

چکیده

عقد اجاره، عقدی است که قدمت دیرینه دارد و با توجه به پیشرفت مجامع و به وجود آمدن حقوق و تکالیف جدید، جزء مسائل بسیار مهم اجتماعی بوده و به همین دلیل همواره مورد توجه قانونگذار بوده است. در عقد اجاره با وجود اینکه موجر منافع ملکش را به دیگری اجاره داده، اما همچنان مالکیت عین به او تعلق دارد. از طرفی با انعقاد عقد اجاره، مالکیت منافع نیز به مستاجر تعلق می یابد، بنابراین این احتمال همواره وجود دارد که حقوق آنان با یکدیگر تزاخم پیدا نماید.

تنوع موارد اجاره منجر به بروز اختلافات گوناگون و جاری شدن حقوق مختلفی برای موجر و مستاجر می شود که به دنبال آن حجم زیادی از شکایات به شوراها و دادگاه ها سرازیر می گردد. به همین علت دامنه گسترده ای از احکام و قوانین به عقد اجاره اختصاص داده شده است. از همین رو با تدوین این پایان نامه بر آن شدیم تا با بررسی تطبیقی اختلافات موجر و مستاجر در عقد اجاره اعیان از منظر فقهی و حقوقی و با تاسی از نظریات فقهی که در جهت رفع تنازع از سوی فقها ارائه شده، منبع و مرجعی فقهی و حقوقی در حد مقطع کارشناسی ارشد تهیه نماییم تا به صورت علمی نیازهای حقوقی و فقهی که در حوزه اختلافات مطرح می گردد، پاسخی موجه دهیم.

در بخش های مختلف پایان نامه سعی نموده ایم در کنار بررسی فقهی هر اختلاف، مباحث مورد نظر را با منابع حقوقی و قوانین مختلفی که در باب اجاره تدوین شده است، تطبیق دهیم. با توجه به اینکه هر عقدی دارای سه مرحله انعقاد، آثار و انحلال است در هر فصل به اختلافات مربوط به هر مرحله رسیدگی شده است. روش تحقیق کتابخانه ای بوده است و سعی شده تا حد امکان با بهره برداری از کتب معتبر فقهی و حقوقی تحقیق جامعی ارائه گردد. واژگان کلیدی: اجاره - اختلاف - موجر - مستاجر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
وَأَمَّا بَعْدُ فَاذْكُرُونِي أَنْصَلِحُوا لِدِينِكُمْ
وَأَنْصَلِحُوا لِنَفْسِكُمْ وَأَنْصَلِحُوا لِعَالَمِكُمْ



دانشگاه قم

دانشکده حقوق

پایان نامه دوره کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

عنوان:

اختلاف مؤجر و مستاجر در اجاره اعیان و چگونگی حل آن

استاد راهنما:

آقای دکتر سید حسن وحدتی شبیری

استاد مشاور:

آقای دکتر اسماعیل نعمت الهی

نگارنده:

مریم قالیبافان

پاییز 1392

تقدیم به:

پدر عزیز و مادر مهربان و همسر فداکارم که در تمامی مراحل تحصیل با عطف و بردباری
خود مرا همراهی نمودند.

تشکر و قدردانی

حمد و سپاس خدای را که توفیق کسب دانش و معرفت را به ما عطا فرمود. در اینجا بر خود لازم می دانم از تمامی اساتید بزرگوار که در طول سالیان گذشته مرا در تحصیل علم و معرفت و فضائل اخلاقی نموده اند تقدیر و تشکر نمایم.

از استاد گرامی و بزرگوار جناب آقای دکتر سید حسن وحدتی شبیری که راهنمایی اینجانب را در انجام تحقیق، پژوهش و نگارش این پایان نامه تقبل نموده اند نهایت تشکر و سپاسگذاری را دارم.

از جناب آقای دکتر اسماعیل نعمت الهی به عنوان مشاور که با راهنمایی خود مرا مورد لطف قرار داده اند کمال تشکر را دارم.

