

همایش علمی مطالعات حقوقی، علوم قضایی و پژوهش های اجتماعی

نهاد برگزار کننده همایش: موسسه قانون یار

((با همکاری و حمایت معنوی دانشگاه رهنورد (استان بلخ، کشور افغانستان) - جهاد دانشگاهی استان تهران))

سر دبیر علمی و مسئول برگزاری همایش: دکتر بهنام اسدی شماره مجوز: ۷۸۸۶۴-۱-۱۵۲۱/۳۳۰

تاریخ برگزاری همایش: ۱۳ خرداد ۱۴۰۰ شماره مقاله: ۹۵/۱۷۱ رده بندی کنگره: الف ۹۰۳/۷۸۵۵

تحلیل مبانی انحلال اجاره اشخاص و زوال رابطه حقوقی

حسن حیدری

چکیده

طبق نظر دکتر جعفری لنگرودی 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 می دهد. در اجاره اشخاص کسی که اجاره می کند، مستأجر و کسی که مورد اجاره واقع می شود، اجیر و مال الاجاره، اجرت نامیده می شود. گاه اجاره به دلیل عدم یکی از شرایط اساسی صحت معاملات باطل می شود. 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 مستأجر پولی بابت اجرت پرداخته باشد باید به او برگردانده شود و در مقابل مستأجر 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" می نامند. اما گاه اجاره، با دلالی باطل می شود که هنگام عقد موجود نبوده است. به عنوان مثال، اجیری به علت بیماری، ناتوان از انجام قرارداد می شود، در چنین مواردی اثر بطلان، تنها نسبت به آینده است و در گذشته هیچ اثری ندارد اما در مورد فوق، چون عقد خودبخود منحل می شود 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 می شود.

واژگان کلیدی: اجاره اشخاص، جعاله، اجیر، جعل، بطلان اجاره، شرایط اساسی صحت عقد

بخش اول: کلیات

همانطور که میدانیم در برخی موارد عقد اجاره (از نوع اجاره اشخاص) باطل بوده و عقد منحل می شود. برخی از این موارد در قانون مدنی ذکر شده است و برخی دیگر از این عوامل را باید از متن و فحوای مواد قانونی استنباط نمود. حال به موارد مختلفی که در این راستا در قانون مدنی وجود دارد و نیز پیش بینی شده به ذکر آنها می پردازیم:

- ۱- تلف مورد اجاره: موارد ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مدنی می گوید: هر چند که موضوع اجاره منفعت است، چون منافع به تدریج از عین مستاجر بدست می آید، تلف عین نیز، مورد اجاره را از بین می برد. مرحوم طباطبایی می فرماید: هرگاه شخص اجیر یا دیگری سبب تلف آن می شود، اجاره به حال خود باقی است و مستاجر می تواند طبق قواعد اتلاف و تسبیب به کسیکه باعث ضرر او شده رجوع کند و خسارت بگیرد. 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 نمی شود. یا کارگری را استخدام کرد. تا مثلاً بنایی برای او بسازد ولی مصالحش آماده نباشد، اجاره صحیح است و باید اجرت او را بپردازد. طبق ماده ۴۸۱ قانون مدنی: هر گاه اجیر بواسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل می شود. 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)

بخش دوم: فسخ اجاره اشخاص در فقه و قانون

با بررسی قواعد عمومی قراردادها در می یابیم که اثر فسخ ناظر به آینده است و در گذشته تاثیر نمی کند. اما در عقد اجاره وضعیت فرق می کند، زیرا در عقد اجاره به موجب قانون مدنی تمام منفعت و عوض در زمان وقوع اجاره مورد تملیک قرار می گیرد و همچنین برای استفاده از منافع مورد نظر نیاز به گذشت زمان می باشد. و هر گاه صحبت از فسخ بعثت بروز عیبی به میان آید، اختلاف می شود 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 می سازد؟ لذا باید بین عیوب موجود داشته باشد، فسخ از همان آغاز اجاره را منحل می سازد 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.

بخش 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 می شود. و اگر عین که منفعت در آنست تلف شود و نتواند از آن استفاده کند، می تواند اجاره را فسخ کند، مثل انهدام مسکن. 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 می شود و در صورت تلف شدن بعضی آن مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره را نماید. منظور از تلف عین مستأجره در ماده فوق، تلف آن در اثر بروز حوادث طبیعی مثل: آتش سوزی و..... می باشد.

