

اختیار متعاقدين در تعيين تعهدات و مدت اجاره اجير در حقوق مدنی و فقه

دکتر عباس عرب خزائلی^۱، دکتر مهدی احمدی^۲، ثمين صمدانیان^۳

۱. عضو هیئت علمی دانشگاه، گروه حقوق خصوصی

۲. عضو هیئت علمی دانشگاه، گروه حقوق خصوصی

۳. دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد ساری، ایران

چکیده

شناسایی دایره شمول موازین قانون کار، از اهمیت به سزایی در تنظیم روابط حقوقی اشخاص شاغل و تعیین صلاحیت مراجع قانونی برخوردار است. در این راستا قرارداد کار که مشخص کننده مفاهیم کارگر، کارفرما و وجود رابطه کار است؛ در واقع مبین محدوده شمول قانون کار و لزوم تبعیت کارگر و کارفرما از قانون کار می باشد. در برخی موارد ممکن است شکل و شیوه تنظیم قرارداد به گونه ای صورت پذیرفته باشد که در ظاهر عنوان دیگری غیر از قرارداد کار داشته باشد و یا اساساً قرارداد مکتوبی میان طرفین تنظیم نشده باشد. این امر در کارهایی که جنبه موقتی دارند یا بهره برداران مستقیم خدمات غیر محصور می باشند، مانند اجاره اشخاص بیشتر مشهود است. اما با توجه به ویژگی امری قانون کار و جنبه غیر تشریفاتی قرارداد کار مواد ۷ و ۸ قانون کار نحوه و شکل تنظیم قرارداد، به ویژه کتبی یا شفاهی بودن آن به تنهایی نمی تواند تأثیری در ماهیت و نوع رابطه داشته باشد؛ بنابراین برای احراز رابطه کار، جدای از جنبه های شکلی باید از معیارهای ماهوی که منطبق با موازین قانونی است؛ استفاده کرد. در این زمینه؛ مطالعه تطبیقی قانون کار با قانون مدنی و فقه اسلامی، می تواند گویای استفاده از معیارهای متنوع و امارات مختلف در تشخیص رابطه کارگری و کارفرمایی و در نتیجه ترسیم حوزه های متفاوت در حوزه شمول قانون کار باشد. در این پژوهش به طور تفصیلی اجاره اشخاص به شیوه توصیفی - تحلیلی مورد مذاقه قرار گرفته است و این نتیجه حاصل شد که؛ در تمام مواردی که اجیر در اجرای کاری که به عهده دارد از دستورات مستأجر اطاعت می کند یا سود و زیان کارش به مستأجر برسد، در روابط بین اجیر و مستأجر؛ قانون کار رعایت می شود اما در مواردی که اجیر برای خودش کار می کند و چگونگی اجرای کار نیز با خودش است، قانون مدنی حاکم است و اینگونه می توان تعارض موجود را حل نمود.

واژه های کلیدی: کارگر، کارفرما، اجاره اشخاص، قرارداد کار، قانون کار

مقدمه

امروزه ثبات و امنیت شغلی کارگران از مباحث مربوط به حقوق بنیادین کار محسوب می‌گردد؛ لذا اسناد بین‌المللی مربوط به کار (مقاوله نامه‌ها، معاهدات و...) و حقوق داخلی کشورها چه در قانون اساسی و چه در قوانین عادی و... با حساسیت خاصی با آن برخورد نموده‌اند و از طرفی با توجه به اهمیت قضیه برای کارفرمایان و کارگران و آثار اقتصادی و اجتماعی مهمی که در بر دارد و از جمله آنها ایجاد اشتغال پایدار، تقلیل یا افزایش بیکاری، حجم سرمایه‌گذاری و فعالیت کارفرمایان در امر تولید، تعیین قیمت و هزینه تمام شده کالا، تأثیر در رقابت اقتصادی و امکان تغییر در ساختار تولید و به روز نمودن صنایع و تقلیل یا افزایش تورم و کنترل بحران‌های اجتماعی و اقتصادی و دیگر موضوعات مرتبط با آن می‌باشد. از همین رو استفاده از قراردادهای اجاره اشخاص و کوتاه مدت و بصورت انفرادی افزایش یافته است که در این تحقیق، موضوع اجاره اشخاص را از منظر مطالعه تطبیقی قوانین و فقه مورد واکاوی قرار گرفته است.

بخش اول: آثار عقد اجاره اشخاص

هر عقدی، اثری دارد و اجاره اشخاص که ممکن است به صرف ایجاب و قبول تحقق یابد و تعهداتی را اعم از قراردادی و غیرقراردادی بر طرفین بار نماید، نیز دارای آثاری است که در ادامه به تعدات اجیر و مستاجر یا پیمانکار به تفکیک پرداخته شده است.

الف) تعهدات اجیر

اجیر که با اذن صاحب کار، اقدامات خود را آغاز میکند و رابطه مختلفی از جمله مقاطعه، مساقات و یا مزارعه و... می‌تواند داشته باشد، تعهداتی را برای دریافت حق الزحمه خود بر عهده دارد که در ادامه بدان پرداخته شده است.

