

نوشته: عبدالمجید امیری قایم مقامی

اجاره اشیاء

گفتار اول: مقدمه

الف - قوانین و مقررات کنونی مربوط به اجاره اشیاء - در قانون مدنی اجاره به جاره اشیاء و اجاره حیوان و اجاره انسان و اجاره متصدیان حمل و نقل منقسم شده ، این تقسیم بندی مقتبس از قانون مدنی ناپلئون و اوضاع و احوال اجتماعی قرون هفدهم و هیجدهم بوده است، چه اطلاق لفظ اجاره به انسان سوهن و درخور شخصیت انسان نیست در حال حاضر به جای اجاره انسان ، قرارداد کار در حقوق کار و به عوض اجاره متصدیان حمل و نقل قرارداد حمل و نقل در حقوق تجارت (مواد ۳۷۷ الی ۳۹۴ - برای توضیح بیشتر به صفحات ۳۷ الی ۳۹ جلد اول نظریه حقوق تعهدات قانونی مدنی تألیف نویسنده مراجعه شود) بکار رفته و این دو نوع اجاره دو رشته مهم حقوق کار و حقوق حمل و نقل را تشکیل داده است .

با پیدایش قوه بخار و برق و اتم و غیره استفاده از حیوان نیز برای حمل و نقل بسیار محدود گردیده ، از این گذشته مقررات قانون مدنی برای حل اختلافات ناشی از این اجاره کفایت .

باین ترتیب افاده بحث اجاره محدود به اجاره اشیاء میشود . مقررات و قوانینی که در این مورد وجود دارد با توجه به قدمت آنها عبارتست از اولاً مواد ۶۸۸ الی ۶۹۰ . ه قانون مدنی و ثانیاً آئین نامه تعدیل مال الاجاره مستغلات مصوب ۲۵ مهر ۱۳۲۵ و ثالثاً قانون جدید مالک و مستأجر مصوب خرداد ۱۳۳۹ و رابعاً طرح اصلاحی قانون جدید مالک و مستأجر که اخیراً تهیه شده و در شرف طی مراحل قانونیست . چه قانون جدید مالک و مستأجر با وجود اهمیتی که در تاریخ قانونگذاری ما دارد خالی از نقص

نیست چه بطوریکه روزنامه کیهان مورخ ۲۲-۳-۴۰ اشاره کرده «قانون مالک و مستأجر فعلی به نحوی تدوین شده که روابط عادلانه و منطقی بین مالک و مستأجر را غیرممکن ساخته است. پس از انقضاء مدت اجاره درحالی که مالک مجاز به تخلیه ملک نیست مستأجر میتواند در هر موقع بخواهد و حتی بدون اعلام و اخطار قبلی ملک را تخلیه کند و نیز عملاً در صورت بالا رفتن هزینه زندگی مالک کمتر موفق میشود مال الاجاره را بالا ببرد (چه ماده ۳ قانون جدید مالک و مستأجر تحت شرائطی چنین حقی را برای موجر پیش بینی نموده است) نارسانی قانون مالک و مستأجر یکی از علل کمبود مسکن در ایران است که عملاً سرمایه گذاران رغبتی به سرمایه گذاری نشان نمیدهند».

همچنین بطوریکه کیهان مورخ ۱۸-۸-۴۰ مینویسد «قانون مالک و مستأجر که سالها قبل به تصویب رسیده در عمل نتوانسته است رافع احتیاجات مردم و حاکم واقعی بر روابط مالک و مستأجر به شکل گسترده فعلی آن باشد.

مواد این قانون بسیار کشدار و انعطاف پذیر است و اصولاً با روح فعالیتهای اقتصادی ایران که در حال جهش و حرکت سریع است سازگاری ندارد و مستأجر وقتی خانه ای را اجاره کرد عملاً مالک خانه میشود و مالک واقعاً باید خیلی زرننگ و قانون دان و محتاط و خلاصه بنده باز باشد تا بتواند حکم تخلیه خانه را ازدادگاه بگیرد و یا اجاره آن را تعدیل کند.