فهرست

1	مقدمه
6	فصل نخست: کلیات
6	1-1. مفهوم شناسی
6	1-1-1. مفاهیم اصلی
6	1-1-1-1. مفهوم اجاره
7	1-1-1-1-1. اجاره در لغت
7	1-1-1-1-2. اجاره در اصطلاح
11	2-1-1-1. مفهوم موجر و مستاجر
12	3-1-1-1. مفهوم اجاره اعیان
12	2-1-1. مفاهیم مرتبط
13	1-2-1-1. مفهوم مدعی و منکر
13	1-1-2-1-1. مفهوم مدعی و منکر در لغت
13	2-1-2-1-1. مفهوم مدعی و منکر در اصطلاح
16	3-1-2-1-1. معیار تمیز مدعی از منکر
17	2-2-1-1. مفهوم تداعی
18	3-2-1-1. مفهوم اجیر
19	2-1. اوصاف و انواع اجاره
19	1-2-1. اوصاف
19	1-1-2-1. تملیکی بودن عقد اجاره
20	2-1-2-1. معوض بودن عقد اجاره
21	3-1-2-1. موقت بودن عقد اجاره
22	4-1-2-1. لازم بودن عقد اجاره
24	2-2-1. انواع اجاره

24	1-2-2-1. اقسام اجاره از جهت فقهی
25	2-2-2-1. اقسام اجاره از جهت حقوقی
29	فصل دوم: اختلافات موجر و مستاجر مرتبط با انعقاد عقد
29	1-2. اختلاف در عقد
29	1-1-2. اختلاف در اصل وقوع اجاره
30	1-1-2-2. منکر مالک است
34	2-1-1-2. منکر متصرف است
38	2-1-2. اختلاف در نوع عقد
44	3-1-2. اختلاف در صحت و فساد عقد
44	1-3-1-2. نظریه تفصیل
46	2-3-1-2. نظریه رد تفصیل
52	2-2. اختلاف در ارکان عقد
52	1-2-2. اختلاف در نوع مورد اجاره
52	1-1-2-2. اختلاف در هویت و ماهیت عین مستاجر و اجاره بها
53	1-1-1-2-2. اختلاف در هویت
54	2-1-1-2-2. اختلاف در ماهیت
57	3-1-1-2-2. بروز اختلاف بعد از عقد و استیفا منافع
58	4-1-1-2-2. بروز اختلاف بعد از عقد و قبل از استیفا منفعت
59	2-1-2-2. اختلاف در نوع منفعت
60	1-2-1-2-2. اختلاف نسبت به تعیین نوع منفعت
61	2-2-1-2-2. اختلاف در نوع منفعت
64	3-1-2-2. اختلاف در میزان اجاره بها
65	1-3-1-2-2. اختلاف در میزان اجاره بها حین عقد
72	2-3-1-2-2. اختلاف در میزان اجاره بها در فرض انقضای مدت اجاره

78	4-1-2-2. اختلاف در اندازه عین مستاجر
80	5-1-2-2. اختلاف در مدت
90	فصل سوم: اختلافات موجر و مستاجر مرتبط با آثار و انحلال عقد
90	1-3. اختلافات مرتبط با آثار عقد
90	1-1-3. اختلاف در وجود و عدم شرط
91	1-1-1-3. شرط ضمن عقد
92	2-1-1-3. شرط بنایی
94	3-1-1-3. شرط ضمنی عرفی
98	2-1-3. اختلاف در انجام تعمیرات
98	1-2-1-3. تعمیرات کلی
100	2-2-1-3. تعمیرات جزئی
100	3-2-1-3. تعمیراتی که برای حفظ عین ضروری است
102	4-2-1-3. تعمیرات غیر ضروری
105	3-1-3. اختلاف طرفین در حق انتقال منافع از سوی مستاجر
113	4-1-3. اختلاف در تعدی و تفریط مستاجر
114	1-4-1-3. اختلاف در مصادیق تعدی یا تفریط
118	1-1-4-1-3. تاثیر شرط ضمان و عدم ضمان مستاجر
121	2-4-1-3. اختلاف نسبت به استیفای منفعتی مغایر با مورد اجاره
123	3-4-1-3. آثار این اختلاف
129	2-3. اختلافات مرتبط با انحلال
129	1-2-3. اختلاف در تلف مورد اجاره
130	1-1-2-3. اختلاف طرفین در وقوع تلف
132	2-1-2-3. اختلاف طرفین نسبت به زمان تلف و استحقاق مالک بر اجرت المسمی
133	3-1-2-3. اختلاف طرفین در ضمان مستاجر در خصوص تلف

- 135..... 4-1-2-3. اختلاف طرفین در ثمن مال تلف شده
- 136..... 5-1-2-3. اختلاف طرفین در انحلال عقد در اثر تلف عین مستاجر
- 137..... 1-5-1-2-3. اختلاف طرفین در حصول شرایط بطلان عقد ناشی از تلف عین
- 141..... اجاره بعد از تلف
- 144..... 2-2-3. اختلاف در رد عین
- 149..... نتیجه گیری
- 155..... منابع و مأخذ

