

تحلیل ماده ۵ و ۵۱۵ قانون مدنی (اجاره بدون مدت)

33

فقه حقوق

محمد جواد ارسطا*

چکیده

از شرایط اساسی صحت عقد اجاره، تعیین مدت یا تعداد دفعات انجام فعل است، اما گاهی مدت یا تعداد عمل مورد اجاره به صورت قطعی تعیین نمی‌شود، بلکه طرفین قرارداد میزان اجرت را در برابر واحد زمانی یا دفعه انجام فعل قرار می‌دهند. فقها و حقوق‌دانان پیرامون صحت و بطلان چنین اجاره‌ای اختلاف نظر دارند.

ماده ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی دیدگاه خاصی را پذیرفته است که بر اساس آن اجاره در اولین واحد زمانی یا اولین دفعه صحیح بوده و در بقیه مدت یا دفعات موجر یا اجیر به موجب مراضات مستحق اجرت به میزان بیان شده در عقد خواهند بود.

نوشته حاضر تلاش می‌کند دیدگاه‌های مختلف در این موضوع را بررسی کرده و نهادهای حقوقی را که امکان جایگزینی با قرارداد مورد اشاره را دارد، تحلیل نماید.

واژگان کلیدی: اجاره - جعاله - اباحه معوضه

موضوع این مقاله «بررسی فقهی حقوقی اجاره» است که مدت قطعی اجاره یا تعداد دفعات

تحلیل ماده ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی (اجاره بدون مدت)

* استادیار دانشگاه باقرالعلوم (ع).

قطعی انجام عمل در آن معین نگردیده است بلکه میزان اجرت در برابر واحدهای زمانی یا دفعه کار تعیین شده است. این بررسی در چند مرحله صورت می‌گیرد:

۱- ابتدا جایگاه بحث تبیین می‌شود، به این معنا که در میان مباحث مربوط به عقد اجاره، این بحث در کجا قرار می‌گیرد و چه نسبتی با دیگر مباحث دارد. اجمال سخن در این مرحله آن است که در هر معامله‌ای، مورد معامله باید معلوم باشد، از این رو منفعتی نیز که مورد عقد اجاره قرار می‌گیرد باید چنین باشد. بنابراین «اجاره بدون قید مدت» در ضمن مباحثی واقع می‌شود که از معلوم بودن اجاره سخن می‌

۲- در مرحله دوم درباره چگونگی معلوم کردن مورد اجاره بحث می‌شود. اجمال سخن در این مرحله آن است که یکی از راه‌های معلوم کردن مورد اجاره، تعیین مدت اجاره است.

۳- در مرحله سوم این مسئله مورد بحث قرار می‌گیرد که اگر در اجاره‌ای مدت مشخص نشده باشد آیا می‌توان آن را یک اجاره صحیح دانست یا این که باید آن را قرارداد یا رابطه حقوقی دیگری به حساب آورد.

در این مرحله حالت‌های مختلف عدم تعیین مدت اجاره و همچنین مواد ۵۱۵ قانون مدنی به دقت مورد بحث قرار خواهد گرفت. اجمال سخن آن است که عدم تعیین مدت در اجاره موجب بطلان آن می‌شود اما اگر طرفین بر بقای حالت پیشینراضات نمایند می‌توان آن را از طریق اباحه معوضه تصحیح نمود. در پایان، این موضوع مورد بحث قرار خواهد گرفت که در موارد عدم تعیین آیا می‌توان جایگزینی برای عقد اجاره ارایه نمود یا خیر. در این قسمت اباحه معوضه و جعله به عنوان دوجایگزین برای عقد اجاره معرفی می‌

۱- جایگاه بحث

قانون مدنی ایران در ماده ۱۹۰ به بیان شرایط اساسی صحت معامله پرداخته و مقرر داشته است:

«برای صحت هر معامله، شرایط ذیل اساسی است:

۱- قصد طرفین و رضای آن

۲- اهلیت طرفین؛

۳- موضوع معین که مورد معامله باشد؛

۴- مشروعیت جهت معامله.»

پس در ذیل مبحث سوم که به توضیح و تفصیل سومین شرط اساسی صحت معامله اختصاص یافته، آورده است:

«مورد معامله باید مبهم نباشد، مگر در موارد خاصه که علم اجمالی به آن کافی است»؛ (ماده ۲ق.م).

«مورد معامله در صورتی معلوم است که مقدار و جنس و وصف آن معین باشد»؛ (ماده ۱ق.م) و

ماده ۴۷۲ق.م در مورد عقد اجاره به صراحت اعلام می‌دارد که:

«عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مرذء باطل است».

از آنجا که موضوع اصلی عقد اجاره، منفعت است و معین بودن عین مستأجره نیز به خاطر آن

است که منفعت معین باشد، از این رو علاوه بر عین مستأجره، مقدار منفعت نیز نباید مبهم باقی

بماند؛ (کاتوزیان، :) .

۲- ادله لزوم معلوم بودن عوضین

بعضی از حقوق‌دانان برای اثبات لزوم معلوم بودن عوضین و از جمله لزوم معلومیت منفعت

در عقد اجاره به ادله نهی از غرر تمسک کرده‌اند؛ به این بیان که در صورت معلوم نبودن عوضین،

عقد غرری خواهد بود و عقد غرری نیز باطل است؛ (امامی، ۱۳: ۱۲). اما در کتاب‌های فقهی

علاوه بر این دلیل به ادله دیگری نیز استناد شده است که در ذیل مورد بحث قرار می‌گیرد:

الف. وضوح عرفی

بعضی از فقها، لزوم معلوم بودن عوضین را نزد عرف واضح دانسته و تصریح کرده‌اند مردم

نسبت به حفظ اموال خود همچون حفاظت از جان خود اهتمام می‌ورزند و به این دلیل هیچ‌گاه بر

شئ مجهول نمی‌کنند؛ (سبزواری، :) .

نکته قابل بحث در این استدلال آن است که صرف وضوح عرفی یک مطلب را نمی‌توان دلیل

مشروعیت آن دانست، زیرا بین این دو، ملازمه‌ای وجود ندارد و چنین نیست که هر جا مطلبی در

نزد عرف واضح بوده، شارع آن را پذیرفته باشد. بنابراین باید این دلیل را در یک قالب و شکل

فنی رایج داد.

به نظر می‌رسد مقصود از استدلال بالا این است که معامله بر مجهول، عقلایی نیست، از این

رو مشمول ادله تفیذ معاملات همچون «اوقوا بالعقود» نمی‌گردد؛ زیرا این ادله فقط معاملات

عقلایی را در برمی‌گیرد.

بر اساس این بیان، در صورتی که عوضین یا یکی از آنها مجهول باشد معامله از اصل باطل خواهد بود و تخصصاً تحت شمول معاملات صحیح و نافذ قرار نمی‌گیرد.

نقد و بررسی: این دلیل از سوی بعضی فقها مورد ایراد قرار گرفته است؛ به این بیان که خریدمندان در موارد بسیاری اقدام به معامله بر شیئی مجهول می‌کنند و مثلاً یکی از دو شیئی را می‌فروشند یا اجاره می‌دهند در حالی که خصوصیات شیئی مورد نظر برای آنها به دقت معلوم نیست؛ بنابراین معامله بر مجهول را نمی‌توان به طور مطلق غیر عقلایی دانست؛ (قدیری، :).

به نظر می‌رسد این اشکال وارد نیست، زیرا اولاً؛ در روش‌های عقلایی آن است روش‌هایی است که مبتنی بر تسامح و سهل‌انگاری نباشد بلکه بر پایه دقت استوار باشد. به عبارت دیگر، دقت‌های عقلایی معتبر است نه سهل‌انگاری‌های عقلا؛ (خمینی، ۱۳۸۵: ۲۲۹). بنابراین اگر چه ممکن است عقلا گاهی در انجام برخی معاملات سهل‌انگاری کنند و مورد معامله برای آنها تا اندازه‌ای مجهول باشد ولی خود آن می‌دانند که این کارشان ناشی از سهل‌انگاری و یا اعتماد به سخن طرف مقابل به خاطر دوستی و همسایگی و نظایر آن است و به همین دلیل هنگامی که این جهات در بین نباشد، در انجام معامله و علم به مورد معامله پیش‌تر دقت می‌کنند. البته باید توجه داشت که در همه موارد دقت‌های عرفی عقلایی ملاک است نه دقت‌های عقلی.

ثانیاً؛ عقلا اگر چه در همه موارد معلوم بودن مورد، معامله را لازم می‌دانند ولی در بعضی موارد علم اجمالی را کافی می‌شمارند، چنان که ماده ۲۱۶ قانون مدنی نیز به این مطلب تصریح کرده است. این موارد را نباید دلیل بر عدم اعتبار معلوم بودن عوضین دانست بلکه استثنایی بر نحوه معلومیت عوضین است؛ به این معنا که در بیش‌تر موارد، علم تفصیلی بر عوضین لازم است و در برخی موارد استثنایی، علم اجمالی نیز کافی است.

