

اجاره عوارض

آیا اجاره عوارض از قبیل عوارض شهرداری یا شیر و خورشید از نظر قانونی مدنی صحیح است یا نه ؟

گاهی اوقات مسائلی مطرح میشود که از نظر اصول کلی و موازین قضائی و مقررات موضوعه مملکتی احتیاج بغور و فحص و دقت بیشتری را دارد و شاید بصورت یک معضل قضائی نیز جلوه گر گردد از جمله اینها مسأله اجاره عوارض است که تقریباً عرف امروز آنرا قبول نموده و مردم و شهرداریها نیز بآن عمل مینمایند و درین پروندههای موجوده و مطروحه در دادگاههای شهرستان و شهرهایی که اینجانب مأموریت داشته و دارم کاملاً مشهود است و چون احساس میشد که کم کم این موضوع توسعه یافته و مبتلی به عموم دادگاهها گردد بنظر نگارنده لازم و ضروری رسید که شمه‌ای در باره ارزش قضائی و حقیقت آن گنگو بمیان آید تا باتجزیه و تحلیل حقوقی که از آن میشود صحت و یاسندیت چنین عقدهی روشن گردد و درعین حال چنانچه اشکالی از حیث استنباط و نحوه عمل از مقررات قانونی متصور باشد مرتفع شود.

برای اینکه اهمیت موضوع مورد بحث کاملاً واضح و روشن گردد خود را ناگزیر میدانم که گردش کار یکی از پرونده های مطروحه را بنظر خوانندگان گرامی برسانم :

اداره شهرداری یکی از شهرستانها عوارض یکساله خود را بمبلغ ۷۰ هزار تومان بشخصی باسند رسمی باجاره واگذار نموده و مستأجر هم بمورد اجاره اقدام و عوارض شهرداری را که خیلی بیشتر از مال الاجاره بوده وصول و اقساطی چند نیز (در حدود ۴۰ هزار تومان) از بابت مال الاجاره شهرداری به شهرداری پرداخت مینماید و بعد بعللی مستأجر از تأدیه بقیه مال الاجاره خودداری میکند موجر (شهرداری) هم ناچار میشود برای وصول بقیه طلب خود علیه مستأجر در دادگاه شهرستان اقامه دعوی نماید.

مستأجر ضمن مدافعات خود مدعی میگردد که چون اجاره عوارض از نظر قوانین صحیح نیست. بنابراین چنین عقد اجاره‌ای نیز قانوناً صحیح نبوده و فاسد و مبیح باشد و بر عقد فاسد و باطل هم آثاری مترتب نخواهد بود در نتیجه تقاضای ابطال عقد اجاره و استرداد وجوهی که شهرداری بعنوان مال الاجاره دریافت داشته بعلت بطلان عقد و مستحق نبودن آن را از دادگاه مینماید.

حال چنانچه نظر دادگاه بر ابطال عقد باشد نتیجتاً مستأجر عوارض قابل وصول یکساله شهرداری را بدون پرداخت دیناری تصاحب نموده و خورده است پس ملاحظه میشود که تعیین ارزش قضائی چنین عقد اجاره‌ای تاچه حد در نظر عموم مردم مخصوصاً طرفین عقد اهمیت دارد

اجاره عوارض

بنظر نگارخانه قبل از آنکه وارد اصل مطلب بشویم بيمورد فخواهد بود شرائط اساسی که برای هر عقد یا معامله قانوناً مقرر است بطور اختصار بیان گردد.

قانون مدنی در ماده ۱۹۰ برای صحت هر معامله (کلمه معامله در ماده مزبور بمعنای وسیع خود که عقد باشد استعمال شده است) چهار شرط ذیل را اساسی دانسته است :

۱ - قصد طرفین و رضای آنها

۲ - اهلیت طرفین

۳ - موضوع معین که مورد معامله باشد

۴ - مشروعیت جهت معامله

بعد در مواد آتی خود از جمله در مواد ۲۱۴ و ۲۱۵ و ۲۱۶ و ۲۴۸ متفرعاتی نیز بر شق ۳ ماده ۱۹۰ ذکر نموده و مورد معامله را خوب و روشن توصیف کرده است و شرح زیبایی نیز استاد محترم جناب آقای دکتر امامی استاد معظم دانشکده حقوق تهران در تألیفات خود بر مورد معامله نگاشته و متذکر شده‌اند که مورد معامله بایستی شرائط و صفات زیر را دارا باشد :

۱ - مالیت داشته باشد

۲ - متضمن منفعت عقلائی باشد

۳ - منفعت آن مشروع باشد

۴ - تسلیم آن مقدور باشد

۵ - مبهم نباشد مگر در مواردیکه علم اجمالی بآن کافی است.

۶ - معین باشد

۷ - در صورتیکه مورد معامله مال است باید قابل انتقال باشد.

۸ - در حین عقد موجود باشد.

