

**موضوع:** كتاب الإجارة/أركان الإجارة /عقد إجاره‎ی صبی ممیّز

تذکر: بعد از این تعطیلات إن شاء الله شروع می‎کنیم ادامه‎ی بحث إجاره را، از طرفی همچنان مشکلات و لطمات بلیه‏ی کرونا ادامه دارد و ما از درگاه خدای متعال مسئلت داریم که به فضل کرمش این ویروس منحوس را از سراسر دنیا برطرف بفرماید و آن شرائط سابق برگردد.

خلاصه‎ی دروس گذشته: از مطالب مطرح شده‎ی فقهاء و بزرگان راجع به معنای لغوی و اصطلاحی إجاره مطالبی به صورت مفصل گفته شد، در اغلب این تعاریف اشکالاتی وجود داشت که متذکر آن شدیم؛ مرحوم آیت الله فاضل در کتاب تفصیل الشریعة که شرحی بر کتاب تحریر الوسیله مرحوم امام است بهترین تعریف اصطلاحی إجاره را تعریف مرحوم بروجردی دانسته‎اند اگر چه ما هم قبول داریم که تعریف مرحوم بروجردی تعریف بهتری است ولی ما همان اشکالاتی که بر سایر تعاریف اصطلاحی وارد شده بود را به نحوی در تعریف مرحوم بروجردی وارد دانستیم؛ یکی دیگر از مباحث راجع به شرائط و احکام عقد إجاره بود و همچنین بحث إجاره‎ی معاطاتی و مقایسه‌ی آن با بیع معاطاتی از جمله موضوعات مطرح شده در مباحث إجاره بود که بحمدالله به تفصیل بیان شد.

کیفیت و شرائط و تعریفِ عقد إجاره از مباحثی بود که پشت سر گذاشتیم و گفته شد که این عقد مرکب از ایجاب و قبول است مانند سایر عقود، لفظ صریح ایجاب در عقد إجاره آن است که صاحب ملک می‎گوید: «آجرتُکَ هذا الدار بکذا» و مستأجر در قبولِ عقد می‏گوید: «قبلتُ» در حقیقت صاحب ملک با جاری کردن صیغه‎ی ایجاب ایجاد کننده‎ی ارتباط خاص بین ملک مورد نظر یا عمل درخواست شده با مستأجر است که عقلاء چنین ارتباطی را در فرایند مراحل إجاره پذیرفته‎اند و آثاری برای آن قائل شده‎اند؛ یکی از این آثار که به تبع عقد إجاره بر آن مترتب است ملکیت مستأجر بر منافع شیء مورد نظر یا ملکیت بر عمل موجر است؛ معنای ایجاب همان معنای «إضافة الخاصة» است که از طرف صاحب ملک و عمل ایجاد می‎شود به وسیله‌ی إنشاء لفظ ایجاب که در ضمن الفاظ عقد واقع می‎شود و با قبول مستأجر این عقد قطعیت پیدا می‎کند و برای هر دو طرف با توجه به مضمون عقد تعهّداتی به وجود می‎آورد به نحوی که صاحب ملک و عمل موظف می‎شود آن ملک یا عمل درخواست شده را در مدت معین در اختیار مستأجر قرار دهد و مستأجر هم متعهد می‎شود بهای إجاره و سایر شرائط پذیرفته شده را محقق کند؛ معنای ایجاب واقع ساختن و ایقاع إجاره است در خارج و قبول به معنای پذیرش چنین ایقاعی است.

یکی از مباحث مطرح شده در عقد إجاره احتمالات چهارگانه‎ی صیغ العقود است که آیا باید با الفاظ صریح بوده باشد یا این که الفاظی که مُفهِم معنای عقد مورد نظر باشند نیز کافی است؟ البته مرحوم آیت الله فاضل شش احتمال را مورد بررسی قرار داده‎اند ولی ما به جهت بی‎ثمر بودن بررسی احتمالات مطرح شده و بهره‎ی ضعیف علمی آن احساس کردیم که مطرح کردن آن ضرورتی ندارد و به همین جهت از آن گذشتیم.

شرائط امور مرتبط با إجاره: بحث شرائط إجاره از جهت متعاقدین و عین مستأجرة و سایر امور از جمله مباحثی است که در کتاب الإجارة مورد توجه فقهاء قرار می‎گیرد مثلا در شرائط متعاقدین گفته شده است آیا شرط بلوغ و عقل لحاظ می‎شود یا خیر؟ و یا در عین مستأجرة وقتی گفته می‎شود: «آجرتُکَ الدار» باید معلوم شود که عین مستأجرة چه خصوصیاتی دارد و مثلا در کدام طبقه قرار دارد و دارای چه امکاناتی می‏باشد و چه امکاناتی بر عهده‎ی مستأجر است؛ مسئله‎ی دیگر بحث شرائط بهره‎مندی از منافع عین مستأجرة است که این مستأجر با چه کیفیت و کمیتی إجازه‎ی استفاده از عین مستأجره را دارد مثلا اگر مورد إجاره خانه باشد آیا مستأجر می‎تواند علاوه بر اعضاء خانواده‎ی خود کسان دیگری را در آن سکنی دهد؟ و تکلیف قبوض آب و برق و سایر خدمات چگونه خواهد بود؟ مخصوصا در صورتی که با خود صاحب خانه یا سایر مستأجرین مشترک باشد و یا مثلا اگر حیوانی مانند اسب را إجاره کرده است آیا لازم است معلوم شود که مطلقا حق استفاده از این حیوان را دارد یا این که فقط برای سواری یا برای باربری و یا برای استفاده در پوست کندن گندم و آرد کردن با حرکت دادن سنگ آسیاب می‎تواند بهره‏مند شود؟ همه‎ی این امور مسائلی است که باید در مباحث مربوط به إجاره معلوم شود و همچنین از جهت مقدار إجاره بهاء و زمان پرداخت آن و هر مسئله‎ای که به نحوی برای عقلاء مورد اعتناء است باید در ضمن شرائط إجاره لحاظ گردد.

خلاصه این که در این چهار مورد باید شرائط مخصوص به خودشان مورد توجه قرار گیرد یعنی در متعاقدین و عین مستأجرة و أجرت و منفعت؛ زیرا شرعا رعایت این چهار جهت در صحت إجاره معتبر است.

کلام مرحوم امام: مرحوم امام در مسئله‌ی دوم می‎فرماید: «يشترط في صحّة الإجارة امور: بعضها في المتعاقدين؛ أعني المؤجر و المستأجر، وبعضها في العين المستأجرة، وبعضها في المنفعة، وبعضها في الاجرة.»[[1]](#footnote-1) یعنی برای صحت إجاره رعایت شرائط چهار جهت که مرتبط با تحقق إجاره هستند باید لحاظ شود؛ یکی از این جهات، شرائط متعاقدین یعنی موجر و متسأجر است و جهت دوم عین مستأجرة است و سومین جهت أجرت و آخرین جهتی که باید شرائط آن در إجاره مورد توجه قرار گیرد کیفیت بهره‎مندی از منعت است.

شرائط متعاقدین: لازم است که متعاقدین عقد إجاره واجد شرائطی که در متبایعین لحاظ می‎شود باشند مانند بلوغ، عقل، اختیار، عدم اجبار و اکراه، قصد و عدم الحجر لفَلس أو سَفَهٍ یعنی کسی نباشد که به دلیل ورشکستگی و یا به دلیل ساده‎لویی و حماقت ممنوع از تصرف در اموالش باشد.

مرحوم امام در ادامه‎ی مسئله دوم متعرض این بحث می‎شوند و می‎فرمایند: «أمّا المتعاقدان: فيعتبر فيهما ما اعتبر في المتبايعين: من البلوغ، والعقل، والقصد، والاختيار، وعدم الحجر؛ لفلس أو سفه ونحوهماـ»

مرحوم امام مانند بسیاری از فقهاء در بحث صیغ العقود در شرائط متعاقدین برای عقد إجاره پنج شرط را لحاظ کرده‏اند و نه تنها در عقد إجاره این شرائط پنجگانه برای متعاقدین را لازم دانسته‎اند بلکه برای هر نوع عقدی مانند عقد بیع برای متبایعین نیز این شرائط را لازم دانسته‎اند بنا بر این متعاقدین چه موجر و چه مستأجر باید بالغ باشند و یک صبی ولو اهل تمیز و تشخیص باشد نباید عهده‎دار طرف عقد باشد و باید عاقل باشد و چنین عقدی از طرف یک مجنون صحیح نیست و شرط سوم این که باید متعاقدین به مضمون عقد قصد جدی داشته باشند بنا بر این اگر بنای بر مضاح باشد و یا به عنوان تعارف حرفی بزند و قصد جدی نباشد عقد صحیح نخواهد بود و اما شرط چهارم آن است که متعاقدین با اختیار و آزادی تمام اقدام به این عقد بکنند و نباید تحت تأثیر تهدید و اکراه قرار داشته باشند و اما شرط پنجم آن است که متعاقدین ممنوع از تصرف در اموال خود نباشند مانند ممنوعیتی که به جهت ورشکستگی و یا به جهت سفاهت و حماقت بر او عارض شده باشد.

در کتاب شریف کافی از مرحوم کلینی و کتاب بحار الأنوار از مرحوم علامه مجلسی در بحث صیغ العقود در کتاب البیع و سایر آثار فقهاء این شرائط بیان شده است، البته هر نوع عقدی چه عقد إجاره باشد و چه عقد بیع و چه عقد نکاح و هر تعاملی که در آن به مرحله‎ی عقد منتهی شود لازم است که این شرائط پنجگانه لحاظ شود و إلا عقد باطل خواهد بود.

شرط بلوغ در متعاقدین: در شرط بلوغ برای موجر و مستأجر بین مذاق شرع و مذاق عرف و عقلاء اختلاف وجود دارد، فهم عرفی و عقلائی بر این مبنا استوار شده است که دلیل منع یک غیر بالغ از عهده‎دار شدن یک طرف عقد مانند عقد إجاره آن است که اگر طرفین عقد یا یک طرف عقد یک انسان غیر بالغ باشد احتمال دارد آن طرف غیر بالغ فریب بخورد و کلاه سر او بگذارند و این عقد در نهایت به غرر و نزاع ختم شود ولی اگر طرف غیر بالغ و صبی ممیز از چنان رشد اجتماعی و مهارتی برخوردار باشد که چنین احتمالی منتفی باشد دیگر لزومی ندارد او را از چنین عقدی منع کنیم و نباید او را از چنین امتیازی بی‏نصیب کنیم ولی بزرگان فقهاء با تمسک به ادله‎ی شرعی فتوی به وجوب شرط بلوغ برای متعاقدین صادر کرده‎اند و انعقاد هر نوع عقدی مانند عقد إجاره را برای یک غیر بالغ مطلقا غیر شرعی و باطل دانسته‎اند اگر چه آن طرف غیر بالغ یک بچه‎ای باشد که اهل تمیز و تشخیص باشد و بهره‎مند از زکاوت و مهارت باشد مثل بعضی پسر بچه‎های سیزده چهارده ساله که عرفا در این گونه امور آنها را توانمند و واجد صلاحیت می‎دانند ولی به هر حال شرع مقدس شرط بلوغ را لازم می‎داند.

أدله‎ی شرعی برای شرط بلوغ در متعاقدین: در اثبات شرط بلوغ به بررسی ادله مطرح شده می‎پردازیم:

إجماع: یکی از ادله مطرح شده در خصوص وجوب بلوغ برای متعاقدین اجماع است هر چند این دلیل اختلافی است ولی از منظر قائلین به آن مطالبی مطرح می‎گردد.

کلام مرحوم شیخ انصاری در مکاسب: «المشهور كما عن الدروس و الكفاية: بطلان عقد الصبي، بل عن الغنية: الإجماع عليه و إن أجاز الولي... و عن التذكرة: أنّ الصغير محجور عليه بالنصّ و الإجماع سواء كان مميّزاً أو لا في جميع التصرّفات إلّا ما استثنى...»[[2]](#footnote-2)

شهید اول در دروس شرط بلوغ برای متعاقدین را مشهور می‌داند چنانچه در کفایة قائل به بطلان عقد صبی شده است از طرفی ابن زهره در غنیه بطلان عقد صبی را اجماعی دانسته است هر چند ولی إجازه داده باشد و مرحوم علامه حلی در تذکره محجور علیه بودن صبی را به نص و اجماع علماء نسبت داده است هر چند این صبی ممیّز بوده باشد در تمام تصرّفات از جمله عقد إجاره ممنوع از تصرف است مگر مواردی که استثناء شده است.

همچنین مرحوم شیخ انصاری در عبارتی می‎فرماید: «فالعمدة في سلب عبارة الصبي هو الإجماع المحكي، المعتضد بالشهرة العظيمة، و إلّا فالمسألة محلّ إشكال؛ و لذا تردّد المحقّق في الشرائع في إجارة المميّز بإذن الوليّ بعد ما جزم بالصحّة في العارية. و استشكل فيها في القواعد و التحرير.

و قال في القواعد: و في صحّة بيع المميّز بإذن الوليّ نظر، بل عن الفخر في شرحه: أنّ الأقوى الصحّة؛ مستدلا بأنّ العقد إذا وقع بإذن الولي كان كما لو صدر عنه و لكن لم أجده فيه و قوّاه المحقّق الأردبيلي على ما حكي عنه.»[[3]](#footnote-3)

عمده در سلب عبارت صبی اجماع محکی است که با شهرت عظیمه تقویت شده است و إلا این مسئله محل اشکال است پس معلوم می‎شود که همه این اجماع را قبول ندارند و به همین دلیل است که محقق در شرایع در بحث عقد إجاره صبی ممیز در صورتی که با إجازه ولی بوده باشد مردد شده است مرحوم علامه نیز در قواعد قائل شده در صحت بیع ممیز به إذن ولی نظر است اگر این بزرگان به طور قطع اجماع در عدم صحت عقد صبی ممیز را می‎پذیرفتند دیگر جایی برای تردید و نظر باقی نمی‎ماند از طرفی مرحوم فخر المحققین در شرح قواعد به صراحت قائل شده است اقوی صحت عقد صبی ممیز است و دلیل ایشان این بوده که اگر صبی ممیز عقدی را به إذن ولی منعقد نماید گویا خود ولی این عقد را محقق ساخته است ...

کلام مرحوم محقق در شرایع: «فلو آجر المجنون لم تنعقد إجارته و كذا الصبي غير المميز و كذا المميز إلا بإذن وليه و فيه تردد.»[[4]](#footnote-4)

مرحوم محقق می‎فرماید: اگر مجنون طرف عقد إجاره باشد منعقد نمی‎شود و همچنین است اگر صبی غیر ممیز یکی از متعاقدین باشد حتی صبی ممیز هم اگر طرف عقد إجاره قرار بگیرد صحیح نیست مگر به إذن ولی، البته در صحت عقد صبی ممیز حتی با إذن ولی نیز تردید وجود دارد.

کلام علامه در قواعد: «وهل يصح بيع المميز وشراؤه مع إذن الولي؟ نظر.»[[5]](#footnote-5) مرحوم علامه نیز در صحت عقد صبی ممیز با إذن ولی دچار تردید شده‎اند و قائل شده‌اند در صحت چنین عقدی نظر است پس معلوم می‎شود که مرحوم علامه در عدم صحت عقد ممیز به اجماع دست‎رسی نداشتند و إلا چنین تردیدی بر ایشان عارض نمی‎شد.

کلام مرحوم مقدس اردبیلی: «فلا يصحّ اجارة المجنون حال جنونه ، وهو ظاهر، لعدم القصد، ولا الصبي الغير المميّز، فإنّه بمنزلة المجنون والبهائم، وكذا المميّز، مع عدم اجازة الولي، ان ثبت كونه محجورا عليه، وأمّا مع الاذن فالظاهر الجواز كما مرّ غير مرّة، ويؤيّده قبول وصيته بالمعروف وغيرها كما ورد به الرواية.»[[6]](#footnote-6)

در اثبات عدم اشتراط بلوغ متعاقدین در فرض إذن ممیز از ولی می‎توان به این کلام مرحوم مقدس اردبیلی استناد کرد در این عبارت ایشان می‎فرمایند: عقد إجاره‎ی مجنون در حال جنون صحیح نیست و این ظاهر است زیرا مجنون قادر نیست قصد جدی در کاری داشته باشد و همچنین یک صبی غیر ممیز مانند مجنون و بهائم است و نمی‎توان او را عهده‎دار مسئولیت یک عقد دانست و حتی صبی ممیز نیز این حکم را دارد در صورتی که از ولی إجازه نداشته باشد البته با این فرض که ثابت شود بچه‎ی ممیز محجور علیه است ولی در صورتی که صبی ممیز از طرف ولی إذن داشته باشد ظاهر جواز عقد إجاره‎ی اوست و این ظهور در جواز تأیید می‏شود با قبول وصیت صبی در امور معروف و عقلائی و در غیر وصیت نیز مانند وصیت مانند عبادات قول صبی پذیرفته می‎شود چنانچه در تأیید این جواز روایت وجود دارد.

این روایتی که در بیان مرحوم مقدس اردبیلی به آن إشاره شد روایت منصور بن حازم است که إن شاء الله در جلسه‎ی بعدی به تفصیل بیان خواهد شد.

1. [تحریر الوسیلة، خمینی، سید روح الله، ج1، ص607، نشر آثار](https://lib.eshia.ir/10172/1/607/صحّة). [↑](#footnote-ref-1)
2. [كتاب مكاسب، شيخ مرتضى أنصاري، ج3، ص275، تراث شیخ اعظم](https://lib.eshia.ir/10141/3/275/المشهور). [↑](#footnote-ref-2)
3. [كتاب مكاسب، شيخ مرتضى أنصاري، ج3، ص278، تراث شیخ اعظم](https://lib.eshia.ir/10141/3/278/فالعمدة). [↑](#footnote-ref-3)
4. [شرائع الإسلام، محقق حلي، ج2، ص141، اسماعیلیان](https://lib.eshia.ir/71613/2/141/%D8%A7%D9%84%D8%B5%D8%A8%D9%8A). [↑](#footnote-ref-4)
5. [قواعد الأحكام، علامة حلي، ج2، ص137، جامعه مدرسین](https://lib.eshia.ir/10114/2/137/الممیز). [↑](#footnote-ref-5)
6. [مجمع الفائدة، محقق، مقدّس أردبيلي، ج10،ص11، مؤسسه نشر اسلامی](https://lib.eshia.ir/10147/10/11/%D8%AC%D9%86%D9%88%D9%86%D9%87). [↑](#footnote-ref-6)