ب. قاعده نفی غرر

چنان که اشاره شد، تنها دلیلی که در لزوم معلوم بودن عوضین مورد استناد حقوق‌دانان قرار گرفته است، قاعده نفی غرر می‌باشد. ظاهراً عقلایی بودن این قاعده و کثرت کاربرد آن در ابواب مختلف حقوق قراردادها و معروف بودن آن در دیگر نظام‌های حقوقی موجب توجه فراوان

حقوق دانان به این قاعده شده است.

از آنجا که این قاعده برگرفته از متن روایت است، نخست باید سند آن را مورد بررسی قرار داد:

دو روایت به این مضمون از پیامبر اکرم (ص) نقل شده است که در یکی بیع غرری مورد نهی قرار گرفته: «نهی النبی عن بیع الغرر» و در دیگری مطلق غرر مورد نهی واقع شده است: «انه صلی الله علیه و آله و سلم نهی عن الغرر».

با توجه به این که روایت دوم مطلق است و اختصاصی به بیع ندارد، استناد به آن در بحث حاضر (که ادله لزوم معلومیت عوضین به طور کلی و از آن جمله در باب اجاره مورد نظر است) شد، اما مشکل این جا است که برخی از فقها ادعا کرده اند این روایت را فقط مرحوم صدوق نقل کرده است و در هیچ یک از کتاب های روایی شیعه و اهل سنت دیده نشده است، بنابراین، احتمال استناد مشهور فقها به این روایت، صحیح نبوده و موجب جبران ضعف سند آن می گردد؛ (خویی، :).

نقد و بررسی: این اشکال وارد به نظر نمی رسد، زیرا علاوه بر مرحوم صدوق بعضی دیگر از فقهای بزرگ امامیه هم چون مرحوم شیخ طوسی در مسئله ۱ کتاب ضمان (شیخ طوسی، : ۳۱۹) و مسئله ۵ و ۶ کتاب شرکت از کتاب الخلاف (همان: ۳) و مرحوم ابن زهره در کتاب غنیه النزوع (، ۱۴۱۷:۲۶۳) و مرحوم سید کاظم یزدی در حاشیه بر مکاسب شیخ انصاری (یزدی، ۱۳۶: ۱۱۶) نیز این حدیث را نقل کرده اند. بنابراین اولاً: این روایت را نباید از متفردات شیخ صدوق دانست و ثانیاً: با توجه به تصریح بعضی از فقهای بزرگ ا چون مرحوم شیخ طوسی مبنی بر این که این مرسله روایت می باشد، احتمال استناد مشهور فقها به آن را نباید منتفی دانست.

نتیجه آن که: اگر استناد مشهور فقها به این روایت ثابت شود - چنان که ثابت نیز هست و با مراجعه به کتاب های مختلف فقهی می توان به صحت این استناد، اطمینان حاصل نمود - در پذیرش سند این روایت مشکلی باقی نخواهد ماند، زیرا استناد مشهور فقها موجب جبران ضعف می باشد؛ (شیرازی، :).

روایت دیگری که مشتمل بر لفظ غرر است اختصاص به بیع دارد: «نهی النبی (ص) عن بیع الغرر». این روایت را مرحوم صاحب و مایل الشیعه در باب ۴ از ابواب آداب التجارة با ذکر سند

نقل کرده است. البته سند مزبور ضعیف است ولی استناد مشهور فقها به آن، ضعف سند را جبران می‌کند؛ (قدیری، :) .

نکته مهم در مورد استدلال به این روایت، اختصاص آن به باب بیع می‌گردد و در ابواب دیگر معاملات نتوان به آن استدلال نمود.

برای حل این مشکل می‌توان به الغای خصوصیت قطعی تمسک نمود؛ به این بیان که ذکر بیع در روایت به دلیل خصوصیت آن نبوده تا در نتیجه روایت شامل دیگر معاملات نشود بلکه به دلیل اهمیت بیع بوده است، به گونه‌ای که در میان معاملات، شناخته شده‌تر و مهم‌تر از اقسام دیگر است. علاوه بر این، عقلایی بودن قاعده نفی غرر و عدم اختصاص این قاعده در نزد عقلا به بیع، تأیید کننده الغای خصوصیت مورد اشاره می‌باشد؛ (سیزواری، :) .

به این ترتیب استناد به هر دو روایت نهی از غرر، از نظر سندی صحیح است و از نظر دلالت نیز مشکلی ندارد؛ زیرا نهی از غرر در دو روایت مزبور ارشاد به فساد معامله غرری می‌باشد و در نتیجه بر بطلان چنین معامله‌ای دلالت می‌کند؛ (قدیری، :) .

نکته‌ای که در مورد استدلال به این دو روایت قابل توجه است این است که نتیجه استناد به آنها، خروج تخصیصی معاملات غرری از ادله تنفیذ معاملات می‌باشد؛ به این معنا که ادعای معاملات هم‌چون «اوفوا بالعقود» شامل معاملات غرری می‌گردد ولی روایات مورد اشاره، ادله مزبور را تخصیص زده و معاملات غرری را از تحت شمول آنها خارج می‌کند، در حالی که نه استدلال به دلیل اول (وضوح عرفی) خروج تخصیصی معاملات غرری از شمول ادعای معاملات بود.

ج. روایات مربوط به بیع مکیل یا موزون

روایات متعددی در خصوص بیع مکیل یا موزون وارد شده که مضمون همه آن بطلان معامله‌ای است که مورد معامله مجهول می‌باشد، مانند روایت حماد از امام صادق(ع) که فرمود:

«یکره ان یشتري الثوب بدینار غیر درهم لانه لا یدری کم الدینار من الدرهم» () .

ظاهر این روایات اگر چه مخصوص بیع می‌باشد ولی با توجه به تعلیلی که در برخی از آن به یک امر ارتکازی عقلایی دیده می‌شود می‌توان الغای خصوصیت نمود، چنان که مثلاً در روایت

بالا، امام صادق(ع) خریدن یک لباس به قیمت یک دینار منهای یک درهم را صحیح نمی‌داند و در تعلیل آن به این نکته ارتکازی عقلایی استدلال می‌فرماید که معلوم نیست دینار چند برابر درهم است، بنابراین مورد معامله مجهول می‌باشد. نتیجه آن که جهل به مورد معامله در هر معامله‌ی موجب فساد آن است و اختصاصی به بیع ندارد.

د. اجماع

در کنار ادله‌ای که از آن‌ها نام برده شد، برای اثبات لزوم معلوم بودن عوضین در معاملات، به اجماع نیز استناد شده است. اما با توجه به ادله پیشین، استناد به اجماع تنها در حدّ یک مؤید ارزش خواهد داشت نه در حدّ یک دلیل؛ زیرا چنین اجماعی یا مدرکی است و یا حداقل محتمل‌المدرک است؛ یعنی احتمال دارد که اجماع کنندگان بر اساس استناد به ادله گذشته ادعای اجماع کرده باشند، در نتیجه چنین اجماعی کاشف از رأی معصوم نبوده و حجیت نخواهد داشت؛ (قدیری، :).

ادله‌ای که تا این‌جا به آن‌ها اشاره شد بر لزوم معلوم بودن عوضین در هر معامله‌ای و از جمله در عقد اجاره دلالت می‌کنند، اما برای اثبات این مطلب در مورد عقد اجاره علاوه بر دلایل پیشین به دلیل دیگری نیز می‌توان استدلال نمود.

این دلیل روایتی از امام صادق(ع) است که در ضمن آن، حضرت(ع) اجاره را در صورتی صحیح می‌داند که مورد آن معلوم بوده و مدت اجاره نیز مشخص باشد:

«عن ابی‌الربیع الثامی عن ابی عبد‌الله قال: سأله عن أرض يريد رجل أن يتقلها فأبى وجوه القناه

أحل؟ قال: يقبل الأرض من أربابها بشيء معلوم إلى سنين مسمّاة فبعمّر و يؤدى الحراج»

(:)

در تفسیر این روایت سه احتمال وجود دارد: یکی این‌که مربوط به باب مزارعه باشد، دیگر این‌که مربوط به اباحه باشد و سوم این‌که ناظر به اجاره باشد. این احتمالات در کلمه له جریان

احتمال اول که منظور از قباله، مزارعه باشد صحیح نیست؛ زیرا در مال مزارعه، معلوم بودن شرط نیست، در حالی که امام(ع) در این روایت معلوم بودن را شرط دانسته است.

احتمال دوم نیز که منظور از قباله، صرف اباحه باشد صحیح نیست؛ زیرا در اباحه، تعیین مدت لازم نیست، در حالی که امام(ع) در این روایت تعیین مدت آن را لازم دانسته و فرموده است: «الی

سنین مسماة».

بنابراین تنها احتمال صحیح احتمال سوم است که منظور از قبالة، اجاره باشد، اگر چه مرحوم صاحب وسایل الشیعه، روایت را در باب مزارعه آورده است؛ (سیزواری، : و قدیری، :).