اجرای کار مورد تعهد

اجیر باید کاری را که بر عهده گرفته است انجام دهد. برای این که مشخص شود اجیر چگونه بایستی کار مورد نظر را انجام دهد باید به طبیعت آن عمل توجه شود. در مواردی که مستاجر از اجیر نتیجه کار را می‌خواهد کافی نیست که اجیر ثابت کند که تلاش لازم را برای به دست آوردن نتیجه انجام داده است، بلکه باید آن نتیجه را بدست آورد تا مستحق گرفتن اجرت باشد. مثلاً اگر شخصی (مستاجر) معماری را اجیر کرده تا ساختمانی را بسازد، این تعهد زمانی انجام می‌شود که ساختمان ساخته شود (کاتوزیان، ناصر؛ عقود معین یک، ۱۳۸۷، ص ۵۷۸، ش ۴۱۵). البته در جایی که تعهد اجیر تعهد به وسیله^۱ است، بدست

۱. یعنی تعهد شخص به انجام کوشش‌های متعارف و مراقبت‌های متداول بدون این که در مورد نتیجه کار تعهدی داده باشد.

آوردن نتیجه کار ضرورتی ندارد؛ به عنوان نمونه پزشکی که تمام کارهای معمول در عرف پزشکی را انجام داده اما مریض فوت شده است که در اینجا پزشک تعهدش را انجام داده و مستحق اجرت است.

تسلیم موضوع کار

اجیر باید کالایی که به سفارش مستأجر ساخته یا تعمیر و اصلاح کرده است، در مهلت تعیین شده به او تحویل دهد. البته باید دانست که پس از ساخته شدن و یا تعمیر شدن، آن کالا متعلق به مستأجر است و می تواند آن را از اجیر مطالبه کند؛ مثلاً اگر کارخانه اتومبیل سازی چند ماشین سفارشی را طبق دستور مشتری بسازد پس از ساخته شدن، اتومبیل های سفارشی متعلق به مشتری است (همان، ص ۵۸۰، ش ۴۱۶).

حفظ کالا تا زمان تحویل به مستأجر

اجیر وظیفه دارد که از کالای متعلق به مستأجر نگهداری کند، ولی در صورتی که علیرغم کوشش و مراقبت اجیر کالا از بین رفت، مسئولیتی به عهده ی اجیر نیست چون تعهد او تنها ناظر به مراقبت و کوشش متعارف از کالای مورد نظر است.

ب) تعهدات مستأجر

۱- قبض کالا پس از انجام کار

مستأجر باید کالایی را که به اجیر دستور ساخت آن را داده، پس از ساخت از او تحویل بگیرد. در صورتی که مستأجر از قبض کالا امتناع کند اجیر می تواند کالای مورد نظر را به صندوق دادگستری بسپارد و پس از آن دیگر در برابر مستأجر تعهدی ندارد.

۲- پرداختن اجرت

در اجاره ی اشخاص، پیش از پایان کار نمی توان گفت منفعت موضوع عقد اجاره به مستأجر تسلیم شده است. بنابر این اجیر پیش از پایان کار حق مطالبه اجرت از مستأجر ندارد، مگر در ضمن عقد اجاره در این مورد توافقی کرده باشند (همان، ص ۵۸۴، ش ۴۲۱). به هر حال اجیر پس از انجام دادن کار (تسلیم منفعت) می تواند درخواست اجرت کند. مثل خیاطی که پس از دوخت لباس و تسلیم آن به مشتری می تواند مطالبه اجرت کند.

ج) حداکثر مدت اجاره در حقوق ایران

اختیار متعاقدين در تعیین حداقل و حداکثر مدت اجاره، امری است که قانونگذار ایران به کلی راجع به آن بحث ننموده است. در حقوق مدنی ایران، برای تعیین حداقل و حداکثر مدت اجاره چاره ای جز توسل به

اصول مسلم و کلی حقوق نیست. یکی از شرایط عقد اجاره، بقاء عین در صورت انتفاع از آن است. بنابر این، توجه به ماهیت عین مستأجره ممکن است در حداکثر مدت اجاره متفاوت باشد. این امر را باید به عهده حاکم واگذار نمود تا با توجه به ماهیت و طبیعت اعیان مختلف حداکثر مدت اجاره را مشخص نماید. در حقوق مدنی ایران عقد اجاره، عقدی تملیکی است. بنابراین در هنگام انعقاد عقد باید مقدار منفعت تملیک شده معلوم و معین باشد.

اجاره یکی از عقود معین است. این عقد حلقه اتصال میان مالک عین و متقاضی استفاده از منافع عین است که روابط حقوقی آنان را تنظیم می کند. برای انعقاد عقد اجاره باید شرایط عمومی صحت معاملات مطابق ماده ۱۹۰ ق. م موجود باشد. اما همچنان که در سایر عقود معین نیز این گونه است، در عقد اجاره علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات، شرایط اختصاصی این عقد نیز باید وجود داشته باشد. از جمله شرایط اختصاصی این عقد، تعیین مدت است. ماده ۴۶۸ ق. م مقرر می دارد:

در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است.

سؤال این است که، در عقد اجاره اختیار متعاقدين در تعیین مدت، تا کجاست. آیا آنان در تعیین حداقل و حداکثر مدت اجاره، آزادی مطلق دارند؟

آیا به طور کلی، می توان عقد اجاره ای منعقد کرد که مدت آن تا ابد باشد؟ و یا اینکه، مدت اجاره تا زمان حیات موجر، مستأجر و یا شخص ثالثی باشد؟

به طور اجمال باید گفت که هدف از ذکر مدت در عقد اجاره، معلوم و معین نمودن مورد معامله است. بنابراین، از دیدگاه برتر می توان حتی ذکر مدت در عقد اجاره را در زمره شرایط عمومی صحت معاملات محسوب نمود. (بند ۳ ماده ۱۹۰ ق. م.)

برای روشن شدن موضوع، پنج مبحث را به موضوعات زیر اختصاص داده ایم:

۱- حداقل و حداکثر مدت اجاره.

۲- اجاره مؤبد.

۳- اجاره به مدت حیات موجر یا مستأجر.

۴- مدت اجاره تا زمانی که مستأجر مالک مورد اجاره شود.

۵- بقاء عقد اجاره به خواست موجر یا مستأجر.

قانونگذار هیچ حداقلی برای مدت اجاره (که طرفین باید بر آن توافق نمایند) تعیین نکرده است. بنابراین در اجاره اشیاء می توان، یک خانه، یک دوچرخه و ... را حتی برای یک ساعت اجاره نمود. یا مثلاً در اجاره حیوان می توان یک چهارپا را برای حمل بار یا مسافر برای مدت زمان اندک و یا مسافت کوتاه اجاره نمود و این چنین است در سایر اقسام اجاره.

با وجود این، در بعضی از اقسام اجاره باید حداقلی از مدت را رعایت نمود. یعنی طرفین عقد اجاره نمی توانند به دلخواه، هر مدتی را (حتی اگر اندک باشد) تعیین نمایند. زیرا در انواع اجاره ها، مستأجر عین

مستأجره را برای یک غرض عقلايي اجاره می نماید و به همین خاطر تن به پرداخت مال الاجاره می دهد. به عنوان مثال برای اجاره زمین به منظور کشت، باید حداقل زمانی را که برای باروری آن محصول لازم است، رعایت نمود. بنابراین برای کشت گندم، زمین را باید برای حداقل مدت ۶ ماه اجاره نمود. به نظر می رسد، به غیر از مواردی که قانونگذار بنا به مصالحی اقدام به تعیین حداقل مدت لازم برای اجاره نموده است، باید به قواعد عمومی رجوع نمود. بنابراین اگر طرفین حداقل مدت لازم برای انتفاع عقلايي از عین مستأجره را رعایت نمایند، باید اجاره را به علت عدم وجود قصد یا فقدان منفعت عقلايي باطل دانست.

اجاره عقدی است، موقت؛ بنابراین طرفین عقد باید مدتی را که در آن مستأجر حق دارد از مورد اجاره استیفاء منفعت کند، مشخص نمایند (قلی زاده، عاطفه، پیشین، ص ۲۲).

در بحث پیشین راجع به اینکه آیا متعاقدين ملزم هستند حداقلی از مدت را در عقد اجاره رعایت نمایند یا خیر صحبت کردیم. حال در این مبحث می خواهیم بدانیم که طرفین عقد اجاره تا چه اندازه در تعیین حداکثر مدت عقد آزادی دارند. آیا آنان اختیار دارند عقد اجاره را برای مدت زمان طولانی و حتی برای همیشه تنظیم نمایند؟ یا اینکه این آزادی به وسیله محدودیتهای قانونی محصور شده است و متعاقدين ملزم هستند در چارچوب قانون، اقدام به تعیین مدت اجاره نمایند؟ قبل از این که این مسأله را در حقوق موضوعه ایران بررسی نماییم بهتر آن است که ابتدا موضوع را از دیدگاه فقه اسلامی بررسی کنیم. فقه عامه) در فقه عامه، فقها کمتر متعرض این مطلب شده اند. برخی به این بحث اشاره نموده اند که مضمون آن چنین است (الخن، مصطفی، البغا، مصطفی، الفقه المنهجی علی مذهب الامام شافعی، به نقل از سایت: <http://waqfeya.com>، ۱۳۹۵/۱۲/۱).

در اجاره ای که مقدار منفعت جز با تعیین مدت معلوم نمی گردد، لازم است مدتی را تعیین نمود که در آن مدت حداکثر عین مستأجره باقی می ماند. یعنی نمی توان مدت زمانی طولانی را تعیین نمود که در آن مدت با انتفاع از عین مستأجره عین باقی نمی ماند. معیار تشخیص باقی ماندن عین مستأجره با انتفاع از آن، تعیین مدت توسط عرف و اهل خبره است و مدت آن نسبت به اعیان گوناگون فرق می کند. فقه امامیه) در میان فقههای امامیه شیخ طوسی نیز راجع به حداکثر مدت اجاره بحث نموده است. وی در باب اجاره در مسأله دهم می گوید: جایز است عقد اجاره برای هر مدتی که متعاقدين می خواهند منعقد شود و اهل عراق هم همین عقیده را دارند. لیکن شافعی در این خصوص دو قول را مطرح نموده است (به نقل از قلی زاده، عاطفه، پیشین، ص ۲۹).

یکی اینکه جایز نیست مدت اجاره بیش از یک سال باشد و دیگری نظری است که ما هم قائل به آن هستیم و آن این است که در عقد اجاره جایز است مدت آن حتی بیش از یک سال باشد. البته قول سومی هم وجود دارد که حداکثر مدت اجاره ۳ سال است و گفته شده که حداکثر مدت مساقات ۲ سال است. شیخ طوسی این نظر را چنین بیان می کند (همان).

دلیل ما یکی اجماع است و دیگری اصل عملی جواز؛ زیرا ممنوعیت اجاره طولانی محتاج به دلیل است و دلیل ممنوعیت وجود ندارد. همچنین دلیل دیگر نظر ما، قول خدای تبارک و تعالی است که می فرماید: «تاجرنی ثمانی حجج فان اتممت عשרاً فمن عندک»، که این دلالت می نماید بر اینکه عقد اجاره می تواند برای مدت زمان بیش از یک سال منعقد شود». حال بعد از بررسی نظر فقهای اسلامی به حقوق ایران برمی گردیم. به طور کلی در حقوق موضوعه ایران، قانونگذار متعرض این موضوع نشده است و در مورد اجاره طویل المدت هیچ نص قانونی یافت نمی شود که متعاقدين را ملزم به رعایت حداکثر مدت عقد اجاره نموده باشد. در ماده ۲ مواد الحاقی به ق. ا. ا. مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ این چنین آمده است:

«املاک موقوفه عام، با در نظر گرفتن منافع وقف، به اجاره طویل المدت نود و نه ساله به زارعین همان موقوفه اجاره نقدی داده می شود...». در این ماده مشخص نیست که قانونگذار به چه منظور حداکثر مدت اجاره املاک موقوفه عام را ۹۹ سال قرار داده است. در حقیقت اشاره به اجاره طویل المدت، که در حقوق فرانسه به اجاره ۹۹ ساله مشهور است، در حقوق موضوعه ایران امری نو و کاملاً جدید است. بدون شک نمی توان حداکثر مدت اجاره در حقوق ایران را به استناد ماده مذکور ۹۹ سال تعیین نمود؛ زیرا، قانونگذار در مقام تعیین حداکثر مدت اجاره به صورت عام نبوده است؛ همچنین احتمالاً قانونگذار تحت تأثیر مقررات راجع به اجاره طویل المدت در حقوق فرانسه، مدت ۹۹ سال را برای اجاره اوقاف عام تعیین نموده است.

نویسنده ای در تعریف اجاره دراز مدت می گوید (جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، پیشین، ص ۲۱۸).

«هر عقد اجاره که مدت آن زاید بر متعارف باشد؛ مانند، اجاره حمامها که در قدیم درازمدت بود و اجاره درازمدت موقوفات در قدیم که با تنزل حکومتها و نظام اجتماعی غالباً موجب تبدیل وقف به ملک می شد. اجاره ۹۹ ساله از اقسام اجاره دراز مدت است».

و در مختصر ترمینولوژی حقوق این چنین گفته است:

«... در نکاح منقطع هم مدت نود و نه ساله معین می شود».

بعد از ذکر آنچه که در حقوق موضوعه و عبارت حقوقدانان ایران در خصوص اجاره ۹۹ ساله وجود دارد، به این سؤال پاسخ می گوییم که آیا در حقوق ایران عقد اجاره می تواند برای مدت زمان طولانی حتی بیشتر از صد سال منعقد شود؟

در حقوق ایران به راحتی نمی توان به این سؤال پاسخ گفت. زیرا، حتی اگر ما مطابق اصل ۱۶۷ ق. ا. ملزم به رجوع به نظر مشهور فقهای امامیه باشیم، در آنجا هم پاسخی برای آن نمی یابیم. برای یافتن راه حل، چاره ای جز توسل به اصول حقوقی نیست. یکی از اصول مسلم حقوقی تفاوت آشکار میان حقوق راجع به انتفاع و حقوق راجع به مالکیت است. بنابراین برای اینکه مرز میان حق انتفاع و حق مالکیت مشخص شود، باید بنا بر طبیعت عین مستأجره برای هر کدام از آنها مدت زمانی معین شود که مستأجر حداکثر می تواند

از آن منتفع گردد و با وجود آن عين مستأجره باقي بماند. زيرا يكي از شروط عقد اجاره بقاء عين مستأجره با استفاده از آن است. مثلاً اگر عمر مفيد يك اتومبيل ۲۰ سال است، اگر به مدت ۳۰ سال اجاره داد شود، نمی توان اين نوع عقد اجاره را صحيح دانست. ايرادی که باقي می ماند، راجع به اجاره زمين است که قابليت انتفاع آن بسيار طولانی است. در جواب اين سؤال که آیا اجاره زمين برای مدت ۱۵۰ سال صحيح است بايد بگويم تا زمانی که نص قانونی در اين زمينه وجود نداشته باشد، چاره ای جز صحيح دانستن اين عقد نيست و در آخر هم ذکر می کنيم که به طور کلی اين خلاء قانونی جز با وضع قانون پر نمی شود.

وضعيت خاص اجاره اشخاص

آنچه گفته شد تعيين حداکثر مدت عقد اجاره به طور کلی بود که شامل انواع اجاره ها از قبيل اجاره اشياء، حيوان و انسان می شد. اما بايد اين نظريات را در خصوص اجاره اشخاص قدری تعديل نمود. برعکس ساير اقسام اجاره، اجاره اشخاص دستخوش تغيير و تحول زيادی شده و گرايشهای عالی مکارم اخلاق در نزد صاحبان اندیشه موجب شده است تا برای حفظ حرمت و آزادی انسان تدابيري نو بياندیشند و مانع از آن شوند عده ای طماع و دنياپرست با استثمار عده ای ديگر آنان را در حصار کار دائمی قرار دهند. در دوران های گذشته شاهد نظام برده داری بوديم که انسان را در ردیف اموال قرار می داد؛ اما پيشرفت فرهنگ و تمدن موجب شد تا به آزادی انسان بهای بیشتری داده شود که اين امر از طريق تنظيم معاهدات و کنوانسيونهای بين المللی صورت گرفت و رفته رفته در حقوق داخلی کشورها نيز رسوخ پیدا کرد و موجب اصلاح و تدوين قوانين مدرن حقوق کار شد.