پس بامدافه در مدلول ۲۱۴ و ۲۱۵ و ۲۱۶ و ۲۴۸ قانون مدنی چنین استنباط میشود که علاوه بر چهار شرط اساسی که در ماده ۱۹۰ پیش بینی شده مورد معامله بایستی شرائط هشتگانه فوق را نیز داشته باشد و الا آن معامله یا عقد باطل است.

شکی نیست که اجاره نیز یکی از معاملات است و بایستی متصرف بصفات اصلی و فرعی فوق الاشعار که قانونگذار برای هر معامله یا عقدی مقرر داشته باشد ولی از آنجائیکه عقد اجاره آثار و شرایط و نتایجی غیر از معاملات دیگر از جمله بیع دارد لذا مقنن در مورد اجاره فقط بملده ۱۹۰ اکتفاء ننموده و برای مرتفع نمودن هر ابهامی در مواد ۴۷۰ و ۴۷۱ و ۴۷۲ نه تنها بوجود بعضی از شرائط اساسی عقد اجاره بطور تأکید اشاره نموده بلکه صریحاً وجود پاره از شرائط هشتگانه ما را لیان در عقد اجاره از جمله شرط صحت آن محسوب داشته چنانکه ماده ۴۷۰ میگوید :

« در صحت اجاره قدرت بر تسلیم عین مستأجره شرط است ». و یا

در ماده ۴۷۲ تصریح نموده :

« عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردد باطل است » .

باری پس از این مقدمه بدنیست موضوع را تحت دو عنوان مورد بحث قرار دهیم .
الف - آیا عوارض میتواند مورد اجاره قرار بگیرد ؟
ب - آیا شرائط اساسی که برای هر عقدی لازم است در عقد اجاره عوارض میتواند وجود داشته باشند یا خیر ؟

الف - تعریف اجاره - قانون مدنی در ماده ۴۶۶ اجاره را تعریف کرده و میگوید :
« اجاره عقدی است که بموجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره میشود » و بلافاصله در ماده ۴۶۷ اشیاء یا اموال و یا بطور کلی هر چیزی که که میتواند مورد اجاره قرار بگیرد باین شرح احصاء نموده :

« مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد . » بنابراین با توجه بدو دلیلی که ذیلاً ذکر میشود عوارض را نمیتوان مورد اجاره قرارداد .

دلیل اول - مطابق ماده ۴۶۶ مورد اجاره بایستی عین باشد و با استفاده از عین بقای اصل ممکن باشد (ماده ۴۷۱) این امر نه تنها از خصوصیات اجاره است بلکه برای صحت هر عقد اجاره لازم است که در نتیجه انتفاع از عین مستأجره عین بایستی ازین برود والا اجاره صحیح نیست .

البته احتیاج بتوضیح ندارد وقتی که صحبت از اجاره میشود عین مستأجره نیز دنبال آن میآید اشیاء نیز یا عینی هستند یا مثلی شاید اتخاذ کلمه عین برای اشیاء عینی ناشی از این باشد که بتوان آنها را با چشم دید و وجود خارجی داشته باشند خیلی واضح و روشن است که عوارض دیدنی نیست زیرا نه با چشم میتوان آنرا دید و نه اینکه میتواند وجود خارجی داشته باشد از طرفی دیگر گفتند شد این عین بایستی طوری باشد که بایک استعمال ازین نرود .

بنظر نگارنده بنا بتعریفی که از اشیاء عین شد عوارض را نمیتوان گفت عین است بفرض محال که بقول معروف فرض محال محال نیست اگر عوارض از جمله اشیاء عین باشد باز نمیتوان مورد اجاره قرارداد زیرا با انتفاع از عین آن خود عین ازین میروند .

چطور ؟

مثلاً فرض بفرمائید در مقابل ۵۰ هزار تومان عوارض مستأجر ۲۵ هزار تومان مال الاجاره بپردازد در اینصورت مستأجر در مقابل هر ۱۰ ریال عوارض ۵ ریال مال الاجاره پرداخته و در نتیجه در مقابل پرداخت هر ۱۰ ریال عین مستأجره ازین رفته است و چون عین مستأجره با انتفاع از آن ازین رفته لذا چنین عقد اجاره صحیح نبوده و باطل است (ماده ۴۷۱) .

دلیل دوم - ماده ۴۶۷ بطور کلی هر چیزی را که بتوان مورد اجاره قرار داد احصاء نموده و بموجب این ماده مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد .

اجاره عوارض

پس مورد اجاره بایستی اشیاء باشد یا حیوان و یا انسان. بدیهی است که عوارض نمیتواند از افراد شیئی باشد زیرا اشیاء از نظر فیزیکی دارای خصوصیات و کیفیاتی است که عوارض نمیتواند داشته باشد از قبیل قابل لمس بودن و غیره.

از طرف دیگر بنظر نگارنده از سیاق عبارت ماده مذکوره چنین استنباط میشود که موارد پیش بینی شده در ماده ۴۶۷ از موارد حصری است نه تمثیلی. زیرا چنانکه مطالب مزبور از موارد حصری نمی بود لازم می آمد که جملات ماده طوری دیگری بیان شود و لااقل قانونگذار جمله (از قبیل) و یا (غیره) را در اول و یا آخر ماده قید مینمود و چون مورد اجاره تعریف شده و با توصیفی که گذشت عوارض جزء افراد یکی از شقوق سه گانه (اشیاء - حیوان - انسان) نیست بنابراین نمیتواند مورد اجاره قرار بگیرد.

ب - آیا شرایط اساسی که برای هر عقدی لازم است در عقد اجاره عوارض میتواند وجود داشته باشد یا خیر؟

بنظر نگارنده شرایط فوق الذکر در مورد اجاره عوارضی نمیتواند وجود داشته باشد زیرا :

اولاً - از نظر معین نبودن مورد معامله معلوم نیست که چه مقدار عوارض در عرض یکسال که مدت اجاره میباشد وصول خواهد شد چه ممکن است در نتیجه بی آبی یا سایر آفات سماوی وارضی محصول و صیفی کاری بکلی از بین برود و یا واردات و صادرات شهری بنا باصل عرضه و تقاضا کاهش یا افزایش نماید و یا اینکه ممکن است انجمن شهر یا قائم مقام آن (وزارت کشور) بموجب تصمیم قانونی (تصویب نامه یا آئین نامه و اسثال آن) کلیه عوارض یا بعضی از آنها را منسوخ نماید و یا عوارض جدیدی وضع کند نتیجه این میشود که مقدار عوارض همیشه دستخوش تغییرات میگردد در نتیجه عوارض قابل وصول یکساله در موفع عقد معینی نخواهد بود در اینصورت مطابق ماده ۴۷۲ قانون مدنی چنین عقد اجاره باطل خواهد بود.

ممکن است بعضی ها ایراد کنند که لازم نیست حتماً مقدار عوارض معین باشد بلکه علم اجمالی بآن کافی است و همینقدر که مستأجر بداند که چه مقدار عوارض در عرض یکسال وصول خواهد شد اجاره آن نیز صحیح است؟
در جواب این عله باید گفت :

اولاً - قانون مدنی علم اجمالی را نسبت بمورد معامله در قسمت ضمان (مواد ۶۹۴ و ۶۹۵) قبول نموده و در سایر معاملات راجع باین مطلب چیزی بنظر نمی رسد.

ثانیاً - بقول معروف در مقابل نص اجتهاد پذیرفته نیست یعنی وقتی که ماده ۴۷۲ میگوید عین مستأجره باید معین باشد دیگر نمیتوان قبول داشت که علم اجمالی بآن نیز کافی باشد. بنابراین چون مقدار عوارض مورد اجاره مجهول و مردود است لذا اجازه آن نیز صحیح نخواهد بود.

ثالثاً - از نظر تسلیم نمودن - مطابق ماده ۴۷۰ در صحت اجاره قدرت بر تسلیم عین مستأجره شرط است حال کسیکه مثلاً چند عدل قماش وارد شهری نماید از دادن

اجاره عوارض

عوارض خود داری نمایه . دوست است که مطابق آئین نامه مورخ ۱۳۱۷ طرز وصول عوارض شهرداری از مستکفین شهرداری ها حق دارند. اسوال اشخاص را که مطابق مقررات عوارض شهرداری را نمیدهند بازداشت نمایند ولی آیا بازداشت اسوال مؤدی عین مستاجره (عوارض) در حیطه تسلیم مستاجره درآمده جواب منفی است یا لغرض شهرداری چنین اختیاری را نیز داشته باشد اما از بازداشت اسوال مؤدی چه سودی برای مستاجر متصور است ؟

پس موجر (شهرداری) قدرت تسلیم عین مستاجره را فی نفسه بمستاجر ندارد . علاوه بنظر نگارنده قدرت تسلیم عین مستاجره را بموجر بایستی حین انتقال عقد داشته باشد نه زمان عمل یاق و پر واضح است که موجر در حین عقد اجاره قدرت بر تسلیم عین مستاجره را بمستاجر ندارد زیرا هنوز عوارض وصول نشده و از این نظر نیز نمیتوان اجاره عوارض را صحیح دانست .

نتیجه - با امعان نظر بکلیه مطالب فوق واضح و مبرهن است که عوارض نمیتواند مورد اجاره قرار گرفته و عین مستاجره باشد و نه شرایط لازم از قبیل قدرت بر تسلیم عین مستاجره یا معین بودن که برای هر عقد اجاره از شرایط اساسی و صحت آنست می تواند در اجاره عوارض صدق داشته باشد بنابراین اجاره عوارض شهرداری یا جمعیت های دیگر و از جمله شیو و خورشید دو مقابل مبلغ معین بعنوان مال الاجاره تحت عنوان اجاره از نظر قانون مدنی و اصول قضائی صحیح نخواهد بود لذا شایسته است که موضوع واگذاری عوارض را بعنوان قراوداد که از هر لحاظ دو صحت آن نباید شک و تردیدی نمود تنظیم نمود .

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی