

بسم الله الرحمن الرحيم

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

کلمات علماء در تعريف اجاره

بحث در احتمالات در «حقيقت اجاره» بود. و لو اينکه امام(رض) فرمودند اجاره، يك اضافۀ خاصی بين عين مستأجره و مستأجر ايجاد مي‌کند که اين اضافۀ خاص، متضمن نقل منافع هم هست، يا لازم بين آن، عبارت از نقل منافع است، اما هر چه تأمل کردیم که عقد اجاره چگونه بين عين و مستأجر اضافۀ اي را ايجاد مي‌کند، ما به اين مطلب نرسيدیم. وقتي کلمات فقها را مي‌بينيم، تعريفی که در کلمات مشهور آمده «تمليك المنفعة بعوض» است. در لمعه، شرايع و تذکره همین آمده است. مرحوم علامه(ره) در تذکره مي‌گويد «أطبق عليه الجمهور»؛ جمهور فقها اجماع دارند بر اين که اجاره فقط مربوط به تمليك منفعت است.

راجع به «عين» در کلمات هيچ مطلبي ديگر نيامده است. خود مرحوم سيّد(ره) در عروه مي‌گويد اجاره «هو التسليط علي العين» - آن احتمالي که ديروز عرض کردیم، احتمال سيّد(ره) در عروه است که امام(رض) هم آن احتمال را ذکر کردند؛ که حقيقت اجاره أصلاً تمليك المنافع نيست، حقيقت اجاره؛ «التسليط علي العين للانتفاع بها»، براي انتفاع به آن عين است. طبق اين بيان سيّد(ره)، منفعت، متعلق تمليك هم قرار نمي‌گيرد، تسليط بر عين است براي انتفاع به آن عين. باز مرحوم آقاي حڪيم(ره) در مستمسك همان بيان مرحوم آخوند(ره) در حاشيهي مكاسب را دارند، ايشان مي‌گويد اجاره، «جعل العين بالکراء»، يا «جعل العين بالاجرة» است.

در کلام ايشان هم مسألهي «تمليك المنفعة» نيست. برخي گفته‌اند اجاره، «عقد ثمرته نقل المنفعة»؛ که با اين احتمالاتي هم که امام(رض) دادند سازگاري دارد، که بگوئيم اضافۀ خاصی بين عين و مستأجر، که متضمن نقل منافع است يا لازم بين آن، نقل منافع است که با آنها هم سازگاري دارد. صاحب جواهر(ره) در جواهر، ج 27، ص 204 مي‌فرمايد: «الإجارة ما شرع لنقل المنفعة بعوض»؛ اجاره، آن است که غايتش نقل منفعت لعوض است، يعني يك اضافۀ اي است که غايت آن اضافه، نقل منفعت بعوض است. مرحوم آقاي بروجردي(ره) در حاشيهي عروه اين عبارت را دارند که تقريباً بين همه اين مطالب جمع کرده‌اند: «إضافة خاصّة يعتبرها العقلاء في العين المستأجرة بالنسبة إلى المستأجر مستتبعة لملكه أو استحقاؤه لمنفعتها أو عملها و لتسلطه عليها بتلك الجهة و لذلك لا تستعمل إلا متعلّقة بالعين»؛ أولاً قبول مي‌کنند که اجاره يك اعتباري است که عقلا در عين مستأجره براي مستأجر اعتبار مي‌کنند و اين اضافه، مستتبع اين است که مستأجر، مالک عين شود، مثل همان جايي که گوسفند را براي لبن اجاره دهد، يا استحقاق منفعت پيدا کند.

بعد در آخر فرمودند «و لذلك لا تستعمل إلا متعلّقة بالعين»؛ چون يك اضافۀ خاصی بين عين و مستأجر است، مادۀ اي اجاره و «آجرتك»، اين لا تستعمل إلا متعلّقة بالعين. اين بيان مرحوم آقاي بروجردي(ره) جمع بين بسياري از اين تعاريف و احتمالات

است. آنچه که ما عرض کردیم این است که اگر در مفهوم عقد اجاره، کلمه‌ی «عین» وجود دارد، می‌گویند من خانه را اجاره دادم، اما این مستلزم این نیست که بین این عین و بین مستأجر، یک اضافه‌ای ایجاد شود، اینجا آنچه را که عقلاً می‌خواهند در باب اجاره مطرح کنند این است که مستأجر از منافع این عین استفاده کند، چون منفعت هم جدای از عین نیست، لذا می‌گویند خانه را اجاره دادم، نمی‌توانند بگویند منفعت را اجاره دادم.

دلیل تعبیر به «إضافة خاصه» در کلمات علما

می‌خواهم عرض کنم آنچه که این بزرگان را وادار کرده بگویند «إضافة خاصة بين العين و المستأجر»، همین است که در عقد اجاره، کلمه‌ی «عین» یا «دار» آمده، می‌گویند «آجرتك الدار» □ «آجرتك الدابة». عرض ما این است که ملازمه‌ای ندارد. اگر در يك عقدی، يك عنوانی آمد، اینطور نیست که بگوئیم حتماً به وسیله‌ی این عقد، بین آن عنوان و بین طرف مقابل، يك اضافه‌ای هم ایجاد می‌شود.

مثلاً در عاریه، مگر عین را عاریه نمی‌دهید؟ می‌گوئید من این لباس را عاریه دادم، آنجا می‌گوئید بین این عین و بین این مستعیر يك اضافه‌ای ایجاد شد؟! یا این که این عین در اختیار او قرار داده می‌شود، اضافه و حق، بین مستعیر و منافع این خانه است، منافع این لباس است. یا در باب مضاربه، پول دهنده می‌گوید من این پول را به عنوان مضاربه در اختیار تو قرار می‌دهم. بین عین پول و بین عامل، اضافه‌ای ایجاد نمی‌شود، عامل فقط می‌تواند این را در تجارت مصرف کند، پول مال مالک است و عین پول، مال اوست. اساساً این عین تا قبل از اجاره يك اضافه‌ی ملکیتی به خود موجر دارد. آیا این اضافه می‌خواهد با اجاره عوض شود؟ خیر. چه چیز در باب اجاره عوض می‌شود؟

در باب اجاره، برای موجر دو اضافه بوده؛ یکی؛ موجر اضافه‌ی به عین دارد، دیگر؛ اضافه‌ی به منافع عین دارد. حالا با اجاره، این اضافه‌ی دوم باطل می‌شود و بین مالک و منافع هیچ اضافه‌ای نیست. این اضافه بین منافع و مستأجر ایجاد می‌شود، قبل از اجاره، این اضافه بین موجر و منافع بود، بعد از اجاره بین مستأجر و منافع است. بنابراین ما اصلاً نمی‌توانیم در باب اجاره بگوئیم با اجاره، يك اضافه‌ی خاصی بین عین و مستأجر ایجاد می‌شود. اجاره، همان نقل منافع است، اجاره، همان تمليك منفعت در مقابل عوض است و زائد بر آن چیزی نیست و همین مطلب مشهور، به نظر ما تام است.

نقد کلام سید(ره) و نظر استاد

سید(ره) در عروه می‌گوید اجاره، تسلیط بر عین است. ما خواهیم گفت که این تعریف اساساً اشکال دارد و اصلاً در عقد اجاره، روی هیچیک از تعاریف، حتی روی تعاریفی که می‌گویند اضافه‌ی خاص بین عین و مستأجر است، عقد اجاره برای مستأجر، تسلیط ایجاد نمی‌کند. عقد اجاره فقط نسبت به منافع يك استحقاقی ایجاد می‌کند، برای انتفاع منافع يك حقی را ایجاد می‌کند. حالا یا بگوئیم ملك می‌شود، بنا بر اینکه منفعت، قابلیت تمليك و تملك داشته باشد، یا بگوئیم این مستأجر نسبت به منافع، يك حقی پیدا می‌کند، نسبت به منافع این عین، استحقاق پیدا می‌کند. حالا وارد این بحث می‌شویم که آیا با عقد اجاره، تسلیطی برای مستأجر ایجاد می‌شود یا خیر؟ پس تا اینجا نظر امام(رض) روشن شد. اقوال و انظار را عرض کردیم. به نظر ما؛ از جهت عرف عقلاً هم همینطور است، عقلاً نمی‌گویند با عقد اجاره بین مستأجر و این عین، يك اعتبار عقلایی و يك اضافه‌ی خاصی ایجاد شد.

