

بررسی وضعیت اجاره بها در حقوق ایران و فقه اسلامی

محمد رضا نصرتی^۱

چکیده

عقود و معاملات از جهات متفاوت دارای تقسیمات متعددی است. در یک قسم از تقسیم بندی می‌توان به عقد معوض و غیر معوض اشاره نمود. اجاره عقدی است معوض که باید مانند سایر عقود معوض در هنگام انعقاد عقد، عوض و معوض آن مشخص باشد. طبق قواعد عمومی قراردادها در صورتی که مورد تعهد طرفین مشخص نباشد، عقد باطل خواهد بود. با این وجود، در ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲، عدم تعیین اجاره بها در عقد اجاره‌ای که به صورت شفاهی منعقد می‌شود منجر به بطلان عقد نخواهد شد و در صورت اختلاف طرفین، دادگاه میزان اجاره بها را مشخص می‌کند. حکم مذکور برخلاف قواعد عمومی قراردادها بوده و تعیین میزان اجاره بها توسط دادگاه باعث می‌شود تا اراده طرفین در عقد اجاره نادیده گرفته شود. پژوهش حاضر با روش توصیفی-تحلیلی درصدد بررسی جایگاه اجاره بها در عقد اجاره می‌باشد.

واژگان کلیدی: عقد اجاره، اجاره بها، معوض، حقوق ایران، فقه.

۱- کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم شناسی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد بروجرد، بروجرد، ایران (نویسنده مسئول)

شماره ۴۷،

دوره ۷،

سال پنجم،

زمستان ۱۴۰۱،

صص ۱-۱۳

مقدمه

گسترش روابط تجاری و دگرگونی حیات انسانها سبب شده که عقود و قراردادهای روز به روز تنوع بیشتری پیدا کنند و احاطه به شرایط وقوع و آثار و احکام آنها به راحتی امکان پذیر نباشد. از این رو برای سهولت دسترسی به ویژگی ها، امتیازات و آثار عقود، دسته بندی آنها ضروری است. امری که در میان فقها رواج داشته و توسط اساتید و نویسندگان حقوقی به شکل کامل تری دنبال شده است. قانون مدنی ایران در ماده ۱۸۴ فقط از اقسام دو تقسیم به طور درهم و بدون این که مقسم هر یک از اقسام و جهت تقسیم مشخص گردد نام برده است، که گویی اقسام مزبور، اقسام یک مقسم است. ماده ۱۸۴ ق.م. مقرر می دارد: «عقود و معاملات به اقسام ذیل منقسم می شوند: لازم، جائز، خیاری، منجز و معلق» با این حال معلوم است که عقد لازم و جایز و خیاری، اقسام یک تقسیم و عقد منجز و معلق اقسام تقسیم دیگر است (شهیدی، ۱۳۸۹، ۶۱).

علاوه بر تقسیمات یاد شده در ماده ۱۸۴ ق. م عقد دارای تقسیمات دیگری نیز هست. که از سایر مقررات قانون مدنی به دست می آید. اما در یک تقسیم بندی عقد به معوض و غیرمعوض تقسیم می شود. در حقیقت عقد معوض عقدی است که دارای دو مورد است که هر یک از آن دو در عوض مورد دیگر قرار دارد. این دو مورد ممکن است هر دو مال یا هر دو تعهد و یا یکی مال و دیگری تعهد باشد. بین این دو مورد، رابطه همبستگی و تقابل وجود دارد و از حیث ارتباط با عقد، تفاوتی بین آن دو وجود ندارد، مانند عقد بیع که دو مورد آن مبیع و ثمن است و عقد اجاره که یکی از دو مورد آن منافع عین مستأجره و مورد دیگر آن اجرت مقرر در عقد است (احمدی، ۱۳۸۸، ۳۴).

اما عقد غیرمعوض با شرط عوض، برخلاف عقد معوض، بین مورد عقد و مورد شرط، تقابل و همسانی از لحاظ وضعیت و ارتباط با عقد وجود ندارد و این دو عوض و معوض یکدیگر محسوب نمی شود (شهیدی، ۱۳۸۹، ۸۰-۸۱).

عقد اجاره از جمله عقود معوض است. در تعریف عقود معوض گفته اند: «عقد معوض عقدی است که هر یک از طرفین در برابر مالی که می دهد یا دینی که بر عهده می گیرد، مال یا تعهد دیگری را به دست می آورد» (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۱۱۳).

در عقود معوض، آنچه به طور مستقیم موضوع تراضی قرار می گیرد، مبادله و تقابل تعهدهاست و مجموع دو تملیک در برابر یکدیگر است، در حالی که موضوع تعهد هر یک از دو طرف جداگانه تعیین می شود. در واقع، در عقود معوض دو عوض وجود دارد که یکی در مقابل دیگری قرار می گیرد. قانون مدنی در مبحث اجاره، اشاره ای به معوض بودن عقد اجاره نکرده است، با این وجود در تعریف فقها از عقد اجاره، به معوض بودن آن نیز شده است (شهید اول، ۱۴۱۴ ه، ۱۵۵).

نویسندگان حقوقی نیز در تعریفی که از عقد اجاره ارائه می‌دهند به معوض بودن آن اشاره می‌کنند (امامی، ۱۳۹۲، ۳۶۵).

برخی حقوقدانان گفته‌اند: «عقدی است که به موجب آن مستأجر در مقابل مالی که به موجر می‌دهد برای مدت معین مالک منافع عین مستأجره می‌شود» (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۳۴۷).

برای انعقاد عقد اجاره مانند سایر عقود، شرایطی لازم است که این شرایط در ماده ۱۹۰ قانون مدنی ذکر شده است. در صورتی که عقد، فاقد یکی از شرایط اساسی برای انعقاد قرارداد باشد، عقد باطل خواهد بود. یکی از موارد صحت عقد، معین بودن موضوع معامله می‌باشد که در بند ۳ ماده ۱۹۰ بدان تصریح شده است. قواعدی که در بحث شرایط مورد معامله وجود دارد، بر تمام عقود معوض حاکم است؛ از این رو در تمامی این عقود، عدم تعیین عوضین منجر به بطلان عقد می‌شود. عقد اجاره نیز با توجه به معوض بودن از این موضوع، مستثنی نخواهد بود و وجود عوض، مانند منافع مورد تملیک، از ارکان اصلی عقد اجاره است (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۳۹۰).

بر این اساس یکی از شرایط صحت عقد اجاره، اجاره بها می‌باشد که با توجه به معوض بودن عقد اجاره، لازمه صحت این عقد می‌باشد. در این پژوهش به بررسی فقهی و حقوقی جایگاه اجاره بها در عقد اجاره می‌باشد.

۱- جایگاه اجاره بها در عقد اجاره در فقه

برخی فقها عقد اجاره را اینگونه تعریف کرده‌اند: «تملیک منفعت معلوم به عوض معلوم» (شهید ثانی، ۱۴۱۶ هـ، ۶۷). بعضی دیگر از فقها، عقد اجاره را اینگونه تعریف نموده‌اند: «اجاره یا به اعیان مملوک از قبیل حیوان، خانه، عقار، اثاث و لباس و مانند آنها در مقابل تملیک منفعت آنها صورت می‌گیرد و فایده آن تملیک منفعت در مقابل عوض معلوم است» (موسوی خمینی، ۱۳۶۸، ۱۱۱).

در برخی آثار فقهی، اجاره به «تملیک کار یا منفعت به عوض» تعریف شده است. برخی دیگر نیز معتقدند؛ «اجاره عقدی است که منفعت به عوض معلوم تملیک می‌شود» (طریحی، ۱۴۱۶، ۲۰۰).

همانگونه که مشاهده می‌شود فقها در تعریف خود از عقد اجاره به معلوم بودن اجرت اشاره می‌کنند و این امر نشان می‌دهد که معلوم بودن اجرت از ارکان عقد اجاره می‌باشد. در لمعه در بحث شرایط صحت معامله آمده است، «که منفعت و اجرت هر دو باید معلوم باشند» (شهید اول، ۱۴۱۴، ۱۵۵).

در تحریرالوسیله، برخی امور، جزء شرایط صحت عقد اجاره ذکر شده است که یکی از آنها، تعیین اجرت یا اجاره بها می‌باشد (موسوی خمینی، ۱۳۶۸، ۱۴۹).

برخی معتقدند که به صرف انعقاد عقد اجاره، موجر مالک اجاره بها خواهد بود و حصول مالکیت جز با معلوم بودن اجاره بها حاصل نمی‌شود. مراد از معلوم بودن اجاره از دیدگاه فقها آن چیزی است که غرر در آن وجود نداشته باشد. عدم وجود غرر، هم مربوط به مورد اجاره و هم مربوط به اجاره بها یا عوض آن می‌باشد. بنابراین

نظر در صورتی که شیء مجهولی اجاره داده شود یا اجاره بهای آن مجهول باشد، از دیدگاه فقها به دلیل غریب بودن و نهی از اینگونه معاملات باطل می‌باشد (شهیدثانی، ۱۴۱۶ه، ۱۸۷).

مدارک موجود در لزوم معلوم بودن عوضین در عقد اجاره؛ اجماع فقها (علامه حلی، ۱۴۱۳، ۱۴۱) حدیث پیامبر درباره نهی از بیع غرری می‌باشد که با استفاده از وحدت ملاک، آن را به سایر عقود که احتمال جهل در عوضین وجود دارد، سرایت داده‌اند (حرعاملی، ۱۴۰۹، ۱۷، ۴۴۸). دلیل دیگر این است که در بیع و اجاره و سایر عقود مشابه آن، رعایت تساوی میان ارزش عوضین از شروط اساسی اینگونه عقود می‌باشد که عقد بر مبنای آن منعقد شده است. به همین دلیل عوضین در قرارداد باید تصریح شده باشند (قدیری، ۱۳۷۷، ۱۲۵).

برخی از فقها دلائل دیگری برای لزوم معلوم بودن اجاره بها در عقد اجاره ذکر نموده‌اند. به نظر ایشان، سیره عقلا ایجاب می‌کند که عوضین در هنگام انعقاد عقد معلوم باشند. دلیل دیگر این فقها روایتی است از ابی ربیع شامی که از امام جعفر صادق (ع) نقل می‌کند. از ایشان سؤال کردند: «شخصی زمینی را برای اجاره می‌خواهد. کدام وجه قباله‌ی اجاره در آن صحیح می‌باشد؟ امام در پاسخ فرمودند: در صورتی می‌توان زمین را از صاحبش اجاره نمود که مدت و عوض در آن مشخص شده باشد» (حرعاملی، ۱۴۰۹، ۱۹، ۶۰).

ظاهراً مقصود از عوض در این روایت، شیء معلومی است که به صاحب زمین داده می‌شود. برداشتی که فقها از این روایت دارند این است که در عقد اجاره، معلوم بودن اوصاف اجاره بها در آن شرط نمی‌باشد بلکه لزوم تعیین مدت و معین بودن اجاره بها و توافق بر آن استنباط می‌شود (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۳، ۸۴).

فقها در سه مورد قائل به وجود غرر در معامله شده‌اند. مورد اول در جایی است که وجود غرر به علت عدم اطمینان به امکان تسلیم باشد. به این معنی که یکی از عوضین مقدورالتسلیم نباشد، مانند فروش پرنده در آسمان. مورد دوم در جایی است که غرر به علت عدم اطمینان به تحقق و وجود مورد معامله باشد، یعنی وجود یکی از عوضین مورد وثوق و اعتماد نباشد، مانند بیع نطفه حیوان نر و جنینی که در شکم ناقه است. مورد سوم در جایی است که غرر از جهت جهل به مقدار یکی از عوضین یا جنس یا وصف آن باشد، مانند اینکه مشتری به کمیت و کیفیت مبیع جاهل باشد (نراقی، ۱۴۱۷، ۹۳).

به وسیله کیل و وزن کردن و مشاهده کردن باید از غرر دوری جست و رفع جهالت نمود. به عقیده فقها اعتبار آنها در بیع ثابت شده است و از طریق وحدت ملاک آن را به اجاره بها نسبت می‌دهند. در این باره روایتی از پیامبر (ص) نقل می‌کنند که می‌فرمایند: «چنانچه شخصی را اجیر کردی، اجرت را برای وی مشخص کن» (طوسی، ۱۴۰۷، ۴۸۶).

علم به اجرت از طریق مشاهده و توصیفی که رافع جهالت باشد، به دست می‌آید. این روایت، کیل کردن و وزن کردن را شامل نمی‌شود و مقتضای این روایت، عدم نیاز به آن‌ها می‌باشد. بنابراین گفته‌اند کسب علم از طریق

مشاهده کفایت می‌کند. این دیدگاه توسط برخی از فقها نظیر شیخ انصاری، سید مرتضی ارائه شده است. با وجود این، برخی دیگر، با توجه به اطلاق و عمومات ادله اجاره، علم به اجاره بها از طریق پیمانه و وزن کردن منافاتی با رفع جهل از طریق مشاهده ندارد، زیرا وزن کردن و کیل کردن درجه‌ای از مشاهده می‌باشد (حلی، ۱۴۰۸، ۱۴۱). برخی دیگر با پذیرش امکان رفع جهالت به وسیله مشاهده، در مواردی که اجاره بها قابل شمارش و وزن کردن باشد، مشاهده را کافی برای رفع جهالت نمی‌دانند (شهیدثانی، ۱۴۱۶ه، ۶۷).

برخی نیز قائل به نقش عرف در رفع جهالت از عوضین شده‌اند. بر اساس این دیدگاه، راه‌های رفع جهالت، منحصر در وزن کردن و کیل کردن نمی‌باشد و بسته به مورد، متفاوت است (اصفهانی، ۱۴۰۹ه، ۴۸). همچنین برخی با پذیرش امکان رفع جهالت به وسیله مشاهده، در مواردی که اجاره بها قابل شمارش باشد، مشاهده را کافی نمی‌دانند (نجفی، ۱۴۱۸ه، ۲۲۰).

دیدگاه آخر، از جامعیت بیشتری برخوردار می‌باشد، زیرا علاوه بر مشاهده و وزن کردن، به نقش عرف در تعیین اجاره بها و رفع جهالت از آن اشاره می‌کند. امروزه در تعیین اجاره بها، تنها وزن یا مشاهده کردن به تنهایی معیاری برای تعیین اجاره بها به خصوص در اجاره‌ی املاک نمی‌باشد و ملاک‌های دیگری برای تعیین اجاره بها و رفع جهالت از آن وجود دارد که عرف موجود در محل وقوع مال یکی از ملاک‌های اساسی در تعیین اجاره بها می‌باشد. با توجه به آنچه گفته شد، فقها معلوم بودن و معین بودن اجاره بها را در عقد اجاره از ارکان این عقد می‌دانند و در صورت فقدان آن، با توجه به ادله‌ای که گفته شد، قائل به بطلان آن می‌باشند.

۲- جایگاه اجاره بها در حقوق ایران

قوانین حاکم بر اجاره در حقوق موضوعه ایران شامل: قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ می‌باشد. جایگاه اجاره بها در هر یک از این قوانین اثری خاص خواهد داشت.

۱-۲- قانون مدنی

در قانون مدنی به صراحت در مورد شرایط عوض بحث نشده است و قواعد عمومی قراردادها مربوط به مبیع به ثمن نیز سرایت داده می‌شود. از جمله موادی که به این موضوع می‌پردازد، ماده ۲۱۶ قانون مدنی در مورد معلوم بودن مبیع و بند ۳ ماده ۱۹۰ از این قانون در مورد معین بودن مورد معامله است. با توجه به این مواد، در صورتی که در یک قرارداد، مبیع مجهول و مردد باشند به علت غرری بودن مورد معامله، معامله باطل است. در فقه بر بطلان عقد به لحاظ غرری بودن، مورد اجماع فقها می‌باشد. قواعد مربوط به مبیع را می‌توان به ثمن یا به طور کل عوض نیز تسری داد، «زیرا عوض در عقود معوض وجود دارد و در عقود معوض مقصود هر طرف از قبول تعهد به دست آوردن عوضی است که طرف دیگر آن را بر عهده می‌گیرد و بین دو تعهد رابطه‌ای ایجاد می‌شود که به موجب آن وجود هر یک وابسته به دیگری است» (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۱۱۹).

با توجه به مطلب گفته شده شرایط هر یک از ثمن و مبیع یکسان است و می‌توان این شرایط را به سایر عقود معوض از جمله عقد اجاره سرایت داد، زیرا، هدف از عقد اجاره این است که موجر منفعت مورد اجاره یا به عبارت دقیق‌تر حق مالکیتی را که بر منافع دارد، در برابر عوض به مستأجر تملیک و تسلیم کند (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۳۶۹).

از این رو در یک قرارداد معوض، عوض چه ثمن باشد یا اجاره بها یا غیره، باید معلوم و معین باشد. در مورد عدم تعیین عوض در قراردادها می‌توان حالات مختلفی را در نظر گرفت؛ گاهی عوض در قرارداد مشخص نمی‌شود. با این وجود، قرینه‌ای وجود دارد که بر اساس آن، می‌توان عوض را مشخص کرد. براساس ماده ۲۲۵ قانون مدنی اگر امری متعارف در عرف و عادت مردم باشد حتی اگر در عقد نیز ذکر نشود، به منزله تصریح در عقد می‌باشد. به عبارت دیگر هنگامی که در یک قرارداد تصمیمی در مورد عوض گرفته نشده باشد اما در عرف و رویه عوض معلوم شده باشد و طرفین به آن آگاه بوده باشند و به عمد در عقد سکوت کنند ظاهر این است که به لوازم عرفی عقد رضایت داده‌اند و به منزله تصریح در عقد می‌باشد و نمی‌توان با این استدلال که در عقد عوض یا اجاره بها مشخص نشده است عقد را به این دلیل باطل دانست. مصداق آن را می‌توان در کالاهایی یافت که مظنه‌ی بورسی دارند که طرفین با علم به عرف، قیمت آن را مسکوت می‌گذارند. البته برخی معتقدند تعیین مزبور مبتنی بر حاکمیت عرف بر قرارداد نمی‌باشد، بلکه مبتنی بر اراده ضمنی یا اتکاء ذی طرفین در ارکان عقد است. بنابراین عوامل تکمیل کننده قرارداد در تعیین ثمن که از ارکان عقد می‌باشد، دخالتی ندارد (قوچانی، ۱۳۹۰، ۱۲۴).

باتوجه به قواعد حاکم بر تعیین ثمن در بیع می‌توان اینگونه گفت؛ اگر در یک عقد اجاره طرفین توافقی در مورد اجاره بهای مال الاجاره نمایند اما عرف محل یا عرف محل تجارت اجاره معینی را برای آن محل تعیین کرده باشد، می‌توان آن را به منزله تصریح در عقد دانست. حالت دیگری که می‌توان در نظر گرفت؛ ثمن باز یا شناور است که نهادی تازه تأسیس در حقوق ایران است. در تعریف ثمن شناور گفته‌اند؛ عوض معامله معوضی است که مقدار آن در زمان انعقاد قرارداد مشخص نبوده و میزان آن در آینده معلوم و معین می‌گردد (داراب پور، ۱۳۸۶، ۲۲۳).

منظور از ثمن در این تعریف عوضی است که در قراردادها غالباً در مورد بیع به کار برده می‌شود و اعم از عوض در بیع یا هر قرارداد دیگر می‌باشد. در تعیین عوض شناور چند حالت قابل تصور است. حالت اول اینکه تعیین ثمن بر عهده‌ی یکی از طرفین یا اشخاص یا نهاد ثالث گذارده می‌شود. حالت دوم این است که طرفین، ضابطه‌ای را برای تعیین ثمن قرار می‌دهند که این ضابطه ممکن است خود به خود منجر به مشخص شدن ثمن شود. حالت سوم قیمت ثمن مورد نظر طرفین بر اساس شاخص‌های ارگان‌های خصوصی یا دولتی، قیمت روز قرارداد، یا زمان ساخت یا تحویل مبیع و با احتساب و لحاظ ثمن مورد توافق ابتدائی محاسبه می‌گردد. حالت چهارم نیز طرفین عقد توافقی اولیه را انجام می‌دهند و ثمن پایه قرارداد را به طور معلوم و معین، مشخص و در مورد آن توافق می‌نمایند با این شرط که ثمن قابلیت نوسان و تغییر و تبدیل را داشته باشد (داراب پور، ۱۳۸۶، ۲۴۴).

با این حال، هیچ کدام از مثال‌های بالا، از مصادیق ثمن شناور محسوب نشده و نوعی روش برای تعیین عوض می‌باشند. در بین حقوق دانان نیز این نوع شیوه تعیین ثمن محل اختلاف است. برخی با استناد به نظر فقها که معتقدند انعقاد عقد باید همراه با قرینه‌ای باشد که نشان دهنده ماهیت عقد که همان تملیک عین به عوض معلوم می‌باشد (طباطبائی یزدی، ۱۴۲۹، ۴۱۸) و نهی پیامبر (ص) از معاملات غرری (حر عاملی، ۱۴۰۹، ۴۴۷) و همچنین با استناد به مواد ۲۱۶، ۳۳۹، ۳۴۲ قانون مدنی، عدم تعیین قیمت در قرارداد بیع را موجب بطلان می‌دانند، زیرا آن را از مصادیق معامله غرری می‌دانند که در فقه و حقوق ایران باطل شناخته شده است (صفائی، ۱۳۹۰، ۲۲۷).

در مقابل عده‌ای با این نظر مخالفت کرده‌اند و با استناد به مفهوم غرر در لغت که به معنای خطر و هلاکت می‌باشد (ابوجیب، ۱۴۰۸، ۲۷۲).

و اشاره به این نکته که جهل به مورد معامله، ضروتاً موجب غرر نمی‌گردد و ملازمه‌ای با آن ندارد (شهید ثانی، ۱۴۱۶، ۲۵۳).

تعیین عوض به این شیوه را پذیرفته‌اند. همچنین نظر دیگری خصوص ثمن شناور وجود دارد که بیان می‌کند، ثمن شناور جهل مطلق نیست، زیرا اولاً خود ثمن مشخص است، ثانیاً روش تعیین قطعی و نحوه رفع ابهام نیز موجود است و مورد توافق قرار گرفته است (مقدادی، ۱۳۸۹، ۱۴۸).

همچنین از آنجایی که بحث ثمن شناور تنها محدود به بیع نمی‌باشد می‌توان از مواد ۵۶۳ در بحث جعاله و ۶۹۴ در بحث ضمانت و ۷۵۲ در بحث صلح علم اجمالی به مورد معامله کفایت می‌کند و از آنجایی که عوض یکی از موارد معامله می‌باشد علم اجمالی به آن کفایت می‌کند (داراب پور، ۱۳۸۶، ۲۶۲).

