

■ بررسی ساختار محتوایی اجاره‌نامه‌های دوره قاجار

امین محمدی | مرضیه نوره حسینی

■ چکیده

سند پژوهان تقسیم‌بندی‌های مختلفی از اسناد تاریخی ارائه کرده‌اند که براساس آن بسیاری از اسناد را می‌توان در چند دسته مختلف قرار داد. در این تقسیم‌بندی‌ها، اجاره‌نامه‌ها جزء اسناد شرعی، قضایی، مالی، خصوصی، و حکومتی قرار می‌گیرند. آنچه مسلم است، اسناد اجاره در ارتباط با امور اقتصادی و معیشتی مردم به‌وجود آمده‌اند و با توجه به کاربرد آنها در سطوح مختلف جامعه، می‌توانند در نگارش تاریخ اجتماعی و اقتصادی مورد استفاده قرار گیرند. با وجود هزاران اجاره‌نامه در آرشیوهای کشور، تاکنون پژوهشی با تکیه بر این اسناد انجام نگرفته است.

هدف: هدف این پژوهش در وهله نخست، معرفی اجاره‌نامه‌ها به‌منظور استفاده در پژوهش‌های تاریخی و در وهله دوم ارائه ساختاری از این سند به‌منظور فهرست‌نویسی علمی آن در آرشیوهای کشور است.

روش/ رویکرد پژوهش: در این پژوهش، منابع کتابخانه‌ای، به همراه ۲۵۰ اجاره‌نامه از آرشیوهای اسناد تاریخی با روش توصیفی-تحلیلی مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

یافته‌ها و نتایج پژوهش: اجاره‌نامه‌ها از لحاظ محتوایی دارای ارکان اصلی و فرعی هستند؛ ارکان اصلی براساس فقه اسلامی نگارش یافته و ساختاری ثابت دارند و ارکان فرعی متأثر از عرف جامعه به عقد اجاره اضافه شده‌اند. شیوه نگارش اجاره‌نامه‌ها، مانند دیگر عقود، به‌صورت دستورنامه‌هایی ارائه می‌شد و مورد استفاده محرران قرار می‌گرفت. اجاره‌نامه‌ها اطلاعات ارزشمندی درباره نسب‌شناسی، جغرافیای تاریخی، مسائل فقهی، سندشناسی، و جز آن را در خود جای داده‌اند و می‌توانند در نگارش تاریخ اجتماعی مورد استفاده پژوهشگران قرار گیرند.

کلیدواژه‌ها

اسناد تاریخی/ اجاره/ اجاره‌نامه/ ساختار محتوایی/ دوره قاجار

تحقیقات تاریخی

فصلنامه گنجینه اسناد: سال بیستم و چهارم، دفتر چهارم، (زمستان ۱۳۹۳)، ۴۵-۴۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۱/۱۵ ■ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۴/۲۷

بررسی ساختار محتوایی اجاره‌نامه‌های دوره قاجار

امین محمدی^۱ | مرضیه ثمره حسینی^۲

مقدمه

بر اساس تقسیم‌بندی‌های متفاوت سندپژوهان، هریک از اسناد تاریخی را می‌توان در چند دسته‌بندی جای داد. از دید سندپژوهان، اجاره‌نامه‌ها در زمره اسناد شرعی، خصوصی، قضایی، و مالی قرار می‌گیرند. قائم‌مقامی در دسته‌بندی خود از اسناد تاریخی، اجاره‌نامه را جزء اسناد مالی دانسته و عنوان «اوراق اسنادی» و «اسناد و بنچاق‌ها» را برای اینگونه اسناد برگزیده است (قائم‌مقامی، ۱۳۵۰، ص ۴۲). در دسته‌بندی رضایی و گرونکه هم اجاره‌نامه‌ها در دسته اسناد شرعی و خصوصی قرار می‌گیرند (رضایی، ۱۳۹۰، ص ۴؛ گرونکه، ۱۳۸۷، ص ۷۴). دلیل این تشت را باید در این نکته یافت که هر سندپژوهی چه تعریفی از اسناد تاریخی دارد و از چه زاویه‌ای به این اسناد نگاه می‌کند. دیدگاه هریک از این سندپژوهان بنابر رویکردشان نسبت به اسناد تاریخی تا حدودی درست به نظر می‌رسد. پس باید این قول شیخ‌الحکمایی را پذیرفت که «اسناد تاریخی را می‌توان به شیوه‌های گوناگونی دسته‌بندی کرد» (شیخ‌الحکمایی، ۱۳۸۸، ص ۹). اطلاق شرعی یا عرفی بودن به اسناد تاریخی دامنه پژوهش را محدود و پژوهشگر را در مواردی سردرگم می‌کند؛ برای مثال، برات، هم در دایره اسناد شرعی و هم عرفی قرار می‌گیرد. از سوی دیگر، قرار دادن اسناد تاریخی در دو زیرگروه خصوصی و حکومتی نیز این ضعف را دارد که سندی چون اجاره‌نامه می‌تواند هم خصوصی و هم حکومتی باشد. بر این اساس، پیش از هرگونه پژوهش سندی بهتر است اسناد را زیر عنوانی جامع و مانع قرار داد تا پژوهش از هر گونه لغزش احتمالی دور بماند.

۱. دانشجوی دوره دکتری تاریخ ایران بعد از اسلام پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، تهران، ایران
(نویسنده مسئول).
Amin64_m@yahoo.com

۲. دانش‌آموخته کارشناسی ارشد اسناد و مدارک آرشیوی دانشگاه تهران، تهران، ایران
Samareh66_m@yahoo.com

در پژوهش پیش رو، اجاره نامه ها با عنوان اسناد مالی - شرعی مورد بررسی قرار می گیرند؛ به این معنی که ماهیت اقتصادی و شرعی آن به صورت توأمان مد نظر قرار می گیرد. برای بررسی سندشناسانه هر سند بهتر آن است که ساختاری از آن سند ارائه شود؛ اجاره نامه ها نیز مانند دیگر اسناد دارای ساختاری هستند که تنها با کالبدشکافی، مقایسه، و تطبیق می توان به ساختار آنها دست یافت. در زمینه ارائه ساختار سندشناسی اسناد تاریخی تاکنون دو پژوهش درخور توجه انجام گرفته است. پژوهش نخست مقاله ای است که کریستف ورنر با عنوان *Formal aspects of qajar deeds of sale in persian document* نوشته است. ورنر، در این پژوهش ابتدا اسناد بیع را از لحاظ ویژگی های ظاهری چون کاغذ، خط، و ویژگی های تزئینی بررسی کرده و در ادامه محتوای این اسناد را در دو بخش متن و اضافات پژوهیده است (Werner, 2003). پژوهش دیگر را امیدرضایی در قالب کتابی با عنوان *درآمدی بر اسناد شرعی دوره قاجار* نگاشته است. رضایی، در این کتاب، ضمن معرفی اسناد شرعی، ساختار محتوایی هر کدام را به صورت مختصر ارائه کرده است (رک: رضایی، ۱۳۹۰). تاکنون، هیچ پژوهش مستقلی در زمینه بررسی ساختار اجاره نامه ها صورت نگرفته است. بر این اساس، این پژوهش سعی دارد با بررسی منابع کتابخانه ای و ۲۵۰ اجاره نامه، که از آرشیوهای کشور (سازمان اسناد و کتابخانه ملی ایران، مرکز اسناد کتابخانه مجلس شورای اسلامی، مرکز اسناد کتابخانه مرکزی دانشگاه تهران، سازمان اسناد ملی مدیریت شمال غرب و موزه ملک) گردآوری شده اند، با هدف معرفی اجاره نامه ها به منظور استفاده در پژوهش های تاریخی و ارائه ساختاری از این سند به منظور فهرست نویسی علمی آن در آرشیوهای کشور، به این پرسش پاسخ دهد که اجاره نامه های دوره قاجار از لحاظ محتوایی دارای چه ساختاری هستند. بنابر فرضیه این پژوهش، به نظر می رسد اجاره نامه های دوره قاجار مبتنی بر فقه اسلامی نگارش یافته و متأثر از این موضوع دارای ساختار ثابتی هستند.

ساختار محتوایی اجاره نامه ها

در گذشته، شیوه نگارش اسناد و قبالات به صورت دستورنامه ای به قاضیان و منشیان آموزش داده می شد. در این دستورنامه ها، شیوه نگارش هریک از عقود، به صورت جزئی و دقیق ارائه می شد تا اعتبار آن در آینده تضمین شود. *حلائق الوثائق*، تألیف محمدبن ناموس خواری، یکی از قدیمی ترین دستورنامه های موجود و مربوط به دوره ایلخانان است. این اثر، در خصوص فن وثیقه نویسی تألیف شده و سعی دارد با شرح اجمالی هریک از عقود، شیوه نگارش آنها را بیان کند (خواری، ۱۳۸۸، ص ۷۳).

در دوره قاجار نیز برخی علما کتاب هایی تألیف کردند که هدف آنها ارائه



شیوه‌نامه‌هایی برای نگارش عقود مختلف توسط محرران و قباله‌نویسان بود. یکی از قدیمی‌ترین این کتاب‌ها مربوط به دوره قاجار، کتابی با عنوان آداب‌المحررین اثر هادی نوری است (رضایی، ۱۳۸۴، ص ۲۹۷). این کتاب با هدف آموزش نوشتجات شرعی، در ۱۲۹۷ ق. نگارش یافته است (رضایی، ۱۳۸۴، ص ۲۹۷). از دیگر کتاب‌های این دوره، که با هدف آموزش نگارش عقود و ایقاعات تدوین شده‌اند، می‌توان آثاری چون صیغ‌العقود، تألیف حاج‌شیخ عبدالکریم اصفهانی و ملاعلی قارپوزآبادی قزوینی را نام برد (اختری، ۱۳۷۷، صص ۱۱۱-۱۱۸). همچنین، در این دوره، کتاب‌هایی تدوین شدند که افزون بر اسناد شرعی، نوشتجات عرفی و تجاری را نیز آموزش می‌دادند. از مهم‌ترین آنها می‌توان به عنوان‌الصور، تألیف محمدحسن بن محمدحسین بروجرودی (اختری، ۱۳۷۷، ص ۱۱۰) و احسن‌المراسلات از نویسنده‌ای ناشناس اشاره کرد. نویسنده کتاب احسن‌المراسلات، در بخش نوشتجات شرعی و اسناد و قبالجات، ضمن ارائه نمونه‌هایی از تدوین هریک از اسناد، چند نمونه از شیوه نگارش اجاره‌نامه‌ها و اجیرنامه‌ها را ذکر کرده است (احسن‌المراسلات، ۱۳۲۹، صص ۹۷-۱۲۴).

با وجود این شیوه‌نامه‌ها، سبک و ساختار ثابت و یکسانی در نگارش اسناد مذکور دیده نمی‌شود. برخی، بر این باورند که محرران در نگارش وثایق، خود را ملزم به تبعیت از شیوه‌ای ثابت نمی‌دیدند (گرونگه، ۱۳۸۷، ص ۷۷). با این حال، بررسی اجاره‌نامه‌های دوره قاجار - که در ادامه به آن خواهیم پرداخت - نشان می‌دهد که این اسناد در ارکان اصلی ثابت بوده و تنها در ارکان فرعی، متأثر از موضوع اجاره و شرایط جامعه، با هم متفاوت هستند.

پیش از ارائه ساختار اجاره‌نامه‌ها باید به این نکته توجه داشت که در متون فقهی، به‌طور عمده، از دو نوع اجاره سخن به میان رفته است. یکی اجاره اعیان، که به اجاره اشیاء هم مرسوم است؛ و دیگری اجاره اشخاص، که اجاره خدمات نیز نامیده می‌شود (محقق حلی، ۱۳۶۴، ج ۱، ص ۲۹۸). ساختار محتوایی این دو نوع اجاره با یکدیگر متفاوت است. به عبارت دیگر، ساختار اجاره‌نامه‌ها را نوع اجاره تعیین می‌کند. با توجه به اینکه فقه اسلامی برای اجاره اشیاء و حیوان، احکام تقریباً یکسانی در نظر گرفته است، دو ساختار را برای اجاره‌نامه‌ها می‌توان ارائه کرد: ساختار اجاره‌نامه‌ها با موضوع اشیاء و انسان. نویسنده احسن‌المراسلات اجاره با موضوع انسان را «اجیرنامه» نامیده است (احسن‌المراسلات، ۱۳۲۹، ص ۱۲۲) و برخی، از آن با عنوان «مقاطعه‌نامه» یاد کرده‌اند (رضایی، ۱۳۸۴، ص ۲۹۸). در این پژوهش، اسناد اجاره با موضوعیت اشیاء و حیوانات مورد بررسی قرار می‌گیرند و در همه جا مراد ما از اجاره‌نامه نوع نخست است.

اجاره‌نامه‌های با موضوع اشیا و حیوان

یک اجاره‌نامه کامل از ارکان زیر تشکیل شده است:

۱. تحمیدیه
۲. خطبه
۳. بعدیه
۴. غرض از تحریر
۵. محل وقوع عقد
۶. عبارت صحیح در اجاره*
۷. مشخصات کامل مستأجر*
۸. مشخصات کامل موجر*
۹. بیان رضا و عدم اکراه متعاقدين
۱۰. مشخصات عین مستأجره*
۱۱. محل عین مستأجره
۱۲. حدود اربعه عین مستأجره
۱۳. توابع و لواحق
۱۴. مدت اجاره*
۱۵. مال الاجاره*
۱۶. نحوه پرداخت مال الاجاره
۱۷. شروط ضمن عقد
۱۸. ذکر دوباره صیغه عقد
۱۹. تاریخ تحریر*
۲۰. سجلات*

اجزای ساختار بالا را می‌توان به دو گروه ارکان اصلی و فرعی تقسیم کرد. ارکان اصلی آن دسته از ارکانی هستند که از نظر فقهی امکان حذف آنها وجود ندارد و نبود هر کدام عقد اجاره را باطل می‌کند. ارکان فرعی نیز ارکانی هستند که قابلیت حذف از اجاره را دارند و اعتبار اجاره‌نامه با حذف آنها ساقط نمی‌شود. در این ساختار، ارکان اصلی اجاره‌نامه‌ها با علامت * مشخص شده‌اند.

تحمیدیه

بسیاری از سندپژوهان این رکن فرعی را «بسمله» نامیده‌اند (رضایی، ۱۳۹۰، ص ۱۶۱)؛ باتوجه

به اینکه بسمله تنها دربردارنده معنی «بسم الله الرحمن الرحيم» است، واژه «تحمیدیه» که دایره معنایی گسترده‌تری دارد و تمامی اسامی خداوند را شامل می‌شود، عنوان جامع‌تری برای این رکن خواهد بود. تحمیدیه در قسمت میانی صدر سند و با فاصله درخور توجه از آغاز متن قرار می‌گیرد. این رکن اجاره‌نامه‌ها کاربرد کمتری نسبت به دیگر اجزا داشته و از آنجاکه نبود آن خللی در اعتبار عقد اجاره ایجاد نمی‌کرده است، می‌توان آن را از ارکان فرعی محسوب کرد. از ۲۵۰ اجاره‌نامه بررسی شده در این پژوهش، ۵۴ مورد دارای تحمیدیه بودند. یکی از علل کاربرد اندک تحمیدیه در اجاره‌نامه‌ها را می‌توان ناپایداری و موقت بودن این اسناد دانست. این ناپایداری، محرران را بر آن داشت تا از به‌کاربردن نام خدا در اسناد اجتناب کنند، چرا که اغلب این اسناد پس از پایان مدت اجاره توسط متعاقدين از بین می‌رفتند. در بررسی اسناد اجاره، تحمیدیه «هو» بیشتر به‌کار رفته و با توجه به معنای لغوی هیچ‌یک از آنها را نمی‌توان مختص اجاره‌نامه‌ها دانست.

جدول ۱

انواع و فراوانی تحمیدیه‌های
موجود در اجاره‌نامه‌های دوره
قاجار

بسم الله الرحمن الرحيم	۴	بسم الله تعالى	۵	هوالله تعالى شانه	۵۱	هوالله تعالى	۲	هوالمالک بالاستحقاق	۳
بسم الله خير الاسماء	۱	بسم الله تعالى شانه	۱	هوالله تعالى شانه العزیز	۱	هو لمستعان	۲	هو	۸۱

خطبه

خطبه یا دیباچه، به معنای ستایش خدا و نعت نبی و موعظه خلق (لغت‌نامه دهخدا)، از ارکان فرعی اسناد اجاره است. از آنجاکه این رکن اغلب با واژه «الحمد» آغاز می‌شود، ورنه در شرح ساختار مبایعه‌نامه‌های دوره قاجار برای این رکن عنوان «حمدله» را انتخاب کرده است (Werner, 2003, p 21). خطبه، پس از تحمیدیه، و در آغاز متن اصلی ذکر می‌شود. از ۲۵۰ سند اجاره بررسی شده تنها هفت مورد دارای خطبه بودند. این هفت سند نیز مربوط به اجاره‌نامه‌های با مدت اجاره ۹۹ سال است. این آمار نشان‌دهنده رایج نبودن خطبه در مقایسه با دیگر ارکان اجاره‌نامه است. ناپایداری این اسناد بجز زمانی که مدت اجاره طولانی بود علت کاربرد اندک این رکن است. برای نمونه:

«الحمد لله الذي أحل البيع والشري و حرّم الغصب والربوا والصّلوه والسّلام على
محمّد المصطفى و على آله واصحابه مصاييح الدّجى».

بعديه

بعديه، یکی دیگر از ارکان فرعی اسناد اجاره است که پس از خطبه و پیش از آغاز متن

اصلی ذکر می‌شود. بعدیه، در برخی اسناد عبارت آغازین متن است. این جزء اسناد اجاره هم کاربرد چندانی ندارد و بیشتر بعد از تحمیدیه و در اجاره‌نامه‌های طولانی مدت، پس از خطبه ذکر می‌شود.

از ۲۵۰ اجاره‌نامه این پژوهش، ۳۳ مورد دارای این رکن بودند. رایج‌ترین بعدیه به کار رفته در اجاره‌نامه‌ها عبارات «بعد الحمد والصلوه» و «و بعد» است و بر همین اساس هم ورنر برای این رکن عنوان «و بعد» را برگزیده است (Werner, 2003, p 21).

غرض از تحریر

«غرض از تحریر» عبارتی است که در بسیاری از اسناد اجاره ذکر شده است. این عبارت، به‌طور رایج، پیش از اظهار صیغه عقد اجاره ذکر شده و در برخی موارد هم عبارت آغازین سند اجاره است. عبارت مذکور، در مواردی با جملات طولانی و مسجع ذکر می‌شود، ولی شیوه رایج آن کلیشه «غرض از تحریر» است. این رکن، از ارکان فرعی اسناد اجاره است و اغلب به کلمه «آنکه»، «آنستکه» و «اینکه» ختم می‌شود. در اجاره‌نامه‌های مربوط به طبقات پائین جامعه، اغلب این عبارت به شکل ساده و رایج «غرض از تحریر»، «مخفی نماناد» و «واضح باد» ذکر شده است؛ در حالی که، در اسناد اجاره طبقات بالای جامعه و مواردی که مدت اجاره طولانی‌تر از حد معمول (بیش از پنج سال) بوده، عبارات متنوع، مسجع و طولانی را برای بیان این قسمت اسناد به کار می‌بردند. ورنر عقیده دارد که در دوره مغول به جای «عرض از تحریر» عبارت «این ذکر است» به کار می‌رفته است (Werner, 2003, p 21).

از ۲۵۰ اجاره‌نامه بررسی شده در ۸۸ مورد این رکن ذکر شده، که در مقایسه با دیگر ارکان فرعی مانند تحمیدیه، خطبه، و بعدیه شمار درخور توجهی را نشان می‌دهد. برای نمونه:

«باعث بر تحریر و غرض از تسطیر آن سطور میمنت مسطور شریعت دستور که رقم زد کلک درر سلک می‌گردد، ذکر و بیان این مطلب و مرعی است، آنکه ...».

محل وقوع عقد

در برخی اجاره‌نامه‌ها، بعد از «غرض از تحریر»، «محل وقوع عقد» و نام محکمه ثبت عقد ذکر شده است. این رکن در اسناد اجاره کاربرد چندانی ندارد و بیشتر مربوط به اسنادی مانند مبیعه‌نامه‌ها و مصالحه‌نامه‌هاست. ورنر، برای این رکن عنوان «مکان و زمان مجلس» را برگزیده (Werner, 2003, p 23) و علت آن این است که در برخی موارد پیش از بیان محل وقوع، عبارت «در بهترین وقت از اوقات» نیز ذکر شده است. با توجه به اینکه

منظور عاقدین از بیان «بهترین اوقات» جنبه سعد و نحسی آن است، باید گفت ورنه در فهم این موضوع دچار اشتباه شده است. از ۲۵۰ سند اجاره بررسی شده، تنها در ۱۸ مورد محل وقوع عقد مشخص شده است. اسنادی که محل وقوع عقد و نام محکمه ثبت را ذکر کرده‌اند، مربوط به اسناد با خاستگاه شهری بوده و در اسناد با خاستگاه روستایی اجاره‌نامه‌ها فاقد محل وقوع هستند. در منابع تاریخی گزارش شده است که طبقه اعیان برای ثبت معاملات خود، حاکم شرع و محرران را به خانه خود دعوت می‌کردند (مستوفی، ۱۳۸۴، ج ۱، ص ۲۱۴). شایان ذکر است که در اغلب اسناد اجاره، نام محکمه ذکر نشده و تنها به ذکر حضور متعاقدین در محضر یا محکمه بسنده شده است.

ناپایداری اسناد اجاره و کوتاه‌بودن زمان مالکیت مستأجران، دلیل ذکر نکردن محل وقوع عقد در این اسناد است؛ چرا که متعاقدین، به دلیل مشخص‌بودن پایان مدت اجاره، خود را از ثبت قرارداد در محاکم شرع بی‌نیاز می‌دانستند و تنها به رضایت خود و در برخی موارد مهر تأیید یک روحانی یا شاهدان بسنده می‌کردند. در بررسی یک دفتر معاملات مربوط به یکی از محاکم شرع دوره قاجار، از صدها قرارداد ثبت‌شده کمتر از بیست مورد عقد اجاره یافت شد (دفتر معاملات، کتابخانه مجلس شورای اسلامی، شماره ثبت ۹۰۷۳۱). این آمار نشان می‌دهد که اجاره‌نامه‌ها اغلب به صورت خصوصی میان مالک و مستأجر تنظیم می‌شد و آنها خود را ملزم به ثبت قرارداد در محضر نمی‌دیدند.

اسنادی که در محاکم شرع ثبت می‌شدند، بابت عبارت «ثبت در دفتر شد» و با ذکر نمرة ثبت در پشت سند و در برخی موارد در بالای قسمت آغازین متن سند مشخص می‌کردند. شایان ذکر است، از بین اسناد اجاره بررسی شده، برخی اسناد بدون ذکر محل وقوع عقد یا نام محکمه شرع، عبارت «ثبت در دفتر» را در پشت سند ارائه کرده‌اند. برای نمونه: «حضور به هم رسانیدند در عالی محکمه محکمه شرع انور دارالخلافة طهران و حقت به امن الامان».

عبارت صحیح در اجاره

«عبارت صحیح در اجاره» یا اظهار صیغه عقد، از ارکان اصلی اسناد اجاره است. صیغه عقد، عبارت از بیان ایجاب (مقصد اصلی عقد) از سوی موجر و رضای به ایجاب از سوی مستأجر است (محقق حلی، ۱۳۶۴، ج ۱، ص ۲۹۸). این رکن در تمامی اسناد اجاره ذکر شده و براساس محتوا و شیوه نگارش محرر، با افعالی مانند «نمودم»، «نمودیم»، «نمودند»، «داد»، «دادیم»، «دادم»، «دادند»، «کرد» و «کرده است» بیان می‌شد. براساس ذکر هریک از این افعال، ترتیب قرار گرفتن موجر و مستأجر در سند مشخص می‌شد. برای

مثال، در صورتی که این عبارت با فعل «دادند» و «داد» ذکر می‌شد، نام موجر پیش از مستأجر قرار می‌گرفت.

اظهار صیغه عقد به همراه صفت یا صفاتی برای مشخص شدن عقد اجاره، در بسیاری از اجاره‌نامه‌ها عبارت آغازین متن سند است. از ۲۵۰ سند بررسی شده، بیش از ۱۱۰ سند با این رکن اصلی آغاز شده و در اغلب اسناد هم این عبارت در دو سطر آغازین ذکر شده است. برای نمونه:

«به اجاره صحیحه شرعیه قطعیه ملیئه اسلامیة مفوض و مرجوع نمود ...».

مشخصات کامل متعاقدين

ذکر مشخصات کامل موجر و مستأجر از ارکان اصلی اسناد اجاره است (محقق حلی، ۱۳۶۴، ج ۱، ص ۲۹۹). با توجه به افعال به کاررفته در عبارت صحیح اجاره، نام مستأجر اغلب پیش از نام موجر قرار می‌گیرد. از ۲۵۰ سند بررسی شده در ۲۲۰ مورد نام مستأجر پیش از نام موجر ذکر شده است. در برخی اسناد، که اظهار صیغه عقد اجاره با فعل «نمودم» قید شده است، نام مستأجر در متن سند ذکر نشده و باید با قرینه مهر به آن دست یافت. به همین صورت، در برخی اسناد اجاره، اظهار صیغه عقد با فعل «دادم» ذکر شده است و باید با برخی قرائین از جمله مهر، نام موجر را حدس زد. همچنین، در مواردی اندک، متن با ذکر نام موجر و مستأجر آغاز شده و اظهار صیغه عقد پس از نام متعاقدين قرار گرفته است. به طور کلی، این قسمت از اجاره‌نامه‌ها اهمیت فراوانی در نسب‌شناسی و شناسایی خاندان‌ها و رجالی که نام و نشان‌شان در منابع تاریخی مغفول مانده دارد.

تا زمان لغو القاب و عناوین و رواج انتخاب نام خانوادگی در دوره پهلوی، نام افراد به همراه نام پدران آنها ذکر می‌شد (امین، ۱۳۸۵، ص ۸). این سنت در نوشتجات شرعی و قبایلات نمود بارزتری دارد. اغلب اسامی ذکر شده در این اسناد با استفاده از نام پدران آنها از دیگر اسامی تمیز داده شده‌اند (گرونکه، ۱۳۸۷، ص ۷۸). خواری، در دستورنامه خود، درباره ذکر مشخصات متعاقدين چنین نوشته است:

«فی الجملة تعریف عاقدان واجب است و آن به القاب باشد و اسماء و کنیت و به انساب و بلدان و حرفت و بدانچه شهر باشد. البته باید ذکر کرد کما فی عطف‌البیان» (۱۳۸۸، ص ۷۳). در اجاره‌نامه‌ها، القاب و عناوینی با توجه به شأن و منزلت هریک از متعاقدين پیش یا پس از نام آنها ذکر می‌شد. این عناوین، با توجه به مقام و موقعیت و نیز جنسیت افراد متفاوت است. شایان ذکر است که در دوره قاجار بیش از ۸۰ درصد از رجال، شاهزادگان، روحانیون، تجار و کارمندان اداری دارای لقب بودند (نویسی، ۱۳۸۴، ص ۹۷).

«عالیجاه» یکی از عناوین رایج در اسناد تاریخی، به‌ویژه اسناد اجاره است. این عنوان، که برای اغلب متعاقدين ذکر می‌شد، بیشتر برای مستأجران کاربرد داشته است. عالیجاه، برای زنان به‌صورت «علیاجاه» کاربرد داشته است.

بیان رضا و عدم اکراه متعاقدين

رضایی‌بودن یکی از ویژگی‌های اصلی عقود لازم به‌ویژه عقد اجاره است که از طرف متعاقدين اجاره در سند ذکر می‌شود (باقری، ۱۳۸۸، ۲۶۹). این عبارت پس از ذکر نام موجر و مستأجر و پیش از بیان عین مستأجره قرار می‌گرفته و دربردارنده معنا و مفهوم رضا و عدم اکراه طرفین معامله و از ارکان فرعی اسناد اجاره است. از ۲۵۰ سند اجاره مورد بررسی تنها ۲۳ سند دارای این رکن است. شاید دلیل اصلی کاربرد کم این رکن در اسناد اجاره، ذکر عبارت صحیح یا اظهار صیغه عقد باشد، چراکه عبارت صحیح اجاره، که در آن عقد از سوی متعاقدين مورد قبول واقع شده، متضمن بیان رضایت آنهاست. برای نمونه: «بعدالحضور در حال بالطوع والرغبة بلا شائبه الاکراه والاجبار...»

مشخصات عین مستأجره

ذکر «مشخصات عین مستأجره» از ارکان اصلی اسناد اجاره است و اغلب پس از نام متعاقدين قرار می‌گیرد؛ هرچند در مواردی نادر پیش از نام متعاقدين و اظهار صیغه نیز ذکر شده است (خواری، ۱۳۸۸، ص ۷۵). عین مستأجره نوع اجاره را مشخص می‌کند و براساس آن اجاره به سه نوع تقسیم می‌شود:

۱. اجاره اشیا (دکان، کاروانسرا، خانه، زمین زراعی، باغ، حمام، آسیاب، چراگاه، تیمچه، قنات، و روستا)؛

۲. اجاره اشخاص (خدمتکاری، معلمی، بنایی، و خیاطی)؛ و

۳. اجاره حیوانات (گاو، گوسفند، و قاطر).

«عین مستأجره» گاه تمامی عین و گاه قسمت و مقداری از عین را شامل می‌شد. در هرکدام از انواع اجاره، برای مشخص کردن عین مستأجره از مقادیر رایج آن منطقه استفاده می‌شد.

در اجاره اشیا، از مقیاس‌ها و مقدیری چون دانگ، درز، زرع، هکتار، و جز آن استفاده می‌شد. در اجاره حیوانات، از رأس؛ و در اشخاص هم وظیفه شخص تعیین می‌شد. برای بیان میزان مورد اجاره، اغلب از عبارات «همگی»، «تمامی»، «تمامت»، و «جملگی» پیش از عین مستأجره استفاده می‌کردند.

محل عین مستأجره

این قسمت از ساختار اجاره‌نامه‌ها، پس از بیان عین مستأجره ذکر می‌شود و اغلب با عبارت «واقع در» همراه است. «محل عین مستأجره» از ارکان اصلی اجاره‌نامه‌ها بوده و محل دقیق آن با عبارات «واقع در»، «من محال»، «من بلوک»، «من توابع» و غیره مشخص می‌شده است؛ برای نمونه:

«تمامی و همگی کل شش دانگ یک باب دکان مستأجره خود را که واقع است در سر سهراب پالان دوزان ...».

حدود اربعه عین مستأجره

پس از معرفی عین مستأجره، حدود آن برای مشخص‌تر شدن نشانی محل عین ذکر می‌شود. خواری راجع به مبحث حدود این چنین نوشته است:

«بدان که حد از برای توضیح و تمیز نویسند و حد باید که جامع و مانع باشد تا هر چیز را که محدود باشد جمع و آنچه ازو نباشد منع کند» (۱۳۸، ص ۷۶).

«حدود اربعه» که شمال، جنوب، غرب، و شرق را شامل می‌شود؛ بسته به نوع عین مستأجره (خانه، ملک مزروعی، و جز آن) متفاوت است. حدود اربعه، در برخی اسناد اجاره ذکر نشده و در برخی اسناد هم با بیان عبارت «مستغنی از توصیف حدود» اعلام شده که عین برای عموم مردم مشخص و معین و بی‌نیاز از توصیف است. این قسمت از ساختار اجاره‌نامه‌ها در موارد زیادی به خط سیاق و به صورت مشخص ذکر شده است و در برخی موارد هم پس از معرفی اولیه عین برای بیشتر مشخص کردن آن ارائه می‌شود. مانند:

«حدی به دکان حلبی سازی، حدی به خانه آقاسید حسین، حدی به دکان طاحونه، حدی به کله‌پزی، حدی به شارع، حدی به باغ خطیب الممالک، حدی به قلعه وزیر».

توابع و لواحق

اغلب املاک و مستغلات توابع و لواحق شرعی و عرفی دارند که در مواردی پس از معرفی و بیان حدود عین مستأجره ذکر می‌شوند. به نسبت نوع عین، توابع و لواحق آن نیز تعیین شده و چون این توابع در عرف و شرع معلوم و مبین است، در برخی موارد در اجاره‌نامه‌ها ذکر نشده‌اند. برای مثال، توابع و لواحق باغ «اشجار مثمره و غیر مثمره و سواقی و انهار و جداول آن» است (خواری، ۱۳۸، ص ۷۶). دو رکن اخیر در پژوهش‌های مربوط به جغرافیای تاریخی حائز اهمیت است.

مدت اجاره

از آنجاکه اجاره عقدی موقت بوده و بدون قید مدت از درجه اعتبار ساقط است، محرران و تولیدکنندگان سند همواره سعی کرده‌اند تا این رکن اصلی را به نحوی ذکر کنند که مشخص و مبین باشد. «مدت اجاره» اغلب پس از توصیف عین مستأجره ذکر می‌شد و در مواردی نیز عبارت آغازین متن اجاره‌نامه‌ها بوده است. مدت اجاره بسته به نوع عین مستأجره بلندمدت و کوتاه‌مدت تعیین می‌شد؛ هرچند که تعیین آن اغلب با تفاهم طرفین صورت می‌گرفت. اجاره‌های بلندمدت، اغلب مربوط به مزارع و موقوفات هستند. خانه‌های شهری نیز اغلب به صورت کوتاه‌مدت به اجاره می‌رفتند. از اسناد بررسی شده بیشترین مدت اجاره صد سال و کمترین مدت اجاره یک ماه است. برای نمونه:

«از حال تحریر که اول هذه السنه لوی ثیل خیرت دلیل است، لغایت سنبله مستدرک آتیه پیچی ثیل سعادت تحویل است ...».

مال الاجاره

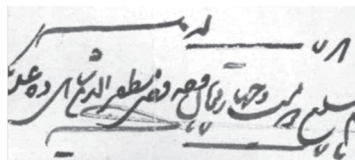
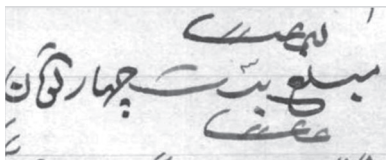
«مال الاجاره» از ارکان اصلی اجاره‌نامه است، چراکه موجر منفعت عین را در برابر دریافت مبلغی به مستأجر واگذار می‌کند (محقق حلی، ۱۳۶۴، ج ۱، ص ۳۰۰). در اغلب موارد میزان مال الاجاره پس از معین شدن مدت اجاره ذکر و این میزان به طور معمول با تفاهم طرفین به صورت جنسی، نقدی یا هر دوی آنها تعیین می‌شد. پیش از ذکر مال الاجاره، عبارات «به عوض» و «در مقابل» به کار می‌رفت و همواره از مبالغ، اوزان و مقادیر رایج آن منطقه استفاده می‌شد. در بسیاری از موارد، مال الاجاره از منفعت به دست آمده از عین مستأجره پرداخت می‌شد. به عنوان مثال:

وجه نقد؛ «بمال الاجاره مبلغ سیصد و هشتاد و چهار تومان وجه ریال ۲۴ نخودی ...».

جنس؛ «از بابت سال اول موازی ده من روغن و در سال دوم موازی پانزده من روغن به سنگ گماشتگان حضرت معظم له تحویل نماید ...».

میزان مال الاجاره را اغلب با حروف به خط سیاق هم می‌نوشتند. سیاق، شیوه عددنویسی رمز مانند در محاسبات دیوانی و دفترداری سنتی تجاری در ایران و سرزمین‌های پیرامون آن بوده است و تا چند دهه گذشته، پیش از اینکه روش دفترداری غربی در این سرزمین‌ها نفوذ کند، به‌ویژه در تجارتخانه‌ها همچنان معمول بود (صفی‌نژاد، ۱۳۸۷، ص ۹). با نگاهی ساده به اسناد گذشته و کاربرد فراوان سیاق در این اسناد می‌توان اهمیت این شیوه عددنویسی را دریافت. در کتاب فروغستان پیرامون این خط آمده است: «سیاق در لغت عربی به معنای طریقه است. لهذا آن علم طریقه کتاب و مستوفیان حساب دیوانی است» (فروغی اصفهانی، ۱۳۷۸، ص ۶۱).

این خط، در اجاره‌نامه‌ها نیز رواج بسیاری دارد و در اغلب این اسناد مال‌الاجاره‌ها را به این صورت که روی عبارات میزان مال‌الاجاره، میزان آن را به سیاق می‌نوشتند و برای اطمینان نصف آن را نیز در زیر عبارات مذکور ثبت می‌کردند.



مال‌الاجاره‌ای که از سوی متعاقدين تعیین می‌شد، نقدی (پولی)، جنسی یا ترکیبی از هر دو بود. این رکن اجاره‌نامه‌ها در پژوهش‌های تاریخ اقتصادی درخور توجه‌اند.

نحوه پرداخت مال‌الاجاره

نحوه پرداخت مال‌الاجاره در اغلب اجاره‌نامه‌ها ذکر و به‌طور معمول از سوی موجر مشخص می‌شد. این رکن فرعی، اغلب با عبارت «کارسازی» ذکر شده و مشخص می‌کند که مستأجر مال‌الاجاره را چگونه و به چه کسی پرداخت کند. عبارت کارسازی، در بیشتر اسناد اجاره، پس از تعیین مال‌الاجاره ذکر شده و در مواردی هم در قسمت شروط ضمن عقد آمده است. شایان ذکر است که در اسناد اجاره پس از ذکر نحوه کارسازی مال‌الاجاره، مستأجر ملزم به دریافت قبض پرداخت می‌شود.

با بررسی اجاره‌نامه‌ها می‌توان دریافت که پرداخت مال‌الاجاره از سوی مستأجران بیشتر به‌صورت اقساط و ماه به ماه صورت می‌گرفته است. برای نمونه: «سالی مقدار دویست و بیست و پنج خروار شلتوک و مقدار ششصد خروار کاه که اجناس مرقومه را همه ساله در محل مرقوم کارسازی گماشتگان موجر معظّم‌له نمایند».

شروط ضمن عقد

پس از ذکر میزان مال‌الاجاره، شروط ضمن عقد از سوی متعاقدين قید می‌شود. این شروط شامل نحوه پرداخت مال‌الاجاره، نگهداری عین مستأجره و اختیارات منجر به فسخ قرارداد است. در برخی از اجاره‌نامه‌ها، که عین مستأجره زمین زراعی است، پرداخت مالیات و بروز آفات نیز در ضمن عقد قید می‌شود. در صورتی که متعاقدين به این شروط عمل نکنند، حق فسخ اجاره برای آنها در نظر گرفته شده است. شروط ضمن عقد در اجاره‌نامه‌ها با عباراتی چون «حسب الشرط آنکه»، «شرط شرعی شد»، «در ضمن عقد خارج شرط شرعی

شد» و مانند آن ذکر می‌شود. شروط ضمن عقد نیز بسته به نوع عین مستأجره و وضعیت جامعه متفاوت هستند. به عنوان مثال:

خانه، کاروانسرا، و جز آن:

«شرط شد که حمل زباله و ازاله برف و حق میرابی و سرایداری عمارت مرقومه به عهده جناب مستأجر است و بنایی از جزئی و کلی به عهده موجر خواهد بود».

مزرعه، باغ، و جز آن:

«و در ضمن عقد خارج و لازم شروط شرعی ذیل شد به اینکه نقدی مال الاجاره را مستأجرین مرقومین همه ساله به دو قسط کارسازی دارند، و در صورت تأخیر قسط اول تا نیمه برج ثور همان سال کلاً ام بعضاً خیار فسخ بقیه مدت با موجر معظم له است. عذر آفت مطلقاً مسموع نخواهد بود، مگر در صورت ورود قشون و نزول تگرگ و سن و ملخ که به واسطه هریک از این آفات ضرری به محصول مزارع مزبوره وارد آید».

ذکر دوباره صیغه عقد

اغلب، اظهار صیغه عقد اجاره پیش از تاریخ تحریر برای بار دوم همراه با الفاظ تشریفاتی تکرار می‌شود. در برخی موارد اظهار صیغه تنها در پایان سند و در برخی موارد نیز تنها در آغاز سند ذکر می‌شود:

«و صیغه صحیحه شرعیّه بالعریبه و الفارسیه بینهما جاری و واقع گردید».

تاریخ تحریر

تاریخ تحریر یکی از مهم‌ترین ارکان اجاره‌نامه‌هاست که به اشکال مختلفی مانند ارقام عددی، حروفی یا ترکیبی از هر دو ذکر می‌شده است. مکان قرار گرفتن تاریخ تحریر اغلب پایان سند اجاره است. به طور رایج، در نگارش تاریخ اجاره‌نامه‌ها، روز را به صورت عددی، سپس نام ماه قمری و در ادامه سال را به صورت عددی ذکر می‌کردند.

داده‌های به دست آمده از بررسی اجاره‌نامه‌ها نشان می‌دهد که ذکر معادل ترکی سال‌ها در کنار سال قمری بسیار رایج بوده است. نگارش تاریخ به صورت هجری شمسی، از اواخر دوره پهلوی رایج شد. باین حال، تا مدت‌ها پس از دوره پهلوی هم تاریخ هجری قمری در کنار تاریخ شمسی ذکر می‌شد.

همانطور که پیش از این گفته شد، تاریخ تحریر رکن پایانی متن اجاره‌نامه‌هاست. باین حال، در برخی اسناد، این رکن در ابتدای سند یا قسمت میانی آن در عبارت مربوط به مدت اجاره ذکر شده است. در اسناد بررسی شده، تاریخ اجاره‌نامه‌ها در شش مورد در

قسمت آغازین متن نیز به صورت کامل ذکر شده است. در ۲۸ مورد هم این رکن پیش از قید شدن در پایان سند، در قسمت میانی آن پس از معرفی عین مستأجره به صورت کامل ذکر شده است.

اغلب، پیش از نگارش تاریخ تحریر اجاره نامه ها، عباراتی چون «تحریراً»، «تحریراً فی»، «کان ذلک»، «حرر»، «حرر ذلک»، «حرر فی» و «فی التاریخ» ذکر شده است. همان طور که گفته شد، شیوه تاریخ نویسی در اسناد اجاره یکسان نبوده و روز، ماه و سال را به صورت عددی، حروفی یا ترکیبی از این دو می نوشتند؛ برای مشخص کردن روز ارقام عددی و حرفی و در برخی موارد از اصطلاحاتی چون «غره» به معنای روز اول تا سوم، «سمر» روز چهارم تا ششم، «زهر» روز هفتم تا نهم و «سلخ» به معنای روزهای آخر ماه استفاده می کردند (نبئی، ۱۳۶۵، ص ۱۳۴). رایج ترین شیوه نگارش تاریخ تحریر در اسناد اجاره به این صورت است که ارقام عددی روی واژه «سنه» قرار می گرفت؛ برای نمونه:

«به تاریخ دهم شهر رمضان المبارک هذه السنه ترکیه ئیلان ئیل خیریت تحویل ۱۳۴۸ مطابق با ۲۱ بهمن ماه باستانی سنه ۱۳۰۸».

سجلات

عقود معین، از دیرباز توسط یک مقام روحانی عالی مرتبه سجل می شدند (بیهقی، ۱۳۷۴، ج ۱، ص ۲۳۲). از آنجاکه اغلب اجاره نامه ها دارای سجل یا سجلاتی هستند و کمتر نمونه ای وجود دارد که تنها با مهر مورد تأیید قرار گرفته باشد، این رکن را که از اساسی ترین ارکان ساختار اسناد اجاره است، با عنوان «سجلات» نامگذاری می کنیم.

سجلی ساختم به خونم لیک نیست یک تن گواه بر سجلم
(عطار)

سجلات در اجاره نامه ها مشتمل بر تأیید امنای شرع، تأیید متعاقدين و تأیید شهود است.

تأیید امنای شرع

مهم ترین قسمت از سجلات اجاره نامه ها، اظهارات امنای شرع یا تأییدیه فقیه جامع الشرایط بود. این تأییدیه به اسناد اجاره اعتبار ویژه ای می بخشید و اغلب متعاقدين سعی داشتند برای معتبر بودن قرارداد میان خود، آن را به تأیید امنای شرع یا فقهی برسانند که مورد قبول آنها بود. این تأییدیه، در قسمت بالایی سند متمایل به سمت چپ و به صورت مورب نگارش می شد، هرچند در مواردی نادر، به دلایل نامعلوم این سجل در پایین سند قرار گرفته است. شیوه های نگارش سجل حاکم شرع به ترتیب غالب به صورت زیر است:

- قسمت بالا، سمت چپ، مورب؛

- قسمت بالا، سمت راست، مورب؛

- قسمت بالا، وسط، راست؛ و

- قسمت پایین، سمت راست، مورب.

از آنجاکه اجاره عقدی موقت است و برخلاف دیگر اسناد -به ویژه مبیعه و مصالحه‌نامه- بیشتر به صورت خصوصی میان مالک و مستأجر منعقد می‌شد، برای اعتبار بخشیدن به آنها از یکی از موارد زیر استفاده می‌کردند:

- امنای شرع، و

- بزرگان و معتمدان.