نوسان قیمت خانه و زمین و مصالح ساختمان ایجاب میکند که کرایه خانه ای که امروز بین مالک و مستأجر توافق میشود سال دیگر بر اساس نوسانات مذکور قابل احتساب و تغییر باشد ولی قانون مالک و مستأجر این راه را نیز مسدود کرده است و به مالک اجازه نمیدهد قبل از پایان سه سال از تاریخ انعقاد اجاره نامه، دادخواست تعدیل اجاره بها تسلیم دادگاه کند و تازه اگر این دادخواست پذیرفته شد مدتها باید مالک و مستأجر دنبال پرونده و کارشناس و مقررات در کردید و زهای دادگستری

بگردند. درباره مستأجر نیز همین اشکالات منتهی به شکل دیگر وجود دارد یعنی در عمل نه مالک از این قانون راضی است نه مستأجر.

یکی از مشکلات عمده مربوط به قانون مالک و مستأجر هنگامی بروز می کند که مالک بخواهد ساختمان کهنه و قدیمی خود را که محل کسب و کار است تجدید بنا کند و بجای آن ساختمانی مدرن و بلند و زیبا بسازد.

بندرت اتفاق می افتد که مالکی بتواند این منظور خود را که به نفع عمران و آبادی شهر و تأمین مسکن و فعالیت های سریع و شدید ساختمانی است عملی سازد این ترتیب قسمتهای مرکزی شهرها منجمله همین شهر شلوغ و بزرگ تهران روبه ویرانی می نهد و حتی یک آجر نو روی خشت کهنه نمی نشیند!

همین خیابان های لاله زار- ناصر خسرو- بوذرجمهری- اسلامبول- فردوسی جنوبی- سپه- امیر کبیر و بسیاری از خیابان های دیگر به همین واسطه بتدریج بصورت خیابان های کهنه و قدیمی و پساژهای آن بصورت کاروانسراهای صدسال پیش درآمده است درحالی که اگر قانون مالک و مستأجر رسای بموضوع بود امروز میتوانستیم خیابان لاله زار را اسم «با سسمائی» تلقی کنیم و شاهد احداث آپارتمانهای مجللی در این خیابانها باشیم که با اقتصاد درحال پیشرفت ایران هماهنگی داشته باشد.

قانون فعلی مالک و مستأجر بجای اینکه در خدمت اقتصاد پیشرو مملکت باشد عملاً از این جهت تا حد زیادی برای سرمایه ها سدی محکم بشمار میرود . که باید در طرح اصلاحی قانون مالک و مستأجر مورد توجه قرار گیرد .

با توجه به ماده ۲۶ قانون جدید مالک و مستأجر که میگوید «از تاریخ اجرای این قانون آئین نامه تعدیل مستغلات مصوب ۲۵/۷/۱۳۲۴ و ماده ۶۷۷ قانون آئین دادرسی مدنی و سایر مقررات و قوانینی که با مفاد این قانون مغایرت داشته باشد ملغی است.» از تاریخ اجرای قانون جدید مالک و مستأجر آئین نامه تعدیل ملغی و این قانون جانشین آن گردید و اداره مال الاجاره تهران و هیئت های رسیدگی اختصاصی که

جزء سازمان اداره ثبت کل و بموجب ماده ۲ آئین نامه تعدیل بمنظور اجرای مقررات این آئین نامه بوجود آمده بود برجیده شد و اختلافات ناشی از اجاره مستغلات مانند سابق مجدداً در صلاحیت دادگاههای عمومی قرار گرفت (ماده ۲ ق-ج. م. م.). در نتیجه در حال حاضر اجاره مستغلات مورد نظر قانون جدید مالک و مستأجر در صلاحیت این قانون و اجاره سایر اشیاء در قلمرو قانون مدنیست.

ب- قلمرو حکومت قانون مدنی و قانون جدید مالک و مستأجر در اجاره اشیاء - بطور کلی در موردی که در مسئله ما نحن فیه قانون دیگری غیر از قانون مدنی وجود داشته باشد قانون مدنی بدو طریق حکومت میکند اولاً حکومت عام ناشی از اینکه قانون مدنی قانون عام بوده در مورد سکوت و ابهام کلیه قوانین حاکم است و ثانیاً حکومت نسبی و یا بلا منازع قانون مدنی که در خارج از قلمرو قانون اختصاصی بویژه قانون جدید مالک و مستأجر قرار داد.

