

**موضوع:** كتاب الإجارة/أركان الإجارة /عقد الإجارة

خلاصه‎ی مطالب جلسه‌ی گذشته: بحث راجع به «عقد الإجاره» بود که عقد الإجاره چیست؟ و خصوصیاتش کدام است؟ مرحوم امام عقد إجاره را لفظی معرفی کردند که مرکب از ایجاب و قبول است، مثلا مالک عین می‎گوید: «آجرتُک هذا الدار». و مستأجر جواب می‎دهد: «قبلتُ». بنا بر این هر لفظی که مرکب از ایجاب و قبول باشد به آن «عقد» گفته می‌شود و «عقد إجاره» را به جهت این که مرکب از ایجاب و قبول است «عقد إجاره» نام نهاده‌اند.

«ایجاب» دلالت دارد بر آن معنای خاصی که برای ایجاب در إجاره گفته شد، گفتیم إجاره آن إضافه و ارتباط خاصی است که عقلاء اعتبار می‎کنند در آن ملک مورد إجاره نسبت به طرفی که مستأجر است به نحوی که مستأجر استحقاق بهره‎مندی از منافع عین مستأجره را پیدا می‎کند؛ ایجاب همان لفظی است که دلالت می‎کند این معنا در خارج واقع شد و آن إجاره‎ی مد نظر واقع شد؛ وقتی مالک عین می‎گوید: «آجرتُک هذا الدار» با این لفظ، واقع شدن این ارتباط خاص بین عین مستأجره و مستأجر را خبر می‎دهد، یعنی مالک عین به مستأجر خبر می‌دهد که منفعت این ملک به شما تعلق گرفت و به این طریق، مالک عین در خارج، انشاءاً ایجاد می‎کند معنای إجاره را، و با تحقق إجاره در قالب انشاء، مستأجر مالک منفعت عین مستأجره می‎گردد، همچنین وقتی در بیع گفته می‎شود: «بایعتُ» و در هبه گفته می‌شود: «وهبتُ» و در نکاح گفته می‎شود: «أنکحتُ» تمام این الفاظ خبر می‏دهند از واقع شدن مضمون مورد نظر در عالم خارج و این مالک است که اختیار تحقق چنین عقدی را دارد و اوست که حق دارد خبر از واقع شدن این قبیل از امور را بدهد، طرف مقابل عقد نیز برای اعلان رضایت خود از مضمون چنین عقدی لفظ «قبلتُ» را جاری می‎کند.

عقودی مانند بیع، هبه، نکاح و إجاره قبل از اسلام نیز بین مردم رایج بوده و سیره‎ی عقلاء بر این استوار شده که برای برآورده شدن حوائج خود از این قبیل عقود بهره می‌برده‌اند و در هر زبان و فرهنگی الفاظ مخصوص و شناخته شده‌ای برای ابراز چنین عقودی وضع نموده‌اند پس از اسلام نیز همین الفاظ متداول بین أهل هر زبان مورد تأیید و إمضاء قرار گرفته است و لازم نیست که این عقود فقط به زبان عربی باشد و همان الفاظ رایج در عرف هر زمان و مکانی پذیرفته شده است، کاری که اسلام در شرعیت این عقود کرد بیان برخی احکام و شرائط بود که مورد غفلت واقع شده بود.

البته در عقد نکاح به جهت اهمیتی که بر آن مترتب است برخی فقهاء عربی بودن صیغه نکاح با همان الفاظی که در کتب فقهی وارد شده است را شرط دانسته‌اند ولی سایر عقود مانند بیع و إجاره با همان الفاظ که أهل هر زبان أداء می‌کنند مورد تأیید و مشروع است، مثلا یک فارس زبان اگر قصد إجاره‌ی خانه‌ی خود را داشته باشد با الفاظ فارسی می‎گوید: «من این خانه را به تو إجاره دادم به مدّت یکسال در مقابل ده میلیون تومان» و مستأجر نیز در جواب می‎گوید: «من قبول کردم».

در شخص أخرس(کر و لال) گفتیم اشاره‌ی مفهمه که دالّ بر مضمون عقد إجاره باشد کافی است و هیچ اصرار و سختگیری در لزوم تکلم به الفاظ عقد صورت نمی‌گیرد و اشاره‌ی او کاملا جایگزین الفاظ عقد می‌شود.