حالت دیگری که می‌توان در مورد تعیین ثمن در نظر گرفت، این است که هیچ گونه توافقی در مورد عوض گرفته نشده باشد. در همین راستا ماده ۲۱۶ قانون مدنی بیان می‌کند: «مورد معامله نباید مبهم باشد...» و ضمانت اجرای آن نیز بطلان معامله می‌باشد. در انتهای این ماده استثنائی به قاعده کلی وارد کرده است که در موارد خاص، علم اجمالی به مورد معامله کفایت می‌کند. از جمله موارد خاص که در قانون ذکر شده است ماده ۶۹۴ قانون مدنی در بحث ضمانت و ۵۶۴ قانون مدنی در بحث جعاله و مواد ۷۵۲ و ۷۶۶ در بحث صلح می‌باشد. در واقع می‌توان این گونه گفت که ماده ۲۱۶ هم در مقام بیان یک قاعده کلی و یک استثناء است. قاعده کلی این است که در قراردادها باید مورد معامله معلوم باشد و استثناء آن این است که در برخی موارد که قانون احصاء کرده است، علم اجمالی به آن کفایت می‌کند. برخی معتقدند: «از استقراء در مواد پراکنده که در این زمینه وجود دارد چنین برمی‌آید که هر جا عقد مبنی مسامحه و ارفاق و احسان پایه ریزی شده است یا نیاز عمده و اقتضای کار مورد نظر ایجاب می‌کند که دو طرف درجه‌ای از احتمال را در روابط خود بپذیرند، علم اجمالی کافی است» (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۱۹۹).

در مقابل، برخی معیار عرفی را در تعیین عوض مطرح می‌کنند و معتقدند: «بهترین ضابطه‌ای که در این زمینه می‌توان پذیرفت ضابطه عرفی است. در واقع مواد قانونی وجود نداشته باشد، برای تشخیص این که آیا علم اجمالی کفایت می‌کند یا نه، باید به عرف رجوع کرد» (صفائی، ۱۳۹۰، ۱۳۴).

بنابراین می‌توان اینگونه گفت که استثنای این قاعده در عقود مسامحه‌ای وجود دارد و در سایر عقود باید به عرف مراجعه کرد تا دید آیا از منظر عرف علم اجمالی به آن کفایت می‌کند یا خیر. بر همین اساس چنانچه در عقود معوض، طرفین توافقی در مورد عوضین نشود و در عرف نیز علم اجمالی به آن کفایت نکند و مجهول بماند منجر به بطلان معامله خواهد شد. با توجه به مطالب مذکور، در صورتی که عرف برای مال الاجاره مبلغی را تعیین کرده باشد به منزله تصریح در خود عقد است و عقد اجاره از این حیث صحیح خواهد بود و درجایی که تعیین عوض به صورت ثمن شناور باشد بسته به اینکه این نوع ثمن را صحیح بدانیم یا خیر، به ترتیب باید قائل به صحت یا بطلان عقد شد و هنگامی که هیچگونه تصریحی در مورد اجاره بها گرفته نشده باشد و هیچ قرینه‌ای دال بر تعیین آن نیز وجود نداشته باشد باید بر اساس قواعد عمومی قراردادها قائل به بطلان عقد اجاره شد. که در فرض آخر نویسندگان حقوقی در نوشته‌های خود به صراحت قائل به بطلان عقد اجاره‌ای شده‌اند که در آن میزان اجاره بها مشخص نشده باشد (شهیدی، ۱۳۸۹، ۱۷۷).

البته در مورد عدم تعیین اجاره بها باید، قصد واقعی طرفین نیز در نظر گرفته شود. چنانچه، منافع به رایگان تملیک شود یا مالک بدون عوض، دیگری را مسلط بر مال خود سازد، آنچه واقع شده، اجاره نیست. اگر مقصود دو طرف انعقاد اجاره بدون عوض باشد، باید آن را باطل شمرد و هرگاه اراده هبه منافع یا عاریه را کرده باشد، رابطه آنان تابع همان عقد است و به کار بردن نام اجاره تغییری در آن نمی‌دهد (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۳۹۰).

۲-۲- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶

ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر به بحث تعیین اجاره بها در عقد اجاره می‌پردازد. با توجه به ظاهر این ماده می‌توان گفت عدم لزوم تعیین اجاره بها تنها در صورتی است که اجاره نامه ای بین طرفین تنظیم نشده باشد و هنگامی که اجاره نامه به صورت کتبی تنظیم می‌شود، اجاره بها باید تعیین شده باشد. قسمت دوم ماده درباره چگونگی تعیین اجاره بها در هنگامی است که اجاره نامه به صورت کتبی تعیین نشده باشد. ماده ۶ همین قانون، این موضوع را تأیید میکند. بر اساس این ماده مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره نامه اجرت المسمی را پرداخت کند و در ادامه می‌گوید؛ هرگاه اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد به میزانی است که بین طرفین مقرر یا عملی شده است و در صورتی که معلوم نباشد به عنوان اجرت المثل مبلغی متناسب اجاره املاک مشابه خواهد بود. اما بین این دو ماده تعارضی وجود داشت. ابتدا اینکه در ماده ۳ اختیار تعیین اجاره بها بر عهده دادگاه می‌باشد، اما در ماده ۶ این اختیار بر عهده مستأجر می‌باشد. تعارض دیگر این است که در ماده ۳ هر سه قسم تعیین اجاره از آن به عنوان اجاره بها ذکر شده است، اما در ماده ۶ عنوان اجرت المثل را برای فرضی که اجاره بها تعیین نشده باشد در

نظر گرفته است. بر اساس ماده ۳ این قانون در مواردی که طرفین اجاره بها را مشخص نکرده باشند، دادگاه اقدام به تعیین اجاره بها می‌کند اما ماده ۶ این قانون، اختیار را به مستأجر داده است تا اجاره بها را تعیین کرده و به مؤجر بپردازد. چنانچه یکی از این مواد حاکم بر عقد باشد، ماده دیگری اثر می‌شود. در صورتی که فرض بر این است قانونگذار کار بیهوده انجام نمیدهد و باید از مواد قانون تفسیری ارائه شود که منطقی به نظر برسد. در بین اصولیین اعتقاد بر این است که جمع میان دو دلیل متعارض در صورت امکان بهتر از رها کردن آنها می‌باشد (محمدی، ۱۳۸۸، ۳۵۵).

