

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين و صلي الله علي سيدنا محمد و آله الطاهرين

متعلق عقد اجاره

عرض کردیم که یکی از موارد نقض برعکس قاعده؛ «اجاره فاسد» است. بنا بر اینکه بگوئیم در اجاره‌ی صحیح، نسبت به عین مستأجره، ضمان نیست، اما در فاسد ضمان هست، که برخی از فقها قائل شده‌اند. طبق این مبنا که در اجاره‌ی فاسد، نسبت به عین مستأجره ضمان هست، این اجاره‌ی فاسد از موارد نقض بر قاعده است.

کلام محقق اصفهانی(ره) در متعلق اجاره

اینجا برای روشن شدن بحث، محقق اصفهانی(اعلی الله مقامه الشریف) و دیگران، مثل امام(رض) می‌فرمایند یکی از مطالبی که باید مورد بحث قرار گیرد این است که در اجاره، متعلق عقد چیست و مورد عقد چیست؟ ما از کلام محقق اصفهانی(ره) شروع می‌کنیم. در توضیح کلام شیخ(ره) که در مکاسب تصریح می‌کند که «مورد العقد في الاجارة المنفعة»؛ محقق اصفهانی(ره) می‌فرماید حقیقت اجاره، تمليك منفعت است، شما وقتی که خانه‌ای را به دیگری اجاره می‌دهی، حقیقت آن این است که منفعت این خانه را به مستأجر تمليك می‌کنی. از همین جهت است که این منفعت، متعلق ضمان قرار می‌گیرد، یعنی این منفعت می‌شود مضمونة بالضمان المعاوضي؛ یعنی اجرت و مال الاجاره در مقابل این منفعت قرار می‌گیرد، منفعت در مقابل این اجرت است. خود محقق اصفهانی(ره) تصریح می‌کند که پس در اجاره، عین، أجنبيّة عن مورد العقد؛ عین مستأجره داخل در مورد عقد نیست. در نتیجه حالا که داخل در مورد عقد نیست، عقد اجاره نسبت به ضمان عین، لا اقتضا است.

کما اینکه – این تشبیه را من عرض می‌کنم – اگر شما عقد بیع نسبت به يك مالي برقرار کنی، چطور این عقد نسبت به عین و مال دیگر، لا اقتضا است، همینطور در اجاره، عقد اجاره فقط نسبت به منفعت، اقتضای ضمان دارد، یعنی منفعت را مضمون قرار می‌دهد بالضمان المعاوضي، اما نسبت به خود عین، هیچ اقتضای ضمانی در آن نیست، در نتیجه عین از مورد عقد اجاره خارج می‌شود. با همین بیان، مرحوم شیخ(ره) ابتدا فرمودند که این عقد اجاره، نقض بر قاعده نیست، چون قاعده در جایی است که عقد در يك موردی اقتضای ضمان در صحیح نکند و بگوئیم در همان مورد، در فاسد، اقتضای ضمان نمی‌کند. این کلامی است که خود محقق اصفهانی(ره) دارد.

کلام مرحوم آخوند(ره)

بعد محقق اصفهانی(ره) می‌فرماید مرحوم آخوند خراسانی(ره) در حاشیه‌ی مکاسب نظر دیگری دارند. شیخ انصاری(قده) و محقق اصفهانی(ره) گفتند «حقیقة الاجارة؛ تملیک المنفعة»، اما مرحوم آخوند(ره) می‌فرماید مورد عقد در اجاره؛ عین است و مفهوم اجاره، تعلّق به عین پیدا می‌کند و ملکیت منفعت، لازمه‌ی غالبی این عینی است که متعلق اجاره است. مرحوم آخوند(ره) می‌فرماید «العین هی مورد العقد»؛ مورد عقد اجاره؛ «عین» است.

اینکه شیخ انصاری(ره) و مشهور می‌گویند عقد اجاره، تملیک المنفعة است، اینها را قبول ندارند. می‌گوئیم مراد از اینکه متعلق و مورد عقد اجاره، عین است، چیست؟ می‌فرمایند ما اجاره را برای شما تعریف می‌کنیم. کسی که می‌خواهد خانه را اجاره بدهد، یعنی «جعل العین فی الکراء»، عین را در معرض کرایه قرار داد. اجیری که می‌خواهد خودش را اجاره دهد، «جعل نفسه بالأجر یا بالأجرة»، نفسش را در مقابل اجر و اجرت قرار می‌دهد. شاهدهی که مرحوم آخوند(ره) اقامه می‌کنند این است که ما می‌گوئیم «در اجاره، ملکیت منفعت، غالبی است»، برای این است که در بعضی از موارد اجاره، ملکیت عین محقق می‌شود.

مثل جایی که گوسفندی را برای شیرش اجاره دهند، یا زن مرضعه‌ای خودش را برای لبنش اجاره دهد، یا درختی را برای ثمرش اجاره دهند، یا چاهی را برای آبش اجاره دهند، در تمام اینها تملیک العین است. در جایی که گوسفندش را برای شیرش اجاره می‌دهد، مستأجر، آن لبن و عین لبن را مالک می‌شود. در جایی که مرضعه خودش را اجاره می‌دهد، آن عین شیر را مالک می‌شود. در جایی که چاه آب را اجاره می‌دهند، عین آب را مالک می‌شود.

لذا اینها می‌گویند ما نگوئیم اجاره، تملیک العین یا تملیک المنفعة است، بلکه مورد اجاره؛ عین است و یک عقدي است که بر عین واقع می‌شود، منتهی این عقدي که بر عین واقع می‌شود، گاهی موجب ملکیت منفعت می‌شود «و هو الغالب»؛ غالباً همراه با تملیک المنفعة است، اما گاهی موجب تملیک عین می‌شود و همین مثالهایی است که الآن عرض کردیم، مستأجر خود شیر را مالک می‌شود.

بنابراین می‌فرمایند ما باید بگوئیم مورد و متعلق عقد اجاره؛ خود عین است و شاهد بر اینها این است که شما در عقد اجاره نمی‌فرمایید «آجرتک منفعة الدار»، نمی‌گوئید من منفعت را اجاره دادم، بلکه می‌گوئید «آجرتک الدار»؛ متعلق اجاره را خود خانه و خود عین قرار می‌دهی. بعد مرحوم آخوند(ره) یک مطلب بالاتری فرموده‌اند که در همان مواردی که لازمه‌ی غالبی اجاره، تملیک المنفعة است، مورد خاصش عبارت از «عین» است.

برای اینکه وقتی شما می‌گوئید منفعت را تملیک می‌کنید، منفعت به ما می‌باشد که قابل تملیک نیست، بلکه منفعت عین را تملیک می‌کنید. پس باز منفعت هم تعلّق به عین پیدا می‌کند. لذا می‌فرماید هر راهی را شما در اجاره بروید، مورد الاجارة، عبارة عن العین، عقد اجاره روی خود عین واقع می‌شود.

به این معنا «جعل العین فی الکراء»، یا «جعل نفسه بالاجر و الاجرة»، متعلق عبارت از خود عین است. لذا مرحوم آخوند(ره) می‌فرماید این حرفی که شیخ انصاری(ره) دارد که در عقد اجاره، عین از مورد عقد خارج است، ما این حرف را قبول نداریم. پس تا اینجا دو مبنای معروف بیان شد؛ یکی که مشهور فقهاست این است که مورد و متعلق در عقد اجاره؛ عبارت از «منفعت» است، لذا می‌گویند فرق بین بیع و اجاره همین است، بیع؛ «تملیک العین» است و اجاره؛ «تملیک المنفعة» است. اما مرحوم آخوند(ره) این فرق را قبول ندارد و می‌فرماید در اجاره هم متعلق و مورد عقد؛ «عین» است، در این «عین» گاهی اوقات تملیک المنفعة وجود دارد و گاهی اوقات هم تملیک المنفعة وجود ندارد.

بر اساس مبنای آخوند(ره)، ما از اول نمی‌گوئیم که اجاره؛ تملیک العین یا تملیک المنفعة است، مشهور می‌گویند بیع؛ تملیک العین است و اجاره؛ تملیک المنفعة است، آخوند(ره) می‌گوید اجاره اصلاً تملیک المنفعة نیست، معنای اجاره، «جعل العین فی الکراء»

است. اما این يك لازمه‌ي غالبی دارد و يك لازمه‌ي نادری، لازمه‌ي غالبی آن؛ «تمليك المنفعة» است و لازمه‌ي نادر آن؛ «تمليك العين» است. یعنی گاهی اوقات در اجاره، تمليك المنفعة است و گاهی هم تمليك العين است، اما هیچیک از تمليك المنفعة و تمليك العين، در حقیقت عقد اجاره نیست. حقیقت عقد اجاره این است که اجاره روي خود عين مي آید «و جعل العين في الكراء»؛ أصلاً بحث تمليك در حقیقت اجاره نیست. تمليك منفعت به عنوان لازمه‌ي غالبی آن است و تمليك العين هم به عنوان لازمه‌ي نادری آن است. پس اینجا آخوند(ره) بر مرحوم شيخ(قده) اشكال كرد؛ شيخ(ره) براي اینکه نقض را از بین ببرد، فرمود عين در عقد اجاره، مورد و متعلق عقد نیست. آخوند(رض) فرمود بنا بر تعریفی که ما براي عقد اجاره داریم، عين، متعلق و مورد عقد است. لذا با این بیان شيخ(ره)، مسأله‌ي نقض، دفع نمی‌شود.

نقد محقق اصفهانی(قده) بر مرحوم آخوند(ره)

محقق اصفهانی(ره) دو اشكال بر مرحوم آخوند(ره) دارند. اشكال اول این است که بر فرض اینکه ما قبول کنیم عين، مورد عقد است، اما بحث ما در «موردیت» نیست، بلکه در «مضمونیت» است. وقتی ما می‌گوئیم «ما لا یضمن بصحیحه لا یضمن بفاسده»، یعنی آن موردی که به سبب عقد صحیح، مضمون واقع نمی‌شود، به سبب عقد فاسد هم نباید مضمون واقع شود. بحث در «مضمونیت» است، نه در «موردیت».

آنگاه محقق اصفهانی(ره) می‌فرماید ما از مرحوم آخوند(ره) سؤال می‌کنیم که در اجاره‌ي صحیح، آنچه مضمون واقع می‌شود چیست؟ آیا در اجاره‌ي صحیح، آنچه مضمون واقع می‌شود؛ عين است یا منفعت است؟ روشن است که در اجاره‌ي صحیح، منفعت، مضمون واقع می‌شود، همه‌ی بحث در این است که در اجاره‌ي صحیح، و لو عين، مورد اجاره هم باشد، اما مضمون واقع نمی‌شود. برای اینکه مال الاجاره در مقابل عين قرار نمی‌گیرد، بلکه در مقابل منفعت قرار می‌گیرد. پس عين؛ لیست بمضمونه فی عقد الاجارة و إن كانت مورداً، آنچه در عقد اجاره مضمون واقع می‌شود، عبارت از منفعت است. محقق اصفهانی(قده) در اشكال اول بر آخوند(ره) همین را بیان می‌کند که اینکه عين، مورد باشد یا نباشد، نقشی ندارد، عين مضمون نیست.

چون اجاره در مقابل منفعت است، اجاره در مقابل عين نیست. اشكال دوم این است که می‌فرمایند همین تعریفی که شما برای حقیقت اجاره کردید و می‌گوئید اجاره عبارت است از «جعل العين بالکراء» یا «جعل الشیء بالاجرة»، خود همین تعریف به خوبی روشن می‌کند که اجاره، حقیقه‌ به آن منفعت تعلق پیدا کرده است. وقتی شما می‌گوئید که «جعل الشیء بالاجرة»، از شما سؤال می‌کنیم که حقیقه‌ اجر در مقابل خود شیء است یا در مقابل منفعت شیء؟ در مقابل «منفعت شیء» است. وقتی شما خودتان می‌گوئید اجاره، جعل العين بالاجرة است، یا جعل الشیء بالاجر است، اجر در مقابل نفس عين نیست، اگر در مقابل نفس عين بود، می‌گفتیم عين هم در اینجا مضمون است، اما اجر در مقابل منفعت است. لذا محقق اصفهانی(ره) می‌فرماید همین تعریف، شما را می‌رساند به اینکه حقیقت اجاره، «تمليك المنفعة» است، نه «تمليك العين» یا «جعل العين بما هي عين». لذا می‌فرمایند «فمرجع جعل العين في الكراء جعلها بلحاظ منفعتها في الكراء»؛ عين به لحاظ منفعتش متعلق اجاره است، چون کراء، عوض از منفعت است و عوض از عين نیست. لذا محقق اصفهانی(ره) در اشكال دوم می‌فرماید آنچه که مورد حقیقی در اجاره است، منفعت است و عين نیست.

و لو تعریف به حسب ظاهر، عبارت از «جعل العين في الكراء» است، اما جعل العين به لحاظ منفعتش است نه به لحاظ خود عين. مورد اجاره، همان تمليك المنفعة است و ارتباطی به عين ندارد. یکی از مواردی که ما می‌خواهیم مؤید بر محقق اصفهانی(ره) قرار دهیم، این است که اگر يك خانه‌اي را اجاره داد و بعد معلوم شد که در حین عقد اجاره، این خانه أصلاً منفعتی نداشته، یعنی تمامش را آب گرفته و أصلاً قابل سکونت نیست، نه حالا و نه در آینده، تا حالا موجر و مستأجر خیال می‌کردند این خانه سالم است و عقد اجاره بستند، بعد معلوم شد که در همان زمان عقد، این خانه زیر آب بوده، این اجاره فاسد

است. برای اینکه اینجا منفعت موجود نیست، وقتی منفعت موجود نیست، اجرت در مقابل چه چیز باشد؟ اگر ما بخواهیم کلام مرحوم آخوند(ره) را بگوئیم «**جعل العين للکراء**»، خود عین را متعلق قرار دهیم، عین موجود است، پس باید اجاره صحیح باشد، در حالی که یکی از مواردی که اجاره فاسد است این است که بعداً کشف شود که این عین مستأجره در حین عقد، مسلوب المنفعة بوده است. ایشان می‌فرماید ظاهر قاعده این است که «**ما هو المضمون في صحيح العقد**»، بگوئید «**کل ما یضمن**»، می‌گوئیم این صفت و موصوف است، «**کل مورد مضمون**»، معلوم می‌شود که آنچه «مضمون» است ملاک است نه آنچه «مورد» است. یعنی اگر احتمالات عقلی در اینجا را بیاورید و بگوئیم در این قاعده ما داریم «**کل ما یضمن**»؛ یعنی «**کل مورد مضمون**»، بگوئیم اینجا سه احتمال وجود دارد، یکی همین است که خود مورد من حیث مورد، در عقد دخالت دارد، می‌خواهد مضمون باشد یا نباشد!

احتمال دوم اینکه بگوئیم آنچه دخالت دارد، «مضمون» است، خواه مورد باشد و خواه نباشد، یعنی هر چیزی که در یک عقدي مضمون واقع می‌شود. احتمال سوم این است که هر دوی آنها وارد باشد، یک چیزی که هم مورد العقد باشد و هم مضمون در عقد باشد. راجع به اشکال اول محقق اصفهانی(ره) به حسب احتمالات عقلی، ما به ایشان می‌گوئیم در «**کل ما یضمن و ما لا یضمن**»، سه احتمال وجود دارد؛ یکی اینکه «مورد من حیث مورد» در اینجا مطرح است، خواه مضمون باشد و خواه نباشد. اگر این را گفتیم، حق با آخوند(ره) می‌شود که می‌گوید اینجا «عین»، مورد العقد است و لو مضمون نیست. یکی اینکه فقط «مضمون من حیث إنه مضمون» دخالت دارد، در این صورت، حق با محقق اصفهانی(ره) است، بگوئیم عین مستأجره لیست بمضمونه، عین مضمون نیست. احتمال سوم که بعید نیست آخوند(ره) روی همین احتمال سوم پافشاری کند، بگوید ما از قاعده استفاده می‌کنیم، شاید شیخ(ره) هم همین را بخواهد بگوید، یک چیزی که هم مورد باشد و هم مضمون باشد، یک چیزی که هم مورد العقد است و هم مضمون است، اگر در صحیحش ضمان بود، در فاسدش هم هست، اگر در صحیحش ضمان نبود، در فاسدش هم نیست. روی این حساب، در عین مستأجره؛ مورد هست و مضمون نیست، فایده ندارد. باید هم مورد باشد و هم مضمون باشد، اگر یکی از اینها نباشد از قاعده خارج می‌شود.

آن وقت در اجاره‌ی فاسد، طبق مبنای آخوند(ره) عین مستأجره، مورد هست اما مضمون نیست، طبق مبنای محقق اصفهانی(ره) و شیخ(قده) مورد نیست ولی مضمون هست. این سه احتمال اینجا داده می‌شود. ببینیم کدامیک از این سه احتمال، اینجا أظهر است؟ به نظر می‌رسد همان احتمال دوم، أظهر باشد، یعنی اصلاً کاری به این ندارد که این مورد هست یا نه؟ «**کل ما یضمن**»؛ یعنی «**کل ما هو مضمون**». پس «**کل مورد مضمون**» دخالتی ندارد. «**کل مضمون في العقد الصحيح**»، در عقد فاسد هم مضمون است، و آنچه در عقد صحیح مضمون نیست، در فاسد هم مضمون نیست. طبق این بیان، اشکال اول محقق اصفهانی(ره) اشکال واردی است. اما اگر آخوند(ره) گفت در میان این سه احتمال، أظهر احتمالات، احتمال اول است، اشکال اصفهانی(ره) وارد نیست.

نتیجه بررسی کلام محقق اصفهانی(قده) و نظر استاد

اما مجموعاً با آن مویدی که عرض کردیم؛ تا اینجا با توجه به این دو مبنا – حالا بقیه‌ی مبانی را هنوز از کلام امام(رض) نقل نکردیم –؛ ظهور در این دارد که عقد اجاره به عین تعلّق پیدا نمی‌کند، و لو بگوئیم «**جعل العين في الكراء**»، اما «**جعل العين**» هم به قول محقق اصفهانی(ره)، به لحاظ منفعتش است و جایی که یک عقد اجاره، نسبت به عینی بسته شود، اگر هیچ منفعتی نداشته باشد، اصلاً عقد اجاره باطل است، و لو عین هم موجود است. این کشف از این مطلب می‌کند که حق با محقق اصفهانی(قده) است که حتی اگر بگوئیم «**جعل العين في الكراء**»، اما باز به لحاظ منفعت است.

و صلی الله علی سیدنا محمد و آله اجمعین.

