

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه آزاد اسلامی
واحد تهران مرکزی
دانشکده ادبیات و علوم انسانی ، گروه فقه و حقوق اسلامی
پایان نامه جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد (M.A)
گرایش: فقه و حقوق

عنوان :

جایگاه عقد رهن در اجاره و روابط موجر و مستأجر
استاد راهنما:

دکتر علی بهرامی نژاد مغویی
استاد مشاور:

دکتر محمد سپهری
پژوهشگر:
الهام شکفته

تابستان ۱۳۹۰

تقدیم به :

دو نعمت بی بدیل زندگی ام :
آنان که ناتوان شدند تا من به توانایی برسم.
موهایشان سپید شد تا من در اجتماع روسپید شوم

و عاشقانه سوختند تا روشنگر راهم باشند.
گرمابخش وجودم پدر و مادرم

**گلستان وجودشان مملو از گلهای باطراوت بهاری و
به دور از باد خزان باد.**

تقدیر و تشکر

بدین وسیله از زحمات استاد ارجمند جناب آقای دکتر علی بهرامی نژاد مغویه در مقام استاد راهنما و جناب آقای دکتر محمد سپهری در مقام استاد مشاور که با رهنمودهای بی دریغ خود مرا در تهیه این رساله یاری نمودند صمیمانه سپاسگزارم .

تعهد نامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

اینجانب **الهام شگفته** دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد ناپیوسته به شماره دانشجویی **۷۸۰۸۴۹۱۳۶۰۰** در رشته **الهیات و معارف** که در تاریخ **۹۰/۶/۲۱** از پایان نامه خود تحت عنوان: **بررسی جایگاه عقد رهن در اجاره و روابط موجر و مستاجر** با کسب نمره ۱۵ و درجه خوب دفاع نموده ام. بدینوسیله متعهد می شوم:

- ۱- این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط این جانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و...) استفاده نموده ام. مطابق ضوابط و رویه های موجود، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست ذکر و درج کرده ام.
- ۲- این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پایین تر، یا بالاتر) در سایر دانشگاه ها و موسسات آموزش عالی ارائه نشده است.
- ۳- چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هرگونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و... از این پایان نامه داشته باشم، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.
- ۴- چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را بپذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی: **الهام شگفته**

امضاء: **۹۰/۶/۲۱**



بسمه تعالی

در تاریخ ۱۳۹۰/۶/۲۱

دانشجوی کارشناسی ارشد خانم الهام شکفته از پایان نامه خود دفاع نموده و

با نمره ۱۵ به حروف *مانزده* و با درجه *خوب* مورد تصویب قرار

گرفت.

امضاء استاد راهنما



فهرست مطالب

عنا	صفحه
فصل اول.....	۱۳
کلیات.....	۱۳
۱-۱) طرح موضوع (بیان مساله).....	۱۴
۲-۱) دلایل انتخاب موضوع :	۱۴
۳-۱) نقد ادبیات موضوع :	۱۵
۴-۱) سوال اصلي :	۱۶
۵-۱) سوال فرعي :	۱۶
۶-۱) مفروضات :	۱۶
۷-۱) مفاهيم :	۱۶
۸-۱) روش تحقیق	۱۶
۹-۱) روش گرد آوری تحقیق.....	۱۷
فصل دوم.....	۱۸
مقدمه.....	۱۹
۱-۲ تعارف و مفاهيم.....	۲۰
۱-۲-۱ مفهوم لغتی اجاره.....	۲۰
۲-۱-۲ مفهوم حقوقی اجاره.....	۲۰
۳-۱-۲ اجاره در فقه امامیه.....	۲۲
الف - تعاریف اجاره در فقه امامیه.....	۲۲
۴-۱-۲ تعریف اجاره در حقوق برخی از کشورهای خارجی.....	۲۳
الف - تعریف اجاره در حقوق مصر.....	۲۳
ب - تعریف عقد اجاره در حقوق فرانسه.....	۲۳
ج - تعریف عقد اجاره در حقوق برخی از دیگر کشورها.....	۲۳
۵-۱-۲ اوصاف عقد اجاره (نجفی؛ ۵۳۹).....	۲۴
الف - اجاره عقد تملیکی است.....	۲۴
ب - عقد اجاره عقدی معوض است.....	۲۶
ج - عقد اجاره عقدی موقت است.....	۲۶
۲-۲ رهن و مفهوم آن.....	۲۷
۱-۲-۲ مفهوم رهن.....	۲۷
۲-۲-۲ رهن و آیات:.....	۲۸

