

[اختلاف بین موجر و مستأجر 1](#_Toc501805884)

[کلام علامه حلی و فخر المحققین 1](#_Toc501805885)

[کلام محقق کرکی 2](#_Toc501805886)

[بررسی اختلاف موجر و مستأجر 2](#_Toc501805887)

[صور اختلاف موجر و مستأجر طبق نظر مشهور 3](#_Toc501805888)

[1- معادل بودن هر دینار با دوازده درهم و وجود اختلاف در بین سال 3](#_Toc501805889)

[2- معادل بودن هر دینار با دوازده درهم و وجود اختلاف بعد اتمام سال 4](#_Toc501805890)

[3- معادل بودن هر دینار با ده درهم و وجود اختلاف در بین سال 5](#_Toc501805891)

[4- معادل بودن هر دینار با ده درهم و وجود اختلاف بعد اتمام سال 5](#_Toc501805892)

[بررسی اختلاف موجر و مستأجر طبق قول مخالف مشهور 6](#_Toc501805893)

[1- قول شیخ طوسی 6](#_Toc501805894)

[2- قول محقق 8](#_Toc501805895)

**موضوع**: عدم حجیت مثبتات/ اصاله الصحه/ قواعد فقهیه/ استصحاب

**خلاصه مباحث گذشته:**

بحث در جهت سیزدهم از جهات أصاله الصحه قرار داشت که بیان شد، مثبتات أصاله الصحه حجت نیست حتی اگر قائل به اماره بودن أصاله الصحه شویم.

## اختلاف بین موجر و مستأجر

در مورد عدم حجیت أصاله الصحه به مثال هایی اشاره شد. مثال محل بحث اختلاف بین موجر و مستأجر است.

### کلام علامه حلی و فخر المحققین

مرحوم علامه حلی فرمودند: اگر موجر و مستأجر اختلاف داشته باشد و موجر مدعی باشد که در مورد عقد اجاره گفته است: «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» و در مقابل مستأجر مدعی باشد که موجر عقد اجاره را به صورت «آجرتک الدار سنه بدینار»، در اینکه قول مستأجر مقدم شود، اشکال وجود دارد. [[1]](#footnote-1)

فخرالمحققین در بیان وجه تعبیر «نظر» که در کلام علامه بیان شده، فرموده اند: گاهی أصاله الصحه در اجاره، موافق با قول مستأجر است و قول موجر که مدعی است که گفته است: «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» به معنای ادعای بطلان اجاره است؛ چون این نحو اجاره با توجه به اینکه مدت آن مجهول است، غرری است. در این صورت ولو اینکه أصاله الصحه به نفع مستأجر است، اما مستأجر ادعای زایدی مطرح کرده است که اجرت برای هر ماه یک درهم نبوده است، بلکه کمتر از یک درهم بوده است؛ چون یک دینار مساوی ده درهم است و لذا یک دینار اجرت یک سال، اگر بر دوازده ماه تقسیم شود، اجرت هر ماه کمتر از یک درهم خواهد بود که ادعای زایدی علیه موجر است و أصاله الصحه این ادعای زاید را اثبات نخواهد کرد.

البته اگر مالک بگوید: «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» و مستأجر بگوید: «استاجرت الدار شهرا بدرهم»، در این صورت اجاره با تعبیر «کل شهر بدرهم» غرری است، اما اجاره شهر، انصراف به اولین ماه دارد و لذا مدت مشخص است و اجاره غرری نیست و لذا أصاله الصحه به نفع مستأجر خواهد بود؛ چون ادعای زایدی ندارد بلکه صرفا می خواهد یک ماه در خانه بماند که موافق أصاله الصحه خواهد بود. [[2]](#footnote-2)

### کلام محقق کرکی

مرحوم محقق کرکی در جامع المقاصد فرموده اند: اساسا أصاله الصحه در مواردی جاری است که ارکان عقد محرز باشد. در صورتی که اختلاف طرفین به این صورت باشد که یکی مدعی است که موجر به صورت «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» تعبیر کرده است و دیگری مدعی است که تعبیر به صورت «آجرتک الدار سنه بدینار» بوده است، أساسا بر نوع عقد اتفاق وجود ندارد و ارکان عقد محل اختلاف است و این صورت جایی برای أصاله الصحه نخواهد داشت. [[3]](#footnote-3)

#### بررسی اختلاف موجر و مستأجر

بیان شد که به نظر ما حق با محقق محقق کرکی است. ظاهر محقق خویی هم این است که این اشکال را پذیرفته اند.[[4]](#footnote-4) بنابراین حتی اگر زمانی باشد که هر دیناری دوازده درهم باشد کما اینکه در بعضی از زمان ها این گونه بوده است، أصاله الصحه به نفع مستأجر جاری نخواهد شد؛ چون طبق فرضی که هر دینار دوازده درهم باشد، در مقدار اجرت بین طرفین اختلاف وجود ندارد؛ چون فرضا هر ماه یک درهم اجرت خواهد شد، اما اتفاق بر نوع اجاره وجود ندارد تا أصاله الصحه جاری شده و اثر آن این باشد که مستأجر حق دارد یک سال در خانه مانده و دوازده درهم پرداخت کند. وقتی أصاله الصحه جاری نشود، قول موجر مسموع خواهد بود.

در همان مثال فخرالمحققین هم اختلاف در نوع عقد است؛ چون یکی از آنها مدعی است که عقد به صورت «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» واقع شده است و دیگری مدعی است که اجاره به صورت «آجرتک الدار شهرا بدرهم» واقع شده است که در این فرض که یکی از آنها مدعی نوعی از عقد است که عقد صحیح است و دیگری مدعی است عقدی است که فاسد واقع شده است، نمی توان با أصاله الصحه تعیین کرد که نوع عقد صحیح بوده است. شبیه این مطلب در مورد جریان أصاله الجد مطرح شده است؛ چون برخی قائل شده و ما هم بیان کرده ایم که گاهی مراد استعمالی متکلم مشخص است و شک وجود دارد که مراد استعمالی، مطابق مراد جدی بوده است که أصاله الجد جاری خواهد شد. اما در برخی موارد مراد استعمالی مردد بوده و به نحوی است که اگر معنای «الف» اراده شده باشد، قطعا باطل بوده و کلام از باب تقیه صادر شده است و در صورتی که مراد استعمالی، معنای «ب» باشد، به صورت جدی اراده شده است. در این صورت نمی توان برای تعیین معنای دوم حتی به لحاظ قدر مشترک أصاله الجد جاری کرد؛ لذا عدم جریان به لحاظ مورد اختلاف هم قطعی و روشن خواهد بود. در مورد أصاله الصحه هم به همین صورت خواهد بود و لذا اگر کسی بگوید: «هند طالق» و روشن نباشد که مراد او از هند، زوجه او است تا طلاق صحیح باشد، یا مراد او از هند شخص دیگری است که با توجه به وکیل نبودن او، طلاق باطل باشد، در این صورت با أصاله الصحه نمی توان گفت: زوجه خود را طلاق داده است.

#### صور اختلاف موجر و مستأجر طبق نظر مشهور

در مثال مطرح شده، بنابر نظر مشهور بین متأخرین از جمله صاحب جواهر[[5]](#footnote-5) و سید یزدی[[6]](#footnote-6) که پذیرفته اند، تعبیر «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» غرری است، مسأله چهار صورت خواهد داشت:

##### 1- معادل بودن هر دینار با دوازده درهم و وجود اختلاف در بین سال

اولین صورت این است که هر دینار، معادل دوازده درهم باشد که طبق این فرض وقتی مستأجر ادعاء می کند که «استأجرت الدار سنه بدینار» در مورد اجرت یک سال اختلافی وجود ندارد؛ چون معنای تعبیر «آجرت الدار کل شهر بدرهم» که از طرف موجر مطرح شده است، با تقسیم دوازده درهم بر دوازده ماه، یکسان خواهد بود.