مقدمه

بیان مسأله

اجاره یکی از عقود معین است که به لحاظ اهمیت آن در نظامهای مختلف حقوقی، قانونگذاران به طور دقیق و مفصل راجع به آن قوانینی وضع کرده اند. عقد اجاره حلقه اتصال میان مالک عین و متقاضی استفاده از منافع عین است، چراکه هدف و غرض اصلی طرفین عقد اجاره این است که مستاجر از منافع عین استفاده نماید و موجر عوض تملیک این منافع را بگیرد اما در عمل مسائل دیگری هم در روابط موجر و مستاجر مطرح می شود که منجر به بروز اختلافاتی بین آنها می گردد.

تنوع موارد اجاره منجر به بروز شرایط و موقعیت های گوناگون و جاری شدن حقوق مختلفی برای موجر و مستاجر می گردد. با وقوع عقد اجاره و شروع مدت آن، ممکن است در هر یک از ابعاد عقد اجاره شامل موضوع، مدت، اجاره بها، نوع عین مستاجر، نحوه استفاده و... اختلافاتی بین موجر و مستاجر رخ دهد.

از این رو، به منظور کاستن از زمینه اختلافات طرفین، قانونگذار تلاش می کند با تدوین قواعد امری حاکم بر روابط موجر و مستاجر، از تاثیر اراده آنها کاسته و زمینه اعمال حقوق هر یک از آنها به طور مسالمت آمیز فراهم کند.

اهمیت موضوع

نحوه ی حل و فصل اختلافاتی که در قلمرو عقد اجاره رخ می دهد، همواره از مباحث پیچیده و مورد اختلاف در فقه و حقوق است، چراکه با گذر زمان نه تنها از اهمیت این عقد کاسته نشده بلکه بر اهمیت عقد اجاره و تنظیم روابط آن افزوده شده و همواره بخش مهمی از رویه قضایی را به خود اختصاص داده است. مطالعه سیر تحولات قانونگذاری در ایران در خصوص عقد اجاره نشان می دهد که رسیدگی به اختلافات موجر و مستاجر همواره مورد توجه قانونگذار بوده و تا به امروز قوانین مختلفی در باب این عقد تدوین شده است.

در حال حاضر رابطه ی بین موجر و مستاجر رابطه خصوصی نیست تا استقرار عدالت معاوضی میان آن دو هدف اصلی قرار گیرد. به همین دلیل تنظیم روابط حقوقی موجر و مستاجر به لحاظ ارتباطی که با نظم عمومی جامعه دارد آنقدر از اهمیت برخوردار است که انجام پژوهشی در زمینه ی بررسی اختلافات آنان و یافتن مناسب ترین راه جهت حل آن ضروری به نظر می رسد.

اهداف

با توجه به اینکه موضوع پژوهش فوق بررسی و تحلیل اختلافات موجر و مستاجر در قلمرو عقد اجاره اعیان و بیان شیوه حل اختلاف آنان بر طبق اصول و موازین فقهی و حقوقی است، اهداف تحقیق را می توان چنین برشمرد:

1. بررسی مبانی فقهی هر اختلاف و ارائه راهکار های مناسب برای هر اختلاف، جهت رفع خلاء ناشی از نبود منبع و مرجع جامعی جهت حل اختلافات در مراجع قضائی.
2. مطابقت راهکارهای فقهی و حقوقی در خصوص هر اختلاف و بررسی مشابهت ها و تفاوت های هر یک.
3. بررسی تاثیر اختلافات موجر و مستاجر بر صحت و فساد عقد.

سوالات تحقیق

بدنبال رسیدن به اهداف مذکور، در این پژوهش تلاش می شود که در حد توان برای سوالات ذیل پاسخی مناسب ارائه گردد:

1. قوانین و قواعد حاکم بر چگونگی حل و فصل اختلافات در عقد اجاره، تا چه حد با قواعد فقهی انطباق دارد؟
2. اختلافاتی که در قلمرو عقد اجاره رخ می دهد چه تاثیری بر صحت و اعتبار عقد اجاره دارد؟
3. نحوه ی تفسیر قرارداد نسبت به زمان و میزان اجاره بهای مجهول چگونه است؟