عبارت پایان ماده ۲۰ که پس از تعیین قلمرو جغرافیائی قانون جدید مالک و مستأجر میگوید « و در سایر نقاط روابط موجر و مستأجر بر اساس مقررات و قوانین عمومی خواهد بود ». و مفهوم مخالف عبارت پایان ماده ۲۶ که میگوید « . . . و سایر مقررات و قوانینی که با مفاد این قانون مغایرت داشته باشد ملغی است حاکی از قلمرو نسبی قانون مدنی در زمینه اجاره اشیاء میباشد و اصطلاح « قوانین عمومی » مندرج در ماده ۲۰ اشاره به صفت عام و حکومت عام قانون مدنی بشرح فوق است و آنچه از این بحث باقی میماند تعیین سرحدات نسبی قانون مدنی و قانون جدید مالک و مستأجر است که بشرح زیر بدو از نظر جغرافیائی و سپس از جهت نوع اشیاء یعنی نوع عین مستأجره بیان خواهد شد.

۱- قلمرو جغرافیائی قانون جدید مالک و مستأجر و قانون مدنی: برابر ماده ۲۰ قانون جدید، مالک و مستأجر « این قانون در نقاطی اجرا خواهد شد که تا کنون مشمول آئین نامه تعدیل بوده و یا وزارت دادگستری لزوم اجرای آنرا اعلان نماید و در سایر

نقاط روابط موجر و مستأجر براساس مقررات وقوانین عمومی خواهد بود. « بعبارت دیگر قلمرو قانون جدید مالک و مستأجر لااقل همان قلمرو آئین نامه تعدیل مستغلات است. این آئین نامه به منظور حمایت از طبقه مستأجر و رفع بحران کمبود مسکن در شهرها و نقاط پرجمعیت (ناشی از جنگ بین المللی دوم) تدوین گردید و بهمن مناسبت با گذشت زمان و ازدیاد ساختمان و بهبود وضع اقتصادی مردم اجرای آئین نامه دیگر ضرورت نداشت و قانون جدید مالک و مستأجر بشرح مذکور در ماده ۲۵ یاد شده جانشین آن گردید.

بطوریکه از عبارت پایان ماده « . . . و در سایر نقاط روابط موجر و مستأجر بر اساس مقررات عمومی خواهد بود » معلوم میشود، قلمرو جغرافیائی این قانون ثابت نیست بلکه با گذشت زمان برطبق نظر و دستور وزارت دادگستری قابل توسعه خواهد بود. چه هدف آئین نامه تعدیل و قانون جدید مالک و مستأجر حمایت از طبقه مستأجر در نقاط پرجمعیت و صنعتی که مسئله مسکن و محل کسب و پیشه و تجارت مشکل اجتماعی بزرگیست بوده، و برعکس در نقاط کم جمعیت که عرضه بیش از تقاضاست، دخالت قدرت حاکمه بوسیله اجرای این قانون برای حل اختلافات بین مستأجر و موجر لزومی نداشته، مواد قانون مدنی مربوط به اجاره اشیاء به تنهایی کافی خواهد بود.

۲- قلمرو قانون جدید مالک و مستأجر و قانون مدنی از نظر نوع عین مستأجره: ماده ۱ و تبصره های ۱ و ۲ و ۳ قانون جدید مالک و مستأجر با مختصر اختلافی همان ماده ۱ و تبصره های ۱ و ۲ و ۳ آئین نامه تعدیل است منتهای مراتب در قانون جدید تبصره چهارمی نیز به ماده ۱ اضافه شده، این ماده و تبصره های آن به شرح زیر است:

«ماده ۱- دکانه‌ها، مغازه‌ها و خانه‌ها، آپارتمان‌ها، مهمانخانه‌ها، مسافرخانه‌ها، گرمابه‌ها، کاوانسراها، محل کارخانه‌ها، محل باشگاه‌های ورزشی،

گاراژها، انبارها، اطاق‌های کرایه و بطور کلی هر محلی که برای پیشه و کسب یا تجارت و یا سکنی تا بحال اجاره داده شده و یا بعداً اجاره داده شود مشمول مقررات این قانون خواهد بود.»

تبصره ۱ - منظور از اجاره مذکور در این ماده آنست که تصرف متصرف به عنوان اجاره یا صلح منافع یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد تصرف سند رسمی و غیررسمی تنظیم شده و یا تصرف متصرف برحسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او باشد.

