

کتابخانه مجلس شورای اسلامی

شماره ثبت: ۵۸۴۰۰

ردیف: ۵۸۴۰۰

تلف موضوع اجاره و ماییت

آن در فقه و حقوق



دکتر ایوب رنجبری

(استاد یار و عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی)

واحد تهران شرق

قاسم مصطفی زاده

سرشناسه	: رنجبری، ایوب
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین احکام
عنوان و نام پدیدآور	: تلف موضوع اجاره و ماهیت آن در فقه و حقوق / مولف: ایوب رنجبری، قاسم مصطفی زاده
مشخصات نشر	: قم، مشعل هدایت، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۱۲۵ ص
شابک	: ۱۰۰۰۰۰ ریال / ۹-۰۹-۶۹۵۴-۶۲۲-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص ۱۱۹-۱۲۲؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	: اجاره (فقه)
موضوع	: اجاره - قوانین و مقررات - ایران
موضوع	: مالک و مستاجر
موضوع	: قانون مدنی - ایران
شناسه افزوده:	: مصطفی زاده، قاسم
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۸ ت ۸ ر ۹ / ۸ / ۱۹۰ BP
رده بندی دیویی	: ۲۹۷/۳۷۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۸۵۷۳۷۶

شناسنامه کتاب

نام کتاب: تلف موضوع اجاره و ماهیت آن در فقه و حقوق

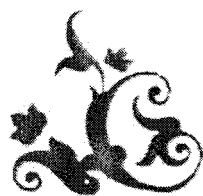
مؤلف	: دکتر ایوب رنجبری (استادیار و عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران شرق) - قاسم مصطفی زاده
ناشر	: مشعل هدایت
صفحه آرا	: فاطمه رابط (خدمات کامپیوتری ماندگار)
نوبت چاپ	: اول ۱۳۹۹
چاپ	: مبین
شمارگان	: ۱۰۰۰
قیمت	: ۶۲۵۰۰ تومان
شابک	: ۹-۰۹-۶۹۵۴-۶۲۲-۹۷۸

حق چاپ برای مؤلف محفوظ است.

مرکز پخش: ۰۹۱۲۵۵۱۴۹۷۴



صلى الله عليه وسلم



فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۹	مقدمه
۱۳	فصل اول: کلیات و مفاهیم
۱۵	مبحث اول: مفهوم و ماهیت اجاره در فقه و حقوق
۱۵	گفتار اول: اجاره در لغت
۱۷	گفتار دوم- اجاره در اصطلاح فقه و حقوق اسلامی
۲۰	گفتار سوم- تعریف اجاره در قانون و حقوق
۲۴	گفتار چهارم- اجاره حیوان و اشخاص
۲۴	بند اول- اجاره حیوان
۲۷	بند دوم- اجاره اشخاص
۲۹	مبحث دوم- ماهیت و اوصاف عقد اجاره
۲۹	گفتار اول- اوصاف عقد اجاره
۲۹	الف - اجاره عقد تملیکی است
۳۴	ب - عقد اجاره عقدی معوض است
۳۴	ج - عقد اجاره عقدی موقت است
۳۶	گفتار دوم- شرایط عقد اجاره
۳۷	بند اول: شرایط عمومی
۳۸	بند دوم: شرایط اختصاصی
۴۲	گفتار سوم- حقوق و تکالیف موجر
۴۲	بند اول- تکالیف موجر

- ۱- تسلیم مورد اجاره: ۴۲
- بند دوم- حقوق موجر: ۴۸
- مبحث سوم- اجاره و احکام آن در اسلام ۴۹
- گفتار اول- مشروعیت اجاره در اسلام ۴۹
- اشکال: ۵۱
- گفتار دوم- شرایط اجاره در اسلام ۵۲
۱. بلوغ: ۵۲
۲. رشد ۵۳
۳. عقل: ۵۳
۴. حرّیت: ۵۴
۵. اختیار و رضایت: ۵۴
۶. مباح بودن منفعت: ۵۴
۷. مملوک بودن عوضین: ۵۴
۸. مشخص بودن عمل و مدت: ۵۵
- گفتار سوم- احکام اجاره در اسلام ۵۵
- بند اول- لزوم عقد اجاره: ۵۵
- بند دوم- عدم ضمان متعاقدان: ۵۶
- بند سوم- اجیر شدن مسلمان برای کافر ۵۶
- بند ۴- اجاره حیوان ۵۷
- مبحث چهارم- انحلال عقد اجاره ۵۷
- گفتار اول- بطلان عقد اجاره ۵۷
- الف: تلف مورد اجاره: ۵۸
- ب: خروج عین مستأجره از قابلیت انتفاع: ۶۰
- ج: فوت موجر: ۶۰

۶۰	د: فوت مستأجر:
۶۰	گفتار دوم - فسخ اجاره
۶۲	احکام بعضی از خيارات در عقد اجاره:
۶۲	۱- خيار عيب:
۶۳	۲- خيار تخلف شرط:
۶۳	۳- خيار شرط:
۶۳	۴- خيار تبعض صفقة:
۶۴	۵- خيار تعذر تسليم:
۶۴	گفتار سوم - انقضاء مدت اجاره
۶۷	فصل دوم: تلف مورد اجاره و آثار آن
۶۹	مبحث اول - قاعده تلف و احکام آن
۶۹	گفتار اول - تبیین قاعده تلف و قلمرو اعمال آن
۸۳	گفتار دوم - مسئول تلف مبيع
۸۳	بند اول - امانی یا ضمانی بودن ید مشتری
۸۷	بند دوم - قاعده تلف مبيع قبل از قبض
۸۸	مبحث دوم - حکم تلف مورد معامله در موارد مختلف
۸۸	گفتار اول - بيع کلی در معین و بيع معلق
۸۹	گفتار دوم - قرارداد اجاره
۹۰	گفتار سوم - قرارداد رهن
۹۳	فصل سوم: دیدگاه فقها و حقوقدانان در خصوص تلف مورد اجاره
۹۵	مبحث اول - دیدگاه فقهای عظام
۹۵	گفتار اول - دیدگاه حضرت امام خمینی (ره)

- گفتار دوم - دیدگاه دیگر فقها ۹۸
- مبحث دوم - دیدگاه حقوقدانان و رویه قضایی ۱۰۰
- گفتار اول - دیدگاه حقوقدانان ۱۰۰
- گفتار دوم - آثار تلف مورد اجاره در رویه قضایی ۱۰۵
- بند اول - دادنامه شماره ۸/۲۷ شعبه هشتم دیوان عالی کشور ۱۰۵
- بند دوم - نظرات مشورتی در خصوص تلف عین مستأجره ۱۱۱
- دیدگاه اول: از بین رفتن عین مستأجره عقد اجاره را منتفی می‌کند ۱۱۱
- دیدگاه دوم - تلف مورد اجاره در جریان رسیدگی به دعوای مالک دایر بر تخلیه مستأجره ۱۱۲
- نتیجه‌گیری ۱۱۶
- پیشنهادهات : ۱۱۸
- منابع ۱۱۹
- الف - منابع فارسی ۱۱۹
- ب - منابع عربی ۱۲۱

مقدمه

اجاره از جمله عقود معوض و تملیکی است که به لحاظ اهمیت و نقشی که در روابط اجتماعی دارد، مورد توجه روزافزون قانونگذاران قرار گرفته است، به نحوی که مهم‌ترین مبحثی که بعد از بیع مواد متعدد و فراوانی را در بین عقود معین، به خود اختصاص داده، عقد اجاره است. در قانون مدنی ایران در ماده ۴۶۶ اجاره چنین تعریف شده است: "اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را مؤجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند." یکی از مباحثی که مخصوصا بعد از حادثه پلاسکو از منظر حقوقی مطرح شده است، تلف موضوع اجاره است و اینکه این امر چه تاثیر بر عقد اجاره دارد.

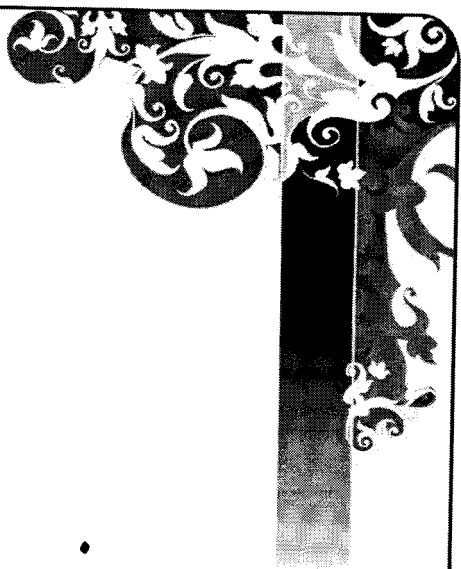
در خصوص رویکرد قانون مدنی به این امر قابل ذکر است که چنانچه در خلال مورد اجاره عین مستأجره تلف شود مانند اینکه مورد اجاره حیوانی بوده است و تلف شده است یا مورد اجاره آپارتمانی بوده است و در اثر زلزله خراب شده است در این صورت عقد اجاره باطل می‌شود. در این مورد ماده ۴۹۶ ق.م. می‌گوید: «عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف، باطل می‌شود...». همچنین در ماده ۴۸۳ ق.م. می‌گوید: «اگر در مدت اجاره، عین مستأجره به واسطه حادثه، کلا یا بعضا تلف شود اجاره از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود...». قانونگذار در ماده ۴۸۳ ق.م. تلف مورد اجاره را از موجبات انفساخ عقد اجاره ذکر کرده است در حالی که در ماده ۴۹۶ ق.م. تلف را موجب بطلان عقد اجاره دانسته است. واز آنجا که در مورد تلف عین مستأجره در خلال عقد اجاره از موجبات انحلال خود به خودی عقد بوده و اثر آن ناظر به

منافع عین مستأجره در آینده است به نظر می‌رسد تعبیر ماده ۴۸۳ که تلف را از موجبات «انفساخ» دانسته است از تعبیر به «بطلان» که علی القاعده باید اثر آن به گذشته هم سرایت کند مناسبتر است. نکته‌ای که باید توجه داشت این است که تلف مورد اجاره در صورتی موجب بطلان (انفساخ) عقد اجاره می‌شود که سبب آن حوادث قهری مانند سیل یا زلزله و... باشد و اگر علت تلف شخص ثالث یا خود موجر باشد عقد اجاره منفسخ نمی‌شود و برای مدتی که در اثر تلف مورد اجاره استیفای منافع ممکن نشده است مستأجر مستحق اجرت المثل است. همچنین اگر مستأجر خود موجب تلف عین مستأجره شود علاوه بر اینکه نسبت به عین مستأجره ضامن است و باید از عهده خسارات موجر برآید. نسبت به منافع مورد اجاره تا پایان مدت اجاره هم ضامن است. یعنی اگر اجاره بها را پرداخت نکرده است باید اجرت المسمی را تا پایان مدت اجاره پرداخت کند و اگر پرداخته است حق ندارد آن را از موجر استرداد نماید.

اما بر خلاف رویکرد قانون مدنی، قانون «روابط موجر و مستأجر» مصوب ۱۳۵۶ که ناظر به روابط موجر و مستأجر است در مورد تلف موضوع مورد اجاره، سکوت اختیار کرده است. اگر یک زمانی مشابه حادثه تلخ پلاسکو را داشتیم که عین مورد اجاره تلف شده باشد، قانون سکوت می‌کند. در مورد قانون خاص باید به قانون عام رجوع کرد. یعنی باید به مواد راجع به اجاره در قانون مدنی رجوع کرد. قانون مدنی ۲ ماده را به این مطالب اختصاص داده است. یکی ماده ۴۸۱ و دیگری ماده ۴۹۶؛ هر دو ماده به تلف عین مورد اجاره توجه کرده‌اند، یعنی اگر عین مورد اجاره تلف شد، در نتیجه عقد اجاره باطل است. در واقع قانون مدنی تلف عین مورد اجاره را موجب بطلان عقد اجاره عنوان کرده

است اما در قانون روابط موجر و مستاجر می‌توانیم رگه‌هایی از کمک به این موضوع را بیابیم. یعنی وقتی این قانون در مورد تلف عین اجاره سکوت کرده، باید ببینیم در مصادیق دیگر چه واکنشی نشان داده است. ماده ۱۵ در مورد فسخ اجاره است؛ یعنی زمانی که مالک درخواست تجدید بنا می‌کند، به نوعی به شهرداری رجوع می‌کند و نسبت به ملکش که منفعت آن در اختیار مستاجر است درخواست می‌دهد که این ملک کهنه است و قصد دارم آن را نوسازی کنم تا شهرداری پروانه احداث بدهد. مالک به دادگستری مراجعه کرده و درخواست تخلیه به علت تجدید بنا می‌دهد، بررسی می‌شود، مبلغ سرقفلی تعیین و کارشناسی می‌شود و ظرف ۳ ماه موجر باید بیاورد مبلغ سرقفلی را در صندوق دادگستری تودیع کند. شاید بشود با یک اغماض و وجود شرایط خاص که بر این موضوع خاص حاکم است، از نظر رفع خطر و ایمنی که مورد تاکید مراجع قرار گرفته و گفته شده که ساختمان نیاز به بازسازی داشته، آن را از مصادیق بند الف ماده ۱۵ احتساب کرد.

با توجه به اینکه در بسیاری از موارد که عین مستاجره و مورد اجاره از بین می‌رود، مشخص نیست که در این موارد عقد اجاره باطل می‌شود یا منفسخ؛ ضروری است که این مهم مورد توجه قرار گیرد.



فصل اول

کلیات و مفاهیم



مبحث اول: مفهوم و ماهیت اجاره در فقه و حقوق

گفتار اول: اجاره در لغت

در خصوص تعریف لغوی «اجاره» اقوال گوناگونی وجود دارد از جمله:

- ۱- اینکه اسم است برای اجرت یعنی فرد و کرایه
- ۲- ابن حاجب در کتاب «شافیه» گفته است که: «مصدر «آجر» بر وزن فاعل در باب مفاعله می باشد همانطور که مصدر دیگر آن باب «مؤاجره» می باشد. و برای اثبات قولش سه دلیل ذکر نموده است».
- ۳- مصدر باب افعال (آجر - یوجر - اجارة) است چنانکه مصدر دیگر از آن باب «ایجار» می باشد. و در توضیح این قول، بعضی گفته اند که اجاره در اصل «اءجار» بوده که همزه قلب به یاء شده بخاطر کسره ماقبلش و گفته می شود «ایجار» همچنین می توان همزه را حذف کرد و بجای آن در آخرش تاء آورد یعنی بگوئیم «اجارة».

۴- اسم مصدر است بمعنای ایجار.

- ۵- بهترین قول، در آن قولی است که مرحوم نجم الاثمه رضی استر آبادی در شرح «شرح شافیه»، آن را اختیار کرده است، و آن اینکه مصدر از باب

مجرد است (یعنی أَجْرُ یا جَرُ إجارة) به معنی اجیر شدن)، ولی غالباً به معنای مصدر از باب مزید فيه (باب إفعال) یعنی ایجار استعمال می شود.

و در توضیح بیشتر این قول می فرماید:

وزن (مفاعله) مصدر از باب مجرد، در کلام عرب زیاد آمده مثل «وقایة» مصدر وقی یقی و «کفایة» مصدر کفی یکفی. و نیز استعمال مصدر مجرد در معنای مصدر مزید فيه زیاد آمده مثل نبات که به معنای «انبات» استعمال شده در آیه «وانبتها نباتاً حسناً» و مثل نکاح به معنای انکاح و امثالهم. بعضی دیگر آن را مصدر قیاسی دانسته اند و معنی آن را ثواب و جزای حسن بیان داشته اند (جواهر الکلام، ص ۲۰۴)

مرحوم صاحب کتاب مسالک نیز می فرماید: «و هی فی اللّغة اسمُ الاجرة و هی کری الاجیر لا مصدر آجر یوجر فان مصدره ایجار» (شهید ثانی، مسالک الافهام فی شرایع الاسلام، ج ۱، ص ۳۲۰). و آن در لغت اسم اجرت است و همان کرایه اجیر می باشد نه مصدر آجر یوجر، و مصدرش ایجار است.

صاحب الفقه الاسلامی و ادلته در این زمینه نوشته است «معنی ایجار لغة: بیع المنفعة و معناه الشرعی هو معناه اللغوی» (الفقه الاسلامی و ادلته، ج ۴، ص ۷۳۱).

معنی ایجار از نظر لغوی، بیع منفعت است و معنای شرعی آن، همان معنای لغویش می باشد. و به صورت کلی نظر خود را در قالب اینکه اجاره در لغت بیع منافع است بیان کرده است.

شهید ثانی در شرح لمعه می‌گوید: اجاره مانند اقامه مصدر باب افعال است که گاهی بدون اعمال قواعد اعلال بصورت ایجار بکار می‌رود. اجاره مصدر ثلاثی مجرد نیز هست چنانکه فعل (آجر) علاوه بر ماضی باب افعال گاهی ماضی باب مفاعله است: **آجر یؤاجر مؤاجرة**. (شهید اول (محمد ابن جمال الدین مکی العاملی)، شرح لمعه، ج ۴، ص ۳۲۴)

محمد جواد مغنیه می‌فرماید: «اجر و اجرت در لغت و عرف به یک معنی می‌باشد و از هر دو به عنوان جزا و عوض قول یا فعل تعبیر می‌شود، یا منفعت خانه و یا مغازه و چهار پا و امثال آن». (مغنیه، محمد جواد، فقه الامام جعفر الصادق (علیه السلام)، ص ۲۵۷)

نظر صحیح این است که اجاره مصدر سماعی برای فعل **أَجَرُ** است و همانطور که ایجار مصدر قیاسی **أَجَرُ** مثل اکرم است، اجاره نیز مصدر سماعی **أَجَرُ** است مثل **ضَرَبُ**. کما اینکه اجاره اسم است برای اجرت و **أَجَرُ** همان چیز است که برای کرایه اجیر پرداخت می‌گردد. (الفقه علی المذاهب الاربعه، ج ۳، ص ۹۴)

گفتار دوم - اجاره در اصطلاح فقه و حقوق اسلامی

علمای شیعه برای اجاره تعاریف گوناگونی کرده‌اند که قریب به اتفاق آنها مانند یکدیگرند و یا دارای اشتراکات زیادی هستند، در عین حال هر کدام به جنبه‌ای اشاره کرده‌اند که دیگری بدان نپرداخته است، لذا ناگزیر از بیان آن تعاریف هستیم:

شهید اول می‌فرماید: «و هی المقدُّ علی تملیکِ المنفعةِ المعلومَةِ بعوضٍ معلومٍ» (لمعه دمشقیه، ج ۲، ص ۱).

اجاره عبارتست از عقد بر تملک منفعت معلوم و مشخص در برابر عوض معلوم و مشخص.

شهید ثانی در توضیح کلام شهید اول می‌فرمایند: «عقد در تعریف شهید اول به منزلهٔ جنس است و شامل سایر عقود نیز می‌شود ولی قید «تملیک المنفعة» عقودی چون بیع و صلح که در آنها موضوع عقد، عین است خارج می‌کند. و همچنین کلمه «بالعوض» وصیت بالمنفعة را خارج می‌کند چرا که وصیت در مقابل عوض نیست و قید «معلوم» صداق و مهریه زن را خارج می‌کند چرا که صداق در مقابل عوض معلوم نیست بلکه در مقابل بضع است که نامعلوم است و گاهی تا آخر عمر استمرار دارد و گاهی به واسطهٔ طلاق یا مرض و ... ادامه نمی‌یابد». (شرح لمعه، ج ۴، ص ۳۲۷)

علامه حلی می‌فرماید: «**تملیک المنفعة بعوض معلوم**» (شرایع الاسلام، مبحث اجاره، ص ۴۱۳)

یعنی تملیک منفعت یک شیء در برابر عوض معلوم است. در این تعریف اشاره‌ای به زمان در اجاره، اجاره منافع و سایر مباحث نشده و بصورت کلی بیان شده است.

صاحب جواهر می‌فرماید: «**تملیک المنفعة المعلومه بمقابلة تملیک عوض معلوم علی وجه اللزوم**» (جواهر الکلام، مبحث اجاره، ص ۲۰۴) یعنی: تملیک منفعت معلوم در مقابل تملیک عوض معلوم بصورت لازم. مرحوم نجفی با اضافه نمودن قید معلوم و الزامی بودن تملیک عوض در برابر تملیک منفعت تعریف کامل‌تری را بیان نموده است.

صاحب عروه می‌گوید: «اجاره تملیک عمل اجیر یا عین مستأجره است در مقابل عوض. و ممکن است گفته شود حقیقت اجاره تسخیر و تسلیط بر عین مستأجره است با هدف انتفاع از عین مستأجره در مقابل عوض معلوم». (طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، العروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۷۴)

علامه حلی در تبصره می‌فرماید: «اجاره ایجاب و قبول است که دلالت بر تملیک منفعت در مدتی معلوم در مقابل عوض معلوم دارد». (علامه حلی، تبصره المتعلمین، بحث اجاره، ص ۳۱۰)

و مرحوم صاحب مسالک می‌فرماید: «اجاره ... احتیاج به ایجاب و قبول دارد ...» (مسالک الافهام، ص ۳۲۰)

ایشان در بخشی دیگر از همین کتاب می‌فرماید: «اجاره در شرع عبارت است از تملیک منفعت خاص در برابر عوض معلوم و لازم ...».

تعریف کاملی که می‌توان از تعاریف ارائه شده توسط علمای شیعه بدست آورد و بیان نمود این است که:

اولاً: اجاره عقد است و عاقد و معقود علیه و صیغه در آن مطرح است لذا هبه و صدقه را خارج می‌کند.

ثانیاً: شامل تملیک منافع عین یا تملیک عمل اجیر است، نه تملیک اصل عین لذا با عقد بیع متفاوت است.

ثالثاً: منافع که به تملیک مستأجر در می‌آید باید معلوم باشد.

رابعاً: عوض در مقابل تملک منافع توسط مستأجر باید وجود داشته باشد لذا تبرعی و مجانی نخواهد بود.

خامساً: عوض نیز باید معلوم باشد لذا شامل صداق زن در عقد دائم نمی- شود چون صداق در مقابل بضع است نه عوض معلوم. سادساً: اجاره دائمی نیست بلکه موقت است و زمان باید در آن معلوم و محدود باشد.

با توجه به نکات فوق الذکر که از تعاریف علما دانسته می‌شود، کاملترین تعریف را می‌توان اینگونه بیان نمود:

اجاره عقدی است موقت که در آن مستأجر مالک منافع معلوم عین مستأجره خواهد شد و در مقابل، موجر مالک عوض معلوم خواهد شد. (قارویی، شیخ حسن، النصید، ص ۲۰)

گفتار سوم- تعریف اجاره در قانون و حقوق

در قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران نیز به ذکر تعریف اجاره پرداخته شده است. ماده ۴۶۶ قانون مدنی در تعریف اجاره می‌گوید: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود، اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند».

بر همین مبنا، تعریف مذکور، تعریف جامع و مانعی از عقد اجاره نیست و اشکالی بر آن مترتب است چه: اولاً - در تعریف فوق ذکری از مدت به میان نیامده است در صورتی که ذکر مدت از ارکان صحت عقد اجاره اشیاء است. ثانیاً - در تعریف مذکور به معوض بودن عقد اجاره اشاره‌ای نشده است. ثالثاً - هر چند در ماده ۴۶۷ بیان نموده که «مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد»، ولی در ماده ۴۶۶ قانون مدنی ذکری از اقسام اجاره به میان نیامده که ذیلاً به شرح آن می‌پردازیم:

اولاً - در تعریف مذکور ذکری از موقت بودن عقد اجاره نشده است و همانطوری که می‌دانیم عقد اجاره عقدی مستمر است و مقتضای عقد اجاره، امکان انتفاع مستأجر از شیء معین در مدت زمان معلوم است. عقد اجاره عقد زمانی است و منفعت عین در عقد اجاره با مقایسه زمان است. بدین معنا که مقیاس منفعت با مدت مشخص می‌شود و منفعت در عین عقد وجود خارجی ندارد و باید مدت مشخص و معلوم باشد. لذا مدت در عقد اجاره از ارکان تشکیل دهنده عقد به شمار می‌آید (عبدالرزاق احمد السنهوری، الوسیط؛ ج ۶؛ ص ۱۴۰)

در ماده ۴۶۸ قانون مدنی ایران آمده است: «در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود، و الا اجاره باطل است.» علت بطلان در ماده مذکور به آن خاطر است که می‌بایست در هر عقدی، مورد معامله معلوم و معین باشد و همانطوری که در مباحث آتی به آن اشاره خواهیم کرد، هر گاه مورد معامله مبهم، مجهول و یا مردد باشد، عقد باطل است، الا در بعضی از عقود مسامحه. بر همین مبناست که در ماده ۴۷۲ قانون مدنی آمده است: «عین مستأجره باید معین باشد و اجاره مجهول یا مردد باطل است»

به همین خاطر، بعضی از حقوقدانان معتقدند در صورتی که در عقد اجاره مدت معلوم نباشد، به سختی می‌توان میان عقد بیع و عقد اجاره وجه افتراقی قائل شد و آن دو را از هم متمایز ساخت. چه بیع به تعبیر فقهاء تملیک عین به عوض معلوم است و فقط رکن مدت است که اجاره را از بیع مشخص و ممتاز می‌سازد (محمدجعفر جعفری لنگرودی، دایرة المعارف حقوق مدنی و تجارت؛

ج ۱؛ ص ۵۸۱ و ناصر کاتوزیان؛ عقود معین؛ ج ۱؛ ص ۲۴۱)

ثانیاً - در تعریف مذکور ذکری از معوض بودن به میان نیامده است، در صورتی که می‌دانیم، عقد اجاره از جمله عقود معاوضی است و عوض جزو مقتضای ذات عقد اجاره به شمار می‌آید به نحوی که هرگاه عقد اجاره فاقد عوض باشد، اجاره باطل است (ناصر کاتوزیان؛ حقوق مدنی؛ ص ۲۳۹ و ۲۴۰). لذا این تعریف از این حیث نیز ناقص می‌باشد.

البته باید توجه داشت که هر چند در تعریف ماده ۴۶۶ قانون مدنی به معوض بودن اجاره اشاره‌ای نشده است، ولی باید دانست که تملیک منافع به طور مجانی انجام نمی‌شود و مستأجر نیز در برابر مؤجر متعهد است مالی را که به طور معمول مقداری پول است، به او بپردازد، چنانچه بند ۳ از ماده ۴۹۰ قانون مدنی در میان تکلیف مستأجر می‌گوید:

«... ثالثاً، مال الاجاره را در مواعیدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً باید بپردازد» (ناصر کاتوزیان؛ عقود معین؛ ج ۱؛ ص ۳۴۷ و ۳۵۱)

ثالثاً - تعریف مذکور در ماده ۴۶۶ قانون مدنی تنها شامل اجاره اشیاء می‌شود و اجاره اشخاص از دایره شمول آن خارج است زیرا در ماده ۵۱۲ قانون مدنی آمده است: «در اجاره اشخاص کسی که اجاره می‌کند مستأجر و کسی که مورد اجاره واقع می‌شود اجیر و مال الاجاره، اجرت نامیده می‌شود».