از آنچه تاکنون در تبیین جایگاه بحث گفته شد معلوم گردید که با ادله متعددی می‌توان لزوم معلومیت عوضین در عقود و از آن جمله معلومیت منفعت را در عقد اجاره، اثبات نمود. بنابراین طبق قاعده در عقد اجاره باید مورد اجاره و میزان منفعت معلوم باشد

40

فد حقوق

۳ - چگونگی معلوم کردن منفعت در عقد اجاره

مرحوم سید کاظم طباطبایی یزدی در کتاب عروة الوثقی، چند راه برای معلومیت منفعت ذکر کرده است:

الف. معلوم کردن منفعت از راه تعیین مدت؛ مانند اجاره یک منزل مسکونی برای یک روز یا یک ماه؛

ب. معلوم کردن منفعت از راه تعیین عمل؛ مانند اجیر کردن یک خیاط برای دوختن یک لباس به شکل مخصوص؛

ج. معلوم کردن منفعت از راه تعیین دفعات استفاده مانند اجاره یک نوار فیلم ویدیویی برای یک بار دیدن؛ (رک: یزدی، :).

این راه‌ها کم و بیش در کتاب‌های حقوقی نیز ذکر شده است؛ (کاتوزیان، : ۱۱: ۳۸۲). در قانون مدنی ایران ضمن تقسیم اجاره به اجاره اشیاء و حیوان و انسان، به لزوم تعیین مدت و منفعت تصریح شده است. ماده ۴۶۸ این قانون می :

«در اجاره اشیاء، مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است.»

و ماده :

«در اجاره حیوان، تعیین منفعت یا به تعیین مدت اجاره است یا به بیان مسافت و محلی که راکب

یا محمول باید به آنجا حمل شود.»

و ماده ۵۱ مقرر می‌دارد:

«خادم یا کارگر نمی‌تواند اجیر شود مگر برای مدت معینی یا برای انجام امر معینی».
بعضی دیگر از مواد قانونی نیز به برخی راه‌های تعیین منفعت اشاره کرده‌اند، مانند ماده
قانون دریایی که می‌گوید:

«تمام یا قسمتی از کشتی را برای مدت معینی و یا برای یک یا چند سفر می‌توان اجاره کرد».
در مورد چگونگی تعیین منفعت باید به چند نکته توجه داشت:

اولاً: دلیل اعتبار راه‌های مورد اشاره برای تعیین منفعت، متعارف بودن آن راه‌ها در بین مردم
است و چون ادله شرعی نیز براساس فهم عرفی تفسیر می‌گردد و بر اهل عرف القاء شده است و
تحدید شرعی نیز برخلاف این راه‌ها وارد نشده است، از این رو راه‌های مزبور را باید از نظر
شرعی نیز معتبر شمرد؛ (سبزواری، همان:) .

ثانیاً: این راه‌ها حصری نیست و ضابطه اصلی آن هر راهی است که به طور عرفی بتوان به
وسیله آن میزان منفعت را تعیین نمود؛ بنابراین ممکن است در آینده راه‌های دیگری نیز برای این
منظور در میان اهل عرف مرسوم گردد.

ثالثاً: گاهی ممکن است عرف جانشین اراده دو طرف شود و آنان را از هرگونه تصریح بی‌نیاز
کند. این امر ناشی از آن است که ملاک اصلی برای تعیین منفعت، تشخیص عرف است. بنابراین
اگر عرف میزان منفعت را بدون تصریح به آن، معلوم بداند، کافی بوده و اجاره صحیح خواهد بود.
به بیان دیگر، «معلوم عرفی» می‌تواند موضوع اجاره قرار گیرد؛ (کانوزیان، همان:) .

۴ - عدم تعیین مدت در اجاره

اگر در عقد اجاره‌ای، مدت ذکر نشده باشد، دو حالت می‌توان در آن تصور نمود:
حالت اول: هیچ‌گونه اشاره و تصریحی به تعیین مدت اجاره نشده است و از عرف
نیز نمی‌توان اراده طرفین را درباره تعیین مدت اجاره، به دست آورد. در چنین صورتی
بدون شک عقد اجاره به دلیل فقدان یکی از شرایط و در نتیجه جهل به عوضین و میزان
عت، باطل خواهد بود.

حالت دوم: مدت اجاره به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه
یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد. در چنین موردی، مستأجر درباره مدت استفاده از
مورد اجاره تصمیم قطعی ندارد و هنوز نمی‌داند تا چه مدت می‌تواند از آن استفاده کند.
در این صورت، رسم بر این است که کرایه را برای کم‌ترین مدتی که عرف برای تعیین

اجاره مقرر داشته است معین می‌کنند و دیگر سخنی از تمام مدت اجاره به میان نمی‌آورند؛ (کاتوزیان، همان:) .

در مورد چنین اجاره‌ای در میان فقهای امامیه چهار نظریه وجود دارد*:

۱ - صحت اجاره مطلقاً. این نظریه از شیخ طوسی، ابن زهره و ابن جنید نقل شده و در میان فقهای معاصر نیز طرفدارانی دارد؛ (سبزواری، همان: ۲۳). منظور از صحت مطلق آن است که عقد اجاره هم برای کم‌ترین مدتی که معین شده صحیح است و هم برای مدت‌های بعد از آن براساس آنچه طرفین توافق می‌کنند.

۲ - بطلان اجاره مطلقاً. به نوشته صاحب جواهر این نظریه در بین فقهای متأخر شیعه از شهرت برخوردار است؛ (نجفی، :) .

۳ - صحت اجاره نسبت به کم‌ترین مدت تعیین شده. مثلاً یک ماه و بطلان آن در زاید بر مدت مزبور. البته مستأجر در مقدار زاید باید اجرة المثل بدهد. محقق حلی در کتاب شرایع این نظریه را برگزیده و آن را به مرحوم شیخ مفید در کتاب مقنعه و مرحوم شیخ طوسی در کتاب نهاییه نیز نسبت داده است؛ (المحقق الحلی، ج :) .

قانون مدنی ایران نیز همین رأی را اختیار کرده است؛ البته بنا بر تفسیری که از کلمه «امراضات» به کار رفته در مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ خواهد آمد. تنها فرقی که بین مختار قانون مدنی و این نظریه دیده می‌شود مربوط به تعیین میزان اجرت مدتی است که مستأجر بیش از حداقل مدت تعیین شده، عین مستأجره را در تصرف خود نگه می‌دارد، زیرا براساس قانون مدنی موجر برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف، مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود که همان اجرة المسمی است. در حالی که بر طبق این نظریه، موجر مستحق اجرة المثل می‌گردد.

به نظر می‌رسد این نکته فرق مهمی بین دو دیدگاه تلقی نمی‌گردد، زیرا در صورتی که پس از پایان مدت تعیین شده، عقد اجاره‌ای بین طرفین وجود نداشته باشد، موجر مستحق اجرة المسمی نخواهد بود بلکه در قبال اجازه استفاده از منافع عین مستأجره که به مستأجر داده است، مستحق اجرة المثل می‌باشد، اما ادامه استفاده مستأجر از عین مستأجره و سکوت طرفین در این مورد

* بنابراین آنچه برخی از حقوق‌دانان در این مورد ذکر کرده و تعداد آرای فقهای را سه نظریه دانسته‌اند، از دقت کافی برخوردار نیست مگر بنا بر توجیهی که در ذیل دلیل نظریه چهارم خواهد آمد؛ (کاتوزیان، همان:) .

پنه‌ای بر تعیین میزان اجرة‌المثل می‌باشد؛ به این معنا که طرفین به این صورت نشان می‌دهند که اجرت مورد توافق آنان به اندازه اجرة‌الم می‌است و به این ترتیب دیگر دلیلی برای رجوع به اجرة‌المثل وجود نخواهد داشت. بدون شک اگر وجود چنین قرینه‌ای را بپذیریم الزاماً باید موجر را مستحق اجرتی مساوی با اجرة‌المسمی بدانیم و اگر آن را نپذیریم، اصل نظریه قانون مدنی را انکار نکرده‌ایم بلکه آن را مورد مناقشه صغروی قرار داده‌ایم.

۴ - نظریه چهارم قابل به تفصیل شده است؛ به این صورت که اگر موجر به مستأجر بگوید این خانه را در قبال هر ماه به ده هزار تومان به تو اجاره دادم. اجاره باطل خواهد بود، ولی اگر بگوید این خانه را برای یک ماه به ازای ده هزار تومان به تو اجاره دادم و اگر زیادتر بخواهی در این خانه سکونت کنی براساس همین حساب باشد، در این صورت عقد اجاره نسبت به یک ماه مذکور صحیح است و نسبت به پیش‌تر از یک ماه باطل است؛ زیرا به طور دقیق معلوم نیست مقدار زاید بر یک ماه، چه مدت است. این نظریه از کتاب قواعد علامه حلی نقل شده است.

این نظریات را مرحوم سید کاظم یزدی به همین ترتیب در کتاب عروة‌الوثقی آورده است:
«... و لو قال: آجرتك كل شهر بدرهم مثلاً ففی صحته مطلقاً او بطلانه مطلقاً او صحته فی شهر و بطلانه فی البكن فاجرة المثل بالنسبة الى الزيادة او الفرق بين التعبير المذكور و بين ان يقول: آجرتك شهراً بدرهم فان زدت فبحسابه بالبطلان فی الاول و الصحه فی شهر فی الثاني اقول» (یزدی، :)

دلیل نظریه اول

نظریه اول را از چند زاویه می‌توان مورد بحث قرار داد و برای اثبات آن به استدلال پرداخت:

الف. از زاویه اذهان عرفی

طرفداران این نظریه معتقدند عرف در چنین اجاره‌ای، جهالت و غرر نمی‌بیند بلکه روش اهل عرف در هتل‌ها و مسافرخانه‌ها بر همین اساس استقرار یافته است، به گونه‌ای که معمولاً در چنین مراکزی مبلغ کرایه را از قرار هر روز یا هر هفته یا هر ماه معین کرده و در معرض دید مراجعه کنندگان قرار می‌دهند. اگر واقعاً چنین اجاره‌ای مشتمل بر جهل و غرر می‌بود تا این اندازه در عرف عقلا رواج نمی‌.

نکته قابل توجه در چنین اجاره‌هایی آن است که در این موارد، مقدار عوضین و مالیت آن

مجهول و مردد نیست و از این رو غرری در این ناحیه وجود ندارد بلکه چگونگی استفاده مستأجر نامعلوم است، یعنی به طور دقیق معلوم نیست او تا چه زمان می‌خواهد از عین مستأجره استفاده کند و البته دلیلی بر لزوم معلوم بودن چگونگی استفاده مستأجر وجود ندارد. بنابراین جهل نسبت به این امر، ضرری به صحت اجاره نمی‌رساند؛ (سیزواری، همان:) .

نقد و بررسی: نظر می‌رسد این دلیل قابل پذیرش نیست؛ زیرا روشن است که به دلیل معلوم نبودن مدت دقیق استفاده مستأجر از عین مستأجره، چنین اجاره‌ای مشتمل بر جهالت خواهد بود. اما این که عقلاً با وجود چنین جهالتی، اقدام به انعقاد قرارداد مزبور می‌کنند الزاماً نشان دهنده عدم وجود جهالت و غرر در قرارداد نمی‌باشد بلکه می‌تواند نشان دهنده این مطلب باشد که عقلاً این مقدار از جهالت را در بعضی از عقود، مضر نمی‌دانند، چنان که مثلاً چنین جهالتی در قرارداد جعاله موجب بطلان آن نمی‌گردد.

اقا با وجود دلیل بر معلوم بودن مدت اجاره و میزان منفعت نمی‌توان چنین اجاره‌ای را که مدت و منفعت در آن نامعلوم است یک اجاره صحیح دانست و هم نمی‌توان آن را مشمول امضای معصوم (ع) دانست، زیرا دلیل برخلاف آن وجود دارد. حداکثر این است که اگر احراز شود چنین قراردادی در مرأی و منظر معصوم (ع) منعقد شده و مورد انکار حضرت قرار نگرفته است، آن‌گاه باید گفت که تقریر معصوم (ع) بر اصل صحیح بودن این قرارداد دلالت می‌بخشد. بودنش به عنوان اجاره زیرا مقتضای جمع بین تقریر معصوم (ع) از یک طرف و ادله‌ای که بر لزوم معلوم بودن مدت اجاره و میزان منفعت دلالت می‌کند، همین است. نتیجه این‌که بر طبق این دلیل، قرارداد مزبور حداکثر می‌تواند (به عنوان مثال) یک جعاله صحیح باشد نه یک اجاره صحیح.

ب. از زاویه اطلاقات و عمومات

در عرف بر چنین معامله‌ای نام اجاره می‌گذارند، در نتیجه اطلاقات و عموماتی نظیر «اوفوا بالعقود» و «تجارة عن تراض» شامل آن شده و صحت آن را اثبات می‌کند؛ (سیزواری، همان:) .

نقد و بررسی: با توجه به تعریف و شرایطی که در کتاب‌های فقهی برای عقد اجاره بیان گردیده که یکی از آن‌ها معلومیت منفعت است، معلوم می‌شود که اطلاق نام اجاره بر قراردادی که میزان منفعت در آن، مجهول باشد از تسامحات عرفی است که اعتباری ندارد؛ زیرا آنچه در تشخیص موضوعات احکام شرعی، ملاک است عرف دقیق است نه عرف مسامحی؛ (خیمینی،

۱۳۸۵: ۲۲۷). یا به عبارت بهتر، با وجود دلیل بر لزوم معلومیت منفعت در عقد اجاره، اثبات می‌شود که چنین عقدی یک اجاره صحیح نیست، از این رو اگر عرف نیز بر خلاف این دلیل، آن را یک عقد اجاره صحیح بداند، اعتباری نخواهد داشت.

ج. از زاویه ادله خاصه

حدیث نفی غرر شامل چنین اجاره‌ای نیست؛ زیرا چنان پیش‌تر گفته شد، عرف در این غرری نمی‌بیند و حتی اگر در وجود غرر نیز تردید باشد باز نمی‌توان به حدیث نهی از غرر تمسک نمود، زیرا در این صورت موضوع آن، مشکوک است و به اصطلاح از قبیل تمسک به عام در شبهه مصداقیه است که بطلان آن روشن می‌شود.

45

تذکره حقوق

ضمن این‌که از بعضی روایات استفاده می‌شود که دقت در خصوصیات و میزان منفعت مورد اجاره، معتبر نیست، مانند روایت ابوحمزه ثمالی از امام باقر(ع) که می‌گوید:

«از آن حضرت در مورد مردی سؤال کردم که حیوان دیگری را گزیده می‌کند و به او می‌گوید این حیوان را برای رسیدن به فلان مکان از تو اجاره نمودم و اگر از آن مکان تجاوز نمودم، مقداری اجرت به تو زیادتر خواهم داد و آن مقدار را مشخص می‌کند. حضرت فرمود: هیچ اشکالی در این کار نیست» (لمی، ۱۳۸۰: ابواب احکام الاجاره، باب ۱۰).

نقد و بررسی: همان‌گونه که گفته شد، عرف در چنین معامله‌ای واقعاً و ببیند، ولی اگر با وجود این امر به انجام آن اقدام کند الزاماً دلیل بر نبودن غرر و جهالت نیست بلکه می‌تواند به این جهت باشد که این اندازه از جهالت در برخی معاملات هم چون جعاله اشکالی ندارد.

اما روایت ابوحمزه ثمالی، ظاهر در اثبات مدعا نیست؛ زیرا ممکن است ناظر به فرضی ممنوع این حالت باشد که موجر منزلش را برای یک ماه به مستأجر اجاره دهد و سپس به صورت شرط ضمن عقد، شرط کند که اگر زیادتر در خانه سکونت نمود براساس حساب اجاره قبلی از او مال الاجاره دریافت نماید.

البته در این صورت شرط ضمن عقد به طور دقیق معلوم نمی‌باشد ولی جهالت شرط مانعی ندارد؛ زیرا دلیلی مبنی بر معلوم بودن شرط از تمام جهات وجود ندارد؛ (خویی، :).

د. از زاویه دقت‌های عقلی

مرحوم شیخ محمدحسین اصفهانی در کتاب الاجاره خود گفته است شیء مردد از حیث مردد بودنش در خارج موجود نیست؛ زیرا یک شیء تا تعیین پیدا نکند موجود نمی‌شود؛ بنابراین به شیء

مردد، ملکیتی تعلق نمی‌گیرد؛ زیرا ملکیت از عوارض موجود است و شیء مرده موجود نیست. بنابراین تا زمانی که مدت اجاره مرده است و به طور دقیق معلوم نیست که آیا مثلاً یک ماه است بیش تر، نمی‌توان اجاره را صحیح دانست، زیرا منفعت مرده در خارج وجود ندارد تا بتوان آن را در قالب عقد اجاره به دیگری تملیک نمود؛ (اصفهانی، :).

از دیدگاه طرفداران نظریه اول، سخن بالا خلط بین دقت‌های عقلی و اعتباریات عرفی است و بحث معاملات بر اساس موازین اعتباری عرفی است نه دقت‌های عقلی؛ از این رو اشکال بالا بر اجاره مورد بحث وارد نیست؛ زیرا عرف، شیء مرده را موجود دانسته و بر وجود آن آثاری را نب می‌نماید؛ (سبزواری، همان:).

نقد و بررسی: این انتقاد بر نظریه مرحوم محقق اصفهانی وارد به نظر می‌رسد ولی روشن است که باعث اثبات نظریه اول نمی‌گردد بلکه حداکثر موجب دفع یک اشکال از آن می‌شود. اما چنان که در نقدهای پیشین گفته شد، این نظریه خالی از اشکال نبوده و به همین دلیل قابل پذیرش

دلیل نظریه دوم

این نظریه قابل به بطلان مطلق اجاره است؛ به این معنا که اجاره هم در ماه اول (به عنوان مثال) باطل است و هم در زاید بر آن مدت. دلیل بطلان آن است که عدم تعیین مدت باعث جهل به میزان اجرت و منفعت می‌شود؛ (یزدی، :).