بررسی دلالت اجاره بر «تسلیط بر عین»

حالا مهم این است که در مسأله‌ی عقد فاسد، بیشتر روی این جهت تحقیق کنیم که آیا اجاره‌ی صحیح، مستلزم این است که موجر، مستأجر را بر این عین مسلط کرده است؟ یا اینکه تسلیطی در کار نیست؟ کسانی مثل مرحوم سید(ره) که از ابتدا اجاره را به تسلیط معنا می‌کنند و می‌گویند اجاره، چیزی غیر از تسلیط نیست. معنای اجاره این است که موجر، مستأجر را بر عین مستأجره مسلط می‌کند. اما ما عرض کردیم که این یک مفهوم عقلایی نیست. در باب اجاره، اجاره همان نقل منافع و تملیک منافع است. آیا در تملیک منافع، مسلط شدن مستأجر وجود دارد؟ آیا روی مبنای خود امام(رض) که فرمود با اجاره؛ اضافه‌ی خاص بین مستأجر و عین ایجاد می‌شود، آیا روی این مبانی، مستأجر مسلط بر عین مستأجره می‌شود یا خیر؟

کلام امام(رض)

امام(رض) می‌فرمایند که عقد اجاره بما هو - یعنی فارغ از اینکه کسی شرطی کند-، اقتضای تسلیط مستأجر بر عین مستأجره را ندارد. می‌فرماید «الظاهر أنَّ عقد الإجارة بما هو، لا يقتضي لزوم جعل المستأجر مستولياً على العين المستأجرة»؛ و می‌فرمایند فرقی نمی‌کند بین اجاره‌ی حر، اجاره‌ی دابّه، یا اجاره‌ی مسکن. فقط می‌فرمایند طبق احتمالی که سید(ره) داده که عبارت از همان تسلیط بر عین است، این اقتضاء وجود دارد، اما بقیه‌ی مبانی در باب اجاره و تعاریفی که وجود دارد چنین اقتضایی ندارد. می‌فرماید بله، موجر باید مستأجر را متمکّن از عین کند، اما تمکّن از عین، غیر از تسلط بر عین است، غیر از این است که سلطه‌ی عقلایی و عرفی بر این عین پیدا کند. تمام فرمایش امام(رض) این است که بین استیلاء و تمکّن فرق وجود دارد. می‌فرمایند «فإنَّ الاستيلاء عبارة عن الاستبداد و التسلط على الشيء، و مجرد التمكين للتصرف لا يقتضيه». حالا این را با یک مثال عرفی توضیح دهم؛ اگر من خانه‌ای دارم، فرض کنید به شما فضلاً بگویم که این اتاق این خانه را برای مباحثه در اختیار شما قرار می‌دهم. یعنی شما متمکن می‌شوید که آنجا بنشینید مباحثه کنید. اما معنایش این نیست که شما بر این عین تسلط پیدا کنید. تسلط از نظر فقهی آثاری دارد.

آثارش این است که من بتوانم این عین را بفروشم، یا هبه کنم، یا در مقابل این عین پولی دریافت کنم. ای نکته ها را دقت کنید؛ گر چه این مطلب در اینجا، مؤید فرمایش امام(رض) است، اما نسبت به مطلب قبل، نقض کلام ایشان است. ما سؤال می‌کنیم که اگر بین عین مستأجره و مستأجر، اضافه‌ای ایجاد شود، مستأجر باید برای اضافه‌اش یک حقی پیدا کند. بالأخره آیا می‌تواند این حق پیدا شده(مثلاً حق اولویت، احقّیت) را به دیگری مصالحه کند و بعد از اجاره بگوید من نسبت به این عین مستأجره یک اضافه‌ای پیدا کردم؟!