برخی از حقوقدانان در کتاب‌های خود ایراداتی را بر تعریف قانون مدنی از اجاره بیان کرده‌اند که خلاصه آن ایرادات چنین است:

۱ - در این تعریف به معوض بودن اجاره اشاره‌ای نشده است.

۲ - بر لزوم موقت بودن این تملیک اشاره‌ای نشده است. (کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، ص ۳۴۷؛ حسن امامی، حقوق مدنی، ص ۵۴؛ محمد رضا بندرچی، حقوق مدنی، ص ۲۶۹)

ایرادات وارد شده در ماده ۴۶۶ قانون مدنی گرچه قابل پذیرش است اما در مواد ۴۶۸، ۴۹۰ و ۵۱۴ قانون مدنی مطرح شده و اگر ماده ۴۶۶ را کنار این سه ماده بنگریم، نقضی در آن مشاهده نخواهد شد.

ماده ۴۹۰ قانون مدنی اجاره را عقدی معوض دانسته که منافع در آن به رایگان تملیک نمی‌شود. (کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوق کنونی، فصل ۱۴، ص ۳۴۶)

ماده ۴۶۸ و ۵۱۴ قانون مدنی مالکیت مستأجر را بر منافع عین موقت دانسته بر خلاف مالکیت عین که دائمی است. (همان، ص ۳۴۶)

در نتیجه برابر قانون مدنی، تعریف اجاره چنین است که «اجاره عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین منافع عین مستأجره را در مقابل عوض معلوم برای مدت معین تملیک می‌کند». این تعریف بر گرفته از نظرات فقهی علمای شیعه می‌باشد و نقضی در آن مشاهده نمی‌شود.

جعفری لنگرودی می‌گوید: «اجاره اشخاص یا اجاره اعمال، هر گونه عقدی است معوض که به موجب آن آدمی منافع عمل خود را در برابر گرفتن اجرت معین در اختیار طرف دیگر عقد قرار می‌دهد». (جعفری لنگرودی، محمد جعفر، طرح اصلاح قانون مدنی، ص ۸۶۷)

کاتوزیان می‌گوید: «اجاره اشخاص عقدی است معوض که به موجب آن شخص در برابر اجرت معینی ملتزم می‌شود کاری را انجام دهد». (کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ص ۵۵۷)

ماده ۵۱۲ قانون مدنی می‌گوید: «در اجاره اشخاص کسی که اجاره می‌کند، مستأجر و کسی که مورد اجاره واقع می‌شود، اجیر و مال الاجاره، اجرت نامیده می‌شود».

با توجه به آنچه از تعریف لغوی و اصطلاحی اجاره بیان شد، به نظر می‌رسد مفهوم اجاره حقیقت شرعی ندارد بلکه همان معنای لغوی و عرفی آن در فقه اسلامی نیز به کار رفته است به همراه شروطی که توسط شارع مقدس برای آن بیان شده است. در نتیجه اجاره یک معنی بیشتر ندارد و آن معنی لغوی می‌باشد که در شرع و قانون نیز بکار رفته است.

گفتار چهارم - اجاره حیوان و اشخاص

بند اول - اجاره حیوان

منظور از اجاره حیوان این است که در اجاره ممکن است موضوع آن حیوان باشد. یعنی آنچه به اجاره داده شده است حیوانی باشد که مستأجر قصد استیفای منفعت آن را دارد. مثلاً اسبی به اجاره واگذار شود. در اجاره حیوان تعیین منفعت (که یکی از شرایط صحت عقد است) به یکی از طرق زیر ممکن است انجام شود:

الف: تعیین منفعت به بیان مسافت و محلی باشد که قرار است راکب یا محمول (بار) به آنجا حمل شود. مثلاً شخصی اسبی را اجاره می‌کند تا بر آن سوار شده و به روستای معینی برود. یا مقداری پنبه از محلی به محل معین دیگری حمل کند. در «ماده ۵۰۷ ق.م.» آمده است: «در اجاره حیوان تعیین منفعت، یا به تعیین مدت اجاره است یا به بیان مسافت و محلی که راکب یا محمول باید به آنجا حمل

شود.» و به موجب قسمت اخیر ماده ۵۰۸ قانون مدنی اگر منفعت به بیان مسافت و محل معین شده باشد تعیین راکب یا محمول لازم است. یعنی اگر شخصی می-خواهد به حیوان مورد اجاره سوار شود باید معین شود یا اگر باری قرار است حمل شود نوع و میزان آن مشخص گردد. تعیین منفعت با تعیین مدت انجام شود. مثلاً حیوان برای مدت معینی (مثلاً مدت یکماه در برابر اجاره معینی به اجاره داده شود. در این مورد قسمت صدر ماده ۵۰۷ ق.م. می گوید: «در اجاره حیوان منفعت یا به تعیین مدت اجاره است یا...» حال اگر تعیین منفعت با مدت انجام گرفته باشد برخلاف حالتی که تعیین منفعت به تعیین مسافت و محل است، لازم نیست راکب معین شود یا آنچه قرار است با حیوان حمل شود تعیین گردد. ولی مستأجر باید در حمل محموله متعارف را رعایت کند. (صدر ماده ۵۰۸ ق.م.)

مورد اجاره ممکن است عین معین باشد یا کلی باشد. در مورد اجاره حیوان قانونگذار به نحو خاص به این مطلب اشاره دارد و در «ماده ۵۱۰ ق.م.» بیان می کند که «در اجاره حیوان لازم نیست که عین مستأجره حیوان معینی باشد بلکه تعیین آن به نوع معینی کافی خواهد بود. مثلاً شخصی که حیوانات متعددی دارد و به اجاره واگذار می کند لازم نیست در هنگام عقد اجاره مشخص شود که کدام حیوان معین به اجاره داده شده است، بلکه همینکه نوع آن که مثلاً اسب است یا قاطر کفایت می کند. البته اگر وجود خصوصیتی در حیوان شرط باشد باید اوصاف آن در عقد اجاره شرط شود و حیوانی هم که به عنوان مصداق آن تعیین می شود باید شرایط مذکور در عقد را داشته باشد. تبصره ۱: در اجاره حیوان که برای حمل بار اجاره شده است ممکن است شرط شود که موجد بار را در مدت معینی به مقصد برساند و اگر چنین نکند یعنی در مهلت معین به مقصد نرساند مقدار معینی

از اجاره بها کسر شود. این شرط به حکم «ماده ۵۰۹ ق.م.» لازم الاجراء و نافذ است. البته در این خصوص که آیا در اجاره حیوان یا انسان ممکن است مستأجر بر موجر (در اجاره حیوان) و بر اجیر (در اجاره انسان) شرط کند که اگر «بار» یا «مرکوب» در اجاره حیوان در تاریخ معینی به مقصد نرسد، یا در اجاره انسان اگر اجیر در مدت معینی «عمل معین» را انجام نداد مقداری از اجاره کم شود یا اساساً استحقاق اجرت نداشته باشد؟ بین فقهاء و حقوقدانان اختلاف است:

عده‌ای در این خصوص قائل به تفصیل هستند و معتقدند که شرط کم شدن اجاره در فرض مذکور نافذ ولی عدم استحقاق اجاره باطل است. (چنانکه بیان شد قانون مدنی در ماده ۵۰۹ شرط کاستن از اجاره بها را در فرض عدم تحقق شرد نافذ دانسته است.)

عده دیگر قائلند شرط در هر دو حالت (کاستن از اجاره بها یا عدم استحقاق اجاره) نافذ است. و در فرض شرط عدم استحقاق اجاره بها در فرض عدم تحقق شرط (یعنی عدم وصول بار به مقصد یا عدم انجام عمل در مهلت تعیین شده) حمل بر این می‌شود که طرفین شرط کرده‌اند در صورتی که در مهلت معین بار (در اجاره حیوان یا در اجاره متصدی حمل و نقل) به مقصد نرسد یا اجیر در مهلت معین عمل مورد تعهد را انجام ندهد وجه الالتزامی معادل اجاره بها به مستأجر پرداخت کند. در این فرض اجاره بها با وجه الالتزامی که مستأجر از موجر طلبکار می‌شود تهاتر می‌نماید.

همانطور که توضیح داده شد قانون مدنی ما در (ماده ۵۰۹) صرفاً شرط کاستن از اجاره بها را پذیرفته است و در مورد فرض عدم استحقاق اجاره حکمی ندارد.

تبصره ۲: مستأجر حق ندارد حیوان را در غیر مقصودی که طرفین در عقد اجاره قصد کرده‌اند استعمال نماید. هرچند این حکم در مورد هر عین مستأجره‌ای اعم از اینکه مورد اجاره از اشیاء باشد یا حیوان، جاری است لکن قانونگذار بنابه حساسیت موضوع در مورد حیوان در ماده ۵۱۱ ق.م. به نحو خاص تأکید کرده است در این ماده می‌گوید: «حیوانی که مورد اجاره است باید برای همان مقصودی استعمال شود که قصد طرفین بوده است. بنابراین حیوانی را که برای سواری اجاره داده شده است نمی‌توان برای بار کشی استعمال نمود.

بند دوم - اجاره اشخاص

در اجاره اشخاص چنانکه در گذشته اشاره کردیم به کسی که اجاره می‌کند «مستأجر» و کسی که مورد اجاره واقع می‌شود «اجیر» و به مال الاجاره «اجرت» می‌گویند. «ماده ۵۱۲ ق.م.»

اقسام عمده اجاره اشخاص عبارتند از الف: اجاره خدمه و کارگر ب: اجاره متصدیان حمل و نقل به موجب قانون مدنی ایران اشخاص فقط می‌توانند برای مدت معینی اجیر شوند و اجیر شدن دائمی آنان به لحاظ اینکه به سلب آزادی آنان منجر می‌شود ممنوع است. و ماده ۵۱۴ ق.م. می‌گوید «خادم یا کارگر نمی‌تواند اجیر شود مگر برای مدت معینی یا برای انجام امر معینی»

چنانچه شخصی بدون تعیین مدت اجیر شود، قانونگذار در ماده ۵۱۵ ق.م. چنین مقرر داشته است که مدت اجاره محدود است به مدتی که از قرار آن مدت اجرت تعیین شده است. (مشابه این حکم در اجاره اشیاء در ماده ۵۰۱ ق.م. آمده است) بنابراین اگر مزد اجیر از قرار روز تعیین شده است مدت اجاره محدود به

یک روز و اگر براساس ماه تعیین شده است محدود به یکماه و اگر براساس سال تعیین شده باشد مدت اجاره به یکسال محدود خواهد بود. و با انقضای هریک از مدتهای مقرر، حسب مورد اجاره شخص منقضی می شود. و چنانچه با انقضای مدت اجیر به خدمت خود ادامه دهد و موجر او را نگاهدارد اجیر براساس تراضی موجود بین طرفین به همان میزانی که سابقا بین طرفین مقرر بوده است مستحق اجرت خواهد بود. باید توجه داشت باتصویب قانون کار، مقررات جدیدی بین کارگر و کارفرما (مستأجر) حاکم شده است. و در مواردی قانون کار، ناسخ مواد قانون مدنی تلقی می شود.

ممکن است به موجب قراردادی شخص اجیر شود که کالائی یا شخص را از راه خشکی یا هوا یا دریا به محل معینی منتقل کند و در این فرض اجاره متصدی حمل و نقل محقق شده است. به موجب ماده ۵۱۶ قانون مدنی محدوده تعهدات متصدی حمل و نقل در مورد حفاظت از اشیاء و نگهداری از آنها همان است که برای امانتداران (ماده ۶۱۴ ق.م) مقرر است در نتیجه اگر متصدی حمل و نقل تعدی یا تفریط کرده باشد ضامن است والا خیر. و تاریخ مسئولیت از تاریخ تحویل اشیاء به آنان است. ممکن است قرارداد حمل و نقل به این ترتیب بین طرفین مقرر شود که اگر کالا در موعد معینی به مقصد نرسد مقدار معینی از اجرت کم شود. (ماده ۵۱۷ ق.م ناظر به ماده ۵۰۹ آن قانون).

لازم به ذکر است که تصدی حمل و نقل به موجب ماده ۲ قانون تجارت جزء معاملات تجاری محسوب و در باب هشتم قانون تجارت (مواد ۳۷۷ تا ۳۹۴ ق.ت) مقررات ویژه ای برای آن بیان شده است و به عنوان مثال در ماده ۳۸۶ ق.ت قانونگذار برخلاف ماده ۵۱۶ ق.م (که اصل را بر عدم مسئولیت متصدی حمل

و نقل قرار داده است) اصل را بر مسئولیت متصدی حمل و نقل گذاشته و متصدی حمل و نقل است که باید ثابت کند تلف محموله در اثر حوادث قهری که خارج از اراده او بوده است اتفاق افتاده است.

مبحث دوم - ماهیت و اوصاف عقد اجاره

گفتار اول - اوصاف عقد اجاره

اقسام عقد اجاره عبارتند از: ۱ - اجاره بر منفعت عین ۲ - اجاره بر انجام کاری از طرف اجیر (اجاره اشخاص) (اللمعه الدمشقیه، ص ۹).
موضوع مورد بحث ما اجاره اشیا می باشد، گر چه در فقه و قانون مدنی با ذکر عبارت عین مستأجره، در اکثر متون فقهی اساس بر اجاره اشیا گذاشته شده است ولی در عصر حاضر، اجاره اشخاص اهمیت خاصی را تحت عنوان قانون کار، در بر گرفته است.

الف - اجاره عقد تملیکی است

در حقوق ایران، اجاره عقد تملیکی است و ثمره آن تملیک منفعت به مستاجر است. به سبب عقد اجاره مؤجر مالک کل اجرت المسمی مقرر در عقد می شود و مستاجر مالک کل منافع عین مستاجر در مدت زمان عقد می شود و مستاجر هم از همان سلطه و حقوق مالک برخوردار است. به نظر می رسد تملیکی بودن عقد اجاره با پاره ای از آثار آن سازگار نباشد و به همین دلیل عده ای از نویسندگان ترجیح داده اند که آن را در زمره عقود عهدی در آورند. در حقوق فرانسه، اجاره از جمله عقود عهدی است (دکتر ناصر کاتوزیان؛ عقود معین؛ ج ۱؛ ص ۳۵۹)

از جمله اشکالها، این است که به موجب بند ۳ از ماده ۴۹۰ قانون مدنی، مستاجر مال الاجاره تمام مدت را نقد و یک جا بپردازد. می‌دانیم که در عقود معوض، هر یک از دو طرف می‌تواند تسلیم مالی را که به عهده دارد موکول به اجرای تعهد طرف دیگر کند. بنابر تعریف ماده ۴۶۶ قانون مدنی، در عقد اجاره، منفعت مال در برابر اجاره بهای تملیک شده است، پس بر طبق قواعد معاوضه، در صورتی مستاجر مکلف به دادن تمام مال الاجاره می‌شود که مالک بر تسلیم منفعت مبادرت کرده باشد. حال باید دید آیا مؤجر قادر به تسلیم تمام منفعت به مستاجر هست؟ (ناصر کاتوزیان؛ عقود معین؛ ج ۱؛ ص ۳۵۸)

عده‌ای از نویسندگان، عقد اجاره را از جمله عقود عهدی به شماره آورده و معتقدند که مؤجر تنها وظیفه دارد، مستاجر را بر مورد اجاره مسلط کند و هرگاه بر این عهد خویش عمل نمود، مستحق دریافت مال الاجاره می‌شود (عبدالرزاق احمد السنهوری؛ الوسیط؛ ج ۶؛ قسم نخست؛ ص ۶). اما این نظر در حقوق ایران مورد پذیرش واقع نشده است، زیرا به صراحت ماده ۴۶۶ قانون مدنی، اجاره از جمله عقود تملیکی است نه عهدی، و همچنین هرگاه موضوع اجاره تسلیط مستاجر بر عین باشد و پس از آن مستاجر مسؤولیتی نداشته باشد، دیگر او ضامن تلف مورد اجاره نیست. اما در واقع چنین نیست و به موجب مواد متعددی از قانون مدنی، مؤجر ضامن کل منافع است. به عبارت دیگر، در صورت تلف عین عقد اجاره باطل می‌شود. و به نسبتی که مستاجر از منافع استیفاء ننموده، مستحق استرداد اجرت المسمی می‌باشد.

عده‌ای از نویسندگان به مفهوم عرفی تسلیم استناد جسته و معتقدند که مؤجر تنها مکلف است که مورد اجاره را چنان در اختیار مستاجر قرار دهد که او بتواند انتفاع مورد نظر در عقد را از آن ببرد (فاضل مقداد؛ التفتیح الرائع؛ ج ۲، ص ۲۷۰)

عده‌ای نیز قید «برای انتفاع» را بر تسلیط مستاجر افزوده و گفته‌اند که موضوع اجاره به طور مستقیم این است که عین برای انتفاع تسلیم مستاجر شود، ولی در نتیجه این کار مستاجر مالک منافع می‌شود شاید به همین دلیل است که عده‌ای از فقهای امامیه در تعریف عقد اجاره بیان داشته‌اند.

«عقد ثمره تملیک المنافع» یعنی از آثار آن عقد تملیک منافع به مستاجر است و بطور صریح، منفعت را موضوع مبادله قرار نداده‌اند (ناصر کاتوزیان؛ عقود معین؛ ج ۱؛ ص ۳۶۰)

بحث دیگری که ممکنست مطرح گردد، آنست که آیا اجاره اشخاص عقد تملیکی است یا نه؟ این سوال به آن خاطر ممکن است به میان آید، که در ماده ۴۶۶ قانون مدنی، مطلق عقد اجاره تملیکی انگاشته شده است و همچنین به موجب ماده ۴۶۷ قانون مدنی، مورد اجاره ممکن است اشیاء، حیوان و یا انسان باشد.

پس در تعریف اجاره اشخاص می‌توان گفت: «عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع اجیر می‌شود.» و به این اعتبار اجاره اشخاص نیز عقدی است تملیکی و به وسیله آن منافع اجیر یا عوض معین مبادله می‌شود. ولی، از نظر حقوقی این پرسش باقی می‌ماند که آیا اجاره اشخاص به واقع عقدی تملیکی است و حقی را که مستاجر بر اجیر و منافع حاصل از کار او پیدا می‌کند می‌توان به مالکیت، به معنای مرسوم خود، تعبیر کرد؟ (ناصر کاتوزیان؛ همان؛ ص ۵۶۷ به بعد)

عنصر تملیکی بودن عقد اجاره اصولاً از فقه به قانون مدنی راه یافته است. تملیکی بودن عقد اجاره و شناسایی حق عینی برای مستأجر از ویژگی‌های فقه امامیه است.

بعضی از فقهای امامیه معتقدند که در عقد اجاره منافع عین به مستأجر تملیک می‌شود، به همین خاطر است که اگر در اثناء مدت اجاره، عین مستأجر از بین رود، عقد اجاره نسبت به آینده باطل می‌گردد و می‌بایست اجاره بهای آینده، به مستأجر بازگردانیده شود. این عده از فقها معتقدند که منافع عین مستأجر به مستأجر تملیک می‌شود و در خصوص منافع آینده نیز این امر تحقق می‌پذیرد، چه منافع آینده، معدوم نبوده و وجود تقدیری دارد (علامه حلی؛ تذکره الفقهاء. ج ۲؛ ص ۲۹۰ و ۲۹۱)

عده‌ای دیگر از فقهاء نیز معتقدند که در عقد اجاره، مالک متعهد می‌گردد که مورد اجاره را برای انتفاع مستأجر، تسلیم او نماید و بر همین مبنا، هر گاه عین مستأجره تسلیم مستأجر گردد، موجر مستحق دریافت کل اجاره بها می‌باشد.

به هر تقدیر به نظر می‌رسد، در تملیکی بودن عقد اجاره می‌بایست تجدیدنظر شود، زیرا:

اولاً - بنابر به قاعده معروف «تملیک معدوم، محال است» آفات و لحظات منافع به تدریج در آینده به وجود می‌آیند؛ لذا این نوع منافع که برخی از آن به منافع متجدده تعبیر کرده‌اند حین العقد معدوم است، پس قابل تملیک نمی‌باشند، زیرا تملیک عبارتست از نوعی مسلط کردن و آن هم بر معدوم، فائده‌ای ندارد.

ثانیاً - نظریه تملیکی بودن عقد اجاره که ذاتاً معوض است، منشاء ثمره عملی و نتایج متناهی است که با پاره‌ای از آثار عقد مذکور ناسازگار است؛ توضیح آن که عقد اجاره، مثل همه عقود معوض، حقوق و تکالیفی را برای طرفین عقد ایجاد می‌کند، از جمله این که طبق قاعده کلی معاوضات، هر یک از طرفین می‌توانند تسلیم مالی را که به عهده دارند موکول به اجرای تعهد طرف دیگر نموده از حق حبس استفاده نمایند (ناصر کاتوزیان؛ حقوق مدنی؛ چاپ سوم سال ۶۳) ص ۲۴۶ به بعد)، لذا مستأجر باید در قبال تملیک منافع از طرف موجر یا اجیر، مال الاجاره یا اجرت عمل را نقداً و تماماً بپردازد و می‌تواند اجرای این تکالیف را موکول به تسلیم منافع معینه نماید و حال آن که این منافع حین العقد معدوم است و این خود مستلزم دور است. (همان)

ثالثاً - در مورد اجاره اشخاص - اعم از این که اجیر، اجیر عام باشد یا اجیر خاص - قبول عنصر تملیکی بودن عقد خالی از اشکال نیست، زیرا بر فرض این که بتوان نیروی کار انسان را منفعت نامید، منافع معین مورد تملیک قرار نمی‌گیرد، بلکه آن چه موضوع عقد قرار گرفته است تعهدی است کلی، مضافاً بر این که، انسان می‌تواند در برابر دیگری تعهد انجام کاری را به عهده بگیرد ولی حق ندارد دیگری را به عنوان مالک بر خود مسلط نماید. به عبارت دیگر سلطه‌ای که مالک منفعت بر عین مستأجره دارد، در مورد انسان عملی نیست تا بتوان از تملیک سخن به میان آورد (هروز اخلاقی، جزوه حقوق درس کارشناسی ارشد، ص ۱۴۴)

استناد بر مفهوم عرفی تسلیم و تسلیط نیز ایرادات وارد بر تملیکی بودن عقد اجاره را مرتفع نمی‌سازد. لذا همانطور که بیان نمودیم هر چند علمای حقوق

سعی در توجیه و تفسیر تملیکی بودن عقد اجاره نموده‌اند، اما نتوانسته‌اند ایرادات و اشکالات وارد بر آن را مرتفع سازند و به ناچار می‌بایست ضمن توجه به قانون مدنی با در نظر گرفتن عرف و واقعیت‌های جامعه تعریف جدیدی از عقد اجاره بعمل آید.

ب - عقد اجاره عقدی معوض است

اجاره از جمله عقود معاوضی به شمار می‌آید که برای متعاقدين ایجاد تعهد و تکلیف می‌نماید و طرفین خواستار انجام تعهدات متقابل یکدیگرند. در عقد معوض تملیکی، دو مال از دو طرف تملیک می‌شود و تملیک هر یک از طرفین به ظاهر علت تملیک دیگری است (سیدحسن امامی؛ حقوق مدنی؛ ج ۲ و سیدحسین صفایی؛ دوره مقدماتی حقوق مدنی؛ ج ۲؛ ص ۳۳۸)

معوض بودن عقد اجاره، جزو مقتضای ذات عقد به حساب می‌آید. بنابراین هر گاه، عقد اجاره بدون عوض منعقد گردد، اجاره باطل است ولی می‌توان آن را تحت قالب عقد دیگری به شمار آورده و توافقات طرفین را محترم شمرد (محمد جعفر لنگرودی؛ دائرة المعارف حقوق مدنی و تجارت؛ ص ۳۸ و ناصر کاتوزیان؛ عقود معین؛ ج ۱؛ ص ۳۵۱ و ۳۵۲)

ج - عقد اجاره عقدی موقت است

در ماده ۴۶۸ قانون مدنی آمده است: «در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است» و همچنین در ماده ۵۱۴ قانون مذکور بیان می‌کند: «خادم یا کارگر نمی‌تواند اجیر شود مگر برای مدت معین یا برای انجام امر معینی» و در ماده ۵۰۷ نیز آمده است: «در اجاره حیوان تعیین منفعت یا به تعیین

مدت اجاره است...» همانطور که ملاحظه می‌شود، در عقد اجاره، تملیک منافع می‌بایست در مدت زمان معینی انجام شود. اجاره از جمله عقود مستمر است و می‌دانیم که عقد از حیث اثری که عامل زمان در تعیین و اجرای تعهدات ناشی از آن دارد، به مستمر و فوری تقسیم می‌شوند. در عقد فوری اثر عقد در زمانی که طرفین انتخاب نموده‌اند، ایجاد می‌شود ولی در عقد مستمر، در طول مدت معین. به عنوان مثال در بیع، که عقد فوری است، به مجرد وقوع عقد، مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود و فروشنده و خریدار بطور مستمر تعهدی در برابر هم ندارند، برعکس در عقد اجاره، تعهدات متعاقبین در طول مدت اجاره پابرجاست. لذا نقش و جایگاه مدت در عقد اجاره بسیار حائز اهمیت است و فقدان آن بجز در موارد خاص باعث بطلان آن می‌شود.