دلیل نظریه سوم

از دیدگاه این نظریه، عقد اجاره نسبت به حداقل مدت تعیین شده (مثلاً یک ماه) صحیح و در زاید بر آن مقدار باطل است. دلیل این نظریه آن است که در چنین اجاره‌ای از کلام متعاقبین استفاده می‌شود که حداقل مدتی که بر آن توافق دارند همان است که در قرارداد نام برده شده است (مثلاً یک ماه) و چون یک ماه و میزان منافی که در طول آن به دست می‌آید معلوم است، از این رو اجاره نسبت به این مقدار صحیح است ولی نسبت به بیش از آن چون به طور دقیق مقدار آن معلوم نیست، به دلیل جهل به میزان اجرت و منفعت اجاره باطل است؛ (طباطبایی قمی، : ۳۱۶). بنابراین اگر مستأجر بخواهد زاید بر مقدار تعیین شده از عین مستأجره استفاده کند موظف به پرداخت «اجرة المثل» نه «اجرة المسحی» زیرا عقد اجاره‌ای در بین نیست؛ (نجفی، :

۲۳۴). قانون مدنی ایران نیز همین نظریه را برگزیده و در دو مورد به آن تصریح کرده است، یک بار در مورد اجاره اشیاء، با این عبارات:

«اگر در عقد اجاره، مدت به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد، اجاره برای یک روز یا یک ماه یا یک سال خواهد بود و اگر مستاجر عین مستأجره را بیش از مدت‌های مزبوره در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه بد او را نخواهد، موجر به موجب مراضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود»؛ (ماده) .

و بار دیگر در مورد اجاره اشخاص:

«اگر کسی بدون تعیین انتهای مدت اجیر شود، مدت اجاره محدود خواهد بود به مدتی که مزد از قرار آن معین شده است. بنابراین اگر مزد اجیر از قرار روز یا هفته یا ماه و یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد مدت اجاره محدود به یک روز یا یک هفته یا یک ماه یا یک سال خواهد بود و پس از انقضای مدت مزبور اجاره برطرف می‌شود. ولی اگر پس از انقضای مدت، اجیر به خدمت خود دوام دهد و موجر او را نگاه دارد، اجیر نظر به مراضات حاصله به همان طوری که در زمان اجاره بین او و موجر مقرر بود مستحق اجرت خواهد شد»؛ (ماده) .

ملاحظه می‌شود که مضمون هر دو ماده یکی است و تنها اختلاف آن‌ها با نظریه سوم در تعیین اجرةالمسمی برای مدت‌های زاید بر حداقل مدت مقرر است، در حالی که نظریه سوم در این مورد قابل به اجرةالمثل شده است نه «اجرةالمسمی». چنان‌که از ظاهر عبارت هر دو ماده ذکر شده بر می‌آید باید دلیل این اختلاف را در کلمه «مراضات» که در هر دو ماده به کار رفته است جست‌وجو نمود، چه این‌که قانون‌گذار تصریح نموده که دلیل استحقاق موجر در ماده ۵۰۱ و اجیر در ماده به «اجرةالمسمی»، مراضات حاصله در بین طرفین اجاره است:

«موجر به موجب مراضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت خواهد بود»

(ماده) .

«اجیر نظر مراضات حاصله به همان طوری که در زمان اجاره بین او و موجر مقرر بود مستحق اجرت خواهد شد»؛ (ماده) .

معنای مراضات

بعضی از حقوق‌دانان در توضیح کلمه «مراضات» ته‌اند:

«تراضی و توافق متقابل دو نفر (یا دو طرف) به منظور ایجاد الزامات حقوقی معین که به صورت یکی از

عقود معین نباشد (ماده ۵۰۱ ق.م). مرضات ممکن است به صورت عقود لازم باشد و ممکن است به صورت عقود جایز بوده باشد (به همین جهت فرق آن با صلح دشوار می‌شود) و نیز ممکن است به صورت عقود معینه باشد و یا به صورت عقود غیر معینه؛ (جعفری لنگرودی، :) صدر و ذیل این کلام، در ظاهر متناقض و ناهمگون به نظر می‌رسد، زیرا در ابتدا تصریح می‌کند مرضات به صورت یکی از عقود معین نیست و در پایان به صراحت می‌گوید مرضات ممکن است به صورت عقود معینه باشد.

احتمال دارد مقصود نویسنده از جمله اول، این باشد که مرضات در زمره عقود معین قرار نمی‌گیرد بلکه از جمله عقود غیرمعین و مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی می‌باشد؛ (جعفری لنگرودی، همان:)

و مقصود از جمله دوم این باشد که مرضات ممکن است در ظاهر و از نظر شکلی شبیه یکی از عقود معین و یا غیرمعین بوده و نتایج ناشی از آن‌ها را به دنبال آورد. بنابراین مرضات از نظر ماهیت توافقی است که جزء عقود معین نمی‌باشد اگر چه از نظر شکلی می‌تواند شبیه هر عقدی اعم از معین و غیرمعین باشد و همان آثار را ایجاد کند.

با توجه به توضیح بالا، قانون‌گذار ایران در مواد ۵ و ۵۱۵ قانون مدنی، عقد اجاره‌ای که بدون تعیین دقیق مدت منعقد شده و میزان مال‌الاجاره از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده است، را در واقع متشکل از دو توافق متقابل می‌داند: اول، توافقی براساس حداقل مدت تعیین شده و اجرت مقرر که اجاره نام دارد.

دوم، توافقی برای بقیه مدت و بر اساس اجرت مقرر که انتهای آن به طور دقیق معلوم نیست و مرضات نام دارد.

آن ی‌گردد موجر (در ماده ۵۰۱) و اجیر (در ماده)، اجرةالمسمى برای بقیه مدت شود همین توافق دوم است نه عقد اجاره اول، بنابراین اگر چنین توافقی به نام مرضات تحقق نیافته بود بدون شک موجر و اجیر مستحق اجرةالمثل بودند نه اجرةالمسمى، چنان‌که در نظریه سوم نیز به همین مطلب تصریح شده بود.

به این ترتیب نظریه سوم با دیدگاه قانون مدنی فرق اساسی ندارد، زیرا نظریه سوم وضعیت طرفین عقد اجاره را پس از پایان حداقل مدت تعیین شده، براساس توافق جدید پدید آمده در بین آنان (مرضات) در نظر نگرفته است و به این دلیل حکم به استحقاق اجرةالمثل نموده است نه

اجرة المسمى.

مطلب دیگری که در این مقام قابل طرح است، این است که آیا «مراضات»

مطابق آنچه از کلام بعضی حقوق‌دانان در تفسیر کلمه مراضات استفاده گردید، مراضات را باید عقد دانست، حد اکثر این است که جزء عقود معین نمی‌باشد. دلیل این برداشت ظاهر کلام حقوق‌دان مزبور می‌باشد که در تعریف مراضات، کلمه عقود معین را به طور خاص ذکر کرده و نوشته است: «تراضی و توافق متقابل دو نفر (یا دو طرف) به منظور ایجاد اثر حقوقی معین که به صورت یکی از عقود معین نباشد».

49

عقد حقوق

اگر از دیدگاه این حقوق‌دان، مراضات در زمره عقود به حساب نمی‌آید، آوردن قید «معین» دنبال کلمه «عقود» لغو بلکه غلط بود و به جای آن باید گفته می‌شد: «...که به صورت یکی از عقود».

تفسیر دیگری که برای کلمه «مراضات» می‌توان ارایه داد، آن است که آن را بر مبنای ظاهرش حمل کنیم. این واژه چنانکه پیدا است، از ریشه «رضی» گرفته شده و مصدر باب مفاعله و به معنی رضایت طرفین می‌باشد. بر اساس این، مقصود از مراضات در مواد ۵۱۵ و ۵۱۶ قانون مدنی، صرف رضایت طرفین عقد اجاره به ادامه استفاده مستأجر از عین مستأجره در برابر پرداخت مبلغی معادل با مال الاجاره سابق (در ماده ۵۰۱) و ادامه کار اجیر برای طرف مقابل خود در برابر دریافت اجرتی معادل با اجرت سابق (در ماده ۵۰۲) می‌باشد، بدون این‌که عقد اجاره سابق در بین آنان ادامه داشته باشد و یا عقد دیگری در میان آن دو، منعقد شده باشد.

اما این‌که عقد اجاره سابق ادامه نیافته، به این دلیل است که مدت اجاره مجهول می‌باشد، و این‌که عقد دیگری در میان آن دو، منعقد نشده به این جهت است که انعقاد هر عقدی نیازمند قصد انشاء است و در این جا صرفاً تراضی وجود دارد نه قصد انشاء.

بر این اساس، از دیدگاه قانون مدنی ایران، خودداری طرفین از تسلیم و تسلیم عین مستأجره در ماده ۵۰۱ و ادامه اجیر به خدمت خود همراه با پذیرش این عمل از سوی موجر در ماده اضافه قرینه تعیین مال الاجاره یا اجرت از قرار روز یا ماه یا سال، بر رضایت طرفین (یا مراضات) نسبت به ادامه تصرف در برابر مقدار مقرر اجرة المثل که معادل اجرة المسمى است، دلالت می‌بدون این‌که در این میان عقد جدیدی به وجود آمده باشد؛ زیرا برای تحقق یک عقد هم قصد

انشاء ضرورت دارد و هم عنصر رضایت (ماده ۱۹۰ ق.م.)، درحالی که در این جا تنها رضایت وجود دارد که قانون مدنی از آن به مراضات تعبیر کرده است و اثری از انشاء در میان نیست؛ (شهیدی، :)

به نظر می‌رسد این تفسیر از مراضات بر تفسیر پیش ترجیح دارد، زیرا با معنای مستفاد از ظاهر کلمه و نیز ظهور عبارات مواد ۵۱۵ و ۵۱۶ که هیچ اشاره‌ای به قصد انشاء نکرده‌اند، سازگارتر است. در تأیید این تفسیر می‌توان به شروح قدیمی قانون مدنی استناد کرد که به دلیل نزدیک بودن به زمان وضع قانون، شارحان آن نسبت به منظور قانون گذار اطلاع بیشتری داشته‌اند. در این شروح، مراضات بر معنای ظاهری خود یعنی تراضی طرفین حمل شده و به معنی یک عقد معین یا غیر معین دانسته نشده است.*

ماهیت حقوقی مراضات

ماهیت حقوقی مراضات چیست؟ آیا مراضات از دیدگاه حقوق در قالب خاصی قرار می‌گیرد؟ به نظر می‌رسد می‌توان مراضات را از نظر حقوقی، اباحه به عوض دانست؛ یعنی موجد در قبال مباح نمودن تصرف مستأجر در عین مستأجره از او مطالبه مبلغ معینی پول می‌کند. این اباحه، عقد نیست، زیرا مشتمل بر قصد انشاء نمی‌باشد بلکه برداشتن ممنوعیت تصرف در عین مستأجره به نفع مستأجر پیشین است اما نه به طور مجانی بلکه در مقابل گرفتن عوض. به عبارت دیگر، اباحه به عوض یعنی دادن اذن تصرف به دیگری در مقابل عوض معین. البته باید توجه داشت که اباحه را به صورت عقد نیز می‌توان منعقد نمود. در این صورت مبیح (اباحه کننده) باید قصد انشای اباحه داشته باشد و این قصد را به وسیله قول یا فعل خود ابراز نماید، زیرا «عقد محقق می‌شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند»؛ (ماده ۱۹۱ ق.م.) و طرف مقابل نیز این ایجاب را بپذیرد و آن را قبول کند؛ (ماده ۱۹۰ ق.م.). اباحه به این معنا، عقد مستقلی است که مفاد آن دادن اجازه تصرف در اموال خود به دیگری و رفع ممنوعیت از او است و مشمول عمومات و اطلاقاتی هم چون «تجارة عن تراض» (نساء) (و «اوفوا بالعقود» (مانده ۱)، ۲) قرار می‌گیرد؛ (روحانی، ۱۴۱۲: ۵۱). اما دلیل بر صحت اباحه به معنی

* به عنوان مثال به شرح مرحوم مصطفی عدل و مرحوم سید علی حائری شاهباغ بر قانون مدنی در ذیل مواد ۵۱۵ و ۵۱۶ مراجعه کنید.

اول، قاعدة تسليط وروایت «الناس مسلطون علی اموالهم» و سیره عقلا بر انجام چنین اباحه می‌باشد که مورد ردع و انکار شارع قرار نگرفته است.

نکته قابل توجه این‌جا است که عقلا معمولاً در مواردی نظیر موضوع مواد ۴۰۰ و ۴۰۱ و استفاده از حمام‌های عمومی و وسایل نقلیه همگانی که میزان اجرت را بر حسب واحدی از زمان یا مسافت تعیین می‌کنند، قصد انشاء ندارند، از این رو معمولاً عمل آنان بر اباحه به معنی اول که طبق می‌گردد نه اباحه به معنی دوم که عقد است.

علاوه بر این، می‌توان گفت اباحه به عنوان یک عقد مستقل در چنین مواردی با اشکال رویبرو است و آن اشکال مجهول بودن مقدار عوض یا وجود غرر در معامله است.^{*} توضیح این‌که: وقتی شخصی منفعت خانه خود را از قرار هر ماه به مبلغی معین به دیگری اباحه می‌کند و یا منفعت وسیله نقلیه خود را از قرار هر ساعت یا هر کیلومتر در ازای اجرتی مشخص به دیگری اباحه می‌نماید چون میزان استفاده طرف مقابل از منافع مزبور به طور دقیق مشخص نیست، عوض پرداختی از ناحیه شخص استفاده کننده نیز به طور دقیق معلوم نمی‌باشد، در نتیجه مشتمل بر غرر خواهد بود و ادله نهی از غرر شامل آن می‌گردد، زیرا چنان‌که قبلاً اثبات گردید، این ادله عام بوده و شامل تمامی معاملات می‌گردد. بنابراین عقد اباحه اگر مشتمل بر غرر باشد، مشمول نهی مزبور شده و باطل خواهد بود؛ (قدیری، :) .

براساس این، اباحه به عنوان یک عقد مستقل نمی‌تواند تصحیح کننده روابط حقوقی مورد بحث و تفسیر صحیحی برای کلمه «مراضات» مذکور در مواد ۵۰ و ۵۱۵ قانون مدنی باشد، در حالی که اباحه به معنای اذن مالکانه در تصرف می‌تواند چنین باشد؛ پس مراضات را باید به همین سیر نمود.

نتایج مترتب بر تفسیر مراضات به اباحه غیر عقدی

بنابراین منظور از مراضات در مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی، اباحه غیرعقدی باشد نتایجی بر رابطه بین طرفین عقد اجاره منقضی شده مترتب می‌گردد:

* یکی از فقهای معاصر در این مورد می‌نویسد: «... نعم تصح الاباحه بالعوض لا بمعنى عقد يشتمل على الاباحه المعوضة فان الجهل فيه ايضاً مانع بل بمعنى الاباحه التكليفية و كون رضا المالك مشروطاً بعوض معين و ما تری من جریان سیره عقلا اليوم في مثل القنادق و شبهها راجع اليه و لا يعاملون معه معامله عقد الاجاره» (مکارم شیرازی، :)

الف. پس از انقضای عقد اجاره و حصول مراضات، هیچ یک از طرفین ملزم نیست به رابطه جدید وفادار و پای‌بند باشد بلکه هر زمان که اراده کند می‌تواند آن را بر هم بزند؛ زیرا هیچ رابطه عقدی الزامی بین طرفین وجود ندارد؛

ب. مستأجر پیشین که اکنون اجازه استفاده از عین مستأجره را بر اساس مراضات به وجود آمده دارد، موظف نیست در ابتدای هر ماه، مبلغی معادل با اجرة المسمى را به طرف خود (یعنی میبچ) بپردازد بلکه در پایان مدت استفاده خود چنین وظیفه‌ای دارد، در حالی که در صورت بقای عقد اجاره، مستأجر موظف بود در ابتدای هر ماه، مال الاجاره را به موجر پرداخت نماید. در مورد پرداخت اجرت اجیر (موضوع ماده ۵۱ ق.م) نیز همین حکم جاری است؛

ج. مستأجر پیشین که اکنون عین مستأجره را در تصرف خود دارد در قبال زیان‌های وارد بر آن ضامن است حتی اگر تعدی و تفریط نکرده باشد، زیرا بد او ید ضمانتی است نه امانی؛ چون امانی بودن تصرف مستأجر که در ماده ۵۰ م اعلام شده است از آثار عقد اجاره بوده و در نتیجه مربوط به تصرف مستأجر در مدت عقدی می‌باشد که طبق ماده ۵۰ م منقضى شده است؛ (شهبیدی، :)

دلیل نظریه چهارم

طرفداران این نظریه در مسئله مورد بحث قایل به تفصیل شده، دو صورت را از هم جدا کرده‌اند؛ به این ترتیب که اگر موجر به مستأجر بگوید این خانه را از قرار هر ماه در مقابل ده هزار تومان به تو اجاره دادم و اگر بخواهی زیاده‌تر در این خانه سکونت کنی بر پایه همین حساب باشد، عقد اجاره نسبت به یک ماه که در متن عقد آمده صحیح است ولی نسبت به بیش‌تر از یک ماه باطل خواهد بود.

دلیل بطلان اجاره در صورت اول همان است که در تبیین نظریه دوم نیز گفته شد؛ یعنی چون مدت اجاره معلوم نیست، موجب جهل به اجرت و منفعت می‌گردد و به این ترتیب عقد اجاره یکی از شرایط صحت خود را که معلوم بودن مدت و عوضین است، از دست می‌دهد. اما دلیل صحت اجاره در صورت دوم، نسبت به ماه اول این است که به طور مشخص مدت اجاره برای یک ماه در قبال میزان معینی از مال الاجاره در متن عقد آمده است، بنابراین تمامی شرایط صحت عقد اجاره فراهم می‌باشد ولی چون نسبت به بیش‌تر از یک ماه، مدت اجاره به طور دقیق مشخص نشده است، براساس همان دلیل پیشین، یعنی مجهول بودن مدت و منفعت، عقد اجاره نسبت به

بیش از یک ماه باطل می

نقد و بررسی: با دقت در این دیدگاه ملاحظه می‌شود که نباید آن را نظریه چهارمی به حساب آورد؛ زیرا در مورد موضوع بحث که عدم تعیین دقیق مدت اجاره و انعقاد آن برای حداقلی از مدت هم چون یک روز یا یک ماه می‌باشد، این دیدگاه همان نظریه دوم را پذیرفته است. و اما در صورت دوم که صحت عقد اجاره را فقط برای یک ماه پذیرفته است، در واقع از محل بحث بیرون است و چیزی نیست که موجب اختلاف این دیدگاه با نظریه دوم شود؛ زیرا روشن است که اگر مدت اجاره در ضمن عقد به طور دقیق معلوم شود به طور قطع عقد اجاره صحیح خواهد بود. بنابراین آنچه طرفداران دیدگاه چهارم گفته‌اند که اگر موجر به مستأجر بگوید «آجرتك شهرأ بدرهم» این عقد نسبت به ماه اول صحیح است، مورد قبول تمامی فقها است و نیازی به ذکر ندارد. محل بحث این‌جا است که اگر مدت به طور دقیق تعیین نگردد و فقط مبلغ مال الاجاره از قرار روز یا ماه یا سال معین شود چه باید گفت. یعنی تمام بحث در دنباله عبارتی است که دیدگاه چهارم به عنوان قول به تفصیل ذکر نموده است، به این صورت که موجر به

ل: «ان زدت فيحسابه».

ملاحظه می‌شود که در این مورد که موضوع اصلی بحث است دیدگاه چهارم همان رأی نظریه دوم را اختیار کرده و اجاره را باطل دانسته است؛ بنابراین نظریه چهارم در واقع به نظریه دوم برمی‌گردد و نباید آن را قول جدیدی در مسئله به حساب آورد؛ (مکارم شیرازی، :) .

ایگزین‌های عقد اجاره

الف. جعاله، جایگزینی برای عقد اجاره

از آنچه تا کنون گفته شد نتیجه گرفته می‌شود که قانون‌گذار ایران عقد اجاره‌ای را که مدت در آن به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد، فقط برای حداقل مدت مذکور در عقد (که روز یا ماه یا سال است) صحیح می‌داند و بعد از این مدت، در صورتی که طرفین هم‌چنان به وضعیت گذشته خود ادامه دهند، آن را یک اباحه معوض غیر عقدی به شمار می‌آورد که در ماهیت و آثار با عقد اجاره تفاوت دارد.

به این ترتیب از دیدگاه قانون‌گذار، رابطه حقوقی مزبور ماهیتی دوگانه دارد و ترکیبی از عقد اجاره و اباحه معوض غیر عقدی می‌باشد. سؤالی که در این‌جا قابل طرح است، این است که آیا

می‌توان این رابطه حقوقی را با ماهیتی یگانه توجیه نمود.

پاسخ این سؤال مثبت است. بعضی از فقهای امامیه رابطه حقوقی مورد بحث را از طریق جعاله قابل توجیه دانسته‌اند. مرحوم صاحب جواهر در این مورد می‌نویسد:

«اما لو فرض بوجه یكون كالجعالة بان يقول الساكن مثلاً جعلت لك علي كل شهر اسكه درهماً لم يعد الصحة لعدم اعتبار العلم فيها ازید من ذلك» (:) .

شبهه این تعبیر در عروه الوثقی نیز آمده است:

«و اما اذا كان بعنوان الجعالة فلا مانع من لانه يغفر فيها مثل هذه الجهالة»؛ (پردی، :) .

تصویر جعاله به این شکل است که صاحب خانه بگوید: هر کس در هر ماه به من مبلغ معینی بدهد، منفعت خانه خودم را برای او قرار می‌دهم. به این ترتیب جاعل، صاحب خانه است و عامل کسی است که مبلغ معینی را به صاحب خانه می‌دهد و در ازای آن از منفعت خانه وی بهره‌مند شود.

این تصویر با آنچه در کلام صاحب جواهر آمده است فرق دارد. مطابق تصویر جواهر، صاحب خانه عامل و ساکن در خانه، جاعل می‌باشد. بر این تصویر اشکال شده است که: « عبارت است از التزام شخصی به اداء اجرت معلوم در مقابل عملی»؛ (ماده ۵۶۱ ق.م.)، در حالی که در این جا کسی که جعل اجرت می‌کند، یعنی شخص ساکن در خانه، عامل نیز هست، زیرا عمل سکونت در خانه را انجام می‌دهد. به این ترتیب، مطابق تصویر صاحب جواهر الکلام، جاعل و عامل متحد می‌شوند و این مخالف با ماهیت جعاله است که در آن جاعل و عامل دو نفر می‌باشند. (قدیری، :) .

بعضی از فقهای این اشکال را چنین حل نموده‌اند که جاعل را همان شخص ساکن در خانه و عامل را صاحب خانه و عمل وی را، اذن او نسبت به سکونت جاعل در خانه مزبور دانسته‌اند. بر اساس این، در واقع جاعل می‌گوید هر کس به من اذن سکونت در منزلش را بدهد من به او مبلغ معینی پرداخت خواهم نمود.* به این ترتیب عملی که از عامل صادر می‌شود همان اذن او در مورد سکونت جاعل در خانه‌اش می‌باشد، از این رو سکونت جاعل در خانه مزبور را نباید عمل مورد بحث در جعاله که به ازای جعل قرار داده می‌شود دانست بلکه نتیجه‌ای است متفرع بر تحقق

* مرحوم آیت الله خوئی در این مورد می‌نویسد: «نعم يمكن تصحيحه بان يكون الجعل بازاء الاذن من مالك الدار لا الكنى فاختلف العامل عن الجاعل» (:) .

جعاله؛ یعنی پس از صدور اذن از طرف صاحب خانه که عامل است، جاعل این حق را پیدا می‌کند که در خانه مزبور ساکن شود. برخی از فقها بیان بالا را دارای این اشکال دانسته‌اند که خلاف روش معمول در عقد اجاره است که ایجاب از ناحیه موجر صادر می‌شود نه از ناحیه مستأجر. در این جا نیز که می‌خواهیم رابطه حقوقی طرفین را براساس جعاله توجیه کنیم باید ایجاب جعاله را از ناحیه صاحب خانه قرار دهیم نه از ناحیه شخص ساکن در خانه (گرامی، :).

اشکال یاد شده چنان که از ظاهر عبارت آن پیدا است، بیش‌تر یک اشکال شکلی است نه محتوایی؛ یعنی ناظر به شکل تبیین جعاله است نه ناظر به محتوای آن. بنابراین توجیه جعاله به صورت ذکر شده را می‌پذیرد اما آن را مطابق روش معمول در این مورد نمی‌داند.

به نظر می‌رسد این اشکال شکلی در بعضی موارد صحیح نیست، مانند جایی که مسافری برای گرفتن اتومبیل ایستاده است و به رانندگان اتومبیل‌هایی که از مقابل او می‌گذرند، ایجاب جعاله را انشاء کرده و اعلام می‌نماید برای رفتن تا مقصدی معین حاضر است مبلغی پول پردازد که البته گاهی این مبلغ را مشخص می‌کند و گاهی آن را به عرف رایج و یا به تعیین بر اساس تاکسی واگذار می‌کند.

اگر این قرارداد به شکل عقد اجاره تحقق می‌یافت مستأجر همین مسافر بود و موجر، رانندگان اتومبیل بودند که در ازای تملیک منفعت اتومبیلشان به مستأجر، مبلغ معینی از او اجرت می‌گرفتند. اما اکنون که این قرارداد به شکل جعاله تحقق یافته، مستأجر پیشین در مقام جاعل و موجر سابق در مقام عامل قرار گرفته است. نتیجه آن که: فرض جاعل بودن مستأجر و عامل بودن موجر چندان خلاف معهود و متعارف نیست؛ زیرا چنین نیست که در هر عقد اجاره‌ای وقتی بخواهیم آن را از طریق جعاله منعقد سازیم، صادرکننده ایجاب جعاله همان صادرکننده ایجاب اجاره (یعنی موجر) باشد بلکه ممکن است ایجاب جعاله را مستأجر پیشین صادر نماید، چنان که در مثال بالا مشاهده گردید.

پس از اثبات این مطلب که رابطه حقوقی محل بحث را می‌توان به شکل جعاله نیز منعقد نمود این سؤال پیش می‌آید که آیا مجهول بودن مدت قرارداد و میزان نهایی جعل (بنابراین جاعل باشد) ضروری به صحت قرارداد نمی‌زند. پاسخ آن است که این مقدار جهالت در عقد جعاله مضر نیست و دلیل آن نیز سیره مشرعانه و سیره عقلا است که مورد امضای شارع قرار گرفته است. تصریح به این مطلب را قبلاً در کلام صاحب جواهر و صاحب عروه مشاهده نمودیم. یکی از

فقهای معاصر در شرح خود بر این عبارت عروة الوثقی که گفته است: «لانه بغتفر فیها (ای فی الجملة) مثل هذه الجهالة». می‌نویسد: «لما هو المعروف بین الفقهاء و تقتضیه سیرة المتشرعة بل و سیرة العقلاء ایضاً فی اغتفار الجهالة فی الجملة فی الجملة»؛ (سبزواری، همان:) .

قانون مدنی ایران نیز در بعضی مواد خود به این موضوع پرداخته است، چنان که در ماده

«در جماله معلوم بودن اجرت من جمیع الجهات لازم نیست. بنابراین اگر کسی ملتزم شود که هرکس گم شده او را پیدا کند حصه مشاع معینی از آن، مال او خواهد بود، جماله صحیح است.»
و در ماده ۵۶ مقرر می‌دارد:

«در جماله گذشته از عدم لزوم تعیین عامل، ممکن است عمل هم مردد و کیفیات آن نامعلوم باشد.»

ب. اباحه معوضه، جایگزینی دیگر برای عقد اجاره

راه دیگری که برخی از فقها برای توجیه رابطه حقوقی مورد بحث ارائه داده‌اند، اباحه معوضه است؛ به این صورت که صاحب خانه منافع خانه‌اش را برای کسی که می‌خواهد در آن ساکن شود اباحه می‌کند ولی نه به صورت مطلق بلکه به صورت مقید و درمقابل گرفتن عوض. این راه حل را در سخن صاحب جواهر می‌توان ملاحظه نمود:

«کما انه لم تعد الصحة لو جعل من قبیل الاباحات باعوض معلومة تلزم بالتلف كما فی نظاره من

الاعیان و المنافع» (همان:) .

ب عروة الوثقی نیز به این مطلب تصریح نموده است:

«و کذا (ای لا مانع منه) اذا کان بعنوان الاباحة بالعوض؛ (یزدی، :) .

این راه حل با دو اشکال روبه و است:

اولاً؛ اگر اباحه معوضه به صورت غیرعقدی باشد لازمه‌اش آن خواهد بود که شخص ساکن در خانه (مباح له) ضامن پرداخت اجرة المثل باشد نه اجرة المسمى، بنابراین نمی‌توان او را مکلف به پرداخت اجرت تعیین شده از سوی مالک خانه دانست؛ (گرامی، :) .

و ثانیاً؛ اگر اباحه معوضه به صورت عقد واقع شود مشمول ادله نهی از غرر خواهد بود و در نتیجه به دلیل عدم تعیین دقیق میزان منفعت و اجرت باطل می‌گردد (لنگرانی، :) .

به این ترتیب اباحه معوضه هم در صورتی که به شکل غیرعقدی واقع شود با اشکال روبه‌رو

می‌گردد و هم در صورتی که به شکل عقد منعقد گردد. اشکال اول قابل جواب است؛ به این صورت که:

مالک خانه از ابتدا، اذن خود را به شکل مقید صادر کرده است؛ یعنی گفته است من فقط در صورت پرداخت فلان مبلغ، اجازه استفاده از منافع این خانه را صادر می‌کنم. بنابراین اذن او شامل حال کسی که مبلغ مورد نظر وی را پرداخت نکند، نمی‌شود و این به معنای آن است که شخص ساکن در خانه موظف به پرداخت اجرةالمسمی می‌باشد نه اجرةالمثل. بدون این که اباحه صادر شده از سوی مالک در قالب عقد خاصی واقع شده باشد؛ (گرامی، همان:)

57

عقد حقوق

اشکال دوم را نیز در صورتی می‌توان جواب داد که هم‌چون برخی از فقها ادله غرر را مخصوص عقد بیع بدانیم تا در نتیجه شامل اباحه معوضه نگردد. براساس این، اباحه معوضه یک عقد غیر معین عقلائی خواهد بود که مضمول «اوفوا بالعقود» می‌باشد و ادله نهی از غرر شامل حال آن نمی‌شود؛ (فاضل لنکرانی، :)

اما چنان که پیش از این اثبات گردید، ادله نهی از غرر مختص بیع نبوده بلکه تمامی معاملات را شامل می‌گردد؛ بنابراین اباحه معوضه نیز اگر به صورت یک عقد منعقد گردد الزاماً باید خالی از غرر باشد مگر این که غرر را به گونه‌ای معنا کنیم که این اندازه از جهالت در مدت معامله و مقدار عوضین را شامل نگردد؛ چنان که بعضی از فقها نیز همین رأی را برگزیده‌اند. در غیر این صورت باید اباحه معوضه را یک رابطه غیر عقدی بدانیم تا مضمول اشکال دوم نگردد.

گیری

اگر در عقد اجاره‌ای، مدت به طور صریح ذکر نشده و مال‌الاجاره از قرار یک واحد زمانی معین (همچون روز یا ماه یا سال) مشخص شده باشد، براساس دیدگاه برخی از فقهاء که مورد قبول قانون مدنی ایران نیز قرار گرفته است عقد اجاره نسبت به یک واحد زمانی (مثلاً نسبت به یک ماه یا یک سال) صحیح و نسبت به زاید بر آن مدت، باطل می‌باشد. لکن اگر مستأجر عین مستأجره را بیش از مدت مزبور در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد، در این حالت به تعبیر قانون مدنی، مرضاتی بین موجر و مستأجر شکل می‌گیرد که ماهیت حقوقی آن، اباحه به عوض است بدین معنی که موجر در قبال مباح نمودن تصرف مستأجر در عین مستأجره، از او مطالبه عوض می‌کند و از آنجا که طرفین پس از پایان مدت اجاره بر مبلغ معین به عنوان عوض توافق نکرده‌اند معلوم می‌شود که به همان مال‌الاجاره پیشین رضایت دارند لذا

موجر برای بقیه مدتی که مستأجر عین مستأجره را در تصرف خود نگاه می‌دارد و به نسبت زمان تصرف، مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود.

این اباحه، عقد نیست چرا که مشتمل بر قصد انشاء نمی‌باشد بلکه به معنای دادن اذن تصرف به دیگری در قبال عوض معین است بدین ترتیب رابطه موجر و مستأجر در فرض مورد بحث مقاله، ماهیتی دوگانه دارد و ترکیبی است از عقد اجاره به اضافه اباحه معوض غیر عقدی.

اما این رابطه را می‌توان با ماهیتی یگانه نیز توجیه نمود به این ترتیب که آن را جعاله بدانیم. تصویر جعاله به این شکل است که صاحب خانه مثلاً (در هنگامی که موضوع اجاره، منزل مسکونی باشد) بگوید: هرکس در هر ماه، مبلغ معینی به من پرداخت کند، منفعت خانه خودم را برای او قرار می‌دهم.

در این صورت مجهول بودن مدت قرارداد و میزان نهایی جعل، ضرری به صحت قرارداد نمی‌زند چرا که این مقدار جهالت در عقد جعاله، مغتفر است و دلیل آن نیز سیره مشرع و سیره عقلاء است.

۱. اصفهانی، محمدحسین، بحوث فی الفقه، کتاب الاجاره، قم، مؤسسه نشر اسلامی،

۲. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، تهران، اسلامی، ج

۳. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مبسوط در ترمینولوژی، تهران، انتشارات گنج دانش،

ج

59

تجدد حقوق

تحلیل ماده ۵۰۱ و ۵۱۵ قانونی مدنی (اجاره بدون مدت)

۴. حر عاملی، محمد بن حسن، وسائل الشیعه، قم، انتشارات

۵. حسینی روحانی، سید صادق، فقه الصادق، قم، دارالکتاب، ج

۶. حلبی، ابن زهره، غنیة النزوع، کتاب الشركه، قم، انتشارات اعتماد،

۷. خویی، ابوالقاسم، مستند العروة الوثقی، کتاب الاجاره، قم، انتشارات احیاء آثار

۸. سبزواری، عبدالاعلی، مهذب الاحکام، ج

شهبیدی، مهدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، تهران، نشر حقوقدان،

طوسی، ابوجعفر محمد بن حسن، الخلاف، قم، مؤسسه نشر اسلامی،

ج

۱۱. طباطبایی قمی، سید تقی، مبانی منهاج الصالحین، قم، مکتب المفید، ج

۱۲. فاضل لنکرانی، محمد، تفصیل الشریعه، کتاب الاجاره، قم، انتشارات فقه الاثمه،

۱۳. قدیری، محمدحسن، الاجاره، قم، انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی،

۱۴. کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین، تهران، گنج دانش، نشر یلدا، ج

۱۵. گرامی، محمدعلی، المعلقات علی العروة الوثقی، قم، التوحید، ج

۱۶. مکارم شیرازی، ناصر، تعلیقات العروة الوثقی، قم، انتشارات هدف، ج

۱۷. _____، انوار الاصول، قم، نسل جوان،

١٨. موسوی خمینی (امام)، روح الله، الرسائل، تهران، مؤسسه تنظیم و نشر تراث امام

ج

١٩. نجفی، محمدحسن، جواهرالکلام، تهران، دار الكتاب الاسلامی، ج

٢٠. یزدی طباطبائی، سید کاظم، العروة الوثقی، کتاب الاجاره، قم، انتشارات جامعه

مدرسین،

، حاشیة المكاسب، قم، انتشارات اسماعیلیان،