آیا می‌تواند این اضافه بین خودش و عین را با یک عوضی مصالحه کند؟ هرگز. در حالی که در تمام اضافه‌هایی که در معاملات ایجاد می‌شود، همانطور که این اضافه قبلاً نبوده و بعداً ایجاد شده، الآن هم این شخص می‌تواند این اضافه را به دیگری منتقل کند، در حالی که در اجاره چنین مطلبی وجود ندارد. این مطلب کشف از این می‌کند که اصلاً چنین اضافه‌ای نیست که بخواهد مورد مصالحه و نقل و انتقال قرار گیرد، لذا نمی‌تواند اجاره دهد. عرض من این بود که بدون اینکه این مستأجر این را اجاره بدهد، بگوید الآن دو چیز به من رسیده، یکی اینکه بین من و این عین یک اضافه‌ای ایجاد شده، دوم اینکه من مالک این منافع هستم. حالا در آن اجاره‌ی دوم، منافع را به دیگری منتقل کند. اما عرضم این است که آیا بدون آن اضافه‌ی دوم و بدون آن نقل منافع، می‌تواند آن اضافه‌ی اول را نقل و انتقال بدهد یا نه؟

لذا سید(ره) می‌گوید «حقیقتها التسلیط على عین للانتفاع بها بعوض»؛ سید(ره) از این اضافه، تعبیر به تسلیط کرده است. پس معلوم می‌شود که این تسلیط، غیر از آن منافع است. ما می‌خواهیم بگوئیم یک اعتبار خاص عقلایی است، عقلاً می‌گویند کسی که

بر يك عيني تسلط دارد، يعني مي‌تواند نسبت به اين عين، تسلط معاملي كند، اما در تمكّن اين معنا نيست. در كلام امام(رض) تسلط را به معنای تصرف معاملي نياورده، يعني تصريح نكرده، ولي ظاهر عبارت ايشان اين است كه مي‌خواهند بين تسلط و تمكّن فرق بگذارند، مي‌گويند تسلط، يكسري مجوزات تصرفات معاملي است، و لو به نحو اينكه شما در باب حقوق فرض كنيد يك حق امتيازي نسبت به يك وامي داريد، آيا مي‌شود اين حق امتياز را خريد و فروش كرد يا نه؟ مي‌گوئيم بلى. شما بر اين تسلط داريد و هر حقي موجب سلطه است. اما تمكّن، يك مرحله‌ي ضعيفي است و سلطه نيست، بلكه صرف استفاده است، مستعير در عاريه، تسلط بر عين ندارد، لذا هر زماني معير بخواهد، عين را از دستش مي‌گيرد. پس عرض ما اين است كه يا شما از اول اضافه را مطرح نكنيد، و يا مي‌گوئيم اگر مي‌گوئيد «اضافه خاصه» ؛ باز اين دو صورت دارد؛ اگر اين «اضافه خاصه» ، عين همان نقل منفعت باشد، به نقل منفعت برمي‌گردد.

اگر بگوئيد اين «اضافه خاصه» غير از آن است، كه ظاهر عبارت هم همين است، ظاهر عبارات اين است كه اجاره اول مي‌آيد يك اضافه‌اي بين مستأجر و عين ايجاد مي‌كند، بعد - حالا يا به نحو الغاية يا به نحو التضمن يا به نحو الالتزام - نقل منافع دارد. ما مي‌گوئيم اگر اين را بگوئيد؛ سؤال ما اين است كه اين اضافه‌اي كه اول مي‌آيد آيا از موجد به مستأجر منتقل شده؟ پس مستأجر بايد بتواند خود اين اضافه را به ديگري منتقل كند. اگر بگوئيد خود اين اضافه را نمي‌تواند منتقل كند، مي‌گوئيم پس معلوم مي‌شود حقيقت اجاره غير از نقل منفعت چيزي نيست، چرا منفعت را مطرح كنيد. لذا اين بيان خوبي مي‌شود. بحث بعدي اين است كه اجاره موجب تسليط هست يا نه؟ آيا بين تسليط و تمكّن فرق است؟ كه امام(رض) اصرار دارند بر اينكه بين اينها فرق بگذارند.

و صلى الله على سيدنا محمد و آله اجمعين.