باتوجه به متن سجلات و بااستفاده از قراین مُهرهای نقش بسته در زیر آنها می‌توان دریافت که برخلاف دیگر اسناد، در اجاره‌نامه‌ها، تنها امنای شرع یا فقیهان بر این اسناد تأییدیه نمی‌نوشتند؛ بلکه در مواردی نیز بزرگان و معتمدان، که اغلب تجار، زمینداران یا کدخدایان بودند، این اسناد را به تأیید خود می‌رسانند. به‌طور معمول، خط و جهت نگارش این سجل با دیگر سجلات و متن اصلی سند تفاوت دارد. از نکاتی که این تفاوت را نشان می‌دهد تحمیدیه، خط و زبان، جهت نگارش، و مُهر حائز اهمیت بیشتری هستند.

اغلب سجلات مربوط به امنای شرع یا فقیهان با تحمیدیه آغاز می‌شد. از لحاظ خط نیز این سجل اغلب پررنگ‌تر و با قلم و خطی غیر از خط نگارش سند به نگارش درمی‌آمد. اغلب این سجلات به زبان عربی و در مواردی هم قسمت‌هایی از آن به زبان فارسی نوشته شده‌اند. جهت نگارش متن سجل هم اغلب با جهت نگارش متن سند متفاوت است. از نظر مُهر نیز می‌توان تفاوت این سجل با سجلات دیگر را دریافت؛ برای مثال، مُهر روحانیان اغلب به شکل مربع و بزرگ‌تر از مُهرهای دیگر است. ساختار سجلات امنای شرع در اسناد اجاره به‌طور معمول شامل تحمیدیه، اعتراف یا وقوع، و تاریخ تحریر است.

تحمیدیه

اغلب سجلات مربوط به امنای شرع دارای تحمیدیه هستند؛ همچون تحمیدیه مربوط به متن اصلی، در سجلات هم «هو» رواج بیشتری دارد.

اعتراف یا وقوع

سجلات مربوط به امنای شرع به دو صورت اعترافی و وقوعی هستند. به عبارت دیگر، امنای شرع در این سجلات بر صحت عقد اجاره بین مالک و مستأجر اعتراف و اقرار کرده

یا صحت وقوع آن را مورد تأیید قرار می‌دادند. این قسمت سجلات برای سندپژوهان بسیار حائز اهمیت است، چراکه عقد صورت گرفته را که مبین نوع سند نیز هست، مشخص می‌کند. این قسمت اغلب با عبارت «اقر»، «وقعت»، «جريت» و «اعترف» آغاز می‌شود؛ برای نمونه:

«قد أقر المستأجر بما زبر فيه، حرره الداعي»

تاریخ تحریر

تاریخ تحریر هم یکی از ارکان سجل امنای شرع است که اغلب به زبان عربی نوشته شده است. در مواردی که تاریخ ثبت سجل با تاریخ عقد اجاره همزمان است، به جای ذکر تاریخ عبارت «فی تاریخ المتن» یا عباراتی به همین معنا قید شده است و در مواردی که تاریخ نگارش سجل با نگارش سند متفاوت است، سجل تاریخ مستقلاً برای خود دارد. شایان ذکر است که در مواردی، متعاقدين ابتدا قرارداد اجاره را میان هم منعقد کرده و سپس در روزهای بعد آن را به تأیید امنای شرع می‌رسانند؛ برای نمونه:

«بسم الله الرحمن الرحيم، اعترف الحاج المرقوم فی الورقة لدی الاحقر فی سلخ شهر شعبان المعظم ۱۳۱۸».

تأیید متعاقدين

قبول عقد اجاره از سوی متعاقدين یکی از شرایط صحت اجاره‌نامه‌ها بوده و این تأیید گاهی با مهر و امضای طرفین حاصل می‌شد. برخلاف دیگر اسناد، در اجاره‌نامه‌ها طرفین معامله خود را ملزم به مهر کردن سند نمی‌دیدند و در بیشتر اسناد اجاره تنها مستأجر و شخصی غیر از مالک قرارداد را تأیید می‌کرد. در تمامی اسناد اجاره، مستأجر ملزم به تأیید عقد با مهر بوده و در موارد اندکی نیز امنای شرع یا شاهد از طرف او عقد اجاره را تأیید و مهر کرده است. برای فهم بهتر موضوع هریک از متعاقدين را به صورت جداگانه مورد بررسی قرار می‌دهیم.

موجر

موجر، در برخی موارد زیر اسم خود و در موارد اندکی در پایان متن سند اجاره را مهر کرده است. در بسیاری از موارد تأیید امنای شرع و شهود، تأیید موجر را غیر لازم می‌کرده و در مواردی هم، چون اجاره از طرف نایب، وکیل یا گماشتگان موجر منعقد می‌شد و به تأیید آنها می‌رسید، اجاره‌نامه‌ها خالی از مهر موجران است.

مستأجر

مستأجران در تمامی اجاره‌نامه‌ها در پایین سند و پس از پایان متن آن بر صحت آن مهر تأیید زده‌اند. در موارد اندکی نیز این تأییدیه تنها از طرف امنای شرع صورت گرفته است. در برخی موارد نیز مستأجر زیر اسم خود را در متن سند اجاره مهر کرده است.

تأیید شهود

شاهدان عقد به اشخاصی اطلاق می‌شود که بر قرارداد نظارت دارند یا از مفاد آن آگاه هستند و با مهر خود صحت معامله را تأیید می‌کنند. این تأیید هم با درجه‌ای پایین‌تر از تأیید امنای شرع به عقد اجاره اعتبار می‌بخشد و تکمیل‌کننده تأیید آنهاست. شاهدان یک یا چند نفر بوده و در اغلب موارد با عبارتی مختصر آگاهی خود را بر صحت عقد تأیید می‌کنند. در مواردی نیز تنها با مهر کردن اجاره‌نامه آن را تأیید کرده و به آن اعتبار می‌دهند. تعداد شهود در اجاره‌نامه‌ها نسبت به دیگر قبالات که اعتباربخشی به آن اهمیت بیشتری دارد کمتر بوده و به‌طور معمول کمتر از چهار نفر است. سجل و مهر شهود اغلب در حاشیه سمت راست سند قرار دارد، ولی در مواردی در قسمت بالای سند متمایل به سمت راست نیز دیده می‌شود. محل سجل یا مهر هریک از شهود با توجه به منزلت آنها متفاوت است. هرچه مهر شهود به سجل امنای شرع نزدیک‌تر باشد، مقام و منزلت آنها نیز بیشتر است. رایج‌ترین سجل شهود عبارت «شهد بما فیه» است؛ در موارد بسیاری هم عبارت سجل با واژه «اعترف» همراه است و شاهد بر صحت عقد اجاره و مطالب مندرج در آن اعتراف می‌کند؛ به‌عنوان نمونه:

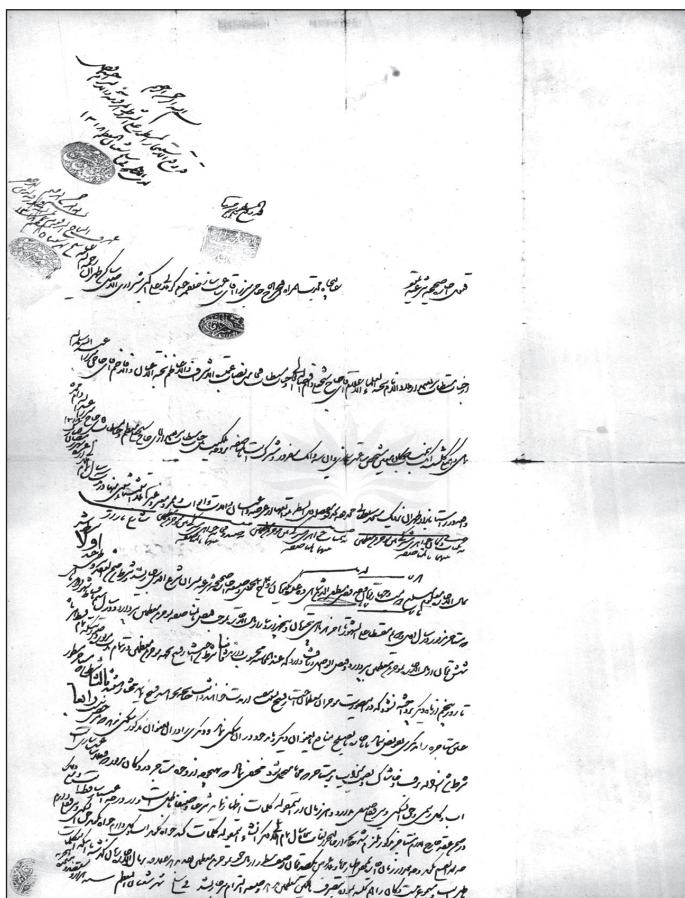
«مراتب مسطورہ متن را مقرر و معترفم، الحقیق عبدالمجید ابن جمال الدین»

نتیجه‌گیری

اجاره‌نامه‌ها، یکی از مهم‌ترین اسناد تاریخی هستند که به‌واسطه روابط اقتصادی و معیشتی مردم در سطوح مختلف جامعه به‌وجود آمده‌اند. اجاره‌نامه‌ها با توجه به ماهیت اقتصادی و شرعی‌شان در زمره اسناد مالی- شرعی قرار می‌گیرند. این اسناد، اطلاعات بسیار ارزشمندی را درباره نسب‌شناسی و رجال‌شناسی، مسکوکات، جغرافیای تاریخی، مسائل فقهی، سندشناسی، و قبالة‌نویسی در خود جای داده‌اند. در دوره قاجار تدوین اسناد اجاره براساس دستورنامه‌هایی صورت می‌گرفت که به‌منظور آموزش نگارش عقود و ایقاعات تألیف می‌شدند.

