اشخاص یا اجاره اعمال، هر گونه عقدی است معوض که به موجب آن آدمی منافع عمل خود را در برابر گرفتن اجرت معین در اختیار طرف دیگر عقد قرار می‌دهد». ^۲ کاتوزیان می‌گوید: «اجاره اشخاص عقدی است معوض که به موجب آن شخص در برابر اجرت معینی ملتزم می‌شود کاری را انجام دهد».^۳

ماده ۵۱۲ قانون مدنی می‌گوید: «در اجاره اشخاص کسی که اجاره می‌کند، مستأجر و کسی که مورد اجاره واقع می‌شود، اجیر و مال الاجاره، اجرت نامیده می‌شود».

بخش دوم: بررسی ارکان اجاره اشخاص در فقه و حقوق

بطور کلی ارکان اجاره عبارتند از:

- ۱- صیغه
- ۲- متعاقدین (موجر و مستأجر)
- ۳- عین مستأجر
- ۴- منفعت

۱- قارویی، شیخ حسن، التضید، ص ۲۰

۲- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، طرح اصلاح قانون مدنی، ص ۸۶۷

۳- کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ص ۵۵۷

۵- اجرت.^۱

بند اول: ایجاب و قبول از نظر فقه

بعضی از فقها در این مورد الفاظ خاصی را بیان کرده اند و آن را بعنوان صیغه اجاره معرفی کرده اند.^۲

بند دوم: ایجاب و قبول در قانون مدنی

همانگونه که می دانیم اجاره عقد است و طبق ماده ۱۹۹ قانون مدنی عقد محقق میشود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند و آن چیز نوعاً لفظ است. الفاظی که در مورد عقود استعمال می شود باید صریح در معنی مقصود باشد. عقد مزبور به وسیله ایجاب از طرف موجر و قبول از طرف مستأجر محقق می شود.

بند سوم: صیغه

صیغه در اجاره عبارت از لفظی است که مستلزم ایجاب و قبول باشد که سبب مالکیت مستأجر بر عین و مالکیت موجر بر اجرت می شود. در اجرای صیغه عقد اجاره لفظ ایجاب از طرف موجر غالباً با الفاظ آجرتک، اکریتک و ملکتنک منفعتها اجرا می شود و لفظ قبول از طرف مستأجر با الفاظ قبلت یا استأجرت یا اکریت جاری میگردد. مرحوم صاحب جواهر می فرماید: « لفظ ملکتنک کافی نیست ». و به عقیده بعضی از فقهای شیعه اجرای صیغه به زبان عربی شرط نیست و استفاده از هر لفظی که معنای اجاره را برساند به هر زبانی که باشد صحیح است.^۳ گفته شده که ایجاب در درجه اول از طرف موجر بیان می شود و دال بر رضایت وی مبنی بر تملک مستأجر بر ملک موجر است و قبول در مرحله دوم از طرف مستأجر صادر میشود و دلالت بر رضایت و قبول وی بر عقد اجاره دارد.

بند چهارم: منفعت

منافع به دو قسم تقسیم می شوند:

۱- منافع اشیاء

۲- منافع اعمال

۱- العروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۲۴؛ جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۱۹؛ مسالک الافهام، ج ۱، ص ۳۲۱

۲- جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۰۴

۱- جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۱۹؛ تحریر الوسیله، ج ۱، ص ۴۹۳؛ العروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۲۴

۲- مجلس الاعلی، موسوعه عبدالناصر، ج ۲، ص ۶-۲۰۵

۳- للমেه الدمشقیه، ج ۱، ص ۹

در اینجا نوع دوم یعنی منافع اعمال مورد نظر است. و آن عبارت است از منافعی که از عمل اجیر حاصل میشود، مانند عملی که خیاط یا رنگرز انجام می‌دهد. در منافع اعمال، تسلیم منفعت به این شکل است که یا اجیر عمل مورد نظر مستأجر را انجام می‌دهد و یا خودش را در اختیار مستأجر قرار می‌دهد تا مستأجر از توانایی‌های او در انجام عمل مورد نظرش بهره‌برد. و فرق این دو مورد این است که در قیام اجیر در انجام فعل مورد اجاره، حتماً عمل انجام می‌گیرد، اما در تسلیم اجیر به موجر، ممکن است موجر از وی استفاده نکند ولی از آنجا که اجیر در مدت عقد در اختیار مستأجر بوده، قابلیت دریافت اجرت را می‌یابد.

منفعت باید دارای شرایط زیر باشد:

- ۱- معلوم بودن منفعت
- ۲- منفعت باید قابل تسلیم باشد، لذا اجیر کردن زن حائض جهت نظافت مسجد جائز نیست.
- ۳- منفعت باید ملک موجر باشد یا به تبع عین و یا منفرد.
- ۴- منفعت باید مباح باشد.
- ۵- منفعت تابع عین باشد و استفاده از منفعت اصل عین زایل نشود.
- منفعت باید برای مستأجر حاصل شود و اگر منفعت و اجرت که در عقد اجاره عوضان نامیده می‌شوند، هر دو در ملک یکی از موجر و مستأجر در آیند، عقد اجاره باطل می‌شود. زیرا اقتضای معاوضه آنست که دو چیز در ملک دو نفر تبادل شود.
- ۶- منفعت باید دارای قیمت باشد.

بند پنجم: اجرت

اجرت باضم همزه به معنای کرایه میباشد و جمع آن أجرة است مانند غرفه و غرف، و در تفسیر اجرت گفته اند: الأجرة هو ما يُعطى الاجير في مقابل العمل: اجرت آن چیزی است که در مقابل عمل اجیر به وی پرداخت می‌شود.

الف) شرایط اجرت

- ۱- اجرت باید معلوم باشد، لیکن در طریق معلوم شدن اجرت بین فقها اختلاف است، چنانچه به عقیده شیخ طوسی در معلوم شدن اجرت مشاهده کفایت می‌کند و لازم نیست مقدارش معلوم شود. اما اکثر فقهای شیعه معین شدن مقدار اجرت را لازم می‌دانند.
- لذا اجرت‌هایی که کیلی و وزنی هستند حتماً باید در تعیین مقدار آنها از کیل یا وزن استفاده نمود و در

صورت عدم تعیین مقدار آن، امکان ایجاد ضرر برای متعاقدين (موجر و مستأجر) یا برای یکی از آنها وجود دارد.

به اجماع فقها معلوم نبودن اجرت موجب جهالت به عوضین می‌شود، که اثر جهل به عوضین بطلان عقد است و موجب ضرر و زیان می‌شود و در صورتیکه با وزن و کیل و شماره قابل تعیین نباشد با مشاهده، رفع جهالت می‌شود. و در صورتیکه با سه معیار قابل تعیین باشد ولی طرفین بخواهند با مشاهده معلوم کنند مرحوم شهید ثانی می‌فرماید: «اگر این است که در این مورد مشاهده کافی باشد».

ملاک کلی رفع جهالت است و فقها معلوم بودن عوض یا اجرت را با بیع مقایسه کرده و احکام بیع را در آن جاری می‌دانند. گاه اجرت در عرف معین نمی‌شود و اجیر آنرا به تناسب اهمیت کار و مدتی که صرف آن می‌کند تعیین می‌کند و یا آنرا منوط به انجام دادن کار می‌کند، مانند اجرتی که پزشکان در درمان بعضی بیماریهای خاص و عملهای جراحی سخت دریافت می‌کنند و یا وکلای دادگستری برای مطالعه پرونده و دفاع و تهیه لایحه دفاعیه و اظهار نظر در بعضی از دعاوی می‌گیرند. در چنین مواردی اگر دریا به تعیین اجرت که از شرایط صحت عقد است تراضی نشود، ناچار باید اجرت المثل را جایگزین آن نمود.

امام در تحریر الوسیله می‌فرماید: «اگر مستأجر اجیری را بدون اجرای صیغه عقد و بدون تعیین اجرت استخدام کند بعد از انجام عمل باید اجرت المثل بپردازد».

با این وجود، در تعیین قطعی و کامل اجرت در زمان تراضی سختگیری جایز نیست. کافی است که اجرت با ضابطه ای که در عقد معین شده است قابل تعیین باشد. مانند انجام دادن کاری که اجرت آن به تناسب مدت کار معین می‌شود و طرف درباره میزان اجرت هر ساعت یا هر روز کار، توافق می‌کند، مثل دستمزد راننده با تاکسی متر.

ب) مالیت داشتن اجرت

اگر اجرت مالیت نداشته باشد نمی‌توان بعنوان اجرت در عقد اجاره قرار گیرد، مثل خمر و خوک. فقها مذاهب چهارگانه این شرط را در مورد اجرت ضروری می‌دانند. به اتفاق فقهای مذاهب پنج گانه، هرآنچه که بتوان قیمت در عقد بیع تعیین کرد می‌توان به عنوان اجرت در اجاره قرار داد. اجرت به مجرد عقد، ملک موجر می‌شود، لیکن تسلیم آن قبل از آنکه اجیر عمل مورد اجاره را انجام دهد و یا مستأجر از عین مستأجره استفاده نماید، واجب نیست، بلکه به عقیده برخی از فقهای شیعه موجر، به مجرد عقد اجاره علاوه بر اینکه مالک اجرت می‌شود، استحقاق اخذ اجرت را نیز پیدا می‌کند و این

استحقاق یافتن متوقف بر انجام عملی که به عهده اجیر است نمی‌باشد.

ج) اقسام اجرت

اجرت ممکن است به دو صورت باشد:

۱- عین

۲- منفعت^۱.

اما در اینکه اگر منفعتی بعنوان اجرت در عقد اجاره معین شود، آیا جایز است از جنس همان منفعت باشد که طبق عقد اجاره، تحت مالکیت مستأجر در آمده است یا خیر؟
فقه‌های شیعه می‌گویند: جایز است جنس اجرت با جنس آنچه عقد بر آن منعقد شده است (منفعت)، یکی باشد مانند سکونت خانه ای دیگر، همینطور که جایز است جنس اجرت با جنس منفعت مورد اجاره مختلف باشد.

د) شرط تأجیل یا تعجیل پرداخت اجرت در عقد اجاره

جائز است در عقد اجاره برای پرداخت اجرت مدت تعیین شود و یا شرط شود که اجرت بدون مدت و فوری پرداخت گردد. در صورت شرط فوریت پرداخت اجرت، اجرای آن از طرف مستأجر لازم و ضروری است و مستلزم استیفاء منفعت و یا به پایان رسانیدن عمل مورد اجاره نمی‌باشد.

ذ) دستمزد

دستمزد همان اجرت است در قانون کار: همانطور که گفتیم یکی از ارکان اجاره اشخاص در قانون مدنی و فقه اجرت است که در قانون کار به دستمزد و مزد و در بعضی از متون فقهی (حق السعی) نامیده می‌شود^۲. در قوانین پیشین کار واژه‌هایی از قبیل مزد - حقوق - دستمزد - اجرت و پاداش بکار رفته بود ولی در قانون کار جدید حق السعی بکار گرفته شده که این واژه از آیه شریفه «وإن لیس للإنسان الا ما سعى و ان سعيه سوف یری» اقتباس شده است.

ر) اجرت یا مزد از نظر حقوقی

از نظر حقوقی مزد عبارت است از وجوه نقدی و یا غیر نقدی یا مرکب از هر دو که در عوض عمل به کارگر داده می‌شود و یا کلیه دریافت‌های قانونی از قرارداد کار که حق السعی نامیده می‌شود مانند مزد، حقوق، کمک عائله مندی، هزینه‌های مسکن، خواربار، خرج رفت و آمد به کارگاه، مزایای

۱- تحریر الوسیله، ص ۴۹۳

۲- سوره نجم، آیه ۳۹ و ۳۸

جانبی، پاداش افزایش تولید سالانه و مانند اینها.

ک) شرط کاهش اجرت در صورت تأخیر

اگر در عقد مقرر شود که در صورت خاتمه عمل در مدت معین فلان مبلغ اجرت می‌دهم و اگر زاید بر هفته، عمل تمام شود، نصف آن مبلغ را اجرت می‌دهم، این عقد صحیح است.^۵ و اگر کسی را اجیر کند که کالائی را به عمل معینی با اجرت معین حمل نماید و یا او شرط کند که آن کالا را در وقت معین به آن محل برساند و در صورتیکه اجیر کوتاهی کند از اجرتش کاسته می‌شود، چنین شرطی جایز است. ماده ۲۲۶ قانون مدنی می‌گوید: «در مورد عدم ایفاء تعهدات از طرف یکی از متعاملین، طرف دیگر نمی‌تواند ادعای خسارت نماید مگر اینکه برای ایفاء، مدت معین مقرر شده و مدت مزبور مقتضی شده باشد. اگر برای ایفاء تعهد، مدتی مقرر نبوده، طرف وقتی می‌تواند ادعای خسارت نماید که اختیار موقع انجام با او بوده و ثابت نماید که انجام تعهد را مطالبه کرده است.

بخش سوم: مدت و زمان در اجاره اشخاص

بند اول: تعیین مدت و زمان در فقه

شیخ طوسی در الخلاف می‌فرماید: «اجاره، تا هر وقتی که متعاقدان بخواهند جایز است. و دلیل آنرا اجماع و اصل جواز آن می‌داند و منع از آنرا نیازمند دلیل می‌داند» عقد اجاره اشخاص از عقود زمانی می‌باشد. و یکی از معیارهای طرفین عقد برای بهره بردن از منافع یکدیگر تعیین مدت است. که در نتیجه آن منافع حاصله معلوم می‌شود. فقها در مورد این مسأله فروض مختلفی را بعنوان شرط بیان کرده اند که به ذکر آنها می‌پردازیم.

۱- اینکه منفعت با نفس انجام عمل معلوم و تعیین شود مثل رنگ کردن ساختمان.

۲- بعضی از اعمال علاوه بر معلوم بودن موضوع باید مدت آن نیز تعیین شود، مثل اجیر نمودن زنی برای شیر دادن به طفل.

اگرچه در مورد اول طرفین می‌توانند علاوه بر نفس عمل، بر زمان و مدت معینی نیز توافق کنند ولی در صورت عدم تعیین مدت نیز عقد صحیح می‌باشد. و در این صورت مدت آن عرفاً تعیین می‌شود تا موجب ضرر و غرر طرفین عقد نشود، که در این حالت نیازی به ذکر مدت نیست.^۳

بند دوم: تعیین مدت از نظر قانون مدنی

در عقد اجاره اشخاص، همانطور که ذکر کردیم از عقود زمانی می‌باشد، لذا مقدار منفعت به دو صورت عمل و مدت سنجیده می‌شود. البته بستگی به نوع عمل دارد. در بعضی موارد اجاره اشخاص

فقط با زمان سنجیده می‌شود، مثل شاگرد بنایی که صاحب کار او برای انجام تمامی امور خود می‌خواهد. و در برخی موارد با عمل سنجیده می‌شود، مثل مواردیکه صاحب کار خودش، ناظر بر کار خود نیست، و برای اینکه کیفیت کار بالا برود و نیز بخاطر اطمینان از قیمت و عدم ضرر و خسارت آنرا به کسی واگذار می‌کند که حداکثر منافع را از آن ببرد، مثل کارهای کنتراتی. و یا اجاره مرضعه برای طفل شیرخوار. گاهی بعضی از کارها هم با مدت، هم با مقدار و مسافت و یا هدف معینی قابل قرارداد می‌باشد. مثل کارهای ساختمانی، در اینگونه موارد، اگر مشخص شود که مدت تعیین شده برای انجام کار کافی است، صحیح است، مثل ساختن یک آپارتمان در مدت معین، و در مواردیکه مقدار عمل در اثر ناتوانی از عمل توسط کارگر و اجیر قابل اندازه نیست، صحیح نمی‌باشد. زیرا مقدار منفعت معلوم نیست. اگر قصد تطبیق وجود داشته باشد بدین صورت که بین مدت و کار معین، قصد هر دو مورد (عمل و مدت) با هم وجود داشته باشد، و انتهای کار انتهای مدت باشد، اقرب بطلان چنین قراردادی است. مرحوم حکیم در حاشیه العروه می‌فرماید:

« مدت همراه با عمل ممکن است به قصد ظرفیت باشد مثل دوختن یکدست لباس در یک روز و یا به قصد تطبیق، تطبیق هم ممکن است بعنوان موضوع اجاره و یا بعنوان شرط لحاظ شود. اگر مستأجر از توانایی موجر مطلع باشد و بداند، در همه موارد ذکر شده صحیح است و اشکالی نیست. و اگر از توانایی موجر مطلع نباشد در فساد و بطلان آن نیز در همه موارد ذکر شده اشکالی نیست. دلیل این نظر نیز عموم نهی از غرر در عقد اجاره است. در مورد اول یعنی به قصد ظرفیت در صورت جهل به توانایی در عمل صحیح نیست مگر عادتاً انجام عمل در مدت معین شده ممکن باشد. » در این موارد، اگر کارگر و اجیر کار را قبل از پایان مدت تمام کرد، باید گفت که مستحق تمام اجرت است، زیرا غرض حاصل شده و برای بقیه مدت تعهدی ندارد. و اگر مدت پایان یافت و کار تمام نشد مستأجر حق فسخ دارد، اما اگر قبل از شروع کار مستأجر متوجه شد که اجیر نمی‌تواند آنرا انجام دهد و کار مشخصی هم انجام نداده، موجر حقی ندارد ولی اگر بعد از انجام قسمتی از کار و عمل باشد مستحق اجرت کاری است که کرده ولی اگر فسخ نکرد و پذیرفت، ملزم به پذیرش کار در خارج از مدت تعیین شده می‌باشد و کارگر و اجیر نیز حق فسخ ندارد.

بخش چهارم: حداکثر مدت اجاره در حقوق ایران

قبل از این که این مسأله را در حقوق موضوعه ایران بررسی نماییم بهتر آن است که ابتدا موضوع را از دیدگاه فقه اسلامی بررسی کنیم.

بند اول: بررسی موضوع در فقه عامه

در فقه عامه، فقها کمتر متعرض این مطلب شده اند. دکتر مصطفی الخن و دکتر مصطفی البغا در کتاب «الفقه المنهجي علی مذهب الامام شافعی» به این بحث اشاره نموده اند که مضمون آن چنین است: در اجاره ای که مقدار منفعت جز با تعیین مدت معلوم نمی گردد، لازم است مدتی را تعیین نمود که در آن مدت حداکثر عین مستأجره باقی می ماند. یعنی نمی توان مدت زمانی طولانی را تعیین نمود که در آن مدت با انتفاع از عین مستأجره عین باقی نمی ماند. معیار تشخیص باقی ماندن عین مستأجره با انتفاع از آن، تعیین مدت توسط عرف و اهل خبره است و مدت آن نسبت به اعیان گوناگون فرق می کند.

بند دوم: بررسی موضوع در فقه امامیه

در میان فقههای امامیه شیخ طوسی نیز راجع به حداکثر مدت اجاره بحث نموده است. وی در باب اجاره در مسأله دهم می گوید: جایز است عقد اجاره برای هر مدتی که متعاقدین می خواهند منعقد شود و اهل عراق هم همین عقیده را دارند. لیکن شافعی در این خصوص دو قول را مطرح نموده است: یکی اینکه جایز نیست مدت اجاره بیش از یک سال باشد و دیگری نظری است که ما هم قائل به آن هستیم و آن این است که در عقد اجاره جایز است مدت آن حتی بیش از یک سال باشد. البته قول سومی هم وجود دارد که حداکثر مدت اجاره ۳ سال است و گفته شده که حداکثر مدت مساقات ۲ سال است. شیخ طوسی این نظر را چنین بیان می کند:

دلیل ما یکی اجماع است و دیگری اصل عملی جواز؛ زیرا ممنوعیت اجاره طولانی محتاج به دلیل است و دلیل ممنوعیت وجود ندارد. همچنین دلیل دیگر نظر ما، قول خدای تبارک و تعالی است که می فرماید: «تَاجِرُنِی ثَمَانِی حِجَجٍ فَاِنْ اَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ»، که این دلالت می نماید بر اینکه عقد اجاره می تواند برای مدت زمان بیش از یک سال منعقد شود.

حال بعد از بررسی نظر فقههای اسلامی به حقوق ایران برمی گردیم.

به طور کلی در حقوق موضوعه ایران، قانونگذار متعرض این موضوع نشده است و در مورد اجاره طویل المدت هیچ نص قانونی یافت نمی شود که متعاقدین را ملزم به رعایت حداکثر مدت عقد اجاره نموده باشد. در ماده ۲ مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ این چنین آمده است:

«املاک موقوفه عام، با در نظر گرفتن منافع وقف، به اجاره طویل المدت نود و نه ساله به زارعین همان موقوفه اجاره نقدی داده می شود...».

در این ماده مشخص نیست که قانونگذار به چه منظور حداکثر مدت اجاره املاک موقوفه عام را ۹۹ سال قرار داده است. در حقیقت اشاره به اجاره طویل المدت، که در حقوق فرانسه به اجاره ۹۹ ساله مشهور است، در حقوق موضوعه ایران امری نو و کاملاً جدید است. بدون شک نمی‌توان حداکثر مدت اجاره در حقوق ایران را به استناد ماده مذکور ۹۹ سال تعیین نمود؛ زیرا، قانونگذار در مقام تعیین حداکثر مدت اجاره به صورت عام نبوده است؛ همچنین احتمالاً قانونگذار تحت تأثیر مقررات راجع به اجاره طویل المدت در حقوق فرانسه، مدت ۹۹ سال را برای اجاره اوقاف عام تعیین نموده است. استاد جعفری لنگرودی در تعریف اجاره دراز مدت در «مبسوط در ترمینولوژی حقوق» می‌گوید:

« هر عقد اجاره که مدت آن زاید بر متعارف باشد؛ مانند، اجاره حمامها که در قدیم درازمدت بود و اجاره درازمدت موقوفات در قدیم که با تنزل حکومتها و نظام اجتماعی غالباً موجب تبدیل وقف به ملک می‌شد. اجاره ۹۹ ساله از اقسام اجاره دراز مدت است » و در مختصر ترمینولوژی حقوق این چنین گفته است:

«... در نکاح منقطع هم مدت نود و نه ساله معین می‌شود».

بعد از ذکر آنچه که در حقوق موضوعه و عبارت حقوقدانان ایران در خصوص اجاره ۹۹ ساله وجود دارد، به این سؤال پاسخ می‌گوییم که آیا در حقوق ایران عقد اجاره می‌تواند برای مدت زمان طولانی حتی بیشتر از صد سال منعقد شود؟

در حقوق ایران به راحتی نمی‌توان به این سؤال پاسخ گفت. زیرا، حتی اگر ما مطابق اصل ۱۶۷ قانون اساسی ملزم به رجوع به نظر مشهور فقهای امامیه باشیم، در آنجا هم پاسخی برای آن نمی‌یابیم. برای یافتن راه حل، چاره‌ای جز توسل به اصول حقوقی نیست. یکی از اصول مسلم حقوقی تفاوت آشکار میان حقوق راجع به انتفاع و حقوق راجع به مالکیت است. بنابراین برای اینکه مرز میان حق انتفاع و حق مالکیت مشخص شود، باید بنا بر طبیعت عین مستأجره برای هر کدام از آنها مدت زمانی معین شود که مستأجر حداکثر می‌تواند از آن منتفع گردد و با وجود آن عین مستأجره باقی بماند. زیرا یکی از شروط عقد اجاره بقاء عین مستأجره با استفاده از آن است. مثلاً اگر عمر مفید یک اتومبیل ۲۰ سال است، اگر به مدت ۳۰ سال اجاره داد شود، نمی‌توان این نوع عقد اجاره را صحیح دانست. ایرادی که باقی می‌ماند، راجع به اجاره زمین است که قابلیت انتفاع آن بسیار طولانی است. در جواب این سؤال که آیا اجاره زمین برای مدت ۱۵۰ سال صحیح است باید بگوییم تا زمانی که نص قانونی در این زمینه وجود نداشته باشد، چاره‌ای جز صحیح دانستن این عقد نیست و در آخر هم ذکر می‌کنیم که به طور

کلی این خلاء قانونی جز با وضع قانون پر نمی شود.

بخش پنجم: بررسی معاطات در اجاره اشخاص در فقه و قانون

همانطور که می دانیم معاطات در کلیه عقود و ایقاعات به یک صورت جاری است. مبحث معاطات در اجاره اشخاص هم شبیه معاطات در بیع و سایر عقود می باشد. ماده ۳۳۹ قانون مدنی می گوید: بیع ممکن است به داد و ستد نیز واقع شود. لذا می توان گفت از نظر وحدت ملاک، اجاره معاطاتی در اشخاص نیز صحیح می باشد. مثل اینکه کسی پارچه ای را برای دوختن لباسی پیش خیاطی بسپرد و خیاط آنرا بدوزد و در آخر هم اجرت خود را بگیرد و بدون آنکه صیغه یا لفظی در این مورد بیان شود. یعنی به فعل باشد.^۳ مرحوم نائینی می فرماید: «معاطات فقط در منافع اموال صحیح است نه در مطلق اجاره. به این مفهوم که معاطات در اجاره اشخاص صحیح نمی باشد». اما امام خمینی (ره) می فرماید: «این مسئله محل تأمل و اشکال است». مثل کارهای خدماتی از قبیل بنائی یا خیاطی و یا نماز میت. نظر به اینکه در اجاره اشخاص کار اجیر متدرج الوجود است و قابل تعالی نیست مگر به تسلیم نفس عمل که تسلیم نفس عمل نیز وفا به عقدی مترتب بر انشاء لفظ است. بنابراین معاطات در اجاره اشخاص وقتی صحیح است که از سوی طرفین تعاطی صورت بگیرد. به این صورت که مستأجر عین اجرت را به قصد استیجار بدهد و اجیر به قصد قبول بگیرد تا معاطات محقق شود. اشکالی که ممکن است وارد شود این است که اگر چنین معاطاتی را صحیح بدانیم، نمی تواند محدود به آنچه متعلق به عقد است بشود بلکه شامل هر فعل دیگری که عرفاً بیانگر این قصد باشد نیز می شود مثل اینکه اجیر با آوردن لوازم کار به محل انشاء عقد اجاره، اجرت را به منزله قبول اخذ کند، در صورتی که هنوز کاری صورت نگرفته است.

مرحوم صاحب عروه معاطات را در اجاره صحیح می داند. ولی معاطات بطور عرفی در همه موارد خدماتی جاری و شایع است و اگر شخصی لباسی را برای شستشو به لباسشویی ببرد و صاحب مغازه به او قبض رسید ارائه می دهد و یا اینکه وسائل و ابزار زندگی را برای تعمیر به تعمیرگاه بدهد و قبض دریافت می کند. این تعاطی حاکی از وقوع اجاره معاطاتی است پس در هر مورد که عمل عرفاً دارای اجرت باشد و عامل هم عرفاً اجرت بگیر باشد اجاره معاطاتی و عدم صحت آن بین فقها اختلاف نظر وجود دارد. بعضی قائل به جواز آن شدند و حتی برخی ادعای اجماع بر عدم لزوم اجاره معاطاتی کمی دارند مگر در مواردیکه سببی از اسباب لزوم به آن عارض بشود. مثل تصرف طرفین عقد در اجرت یا منافع یا تلف آن.

بخش ششم: انحلال اجاره اشخاص و زوال رابطه حقوقی میان اجیر و مستاجر

بند اول: بطلان اجاره اشخاص و آثار و موارد آن در فقه و قانون

گاه اجاره به دلیل عدم یکی از شرایط اساسی صحت معاملات باطل می‌شود. در چنین حالتی، مفاد حکم این است که رابطه طرفین فقط صورت اجاره داشته است و در واقع هیچ پیمانی از آغاز واقع نشده است. لذا اگر پس از گذشت زمانی دور نیز بطلان اجاره معلوم گردد، حکم به گذشته اثر دارد و در نتیجه اگر مستاجر پولی بابت اجرت پرداخته باشد باید به او برگردانده شود و در مقابل مستاجر نیز باید بدل منافی را که استیفا کرده است به موجر بپردازد. که تعیین میزان و مقدار بدل با کارشناس است و در اصطلاح فقه آنرا "اجرت المثل" می‌نامند. اما گاه اجاره، با دلایلی باطل می‌شود که هنگام عقد موجود نبوده است. به عنوان مثال، اجیری به علت بیماری، ناتوان از انجام قرارداد می‌شود، در چنین مواردی اثر بطلان، تنها نسبت به آینده است و در گذشته هیچ اثری ندارد اما در مورد فوق، چون عقد خودبخود منحل می‌شود و اثر آن تنها نسبت به آینده است، ظاهراً با انفساخ تناسب بیشتری دارد. در مورد یا موارد بطلان اجاره باید گفت که علاوه بر مواردی که اجاره بر طبق قواعد کلی معاملات و یا بعثت فقدان شرایط اساسی صحت عقد باطل می‌شود، موارد دیگری نیز پیش بینی شده است که به ذکر آنها می‌پردازیم.

۱- تلف مورد اجاره

موارد ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مدنی می‌گوید: «هر چند که موضوع اجاره منفعت است، چون منافع به تدریج از عین مستاجر بدست می‌آید، تلف عین نیز، مورد اجاره را از بین می‌برد». مرحوم طباطبایی می‌فرماید: «هرگاه شخص اجیر یا دیگری سبب تلف آن می‌شود، اجاره به حال خود باقی است و مستاجر می‌تواند طبق قواعد اتلاف و تسبیب به کسیکه باعث ضرر او شده رجوع کند و خسارت بگیرد»^۱. پس در حالتی که اجیر سبب تلف شده یا ثالث پیش از انجام عمل اجیر آنرا از بین برده باشد، مستاجر حق فسخ اجاره را نیز دارد. (ماده ۴۸۸ قانون مدنی)

۲- از بین رفتن قابلیت انتفاع اجیر

۳- عذر مستاجر در انتفاع اجیر هیچگاه مجور فسخ یا بطلان نیست. پس هر گاه شخصی اتومبیلی را برای مسافرت کرایه کند و در اثر بیماری نتواند به مسافرت برود، اجاره منحل نمی‌شود. یا کارگری را

استخدام کرد. تا مثلاً بنایی برای او بسازد ولی مصالحش آماده نباشد، اجاره صحیح است و باید اجرت او را پردازد.^۱

طبق ماده ۴۸۱ قانون مدنی: «هر گاه اجیر بواسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل می‌شود.» پس طبق این ماده بطلان اجاره مشروط براین است که عیب قابل رفع نباشد، در غیر اینصورت، مستاجر مخیر است بین اینکه الزام موجر را به رفع عیب بخواهد یا اجاره را فسخ کند مثل قطع دست یا کور شدن چشم. (م ۴۸۰، ق. م)

بند دوم: فسخ اجاره اشخاص در فقه و قانون

با بررسی قواعد عمومی قراردادها در می‌یابیم که اثر فسخ ناظر به آینده است و در گذشته تاثیر نمی‌کند. اما در عقد اجاره وضعیت فرق می‌کند، زیرا در عقد اجاره به موجب قانون مدنی تمام منفعت و عوض در زمان وقوع اجاره مورد تملیک قرار می‌گیرد و همچنین برای استفاده از منافع مورد نظر نیاز به گذشت زمان می‌باشد. و هر گاه صحبت از فسخ بعثت بروز عیبی به میان آید، اختلاف می‌شود که آیا اثر فسخ تنها نسبت به بقیه مدت مؤثر واقع شود و آنچه از مدت اجاره سپری شده بجای خود باقی بماند یا این فسخ تملیک را از روز اجاره منحل می‌سازد؟ لذا باید بین عیوب موجود داشته باشد، فسخ از همان آغاز اجاره را منحل می‌سازد و هر عیب در اثنای اجاره عارض شود، بطور مسلم فسخ به گذشته سرایت ندارد. در ماده ۴۱۰ ق. م گفته شده است: «... و اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود، نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است.»

بند سوم: عوامل موجب فسخ اجاره اشخاص در فقه و قانون

۱ - تلف شدن عین مستأجره یا منفعت مقصوره

اگر عیبی در منفعت مشاهده شود، اجاره فسخ می‌شود. و اگر عین که منفعت در آنست تلف شود و نتواند از آن استفاده کند، می‌تواند اجاره را فسخ کند، مثل انهدام مسکن.^۲

ماده ۴۸۳ قانون مدنی: اگر در مدت اجاره عین مستأجره، بواسطه حادثه ای کلاً یا بعضاً تلف شود، اجاره در زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده فسخ می‌شود و در صورت تلف شدن بعض آن مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره را نماید. منظور از تلف

۱- همان ج ۲، ص ۲۱۷

۲- شیخ طوسی، الخلاف ج ۲، ص ۱۲۰؛ روضه البهیة ج ۴، ص ۲۱۲، جواهرالکلام، ج ۲۷، ص ۳۶۰؛ شرایع، ج ۴، ص ۴۱۷

۳- العروة الوثقی، ج ۲ ص ۵۹۲

عین مستأجره در ماده فوق، تلف آن در اثر بروز حوادث طبیعی مثل: آتش سوزی و..... می‌باشد. ولی اگر مورد اجاره توسط شخصی تلف شده باشد علاوه بر فسخ بحث ضمان در اجاره نیز مطرح خواهد شد.

۲- امتناع نمودن ظالم در استیفاء مستأجر

اگر ظالم مستأجر را از استفاده مانع شود، مستأجر مخیر است بین فسخ یا گرفتن ضرر از ظالم. نظر دیگر اینست که اگر غاصب عین مستأجره را غصب کند قبل از آنکه مستأجر آنرا در اختیار بگیرد، مستأجر مخیر است اجاره را فسخ کند یا به موجر مراجعه کند. امام خمینی (ره) در تحریرالوسیله می‌فرماید: «اگر غاصب عین مستأجره را غصب کرد و مانع استفاده مستأجر شد، مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به موجر برای اجرت المثل مراجعه کند به شرطی که قبل از قبض مستأجر، غاصب غصب کرده باشد».

۳. وجود عیب در عین مستأجره

اگر مستأجر، حین اجاره اطلاعی از عیب نداشته باشد و بعد از عقد اجاره بروی آشکار شود، در چنین صورتی می‌تواند اجاره را فسخ نماید. ماده ۴۸۱ قانون مدنی: «هرگاه عین مستأجره بواسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع نمود، اجاره باطل می‌شود. زیرا معیوب شدن عین مستأجره بصورتیکه نتوان از آن بهره برداری کرد و رفع عیب نمود، در حکم تلف است چون منفعتی که مورد اجاره است غیر قابل استیفاء است. لذا اجاره باطل می‌شود».

۴. قرار دادن خیار برای موجر یا مستأجر یا هر دو

فقههای شیعه کل خيارات جز خیار مجلس، حیوان و تأخیر را در عقد اجاره جاری می‌دانند. پس از جمله عواملی که موجب فسخ اجاره می‌گردد، قرار دادن خیار در عقد اجاره است. مرحوم طباطبایی یزدی در عروه، اجاره را از عقود لازم فسخ نمی‌شود، مگر با توافق طرفین یا شرط خیار برای یکی یا هر دوی آنها. در اجاره اعم از اجاره انسان، حیوان یا بعضی از خياراتی که در بیع جاری است، در اجاره جاری نمی‌باشد. از جمله خیار مجلس، تأخیر و خیار حیوان، بنابراین، این خيارات شامل اجاره اشخاص نمی‌شود. بطور کلی می‌توان گفت: در هر موردی که خیار به دلیل نصوص شرعی و تعبد ثابت شد، فقط همان مورد را شامل می‌شود، و در هر مورد که بدیل عام مثل نفی ضرر و غرر و یا نفوذ شرط ثابت شده در همه عقود جاری است. در ماده ۸ قانون مدنی گفته شده است که: «شروط مذکور در قرارداد کار یا تغییرات بعدی آن در صورتی نافذ خواهد بود که برای کارگر مزایای کمتر از

امتیازات مقرر در این قانون منظور ننماید». در توضیح این ماده، نخست باید بدانیم که قانون کار علاوه بر اینکه شامل مقررات، آنرا برای مشمولین این قانون بویژه کارفرمایان تکلیف قرار داده و الزام آور نمی‌تواند توافق نمایند در قرارداد کار شرطی را بگنجانند که به موجب آن موارد قانونگذار را نادیده بگیرند. همچنین قانون کار، به منظور حمایت از حقوق کارگران، ضمانت اجرای کیفری را نیز بعهدہ دارد و بدینصورت پیشگیری و بازدارندگی از تخلف و یا وقوع تخلف احتمالی را بدنبال دارد.

۵. عدم تسلیم عین مستأجره توسط مالک به مستأجر: اگر موجر عین مستأجره را که اجاره داده، پس از گذشت مدتی تسلیم نکرد، اجاره فسخ می‌شود.^۱

۶. بلوغ جنسی که اموال یا خود او در دوران قبل از بلوغ اجاره داده شده است. بچه نابالغ اگر در دوران طفولیت و قبل از بلوغ توسط ولی یا موصی به اجاره داده شود، یا اموال او بنا به مصلحت اجاره داده شود، پس از بالغ شدن می‌تواند اجاره خود یا اموالش را فسخ کند.^۲

۷. مرگ موجر یا مستأجر

در اینکه آیا اجاره با مرگ موجر یا مستأجر باطل می‌شود، در مورد اجاره در اعیان اختلاف وجود دارد. اما در مورد اجاره اشخاص وضع فرق می‌کند. محمد جواد مغنیه می‌فرماید: «اجاره از عقود لازم است و با مرگ یکی از موجر یا مستأجر باطل می‌شود». مرحوم طباطبایی یزدی می‌فرماید: «بنابر اقوی با مرگ موجر یا مستأجر باطل نمی‌شود و امام خمینی (ره) می‌فرماید: ظاهر آنست که با مرگ موجر یا مستأجر اجاره اعیان باطل نمی‌شود، اما در اجاره اشخاص وضع فرق می‌کند». مرحوم صاحب عروه می‌گوید:

«اگر کسی خودش را برای عملی اجیر کند، از خدمت گرفته یا غیر آن، با مرگ اجیر محلی برای اجاره باقی نمی‌ماند، چون مورد اجاره شخص می‌باشد. همچنین است، اگر مستأجر بمیرد (مستأجری که عمل متعلق به او بوده است). اما اگر شخص انجام کاری را به عهده بگیرد و آن کار برزومه اش باشد، اجاره با مرگ او باطل نمی‌شود. مثل کارهای کنتراتی و مقاطعه کاری، بلکه از ترکه او خود اجاره یا عوض آن برداشته می‌شود.

به فرض مثال مؤسسه ای عهده دار انجام بنایی می‌شود و شخص تعیین شده بمیرد. همچنین است نسبت

۱- الخلاف، ج ۲، ص ۱۲۱؛ العروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۹۲

۲- تحریرالوسیله، ج ۲، ص ۸۱؛ العروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۹

۳- فقه الامام جعفر الصادق (ع)، ص ۲۶۹؛ عروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۸؛ تحریرالوسیله، ج ۲، ص ۷۹

به کارفرمایی که متعلق عمل نباشد، بلکه کارفرما مالک عمل باشد در قبال شخص اجیر. مثل اینکه کسی را برای خدمت بطور کلی اجیر کرده باشد. بدون اینکه تعیین کرده باشد که خدمت برای خودش است یا دیگری. پس اگر در اینصورت کارفرما بمیرد، حق خدمت و عمل مورد اجاره به وارث منتقل می‌شود و ورثه مالک آن کار می‌شود، ولو اینکه کارفرما خودش مرده باشد»^۱.

۸. غبن و ضرر موجر یا مستأجر

از جمله عواملی که سبب فسخ اجاره می‌شود. غبن و ضرر هر یک از متعاقدين است. در مورد این مطلب فقط صاحب عروه و امام خمینی سخن گفته اند و دیگر علما اشاره ای به صراحت بدان نکرده اند. صاحب عروه می‌فرماید:

« غبن هر یک از موجر و مستأجر را مجاز بر فسخ می‌کند ولی مرحوم دو شرط را برای این مسئله بیان نموده است و آن اینکه اولاً در هنگام عقد موجر یا مستأجر، متوجه غبن نباشند. و ثانیاً سقوط خيار فسخ را شرط نکرده باشد، در غیر این دو صورت غبن هر یک از موجر و مستأجر باعث می‌شود اختیار فسخ یا ابقاء، به مغبون داده شود»^۲.

امام خمینی (ره) در تحریر می‌فرماید: «لَوْ ظَهَرَ الْغُبْنُ الْمَوْجِرُ وَالْمُسْتَأْجِرُ فَلَهُ خِيَارُ الْغُبْنِ إِلَّا إِذَا شَرَطَ سَقُوطَهُ»^۳.

معنی: اگر غبن موجر یا مستأجر آشکار شود برای مغبون خيار فسخ وجود دارد مگر اینکه سقوط خيار فسخ را شرط کرده باشد.

۹. عیب در اجرت

یکی دیگر از موارد فسخ اجاره عیب در اجرت می‌باشد. اگر مستأجر بجای جنس سالم، جنس معیوب پرداخت کند در اینصورت اجیر می‌تواند، اجاره را فسخ نماید.

اگر اجیر خاص خود را به اجاره دیگری درآورد در اینصورت مستأجر اول می‌تواند اجاره را فسخ نماید، چراکه اجیر خاص بدان معنی است که تمام منافع و اوقاتش متعلق به مستأجر اول است و بدون اذن او نمی‌تواند، چنین کاری را انجام دهد.

۱۱. حائض شدن زنی که برای تمیزی مسجد اجیر شده است در موعد مقرر برای تمیزی مسجد. اگر

۱- العروة الوثقی مع تعالیق الامام (ره)، ص ۸۲۰

۲- العروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۷۸

۳- تحریر الوسیله، ج ۲، ص ۵۸۰

زنی اجیر شود که مثلاً برای روزهای اول و دوم ماه شوال بیاید و مسجدی را تمیز کند و قبل از ورود به ماه شوال حائض شود به نحوی که در روزها اول و دوم شوال در حالت حیض باشد و ورودش به مسجد حرام باشد در چنین صورتی اجاره فسخ خواهد شد.

بند چهارم: پایان مدت اجاره

همانگونه که قبلاً ذکر اجاره اشخاص از نظر فقهی جزء عقود معاوضی می‌باشد و یکی از شرایط آن تعیین مدت است. پس هرگاه مدت به پایان برسد هرگونه رابطه حقوقی بین اجیر و مستأجر از بین می‌رود. اما در قانون کار حکم مسئله به صورت دیگری می‌باشد.

ماده ۲۱ قانون کار در مورد خاتمه قرارداد کار می‌گوید:

قرارداد کار به یکی از طرق زیر خاتمه می‌یابد.

الف. فوت کارگر

ب. بازنشستگی

ج. از کارافتادگی کلی کارگر

د. انقضای مدت در قراردادهای کار با مدت موقت و عدم تجدید صریح و ضمنی آن

ه. پایان کار در قراردادهایی که مربوط به کار معین است.

و. استعفای کارگر

طبق ماده ۲۴ قرارداد کار در صورت خاتمه قرارداد کار با کار معین به مدت موقت، کارفرما مکلف است، به کارگری که مطابق قرارداد، یک سال یا بیشتر به کار اشتغال داشته است، برای هر سال سابقه، اعم از متوالی یا متناوب براساس آخرین حقوق، مبلغی معادل یک ماه حقوق به عنوان مزایای پایان کار به وی بپردازد و در ماده ۲۵ یادآور می‌شود که هرگاه قرارداد کار برای مدت موقت یا برای انجام کار معین منعقد شده باشد، هیچ یک از طرفین به تنهایی حق فسخ آن را ندارند، که از نظر حقوق و ماهیت عقد این دو ماده متناقض یکدیگر می‌باشند.

منابع و مآخذ

- ۱- القرآن الکریم.
- ۲- ابن براج، قاضی عبدالعزیز، المذهب، مجموعه ینایع الفقہیہ، مؤسسہ فقہ شیعہ، بیروت، ۱۴۰۱ ق.
- ۳- ابن حمزہ، عماد الدین محمد بن علی طوسی، الوسیلہ، مجموعه ینایع الفقہیہ، مؤسسہ فقہ شیعہ، بیروت، ۱۴۰۱ ق.
- ۴- ابن رشد، بوائۃ المجتہد، بیروت، بی تا
- ۵- ابن قدامہ، ابو محمد عبدالہ بن احمد، المغنی، چاپ دار المنار.
- ۶- ابن منظور، لسان العرب، دارالاحیاء التراث العربی، بیروت، ۱۴۱۷ ق.
- ۷- اردبیلی، احمد، مجمع الفائده و البرهان، جامعہ مدرسین، قم، ۱۳۶۶
- ۸- اصفہانی، شیخ محمد حسین، رسالہ اجارہ، جامعہ مدرسین، قم، ۱۴۱۸ ق.
- ۹- امامی، اسداللہ، مطالعہ تطبیقی نسب در حقوق ایران و فرانسه، تہران، چاپ اول، ۱۳۴۹.
- ۱۰- امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، ج ۱ و ۲، تہران، انتشارات یلدا، ۱۳۷۳.
- ۱۱- انصاری، مرتضی، المکاسب، حاشیہ کلانتر، بیروت، ۱۴۱۰ ق.
- ۱۲- بروجردي عبده، محمد، حقوق مدنی، تہران، انتشارات علمی، ۱۳۲۹.
- ۱۳- بحرانی، یوسف، حدائق الناصره، بی تا
- ۱۴- الجزیری، عبدالرحمن، الفقہ علی المذاهب الاربعہ، چاپ مصر، دار الکتب اہری.
- ۱۵- الجبلی العاملی، زین الدین، الروضہ البہیہ فی شرح اللعۃ الدمشقیہ، قم، مؤسسہ مطبوعاتی اسماعیلیان، چاپ سوم، ۱۳۷۵.
- ۱۶- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط ترمینولوژی حقوق، دانشنامہ حقوقی، طرح اصلاح قانون مدنی.
- ۱۷- همان، دائرہ المعارف حقوق مدنی و تجارت، تہران، انتشارات سپہر. ۱۳۷۲.
- ۱۸- همان، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، تہران: گنج دانش، ۱۳۷۸.
- ۱۹- همان، حقوق تعہدات، قانون مدنی، تہران، گنج دانش، ۱۳۸۱.
- ۲۰- همان، طرح و اصلاحات قانون مدنی، تہران، گنج دانش، ۱۳۸۱.
- ۲۱- الحر العاملی، محمد بن الحسن، وسائل الشیعہ الی تحصیل مسائل الشریعہ، بیروت، داراحیاء التراث العربی، ۱۳۹۰ هـ ق.

- ۲۲- حر عاملی، محمدبن حسن، وسائل الشیعه، بیروت، ۱۴۱۵ ق.
- ۲۳- حرم پناهی، محسن، «تلقیح مصنوعی»، مجله فقه اهل بیت، ش ۹ و ۱۰، سال دوم، ۱۳۷۶.
- ۲۴- حسینی عاملی، سید محمد جواد، مفتاح الکرامه فی شرح قواعد علامه، بیروت، ۱۴۱۶ ق.
- ۲۵- حکیم، سید محسن، مستمسک العروه الوثقی، بیروت، ۱۴۰۱ ق.
- ۲۶- حلی، ابن ادریس، السرائر، مجموعه ینایع الفقهیه، بیروت، ۱۴۱۰ ق.
- ۲۷- حلی، علامه، قواعد الاحکام، مجموعه ینایع الفقهیه، بیروت، ۱۴۱۰ ق.
- ۲۸- همان، تبصره المتعلمین، اسلامیة، تهران، ۱۳۸۸ ق.
- ۲۹- همان، تذکره الفقهاء، تهران، ۱۳۸۸ ق.
- ۳۰- همان، مختلف الشیعه، بیروت، ۱۴۲۰ ق.
- ۳۱- همان، تذکره الاحکام، چاپ سنگی، تهران، بی تا.
- ۳۲- حلی، محقق اول، شرایع الاسلام، بیروت، ۱۴۰۵ ق.
- ۳۳- حلی، یحیی بن سعید، الجامع الشرایع، مجموعه ینایع الفقهیه، بیروت، ۱۴۱۰.
- ۳۴- حنفی، علاء الدین ابوبکر بن مسعود کاشانی، بدائع الضائع فی ترتیب الشرایع، چاپ مصر، ۱۴۱۷.
- ۳۵- حنفی، ابن نجیم، زین الدین، البحر الرائق شرح کلز الدقائق، چاپ مصر، مطبعة الجمالیة، بی تا.
- ۳۶- خوئی، سید ابوالقاسم، مصباح الفقاهه، بیروت، ۱۴۲۰ ق.
- ۳۷- خاوری، محمد رضا، حقوق بانکی، تهران، بی تا
- ۳۸- همان، المستند فی شرح العروه الوثقی، مقرر آیت اله شهید شیخ مرتضی بروجردی، بیروت، ۱۴۲۱ ق.
- ۳۹- راوندی، فقه القرآن، مجموعه ینایع الفقهیه، بی تا.
- ۴۰- رضایت نیا معلم، محمدرضا، «نظریه ها- قوانین و مبانی مشروعیت باروری پزشکی»، فصلنامه رهنمون، تهران، سال اول، دوره جدید، ۱۳۸۲.
- ۴۱- زبیدی، سید محمد مرتضی الحسینی الواسطی، تاج العروس.
- ۴۲- السیوری، جمال الدین مقداد بن عبداله، (فاضل مقداد)، کنز العرفان، مرتضویه، تهران، ۱۳۴۳ ش.
- ۴۳- همان، تنقیح الرائع.
- ۴۴- سپهری، محمدرضا، حقوق بنیادین کار، مؤسسه کار و تأمین اجتماعی، ۱۳۸۱ ش.
- ۴۵- سرخسی، المبسوط، بیروت، ۱۴۱۵ ق.

- ۴۶- سنه‌وری، عبدالرزاق، الوسيط، بیروت، ۱۴۱۲ ق.
- ۴۷- شهید ثانی (زین الدین بن احمد الشامی العاملی)، شرح لمعه، کلانتر، بیروت، ۱۴۰۵
- ۴۸- همان، مسالك الافهام، معارف اسلامیه قم، ۱۴۱۸ ق.
- ۴۹- همان، روضه البهیة، انتشارات دارالعلم، تهران، بی تا.
- ۵۰- شهیدی، مهدی، اصول قراردادها و تعهدات، عصر حقوق، ۱۳۷۹ ش.