از این رو، برای حل تعارض میان این دو ماده باید آن دو را با یکدیگر جمع کرد و با یکدیگر تفسیر نمود. به این صورت که ابتدا مستأجر مکلف است در صورتی که میزان اجاره بها مشخص نشده است، مبلغی را به عنوان اجرت المثل که باید متناسب با اجاره املاک مشابه باشد، تعیین کند. چنانچه طرفین در تعیین اجاره بها به توافق نرسند و دچار اختلاف شوند، دادگاه به عنوان مرجع رسیدگی کننده به اختلافات اشخاص، به تعیین اجاره بها می‌پردازد. در واقع میتوان این گونه گفت که قانونگذار در ماده ۶ معیار تعیین اجاره بها را اجاره بهای املاک مشابه تعیین کرده است که آن هم توسط مستأجر تعیین میشود. در صورتی که بین موجر و مستأجر در تعیین میزان اجاره بها اختلاف ایجاد شود، دادگاه برای تعیین میزان اجاره بها، آن را معمولاً به کارشناس ارجاع می‌دهد (احمدی، ۱۳۸۹، ۱۷۵). کارشناس نیز با توجه به همین معیار یا در یک مفهوم کلی تر با توجه به عرف محلی که مال الاجاره واقع شده است و اجاره املاک مشابه و سایر موارد، اقدام به تعیین اجاره بها خواهد کرد. دلیل اینکه بر اساس قانون، ابتدا مستأجر اقدام به تعیین اجاره بها می‌کند این است که، از نظر اجرای اصول، گفته مستأجر را باید مقدم دانست که قدر متیقن از میزان تراضی شده است (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۳۹۰).

توضیح آنکه در این وضعیت معمولاً اجاره بهایی که موجر ادعا می‌کند بیشتر از میزان تعیین شده توسط مستأجر می‌باشد. از این رو به علت برائت مستأجر از مبلغ بیشتر، مبلغ ادعایی مستأجر مقدم میشود اما چنانچه این مبلغ با اجاره بهای سایر املاک مجاور و عرف منطقه تفاوت فاحشی داشته باشد و طرفین نتواند در یک مبلغ معین توافق کنند، باید حل اختلاف را به دادگاه صالح سپرد. ماده ۷ همین قانون این نظر را تأیید می‌کند، زیرا بر اساس این ماده، در صورتی که طرفین راجع به تنظیم اجاره نامه یا تعیین اجاره بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هریک می‌توانند برای تعیین اجاره بها و تنظیم اجاره نامه به دادگاه مراجعه کند. این نظر تا جایی درست است که اختلاف در میزان اجاره بها ناشی از اختلاف در وقوع عقد نباشد، زیرا در این صورت، اختلاف به وقوع عقد اجاره باز می‌گردد و به علت اختلاف در ایجاب و قبول، عقد اجاره باطل خواهد بود (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۱۰۳).

این نکته را نیز باید یادآور شد که با توجه به تبصره ۲ ماده ۷ هنگامی که اجاره بها تعیین نشده باشد صرف پرداخت اجاره بها به موجر به معنای توافق طرفین در میزان اجاره بها نخواهد بود. نظری که قضات دادگاه‌های حقوقی ۲ تهران به اتفاق آرا داده‌اند این است که به نظر عموم و اطلاق تبصره ۲ ماده ۷ قانون روابط موجر و مستأجر و ذکر

کلمات «... مالک یا موجر و ادعای طرف» در آن، باید معتقد بود که تبصره مذکور علاوه بر میزان اجاره بها، اختلافات طرفین را نیز شامل می‌شود. بنابراین صرف دریافت وجه بابت اجاره بها از طرف مالک یا موجر، دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نه تنها نسبت به میزان اجاره بها نیست، بلکه نسبت به ید استیجاری و تعهدات و شرایط دیگر و مسأله انتقال به غیر و نوع اشتغال نیز نخواهد بود». در واقع براساس این دیدگاه در فرضی که اجاره بها تعیین نشده و مستأجر، میزان اجاره بها خود را مشخص می‌کند و آن را به موجر پرداخت می‌کند، این امر منجر به تعیین اجاره بها نخواهد شد.

۳-۲- قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲

ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ با اندکی تغییر در قانون سال ۱۳۶۲ تکرار شده است. براساس قسمت دوم ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ در صورتی که مقدار اجاره بها مشخص نشود، دادگاه باید براساس موازین قضائی نسبت به تعیین مقدار مال الاجاره اقدام نماید و این در صورتی است که در سال ۱۳۵۶ این موضوع با رعایت مقررات قانون روابط موجر و مستأجر بود. ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ موازین مربوط به تعیین اجاره بها را مشخص کرده است که براساس این قانون ملاک برای تعیین اجاره بها، سطح زیربنا، کیفیت ساختمان و نوع بنا، مقتضیات محلی و منطقه‌ای می‌باشد. بر اساس این ماده، وزارت مسکن و شهرسازی این اختیار را دارا بود که به مدت ۵ سال از زمان تصویب این قانون، تعیین اجاره بها بر اساس آئین نامه‌ای که خود تهیه کرده و به تصویب هیأت وزیران رسیده است، باشد. هر چند مدت زمان اجرای این آئین نامه به اتمام رسیده است ولی دادگاه می‌تواند از ملاک‌هایی که در این آئین نامه بدان اشاره شده است استفاده کند و میزان اجاره بها را مشخص نماید.

همچنین در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ تبصره‌ای به ماده آن اضافه شده است، که در صورتی که اجاره باطل باشد و مستأجر از منافع عین استفاده کرده باشد، ملزم به پرداخت اجرت‌المثل خواهد بود. این تبصره هماهنگ با اصول حقوقی می‌باشد، زیرا بر اساس قانون مدنی شخصی که از مال دیگری منتفع می‌شود باید هزینه‌ی انتفاع از آن را بپردازد. اما باید موارد انحلال عقد اجاره را بر اساس این قانون تفسیر نمود؛ زیرا بر اساس قانون مدنی عدم تعیین اجاره بها علی القاعده از موارد بطلان عقد می‌باشد حال آنکه در این قانون و قانون سال ۵۶، عدم تعیین اجاره بها در اجاره‌ای که به صورت شفاهی منعقد می‌شود، منجر به بطلان عقد اجاره نخواهد شد و با این تفسیر تبصره ماده ۳، زائد خواهد بود. موارد انحلال عقد اجاره در مواد ۶ و ۸ این قانون آمده است. باید اینگونه گفت که؛ این تبصره در مقام بیان الزام به پرداخت اجرت‌المثل در هنگامی است که عقد اجاره بر اساس یکی از موارد انحلال ذکر شده در مواد ۶ و ۸ این قانون منحل و باطل شود و موجر از منافع عین استفاده کرده باشد.

قانون سال ۶۲ تفاوت دیگری نیز با قانون سال ۵۶ دارد، زیرا در ماده ۶ قانون سال ۱۳۵۶ ابتدا مستأجر مبلغی را به تشخیص خود به عنوان اجرت‌المثل به مستأجر پرداخت می‌کرد که در صورت بروز اختلاف حکم دادگاه اجاره

بها را مشخص می‌کند اما قانون سال ۱۳۶۲ در این مورد ساکت است و حکمی ندارد و از ظاهر ماده چنین بر می‌آید که براساس این قانون، در صورتی که طرفین میزان اجاره بها را مشخص نکنند، برای تعیین آن حتماً نیاز به مراجعه به دادگاه خواهند داشت. از آنجایی که طرفین هنگامی به دادگاه رجوع خواهند کرد که دچار اختلاف شوند، می‌توان راه حل پذیرفته شده در قانون سال ۵۶ را در قانون سال ۶۲ استفاده کرد یعنی ابتدا طرفین می‌توانند در میزان اجاره بها توافق کنند، چنانچه این توافق حاصل نشود برای رفع اختلاف و تعیین اجاره بها به دادگاه رجوع کرد. بر اساس این نظر، حکمی که دادگاه در تعیین اجاره بها خواهد داد در مقام حل اختلاف میان طرفین خواهد بود و ماهیت رأی دادگاه را از این حیث با قانون سال ۱۳۵۶ تفاوت ندارد. اما اگر از ظاهر ماده پیروی شود باید قائل به آن بود که در قانون سال ۶۲، این امکان به موجر یا مستأجر داده نشده است که در صورتی که اجاره بها مشخص نشده است، ابتدا خودشان تعیین کنند بلکه مستقیماً باید نظر دادگاه را جویا شوند. بر این اساس، حکم دادگاه در تعیین اجاره بها در مقام حل اختلاف نیست و ماهیت آن با ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ متفاوت است. در اینکه اجاره بهای تعیین شده توسط دادگاه عنوان اجرت المثل را دارا خواهد بود یا اجرت المسمی، باید گفت که اجاره بهای تعیینی عنوان اجرت المسمی را دارا نمی‌باشد. زیرا همانگونه که قبلاً اشاره شد اجرت المسمی هنگامی است که طرفین در هنگام عقد میزان آن را مشخص کنند و توافق طرفین بعد از انعقاد عقد ملحق به عقد نخواهد شد.

۴-۲- قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ در خصوص تعیین اجاره بها و ضمانت اجرای عدم تعیین آن در عقد اجاره حکمی را بیان نکرده است اما با توجه به ماده این قانون، علاوه بر قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶، مقررات قانون مدنی نیز بر قراردادهای اجاره املاک منعقد شده بعد از تصویب این قانون، حاکم خواهد بود. از این رو در مواردی که قانون روابط موجر و مستأجر ساکت است، باید به قانون مدنی به عنوان یک قانون عام رجوع کرد. بنابراین در فرضی که طرفین میزان اجاره بها را مشخص نکرده باشند و قرارداد در این خصوص ساکت باشد، مقررات قانون مدنی در خصوص تعیین عوض بر قرارداد حاکم خواهد بود. همانطور که گفته شد در قانون مدنی در فرضی که عوض تعیین نشده باشد، منجر به بطلان عقد اجاره خواهد شد.

نتیجه‌گیری

عدم تعیین اجاره بها در فقه امامیه و قانون مدنی ایران پذیرفته نشده است و از جهات بطلان عقد اجاره می‌باشد. بنابراین حکمی که در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ مبنی بر تعیین اجاره بها توسط مستأجر یا دادگاه، آمده است، برخلاف رویه موجود در عقود معوض می‌باشد. از این رو باید گفت که؛ حکم ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر، استثنائی است بر این قاعده که در هنگام وقوع عقد، عوض و معوض باید معلوم و معین باشد و عدم تعیین اجاره بها در عقد اجاره شفاهی، خللی به صحت عقد وارد نمی‌کند. به نظر می‌رسد این

حکم هماهنگ با فلسفه تصویب قانون روابط موجر و مستأجر می‌باشد که همانا هدف از وضع آن سامان بخشیدن به وضعیت اجاره‌های املاک و حمایت از مستأجرین است. بنابراین اجاره‌های شفاهی که در آن طرفین میزان اجاره بهای آن را مشخص نمی‌کنند باطل نخواهد بود و طرفین ابتدا با توافق یکدیگر اجاره بها را تعیین خواهند کرد که این اجاره بها در واقع اجرت المثل می‌باشد زیرا عنوان اجرت المسمی هنگامی صدق خواهد کرد که در هنگام انعقاد عقد از سوی طرفین مشخص شده باشد. در صورتی که طرفین در تعیین آن به توافق نرسند دادگاه با توجه وضعیت ملک و اجاره املاک مشابه میزان آن را مشخص خواهد کرد. هنگامی که دادگاه اقدام به تعیین اجاره بها می‌نماید در واقع در مقام حل اختلاف و پایان دادن به اختلافات به وجود آمده در میزان اجاره بها می‌باشد. از طرف دیگر تعیین عوض به صورت شناور، روشی مرسوم در قراردادهای بین‌المللی می‌باشد. یکی از روش‌های تعیین این نوع عوض، واگذاری اختیار تعیین آن به شخص ثالث یا ارگان ثالث می‌باشد. اختیار دادگاه در تعیین اجاره بها، شباهت زیادی به این شیوه تعیین عوض دارد. از این رو می‌توان تعیین اجاره بها توسط دادگاه در قرارداد اجاره شفاهی را یکی از مصادیق پذیرفته شده در خصوص تعیین عوض به صورت شناور دانست. البته نباید از نقش عرف در تعیین اجاره بها به صورت شناور غافل شد. زیرا عرف باید، توافق طرفین بر تعیین اجاره بها به این شیوه را مورد شناسایی قرار داده باشد. در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، بر خلاف دو قانون قبلی، در خصوص عدم تعیین اجاره بها در عقد اجاره تابع قانون مدنی است و عدم تعیین اجاره بها منجر به بطلان عقد اجاره می‌شود و از این حیث تفاوتی میان عقد شفاهی و کتبی نخواهد بود.

منابع

ابوجیب، سعدی (۱۴۰۸)، القاموس الفقہی لغہ و اصطلاحا، دار الفکر، قم.
احمدی، نعمت (۱۳۸۹)، بررسی قوانین مالک و مستأجر، انتشارات اطلس، تهران.
اصفہانی، محمد حسین کمپانی (۱۴۰۹)، الاجاره، دفتر انتشارات اسلامی، قم.
امامی، سید حسن (۱۳۹۲)، حقوق مدنی، انتشارات اسلامی، قم.
حرعاملی، محمد بن حسن (۱۴۰۹)، تفصیل رسائل الشیعہ الی تحصیل مسائل الشریعہ، مؤسسہ آل بیت علیہم السلام، قم.

حلی، جعفر بن حسن (۱۴۰۸)، شرائع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، جلد دوم، مؤسسہ اسماعیلیان، قم.
داراب پور، مہراب (۱۳۸۶)، ثمن شناور، مجلہ تحقیقات حقوقی شماره ۲۱.
شہیداول، شمس الدین محمد بن جمال الدین مکی عاملی (۱۴۱۴هـ)، لمعہ دمشقیہ، جلد ۲، چاپ قدس، قم.
شہیدثانی، زین الدین بن علی (۱۴۱۶هـ)، تحریرالروضہ فی الشرح اللمعہ، جلد ۱، انتشارات سمت، تهران.
شہیدی، مہدی (۱۳۸۹)، حقوق مدنی: تشکیل قراردادها و تعہدات، جلد ۲، انتشارات مجد، تهران.
صفائی، سیدحسین (۱۳۹۰)، دورہ مقدماتی حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها، انتشارات میزان، تهران.

طریحی، فخرالدین (۱۴۱۶)، مجمع البحرین، جلد ۳، کتابفروشی مرتضوی، تهران.

طوسی، محمد بن حسن (۱۴۰۷هـ)، الخلاف، جلد ۳، دفتر نشر انتشارات اسلامی، قم.

علامه حلی، حسن بن یوسف (۱۴۱۳هـ)، مختلف الشیعه فی أحكام الشریعه، جلد ۶، دفتر انتشارات اسلامی، قم.

قوچانی، زهرا (۱۳۹۰)، ثمن و شرایط آن، فصلنامه پژوهشی، تحلیلی، آموزشی مجد، شماره ۱۵.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۲) دوره حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها، جلد ۱، شرکت سهامی انتشار، تهران.

قدیری، محمد حسن (۱۳۷۷)، الاجاره، مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی، قم.

محمدی، ابوالحسن (۱۳۸۸)، مبانی استنباط حقوق اسلامی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

مقدادی، محمد مهدی (۱۳۸۹)، بررسی مبانی فقهی واگذاری ثمن به نظر کارشناس، مجله مطالعات اسلامی: فقه و اصول، شماره ۸۴.

موسوی خمینی، سیدروح الله (۱۳۶۸)، تحریرالوسیله، جلد ۲، مؤسسه مطبوعات دار العلم، قم.

نجفی، محمد حسن (۱۴۱۸هـ)، جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام، جلد ۲۲، دار إحياء التراث العربی، بیروت.

نراقی، مولی احمد بن محمد مهدی، (۱۴۱۷)، عوائد الایام فی بیان قواعد الاحکام و مهمات مسادل الحلال و الحرام، انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم، قم.

هاشمی شاهرودی، سید محمود (۱۴۲۳)، کتاب الاجاره، مؤسسه دائره المعارف فقه اسلامی، قم.

Investigating the Rent Situation in Iranian Law and Islamic Jurisprudence

MohammadReza Nosrati¹

Abstract

Contracts and transactions have many divisions from different aspects. In one type of division, it is possible to refer to compensated and non-compensated contracts. Lease is an exchange contract, which must be specified like other exchange contracts when concluding the contract. According to the general rules of contracts, if the obligation of the parties is not clear, the contract will be void. However, in Article 3 of the Landlord and Tenant Relations Law of 1356 and 1362, failure to determine the rent in a lease contract that is concluded verbally will not result in the contract being invalid, and in case of a dispute between the parties, the court will determine the amount of the rent. The said ruling is against the general rules of contracts and determining the amount of rent by the court causes the will of the parties in the rental contract to be ignored. The current research is trying to investigate the place of rent in the lease contract with a descriptive-analytical method.

Keywords: Lease Contract, Rent, Compensation, Iranian Law, Jurisprudence.

1- Master of Criminal Law and Criminology, Islamic Azad University, Borujard Branch, Borujard, Iran
(Corresponding Author)