فرضیات تحقیق

- فرضیاتی که در جهت پاسخ به سوالات فوق می توان مطرح نمود، به شرح ذیل می باشد:
1. بسیاری از شیوه‌های حل اختلافات موجر و مستاجر در قوانین مربوط به اجاره، متاثر و بر گرفته از قواعد فقهی است.
 2. اختلافاتی که در قلمرو عقد اجاره رخ می دهد، با توجه به اینکه اختلاف مربوط به ارکان اصلی عقد اجاره باشد یا امور فرعی آن، تاثیر آن بر صحت و اعتبار عقد متفاوت خواهد بود.
 3. با توجه به اینکه تعیین زمان و میزان اجاره بها از ارکان اصلی عقد اجاره است، مجهول ماندن آن در قرارداد به نحوی که میزان آن قابل احراز نباشد، منجر به بطلان عقد می گردد.

پیشینه تحقیق

لازم به ذکر است که حل و فصل منازعات طرفین عقد و اجاره از دیر باز مورد توجه فقها بوده و یکی مباحثی که در بیان ماهیت عقد اجاره مطرح شده نحوه حل مسائل و اختلافاتی است که در قلمرو عقد اجاره رخ می دهد. با وجود این تاکنون کتاب یا رساله ای که اختصاصاً بر بررسی اختلافات طرفین عقد اجاره پرداخته باشد، تدوین نشده است. در کتابهای فقهی و حقوقی ماهیت عقد اجاره به لحاظ اهمیت آن، مفصلاً مورد بررسی قرار گرفته است لیکن جز در برخی کتب فقهی که به صورت موردی و تحت عنوان باب تنازع به روابط موجر و مستاجر اشاره شده، مجموعه ای که اختصاصاً به بررسی اختلافات و علل به وجود آورنده آن و چگونگی حل آن پرداخته شده باشد، تالیف نشده است. در همین راستا توجه به این نکته ضروری است حاکمیت قوانین متعدد بر عقد اجاره و به وجود آمدن موقعیت های جدید و پیچیده به فراخور هر دوره از مراحل قانونگذاری، باعث شده است تا اختلافات جدیدی مطرح گردد به همین دلیل صرفاً برخی از فقهای معاصر به بررسی آن پرداخته اند.

از جمله کتبی که سابقه درخشانی در بررسی عقد اجاره و روابط موجر و مستاجر دارند، عبارت اند از؛ العروه الوثقی، مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه، جامع المقاصد فی شرح

القواعد، شرایع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، المبسوط فی فقه الامامیه، السرائر، الخلاف، تذکره الفقهاء، ارشاد الازهان الی احکام الایمان، غنیة النزوع الی علم الاصول و الفروع، اللمعه دمشقیه، النهایه فی مجرد الفقه و الفتاوی، الروضه البهیة فی شرح اللمعه دمشقیه، جواهر الکلام، المختصر النافع فی فقه الامامیه، مختلف الشیعه، تحریر الوسیله، کتاب الاجاره آیت الله شاهرودی، منهاج الصالحین، مهذب الاحکام، فقه الشیعه، الغایه القصوی فی تعلیق العروه الوثقی، مبانی تکمله المنهاج، انوار الفقاهه، مجمع الفائده و البرهان فی شرح ارشاد الازهان، المقنعه، ایضاح الفوائد فی شرح اشکالات القواعد، مسالک الافهام و ... با رجوع به این کتب از این منابع به عنوان ماخذ استفاده شد.

در حوزه متون حقوقی نیز هرچند روابط موجر و مستاجر و حقوق و تکالیف ایشان در مقابل یکدیگر مورد بررسی قرار گرفته اند اما جز به صورت محدود و موردی موارد اختلاف طرفین در عقد اجاره مورد بررسی قرار نگرفته است از این رو تطبیق مباحث از جهت فقهی و حقوقی با دشواری روبرو است. باتوجه به این امر در این پژوهش تلاش شده است تا اکثرا از منابع فقهی و عربی استفاده شود تا با استناد به این منابع، کاستی ها و محدودیت های منابع حقوقی تا حدی برطرف گردد. از جمله کتاب های حقوقی مطرح در این حوزه؛ عقود معین و دوره مقدماتی حقوق مدنی اثر دکتر کاتوزیان، حقوق مدنی اثر دکتر حسن امامی، اصول قراردادها و تعهدات دکتر شهیدی، سلسله مباحث فقهی و حقوقی عقد اجاره اثر دکتر اسدالله لطفی، عقد اجاره کاربردی اثر دکتر بهرام بهرامی، فقه مدنی دکتر احمد باقری و ...

طرح تحقیق

با توجه به اینکه هر عقدی از سه مرحله، شامل: انعقاد، آثار و انحلال تشکیل شده است، لذا این پژوهش بر مبنای سه فصل، متناسب با مسائل و اختلافاتی که در هر مرحله طرفین با آن روبرو هستند، طرح ریزی شده است. ساختار این تحقیق به نحوی است که در فصل نخست؛ به کلیات امر و مفهوم واژگان اصلی و مرتبط با موضوع مورد بحث پرداخته می شود. در فصل دوم و سوم؛ به روابط موجر و مستاجر و حقوق متقابل ایشان در مراحل مختلف عقد از این حیث که هریک می تواند منشا بروز اختلافی در روابط طرفین گردد، پرداخته شده

است. لذا در فصل دوم اختلافاتی که ممکن است مرتبط با مرحله انعقاد عقد حادث شود و به علل وقوع و چگونگی حل آن رسیدگی می شود و در فصل سوم نیز با در نظر گرفتن حقوق و تکالیف طرفین طی مدت عقد و علل انحلال عقد و تأثیری که هریک از این موارد در ایجاد اختلاف دارد؛ به اختلافات احتمالی که در ارتباط با مرحله اثرگذاری و انحلال عقد به وجود می آید، پرداخته شده است.

در پایان، باتوجه به تنوع و کاربرد فراوان عقد اجاره و از آن مهمتر پیچیدگی روابط طرفین و محدود نبودن باب اختلافات، اهتمام بر آن بوده است تا یک منبع فقهی و حقوقی البته در حد مقطع کارشناسی ارشد و با در نظر گرفتن محدودیت زمانی، تهیه شود تا به اختلافات رایج و مبتلا به در حوزه عقد اجاره اعیان پاسخی معقول داده شود.

فصل نخست: کلیات

در این فصل تلاش می شود تا ابتدا لغات و اصطلاحات فقهی و حقوقی مختلفی که در مبحث اجاره کاربرد دارند، جهت روشن شدن مفاهیم آن مورد تعریف و بررسی قرار گیرند، سپس اوصافی که سبب تمایز این عقد از سایر عقود می گردد بیان شود و در نهایت اقسام اجاره از حیث فقهی و حقوقی مورد بررسی قرار می گیرد.

1-1. مفهوم شناسی

مفاهیم متعددی در این پژوهش بکار گرفته شده است که در راستای ورود به موضوع، شناخت این مفاهیم ضروری است از این رو ابتدا تلاش شده است تا مفاهیم اصلی که در مبحث اجاره کاربرد زیادی دارند از حیث لغوی و اصطلاحی مورد بررسی قرار گیرند. از سوی دیگر در جهت تفهیم صحیح و کامل این مفاهیم، شناسایی و تمیز مفاهیم مرتبط از مفاهیم اصلی امری ضروری است لذا در کنار تبیین مفاهیم اصلی این مفاهیم نیز مورد بررسی قرار می گیرند. با توجه به اینکه برخی از واژگان از تعاریف گوناگونی برخوردارند سعی شده تا معنای واحد و مشخصی از آن واژه تا پایان تحقیق مورد توجه قرار گیرد. در این فصل تعاریف گوناگونی که در منابع مختلف حقوقی و فقهی ارائه شده است، مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

1-1-1. مفاهیم اصلی

این مبحث به مفاهیم اصلی تحقیق اختصاص دارد که موضوع پژوهش حول محور آن است. این مفاهیم شامل مفهوم اجاره، موجر، مستاجر، مدعی و منکر می باشد.

1-1-1-1. مفهوم اجاره

در این گفتار مفهوم اجاره از حیث لغوی و اصطلاحی مورد بررسی قرار می گیرد. در بیان مفهوم اصطلاحی اجاره نیز با توجه به تعابیر مختلفی که از اجاره در فقه و حقوق ارائه شده

است، اصطلاح اجاره از جهت فقهی و حقوقی تبیین و وجوه برتری هر یک از تعابیر ارائه شده، بر دیگری بررسی خواهد شد.

1-1-1-1-1. اجاره در لغت

«اجاره» به کسر همزه به کار می رود منتهی به طور معمول با کسر تلفظ می شود. از نظر برخی اهل لغت، اجاره مصدر سماعی فعل «اجر» بر وزن ضرب و قتل می باشد که مضارع آن «یوجر» است. «اجر» یا «اجرت» در لغت و عرف به معنای جزای عمل است اما اجاره در لغت به معنای زنهار دادن، پناه دادن، امان دادن و رهانیدن است.¹ البته در بحث فقهی و حقوقی این معنا مورد نظر نیست.

در کتاب صیغ العقود و الایقات آماده است: «اجاره از اجر به معنای اجرت یعنی کرایه است» استعمال لفظ اجاره در خصوص عقد اجاره از باب تسامح و خلاف استقرا عقود است زیرا عنوان در اکثر عقود، مصدر است.² مصدر ثلاثی مزید اجاره در باب افعال، ایجار است. متون فقهی و به تبعیت از آن قانون مدنی مصدر ثلاثی مجرد را ترجیح داده و واژه اجاره را برگزیده اند اما در کتب فقهی اهل سنت و نیز متون حقوقی کشورهای عربی، از واژه ایجار استفاده شده است که هر دو یک مفهوم را می رسانند. کرایه نیز در معنای لغوی خود به معنای اجاره به کار می رود.³

1-1-1-1-2. اجاره در اصطلاح

با توجه به اینکه مفهوم اصطلاحی اجاره در فقه و حقوق مورد توجه قرار گرفته است، ضروری است مفهوم آن از دو جنبه فقهی و حقوقی بررسی شود تا وجوه افتراق آن دو آشکار گردد.

¹ . اسد الله لطفی، سلسله مباحث فقهی حقوقی عقد اجاره، چ اول: (تهران: انتشارات جاودانه، 1391)، ص 3؛ محمد جعفر جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، چ دوم، (تهران: گنج دانش، 1381)، ج 1، ص 112؛ محمد حسینی، فرهنگ لغات و اصطلاحات فقهی، چ دوم، (تهران: سروش، 1385)، ص 9-10
² . اسد الله لطفی، سلسله مباحث فقهی حقوقی عقد اجاره، ص 4
³ . احمد باقری، فقه مدنی، عقود تملیکی، بیع - اجاره، چ اول، (تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاهها) سمت، (1384)، ص 263

الف. مفهوم فقهی اجاره

در معنای اصطلاحی اجاره فقیهان از تعابیر مختلفی استفاده نموده اند. در تمام تعاریف ارائه شده، تلاش بر این بوده که تعریف جامع و مانع باشد. با توجه به اینکه بررسی تفصیلی آن از سوی فقها از توان این پژوهش خارج است؛ سعی می شود به طور اجمالی به آن اشاره شود.

برخی از فقها در تعریف اجاره به نتیجه آن توجه نموده و از آن به عنوان عقدی تعبیر کرده اند که ثمره اش تملیک منفعت در برابر عوض است. این گروه از فقها اجاره را تملیک منافع تعریف ننموده اند چراکه به اعتقاد ایشان تملیکی بودن عقد اجاره با پاره ای از آثار آن ناسازگاری دارد علت این امر آن است که منافع در عقد اجاره حین عقد موجود نیست و با توجه به اینکه عقد اجاره از جمله عقود معاوضی است لذا باید کل منافع در برابر کل ثمن قرار گیرد درحالیکه منافع عین مستاجر معدوم است. بر همین مبنا این عده به مفهوم عرفی تسلیم توجه نموده اند و اعتقاد دارند که موجر صرفا مکلف است مورد اجاره را به مستاجر تسلیم یا به عبارتی او را بر عین مسلط سازد که در نتیجه آن مستاجر مالک کل منفعت می گردد. از این رو عقد اجاره عقدی است که ثمره ی آن تملیک منافع است. در واقع ایشان از اثر عقد اجاره که تملیک منافع است صحبت نموده اند و تملیک منفعت در برابر عوض معلوم را ثمره عقد دانسته اند نه ماهیت اجاره.¹

این درحالی است که نظر مشهور فقهای امامیه در تعریف اجاره مبنی بر تملیک منفعت به عوض معلوم است. صاحب العروه الوثقی در تعریف عقد اجاره بیان می دارد: « هی تملیک عمل او منفعه بعوض » یعنی اجاره تملیک عمل یا منفعت در برابر عوض است.² البته این تعریف از جانب گروه نخست مورد انتقاد قرار گرفته و تعریف فوق را با توجه به اینکه اشاره

¹ . محقق حلی، شرائع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام ، چ دوم، (قم: موسسه اسماعیلیان، 1408 ه.ق.) ج 2، ص 140؛ علامه حلی، قواعد الاحکام فی معرفه الحلال و الحرام، چ اول، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، 1413 ه.ق.)، باب اجاره، ج 2، ص 281؛ محقق کرکی، جامع المقاصد فی شرح القواعد، چ دوم، (قم: موسسه آل البیت، 1414 ه.ق.)، ج 7، ص 80؛ شهید اول، اللمعه الدمشقیه فی فقه الامامیه، چ اول، (بیروت: دار الاسلامیه، 1410 ه.ق.)، ص 155

² . سید محمد کاظم طباطبائی یزدی، عروه الوثقی، (بیروت: موسسه الاعلمی للمطبوعات، 1409 ه.ق.)، ج 2، ص 574

به تملیکی بودن عقد اجاره دارد، کامل ندانسته اند بلکه همانطور که اشاره شد از نظر این گروه تملیک، ثمره عقد اجاره است و باید این امر در تعریف اجاره گنجانده شود.¹

عده ای نیز در تعریف مشابه تعریف گروه نخست، عقد اجاره را در واقع تسلیط مستاجر بر عین مستاجر برای انتفاع از آن در برابر عوض معلوم دانسته اند.² در نهایت عده ای نیز اجاره را معاوضه با منفعت می دانند، خواه منفعت عمل باشد یا غیر آن.³

با توجه به تعاریف گوناگونی که از سوی فقها در خصوص اجاره ارائه شد، به نظر می رسد هیچ یک از تعاریف مذکور در حقیقت جامع اجاره نباشد زیرا تعریف باید به نحوی باشد که تمام اقسام عقد اجاره را در برگیرد و به موقتی بودن آن نیز اشاره شود.⁴

برجسته ترین اشکالی که می توان به تعاریف فوق وارد دانست آن است که ذکری از قید زمان و موقتی بودن عقد اجاره به میان نیامده است. برخی معتقدند این ایراد پاسخی موجه دارد و آن اینکه زمان جزو ارکان عقد اجاره نیست هرچند غالباً عقد اجاره با زمان همراه است اما همین که منفعت مورد نظر معلوم و معین باشد، عقد اجاره مصداق می یابد.⁵

اما به نظر می رسد ایراد فوق در اجاره اشیا کاملاً وارد است. زیرا ذکر مدت به ویژه در اجاره اشیا در جهت معلوم ساختن میزان منفعت امری ضروری و از شرایط صحت عقد به شمار می آید به نحوی که عدم ذکر مدت منجر به بطلان عقد خواهد شد درحالیکه در تعاریف ارائه شده در متون فقهی به این امر اشاره نشده است. معلوم بودن مورد اجاره امری بدیهی است، در نتیجه منفعت مورد معامله نیز باید از حیث میزان و نوع آن معلوم و معین باشد.

در اجاره اشخاص یا حیوان ذکر مدت به عنوان راه منحصر در تعیین میزان منفعت نیست بلکه گاه با تعیین نوع عمل یا میزان مسافت می توان منفعت را معلوم ساخت این درحالی است که در اجاره اشیا تعیین میزان منفعت منحصر در ذکر مدت است. بنابراین تعاریف فوق هرچند اجاره اشخاص یا حیوان را در برمی گیرد اما جامع تمام اقسام اجاره نخواهد بود. اما

¹ . اسد الله لطفی، سلسله مباحث فقهی حقوقی عقد اجاره، ص 5

² . سید محمد کاظم طباطبائی یزدی، عروه الوثقی، ص 574

³ . سید ابو القاسم موسوی خویی، منهاج الصالحین، (قم: مدینه العلم، 1410 ه.ق)، ج 2، ص 106

⁴ . احمد باقری، فقه مدنی، ص 264

⁵ . همان، 264

نکته ای که در تمام اقسام اجاره صادق است موقتی بودن عقد است و حتی اگر ایراد فوق از حیث معلوم بودن مورد معامله در اجاره اشیاء وارد باشد از این حیث که عدم ذکر موقتی بودن عقد این تصور را به ذهن می‌رساند که مستاجر مالک همیشگی منافع می‌گردد، ایراد فوق را باقی می‌گذارد. این در حالی است که از بارزترین تفاوت های عقد اجاره از بیع، موقتی بودن مالکیت بر منافع است.

ب. مفهوم حقوقی اجاره

در ماده 466 قانون مدنی عقد اجاره چنین تعریف شده است: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می‌شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجر گویند».

تعریف قانون مدنی از عقد اجاره دربرگیرنده ایراداتی است که در ذیل به آن اشاره می‌شود.

1. عقد اجاره از جمله عقود معاوضی است و علی‌الاصول به رایگان و به قصد تبرع صورت نمی‌گیرد بلکه معوض است لذا بر هم خوردن حالت معاوضی عقد منجر به بطلان عقد می‌گردد. به این ترتیب تعریف فوق با توجه به اینکه در آن ذکری از معوض بودن عقد به میان نیامده است، تعریف جامعی نخواهد بود این درحالی است که در تمام تعاریف فقهی کلمه «بعوض» آمده است که بیانگر معاوضی بودن عقد اجاره است.

2. ایراد دیگری که به تعریف فوق وارد است همان ایرادی است که به تعاریف فقهی نیز وارد شد و آن عدم ذکر موقتی بودن عقد اجاره و لزوم تعیین مدت آن است.¹

بنابراین تعریف قانون مدنی از عقد اجاره تعریف جامعی نیست زیرا هرچند ماده 467 قانون مدنی به اقسام اجاره اشاره نموده است و در ماده 512 صحبت از اجاره اشخاص نموده و در ماده 468 نیز به معین بودن مدت عقد اجاره اشاره می‌نماید لیکن در ماده 466 قانون مزبور اشاره ای به این موارد و معاوضی بودن آن نشده است لذا برخی از حقوقدانان در جهت حل این مسائل تلاش نموده اند تا تعاریفی از عقد اجاره ارائه دهند که ایرادات فوق را نداشته باشد.

¹. ناصرکاتوزیان، عقود معین، چ دهم، (تهران: شرکت سهامی انتشار، 1387)، ج 1، ص 347

برخی عقد اجاره را چنین تعریف نموده اند: «عقدی است که به موجب آن مستاجر در برابر مالی که به موجر می پردازد، برای مدت معین مالک منافع عین مستاجر می شود».¹ برخی دیگر بیان می دارند: «اجاره عقدی است که به موجب آن احد طرفین منافع عین مستاجر را در مقابل عوض معلوم و برای مدت معین به طرف دیگر تملیک می کند».² برخی دیگر نیز به تعریف مورد پذیرش مشهور فقها اکتفا نموده و آن را تملیک منفعت به عوض معلوم دانسته اند.³

با توجه به مجموع تعاریف فوق می توان دریافت عقد اجاره قراردادی است که به موجب آن منافع مال یا عمل شخصی در مدت معین در برابر اجرت معین به دیگر انتقال می یابد. با قیودی که در تعریف اجاره به آن اشاره شد می توان عقد اجاره را از موارد مشابه تمیز داد. به طور معمول در تعریف اجاره از واژه تملیک استفاده شده است؛ کلمه تملیک به منزله اسم جنس است و شامل افرادی مثل بیع، صلح، وصیت و ارث نیز می شود اما با قید «عقد» تملیک به واسطه ارث و حیازت مباحات از تعریف خارج می شود و به واسطه قید «منفعت»، تملیک عین یعنی بیع خارج شده و سپس با قید «عوض»، وصیت، هبه و عاریه و نیز حق انتفاع اعم از رقبی، سکنی و عمری از موضوع اجاره خارج می گردند.⁴

1-1-1-2. مفهوم موجر و مستاجر

الف) موجر

موجر در اصطلاح حقوقی به فردی اطلاق می شود که صاحب عین مستاجر و یا دارنده نیروی کار است. در اجاره اعمال، کارگر موجر و کارفرما مستاجر است.⁵ البته لازم بذکر است که در اجاره اعیان موجر مالک منفعتی است که واگذار می شود و لزوماً مالک عین نیست زیرا آنچه در این عقد موضوع مبادله واقع می شود، منافع عین است نه خود آن. در واقع موجر

¹ ناصر کاتوزیان، عقود معین، ص 347

² مصطفی عدل، حقوق مدنی، ج هفتم، (تهران: موسس انتشارات امیر کبیر، 1342)، ص 328

³ حسن امامی، حقوق مدنی، ج هفدهم، (تهران: انتشارات اسلامی، 1383)، ج 6، ص 54؛ محمد عبده بروجردی، حقوق مدنی، (تهران: کتاب فروشی علمی، 1329)، ص 208

⁴ اسد الله لطفی، سلسله مباحث فقهی حقوقی عقد اجاره، ص 6

⁵ محمد جعفر جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ج 5، ص 33557