

چگونگی حل اختلافات مربوط به انعقاد قرارداد بین اجیر و مستأجر در فقه و حقوق

سعیده زرگر

کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد میبد

چکیده

قرارداد اجاره‌ی اشخاص بعد از عقد بیع از پرکاربردترین عقود محسوب می‌شود و به همین دلیل، بروز اختلاف در این عقد اجتناب ناپذیر است؛ اما با شناسایی اختلافات می‌توان تا حدود زیادی از بروز آن‌ها جلوگیری کرد و یا در صورت بروز با روشی مناسب به اجرای عدالت و احقاق حق پرداخت. این نوشتار با هدف مذکور و با عنوان «چگونگی حل اختلاف بین اجیر و مستأجر در فقه و حقوق» با طبقه‌بندی اختلافات اجیر و مستأجر، در قرارداد اجاره از انعقاد عقد تا خاتمه‌ی آن به این مهم می‌پردازد.

واژه‌های کلیدی: اجیر، مستأجر، فقه، حقوق، قرارداد.

مقدمه

چرخه‌ی اقتصاد و پیشرفت و توسعه بنا بر مکتب اقتصادی اسلام، بر کار استوار است و کار نیز در بسیاری از موارد، توسط افراد اجیر انجام می‌گیرد. قرارداد اجاره‌ی اشخاص از اساسی‌ترین عوامل رابطه‌ی انسانی و همکاری افراد، برای اعتلاء و جهت بخشیدن به اقتصادی پاک و مفید در راستای تأمین پیشرفت و توسعه می‌باشد و از سوی دیگر، وجود اختلافات عامل ناکارآمدی و مانع پیشرفت می‌باشد. اگرچه بروز اختلافات امری اجتناب‌ناپذیر است و لیکن با پیش‌بینی اختلافات و طبقه‌بندی آن‌ها، می‌توان تا حدودی از بروز اختلافات پیش‌گیری و در صورت بروز آن با ارائه‌ی راه حلی مناسب و عادلانه، مشکل را حل کرده و به اختلافات خاتمه داد (محقق داماد، ۱۳۸۸). برای شناختن روابط حقوقی مالک و مستأجر باید ابتدا طبیعت حقوقی عقد اجاره مورد توجه کامل قرار گیرد. مقررات اصلی و بنیادی عقد اجاره در قانون مدنی پیش‌بینی شده است و این مقررات که بنوبه خود مقتبس از فقه اسلامی هستند از هر جهت واضح و مستدل و لاقلاً از جهت تئوری قابل استدلال هستند عقد اجاره در قانون مدنی به اعتبار موضوع به سه گروه تقسیم شده است که یکی از آن‌ها اجاره‌ی اشخاص می‌باشد. اجاره‌ی اشخاص عقد معوضی است که به موجب آن شخصی در مقابل اجرت معین ملتزم به انجام کاری می‌شود. زندگی اجتماعی افراد، از دیرباز موجب شده است که عده‌ای برای امرار معاش، نیروی کار خود را در مقابل اجرتی متناسب در اختیار دیگران قرار دهند. در این قرارداد طرفین تعهداتی را برعهده می‌گیرند و از لحاظ فقهی و حقوقی باید به تعهدات خود پای‌بند باشند ولی گاهی به دلایل مختلفی از انجام تعهدات خود سر باز می‌زنند که منشأ بروز اختلافاتی می‌شود. این اختلافات می‌تواند ناظر به اصل انعقاد قرارداد یا نحوه‌ی اجرای آن و یا مربوط به خاتمه‌ی قرارداد باشد. این نوشتار با تکیه بر منابع فقهی و حقوقی، با پاسخگویی به سؤالات زیر، درصدد ارائه‌ی روش‌هایی مناسب برای حل اختلافات اجیر و مستأجر است.

۱- اختلافات مربوط به عقد

اختلافات بین اجیر و مستأجر گاهی مربوط به خود عقد و ایجاب و قبول می‌شود که حاکی از اراده‌ی آن‌هاست. این اختلافات را می‌توان گاهی در اصل وقوع اجاره ملاحظه کرد و گاهی در نوع عقد و گاهی در کیفیت و تحقق آن و گاهی هم اختلاف در وجود یا عدم وجود شرط می‌باشد که طرفین ادعا می‌کنند. در این گفتار سعی بر این است که تک تک موارد اختلافی، مورد بحث و بررسی قرار گرفته و راه حل مناسب اختلاف مشخص گردد.

اختلاف اجیر و مستأجر در اصل وقوع عقد اجاره

اولین قدم برای ایجاد یک رابطه‌ی حقوقی این است طرفین، نیت و انگیزه‌ی ایجاد رابطه‌ی حقوقی را داشته باشند و به عبارت دیگر قصد و رضای طرفین بر آن تعلق گرفته باشد. قصد و رضا (اراده) میل و اشتیاق درونی است که خود به خود نمی‌تواند منشأ اثری باشد، بلکه نیازمند اعلام است. اعلام اراده‌ی طرفین عقد که مقید به سلامت است باید با همدیگر انطباق داشته باشند تا عقدی ایجاد گردد. این اعلام اراده که در قالب ایجاب و قبول نمود پیدا می‌کند با ظهور عرفی دلالت برخواستگی طرفین عقد می‌نماید. عقد اجاره‌ی اشخاص نیز از این امر مستثنی نبوده و ایجاب و قبول طرفین حاکی از آن است که طرفین خواستار برقراری رابطه‌ی خاصی هستند که نتیجه‌ی آن تملیک منفعت عمل در مقابل عوض از سوی اجیر و رضایت مستأجر به آن معامله و تملکش در برابر عوض می‌باشد. حال، اگر یکی از طرفین، مدعی وجود قرارداد اجاره باشد و دیگری چنین رابطه‌ای را انکار کند تکلیف چیست؟

در پاسخ به این سؤال و در حل این اختلاف فقهای عظام^۱ دو حالت را در نظر گرفته‌اند: ۱- وقوع نزاع قبل از انجام کار ۲- وقوع نزاع بعد از انجام کار.

الف) اختلاف قبل از انجام کار

هر گاه اجیر و مستأجر در وقوع عقد اجاره با همدیگر اختلاف داشته باشند و یکی از طرفین مدعی وجود اجاره و طرف دیگر منکر وقوع آن باشد، مدعی وقوع اجاره خواه اجیر باشد یا مستأجر موظف است دلیل و بینهای برای ادعای خود ارائه نماید. در صورتی که مدعی بینه نداشته باشد قول منکر اجاره مقدم می‌شود^۲ و سپس منکر طبق قانون «البینه علی المدعی و الیمین علی من انکر»، بر عدم وقوع اجاره سوگند یاد می‌کند.^۳ ولی برخی معتقدند که ادعای اجاره در این صورت از دعوایی است که الزامی ایجاد نمی‌کند و لذا سوگند متوجه منکر آن نمی‌شود.^۴

در هر حال، از آنجا که قول منکر موافق اصل می‌باشد مورد قبول واقع می‌شود و اگر احياناً مالی در دست اجیر است که می‌خواسته روی آن کاری انجام دهد و یا بابت کار، پیش‌پرداختی گرفته باشد به مستأجر بازگردانده می‌شود.^۵

ب) اختلاف بعد از انجام کار

هرگاه نزاع اجیر و مستأجر در وقوع عقد اجاره پس از انجام کار و استیفاء منفعت باشد، بنابراین که مدعی وقوع اجاره، اجیر باشد یا مستأجر، دو صورت فرض می‌شود:

صورت اول: هرگاه اجیر مدعی وقوع اجاره باشد و مستأجر که در منفعت عمل تصرف کرده است منکر وقوع اجاره گردد، قول منکر یعنی مستأجر به ضمیمه‌ی سوگند وی مقدم شده و اجاره منتفی می‌گردد.^۶ اما منکر (مستأجر) موظف است اجرت المثل عمل اجیر را بپردازد، حتی اگر اجرت المثل بیش‌تر از اجرت المسمای مورد ادعای اجیر باشد. چرا که خود وی با انکار عقد اجاره، اقرار می‌کند که در استیفاء منفعت اجیر غیر مأذون بوده و در نتیجه اجیر، مستحق اجرت المثل است. لکن اجیر نمی‌تواند بیش از اجرت المسمی را مطالبه یا قبض کند، نه به این دلیل که اقرار وی علیه خودش حجت است - چون اقرار وی با اقرار مستأجر تعارض و تساقط می‌کنند - بلکه به این دلیل که بین خودش و خدایش، علم به صحت ادعایش دارد و ذمه‌اش مشغول است.^۷

^۱ - حسن بن جعفر بن خضر کاشف الغطاء، انوارالفقاهة (کتاب الاجاره)، چاپ اول، نجف - عراق، موسسه کاشف الغطاء، ۱۴۲۲ هـ. ق، ص ۴۱ - سید کاظم طباطبایی یزدی، العروه الوثقی، ج ۲، ص ۶۲۵

- محمد حسین اصفهانی، الاجاره ص ۳۰۴ و ۳۰۵ - سید جواد بن محمد حسینی عاملی، مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه، چاپ اول، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۹ هـ. ق، ج ۱۹، ص ۸۴۵

^۲ - همان

^۳ - سید جواد بن محمد حسینی عاملی، مفتاح الکرامه، همان - محمد حسن نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۴۱ - شیخ یوسف بحرانی، الحدائق الناصره، ج ۲۱، ص ۶۳۴ - ابوالقاسم خویی، موسوعة الامام الخویی، ج ۳۰، ص ۴۲۲ و ۴۲۳

^۴ - سید محمود هاشمی شاهرودی، کتاب الاجاره، ج ۲، ص ۳۳۴

^۵ - سید محمد کاظم یزدی، العروه الوثقی، همان (مسأله ۱) عبارت با وحدت ملاک اجاره‌ی اشخاص و اعیان از مسأله ۱ عروه الوثقی اتخاذ شده است،

^۶ - محمد حسن نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۳۴۱

^۷ - سید محمد کاظم یزدی، العروه الوثقی (محشی)، ج ۵، ص ۱۱۹، مسأله ۱، تعلیقه آیه الله نائینی

اما اگر اجرت‌المسمی بیش‌تر از اجرت‌المثل باشد و مستأجر آن را پرداخته باشد می‌تواند مقدار زائد بر اجرت‌المثل را از اجیر پس بگیرد.^۱