تبصره ۲ - اراضی مزروعی محصور یا غیر محصور مشمول این قانون نخواهد بود.

تبصره ۳ - تصرف ناشی از معاملات رهنی و معاملات با حق استرداد تصرف به عنوان اجاره شناخته نمیشود.

تبصره ۴ - ساختمانهایی که برای سکونت بطور فصلی برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکند اجاره داده میشود مشمول این قانون نخواهد بود مشروط بر اینکه فصلی بودن اجاره در اجاره‌نامه آن تصریح شده باشد.»

از ماده ۱ و تبصره‌های آن قلمرو قانون جدید مالک و مستأجر از نظر اشیاء مشخص میشود و با توجه بآن قلمرو قانون مدنی از جهت اشیاء مورد اجاره بشرح زیر است:
اولاً - اراضی مزروعی محصور و یا غیر محصور.

ثانیاً - ساختمانهایی که برای سکونت بطور فصلی برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکند اجاره داده میشود.

ثالثاً - با توجه به لفظ «محل» و عبارت «..... محل کارخانه‌ها و محل باشگاههای ورزشی.....» مذکور در ماده ۱ قانون جدید مالک و مستأجر، آلات و ادوات و ماشین‌هایی که در صنعت و ورزش بکار میرود و بموجب ماده ۱۲ قانون مدنی بعلت الصاق آنها به زمین و یا بنا نقل آنها از محلی به محل دیگر مستلزم خرابی و یا نقص آنهاست (ولذا در تعداد اموال غیر منقول محسوب میشود) مشروط بر اینکه این آلات و ادوات و ماشین‌ها مستقلاً و منحصرأ به اجاره واگذر شود.

رایعاً اشیائی که بموجب ماده ۱۷ قانون مدنی از جهت صلاحیت محاکم و (توقیف) اموال جزء ملک محسوب و در حکم غیر منقولست، از قبیل حیوانات و اشیائی که مالک آنها را برای عمل زراعت اختصاص داده مانند گاو و گاو میش و ماشین و اسباب و ادوات زراعت و تخم و غیره بطور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آنها باین امر تخصیص داده باشد و همچنین تلمبه و گاو و یا حیوان دیگری که برای آبیاری خانه و باغ اختصاص داده شده است (قلمرو قانون مدنی در اجاره تلمبه و گاو و حیوان نیز منحصر به موردیست که این سه مستقلاً یعنی بدون خانه و باغ اجاره داده شود).

خامساً اشیاء منقول از هر قبیل .

برعکس اموال زیر با اینکه قانون جدید مالک و مستأجر صراحتاً بدانها اشاره نکرده در قلمرو حاکمیت این قانون است:

اولاً- اراضی که به منظور دامداری و تربیت و تکثیر مرغ و پرند و خزنده و هر نوع ذی حیاتی اجاره داده شده و غرض از آن استفاده مادی و کسب باشد (مستنبط از مفهوم مخالف تبصره ۲ از ماده ۱ بشرح فوق).

ثانیاً- ساختمانهای مستحدثه در اراضی زراعتی و یا هر نوع اراضی دیگری به منظور مسکنی و یا پیشه و کسب و تجارت بشرح مذکور در ماده ۱ (مستنبط از ماده ۱ و مفهوم مخالف تبصره ۲).

گفتار دوم: ماهیت و کیفیت عقد اجاره

الف- تعریف عقد اجاره بموجب قانون مدنی - ماده ۶۶ - قانون مدنی انواع مختلف اجاره را چنین تعریف میکند «اجاره عقدیست که بموجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره میشود. . .» و ماده ۷۳ «به نوبه خود موضوع عقد اجاره را منافع عین مستأجره دانسته چه برابر آن: لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد ولی باید مالک منافع آن باشد» گذشته از این، ماده ۸۸ قانون مدنی دال بر تملیکی

بودن اجاره اشیاء دارد چه بموجب این ماده اگر شخص ثالثی بدون ادعای حقی در عین مستأجره یا منافع آن مزاحم مستأجر گردد در صورتیکه قبل از قبض باشد مستأجر حق فسخ دارد و اگر فسخ نمود میتواند برای رفع مزاحمت و مطالبه اجرة المثل به خود مزاحم رجوع کند و اگر مزاحمت بعد از قبض واقع شود حق فسخ ندارد و فقط میتواند به مزاحم رجوع کند. عبارت دیگر مستأجر بعد از قبض مانند مشتری بعد از قبض مبیع مسئولیت دفاع از چیزی را که مالک شده خواهد داشت (مقایسه با مفهوم مخالف ماده ۳۸۷ قانون مدنی).

از مقایسه مواد نامبرده و ماده ۳۳۸ قانون مدنی در تعریف بیع که میگوید «بیع عبارتست از تملیک عین به عوض معلوم» چنین نتیجه میشود که قانون مدنی اجاره را مانند بیع از عقود تملیکی دانسته با این تفاوت که موضوع عقد در اولی منافع عین و در دومی عین بطور کلی یعنی عین و منافع متصوره آنست.

۲- تعریف واقعی عقد اجاره - باید متوجه بود که در حقوق جدید اجاره عهدیست و تعریف اجاره در قانون مدنی دایر بر تملیکی بودن آن بشرح فوق از فقه اقتباس شده و با ماهیت واقعی عقد اجاره در قانون مدنی منطبق نیست.

ب- تعریف واقعی عقد اجاره - باید متوجه بود که در حقوق جدید اجاره از زمره عقود عهدیست و تعریف اجاره در قانون مدنی دایر بر تملیکی بودن آن از فقه مقتبس و با ماهیت واقعی این عقد در قانون مدنی سازگار نیست. از جمله دلایلی که حاکی از عهدی بودن عقد اجاره است بشرح زیر خلاصه میشود:

۱- منفعت تدریجی الحصول یعنی به مرور زمان بوجود میآید، لذا در زمان وقوع عقد اجاره منافی هنوز تحقق نیافته تا مستأجر بتواند آنرا مالک شود. همین نتیجه در مورد بیع نیز صادق بوده و مورد تأکید قانون مدنیست. به عبارت دیگر با توجه به ماده ۳۳۸ که بیع را تملیک به عوض معلوم تعریف کرده و بند اول ماده ۳۶۲ که بموجب آن «بمجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و باع مالک ثمن میشود». تملیک

مبیع در زمان وقوع عقد فرع بر اینستکه اولاً «مبیع عین معین» و ثانیاً «مبیع در زمان وقوع موجود باشد». بهمین دلیل در صورت عدم حصول هر یک از این دو شرط انتقال مبیع به مشتری در زمان وقوع عقد صورت نخواهد گرفت، چنانکه در بیع کلی و بطور کلی مواردی که مبیع در زمان عقد هنوز مشخص نشده انتقال مالکیت آن به مشتری در زمان عقد امکان نخواهد داشت و به موجب ماده ۳۶۱ قانون مدنی «اگر در بیع عین معین معلوم شود که مبیع وجود نداشته بیع باطلست» چه برابر بند اول ماده ۳۶۲ قانون مدنی بشرح فوق، بیع ماهیتاً و طبیعتاً از عقود تملیکیست و چنانچه مبیع عین معین بوده در زمان عقد موجود نباشد بعلت عدم امکان انتقال مالکیت در زمان عقد چنین عقدی را نمیتوان بیع نامید و چون قصد طرفین انعقاد بیع بوده باستناد ماده ۱۹۱ قانون مدنی (که مؤید قاعده فقهی «العقود تابعه للقصود» است) چنین عقدی باطل خواهد بود. حال اگر همانطور که ظاهر مادتين ۴۶۶ و ۴۷۳ قانون مدنی حکایت دارد اجاره مانند بیع از عقود تملیکی باشد بین این دو عقد تفاوت اساسی وجود نداشته، هر دو در عداد عقود معوض و در عین حال تملیکی بوده و تفاوت این دو فقط در نوع موضوع معامله است که به حکایت مادتين ۴۶۶ و ۳۳۸ در اولی منافع و در دومی عین به معنای وسیع یعنی عین و منافع است و باین ترتیب اجاره اخص از بیع و بیع اعم از اجاره خواهد بود.

قبول این نتیجه مستلزم این است که مدعی شویم مقررات بیع قانون مدنی کافی برای حل مسائل و مشکلات مربوط به اجاره است و بنابراین دلیلی بر تدوین قواعد جداگانه در خصوص اجاره وجود نداشته و چنانچه از نظر اهمیت خاص اجاره قانونگذاران قانون مدنی تدوین چنین قواعدی را لازم دیده‌اند لذا اولاً بین قواعد مربوط به بیع و قواعد مربوط به اجاره منطقاً «یعنی با توجه به خصوصیت‌های مشترك معوض و تملیکی بودن هر دو»، تضاد و تنافی نباید وجود داشته باشد و ثانیاً در موارد سکوت و یا ابهام مقررات قانون مدنی مربوط به اجاره، باتکای ماده ۳ قانون آئین

دادرسی مدنی، باید بتوانیم با توجه به وحدت ملاک بین این دو (از جهات معوض و تملیکی بودن آنها) به کمک تفسیر، نصوص قانون مدنی مربوط به بیع را به اجاره تسری دهیم و چنانچه بخواهیم از این نتیجه تبعیت کرده ماده ۳۶۱ که از خصوصیت تملیکی بودن بیع ناشی شده را با توجه به وحدت ملاک (تملیکی بودن بیع و اجاره) در مورد اجاره اعمال کنیم باین نتیجه برسیم که چون در اجاره بیع یعنی منافع عین مستاجر که موضوع عقد است در زمان وقوع عقد وجود ندارد بنابراین عقد اجاره باید باطل و در عداد عقود باطله باشد.

این نتیجه معقول نبوده در صورتی منتفی خواهد شد (یعنی در صورتی اجاره در عداد عقود صحیحه در خواهد آمد) که اجاره از عقود عهدی باشد، چه در این صورت برخلاف بیع که تملیکیست، اجاره عهدی، و از این جهت بین این دو وحدت ملاک موجود نیست و لذا در موارد ابهام و سکوت مسائل مربوط به اجاره جواز تسری راه حل ها و قواعد مربوط به بیع به اجاره (در آنچه از خصوصیت تملیکی بودن بیع ناشی میشود و ویژه ماده ۳۶۱) وجود نخواهد داشت.

آقای دکتر سید حسن امامی استاد پیش کسوت و برجسته حقوق مدنی این معنی را بخوبی درک و بهمین لحاظ به تفسیر مضیق ماده ۶۶۴ قانون مدنی دائر بر تملیکی بودن اجاره اکتفا فرموده اجاره منفعت و عمل هر دو را از عقود عهدی دانسته اند.

۲- به موجب ماده ۳ قانون مدنی «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد...» بنابراین مستأجر نیز که در زمان وقوع عقد اجاره مالک منافع عین مستآجره شده، مانند هر مالکی باید حق همه گونه تصرف در کلیه منافع متصوره عین مستآجره را دارا باشد و حال آنکه قانون مدنی دست مستأجر را در استفاده از منافع عین مستآجره بسته چه بموجب ماده ۹۱ «اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است به خصوصیت آن منظور نبوده مستأجر میتواند استفاده منفعتی کند که از

حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد». و برابر ماده ۹۰ و ۹۱ مستأجر باید عین مستأجره را «...» برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین، در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط میشود استعمال نماید.

بعبارت دیگر اولاً برخلاف مشتری (که در اثر عقد بیع مالک شده) که حق همه گونه تصرف در کلیه منافع متصوره مبیع را دارد، تصرف مستأجر فقط محدود به نوع خاصی از منافع عین مستأجره است و ثانیاً «مستأجر نمیتواند عملی کند که در اثر آن منافع عین مستأجره تقلیل و یا تغییر یابد و حال آنکه هر مالکی به ویژه مشتری پس از وقوع بیع چنین حقی را داراست.»

ثالثاً موجر میتواند حق واگذاری اجاره را به غیر از مستأجر سلب کند و حال آنکه با بیع نمیتواند در عقد بیع شرط کند که مشتری حق انتقال مبیع را به غیر نخواهد داشت (چه چنین شرطی برخلاف مقتضای عقد بوده و لذا باطل و هم موجب بطلان عقد است - ماده ۲۳۳ ق.م.ا).

۳- یکی از صفات اساسی مالکیت دوام موضوع مالکیت تا بقای آنست یعنی تا مال باقیست و مالک آنرا به کسی انتقال نداده مالکیت دوام خواهد داشت و حال آنکه در اجاره شرط دوام مالکیت منفعت عین مستأجره برای مستأجر یعنی شرط دائمی بودن اجاره سبطل عقد است (مستنبط از ماده ۶۸ و قانون مدنی).

۴- اگر قبول کنیم در اثر عقد اجاره مستأجر مالک منافع شده چون برابر اصل کلی مخارج و تعمیرات لازم برای امکان انتفاع به عهده هر مالکیست، این مخارج و تعمیرات نیز باید به عهده مستأجر باشد و حال آنکه ماده ۸۶ و قانون مدنی خلاف این ترتیب را قائل شده و گفته «تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستأجره برای امکان انتفاع از آن لازم است به عهده مالک (یعنی موجر) است...»

۵- با توجه به الفاظ «امکان انتفاع...» به عهده مالک است و بخصوص لفظ «عهده» مذکور در ماده ۸۶ و قانون مدنی بخوبی روشن میشود که موجر متعهد

در تأمین امکان انتفاع عین مستأجره است و این خود همان تعریف واقعی اجاره بوده دلالت برعهدهی بودن عقد اجاره دارد.

با توجه به آنچه گفته شد عقد اجاره اشیاء را میتوان چنین تعریف کرد:

«اجاره اشیاء عقدیست که به موجب آن یکطرف عقد (بنام موجر) متعهد میشود که برای طرف دیگر (مستأجر) منفعت ویا منافع خاص و موقت شیئی معینی (که عین مستأجره نام دارد) را در ازاء دریافت عوضی معین متناسب بامدت اجاره تأمین کند».

ب- خصوصیت عقد اجاره از تعریفی که از عقد اجاره بعمل آمد میتوان چنین نتیجه گرفت که:

۱- اجاره عقدیست دوطرفه^۱ چه برخلاف عقد ضمان که در آن فقط ضامن در مقابل مضمون له متعهد میشود (ماده ۶۸۴ ق. م) در اجاره موجر و مستأجر هر یک به نوبه خود در مقابل دیگری متعهد میگردد.

۲- اجاره عقدیست غیرمجانسی^۱ معمولاً عقود دوطرفه غیرمجانسی و عقود یکطرفه مجانسیست^۲ معذالک همیشه این طور نیست چه مثلاً «عقد قرض یا منفعت در حقوق اروپائی عقدیست یکطرفه معهداً از عقود غیرمجانسی نباشد و برعکس صلح و هبه معوض از عقود دوطرفه بوده و با اینکه نتیجتاً مجانسیست، از لحاظ اینکه هر یک از طرفین در مقابل چیزی که از طرف دیگر میگیرد چیز دیگری باو میدهد لاقلاً ظاهراً مانند عقود غیرمجانسی است.

۳- برخلاف عقودی که مانند معامله با فروشگاههای بزرگ بدون مذاکره

۱- به زبان فرانسه: Le contrat Bilateral ou synallagmatique

» » à titre onéreux

» » » » gratuit

» » -۲

» » -۳

قبلی تشکیل میشود، عقد اجاره معمولاً «بامباحثه و مذاکره قبلی^۱ طرفین صورت میگیرد مع هذا گاهی یکی از طرفین شرایط عقد اجاره را به دسته ای از سردم و یا به عموم عرضه میدارد تا هر کس مایل باشد با قبول شرایط پیشنهادی و بدون کوچکترین مذاکره و اظهار نظر قبلی اجاره را منعقد کند.

۴- اجاره عقدیست مستمر^۲ بدین معنی که موجز مکلف است منافع مورد اجاره را در تمام مدت اجاره به مرور زمان تأمین کند. بر عکس بیع عین معین از عقود فوریت^۳ چه تسلیم عوضین در صورت عدم وجود شرط مخالف دفعتاً صورت میگیرد (برای توضیح بیشتر به صفحات ۱۰۹-۱۱۰ جلد اول کتاب حقوق تعهدات تألیف نویسنده مراجعه شود).

۵- اجاره عقدیست که تشکیل آن مستلزم توافق کلیه افراد است که طرفین عقد محسوبند^۴ بر عکس قرارداد دسته جمعی^۵ فقط با توافق اکثریت شرکت کنندگان تشکیل میشود.

۶- اجاره موقتیست. بدین معنی که شرط دوام در اجاره مبطل عقد است چه به موجب ماده ۶۸ قانون مدنی «در اجاره اشیاء» مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است و چون در اجاره دائم یعنی اجاره تا زمان بقای عین مستأجره زمان معین نیست لذا اجاره باطل خواهد بود.

