

# تحلیل فقهی حقوقی تسلیم منفعت در قرارداد اجاره

محمدباقر پارساپور<sup>۱\*</sup>، محمد عیسائی تفرشی<sup>۲</sup>

۱. استادیار گروه حقوق خصوصی دانشکده حقوق، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران  
۲. استاد گروه حقوق خصوصی دانشکده حقوق، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

پذیرش: ۹۵/۰۲/۲۲

دریافت: ۹۳/۱۲/۰۴

## چکیده

در قرارداد اجاره با لحاظ این که اصولاً مستأجر فقط هنگامی مکلف به پرداخت عوض قراردادی می شود که منفعت موضوع معامله به وی تسلیم شده باشد، این پرسش مطرح می شود که تسلیم منفعت چه زمانی تحقق می یابد که این تکلیف بر عهده مستأجر قرار گیرد؟ در اجاره اشیا آنچه ظاهراً مورد اتفاق فقیهان امامیه قرار دارد این است که صرفاً با تسلیم عین، مستأجر ملزم به پرداخت اجاره بها می شود؛ ولی پذیرش این دیدگاه برای بعضی صاحب نظران دشوار آمده، زیرا منفعت، امری تدریجی الحصول بوده، در حین تسلیم عین به مستأجر وجود ندارد. در مورد اجاره خدمات نیز آن جا که اجیر باید کاری را بر روی شیء متعلق به مستأجر انجام دهد، در تعیین زمان تسلیم منفعت اختلاف نظر وجود دارد. نویسندگان در این مقاله ضمن تحلیل و نقد دیدگاه های مختلف در مسأله به این نتیجه رسیده اند که در اجاره اشیا با لحاظ عرفی بودن تسلیم، با تحویل عین به عنوان منبع منفعت، تسلیم منفعت تحقق می یابد و در خصوص اجاره خدمات نیز چنانچه بر طبق قرارداد باید اجیر عملی را بر روی شیء متعلق به مستأجر انجام دهد و شیء مزبور برای انجام آن کار در تصرف اجیر قرار بگیرد، به لحاظ عرفی تسلیم منفعت تنها با تسلیم آن شیء تحقق می یابد. در غیر این صورت، با اتمام کار، اجیر حق الزام مستأجر به پرداخت دستمزد را خواهد داشت.

Email: parsapour@modares.ac.ir

\* نویسنده مسئول مقاله:



واژگان کلیدی: اجاره اشیاء، اجاره خدمات، تسلیم منفعت، اجرت، حق حبس.

## ۱. مقدمه

با توجه به این که اجرای همزمان تعهدهای متقابل در مواردی که مورد تعهد عین (اعم از معین و کلی) باشد امری امکان پذیر است، در عمل مشکلی به وجود نمی آید. تمام گفتگوها در خصوص قراردادهایی مانند اجاره است که مورد تعهد در آن منفعت است، زیرا با لحاظ این که اجزای منفعت تدریجی الحصولند که در اجزای زمان به وجود می آیند، مبادرت به تسلیم همه آن ها یکباره و مقارن با زمان دریافت عوض، در عمل ناممکن به نظر می رسد. لذا این پرسش مطرح می شود که تسلیم منفعت چه زمانی انجام می گیرد که مقارن با آن، طرف قرار داد مکلف به پرداخت عوض قراردادی می شود؟

## ۲. اجاره اشیا

مشهور فقیهان امامیه اجاره را به: «تملیک منفعت به عوض معلوم، تعریف کرده اند» [۱]، ص ۱۵۲؛ ۲، ص ۲۹۲؛ ۳، ص ۳۰؛ ۴، ص ۱۷؛ ۵، ص ۲۲۷]. در فقه عامه نیز این تعریف تقریباً مورد قبول همه فقیهان قرار گرفته است [۶، ص ۱۹۹] که بر طبق این تعریف، مورد معامله در اجاره عبارت از منفعت و اجرت است.

حال با توجه به این که در عقود معاوضی هر یک از طرفین می تواند تسلیم مال یا انجام تعهدی را که بر عهده دارد موقوف به اجرای تعهد طرف دیگر کند و زمانی ملزم به ایفای تعهد خویش می گردد که طرف دیگر به تعهد خود عمل نموده باشد، این پرسش مطرح می گردد که چنانچه موجر، پیش از این که مستأجر اجاره بها را به وی تأدیه نماید عین مستأجره را به وی تسلیم کند، آیا مستأجر مکلف به دادن تمام اجاره بها می شود یا خیر؟

بدیهی است پاسخ، در صورتی مثبت خواهد بود که بپذیریم با تسلیم عین، مالک (موجر) به تعهد خویش مبنی بر تسلیم منافع، عمل کرده است.

## ۲-۱. طرح اشکال

پذیرش این مطلب که مقارن با تسلیم عین، تسلیم منفعت محقق خواهد شد با این اشکال رو به روست که منفعت، وجود خارجی نداشته و به تدریج از عین حاصل می‌شود. در حالی که منفعت وجود خارجی نداشته، به تدریج از ملک حاصل می‌شود. به همین جهت برخی از فقیهان امامیه [۷، ص ۲۶۸ و ۲۶۹] که تسلیم منفعت را جز با استیفای آن قابل تحقق نمی‌دانند، حکم به لزوم پرداخت اجاره‌بها را به هنگام تسلیم عین، مستند به قاعده لاجرح و لاضرر کرده‌اند؛ چه انتظار کشیدن ماجر برای دریافت اجاره‌بها تا استیفای تمام منافع برای او حرج و ضرر به همراه دارد. روشن است با لحاظ مطالب فوق، حکم به لزوم پرداخت اجاره‌بها به صورت نقد و یکجا در زمان تسلیم عین از جانب مالک که ظاهراً مورد اتفاق فقیهان امامیه قرار گرفته [۸، ص ۲۱۴] و در ذیل بند ۳ ماده ۴۹۰ قانون مدنی<sup>۱</sup> نیز بیان شده، به معنای مقدم داشتن یکی از دو تعهد بر دیگری و منافی با مفهوم حق حبس در عقود معاوضی است.<sup>۲</sup>

## ۲-۲. راه‌های دفع اشکال (تحلیل و نقد آن‌ها)

### ۲-۲-۱. مورد اجاره بودن عین مستأجره

به دلیل اشکال فوق، بعضی محققان [۹، ص ۳۲] بر آن شده‌اند که مورد اجاره را خود عین مستأجره قرار دهند؛ زیرا ماجر به هنگام انشای ایجاب می‌گوید: خانه‌ام را اجاره

---

۱. ماده ۴۹۰ ق.م.م. مستأجر باید: ...ثالثاً مال الاجاره را در مواعدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند؛ در صورت عدم تعیین موعد نقداً باید بپردازد.

۲. گفتنی است مطابق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب اردیبهشت ۱۳۶۲، ماجر باید ابتدا به تعهد خود در تسلیم عین وفا کند و مستأجر در پایان هرماه باید اجاره‌بهای گذشته را بپردازد و بدین ترتیب درخصوص اجاره محل ماجر نمی‌تواند تسلیم عین مستأجره را موقوف به تأدیه تمام اجاره‌بها نماید. این مورد از جمله مواردی است که یکی از دو تعهد متقابل به حکم قانون بر دیگری مقدم داشته می‌شود و بدین ترتیب قانون مانع پیدایش حق حبس می‌گردد.



دادم و نمی‌گوید سکونت در خانه‌ام را اجاره‌ام دادم. سپس چنین افزوده‌اند که اجاره عبارت از اضافه و رابطه خاص بین مورد اجاره و مستأجر است. بنابراین، آنچه در مقابل اجرت قرار می‌گیرد عین است، نه منفعت تا اشکال عدم امکان تسلیم دفعی مورد اجاره از طرف موجر و تقارن آن با تسلیم اجاره‌بها به وسیله مستأجر مطرح گردد. این گفته که پاره‌ای از فقیهان معاصر در حاشیه خود بر عروه‌الوثقی [۱۰، ص ۷] آن را تأیید کرده‌اند، با این ایراد از سوی عده‌ای [۱۱، ص ۴ و ۵] روبه‌رو شده است که در مفهوم اجاره، تملیک منفعت لحاظ شده و این تملیک باید ناچار به یک عین خارجی تعلق پیدا کند. پس این سخن موجر که خانه‌ام را اجاره‌ام دادم در واقع به منزله این است که بگویم منفعت خانه‌ام را تملیک کردم. با توجه به مطلب بالا می‌توان گفت، مطابق با این تعریف نیز مورد معامله در قرارداد اجاره، منفعت است؛ با این تفاوت که بنا بر نظر مشهور، تملیک منفعت مدلول مطابقی اجاره، ولی بر طبق نظر اخیر، مدلول تضمینی آن است [۱۲، ص ۴].

#### ۲-۲-۲. مورد اجاره بودن تسلیط مستأجر بر عین

پاره‌ای از فقیهان [۱۰، ص ۷؛ ۸، ص ۱۱۵] برای رهایی از ایراد بالا راه دیگری برگزیده‌اند و آن این‌که اجاره، تملیک منفعت نیست، بلکه مسلط کردن مستأجر بر عین به عوض معلوم با هدف انتفاع از آن است که این خود، مالکیت مستأجر بر منفعت را به دنبال دارد و شاید به همین دلیل باشد که در بعضی تألیفات فقهی [۱، ص ۱۷۹؛ ۱۳، ص ۲۸۱؛ ۱۴، ص ۵۱؛ ۱۵، ص ۱۲۴] در تعریف اجاره گفته شده: «عقد ثمرته تملیک المنفعه بعوض معلوم»، یعنی از آثار عقد، تملیک منافع است و به طور صریح منفعت به‌عنوان مورد اجاره معرفی نشده است. هرچند این احتمال نیز وجود دارد که چون تعریف مشهور از اجاره ناظر به فعل موجر است، محقق و دیگران در تعریف اجاره آن را به‌عنوان عقد معرفی کرده‌اند که یکی از موارد استعمال اجاره و الفاظ مشابه با آن است.

این تحلیل که مورد اجاره را مسلط ساختن مستأجر بر عین مستأجره می‌داند و در حقوق ایران نیز بعضی نویسندگان [۱۶، ص ۱] آن را در نوشته‌های خود آورده‌اند، اشکال سابق را ندارد؛ زیرا بودن عین در اختیار مستأجر برای انتفاع به‌عنوان یک مال، امری آنی‌الحصول است که می‌تواند مقارن با تسلیم اجرت به وسیله مستأجر تحقق یابد. ولی صرف نظر از این که توجیه مزبور اجاره را بر خلاف موضع قانون مدنی در شمار عقود عهدی قرار می‌دهد، اشکال مهم بر تحلیل بالا این است که تسلیط مستأجر از آثار و احکام مترتب بر عقد اجاره است؛ زیرا با وقوع اجاره موجر متعهد می‌گردد تا مال مورد اجاره را برای استفاده به مستأجر، تسلیم کند. بنابراین نمی‌توان تسلیط مستأجر بر عین را به‌عنوان مفهوم و معنای اجاره تلقی کرد [۱۱، ص ۹].

از این گذشته چنانچه موضوع اجاره صرفاً مسلط کردن مستأجر بر عین باشد باید با تسلیم عین، تعهد موجر را پایان یافته تلقی کرد و او را ضامن از بین رفتن منافی که بعداً به طور معمول می‌بایست حاصل می‌شد ندانست. در حالی که اگر مورد اجاره قابلیت بهره‌رساندن را از دست بدهد عقد خود به خود منحل می‌گردد [۱۷، ص ۲۴۷].

### ۲-۲-۳. مورد اجاره بودن صلاحیت انتفاع

پاره‌ای از نویسندگان [۱۷، ص ۲۴۸ و ۲۴۹] که تحلیل‌های مذکور را قانع‌کننده نیافته‌اند صلاحیت انتفاع از مال مورد اجاره را موضوع اجاره قرار داده‌اند. سپس برای توجیه نظر خود گفته‌اند: «تملیک منافع مورد اجاره از طرف موجر به مستأجر کنایه از این است که او حق و سلطه‌ای را که بر مورد اجاره داشته به مستأجر وامی‌گذارد و از این پس مستأجر جانشین مالک می‌شود و مانند او از منافع عین استفاده می‌کند. رابطه ملکیت مستأجر بر منافع نمی‌تواند بیش از خود مالک باشد و مالک نیز چیزی جز صلاحیت و قابلیت انتفاع ندارد تا واگذارد». سپس افزوده‌اند: «با این ترتیب، طبیعی است که تسلیم عرفی حق مورد انتقال یا قابلیت انتفاع با تسلیم عین انجام می‌شود و پس از آن مالک می‌تواند پولی را که به‌عنوان عوض در برابر تملیک منفعت معین شده است،



از مستأجر مطالبه کند. توجیه انحلال عقد در اثر تلف شدن عین پس از تسلیم نیز دشوار نیست؛ زیرا قابلیت انتفاع برای زمان معین واگذار می‌شود. بنابر این، از بین رفتن مورد اجاره یا انتفای صلاحیت بهره‌برداری از آن نشان می‌دهد که حق برای مدتی که از اجاره باقی مانده از ابتدا وجود نداشته است و آنچه به مستأجر تسلیم شده، تمام آنچه موضوع عقد قرار گرفته نبوده است».

دقت در عبارت بالا روشن می‌سازد که نویسنده تلاش کرده دیدگاه مشهور در ارتباط با تملیک منافع را که در تعریف اجاره آمده است به گونه‌ای تحلیل کند که از یک سو تسلیم موضوع اجاره مقارن با دریافت اجرت امکان‌پذیر شود و از سوی دیگر، انحلال عقد در اثر تلف شدن عین پس از تسلیم و در نتیجه ضمان از بین رفتن بعدی منافع توجیه گردد؛ ولی تحلیل اخیر نیز با این ایراد روبه‌رو است که برخلاف آنچه در آن ادعا شده است، واگذاری صلاحیت انتفاع از یک مال هیچ گونه ملازمه‌ای با مالکیت منافع ندارد، چه امکان دارد این واگذاری در قالب عقد حق انتفاع (مانند عمری، رقبی، حبس مطلق و حبس مؤبد) یا حتی عاریه تحقق یابد؛ در حالی که در عقد حق انتفاع برای کسی که مال در اختیار او قرار می‌گیرد صرفاً حق انتفاع و در عاریه، اباحه انتفاع به وجود می‌آید و پرواضح است که حق یا اباحه انتفاع مرتبه ضعیف‌تر از مالکیت منفعت بوده، قابل قیاس با آن نیست.

#### ۲-۲-۴. استناد به مفهوم عرفی تسلیم (نظریه برگزیده)

گذشته از ایرادات مذکور در ارتباط با راه حل‌های ارائه شده، نقد مشترکی که بر آنها وارد است این است که در همه، مورد اجاره در واقع به چیزی غیر از منفعت تعبیر شده است که این امر به نظر، نوعی پاک کردن صورت اشکال باشد.

به عقیده نگارندگان درخصوص عقداجاره باید به دیدگاه مشهور پیوست و مورد اجاره را خود منفعت قرار داد، و قرار گرفتن منافع تدریجی به‌عنوان موضوع اجاره و در ازای اجرت نیز محذوری در پی نخواهد داشت؛ زیرا منافع مزبور هرچند به هنگام انعقاد عقد وجود خارجی ندارد، ولی به لحاظ این‌که در عین مستأجره این قابلیت

وجود دارد که بتوان این منافع را از آن استفاده کرد، برای منفعت نیز به این اعتبار می‌توان نوعی وجود تصور کرد [۱۲، ص ۴]. از طرف دیگر، قبض یا تسلیم، مفهومی عرفی دارد که باید در تشخیص آن در موارد مختلف به عرف مراجعه کرد [۷، ص ۲۶۱] و در مورد منفعت، تسلیم عرفی به این است که آن عین که قرار است این منفعت از آن استیفا شود در اختیار طرف دیگر قرار بگیرد.

اشکال شده است [۱۷، ص ۲۴۷] که بنابر مراتب فوق هرگاه عین مستأجره پس از تسلیم، از بین برود، باید تلف منافع در طول مدت اجاره را از مال مستأجر به حساب آورد، در حالی که طبق نظر مشهور چنین اتفاقی نمی‌افتد و تلف مورد اجاره سبب انحلال عقد نسبت به آینده می‌شود؛ ولی این اشکال بدین صورت قابل دفع است که با تسلیم عین مستأجره، مالکیت موجد نسبت به اجاره‌بها مالکیتی مراعی و متزلزل است و تنها زمانی استقرار پیدا می‌کند که یا مستأجر از منافع عین در تمام مدت اجاره استفاده کند یا این که مدت اجاره که در آن امکان استیفا از عین وجود داشته سپری شود و او منافع عین را مورد بهره‌برداری قرار نداده باشد [۱۸، ص ۲۷۳؛ ۱۰ ص ۳۸]. متقابلاً می‌توان گفت که مالکیت مستأجر نسبت به منافع نیز منوط به بقای مورد اجاره تا پایان مدت اجاره است [۱۱، ص ۱۶۰ و ۱۶۱].

با این تحلیل، طبیعی است که با تلف عین مستأجره در اثنای مدت، عقد اجاره به انفساخ بینجامد، زیرا این حادثه نشان‌دهنده این است که از همان ابتدا در مدت باقیمانده از اجاره منفعتی وجود نداشته و آنچه مورد استیفا مستأجر قرار گرفته، تمام موضوع عقد بوده است و به همین ترتیب، معلوم می‌گردد آنچه موجد در ازای منافع غیر محقق دریافت کرده، استحقاقش را نداشته و باید به مستأجر بازگرداند.

از بحث بالا این نتیجه به دست می‌آید که در عقد اجاره اشیا به دلیل همزمانی مالکیت منفعت برای مستأجر و اجاره‌بها برای موجد باید تعهدهای طرفین نیز در زمان واحد انجام گیرد؛ بنابراین، با تسلیم عین که منبع منفعت است، تسلیم عرفی منفعت تحقق یافته، مقارن با آن، مستأجر مکلف به دادن تمام اجاره‌بها خواهد بود.

### ۳. اجاره خدمات



### ۳-۱. طرح موضوع

در اجاره خدمات اصولاً نمی توان اجیر را پیش از دریافت دستمزد موظف به انجام عمل کرد؛ ولی آنچه در این جا باید مورد بررسی قرار بگیرد این است که آیا با اتمام عمل، اجیر حق مطالبه اجرت دارد یا خیر؟ پاسخ به پرسش فوق در صورتی مثبت است که این مطلب پذیرفته شود که با به انجام رسیدن کار تسلیم، منفعت تحقق یافته است. توضیح بیشتر در این باره را با در نظر گرفتن فروض مختلف مسأله پی خواهیم گرفت.

### ۳-۲. فروض مختلف مسأله

#### ۳-۲-۱. فرض اول

در اجاره اشخاص چنانچه موضوع اجاره از آن دسته اعمالی نباشد که مستلزم تصرف در مال متعلق به مستأجر است یا عملی باشد که اجیر باید در اشیایی که متعلق به مستأجر و تحت تصرف او است انجام دهد، با اتمام کار، اجیر می تواند اجرت را بگیرد؛ زیرا در این قبیل موارد تسلیم منافع با به انجام رساندن عمل محقق می شود. بنابراین چنانچه کسی اجیر شود تا مثلاً به نیابت از متوفایی نماز بخواند یا چاهی را در ملک کسی حفر کند یا دیواری را در ملک مستأجر بسازد، با انجام دادن کار می تواند دستمزد خود را از مستأجر مطالبه کند.

#### ۳-۲-۲. فرض دوم

هرگاه در اجاره اشخاص قرار بر این بوده که اجیر بر روی شیئی که متعلق به مستأجر است و هنگام عمل در تصرف او قرار می گیرد، عملی را انجام دهد، مانند این که پارچه ای را بدوزد یا قطعه طلایی را به صورت انگشتر درآورد یا اتومبیلی را تعمیر کند و یا محموله ای را از محلی به محل دیگر منتقل سازد، این پرسش مطرح می شود که آیا در چنین مواردی نیز تسلیم منافع به اتمام کار است یا به تسلیم چیزی که بر روی آن کار انجام شده است؟



### ۳-۲-۱. موضع فقه

از نظر فقهی در این باره اتفاق نظر وجود ندارد و عقاید زیر ابراز شده است.

#### ۳-۲-۱-۱. عدم توقف تسلیم منفعت بر تسلیم شیء محل اجرای کار

عده‌ای از فقیهان امامیه [۱، ص ۱۸۱؛ ۱۹، ص ۳۲۴] بر آنند که استحقاق اجیر نسبت به مطالبه اجرت بر تسلیم چیزی که کار بر روی آن انجام گرفته متوقف نیست. پیروان این دیدگاه برای اثبات نظر خود، علاوه بر استناد به عموم ادله و جوب وفا به عقد و شرط، مفاد قاعده تسلیط و نیز اطلاق روایاتی که بر استحباب پرداخت دستمزد اجیر پیش از خشک شدن عرق او دلالت دارند [۲۰، ص ۱۰۶]، بر این باورند که چون در اجاره اشخاص، مورد قرارداد، عمل است و تسلیم عمل به انجام دادن آن تحقق می‌یابد، اجیر پیش از تسلیم شیء مزبور استحقاق دریافت اجرت را خواهد داشت و متقابلاً مستأجر نیز حق ندارد از پرداخت دستمزد خودداری کند [۲۱، ص ۵۷۲؛ ۱۸، ص ۲۳۹؛ ۲۲، ص ۱۱۲].

با وجود این چنانچه مستأجر مال خود را مطالبه کند، اجیر باید آن را به وی بازگرداند و با خودداری از تسلیم، ضامن شناخته می‌شود [۲۳، ص ۴۷]، مگر این‌که شرایط تقاص وجود داشته باشد که در این صورت اجیر می‌تواند به قصد تقاص مال مزبور را نزد خود نگه دارد [۲۲، ص ۱۱۵]؛ ولی حق تقاص و حق حبس دو مفهوم جدا از یکدیگرند و نباید با هم خلط شوند.

#### ۳-۲-۱-۲. توقف تسلیم منفعت بر تسلیم شیء محل اجرای کار

جمعی دیگر از فقها عقیده دارند که تا شیء محل اجرای کار به مستأجر تسلیم نشده، اجیر نمی‌تواند دستمزد کار خود را طلب کند؛ چه تنها در این صورت می‌توان گفت ایفای تعهد از جانب اجیر انجام گرفته است. در میان معتقدان به این دیدگاه بعضی [۲۴، ص ۲۷۵ و ۲۷۴] با وجود این‌که نفس کار اجیر را به‌عنوان مورد معامله معرفی کرده‌اند، برخلاف دیدگاه پیشین بر این باورند که تسلیم کار، نه به انجام رساندن آن، بلکه به



تسلیم چیزی است که کار بر روی آن انجام شده است. پاره‌ای از فقیهان معاصر [۱۱]، ص ۲۰۲ و ۲۰۳] نیز با استناد به شرط ضمنی ارتکازی که به عقیده ایشان به بنای عقلا در همه معاوضات ثابت است، برآنند که همان طور که در متن قرارداد، مستأجر می‌تواند به طور صریح شرط کند که بدون دریافت چیزی که بر روی آن کار انجام گرفته، اجرت را نمی‌پردازد، همین طور به موجب این شرط، توافق طرفین چنین است که اجیر صرفاً با تسلیم شیء مزبور حق مطالبه اجرت دارد و متقابلاً مستأجر با تسلیم اجرت می‌تواند مال خود را طلب کند.

در یک تحلیل متفاوت، میرزای نائینی در حاشیه بر عروه‌الوثقی [۱۰، ص ۵۴] و نیز بعضی از معاصران [۱۱، ص ۱۹۹ و ۲۰۰] مورد اجاره اشخاص را در مسأله مورد بحث، مرکب از عمل و اثر آن، یعنی صفت خاصی که در اثر عمل اجیر در عین محل اجرای کار به وجود می‌آید می‌دانند؛ با این توضیح که گاه تسلیم عمل به مجرد صدور آن از عامل است، مانند عبادات، حفر چاه، کشیدن دیوار و حمل کالا و گاه تسلیم عمل به تسلیم اثری است که از آن زاییده می‌شود. در مورد نخست با انجام دادن کار، تعهد اجیر تحقق می‌یابد؛ ولی در مورد دوم، تسلیم کار به تسلیم محل اثر یعنی شیء محل اجرای کار است. نتیجه بحث بالا آن است که مستأجر می‌تواند تا دریافت مال خود از پرداخت دستمزد به اجیر امتناع ورزد.

در برابر دو تحلیل بالا که در فقه امامیه برای اثبات دیدگاه دوم مطرح شده، در حقوق عامه، ابوحنیفه و پیروان او با این استدلال که مورد معامله در اجاره مورد بحث، خود اثر عمل و انجام کار مقدمه تحقق آن است و تسلیم این اثر با تسلیم عین امکان‌پذیر است، چنین نتیجه‌گیری کرده‌اند که در اجاره نیز همانند سایر معاوضات، مستأجر تا دریافت عین، تکلیفی نسبت به پرداخت اجرت نخواهد داشت [۲۵، ص ۲۰۴]. نویسنده کتاب *بدائع الصنائع* در موردی که شخص اجیر می‌شود تا پارچه‌ای را بدوزد، دوخته شدن پارچه را که اثر عمل دوزندگی است به‌عنوان مورد اجاره معرفی کرده و اجرت را در مقابل این اثر قرار داده است [۲۵، ص ۴۰].

به نظر می‌رسد از میان دو دیدگاه بالا (توقف و عدم توقف استحقاق اجیر در مطالبه اجرت بر تسلیم شیء محل اجرای کار)، باید نظر نخست را مورد تأیید قرار

داد که صرفاً با تسلیم شیء محل اجرای کار، اجیر را مستحق دریافت اجرت می‌داند، زیرا بدون تردید در اجاره اشخاص آنچه مورد معامله قرار می‌گیرد خود عمل است که اجیر در برابر تعهد مستأجر به پرداخت اجاره‌بها متعهد به تسلیم آن است. روشن است که تسلیم عمل در فرض مسأله به تسلیم اثر است و تسلیم اثر جز به تسلیم محل آن، یعنی شیء متعلق به مستأجر امکان‌پذیر نخواهد بود و فقط در این هنگام می‌توان گفت مورد معامله به قبض مستأجر درآمده است و اجیر حق الزام او را به پرداخت اجاره‌بها دارد. گفتنی است که در اجاره اشخاص برخلاف آنچه ادعا شده است، تفاوتی میان اعمال نیست و در همه موارد - قطع نظر از ماهیت اثر - آنچه مطلوب است اثری است که از عمل به دست می‌آید؛ با این توضیح که مثلاً در عبادات، اثر، برائت ذمه منوب‌عنه و در بنای دیوار، چینش خاص بین ملات و آجر و در خیاطی دوخته شدن پارچه است و همین اثر به عمل مالیت می‌بخشد. ولی با این همه آنچه عرفاً مورد معاوضه قرار می‌گیرد خود عمل است و اثر تنها به‌عنوان داعی و انگیزه اجاره می‌تواند مورد توجه قرار بگیرد. یکی از نتایج عملی که از بحث بالا به دست می‌آید مربوط به جایی است که به طور مثال خیاطی بعد از دوختن پارچه متعلق به مستأجر، آن را اتلاف کند یا این‌که پارچه دوخته شده در اثر تعدی یا تفریط وی تلف شود. در این صورت، مطابق دیدگاه نخست که استحقاق اجیر در خصوص مطالبه اجرت را به صرف انجام کار می‌داند، مستأجر مکلف است اجرت او را بپردازد، هرچند که او در برابر مستأجر ضامن پرداخت قیمت پارچه دوخته شده است؛ در حالی که بر طبق دیدگاه دوم، اجیر تنها با پرداخت بدل (و نه پیش از آن)، استحقاق دریافت اجرت را پیدا خواهد کرد، زیرا در این وضعیت هرچند او نتوانسته مورد معامله را تسلیم کند، ولی عمل تسلیم با پرداخت بدل محقق شده است. پس مستأجر چیزی را از دست نداده است تا برای آن از دادن دستمزد معاف گردد [۱۱، ص ۲۰۵].

گفتنی است که از میان حاشیه‌نویسان بر عروه‌الوثقی، آیت‌الله طباطبایی بروجردی و امام خمینی نیز همین نظر را برگزیده‌اند [۱۰، ص ۵۵].

در مسأله اخیر، علاوه بر دو دیدگاه فوق، سه دیدگاه دیگر در میان فقیهان امامیه مطرح است: ۱) مخیر کردن مالک بین این‌که یا بدون پرداخت اجرت، اجیر را - بدون



لحاظ کار انجام گرفته بر روی آن - ضامن کالا بداند یا - با در نظر گرفتن کار انجام گرفته - با پرداخت اجرت، او را ضامن کالا بشناسد [۱۳، ص ۳۰۵]؛ ۲) ضمان اجیر نسبت به کالا بدون در نظر گرفتن کار انجام گرفته بر روی آن بدون استحقاق اجرت؛ ۳) ضمان اجیر نسبت به کالا با لحاظ کار انجام گرفته بدون استحقاق اجرت. نویسنده عروه‌الوثقی قول دوم را برگزیده و قول سوم را به صورت احتمال دور از ذهن نقل کرده است [۱۰، ص ۵۵].

### ۳-۲-۲-۲. موضع حقوق ایران

درباره فرض دوم مسأله که پیش‌تر حکم فقهی آن بیان گردید، قانون مدنی ایران حکم صریحی ندارد. برخی نویسندگان [۲۶، ص ۳۴۸ و ۳۴۹] از روح و مفاد قوانین موضوعه و عرف و عادت مسلم چنین استنباط کرده‌اند که این ادعا که با انجام عمل، منافع به مستأجر تسلیم شده است، اگر با طبیعت عقد اجاره مخالف نباشد مسلماً با قصد طرفین از انعقاد قرارداد مبیعت دارد و بر این باورند که ذهن ساده عرفی نیز استحقاق اجیر را برای اخذ اجرت منوط به تسلیم کالایی می‌داند که بر روی آن کار انجام گرفته است. در تأیید دیدگاه مزبور در حقوق ایران می‌توان از وحدت ملاک ماده ۳۶۷ ق.م. مدد گرفت که به موجب آن: تسلیم عبارت است از دادن مبیع به تصرف مشتری به نحوی که متمکن از انحصار تصرفات و انتفاعات باشد و قبض عبارت است از استیلا مشتری بر مبیع. روشن است که تسلیم عمل به‌عنوان مورد معامله در فرض مسأله، تنها با اقباض مال محل اجرای کار امکان‌پذیر خواهد بود؛ چه در این صورت، مستأجر می‌تواند از عمل، انتفاع متعارف ببرد.

### ۳-۲-۲-۳. موضع کامن‌لا

در ارتباط با اجاره خدمات در کامن‌لا [۲۷، ص ۱۴۲] دیدگاه عمومی، برخلاف آنچه پیش‌تر بدان دست یافتیم، این است که با تمام شدن کار، اجیر می‌تواند دستمزد خود را بگیرد و تا دریافت آن، مال موضوع کار را نزد خود حبس کند. از این رو برای

تعمیرکننده کشتی یا خودرو به خاطر تعمیراتی که انجام داده است، حق حبس در نظر گرفته شده است.

همچنین متصدیان حمل و نقل زمینی و دریایی نیز می‌توانند براساس قرارداد اجاره حمل کالا<sup>۱</sup> بابت کرایه حمل بار نسبت به کالاهای حمل شده از حق حبس استفاده کنند [۲۸، ص ۴۰۰ و ۴۰۱؛ ۲۹، ص ۳۰۳؛ ۳۰، ص ۲۰۶].

یک مثال برای مورد اخیر مربوط به پرونده استون سن به طرفیت لایک لی<sup>۲</sup> است که در آن S. بازرگانان ظروف سفالی و سرامیک در گلاسکو برای حمل کالاهای خود از لیورپول به کلاید که معمولاً در سال به ۳۰۰ تا ۴۰۰ کارتن می‌رسید طرف قرارداد با یک شرکت کشتیرانی به نام L. شدند.

بازرگان مزبور نتوانستند دیون معوق راجع به کرایه حمل را بپردازند و نمایندگان شرکت کشتیرانی در گلاسکو به منظور تضمین تراز کلی بدهی، کارتن‌هایی را در مقاطع زمانی مشخص حبس کردند.

رای دادگاه چنین بود که متصدی حمل و نقل، حق توقیف کالاها را ندارد؛ ولی مجاز است از تسلیم هریک از کارتن‌ها تا زمانی که کرایه حمل مربوط به آن پرداخت شود، خودداری کند.

به نظر می‌رسد که در نظام کامن‌لا برای توجیه حق حبس اجیر در موارد فوق یا باید از عرف خاص مدد گرفت [۳۱، ص ۵] یا این‌که ارتباط و پیوستگی بین مال حبس شده و طلب را هرچند که نتیجه تقابل تعهدات طرفین نباشد در ایجاد حق حبس کافی دانست.

گفتنی است درخصوص حق حبس کارگر نسبت به کالای محل اجرای کار تا دریافت دستمزد، تحلیل بعضی از نویسندگان اسکاتلندی [۳۲، ص ۲۶۷] این است که در قراردادهای کار، تعهدات متقابل طرفین عبارت است از پرداخت دستمزد برای کار انجام گرفته از یک طرف و بازگرداندن کالا از طرف دیگر.

1. Locatio mercium vehendarum

2. Stevenson v. likely [1824] (35.29)



بدیهی است در چنین و ضعیفی کارگر مکلف نیست تا کارفرما به تعهد خود مبنی بر پرداخت اجرت، عمل نکرده، کالای مزبور را به وی بازگرداند؛ همان طور که کارفرما نیز تا دریافت کالا، تکلیفی نسبت به پرداخت اجرت ندارد. بر این اساس گفته شده در این گونه موارد لازم نیست ادعای حق حبس خاص راجع به آن حرفه، پیشه یا صنعت به اثبات برسد، بلکه این حق ناشی از وجود شرط ضمنی در همه قراردادهای کار است.

ولی تحلیل بالا از دو جنبه مخدوش به نظر می رسد. نخست این که در آن، تعهد کارگر به بازگرداندن کالا در تقابل با تعهد مالک کالا به پرداخت دستمزد قرارداد شده در حالی که واقعیت غیر از این است و آنچه در مقابل تعهد کارفرما در قراردادهای کار قرار می گیرد تعهد کارگر به انجام کار مشخصی است که در قرارداد تعیین گردیده است. و حق حبس نیز در ارتباط با تعهد مزبور است که به وجود می آید.

دیگر این که اثبات حق حبس نسبت به کالای موضوع کار از طریق شرط ضمنی نیز به دلیل این که بر خلاف وجدان و ارتکاز عقلا در هنگام انشای معامله است، دشوار می نماید؛ زیرا چنین مفهومی در لحظه ایجاب و قبول در ذهن متعاملین انعکاس پیدا نمی کند. بلکه آنچه در ذهن ایشان ظاهر می شود بیش از تملیک عمل یا تعهد بر انجام عمل (بنابر تملیکی یا عهدی بودن اجاره اشخاص) در برابر دستمزد معین نیست.

#### ۴. نتیجه گیری

نتایجی که از این مقاله به دست آمد به شرح زیر است:

- اول: در اجاره اعیان، با تسلیم عین به عنوان منبع منافع، تسلیم عرفی منافع تحقق پیدا می کند و تدریجی الحصول بودن منفعت مشکلی ایجاد نخواهد کرد.
- دوم: در اجاره خدمات، در مواردی که شیء محل اجرای کار در حین انجام عمل در تصرف اجیر است، تسلیم منفعت تنها با اقباض شیء مزبور به مستأجر تحقق پیدا می کند. در دیگر موارد به صرف انجام کار، اجیر حق مطالبه اجرت پیدا می کند.

## ۵. منابع

- [۱] حلی، نجم الدین جعفر بن حسن (محقق حلی)، *المختصر النافع*، تهران، مؤسسه البعثه، ۱۴۱۰.
- [۲] حلی، یحیی بن سعید، *الجامع للشرایع*، قم، مؤسسه سید الشهداء، ۱۴۰۵.
- [۳] آبی، زین الدین ابوعلی الحسن بن ابی طالب، (فاضل آبی)، *کشف الرموز فی شرح المختصر المنافع*، ج ۲، چ ۱، قم، جامعه مدرسین، ۱۴۱۰.
- [۴] مکی عاملی، محمد بن جمال الدین (شهید اول)، *اللمعه دمشقیه*، قم، دارالفکر، ۱۴۱۱.
- [۵] عاملی، شیخ بهاء الدین (شیخ بهایی)، *جامع عباسی*، تهران، مؤسسه انتشارات فراهانی، بی‌تا.
- [۶] المجلس الاعلی للشؤون الاسلامیه، *موسوعه الفقه الاسلامی*، ج ۲، قاهره، وزاره الاوقاف، ۱۴۱۰.
- [۷] مراغی، میر عبدالفتاح، *العناوین*، ج ۲، چ ۱، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۱۰.
- [۸] نجفی خوانساری، شیخ موسی، *منیه الطالب* (تقریرات آیه الله میرزا حسین نایینی)، ج ۳، چ ۱، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۲۱.
- [۹] خراسانی، ملا محمد کاظم، *حاشیه المکاسب*، چ ۱، تهران، وزاره الارشاد اسلامی، ۱۴۰۶.
- [۱۰] طباطبائی یزدی، سید محمد کاظم، *العروه الوثقی* (مع تعالیق عده من الفقها العظام)، ج ۵، چ ۱، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۲۴.
- [۱۱] بروجردی، شیخ مرتضی، *المستند فی شرح العروه الوثقی* (تقریرات آیه الله سید ابو القاسم خویی) ج ۳۰، چ ۱، قم، مؤسسه احیاء آثار الامام الخویی، ۱۴۲۲.
- [۱۲] اصفهانی، شیخ محمد حسین، *الاجاره*، چ ۱، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۰۹.
- [۱۳] حلی، حسن بن یوسف بن مطهر (علامه حلی)، *قواعد الاحکام الشرعیه*، ج ۲، چ ۱، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۱۳.



محمدباقر پارساپور و همکار ————— تحلیل فقهی حقوقی تسلیم منفعت در...

- [۱۴] جبعی عا ملی، زین الدین بن علی (شهید ثانی)، مسالک الافهام، ج ۵، چ ۱، قم، مؤسسه المعارف الاسلامیه، ۱۴۱۴.
- [۱۵] سبزواری، محمدباقر مومن (فاضل خراسانی)، کفایه الاحکام، چ سنگی، اصفهان، انتشارات مدرسه صدر، بی‌تا.
- [۱۶] امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۲، چ ۶، تهران، کتابفروشی اسلامیه، ۱۳۶۶.
- [۱۷] کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (دوره عقود معین)، چ ۳، تهران، انتشارات بهنشر، ۱۳۶۳.
- [۱۸] نجفی، شیخ محمد حسن، جواهر الکلام، ج ۲۷، چ ۷، بیروت، دارالاحیاء التراث العربی، ۱۹۸۱.
- [۱۹] حلی، حسن بن یوسف بن مطهر (علامه حلی)، ارشاد الانهال الی احکام الایمان، ج ۱، چ ۱، قم، جامعه مدرسین، ۱۴۱۰.
- [۲۰] حر عاملی، محمدبن الحسن، وسائل الشیعه، ج ۱۹، چ ۴، تهران، المکتبه الاسلامیه، ۱۳۷۹.
- [۲۱] بحرانی، شیخ یوسف، الحدایق الناضره، ج ۲۱، چ ۲، بیروت، دارالاضواء، ۱۴۰۵.
- [۲۲] رشتی، میرزا حبیب الله، الاجاره، چ سنگی، بی‌جا، بی‌تا.
- [۲۳] (مولی) اردبیلی، احمد (مقدس اردبیلی)، مجمع الفایده و البرهان، ج ۱۰، چ ۱، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، بی‌تا.
- [۲۴] کرکی، علی بن الحسین (محقق ثانی)، جامع المقاصد، ج ۷، چ ۱، بیروت، مؤسسه آل البيت، ۱۴۱۱.
- [۲۵] کاسانی حنفی، علاءالدین ابوبکر بن مسعود، بدایع الصنایع، ج ۴، چ ۱، بیروت، دارالکتب العلیه، ۱۴۱۸.
- [۲۶] کاتوزیان، ناصر، گامی به سوی عدالت، تهران، انتشارات دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، ۱۳۷۹.

[27] Chitty, on Contracts, vol.2, 28<sup>th</sup> ed., London, Sweet & Maxwell, 1999.

[28] Walker, David M. Principles of Scottish Private Law, vol. III (property) 4<sup>th</sup> ed., Oxford, Clarendon Press, 1989.



- [29] Marshal, Enid A., Scots Mercantile Law, Edinburgh, W. Green & Son Ltd, 1983.
- [30] Lawson, F.H., Remedies of English Law, 2<sup>nd</sup>., 2<sup>nd</sup> ed., London, Butterworths & Co. (publishers) Ltd., 1980.
- [31] Silvertown, Alfred H., Law of Lien, London Edinburgh, Butterworths, 1988.
- [32] W.M. Gloag and R. Candlish, International to the Law of Scotland, 19<sup>th</sup> ed., Edinburgh, W. Green & Son Ltd., 1987.