صورت دوم: هرگاه مستأجر که در منفعت عمل تصرف کرده است مدعی وقوع اجاره شود و اجیر، عقد اجاره را انکار کند، قول منکر (اجیر) به ضمیمه‌ی سوگندش مقدم می‌شود. در این صورت اجیر مستحق اجرت‌المثل می‌شود و اگر مبلغی که اجیر از مستأجر دریافت کرده کم‌تر از اجرت‌المثل باشد می‌تواند بقیه‌ی آن را مطالبه نماید حتی اگر اجرت‌المثل بیش‌تر از اجرت‌المسمایی باشد که مستأجر ادعا می‌کند؛ اما اگر اجرت‌المسمی بیش‌تر از اجرت‌المثل باشد اجیر حق مطالبه‌ی زائد بر اجرت‌المثل را ندارد لکن مستأجر که همان متصرف می‌باشد به طریقی شرعی باید مبلغ اضافه را به اجیر برساند. در صورتی که مدعی (مستأجر متصرف در منفعت) اجرت‌المسمی را که بیش از اجرت‌المثل می‌باشد پرداخت کرده باشد حق مطالبه‌ی زائد بر اجرت‌المثل را ندارد. در عین حال اجیر وظیفه دارد زائد بر اجرت‌المثل را به مستأجر برگرداند.^۲

روش حل اختلاف فوق، از طرف برخی از فقها مورد نقد و نظر قرار گرفته است.^۳ با این توضیح که بیان فوق را نمی‌توان به طور مطلق پذیرفت، چرا که پذیرش قول منکر با ضمیمه سوگند، زمانی می‌تواند درست باشد که ضمان زائدی را از منکر نفی کند. یا ضمان زائدی را بر مدعی اثبات نماید و حکم صورت اول زمانی توجیه می‌شود که مدعی، اجیر بوده و بیش از اجرت‌المثل را ادعا کرده باشد. به عنوان مثال اگر اجرت‌المثل صد هزار تومان باشد و اجیر ادعای وقوع عقد اجاره را در مقابل دویست هزار تومان بنماید و سپس این دعوا اثبات نشود - همچنان که مفروض ما است - دعوای اجیر با سوگند مستأجر (منکر) ساقط می‌شود و اجیر فقط مستحق اجرت‌المثل می‌شود.

اما اگر اجیر ادعای وقوع اجاره را در مقابل کم‌تر از اجرت‌المثل بنماید (هر چند که فرض نادری است)، سوگند یاد کردن منکر قابل توجیه نیست زیرا مالک منفعت که همان اجیر (مدعی) باشد بر علیه مستأجر ادعایی نکرده است که به خاطر رد یا اسقاط آن ادعا، نیازی به سوگند مستأجر (منکر) باشد. اصلاً برای عدم وقوع اجاره سوگند خوردن لازم نیست. چرا که نزاع در این صورت، از باب مدعی و منکر نبوده و تنازع بین اجیر و مستأجر به دو اعتراف متضاد برمی‌گردد. اجیر اقرار می‌کند که مثلاً حقی بیش‌تر از ۵۰ تومان بر عهده‌ی مستأجر متصرف ندارد و دیگری (مستأجر) اقرار می‌کند که اجیر به گردن او مثلاً ۱۰۰ تومان حق دارد؛ و هر کدام از این دو نفر بر علیه نفس خودشان اقرار می‌کنند نه این که یکی بر علیه دیگری ادعایی داشته باشد که مستلزم اثبات بوده و از باب تداعی و تنازع به حساب آید؛ بنابراین ما نحن فیه از مورد دعوا خارج بوده و نیازمند بینه و سوگند نمی‌باشد بلکه داخل در باب اقرار می‌باشد. چون هر دو اقرار، معارض همدیگر هستند دادرس نمی‌تواند یکی از اعتراف‌ها را مقدم دارد و در نتیجه حکم به سقوط دعوا می‌شود.

با توجه به مطالب گفته شده، حکم صورت دوم (صورتی که مدعی، مستأجر متصرف در منفعت می‌باشد) نیز آشکار می‌گردد و تقدیم قول منکر به ضمیمه‌ی قسمش در صورتی توجیه می‌گردد که اجرت‌المسمی کم‌تر از اجرت‌المثل باشد - کما این که غالباً چنین است - اما اگر اجرت‌المسمی بیش‌تر از اجرت‌المثل باشد مورد از موارد دعوا نبوده بلکه از باب تعارض اقرارین می‌باشد و کلام سابق در این جا نیز جریان می‌یابد.^۴

۱- زین الدین بن علی‌العالمی (شهید ثانی)، مسالک الافهام، ج ۵، ص ۲۳۱ - محمد حسن نجفی، جواهر الکلام، همان

۲- شیخ علی بن الحسین الکرکی (المحقق الثانی)، جامع المقاصد، همان

۳- سید ابوالقاسم خویی، مستند العروه (الاجاره)، ص ۴۲۱-۴۲۳ - سید محمود هاشمی شاهرودی، کتاب الاجاره، همان

۴- موسسه دائرة معارف الفقه اسلامی، موسوعة الفقه الاسلامی، ج ۴، ص ۴۱۶

۲- اختلاف در نوع عقد

توافق اراده‌ی طرفین یکی از شرایط تأثیر اراده در خلق ماهیت اعتباری عقد است. منظور از توافق اراده‌ی طرفین این است که آنچه طرفین، انشاء آن را اراده می‌کنند یکی باشد. لزوم توافق اراده‌ی طرفین را به عنوان یکی از شرایط تأثیر قصد، با تحلیل ماهیت عقد و همچنین از برخی مقررات مربوط به عقود و تعهدات به طور کلی مانند ماده‌ی ۱۸۳ و ۱۹۴ می‌توان استنباط کرد.^۱

اختلاف طرفین در نوع عقد خواه معوض باشند یا مجانی، از مصادیق عدم تطابق خواست و اراده‌ی طرفین است؛ بنابراین صورت‌های اختلاف، در دو حالت فوق و در قالب دو مثال ذیل مورد بررسی قرار می‌گیرد.

اختلاف طرفین در اجاره و تبرع

گاهی اتفاق می‌افتد که طرفین قرارداد در اذن بر استیفای منفعت متفق هستند و لیکن مالک منفعت ادعا می‌کند که اذن وی در استیفاء منفعت بر وجه اجاره مثلاً در مقابل فلان مبلغ اجرت می‌باشد و استیفاء کننده‌ی منفعت ادعا می‌کند که استیفاء منفعت بر وجه تبرع بوده است. در این که قول کدام یک از طرفین مورد قبول واقع شود و چگونه رفع تخاصم شود اختلاف است. در باب تنازع، فقها مسئله‌ای را مطرح کرده‌اند که در آن، طرفین قرارداد ضمن این که در اذن بر تصرف منفعت متفق هستند اما در این که قرارداد فیما بین آن‌ها اجاره بوده یا عاریه، اختلاف نظر دارند. در بیان و بررسی مسأله، کلمات فقها متفاوت شده است.

صاحب عروه در خصوص این مسأله بیان می‌دارد: «اگر هر دو طرف متفق باشند که مالک عین، اذن در تصرف و استیفاء منفعت داده و اما مالک مدعی باشد که اجاره به فلان مبلغ بوده یا آن که بگوید با ضمان عوض اذن داده‌ام و متصرف بگوید: عاریه داده، در این که ادعای کدام مقدم است، دو قول وجود دارد: نظر به آن که بعد از فرض جواز تصرف در آن، اصل، برائت ذمه‌ی متصرف از اجرت است، قول متصرف مقدم است. نظر به آن که مال مسلم بر دیگری مجاناً حلال نیست مگر آن که در مقابل عوض مباح کرده باشد و اصل عدم آن است. پس باید بعد از آن، هر دو قسم یاد کنند و متصرف اجرت‌المثل آن را بدهد و بعید نیست این قول راجح باشد زیرا که جواز تصرف در آن اعم از اباحه است.»^۲

با عنایت به بیان فوق در واقع می‌توان گفت اختلاف فقها به دو اختلاف عمده برمی‌گردد. ۱- مورد مسأله، آیا از باب تداعی است تا تحالف در آن واجب گردد. یا از باب مدعی و منکر؟ ۲- مقتضای اصل، ضمان اجرت‌المثل است یا عدم آن؟ در خصوص امر اول، احتمالاتی است که به مبنای ما در تشخیص مدعی و منکر برمی‌گردد.

براساس مبنایی که ملاک تشخیص مدعی و منکر، ریشه و مصب دعوا، نفی و اثبات آن باشد و معیار تطبیق آن مضمون کلام متداعیین قرار گیرد،^۳ مسأله از باب تداعی می‌باشد زیرا مورد ادعای هر یک از طرفین چیزی است غیر از آن چه که دیگری ادعا می‌کند و در نتیجه بر هر یک از طرفین سوگند واجب می‌گردد. چون هر یک از طرفین ادعای امر وجودی را می‌کند که مسبوق به عدم بوده و طرف دیگر آن را نفی می‌کند؛ بنابراین هر دو سوگند می‌خورند و در نتیجه هر دو ادعا ساقط می‌شود یعنی نه اذن در استیفاء به نحو اجاره و نه اذن در استیفاء به نحو عاریه اثبات می‌گردد و لذا به لحاظ اثر شرعی که بر مسأله مترتب می‌شود به مقتضای اصل رجوع می‌شود.

^۱ - ماده ۱۸۳ ق.م.مقرر می‌دارد: "عقد عبارت است از این که یک یا چند نفر تعهد بر امری نمایند و مورد در مقابل یک یا چند نفر دیگر قبول آنها باشد."

همچنین ماده ۱۹۴ ق.م.مقرر می‌دارد: "الفاظ و اشارات و اعمال دیگر که متعاملین به وسیله‌ی آن انشاء معامله می‌نمایند، باید موافق باشد به نحوی که احد طرفین همان عقد را قبول کند که طرف دیگر قصد انشاء آن را داشته والا معامله باطل است."

^۲ - محمد کاظم یزدی، العروه الوثقی (محشی)، ج ۵، ص ۱۱۹ - ۱۲۰، مسأله ۲

^۳ - سید محسن حکیم، مستمسک العروه الوثقی، ج ۱۲، ص ۱۶۲

اما اگر معنای تشخیص مدعی و منکر، مطابقت و عدم مطابقت قول هر یک از طرفین با حجت و اصل عملی (در تشخیص وظیفه‌ی عملی) به لحاظ غرض نهایی از دعوا باشد، ناگزیر هستیم ابتدا اصل عملی در تشخیص وظیفه‌ی عملی را روشن کنیم تا کسی را که قول او موافق با اصل است منکر و مقابل آن را مدعی به حساب آوریم، یا این که اگر قول هر دو نفر مخالف با اصل بود مورد را از باب تداعی قلمداد نماییم.

اما آنچه که در این بحث مهم است تشخیص مقتضای اصل عملی در مسأله است: این که آیا مقتضای اصل، اشتغال ذمه‌ی استیفاء کننده‌ی منفعت به اجرت است یا بالعکس؟ بحث را با استفاده از وحدت ملاک در خصوص اجاره‌ی اشخاص و در اختلاف طرفین در اجاره و تبرع، پیاده کرده و در دو مرحله، بروز اختلاف قبل از انجام کار و بعد از انجام کار پی می‌گیریم.

الف) بروز اختلاف قبل از انجام کار

هر گاه طرفین قرارداد قبل از انجام کار اختلاف کنند که آیا انجام کار به نحو اجاره بوده یا تبرعاً صورت گرفته است بنابراین که مسأله را از باب تداعی بدانیم یا این که اجاره اثبات نگردد، طرفین سوگند یاد می‌کنند و در نتیجه هر یک از طرفین اگر مالی در دست دیگری داشته باشد به آن رجوع می‌کند و اجرتی بر مأذون در استیفاء منفعت تعلق نمی‌گیرد^۱ زیرا استصحاب عدم اجاره، حق اجرت طرف مقابل را نیز نفی می‌کند.^۲

ب) بروز اختلاف بعد از انجام کار

زمانی که تنازع و دعوا بعد از انجام کار رخ بدهد چه این که استیفاء کننده‌ی منفعت، تمام منفعت را استیفاء کرده باشد یا بعضی از آن را، آیا مالک مستحق اجرت منفعتی که از ناحیه طرف مقابل استیفاء شده است می‌باشد یا نه؟ مسأله را در دو فرض مطرح می‌کنیم:

۱- اگر مدعی اجاره، کسی باشد که منفعت عمل را استیفاء کرده است مورد از باب دعوا خارج شده و در باب تعارض اقرارین داخل می‌شود؛ زیرا هیچ یک از طرفین بر علیه دیگری ادعایی ندارد بلکه هر یک بر علیه خودش اعتراف می‌کند، به طوری که استیفاء کننده‌ی منفعت اعتراف می‌کند که ذمه‌اش بر اجرت مشغول است و مالک منفعت نیز اعتراف می‌کند که استیفاء کننده‌ی منفعت مستحق پرداخت اجرت نیست. در این صورت استیفاء کننده‌ی منفعت موظف است اجرت‌المسمای ادعایی خود را از باب این که علم به اشتغال ذمه‌اش دارد، به طریقی به عامل برساند.

اما اگر مالک منفعت، مدعی باشد -کما این که غالباً چنین است- و اجرت کارش را طلب کند و استیفاء کننده نیز در حالی که تبرعی بودن عمل را ادعا می‌کند، ادعای مالک منفعت را انکار نماید، در این که قول کدام یک مقدم است بین فقها اختلاف است و مبنای خلاف هم فی‌الجمله در این است آیا اصل در منفعت مستوفات، ضمان است الا این که مالک منفعت، مجاناً منفعت خود را بذل کند یا اصل، عدم ضمان است مگر این که سبب ضمان ثابت شود.^۳ لذا در مسأله دو قول مطرح شده است.

^۱ - الشیخ محمد بن الحسن الطوسی، المبسوط فی فقه الامامیه، ج ۳، ص ۲۱ و الخلاف، ج ۳ ص ۳۸۸ و ص ۳۸۹ - السید حمزة بن علی بن زهره الحلبي،

غنیة النزوع، ص ۲۷۶ - نجم الدین جعفر بن الحسن (المحقق الحلبي)، شرایع الاسلام، ج ۲، ص ۱۷۴ و ۱۷۵ - الحسن بن یوسف بن علی بن المطهر (العلامه

حلی)، تذکره الفقها، ج ۲، ص ۳۳۰، محمد حسن نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۱۹۸

^۲ - موسوعة الفقه الاسلامی، ج ۴، ص ۴۱۸

^۳ - سید محسن حکیم، مستمسک العروة، ج ۱۲، ص ۱۶۱

۱- قول استیفاء کننده‌ی منفعت به ضمیمه‌ی سوگندش مقدم می‌شود.^۱ به دلیل این که اصل، بری بودن ذمه‌ی مستوفی از اشتغال به اجرت است.

در توضیح این قول می‌توان گفت که مقتضای اصل برائت این است که قول استیفاء کننده‌ی منفعت مقدم می‌شود. علاوه بر این، موجبی هم برای ضمان وجود ندارد زیرا موجب ضمان در دو امر منحصر است؛ اول: ید و استیلاء بدون اذن و دوم: التزام عقدی، خواه این التزام به اجاره باشد یا به وسیله‌ی عقدی دیگر.

ضمان عقدی که مالک ادعا می‌کند بنا به فرض ثابت نیست و نیازمند اثبات می‌باشد و به وسیله‌ی اصل عدم نفی می‌گردد. بنا بر قاعده‌ی احترام مال و عمل دیگری هم امکان ندارد به وجود ضمان استدلال کنیم زیرا استدلال به قاعده، مقید به عدم اذن هست و مفروض در مسأله این است که استیفاء خواه به طریق اجاره یا تبرع و رضایت به آن، به اذن مالک منفعت بوده است.^۲ بنابراین که معیار در مدعی و منکر، غرض متنازعین باشد و قاعده‌ی احترام نیز در این جا ثابت نگردد، فرض مسأله از باب مدعی و منکر محسوب شده، مدعی اجاره، مدعی و مدعی تبرعی بودن عمل، منکر خواهد بود و در نفی ضمان، نفی اجاره کفایت می‌کند بدون این که نیازی به اثبات مجانی بودن قرارداد باشد؛ زیرا بنا به فرض، سببی که موجب ضمان می‌شود اجاره است نه چیز دیگر، پس مدعی اجاره، ادعای ضمان می‌کند و مدعی تبرعی بودن عمل، نفی ضمان می‌کند؛ بنابراین، قول وی به ضمیمه‌ی سوگندش مقدم می‌شود.^۳

۲- قول مالک در استحقاق اجرت و ضمان مقدم می‌گردد.^۴ این قول را به مشهور نسبت داده و در توضیح آن گفته‌اند: اگر معیار در مدعی و منکر مصبّ دعوا و عبارت طرفین دعوا باشد، مسأله از باب تداعی بوده و هر یک از طرفین باید سوگند یاد کنند. در صورتی که هر دو طرف سوگند یاد کنند و یا هر دو از سوگند نکول نمایند دعوا ساقط شده و اجرت‌المثل عمل مالک منفعت بر استیفاء کننده‌ی منفعت واجب می‌گردد اما اگر مالک منفعت سوگند یاد کند ولی استیفاء کننده‌ی منفعت، از سوگند خوردن، سر باز زند، استیفاء کننده‌ی منفعت ملزم به پرداخت اجرت‌المسمای ادعایی مالک منفعت می‌شود.

همچنین بنابراین که معیار مدعی و منکر، مقصود و غرض طرفین از نزاع باشد و مورد از باب مدعی و منکر به حساب آید و بنا بر ثبوت قاعده‌ی احترام و اصالت آن، مدعی تبرعی بودن عمل عامل، مدعی بوده و مدعی اجاره، منکر، محسوب می‌شود، زیرا ثبوت اجرت‌المسمای مساوی با اجرت‌المثل مقتضای اصالت عدم تبرع است و از طرفی اصالت عدم اجاره اثر خاصی در مورد مسأله ندارد چون حتی اگر ما علم به عدم اجاره داشته باشیم باز هم به صرف عدم اثبات تبرع، استیفاء کننده‌ی منفعت ضامن پرداخت عوض (اجرت‌المثل) است^۵ و اصل و قاعده‌ی احترام مال مسلمان اجازه نمی‌دهد عمل وی بدون اجرت باقی بماند مگر به اذن خودش. البته باید توجه داشت که اذن مالک منفعت در هر حال رفع ضمان نمی‌کند بلکه فقط حرمت تکلیفی را بر می‌دارد؛ زیرا موضوع ضمان، اذن به نحو مجانی است نه مطلق اذن. در مسأله‌ی ما چیزی که احراز شده است اذن مطلق می‌باشد که آن هم فقط رافع حرمت استیفاء (حکم تکلیفی) است نه بیش‌تر. پس با استصحاب عدم اذن مجانی، ضمان اجرت‌المثل ثابت می‌گردد.

^۱ - برخی از فقها در اختلاف بین مدعی اجاره و عاریه قائل به این قول هستند، مانند شیخ محمد بن الحسن الطوسی، المبسوط، ج ۳، ص ۵۰-۵۱ و خلاف، ج ۳، ص ۳۸۸ و ۳۸۹ - سید حمزه بن علی بن زهره الحلبی، الغنیة، ص ۲۷۶ - شیخ احمد بن محمد مقدس اردبیلی، مجمع الفائدة والبرهان، ج ۱۰، ص ۱۹۰ - محمد باقر بن محمد، مومن سبزواری، کفایة الاحکام، چاپ اول، قم، دفترانتشارات اسلامی، ۱۴۲۳ هـ ق، ج ۱، ص ۶۷۷ و ۶۸۸ - سید محمد کاظم یزدی، العروه الوثقی (محشی)، ج ۵، ص ۱۲۰ (تعلیق آیه الله خویی)

^۲ - سید ابوالقاسم خویی، مستند العروه الوثقی (الاجاره)، ص ۴۲۷

^۳ - سید محسن حکیم، مستمسک عروه الوثقی، ج ۱۲، ص ۱۶۳

^۴ - ابن براج، مهذب، ج ۱، ص ۴۷۴ - محمد حسن نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۱۹۵

^۵ - سید محسن حکیم، مستمسک العروه الوثقی، ج ۲، ص ۱۶۳

ماده‌ی ۳۳۶ قانون مدنی که به استیفاء از کار دیگران اختصاص دارد اگر چه ناظر به حالتی است که شخص بر مبنای یکی از اسباب قانونی غیر از قالب عقود و ایقاع از کار دیگری منتفع می‌شود و لیکن مبنای آن با قول دوم سازگاری دارد. ماده‌ی مزبور مقرر می‌دارد: «هرگاه کسی بر حسب امر دیگری اقدام به عملی نماید که عرفاً برای آن عمل اجرتی بوده و یا آن شخص عادتاً مهیای آن عمل باشد، عامل مستحق اجرت عمل خود خواهد بود، مگر این که معلوم شود که قصد تبرع داشته.»^۱ براساس ماده‌ی فوق، عامل، زمانی مستحق اجرت می‌باشد که قصد تبرع از انجام عمل نداشته باشد. در صورتی که عامل به قصد تبرع برای دیگری کاری انجام دهد نمی‌تواند طلب اجرت کند هر چند که در عرف برای آن عمل اجرتی باشد یا عامل به طور معمول مهیای انجام عمل در مقابل دستمزد باشد؛ بنابراین طبق ماده‌ی فوق، اصل در منفعت مستوفات، ضمان است مگر این که مالک آن را مجاناً بذل کند؛ به عبارت دیگر، با توجه به بخش اخیر ماده‌ی مذکور، داشتن قصد تبرع، امری خلاف اصل است،^۱ و کسی که آن را ادعا می‌کند مدعی محسوب شده و طبق قاعده‌ی «البینه علی المدعی» باید از عهده‌ی اثبات ادعای خود برآید.

اختلاف طرفین در اجاره و جعاله

هرگاه یکی از طرفین قرارداد مدعی اجاره در مقابل اجرت معین باشد و طرف دیگر، مدعی جعاله در مقابل جعل شود، از آن جهت که هر یک از طرفین می‌خواهد حقی را بر دیگری اثبات یا از خود نفی کند مورد از موارد تداعی بوده و با تحالف هر کدام از متداعیین، حکم به سقوط دعوای آن‌ها شده و قراردادشان باطل می‌شود. همچنان که ماده‌ی ۱۹۴ ق.م.حکم به بطلان معامله کرده است. در نتیجه، اگر مالی از طرفین در دست دیگری باشد هر یک از طرفین به مال خود رجوع می‌کند البته این در صورتی است که نزاع قبل از انجام کار و استیفاء منفعت باشد؛ اما اگر نزاع بعد از انجام کار و استیفاء منفعت باشد، علاوه بر حکم حالت قبل، متصرف در منفعت، موظف است اجرت‌المثل عمل انجام شده را بپردازد، با توجه به این که هر دو طرف اتفاق دارند که عمل توسط استیفاء کننده‌ی منفعت از عامل خواسته شده است حال چه به نحو اجاره باشد یا جعاله، عامل نیز با رضایت عمل را در مقابل عوض انجام داده است، احترام کار شخص ایجاب می‌کند که عمل عامل بی اجرت باقی نماند^۲ و بطلان قرارداد اگر چه باعث جلوگیری از آثار مترتب بر قرارداد اجاره یا جعاله می‌شود و لکن ضمان عمل شخص از بین نمی‌رود.

اختلاف طرفین در اجاره و استیجار

هر گاه مالک عینی ادعا کند که آن را اجاره داده است ولی متصرف در عین ضمن رد ادعای مالک عین، ادعا کند که برای محافظت از عین اجیر شده است؛ مانند این که مالک ادعا کند که خانه‌ام را اجاره دادم در مقابل فلان مبلغ در سال و ساکن خانه نیز ادعا کند که مرا برای حفظ خانه در مقابل فلان مبلغ اجیر کرده‌ای.^۳ با توجه به این که هر دو طرف ادعای چیزی را می‌کنند که طرف مقابل آن را نفی می‌کند، مورد از باب تداعی است و در صورت فقدان بینه، هر یک از طرفین ملزم به ادای سوگند هستند؛ بنابراین مالک سوگند یاد می‌کند که طرف مقابل را برای حفاظت از خانه اجیر نکرده‌است و ساکن نیز قسم یاد می‌کند که خانه را اجاره نکرده است؛ بنابراین توافق اراده‌ی طرفین نسبت به ماهیت عقد، مورد تردید قرار می‌گیرد و چون دلیلی بر اثبات ادعای هیچ یک وجود ندارد ادعای هر دو نفر ساقط می‌شود.

^۱ - ناصر کاتوزیان، الزام‌های خارج از قرارداد، چاپ چهارم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ج ۲، ص ۱۵۳

^۲ - قاعده‌ی احترام مال مسلم

^۳ - موسوعه الفقه الاسلامی طبقاً لمذهب اهل البیت (ع)، ج ۴، ص ۴۲۲

تردید مزبور در حقیقت باعث تردید در پیدایش سبب تشکیل عقد می‌شود؛ ولی از آن جا که ساکن، منافع خانه را استیفاء کرده‌است به عوض سکناى خانه ملزم به پرداخت اجرت‌المثل خواهد بود^۲ و زوال ضمان نیازمند بینه است.^۳

نتیجه‌گیری

هرگاه اختلاف در ارکان تشکیل عقد مربوط به اقل و اکثر یا اطلاق و تقييد و یا نفی و اثبات باشد مورد مسأله از باب مدعی و منکر بوده و قول منکر مقدم می‌شود مگر این که خلاف آن ثابت شود؛ و هرگاه اختلاف طرفین مربوط به متباینین باشد مسأله از باب تداعی و تحالف می‌باشد. هنگام اختلاف در صحت و بطلان عقد واقع شده، اصل صحت حاکم است مگر این که خلاف آن ثابت گردد.

بعد از انعقاد قرارداد به شکل صحیح، هر یک از طرفین قرارداد موظف به انجام تعهدات خود (انجام کار در مقابل اجرت) می‌باشند. ادعای هر یک از طرفین مبنی بر تخلف طرف مقابل از مؤدای عقد، از موارد مدعی و منکر محسوب و با استناد به اصل عدم، قول منکر انجام تعهد مقدم می‌شود مگر این که مدعی انجام تعهد، آن را اثبات نماید. در اختلافات راجع به خاتمه‌ی قرارداد اصل اشتغال حاکم است مگر این که توافق طرفین بر اقاله‌ی قرارداد یا فسخ آن تعلق گرفته باشد یا موجبات انفساخ یا بطلان قرارداد فراهم آید؛ بنابراین مدعی اقاله یا خیار فسخ یا انفساخ و یا بطلان قرارداد موظف به آوردن بینه می‌باشد.

مراجع

۱. بادی زاده، فریبا، (۱۳۹۵)، بررسی جایگاه اجاره در فقه امامیه و اهل سنت و حقوق موضوعه، نخستین کنفرانس بین المللی و دومین کنفرانس ملی هزاره سوم و علوم انسانی، شیراز، مرکز توسعه آموزش های نوین ایران (متانا)،
۲. پاسبان، محمدرضا، اسماعیلی، حسین، (۱۳۹۲) بررسی ماهیت فقهی و حقوقی ابزارهای مالی صکوک مرابحه و اجاره، نشریه فقه و حقوق اسلامی سال سوم بهار و تابستان ۱۳۹۲ شماره ۶.
۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر. الفارق (دائرة المعارف عمومی حقوق). ج ۱، تهران: گنج دانش، ۱۳۸۶ هـ ش
۴. حائری شاه باغ، سید علی. شرح قانون مدنی. ج ۱، تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۲ هـ ش
۵. حقوق مدنی (تشکیل قراردادها و تعهدات). ج ۱، تهران: انتشارات مجد، ۱۳۸۴ هـ ش
۶. خرسندی، علیرضا. وکالت در حقوق تجارت. قم: انتشارات بوستان کتاب، ۱۳۷۸ هـ ش
۷. دمرچیلی، محمد؛ حاتمی، علی؛ قرائی، محسن. قانون تجارت در نظم حقوقی کنونی. تهران: میناق عدالت، ۱۳۸۴ هـ ش
۸. شمس، عبدالله. آیین دادرسی مدنی (دوره بنیادین). ج ۱، تهران: انتشارات دراک، چاپ پنجم، ۱۳۸۸ هـ ش
۹. شهیدی، مهدی. آثار قراردادها و تعهدات. تهران: انتشارات مجد، ۱۳۸۳ هـ ش
۱۰. کاتوزیان، ناصر. الزام های خارج از قرارداد. ج ۲، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۵ هـ ش
۱۱. محقق داماد، سید مصطفی؛ (۱۳۸۸)، ماهیت حقوقی اجاره: تملیکی یا عهدی، مجله: پژوهش حقوقی «بهار - شماره ۲ (۲۴) صفحه - از ۵ تا ۲۸).

^۱ - مهدی شهیدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، ج ۱، ص ۴۱۱

^۲ - علامه حلی، تذکره، ج ۲، ص ۳۳۰ و التحریر، ج ۳، ص ۱۳۲

^۳ - علامه حلی، القواعد، ج ۲، ص ۳۰۹

۱۲. موسوعه الفقه الاسلامی طبقاً لمذهب اهل البيت (عليهم السلام). ج ۴، قم: موسسه دائره معارف الفقه الاسلامی، ۱۴۲۶ هـ ق

۱۳. يد ابوالقاسم خویی، مستند العروه (الاجاره)، ص ۴۲۱-۴۲۳- سيد محمود هاشمی شاهرودی، كتاب الاجاره

How to Settle Disputes Relating to Conclusion of Contracts between Landlords and Tenants in Jurisprudence and Law

Saeideh Zargar

M.A, Islamic Azad University, Branch of Meybod

Abstract

After contracts of sale, lease agreements are considered the most common type of contracts. For this reason, conflict is inevitable in this type of contract. However, we can prevent these conflicts to a large extent by identifying them, and do justice in an appropriate way in case a conflict occurs.

This article aims to identify "how to solve the disputes between landlords and tenants in jurisprudence and law" by classifying the landlord-tenant disputes in lease contracts from the time the contracts are concluded until they are terminated.

Keywords: landlord, tenant, jurisprudence, law, contract.