در حقوق ايران نيز مانند ساير نظامهای حقوقی، قانونگذار در اين راستا تدابيري انديشيده است که از جمله آنها می توان به مواد ۹۵۹، ۹۵۶، ۵۴۱ قانون مدنی اشاره کرد. ماده ۹۵۹ مقرر می دارد:

«هیچ کس نمی تواند به طور کلی حق تمتع و يا حق اجراء تمام يا قسمتی از حقوق مدنی را از خود سلب کند». همچنين ماده ۹۶۰ اشعار دارد:

«هیچ کس نمی تواند از خود سلب حریت کند و يا در حدودی که مخالف قوانين و يا اخلاق حسنه باشد، از استفاده از حریت خود صرف نظر نماید». و سرانجام ماده ۵۱۴ می گوید:

«خادم يا کارگر نمی تواند اجير شود مگر برای مدت معینی، برای انجام امر معینی».

مفهوم قوانين امری فوق، اين است که کلیه قراردادهای مخالف با اين اصول باطل است و هیچ قدرت الزام آوری ندارند. با اين مقدمه روشن شد که در بسیاری از موارد، اجاره اشخاص تحت حاکميت قوانين کار قرار می گيرد، که در ساير نظام های حقوقی از جمله حقوق مصر و فرانسه نيز بر همین منوال است. ولی در هیچ کدام از اين نظامهای حقوقی، حداکثر مدتی که شخص می تواند خود را در مقابل ديگران متعهد به انجام کاری سازد، مشخص نشده است. مواد مختلف قانون کار در خصوص تعيين ساعات روزانه کار،

مرخصی‌ها، تعطیلات، کار شبانه، کار اضافی، امکان فسخ قرارداد کار و امکان استعفاء در قراردادهای استخدام دولتی در جهت حفظ آزادی انسان تدوین شده است.

انحلال اجاره اشخاص و زوال رابطه حقوقی میان اجیر و مستاجر

گاه اجاره به دلیل عدم یکی از شرایط اساسی صحت معاملات باطل می شود. در چنین حالتی، مفاد حکم این است که رابطه طرفین فقط صورت اجاره داشته است و در واقع هیچ پیمانی از آغاز واقع نشده است. لذا اگر پس از گذشت زمانی دور نیز بطلان اجاره معلوم گردد، حکم به گذشته اثر دارد و در نتیجه اگر مستاجر پولی بابت اجرت پرداخته باشد باید به او برگردانده شود و در مقابل مستاجر نیز باید بدل منافی را که استیفا کرده است به موجر بپردازد. که تعیین میزان و مقدار بدل با کارشناس است و در اصطلاح فقه آنرا "اجرت المثل" می نامند.

اما گاه اجاره، با دلایلی باطل می شود که هنگام عقد موجود نبوده است. به عنوان مثال، اجیری به علت بیماری، ناتوان از انجام قرارداد می شود، در چنین مواردی اثر بطلان، تنها نسبت به آینده است و در گذشته هیچ اثری ندارد. اما در مورد فوق، چون عقد خودبخود منحل می شود و اثر آن تنها نسبت به آینده است، ظاهراً با انفساخ تناسب بیشتری دارد. در مورد یا موارد بطلان اجاره باید گفت که علاوه بر مواردی که اجاره بر طبق قواعد کلی معاملات و یا بعث فقدان شرایط اساسی صحت عقد باطل می شود، موارد دیگری نیز پیش بینی شده است که به ذکر آنها می پردازیم:

تلف مورد اجاره:

موارد ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مدنی می گوید: «هر چند که موضوع اجاره منفعت است، چون منافع به تدریج از عین مستاجر بدست می آید، تلف عین نیز، مورد اجاره را از بین می برد». مرحوم طباطبایی می فرماید: «هرگاه شخص اجیر یا دیگری سبب تلف آن می شود، اجاره به حال خود باقی است و مستاجر می تواند طبق قواعد اتلاف و تسبیب به کسیکه باعث ضرر او شده رجوع کند و خسارت بگیرد» (طباطبایی یزدی، سیدمحمدکاظم، العروة الوثقی، ج ۲، پیشین، ص ۲۱۷). پس در حالتی که اجیر سبب تلف شده یا ثالث پیش از انجام عمل اجیر آنرا از بین برده باشد، مستاجر حق فسخ اجاره را نیز دارد. (ماده ۴۸۸ قانون مدنی)

۲- از بین رفتن قابلیت انتفاع اجیر.

۳- عذر مستاجر در انتفاع اجیر هیچگاه مجبور فسخ یا بطلان نیست، پس هر گاه شخصی اتومبیلی را برای مسافرت کرایه کند و در اثر بیماری نتواند به مسافرت برود، اجاره منحل نمی شود. یا کارگری را استخدام کرد. تا مثلاً بنایی برای او بسازد ولی مصالحش آماده نباشد، اجاره صحیح است و باید اجرت او را بپردازد

(همان ج ۲، ص ۲۱۷) و بر طبق ماده ۴۸۱ قانون مدنی: «هر گاه اجیر بواسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل می شود.» پس طبق این ماده بطلان اجاره مشروط براین است که عیب قابل رفع نباشد، در غیر اینصورت، مستاجر مخیر است بین اینکه الزام موجد را به رفع عیب بخواهد یا اجاره را فسخ کند مثل قطع دست یا کور شدن چشم. (م ۴۸۰، ق. م)

با بررسی قواعد عمومی قراردادها در می یابیم که اثر فسخ ناظر به آینده است و در گذشته تاثیر نمی کند. اما در عقد اجاره وضعیت فرق می کند، زیرا در عقد اجاره به موجب قانون مدنی تمام منفعت و عوض در زمان وقوع اجاره مورد تملیک قرار می گیرد و همچنین برای استفاده از منافع مورد نظر نیاز به گذشت زمان می باشد و هر گاه صحبت از فسخ بعثت بروز عیبی به میان آید، اختلاف می شود که آیا اثر فسخ تنها نسبت به بقیه مدت مؤثر واقع شود و آنچه از مدت اجاره سپری شده بجای خود باقی بماند یا این فسخ تملیک را از روز اجاره منحل می سازد؟ لذا باید بین عیوب موجود داشته باشد، فسخ از همان آغاز اجاره را منحل می سازد و هر عیب در اثنای اجاره عارض شود، بطور مسلم فسخ به گذشته سرایت ندارد. در ماده ۴۱۰ ق. م گفته شده است: «... و اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود، نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است».

بخش دوم: عوامل موجب فسخ اجاره اشخاص در فقه و قانون

الف) تلف شدن عین مستأجره یا منفعت مقصوده

اگر عیبی در منفعت مشاهده شود، اجاره فسخ می شود و اگر عین که منفعت در آنست تلف شود و نتواند از آن استفاده کند، می تواند اجاره را فسخ کند، مثل انهدام مسکن (کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، ج ۴، پیشین، ص ۸۸۸.. شیخ طوسی، الخلاف ج ۲، پیشین، ص ۱۲۰).

ماده ۴۸۳ قانون مدنی: اگر در مدت اجاره عین مستأجره، بواسطه حادثه ای کلاً یا بعضاً تلف شود، اجاره در زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده فسخ می شود و در صورت تلف شدن بعضی آن مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره را نماید. منظور از تلف عین مستأجره در ماده فوق، تلف آن در اثر بروز حوادث طبیعی مثل: آتش سوزی و... می باشد. ولی اگر مورد اجاره توسط شخصی تلف شده باشد علاوه بر فسخ بحث ضمان در اجاره نیز مطرح خواهد شد.

ب) امتناع نمودن ظالم در استیفاء مستأجر:

اگر ظالم مستأجر را از استفاده مانع شود، مستأجر مخیر است بین فسخ یا گرفتن ضرر از ظالم. و نظر دیگر اینست که اگر غاصب عین مستأجره را غصب کند قبل از آنکه مستأجر آنرا در اختیار بگیرد، مستأجر مخیر است اجاره را فسخ کند یا به موجد مراجعه کند و امام خمینی (ره) در تحریرالوسیله می فرماید (خمینی، روح الله، تحریرالوسیله، پیشین، ص ۲۷۸): «اگر غاصب عین مستأجره را غصب کرد و

مانع استفاده مستأجر شد، مستأجر می تواند اجاره را فسخ کند یا به موجر برای اجرت المثل مراجعه کند به شرطی که قبل از قبض مستأجر، غاصب غصب کرده باشد.

ج) وجود عیب در عین مستأجره:

اگر مستأجر، حین اجاره اطلاعی از عیب نداشته باشد و بعد از عقد اجاره بروی آشکار شود، در چنین صورتی می تواند اجاره را فسخ نماید (همان، ص ۲۵۳). ماده ۴۸۱ ق.م: «هرگاه عین مستأجره بواسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع نمود، اجاره باطل می شود. زیرا معیوب شدن عین مستأجره بصورتیکه نتوان از آن بهره برداری کرد و رفع عیب نمود، در حکم تلف است چون منفعتی که مورد اجاره است غیر قابل استیفاء است. لذا اجاره باطل می شود».

د) قرار دادن خیار برای موجر یا مستأجر یا هر دو

فقهائ شیعیه کل اختیارات جز خیار مجلس، حیوان و تأخیر را در عقد اجاره جاری می دانند. پس از جمله عواملی که موجب فسخ اجاره می گردد، قرار دادن خیار در عقد اجاره است. مرحوم طباطبائی یزدی در عروه، اجاره را از عقود لازم فسخ نمی شود، مگر با توافق طرفین یا شرط خیار برای یکی یا هر دوی آنها. در اجاره اعم از اجاره انسان، حیوان یا بعضی از اختیاراتی که در بیع جاری است، در اجاره جاری نمی باشد. از جمله خیار مجلس، تأخیر و خیار حیوان، بنابراین این اختیارات شامل اجاره اشخاص نمی شود (طباطبائی یزدی، سیدمحمد کاظم، العروه الوثقی، ج ۵، پیشین، ص ۳۰). بطور کلی می توان گفت: در هر موردی که خیار به دلیل نصوص شرعی و تعبد ثابت شد، فقط همان مورد را شامل می شود و در هر مورد که بدیل عام مثل نفی ضرر و غرر و یا نفوذ شرط ثابت شده در همه عقود جاری است.

در ماده ۸ قانون مدنی گفته شده است که: «شروط مذکور در قرارداد کار یا تغییرات بعدی آن در صورتی نافذ خواهد بود که برای کارگر مزایای کمتر از امتیازات مقرر در این قانون منظور ننماید». در توضیح این ماده، نخست باید بدانیم که قانون کار علاوه بر اینکه شامل مقررات، آنرا برای مشمولین این قانون بویژه کارفرمایان تکلیف قرار داده و الزام آور نمی تواند توافق نمایند در قرارداد کار شرطی را بکنجاند که به موجب آن موارد قانونگذار را نادیده بگیرند.

همچنین قانون کار، به منظور حمایت از حقوق کارگران، ضمانت اجرای کیفری را نیز بعهدہ دارد و بدین صورت پیشگیری و بازدارندگی از تخلف و یا وقوع تخلف احتمالی را بدنبال دارد.

ه) عدم تسلیم عین مستأجره توسط مالک به مستأجر

اگر موجر عین مستأجره را که اجاره داده، پس از گذشت مدتی تسلیم نکرد، اجاره فسخ می شود (همان، ج ۲، ص ۵۹۲) و بلوغ جنسی که اموال یا خود او در دوران قبل از بلوغ اجاره داده شده است.

بچه نابالغ اگر در دوران طفوليت و قبل از بلوغ توسط ولی یا موصی به اجاره داده شود، یا اموال او بنا به مصلحت اجاره داده شود، پس از بالغ شدن می تواند اجاره خود یا اموالش را فسخ کند (همان).

ز) مرگ موجر یا مستأجر

در اینکه آیا اجاره با مرگ موجر یا مستأجر باطل می شود، در مورد اجاره در اعیان اختلاف وجود دارد. اما در مورد اجاره اشخاص وضع فرق می کند. محمد جواد مغنیه می فرماید (مغنیه، محمدجواد، همراه با تحول اجتهاد، شهید صدر، ترجمه اکبر ثبوت، ص ۲۶-۳۶ به نقل از سایت: <http://wikifeqh.ir>، ۱۳۹۵/۱۲/۱): «اجاره از عقود لازم است و با مرگ یکی از موجر یا مستأجر باطل می شود». مرحوم طباطبایی یزدی می فرماید (طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، عروه الوثقی، پیشین، ص ۱۲۷): «بنابر اقوی با مرگ موجر یا مستأجر باطل نمی شود و امام خمینی (ره) می فرماید (خمینی، روح الله، تحریر الوسیله، پیشین، ص ۳۲۸): ظاهر آنست که با مرگ موجر یا مستأجر اجاره اعیان باطل نمی شود، اما در اجاره اشخاص وضع فرق می کند». مرحوم صاحب عروه می گوید:

«اگر کسی خودش را برای عملی اجیر کند، از خدمت گرفته یا غیر آن، با مرگ اجیر محلی برای اجاره باقی نمی ماند، چون مورد اجاره شخص می باشد. همچنین است، اگر مستأجر بمیرد (مستأجری که عمل متعلق به او بوده است). اما اگر شخص انجام کاری را بعهده بگیرد و آن کار بر ذمه اش باشد، اجاره با مرگ او باطل نمی شود. مثل کارهای کتراتی و مقاطعه کاری، بلکه از ترکه او خود اجاره یا عوض آن برداشته می شود. به فرض مثال مؤسسه ای عهده دار انجام بنایی می شود و شخص تعیین شده بمیرد. همچنین است نسبت به کارفرمایی که متعلق عمل نباشد، بلکه کارفرما مالک عمل باشد در قبال شخص اجیر. مثل اینکه کسی را برای خدمت بطور کلی اجیر کرده باشد. بدون اینکه تعیین کرده باشد که خدمت برای خودش است یا دیگری. پس اگر در اینصورت کارفرما بمیرد، حق خدمت و عمل مورد اجاره به وارثش منتقل می شود و ورثه مالک آن کار می شود، ولو اینکه کارفرما خودش مرده باشد».

ح) غبن و ضرر موجر یا مستأجر

از جمله عواملی که سبب فسخ اجاره می شود. غبن و ضرر هر یک از متعاقدين است. در مورد این مطلب فقط صاحب عروه و امام خمینی سخن گفته اند و دیگر علما اشاره ای به صراحت بدان نکرده اند. صاحب عروه می فرماید (طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، عروه الوثقی، پیشین، ص ۱۳۶):

«غبن هر یک از موجر و مستأجر را مجاز بر فسخ می کند ولی مرحوم دو شرط را برای این مسئله بیان نموده است و آن اینکه اولاً در هنگام عقد موجر یا مستأجر، متوجه غبن نباشند و ثانیاً سقوط خیار فسخ را شرط نکرده باشد، در غیر این دو صورت غبن هر یک از موجر و مستأجر باعث می شود اختیار فسخ یا ابقاء، به مغبون داده شود» (همان، ج ۲، ص ۵۷۸).

امام خمینی (ره) در تحریر می‌فرماید (خمینی، روح الله، تحریر الوسیله، ج ۲، ص ۵۸۰ «لَوْ ظَهَرَ الْغُبْنُ الْمَوْجِرُ وَ الْمُسْتَأْجِرُ فَلَهُ خِيَارُ الْغُبْنِ إِلَّا إِذَا شَرَطَ سَقُوطُهُ»): «اگر غبن موجه یا مستأجر آشکار شود برای مغبون خیار فسخ وجود دارد مگر اینکه سقوط خیار فسخ را شرط کرده باشد».

ط) عیب در اجرت

یکی دیگر از موارد فسخ اجاره عیب در اجرت می‌باشد. اگر مستأجر بجای جنس سالم، جنس معیوب پرداخت کند در اینصورت اجیر می‌تواند، اجاره را فسخ نماید (شیخ طوسی، الخلاف، ج ۲، ص ۱۱۱). اگر اجیر خاص خود را به اجاره دیگری درآورد در اینصورت مستأجر اول می‌تواند اجاره را فسخ نماید، چراکه اجیر خاص بدان معنی است که تمام منافع و اوقاتش متعلق به مستأجر اول است و بدون اذن او نمی‌تواند، چنین کاری را انجام دهد (شهید ثانی، الروضه البهیة، ج ۴، ص ۳۲۹).

ی) حائض شدن زنی که برای تمیزی مسجد اجیر شده است در موعد مقرر برای تمیزی مسجد.

اگر زنی اجیر شود که مثلاً برای روزهای اول و دوم ماه شوال بیاید و مسجدی را تمیز کند و قبل از ورود به ماه شوال حائض شود به نحوی که در روزها اول و دوم شوال در حالت حیض باشد و ورودش به مسجد حرام باشد در چنین صورتی اجاره فسخ خواهد شد.

نتیجه‌گیری

تنها راه احراز رابطه کاری احراز تابعیت دستوری و تابعیت مزدی به عنوان ارکان رابطه کاری است کار کردن در ساعات محدود و مشخص برای بیش از یک نفر، کار کردن بدون درخواست یا دستور، از دست نرفتن آزادی در ساعات کار از مصادیق عدم تابعیت دستوری است و کار کردن به قصد تبرعی، دریافت مزد غیر از حالات مزد ساعتی، کارمزد و کارمزد ساعتی، قطعی و منجز نبودن مزد عدم امکان انداره‌گیری کار در کار معین از مصادیق عدم تابعیت مزدی محسوب می‌شوند. هرگاه هریک از دو رکن فوق احراز و محقق نگردد رابطه کاری ایجاد نمی‌شود و اگر در هر شرایطی این دو رکن محقق و احراز شود رابطه کاری نیز احراز می‌شود و تعلق کارگاه یا ابزار کار به هر یک از کارگر و کارفرما هیچ اصلاتی در ایجاد و عدم ایجاد رابطه کاری ندارد. غیر از قرارداد کار عقود دیگری نیز وجود دارد که یک طرف دستور طرف مقابل را اجرا نموده و در مقابل آن مزد می‌گیرد اما این عقود به جهت ذکر جدا از قرارداد کار و عدم وجود تابعیت دستوری یا مزدی، متباین از قرارداد کار هستند این عقود عبارتند از: مزارعه، مساقات، مضاربه، جعاله، ودیعه، عاریه، وکالت، دلالی، حق‌العمل کاری، شراکت.

اگرچه در عقود فوق‌الذکر میان وکیل و موکل، آمر و مأمور، معیر و مستعیر و... دستور و مزد وجود دارد اما نوع دستور و مزدی که در قرارداد کار وجود دارد نوع خاصی از دستور و مزد بوده که با دستور مزد عقود مذکور متفاوت است که در این مقاله از دستور در قرارداد کار به تابعیت دستوری و از مزد به تابعیت مزدی تعبیر شده است تابعیت دستوری ملازم است با از دست رفتن آزادی کارگر در طول ساعات کار و تابعیت مزدی به این معناست که مزدی که کارفرما به کارگر می‌دهد باید منجز و قطعی و همین‌طور قابل اندازه‌گیری باشد والا اگر دستور و مزد به نحوی دیگر غیر از تابعیت دستوری و تابعیت مزدی باشد به این دستور و مزد رابطه کارگری و کارفرمایی اطلاق نمی‌گردد.

فرد صنفی و پیمانکار نیز به دلیل عدم تابعیت دستوری و مزدی کارگر نیستند فرد صنفی تعریف مشخصی در قانون دارد اما پیمانکار در قانون تعریف نشده است و در این مقاله با بررسی جمیع جهات پیمانکار را شخصی حقیقی یا حقوقی می‌داند بدون داشتن تابعیت دستوری با کارفرما، موضوع پیمان را از طریق شخص یا اشخاص دیگر انجام می‌دهد و همین عدم تابعیت دستوری پیمانکار از کارفرما و عدم امکان اجرای موضوع پیمان به تنهایی، وجه تمایز کارگر از پیمانکار است. در ادامه مهمترین نتایج بدست آمده از این پژوهش را مورد اشاره قرار می‌دهیم:

۱- در اجاره‌ی اشخاص، پیش از پایان کار نمی‌توان گفت منفعت موضوع عقد اجاره به مستأجر تسلیم شده است. بنابر این اجیر پیش از پایان کار حق مطالبه اجرت از مستأجر ندارد، مگر در ضمن عقد اجاره در این مورد توافقی کرده باشند.

۲- در مواردی که مستأجر از اجیر نتیجه کار را می‌خواهد کافی نیست که اجیر ثابت کند که تلاش لازم را برای به دست آوردن نتیجه انجام داده است، بلکه باید آن نتیجه را بدست آورد تا مستحق گرفتن اجرت باشد. مثلاً اگر شخصی (مستأجر) معماری را اجیر کرده تا ساختمانی را بسازد، این تعهد زمانی انجام می‌شود که ساختمان ساخته شود.

۳. در جواز اخذ اجرت بر واجبات، فقهاء فتاوی مختلفي دارند از آن جمله است قول مرحوم فخرالمحققين که قائل به تفصیل بین تعبدی و توصلی و عدم جواز واجب تعبدی و جواز توصلی شده است.

۴. اختیار متعاقدين در تعیین حداقل و حداکثر مدت اجاره، امری است که قانونگذار ایران به کلی راجع به آن بحث ننموده است. در حقوق مدنی ایران، برای تعیین حداقل و حداکثر مدت اجاره چاره‌ای جز توسل به اصول مسلم و کلی حقوق نیست. می‌دانیم یکی از شرایط عقد اجاره، بقای عین در صورت انتفاع از آن است. بنابراین با توجه به ماهیت عین مستأجره ممکن است حداکثر مدت اجاره متفاوت باشد. این امر را باید به عهده حاکم واگذار نمود تا با توجه به ماهیت و طبیعت اعیان مختلف، حداکثر مدت اجاره را مشخص نماید.