تا این جا مباحث مطرح شده پیچیدگی نداشت ولی یک بحث مهم و قابل تأمل بحث شرعیت إجاره‌ی معاطاتی است، همان طور که گفته شد إجاره‌ی معاطاتی إجاره‌ای است که مالک عین و یا أجیر از هیچ نوع لفظ و جایگزین لفظ در ایجاب عقد إجاره استفاده نکند و فقط عملا کاری کند که زمینه‌ی استفاده از منافع عین مستأجره را ایجاد کند و یا خود را در معرض عمل به نفع مستأجر قرار دهد و مستأجر نیز بدون این که هیج لفظی مبنی بر قبول مضمون إجاره جاری کند فقط در عمل تصرفی کند که کاشف از قبول این إجاره باشد البته این مالک و مستأجر قبل از عملی شدن إجاره زمینه‌ای را آماده کرده‌اند به این نحو که مستأجر به مالک خبر داده است که به دنبال خانه‌ای مثلا با سه اتاق خواب و مستقل با ماهیانه یک میلیون إجاره بها و به مدّت دو سال نیازمند است و مالک خانه نیز بگوید که من نیز به دنبال مستأجری با شرائط شما می‎گشتم و پس از این گفتگو با التفات به صحبت‎های مقدماتی بدون این که الفاظ عقد إجاره را جاری کنند مالک خانه، کلید را به قصد اجاره‌ی خانه‌ی ‌مورد نظر در اختیار مستأجر قرار دهد و مستأجر نیز این کلید را به همان قصد معهود تحویل بگیرد، با این اوصاف إجاره‌ی معاطاتی محقق شده است و نیازی به اجرای عقد إجاره نمی‌باشد و إنشاء عملی محقق شده است؛ همان طور که در عقد بیع معاطاتی اختلافی نیست در عقد إجاره‎ی معاطاتی نیز اختلافی نیست.

بحث راجع به إجاره‎ی معاطاتی هم در قسم إجاره‎ی عین و هم در أجیر شدن جاری است و مرحوم امام متعرض هر دو قسم شده‎اند و در إجاره‎ی معاطاتی عین، قائل شده‎اند ظاهراً چنین معاطاتی صحیح است و در صحت أجیر شدن معاطاتی فرموده‎اند بُعدی در صحت آن نیست، به جهت مفروغ عنه بودن صحت إجاره‎ی معاطاتی، بزرگانی مانند محقق در شرایع و به تبع ایشان مرحوم صاحب جواهر متعرض بحث إجاره‎ی معاطاتی نشده‎اند.

أصل اولیه در کیفیت انعقاد عقد إجاره: در این که عند العقلاء و عند العرف آیا انعقاد عقد إجاره در قالب عقد لفظی اولویت دارد یا این که در قالب معاطات؟ در بین فقهاء اختلاف نظر وجود دارد؛ عدّه‌ای قائلند عقد إجاره در قالب لفظ نسبت به إجاره‎ی معاطاتی، اقرب إلی القصد و اولی است زیرا در عقودی مانند بیع و إجاره اگر فقط به عمل اکتفاء شود و لفظی که دالّ بر مقصود است منعقد نشود هر آینه احتمال سایر امور مانند هبه وجود دارد ولی وقتی لفظ عقد جاری شود هر گونه تردید بر طرف می‎شود و در سریع‎ترین زمان و با دقیق‎ترین بیان مقصود اصلی القاء می‎شود اما عدّه‌ای قائلند بیع و إجاره‌ی معاطاتی أقرب إلی القصد می‎باشد و دلیلشان این است که وقتی غرض متعاقدین انتقال مبیع به مشتری در بیع و تملیک منافع و تملیک عمل به مستأجر در إجاره است، مطمئناً خود این انتقال و تملیک در قالب تحقق خارجی اقرب الی القصد است نسبت به الفاظ عقد بیع و إجاره زیرا عقد لفظی خبر از تحقق یک بیع یا إجاره است ولی بیع و إجاره‎ی معاطاتی خود تملیک است و احتمال این که کسی لفظ بیع و إجاره را بگوید و سایر امور را اراده کند در معاطات منتفی است مثل این که کسی کتابی را به قصد بیع به دست کسی بدهد بدون این که لفظی بیان شود این روش در تحقق بیع بسیار عمیق‎تر و اطمینان‌آورتر است تا بیعی که تا مرحله‌ی لفظ پیش آمده باشد و هنوز به مرحله‌ی عمل نرسیده باشد.

نظر استاد: چه کسانی که قائلند عقد لفظی در إجاره اولویت دارد و چه کسانی که قائلند عقد معاطاتی اولویت دارد هر دو دسته هر دو قالب لفظی و معاطاتی را پذیرفته‌اند و لکن تفاوت در ترجیح یکی از این دو طریق است عده‌ای قالب لفظی را ترجیح می‎دهند و عده‎ای قالب معاطاتی را ولی هر دو قالب نزد فقهاء پذیرفته شده است از طرفی وقتی به اصل قرآنی «أوفوا بالعقود» مراجعه می‎کنیم عموم وفای به عقد بر ما محرز می‌شود هم عقد لفظی و هم عقد معاطاتی بنا بر این عقد إجاره در قالب عقد معاطاتی نیز مشروع و صحیح است، در عرف نیز هر دو قسم از عقد لفظی و معاطاتی را صحیح می‎دانند بنا بر این در این که إجاره‌ی معاطاتی آیا فقط در إجاره‌ای که به عین تعلق می‌گیرد جاری می‌شود یا در أجیر شدن نیز جاری می‌شود یا این که در هیچ کدام قابلیت إجرا ندارد بحثی است که در بین فقهاء اختلاف است و مرحوم امام در هر دو قسم با قدری تفاوت این إجاره را صحیح دانسته‌اند.

إن شاء الله ادامه بحث درجلسه‌ی آینده.