اجاره‌نامه‌ها، از لحاظ محتوایی، دارای ارکان اصلی و فرعی هستند. ارکان اصلی شامل

عبارت صحیح در اجاره، مشخصات متعاقدین، مشخصات عین مستأجره، مدت اجاره، مال الاجاره، و تاریخ تحریر. سجلات به ارکانی گفته می شد که مبتنی بر فقه اسلامی نگارش می یافتند و ساختار ثابتی در اجاره نامه ها داشتند که نبود هر کدام عقد اجاره را باطل می کرد. ارکان فرعی شامل تحدیدیه، خطبه، بعدیه، غرض از تحریر، محل وقوع عقد، محل عین مستأجره، حدود اربعه، توابع و لواحق، نحوه پرداخت مال الاجاره، شروط ضمن عقد، و ذکر دوباره صیغه عقد، مبتنی بر شرایطی چون عرف جامعه، موضوع اجاره (خانه، باغ، قنات، دکان و ...) و تمکن مالی متعاقدین (موجر و مستأجر) نگارش می یافتند و دارای ساختار ثابتی نبودند.



تصویر ۱

سند شماره یک؛ ساکمه ۲۹۴۱-۲۴۰.

بازخوانی سند شماره یک

[۱] [بسم الله الرحمن الرحيم]

[۲] قبول اجاره صحیحۀ شرعیۀ نمود، عالیجاه مجدت همراه فخر الحاج حاجی میرزا

آقای ساعت‌ساز ([مهر]: میرزا آقا، ۱۲۹۱)، خلف مرحوم کربلایی علی اکبر شیرازی الاصل ساکن طهران - رحمه الله علیه

[۳] از جناب مستطاب شریعتمدار ملاذالانام نخبه‌العلماء الاعلام آقای حاج شیخ علی - دام‌افضاله‌العالی - و جناب مستطاب فخامت‌نصاب عمدة‌الاشراف و الاعاظم نخبه‌الاعیان والد فاخام آقای حاجی میرزا عبدالله؛ سلمه الله؛

[۴] تمامی و همگی کل شش دانگ نیم باب دکان معین مشخص ساعت‌سازی و آن سه دانگ مفروز و مشترک است بالمناصفه بر وجه ملکیت بین جناب مستطاب شریعتمدار آقای حاج شیخ علی معظم و جناب مستطاب آقای حاج میرزا عبدالله - دام مجده - [۵] واقعه در راستای [ی] بازار طهران نزدیک مسجد سلطانی، محدود به حدود مفصله ذیل السطر بلواحقها، از عرصه و عیان و آلات و ابواب و ممر و معبر غیرها بلااستثناء شی‌ای منها در مدت سه سال تمام هلالی از غره شهر رمضان مبارک ۱۳۱۸:

دی - دی
به یک باب دکان جواهری مشترکی بین موجرین معظمین بینهما بالمناصفه به یک باب جواهری مشترکی بین موجرین معظمین بینهما بالمناصفه

دی - دی
به صندوقخانه جواهری مشترکی بین موجرین معظمین بینهما بالمناصفه به شارع بازار [۶] به مال الاجاره معلوم مبلغ دوست و چهار تومان ([س]: ۲۰۴ تومان [نصف]: ۱۰۲ تومان) وجه فاضی مظفرالدین شاهی ده عدد یک تومان رواج ۲۴ نخودی؛ و صیغه اجاره صحیحه شرعیه به میزان شرع اقدس جاری شد و شرط شد من ضمن العقد شروطی چند: اولاً شرط شد

[۷] که مستأجر مزبور در سال اول و دویم مقسطاً علی الشهور تا آخر هر ماهی پنج تومان و پنج هزار دینار از مال الاجاره به موجب قبض بالمناصفه به موجرین معظمین پردازد و در سال سیم به اقساط شهور در هر ماهی

[۸] شش تومان از مال الاجاره به موجرین معظمین پردازد و قبض الواصل دریافت دارد که عندالمحاسبه محسوب دارند؛ ثانیاً شرط شد اختیار فسخ به جهت موجرین معظمین در تمام مدت مزبوره در صورتی که تمام قسط هر ماه

[۹] تا روز پنجم از ماه دیگر پرداخته نشود که در این صورت موجران معظمان اختیار فسخ نسبت به بقیه از مدت خواهند داشت. چنانچه نخواهند فسخ نمایند، مختار هستند؛ ثالثاً شرط شد که مستأجر مسطور

[۱۰] عین مستأجره را به دیگری تفویض ننماید یا به اجاره یا به صلح منافع یا به عنوان

دیگر و باید خود در آن سکنی نماید و دیگری را در آن به عنوان مذکور سکنی ندهد که مرخص نیست؛ رابعاً

[۱۱] شرط شد از اله برف و خاشاک و نصب میراب بر مستأجر که مجاناً متحمل شود. مخفی نماند که به هیچ وجه از وجوه مستأجر در دکان مزبور که فعلاً ساعت سازی است [۱۲] آب و گل رسمی و حق السکنی و سرقفلی صنفی ندارد و هر زمان از این مقوله کلمات اظهار نماید، شرعاً و ضمناً باطل است و از هر چه اعتبار ساقط است.

و مع الذلک

[۱۳] در ضمن عقد خاج لازم مستأجر مذکور ملزم شد چنانچه از حالت تحریر لغایت پنجاه سال تمام هلالی دیگر انشای این مقوله کلمات کند، خواه نگوید آب و گل دارم، خواه بگوید حق السکنی و سرقفلی دارم

[۱۴] چه بعد الفسخ بگوید و چه بعد از زمان اجاره، به محض اظهار مجاناً و بلاعوض یکصد تومان به وصف مسطور از مال خود به موجرین معظمین نقد بدهد علاوه بر مال الاجاره سال گذشته با آنکه این کلمات

[۱۵] باطل است و مسموع نیست، دکان را هم تخلیه نموده به تصرف مالکین معظمین بدهد.

و صیغه التزام نیز جاری شد؛ فی سلخ شهر شعبان المعظم سنه هزار و سیصد و هجده هجری.

(مهر): (میرزا آقا، ۱۲۹۱)

(سجلات):

[۱] بسم الله الرحمن الرحيم، قد وقع الاستیجار المسطور على الشروط المرقومه والالتزام حسبما فضل لدى الاحقر فى سلخ شعبان المعظم ۱۳۱۸.

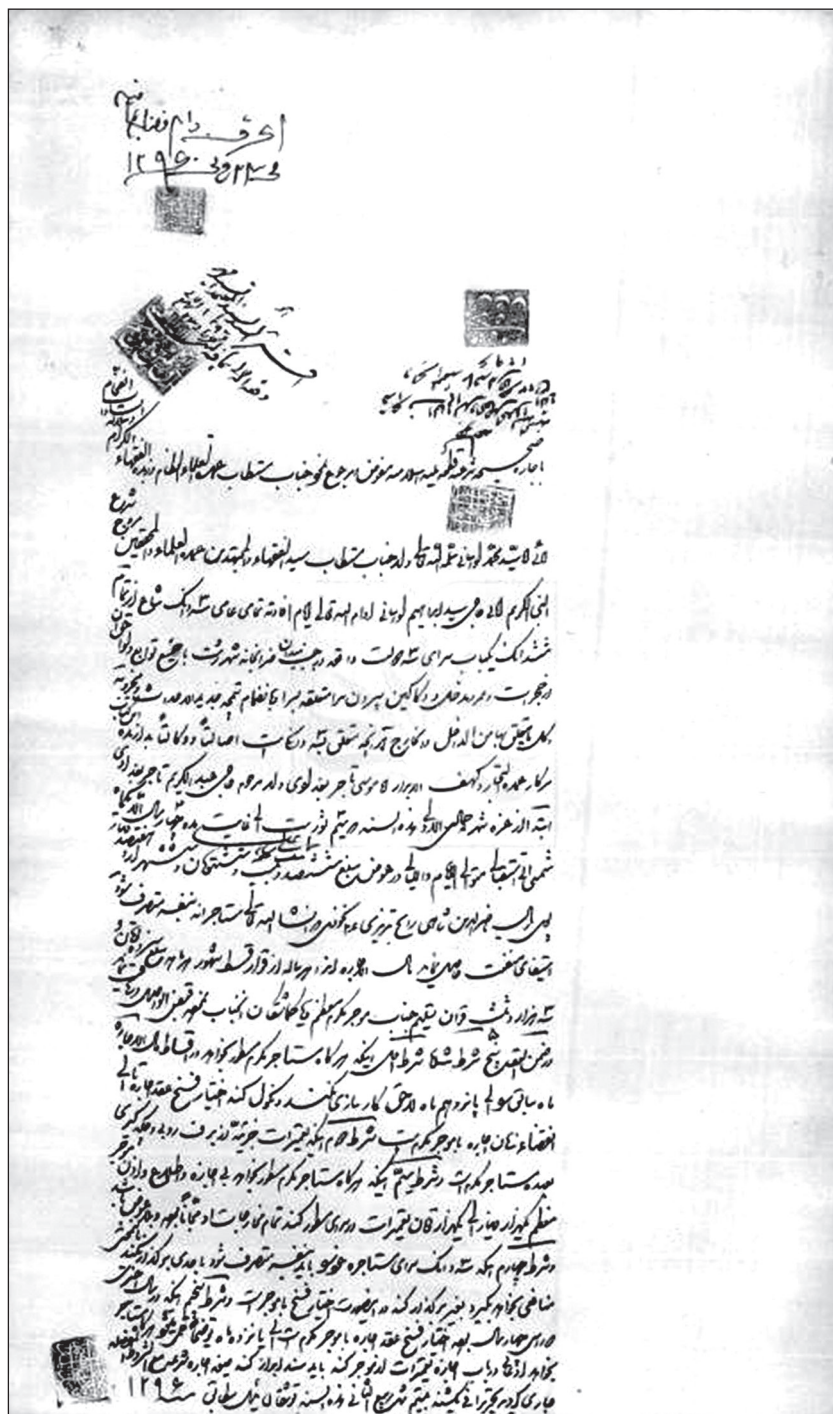
(مهر): (عبدہ الرّاجی محمد حسن)

[۲] بسم الله الرحمن الرحيم، اعترف الحاج المرقوم بما فى الورقة لدى الاحقر فى سلخ شهر شعبان المعظم ۱۳۱۸.

(مهر): (الرّاجی محمد ابن عبد الله الموسوى)

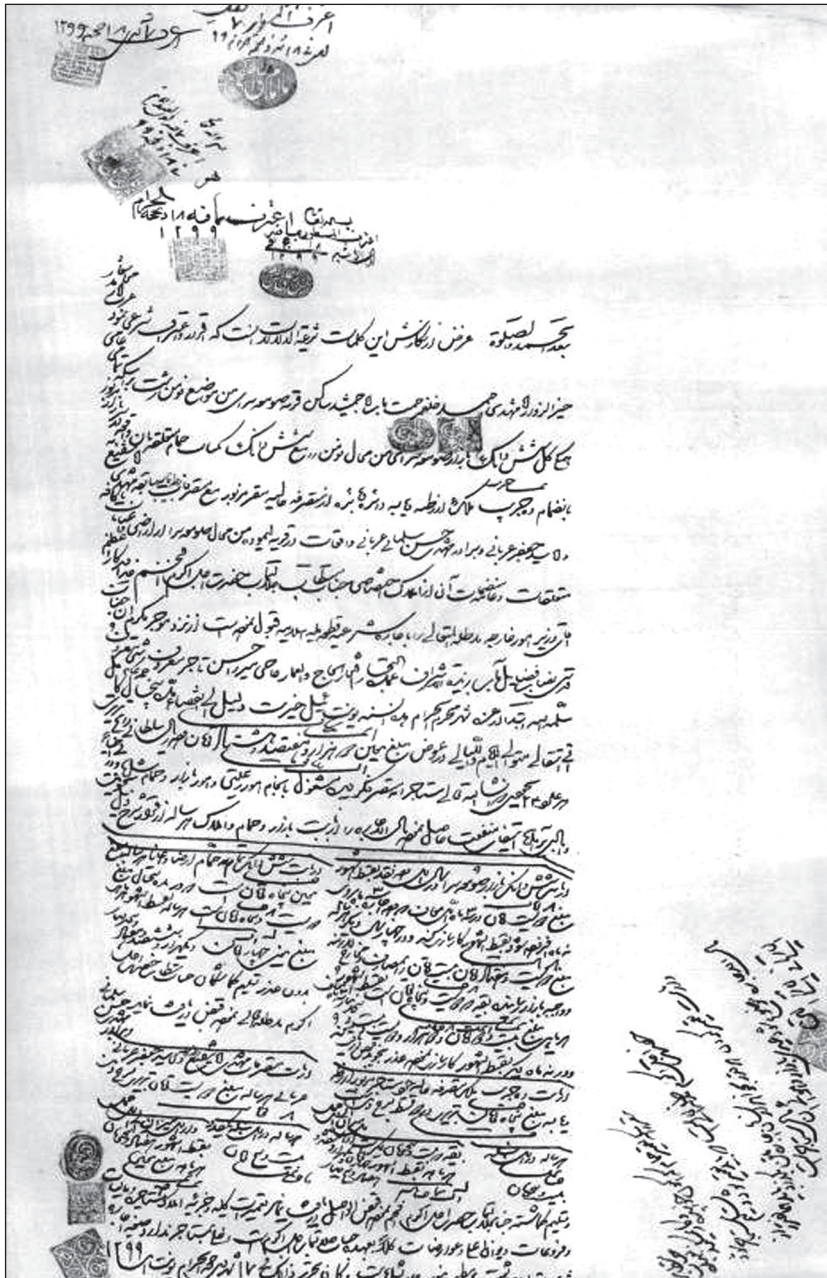
[۳] قد وقع المسطور فى التاريخ حرّره.

(مهر): (افوض امرى الى الله، عبدہ محمد)



تصویر ۲

سند شماره دو؛ ساکما ۷۶۰-۷۹۶.



تصویر ۳

سند شماره سوم؛ ساکبا ۷۸۰-۲۹۶.



منبع

اسناد

اسناد کتابخانه و مرکز اسناد مجلس شورای اسلامی
اسناد کتابخانه و سازمان اسناد ملی ایران
اسناد سازمان اسناد مدیریت شمالغرب (تبریز)
اسناد خاندان مظهرالاسلام
اسناد کتابخانه ملی ملک
اسناد کتابخانه و مرکز اسناد دانشگاه تهران

کتابها

باقری، احمد (۱۳۸۴). *فقه مدنی (عقود تملیکی)*. تهران: سمت.
بیهقی، ابوالفضل محمد بن حسین (۱۳۷۴). *تاریخ بیهقی* (خلیل خطیب رهبر، مصحح). تهران: انتشارات مهتاب.
دفتر معاملات، کتابخانه مجلس شورای اسلامی، شماره ثبت ۹۰۷۳۱
رضایی، امید (۱۳۹۰). *درآمدی بر اسناد شرعی دوره قاجار*. تهران: پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی.
شیخ الحکمایی، عمادالدین (۱۳۸۸). *اسناد معماری ایران*. تهران: دانشنامه‌ی تاریخ معماری و شهرسازی ایران زمین.
صفی نژاد، جواد (۱۳۸۷). *کوششی در آموزش خط سیاق*. تهران: سازمان اسناد و کتابخانه ملی ایران.
فرومند، علی (۱۳۲۹ق). *احسن المراسلات*. طهران: بی‌نا، موجود در کتابخانه مجلس شورای اسلامی، شماره ۲۲۶۴۲۹.
فروغ اصفهانی، محمد مهدی (۱۳۷۸). *فروغستان (ایرج افشار، مصحح)*. تهران: میراث مکتوب.
قائم مقامی، جهانگیر (۱۳۵۰). *مقدمه‌ای بر شناخت اسناد تاریخی*. تهران: انجمن آثار ملی.
محقق حلی (۱۳۴۶). *ترجمه فارسی شرایع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام (ج ۱)*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
مستوفی، عبدالله (۱۳۸۴). *شرح زندگانی من (ج ۱)*. تهران: زوار.
نبئی، ابوالفضل (۱۳۶۵). *تقویم و تقویم نگاری در تاریخ*. مشهد: انتشارات آستان قدس رضوی.



مقالات

- اختری، محمدعلی (۱۳۷۷ دی و بهمن). «کتاب‌شناسی قباله‌های تاریخی». مجله کانون، ۴۲ (۱۰)، ص ۱۰۳.
- امین، سیدحسن (۱۳۸۵). «ایران‌شناسی القاب، بازتاب طبقاتی و فرهنگی در نامگذاری‌ها». مجله حافظ، ش ۲۹، ص ۸.
- رضایی، امید (۱۳۸۴-۱۳۸۵). «مقاطع‌نامه‌ای برای قلمزنی سنگ چاپ». نامه بهارستان، دفتر ۱۱-۱۲، صص ۲۹۷-۲۹۹.
- گرونکه، مونیکا (۱۳۸۷). «نگارش اسناد خصوصی در جهان اسلام در سده‌های میانه». وقف میراث جاویدان، ش ۶۲، صص ۷۴-۸۵.
- ناموس خواری، محمد بن علی (۱۳۸۸). «حدایق الوثایق» (مصطفی گوهری فخرآباد و حمیدرضا ثنائی، کوششگران). نامه بهارستان، ۱۵، صص ۱۰۶-۶۷.
- نوایی، عبدالحسین (۱۳۸۴). «فرهنگ القاب». آینه میراث، ش ۳۰ و ۳۱.
- Christoph, Werner, (2003), *formal aspects of Qajar deeds of sale in Persian Documents* (Kondonoboki, editor). Routledge curzon.