در این فرض اگر اختلاف در وسط سال باشد، ظاهر فخر المحققین این است که أصاله الصحه به نفع مستأجر جاری شده و اثر آن به این صورت است که مستأجر تا پایان سال می تواند در خانه بماند.

اما روشن شد که ما این کلام را نمی پذیریم؛ چون طبق فرض اختلاف در اجرت وجود ندارد کما اینکه خود فخرالمحققین فرمودند: «لایشمل دعوی المستأجر علی دعوی زائده» بلکه صرفا مستأجر گفته است که اجاره صحیح است و در مقابل موجر با ادعای «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» مدعی بطلان شده است که فخرالمحققین قائل به جریان أصاله الصحه شدند. اما ما وفاقا للمحقق الکرکی و السید الخویی اشکال کردیم که در این فرض نوع عقد مشخص نیست و لذا أصاله الصحه جاری نخواهد شد.

##### 2- معادل بودن هر دینار با دوازده درهم و وجود اختلاف بعد اتمام سال

فرض دوم به این صورت است که هر دینار معادل دوازده درهم بوده و اختلاف بعد از گذشت یک سال محقق شده باشد.

در این فرض، وجود اختلاف بین موجر و مستأجر در صحت و فساد عقد اجاره، اثری ندارد مگر در خصوص فرضی که اجرت المثل برای هر ماه، بیشتر از یک درهم برای هر ماه باشد و مالک ادعای بطلان اجاره کند تا اجرت المثل را از مستأجر بگیرد و در مقابل مستأجر مدعی صحت باشد تا اجرت المسمی را پرداخت کند. البته طبق نظر صحیح، اگر اجاره فاسد باشد، مالک مستحق اجرت المثل نخواهد بود، بلکه صرفا مالک اقل الاجرتین خواهد شد؛ چون خود موجر خانه را به مشتری تحویل داده است و به مقدار اجرت المسمی راضی بوده است و لذا برخی از بزرگان از جمله مرحوم خویی فرموده اند: با توجه به اینکه مالک مکره نبوده است، احترام مال خود را نسبت به مقدار زاید بر اجرت المسمی، ساقط کرده است.[[7]](#footnote-7) طبق این فرض مالک نمی تواند ادعایی داشته باشد. در مقابل این نظر، برخی گفته اند: رضایت مالک به اجرت المسمی، رضایت مستقل نبوده است بلکه مالک دارای رضای ضمنی بوده است و تصور داشته است که اجاره صحیح است. اما در حال حاضر که نسبت به فساد اجاره مطلع شده است، نسبت به اجرت المسمی رضایت ندارد که طبق این نظر نزاع متصور خواهد بود که بعد انقضاء مدت، مالک ادعای «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» را مطرح می کند تا اجاره غرری و باطل بوده و اجرت المثل را که مقدار بیشتری است، دریافت کند و در مقابل مستأجر صحت اجاره را مطرح و مدعی عدم لزوم پرداخت بیشتر از اجرت المسمی است. بنابراین طبق این نظر نزاع فرض می شود و ما معتقدیم طبق این نظر، مستأجر مدعی است و مالک، مدعی علیه است؛ چون مالک مستأجر، منفعت را استیفاء کرده است و مقتضی قاعده ضمان اجرت المثل است تا اینکه ثابت شود که اجاره بر یک سال در مقابل یک دینار واقع شده است. بنابراین مستأجر اگر بخواهد اجرت المسمی را پرداخت کند، نیاز به اثبات خواهد بود و اگر مستأجر نتواند اجاره بر اجرت المسمی را اثبات کند، مقتضی اصل اولی به این صورت خواهد بود که شخص در مقابل استیفاء منفعت، ضامن اجرت المثل خواهد بود. البته ما این مبنا را قبول نداریم بلکه قائلیم که در موارد اجاره فاسد، مالک مستحق اقل الاجرتین از اجرت المسمی و المثل خواهد بود، اما وقتی نوع عقد روشن نباشد، وفاقا للمحقق الکرکی و المحقق الخویی أصاله الصحه جاری نخواهد شد.

##### 3- معادل بودن هر دینار با ده درهم و وجود اختلاف در بین سال

صورت سوم این گونه است که کماهو المتعارف، هر دیناری برابر ده درهم باشد و اختلاف در بین سال صورت گرفته باشد. به نظر ما نظر بزرگان همچون فخرالمحققین همین فرض است.

طبق فرض سوم، طرفین در مورد اجرت هم اختلاف خواهند داشت؛ چون مالک مدعی است که اجاره هر ماه یک درهم بوده که در مجموع یک سال، دوازده درهم خواهد شد. در حالی که مستأجر اجاره یک سال را یک دینار می داند که طبق فرض معادل ده درهم است و با تقسیم بر دوازده مال، اجاره هر ماه کمتر از یک درهم خواهد شد. در این فرض که مالک مدعی است اجاره به صورت «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» واقع شده است، ادعای فساد اجاره را مطرح و قصد اخذ اجرت المثل را دارد؛ چون اجرت المسمی که مستأجر مطرح می کند، کمتر از یک درهم است و در مقابل مستأجر ادعای صحت اجاره را مطرح می کند تا در ادامه سال در خانه ساکن بوده و نسبت به ایام گذشته اجرت المسمی را پرداخت کند.

در این فرض مستأجر مدعی بوده و علیه موجر کلامی مطرح کرده است و لذا ملزم به اثبات خواهد بود. اما در مقابل موجر چیزی از مستأجر طلب نمی کند، بلکه صرفا می خواهد الزام مستأجر به اینکه عقد صحیح بوده و در ازای یک سال ده درهم باید پرداخت شود را دفع می کند. با توجه به مدعی بودن مستأجر اثبات برعهده او خواهد بود.

##### 4- معادل بودن هر دینار با ده درهم و وجود اختلاف بعد اتمام سال

در صورت چهارم هر دینار معادل ده درهم بوده و طرفین بعد از انقضاء یک سال اختلاف کرده اند. بازگشت این صورت هم به اختلاف در مقدار اجرت خواهد بود؛ چون مستأجر مدعی لزوم پرداخت ده درهم برای مدت یک سال و موجر پرداخت دوازده درهم را لازم می داند.

در این مورد اگر اجرت المثل یک سال، ده درهمی باشد که مستأجر ادعاء می کند، نزاعی نخواهد بود؛ چون اگرچه موجر مدعی است که اجاره به صورت «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» بوده است، اما از جهت دیگر موجر متوجه نیست که طبق نظر مشهور عقد اجاره در صورتی که به این صورت واقع شده باشد، باطل خواهد بود و مستأجر باید اجرت المثل بدهد که همان ده درهم است و لذا نزاع منحل خواهد شد. البته در این مورد اگرچه اجرت المسمی بیشتر از اجرت المثل است، اما هیچ فقیهی ملتزم نشده است که در صورت بیشتر بودن اجرت المسمی نسبت به اجرت المثل و فاسد شدن معامله، مستأجر باید اجرت المسمی را پرداخت کند.

اما در صورتی که در فرض چهارم، اجرت المثل موافق ادعای موجر و دوازده درهم برای یک سال باشد، بعد از اتمام سال که مستأجر ادعاء می کند که اجاره بر یک دینار واقع شده است، قصد پرداخت ده درهم را دارد و لزوم پرداخت دو درهم زائد را نفی می کند که در این صورت به نظر ما، در این صورت مستأجر مدعی است و لازم است که اثبات کند. اما بعید نمی دانیم که در این صورت مرحوم خویی مالک را مدعی بداند؛ چون مالک ادعای ضمان بیشتر مستأجر و مشغول الذمه بودن او به دوازده درهم را مطرح کرده است، در حالی که استصحاب عدم اشتغال ذمه حکم می کند که ذمه مستأجر به بیش از ده درهم مشغول نیست و لذا طبق استصحاب، مالک مدعی است. اما در نظر ما بعید نیست که مستأجر مدعی است؛ چون اصل اولی در استیفاء منافع ملک غیر، ضمان به اجرت المثل است و کسی که مدعی اجاره بر کمتر از مقدار اجرت المثل باشد، مدعی محسوب می شود و لذا باید اثبات کند که اجرت المسمی کمتر از مقدار اجرت المثل بوده است. صرف جریان أصاله الصحه هم اثبات نخواهد کرد که اجرت المسمی کمتر از اجرت المثل بوده است کما اینکه خود فخرالمحققین هم فرمودند: أصاله الصحه اثبات نخواهد کرد و ما بالاتر از فخرالمحققین گفتیم که اساسا أصاله الصحه جاری نیست. بنابراین مستأجر مدعی است و باید اثبات کند که اجاره بر یک دینار که مساوی ده درهم است، واقع شده است و اگر اثبات نکند، قول مالک مسموع خواهد بود.

### بررسی اختلاف موجر و مستأجر طبق قول مخالف مشهور

بررسی صورت گرفته از اختلاف موجر و مستأجر طبق نظر مشهور بود که انشاء عقد اجاره با تعبیر «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» غرری و باطل است.

اما در مقابل قول مشهور، دو نظر دیگر هم وجود دارد که عبارتند از:

#### 1- قول شیخ طوسی

قول اولمنسوب به شیخ طوسی در خلاف است که عقد اجاره با تعبیر «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» باطل نیست بلکه صحیح است. شهید صدر هم در تعلیقه منهاج فرموده اند: این مورد باطل نیست؛ چون غرر مبطل است و غرر جهل مستتبع خطر است. در حالی که در مثال محل بحث، خطر وجود ندارد. نهایت امر این است که مستأجر می خواهد مدتی در خانه بماند که ماندن او ضرر به مالک نیست؛ چون به ازای هر ماه مبلغ را پرداخت می کند. نسبت به اختلاف ایام در قیمت هم می توان گفت: یک سال سکونت، دارای مالیت معینی است و لذا غرر نخواهد شد و اجاره صحیح است.

بنابراین اختلاف بین مالک و مستأجر در صحت و فساد عقد نیست بلکه قول مالک و مستأجر هر دو صحت عقد است و اختلاف در دو نوع عقد صحیح است که اگر دینار به اندازه دوازده درهم باشد، نزاعی وجود ندارد و اجرت هم مورد اتفاق است. اما اگر یک دینار ده درهم باشد، در مقدار اجرت اختلاف دارند. در این فرض به نظر ما یقینا بحث اجرت المثل مطرح نیست؛ چون هر دو ادعای اجاره صحیح را مطرح می کنند و اختلاف طرفین در مقدار اجرت المسمی است که اگر اجرت المثل یک میلیون باشد و اختلاف در این باشد که اجرت المسمی نهصد هزار یا هشتصد هزار تومان باشد، در اینجا ذمه مستأجر یقینا به اجرت المثل مشغول نیست و استصحاب هم حکم می کند که نسبت به بیش از هشتصد هزار تومان مشغول نیست. در اینجا بعید نیست که مالک مدعی باشد؛ چون مدعی است که بر بیشتر از اقل اجاره واقع شده است.

البته اگر اجاره به این صورت محاباتی باشد که صرفا در مقابل یک شاخه نبات یا ده هزار تومان باشد، عقد اجاره بر خانه بسته شده باشد، این اجاره عرفا همانند سکونت مجانی است و در واقع مستأجر ادعای تبرعی بودن اجاره را مطرح کرده است که در این صورت اثبات بر عهده مستأجر خواهد بود. اما اگر هر دو اجاره ادعاء محاباتی نباشد بلکه اجاره عرفیه و صحیح باشد و مدت اجاره به اتمام رسیده باشد، در این صورت استصحاب عدم اشتغال ذمه مستأجر نسبت به اکثر جاری می شود. این فرض با قول مشهور متفاوت است؛ چون طبق قول مشهور اجرت المسمی صحیح ثابت نشده بود و طبق نظر مشهور با قول مالک اجاره فاسد شده و شخص ضامن اجرالمثل بود. اما در قول دوم دو اجاره صحیح است کما اینکه اگر شخصی ده کیلو برنج خریداری کرده و مصرف کند و بعد بین مالک و مشتری در قیمت برنج اختلاف شود که مشتری مدعی خرید به قیمت خاص و بایع مدعی خریدن مشتری به قیمت بالاتر است که در این صورت اصل قیمت کمتر مورد اتفاق است و نسبت به مقدار زاید، اصل عدم اشتغال ذمه مشتری جاری است و لذا بایع که مقدار زاید را ادعاء می کند، مدعی خواهد بود. البته اگر بایع اصل وقوع بیع نپذیرفته باشد و مدعی باشد که مشتری بدون خرید برنج را از مغازه خارج کرده است و ثمن المثل بر عهده او است و مشتری مدعی خرید برنج باشد، مشتری تا زمانی که اثبات خریدن نکند، ثمن المثل بر عهده او لازم خواهد بود. اما فرض این است که طبق قول دوم هر دو ادعای ثمن المسمی می گویند که در مورد اختلاف استصحاب عدم اشتغال ذمه به زاید جاری خواهد شد. در مورد اجاره هم همین صورت خواهد بود و لذا در صورتی که اختلاف در تعیین اجرت المسمی باشد، مالک مدعی خواهد بود مگر اینکه اختلاف بر این صورت باشد که مستأجر اجاره محاباتیه را ادعاء کند مثل اینکه شخص بعد سکونت یک سال در خانه ادعای عاریه بودن خانه را مطرح کند، اما مالک مدعی اجاره باشد که مرحوم خویی فرموده اند: در این صورت بر مالک لازم است که بینه اقامه کند؛ چون استصحاب حکم می کند که شخصی که یک سال در خانه سکونت کرده است، ضامن اجرت نیست. اما ما گفتیم: این کلام خلاف اصل عقلایی است؛ چون اصل عقلایی بر خلاف مجانی بودن و ما بحکمه است و لذا دیگری که یک سال در منزل دیگری سکونت داشته است، باید ثابت کند که محاباتی بوده است.

#### 2- قول محقق

قول دوم در مقابل مشهور، توسط مرحوم محقق در شرایع مطرح شده است و مرحوم خویی هم پذیرفته است. [[8]](#footnote-8) ایشان فرموده اند: عقد اجاره با تعبیر «آجرتک الدار کل شهر بدرهم» در ماه اول صحیح است و در ماههای بعد باطل است.

1. . [قواعد الأحكام في معرفة الحلال و الحرام، ج‌2، ص310.](http://lib.eshia.ir/10114/2/310/نظر) [↑](#footnote-ref-1)
2. . [إيضاح الفوائد في شرح مشكلات القواعد، ج‌2، ص282.](http://lib.eshia.ir/71534/2/282/مبنى) [↑](#footnote-ref-2)
3. . [جامع المقاصد في شرح القواعد، ج‌7، ص308.](http://lib.eshia.ir/71611/7/308/ينشأ) [↑](#footnote-ref-3)
4. [مصباح الاصول، السید أبوالقاسم الخوئی، ج3، ص334.](http://lib.eshia.ir/13046/3/334/نظر) [↑](#footnote-ref-4)
5. [جواهر الکلام، محمد حسن نجفی، ج27، ص237.](http://lib.eshia.ir/10088/27/237/بدرهم) [↑](#footnote-ref-5)
6. [العروة الوثقی، السید محمد کاظم الطباطبائی الیزدی، ج2، ص579.](http://lib.eshia.ir/10027/5/18/أقواها) [↑](#footnote-ref-6)
7. حضرت استاد در این بخش در پاسخ از فرض مغبون بودن مالک فرمودند: مغبون بودن خلف فرض است و الا اگر شخص مغبون بوده باشد، حتی بعد از اتمام سال هم حق فسخ خواهد داشت و بعد فسخ اجرت المثل می گیرد. [↑](#footnote-ref-7)
8. [مصباح الاصول، السید أبوالقاسم الخوئی، ج3، ص335.](http://lib.eshia.ir/13046/3/335/وذهب) [↑](#footnote-ref-8)