اهمیت تعیین مدت در اجاره به آن خاطر است که: اولاً - مقدار منفعت به طور مرسوم به وسیله تعیین مدت معلوم می‌شود و به همین جهت، هر گاه بتوان به طرق دیگری مثل تعیین مسافت یا محلی که کالا یا مسافر باید به آن جا حمل شود، مشخص و معین گردد، نمی‌توان گفت، اجاره به دلیل عدم ذکر مدت باطل است. به عبارت دیگر تعیین مدت فی نفسه موضوعیت نداشته، بلکه طریقت دارد. ثانیاً - هرگاه منفعت مالی به طور دائم به دیگری تملیک شود، دیگر مالکیت عین و آثار آن چندان ضعیف است که به دشواری می‌توان آن را احساس کرد و از مالکیت منفعت ممتاز ساخت. ثالثاً - یکی از شرایط صحت معاملات عدم جهل به عوضین است و عدم تعیین مدت موجب جهل به مورد عقد خواهد شد و جهل موجب غرر است و معامله غرری هم باطل است. (ناصر کاتوزیان؛ عقود معین؛ ج ۱؛ ص ۳۵۲ به بعد و سید حسن امامی؛ ج ۲؛ ص ۲ به بعد و شیخ

محمدحسن نجفی جواهرالکلام؛ ج ۲۷؛ ص ۲۳۳ به بعد و محقق ثانی؛ جامع المقاصد؛ ج ۲؛ ص ۱۰۸)

عقد اجاره به علت نداشتن یکی از شرایط اساسی مختص عقد اجاره، مثل معلوم نبودن مدت زمان اجاره، باطل انگاشته می‌شود. در این وضع از نظر حقوقی و در عالم اعتبار هیچ پیمانی از آغاز واقع نشده و رابطه طرفین، تنها صورت اجاره را داشته است. بر همین مبنا است که اعلام بطلان اجاره در هر زمانی که واقع شود به گذشته سرایت می‌کند و می‌بایست وضعیت طرفین به حالت قبل از عقد بازگردد. لذا در صورتی که از عین مستأجره استیفاء منفعت شده و بابت آن اجرت المثل پرداخت شده، موجر باید آنچه را که به او تسلیم شده را به مستأجر بازگرداند و در عوض، مستأجر وظیفه دارد منافع مستوفات را به موجر بازگرداند و چون این امر امکان پذیر نیست و منافع مزبور در حکم تلف است و همچنین، بنا بر ماده ۲۶۵ قانون مدنی، موجر نیز قصد تبرع نداشته و ظاهر در عدم تبرع است، لذا مستأجر به ناچار باید بدل منافع، یعنی اجرت المثل منافع استیفاء شده را به موجر بپردازد.

گفتار دوم - شرایط عقد اجاره

اجاره به اعتبار اینکه یکی از عقود معین به شمار می‌رود دارای شرایط عمومی است و از طرفی، دارای شرایط اختصاصی نیز می‌باشد که به اقتضای اینکه مورد اجاره اشیاء باشند یا حیوان یا انسان متفاوت است. ما ابتدا شرایط عمومی را بیان می‌کنیم. سپس شرایط اختصاصی را به اعتبار مورد اجاره بیان می‌کنیم.

بند اول: شرایط عمومی

اجاره به اقتضای اینکه یکی از عقود معین می باشد باید شرایط عمومی برای صحت معاملات را داشته باشد.

بنابراین:

۱- باید طرفین دارای قصد و رضا باشند و اگر طرفین یا یکی از آنان قصد معامله را نکنند معامله (اجاره) باطل خواهد بود.

۲- جهت عقد باید مشروع باشد. چنانچه جهت عقد نامشروع باشد و در زمان انعقاد عقد اجاره به آن تصریح شود عقد اجاره باطل خواهد بود. مانند اینکه مستأجر به قصد دایر کردن مرکز فساد خانه‌ای را اجاره نماید و در هنگام عقد به این قصد خود تصریح کند.

۳- اهلیت طرفین: با توجه به اینکه با انعقاد عقد اجاره هریک از موجر و مستأجر در اموال خود تصرف می کنند. (موجر منافع را به مستأجر تملیک و مستأجر اجاره بها را به موجر تملیک می نماید.) بنابراین باید همانند طرفین عقد بیع (که بحث آن گذشت) دارای اهلیت استیفاء باشند.

۴- مورد معامله: در عقد اجاره مورد معامله شامل دو مورد است الف: منفعتی که از سوی موجر در اجاره اشیاء و حیوان و از سوی اجیر در اجاره انسان به مستأجر تملیک می شود. ب: عوض آن منفعت یا اجاره بها که از ناحیه «مستأجر» به موجر یا در مورد اجاره انسان به «اجیر» تملیک می شود.

مورد معامله در عقد اجاره همانند سایر عقود باید دارای شرایطی باشد: الف) مالیت داشته باشند. ب) دارای منفعت عقلایی باشند ج: تسلیم آنها ممکن باشد. (ماده ۴۷۰ ق.م.د: معلوم و معین باشند. معلوم بودن منفعت به این است که:

اولاً: عین مستأجره معلوم و معین باشد. قانون مدنی در ماده ۴۷۲ می‌گوید: «عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردد باطل است» باید توجه داشت که عین مستأجره ممکن است:

- عین معین خارجی باشد مانند اینکه علی خانه خود را به مدت یکسال به حسن اجاره می‌دهد.

- عین کلی باشد مانند اینکه دانشگاه برای اردوی دانشجویان خود به یک دستگاه اتوبوس نیاز دارد و به متصدی حمل نقل مسافر که دارای تعداد زیادی اتوبوس می‌باشد مراجعه و یکدستگاه اتوبوس برای مدت سه روز اجاره می‌کند بدون اینکه اتوبوس مشخصی را به عنوان عین مستأجره تعیین کنند.

ثانیا: کیفیت و نوع منفعت هم معلوم باشد مثلاً اگر مورد اجاره حیوانی باشد باید در عقد اجاره مشخص گردد که حیوان برای سوار شدن به اجاره داده شده است یا برای حمل بار و... بنابر این اگر نوع منفعت مشخص نشود و مجهول باشد اجاره باطل است.

ثالثاً: مقدار منفعت باید معلوم باشد. معلوم بودن مقدار منفعت در اجاره اشیاء به این است که زمان آن مشخص باشد. مانند اینکه خانه‌ای برای مدت یکسال به اجاره واگذار شود. (ماده ۴۶۸ ق.م) و در اجاره حیوان به تعیین مدت یا مسافتی است که حیوان باید شخص (راکب) یا بار (محموله) را حمل نماید. (ماده ۵۰۷ ق.م)

بند دوم: شرایط اختصاصی

الف: اجاره اشیاء:

چنانچه مورد اجاره اشیاء باشد باید دارای شرایط زیر باشد.

۱- تعیین مدت: در عقد اجاره اشیاء باید مدت معین باشد. دلیل این امر این است که چنانکه بیان شد یکی از راههای تعیین مقدار منفعت، این است که مدت آن تعیین شود. و چنانچه مدت عقد اجاره مجهول باشد، عقد اجاره باطل خواهد بود. (ماده ۴۶۸ ق.م.)

عین مدت در عقد اجاره به این است که ابتدا و انتهای آن مشخص باشد. ابتدای مدت اجاره ممکن است از زمان عقد اجاره شروع شود و ممکن است با فاصله از آن شروع شود. مثلاً در اول سال ۱۳۸۷ «علی» عقد اجاره را با «حسن» منعقد می‌کند و ابتدای عقد اجاره را اول مهر ۱۳۸۷ تا اول مهر ۱۳۸۸ قرار می‌دهد. به هر حال آنچه در تعیین مدت ضرورت دارد، این است که انتهای آن مشخص باشد و اگر ابتدای آن مشخص نشود مدت عقد اجاره از زمان انعقاد عقد محسوب می‌شود. (ماده ۴۶۹ ق.م.)

ممکن است طرفین در عقد اجاره مدت تعیین نکنند، ولی مال الاجاره را از قرار روز یا ماه یا سال تعیین نمایند. در این صورت اجاره حسب مورد برای یک روز یا یک ماه یا یکسال واقع می‌شود. (ماده ۵۰۱ ق.م.)

بعضی از نویسندگان حقوق مدنی حکم ماده مذکور را مغایر با مقررات راجع به عقد اجاره دانسته و معتقدند در این فرض مدت عقد اجاره مجهول است و قاعده این است که عقد اجاره باطل باشد. و باید حکم ماده ۵۰۱ ق.م. را یک حکم استثنائی تلقی کرد. لکن به نظر می‌رسد قانونگذار در فرض یادشده در مقام تفسیر ارده طرفین چنین فرض کرده است که وقتی طرفین بدون تصریح به مدت عقد اجاره، اجاره بها را براساس روز یا ماه یا سال تعیین می‌کنند، در حقیقت می‌خواهند اجاره را برای همان مدت منعقد نمایند.

۲- امکان استفاده از مورد اجاره: روشن است که امکان استفاده از عین مستأجره با تسلیم آن ملازمه دارد. بنابر این اگر عین مستأجره تسلیم مستأجر نشود، در حقیقت امکان انتفاع و بهره برداری میسر نشده است و در نتیجه عقد اجاره باطل است. (ماده ۴۷۰ ق.م.)

البته ممکن است عدم امکان استفاده از عین مستأجره ناشی از عدم تسلیم نباشد بلکه به خاطر عذر دیگری باشد. در صورت وجود عذر ممکن است:
الف: عذر عام باشد: مانند اینکه اتومبیلی را به قصد زیارت به مقصد کشور عراق کرایه کرده است و در اثر مسائل سیاسی مرز عراق بسته می‌شود. در این فرض عقد اجاره باطل می‌شود.

ب: عذر خاص و مستند به مستأجر باشد. مثلاً در مثالی که در بند «الف» بیان شد علت عدم امکان مسافرت به عراق این باشد که مستأجر مریض و در بیمارستان بستری شود. در این فرض عقد اجاره باطل نمی‌شود. زیرا منافع در اختیار مستأجر بوده و او می‌توانسته است از منافع استفاده کند و مریض شدن او علتی است که به شخص مستأجر مربوط می‌شود و در عقد اجاره تأثیری ندارد.

۳- امکان استفاده از عین مستأجره با بقای عین آن.

مطابق ماده ۴۷۱ ق.م. یکی از شرایط صحت عقد اجاره این است که عین مستأجره از اموالی باشد که استیفای منفعت از آن با بقای عین آن ممکن باشد مانند خانه اتومبیل و... بنابراین اگر مورد اجاره، مثلاً چند عدد نان باشد با توجه به اینکه انتفاع از نان با از بین رفتن آن ملازمه دارد لذا اجاره آن صحیح نمی‌باشد. البته اگر چند عدد نان یا مواد خوراکی دیگر مثل ده کیلو گردو برای در معرض نمایش قرار دادن در نمایشگاه اجاره شود این عقد اجاره صحیح خواهد بود.

۴- مالکیت موجر نسبت به منافع عین مستأجره: موجر لازم نیست مالک عین مستأجره باشد بلکه همینکه مالک منافع باشد یا از سوی مالک منافع نمایندگی داشته باشد کفایت می‌کند (ماده ۴۷۳ ق.م). بنابراین:

الف: طبق مقررات قانون مدنی، مستأجر برای مدتی که مالک منافع است می‌تواند آن را به دیگری اجاره دهد مگر اینکه خلاف [آن شرط شده باشد]. (ماده ۴۷۴ ق.م) مثلاً مستأجر برای مدت ده سال خانه‌ای را اجاره کرده است در خلال این مدت ده سال می‌تواند عین مستأجره را به هرکس که بخواهد اجاره دهد مگر اینکه موجر شرط خلاف کرده باشد. (البته در این مورد در بین فقهاء اختلاف است)

ب: موقوف علیهم نمی‌توانند برای مدتی بیش از زمان حیات خود مورد وقف را به اجاره واگذار کنند. و با فوت موقوف علیهم اجاره باطل می‌شود زیرا فقط برای مدت حیات خود مالک منافع موقوفه بوده‌اند. (ماده ۴۹۷ ق.م)

ج: اگر متولی به رعایت مصلحت وقف آنرا به اجاره واگذار کند با فوت او اجاره باطل نمی‌شود زیرا متولی مالک منافع نبوده است. (ماده ۴۹۹ ق.م) در مورد کسی که به ولایت از صغیر یا محجوری مال او را اجاره می‌دهد با زایل شده سمت او به واسطه کبیر شدن ورشد صغیر یا محجور، اینکه آیا اجاره نسبت به باقی مانده مدت اجاره، نافذ است یا خیر اختلاف است. ولی می‌توان با وحدت ملاک از ماده «۴۹۷ ق.م» گفت که عقد اجاره پس از کبیر ورشد مولی علیه نافذ است.

۵- اجاره مال مشاع: هریک از مالکین مشاعی ملک می‌توانند سهم خود را بدون رضایت دیگر شرکاء به اجاره واگذار نمایند لکن تسلیم مال مشترک منوط است به رضایت تمام شرکاء. دلیل این امر این است که شرکاء از تصرفات حقوقی ممنوع نیستند بلکه صرفاً تصرفات مادی آنان باید با إذن تمام شرکاء باشد. (ماده

۴۷۵ ق.م) و در مانحن فیه اصل اجازه سهم مشاع، که یک تصرف حقوقی است نیاز به اجازه بقیه شرکاء ندارد لکن تحویل مستأجر دادن عین مستأجره که یک تصرف مادی است نیاز به اجازه سایر شرکاء دارد.

گفتار سوم - حقوق و تکالیف موجر

بند اول - تکالیف موجر:

۱- تسلیم مورد اجازه: شکی نیست که هدف مستأجر از اجازه، استیفای منفعت است و این جز با تسلیم مورد اجازه امکان ندارد بنابراین موجر مکلف است مورد اجازه را به مستأجر تسلیم نماید. در این مورد ماده ۴۷۶ ق.م.م.ی - گوید: «موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع، موجر اجبار می شود و در صورت تعذر مستأجر خیار فسخ دارد.»

عدم تسلیم عین مستأجره می تواند چند صورت داشته باشد:

صورت اول: خود موجر قادر به تسلیم مبیع نیست. عدم قدرت بر تسلیم ممکن است:

الف: به این دلیل باشد که پس از عقد مشخص شود، عین مستأجره قبل از عقد اجازه تلف شده است و عدم قدرت موجر بر تسلیم به لحاظ تلف آن قبل از عقد بوده است. در این فرض عقد اجازه باطل است. (حکم این فرض همانند حکم تلف مبیع قبل از عقد بیع است) (ماده ۴۷۰ ق.م.م.ی): ب: موجر در زمان عقد اجازه قادر به تسلیم عین مستأجره بوده است لکن به علت تلف مورد اجازه قبل از قبض، قادر به تسلیم آن نیست. در این فرض نیز همانند تلف مبیع قبل از قبض عقد اجازه نسبت به آینده باطل خواهد شد. (ماده ۴۷۰ ق.م.م.ی)

صورت دوم: موجر علی رغم اینکه قدرت بر تسلیم دارد از تسلیم مبیع امتناع می‌کند. در این فرض مستأجر حق دارد:

الف: مستأجر می‌تواند با استفاده از حق حبس از پرداخت اجاره بها امتناع کند. زیرا تازمانی که عین مستأجره به او تسلیم نشده است منفعت نیز به قبض او در نیامده است. بنابراین می‌تواند تا زمانی که موجر به تعهد خود عمل نکرده است از انجام تعهد خود نیز امتناع کند. از آنجا که منافع عین مستأجره به موازات انقضای مدت تلف می‌شود و از بین می‌رود به همان نسبت نیز موجر مستحق اجاره بها نخواهد بود.

ب: مستأجر می‌تواند با مراجعه به دادگاه الزام موجر را به تسلیم عین مستأجره بخواهد. و چنانچه الزام او به تسلیم مورد اجاره ممکن نباشد می‌تواند اجاره را فسخ کند. (ماده ۴۷۶ ق.م.)

حل تسلیم: در موردی که مورد اجاره ملک است باید تسلیم به اقتضای طبیعت آنها در محل وقوع آنها صورت گیرد مگر اینکه عرفا تسلیم آن در محل دیگر نیز ممکن باشد. که در این صورت باید تسلیم در محل وقوع عقد باشد مانند کلید آپارتمانی که به اجاره داده شده است عرفا در محل عقد اجاره باید تسلیم شود.

اما اگر مورد اجاره از اموال باشد مانند کامیونی که به اجاره داده شده است در این صورت اگر به محل تسلیم مورد اجاره در عقد تصریح نشده است باید در محل وقوع عقد تسلیم گردد. (هر چند قانون مدنی در این مورد حکم صریحی ندارد.)

کیفیت تسلیم: قانون مدنی در ماده ۴۷۷ تصریح نموده است که: «موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه را از آن بکند» بنابر این شخصی که اتومبیلی را به قصد مسافرت به مقصدی اجاره کرده است، چنانچه اتومبیل در حالی که دارای نقص فنی است، توسط موجر به مستأجر تسلیم گردد در حقیقت موجر به تعهد خود که تسلیم مورد اجاره است عمل نکرده است. تسلیم در فرضی تحقق پیدا می کند که مستأجر بتواند استیفای منفعت مطلوبه را از آن بنماید.

مزاحمت شخص ثالث: از مواردی که مانع تحقق مفهوم تسلیم می شود فرضی است که شخص ثالثی برای مستأجر مزاحمت ایجاد نماید. فرض مزاحمت شخص ثالث در دو صورت قابل بررسی است:

صورت اول: مزاحمت قبل از تسلیم:

مزاحمت شخص ثالث قبل از تسلیم دو فرض دارد: الف: شخص ثالث به همراه ادعای حقی در عین مستأجره برای مستأجر مزاحمت ایجاد می نماید. مانند اینکه مدعی مالکیت عین مورد اجاره یا منافع آن شود. در این فرض شخص مدعی حق ندارد به صرف ادعا مزاحم تسلیم مورد اجاره به مستأجر و مانع تسلط او به عین مستأجره شود بلکه ابتدا باید با طرح دعوی علیه موجر و مستأجر (هر دو) حق خود را ثابت نماید. (ماده ۴۸۹ ق.م.)

ب: شخص ثالث بدون ادعای حقی و با ایجاد مزاحمت عملی (فیزیکی)، مانع تسلط مستأجر به مورد اجاره می شود یا مزاحم تصرفات او می شود. به این معنی که شخص مزاحم بدون اینکه دعوائی در محکمه مطرح نماید به زور و قهر و غلبه مانع تسلط مستأجر بر عین مستأجره و مزاحم تصرفات او شود. در این

فرض مستأجر مخیر است ۱- عقد اجاره را فسخ نماید ۲- برای رفع مزاحمت و گرفتن اجرت المثل به خود مزاحم رجوع کند. زیرا به موجب عقد اجاره مالک منافع شده است و مزاحم او در استیفای منافع شده است. (ماده ۴۸۸ ق.م.)

صورت دوم: مزاحمت پس از تسلیم مورد اجاره باشد.

این صورت نیز دو فرض دارد:

الف: شخص ثالث به همراه ادعای حقی در عین مستأجره برای مستأجر مزاحمت ایجاد می نماید. مانند اینکه مدعی مالکیت عین مورد اجاره یا منافع آن شود. در این فرض شخص مدعی حق ندارد به صرف ادعا، مزاحم تسلیم مورد اجاره به مستأجر و مانع تسلط او به عین مستأجره شود بلکه ابتدا باید با طرح دعوی علیه موجر و مستأجر (هر دو) حق خود را ثابت نماید. (ماده ۴۸۹ ق.م.)

ب: شخص ثالث بدون ادعای حقی و با ایجاد مزاحمت عملی (فیزیکی)، مانع تسلط مستأجر به مورد اجاره می شود یا مزاحم تصرفات او می شود. به این معنی که شخص مزاحم بدون اینکه دعوائی در محکمه مطرح نماید به زور و قهر و غلبه مانع تسلط مستأجر بر عین مستأجره و مزاحم تصرفات او شود. در این فرض مستأجر حق فسخ و برهم زدن عقد اجاره را ندارد و تنها می تواند به مزاحم مراجعه کند. دلیل این امر این است که موجر با تسلیم مورد اجاره به تعهد خود عمل کرده است و در مقابل مزاحمت اشخاص ثالث که بدون ادعای حقی و صرفاً با قهر و غلبه مانع تصرفات مستأجر می شوند مسئولیتی ندارد. (ماده ۴۸۸ ق.م.)

خروج عین مستأجره از قابلیت انتفاع:

ممکن است در اثر عواملی مورد اجاره از قابلیت انتفاع قبل از انقضای مدت اجاره خارج گردد. مانند اینکه در اثر زلزله آپارتمان مورد اجاره در اثر خرابی

زیاد قابل سکونت نباشد، از طرفی امکان اعاده آن به حالتی که قابلیت انتفاع و بهره برداری داشته باشد در مدت زمان معقول وجود نداشته باشد، عقد اجاره نسبت به مدت باقیمانده منفسخ می شود. در این مورد ماده ۴۸۱ ق.م می گوید: «هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود اجاره باطل می شود» تغییر به بطلان در ماده مذکور مسامحه از ناحیه قانونگذار است و مقصود همان انفساخ عقد است.

۲- انجام تعمیرات و تحمل مخارج مورد اجاره:

از آنجا که موجر در قبال منافع که در اختیار مستأجر قرار می دهد اجاره بها دریافت می کند باید مخارج تعمیرات ضروری و هزینه هایی را که جهت استفاده از مورد اجاره لازم است بر عهده بگیرد. در این مورد ماده ۴۸۶ ق.م می گوید: «تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستأجره برای امکان انتفاع از آن لازم است به عهده مالک است، مگر آنکه شرط خلاف شده یا عرف بلد بر خلاف آن باشد و همچنین است آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستأجره لازم باشد.» همانطور که در این ماده تصریح شده است طرفین می توانند برخلاف حکم این ماده با هم توافق نمایند و حتی حکم عرف نیز بر حکم مصرح در این ماده مقدم است به عنوان مثال هزینه آب و برق و گاز عرف بر عهده مستأجر است هرچند از هزینه هایی است که می توان گفت برای امکان انتفاع از عین مستأجره لازم است یا هزینه لایروبی قنات مورد اجاره ممکن است عرفا بر عهده مستأجر باشد.

باید توجه داشت که مستأجر نمی تواند حکم ماده ۴۸۶ را چنان موسع تفسیر کند که هزینه های غیر متعارفی را بر موجر تحمیل کند. مثلاً باینکه مورد اجاره در حد تجدید بنا نیاز به تعمیر دارد و عرف عین مستأجره را تلف شده محسوب

می‌نماید. مستأجر خواهان انجام تعمیرات مورد اجاره باشد. در این مورد ماده ۴۹۶ ق.م.می‌گوید: «عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود» نکته‌ای که باید توجه داشت این است که چنانچه موجر خود اقدام به خراب کردن مورد اجاره کرده باشد مکلف است مورد اجاره را به حال اول در آورد. مگر اینکه اعاده حالت سابق در مدت اجاره ممکن نباشد که در این فرض نسبت به منافع از دست رفته در قبال مستأجر ضامن است.

نحوه الزام موجر به انجام تعهد مقرر در ماده ۴۸۶ ق.م:

اگر در ضمن عقد اجاره موجر به مستأجر نمایندگی بدهد که در صورت ضرورت و نیاز به تعمیر می‌تواند خود رأساً اقدام به تعمیر مورد اجاره نموده و هزینه‌ها را از اجاره بها کسر کند، در این صورت مستأجر مجاز است طبق آنچه به او تفویض اختیار شده است اقدام کند در غیر این صورت باید در فرضی که موجر از انجام تعهد خود امتناع می‌کند با مراجعه به دادگاه الزام او را به انجام این تعهد بخواهد و حق ندارد از پیش خود مبادرت به انجام تعمیرات نماید. و اگر بدن اجازه موجر یا دادگاه اقدام به تعمیر مورد اجاره نماید، حق ندارد هزینه‌های مصروفه بابت تعمیر عین مستأجره را از موجر مطالبه کند (ماده ۵۰۲ ق.م).

خودداری از انجام تغییراتی که با مقصود مستأجر از اجاره منافات دارد: موجر تعهد دارد همواره عین مستأجره را در حالتی نگهدارد که استیفای منفعت از آن ممکن باشد. بنابراین حق ندارد در مورد اجاره تغییری بدهد که مانع بهره برداری مستأجر از مورد اجاره بشود. انجام چنین تغییراتی خود نوعی مزاحمت بشمار می‌رود و مثلاً موجر حق ندارد درهای ساختمان را که به اجاره داده است

جمع آوری کند یا پنجره‌ها را مسدود کند. که در عمل مستأجر را از حق بهره برداری محروم میکند. در این مورد ماده ۴۸۴ ق.م.می گوید: «موجر نمی‌تواند در مدت اجاره در عین مستأجره تغییری دهد که منافی مقصود مستأجر از استیجار باشد.»

بند دوم - حقوق موجر:

موجر به موازات اینکه تکالیفی دارد حقوقی نیز برای او متصور است گذشته از اینکه تمام تکالیف مستأجر (که اشاره خواهیم کرد) متقابلاً حقوق موجر بشمار می‌آید به بعضی از حقوق موجر نیز به نحو خاص اشاره می‌کنیم:

۱- انجام تعمیرات ضروری: چنانچه مورد اجاره نیاز به تعمیرات یا تغییرات ضروری پیدا کند به نحوی که تأخیر در آنها ممکن است برای موجر خسارات کلی به بار آورد در این صورت مستأجر حق ندارد مانع موجر در انجام تعمیرات شود. حتی اگر انجام این تعمیرات مانع مستأجر از استیفای منافع گردد. در این فرض ضرر موجر (مالک) با ضرر مستأجر با یکدیگر تعارض می‌کند و حکم تعارض در فرض برابری، تساقط است. و پس از تساقط دو ضرر، قاعده تسلیط به مالک اجازه می‌دهد که در مال خود تصرف نموده و آن را تعمیر نماید.

در این مورد ماده ۴۸۵ ق.م.می گوید: «اگر در مدت اجاره در عین مستأجره تعمیراتی لازم آید که تأخیر در آن موجب ضرر موجر باشد، مستأجر نمی‌تواند مانع تعمیرات مزبوره گردد. اگرچه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستأجره کلاً یا بعضاً استفاده نماید. در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.»

تشخیص اینکه تعمیر ضرورت دارد یا خیر با دادگاه است و حکم دادگاه، بر مبنای داوری عرف (یا با جلب نظر کارشناس) صادر می‌شود و موجر حق ندارد به تشخیص خود اقدام نماید.

۲- انتقال مورد اجاره:

موجر حق دارد در مدت اجاره مالکیت مورد اجاره را به دیگری منتقل نماید و مستأجر حق ندارد به بهانه این انتقال عقد اجاره را فسخ کند. مگر اینکه مستأجر چنین حق فسخی را شرط کرده باشد. در این مورد ماده ۴۹۸ ق.م می‌گوید: «اگر عین مستأجره به دیگری منتقل شود اجاره به حال خود باقی است مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد»

مبحث سوم - اجاره و احکام آن در اسلام

گفتار اول - مشروعیت اجاره در اسلام

مشروعیت اجاره، تماماً مانند مشروعیت بیع و ازدواج دلیل نیست، زیرا از ضروریاتی است که محلی برای بحث در اجتهاد و تقلید ندارد. با این وجود می‌پردازیم به ادله‌ای در قران کریم که جواز آن را ثابت می‌کند:

آیه اول: «قَالَتَ احْدَاهُمَا يَا اِبْتَ اسْتَأْجِرْهُ اِنْ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْاَمِينُ»

(سوره قصص، آیه ۲۶)

ترجمه: یکی از دو دختران حضرت شعیب (ع) به پدر گفت، ای پدرم، او را استخدام کن چرا که بهترین کسی که می‌توانی استخدام کنی، کسی است که قوی و امین است.

