

باسمه تعالی

- ۱.....مسألة ۱۵: فی تسلیم العمل
- ۲.....و تسلیم المنفعة بتسلیم العین
- ۴.....و تسلیم الأجر بإقباضها

موضوع: اجاره (احکام الأجرة (شروط العوضین)/مساله ۱۵)

مسألة ۱۵: فی تسلیم العمل

قد ذکر سابقاً أن کلاً من الموجر و المستأجر یملک ما انتقل إلیه بالإجاره بنفس العقد و لکن لا یجب تسلیم أحدهما إلا بتسلم الآخر

سید می فرمایند ما سابقاً گفتیم که همین که عقد اجاره محقق شد، عوضین منتقل می شوند به طرف مقابل. مثلاً در اجاره‌ی اعیان، من خانه‌ام را اجاره می‌دهم یک ساله به یک میلیون تومان. تا عقد اجاره محقق شد، جناب مستاجر می‌شود مالک منفعت یک‌ساله‌ی این خانه و من موجر و صاحب خانه می‌شوم مالک یک میلیون تومان در ذمه‌ی مستاجر. به مجرد عقد، نقل و انتقال صورت می‌گیرد. منتها من که صاحب خانه هستم، کی تسلیم می‌کنم ملک او را - که منفعت یک‌ساله‌ی خانه است -؟ تسلیم منفعت به چیست؟ تسلیم منفعت دائماً به تسلیم عین است. وقتی تسلیم می‌کنم که او اجرت را به من بدهد. و او کی واجب است اجرت را به من تسلیم کند؟ که من خانه را در اختیار او بگذارم. پس به مجرد عقد اجاره، مالک می‌شود مالک آن اجرت در ذمه‌ی مستاجر و مستاجر هم می‌شود مالک منفعت که یک امر خارجی است؛ منفعت این عین خارجی را مالک می‌شود منتها وجوب تسلیم، به مجرد عقد نیست بر خلاف نقل و انتقال که به مجرد عقد صورت می‌گیرد، بلکه هر یک از دو طرف که تسلیم کرد، بر طرف مقابل هم تسلیم واجب است.

در اول این فصل، این فرع و مساله گذشته و مرحوم سید این مبحث را مطرح کرد و در آنجا توضیح دادیم که ماحصل آن توضیح این است که: هر دوی اینها در سیره‌ی عقلا است یعنی در سیره‌ی عقلاء، آن چیزی که مملک است و منشأ ملکیت است، خود عقد است و اما وجوب و فاء به عقد: یک وجوب عقلائی داریم و یک وجوب شرعی. در سیره‌ی عقلاء، تا من خانه

را اجاره بدهم، آیا باید تسلیمش کنم؟ نه؛ وقتی تسلیم می‌کنم که او هم تسلیم کند. و او هم وقتی تسلیم می‌کند که من هم تسلیم کنم. اما وجوب شرعی‌اش: تمسک کرده‌اند به آیهی شریفه‌ی اوفوا بالعقود و در آنجا توضیح دادیم که آیهی شریفه بر وجوب تسلیم دلالت ندارد. دلیل وجوب تسلیم فقط این است که اگر مالش نزد ما باشد یا ما مدیون به کسی باشیم، روایت لا یحل مال امرئ مسلم الا بطیبه نفسه دلالت می‌کند بر اینکه من نمی‌توانم مال کسی را به او ندهم و وقتی به کسی مدیونم، ادای دین واجب است؛ مثل اینکه در روایت داریم: *مطل الغنی ظلم* - اگر کسی مدیون باشد و تمکن داشته باشد و ندهد، ظلم است و حرام؛ از این باب گفتیم واجب است چون این منفعت مال اوست و من باید به او بدهم اگر مطالبه کرد. دلیل شرعی‌اش این است که: شرعاً اگر مال کسی نزد ما باشد و از ما مطالبه‌اش کند بر ما شرعاً واجب است به او بدهیم.

منتها قاعده‌ای داریم به نام قاعده‌ی تقاص؛ به این شرح که: اگر کسی پیش ما مالی دارد و به ما مدیون است، این حق را ما شرعاً داریم که مال طرف را نگه داریم تا او مال ما را بدهد و اصلاً کاری به عقد اجاره هم ندارد. مثلاً کسی آمده خانه‌ی ما و تسبیحش را جا گذاشته؛ فردا می‌آید و می‌گوید آن تسبیحی که جا گذاشتم را به من بدهید؛ می‌گویم باشد وقتی آن را به تو می‌دهم که آن بدهی که به من داری را ادا کنی.

در فقه گفته شده که تقاص، شرعاً جایز است و یک قسم تقاص این است که ما مال یا دین دیگری را نگه می‌داریم تا او مال یا دین ما را ادا کند.

در تقاص، در مرحله اول، طلبکار، مال را از مدیون مطالبه می‌کند و اگر بدهکار، مال را تحویل نداد، طلبکار می‌تواند آن مال برداشته شده را تملک کند برای خودش یا حتی اگر قیمت مال تقاص شده از مقدار دین بیشتر است، ما به التفاوت را می‌تواند برگرداند و آن مال را برای خودش تملک کند؛ یا می‌تواند مال تقاص شده را بفروشد و طلب خود را بردارد و ما بقی را عودت کند. عمده دلیلی که برای تقاص استفاده کرده‌اند، سیره‌ی عقلاء است و آنهایی که امضائی هستند مثل مشهور، سعی کرده‌اند امضائش را درست کنند به وجود ارتکازات متشرعه و عدم ردع شارع از این ارتکازات.

ما دو دستگاهی نیستیم و قائلیم که هر جا تقاص عقلائی ثابت باشد از قبیل موضوع است و دیگر احتیاج به امضاء ندارد. همین که تقاص عرفی ثابت شد کافی است.

منتها یک قسم از تقاص را استثناء کردیم: در مورد مال امانت و ودیعه نمی توان تقاص کرد اما در غیر اینها اشکالی ندارد و تقاص مانعی ندارد اما در غیر اینها می توان تقاص کرد حتی ابتدائاً می شود که مال او را بدون اطلاع او بر می داریم و تقاص می کنیم که قسم دیگر تقاص است.

در مورد امانت و ودیعه نمی توان تقاص کرد. برای این حکم، روایت معتبره داریم که حتی در اموال غیر محترم - که اموال کفار حربی باشد - درباره ی امانت، استثناء شده است. در تقاص، ما گفته ایم که: همین که تقاص عرفی اثبات شد نیاز به امضاء ندارد.

اگر بر جواز تقاص اشکال شود که: روایت لا یحل مال امرء بر عدم جواز تصرف در مال مدیون دلالت دارد، پاسخ می دهیم که: مورد این روایت، در جایی است که تصرف، عدوانی باشد و تقاص در نظر عرف، تصرف عدوانی نمی باشد. البته اگر مال دیگری را نگه دارد، و منفعت این خانه یا اجرت را ندهم، دلیل لا یحل می گوید این حبس حرام است و آن جواز تصرف عقلانی به لحاظ حکم عقلانی است اما به لحاظ شرعی، خود این روایت می گوید این کار حرام است. و می گوید اگر این خانه را اجاره دادی و منفعت، ملک غیر شد و شما منفعت را نگه داشتید، لا یحل می گوید این حبس حرام است. در این مقدارش اختلافی بین ما و مشهور نیست؛ اختلاف ما با مشهور در این است که: وقتی من خانه را حبس می کنم، دو حبس داریم، یکی حبس عدوانی داریم که او اجرت را می دهد و می گوید بیا بگیر؛ و دیگری تصرف غیر عدوانی که در جایی است که او هم حاضر نیست اجرت را بدهد، خوب من این منفعت را حبس می کنم؛ مشهور قائلند که لا یحل اینجا را می گیرد مطلقاً ولی ما می گوئیم فقط یک قسم را می گیرد و آن هم جایی است که عدوانی باشد.

و تسلیم المنفعة بتسلیم العین

در اجاره ی اعیان قبلاً گفتیم که نظر مشهور این است که: اجاره بر اعیان، از عقود معاوضه است نه عقود عهدیه. در عقود معاوضه، دو مال جابه جا میشود: یکی منفعت این خانه و دیگر، اجرت منفعت که منفعت خانه منتقل می شود به مستأجر و در مقابل، اجرت منفعت، در ذمه ی مستأجر قرار گرفته و منتقل می شود به موجر. البته اینکه که مالک اجرة در ذمه می شویم، در صورتی است که اجرة کلی باشد اما اگر شخصی باشد مثل این که خانه را اجاره می دهیم به این فرش، در این صورت، موجر مالک این فرش خاص می شود نه یک فرش در ذمه ی مستأجر.

در ما نحن فیه، سید فرمودند که: موجد باید تسلیم منفعت کند؛ منفعت در مثل عبا و فرش که شخصی هستند روشن است چه می باشد. منفعت، صلاحیتی در عین است و مقوم به عین است و در نتیجه، تسلیم منفعت، به تسلیم عین است. در اجاره، من، منفعت را معاوضه کرده ام نه عین را، اما در عین حال، تسلیم منفعت، چون به تسلیم عین است، باید عین را در اختیار او بگذارم و مستأجر، منفعت را از عین استیفاء می کند تا زمانی که اجاره تمام شود.

البته اینکه عقد اجاره از عقود معاوضه باشد این روشن نمی باشد و این مساله هم بخاطر خصوصیتی است که اجاره دارد چون حقیقت شناوری دارد و حقیقت آن را نمی توان مشخص کرد.

و تسلیم الأجر باقباضها

اجرة دو قسم است: یا کلی در ذمه است یا شخصی است؛ اگر کلی در ذمه است، چنانچه فردی از آن کلی را اقباض کند، می شود تسلیم اجرة؛ و اگر شخصی است، خود آن عین شخصی را اقباض می کند که می شود تسلیم اجرة. ما یک قبض داریم و یک اقباض و یک تخلیه.

قبض یعنی استیلاء شخص بر مال؛ و اقباض، مستولی کردن شخص بر مال است؛ و تخلیه عبارت است از برطرف کردن موانع استیلاء.

فرض کنید من کتاب عروهم را به زید می فروشم و به او می گویم این کتاب، داخل قفسه است و عروه در قفسه را به او می فروشم؛ حال، به محض عقد بیع، مشتری می شود مالک عین؛ این، چند حالت دارد: یکبار خود مشتری می رود و کتاب را بر می دارد این می شود قبض.

صورت دوم، اقباض است به این صورت که: من کتاب را می آورم و به زید مشتری تسلیم می کنم؛ فعل من، اقباض است و فعل او قبض است.

صورت سوم این است که: نه قبضی صورت می گیرد و نه اقباضی؛ و فقط بعد از معامله به زید می گویم: این کتاب، داخل قفس است و هیچ مانعی هم نمی باشد.

گفته شده است که در بیع یا اجاره یا دیگر عقود معاوضی، تسلیم عوض و معوض واجب است. بر بایع، تسلیم عین و بر مشتری، تسلیم ثمن؛ و در اجاره، بر موجد، تسلیم عین؛ و بر مستأجر، تسلیم اجرة واجب است.

مراد از این تسلیم چه می باشد؟

مسئلاً قبض، مراد نمی باشد چرا که فعل من بایع و یا در اجاره، فعل موجر نمی باشد و معنا ندارد که گفته شود: قبض بر بایع و موجر واجب است، چرا که قبض، فعل بایع و موجر نمی باشد بلکه فعل مشتری و مستأجر است.

می ماند اقباض و تخلیه. آیا در باب تسلیم، اقباض واجب است یا تخلیه؟

از آنجا که هیچ روایت و آیه‌ای نداریم که راجع به تسلیم توضیحی داده باشد، ما علی القاعده‌ای هستیم به این معنا که: رفتار بایع با مال فروخته شده یا رفتار موجر با عین اجاره باید طوری باشد که حفظ مال غیر و نگه داشتن تصرف عدوانی نباشد که این مطلب به حسب موارد فرق می کند؛ تارة بایع هیچ کاری نمی خواهد انجام دهد، چون مبیع، مشخص است و مشتری هم قدرت بر قبض را دارد، مثلاً کتاب در قفسه است و شخص هم جایش را بلد است.

تارة جای مبیع مشخص نمی باشد و برای پیدا کردن، نیم ساعت وقت نیاز است ولی اگر بایع، آدرس کتاب را بدهد کافی است و تصرف و نگه داشتن او دیگر عدوانی نمی باشد که اینجا از مصادیق تخلیه است.

تارة این زمانی که می خواهد آدرس را پیدا کند نیم ساعت طول می کشد اما خود موجر یا بایع می تواند جایش را سریع پیدا کند؛ اگر در نظر عرف، این برهه از زمان که برای پیدا شدن مال صرف می شود، تعدی حساب شود، تخلیه جایز نمی باشد و اقباض لازم است.

البته اینها در صورتی است که مشتری، پول را داده است یا موجر قبول کرده است که مستأجر، پول را فردا بدهد یا اصلاً معامله نسیه است.

از طرف دیگر، تارة تسلیم به اقباض است و آن در جایی است که: با تلفن، جنس می خردند که در این موارد، باید شخص بیاید و جنس را تحویل دهد. اگر رویه در اینجا ارتکازاً یا شرطاً این باشد که مال فروخته شده را در خانه تحویل دهند، در این صورت، حفظ مال، عرفاً تعدی حساب می شود و صرف اینکه بایع بگوید که: بیا خودت مبیع را بردار و ببر، این برای تسلیم کفایت نمی کند؛ پس در اینجا اقباض لازم است و صرف تخلیه، تصرف عدوانی است.

لذا اینکه سید فرمودند «اقباض»، این درست نمی باشد چرا که همیشه اقباض لازم نمی باشد، چون: اولاً اگر قبض، قبل از تخلیه و اقباض صورت گیرد، در آنجا نه اقباض است و نه تخلیه و بلکه صرف قبض است، و در بعضی جاها هم تخلیه تصرف عدوانی حساب نمی شود.

در توضیح تخلیه اینطور گفته می‌شود که: باید مانعی باشد و شخص، رفع مانع کند؛ مثلاً آدرس، مشخص نمی‌باشد و اگر شخص، آدرس کتاب را در کتابخانه بدهد، این تخلیه می‌باشد اما اگر آدرس از اول مشخص است و مستأجر یا مشتری، آدرس را بلد است یا خود مستأجر یا مشتری خودش رفع مانع کرد، دیگر در اینجا اصلاً تخلیه معنا ندارد.

گاهی وقتها قبض هست ولی اقباض نیست، تخلیه هم نیست. اما اینکه تخلیه نیست، چون خودش رفته مانع را برطرف کرده یا اصلاً از اول مانعی نبوده که بخواهد برطرف شود؛ و اقباض هم نیست چون او استیلاء و مستولی نکرد بلکه خود مشتری یا مستاجر، رفت و مستولی شد. لذا در اجاره، جایی که قبض محقق نشده، تارة به تخلیه است و تارة به اقباض است و به حسب موارد متفاوت است. مثلاً اگر کلید خانه دست دایی صاحب‌خانه است، اینجا اقباض لازم است و تخلیه کافی نیست.

تسلیم، زمانی واجب است که قبض، محقق نشده باشد یا برای قبض، مانعی باشد. و الا ممکن است قبض قبل از عقد محقق شده باشد. مثلاً قبل از عقد بیع، کتاب دست خود مشتری بوده مثلاً به ودیعه نزد او بوده، بعد مالک کتاب می‌گوید آن کتاب را به تو فروختم، اینجا دیگر تسلیم نمی‌خواهد. این طور نیست که باید کتاب را بیاورد و احتیاطاً کتاب را به او برگرداند. در اینجا هیچ کدام را نمی‌خواهد و قبض، قبل از عقد بوده. یا گاهی از اول عقد، قبض نبوده ولی مانعی هم نبوده و تخلیه، قبل از عقد بوده و خودش می‌رود کتاب را بر می‌دارد.

در مورد اجاره‌ی خانه، تخلیه به این است که بگوید کلید را پیش بنگاهی بگذارد و به مستاجر بگوید: کلید پیش بنگاهی است برو آن را بگیر؛ این کار، تخلیه است چون می‌توانست کلید را در بنگاهی نگذارد و یا به مستاجر نگوید که کلید، پیش بنگاهی است یا به بنگاهی بگویم کلید را به مستاجر نده.

یک بار فرض این است که اگر هم من نگویم و او نداند، ولی من یک قفسه بیشتر ندارم که کتاب زیادی هم در آن نیست؛ و یک نگاه به قفسه بیندازد، پیدایش می‌کند، در اینجا اگر بایع به او بگوید کتاب در قفسه است، این دیگر تخلیه نیست.

اینکه گفتیم تسلیم واجب است، حداقلش این است که تخلیه واجب است؛ اما اگر فرض کنیم که اقباض کردیم و طرف قبول نکرد، مال را می‌گذارم جلوی شخص و تخلیه می‌کنم و می‌آیم؛ مثلاً من رفتم پیش زید که از من هزار تومان طلب دارد و من هزار تومان را پیش او گذاشتم و گفتم بفرمایید، این طلب شماست، ولی او گفت من فعلاً قبول نمی‌کنم در این صورت، این کار تخلیه است و کفایت می‌کند. ولو قبضی نکرده و فقط هزار تومان از من طلب داشته و می‌گوید فعلاً قبول نمی‌کنم — نمی‌گوید بخشیدم — بله گاهی دینی است که اجلس نرسیده و در تاخیر، مصلحت داین است. مثلاً الان اگر این پول را بگیرد،

طلبکارها دنبال این هستند که تا پول دستش برسد بیایند پولش را بگیرند؛ در حالی که ادایش شش ماه دیگر است و اگر مدیون الان که تاخیر به نفع داین است، پول را آورد، و داین می گوید من الان قبول نمی کنم، در اینجا دیگر نمی تواند تخلیه کند و اگر پول را جلویش بگذارد و برود، فایده ندارد. اما وقتی دین، حال است یا در تاخیر برای داین مصلحتی نیست، اخلاقاً می گوید نه صبر کن همان شش ماه دیگر بدهد، الان می تواند پول را جلویش بگذارد و برود و کافی است.