۲۹	۳-۲-۲ اقوال و آراء فقها:
۲۹	۴-۲-۲ رهن و روایات:
۳۰	۵-۲-۲ رهن و اجماع:
۳۰	۶-۲-۲ رهن و عقل:
۳۱	۷-۲-۲ رهن و شرائط عقود:
۳۲	۸-۲-۲ رهن و قبض:
۳۳	-مراد از قبض:
۳۴	۹-۲-۲ رهن و تصرف رهن:
۳۵	۱۰-۲-۲ رهن و تصرف مرتهن:
۳۵	۱۱-۲-۲ رهن و استیفاء دین:
۳۷	فصل سوم
۳۷	مطالعات نظری (ادبیات تحقیق)
۳۸	۱-۳ قوانین و مقررات مربوط به قرارداد رهن و اجاره
۴۴	۲-۳ اجاره انواع و ارکان آن
۴۴	۱-۲-۳ اقسام اجاره:
۴۴	۲-۲-۳ اجاره بها:
۴۴	۳-۲-۳ قوانین حاکم بر روابط موجر و مستأجر:
۴۴	۴-۲-۳ تکالیف موجر:
۴۴	۴-۲-۳ ۱- تسلیم مورد اجاره:
۴۴	۴-۲-۳ ۲- انجام تعمیرات و تحمل مخارج مورد اجاره:
۴۵	۴-۲-۳ ۳- عدم انجام تعمیراتی که مغایر انتفاع مستأجر باشد،
۴۵	۵-۲-۳ تکالیف مستأجر:
۴۵	۶-۲-۳ انحلال اجاره:
۴۵	۷-۲-۳ فسخ اجاره:
۴۵	۳-۳ ارکان عقد اجاره
۴۵	۱-۳-۳ عقد اجاره و عقود معین
۴۶	۲-۳-۳ اجاره، یکی از عقود معین در نظامهای مختلف حقوقی
۴۷	الف) عقد اجاره‌ای که مدت آن تعیین نشده و متعاقدين پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار روز، ماه یا سال تعیین نکرده‌اند
۴۸	ب) تعیین مال الاجاره برای مدت معین بدون تصریح به مدت
۴۸	۱) حقوق مصر
۵۱	۲) حقوق فرانسه
۵۳	۳) حقوق ایران
۵۳	الف: فقه امامیه
۵۵	ب: حقوق موضوعه

۵۶	..... نظریه عدم وقوع عقد
۵۷	..... نظریه تجدید عقد اجاره
۵۸	..... ۳-نظریه وقوع عقد خصوصی
۵۹	..... پایان اجاره بدون مدت
۶۱	..... ۳-۴ ویژگی ها و ماهیت عقد رهن
۶۱	..... ۳-۴-۱ ماهیت عقد رهن
۶۱	..... ۳-۴-۱-۱ - عقد تبعی:
۶۲	..... ۳-۴-۱-۲ - عقد عینی:
۶۲	..... ۳-۴-۱-۳ - لزوم رهن از سوی رهن و جواز آن از سوی مرتهن:
۶۳	..... عناصر رهن
۶۴	..... ۳-۴-۳ ماهیت عقد رهن
۶۴	..... ۳-۴-۵ منافع مورد رهن
۶۵	..... ۳-۵ رهن در فقه
۷۷	..... ۳-۶ اثر قبض در عقد رهن
۷۷	..... ۳-۶-۱ نقد و بررسی فقهی و حقوقی اثر قبض در عقد رهن
۷۸	..... ۳-۶-۲ نقش قبض در حقیقت و ماهیت عقد رهن (صحت عقد رهن)
۷۸	..... ۳-۶-۳ اشکال
۷۸	..... اولاً - عقد رهن از جمله عقود عهدیه است
۷۹	..... ۳-۶-۴ نقش قبض به عنوان شرط شرعی در عقد رهن
۷۹	..... ۳-۶-۵ نقش قبض در لزوم عقد رهن
۷۹	..... ۳-۶-۶ نقش قبض به عنوان احکام و آثار عقد رهن
۷۹	..... ۳-۶-۷ نقش قبض در وثیقه گردیدن رهن
۸۰	..... ۳-۶-۸ نقش قبض در عقد رهن طبق قانونی مدنی
۸۰	..... ۳-۷ رهن و معاملات با حق استرداد
۸۰	..... ۳-۷-۱ روش عملیات اجرائی اسناد رهنی و شرطی
۸۳	..... ۳-۷-۳ نحوه صدور اجرائیه نسبت به اسناد رهنی مکرر در دفاتر اسناد رسمی:
۸۵	..... ۳-۸ اعراض از رهن
۸۵	..... ۳-۸-۱ جایز بودن عقد رهن:
۸۷	..... ۳-۸-۲ مفهوم اعراض از رهن:
۸۹	..... ۳-۸-۳ اعراض فعلی:
۹۰	..... ۳-۸-۴ مقررات اعراض در آیین نامه جدید اجرا
۹۱	..... ۳-۸-۵ اعراض حین عملیات اجرایی (ماده ۱۱۳ آیین نامه):
۹۲	..... فصل چهارم
۹۲	..... تحلیل یافته های تحقیق
۹۳	..... ۴-۱ عقد رهن با اجاره

۹۷	..... ۲-۴ قرض، ربا و اقسام ربا
۹۸	..... اشتراط قرض در عقد اجاره
۹۹	..... انواع اجاره محاباتی
۹۹	..... بند اول: عقد قرض به شرط اجاره محاباتی
۱۰۰	..... بند دوم: اجاره محاباتی به شرط قرض
۱۰۱	..... الف: قائلین به جواز اجاره محاباتی به شرط قرض
۱۰۲	..... ب: قائلین به حرمت اجاره محاباتی به شرط قرض
۱۰۳	..... ج: نقد و بررسی
۱۰۴	..... صحت یا بطلان شرط قرض در عقد اجاره
۱۰۴	..... بند اول: محاباتی نبودن معامله
۱۰۵	..... بند دوم: رهن پیش‌پرداخت
۱۰۷	..... ۳-۴ وضعیت حقوقی شرط قرض در عقد اجاره
۱۰۷	..... ۱-۳-۴ شرط رهن در عقد اجاره
۱۰۹	..... ۲-۳-۴ شرط قرض در عقد اجاره
۱۱۰	..... ۳-۳-۴ تحقق عقد قرض به شرط اجاره دادن
۱۱۱	..... ۴-۳-۴ عقد در معامله رهن به شرط در ضمن عقد اجاره
۱۱۲	..... ۴-۴ رهن و اجاره
۱۱۳	..... ۱-۴-۴ اشکال متعدد رهن و اجاره
۱۲۳	..... فصل پنجم
۱۲۳	..... نتیجه گیری
۱۲۷	..... منابع

چکیده

رهن از جمله مسائل محل ابتلاء و مورد نیاز عموم است و می‌توان گفت تحقیق در فروع و ارائه احکام اسلام مربوط به آنها - چه بسا - ممکن است مشکل مسکن و قرض الحسنه و امثال آنها را کاهش دهد. زیرا غالباً افرادی که از قرض دادن، و یا اجاره خانه خود، و یا فروختن نسبه اجناس، و یا فرصت به بدهکاران، خودداری می‌نمایند از آن بیم دارند مبادا طلبشان وصول نشود، و یا خانه اجاری به آنان برنگردد اما اگر راهی که موجب اطمینان آنان گردد و آن ترس را بر طرف سازد در میان باشد به احتمال بسیار قوی از انجام این امور خیریه که دارای پاداش زیادی است خویشتن را محروم نمی‌سازند. اجاره، یکی از عقود معین است که به لحاظ اهمیت آن در نظامهای مختلف حقوقی، قانونگذاران به طور دقیق و مفصل راجع به آن قانون وضع کرده‌اند. عقد اجاره، حلقه اتصال میان مالک عین و متقاضی استفاده از منافع عین است، که روابط حقوقی آنان را نظم می‌بخشد. تنظیم روابط حقوقی میان موجر و مستأجر به لحاظ ارتباطی که با نظم عمومی جامعه دارد، آنقدر اهمیت دارد که دولتها مجبورند هر از چند گاهی با وضع قوانین آمره، علی‌رغم میل متعاقدين، خواسته‌های خود را بر آنان تحمیل کنند. امروزه رابطه بین موجر و مستأجر فقط يك رابطه خصوصي نیست تا استقرار عدالت معاوضي میان آن دو هدف اصلي قرار گیرد، بلکه موجر و مستأجر در دو طبقه اجتماعي کاملاً متمایز از هم قرار دارند. آنان در برابر هم قرار گرفته‌اند و هر کدام سعی می‌کنند تا کفه ترازو را بیشتر به سمت خود سنگین کند. از يك طرف، موجر سعی می‌کند اجاره بهای بیشتری بگیرد و تمام خواسته‌های خود را بر مستأجر بینوا تحمیل کند. از طرف دیگر، مستأجر سعی می‌کند که هر چه کمتر بپردازد و شرایط و امکانات رفاهی را با پرداخت اجاره بهای اندک برای خود فراهم نماید. به همین خاطر، روز بروز نقش میانجیگری دولتها بیشتر می‌شود؛ به طوری که سعی می‌کنند تا با تدوین و تصویب قوانین عادلانه، حقوق آن دو را به طور مسالمت‌آمیز فراهم کنند.

مطابق فتاوی فقها مستاجر ضامن عین مستاجر نیست مستاجر به نسبت به عین مستاجر ضامن نیست به این معنی که اگر عین مستاجر بدون تفریط یا تعدی او کلاً یا بعضاً تلف شود مسؤل نخواهد بود ولی اگر مستاجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگرچه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد. لازم است توجه داشته باشیم که محاکم ما نیز برابر مقررات موضوعه معامله موصوف را رهن تلقی نکرده بلکه آن را ودیعه دانسته که مستاجر به هنگام اجاره مبلغی را به صورت امانت نزد موجر خویش تودیع می‌نماید تا در پایان مدت اجاره به همان میزان مسترد شود.

کلید واژه ها: عقد، رهن، اجاره، رهن، مرتهن، منافع رهن، دین، رهنیه، مستأجر

فصل اول کلیات

۱-۱) طرح موضوع (بیان مسأله)

یکی از معاملات مرسوم در جامعه ما «رهن و اجاره» در موضع اجاره اشیاست. اصولاً رهن عقدیست که به موجب آن شخص بدهکار مالی را برای وثیقه به طلب کار می دهد که اصطلاحاً رهن دهنده را رهن و طرف مقابل را مرتهن گویند. در میان مردم مرسوم است هنگامی که می خواهند مکانی را برای سکونت و یا کسب و کار به مدت معینی تصرف و از منافع آن استفاده کنند، طی قراردادی یا آن را اجاره، یا رهن و یا رهن و اجاره می کنند. اکنون سوال این است در صورتی که ملک مورد نظر به جای اجاره، رهن تنها و یا رهن و اجاره با هم شود، آیا از نظر شرعی صحیح و مجاز است یا نه؟ شکی نیست که عقد «رهن» از عقود اسلامی است و در فقه کتابی نیز به آن اختصاص یافته و احکام رهن در آن بیان شده است. مراجع تقلید هم کم و بیش احکام مربوط به رهن را در توضیح المسائل خود بیان کرده اند. در قانون مدنی نیز موادی درباره رهن مطرح شده است. در نوشتار حاضر به بررسی جایگاه فقهی و حقوقی رهن پرداخته ایم و فتاوی مراجع در مورد برخی از موارد رهن و اجاره مرسوم در بازار را بیان می کنیم.

۱-۲) دلایل انتخاب موضوع :

غالباً رهن و اجاره‌ای که امروزه میان مردم رایج است در موردی است که مستأجر ماهانه اجاره را می پردازد، قطعاً شرط رهن در عقد اجاره به ازای اجاره بها نیست و باید در قبال عین مستأجره‌ای باشد که به واسطه عقد اجاره در اختیار مستأجر قرار می گیرد. سؤال این است که آیا گرفتن وثیقه از مستأجر در برابر عین مستأجره صحیح است؟ اگر مستأجر را نسبت به عین مستأجره، ضامن بدانیم، پاسخ این سؤال مثبت است و در غیر این صورت شرط رهن مشروعیت ندارد. بنا بر این در بحث از صحّت یا عدم صحّت شرط رهن بر مستأجر نسبت به عین مستأجره، باید این نکته روشن شود که آیا شرط ضمان مستأجر در صورت عدم تعدی و تفریط صحیح است یا نه؟ در ماده ۴۹۳ قانون مدنی آمده است: «مستأجر نسبت به عین مستأجره ضامن نیست، به این معنا که اگر عین مستأجره بدون تفریط یا تعدی او کلاً یا بعضاً تلف شود مسؤول نخواهد بود...»

همچنین یکی از مشکلاتی که امروزه در خرید و فروش املاک به وجود آمده و باعث ایجاد دعاوی بسیاری در دادگاه‌ها شده، مشکل خرید و فروش املاکی است که در رهن بانک می باشد.

ماده ۷۹۳ قانون مدنی بیان می‌دارد: رهن نمی‌تواند در رهن تصرفی کند که منافای حق مرتهن باشد؛ مگر به اذن مرتهن. نظر مشهور فقهای امامیه بر این است که تصرفات ناقل ملکیت از سوی رهن را در مورد رهن نافذ نمی‌داند. حضرت امام خمینی (ره) نیز در تحریر الوسیله در مسئله ۱۹ باب رهن بیان می‌کند: لایجوز للراهن التصرف فی الرهن الا باذن المرتهن، سواء كان ناقلاً للعین كالبيع او المنفعه كالأجاره او مجرد الانتفاع...

و به نظر بعضی از فقهای امامیه از جمله ابن ادریس (۳۱/۱۶)، محقق حلی (۲/۴۱۴)، علامه حلی (قواعد الاحکام، ۳۸۰/۱۷)، شهید اول (اللمعة، ۱۵۵) و نیز برخی از فقهای عامّه (ابن رشد، ۳۱۲/۲)، عین مستأجره امانتی است در دست مستأجر و جز در صورت تعدی یا تفریط ضامن نیست. حتی صاحب جواهر بر آن ادعای اجماع کرده است (نجفی، ۲۷/۲۱۵)، اما به نظر عده‌ای دیگر از فقها، از جمله محقق اردبیلی و سید علی طباطبایی، صاحب ریاض (همان، ۲۱۷)، محدث بحرانی (۵۴۵/۲۱) و سید محمد کاظم یزدی (عروة الوثقی، ۲/۶۰۰)، شرط ضمان مستأجر نسبت به عین مستأجره صحیح است. به موجب ماده ۷۷۲ قانون مدنی: «مال مرهون، باید به قبض مرتهن، یا به تصرف کسی که بین طرفین معین می‌شود، داده شود، ولی استمرار قبض، شرط صحت معامله نیست.»

لزوم رهن از سوی رهن و جواز آن از سوی مرتهن: عقد رهن، از طرف رهن، لازم و از طرف مرتهن، جایز است. جمیع فقها، بر این مسئله اتفاق نظر دارند که عقد رهن، از طرف مرتهن جایز و از طرف رهن، لازم است. قانون مدنی نیز، به پیروی از نظر فقها، در ماده ۷۸۷، مقرر می‌دارد:

«عقد رهن، نسبت به مرتهن جایز و نسبت به رهن، لازم می‌باشد. بنابراین، مرتهن می‌تواند هر وقت بخواهد آن را برهم زند، ولی رهن نمی‌تواند قبل از این که دین خود را ادا کند، یا به نحوی از انحاء قانونی از آن بری شود، رهن را مسترد دارد.» بنابراین با توجه به مطالبی که در مورد رهن مصطلح در فقه بیان شد، این مطلب رهن و اجاره که در بنگاه‌های معاملاتی اجرا می‌شود از این سنخ نیست.

۱-۳) نقد ادبیات موضوع :

با مطالعاتی که انجام داده‌ام، به این حقیقت رسیدم که در مورد «جایگاه عقد رهن در اجاره در فقه و حقوق» ضمن مباحث متعددی که در بین فقها انجام شده و در قانون مدنی نیز طی موادی اصلو شرایط آن بیان گردیده است؛ لیکن علی‌رغم وفور این قوانین و آثار علمی باید اذعان کرد که متأسفانه در مقالات به صورت پراکنده و جداگانه به آن پرداخته‌اند بنابراین قصد دارم این اصل را به صورت خاص و اختصاصی مورد تجزیه و تحلیل قرار داده و سپس در مورد آن نتیجه‌گیری نمایم.

۱-۴) سوال اصلی :

جایگاه عقد رهن در اجاره در فقه و حقوق چگونه است؟

۱-۵) سوال فرعی :

آیا می‌توان در عقد اجاره شرط رهن کرد؟

آیا گرفتن وثیقه از مستأجر در برابر عین مستأجره صحیح است؟

آیا شرط ضمان مستأجر با مقتضای عقد اجاره، منافات دارد؟

آیا انسان می‌تواند چیزی را بفروشد و در آن شرط قرض دادن یا قرض گرفتن کند؟

آیا «معامله محاباتی به شرط قرض» صحیح است؟

۱-۶) مفروضات :

مفروض اول : جایگاه عقد رهن در اجاره در فقه و حقوق قابل بحث و بررسی است.

مفروض دوم : در عقد اجاره می‌توان شرط رهن کرد.

مفروض سوم: به نظر می‌رسد گرفتن وثیقه از مستأجر در برابر عین مستأجره صحیح است.

مفروض چهارم: شرط ضمان مستأجر با مقتضای عقد اجاره، وجود دارد.

مفروض پنجم : انسان می‌تواند ضمن فروش شرط قرض دادن یا قرض گرفتن؛ نماید.

۱-۷) مفاهیم :

اجاره: منظور از اجاره مزد، اجرت و پاداش عمل است (ابن منظور، ۷۷/۱، ۷۸) و در اصطلاح فقها، عبارت از عقدی است مبتنی بر تملیک منفعت معلوم به عوض معلوم (شهاد اول، اللّٰمعة، ۱۵۵). در ماده ۴۶۶ قانون مدنی آمده است: «اجاره عقدی است که به موجب آن، مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند»

رهن : به معنای ثبوت، دوام و حبس است (طریحی، ۲۵۸/۶) و در اصطلاح فقها، عبارت است از وثیقه دین (شهاد اول، ۱۲۹) که به موجب آن مدیون در مقابل دینی که بر عهده اوست مالی را به عنوان وثیقه به داین می‌دهد تا در صورت عدم وصول دین، حق او از آن وثیقه استیفا شود.

۱-۸) روش تحقیق

روش تحقیق در این پژوهش به صورت تحقیقی توصیفی می‌باشد و روش گردآوری منابع آن، به صورت تحقیق کتابخانه‌ای می‌باشد و در این تحقیق از منابع کتابخانه‌ای در اصول فقه و مواد قانونی در حقوق مدنی استفاده می‌شود.

۹-۱) روش گرد آوری تحقیق

در این تحقیق برای استنتاج مطالب از منابع؛ ضمن مراجعه به مراکز علمی، دانشگاه و کتابخانه باگزینش مطالب و یادداشت برداری از کتب، مقالات و سایت های اینترنت کار گردآوری مطالب انجام شد.

فصل دوم

تعارف و مفاهيم

مقدمه

رهن در لغت به معنی ثبات و دوام است. در واقع با دادن رهن، مال و طلب مرتهن، ثبات دارد. و در اصطلاح نیز عقدی است که به موجب آن، مدیون مالی را برای وثیقه نزد دائن (طلبکار) می‌گذارد تا در صورت عدم پرداخت دین طلبکار بتواند از آن، دین خود را وصول کند. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸، ۸۰-۴۰). همچنین رهن در لغت به معنی گروگان و در قید چیزی بودن آمده و مترادف آن کلمه وثیقه است. به عبارتی رهن گرو گذاشتن مالی است نزد دیگری در قبال دریافت وام تا اداء دین و در واقع نوعی قرض گرفتن است در قبال ترهین مالی بعنوان پشتوانه که تا بازپرداخت آن نزد وام دهنده گرو میماند - قرض دادن از مستحیبات موکد است در حدیث نبوی میبینیم «من اقرض اخاه المسلم كان بكل درهم اقرضه وزن جبل احد من جبال رضوی و طور سینا، حسنات، و ان رفق به فی طلبه تعدی به علی الصراط کالبرق الخاطف اللامع بغیر حساب و لا عذاب، و من شکالیه اخوه المسلم فلم یقرضه حرم الله عزوجل علیه الجنة یوم یجزی المحسنین» به معنی «هرکس به برادر مسلمانش قرض دهد در مقابل هر درهمی که به او قرض داده به وزن کوه احد از کوههای رضوی و طور سینا برای او حسنه است اگر در مطالبه اش با او مدارا کند به خاطر این مدارا مانند برق جهنده فروزان، بدون حساب و عذاب از روی صراط می‌گذرد و هر کس برادر مسلمانش نزد او شکایتی برد و به او قرض ندهد خداوند عزوجل در روزی که نیکوکاران را جزا می‌دهد بهشت را بر او حرام می‌کند» «وسائل جلد ۱۳، باب ۶» ثواب و پاداش قرض دادن به خوبی بیان گردیده و در مقابل، احکام شرعی قرض گرفتن و وام گرفتن را نکوهیده و آن را امری مکروه دانسته مگر به حکم ضرورت.

پیامبر اکرم (ص) نتیجه هر دینار قرض دادن و مشکل بنده ای مسلمان را حل نمودن یک کوه ثواب دانسته ولی اگر وام دهنده و قرض دهنده در ازاء وام پرداختی مبلغ بیشتری را مطالبه نمود آن را ربا و حرام شمرده و نه تنها برای آن ثوابی و اجری قائل نیست بلکه آنرا از گناهان کبیره می‌داند و در قرآن شریف و بموجب اخبار زیادی از بزرگان دین به شدت با آن برخورد شده است.

در حدیثی از امام صادق (ع) آمده است: یک درهم ربا نزد خدا شدیدتر از هفتاد زنا است که تمام آن با محرم باشد (وسائل الشیعه، ۱۲، ۴۲۲) «پیامبر اکرم (ص) در وصیتش به حضرت علی (ع) فرموده «ای علی، ربا هفتاد جزء است آسانترین آنها مانند این است که مردی با مادرش در بیت اله الحرم زنا نماید» (وسائل الشیعه جلد ۱۲، ۴۲۶)

۲-۱ تعارف و مفاهیم

۲-۱-۱ مفهوم لغتی اجاره

«اجاره» (فرهنگ لاروس) به کسر و ضم و فتح همزه بکار رفته است، لیکن لفظ مشهورتر آن با کسر تلفظ می‌شود (افریقی، ۶۰). از نظر برخی از اهل لغت، اجاره مصدر سماعی فعل «اجر» بر وزن ضرب و قتل می‌باشد که مضارع آن با کسر و ضم میم است. (جزیری، ۹۵)

«اجر» یا «اجرت» از نظر لغوی و عرفی به معنای جزای به عمل است، (شیخ فخرالدین، ۱۹۹). اما اجاره به معنای کرایه دادن است و معنی فقهی و شرعی آن نیز به این معنی نزدیک است. باید توجه داشت، بر خلاف آنچه که بعضی تصور می‌کنند، اجاره مصدر «آجر»، «یوجر» نیست بلکه مرادف با «اجر» است که به معنای جزای بر عمل است، ولی مصدر «آجر» یوجر، ایجار، است نه اجاره.

همچنین اجاره در لغت به معنای مزد، اجرت و پاداش عمل است. (ابن منظور ۱۷۴۱ق، ۷۸)

در حقوق کنونی، عقد اجاره به لحاظ امری شدن قواعد حاکم بر آن و کم‌رنگ شدن تأثیر اراده، در بسیاری موارد به صورت سازمان حقوقی مستقل که به وسیله تقواین اداره می‌شود، درآمده است؛ قالب از پیش تهیه شده‌ای که موجر و مستأجر فقط می‌توانند به تراضی خود را درون آن جای دهند، بدون آنکه بر سرنوشت آینده روابط خود حاکم باشند.

اجاره از جمله عقود معوض و تملیکی است که به لحاظ اهمیت و نقشی که در روابط اجتماعی دارد، مورد توجه روزافزون قانونگذاران قرار گرفته است، به نحوی که مهم‌ترین مبحثی که بعد از بیع مواد متعدد و فراوانی را در بین عقود معین، به خود اختصاص داده، عقد اجاره است.

در قانون مدنی ایران در ماده ۴۶۶ اجاره چنین تعریف شده است: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را مؤجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.» همانطور که از ظاهر ماده برمی‌آید، تعریف مذکور تعریف دقیقی از عقد اجاره ارائه نمی‌دهد. هرچند در ماده ۴۶۷ به اقسام اجاره اشاره شده و در ماده ۵۱۲ بحث از اجاره اشخاص می‌شود، لیکن ماده ۴۶۶ قانون مدنی تعریف جامع و مانعی از عقد اجاره نمی‌باشد. اجمالاً ما در اینجا تنها به این نکته بسنده می‌کنیم که عقد اجاره عقدی است موقت که در تعریف مذکور به آن اشاره نشده است و همچنین اجاره علی‌الاصول به رایگان و به قصد تبرع صورت نمی‌گیرد، بلکه معوض است و بر هم خوردن عوضین گاه منجر به بطلان عقد اجاره می‌گردد، لذا در تعریف مذکور ذکری از معوض بودن نشده است.

۲-۱-۲ مفهوم حقوقی اجاره

در ماده ۴۶۶ قانون مدنی ایران به بیان آثار اجاره پرداخته شده ولی تعریف جامعی برای آن ارائه نشده. بر همین مبنا، تعریف مذکور، تعریف جامع و مانعی از عقد اجاره نیست و اشکالی بر آن مترتب است چه: اولاً - در تعریف فوق ذکری از مدت به میان نیامده است در صورتی که ذکر مدت از ارکان صحت عقد اجاره اشیاء است. ثانیاً - در تعریف مذکور به معوض بودن عقد

اجاره اشاره‌ای نشده است. ثالثاً - هر چند در ماده ۶۷۷ بیان نموده که «مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد»، ولی در ماده ۶۶۶ قانون مدنی ذکری از اقسام اجاره به میان نیامده که ذیلاً به شرح آن می‌پردازیم:

اولاً - در تعریف مذکور ذکری از موقت بودن عقد اجاره نشده است و همانطوری که می‌دانیم عقد اجاره عقدی مستمر است و مقتضای عقد اجاره، امکان انتفاع مستأجر از شیء معین در مدت زمان معلوم است. عقد اجاره عقد زمانی است و منفعت عین در عقد اجاره با مقایسه زمان است. بدین معنا که مقیاس منفعت با مدت مشخص می‌شود و منفعت در عین عقد وجود خارجی ندارد و باید مدت مشخص و معلوم باشد. لذا مدت در عقد اجاره از ارکان تشکیل دهنده عقد به شمار می‌آید. (سنه‌وری، ۱۴۰)

در ماده ۶۶۸ قانون مدنی ایران آمده است: «در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود، و الا اجاره باطل است» علت بطلان در ماده مذکور به آن خاطر است که می‌بایست در هر عقدی، مورد معامله معلوم و معین باشد و همانطوری که در مباحث آتی به آن اشاره خواهیم کرد، هر گاه مورد معامله مبهم، مجهول و یا مردد باشد، عقد باطل است، الا در بعضی از عقود مسامحه. بر همین مبناست که در ماده ۶۷۲ قانون مدنی آمده است: «عین مستأجره باید معین باشد و اجاره مجهول یا مردد باطل است.»

به همین خاطر، بعضی از حقوقدانان معتقدند در صورتی که در عقد اجاره مدت معلوم نباشد، به سختی می‌توان میان عقد بیع و عقد اجاره وجه افتراقی قائل شد و آن دو را از هم متمایز ساخت. چه بیع به تعبیر فقهاء تملیک عین به عوض معلوم است و فقط رکن مدت است که اجاره را از بیع مشخص و ممتاز می‌سازد. (جعفری لنگرودی، ۵۸۱)

ثانیاً - در تعریف مذکور ذکری از معوض بودن به میان نیامده است، در صورتی که می‌دانیم، عقد اجاره از جمله عقود معاوضی است و عوض جزو مقتضای ذات عقد اجاره به شمار می‌آید به نحوی که هرگاه عقد اجاره فاقد عوض باشد، اجاره باطل است (کاتوزیان؛ حقوق مدنی؛ ۲۳۹، ۱۳۶۳). لذا این تعریف از این حیث نیز ناقص می‌باشد.

البته باید توجه داشت که هر چند در تعریف ماده ۶۶۶ قانون مدنی به معوض بودن اجاره اشاره‌ای نشده است، ولی باید دانست که تملیک منافع به طور مجانی انجام نمی‌شود و مستأجر نیز در برابر مؤجر متعهد است مالی را که به طور معمول مقداری پول است، به او بپردازد، چنانچه بند ۳ از ماده ۶۹۰ قانون مدنی در میان تکلیف مستأجر می‌گوید:

«... ثالثاً، مال الاجاره را در مواعدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً باید بپردازد» در اجاره، تملیک منافع در برابر عوض معین انجام می‌شود، یعنی مستأجر نیز مالی را به مؤجر می‌دهد یا تعهد پرداخت آن را می‌کند. وجود عوض، مانند منافع مورد تملیک، از عناصر اصلی عقد اجاره است و به همین جهت عدم تعیین اجاره یا توافق درباره بی‌عوض بودن اجاره، عقد را باطل می‌کند. به بیان دیگر، وجود عوض مقتضای ذات عقد اجاره است و با قرارداد خصوصی نمی‌توان این وصف را از اجاره گرفت (کاتوزیان؛ عقود معینف ۳۵۱)