این آیه در مورد اجیر کردن حضرت موسی (ع) از طرف حضرت شعیب (ع) سخن می‌گوید و در آن به صراحت بیان شده است که موسی (ع) به دلیل قوت جسم و امانتداری‌اش اجیر حضرت شعیب (ع) گردید.

علامه طباطبایی در ذیل این آیه فرموده‌اند: «اینکه استجار را بدون قید ذکر فرموده، بیانگر این معناست که موسی (ع) برای حضرت شعیب (ع) در تمامی حاجت‌هایش اجیر شود و در واقع قائم مقام شعیب در همه کارهایش گردد». (علامه طباطبایی، تفسیر المیزان، ج ۱۶، ص ۳۵، سطر ۲۲؛ شیخ طوسی، الخلاف، ص ۱۱۹)

آیه دوم: «قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَاجٍ...» (سوره قصص آیه ۲۷).

ترجمه: (حضرت شعیب به موسی (ع) پیشنهاد دادند که): من می‌خواهم یکی از دخترانم را به نکاح تو درآورم در مقابل اینکه تو به مدت ۸ سال خود را اجیر من کنی.

مرحوم فاضل مقداد پیرامون این دو آیه می‌فرماید: دو آیه فوق دلالت بر مشروع بودن عقد اجاره می‌کند اگر چه در شریعت دیگر وارد شده است ولی چون نسخ نشده، مورد استناد قرار می‌گیرد. (السیوری، جمال الدین مقداد ابن عبدالله، کنز العرفان، ص ۷۳)

ایشان ضمن آنکه با استفاده از دو آیه ذکر شده مشروعیت اجاره را ثابت می‌کند به رفع شبهاتی که ممکن است بر دلالت دو آیه بر جواز عقد اجاره وارد شود پاسخ می‌دهد که به اختصار آنها را بیان می‌کنیم.

اشکال:

آیات یاد شده سرگذشت حضرت موسی و شعیب پیامبر را بیان فرموده و حداکثر دلالت آن جواز عقد اجاره در آئین آن دو پیامبر می‌باشد، به چه دلیل می‌توان پذیرفت که در شریعت مقدس اسلام نیز حکم به جواز اجاره صادر شده است؟

پاسخی که به این اشکال داده شده چنین است:

اولاً: اصل عدم نسخ احکام شریعت‌های پیشین است و اگر کسی ادعا کند احکام شریعت قبلی نسخ شده، دلیل لازم دارد و چون دلیلی بر نسخ این حکم وجود ندارد پس در شریعت اسلام نیز معتبر خواهد بود. به عبارت دیگر اگر این حکم جزء احکامی بود که خاص امت‌های پیشین باشد و مصلحتی برای ادامه آن در امت‌های بعدی ملاحظه نمی‌شد، بر خداوند رحیم لازم می‌آمد که آن را نسخ نماید و چون نسخ نکرده حکم به جواز آن صادر می‌شود.

ثانیاً: عقد اجاره از جمله قوانینی است که در تحکیم نظام اجتماعی انسانها نقش حائز اهمیتی دارد، زیرا نوع بشر برای ادامه حیات خود به یکدیگر نیاز دارند و امکان ادامه حیات به صورت فردی برای انسانها وجود ندارد، از طرفی، برطرف کردن نیازهای دیگران بر کسی واجب نیست بلکه آنها می‌توانند در ازای برطرف کردن نیاز شخص محتاج، عوضی را مطالبه نمایند و مطالبه عوض از طرف شارع تشریع شده و این همان شکل عقد اجاره است.

ثالثاً: احتیاج انسانها در زندگی اجتماعی خود به یکدیگر امری خاص یک زمان و عصر نیست بلکه در تمامی اعصار وجود دارد بنابراین نمی‌توان گفت شارع مقدس در یک عصر و دوره برای تشویق مردم به کمک به یکدیگر اجاره

را جائز دانسته ولی در اعصار بعدی با همان شرایط این حکم را لغو نماید، زیرا چنین عملی بلا دلیل و قبیح خواهد بود و صدور قبیح از طرف خداوند حکیم محال است. (کنزالعرفان، ص ۷۴)

آیه سوم:

«... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَاتِمِّرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمَ فَسْتَرْضِعْ لَهُ أُخْرَى» (سوره طلاق، آیه ۶).

ترجمه: اگر زنهای طلاق داده شده حاضر شدند فرزندان را شیر دهند اجرتشان را بپردازید و با یکدیگر بخوبی مشورت کنید و اگر به توافق نرسیدید زن دیگری کودک را شیر دهد.

گفتار دوم - شرایط اجاره در اسلام

۱. بلوغ:

انسان نابالغ حق تصرف در اموال خود را ندارد. قرآن در این مورد می‌گوید: «وَابْتَلُوا الْيَتَامَى حَتَّى إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ» (نساء/ ۶). قرآن در این آیه، جواز تصرف یتیم را به تحقق رشد بعد از بلوغ موکول کرده، می‌فرماید: یتیمان را تا زمان بلوغ آزمایش کنید و اگر هنگام بلوغ، رشد آنان را مسلم یافتید، اموالشان را به آنان بدهید. برخی گفته‌اند: اگر بلوغ در جواز تصرف در اموال دخالتی نمی‌داشت، ذکر آن در آیه لغو می‌بود (مصباح الفقاهه، ج ۳، ص ۲۴۵). مشهور امامیه (الحدائق، ج ۱۸، ص ۳۶۷؛ جواهر الکلام، ج ۲۲، ص ۲۶۰) و حنبلیه و شافعیه (الفقه الاسلامی، ج ۵، ص ۳۸۰۷) نیز همین را گفته‌اند؛ ولی برخی از جمله محقق اردبیلی و ایروانی، معاملات طفل را جایز دانسته و گفته‌اند: ملاک در جواز تصرف، رشد است،

و بلوغ در حکم دخالتی ندارد و ذکر آن در آیه به جهت دلالت بر رشد است، یعنی آمدن بلوغ نشان می‌دهد که رشد محقق شده است. (مجمع‌الفائده، ج ۸، ص ۱۵۲-۱۵۳؛ مصباح‌الفقاهه، ج ۳، ص ۲۴۵)

۲. رشد

فقیهان با استناد به آیات ۶۵ نساء/۴ و ۲۸۲ بقره/۲ گفته‌اند: سفیه، از تصرفات مالی ممنوع است؛ از این رو حق اجاره دادن اموال خود را ندارد (مستند العروه، «اجاره»، ص ۵۶؛ الفقه، ج ۵۷، ص ۷۶-۷۷) اما در اجیر شدن سفیه دو نظر است: برخی آن را به تصرفات مالی ملحق کرده و ممنوع می‌دانند و بعضی آن را به دست آوردن مال دانسته و جایز شمرده‌اند. (مستمسک العروه، ج ۱۲، ص ۱۱؛ الفقه، ج ۵۷، ص ۷۶). برخی ضمن تقویت نظر نخست می‌گویند: ممنوعیت سفیه، به سبب کمبود ذاتی او است که نمی‌تواند نفع و ضرر خویش را در معاملات تشخیص دهد؛ بنابراین، تفاوتی میان تصرفات مالی و غیرمالی او نیست؛ افزون بر این که روایات مربوط به منع تصرفات سفیه اطلاق دارد و هر دو مورد را در بر گیرد. (مستند العروه، «اجاره»، ص ۵۶-۵۷)

۳. عقل:

برخی، از آیات ۶۵ نساء/۴ و آیه ۲۸۲ بقره/۲ که تصرفات مالی سفیه را ممنوع کرده، استفاده کرده‌اند که معاملات مجنون، به طریق اولی باطل است. (انوار الفقاهه، «بیع»، ص ۲۴۸)

۴. حریت:

عبد بدون اجازه مولا نمی‌تواند خود یا اموالش یا اموال مولا را اجاره دهد. برای این شرط، به آیات ۷۵ نحل/۱۶ و ۲۸ روم/۳۰ استدلال شده است؛ البتّه برخی، دلالت این ۲ آیه را بر این امر ناتمام دانسته‌اند (الاجاره، ص ۱۰۵)

۵. اختیار و رضایت:

اجاره باید با رضایت و اختیار متعاقدان صورت پذیرد: «لا تأکلوا أموالکم بینکم بالبطل إلا أن تكون تجرة عن تراض» = اموال هم‌دیگر را به ناروا مخورید؛ مگر این‌که [داد و ستد] با رضایت یک‌دیگر باشد. (نساء/۲۹) نیز آیه «أحلّ الله البيع» (بقره ۲/۲۷۵) فقط معاملات متعارف بین مردم را حلال دانسته، و اجاره مکره خارج از متعارف است. (الاجاره، ص ۱۰۵)

۶. مباح بودن منفعت:

منفعت در اجاره باید حلال باشد و گرنه طبق آیه ۲۹ نساء/۴ «اکل مال به باطل» خواهد بود؛ ضمن این‌که گرفتن منفعت حرام مصداق تعاون بر گناه است که آیه ۲ مائده/۵ از آن نهی فرموده است (الفقه، ج ۵۷، ص ۶۰)

۷. مملوک بودن عوضین:

عین یا منفعت مورد اجاره باید ملک متعاقدان باشد؛ از این‌رو اجاره دادن مال دیگری بدون اجازه و رضایت مالک، طبق آیه ۲۹ نساء/۴ «اکل مال به باطل» و حرام است (همان، ص ۵۷) مگر این‌که مالک بعداً به معامله رضایت دهد که معامله بنابر عقیده مشهور امامیه درست خواهد بود (جواهرالکلام، ج ۲۲، ص ۲۷۳).

۸. مشخص بودن عمل و مدت:

برای جلوگیری از ضرر متعاقدان، مدت و نوع عمل باید مشخص باشد؛ چنان که در قرارداد شعیب* و موسی، مدت اجاره (۸ سال) مشخص شده است: «أَنْتَى أُرِيدُ أَنْ أَكْرِمَكَ إِحْدَى ابْنَتِي هَتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمْنِي حَبِجٍ» (قصص ۲۸، ۲۷)؛ اما سبب ذکر نشدن نوع کار، آشکار بودن آن نزد آن دو بوده است. (تفسیر قرطبی، ج ۱۳، ص ۱۸۲) چنان که برخی گفته اند: شعیب کاری جز چوپانی گوسفندان نداشته است؛ بنابراین، همین قرینه خارجی از ذکر آن در متن قرارداد کفایت می کند (احکام القرآن، ابن عربی، ج ۳، ص ۱۴۷۲). امامیه و برخی فقیهان اهل سنت با استناد به آیه پیشین گفته اند: انسان تا هر زمانی که بخواهد، می تواند اجیر شخص دیگری شود؛ (الخلاف، ج ۳، ص ۴۹۳-۴۹۴؛ الفقه الاسلامی، ج ۵، ص ۳۸۱۰) بنابراین، محدود کردن مدت اجاره به یک سال یا سه سال (الاجاره، ص ۶) وجهی ندارد.

گفتار سوم - احکام اجاره در اسلام

بند اول - لزوم عقد اجاره:

اجاره، یکی از عقود است و طبق آیه «أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» (مائده/۵، ۱) وفای به آن لازم است و هیچ یک از طرفین، حق فسخ آن را ندارد؛ چنان که موسی (علیه السلام) پس از مشخص شدن مفاد و مدت قرار داد به شعیب (علیه السلام) گفت: «ذَلِكَ بَيْنِي وَبَيْنَكَ أَيَّمَا الْأَجَلَيْنِ قَضَيْتُ فَلَا عُدُونِ عَلَيَّ» = این [قرارداد] میان من و تو باشد که هر یک از این دو مدت را به انجام رسانیدم، بر من ستمی نباشد. (قصص ۲۸، ۲۸) من از آن چه به آن متعهد شده ام، خارج نمی شوم و تو نیز از آن چه پذیرفته ای، خارج مشو (التفسیر الکبیر، ج ۲۴، ص ۲۴۳)

بند دوم - عدم ضمان متعاقدان:

شخص نیکوکار و دارای انگیزه نیک در برابر زیان ضامن نیست: «ما عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ» (توبه/ ۹، ۹۱) برخی فقیهان با استناد به این آیه گفته‌اند: اگر از مستأجر و اجیر امین، بدون تعدی و کوتاهی، زبانی سرزند، ضامن نخواهند بود (مستمسک العروه، ج ۱۲، ص ۷۰) نظر مشهور در بین فقیهان شیعه و سنی همین است؛ (جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۱۵؛ الفقه الاسلامی، ج ۵، ص ۳۸۴۷) ولی به نظر برخی، محسن و امین به کسی اطلاق می‌شود که کاری را رایگان و فقط به نیت احسان انجام دهد؛ اما مستأجر یا اجیری که به قصد تجارت و کسب سود، کاری را به عهده گرفته، محسن شمرده نمی‌شود و این آیه، آنان را در بر نمی‌گیرد (الفرقان، ج ۱۰-۱۱، ص ۲۵۹)

بند سوم - اجیر شدن مسلمان برای کافر

با توجه به مفاد آیه «لَنْ يَجْعَلَ اللَّهُ لِلْكَافِرِينَ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ سَبِيلًا» (نساء/ ۴، ۱۴۱) میان فقیهان در این مسأله، اختلاف است. برخی اجیر شدن عبد مسلمان را مصداق تسلط کافر بر مسلمان دانسته و آن را منع کرده‌اند و در مورد حرّ گفته‌اند: اگر اجیر مشترک باشد، جایز است؛ اما اگر اجیر خاص باشد، مصداق تسلط بوده، ممنوع است؛ البته برخی آن را از قاعده تسلط خارج و جایز می‌دانند (کنز العرفان، ج ۲، ص ۴۴) و برخی گفته‌اند: در اجیر خاص ممنوع است و حرمت آن برای حرّ و عبد تفاوتی ندارد (جواهر الکلام، ج ۲۲، ص ۴۶۸).

بند ۴- اجاره حیوان

برخی مفسران با استناد به آیه ۸ نحل ۱۶ که می‌گوید: «وَالْخَيْلَ وَالْبِغَالَ وَالْحَمِيرَ لِتَرْكَبُوهَا» و اسبان و استران و خران را [آفرید] تا بر آنها سوار شوید» گفته‌اند: اجاره کردن حیوانات برای سوار شدن و حمل بار و استفاده در دیگر کارها جایز است (فقه القرآن، ج ۲، ص ۶۴-۶۵).

مبحث چهارم- انحلال عقد اجاره

اجاره به یکی از اسباب زیر منحل می‌شود: ۱- بطلان عقد اجاره ۲- فسخ اجاره ۳- انقضای مدت اجاره حال هریک از این اسباب را به صورت جداگانه بررسی می‌کنیم:

گفتار اول- بطلان عقد اجاره

بطلان اجاره ممکن است مستند به فقدان یکی از شرایط اساسی صحت عقد باشد. مانند اینکه مالک اهلیت تصرف نداشته است یا جهتی که در عقد اجاره تصریح شده است مشروع نبوده است در این صورت بطلان عقد اجاره به گذشته هم سرایت می‌کند و مانند این است که از ابتدا هیچ پیمان و عقدی بسته نشده است. به عنوان مثال «علی» که فاقد اهلیت بوده و فرضاً سفیه بوده است آپارتمان خود را به «سعید» به مدت یکسال از قرار ماهی ده هزار تومان اجاره داده است بعد از شش ماه که «سعید» از مورد اجاره استیفای منافع کرده است. ولی قهری «علی» متوجه شده است و عقد اجاره را رد کرده و تنفیذ نکرده است. در این فرض عقد اجاره از همان ابتدا محکوم به بطلان است. و باید تمام مال

الاجاره‌ای که «سعید» پرداخته است به او برگردد از طرف دیگر «علی» هم مستحق اجرت المثل منافی است که سعید از عین مستأجره استیفاء کرده است. به عنوان مثال اگر اجرت المثل ماهیانه مورد اجاره یکصد هزار تومان باشد با یکصد سعید مبلغ ششصد هزار تومان به مالک آپارتمان یعنی «علی» از طریق ولی قهری او پرداخت نماید.

ممکن است علت بطلان امری باشد که در خلال عقد اجاره حادث شده است در این فرض برخلاف فرض قبلی بطلان اثر قهقرای ندارد. و از زمانی که علت بطلان حادث شود عقد اجاره نسبت به آینده باطل است. دلیل این مطلب این است که تا زمانی که سبب بطلان حادث نشده بود عقد اجاره صحیح بود و منافع آن که به تدریج حاصل می‌شود تا زمان حدوث علت بطلان استیفاء شده است بنابراین موجر تا آن زمان استحقاق اجاره را دارد. لکن از زمانی که سبب بطلان حادث شد، دیگر عقد اجاره از بین می‌رود و رابطه قراردادی وجود ندارد تا بر اساس مفاد آن رفتار شود بنابراین اگر از زمان بطلان عقد، مستأجر سابق استیفاء منافع نماید یا بدون اجازه عین مستأجره را در تصرف خود نگهدارد (هرچند استیفاء منافع نکند) ضامن اجرت المثل آن خواهد بود. حال به موارد بطلان عقد اجاره که ناشی از فقدان شرایط اساسی نباشد می‌پردازیم:

الف: تلف مورد اجاره:

چنانچه در خلال مورد اجاره عین مستأجره تلف شود مانند اینکه مورد اجاره حیوانی بوده است و تلف شده است یا مورد اجاره آپارتمانی بوده است و در اثر زلزله خراب شده است در این صورت عقد اجاره باطل می‌شود. در این

مورد ماده ۴۹۶ ق.م میگوید: «عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف، باطل می‌شود.....» همچنین در ماده ۴۸۳ ق.م می‌گوید: «اگر در مدت اجاره، عین مستأجره به واسطه حادثه، کلاً یا بعضاً تلف شود اجاره از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود....»

قانونگذار در ماده ۴۸۳ ق.م تلف مورد اجاره را از موجبات انفساخ عقد اجاره ذکر کرده است در حالی که در ماده ۴۹۶ ق.م تلف را موجب بطلان عقد اجاره دانسته است. واز آنجا که در مورد تلف عین مستأجره در خلال عقد اجاره از موجبات انحلال خود به خودی عقد بوده و اثر آن ناظر به منافع عین مستأجره در آینده است به نظر می‌رسد تعبیر ماده ۴۸۳ که تلف را از موجبات «انفساخ» دانسته است از تعبیر به «بطلان» که علی القاعده باید اثر آن به گذشته هم سرایت کند مناسبتر است.

نکته‌ای که باید توجه داشت این است که تلف مورد اجاره در صورتی موجب بطلان (انفساخ) عقد اجاره می‌شود که سبب آن حوادث قهری مانند سیل یا زلزله و... باشد و اگر علت تلف شخص ثالث یا خود موجر باشد عقد اجاره منفسخ نمی‌شود و برای مدتی که در اثر تلف مورد اجاره استیفای منافع ممکن نشده است مستأجر مستحق اجرت المثل است. همچنین اگر مستأجر خود موجب تلف عین مستأجره شود علاوه بر اینکه نسبت به عین مستأجره ضامن است و باید از عهده خسارات موجر برآید. نسبت به منافع مورد اجاره تا پایان مدت اجاره هم ضامن است. یعنی اگر اجاره بها را پرداخت نکرده است باید اجرت المسمی را تا پایان مدت اجاره پرداخت کند و اگر پرداخته است حق ندارد آن را از موجر استرداد نماید.



ب: خروج عین مستأجره از قابلیت انتفاع:

چنانچه عین مستأجره از قابلیت انتفاع خارج شود مانند اینکه در عین مستأجره عیبی حادث شود که به موجب آن عین مستأجره دیگر قابل بهره برداری نباشد، عقد اجاره باطل می‌شود مشروط بر اینکه رفع عیب و برطرف کردن آن ممکن نباشد. (ماده ۴۸۱ ق.م.) نکته‌ای که باید توجه داشت و در گذشته هم به آن اشاره کردیم عذر مستأجر در عدم انتفاع از عین مستأجره از موجبات بطلان عقد اجاره نمی‌باشد مانند اینکه مورد اجاره اتومبیلی بوده است و مستأجر به علت مریضی نتوانسته است به مسافرت برود.

ج: فوت موجر:

در فرضی که موجر برای مدت عمر خود مالک منافع بوده است (ماده ۴۹۷ ق.م.) در صورت فوت موجر عقد اجاره باطل می‌شود.

د: فوت مستأجر:

عقد اجاره با فوت مستأجر باطل نمی‌شود لکن اگر در عقد اجاره مباشرت وی شده باشد، با فوت او عقد اجاره باطل (منفسخ) می‌شود. (ماده ۴۹۷ ق.م.)

گفتار دوم – فسخ اجاره

چنانکه در ماده ۴۵۶ ق.م آمده است تمام انواع خیار در جمیع معاملات لازمه ممکن است موجود باشد مگر خیارات مختص به عقد بیع که عبارتند از: خیار مجلس و خیار حیوان و خیار تأخیر ثمن. بنابراین در عقد اجاره هم ممکن است بعضی از خیارات مشترکه محقق شود.

چنانکه می‌دانیم قاعده کلی در مورد فسخ عقد به سبب خیار این است که اثر فسخ ناظر به آینده است بنابراین در مورد عقد اجاره نیز قاعده اقتضا می‌کند که صرف نظر از اینکه سبب خیار در ابتدای عقد وجود داشته است یا نه اثر فسخ از زمان اعمال خیار عقد منحل شود. لکن بعضی از نویسندگان حقوق مدنی معتقدند چنانچه سبب خیار در ابتدای عقد اجاره وجود داشته است مانند اینکه عین مستأجره از همان ابتدا معیوب بوده است. اثر فسخ از همان ابتدای عقد اجاره آن را منحل می‌کند (شبهه اثری که بطلان می‌تواند داشته باشد). و اگر سبب خیار در خلال مدت اجاره حادث شود اثر فسخ از زمان اعمال خیار و به نسبت بقیه مدت مؤثر خواهد بود. به نظر این نظر درست باشد زیرا:

اولاً: تنها راه جبران ضرر مستأجر نسبت به انتفاع ناقصی که از مورد اجاره نموده است، این است که عقد اجاره (در فرض وجود سبب خیار از ابتدای عقد اجاره) اثر آن بگذشته سرایت کند تا مستأجر بتواند اجاره بهائی را که به موجد پرداخته است مسترد و فقط اجرت المثل منافی را که استیفاء کرده است بپردازد.

ثانیاً: قسمت اخیر ماده ۴۸۰ ق.م.ع.ی را که در اثنای مدت اجاره حادث شود موجب خیار نسبت به بقیه مدت اجاره دانسته است و می‌توان از مفهوم آن استفاده کرد که اگر عیب از ابتدا وجود داشته است با حدوث خیار از همان ابتدا خواهد بود (کما اینکه قسمت اول ماده ۴۸۰ ق.م.هم به این مطلب دلالت می‌کند).



احکام بعضی از خيارات در عقد اجاره:

۱- خيار عيب:

اگر در عين مستأجره عيبی حادث شود که يا موجب نقصان منفعت شود يا موجب صعوبت و سختی استفاده از عين مستأجره شود موجب خيار است. مانند اينکه در اتومبيل مورد اجاره عيبی حادث شود که موجب شود سرعت آن به حد بسيار زيادی کاهش پيدا کند. يا مورد اجاره يک دستگاه آپارتمان باشد و سيستم آبرسانی آن معيوب شود و.... در اين موارد مستأجر به حکم ماده ۴۹۷ ق.م.م موجب خيار می شود اين ماده می گوید: معيبي که موجب فسخ اجاره می شود عيبی است که موجب نقصان منفعت يا صعوبت در انتفاع باشد. «بنابراين اگر در مورد اجاره عيبی حادث شود که در انتفاع از مورد اجاره تأثیری نداشته باشد، موجب خيار نمی شود مانند اينکه اتومبيل مورد اجاره بدنه آن در اثر تصادف خسارت ديده باشد.

خيار عيب حادث در عقد اجاره فقط موجب حق فسخ برای مستأجر می - شود و مستأجر حق مطالبه ارزش را ندارد. ماده ۴۷۸ ق.م. در اين باره می - گوید: «هرگاه معلوم شود عين مستأجره در حال اجاره معيوب بوده مستأجر می - تواند اجاره را فسخ کند يا به همان نحو که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند....»

کته آخر در مورد خيار عيب اينکه، عيب در صورتی موجب خيار است که رفع عيب به نحوی که موجب ضرر مستأجر نشود ممکن نباشد والا عيوبی که قابل رفع بدون ضرر مستأجر باشد، حق فسخ ايجاد نمی کند.

۲- خیار تخلف شرط:

در گذشته بیان کردیم که در فرضی که شرط فعلی در عقد بشود صرف تخلف مشروط علیه موجب تحقق خیار تخلف شرط برای مشروط له نمی‌شود بلکه باید مشروط له مراتب پیش بینی شده در مواد ۲۳۷ الی ۲۳۹ ق.م. را طی نماید تا خیار تخلف شرط برای او محقق شود ولی در مورد عقد اجاره قضیه مستثنا است و چنانکه قبلاً هم اشاره کردیم به صرف اینکه مشروط علیه (اعم از اینکه موجر باشد یا مستأجر) از شرایط مقرر در اجاره تخلف کند لازم نیست مشروط له ابتداء الزام مشروط علیه را (مطابق مواد ۲۳۷ و ۲۳۸ ق.م.) به انجام شرط الزام کند بلکه از همان ابتداء برای مشروط له (کسی که شرط به نفع او شده است) خیار تخلف شرط بوجود می‌آید و مشروط له حق فسخ پیدا می‌کند. در این مورد قانونگذار در قسمت اخیر ماده ۴۹۶ می‌گوید: «..... و نسبت به تخلف از شرایطی که بین موجر و مستأجر مقرر است فسخ از تاریخ تخلف ثابت می‌گردد.»

۳- خیار شرط:

شرط خیار نیز به سود هریک از موجر یا مستأجر به موجب مقررات قانون مدنی در عقد اجاره ممکن است. هرچند در قسمت اخیر ماده ۴۹۸ ق.م. صرفاً به خیار شرطی که به نفع مستأجر شرط شده باشد اشاره شده است اما به نظر می‌رسد شرط خیار برای موجر هم منع قانونی نداشته باشد.

۴- خیار تبعض صفقه:

خیار تبعض صفقه در فرضی مطرح می‌شود که یا قسمتی از مورد اجاره ملک غیر در آید یا اینکه بخشی از عین مستأجره تلف شود. در این صورت

مستأجر می‌تواند یا به نسبت بخشی که تلف شده است اجاره را تقلیل دهد و عقد اجاره را فسخ نکند یا اینکه عقد اجاره را با استفاده از خيار تبعض صفقه فسخ نماید. قانونگذار در ماده ۴۸۳ ق.م می‌گوید: «.....و در صورت تلف بعضی آن، مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید»

۵- خيار تعذر تسلیم:

چنانکه در گذشته بیان کردیم یکی از تکالیف موجر این است که عین مستأجره را تسلیم مستأجر نماید و در صورت امتناع اجبار می‌شود و اگر اجبار او ممکن نباشد مستأجر حق فسخ دارد. (ماده ۴۷۶ ق.م)

گفتار سوم - انقضای مدت اجاره

یکی دیگر از موجبات انحلال عقد اجاره انقضای مدت آن است. به موجب عقد اجاره منافع مورد اجاره برای مدت معینی به مستأجر تملیک می‌شود و با انقضای آن مدت دیگر مستأجر در منافع مالکیتی ندارد و با تمام شدن مدت عقد اجاره منحل می‌شود به عبارت دیگر عقد اجاره، عقد موقتی است که با منقضی شدن مدت برطرف می‌شود و بعد از انقضای مدت اجاره مستأجر سمتی در مورد اجاره ندارد. لذا قانونگذار در ماده ۴۹۴ ق.م می‌گوید: «عقد اجاره به محض انقضای مدت برطرف می‌شود.....» بنابراین مستأجر تکلیف دارد با انقضای مدت اجاره عین مستأجره را تخلیه و تحویل موجر دهد.

ممکن است مستأجر پس از انقضای مدت اجاره همچنان به تصرفات خود در عین مستأجره ادامه دهد و از تحویل آن به موجر خودداری کند در این صورت دوفرض پیش می‌آید:

فرض اول: موجر در قبال تصرفات مستأجر سکوت نماید و عدم رضایت خود را از تصرفات او ابراز نکند. در این صورت مستأجر مأذون در تصرف محسوب می‌شود و حکم غاصب براو بار نمی‌شود. در نتیجه مستأجر اجرت المثل را بر اساس اجرت المسمی به موجر پرداخت می‌نماید. در این مورد ماده ۵۰۱ ق.م می‌تواند مورد استناد قرار گیرد. ماده مذکور می‌گوید: «اگر مستأجر عین مستأجره را بیش از مدتهای مزبوره در تصرف خود نگهدارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد موجر به موجب مراضات حاصله برای بقیه مدت و نسبت به زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود.» باید توجه داشت که در این فرض که مستأجر با رضایت موجر مورد اجاره را در تصرف نگه می‌دارد، مستأجر در صورتی مکلف است اجرت المثل پرداخت کند که منافع مورد اجاره را استیفاء کرده باشد. و اگر صرفاً در تصرف داشته است ولی استیفاء منافع نکرده است مکلف به پرداخت اجرت المثل نمی‌باشد. (قسمت اخیر ماده ۴۹۴ ق.م.)

فرض دوم: این است که با انقضای مدت اجاره علی‌رغم مطالبه تخلیه مورد اجاره مستأجر بدون رضایت موجر به تصرفات خود ادامه می‌دهد. در این صورت به حکم قسمت اول «ماده ۴۹۴ ق.م.» باید اجرت المثل پرداخت کند حتی اگر استیفاء منافع نکرده باشد. غرس اشجار واحداث بنا در عین مستأجره (مواد ۵۰۳ و ۵۰۴ ق.م.):

ممکن است مستأجر در خلال اجاره در مورد اجاره احداث بنا کرده باشد یا درختانی را در آن غرس کرده باشد. در این فرض دو حالت متصور است:

الف: غرس اشجار یا احداث بنا، با اذن موجر بوده است: در این فرض موجر حق ندارد مستأجر را به خراب کردن بنا یا قلع درختان اجبار کند. بلکه به حکم ماده (۵۰۴ ق.م.) چنانچه درختان یا بنا در تصرف مستأجر باقی بماند باید اجرت المثل زمین را به موجر بدهد و اگر بنای درختان در تصرف موجر قرار گیرد باید موجر اجرت المثل درختان یا بنا را به مستأجر (مالک درختان یا بنا) پرداخت کند.

ب: مستأجر در غرس درخت یا احداث بنا در عین مستأجره مأذون نبوده است. در این صورت به حکم (ماده ۵۰۳ ق.م.) هریک از موجر یا مستأجر می‌توانند بنا را تخریب یا درختان را قطع کنند. حال اگر در اثر قلع درختان یا تخریب بنا به عین مستأجره خسارتی وارد شود مستأجر باید جبران خسارت کند. (قسمت اخیر ماده ۵۰۳ ق.م.)



فصل دوم

تلف مورد اجاره و آثار آن



مبحث اول - قاعده تلف و احکام آن

گفتار اول - تبیین قاعده تلف و قلمرو اعمال آن

غالباً اتفاق می‌افتد که پس از انعقاد عقدی در اثر حوادث غیر مترقبه موضوع آن کالا کلاً یا جزاً تلف می‌شود مثلاً مبیع طعمه حریق و یا نخانه‌ای که به اجاره داده منهدم می‌گردد. منظور از قاعده تلف ضابطه کلی و جامعی است که نسبت به هر مورد از موارد گوناگون صادق باشد تا مطابق آن بتوان کسی را که باید متحمل خسارت تلف حادث شده گردد جست و با استفاده از آن فهمید آیا خسارتی ناشی از تلف بطفین عقد قابل تحمیل است یا یکی از آنها؟ بدیهی است عمده منظور از این قاعده تلف قبل از قلض است زیرا قبض موضوع معامله رابطه آنرا از یکی از طرفین بکلی قطع و آنرا با طرف دیگر برقرار می‌سازد. راجع به تعریف قبض و عناصر مشکله آن باید به این نکته توجه داشت که قبض نسبت به امور مختلفه حقوقی و به تفاوت موضوعات فرق می‌کند. قبض خانه یا املاک محصور گرفتن کلید آن و قبض املاک مزرعی استیلا بلا معارض بر آن املاک است.

مرحوم شیخ انصاری در مکاسب راجع به این موضوع تحقیق دقیقی فرموده و پس از ذکر صور مختلفه قبض در املاک و اشیا و در اموال مکمل و موزون و

بیان اقول گوناگون فقها اظهار نظر نموده: بل التحقيق ان القبض مطلقاً هو استیلا المشتري عليه الذي يتحقق به معنى اليد و يتصور فيه الغصب). قانون مدنی ایران هم در ماده ۳۶۷ این تعریف را اقتباس کرده و گفته است قبض عبارت است از استیلا بر مبیع. بعضی از دانشمندان بطور کلی برای قبض دو عنصر مختلف مادی و معنوی تصور کرده‌اند. عنصر مادی را قبض عین موضوع متعهد و عنصر معنوی را استیلا کامل بال معارض متعهد لله بر موضوع تعهد و اقدام و اذن شخص متعهد بر تسلیم آن پنداشته‌اند. صاحب شرایع در باره قبض فرموده است القبض هو الخلیه سوا کان المبیع مما لا ینقل کالعقار او مما ینقل و یحول کالثوب و الجوهر و الدابة و قیل فیما ینقل القبض بالید و الکیل فیما یکال و الانتقال به فی الحيوان و الاول اشبه.

پس از توجه به این مقدمه باید دانست که مصداق قاعده تلف در عقودی پیدا می‌شود که قبض شرط صحت آنها نیست مثل عقد بیع و اجاره و امثال آنها ولی در عقودی که قبض شرط صحت آنها نیست مثل عقد بیع و اجاره و امثال آنها ولی در عقودی که قبض شرط صحت است مثل مضاربه و هبه و رهن و غیره جریانی ندارد. و همچنین مجری این قاعده در عقودی مثال معاوضه و صلح که بنا به مصالح خاصی تشریع و تقنین شده‌اند نمی‌باشد و به این ترتیب موارد جریان قاعده تلف تا اندازه‌ای محدود می‌گردد. از اهم مواردی که قاعده تلف در آن جاری می‌باشد عقد بیع است. بطور کلی مصداق تلف همیشه در عقود معوض پیدا می‌شود و در عقود غیر معوض ابداً مصداقی ندارد چه در عقود وعوض است که تعهد متقابل و طرفینی است و حال آنکه در عقود غیر معوض همواره یکطرف قرارداد مقداری از دارایی خود را برایگان بدیگری واگذار می-

سازد هرگاه مثلاً عین موهوبه تلف شود در هر صورت واهب خسارات آن را تحمیل ضرری بر وی امکان پذیر باشد. بعبارت دیگر غیر قابل اجرا شدن تعهد احد از طرفین بعلت تلف موضوع تعهد وی باید موجب مشروعی برای امتناع طرف مقابل از تعهد خود تشخیص داده شود.

همانطور که از عبارت قاعده تلف استنباط می‌گردد منظور از آن فقدان یا نقصان موضوع قرارداد بدون مداخله یک یا هر دو طرفین می‌باشد یعنی از بین رفتن کلی یا جزئی شیئی یا مالی که منظور یکی از طرفین در ایجاد آن نتیجه موثر واقع شده باشد.

زیرا هرکس مال غیر را ناقص یا معیوب کند ضامن آنست و باید مثل یا قیمت آنرا بدهد اعم از اینکه از روی عمد تلف کرده باشد یا بدون عمد و اعم از اینکه عین باشد یا منفعت و اگر آنرا ناقص یا معیوب کند ضامن نقص آنست مسئولیت بعهدہ آن شخص خواهد بود خواه یکی از طرفین عقد باشد و یا شخص دیگر.

و از این رو در ماده ۳۸۷ قانون مدنی عبارت بدون تقصیر و اهمال صراحه قید و مقرر گردیده اگر مبیع قبل از تسلیم بدون تقصیر و اهمال از طرف بایع تلف شود بیع منفسخ و ثمن باید بمشتری مسترد گردد مگر اینکه بایع برای تسلیم بحاکم یا قائم مقام او رجوع نموده باشد که در اینصورت تلف از مال مشتری خواهد بود.

بطوریکه ملاحظه می‌شود قانون ایران مسئولیت تلف مبیع را قبل از قبض بعهدہ بایع تحمیل می‌سازد و حال آنکه در قانون فرانسه کاملاً خلاف این قاعده و تلف Risque مبیع به مشتری تحمیل گردیده است. ماده ۱۱۳۸ قانون مدنی

فرانسه مقرر داشته است تعهد تسليم شئى بـمـجـرـد حـصـول ايجـاب و قـبـول مـعـتـبـر و كـامـل و نـسـبـت بـطـرـفـين لـازـم الـاجـرا اسـت.

با اين تعهد متعهد له مالك شئى مى‌شود و در صورتيكه آن شئى تلف گردد. از او تلف شده و اثر آن بزمانى كه شئى بايستى به او تسليم گردد تسرى داده مى‌شود... قانون مدنى فرانسه تحت تاثير اين مبـاينـت كلى با قانون ايران تكليف رجوع بقاضى جهت تسليم مبيع را از عهده بايع ساقط کرده و آنرا بعهدۀ مشتری محول نموده و در ذيل ماده فوق الاشاره مقرر داشته است: مگر آنكه رسماً تقاضای تسليم شئى را کرده باشد كه در چنين حالتى متعهد تلف شئى خواهد بود... راجع به تلف يکى از دو قاعده اساسى را كه ذيلـا بيان مى‌شود مى‌توان مورد اتباع و پيروي قرار داد.

يکى آنكه تلف بعهدۀ مالك است و ديگر تلف بعهدۀ مديون است *Res perit domino* طبق قاعده اول در موقعى كه مالى تلف مى‌شود بايد ديد كه مالك آن كه بوده است ؟

هرگاه مال تالف مبيع است على القاعده مالك آن مشتری و اگر منافع عين مستاجر است مالك آن مستاجر مى‌باشد و در تحميل خسارات ناشى از تلف بر عهده ملك فرق نمى‌كند كه شئى تالف در دست مالك آن باشد يا نزد ديگرى بنابر اين هرگاه مبيع تلف شود از مشتری تلف شده و در صورتيكه عين مستاجر متحمل خسارات وارده خواهد بود.

ولى قاعده دوم تلف را بعهدۀ مديون دانسته است زيرا مديون موظف است در اولين فرصت ممكن دين خود را ادا نمايد. مثلاً در عقد بيع كه مشتری مديون ثمن و بايع مديون ثمن مى‌باشد هر كدام از ايندو موظف است فوراً مبيع يا ثمن

را بطرف خود رد نماید. تاخیر در انجام این وظیفه برای کسیکه تاخیر مستند به فعل یا ترک فعل او بوده ممکن است بقیمت تحمل خساراتی معادل موضوع معامله تمام شود باینمعی که اگر موضوع معامله قبل از تسلیم تلف گردد کسیکه در تسلیم تاخیر روا داشته است مسئول خسارات ناشی از آن خواهد بود. طبق این قاعده تلف مبیع قبل از قبض بعهده بایع تحمیل می‌شود همانطور که تلف ثمن قبل از تسلیم آن ببایع از مشتری است. قانون فرانسه قاعده اول و قانون ایران به پیروی از فقه اسلامی قاعده دوم را اختیار نموده است. بعبارت دیگر مطابق قانون فرانسه در موقعی که مشتری ملزم به پرداخت ثمن است بایع الزامی به تسلیم مبیع در مقابل آن ثمن نخواهد داشت و حال آنکه در قانون ایران فقه اسلامی ثمن هنگامی رسماً از تحت سلطه مشتری بیرون می‌آید که بایع مبیع را تسلیم وی نموده باشد. شاید استدلال واضعین قانون فرانسه این باشد که بمحض ایجاب و قبول بایع مالک ثمن و مشتری مالک مبیع می‌گردد بنابر این طبق قاعده‌ای که تلف هر مالی را بر عهده مالک آن قرار می‌دهد تلف مبیع قبل از قبض هم باید بر مشتری تحمیل گردد. این استدلال اگر چه بظاهر با بعضی اصول حقوقی منطبق است ولی با عدالت و انصاف از طرفی و همچنین با برخی دیگر از اصول حقوقی از طرف دیگر مابینت کلی دارد. چه در عقود معوض التزامات طرفین درست در مقابل یکدیگر قرار می‌گیرد بطوریکه اگر یکی از طرفین نخواهد یا نتواند تعهد خود را انجام دهد طرف دیگر حق دارد از ایفای تعهد متقابل خویش خودداری نماید بنابر این چگونه ممکنست این اصل را که منطبق با عدالت و انصاف است نادیده انگاشت و مطابق ماده ۱۱۳۸ قانون مدنی فرانسه در موقعی که بایع الزامی به تسلیم مبیع ندارد مشتری را هم نمی‌توان

اجبار به تسلیم ثمن نمود. برخی از دانشمندان معتقدند که ماده ۱۱۳۸ قانون مدنی فرانسه از حقوق رم اقتباس گردیده است. در حقوق رم تلف مبیع بر عهده مشتری تحملی می‌شد. زیرا بیع در حقوق رم از دو التزام مستقل و تعهد جداگانه تشکیل می‌گردید که هریک از بایع و مشتری در مقابل یکدیگر می‌نمودند و از اینجهت در قانون رم بیع به دو کلمه اشاره به دو تعهد مستقل Emptio-Venditio خوانده می‌شد و چون با یکی از این دو تعهد مبیع بملکیت مشتری و با تعهد دیگر ثمن بملکیت بایع در می‌آمد هرگاه مبیع تلف می‌شد خسارت تلف مذکور را بعهده مشتری و هرگاه ثمن تلف می‌گردید خسارت آنرا بعهده بایع تحمیل می‌نمود. بعضی دیگر مشابهت حکمی قانون رم را با قانون فرانسه دلیل اقتباس قاعده تلف از قانون رم ندانسته و استدلال می‌کنند که در قانون فرانسه بیع به دو عقد مستقل تفسیر نشده بلکه عقد واحد مستقلی است که معوض است یعنی در آن دو التزام متقابل برای طرفین عقد وجود دارد بنحوی که تعهد هریک از طرفین سبب تعهد طرف دیگر است. و چون این تفاوت اساسی بین حقوق فرانسه و حقوق رم بین و آشکار است نمی‌توان ماخذ این قاعده حقوق فرانسه را در حقوق رم یافت بلکه مبنای آن عدالت و انصاف است و توجیه عدالت و انصاف را به این نحو کرده‌اند که چون پس از وقوع عقد بیع مبیع ملک مشتری و ثمن از او، بایع است هرگاه قبل از تسلیم مبیع به مشتری در قیمت آن زیادتی Plus-volue حاصل شود یا نمایی برای آن ایجاد گردد این زیادتی قیمت یا نما متعلق ب مشتری می‌باشد بنا بر این بحکم قاعده معروف حقوقی من له الغنم فعليه الغرم در صورتیکه نقصان یا فقدانی هم عارض مبیع شود باید تحمل آن را خود مشتری بکند هرگاه تلف مبیع را از بایع بدانیم و نما را متعلق به مشتری

لازم می‌آید که منافع تماماً عاید مشتری و زیانها کلاً تحمیل به بایع شود و این خلاف عدالت و انصاف خواهد بود. ایرادی که بر این استدلال وارد است آنستکه زیادت قیمت یا ایجاد نما آت در اشیا با تلف جزئی یا کلی آنها تناسب ندارد که بتوان بیم این خطر و ضرر را در مقابل امید آن منافع قرار داد. قاعده حقوقی من له الغنم فعلیه الغرم در موردی جریان دارد که سود و زیان هم متناسب و تقریباً بیک اندازه باشند و گرنه هیچکس حاضر نیست بخاطر جلب منفعت جزئی و ناچیزی خود را در معرض مخاطره بزرگ و مهمی قرار دهد. بعضی دیگر از علمای حقوق فرانسه منجمله کولن و کاپیتان معتقدند که سبب تحمیل تلف به مشتری مربوط به اثر ذات عقد است زیرا بمحض انعقاد عقد ملکیت مبیع آنا از بایع بمشتری انتقال می‌یابد و در اینصورت متعهدله بمجرد حصول عقد مالک مبیع می‌گردد بنابر این هرگاه مبیع قبل از تسلیم بوی تلف شود طبق قاعده حقوقی *Res perit domino* باید متحمل خسارت آن بشود حتی در اینمورد مشتری نمی‌تواند از حق حبس استفاده کند و به استناد آنکه بایع قادر به ایفای تعهد خود که تسلیم مبیع است نیست متقابلاً از تسلیم ثمن خودداری نماید زیرا تعهد بایع فقط انتقال ملکیت است از نفس خود به متعهد له که برطبق اصول حقوقی این منظور بمحض وقوع ایجاب و قبول حاصل می‌شود. بنابر این با انتقال قانونی ملکیت مبیع از بایع تعهد خود را انجام داده و اینک برعهده مشتری است که باید با پرداخت ثمن به تکلیف قانونی خود عمل نماید. باید دانست که مجرای قاعده تلف چه در قانون فرانسه و چه در قانون ایران در اعیان شخصیه *Corps certain* است و در معاملاتی که نسبت به اعیان کلیه صورت می‌گیرد جریانی ندارد. ولی در قانون ایران تصریحی در این باره نشده است. علت این امر

آنستکه در قانون فرانسه تلف بعهده مشتری گذارده شده و در صورتی می‌توان مشتری را مسئول تلف شئی دانست که آنرا بچشم خود دیده و مقدار ارزش آنرا تشخیص داده و برای خود نسبت بدان احساس حقی نموده باشد و در اعیان کلیه چنین مشاهد‌ای وجود ندارد بنابر این نمی‌توان مشتری را مسئول تلف شیئی دانست که هرگز آنرا رویت نکرده است و حال آنکه در قانون ایران که تلف را بعهده بایع دانسته احتیاج به تصریح چنین شرطی احساس نمی‌گردد زیرا در صورتیکه مبیع کلی ما فی الذمه باشد مادام که بمشتری تسلیم نشده از اموال بایع محسوب است و تلف آنهم از او خواهد بود بنابر این نتیجه قاعده موضوعه در ماده ۳۸۷ قانون مدنی خودبخود در اینمورد هم حاصل خواهد شد و هرگاه مبیع عین مشخص باشد که قاعده تلف برعهده بایع است شامل آن خواهد گردید و شاید بهمین جهت قانون ایران قاعده تلف قبل از قبض را در مورد تلف ثمن ذکر نکرده زیرا که غالباً ثمن وجه نقد که از مصادیق اعیان کله است می‌باشد و برای آن نمی‌توان قائل به تلف شد و امروزه در موارد بسیار نادر و کمیابی ثمن عین شخصی است ازاینرو قانونگذار تکلیف موارد شاذ و نادر را به حکم النادر کالعدم تعیین ننموده و آن را موکول بنظر قضات ساختخ است. بنای عقلی و فلسفی قاعده تلف در قانون ایران که خسارت ایران که خسارت ناشی از آن را بعهده بایع تحمیل کرده تکلیفی است که مدیون همیشه برای ادای دین خود دارد زیرا راست است که مطابق شق یک ماده ۳۶۲ قانون مدنی ایران بمحض وقوع عقد بیع یعنی بلافاصله پس از ایجاب و قبول بایع مالک ثمن و مشتری مالک مبیع می‌شود ولی برابر شقوق سوم و چهارم همان ماده در نتیجه بیع بایع ملزم به تسلیم مبیع و مشتری ملزم به تادیه ثمن است. بنابر این طبق قاعده کلی حقوقی

که در تعهدات سبب Cause التزام احد از طرفین التزام و تعهد طرف دیگر است اگر احد از طرفین در اثر اهمال و تقصیر یا بدون او متفی شده می‌تواند از انجام دادن تعهد مربوط بخویش خودداری نماید. Exception non adimpleti contractus این حق که در اصطلاح حقوقی حق حبس نامیده می‌شود ایجاب می‌کند که هرگاه بایع بعلت تلف میبعت نتواند آن را به مشتری تسلیم نماید مشتری هم متقابلاً از پرداخت ثمن خودداری کند و یا اگر ثمن را پرداخته است آنرا مسترد دارد و چون بعلت تلف میبعت فرض تسلیم آن هم از بین می‌رود بنابر این معامله قابل فسخ بوده بالمال تلف برعهده بایع تحمیل می‌گردد و بهمین جهت در صورتیکه بایع حاضر برای تسلیم میبعت شود ولی مشتری از قبض آن امتناع نماید قانونگذار بنمطور مبری ساختن بایع از هرگونه مسئولیتی او را مکلف ساخته است برای اجبار مشتری به قبض به حاکم یا قائم مقام آنان مراجعه نماید و در اینصورت خسارت ناشی از هرگونه تلف اعم از فقدان یا نقصان بعهده مشتری خواهد بود نه بایع. همچنین باوجود مراتب بالا قانونگذار برای اراده متعاملین احترام قائل شده و اجاره داده است خلاف این امر را مورد تراضی خویش قرارداده و یا شروطی بکنند که اثر قاعده تلف را ختنی نماید بنابر این طرفین معاملین می‌توانند معامله را تحویل انبار بایع انجام دهند زیرا این شرط مخالفتی با نظم عمومی ندارد و حکم قاعده تلف نیز از مواد تفسیر است بنابر این هرگاه در چنین صورتی میبعت در انبار بایع تلف شود تلف مذکور بعهده مشتری است نه بایع. همانطور که اشاره شد قاعده تلف مخصوص عقد بیع نیست بلکه در بعضی عقود دیگر نیز جریان می‌یابد مثلاً عقد اجاره بنحو خاصی تحت تاثیر این قاعده قرار دارد. ماده ۴۸۰ قانون مدنی در مورد نقصان ارزش انتفاعی عین

مستاجر به علت حدوث عیبی که قبل از تسلیم در ا، پیدا می‌شود مقرر می‌دارد: عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستاجر حادث شود موجب خیار است و اگر عیب در اثنا مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه خیار ثابت است. در مورد اجاره باید به این نکته توجه داشت که قبض در عقد اجاره تسلیم عین مستاجر نیست بلکه نفس انتفاع از آن است از اینرو ماده بالا مقرر داشته اگر عیب در اثنا مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است زیرا نسبت به بقیه مدت قبض منافع حاصل نگردیده است ماده ۴۸۳ قانون مدنی در تعیین ماده بالا مقرر داشته است اگر در مدت اجاره عین مستاجر بواسطه حادثه- ای کلاً یا بعضاً تلف شود عقد اجاره از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود و در صورت تلف بعضی آن مستاجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره را بنماید. قانون فرانسه در مورد اجاره قاعده ۱۱۳۸ آن قانون را جاری دانسته و تلف عین مستاجر را قبل از قبض مانند قانون ایران بعهد مقرر تحمیل نموده است. ماده ۱۷۲۲ قانون مذکور در این باره مقرر داشته است هرگاه تمام عین مستاجر در اثر حادثه غیر مترقبه‌ای *Cas fortuit* در اثنا مدت اجاره تلف شود عقد خودبخود و بحکم قانون *de plein droit* منفسخ می‌گردد اما اگر تلف آن جزئی باشد مستاجر بنا باختلاف موارد می‌تواند عقد را فسخ یا تقاضای تقلیل اجاره بها را بنماید و در هر حال حق تقاضای جبران خسارت حاصله را خواهد داشت. بطوریکه از این ماده استباط می‌شود موجر ملزم است به مستاجر امکان انتفاع از عین مستاجر را واگذار نماید و بمحض وقوع عقد اجاره موجر بدهکار و مستاجر می‌گردد بنابر این هرگاه موجر نتواند منافع را تسلیم کند مستاجر هم بنوبه خود اجاره بها را نمی‌پردازد و

بعبارت اخری هرگاه عین مستاجره تلف شود تلف برعهده موجر است که مدیون تسلیم منافع عین مساحره می‌باشد نه مستاجر که مالک آن منافع است و بدیهی است نتیجه مستقیم این قاعده عدم مسئولیت مستاجر از لحاظ پرداخت اجاره بها خواهد بود. از آنچه گذشت مشاهده می‌شود که ماده ۱۱۳۸ قانون مدنی فرانسه یک قاعده استثنایی خاص به عقود معوض ناقل حقوق عینیه وضع کرده است یعنی ماده مذکور قاعده‌ای عام و کلی که تمام عقود معوض از هر قسم و هر قبیل بطور یکسان و یکنواخت مشمول آن باشد وضع نمود و در مورد عقود معوض کع ناقل مالکیت نیستند جاری و ساری نیست و محض تعیین تکلیف تلف قبل از قبض در چنین مواردی به قاعده دیگری عمل می‌شود که همان قاعده تلف بعهد مدیون است می‌باشد. زیرا هرگاه مدیون نتوانست آنچه را تعهد کرده تسلیم کند یا عمل به تعهد برای وی ممتنع شود عقد فسخ می‌شود و در اینصورت طرف مقابل ملزم به ایفاء تعهد متقابل خویش نخواهد گردید و حقاً هم جائیکه بعلت تلف ذمه موجر بری می‌شود مستاجر هم بجهت عدم امکان انتفاع از عین مستاجره پرداخت اجاره بها بر الذمه می‌گردد. قاعده تحمیل تلف مبیع بر بایع در یک مورد به تلف بعد از قبض هم تسری داده شده است و آن تلف مبیع پس از تسلیم آن به مشتری و در موردی است که برای مشتری خیار فسخ موجود و خیار مزبور هم از نوع خیار مجلس خیار حیوان و یا خیار شرط باشد ماده ۴۵۳ قانون مدنی ایران در این باره مقرر می‌دارد. در خیار مجلس و حیوان و شرط اگر مبیع بعد از تسلیم و در زمان خیار بایع یا متعاملین تلف یا ناقص شود بر عهده مشتری است و اگر خیار مختص مشتری باشد تلف یا نقص بعهد بایع است. بعضی از دانشمندان متأخر^۲ توجیه ماده را به این طریق

نموده‌اند که..... برای توجیه مندرجات ماده ۴۵۳ راجع به موقعی که خیار مختص مشتری بوده خسارات ناشیه از تلف یا نقص میبع باید ببایع تحمیل گردد لازم است بگوییم که در اینصورت عقد منفسخ می‌شود و بایع باید ثمن را ب مشتری رد نماید چنانکه در مورد ماده ۳۸۷ نیز همین انفساخ یکی از دلایل تحمیل خسارات ناشیه از تلف شدن میبع است به بایع. اساساً تلف در التزامات معلق و مشروط را می‌توان تحت عنوان خاصی بیان نمود که در اصطلاح حقوق ایران مصداق بارز آن تلف در زمان خیار است. در التزامات معلق خسارت ناشی از تلف را باید ببایع تحمیل نمود زیرا در صورتیکه شرط تعلیقی باعث عدم انعقاد عقد شود میبع ملک بایع و ثمن ملک مشتری است و وضع میبع و ثمن نسبت ببایع بطور قطعی بملک بایع در آید اگر تا آنموقع قبض صورت نگرفته باشد تلف مشمول قاعده کلی تلف برعهده بایع (مدیون) است می‌باشد و اگر قبض بعمل آمده باشد تلف بمالک یعنی ب مشتری تحمیل می‌گردد. در قانون فرانسه در مورد تلف در التزامات و تعهدات مشروط حالتی که در عقد مشروط تعلیقی Condition suspensiv باموریکه در عقد Condition resolutoire پیش بینی گردیده متفاوت است در موردیکه در عقد مشروط تعلیقی قرار داده شده است تلف برعهده بایع تحمیل می‌شود ولی در صورتیکه شرط از نوع شروط موجب فسخ باشد تلف بعهده مشتری است. بعضی از دانشمندان حقوق علت وضع قاعده بالا را در قانون فرانسه به نحو توجیه کرده‌اند که در مورد مذکور بایع مدیون میبع است و تعهد تسلیم آنرا کرده و هرگاه در چنین حالتی نتواند میبع را تسلیم نماید مشتری را نمی‌توان الزام به ایفای تعهد متقابل خود نمود. علت تفاوت کلی در حکم دو مورد مارالذکر تبیینی است که در ذات شروط تعلیقی و شروط موجب فسخ

وجود دارد. شروط موجب فسخ وجود دارد. شروط تعلیق باعث معلق شدن نفس عقد و انعقاد یعنی انحلال یا زوال عقد را معلق و موقوف به تحقق شرط موجب فسخ می‌نمایند بنابر این هرگاه شرط مذکور تحقق یابد بایع بستانکار مبیع و مشتری بدهکار آن می‌گردد و تلف مبیع برعهده مشتری که در حقیقت مدیون است قرار خواهد گرفت و مشتری در چنین حالتی حق رجوع به ثمن را ندارد. فقهای اهل سنت هم مانند علمای شیعه تلف مبیع را برعهده بایع قابل تحمیل می‌دانند نهاییه بعضی مثل فقهای حنفی توجیه این قاعده را مانند فقه شیعه اشتغال ذمه بایع به تسلیم مبیع می‌کنند و می‌گویند چون بایع ملزم به تسلیم است هرگاه از عهده تسلیم بر نیاید حق مطالبه ثمن را هم نخواهد داشت و برخی مانند فقهای شافعی معتقدند که علت تحمیل تلف برعهده بایع آن است که انتقال ملکیت با ایجاب و قبول حقیقه و واقعاً صورت نمی‌پذیرد بلکه امری مجاز و تصویری بشمار رود و مادام که عملاً مشتری نتواند در مبیع تصرفات مالکانه نماید مالک قطعی آن نیست کما آنکه حق مداخله و تصرف در آن و انجام دادن معاملات از قبیل بیع رهن اجاره و غیره را (طبق فقه شافعی) ندارد.

قاعده تلف در فقه شیعه کاملاً برعکس قانون فرانسه می‌باشد یعنی خسارت از تلف مبیع برعهده مشتری تحمیل نمی‌گردد. صاحب شرایع در این باره می‌فرماید. واذا تلف البیع قبل تسلیه الی مشتری کان من مال البایع... همانطور که قبلاً اشاره شد علت وضع این قاعده مسئولیتی است که در فقه شیعه بطور کلی در دین مقدس اسلام برای بایع در مورد تسلیم مبیع قائل شده‌اند. موضوعی که در فقه شیعه در بادی امر مخالف بنظر عدالت و انصاف می‌رسد تقویض نماآتی

که بین زمان انعقاد عقد و حصول تلف ایجاد شده به مشتری و تحمیل خسارت ناشی از آن به بایع است. صاحب شرایع در این باره فرموده است... اذا حصل للمبیع نما کالتاج او ثمره النخل او اللقطه کان ذلک للمشتري فان تلف الاصل سقط الثمن عن المشتري و له النما (صاحب مسالک در تشریح و تعلیل این حکم فرموده است که صرف تلف باعث بطلان عقد بیع می‌گردد ولی آثار این بطلان از زمان تلف ظاهر می‌شود یعنی به زمان بین انعقاد عقد و حدوث تلف تسری پیدا نکرده فاقد چنین اثر قهقرایی است بنابر این قبل از آنکه تلف حادث شود مبیع متعلق به مشتری بوده است و از این رو نمائت در دست بایع بنحو امانی می‌باشند لذا هرگاه نما مزبور در ید بایع بدون تعدی و تفریط وی تلف شود بایع ملزم به پرداخت قیمت یا خسارت آن نمی‌گردد.

ممکن است ایراد شود که چرا مبیع را بعد از عقد و قبل از تسلیم در ید بایع امانی تصور نمی‌کنیم تا موجب زوال مسئولیت وی در صورت تلف گردد ولی نمائت آنرا مشمول ای قاعده می‌دانیم؟ جواب این ایراد فوق العاده بدیهی و آسان است زیرا قانونگذار در تسلیم مبیع است بنابر این با وجود چنین تکلیفی امانی بودن مبیع در ید بایع مستند و دلیلی نخواهد داشت. و به این ترتیب ملاحظه می‌شود که راه هر گونه ایراد و اشکالی برنظر قانون ایران که مقتبس از فقه شیعه و قانون اسلام یعنی مقرراتی است که زاید بریکهزار و سیصد سال موضوع بحث و تشریح متحرترین دانشمندان فن قرار گرفته است مسدود می‌باشد و بدون مبالغه و مجامله باید گفت که جامع‌ترین مقرراتی که می‌توان برای قاعده تلف یافت در فقه شیعه و قانون ایران یافت می‌شود.

گفتار دوم - مسئول تلف مبيع

برای پاسخ به این پرسش که "در فرض تلف مبيع در عقد اجاره وضعیت معامله و روابط حقوقی طرفین چگونه خواهد بود؟"، بایستی ابتدا به این سوال پاسخ دهیم که در نظام حقوقی ایران در فرض تلف، چه شخصی مسئول تلف است؟ یا به دیگر سخن خطر تلف مبيع متوجه کیست؟ بايع يا مشتري؟ پاسخ به این پرسش در گرو بررسی آن است که در این گونه معاملات، وضعیت تصرفات مشتری نسبت به مبيع چگونه است؟ توضیح اینکه در معاملات اجاره به شرط تملیک، انتقال مالکیت منوط به پرداخت اقساط در سررسیدهای مقرر است و از طرفی مالکیت به مثابه نوعی وثیقه برای مالک یا موسسه اعتباری حفظ شده است. از سوی دیگر نیز مبيع در اختیار مشتری قرار گرفته است تا از انحاء تصرفات متمکن شود بدون اینکه مالکیت به او منتقل شده باشد. همچنین لازم به ذکر است که اجاره به شرط تملیک در اساس خود کیفیات بنیادین عقد اجاره را دارا است و ظاهراً عقد اجاره مشروط است؛ آن هم شرط نتیجه. بنابراین، تحلیل این مسأله وابسته به برداشتهای محتمل قضیه و در نهایت گزینش نظر مختار خواهد بود.

بند اول - امانی یا ضمانی بودن ید مشتری

پرسشی که با توجه به پیشفرضهای حقوقی طرح می‌گردد این است که آیا ید مشتری نسبت به مبيع در اینگونه معاملات امانی است یا وضعیت دیگری بر آن حاکم است؟ پاسخ این مسأله در گرو بررسی وضعیت ید امانی در فقه و حقوق است و در نهایت تطبیق این مسأله با قول مختار خواهد بود. ماده ۶۳۱

قانون مدنی بیان می‌کند: «هرگاه کسی مال غیر را به عنوانی غیر از مستودع متصرف باشد و مقررات این قانون او را نسبت به آن مال امین قرار داده باشد مثل مستودع است بنابراین... نسبت به آنها ضامن نمی‌باشد، مگر در صورت تفریط یا تعدی و در صورت استحقاق مالک به استرداد، از تاریخ مطالبه او و امتناع متصرف با امکان رد، متصرف مسوول تلف و هر نقص یا عیبی خواهد بود اگر چه مستند به فعل او نباشد.» حقوقدانان در تفسیر این قانون اختلاف نظر دارند. برخی از حقوقدانان بیان داشته‌اند که از مجموع مواد مربوط به اجاره، عاریه، وکالت، رهن و مانند اینها چنین برمی‌آید که هر جا شخص به رضای مالک و به اذن او بر مالی تسلط پیدا کند امین است و آنچه در قانون آمده است از باب تمثیل است و واجد کیفیت حصری نیست. (۲) در مقابل به نظر برخی، ید شخص بر مال غیر در صورتی امانی است که قانون ید او را امانی به شمار آورده باشد، مثل ید مستاجر، مستودع و مستعیر؛ در غیر این صورت اصل بر ضمانی بودن ید است. در نقد این نظر می‌توان بیان داشت که قانون هرگز نخواهد توانست تمامی اقسام ید امانی را شمارش کند، بلکه باید ضابطه و قاعده‌ای کلی ارائه دهد، تا بتوان با تطبیق مصادیق بر آن قاعده، حکم هر قضیه را مشخص نمود. به نظر برخی دیگر برای اینکه یدی را امانی یا ضمانی بدانیم باید به قاعده‌ای کلی توجه نمائیم و آن قاعده این است که ید امانی با دو عنصر ایجاد می‌گردد. عنصر اول این است که مالک اذن دهد و عنصر دوم مجانی بودن اذن وی است؛ در این صورت ید گیرنده مال امانی خواهد بود. در غیر این صورت ید گیرنده تحت قاعده اولیه که ضمان است قرار خواهد گرفت. بنابراین صرف اذن موجب امانی شدن ید نخواهد بود. بر این مبنا در اخذ بالسوم و یا در قبض به

بیع فاسد که اذن وجود دارد؛ اما مال به صورت مجانی داده نشده است؛ ید امانی نبوده و ضمانی است. (۴) صاحب عناوین در پی ایجاد ضابطه بیان داشته است که امانی بودن با توجه به مصلحت و نفع موجود گیرنده یا دهنده مال تعیین خواهد شد. اگر شخصی مالی را برای نفع خویش اخذ کرده باشد، ضامن خواهد بود ولی اگر برای مصلحت دهنده گرفته باشد، امین خواهد بود. (۳)

بر مبنایی نظریات مورد اشاره، طبق نظر نخست، ید مشتری امانی خواهد بود ولی بر اساس نظرات دیگر، مشتری ضامن خواهد بود. چرا که بر اساس نظر دوم، چنین تصرفی در قانون شناسایی نشده است؛ بنابراین طبق اصل ضمانی خواهد بود. وفق نظر سوم گرچه اذن از سوی بایع داده شده است ولی این اذن در برابر عوض بوده است یا به دیگر سخن مجانی نبوده است؛ بنابراین ید مشتری به مقتضای اصل، یعنی قاعده ضمان ید، ضمانی خواهد بود. بر اساس نظر صاحب عناوین نیز، از آنجا که مشتری مبیع را برای نفع خویش گرفته است، یدش غیر امانی است. به نظر می‌رسد که ضمانی بودن ید مشتری نظریه درست‌تری باشد چرا که بر اساس اراده مفروض طرفین، انتقال ریسک و خطر تلف به منتقل‌الیه، سازگارتر خواهد بود. توضیح اینکه فروشنده در این معاملات هدف کسب سود بیشتر را در ذهن می‌پروراند و به هیچ وجه نمی‌خواهد که تلف مال بر عهده او باشد و با این قصد معامله را منعقد می‌کند. بنابراین ضمانی بودن ید مشتری با اراده مفروض طرفین منطبق است. برخی از حقوق‌دانان (۵) در بیعی که متضمن شرط حفظ مالکیت است، بیان داشته‌اند که مال در اختیار مشتری است تا زمانی که تخلفی در تادیه ثمن صورت نگیرد و به هیچ وجه حقی در استرداد وجود ندارد؛ بنابراین مشتری نمی‌تواند امین تلقی شود و با تلف در ید

مشتري، نمی‌تواند با ادعای امانی بودن ید، خود را در جایگاه مستودع قرار دهد و در نتیجه فقط در صورت تعدی و تفریط مسوول قلمداد گردد و بار اثبات آن نیز بر عهده بايع گذاشته شود. از سوی دیگر، چنین تحلیلی، یعنی قرار گرفتن خسارت ناشی از تلف بر عهده مشتري، با قاعده «الخراج بالضمنان» یا «من له الغنم فعليه الغرم» نیز منطبق است. منظور از این قاعده تلازم بین خسارت و منافع یا تلازم میان نما و درک است. به این معنی که هرکس شرعاً منافع ملکي را ببرد خسارت و تلف آن مال نیز از آن اوست. قاعده مزبور در مورد همه معاملات صحیح به کار می‌رود و مصداق دارد. بنابراین وقتی مالی به معامله صحیح به کسی منتقل شد منافع آن نیز به او منتقل می‌شود و در برابر آن خسارت و احیاناً تلف آن مال نیز بر عهده منتقل‌الیه است. در چنین قراردادهایی مشتري متمکن از انحاء تصرفات است، بنابراین در صورت تلف مال، منطقی است که همو غارم باشد. گرچه ناگفته نماند که اگر اجاره به شرط تمليک را عقد اجاره مشروط بدانیم آنگاه مبنای عقد مذکور اجاره خواهد بود و اقتضائات عقد اجاره بر آن حاکم می‌گردد. همچنین درباره ید مشتري نیز باید افزود که وی به مثابه مستأجر است و به موجب ماده ۴۹۰ قانون مدنی ید وی امانی خواهد بود اما این تحلیل راه به جایی نخواهد برد. (۷) چراکه در صورت وجود اجاره مشروط دیگر به تأسیس قرارداد اجاره به شرط تمليک توسط قانونگذار نیازی وجود نداشت. اما تصریح قانونگذار به این نوع قرارداد نشان از ماهیت حقوقی مستقلی دارد که با تقلیل آن به بیع یا اجاره نمی‌توان به نتیجه مطلوب رسید.

برخی از حقوقدانان، میان تلف و تلف سماوی فرق نهاده‌اند و بیان نموده‌اند که: «به نظر با توجه به رابطه قراردادی ناشی از چنین عقدی، خصوصاً

در حالتی که شامل تعهد به حفظ مال تا تادیه کامل ثمن هم باشد، مسئولیت مشتری، مسئولیت قراردادی خواهد بود و با لحاظ مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی اگر مشتری بتواند ثابت نماید که عدم انجام تعهد به واسطه علت خارجی و خارج از حیطه اقدار او بوده است که نمی‌توان مربوط به او نمود، ضمان تلف و تحمل خسارات متوجه مالک که با شرط حفظ مالکیت همچنان مالک باقی مانده است خواهد بود، مگر با توافق به صورت الزام آوری، ضمان تلف ناشی از تلف سماوی، بر عهده مشتری قرار گرفته باشد» به نظر می‌رسد که تلف، خود به معنای از بین رفتن مال به گونه‌ای قهری است و این خود هم شامل تلف سماوی و هم تلف غیرسماوی است. بنابراین وجهی برای تفکیک میان این دو وجود نخواهد داشت.

بند دوم - قاعده تلف مبیع قبل از قبض

بر اساس قاعده‌ای که در نظام حقوقی ما پذیرفته شده است، در صورتی که مبیع قبل از قبض بدون اهمال بایع تلف شود، خسارت تلف متوجه اوست. ماده ۳۸۷ قانون مدنی بیان داشته است: «اگر مبیع قبل از تسلیم، بدون تقصیر و اهمال بایع از طرف بایع تلف شود، بیع منفسخ و ثمن باید به مشتری رد گردد مگر اینکه بایع برای تسلیم به حاکم یا قائم مقام او رجوع نموده باشد که در این صورت، تلف از مال مشتری خواهد بود.» تحلیلی که از این قاعده در رابطه با این موضوع می‌توان ارائه داد این است که آیا بایع مبیع را به مشتری تسلیم کرده است یا خیر؟ در تعریف تسلیم، قانون مدنی مواد مختلفی را به آن بحث اختصاص داده است. ماده ۳۶۷ قانون مدنی بیان می‌کند: «تسلیم عبارت است از

دادن مبیع به تصرف مشتری به نحوی که متمکن از انحاء تصرفات و انتفاعات باشد و قبض عبارت است از استیلاء مشتری بر مبیع.» ماده ۳۶۸ قانون مدنی اشعار می‌دارد: «تسلیم وقتی حاصل می‌شود که مبیع تحت اختیار مشتری گذاشته شده باشد اگر چه مشتری آن را هنوز عملاً تصرف نکرده باشد.» ماده ۳۶۹ قانون مزبور عرفی بودن تسلیم را مقرر داشته و بیان می‌کند: «تسلیم به اختلاف مبیع به کیفیات مختلفه است و باید به نحوی باشد که عرفاً آن را تسلیم گویند». در جمع این سه ماده می‌توان بیان داشت که تسلیم وقتی صورت می‌گیرد که عرفاً مشتری مبیع را تحت سلطه خویش بگیرد. ممکن است گفته شود مشتری نمی‌تواند تصرفات مالکانه در مورد معامله نماید؛ لذا تسلیم صورت نگرفته و در صورت تلف، بایع مسؤول تلف است.

مبحث دوم - حکم تلف مورد معامله در موارد مختلف

گفتار اول - بیع کلی در معین و بیع معلق

در صورتی که مورد معامله کلی در معین باشد، با تلف مجموعه معین، رابطه حقوقی میان طرفین منحل می‌گردد و عقد منفسخ و به تعبیری باطل خواهد شد. در این صورت تلف متوجه بایع خواهد بود، چرا که به حکم اولیه تلف قبل از قبض بر عهده بایع است. وجه مشترک تلف در بیع کلی در معین و تلف موضوع معامله در قراردادهای اعتباری از بین رفتن موضوع عقد است. در هر دو، مفاد قرارداد انشا شده است لیکن مانعی در بین است که نگذاشته مقتضی، مقتضای خویش را تمام و کمال بر جای نهد. وجه افتراق این دو نیز در شخص مسؤول

تلف است. در بیع مسوولیت تلف بر عهده بایع است ولی در قرارداد اعتباری بر عهده مشتری است.

در بیع تملیکی معلق نیز اگر مبیع عین معین بوده و قبل از حصول معلق علیه و قبل از تسلیم، مبیع تلف گردد ماده ۳۸۷ قانون مدنی حاکم نبوده و مساله تابع حکم تلف مبیع قبل از قبض و ضمان معاوضی نیست. زیرا مال هنوز در دارایی بایع است و طبق قاعده، ریسک بر عهده اوست. حال اگر پیش از تحقق معلق علیه مال تسلیم شود و سپس تلف گردد تلف بر عهده خریدار است ولی باز مشمول ماده ۳۸۷ قانون مدنی نیست؛ زیرا مالکیتی حاصل نشده و ید مشتری ضمانتی است و مبنای مسوولیت وی ید ضمانتی است، نه عقد بیع. به عبارتی موضوع تابع ضمان قهری است نه ضمان معاوضی. (یزدانیان، علیرضا، بررسی تطبیقی آثار تعلیق در تشکیل و انحلال تعهدات در حقوق ایران و فرانسه، فصلنامه حقوق، شماره ۱۰۱، بهار ۱۳۸۹، ص ۳۲۴)

گفتار دوم- قرارداد اجاره

در قراردادهای اجاره، به واسطه تلف عین مستاجر، قرارداد منفسخ می شود. ماده ۴۹۶ قانون مدنی بیان می دارد: «عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستاجر از تاریخ تلف باطل می شود...» شباهت قراردادهای اعتباری موضوع این جستار با قرارداد اجاره در این است که در هر دو قرارداد مستاجر حق بهره برداری از منافع را دارد ولی مالکیت کالا برای موجر محفوظ باقی مانده است. تفاوت این دو هم در این است که بر اساس آنچه که گفته شد، در قراردادهای اعتباری مستاجر یا مشتری مسوول تلف است لیکن در قراردادهای اجاره موضوع

قانون مدنی مستاجر در صورتی مسوول تلف است که تعدی و تفریط نماید. یعنی تعدی و تفریط مستاجر باعث انقلاب ید امانی به ضمانی خواهد شد. ماده ۴۹۳ قانون مدنی بیان می‌کند: «مستاجر نسبت به عین مستاجره ضامن نیست؛ به این معنی که اگر عین مستاجره بدون تعدی و تفریط او کلاً یا بعضاً تلف شود، مسوول نخواهد بود. ولی اگر مستاجر تفریط یا تعدی نماید، ضامن است اگرچه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد.» شاید به دلیل شباهت این دو قرارداد باشد که برخی از حقوقدانان یکی از وظایف مستاجری را که در قالب اجاره به شرط تملیک کالایی را تصرف می‌نماید، حفظ و نگهداری و عدم تعدی و تفریط در مورد اجاره می‌دانند. (میرزایی، علیرضا، نظام حقوقی اجاره به شرط تملیک، تهران: انتشارات بهنامی، چ ۱، ۱۳۹۲، صص ۱۹۰-۱۸۹؛ وفادار، علی، اجاره به شرط تملیک، فصلنامه حقوق، دوره ۳۸، بهار ۱۳۸۷، شماره ۱، ص ۳۶۸)

گفتار سوم- قرارداد رهن

بر اساس قرارداد رهن، شخصی، اعم از بدهکار یا غیر او، مالی را، غالباً عین معین، برای تضمین پرداخت بدهی، به وثیقه بستانکار می‌دهد تا در سررسید دین و عدم ایفاء دین مشارالیه بتواند با فروش یا ضبط وثیقه، طلب خویش را وصول نماید. ماده ۷۷۱ قانون مدنی عنوان می‌کند که: «رهن عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به دائن می‌دهد» وجه شبه قرارداد رهن و قراردادهای اعتباری این است که مورد قرارداد به عنوان وثیقه نزد موجر باقی می‌ماند لذا مشکل کمبود وثیقه متقاضیان چنین عقود را می‌نماید و موجر نیز از اینکه مالکیت کالا به مستاجر منتقل گردد، وثیقه‌ای ذاتی در بطن مورد اجاره

می‌یابد. از این رو وجه تمایز اجاره به شرط تملیک و رهن در این است که در یکی بانک دارای حق مالکیت نسبت به کالای مورد اجاره است و در دیگری حق بانک محدود به حق وثیقه عینی که یک حق تبعی است می‌گردد. اثر تلف عین مرهونه بر قرارداد رهن، فک رهن خواهد بود. (جعفری لنگرودی، رهن و صلح، تهران: گنج دانش، چ ۴، ۱۳۸۸، ص ۱۱۸)



فصل سوم

دیدگاه فقها و حقوقدانان در خصوص تلف مورد اجاره



مبحث اول - دیدگاه فقهای عظام

گفتار اول - دیدگاه حضرت امام خمینی (ره)

حضرت امام در مسأله ۱۸ از تحریرالوسیله در این خصوص می‌فرمایند: لو آجر دابة من زید فشردت بطلت الإجارة سواء كان قبل التسليم أو بعده في أثناء المدة إن لم يكن بتقصير من المستأجر في حفظها. (تحریر الوسیله؛ ج ۱، ص: ۵۷۶)

ترجمه: مسأله ۱۸ - اگر مستأجر حیوانی را از کسی اجاره کند و قبل از تحویل گرفتن یا بعد از آن در اثناء مدت اجاره حیوان فرار کند در صورتی که مستأجر در حفظ آن کوتاهی نکرده باشد اجاره باطل می‌شود.

مسأله ۲۱ لو تلفت العين المستأجرة قبل قبض المستأجر بطلت الإجارة، و کذا بعده بلا فصل معتد به أو قبل مجيء زمان الإجارة، و لو تلفت في أثناء المدة بطلت بالنسبة إلى بقيتها، و يرجع من الأجرة بما قابلها إن نصفاً فنصف أو ثلثاً فنثلث و هكذا، هذا إن تساوت أجرة العين بحسب الزمان، و أما إذا تفاوتت تلاحظ النسبة، مثلاً لو كانت أجرة الدار في الشتاء ضعف أجرتها في باقي الفصول و بقي من المدة ثلاثة أشهر الشتاء يرجع بثلثي الأجرة المسماة، و يقع في مقابل ما مضى من المدة ثلثها، و هكذا الحال في كل مورد حصل الفسخ أو الانفساخ في أثناء المدة بسبب من الأسباب

هذا إذا تلفت العين المستأجرة بتمامها، و لو تلف بعضها تبطل بنسبته من أول الأمر أو في الأثناء بنحو ما مرّ. (تحریر الوسيلة؛ ج ۱، صص ۵۷۷-۵۷۸)

ترجمه: مسأله ۲۱ - اگر عین مورد اجاره قبل از آن که مستأجر آن را تحویل بگیرد تلف شود اجاره باطل است، و هم چنین اگر بعد از تحویل گرفتن بدون فاصله معتابه و یا قبل از فرا رسیدن زمان اجاره تلف شود، و اگر در بین مدت اجاره تلف شود اجاره نسبت به مدت باقی مانده باطل است و از مال الاجاره بمقدار آن مدت بر می گردد اگر نصف مدت باقی مانده بنصف و اگر در ثلث باقیمانده ثلث مال الاجاره بر می گردد و بهمین نحو، این در صورتی است که اجرت عین در همه مدت اجاره مساوی و یکسان باشد، و اما اگر تفاوت داشته باشد آن تفاوت نیز در تقسیم نسبت رعایت می شود، مثلاً اگر خانه ای را برای مدت یکسال اجاره کرده که اجاره سه ماه زمستانش دو برابر اجاره سر فصل دیگر است فرضاً اگر اجاره اش در سه بهار و تابستان و پائیز هزار تومان است در سه ماه زمستان دو هزار تومان است و خانه در آخر پائیز تلف شد از اجرتی که برای یک سال معین شده دو ثلث آن بر می گردد و برای نه ماهی که گذشته یک ثلث باقی می ماند، در هر جایی هم که نظیر این مورد است و در وسط مدت فسخی یا انفساخی پیش آید بهمین حساب تفاوت قیمت در تقسیم به نسبت رعایت می شود این در صورتی است که تمام عین مورد اجاره تلف شود، و اما اگر بعضی از آن تلف شود اجاره نسبت به آن چه تلف شده باطل می شود چه اینکه تلف از اول امر باشد یا در اثناء مدت بهمان ترتیبی که گذشت.

مسألة ۲۲ لو أجر داراً فانهدمت بطلت الإجارة إن خرجت عن الانتفاع الذي هو مورد الإجارة بالمرّة، فإن كان قبل القبض أو بعده بلا فصل قبل أن يسكن فيها رجعت الأجرة بتمامها، وإلا فبالنسبة كما مرّ وإن أمكن الانتفاع بها من سنخ مورد الإجارة بوجه يعتد به عرفاً كان للمستأجر الخيار بين الإبقاء والفسخ، ولو فسخ كان حكم الأجرة على حدّ ما سبق، وإن انهدم بعض بيوتها فإن بادر المؤجر إلى تعمیرها بحيث لم يفت الانتفاع أصلاً ليس فسخ ولا انفساخ على الأقوى، وإلا بطلت الإجارة بالنسبة إلى ما انهدم و بقيت بالنسبة إلى البقية بما يقابلها من الأجرة، و كان للمستأجر خيار تبعض الصفقة. (تحرير الوسيلة؛ ج ۱، ص ۵۷۸)

ترجمه: مسأله ۲۲ - اگر خانه‌ای را اجاره کند و خانه منهدم شود در صورتی که استفاده‌ای که بخاطر آن اجاره شده به طور کلی از بین برود اجاره باطل می‌گردد حال اگر این انهدام قبل از تحویل دادن خانه و یا بعد از آن بلافاصله و قبل از آن که در آن سکونت کند باشد تمامی اجرت بر می‌گردد، و گرنه به نسبت و به همان حسابی که گذشت بر می‌گردد، و اگر استفاده از خانه در جهت آن غرضی که داشت نه در عین آن ممکن بود و آن استفاده از نظر عرف هم قابل اعتناء بود عقد اجاره باطل نمی‌شود و مستأجر می‌تواند آن را فسخ کند و می‌تواند باقی بدارد، و اگر فسخ کند حکم اجرتش طبق همان ترتیبی است که گذشت، و اگر بعضی از اطاقهای خانه منهدم شود در صورتی که مالک مبادرت در تعمیر آن کند به طوری که چیزی از منافع مستأجر فوت نشود مستأجر بنابر اقوی حق فسخ ندارد و اجاره خود به خود هم منفسخ نمی‌شود، و اگر مبادرت نکند اجاره نسبت به آن چه ویران شده باطل و نسبت به اجرتی که در مقابل آن واقع می‌شود باقی است ولی مستأجر بخاطر تبعض صفقه خیار دارد.

مسأله ۲۳ - کل موضع كانت الإجارة فاسدة تثبت للمؤجر أجره المثل بمقدار ما استوفاه المستأجر من المنفعة أو تلفت تحت يده أو في ضمانه، وكذلك في إجارة النفس للعمل، فإن العامل يستحق أجره مثل عمله، والظاهر عدم الفرق في ذلك بين جهل المؤجر والمستأجر ببطلان الإجارة و علمهما به، نعم لو كان البطلان من ناحية الإجارة بلا أجره أو بما لا يتمول عرفاً لا يستحق شيئاً، من غير فرق بين العلم ببطلاتها و عدمه، و لو اعتقد تمول ما لا يتمول عرفاً فالظاهر استحقاقه أجره المثل (تحرير الوسيلة؛ ج ۱، ص ۵۷۸) ترجمه: مسأله ۲۳ - در هر موردی که اجاره باطل می شود اجاره دهنده از مستأجر اجرت المثل آن مقدار منفعتی را که او استیفاء کرده و یا در دست او تلف شده و یا تلفش در ضمانت او بوده را مستحق است، و عین این حکم در اجاره مشخص برای عمل نیز می آید یعنی مزدور آن مقدار عملی را که انجام داده اجرة المثل آن را از صاحب کار مستحق می شود، و ظاهراً در این حکم فرقی نباشد بین اینکه صاحب کار و کارگر عالم باشند به اینکه اجاره آن دو باطل بوده یا جاهل باشند، بلکه اگر بطلان اجاره بخاطر این بود که در آن اجرتی طی نشده یا اجرتی که معلوم کرده اند عرفاً مالیت نداشته در این صورت اجیر مستحق چیزی نیست، و اما اگر چیزی را که عرفاً مالیت نداشته دارای مالیت می پنداشته اند ظاهراً اجیر مستحق اجرة المثل هست.

گفتار دوم - دیدگاه دیگر فقها

شارح تبصره المتعلمین نیز در این خصوص بر این نظر است که: «هرگاه موجر تا آخر مدت اجاره ملک را به مستأجر تسلیم نکند و او را منع کند اجاره باطل می شود همچنین اگر پیش از تسلیم ملک به مستأجر آن عین هلاک و تلف شود نیز اجاره باطل می گردد.» (شرح تبصره المتعلمین (محمدی)؛ ج ۲، ص ۱۱)

همچنین آیت الله شبیری زنجانی در این خصوص معتقد است: «مسأله ۲۲۲۰- اگر بعد از قرارداد و پیش از ابتدای مدت اجاره ملک به طوری خراب شود که اصلاً قابل استفاده‌ای که قرار گذاشته‌اند نباشد، اجاره باطل می‌شود و پولی را که مستأجر به صاحب ملک داده به او باز می‌گردد و اگر استفاده‌ای که قرار گذاشته‌اند ممکن است ولی به شکل کامل نظر مستأجر را تأمین نمی‌کند؛ مثلاً مسکنی را که اجاره کرده خیلی مرطوب از کار درآید، اجاره باطل نمی‌شود؛ ولی مستأجر می‌تواند آن را به هم بزند.

مسأله ۲۲۲۱- اگر ملکی را اجاره کند و پس از گذشتن مقداری از مدت اجاره به طوری خراب شود که اصلاً قابل استفاده‌ای که قرار گذاشته‌اند نباشد، اجاره مدتی که باقی مانده باطل می‌شود و به همین میزان از پولی که به صاحب ملک داده شده به مستأجر باز می‌گردد و نسبت به مدت گذشته مستأجر اختیار دارد اجاره را فسخ کرده، بقیه مال الاجاره را نیز بازگرداند و اجرت استفاده‌ای را که برده بر طبق معمول بپردازد، همچنان که می‌تواند اجاره مدت گذشته را به هم نزند و اجرت استفاده‌ای را که برده به تناسب مال الاجاره بپردازد.

و اگر استفاده‌ای را که قرار گذاشته‌اند ممکن است، ولی نظر مستأجر را به شکل کامل تأمین نمی‌کند، اجاره باطل نمی‌شود؛ ولی مستأجر می‌تواند اجاره را به طور کامل به هم بزند و اجرت استفاده‌ای را که برده به مقدار معمول بپردازد.

مسأله ۲۲۲۲- اگر خانه‌ای را که مثلاً دو اتاق دارد اجاره دهد و یک اتاق آن خراب شود، چنانچه فوراً آن را بسازد و هیچ مقداری از استفاده آن از بین نرود، اجاره باطل نمی‌شود و مستأجر هم نمی‌تواند اجاره را به هم بزند؛ ولی اگر ساختن آن به قدری طول بکشد که مقداری از استفاده مستأجر از بین برود، اجاره

به آن مقدار باطل می‌شود و چنانچه عرفاً اجاره خانه یک اجاره به شمار آید، مستأجر می‌تواند اجاره تمام مدت را به هم بزند و برای استفاده‌هایی که کرده بر طبق معمول اجرت بپردازد؛ همچنان که می‌تواند اجاره را باقی نگاه داشته و از اجرت به تناسب مقدار استفاده‌ای را که از بین رفته است، مسترد دارد.

و اگر اجاره‌ای که کرده از نظر عرف مانند اجاره چند اتاق از یک مسافرخانه، چندین اجاره به شمار آید، اجاره اتاق سالم به صحت خود باقی است و باید مال الاجاره آن را به تناسب بپردازد و نسبت به اتفاقی که خراب شده، حکم دو مسأله سابق جاری است.» (رساله توضیح المسائل (شیرازی)؛ صص ۴۶۸-۴۷۰)

مبحث دوم - دیدگاه حقوقدانان و رویه قضایی

گفتار اول - دیدگاه حقوقدانان

یکی از حقوقدانان در خصوص تلف مورد اجاره می‌فرماید: طبق ماده ۴۹۶ ق. م، «عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود...» بنابراین اگر عین مستأجره قبل از قبض و یا بلافاصله پس از تسلیم آن به مستأجر تلف گردد اجاره باطل می‌شود و موجر اگر اجره المسمی را تحویل گرفته است باید به مستأجر مسترد دارد. و همچنین است اگر عین مستأجره در اثنای مدت اجاره کلاً یا بعضاً تلف شود، در این صورت اجاره نسبت به زمان باقی مانده منفسخ می‌گردد؛ چنانکه در ماده ۴۸۳ ق. م آمده است: «اگر در مدت اجاره عین مستأجره به واسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود. و در صورت تلف بعضی آن مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید». مستأجر به وسیله عقد اجاره، مالک

تمامی منفعت عین مستأجره می‌گردد و بر همین اساس، عین مستأجره برای استیفای منافع به مستأجر تسلیم می‌گردد و چون در اثنای مدت اجاره عین مستأجره تلف شده کشف می‌شود که اجاره نسبت به مدتی که استیفای منافع شده صحیح ولی نسبت به مدتی که منافع به تبع عین تلف شده، باطل بوده است، لذا در ماده ۴۹۶ تصریح شده که: «عقد اجاره به واسطه تلف عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود...» نه از ابتدا، لذا موجر باید به نسبت استیفای منافع و باقی مانده مدت اجاره، اجرة المسمی را تقسیط نموده و به نسبت باقی مانده به مستأجر مسترد دارد. (حقوق مدنی (طاهری)؛ ج ۴، ص ۱۹۸)

همچنین طبق ماده ۴۸۱ ق.م، «هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود اجاره باطل می‌شود»؛ زیرا معیوب شدن عین مستأجره در حدی که انتفاع از آن ممکن نباشد، در حکم تلف محسوب می‌شود، لذا اجاره از تاریخ معیوب شدن عین مستأجره باطل می‌گردد. در فرض مزبور اگر بتوان از عین مستأجره رفع عیب نمود و موجر اقدام به رفع عیب نماید به طوری که هیچ ضرری متوجه مستأجر نگردد، بنابر مستفاد از ماده ۴۷۸ ق.م، اجاره باطل نمی‌شود. منظور از تلف عین مستأجره در مواد ۴۹۶ و ۴۸۳ ق.م، تلف آن در اثر حوادث و عوامل طبیعی است؛ مانند آتش‌سوزی و غرق و زلزله و سیل و امثال این امور. اما اگر کسی مورد اجاره را تلف کند و یا باعث تلف آن گردد، طبق مواد ۳۲۸ و ۳۳۱ ق.م، در مقابل مستأجر ضامن است و باید اجرة المثل منفعت را به مستأجر بپردازد و در این زمینه فرقی نمی‌کند که تلف‌کننده موجر باشد یا شخص ثالث. آنچه که در رابطه با بطلان اجاره در مورد تلف عین مستأجره بیان گردید، در موردی است که عین مستأجره معین خارجی باشد و اما

اگر مورد اجاره کلی باشد و موجر در مقام وفای به عهد فردی از افراد آن را تسلیم مستأجر کند و آن تلف شود، عقد اجاره باطل نمی‌گردد؛ زیرا اگر تلف قبل از قبض باشد کشف می‌شود که ایفای تعهد باطل بوده و موجر باید فرد دیگری از افراد آن کلی را به مستأجر تسلیم نماید. و اگر در اثنای مدت باشد، چون موجر تعهد به تملیک مقدار معینی از منفعت عین کلی را به مستأجر نموده و فردی را که تسلیم نموده برای استیفای آن منفعت در اثنا از بین رفته است، قهراً به تمامی تعهد خود عمل نکرده است، لذا باید فرد دیگری را به مستأجر بدهد تا منافع مدت باقی مانده را استیفا نماید (همان، صص ۱۹۹-۲۰۰).

دکتر حسن امامی تلف شدن عین مستأجره قبل از قبض یا بلافاصله پس از تسلیم را از موارد بطلان اجاره دانسته و می‌فرماید: طبق قسمت اول ماده «۴۹۶» ق. م.: «عقد اجاره بواسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود...». بنابراین چنانچه عین مستأجره قبل از قبض تلف شود و یا بلافاصله بعد از تسلیم آن بمستأجر تلف گردد اجاره باطل است و باید موجر اجرت المثل را چنانچه دریافت نموده باشد پس دهد.

هرگاه امری که عقد اجاره برای آن منعقد شده است منتفی شود، چنانکه اسبی که برای حفاظت آن مهتری اجیر شده بمیرد و یا باری که برای حمل آن اتومبیل کرایه شده دچار حریق گردد، اجاره باطل می‌شود، زیرا قدرت بر انتفاع منظور، سلب می‌گردد و مانند آن است که مورد اجاره قبل از قبض تلف شود (حقوق مدنی (امامی)؛ ج ۲، ص: ۵۲).

همچنین وی در خصوص تلف عین مستأجره در اثناء مدت اجاره می‌فرماید: طبق ماده «۴۸۳» ق. م.: «اگر در مدت اجاره عین مستأجره بواسطه حادثه کلا یا

بعضا تلف شود اجاره از زمان تلف، نسبت بمقدار تلف شده منفسخ میشود و در صورت تلف بعض آن مستأجر حق دارد اجاره را نسبت ببقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید». در اجاره مستأجر بسبب عقد مالک تمامی منفعت میگردد، و برای استیفاء منفعت مزبور عین مستأجره تسلیم مستأجر میشود. و چون در اثناء مدت، عین مستأجره تلف شود کشف میگردد که اجاره مزبور در حقیقت نسبت بمدتی که استیفاء منافع شده و یا بوسیله مستأجر تفویت گردیده صحیح، و نسبت بمدتی که منافع بتبع عین تلف شده باطل بوده است. بدین جهت ماده «۴۹۶» ق. م. تصریح میکند: «عقد اجاره بواسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل میشود...». و در صورتی که موجر اجرت المسمی را دریافت داشته باشد تصرف او در اجرت المسمی نسبت بمدت پس از تلف، تصرف در مال غیر است اگر چه بوسیله عقد، مانند منافع ظاهرا بملکیت موجر داخل شده است، بنابراین باید بر آن بود که مالکیت مستأجر نسبت بمنافع و مالکیت موجر نسبت باجرت المسمی در زمان عقد متزلزل است و بتدریج که منفعت استیفاء و یا تفویت میگردد تثبیت میگردد. و نمیتوان مورد مزبور را مانند مورد تلف مبیع، پس از قبض آن بمشتری دانست، و بر آن بود که بوسیله تسلیم عین مستأجره، منفعت مورد اجاره تماما تسلیم مستأجر گردیده و چنانچه تلف شود، مال مستأجر تلف شده است، زیرا در بیع آنچه مشتری بوسیله عقد مالک میشود در مقابل عوض باو تسلیم میگردد، بر خلاف آنچه در اجاره است که منفعت در حین عقد موجود نیست و آنات آن پس از تسلیم عین مستأجره بتدریج در ملکیت مستأجر پیدا میشود و از اجرت المسمی بهمان مقدار در ملکیت موجر مستقر میگردد. اما آناتی از منفعت که در اثر تلف عین مستأجره

بوجود نیاید، موجر مستحق عوض آن نمیشود و آن مقدار از اجرت المسمی بملکیت مستأجر عودت میکند. بنابر آنچه گذشت، فقهای امامیه متذکرند که تلف عین مستأجره در اثناء مدت موجب بطلان عقد اجاره نسبت ببقیه مدت میگردد و ذکر کلمه انفساخ در ماده «۴۸۳» ق. م. باعتبار انحلال عقد اجاره میباشد که در این مورد از حیث اثر مانند بطلان است. با تلف عین مستأجره در اثناء مدت، اجاره از تاریخ تلف نسبت ببقیه مدت باطل میگردد و اجرت المسمی نسبت بمدت تقسیط میشود، و مقداری از آن که در مقابل مدت اجاره صحیح قرار میگیرد متعلق بموجر میباشد و آن مقدار که در مقابل مدت اجاره باطل است از اجرت المسمی بمستأجر برمی گردد و هرگاه مستأجر آن را نپرداخته ذمه او نسبت بآن ساقط میشود. در صورتی که ارزش منفعت تمامی مدت یکسان نباشد، یعنی ارزش منفعت در بعض مدت بیش از ارزش منفعت در بعض دیگر باشد، مانند باغات شمیران که در تابستان ارزش اجاره آن بیش از زمستان است، کارشناس با توجه باوضاع فصولی و وضعیت محل و آنچه در مقدار اجرت تأثیر دارد آن را تقویم نموده و نسبت بمدتی که اجاره باطل است از مال الاجاره بمستأجر مسترد میدارد. منظور از تلف عین مستأجره مذکور در مواد «۴۹۶» - «۴۸۳» ق. م. تلف آن در اثر حدوث یکی از عوامل طبیعی مانند آتش سوزی و غرق و امثال آن میباشد چنانکه حیوانی که مورد اجاره است بمیرد و یا گرگ او را بدرد. ولی هرگاه مورد اجاره را کسی تلف کند و یا سبب تلف آن گردد، شخص مزبور طبق مواد «۳۲۸» - «۳۳۱» قانون مدنی در مقابل مستأجر ضامن منفعت میباشد، در این امر فرقی نمینماید که شخص مزبور موجر باشد یا شخص ثالث، بنابراین کسی که منفعت مستأجر را تلف کرده و یا سبب تلف آن شده است باید اجرت المثل

آن را بپردازد. عده از فقها بر آنند که هرگاه عین مستأجره از طرف موجر تلف شده باشد مستأجر میتواند اجاره را فسخ و یا عوض منافع تفویت شده را از موجر بخواهد. (حقوق مدنی (امامی)؛ ج ۲، صص ۵۳-۵۵)

گفتار دوم- آثار تلف مورد اجاره در رویه قضایی

بند اول- دادنامه شماره ۸/۲۷ شعبه هشتم دیوان عالی کشور

با بطلان اجاره و تلف شدن عین مستأجره مالک مستحق دریافت اجرت المثل بعد از تلف نیست
خلاصه جریان پرونده:

آقای (م) (تجدیدنظرخوانده) دادخواستی به طرفیت اداره کل آموزش و پرورش استان گیلان به خواسته مطالبه مبلغ دومیلیون و نهصد هزار ریال بابت اجرت المثل یک باب خانه پلاک ثبتی شماره ۱۴۶۰ واقع در کسری بازار رشت از قرار ماهیانه یکصد هزار ریال به مدت ۱۵۹ ماه تقدیم اختصاراً" اشد نموده که ملک مذکور محل سابق گروه فرهنگی آینده بوده و در اجرای قانون واگذاری مدارس ملی به دولت در اختیار اداره کل آموزش و پرورش استان گیلان قرار گرفته و از تاریخ اول مهرماه ۱۳۵۹ تا کنون اداره خوانده ملک مرقوم را در تصرف داشته و دارد و دیناری اجاره بها با اجرت المثل باوصف ارسال اظهارنامه مورخ ۶۸/۷/۱۸ اقدامی دراین مورد به عمل نیاورده است تقاضای رسیدگی و در صورت لزوم ملاحظه پرونده موجود در ناحیه ۲ آموزش و پرورش و کارشناسی عمران و بودجه اداره خوانده درباره تاریخ تصرف و تحویل خانه مزبور از گروه فرهنگی آینده و صدور قرار معاینه و تحقیق محلی با جلب نظر کارشناس و سوابق ثبتی و صدور حکم بر محکومیت خوانده بشرح خواسته خواستار گردیده

است. شعبه سوم دادگاه حقوقی یک رشت (مرجع الیه) پس از استماع پاسخ نماینده خوانه به اینکه با تصویب لایحه قانونی راجع به اداره واحدهای آموزش و غیر دولتی مصوب اسفند ماه ۱۳۵۸ اداره آموزش و پرورش عهده دار مدارس ملی گردیده و حسب تبصره ۳ ماده واحده آموزش و پرورش قائم مقام مستاجر گردید و ید اداره آموزش و پرورش بر این ملک در اجرای قانون مزبور بوده نه ید عدوانی و در شهریور ۵۹ این ساختمان دچار حریق شده است و عقد اجاره بدین جهت باطل و آثار آن از بین رفته است و در هیچ نقطه آموزش و پرورش عرصه را به اجاره نداشته و ساختمان مورد اجاره که آنهم دچار حریق شده از ۵۸/۱۲/۲ لغایت شهریور ۵۹ در تصرف آموزش و پرورش بوده و از این تاریخ این اداره هیچگونه تصرفی نداشته و مانع حق مالک نشده و مطالبه اجرت المثل نمی‌تواند موضوعیت داشته باشد دادگاه با استعلام وضعیت ثبتی پلاک مورد بحث و نحوه واگذاری پرداخت اجور در ایام انتفاع اداره خوانده و وصول پاسخ اداره ثبت و ملاحظه سابقه به دبیرستان ملی آینده و اعلام نماینده خوانده به اینکه رقبه مختلف فیه در سال ۱۳۶۱ دچار حریق شده و به کلی از بین رفته و اداره خوانده از آن تاریخ از ملک مرقوم رفع ید و اعراض نموده ولی مالک در ایران نبوده تا در آن وضع ید نماید با لزوم اخذ توضیح از خواهان د راین مورد با دعوت طرفین دعوی خواهان فتوکپی سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری رشت را به دادگاه تسلیم و مدعی گردیده که اداره خوانده از خانه مورد بحث به عنوان انبار استفاده نموده و تا امروز آنرا در تصرف خود داشته که برای اثبات این موضوع به تحقیقات و معاینه محل استناد نموده است سرانجام دادگاه با ارجاع امر به کارشناس و وصول نظریه کارشناس منتخب در خصوص استحقاق مورد مطالبه خواهان نسبت به اجرت المثل با کسب نظر مشاور اعلام نظر قضائی

نموده و با عدم وصول اعتراض به نظریه صادره دادگاه بشرح دادنامه شماره ۱۱۹۱/۷۰ اختصاراً" اینچنین اعلام رای نموده است (با توجه به محتویات پرونده خصوصاً" اظهارات متداعیین و اقرار خوانده در باب تصرفات اولیه مورد اجاره من حیث المجموع ظهور بر تصرف اداره خوانده در مورد مستاجر از ۵۹/۷/۱ الی زمان تقدیم دادخواست (۶۸/۸/۲۳) دارد و خوانده در باب تحویل باقیمانده عین مستاجر ارائه نداده است فلذا دادگاه خواهان دعوی را مستحق دریافت اجاره مقرره فعلی به میزان ماهیانه یکصد هزار ریال از ۵۹/۷/۱ الی زمان وقوع حریق و مطالبه اجرت المثل عرصه باقیمانده از زمان حدوث حریق الی زمان تقدیم دادخواست دانسته به استناد ماده ۴۹۴ قانون مدنی و ماده ۶ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ حکم بر محکومیت خوانده به پرداخت مبلغ دو میلیون و پانجاه هزار ریال بابت اجور معوقه از ۵۹/۷/۱ تا ۶۱/۳/۱۶ و مبلغ دو میلیون و یکصد و بیست و چهار هزار ریال از بابت اجرت المثل عرصه باقیمانده از مورد مستاجر از ۶۱/۳/۱۶ الی ۶۸/۸/۱ (به مدت ۸۸ ماه و ۱۵ روز) در حق خواهان دعوی وارد و نسبت به مازاد خواسته رای به رد دعوی به لحاظ عدم استحقاق صادر می نماید این رای مورد اعتراض تجدیدنظر از ناحیه محکوم علیه قرار گرفته که شعبه هشتم دیوان عالی کشور به شرح دانامه شماره ۸/۵۵۰ رای تجدیدنظرخواسته به خلاصه استدلال زیر (اولاً" میزان اجور ماهیانه در صورت جلسه ۶۸/۱۲/۵ مندرج در سابقه متشکله در اداره تجدیدنظرخواه مبلغ نود و پنج هزار ریال تعیین گردیده صدور رای به زاید از مبلغ مزبور فاقد توجیه قانونی است. ثانیاً" با بطلان اجاره مورد نظر به لحاظ تلف شدن عین مستاجر وفق مفاد ماده ۴۹۶ قانون مدنی و سلب روابط اجاری بین طرفین برای اجاره ماده ۴۹۴ قانون مذکور محلی باقی نمی ماند تا مالک مستحق دریافت اجرت المثل بعد از تلف باشد خصوصاً"

نظر کارشناس منتخب دادگاه دلالتی بر استفاده تجدیدنظرخواه از باقی ملک مورد دعوی ندار و نماینده تجدیدنظرخواه مکرراً "در جلسات دادگاه منکر منع مالک از تصرف در ملک مزبور گردیده است اقتضای آن دارد دادگاه موضوع را از لحاظ مراتب فوق الذکر رسیدگی و در صورت ثبوت منع مزبور با استفاده تجدیدنظرخواه از بقایای ملک با تعیین میزان استفاده تصمیم مقتضی اتخاذ نماید فلذا رای تجدیدنظرخواسته به لحاظ مراتب مزبور مخدوش تشخیص می‌گردد و با نقض آن تجدیدرسیدگی به شعبه دیگر دادگاه حقوقی یک رشت محول می‌گردد) شعبه اول دادگاه حقوقی یک رشت حسب الارجاع با صدور قرار معاینه و تحقیق محلی و اجرای قرار مزبور و اخذ توضیح از خواهان در خصوص احراز میزان اجاره بهاء مقرر به ۰۰۰ مستاجر قبلی و استماع توضیحات نماینده اداره خواننده درباره ادعای فسخ اجاره مورد گفتگو به موضوع رسیدگی سرانجام با بررسی محتویات پرونده و اعلام ختم رسیدگی با صدور دادنامه تجدیدنظر خواسته خلاصتاً "چنین رای داده است (با قید موضوع دعوی و خواسته خواهان و مندرجات دادنامه شماره ۱۱۹-۷۰/۳/۱۸ شعبه سوم دادگاه حقوقی یک رشت به شرح مفیده در این گزارش و مشروح دادنامه ۷۰/۱۱/۱۶-۸/۵۵۰ شعبه هشتم دیوان عالی کشور مبنی بر نقض دادنامه شماره ۹۱ مذکور از نظر نقض رسیدگی با ذکر استدلال رای دیوان عالی کشور دادگاه در مقام انشاء رای متذکر گردیده قرار معاینه و تحقیق محلی صادر و گواهان معرفی شده خواهان بشرح اوراق بازجوئی هر یک به نحوی تأیید نموده‌اند که اداره خواننده ملک مورد بحث را تا اوایل خرداد ۱۳۶۸ در تصرف خود داشته و استفاده خواننده در ملک مزبور بعد از حریق به صورت انبار وسائل و تجهیزات اداره آموزش و پرورش عنوان نموده‌اند نظر به اینکه تصرفات اداره خواننده در ساختمان ملکی خواهان باید استیجاری به

تبعی ماده واحده لایحه قانونی راجع به واحدهای آموزشی غیر دولتی مصوب ۵۸/۱۲/۲ شورای انقلاب اسلامی ایران تا تاریخ وقوع حریق (۶۱/۳/۱۶) و ادامه تصرفات خوانده در بقایای ملک مورد دعوی پس از وقوع حریق تا ۶۸/۳/۱ محرز به نظر می‌رسد و اجاره بهای ساختمان مزبور براساس نظریه کارشناس رسمی مضبوط در پرونده متشکله در اداره خوانده برای یک ماهه مهر ۱۳۵۹ معادل نود و پنج هزار ریال تعیین شده و طبق نظر کارشناس منتخب دادگاه اجرت المثل تصرفات اداره خوانده در بقایای ملک مورد بحث ماهیانه مبلغ بیست و چهار هزار ریال برآورد گردیده که با اوضاع و احوال مسلم قضیه مابینتی ندارد و مدافعات خوانده به بطلان عقد اجاره به به لحاظ وقوع حریق به عدم موضوعیت مطالبه اجرت الثمن موجه به نظر نمی‌رسد زیرا اظهارات گواهان موید ادامه تصرفات اداره خوانده در ملک مورد گفتگو به بعد از وقوع حریق حداقل تا اول خرداد ۱۳۶۸ و استفاده از ملک به صورت انبار وسائل و تجهیزات در مدت یاد شده و بعلاوه حکم مقرر در ماده ۴۹۶ قانون مدنی درباره تلف عین مستاجر در مدت اجاره است و بعد از انقضای مدت اجاره حسب ضوابط مقرر در ماده ۴۹۴ و ماده ۳۲۷ قانون مدنی استحقاق اخذ اجرت المثل مالک منوط به استیفاء متصرف از منافع ملک می‌باشد و ادعای خوانده به اینکه مانع تصرفات مالک نشده بی وجه و اثبات این مطلب موثر در مقام نیست زیرا به مستفاد ماده ۷ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۶۲ اداره خوانده ملکف بوده با مراجعه به دادگاه تخلیه کامل مورد اجاره را تامین دلیل نموده و کلید آن را به دفتر دادگاه تسلیم نماید و با توجه به مندرجات پرونده متشکله در اداره خوانده که فتوکپی اوراق آن پیوست پرونده می‌باشد حکایت دارد اداره آموزش و پرورش ناحیه ۲ رشت طبق نامه مورخ ۶۴/۱/۲۴ از بنیاد شهید رشت (سرپرست وقت ساختمان مورد

نظر) درخواست معرفی نماینده جهت تنظیم اجاره نامه جدید به دفترخانه شماره ۷ را می‌نماید که در نهایت تنظیم سند رسمی اجاره به دلیل رهن بودن ساختمان امکان پذیر نشده است و این امر قرینه قوی بر این است که اداره خوانده لازم دانسته ملک موصوف بعد از وقوع حریق بهر وجه من الوجوه در تصرف خود داشته باشد علیهذا بنا به مراتب اشعاری دادگاه استحقاق خواهان را در مطالب اجاره بهاء به میزان تعیین شده فعلی به قرار ماهیانه مبلغ نود و پنجهزار ریال از تاریخ ۵۹/۷/۱ لغایت ۶۱/۳/۱۶ جمعا" به مبلغ ۱۹۷۷۵۰۰ ریال و مطالبه اجرت المثل ملک متنازع فیه از ۶۱/۳/۱۶ لغایت ۶۸/۳/۱ جمعا" به مبلغ ۱۹۷۷۵۰۰ ریال و مطالبه اجرت المثل ملک متنازع فیه از ۶۱/۳/۱۶ لغایت ۶۸/۳/۱ به قرار ماهیانه مبلغ بیست و چهار هزار ریال جمعا" مبلغ ۲۰۰۴۰۰ ریال ثابت دانسته و اداره خوانده رادر مجموع به پرداخت مبلغ سه میلیون ونهصد و پنجاه و یک هزار و پانصد ریال در حق خواهان محکوم می‌نماید و دعوی خواهان نسبت به مازاد از مبلغ مذکور به لحاظ عدم اثبات محکوم به رد است) این رای به طرفین ابلاغ و اداره کل آموزش و پرورش استان گیلان ضمن دادخواست مورخ ۷۲/۵/۲۱ و لایحه پیوست آن تجدیدنظرخواهی نموده و پرونده با وصول لایحه جوابیه تجدیدنظرخوانده و اظهارنظر دادگاه به بقای عقیده خود در رای صادره به ضمیمه سوابق امر به دیوان عالی کشور ارسال که به این شعبه ارجاع شده است و مندرجات لوایح طرفین هنگام شور قرائت می‌شود. در تاریخ ۱۳۷۷/۱/۲۷ شعبه هشتم دیوانعالی کشور از اشخاص مرقومه زیر ۰۰۰ تشکیل شد پس از قرائت گزارش عضو ممیز و اوراق پرونده مشاوره نموده چنین رای می‌دهد: رای از طرف تجدیدنظرخواه اعتراض موجهی به عمل نیامده تشخیص و استدلال دادگاه مغایرتی با مندرجات پرونده و قانون نداشته و دادنامه تجدیدنظرخواسته ابرام

می‌گردد. (کتاب صلح و اجاره و احکام راجع به آنها، تالیف یداله بازگیر چاپ اول، سال ۱۳۷۹، چاپ گیتی، انتشارات فردوسی)

بند دوم - نظرات مشورتی در خصوص تلف عین مستأجره

دیدگاه اول: از بین رفتن عین مستأجره عقد اجاره را منتفی می‌کند.

انباری به عنوان عین مستأجره با حاکمیت قانونی سال ۵۶ اجاره داده شده که پس از مدتی انباری به علت برف سنگین تخریب و کلاً از بین می‌رود با توجه به اینکه اولاً: به انباری سرقفلی تعلق نمی‌گیرد؛ دوماً: مطابق ماده ۴۹۶ عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود. سوال این است که: سوال اول: آیا مالک می‌تواند به استناد ماده مرقوم دعوی خلع ید یا تخلیه به طرفیت مستأجر اقامه نماید با طرح این دعوی حکم دادگاه به دلیل تلف و از بین رفتن تمام انباری چه خواهد بود؟

سوال دوم: با توجه به ماده مرقوم آیا مالک می‌تواند پس از تأمین دلیل مبنی بر تلف شدن عین مستأجره آن محل را تملک نماید و رأساً بنای دیگری برای خودش احداث نماید بدون اینکه مستأجر در آن حق داشته باشد؟ اصلاً مستأجر با توجه به تلف شدن عین مستأجره حق و حقوقی نسبت به عین مستأجره تلف شده دارد یا خیر؟

اگر عین همین سوال نسبت به مغازه ای که دارای سرفقلی است بوده و بر اثر برف سنگینی کلاً تلف شده به نحوی که آثاری از آن باقی نمانده باشد چه خواهد بود در این حالت آیا در قبال خلع ید یا تخلیه به مستأجر سرفقلی تعلق می‌گیرد یا خیر؟ و اصلاً می‌توان دعوی تخلیه یا خلع ید مطرح کرد؟ با توجه به

اینکه اصلاً عینی وجود ندارد و در این حالت به مستأجر حق سرقفلی یا کسب پیشه تعلق می‌گیرد؟

پاسخ: در فرضی که انباری مورد اجاره مشمول قانون موجر و مستأجر سال ۵۶ به علت برف سنگین کلاً تخریب و تلف گردیده و از بین رفته چون مقصود و موضوع عقد اجاره فیما بین همانا استفاده از محل به عنوان تجارت و کسب و پیشه بوده و عملاً استفاده از محل برای کسب و پیشه منتفی گشته و به تبع انتفای مقصود و موضوع عقد اجاره عملاً اجاره هم منتفی شده است و در نتیجه امکان تصرف مجدد مستأجر در ملک جز از باب تراضی مجدد وجود ندارد. النهایه چنانچه تلف عین مستأجر ناشی از تقصیر یا قصور خود مستأجر نبوده باشد. مستأجر می‌تواند از باب ضرورت جبران خسارت، حق کسب و پیشه و تجارت یا سرقفلی خود را از مقصر حادثه مطالبه کند ضمن آنکه در صورت تقصیر موجر حکم قضیه متفاوت است.

دیدگاه دوم - تلف مورد اجاره در جریان رسیدگی به دعوای مالک دایر بر تخلیه مستأجره

پرسش: اگر در جریان رسیدگی به دعوی مالک دایر به تخلیه مستأجره محل کسب به جهت احداث ساختمان جدید مورد اجاره دستخوش حریق و اعیان آن تلف شود تکلیف چیست؟ آیا موارد مشمول مواد ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مدنی است یا خیر و آیا رابطه استیجاری بین طرفین از میان می‌رود یا باقی است و آیا مستأجر نسبت به حقوق کسب و پیشه و تجارت استحقاق دارد یا نه و در پرونده مطروحه چه تصمیمی باید اتخاذ گردد؟

در تاریخ ۶۷/۸/۵ نسبت به مسئله فوق سه نظر ابراز گردید:

نظر اول که با اکثریت آرا اعلام شد: مورد، مشمول قانون مدنی نیست؛ زیرا مواد ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مذکور ناظر به عقد اجاره‌ای است که مدت آن باقی می‌باشد در حالی که در ما نحن فیه مدت اجاره منقضی نسبت به مورد معنی ندارد و مواد یاد شده از قانون مدنی منصرف از مورد است.

موضوع مورد بحث به جهت محل کسب بودن مستأجر مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ است.

این قانون برای مستأجر دوگونه حق، شناخته است: یکی حق سرقتی که مربوط به تصرفات گذشته مستأجر و ثمره و حاصل تلاش و فعالیت اقتصادی او است که طی سالیان متمادی ایجاد می‌شود و دیگری حق ادامه تصرفات استیجاری در آینده می‌باشد و به اعتبار این حق است که اگر موجر به علت سپری شدن مدت اجاره درخواست تخلیه محل کسب را بنماید دادگاه از او نمی‌پذیرد و لزوم حفظ حقوق مستأجر عدم پذیرش خواسته موجر را اقتضا و ایجاب می‌کند. از بین رفتن عین مستأجر بر اثر حریق یا هر حادثه دیگر نیز مسقط این حقوق مستأجر نیست زیرا:

اولاً: حریق تنها اعیان مورد اجاره را تلف می‌کند و در هر حال عرصه مورد اجاره که جزئی از مستأجره می‌باشد باقی است و مستأجر می‌تواند با ادامه تصرفات در عرصه مانند مورد زمین‌های اجاره‌ای از مورد اجاره و یا از فضای آن استیفای منفعت کند و شخصاً یا توسط غیر و یا به وسیله مالک نسبت به بازسازی آن اقدام نماید و به این ترتیب نمی‌توان گفت در موارد مشابه عین مستأجره کلاً تلف شده است.

ثانیاً: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۵۶ که حق ادامه تصرفات را برای مستأجر محل کسب ولو بعد از انقضای مدت شناخته مشعر بر این نیست که از بین رفتن مورد اجاره به علت حریق یا حوادث دیگر سبب زوال رابطه استیجاری باشد.

لذا با فقد دلیل قانونی و در مقام تردید بقای رابطه فوق و حق ادامه تصرف مستأجر استصحاب می‌شود؛ بنابراین با اعتیاد به اختیار قانونی مستأجر در تداوم تصرفات خود و استحقاق وی نسبت به سرقفلی و استدامه رابطه استیجاری بین طرفین به موجب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۵۶ راجع به پرونده مطروحه به نظر می‌رسد که دادرسی باید ادامه یابد و دادگاه با انجام کارشناسی برای تعیین سرقفلی با توجه به مساحت و حجم و موقعیت سابق مورد اجاره نفیاً یا اثباتاً در ماهیت دعوای تخلیه به جهت نوسازی رأی صادر نماید و بروز حریق و تلف شدن عین مستأجره حقوق موجر و مستأجر را ساقط نمی‌کند و مانع رسیدگی دادگاه نسبت به دعوای مطروحه نمی‌باشد.

نظر دوم: نظر به اینکه در خصوص مورد، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ ساکت است باید برای تعیین تکلیف به قانون مادر یعنی، قانون مدنی مراجعه شود و چون به موجب مواد ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مدنی تلف شدن عین مستأجره سبب فسخ و بطلان عقد اجاره می‌شود؛

بنابراین با اتخاذ ملاک از مواد مذکور باید گفت که تلف شدن مستأجره محل کسب به علت آتش سوزی رابطه استیجاری را موضوعاً متفی می‌کند. البته مستأجر برای دریافت سرقفلی خود می‌تواند به موجر و عنداللزوم به دادگاه مراجعه نماید.

نظر سوم: چنانچه بر اثر حریق عین مستأجره کلاً تلف شود به طوری که هیچ گونه امکان استیفای منفعت از مورد اجاره نباشد مورد مشمول قانون مدنی است و با انتفای موضوع اجاره رابطه استیجاری نیز منتفی و پرونده تخلیه مختومه می شود و مستأجر برای دریافت حقوق کسب و پیشه گذشته خود می تواند دادخواست بدهد؛

ولیکن اگر جزء و قسمتی از مستأجره باقی باشد و مستأجر بتواند به تصرفات خود ادامه بدهد رابطه استیجاری و حقوق طرفین باقی است و دادگاه مشابه حالت قبل از حریق باید به رسیدگی ادامه دهد.

نتیجه گیری

با توجه به اینکه اجاره یک عقد مستمر و ممتد است، بنابراین عین مستاجر باید در تمام مدت اجاره هم موجود باشد و هم اینکه صلاحیت استیفای منفعت مقصود در عقد را داشته باشد. در نتیجه چنانچه محل و مورد اجاره از بین برود، قهراً عقد اجاره نیز از بین خواهد رفت، چون سالبه به انتفای موضوع می گردد. بر همین اساس می توان گفت:

۱- اگر عین مستاجر قبل از عقد اجاره تلف شود، در آن صورت به علت عدم وجود موضوع، عقد اجاره باطل است.

۲- اگر بعد از عقد و قبل از تسلیم، مورد اجاره تلف شود، در آن صورت طبق ضمان معاوضی و با توجه به ماده ۳۸۷ قانون مدنی، عقد اجاره منفسخ می گردد.

۳- اگر مورد اجاره بعد از عقد و بعد از تسلیم بر اثر حادثه خارجی تلف گردد، در آن صورت با توجه به ماده ۴۸۳ قانون مدنی باعث انفساخ عقد اجاره می شود.

۴- اگر تلف مورد اجاره بعد از تسلیم بدون تاثیر عامل خارجی و یا شخص ثالث باشد، در آن صورت و با توجه به ماده ۴۹۶ قانون مدنی عقد از روز تلف باطل می شود.

پیشهادات :

- ۱- از حقوق دانان صاحب نظر و همچنین قانون گذار محترم درخواست می گردد توضیحات صریحی در خصوص اینکه آیا بطلان اجاره اثر قهقرایی پیدا می کند یا تنها ناظر به آینده باشد از طریق تصویب قانون بیشتر تبیین شود.
- ۲- با توجه به اینکه موقتی بودن و معوض بودن از ویژگیهای عقد اجاره می باشد در تعریف کلی عقد لحاظ شود.

منابع

قرآن الکریم.

۱- کتب

الف- منابع فارسی

۱. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، ج ۱ و ۲، تهران، انتشارات یلدا، ۱۳۷۳
۲. بروجردی، محمد، حقوق مدنی، چ اول، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۰.
۳. بهرامی احمدی، حمید، قواعد فقه، ج ۱، تهران: دانشگاه امام صادق (ع)، چ ۲، ۱۳۹۰.
۴. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق تعهدات، قانون مدنی، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۱.
۵. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، طرح و اصلاحات قانون مدنی، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۱.
۶. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، تهران: گنج دانش، ۱۳۷۸.
۷. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، رهن و صلح، تهران: گنج دانش، چ ۴، ۱۳۸۸.
۸. جعفری، محمدتقی، رسائل فقهی، تهران، نشر کرامت، چاپ اول، ۱۳۷۷.
۹. زنجانی، سید موسی شبیری، رساله توضیح المسائل (شبیری)، در یک جلد، انتشارات سلسبیل، قم - ایران، اول، ۱۴۳۰ ه.ق.

۱۰. سپهری، محمدرضا، حقوق بنیادین کار، مؤسسه کار و تأمین اجتماعی، ۱۳۸۱ ش.
۱۱. شهیدی، مهدی، اصول قراردادها و تعهدات، عصر حقوق، ۱۳۷۹ ش.
۱۲. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی ۶، چ اول، تهران، انتشارات مجلد، ۱۳۸۲.
۱۳. طاهری، حبیب الله، حقوق مدنی (طاهری)، ۵ جلد، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، قم - ایران، دوم، ۱۴۱۸ ه.ق.
۱۴. عدل، مصطفی، حقوق مدنی، قزوین، انتشارات بحرالعلوم، ۱۳۷۳.
۱۵. کاتوزیان، امیرناصر، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، تهران: میزان، چ ۲۵، ۱۳۸۹.
۱۶. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، ج ۵، چ اول، تهران، انتشارات بهنشر، ۱۳۶۹.
۱۷. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ج ۱، چ ششم، تهران، شرکت سهامی انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا، ۱۳۷۶.
۱۸. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، ج اول، تهران، انتشارات مدرس، ۱۳۷۴.
۱۹. محقق داماد، مصطفی، قواعد فقه، ج ۱، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی، چ ۳۳، ۱۳۹۰.
۲۰. محلاتی، ذبیح الله، الحق المبین؛ قضاوت‌های حضرت علی (ع)، تهران، انتشارات ارشاد، بی تا.

۲۱. میرزایی، علیرضا، نظام حقوقی اجاره به شرط تملیک، تهران: انتشارات بهنامی، چ ۱، ۱۳۹۲.
۲۲. نوین، پرویز؛ خواجه پیری، عباس، حقوق مدنی ۶ - عقود معین ۱، چاپ احمدی، ۱۳۸۲.
۲۳. همدانی، علی اله، کلیات حقوق کار، مؤسسه کار و تأمین اجتماعی، تهران، ۱۳۸۰ ش.

۲- مقالات

- ۱- تفرشی، عیسی و سید حسن وحدتی شبیری، ماهیت حقوقی، احکام و آثار قرارداد «اجاره به شرط تملیک» (مطالعه تطبیقی)، دوماهنامه علمی-پژوهشی دانشگاه شاهد، شماره ۳۶، دی ۱۳۸۰.
- ۲- پیرهادی، محمدرضا، شرط حفظ مالکیت در بیع، مجله حقوقی عدالت آرا، شماره ۶ و ۷، تابستان ۱۳۸۶.
- ۳- حرم پناهی، محسن، «تلقیح مصنوعی»، مجله فقه اهل بیت، ش ۹ و ۱۰، سال دوم، ۱۳۷۶.
- ۴- وفادار، علی، اجاره به شرط تملیک، فصلنامه حقوق، دوره ۳۸، بهار ۱۳۸۷، شماره ۱.

ب- منابع عربی

۱. ابن براج، قاضی عبدالعزیز، المذهب، مجموعه ینابیع الفقهیه، مؤسسه فقه شیعه، بیروت، ۱۴۰۱ ق.
۲. خراسانی، علی محمدی، شرح تبصرة المتعلمین (محمدی)، دو جلد، هق

۳. موسوی خمینی، سید مصطفی، *خیارات*، ج ۲، قم، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۴۱۸.
۴. ابن حمزه، عماد الدین محمد بن علی طوسی، *الوسیله*، مجموعه ینابیع الفقهیه، مؤسسه فقه شیعه، بیروت، ۱۴۰۱ ق.
۵. ابن منظور، لسان العرب، دار الاحیاء التراث العربی، بیروت، ۱۴۱۷ ق.
۶. اردبیلی، احمد، *مجمع الفائده و البرهان*، جامعه مدرسين، قم، ۱۳۶۶.
۷. اصفهانی (کمپانی)، محمد حسین، *حاشیه المکاسب*، ج ۵، چ اول، قم نشر محقق، ۱۴۱۸.
۸. اصفهانی، شیخ محمد حسین، *رساله اجاره*، جامعه مدرسين، قم، ۱۴۱۸ ق..
۹. انصاری، مرتضی، *المکاسب*، حاشیه کلانتر، بیروت، ۱۴۱۰ ق.
۱۰. الجبلی العاملی، زین الدین، *الروضه البهیة فی شرح اللمعه الدمشقیه*، قم، مؤسسه مطبوعاتی اسماعیلیان، چاپ سوم، ۱۳۷۵.
۱۱. الحر العاملی، محمد بن الحسن، *وسائل الشیعه الی تحصیل مسائل الشریعه*، بیروت، دار احیاء التراث العربی، ۱۳۹۰ هـ ق.
۱۲. حسینی عاملی، سید محمد جواد، *مفتاح الکرامه فی شرح قواعد علامه*، بیروت، ۱۴۱۶ ق.
۱۳. حکیم، سید محسن، *مستمسک العروه الوثقی*، بیروت، ۱۴۰۱ ق.
۱۴. حکیم، سید محسن، *مستمسک عروة الوثقی*، ج ۱۲، قم، مکتبه السید المرعشی، ۱۴۰۴.
۱۵. حلی، ابن ادریس، *السرائر*، مجموعه ینابیع الفقهیه، بیروت، ۱۴۱۰ ق.
۱۶. حلی، علامه، *قواعد الاحکام*، مجموعه ینابیع الفقهیه، بیروت، ۱۴۱۰ ق.

۱۷. حلی، یحیی بن سعید، الجامع الشرایع، مجموعه ینابیع الفقہیہ، بیروت، ۱۴۱۰.
۱۸. حنفی، علاء الدین ابوبکر بن مسعود کاشانی، بدائع الضائع فی ترتیب الشرایع، چاپ مصر، ۱۴۱۷.
۱۹. خوانساری، سیداحمد، جامع المدارک، ج ۳، چ دوم، تهران، مکتبه الصدوق، ۱۴۰۵.
۲۰. خونساری، شیخ موسی، منیة الطالب (تقریرات میرزا حسین نائینی)، ج ۳، چ اول، قم، نشر اسماعیلیان، ۱۴۱۸.
۲۱. خوئی، سید ابوالقاسم، مصباح الفقاهه، بیروت، ۱۴۲۰ق.
۲۲. السیوری، جمال الدین مقداد بن عبدالله، (فاضل مقداد)، کنزالعرفان، مرتضویه، تهران، ۱۳۴۳ ش.
۲۳. شهید ثانی (زین الدین بن احمد الشامی العاملی)، شرح لمعه، کلانتر، بیروت، ۱۴۰۵.
۲۴. شهید ثانی (زین الدین بن احمد الشامی العاملی)، مسالک الافهام، معارف اسلامیہ قم، ۱۴۱۸ ق.
۲۵. شهید ثانی (زین الدین بن احمد الشامی العاملی)، روضة البهية، انتشارات دارالعلم، تهران، بی تا.
۲۶. شهید ثانی، (بی تا)، الروضة البهية، ج ۳، چ اول، اصفهان، مدرسه امیرالمؤمنین (ع).
۲۷. شیخ صدوق، محمد بن علی بابویه قمی، المقنع فی الفقه، سلسله ینابیع الفقہیہ، بی تا.

۲۸. شیخ طوسی، ابو جعفر محمد بن حسن، مسائل الخلاف، چاپ تابان، تهران ۱۳۸۲ ق.

۲۹. طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، (۱۳۷۸)، حاشیه المکاسب، ج ۲، قم، نشر اسماعیلیان.

۳۰. طباطبایی، سید علی، ریاض المسائل، (شرح کویر)، شرح المختصر النافع، بیروت ۱۴۱۷ ق

۳۱. علامه حلی، قواعد الاحکام، ج ۲، چ اوّل، قم، مؤسسه نشر اسلامی، ۱۴۱۳.

۳۲. فاضل موحدی لنکرانی، محمد، جامع المسائل، قم، نشر امیرکبیر، ۱۳۷۹.

۳۳. فخر المحققین، (فرزند علامه حلی)، مطبعة العلمیه قم، ۱۳۸۹ ق.

۳۴. فیض کاشانی، مفاتیح الشرایع، تحقیق سید مهدی رجایی، قم، ۱۴۰۱ ق.

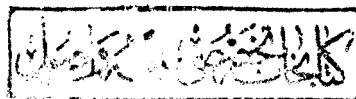
۳۵. فیض کاشانی، ملا محسن، مفاتیح الشرایع، چاپ مجمع الذخائر الاسلامیه، بی تا.

۳۶. قرطبی، ابو الولید محمد بن احمد بن رشد، بدایه المجتهد، نهایه المقتصد، چاپ مصر.

۳۷. کرکی، محقق ثانی، علی بن حسین، جامع المقاصد فی شرح القواعد، چاپ بیروت، بی تا.

۳۸. محقق حلی، شرایع الاسلام، ج ۱، چ سوم، تهران، نشر استقلال، ۱۳۷۰.

۳۹. محقق کرکی، الجامع المقاصد، ج ۴، چ اوّل، قم، مؤسسه آل البيت (ع)، ۱۴۱۰.



۴۰. مغنیه، محمد جواد، فقه الامام جعفر بن الصادق (ع)، بیروت، ۱۳۰۴ ق
۴۱. موسوعه جمال عبد الناصر، المجلس الاعلى للشئون الاسلاميه، چاپ
قاهره، بی تا.
۴۲. موسوی خمینی، روح الله، تحرير الوسيله، قم، انتشارات اسلامى، چاپ
۱۹، ۳۸۰.
۴۳. موسوی خویی، سيدابوالقاسم، **مصباح الفقاهة**، ج ۷، چ اول، قم، انتشارات
وجداني، ۱۳۶۸.
۴۴. نجفی، محمد بن حسن، جواهر الکلام فى شرح شرايع الاسلام چاپ
اسلاميه، تهران، بی تا.
۴۵. هندی، فاضل، (بهاء الدين محمد بن حسن اصفهانی) كشف اللثام الابهام
فى شرح قواعد احكام، مكتبة آيت اله مرعشى، قم ۱۴۰۵ ق.

