



دروس تمهیدیه فی الفقه الاستدلالی

فقه ۵

گرایش فقه و اصول

استاد: حجت‌الاسلام والمسلمین موسوی رکنی

در کتب فقهی علمای شیعه، پس از «عقد بیع» بحث از «عقد اجاره» مطرح می‌شود که در واقع قسم خاصی از بیع است اما احکام و قوانین ویژه‌ای دارد.

طی عقد اجاره، منفعت - که امری نامحسوس و تدریجی است - به فروش می‌رسد؛ در حالی که عین مال، در ملکیت فروشنده منفعت، باقی مانده و به صورت امانت در اختیار خریدار قرار می‌گیرد تا منافع آن را استیفا کند.

در این درس پس از آنکه تعریف‌هایی را از عقد اجاره بیان می‌کنیم به بیان وجه مشروعیت عقد اجاره و نیز شرایط متعاقدين و خصوصیات عقد اجاره می‌پردازیم و در ادامه پیرامون اجاره معاطاتی مطالبی را بیان خواهیم کرد.

ماهيت اجاره و مشروعيت آن

متن عربى

حقيقة الاجارة:

الاجارة عقد يتضمن تملك المنفعة- التى هى عمل أو غيره - بعوض

و هى مشروعة بالضرورة

و لها شرائط يرتبط بعضها بالمتعاقدين - هى شرائط المتعاقدين نفسها فى باب البيع - و بعضها بالعوضين

و المستند فى ذلك

أمّ ان حقيقة الاجارة ما ذكر

فهو ما جاء فى كلمات غير واحد من الأصحاب . و هو مبنى على كون الاجارة فعل المؤجر، كتعريف البيع بانه تملك

عين بعوض

و اما بناء على كونها فعل الطرفين - كما فى النكاح - فالمناسب تعريفها بانها عقد يتضمن المعاوضة على المنفعة

و أمّ ان المنفعة قد تكون عملا او غيره

فواضح

و قد تكون الاجارة على العمل - كإيجار الشخص للبناء او الخياطة و نحوهما- و قد تكون للعين، كإيجار الدار للسكن

و يطلق على مستحق المنفعة بالاجارة عنوان المستأجر، و على مستحق الاجرة فى اجارة الاعيان عنوان المؤجر و فى

الإجارة على العمل عنوان الاجير

و أمّ شرعية الاجارة

فلهتة بقوله تعالى: < او فوا بالعقود >^١ ، < الا ان تكون تجارة عن تراض >^٢

و بالروايات الواردة لبيان احكامها التى تأتى الاشارة الى بعضها، بل بالضرورة التى لا يحتاج معها إلى دليل

توضيح

١ . المائدة/١.

٢ . النساء/٢٩.

- بخش اول این درس حاوی سه مطلب است:
- الف- بیان ماهیت اجاره و تعریف حقیقی آن؛
- ب- تقسیم اجاره به دو نوع: اعمال و اموال؛
- ج- مشروعیت عقد اجاره.

شرح و تطبیق

حقیقة الاجارة:

ماهیت اجاره

الاجارة عقد يتضمن تملك المنفعة- التي هي عمل أو غيره - بعوض

اجاره عقدی است که در بردارنده تملیک نمودن منفعت به دیگری، در مقابل گرفتن عوض است . این منفعت می - تواند عمل یا غیر عمل باشد.

و هي مشروعة بالضرورة

مشروعیت و جواز عقد اجاره امری بدیهی و آشکار در شریعت اسلام است.

و لها شرائط يرتبط بعضها بالمتعاقدين - هي شرائط المتعاقدين نفسها في باب البيع - و بعضها بالعوضين

اجاره شرایطی دارد که برخی از آنها مربوط به دو طرف قرارداد می باشد. این شرایط، همان شرایط دو طرف قرارداد در باب «بیع» است. و برخی از این شرایط نیز مربوط به عوضین است.

Sco1: 15:08

ماهیت اجاره و مشروعیت آن

ادامه شرح و تطبیق

و المستند في ذلك

دلایل مطالب فوق¹ به شرح زیر است:

أمّا ان حقيقة الاجارة ما ذكر

اما اینکه ماهیت اجاره، تعریفهایی بود که گفته شد،

فهو ما جاء في كلمات غير واحد من الأصحاب . و هو مبني على كون الاجارة فعل المؤجر، كتعريف البيع بانه تملك

عين بعوض

¹ . مقصود از مطالب مذکور این سه امر است: 1. تعریفی که از عقد اجاره شد 2. حکم به مشروعیت عقد اجاره 3. شرایط متعاقدين و عوضين

در باب اجاره

به جهت این است که این بیان در عبارت های بیش از یک تن از اصحاب فقهای امامیه آمده است . این تعریف اجاره بر این اساس است که اجاره کار ماجر باشد؛ م انند تعریف «بیع» به اینکه تملیک نمودن کالا در برابر عوض است (یعنی همان کار بایع).

و اما بناء علی كونها فعل الطرفين - كما فی النكاح - فالمناسب تعريفها بانها عقد يتضمن المعاوضة علی المنفعة اما اگر اجاره بر این اساس باشد که فعل هر دو طرف است مانند عقد نکاح؛ پس مناسب است که تعریف آن چنین باشد: «عقدی که در بردارنده مبادله بر سر منفعت است».

و أمّا ان المنفعة قد تكون عملا او غيره

اما اینکه منفعت می تواند عمل یا غیر عمل باشد.

فواضح

امری آشکار است.^۱

و قد تكون الاجارة علی العمل - كإيجار الشخص للبناء او الخياطة و نحوهما - و قد تكون للعین، كإيجار الدار للسكن گاهی قرارداد اجاره بر عمل واقع می شود مانند اجیر نمودن فردی برای ساخت و ساز، یا دوخت و دوز، و مانند اینها؛ و گاهی قرارداد اجاره برای بهره بردن از مال و عین است مانند اجاره دادن خانه برای سکونت.

و يطلق علی مستحق المنفعة بالاجارة عنوان المستأجر، و علی مستحق الاجرة فی اجارة الاعیان عنوان المؤجر و فی الإجارة علی العمل عنوان الاجیر

به کسی که با اجاره استحقاق بهره بردن از منفعت را می یابد، «مستأجر» گفته می شود؛ و به کسی که استحقاق داشتن اجرت را در اجاره اعیان می یابد، «موجر» می گویند؛ و همین شخص را در اجاره دادن عمل، «اجیر» می نامند.

و أمّا شرعية الاجارة

و اما شرعی بودن عقد اجاره

فلهیة بقوله تعالی: <وفوا بالعقود>^۲، <الا ان تكون تجارة عن تراض>^۳

ثابت شده است با کلام الهی: «باید به پیمانها وفا کنید»؛ و نیز «تجارت با تراضی انجام دهید».^۴

و بالروایات الواردة لبيان احكامها التي تأتي الاشارة الى بعضها، بل بالضرورة التي لا يحتاج معها إلى دليل

^۱ . که مثالش نیز خواهد آمد.

^۲ . المائدة/۱.

^۳ . النساء/۲۹.

^۴ . آیه از این قرار است: <یا ایها الذین آمنوا لا تأکلوا اموالکم بینکم بالباطل انا ان تكون تجارة عن تراض منکم>؛ یعنی در اموال یکدیگر به نحو باطل تصرف نکنید بلکه بر اساس یک معامله رضایتمندانه تصرف نمایید.

^۵ . پس عموم «العقود» و اطلاق «تجاره» شامل عقد اجاره نیز می باشد.

همچنین با روایاتی که برای بیان احکام عقد اجاره رسیده است و به برخی از آنها اشاره خواهد شد شرعی بودن اجاره ثابت شده است؛ بلکه مشروعیت عقد اجاره ببقدری بدیهی است که نیاز به دلیل ندارد.

Sco2:22:48

شرايط و خصوصيات عقد اجاره

متن عربى

و اما شرايط المتعاقدين فيما انها لا تختلف عن شرايط المتعاقدين فى باب البيع عددا و مدركا فلا حاجة إلى التكرار من خصوصيات عقد الاجارة

يعتبر فى الاجارة الايجاب و القبول، ففى اجارة الدار مثلا يصح الايجاب من صاحب الدار بلفظ آجرتك الدار و القبول من الآخر بلفظ قبلت و نحوه، كما يصح العكس فيقول الآخر: استأجرت دارك و يقول صاحب الدار: قبلت و تتحقق الاجارة بالمعاطاة

و هى من العقود اللازمة التى لا تنفسخ الا بالتقاضى أو بالفسخ عند اشتراط الخيار أو تخلف الشرط و المشهور جواز الاجارة المعاطاتية الا اذا تصرف احدهما فيما انتقل إليه و المستند فى ذلك

اما اعتبار الايجاب و القبول فى الاجارة فلأنها من العقود

و اما صحة الايجاب و القبول بكلا الشكلين فلإطلاق الامر بالوفاء بالعقد الصادق فيهما و اما صحة الاجارة بالمعاطاة

و هى من العقود اللازمة التى لا تنفسخ الا بالتقاضى أو بالفسخ عند اشتراط الخيار أو تخلف الشرط و المشهور جواز الاجارة المعاطاتية الا اذا تصرف احدهما فيما انتقل إليه و المستند فى ذلك

اما اعتبار الايجاب و القبول فى الاجارة فلأنها من العقود

و اما صحة الايجاب و القبول بكلا الشكلين فلإطلاق الامر بالوفاء بالعقد الصادق فيهما و اما صحة الاجارة بالمعاطاة

فلان ذلك هو مقتضى القاعدة

فانه بعد صدق العقد بالمعاطاة و عدم انحصار تحققه باللفظ يشمل اطلاق قوله تعالى: <اوفوا بالعقود>¹ و يكون الخروج عن ذلك و الحكم باعتبار اللفظ فقط هو المحتاج إلى الدليل

¹ . المائدة /1.

و قد قام الدليل في بعض الموارد - كالنكاح و الطلاق و النذر و اليمين - و يبقى غيرها مشمولاً لمقتضى القاعدة

توضیح

در بخش دوم این درس دو نکته اساسی مطرح می شود: یکی اینکه صیغه ایجاب و قبول در عقد اجاره به چه صورت انجام می پذیرد خصوصاً با توجه به اینکه عقد اجاره از نوادر عقود است که هر دو طرف قرارداد می توانند موجب تلقی شوند. و دیگر نکته مهم، سخن درباره اجرای قرارداد اجاره به صورت معاطات یعنی «عقد فعلی» است. در مقابل «عقد قولی» که نیاز به اجرای صیغه عقد دارد.

شرح و تطبیق

و اما شرائط المتعاقدين فيما انها لا تختلف عن شرائط المتعاقدين في باب البيع عددا و مدركا فلا حاجة إلى التكرار اما شرایط دو طرف قرارداد در عقد اجاره؛ از آنجایی که تفاوتی با شرایط دو طرف قرارداد در عقد بیع ندارد چه از نظر تعداد شرایط و چه از نظر دلایل؛ بنابراین نیازی به تکرار آنها نیست.

من خصوصيات عقد الاجارة

از ویژگی های عقد اجاره

يعتبر في الاجارة الايجاب و القبول، ففي اجارة الدار مثلا يصح الايجاب من صاحب الدار بلفظ آجرتك الدار و القبول

من الآخر بلفظ قبلت و نحوه، كما يصح العكس فيقول الآخر: استأجرت دارك و يقول صاحب الدار: قبلت

در اجاره ایجاب و قبول شرط است. مثلاً در اجاره یک خانه، اجرای ایجاب با لفظ «آجرتک»: (به تو اجاره دادم) از صاحب خانه صحیح است؛ و نیز پذیرش اجاره از سوی طرف دیگر قرارداد با لفظ «قبلت»: (پذیرفتم) و مانند آن صحیح می باشد. همچنین عکس آن نیز صحیح است؛ یعنی دیگری (که قابل بود، تبدیل به موجب شود و) بگوید: «خانه را از تو اجاره کردم» و صاحب خانه بگوید: «پذیرفتم».

و تتحقق الاجارة بالمعاطاة

اجاره با معاطات نیز بوجود می آید

و هي من العقود اللازمة التي لا تنفسخ الا بالتقاضي أو بالفسخ عن اشتراط الخيار أو تخلف الشرط

اجاره یکی از عقود لازم است که از بین نمی رود مگر با تقاضی یعنی توافق دو طرف برای انحلال عقد؛ یا فسخ عقد هنگامی که اختیار فسخ اجاره شرط شده باشد، و یا فسخ عقد به علت تخلف از شرطی که مربوط به عقد است.

و المشهور جواز الاجارة المعاطاتية الا اذا تصرف احدهما فيما انتقل إليه

نظریه مشهور جایز بودن اجاره معاطاتی است؛ مگر آنکه یکی از دو طرف قرارداد در مالی که به او منتقل شده، تصرف نماید. (که در این صورت عقد لازم می شود).

و المستند في ذلك

دلایل مطالب فوق^۱ (به شرح زیر است).

اما اعتبار الايجاب و القبول في الاجارة

اما اینکه ايجاب و قبول در عقد اجاره شرط است.

فلأنها من العقود

به این دلیل است که: اجاره یکی از عقود می باشد. (و در هر عقدی ايجاب و قبول ضروری است).

و اما صحة الايجاب و القبول بكلا الشكلين لإطلاق الامر بالوفاء بالعقد الصادق فيهما

و اما اینکه اجرای ايجاب و قبول به هر دو صورت^۲ صحیح است؛ به این دلیل است که امر به وفای ب عقد (در آیه:

اوفوا بالعقود) اطلاق دارد و شامل هر دو صورت می شود.

و اما صحة الاجارة بالمعاطاة

و اما صحت قرارداد اجاره بصورت معاطاتی.

فلان ذلك هو مقتضى القاعدة

بخاطر این است که چنین عقدی طبق موازین ثابت شده است.

فانه بعد صدق العقد بالمعاطاة و عدم انحصار تحققه باللفظ يشمل اطلاق قوله تعالى: <اوفوا بالعقود>^۳

زیرا بعد از اینکه عنوان عقد بر معاطات صادق بود، و نیز به وجود آمدن عقد منحصر در لفظ (و اجرای صیغه)

نبود؛ در این صورت اطلاق فرمایش الهی: «واجب است که وفادار بمانید به پیمانها» شاملش می شود.

و يكون الخروج عن ذلك و الحكم باعتبار اللفظ فقط هو المحتاج إلى الدليل

بنابراین خروج از اطلاقاتی که عقد فعلی را هم جایز می داند و حکم به اینکه در عقد فقط لفظ باید باشد؛ نیاز به

دلیل خاص دارد

و قد قام الدليل في بعض الموارد - كالنكاح و الطلاق و النذر و اليمين - و يبقى غيرها مشمولاً لمقتضى القاعدة

البته این دلیل در مواردی وجود دارد؛ نظیر: نکاح، طلاق، نذر و یمین^۴. و اما غیر از اینها همچنان زیر پوشش قاعده

اولی^۵ خواهند بود.

Sco3: 29:45

^۱ . مقصود از مطالب مذکور این امور است: 1. اشتراط ايجاب و قبول 2. جواز تحقق ايجاب و قبول از دو طرف قرارداد. 3. صحت اجاره معاطاتی.

^۲ . اینکه هر یک از صاحب خانه و مستأجر می توانند ايجاب و قبول را اجرا نمایند.

^۳ . المائدة ۱/.

^۴ . در این موارد فقط عقد لفظی معتبر است.

^۵ . یعنی اطلاقاتی که عقد فعلی را هم جایز می داند

چکیده

۱. تعریف اجاره بر اساس اینکه فعل موجر بدانیم یا فعل دو طرف، متفاوت می‌شود.
۲. از آنجایی که عقد اجاره حاوی فعل طرفین است. مناسب‌ترین تعریف آن عبارتست از: «عقد یتضمّن المعاوضة علی المنفعة».
۳. در عقد اجاره منفعت مورد معامله دو نوع است: عمل اشخاص، منافع اعیان.
۴. در صیغه عقد اجاره می‌توان موجب را به دو شکل فرض نمود: موجر بگوید اجرتک؛ و یا مستأجر بگوید استأجرتک.
۵. نه تنها از آیه و روایات صحت و مشروعیت اجاره استفاده می‌شود لیکن به حدی مشروعیت اجاره آشکار است که نیازمند اقامه دلیل نیست.
۶. عقد اجاره قهلی، لازم است و تنها با تقایل و خیار فسخ قابل انحلال است، بر خلاف عقد اجاره فعلی که جایز است و با تصرف یکی از متعاقدين لازم می‌شود.
۷. اجاره به صورت معاطات نیز صحیح است؛ به دلیل عموماتی نظیر: «اوفوا بالعقود».