خیار برای یکی یا هر دوی آنها. در اجاره اعم از اجاره انسان، حیوان یا بعضی از خیاراتی که در بیع جاری است، در اجاره جاری نمی باشد. از جمله خیار مجلس، تأخیر و خیار حیوان، بنابراین، این خیارات شامل اجاره اشخاص نمی شود. بطور کلی می توان گفت: در هر موردی که خیار به دلیل نصوص شرعی و تعبد ثابت شد، فقط همان مورد را شامل می شود، 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 نمی تواند 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 می شود.

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 می تواند اجاره خود یا اموالش را فسخ کند.

۷. مرگ موجر یا مستأجر

در اینکه آیا اجاره با مرگ موجر یا مستأجر باطل می شود، در مورد اجاره در اعیان اختلاف وجود دارد. اما در مورد اجاره اشخاص وضع فرق می کند. محمد جواد مغنیه می فرماید: اجاره

از عقود لازم است و با مرگ یکی از موجر یا مستأجر باطل می شود . مرحوم طباطبایی یزدی می فرماید: بنابر اقوی با مرگ موجر یا مستأجر باطل نمی شود و امام خمینی (ره) می فرماید: ظاهر آنست که با مرگ موجر یا مستأجر اجاره اعیان باطل نمی شود، اما در اجاره اشخاص وضع فرق می کند . مرحوم صاحب عروه می گوید:

اگر کسی خودش را برای عملی اجیر کند، از خدمت گرفته یا غیر آن، با مرگ اجیر محلی برای اجاره باقی نمی ماند، چون مورد اجاره شخص می باشد. همچنین است، اگر مستأجر بمیرد (مستأجری که عمل متعلق به او بوده است.). اما اگر شخص انجام کاری را بعهده بگیرد و آن کار بر ذمه اش باشد، اجاره با مرگ او باطل نمی شود. مثل کارهای کنتراتی و مقاطعه کاری، بلکه از ترکه او خود اجاره یا عوض آن برداشته می شود. به فرض مثال مؤسسه ای عهده دار انجام بنایی می شود و شخص تعیین شده بمیرد. همچنین است نسبت 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 وارثش منتقل می شود و ورثه مالک آن کار می شود، ولو اینکه کارفرما خودش مرده باشد .

۸. غبن و ضرر موجر یا مستأجر

از جمله عواملی که سبب فسخ اجاره می شود. 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 می فرماید:

غبن هر یک از موجر و مستأجر را مجاز بر فسخ می کند 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 غير اين دو صورت غبن هر يك از موجر و مستأجر باعث می شود اختيار فسخ يا ابقاء، به مغبون داده شود .

امام خمینی (ره) در تحرير می فرمایند: لوْظَهَرَ الْغُبْنُ الْمَوْجِرُ وَ الْمُسْتَأْجِرُ فَلَهُ خِيَارُ الْغُبْنِ إِلَّا إِذَا شَرَطَ سَقُوطَهُ.

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 می باشد. اگر مستأجر بجای جنس سالم، جنس معیوب پرداخت کند در اینصورت اجیر می تواند، اجاره را فسخ نماید. اگر اجیر خاص خود را به اجاره دیگری درآورد در اینصورت مستأجر اول می تواند اجاره را فسخ نماید، چراکه اجیر خاص بدان معنی است که تمام منافع و اوقاتش متعلق به مستأجر اول است و بدون اذن او نمی تواند، چنین کاری را انجام دهد.

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

بخش چهارم: پایان مدت اجاره

اجاره اشخاص از نظر فقهی جزء عقود معاوضی می باشد و یکی از شرایط آن تعیین مدت است. پس هرگاه مدت به پایان برسد هرگونه رابطه حقوقی بین اجیر و مستأجر از بین می رود. اما در قانون کار حکم مسئله به صورت دیگری می باشد .

ماده ۲۱ قانون کار در مورد خاتمه قرارداد کار می گوید:

قرارداد کار به یکی از طرق زیر خاتمه می یابد.

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

و 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 پردازد و در ماده ۲۵ یادآور می شود 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 می باشند.

بخش پنجم: ضمان در اجاره اشخاص و قرارداد کار

عین مستأجره که متعلق به مستأجر است و در اجاره اعمال و اشخاص، مستأجر جهت ساختن یا تعمیر یا دوختن و غیره در اختیار اجیر قرار می دهد، در صورت تلف آن آیا اجیر ضامن است یا خیر؟ مرحوم صاحب جمال در هر دو قسم اجاره، (اشیاء و اشخاص) ادعای اجماع نموده است براینکه چون عمل در دست اجیر امانت است در صورت تلف و نقص ضامن نیست، مگر با تعدی و تفریط یا اشتراط ضمان (به نقل از مستمسک العروه، ج ۲، ص ۲۱۰) و البته در متون فقهی هم تقریباً هیچ یک از فقها با این قول مخالفتی نداشتند. مگر مرحوم صاحب شرایع که می فرماید در اشتراط ضمان تردد است. و روایات و نصوص هم که در مورد ضمان اجیر وارد شده در خصوص تعدی و تفریط است اعم از اینکه شرط ضمان شده باشد یا نشده باشد و همینطور در صورتی که اجیر متهم باشد. حال می پردازیم به بررسی عوامل موجب ضمان:

۱. تعدی توسط مستأجر یا اجیر در عین مستأجره که موجب نقص یا تلف عین مستأجره گردد. عن ابی بصیر عن ابی عبدالله (ع) قال: قالَ امیرالمومنین (ع) فی رَجُلٍ کانَ له غَلامٌ فاستأجره منه صائغ او غیره قال: ان کانَ ضیعَ شیئاً او ابقیَ منه فموالیه ضامنون. ابی بصیر از امام صادق روایت می کند که آن حضرت فرمود، علی (ع) در خصوص مردی که غلامی داشت و برای اعمالی غلامش اجاره شد. می فرماید: اگر از این غلام چیزی ضایع شود یا اینکه فرار کند اجاره کننده ضامن است. مرحوم صاحب عروه می فرماید: عینی را که مستأجر در اختیار اجیر قرار می دهد، مثلاً: پارچه را برای خیاطی کردن در اختیارش می گذارد، اگر خیاط با تعدی موجب تلف آن شود و یا نقصی در آن وارد کند ضامن است. شهید ثانی می فرماید: مستأجر ضامن نیست مگر در صورتیکه در عین مستأجره تعدی کند. امام خمینی می فرماید: عین مستأجره امانت است در دست مستأجر امانت است و مستأجره در مدت اجاره ضامن نیست، مگر در صورتی که تعدی کند.

مرحوم مغنیه و علامه حلی نیز بر این قولند .

۲. اهمال و تفریط در عین مستأجره توسط اجیر یا مستأجر که موجب نقص یا تلف عین گردد:

اگر عامل در کاری که برای آن اجیر شده فساد یا جنایت کند، ضامن فساد یا جنایت است و اگر مستأجر نیز چنین کند و عین مستأجره تلف شود ضامن است^۴

۳. عدم تحویل عین به مالک و تلف شدن آن پس از انقضای مدت اجاره:

با انقضای مدت اجاره اگر مستأجر، عین مستأجره را به موجد تحویل ندهد و این کار در صورتی باشد که مالک آن را طلب نموده است و مال در ید مستأجر تلف شود، مستأجر ضامن آن خواهد بود.

۴. مستأجر عین مستأجره را، بدون اذن مالک به دیگری بدهد:

عین مستأجره در دست مستأجر امانت است و اگر بدون اذن مالک آن به دیگری داده شود، خواه به صورت اجاره و یا غیر آن و در این صورت تلف شود در ضامن بودن مستأجر و ضامن نبودنش، شهید اول و شهید ثانی می فرمایند: مستأجر اول ضامن نیست .

اما صاحب شرایع و صاحب جواهر مستأجر اول را ضامن می دانند و علامه حلی می فرماید: و لايجوزُ تسليمه الى غيره الا باذن المالك ولو سلم من غير اذن ضمن .

۵. اگر موجد در عقد اجاره شرط کند که در صورت تلف عین مستأجره، مستأجر ضامن گردد، در اشتراط ضمان بین فقها اختلاف نظر است .

شهید ثانی چنین شرطی را صحیح می داند، اما آن را موجب ضمان مستأجر نمی داند و می فرماید: اگر در ضمن عقد اجاره که مستأجر در صورت افراط و تفریط باز هم ضامن باشد، این

شرط فاسد است. به دلیل آنکه با آنچه در شرع آمده و نیز با مقتضای اجاره مخالفت دارد. مرحوم مغنیه نظرش برخلاف، نظر شهید ثانی می باشد و می فرماید: اگر موجر ضامن بودن مستأجر را با فرض عدم تعدی و تفریط، شرط کند، چنین شرطی صحیح می باشد. صاحب عروه می گوید: العینُ التي المستأجر يبدِ الموجر الذي آجر نفسه لعمل فيها... فلا يُضمن تلفها أو نقصها إلا بالتعدی أو التفریط أو شرطِ ضمانها... .

یعنی در صورت شرط ضمان ولو بدون افراط و تفریط را موجب ضمان مستأجر می داند و نیز می فرماید: اگر سفیه را اجاره دهد و شرط ضمان کند و پس دزدیده شود، مستأجر ضامن است. امام خمینی می فرماید: لو استوجر لحفظ متاع فسرق لم يُضمن الا مع التفسير او اشتراط الضمان ۵. یعنی اگر شخصی برای حفظ متاعی اجیر شود و آن متاع به سرقت رود، ضامن نیست، مگر در صورت تقصیر یا شرط ضمان. لازم به ذکر است که: قانون مدنی ایران در باب اجاره اشخاص ، تنها متعرض مساله ضمان متصدیان حمل و نقل شده است. اما ضمان خدومه و کارگر را متعرض نشده است تنها در مبحث دوم در تعددات امین ماده ۶۱۴ قانون مدنی می گوید: امین ضامن تلف یا نقصان مالی که به او سپرده شده است نمی باشد مگر در صورت تعدی و تفریط و ماده ۶۳۰ قانون مدنی مسأله مورد بحث را از موارد امانت به شمار آورده و می گوید: هر گاه کسی مال غیر را به عنوانی غیر از مستودع متصرف باشد و مقررات این قانون او را نسبت به آن مال امین قرار داده باشد مثل مستودع است. بنابراین مستاجر نسبت به عین مستاجر ه قیم یا ولی نسبت به مال صغیر یا مولی علیه و امثال آنها ضامن نمی باشد مگر در صورت تعدی و تفریط. در اینکه اگر شخص صنعتگر یا هنرمند مال مورد اجاره را در اثر انجام کار مورد اجاره تلف یا عیبی در آن وارد نمود، آیا ضامن است یا خیر؟ مثلاً شخصی پارچه ای را نزد خیاط می برد تا برای او لباس معینی بدوزد ولی خیاط اشتباهاً آن رابه شکل دیگری در می آورد. در این فرض طبق قواعد عمومی باب اتلاف شخص خیاط ضامن است.

چرا که او مال را تلف نموده و طبق ماده ۳۲۸ قانون مدنی هر کس مال دیگری را تلف کند، ضامن است اعم از این که تقصیری از او سر زده باشد یا خیر. روایتی نیز به سند صحیح از امام صادق (ع) بر این دلالت می‌کند امام می‌فرماید: هر کارگری که به او مزد می‌دهی تا عملی را انجام داده و آن را اصلاح نماید پس اگر آن را فاسد نمود ضامن است. این مساله در قانون مدنی ایران گنجانده نشده است. ویرخی از حقوقدانان بر ضمان کارگر و صنعتگر خرده گرفته و گفته‌اند که: اجیر به موجب قرارداد امین محسوب می‌شود و طبق اصول حاکم بر قراردادها، اجیر در صورتی ضامن است که تعدی و تفریط کرده باشد. پس چگونه می‌توان در این فرض مسئولیت مطلق او را توجیه کرد. در جواب باید گفت که: مبنای انتقاد فوق خلط بین باب تلف و اتلاف می‌باشد و برای توضیح فرق بین این دو باید گفت که: تلف فقط در باب غصب به طور مطلق موجب ضمان است و مقصود آن است که اگر شخصی بدون مجوز، مال کسی را در دست داشته باشد و بعداً توسط حوادث قهریه از قبیل زلزله آن مال تلف شود یا خود به اختیار، آن مال را تلف کند پس شخص غاصب مطلقاً و در هر دو صورت ضامن است اما اگر بین صاحب مال و آن کس که مال نزد او تلف شده عقد امانت برقرار شود مثل اجاره یا وکالت یا امانت در این صورت اگر مال به واسطه حوادث قهریه تلف شود شخص امین ضامن نیست، زیرا حکم به ضمان مال در صورت تلف قهری مخصوص به باب غصب است و بنا به گفته بعضی از فقها قاعده علی‌البدل ما اخذت حتی تودی اختصاص دارد به باب غصب و شامل باب امانت نمی‌شود.

بخش ششم: تعهدهای اجیر در اجرای مورد تعهد

اجیر باید کاری را که به موجب قرارداد به عهده گرفته است انجام دهد. برای تشخیص این که تعهد چگونه باید انجام شود، باید طبیعت آن مورد توجه قرار گیرد. در مواردی که این تعهد ناظر به نتیجه حاصل از کار است، کافی نیست که اجیر ثابت کند تلاش لازم را برای به دست

آوردن نتیجه کرده است؛ باید آن نتیجه را به دست آورد تا مستحق گرفتن اجرت باشد. برای مثال، اگر ساختن بنایی به مقاطعه داده شود، تعهد مقاطعه کار زمانی انجام شده است که بنا ساخته شود و معمار آن را آماده تسلیم به صاحب کار کند. بر عکس، در جایی که مفاد تعهد در پاره ای از کوشش ها خلاصه شود، به دست آوردن نتیجه غایی کار ضرورت ندارد. چنانکه اگر پزشکی برای درمان بیماری اجیر شود، بهبود بیمار شرط اجرای تعهد نیست و باید ثابت شود که پزشک تمام عرف پزشکی لازمه درمان بوده است انجام داده و کوتاهی نکرده است. موضوع تعهد باید بر طبق شرایط قرارداد و رسوم و قواعد شغلی و اوصاف کارهایی که آن گروه از مقاطعه کاران به طور معمول انجام می دهند اجرا شود. پس اگر کاری که انجام یافته وضعی پست تر از معمول داشت باشد و مقاطعه کار چنانکه باید به وظایف خود عمل نکند، تعهد اجرا نشده است: یعنی کار ناقص یا معیوب در حکم انجام ندادن تعهد است.

بند اول: تسلیم موضوع کار

اجیر باید کالایی را که به سفارش مستأجر ساخته یا تعمیر و اصلاح کرده است در مدت مقرر به او رد کند. این تعهد ناظر به نتیجه است و اجیر باید علت خارجی را که مانع کار او شده است، ثابت کند تا از مسئولیت مبرا شود. درباره امکان مطالبه کالایی که تهیه شده است باید بین حالتی که مصالح آن را خود اجیر فراهم آورده است با مواردی که مواد کار را مستأجر به او داده تفاوت گذارد. در مورد دوم همینکه مقاطعه کار به تعهد عمل کرد، کالایی که ساخته یا تعمیر شده به مستأجر تعلق می یابد و او می تواند تسلیم عین مال خود را از اجیر بخواهد. ولی در جایی که مصالح را اجیر تهیه می کند. این پرسش به میان می آید که ملکیت در چه زمان به مستأجر انتقال می یابد، تا او بتواند کالای متعلق به خود را از دادگاه بخواهد.

بند دوم: حفظ کالا تا زمان تحویل به مستأجر

اجیر نیز مانند هر امین دیگر وظیفه دارد که از کالای متعلق به مستأجر نگهداری کند و در این راه مرتکب تعدی و تفریط نشود، ولی تعهد او در این باره ناظر به نتیجه حفظ کالا نیست؛ ملزم است در این راه چنانکه عرف و قرارداد ایجاب می کند، رفتار و از کالای مورد امانت مواظبت کند. اجیر به اذن مالک کالا را در تصرف دارد، بنابراین تنها در صورتی ضامن تلف آن است که در حفظ مال تقصیر کرده باشد. اثبات این تقصیر با مستأجر است. و از امین درباره رعایت احکام امانت دلیل خواسته نمی شود. با وجود این در پاره ای موارد که در عرف تجارتی تعهد امین در حفاظت از مال تعهد به نتیجه دانسته می شود، مانند تعهد متصدیان حمل و نقل در قانون تجارت، اجیر باید درباره انجام مواظبت های لازم و دخالت حادثه خارجی دلیل بدهد. ولی جایی که صنعتگر یا هنرمند یا باربر هنگام اجرای تعهد خود مالی را که مستأجر به او سپرده است، تلف می کند، بعضی گفته اند اجیر ضامن تلف است، هر چند که مرتکب تعدی و تفریط نشده باشد. زیرا در چنین حالتی مستأجر هیچگونه دخالتی در چگونگی اجرای تعهد اجیر ندارد. همه چیز به کاردانی و احتیاط او بستگی دارد و اگر کالای متعلق به مستأجر را تلف کند، بر طبق قانون ضامن است؛ ماده ۳۲۸ قانون مدنی. اجیر و مستأجر در درجه نخست تابع قرارداد اجاره هستند و به همین لحاظ نیز همه پذیرفته اند که اجیر می تواند از مسئولیت ناشی از تلف مال تبری جوید. به موجب این قرارداد امین مالک شده و به دستور و گاه راهنمایی او در کالای موضوع عقد تصرف می کند. امین نیز بر طبق اصول حاکم بر قراردادها در صورتی ضامن است که تعدی و تفریط کرده باشد. پس چگونه می توان در این فرض مسئولیت مطلق او را توجیه کرد. عقدی را که به او صفت امین داده است نادیده گرفت و با او چنان رفتار کرد که به حکم قانون با غاصبان می کنند. (از فقهای امامیه صاحب کشف اللثام، عدم ضمان باربر را در صورتی که

تقصیر نداشته باشد، موافق قاعده می داند. دعوی جبران خسارت زمانی به نتیجه می رسد که در آن شرایط زیر جمع شده باشد:

۱. با گذشت موعد انجام تعهد کارگر آن را انجام نداده باشد قراردادهای کار با مدت معین و قراردادهای کار غیر موقت: در اینگونه موارد از آن جا که موضوع قرارداد کار، کار و نیروی کار کارگر به طور کلی است اغلب موعدی در قرارداد برای انجام کار در نظر گرفته نمی شود. در این صورت (عدم تعیین موعد) فرض این است که کارگر باید فوراً تعهد خود را انجام دهد. به طور مثال چنانچه کارگر برای حسابداری یک واحد استخدام شده باشد، از تاریخی که برای شروع به کار در قرارداد تعیین شده، می باید بلافاصله در کارگاه حاضر و مشغول کار شود.
۲. قراردادهای کار معین.

در اینگونه قراردادها دو حالت متصور است:

- ۱-۲. موعد در قرارداد معین شده باشد و در اغلب موارد در قرارداد موعد انجام تعهد معین است. بدین ترتیب که طرفین مدتی را مقرر می نمایند که در خلال آن کارگر بتواند تعهد خود را اجرا کند. مثلاً: کاری متعهد می شود ساختمانی را در مدت پنج ماه نقاشی رنگ و تحویل کارفرما دهد. در این حالت کارگر مکلف است در مدت تعیین شده کار را انجام دهد و کارفرما چنانچه بخواهد ادعای خسارت نماید می باید ثابت کند که در موعد مقرر انجام کار را از کارگر مطالبه کرده است. در مواردی که در قرارداد موعد تعیین می شود، ممکن است دو حالت پیش بیاید:
- الف. در برخی موارد موعدی که طرفین برای انجام تعهد معین می کنند، جنبه فرعی دارد، یعنی انقضای آن موجب از بین رفتن اصل تعهد نمی شود و تنها به کارفرما حق می دهد، زیان ناشی از تأخیر را از کارگر مطالبه کند. در مثال فوق سپری شدن موعد، کارگر را از تعهد بری نمی

کند و کارفرما نه تنها می تواند، الزام او را به انجام نقاشی ساختمان بخواهد، بلکه حق دارد زیانهای ناشی از تأخیر را نیز مطالبه نماید .

ب. گاه اتفاق می افتد که موعد در نظر طرفین آنچنان اهمیت دارد که می توان گفت ایفا به عهدی که خارج از آن انجام شود، مورد قصد طرفین نبوده است. در اینگونه موارد موضوع قرارداد انجام کار در موعد معین است. فی المثل: چنانچه موضوع قرارداد این باشد که حسابرسی، نتیجه حسابرسی یک شرکت را تا زمان مشخصی به کارفرما اعلام کند تا وی بتواند آنرا به مجمع عمومی شرکت ارائه نماید با گذشتن موعد مقرر انجام کار منتفی بوده و انجام حسابرسی بی فایده خواهد بود و کارفرما فقط می تواند ف خسارت ناشی از عدم انجام تعهد را طلب نماید.

۲-۲. موعد در قرارداد معین نشده باشد.

در برخی موارد ممکن است برای انجام کار موضوع قرارداد موعدی مشخص نشده باشد. در مثال فوق ممکن است برای نقاشی ساختمان مورد نظر موعدی تعیین نشده باشد. از این حیث کارگر باید فوراً به تعهد خود عمل کند، مگر اینکه طبیعت کار اقتضای گذشتن مدتی را داشته باشد، چنانچه که در مثال گفته شده نقاشی ساختمان مورد نظر بطور طبیعی گذشت مدتی را اقتضاء دارد. در صورتیکه ضرری وارد شده باشد برای مطالبه خسارت ناشی از عدم اجرای تعهد و یا تأخیر در آن کارفرما باید، تست کند که در اثر تأخیر و یا عدم انجام ضرری به او وارد شده است. چنانکه ماده ۵۲۰ قانون آئین دادرسی، دادگاههای عمومی و انقلاب در این باره می گوید: خواهان باید ثابت نماید که (زیانی به او وارد شده و) زیان وارده

با وجود این چنانچه طرفین قرارداد در ضمن آن نتیجه تخلف را پیش بینی کنند، یعنی مثلاً: کارگر متعهد شود که در صورت تأخیر و عدم انجام تعهد مبلغی به عنوان خسارت به کارفرما بپردازد این توافق محترم است و کارگر باید مبلغی را که معین شده است به کارفرما پرداخت نماید، (

قسمت اخیر ماده ۵۱۵ قانون آئین دادرسی (هر چند که در نتیجه اجرای نشدن تعهد، خسارتی به او وارد نشده باشد. در صورتیکه بین عدم انجام و یا تأخیر در انجام تعهد و ضرر وارده رابطه سببیت باشد .

طبق ماده ۵۲۰ قانون آئین دادرسی:

....در خصوص مطالبه خسارت وارده، خواهان باید این جهت را ثابت نماید که زیان وارد بلاواسطه ناشی از عدم انجام تعهد یا تأخیر آن و یا عدم تسلیم خواسته بوده است در غیر اینصورت دادگاه دعوای مطالبه خسارات را رد خواهد کرد. مفاد این ماده لزوم رابطه سببیت بین ورود ضرر و عدم انجام تعهد را بیان می کند، چون ورود ضرر ممکن است ناشی از عمل گوناگون باشد، قانونگذار خواسته است، حکم به جبران خسارت را مخصوص موردی کند که تقصیر ممتنع از ایفای علت اساسی ضرر باشد. یعنی باید مسلم گردد که ورود ضرر بطور مستقیم ناشی از پیمان شکنی کارگر یا کارفرمای ممتنع بوده است .

بند سوم: شرایط معاف شدن کارگر از جبران خسارت ناشی از عدم انجام تعهد و یا تأخیر در آن در دعوی خسارت

چنانچه متعهدي که شکایت بر علیه او مطرح است بتواند وجود شرایط زیر را اثبات نماید از دادن خسارت معاف خواهد بود:

۱. علت انجام نشدن تعهد امری خارجی بوده که نمی توان به او مربوط کرد .

به موجب ماده ۲۲۷ قانون مدنی، متخلف از انجام تعهد وقتی محکوم به تعدیه خسارت می شود که نتواند ثابت نماید که عدم انجام به واسطه علت خارجی بوده است که نمی توان به او مربوط نمود. به این ترتیب چنانچه کارگر تعهد موضوع قرارداد در موعد مقرر انجام نداده و یا با تأخیر

انجام داده باشد و بتواند ثابت کند که فی المثل علت عدم انجام تعهد در نقاشی ساختمان موردنظر کارفرما این بوده است که ساختمان به دلیل وقوع زلزله تخریب شده بوده است و امکان نقاشی برای وی موجود نبوده است، مکلف به تأدیه خسارت نیز خواهد بود.

۲. دفع حادثه ای که مانع از انجام تعهد شده از قدرت او خارج بوده است. خارجی بودن علت به تنهایی متعهد را بری نمی سازد. شخصی که مایل است به تعهد خود وفا کند باید با موانع خارجی مبارزه کند و در صورتی از پرداخت خسارت معاف خواهد شد که در رفع آنها ناتوان باشد. به هر حال معاف شدن وی در صورتی است که به هیچ وسیله ای نتواند مانع انجام تعهد را از بین ببرد و گرنه مشکل بودن دفع مانع و گرانی هزینه آن به هر اندازه که باشد التزام وی را از بین نمی برد.

۳. عدم امکان پیش بینی حادثه: حادثه ای که مانع انجام تعهد شده است بلید برای متعهد قابل پیش بینی نباشد، زیرا اگر وی اجرای تعهد را با توجه به تمام خطرهای احتمالی آن بعهده بگیرد دیگر نمی تواند به بهانه پیشامدی که از ابتدا نیز وقوع آن را پیش بینی می کرده است از جبران زیانهای طرف قرارداد (کارفرما) خودداری کند.

منابع و مأخذ

- 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، بویۃ المجتہد، بیروت، بی تا
- ۵- ابن قدامہ، ابو محمد عبدالہ بن احمد، المغنی، چاپ دار المنار.
- ۶- ابن منظور، لسان العرب، دار الاحیاء التراث العربی، بیروت، ۱۴۱۷ ق.
- ۷- اردبیلی، احمد، مجمع الفائدہ و البرہان، 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 کلاتر، بیروت، ۱۴۱۰ ق.
- ۱۲- بروجردی عبدہ، محمد، حقوق مدنی، تہران، انتشارات علمی، ۱۳۲۹.
- ۱۳- بحرانی، یوسف، حدائق الناصرہ، بی تا

- ۱۴- الجزیری، عبدالرحمن، الفقه علی المذاهب الاربعه، چاپ مصر، دار الكتاب اهری.
- ۱۵- الجبلی العاملی، زین الدین، الروضه البهیة فی شرح اللمعه الدمشقیه، قم، مؤسسه مطبوعاتی اسماعیلیان، چاپ سوم، ۱۳۷۵.
- ۱۶- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط ترمینالوژی حقوق، دانشنامه حقوقی، طرح اصلاح قانون مدنی.
- ۱۷- همان، دائره المعارف حقوق مدنی و تجارت، تهران، انتشارات سپهر. ۱۳۷۲.
- ۱۸- همان، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، تهران: گنج دانش، ۱۳۷۸.
- ۱۹- همان، حقوق تعهدات، قانون مدنی، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۱.
- ۲۰- همان، طرح و اصلاحات قانون مدنی، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۱.
- ۲۱- الحر العاملی، محمد بن الحسن، وسائل الشیعه الی تحصیل مسائل الشریعه، بیروت، داراحیاء التراث العربی، ۱۳۹۰ ه. ق.
- ۲۲- حر عاملی، محمد بن 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.
- ۲۵- حکیم، سید محسن، مستمسک العروه الوثقی، بیروت، ۱۴۰۱ ق.
- ۲۶- حلی، ابن ادریس، السرائر، مجموعه ینابیع الفقهیّه، بیروت، ۱۴۱۰ ق.
- ۲۷- حلی، علامه، قواعد الاحکام، مجموعه ینابیع الفقهیّه، بیروت، ۱۴۱۰ ق.



دانشگاه جهاد

Academia.edu
California-San Francisco

TBPN.com
Sponsored And Indexed

CiteFactor

مجله های ایران
Symposia

REF.IR

Directory of Research Journals Indexing
DRJI

Sponsored and Indexed by
CIVILICA
We Respect the Science

CONF PAPER

ESJI
www.ESJindex.org

WORLD OF JOURNALS
بهامایش

Bahamayah.com
پایگاه اطلاع رسانی
بهامایش های کشور

sciencealert

easyPapers
Scientific Research Services

INDEX COPERNICUS
INTERNATIONAL

کنفرانس یاب
www.conferenceyab.ir

جهت تقویت رزومه

SID

داوطلبان آزمون دکتری

اساتید دانشگاه، قضات، وکلا

دیرخانه: تهران، میدان انقلاب،
خیابان آردیبهشت، پلاک ۱۹۲
واحد پذیرش مقالات:

۵۲۶ و ۶۶۹۷۹۵۱۹-۰۲۱

واحد صدور گواهی نامه:
۸۴ و ۴۴۴۴۱۷۶۴-۰۲۱

مشاور و راهنمای ارسال مقالات:
۰۹۱۶۷۴۸۶۲۵-۰۹۱۰۰۶۳۶۰۰۲

www.Ghanonyar.ir www.Olomensani.ir

موسسه قانون پار

با همکاری مراکز علمی و دانشگاه های داخلی و خارج از کشور همچون
مرکز اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی و نمایه مقالات در سایت sid.ir
(دانشگاه بین المللی رهنورد/بلخ/افغانستان)
(موسسه بین المللی icsi world of journals/ورشو/لهستان)
(انجمن علمی بین المللی citefactor/فینیکس/آریزونا)
برگزار می کند:



همایش ملی مطالعات حقوقی، علوم قضایی پژوهش های اجتماعی

محورهاک همایش:

- * مقالات در گرایش های حقوق خصوصی، حقوق جزا
حقوق عمومی، حقوق بین الملل، حقوق قضایی، فقهی و ...
- * مقالات در گرایش های علوم ثبتی و علوم اقتصادی و بانکی
- * مقالات در گرایش ها و موضوعات علوم اجتماعی و علوم تربیتی

روش های ارسال مقالات به همایش:

- * ارسال فایل Word مقاله (به همراه شماره تماس) به ایمیل Phdsara@yahoo.com
- * ارسال فایل Word مقاله به واتس آپ یا تگرام شماره ۰۹۱۰۰۶۳۶۰۰۲



به ده مقاله برتر و برگزیده همایش، ده تقدیمی به همراه تقدیرنامه مخصوص اعطا می گردد.
به مقالات ارسالی و پذیرفته شده پژوهشگران، گواهی نامه معتبر اعطا می گردد.
تمامی مقالات همایش در پایگاه ها و سایت های ملی و بین المللی نمایه و درج می گردد.
داووری مقالات حداکثر سه روز می باشد و گواهی نامه در کمتر از یک هفته صادر می شود.