از تبصره ۱ ماده ۱ قانون جدید مالک و مستأجر که تصرف به عنوان اجاره یا صلح منافع یا هر عنوان دیگری بمنظور اجاره را حاکی از تشکیل عقد اجاره دانسته است چنین استنباط میشود که برخلاف صراحت ماده ۶۸ قانون مدنی در صورتی که اجاره مشمول قانون جدید مالک و مستأجر باشد عدم تعیین مدت مبطل اجاره نخواهد بود

Le Contrat de gré à gré	۱- به زبان فرانسه
» » » Successif	۲- » »
» » » à executin d'un seul trait	۳- » »
» » » Collectif individuel	۴- » »

چه بموجب ماده ۲۶ این قانون وهم بمناسبت تأخر این قانون نسبت به قانون مدنی، تبصره ۱ قانون جدید مالک و مستأجر (که در آن تعیین مدت شرط صحت اجاره نیست) در قلمرو خود ماده ۶۸ قانون مدنی (که در آن عدم تعیین مدت مبطل اجاره است) رانسخ میکنند.

باید توجه داشت که این نسخ محدود به عدم تعیین مدت بوده و شرط دوام حتی در عقد اجاره ایکه مشمول قانون جدید مالک و مستأجر باشد مبطل عقد خواهد بود.

۷- در عقد اجاره میزان مال الاجاره باید متناسب با مدت اجاره باشد چه از طرفی اجاره از عقود تدریجی بوده و موجر متعهد است به سرور زمان منافع عین مستأجره را برای مستأجر تأمین کند و از طرف دیگر اجاره از عقود معوض است و لذا خیار غبن در آن جاری میشود در نتیجه اگر مال الاجاره متناسب با مدت اجاره نباشد طرف متضرر حق استفاده از خیار غبن را خواهد داشت.

باید متوجه بود که ماده ۳ قانون جدید مالک و مستأجر مربوط به درخواست تجدیدنظر نیست به میزان اجاره بها باستناد ترقی و یا تنزل هزینه زندگی بعد از عقد یعنی در خلال مدت اجاره است و لذا با حق استفاده از خیار غبن که مربوط به غبن در زمان انعقاد اجاره است تفاوت دارد بدین ترتیب منافاتی بین ماده ۳ و استفاده از خیار غبن بهیچوجه موجود نیست. بعبارت دیگر خیار غبن در اجاره اشیاء (اعم از اجاره اشیائی که مشمول قانون جدید مالک و مستأجر و اجاره اشیائی که خارج از قلمرو این قانون بوده و فقط تابع قانون مدنیست) شمول دارد.

۸- عقد اجاره اصولاً از عقود رضائی ولی استثنائاً از عقود تشریفات است. اجاره نوعی معامله است و بطوریکه از مادتهین ۶ و ۷ و ۴ قانون ثبت نتیجه میشود معاملات اموال غیر منقول باید به ثبت برسد چه به موجب ماده ۸ این قانون «سندی که

مطابق مواد فوق (مادتین ۴۷ و ۴۸) باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. با توجه باینکه از طرفی برابر ماده ۲۶ قانون جدید مالک و مستأجر قوانین و مقرراتی که با مفاد این قانون مغایرت داشته باشد ملغی است و از طرف دیگر برطبق تبصره ۱ از ماده ۱ قانون اخیر، تصرف با تراضی در اجاره اموال غیر منقول مشمول این قانون برای تشکیل عقد اجاره کافی بوده تنظیم سند رسمی و یا عادی شرط نیست بنابراین اولاً «حکومت مادتین ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت در اجاره اشیاء غیر منقول محدود به اشیاء غیر منقولیست که خارج از قلمرو حکومت قانون جدید مالک و مستأجر قرار دارد و ثانیاً معاملات مربوط به اشیاء منقول بویژه اجاره این قبیل اشیاء از مصادیق مادتین یادشده نبوده لذا از عقود رضائیت معهدا از نظر استفاده از ضمانت اجرای اسناد رسمی و لازم الاجرا بودن آنها بهتر است در اجاره این قبیل اشیاء نیز سند رسمی تنظیم شود.

ادامه دارد

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی