

بررسی تحلیلی آثار تلف عین مستأجره در اثناء مدت

فتاح سلیمی خورشیدی^۱

«قال إني أريد أن أنكحك إحدى ابنتي هاتين على أن تأجرني ثمانى حجج فإن أتممت عشرا فمن عندك و

ما أريد أن أشق عليك ستجدني إن شاء الله من الصالحين»

«آیه شریفه ۲۷ سوره مبارکه قصص»

مقدمه:

اجاره از جمله عقودی است که دارای قدمت و پیشینه تاریخی است. هرچند، شاید نتوان مبدأ پیدایش دقیق آن را به دقت تعیین نمود ولی می توان گفت که قدمت این عقد، به پیشینه تاریخ زندگی بشر بوده و دارای اهمیت تاریخی، اجتماعی و علمی فراوانی است. از زمانی که بشر از غارنشینی و زندگی در دامان طبیعت، به سوی زندگی اجتماعی گام برداشت و پس از سپری شدن عصر ماقبل اجتماعی شدن و تشکیل جوامع و زندگی گروهی ناگزیر از وضع و ایجاد قواعد و مقرراتی شد، تا نیازهای اجتماعی و اقتصادی خود را مرتفع سازد. به نحوی که بدون وضع قواعد و ضوابطی خاص، تنظیم زندگی اجتماعی با مشکل مواجه می گردید و اجتناب از یک اهرم و قدرت قانونی، غیرممکن به نظر می رسید. یکی از این راهکارها، تنظیم قواعد، مقررات و قوانین جهت تنظیم روابط معاملاتی و دادوستدها علی الخصوص مقررات و قوانین اجاره و روابط استیجاری بوده است. این فکر از قدیم الایام در بشر اجتماعی به وضوح دیده می شود که پی انداز خشت بنای علم حقوق است.

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۴۰ قزوین.

پدیده‌ای که در حقوق ایران، برآمده از اعماق تاریخ است و با امواج حیات پیوسته دست به گریبان بوده است. بدیهی است که هیچ علمی از زمان پیدایش آن، در همه مسائل خود آماده نبوده است و تبعاً طرحی نیز برای تدوین عمده مسائل آن، وجود نداشته است. با تدوین و تصویب قانون مدنی در سال ۱۳۰۷ (به‌عنوان قانون و قاعده ای عام، ناظر و حاکم بر کلیه معاملات) بیش از ۵۰ ماده آن به اجاره اختصاص داده شد و قانون‌گذار اجاره را در ۳ قسم: اشیاء، حیوان و انسان منقسم نمود. تا قبل از پیروزی انقلاب اسلامی، قوانین و مقررات مختلفی به تصویب رسید که مهم‌ترین آن، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ بوده است. اما پس از پیروزی انقلاب و استقرار نظام اسلامی، یکی از دغدغه‌های قوه قضائیه (شورای عالی قضایی وقت) تدوین قوانین و مقررات شرعی و از بین بردن بیشتر قوانین و مقررات عرفی و غیرشرعی بوده است. امری که در ابتدا با وسواس بیشتری رخ می‌نمود.

بالاخره بعد از استقرار نظام جمهوری اسلامی ایران، ناگزیر، قانون‌گذار قوانین و مقررات و آیین‌نامه‌های مختلفی در خصوص روابط موجر و مستأجر تدوین نمود که این خود گویای اهمیت کار و دقت قانون‌گذار در مسایل و موضوعات مربوط به اجاره و روابط اشخاص در امور استیجاری بوده است. یکی از این قوانین تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مربوط به اماکن مسکونی در سال ۱۳۶۲ بوده است. و سرانجام تصویب قانونی جنجال‌برانگیز در سال ۱۳۷۶ که آیین‌نامه آن در سال ۱۳۷۸ به تصویب هیئت وزیران رسید.

یکی از مباحث مهم عقد اجاره، آثار و احکام آن در خصوص تلف عین مستأجره، به‌خصوص تلف عین مستأجره در اثنای مدت اجاره است که دارای آثار، احکام و تبعات فراوانی می‌باشد که در کتب حقوقی و فقهی کمتر به آن پرداخته شده است. حتی با وضع و تدوین قوانین و مقررات مختلف در طول تاریخ حیات حقوقی ایران، اکثر قوانین، موضوع را یا به سکوت برگزار نموده‌اند یا در حد یک سطر به این موضوع مهم پرداخته‌اند.

این تحقیق، موضوع را در دو بخش مورد بررسی قرار داده است؛ در بخش اول، آثار تلف عین مستأجره در حقوق موضوعه و در بخش دوم، آثار تلف عین مستأجره در مبانی

فقهی و رویه قضایی را مورد تجزیه و تحلیل حقوقی قرار می‌دهیم و در پایان، نتیجه نهایی را از مباحث ارائه‌شده، می‌آوریم.

بخش اول: بررسی آثار تلف عین مستأجره در حقوق موضوعه ایران

فصل اول: کلیات

مبحث اول: تاریخچه و سیر قانون‌گذاری

شاید پیدایی و پیدایش اجاره را در جوامع بشری به‌طور صریح و صحیح نتوان تعیین نمود ولی واضح و مبرهن است که پس از سپری‌شدن عصر ماقبل اجتماعی‌شدن و با تشکیل جوامع انسانی و زندگی گروهی، تعیین قواعد و ضوابطی برای گذران امور زندگی اجتماعی و نظم اجتماعی انکارناپذیر بوده است.

در ایران نیز قبل از تصویب قانون مدنی در سال ۱۳۰۷، هرچند قوانین خاصی درخصوص روابط موجر و مستأجر وجود نداشت و روابط استیجاری به مفهوم نوین امروزی نبود لیکن، بدیهی است که این روابط اجتماعی براساس قواعد شرعی، عرف جامعه ایرانی، توافق و تراضی اشخاص صورت می‌گرفته است و به‌نظر می‌رسد تا زمان تصویب قانون مدنی، در کشور ما، قانون مخصوصی برای تنظیم روابط موجر و مستأجر راجع به اماکن مسکونی و تجاری وجود نداشته است.

با وضع و تصویب قانون مدنی در سال ۱۳۰۷ که قواعد عمومی، کلی و عام درخصوص عقد اجاره وضع گردید، پایه و اساس آن بر اصل حاکمیت اراده و توافق و تراضی افراد استوار گردیده است. در عصری که اصل حاکمیت اراده از مهم‌ترین اصول حقوقی در تمام جوامع انسانی برشمرده می‌شود و وضع ماده ۱۰ ق.م. ماهیت قانونی نیز به آن بخشیده است، قانون‌گذار ایران نیز در جهت احترام به این اراده و اصل، مواد قانون مدنی را مکمل و در کنار اراده اشخاص قرار داده است.

بعد از تصویب جلد اول قانون مدنی در سال ۱۳۰۷، تا مدت‌ها عقد اجاره تابع این قانون بود. ولی با وضع و تصویب قانون تجارت در سال ۱۳۱۰، ماده ۳۷۸ این قانون،

قرارداد حمل و نقل را تابع مقررات وکالت دانست، مگر مواردی که استثنایی اعلام شد. با گذشت زمان، گسترش جوامع بشری، گسترش مبادلات، معاملات تجاری، تنظیم و تعیین روابط تجاری افراد، نیاز به تجدیدنظر در قانون مدنی و وضع مقررات جدید، ضروری و اجتناب‌ناپذیر به‌نظر می‌رسید. در این راستا، قانون‌گذار، در اول دی‌ماه ۱۳۱۷ قانونی را با عنوان «قانون تعدیل مال‌الاجاره مستغلات» را به‌منظور حمایت از مستأجرین، وضع و تصویب نمود. آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور، در ۱۳۱۷/۱۱/۱۵ به تصویب وزیر دادگستری رسید.

«به‌موجب مواد ۶۷۷ تا ۶۸۰ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ که این مواد بعداً با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر منسوخ شد، در دعاوی تخلیه راجع به عین مستأجره مواردی بیان شده بود»^۱.

«جنگ جهانی دوم و حوادث بعد از شهریورماه ۱۳۲۰ به‌کلی نهادهای اجتماعی این رابطه حقوقی را دگرگون ساخت. کارگران به‌صورت طبقه خاصی در برابر سرمایه‌داران قرار گرفتند و بالا رفتن میزان اجاره‌بها به‌صورت یکی از عوامل ترقی هزینه زندگی در آمد. این ضرورت‌ها سبب شد که نه تنها دولت با وضع قوانین کار، اجاره اشخاص را به‌کلی در نظارت خود بگیرد، با تصویب آیین‌نامه تعدیل اجاره‌بها، بسیاری از قواعد مدنی را در اجاره محل کسب و سکونت تعدیل کند»^۲.

«آثار جنگ جهانی دوم با تجاوز متفقین به ایران به‌صورت قحطی و گرانی اجناس و عدم ثبات اقتصادی بروز کرد. عکس‌العمل حکومت در بعد اقتصادی این بود که در تاریخ ۱۳ اردیبهشت‌ماه ۱۳۲۲ قانونی با عنوان اختیارات آقای دکتر میلسپو رئیس کل دارایی به تصویب رساند. دکتر میلسپو با استفاده از این اختیارات در تاریخ ۱۳۲۲/۷/۲۳ دستورالعمل شماره ۲۲ تثبیت قیمت‌ها را منتشر کرد. این دستورالعمل اساس کار قانون‌گذاری در تدوین قوانین بعدی حاکم بر روابط موجر و مستأجر بوده است و راه‌حل‌های مورد استفاده در آن با

۱. متین دفتری، احمد، آیین دادرسی مدنی، ج. اول، انتشارات مجد، تهران، چ. ۳، ۱۳۸۸، ص. ۹۴.

۲. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (عقود معین)، ج. اول، انتشارات گنج‌دانش، تهران، چ. ۶، ۱۳۸۳، ص. ۱۳۰.

تغییرات مختصری به مقتضای زمان و مصلحت در قوانین بعدی مورد استفاده قرار گرفته است»^۱.

در تاریخ ۱۲ تیرماه ۱۳۳۹ «به منظور مقابله با بحران مسکن و نیز تثبیت وضع مستأجران محل‌های کسب و پیشه، قانون روابط مالک و مستأجر وضع گردید. در این قانون که روابط طرفین در مواردی از شمول قانون مدنی خارج گردیده است، سعی شده بود که روابط طرفین طبق ضوابط خاصی تنظیم گردد.

در تاریخ ۲۹ بهمن ۱۳۵۲ قانون تعدیل و تثبیت اجاره وضع شد که افزایش اجاره‌بها را از ۱۳۵۲/۹/۲۷ تا پایان سال ۱۳۵۳ منع کرد. در تاریخ ۱۳۵۶/۴/۲۲ قانون بالا فسخ گردید و روابط طرفین تابع قانون جدید شد. طبق بند ۶ ماده ۲ این قانون، واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره داده شود، از شمول این قانون خارج و تابع مقررات قانون مدنی شده است. در تاریخ ۱۳۵۶/۶/۵ به منظور اجاره دادن اماکن مسکونی خالی، قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی وضع شد»^۲.

قانون روابط مالک و مستأجر ۱۳۳۹، در عمل، مشکلات فراوانی ایجاد کرد و ابهام‌ها و اجمال قانون فوق‌الذکر، باعث انحراف سلیقه‌هایی گردید و قانون‌گذار را بر آن داشت تا با مشورت اهل فن و کارشناسان، قانون موجر و مستأجر را در تاریخ دوم مردادماه ۱۳۵۶ به تصویب برساند. این قانون نسبت به قوانین قبلی ابهام‌های کمتری دارد و در خصوص محل‌های کسب و پیشه و تجارت اماکن تجاری می‌باشد.

آیین‌نامه اجرایی ماده ۲۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در تاریخ ۱۳۵۶/۹/۳ به تصویب وزیر دادگستری رسید. پس از پیروزی انقلاب اسلامی در ایران و استقرار نظام جمهوری اسلامی، مقررات و قوانین مختلفی توسط مقنن وضع، تدوین و تصویب گردید. ولی خوشبختانه قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ غیرشرعی اعلام نگردید و این قانون همچنان بیشتر مواد آن قابلیت اجرایی داشت.

۱. کشاورز، بهمن، *سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام*، انتشارات کیهان، تهران،

ج. ۲، ۱۳۷۱، ص. ۲۲۰.

۲. شهیدی، مهدی، *عقود معین*، انتشارات مجد، تهران، ج. اول، ۱۳۸۲، ص. ۱۰۲.

«این قانون در مورد محل‌های کسب و پیشه و تجارت که قبل از سال ۱۳۷۶ منعقد شده، هنوز هم قابل اجرا است»^۱. لایحه قانونی نحوه تخلیه ساختمان‌های استیجاری به وسیله وزارتخانه‌ها و شرکت‌ها و سازمان‌های دولتی در تاریخ ۱۳۵۸/۲/۳۱ به تصویب شورای انقلاب رسید و تبصره‌ای در تاریخ ۵۸/۸/۲۹ به آن الحاق گردیده است. هم‌چنین ماده واحد تقلیل اجاره‌به‌های واحدهای مسکونی در تاریخ ۱۳۵۸/۸/۷ به تصویب شورای انقلاب رسیده است.

قبل از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲، لایحه قانونی واگذاری و تخلیه اماکن و محل‌ها در فرودگاه‌های کشور در تاریخ ۱۳۵۸/۷/۲ و لایحه قانونی راجع به مستثناسدن شهرداری تهران در مورد واگذاری قسمتی از پارک‌ها و میداين و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قانون مالک و مستأجر در تاریخ ۱۳۵۹/۲/۳۱ به تصویب شورای انقلاب رسید. مضافاً این که مطابق قانون مورخ ۱۳۵۹/۲/۳۱ اجرای حکم تخلیه اماکن مسکونی از تاریخ ۱۳۵۹/۲/۲۹ به مدت ۶ ماه در سراسر کشور متوقف گردید، تا این که در تاریخ ۱۳ اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۶۲ قانون روابط موجر و مستأجر پیرامون اماکن مسکونی به تصویب رسید. آیین‌نامه ماده ۱۴ قانون موصوف در تاریخ ۱۳۶۳/۴/۶ به تصویب هیئت وزیران رسید و دستورالعمل اجرایی تبصره ۳ ماده ۱۴ قانون فوق‌الذکر در تاریخ ۱۳۶۲/۷/۱۹ به تصویب شورای عالی قضایی وقت رسیده است. هم‌چنین قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر در تاریخ ۱۵ آبان‌ماه ۱۳۶۵ به تصویب رسید.

پس از وضع قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲ که مدت‌ها نسبت به اماکن مسکونی اجرا می‌شد و روابط موجر و مستأجر در خصوص اماکن مسکونی تابع مقررات قانون فوق‌الذکر و قانون مدنی بوده است، اما نسبت به محل‌های کسب و تجاری، هم‌چنان قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ حاکم بوده است. قانون جدیدی با عنوان قانون روابط موجر و مستأجر در تاریخ ۱۳۷۶/۵/۲۶ به تصویب رسید که زمان اجرای آن اول

۱. بهرامی، زهرا، حق سرقتی حق کسب و پیشه تجارت، انتشارات نگاه بینه، چ، ۳، تهران، ۱۳۸۵، ص. ۳۰.

مهرماه ۱۳۷۶ اعلام گردید و آیین‌نامه اجرایی آن در تاریخ ۱۳۸۷/۲/۱۹ به تصویب هیئت وزیران رسیده که تاکنون لازم‌الاجرا می‌باشد. در واقع، هدف از وضع و تصویب آن از بین بردن نظام و مقررات خاص قانون ۱۳۵۶ بوده است.

البته به نظر می‌رسد، قانون اخیرالتصویب دارای آثاری است که به گذشته تسری و سرایت نخواهد داشت و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ بر کلیه روابط و اجاره‌های تنظیمی قبل از تصویب و بعد از آن تاریخ تا زمان لازم‌الاجرا شدن قانون اخیرالتصویب در اول مهرماه ۱۳۷۶ ناظر و حاکم خواهد بود. ضمناً یادآور می‌شود که قوانین و آیین‌نامه‌ها و ماده‌واحدیهایی در خصوص روابط موجر و مستأجر و مرتبط با آن در طول تاریخ قانون‌گذاری ایران قبل و بعد از پیروزی انقلاب اسلامی به تصویب رسیده، که جهت جلوگیری از اطاله کلام از ذکر آن اجتناب شده است.

مبحث دوم: مفاهیم، تعاریف و واژه‌ها

در این مبحث، تعاریف و توضیحاتی هرچند مختصر در خصوص موضوع بحث یعنی آثار، تلف، عین مستأجره و اثنای مدت بیان می‌شود.

اول: آثار

آثار در لغت «جمع اثر، اسم عربی به معنی نشانه‌ها، علامت»^۱ می‌باشد. در فقه به «پی‌آیندهای یک تصرف اعم از حقوقی و یا غیرحقوقی، اثر می‌گویند. مانند آثار مترتب بر عقد بیع و دیگر معاملات مرسوم. معنای فقهی این اصطلاح از معنای لغوی آن چندان فاصله نگرفته است، چراکه معنای توضیحی لغوی آن عبارت از هر نقشی است که از چیزی بر جای می‌ماند و معنای حقوقی آن نیز عبارت از هر پی‌آیندی است که از تصرفات برجای می‌ماند. از آن به نتیجه مترتب بر تصرف نیز تعبیر کرده‌اند که گاهی اوقات به معنای احکام نیز به کار رفته است و مثلاً به جای آثار نکاح در فقه از احکام نکاح یاد کرده‌اند.

برای اثر، دو نوع ذکر کرده‌اند:

۱ - اثر معطوف به حال و آینده؛ عبارت از اثری است که منشأ تأثیری در زمان حال و آینده واقع می‌شود که البته معمولاً آثار مترتب بر تصرفات این‌گونه است.

۱. دهخدا، علی‌اکبر، لغت‌نامه، ج. اول، انتشارات دانشگاه تهران، چ. ۲، تهران، ۱۳۷۷، ص. ۷۲.

۲ - اثر قهقرایی؛ که همان اثر معطوف به گذشته است که فقیهان از آن به اثر رجعی و عطف اثر به ماسبق نیز یاد کرده‌اند.^۱

بنابراین موضوع تحقیق و بررسی ما یعنی تلف عین مستأجره در اثناء مدت، در طول مدت اجاره نیز دارای آثار و احکامی است که تنها ناظر به منافع آینده است که می‌توان به احکام بطلان، انفساخ و حق خیار فسخ برای مستأجر به استناد خیار تبعیض صفتی اشاره نمود.

دوم: تلف

«این واژه در حقوق مدنی در برابر اتلاف و تسبیب به کار می‌رود. پس، معنی لازم (نه متعدی) آن همیشه مراد است. تلف مال شامل تلف عین و منفعت می‌باشد.^۲ تلف در لغت «مصدر ثلاثی مجرد به معنای نابودکردن، هلاک کردن و از بین بردن است و در فقه و حقوق؛ به از بین رفتن مال، تلف گویند».^۳

البته میان تلف و اتلاف تفاوت وجود دارد. چرا که اتلاف در اصطلاح حقوق مدنی عبارت از: نابودکردن و تباه کردن مال غیر به نحو عدوان است. یعنی اعمال و افعالی که مورد نکوهش شارع و قانون گذار قرار گرفته است، درحالی که تلف به معنی از بین رفتن مال شخص یا دیگری است. مضافاً این که در تلف، مباشرت و یا تسبیب شرط نیست. در قرآن کریم نیز آیات زیادی در خصوص اتلاف بیان شده است.

«از مفاد ماده ۴۸۳ قانون مدنی و ملاک ماده ۴۸۸ قانون مدنی برمی‌آید که بطلان اجاره به موردی اختصاص دارد که تلف عین در اثر حوادث قهری و طبیعی انجام شود (مانند زلزله، سیل و آتش سوزی) و هرگاه شخص موجر یا دیگری سبب تلف آن شود، اجاره به حال خود باقی است و مستأجر می‌تواند بر طبق قواعد اتلاف و تسبیب به کسی که باعث ضرر او شده، رجوع کند و اجرت‌المثل بگیرد. هم‌چنین، در حالتی که موجر سبب تلف شده یا ثالث پیش از قبض، عین را از بین برده است، مستأجر، حق فسخ اجاره را نیز دارد».^۴

۱. انصاری، مسعود، *دانشنامه حقوق خصوصی*، ج. اول، انتشارات محراب فکر، تهران، چ. اول، ۱۳۸۴، ص. ۶۱.
۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *مبسوط*، ج. ۲، انتشارات گنج دانش، تهران، چ. ۲، ۱۳۸۱، ص. ۱۴۰۶.
۳. انصاری، همان، ص. ۳۳۷.
۴. کاتوزیان، همان، ص. ۱۷۳.

«اتلاف عین مستأجره توسط موجر قبل از قبض، به مستأجر حق می‌دهد که اجاره را فسخ کند و اجرت‌المسمی را پس بگیرد یا فسخ نکند و خسارات وارده را بخواهد. اتلاف آن به دست مستأجر قبل از قبض در حکم قبض او است و باید تمام اجاره‌بها را بدهد. آنچه که درباره اتلاف عین مستأجره قبل از قبض گفته شد در مورد اتلاف بعد از قبض و پیش از شروع به بهره‌برداری و نیز اتلاف در اثنای مدت بهره‌برداری هم مجری است. به هر حال، فسخ اجاره به علت اتلاف در اثناء مدت بهره‌برداری، از تاریخ اتلاف خواهد بود و اثر قهقرایی ندارد»^۱.

سوم: عین مستأجره

عین در لغت «به فتح عین و سکون یاء به معنای ذات و نفس است و در فقه و حقوق؛ به وجه حاضر از هر شیء مادی عین گویند که در برابر دین به کار برده می‌شود و به این مفهوم در فقه و حقوق محور بسیاری از مباحث و یکی از عناصر مهم مورد بحث است»^۲ که به آن عین شخصی، عین خارجی یا عین معین نیز گویند و آن «مالی است که مستقل از ذهن ما وجود دارد مانند درخت، خانه و غیره و مال موجود در خارج است که مشخص باشد که در برابر عین کلی قرار دارد»^۳ و به مورد عقد اجاره، چه در اجاره اشیا و چه در اجاره حیوانات، عین مستأجره می‌گویند و آن عینی است که منفعت آن در برابر عوض معلومی به مستأجر اجاره داده شده است و به این لحاظ است که ماده ۴۶۶ ق.م. اجاره را عقدی می‌داند که مستأجر مالک عین مستأجره می‌شود و مورد اجاره را عین مستأجره می‌گویند و به عوض آن نیز مال الاجاره گفته می‌شود. البته لازم به ذکر است که مطابق ماده ۴۶۷ ق.م. مورد اجاره ممکن است اشیا، حیوان یا انسان باشد.

«هدف از اجاره، انتقال منافع است و به همین دلیل موضوع آن باید عین باشد، خواه معین (مثل اجاره‌خانه) یا کلی (مانند فروش بلیط هواپیما یا اتوبوس) و موضوع اجاره باید از جمله اموالی باشد که استفاده از آن با بقای عین ممکن است»^۴.

۱. جعفری لنگرودی، همان، ص. ۱۱۳.

۲. انصاری، همان، ج. ۲، ص. ۱۴۱۵.

۳. جعفری لنگرودی، همان، ج. ۴، ص. ۲۷۰۳.

۴. کاتوزیان، همان، ص. ۱۳۸.

ماده ۴۷۱ ق.م. مقرر می‌دارد که: «برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستأجره با بقای اصل آن ممکن باشد». بنابراین اشیایی که انتفاع از آن با بقای عین ممکن نیست نمی‌تواند موضوع اجاره واقع گردد مگر در موارد استثنایی مانند اجاره شمع برای نمایش دادن که اجاره آن صحیح است. در هر حال و در اغلب موارد حکم کلی، عدم جواز اجاره اشیایی است که استفاده از آن با بقای عین ممکن نمی‌باشد. علت این ترتیب آن است که به موجب عقد اجاره، مستأجر باید از عین مستأجره استفاده مطلوب را بنماید و عین آن را هم بعد از انقضای مدت اجاره باید به موجر رد کند و چون در مورد اشیایی که انتفاع از آن با بقای عین ممکن نیست یعنی انتفاع از آن مستلزم نابودی آن می‌باشد استفاده و رد عین دو امر متضاد است که جمع آنها ممکن نمی‌باشد. لذا اجاره این قبیل اشیا برخلاف مقتضای عقد بوده و در نتیجه ممکن نخواهد بود ولی به طوری که گفته شد، اگر استفاده مطلوب مقرر بین طرفین استفاده نادر (و استثنایی) باشد که مستلزم نیستی عین نمی‌گردد، اجاره صحیح خواهد بود.^۱ مضافاً این که عین مستأجره ممکن است مشاع یا مفروز باشد ولی بدیهی است که موجر باید قدرت بر تسلیم عین مستأجره را داشته باشد و الاً عقد اجاره باطل است که ماده ۴۷۰ ق.م. بیان‌کننده این موضوع می‌باشد و «حق مستأجر بر منافع عین مستأجره از سنخ مالکیت و در زمره حقوق عینی است و در برابر اشخاص ثالث نیز اعتبار دارد».^۲

چهارم: در اثناء مدت

اثناء در لغت «جمع ثنی به معنی میانه‌ها، تازه‌ها و لاه‌ها می‌باشد. در اثنای به معنی در خلال، در طی، در میان»^۳ می‌باشد. مطابق ماده ۴۶۸ ق.م.: «در اجاره اشیا مدت اجاره باید معین شود و الاً اجاره باطل است». «چون منفعت به تدریج از عین به دست می‌آید، راه طبیعی برای تعیین مقدار منفعت اشاره شده به مدتی است که در طول آن می‌تواند از عین استفاده کرد و به همین دلیل قانون مدنی مجهول بودن مدت اجاره را از موارد بطلان اجاره دانسته است».^۴

۱. عدل، مصطفی، حقوق مدنی، انتشارات طه، قزوین، چ. اول، ۱۳۷۸، ص. ۲۴۴.

۲. کاتوزیان، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، نشر میزان، تهران، چ. ۹، ۱۳۸۳، ص. ۳۴۷.

۳. معین، محمد، فرهنگ فارسی معین؛ ذیل واژه.

۴. کاتوزیان، عقود معین، همان، ص. ۱۴۴.

ماده ۴۶۹ ق.م. مقرر می‌دارد: « مدت اجاره از روزی شروع می‌شود که بین طرفین مقرر شده است و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت ذکر نشده باشد، از وقت عقد محسوب است». بنابراین اگر خانه‌ای به مدت یک‌سال اجاره داده شود و ابتدا و آغاز استفاده از آن به‌طور صریح یا ضمنی تعیین نشده باشد، ابتدای آن از روز عقد است. اما در موضوع بحث ما سؤالی که پیش می‌آید این است که؛ هرگاه عین مستأجره در اثناء مدت اجاره، تلف شود. آثار ناشی از تلف از چه زمانی شروع می‌شود؟ آیا از زمان انعقاد عقد آغاز می‌گردد و به گذشته برمی‌گردد و اثر قهقرایی دارد یا خیر؟ و یا از زمان تسلیم عین مستأجره به مستأجر می‌باشد، یا پس از استفاده و بهره‌برداری مستأجر از عین مستأجره شروع می‌شود یا نه؟ چرا که هریک، احکام خاص و مخصوص به خود را دارد.

هرگاه عین مستأجره توسط موجر قبل از قبض مستأجر، اتلاف گردد، به مستأجر این حق را می‌دهد که بتواند عقد اجاره را فسخ کند و اجرت‌المسمی را مسترد دارد یا فسخ نکند و خسارات وارده را درخواست نماید. ولی هرگاه اتلاف عین مستأجره قبل از قبض توسط مستأجر صورت گیرد، در حکم قبض مستأجر است و موجر مسئولیتی ندارد و مستأجر باید تمام اجاره‌بها را بپردازد. «آنچه که درباره اتلاف عین مستأجره قبل از قبض گفته شد در مورد اتلاف بعد از قبض و پیش از شروع به بهره‌برداری و نیز اتلاف در اثنای مدت بهره‌برداری هم مجری است. به هر حال فسخ اجاره به علت اتلاف در اثناء مدت بهره‌برداری، از تاریخ اتلاف خواهد بود و اثر قهقرایی ندارد»^۱.

هرچند بر مبنای ملاک ماده ۳۸۷ ق.م. در خصوص تلف مبیع قبل از قبض که کلیه عقود معوض مالی را شامل می‌گردد و می‌توان آن را به همه عقود معوض تعمیم و تسری داد، عقد از تاریخ انعقاد، خود به خود منحل و منفسخ می‌شود و باید عوض به مالک قبل از عقد برگردانده شود. اما در خصوص تلف عین مستأجره بر مبنای احکام مواد ۴۸۳ و ۴۹۶ ق.م. آثار انفساخ یا بطلان از زمان تلف جاری و حاکم است نه از تاریخ انعقاد عقد اجاره و اثر قهقرایی ندارد.

۱. جعفری لنگرودی، همان، ص ۱۱۳.

مبحث سوم: احکام و آثار تلف عین مستأجره

با بررسی در مواد قانون مدنی به خصوص مواد ۴۸۱، ۴۸۳ و ۴۹۶ ق.م. در بحث اجاره و تعدادی از مواد قانون روابط موجر و مستأجر سال‌های ۱۳۶۲ و ۱۳۵۶، سه حکم و اثر در خصوص تلف عین مستأجره در اثنای و در خلال مدت اجاره، قابل استنتاج است.

اول: بطلان عقد اجاره

یکی از مواردی که عقد اجاره در اثر آن منحل می‌گردد، بطلان عقد اجاره است. به دلیل تلف عین مستأجره (مورد اجاره)، از قابلیت انتفاع خارج شدن مورد اجاره و فقدان یکی از شرایط اساسی برای صحت عقد اجاره است، «که به علت حدوث یکی از موارد بطلان، عقد زایل می‌شود. یکی از این موارد، تلف مورد اجاره است»^۱. بطلان در لغت «مصدر از ریشه بطل به معنای تباهی و متضاد صحت است»^۲ و در اصطلاح «وصف عملی است که مطابق قانون نباشد و اثری نداشته باشد»^۳ و وصفی است برای معاملات و عقود که به موجب آن آثار عملی به دست می‌آید. یکی از احکام و آثار تلف عین مستأجره، بطلان است. هرچند مطابق ماده ۴۶۶ ق.م.، موضوع عقد اجاره، تملیک منفعت عین مستأجره است اما چون منافع عین مستأجره به تدریج از عین مستأجره حاصل می‌شود و به تعبیر حقوقی، تدریجی الحصول می‌باشد. اما تلف عین مستأجره نیز باعث از بین رفتن مورد اجاره یعنی منفعت می‌شود. اگر تلف عین مستأجره قبل از قبض عین مستأجره یا بلافاصله بعد از تسلیم آن باشد مطابق صدر ماده ۴۹۶ ق.م. «عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود...». «تملیک منافی که به موجب عقد انجام می‌شود پیش از استیفای واقعی منافع متزلزل است و تلف عین نشان می‌دهد که از آغاز نیز انجام نشده است. زیرا آنچه در قصد مشترک با هم مبادله شده استیفای از منفعت در برابر عوض است و تلف

۱. فلاح، محمدرضا، ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر، ج. ۳، انتشارات جنگل، تهران، چ. اول،

۱۳۸۷، ص. ۴۱.

۲. انصاری، همان، ص. ۵۵۶.

۳. جعفری لنگرودی، همان، ج. ۲، ص. ۸۶۸.

منفعت تعهد طرف دیگر را نیز منحل می‌سازد.^۱ البته تلف عین مستأجره با دو شرط موجب بطلان اجاره می‌شود:

الف - تلف در اثر حدوث یکی از حوادث قهری

با تدقیق در مفاد و مفهوم مواد ۴۸۳ و ۴۹۶ ق.م. به نظر می‌رسد؛ بطلان اجاره ناظر به مواردی است که تلف عین «در اثر حدوث یکی از عوامل طبیعی مانند آتش‌سوزی و غرق و امثال آن می‌باشد. چنان‌که حیوانی که مورد اجاره است بمیرد و یا گرسه او را بدرد. ولی هرگاه مورد اجاره را کسی تلف کند و یا سبب تلف آن گردد، شخص مزبور طبق مواد ۳۲۸ و ۳۳۱ ق.م. در مقابل مستأجر ضامن است. در این امر فرقی نمی‌کند که شخص مزبور موجر باشد یا شخص ثالث، بنابراین کسی که منفعت مستأجر را تلف کرده و یا سبب تلف آن شده است باید اجرت‌المثل آن را بپردازد. عده‌ای از فقها برآنند که هرگاه عین مستأجره از طرف موجر تلف شده باشد، مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ و یا عوض منافع تفویض شده را از موجر بخواهد».^۲

ب - معین و خارجی بودن عین مستأجره

در تمام مواردی که از تلف عین مستأجره بحث و گفت‌وگو می‌شود، ناظر به موردی است که موضوع آن منفعت عین معین یا عین خارجی باشد. چرا که «در عین کلی، آنچه در اختیار مستأجر گذارده شده است تنها فردی از مصداق‌های کلی است».^۳ و برابر ملاک ماده ۴۸۲ ق.م. هرگاه مورد اجاره عین 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 چنانچه تلف، قبل از قبض باشد کشف می‌شود که ایفای تعهد باطل بوده و موجر باید فرد دیگری را به مستأجر تسلیم کند و چنانچه در اثنای مدت عین مستأجره تلف شود، چون موجر تعهد به تملیک مقدار معینی از منفعت عین کلی به مستأجر نموده و فردی از آن را که به مستأجر

۱. کاتوزیان، همان، ص. ۱۷۲.

۲. امامی، سید حسن، حقوق منعی، ج. ۲، انتشارات اسلامیة، تهران، ج. ۸، ۱۳۷۲، ص. ۵۵.

۳. کاتوزیان، همان، ص. ۱۷۳.

تسلیم نموده تا استیفای منفعت از آن بنماید، در اثنای مدت تلف شده، تمامی تعهد خود را انجام نداده است و موجر باید فرد دیگری به مستأجر بدهد تا منفعت مدت باقی مانده را استیفا بنماید و در حکم تلف است هرگاه عین مستأجره معیوب شود به طوری که نتوان منفعت مورد اجاره را از آن استیفا نمود.^۱

همچنین مطابق ماده ۴۸۱ ق.م. که مقرر می‌دارد: «هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل می‌شود؛ زیرا معیوب شدن عین مستأجره به طوری که انتفاع از آن ممکن نشود و نتوان رفع عیب از آن نمود در حکم تلف است؛ چه در هر صورت، منفعتی که مورد اجاره قرار گرفته، غیرقابل استیفا می‌باشد و بدین جهت طبق مستفاد از ماده ۴۹۶ ق.م. اجاره از تاریخ معیوب شدن عین مستأجره باطل می‌گردد.

در صورتی که در فرض بالا بتوان از عین مستأجره رفع عیب نمود و موجر بدون آن که ضرری متوجه مستأجر گردد از آن رفع عیب نماید بنابر مستفاد از ماده ۴۷۸ ق.م. اجاره باطل نمی‌شود. در صورتی که در فرض بالا بتوان از عین مستأجره رفع عیب کرد و موجر از آن امتناع نماید، موجر اجبار به آن می‌شود. زیرا طبق ماده ۴۷۷ ق.م. موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوب از آن را بکند.^۲

دوم: انفساخ عقد اجاره

انفساخ در لغت «مصدر عربی است به معنی برانداخته شدن و شکسته شدن بیع و باطل و تباه شدن عقد است».^۳ در اصطلاح حقوقی به «از اثر افتادن یک عمل حقوقی اعم از عقد یا ایقاع، بیرون در اراده انشاکنندگان آن به حکم شرع، قانون و عرف، انفساخ گویند. در فقه اسلامی، انفساخ معنای لزوم دارد و با از میان رفتن اثر مترتب بر عمل حقوقی بودن دخالت اراده کسی غیر از قانون، شرع یا عرف از بین می‌رود. هم‌چنین می‌توان از انفساخ به انحلال قهری یک قرارداد نیز تعبیر کرد. اما پیش از هرچیز باید معلوم داشت در واقع مراد

۱. امامی، همان، ص. ۵۴.

۲. همان.

۳. دهخدا، همان، ج. ۳، ص. ۳۵۷۲.

از قهری بودن انحلال یک قرارداد چیست؟ ملموس‌ترین تعریفی که می‌توان از انحلال قهری یا انفساخ ارائه داد، این است که نمی‌توان برای رضایت طرفین (در عقود) و یا یکی از آنان (در ایقاعات) در ازهم پاشیدن قرارداد نقش قائل شد و البته این به معنای آن خواهد بود که آنان در جهت ابقا یا برهم‌زدن آن هیچ‌گونه اختیاری ندارند.^۱ «انفساخ عقود، اثر قهقرایی ندارد و بطلان را به جای انفساخ نباید به کار برد».^۲

همان‌طوری که در قسمت بطلان بیان شد: مطابق صدر ماده ۴۹۶ ق.م.ا: «عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف، باطل می‌شود...» یعنی حکم ناظر به قسمت اول ماده مارالذکر بطلان اعلام شده است «و دیگر رابطه استیجاری بین طرفین موجود نخواهد بود. این وضعیت را می‌توان گونه‌ای انفساخ عقد اجاره نیز نامید و علت نسبت‌دادن حکم بطلان به چنین عقدی فقدان موضوع برای عقد اجاره از زمان تلف عین مستأجره به مدت بعد از تلف آن و در حقیقت تجزیه عقد واحد به دو عقد به اعتبار مورد است؛ یکی عقد مربوط به زمان پیش از تلف عین مستأجره که عقدی است صحیح و دیگری عقدی راجع به باقی‌مانده مدت که عقدی فاقد موضوع و باطل است».^۳

در واقع، چون ماده ۴۹۶ ق.م.ا «از مواردی است که عقد، خودبه‌خود منحل می‌شود و اثر آن تنها ناظر به منافع آینده است، به ظاهر با انفساخ تناسب بیشتر دارد»^۴ تا بطلان. اما ماده ۴۸۳ ق.م.ا که مقرر می‌دارد: «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 و در صورت تلف بعضی آن، مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه مدت فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید». یعنی حکم ناظر به قسمت اول ماده فوق‌الاشعار انفساخ اعلام شده است نه بطلان. هرچند اثر هر دو ناظر به آینده است و به گذشته تسری ندارد و در عمل تفاوتی در برنخواهد داشت. «باید دانست که ماده مزبور منحصرأ از موردی یاد می‌کند که تلف قسمتی از

۱. انصاری، همان، ص. ۴۸۳.

۲. جعفری لنگرودی، همان، ص. ۶۹۱.

۳. شهیدی، همان، ص. ۱۰۱.

۴. کاتوزیان، همان، ص. ۱۷۲.

عین مستأجره در اثنای مدت اجاره باشد ولی نسبت به بطلان عقد، در مورد قسمتی که هنگام معامله، عقد اجاره نسبت به آن باطل است، سخنی نمی‌گویید، مانند آن که شخصی دو دستگاه خانه از دیگری اجاره کند و بعد از عقد معلوم شود که یکی از خانه‌ها به موجب تعلق نداشته و صاحب اصلی آن نیز این معامله را رد کند که در نتیجه، عقد اجاره از همان ابتدا، نسبت به این یک‌دستگاه خانه باطل است. در این وضعیت می‌توان به کمک قواعد و اصول حقوقی خیار تبعض صفقه را برای مستأجر شناخت.^۱

«عقد اجاره سبب تملیک تمام منفعت است. پس تلف عین و به تبع آن، تلف منفعت، نسبت به بخشی از مدت نشان می‌دهد که عقد از آغاز موضوعی نداشته است، مگر این که گفته شود موضوع تملیک ذره‌های منفعت بوده است که تسلیم نشده و اکنون پیش از تسلیم تلف شده و اجاره را منفسخ کرده است»^۲ همانند حکمی که در ماده ۳۸۷ ق.م. در خصوص تلف مبیع قبل از قبض بیان شده است.

«قانون‌گذار در ماده ۴۸۳ ق.م. وضعیت عقد را در صورت تلف، انفساخ دانست که با قواعد سازگارتر است. زیرا تلف بدون دخالت اراده و خودبه‌خودی است و انفساخ نیز بدون اعمال اراده طرفین است به اضافه این که انفساخ در زمان حدوث عامل آن، بر عقد عارض می‌گردد و از این زمان مؤثر است. اما باطل شدن به ابتدای عقد توجه دارد و در واقع با وجود یکی از شرایط ایجاد آن، عقد ایجاد نمی‌شود».^۳

سوم: فسخ عقد اجاره

فسخ در لغت «به فتح فاء و سکون سین به معنای نقض، زایل گردانیدن، تباه کردن، شکستن و ویران ساختن، از هم جدا کردن و برانداختن است و در اصطلاح حقوقی به رفع و زایل گرداندن و از اثرانداختن عقد توسط اراده کسی است که چنین حقی را دارد که به منشأ اثر انداختن آن عقد منتهی می‌شود. به عبارت دیگر، به از اثر انداختن یک عقد از بنیاد و

۱. شهیدی، همان.

۲. کاتوزیان، همان.

۳. فلاح، همان.

کأن لم یکن کردن ارادی آن، فسخ گویند. برخلاف انفساخ که بیرون از اراده متعاقدين محق صورت می‌پذیرد در فسخ اراده طرف ذی حق نقش بنیادی دارد»^۱.

قانون مدنی در بحث اجاره در مواد متعددی به فسخ اشاره نموده است اما آنچه مربوط به بحث ما می‌باشد، بیان قسمت دوم ماده ۴۸۳ ق.م. در خصوص تلف بعض از عین مستأجره می‌باشد. ماده مارالذکر در قسمت دوم مقرر می‌دارد: «... در صورت تلف بعض آن، مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه مدت فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید». بنابراین ملاحظه می‌گردد که این ماده حکمی متفاوت از قسمت اول و ماده ۴۹۶ ق.م. بیان نموده است. بدیهی است که بیان حکم قسمت دوم ماده ۴۸۳ ق.م. در خصوص تلف، متفاوت‌تر از قسمت اول می‌باشد که در اصطلاح حقوقی به خیار تبعض صفقه مشهور است. «بیان حکم خیار تبعض صفقه در ماده بالا، به تبع بیان حکم تلف عین مستأجره می‌باشد. مورد مزبور در اجاره دارای حکم مخصوصی نیست بلکه همان است که در خیار تبعض صفقه در بیع بیان گردید. عقد اجاره در مورد تلف بعض از عین مستأجره به اعتبار تعدد مورد، منحل به عقود متعدد می‌شود و نسبت به قسمت تالف، عقد منفسخ می‌گردد و نسبت به قسمت باقی‌مانده، مستأجر دارای خیار تبعض صفقه است، یعنی می‌تواند آن را فسخ کند. در این صورت، تمامی عقد اجاره منحل می‌شود و اجرت‌المسمی نسبت به مدت پس از فسخ، به مستأجر مسترد می‌گردد و هرگاه آن را نپرداخته، ساقط می‌شود و در صورتی که مستأجر نخواهد از حق خیار خود استفاده کند و اجاره را فسخ نماید، عقد اجاره در بقیه مدت نسبت به قسمت باقی ادامه خواهد داشت. در این صورت باید مقداری از اجاره که در مقابل قسمت تالف قرار می‌گیرد، تعیین شود. زیرا در اثر انفساخ قسمتی از عقد، ناچار مقداری از اجرت‌المسمی به خودی خود به مالک قبل از عقد برمی‌گردد. این است که در ماده بالا می‌گوید مستأجر فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره را می‌تواند بنماید»^۲.

در قوانین و مقررات خاص و مخصوصه مربوط به روابط موجر و مستأجر یعنی در قوانین سال‌های ۱۳۳۹، ۱۳۵۶، ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ فقط به بعضی از موارد بطلان و فسخ اجاره

۱. انصاری، همان، ج. ۲، ص. ۱۴۶۱.

۲. امامی، همان، ص. ۴۸.

و تلف آن اشاره شده است، یا موضوع به سکوت برگزار شده است. از جمله در موارد ۷ و ۸ قانون ۱۳۳۹ به موارد بطلان و فسخ اجاره اشاره شده است که در مواردی از طرف دادگاه حکم بطلان یا فسخ صادر خواهد شد. همچنین فصل چهارم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ تنها به موارد فسخ اجاره اشاره شده است. ولی درباره بطلان یا انفساخ اجاره حکمی بیان نشده و قانون‌گذار بین موارد فسخ و بطلان تفاوتی قائل نشده است. فصل چهارم قانون سال ۱۳۶۲، فقط به موارد فسخ اشاره نموده است ولی با وضع ماده یک و ۱۵ خود، حاکمیت قانون مدنی را لازم و ضروری دانسته و آن را پذیرفته است. بالاخره قانون سال ۱۳۷۶ نیز موضوع تلف عین مستأجره را به سکوت برگزار کرده ولی در ماده یک خود، رجعت و بازگشتی به حاکمیت قانون مدنی داشته است. بنابراین در موارد سکوت در قوانین خاص اجاره، می‌توان از ملاک و عمومات مواد قانون مدنی استفاده کرد، احکام و آثار قانون مدنی را در مورد فوق‌الذکر جاری و اعمال نمود.

فصل دوم: قوانین و مقررات عمومی (قانون مدنی)

قانون مدنی به‌عنوان قانون پایه و در بردارنده احکام کلی در خصوص معاملات، در بیشتر مسائل حقوق خصوصی حاکم است و مهم‌ترین منبع در خصوص قواعد عمومی اجاره، قانون مدنی می‌باشد. قواعدی که در مواد قانون مدنی بیان شده است، قواعدی عام، عمومی و عام‌الشمول است و در هر مسئله‌ای که قواعد و قوانین خاص وجود نداشته باشد، در حد شمول می‌توان به آن رجوع نمود، مگر این‌که در بعضی از موارد خاص، قواعد و قوانینی این احکام را تخصیص زده باشد.

قانون مدنی در ماده ۴۶۷ مقرر می‌دارد: «مورد اجاره ممکن است اشیا یا حیوان یا انسان باشد» و موضوعات عقد اجاره را در سه قسمت مورد بحث و بررسی قرار است. یعنی اجاره در قانون مدنی به اعتبار موضوع به سه دسته تقسیم می‌شود. بنابراین ما نیز در این تحقیق و در خصوص آثار تلف عین مستأجره در اثنای مدت، احکام و آثار آن را در ۳ مبحث و موضوع به شرح زیر بیان می‌نماییم.

مبحث اول: اجاره اشیا

اجاره اشیا که به آن اجاره اعیان نیز گفته می‌شود، مثل اجاره‌دادن یک‌باب منزل مسکونی به دیگری در قبال اجاره‌بهای معین است. «در فقه به عقد اجاره‌ای که موضوع آن اشیا باشد، اجاره اشیا می‌گویند».^۱ بیشتر مباحث قانون مدنی در خصوص عقد اجاره، به این نوع اجاره اختصاص دارد.

اول: شرایط صحت عقد اجاره

اجاره یکی از عقود معین است که علاوه بر شرایط اساسی صحت معامله مذکور در ماده ۱۹۰ ق.م.، دارای شرایط مخصوص به خود نیز می‌باشد که به مهم‌ترین آن‌ها در ذیل اشاره می‌شود.

الف - منقول یا غیرمنقول بودن عین مستأجره

معمولاً هر شیئی یا هر مالی اعم از این که منقول یا غیرمنقول باشد، ممکن است موضوع عقد اجاره واقع شود، خواه مورد اجاره عین معین یا کلی فی‌الذمه باشد. «لذا ما می‌گوییم که به‌طور کلی هر مالی اعم از منقول و غیرمنقول که ممکن است مورد عقد بیع واقع شود، می‌تواند مورد عقد اجاره نیز واقع گردد. مع‌ذلک یک قسم از اشیا است که می‌تواند مبیع واقع شود، بدون این که بتواند مورد اجاره واقع گردد و یک قسم از اشیا است که می‌تواند مورد اجاره واقع گردد، بدون این که مبیع واقع شود».^۲

ب - قدرت تسلیم بر عین مستأجره

بدیهی است، همچنان که ماده ۴۷۰ ق.م. بیان نموده است، جهت انتفاع و استفاده از منافع تملیک‌شده به مستأجر، باید مورد اجاره در اختیار او گذشته شود، تا بتواند از آن استفاده نماید. روشن است که شرط صحت عقد اجاره این است که قدرت تسلیم عین مستأجره وجود داشته باشد. و «در صورتی که عین مستأجره پیش از تسلیم تلف شود، اجاره نسبت به آینده باطل خواهد شد ولی این حادثه، عقد را نسبت به منافع گذشته، باطل نمی‌کند».^۳

۱. انصاری، همان، ص. ۸۱.

۲. عدل، همان، ص. ۲۴۳.

۳. کاتوزیان، همان، ص. ۱۵۱.

ج - قابلیت بقای عین مستأجره

تنها اموالی می‌توانند موضوع عقد اجاره واقع شوند که انتفاع از عین موجب ازبین‌رفتن مال نشود. زیرا در اجاره مالکیت منفعت منتقل می‌شود نه عین. بنابراین درخت را می‌توان اجاره داد تا از منافع آن استفاده شود ولی میوه را نمی‌توان اجاره داد. زیرا با استفاده از عین، منفعت ازبین می‌رود و این حکمی است که ماده ۴۷۱ ق.م. بیان نموده است. « علت این ترتیب آنست که به موجب عقد اجاره مستأجر باید از عین مستأجره استفاده مطلوب را بنماید لذا اجاره این قبیل اشیا برخلاف مقتضای عقد بوده و بالتیجه ممکن نخواهد بود»^۱.

د - معلوم و معین بودن عوضین

مطابق ماده ۴۷۲ ق.م. عین مستأجره باید معین باشد، یعنی مردد نباشد و عین مستأجره باید معلوم باشد یعنی مجهول نباشد و الا مطابق حکم قسمت آخر ماده فوق‌الذکر باطل است. همچنین مورد اجاره ممکن است عین معین یا کلی باشد و یا به حکم ماده ۴۷۵ ق.م. ممکن است مشاع یا مفروز باشد و همچنین موجر باید مالک منافع عین مستأجره باشد، هرچند مالک عین مستأجره نباشد. چرا که موجر منافع عین مستأجره را به مستأجر تملیک می‌کند و چنانچه منافع متعلق به موجر نباشد، بدیهی است تملیک آن غیرممکن است. جهت جلوگیری از اطاله کلام از ذکر سایر موارد مربوطه خودداری می‌گردد.

دوم: آثار تلف عین مستأجره در قانون مدنی

همان‌طوری که در فصل اول این بخش بیان شده است، درخصوص موضوع تلف عین مستأجره یا خروج از قابلیت انتفاع، قانون مدنی در مواد مختلفی، احکام و آثار متفاوتی را بیان نموده است. قانون مدنی در ماده ۴۸۱، درخصوص خروج عین مستأجره از قابلیت انتفاع و در ماده ۴۹۶، درخصوص تلف شدن عین مستأجره، حکم به بطلان صادر می‌نماید ولی در ماده ۴۸۳، درخصوص تلف شدن عین مستأجره، کلاً یا جزئاً، حکم به انفساخ می‌دهد.

الف - تلف موجب انفساخ یا بطلان

«عقد اجاره یا به واسطه علت طبیعی و یا به واسطه علل اتفاقی (تلف شدن و خروج

۱. عدل، همان، ص. ۲۴۴.

عین مستأجره از قابلیت انتفاع) برطرف می‌شود. علت طبیعی که اجاره را برطرف می‌نماید عبارت است از انقضای مدت اجاره چنان که ماده ۴۹۴ ق.م. مقرر می‌دارد: «عقد اجاره به محض انقضای مدت برطرف می‌شود...». نسبت به برطرف شدن عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره دو ماده موجود است که شاید قدری متباین به نظر می‌رسد. تباین این مواد از این حیث است که مطابق ماده ۴۹۶ ق.م. عقد اجاره در صورت تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل است و مطابق ماده ۴۸۳ ق.م. از تاریخ مزبور منفسخ می‌شود و چون بین بطلان و انفساخ، فرق و تفاوت کلی است لذا بین این دو ماده هم تباین کلی خواهد بود. ولی اگر درست دقت شود این تباین فقط ظاهری بوده و قابل اهمیت نمی‌باشد. زیرا بر فرض این که این دو عبارت دو معنی مختلف داشته باشد در این دو ماده برای تعیین مقصود واحد استعمال شده‌اند و آن عبارت است از برطرف شدن عقد اجاره به خودی خود و بدون این که موجر یا مستأجر مدخلیتی داشته باشند و این خود امری است طبیعی؛ زیرا بعد از تلف شدن عین مستأجره، موضوع عقد از بین رفته و عقد بی‌موضوع نمی‌تواند باقی بماند ولو این که طرفین متعاملین بخواهند آن را به هم نزنند. به همین جهت است که ماده ۴۸۳ تصریح می‌نماید که انفساخ عقد فقط نسبت به مقدار تلف شده خواهد بود نه نسبت به تمام مورد اجاره؛ منتهای مراتب مطابق قسمت اخیر ماده مزبور، مستأجر حق خواهد داشت که نسبت به بقیه نیز اجاره را به میل خود فسخ کند و یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره کند»^۱.

علی‌هذا ملاحظه می‌گردد که مواد ۴۸۱ و ۴۸۳ و ۴۹۶ ق.م. احکام متفاوت و متهافتی را بیان نموده است. حال، این سؤال مطرح می‌گردد که؛ آیا مواد ۴۸۳ و ۴۹۶ ق.م. تکرار یک حکم است یا هر کدام حکم متفاوتی را بیان می‌کنند؟ «در این رابطه دو تفسیر وجود دارد:

۱ - تفسیر اول: دو ماده، دو حکم متفاوت را بیان می‌کنند و تفاوت آن‌ها در این است که ماده ۴۸۳ ق.م. قیدی دارد و آن این است که اگر در مدت اجاره عین مستأجره تلف شود اما

۱. عدل، همان، ص. ۲۵۳.

در ماده ۴۹۶ ق.م. چنین قیدی وجود ندارد. پس دو ماده دو حکم را بیان می‌کنند. قرارداد تشکیل شده و معتبر بوده ولی از این زمان به بعد منفسخ می‌شود. در صورتی که در ماده ۴۹۶ ق.م. قید مدت اجاره را ندارد و ناظر به موردی است که تلف در عقد اجاره در همان ابتدای عقد است. اجاره، عقد تملیکی است و نیاز به تسلیم نیست و از زمان عقد مستأجر مالک می‌شود و هر زمان موجبی پیش آید عقد منفسخ می‌شود. در اجاره کلی اگر مصادیق آن کلاً تلف شود؛ بنابراین دیدگاه اول توجیه دشواری دارد.

۲ - تفسیر دوم: دو ماده، یک حکم را بیان می‌کند. قانون‌گذار خطا کرده است و یک‌جا بطلان و در جای دیگر انفساخ را در نظر گرفته است و به‌نظر بطلان صحیح‌تر است. زیرا تملیک همه منافع به‌نحو فوری است. وقتی بخشی از تملیک از بین می‌رود به زمان انعقاد برمی‌گردد. زیرا امکان تملیک همه منافع نبوده و باطل است.^۱ «فقه‌های امامیه متذکرند که تلف عین مستأجره در اثنای مدت موجب بطلان عقد اجاره نسبت به بقیه مدت می‌گردد و ذکر کلمه انفساخ در ماده ۴۸۳ ق.م. به اعتبار انحلال عقد اجاره می‌باشد که در این مورد از حیث اثر مانند بطلان است».^۲

ب - تلف موجب خیار فسخ

ماده ۴۸۳ ق.م. مقرر می‌دارد که: «اگر در مدت اجاره عین مستأجره به واسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود اجاره از زمان تلف نسبت به مقدار تلف‌شده 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». بیان‌کننده حکم خیار تبعض صفقه می‌باشد. «خیار تبعض صفقه در اجاره وقتی مطرح می‌شود که بخشی از عین مستأجره مال غیر باشد یا در زمان اجاره تلف شود. در این صورت مستأجر می‌تواند یا به نسبتی که اجاره باطل است، تقلیل اجاره را بخواهد، یا با استفاده از خیار تبعض صفقه، بقیه اجاره را نیز فسخ کند».^۳

«با تلف عین مستأجره در اثنای مدت، اجاره از تاریخ تلف نسبت به بقیه مدت باطل می‌گردد و اجرت‌المسمی نسبت به مدت تقسیط می‌شود و مقداری از آن که در مقابل مدت

۱. امینی، علی، حقوق مدنی ۶، جزوه درسی، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی تهران، سال تحصیلی

۱۳۸۵-۱۳۸۴، ص. ۱۲۲.

۲. امامی، همان، ص. ۵۴.

۳. کاتوزیان، همان، ص. ۱۷۶.

اجاره صحیح قرار می‌گیرد متعلق به موجر می‌باشد و آن مقدار که در مقابل مدت اجاره باطل است از اجرت‌المسمی به مستأجر برمی‌گردد و هرگاه مستأجر آن را نپرداخته ذمه او نسبت به آن ساقط می‌شود و عقد اجاره در مورد تلف بعضی از عین مستأجره به اعتبار تعدد مورد، منحل به عقود متعدده می‌شود و نسبت به قسمت تلف، عقد منفسخ می‌گردد و نسبت به قسمت باقی‌مانده، مستأجر دارای خیار تبعض صفقه است، یعنی می‌تواند آن را فسخ کند. در این صورت، تمامی عقد اجاره منحل می‌شود و اجرت‌المسمی نسبت به مدت پس از فسخ، به مستأجر مسترد می‌گردد و هرگاه آن را نپرداخته ساقط می‌شود و در صورتی که مستأجر نخواهد از حق خیار خود استفاده کند و اجاره را فسخ نماید، عقد اجاره در بقیه مدت نسبت به قسمت باقی‌ادامه خواهد داشت. در این صورت، باید مقداری از اجاره که در مقابل قسمت تلف قرار می‌گیرد، تعیین شود. زیرا در اثر انفساخ قسمتی از عقد، ناچار مقداری از اجرت‌المسمی به خودی خود به مالک قبل از عقد برمی‌گردد. این است که در ماده بالا می‌گوید مستأجر فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره را می‌تواند بنماید.^۱

مبحث دوم: اجاره حیوانات

اجاره حیوان عبارت از: «اجاره‌ای است که موضوع آن حیوان باشد مانند آن که کسی حیوان خود را برای مدت معینی به دیگری اجاره دهد که در اجاره حیوان مشاهده آن و یا ذکر وصف یا نوع آن کفایت می‌کند، اما به نسبت کاری که انجام می‌دهد باید معلوم بدانند که با آن چه کاری را می‌خواهند انجام دهند و یا بار آن چه خواهد بود».^۲

قانون مدنی در مبحث اجاره حیوانات، مطالب و احکام زیادی بیان نکرده است و همانند اجاره اشخاص، با وضع چند ماده، به کلیات اکتفا کرده و مسائل زیادی را به سکوت برگزار نموده است. بنابراین بیشتر احکام و آثار اجاره اشیا به جز آنچه که خاص اجاره حیوان است، در اجاره حیوانات نیز قابل اعمال است. بنابراین احکام و موضوعات زیادی نیز در خصوص، اجاره حیوانات وجود دارد. مثلاً هرگاه حیوان در اثنای مدت اجاره تلف گردد یا

۱. امامی، همان، ص ۴۸.

۲. انصاری، همان، ج. اول، ص ۸۱.

اتلاف شود، چه کسی ضامن است؟ آیا مالک چهارپا (حیوان) ضامن است یا کسی که حیوان را اجاره کرده است؟ در این خصوص، مطالب بسیار زیاد مطرح شده است. اما در بخش دوم سعی می‌شود با توجه به مبانی فقهی و شرعی به این سؤالات پاسخ داده شود. بنابراین به همین مقدار اکتفا می‌کنیم. بیشتر احکام و آثار و ملاک مواد مربوط به اجاره اشیا و انسان نیز در این خصوص، قابل اعمال است.

مبحث سوم: اجاره اشخاص

قانون مدنی در ماده ۴۶۷ که به اقسام اجاره اشاره نموده است، یکی از اقسام اجاره را انسان بیان نموده است، بدون این که تعریفی از اجاره انسان ارائه نماید و احکام خاصه آن را بیان کند. بنابراین انسان را نیز همانند اشیا و حیوان می‌توان موضوع عقد اجاره قرار داد. «در مورد اجاره اشخاص کارگر مقررات کار حاکم و در مواردی ناسخ قانون مدنی مربوط به اجاره اشخاص می‌باشد».^۱ قانون مدنی اقسام عمده اجاره اشخاص را در ماده ۵۱۳ به شرح ذیل بیان می‌نماید: «۱ - اجاره خدمه و کارگران ۲ - اجاره متصدیان حمل و نقل اشخاص یا مال التجاره اعم از راه خشکی یا آب و هوا».

اول: اجاره خدمه و کارگران

«با جداسدن حقوق کار از حقوق مدنی، بخش مهمی از اجاره اشخاص از قلمرو این شعبه حقوق خارج شد و دولت به وسیله قوانین کار و بیمه‌های اجتماعی رابطه کارگر و کارفرما را در اختیار گرفت. لیکن باید توجه داشت که حقوق کار همه روابطی را که برمبنای اجاره اعمال به وجود می‌آید، در بر نمی‌گیرد».^۲ مثلاً هرگاه کسی تعمیرات لوله یا آبگرمکن ساختمان را از لوله‌کشی درخواست نماید، این شخص، کارگر مالک ساختمان محسوب نمی‌شود ولی از نظر قانون مدنی اجیر محسوب می‌شود. یا در اجاره زن برای پرورش نطفه تلقیح شده که امروزه رایج و معمول شده است.

«بنابراین در تمام قراردادهایی که پیشه‌وران و صنعتگران و متخصصان و هنرمندان کاری را برای مزد معین و به مسئولیت و رهبری خود در برابر اشخاص به عهده می‌گیرند،

۱. شهیدی، همان، ص ۱۰۸.

۲. کاتوزیان، همان، صص ۲۴۴ - ۲۴۳.

رابطه حقوقی صاحبکار و اجیر را باید برطبق قواعد مربوط به اجاره اشخاص تعبیر و تفسیر کرد.^۱

مطابق ماده ۵۱۲ ق.م. به کسی که مورد اجاره واقع می‌شود اجیر گفته می‌شود و اجیر کسی است که عمل و کار خود را در زمانی معین، به شخصی دیگر اجاره می‌دهد و اجیر را معمولاً به اجیر خاص، مشترک یا عام تقسیم می‌نمایند. ما در این مبحث، اجیر را تحت عنوان عام و خاص مورد بررسی قرار می‌دهیم.

الف - اجیر خاص

اجیر خاص که به آن اجیر مقید، منفرد یا مختص نیز گفته می‌شود، «به کسی می‌گویند که برای مدتی معلوم تنها برای یک کس کار می‌کند. مفهوم این عبارت آن است که وی در آن مدت، حق کارکردن برای هیچ کس جز آن شخص واحد را ندارد. هم‌چنین باید آن عمل را شخصاً انجام دهد که در صورت تخلف، مستأجر حق فسخ را خواهد داشت».^۲ مانند تعمیرکار، خیاط، نویسنده، هنرمند و ... که مطابق ماده ۴۶۶ ق.م. مستأجر مالک منافع عین مستأجره (اجیر) می‌شود.

«در اجاره اشیا و حیوانات، منفعت قبل از اجاره مال بوده و از مالکیت موجد به ملکیت مستأجر منتقل می‌شود ولی در اجاره انسان، منفعت قبلاً مال نمی‌باشد و در اثر عقد اجاره در ملکیت مستأجر به صورت مال درمی‌آید».^۳

ب - اجیر عام

اجیر عام که به آن اجیر مطلق و یا حتی گاهی اجیر مشترک نیز گفته می‌شود و اجیر عام کسی است که در اجاره، تعهد به انجام کار یا عملی می‌نماید. بدیهی است که اجیر عام می‌تواند عملی را که به عهده گرفته است خود شخصاً انجام دهد یا به شخص دیگری واگذار نماید تا از طرف او انجام دهد؛ زیرا منظور مستأجر از عقد اجاره، انجام عمل یا کار معین است و این عمل را هرکسی انجام دهد؛ منظور طرفین حاصل است و خصوصیت شخص

۱. همان.

۲. انصاری، همان، ص. ۱۰۲.

۳. امامی، همان، ص. ۶۲.

اجیر موردنظر طرفین نیست و به همین لحاظ است که به آن اجیر عام گفته می‌شود.

دوم: اجاره متصدی حمل و نقل

قانون مدنی در ماده ۵۱۶ خود تعهدات و مسئولیت متصدیان حمل و نقل اعم از این که از راه خشکی یا آب یا هوا باشد، برای حفاظت و نگاهداری اشیایی را که به آن‌ها سپرده شده است، امانی می‌داند. درحالی که با تصویب قانون مؤخرالتصویب قانون تجارت، ماده ۳۸۶ قانون موصوف، مسئولیت متصدیان حمل و نقل را تعهد به نتیجه تلقی نموده است. حال عده‌ای از حقوق دانان از جمله مرحوم دکتر سید حسن امامی معتقدند که حکم مندرج در ماده ۵۱۶ ق.م. به وسیله وضع ماده ۳۸۶ قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳ نسخ ضمنی شده است ولی عده‌ای دیگر از حقوق دانان از جمله دکتر ناصر کاتوزیان معتقدند که «ترجیح دارد که گفته شود تعهد ایمنی ناشی از عرف بین‌المللی حمل و نقل است (ماده ۲۲۵ ق.م.) و ماده ۳۸۶ متمم ماده ۵۱۶ ق.م. است و با مبانی آن تعارض ندارد»^۱. به نظر می‌رسد نظر اول با قواعد حقوقی سازگارتر باشد. زیرا «تصدی به حمل و نقل از اعمال تجاری ذاتی است، به این جهت، مقررات خاص حقوق بازرگانی، این قسمت از مقررات ماده ۵۱۶ ق.م. را نسخ کرده است. زیرا طبق مقررات حقوق بازرگانی، متصدیان حمل و نقل، از تاریخ تحویل گرفتن کالاها، نسبت به تلف و نقصان آن، مسئول خواهند بود، مگر این که اثبات کنند، سبب تلف و نقصان مال، مربوط به حوادث خارج از پیش‌بینی ایشان بوده که دفع آن مقدور نبوده و یا منشأ آن دستورهایی بوده که ارسال کننده یا مرسل‌الیه داده‌اند و به عبارت دیگر، برخلاف آنچه که در ماده ۵۱۶ ق.م. مقرر است، اصل، مسئولیت متصدیان حمل و نقل است، مگر این که متصدی خلاف آن را و بی‌تقصیر بودن خود را اثبات کند»^۲. «در هر حال متصدی حمل و نقل ممکن است یک چهارپایدار بیشتر نباشد چنان که ممکن است یک کمپانی کشتی‌رانی و یا یک کمپانی راه‌آهن باشد که دارای صدها میلیون سرمایه است»^۳.

۱. کاتوزیان، *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*، همان، ص. ۳۷۰.

۲. شهیدی، همان.

۳. عدل، همان، ص. ۲۶۰.

سوم: آثار تلف در اجاره حیوان و اشخاص

قانون مدنی به عنوان قانون عام و مادر که از قواعد کلی معاملات از جمله عقد اجاره سخن می‌گوید، در مواد ۴۸۱ و ۴۸۳ و ۴۹۶ احکام و آثار متفاوت و مختلف تلف عین مستأجره در اثناء مدت اجاره را بیان نموده است. اما در مورد اجاره حیوان و اجاره اشخاص موضوع را به سکوت برگزار نموده است و بسیاری از موارد ابهامات و مسائلی را که ممکن است به وجود آید و فی مابین طرفین یا اشخاص ثالث موجب اختلاف و تنازع شود را پیش‌بینی ننموده است. حال این سؤال ممکن است پیش آید که آیا می‌توان در موارد سکوت قانون مدنی در مباحث اجاره حیوان و اشخاص، از ملاک مواد مربوط به اجاره اشیا استفاده نمود یا خیر؟ به نظر می‌رسد با توجه به عمومات و وحدت ملاک از مواد قانون مدنی، پاسخ مثبت باشد و آنچه به ذهن متبادر می‌گردد، این است که؛ بسیاری از آثار و احکامی که در مبحث اول، یعنی اجاره اشیا بیان شده است، قابل تسری به اجاره اشخاص و حیوان می‌باشد و فی مابین اقسام سه‌گانه اجاره اعم از اشیا، حیوان و اشخاص وجه مشترک دارد. بنابراین از ملاک مربوط به اجاره اشیا می‌توان در بحث اجاره حیوان و اشخاص نیز استفاده نمود. «مثلاً در اجاره حیوان باید موجر، حیوان مورد اجاره را به مستأجر تسلیم کند و مستأجر باید مال الاجاره را در موعد مقرر و اگر موعد معین نشده باشد، نقداً بپردازد و همچنین در اجاره اشخاص، اجیر باید عملی را که برای آن اجیر شده است، انجام دهد و مستأجر هم اجرت او را بپردازد و نیز عقد و اجاره حیوان و یا اشخاص به انقضای مدت اجاره برطرف می‌شود. برعکس رعایت احکامی که نمی‌تواند شامل آن شود لازم نخواهد بود. مثلاً در اجاره اشیا مقرر شده است که عقد اجاره به فوت موجر و یا مستأجر باطل نمی‌شود ولی بدیهی است که در اجاره اشخاص مثلاً عقد اجاره به فوت اجیر برطرف می‌شود زیرا در این صورت مورد اجاره، عمل اجیر بوده است و با فوت او موضوع اجاره منتفی شده و بالتیجه عقد منفسخ می‌گردد»^۱.

۱. عدل، همان، ص. ۲۶۲.

فصل سوم: قوانین و مقررات خاص

قانون مدنی دارای قواعد و مقررات عامی است که به‌عنوان قانون پایه، در هرجایی که قواعد و مقررات خاص، موضوع را به سکوت برگزار کرده باشد، می‌توان بدان استناد نمود. اما بدیهی است که با گذشت زمان طولانی که سالیان زیادی از تصویب مواد قانون مدنی (سال ۱۳۰۷) گذشته است، این مقررات پاسخگوی تمامی نیازهای اقتصادی و تجاری جامعه کنونی نباشد و بدین منظور است که قوانین متعدد و متنوعی در خصوص اجاره اماکن مسکونی، تجاری و روابط استیجاری در طول بیش از ۸ دهه به تصویب قانون‌گذار رسیده است و در طول سالیان متمادی، مورد اصلاح و بازبینی قرار گرفته است. و چون قواعد عمومی اجاره منطبق با نیاز جامعه نبوده است، ضروری به‌نظر می‌رسید که مقررات و قواعد خاص و ویژه‌ای درباره آن وضع و تصویب شود که این مقررات و قوانین خاص، معمولاً حول دو محور اماکن تجاری و مسکونی بوده است. اما واضح و مبهرن است که در هرجایی که قواعد و قوانین خاص، موضوع را به سکوت برگزار کرده است، باید به قواعد و قوانین عمومی و عام یعنی قانون مدنی مراجعه نمود. هرچند که این قواعد و قوانین خاص، در بسیاری از موارد قانون مدنی را تخصیص زده است. در این فصل ما موضوع مقررات را در قبل و پس از پیروزی شکوهمند انقلاب اسلامی مورد بررسی و تحلیل قرار می‌دهیم.

مبحث اول: مقررات قبل از پیروزی انقلاب اسلامی

پیش از پیروزی شکوهمند انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷، قوانین خاص و متعددی در خصوص روابط موجر و مستأجر به تصویب قانون‌گذار رسیده است که به تعدادی از آن‌ها در کلیات و در مبحث تاریخچه و سیر قانون‌گذاری اشاره شده است. ولی به دو قانون مهم که در خصوص مقررات روابط موجر و مستأجر وضع شده است در این قسمت اشاره می‌کنیم که یکی از آن‌ها قانون روابط مالک و مستأجر مصوب سال ۱۳۳۹ و دیگری قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ می‌باشد.

اول: قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹

این قانون در تاریخ ۱۳۳۹/۴/۱۲ به تصویب رسید. در شق ۳ ماده ۶ این قانون، به اجاره، به منظور سکنی یا تجارت یا پیشه یا کسب اشاره شده است. بنابراین، این قانون هم در خصوص اماکن مسکونی و هم اماکن تجاری، وضع و تصویب شده است. با وضع و تصویب قانون سال ۱۳۵۶ تعداد زیادی از مواد این قانون به خصوص در مورد اماکن تجاری نسخ شده است. در فصل چهارم و در مواد ۷ و ۸ این قانون به موارد بطلان و فسخ اشاره شده است و در شق یک ماده ۷ قانون فوق‌الاشعار بیان شده است که در موردی که عین مستأجره قابل استفاده به آن منظور که اجاره شده، نباشد، از طرف دادگاه حکم بطلان یا فسخ صادر خواهد شد. بنابراین می‌توان این‌گونه استنباط نمود، همان احکام و آثار مذکور در قانون مدنی را که در مواد ۴۸۱ و ۴۸۳ و ۴۹۶ بیان شده است می‌توان با اندک تفاوتی در قانون سال ۱۳۳۹ مشاهده و اعمال نمود. لذا چنانچه عین مستأجره در اثنای مدت تلف شود، همان حکم بطلان را جاری نمود و چنانچه بعضی از عین مستأجره تلف شود نسبت به بعضی دیگر مستأجر می‌تواند به استناد خیار تبعض صفقه از دادگاه حکم فسخ اجاره را درخواست نماید و از ملاک مواد قانون مدنی به عنوان قانون عام و کلی در این خصوص نیز استفاده نماید. بنابراین در مقام سکوت قانون فوق‌الذکر، می‌توان در بعضی از احکام به قانون مدنی رجوع نمود.

دوم: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶

با توجه به مشکلات عملی و اجرایی که قانون ۱۳۳۹ در پی داشت و کاستی‌ها و ابهامات زیادی که در این قانون (علی‌الخصوص در خصوص سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت) وجود داشت، قانون‌گذار را ناگزیر ساخت که قانون دیگری با عنوان قانون روابط موجر و مستأجر در سال ۱۳۵۶ به تصویب برساند. در این قانون به‌رغم این که سعی شده است در بسیاری از امور از قواعد کلی و عام قانون مدنی تبعیت شود، قواعدی نیز وضع گردید که خاص و مختص این قانون است و در واقع استثنایی بر قواعد کلی و عام اجاره می‌باشد. از جمله احکام استثنایی، در خصوص مدت اجاره می‌باشد که در مواد ۶ و ۷ و ۱۰

این قانون اشاره شده است و تداوم رابطه استیجاری پس از انقضای مدت اجاره یکی از این استثنائات می‌باشد.

«بنابراین رفتار قانون‌گذار به گونه‌ای است که نه می‌توان حالت دائمی به رابطه طرفین داد و نه آن را همانند اجاره قانون مدنی، موقت تلقی نمود. قانون‌گذار با علم و اطلاع از قواعد قانون مدنی، مواد قانون ۱۳۵۶ را به گونه‌ای وضع نمود که با ساختار تجارت و قواعد حاکم بر امور تجاری سازگار باشد. زیرا اقتضای تجارت، استمرار و اعتبار است. به قاعده هیچ‌کس نمی‌تواند به محض ورود در بازار و یا با تجارت بدون هیچ سابقه یا حسن شهرتی با دیگران رقابت نماید یا از آنان پیشی بگیرد و استمرار عمل تجاری یکی از ارکان تعیین نوع کار تجاری تلقی شده و ماده یک قانون تجارت به آن اشاره دارد. لذا قانون‌گذار با قبول عرف تجاری چه در قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ و چه در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به این مهم توجه داشته است. با اعتقاد به این امر و قبول عرف حاکم بر جامعه در اغلب نقاط کشور، در تصویب قانون، حقوقی را برای مستأجر به رسمیت شناخت که حائز اهمیت است که از جمله حق کسب یا پیشه یا تجارت است و از طرف دیگر وفق مواد ۴ و ۵ و ۶ این قانون عقد اجاره با انقضای مدت برطرف نمی‌گردد»^۱.

قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ در فصل چهارم تنها موارد فسخ اجاره را بیان نموده است و درباره بطلان یا انفساخ اجاره حکمی را بیان ننموده است. بند یک ماده ۱۲ قانون فوق‌الذکر مقرر داشته است: «در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد (با رعایت ماده ۴۱۵ ق.م.ا)». «ظاهر این است که نویسندگان قانون ۱۳۵۶ چنین پنداشته‌اند که قابل استفاده نبودن مورد اجاره در هر حال به دلیل فقدان وصفی است که در نظر دو طرف اهمیت داشته و در اجاره‌نامه قید شده است. پس چه بهتر که خیار تخلف وصف، به گونه‌ای که در قانون مدنی آمده است، ضمانت اجرای قابل انتفاع نبودن مورد اجاره باشد و اصول قانون مدنی نیز محترم بماند. غافل از این که گاه در روابط طرفین انتفاع خاص، قید تراضی آنان است و هرگاه معلوم شود که عین قابلیت انتفاع موردنظر را

۱. فلاح، همان، ص. ۲۸.

ندارد، در واقع، به منزله این است که اجاره موضوع نداشته یا اشتباه در وصف اساسی (خود موضوع معامله) رخ داده است. چنین موردی را بی تردید باید از موارد بطلان اجاره شمرد (مواد ۲۰۰ و ۴۸۱ ق.م.) و نباید آن را با فرضی که مورد اجاره یکی از اوصاف فرعی را دارا نیست، مخلوط کرد. به اضافه، گاهی عین مستأجره با اوصاف اجاره‌نامه منطبق است لیکن حوادث خارجی مانع از این می‌شود که مقصود از اجاره محقق شود.^۱

در بند ۲ ماده ۱۲ قانون سال ۱۳۵۶ به عیب در اثنای مدت اجاره اشاره شده است، چنانچه عین مستأجره را از قابلیت انتفاع خارج نماید، از موارد فسخ عقد اجاره تعیین شده است. به نظر می‌رسد این بند تکرار بند ۵ همین ماده است. در اکثر بندهای مواد ۱۲ و ۱۴ این قانون، قانون‌گذار از قواعد عام قانون مدنی پیروی نموده است. بنابراین ملاحظه می‌گردد که در هرجایی که ابهاماتی در قانون ۱۳۵۶ ملاحظه گردید و یا موضوع به سکوت برگزار شود می‌توان از عمومات قانون مدنی استفاده نمود.

به نظر می‌رسد، قانون‌گذار سال ۱۳۵۶ بین موارد فسخ و بطلان تفاوتی قائل نشده است. چنانچه در بندهای ۲ و ۵ ماده ۱۲ و بند ۵ ماده ۱۴ به جای لفظ بطلان، از لفظ فسخ استفاده کرده است، در حالی که از موارد بطلان عقد است، به یقین می‌دانیم این دو عنوان‌های حقوقی متفاوتی است و دارای آثار متفاوت و مختلفی می‌باشد. اما آنچه مهم است، این است که با وجود فسخ یا بطلان عقد اجاره، حقوق مستأجر به قوت و اعتبار خود باقی است. شاید به لحاظ این که در عمل این دو واژه حقوقی، آثار متفاوتی بر حقوق مستأجر ندارد، از آن استفاده شده است. در حالی که این اشتباه، توجیه‌پذیر نمی‌باشد و مسامحه‌ای نابخشودنی است.

همچنین در مفاد بند ۵ ماده ۱۲ قانون ۱۳۵۶ یعنی فقدان قابلیت انتفاع عین مستأجره که از موارد فسخ دانسته شده است، همانند صدر اول ماده ۴۹۶ ق.م.، بیانگر حکم تلف است. در صورتی که این دو هیچ فرقی با هم ندارند ولی دو حکم متفاوت ارائه شده است؛

۱. کاتوزیان، همان، ص. ۲۰۴.

یکی اجازه فسخ و دیگری حکم بطلان. بدیهی است که این دو آثار متفاوتی در پی خواهند داشت و صحیح‌تر این بود که این مورد در شمار موارد بطلان اجاره باشد نه فسخ. یکی از موارد دیگر فسخ یا بطلان، عدم امکان تعمیر عین مستأجره مذکور در مفاد بند ۵ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ می‌باشد که هرگاه عین مستأجره قابلیت انتفاع قراردادی منظور نظر طرفین عقد اجاره را از دست بدهد، از تاریخ حدوث، از موارد فسخ اعلام شده است. درحالی‌که به نظر می‌رسد، انفساخ صحیح‌تر باشد، چرا که فسخ حالت ارادی است اما این مورد حالت غیرارادی در انحلال عقد اجاره و پایان دادن به رابطه استیجاری ایجاد شده است که نیازی به اعمال اراده وجود ندارد و همان‌طوری که ماده ۴۸۱ ق.م. اشاره کرده است، با خارج شدن از قابلیت انتفاع و عدم امکان رفع عیب از موارد بطلان اجاره تلقی شده است نه ایجاد حق فسخ برای مستأجر. بنابراین به نظر می‌رسد، حکمی که در بند ۵ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ مجری قانون را مکلف نموده است یعنی حکم فسخ با حکمی که در ماده ۴۸۱ ق.م. انتخاب شده است یعنی حکم بطلان، متفاوت‌تر است و بار حقوقی و آثار این دو حکم مختلف است و این امری بدیهی است و به نظر می‌رسد قانون‌گذار در سال ۱۳۵۶ از حکم مندرج در ماده ۴۸۱ ق.م. عدول نموده است و حکم متفاوتی ارائه نموده است.

مبحث دوم: مقررات بعد از پیروزی انقلاب اسلامی

بعد از پیروزی شکوهمند انقلاب و استقرار نظام جمهوری اسلامی ایران، تهیه، تدوین و تصویب قوانین جدید در خصوص روابط موجر و مستأجر، در دستور کار شورای عالی قضایی وقت قرار گرفت و تصویب قوانین بر مبنای شرع انور اسلام، یکی از دغدغه‌های قوه قضائیه بوده است. به دنبال دستور حضرت امام خمینی (ره) مبنی بر الغای قوانین خلاف شرع، مصوبات، آیین‌نامه‌ها و قوانین مختلفی، بر این مبنای، به تصویب رسیده است. « شاید یک راه حل قضیه می‌توانست این باشد که قانون‌گذار با اعلام فسخ و نسخ قانون روابط

موجر و مستأجر ۱۳۵۶، قانون مدنی را کلاً منطبق بر ضوابط شرعی است، بر روابط موجر و مستأجر حاکم کند. خوشبختانه قانون گذار با واقع بینی از دست یازیدن به این عمل خودداری و شروع به تدوین قانونی کرد که قانون ۱۳۵۶ مینا و الگوی آن بود.^۱

سرانجام در ۱۳ اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۲ قانون روابط موجر و مستأجر در خصوص اماکن مسکونی به تصویب رسید و پس از تصویب قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۵ آبان ماه ۱۳۶۵ و مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص حق کسب و پیشه و تجارت در ۲۵ دی ماه ۱۳۶۹ و قوانین و مقررات پراکنده، قانون پر سر و صدای دیگری در ۲۶ مرداد ماه سال ۱۳۷۶ به تصویب رسیده است.

اول: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲

بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، سرانجام در ۱۳ اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۲ قانون روابط موجر و مستأجر به تصویب رسید. این قانون مختص اماکن مسکونی است و براساس مواد یک و ۱۵ این قانون، قانون گذار حاکمیت اراده طرفین و مقررات قانون مدنی را در نظر داشته است. «هدف قانون گذار این بوده است که قواعد اجاره را با فقه امامیه منطبق سازد».^۲ اما قواعد و مقررات این قانون آن چنان مختصر است که باید به قواعد عمومی و عام (قانون مدنی) مراجعه نمود و حاکمیت قانون مدنی را به عنوان قاعده عام پذیرفت.

هرچند فلسفه تصویب و وضع قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ تخصیص زدن قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و ایجاد نمودن نظام نوین جهت اجاره های اماکن مسکونی بوده است. «اما واقعیت این است که این قانون در بسیاری از مواد خود تقلیدی از قانون ۱۳۵۶ است که به آن ها اشاره می گردد. با این فرق که چون در اماکن مسکونی است حق کسب و پیشه یا تجارت ایجاد نخواهد کرد».^۳

۱. کشاورز، همان، ص. ۲۸.

۲. کاتوزیان، همان، ص. ۲۳۳.

۳. فلاح، همان، ص. ۵۹.

فصل چهارم قانون ۱۳۶۲ فقط به موارد فسخ اشاره نموده است. به نظر می‌رسد با وضع حکم در ماده یک و ۱۵ قانون موصوف، حاکمیت قانون مدنی و اراده طرفین، قانون‌گذار خود را از وضع احکام و آثار ویژه درباره فسخ اجاره و تلف عین مستأجره بی‌نیاز دانسته است. بنابراین تمامی آثار و احکام مندرج در مواد ۴۸۱، ۴۸۳ و ۴۹۶ ق.م. در خصوص اجاره اماکن مسکونی و مشمول قانون ۱۳۶۲ در این خصوص جاری و حاکم می‌باشد. اما نکته‌ای که دارای ابهام می‌باشد، این است که قانون‌گذار در ماده ۶ قانون فوق‌الذکر که به تعدادی از موارد فسخ اشاره می‌کند، در مفاد بند ۳، همان حکم بند ۵ ماده ۱۲ قانون ۱۳۵۶ را تکرار نموده است و مرتکب همان اشتباهات نابخشدنی شده است، هرچند که مقررات عام قانون مدنی این خلأ قانونی را جبران کرده است.

براساس بند ۳ ماده ۶ قانون ۱۳۶۲: «هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی واقع شود به نحوی که موجب نقص انتفاع گردد و قابل تعمیر نباشد» مستأجر می‌تواند عقد اجاره را فسخ نماید. یعنی حکم قابل استفاده نبودن عین مستأجره که در حکم تلف و بی‌موضوع شدن مورد اجاره است، خیار فسخ برای مستأجر ایجاد می‌نماید. در حالی که می‌دانیم حکم ماده ۴۸۳ ق.م. در خصوص تلف، انفساخ اعلام شده است نه فسخ. بنابراین به نظر می‌رسد قواعد عام قانون مدنی در این خصوص که همان انفساخ یا بطلان است، حاکم خواهد بود. چرا که این دو آثار عملی متفاوتی در پی خواهد داشت و چنانچه کل عین مستأجره در معرض خرابی واقع شود و قابل تعمیر نباشد، در حکم تلف است و حکم آن، انفساخ عقد اجاره می‌باشد و در خصوص تلف بعضی عین مستأجره، برابر قواعد عام قانون مدنی و ملاک ماده ۴۸۳ ق.م. مستأجر می‌تواند عقد اجاره را فسخ نماید. بنابراین، به لحاظ این که در قسمت دوم مبحث اول این فصل در این خصوص مطالبی بیان شده است، جهت جلوگیری از تکرار مطالب، از توضیحات اضافی خودداری می‌گردد.

دوم: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶

با توجه به ابهامات و نواقصی که در قانون سال ۱۳۶۲ وجود داشت و وضع و تصویب قوانین متنوع و پراکنده‌ای در کشور، علی‌الخصوص پس از پیروزی انقلاب اسلامی که

قواعد و قوانین مختلفی در خصوص اماکن مسکونی، تجاری، آموزشی و غیره در کشور وجود داشت، سبب سردرگمی مردم و نیز جوامع قضایی و موجب تشتت آراء قضایی در دادگاه‌ها گردید، سرانجام قانون‌گذار را بر آن داشت که با هدف یکسان نمودن روابط موجر و مستأجر در سراسر کشور، قانون روابط موجر و مستأجر را در ۲۶ مردادماه سال ۱۳۷۶ وضع و تصویب نماید. این قانون از اول مهرماه سال ۱۳۷۶ لازم‌الاجرا گردید و آیین‌نامه اجرایی آن در تاریخ ۱۳۷۸/۲/۱۹ به تصویب هیئت وزیران رسیده است.

«هدف عمده قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶، در واقع مبارزه و نابودسازی نظام حقوقی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و به‌ویژه تقابل با نهاد حق کسب یا پیشه یا تجارت بود. آنچه در این قانون حائز اهمیت است برگشت به حکومت قانون مدنی است. این امر در اماکن تجاری اتفاق افتاده است. زیرا در اماکن مسکونی حاکمیت قانون مدنی مسلم بود و با تصویب و اجرایی شدن قانون ۷۶، مستأجر چیزی به‌عنوان حق کسب و ... استحقاق ندارد»^۱.

قانون سال ۱۳۷۶ مطابق ماده یک خود، پیروی و تبعیت از قواعد عام و کلی یعنی قانون مدنی را پذیرفته است. این بازگشت حاکمیت به قانون مدنی، کار را آسان نموده است اما مشکلات عملی را نیز فراهم نموده است. قانون سال ۱۳۷۶ و آیین‌نامه آن، به موارد تلف عین مستأجره، تلف در اثنای مدت و آثار و احکام آن اشاره‌ای ننموده است و به‌نظر می‌رسد، همان احکام و آثار مذکور در مواد ۴۸۱، ۴۸۳ و ۴۹۶ ق.م. حاکم باشد. هرچند قانون فوق‌الاشعار، موضوع را به سکوت برگزار کرده است اما این امر، مانع از اعمال مقررات و قواعد عام قانون مدنی نمی‌باشد. چرا که در ماده یک، قانون‌گذار به حاکمیت مقررات قانون مدنی تصریح نموده است و با توجه به این که در خصوص موضوع فوق، در مباحث گذشته توضیحات کامل داده شد، از ذکر مجدد و تکراری آن خودداری می‌گردد.

بخش دوم - بررسی آثار تلف عین مستأجره در مبانی فقهی و رویه قضایی

فصل اول: آثار تلف عین مستأجره در اندیشه‌های حقوقی

یکی از منابع علم حقوق، اندیشه‌های حقوقی یا عقاید علمای حقوق (دکترین) می‌باشد. این اندیشه‌ها در بنای حقوقی هر جامعه، نقش بسیار با اهمیت دارد و از منابع ارشادی یا غیرمستقیم علم حقوق به‌شمار می‌رود. این اندیشه و تفکر علمای حقوق، گاهی منجر به تهیه و تدوین قوانین کشور می‌گردد و یا در ایجاد رویه واحد قضایی نقش مؤثر و وافر دارد. «این اندیشه‌ها به وسایل گوناگون ابراز می‌شود؛ استادان در دروس و وکلای دادگستری در دفاع خود بیان می‌کنند، نویسندگان در کتاب‌ها و مقاله‌ها و یادداشت‌های علمی می‌نویسند، سردفتران و مشاوران حقوقی در تنظیم اسناد معامله نتایج آن را به‌کار می‌برند و گاه نیز در مجامع علمی و بین‌المللی به‌صورت سخنرانی ایراد می‌شود. در واقع، همان‌گونه که دادرسان به‌طور رسمی معنی درست قواعد را معین می‌سازند، اندیشمندان حقوق نیز با طرح پیشنهادهای تازه و نقد آرای محاکم و نشان دادن مصالح و مفاسد قوانین و دسته‌بندی کردن آرا و اصول عرفی و مورد احترام قانون‌گذار، در این تلاش علمی و فنی شرکت می‌کنند. با این تفاوت که نظرهای ایشان جنبه رسمی ندارد و قدرت سیاسی دولت از آن حمایت نمی‌کند»^۱.

در این فصل موضوع را در ۲ مبحث مورد بررسی قرار می‌دهیم. در مبحث اول، تلف عین مستأجره و آثار آن را در رویه قضایی و تعدادی از آراء دادگاه‌ها بیان می‌کنیم و در مبحث دوم، نظریات حقوقی را در قالب نظریات مشورتی اداره حقوقی دادگستری و نظریه دادگاه‌های صلح (سابق) تهران ارائه می‌کنیم.

مبحث اول: تلف عین مستأجره در رویه قضایی

پویایی رویه قضایی، یکی از نشانه‌های پیشرفت و شکوفایی جوامع انسانی است که در بعضی موارد، اندیشه زنده قضات و دادرسان در لابه‌لای آرای قضایی به‌عنوان ثمره تعالی درخت کهنسال علم حقوق نمودار می‌گردد و موجب طراوت، تازگی و شادابی آن گردیده و

۱. کاتوزیان، مقدمه علم حقوق، انتشارات شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۸۳، ج ۳۸، ص ۲۰۰.

به حیات جامعه حقوقی کشور، (در کنار دکترین حقوقی، در مسیر صحیح، مترقی و قانونی خود) روحی دوباره می‌بخشد و این میسر نمی‌شود، مگر این که این آراء و نظریات در اختیار حقوق‌دانان جامعه و در معرض دید آن‌ها قرار گیرد.

«یکی از مهم‌ترین دلایل ناتوانی رویه قضایی در کشور ما این است که آرای دادگاه‌ها در معرض قضاوت همکاران صاحب‌رأی و سایر علمای حقوق قرار نمی‌گیرد و کمتر مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. با این که قریب یک سده از عمر دادگستری نوین در ایران سپری شده، هنوز مجموعه‌های رویه قضایی منحصر به چند کتاب ناقص است. برای رهایی از این وضع، مناسب است آرای جالب محاکم جمع‌آوری و از سوی اندیشمندان حقوقی مورد انتقاد قرار گیرد تا با مراجعه به این گونه مجموعه‌ها دادرسان بتوانند به آسانی فواید و زیان‌های آرای گذشته را دریابند و برای ایجاد یک رویه ثابت و استوار از آن الهام بگیرند.»^۱ اما متأسفانه آنچه که امروزه ما با آن روبه‌رو هستیم این است که نتیجه دادرسی قضات با تجربه و دانشمند که یکی از مهم‌ترین منابع غنی دکترین حقوقی کشور می‌باشد، در مخزن تاریخ بایگانی می‌شود و جز غباری بر رخسار، نتیجه و ثمره‌ای دربر ندارد. امید است ترتیبی اتخاذ گردد تا این ثمره عدالت واقعی و زنده علم حقوق، در اختیار جامعه حقوقی کشور قرار گیرد. درخصوص تلف عین مستأجره و آثار تلف عین مستأجره در اثنای مدت آراء زیادی صادر شده است اما به لحاظ عدم دسترسی به این آراء تنها به چند نمونه از آن در ذیل اشاره می‌نماییم:

۱ - حکم شماره ۶۴۴ - ۱۳۱۷/۳/۱۱ شعبه ۴ دیوان عالی کشور

«از مواد ۴۷۱ و ۴۸۱ و ۴۹۶ ق.م. و مواد دیگری که در نظایر اجاره مثل مزارعه و غیره مقرر شده استفاده می‌شود که عین مستأجره تا آخر مدت اجاره باید به قابلیت انتفاع باقی باشد و در صورتی که از ابتدا قابل انتفاع بوده و در اثنای مدت از قابلیت انتفاع خارج شود از آن زمان به بعد اجاره منفسخ می‌شود. بنابراین درجایی که اجاره مثلاً برای اشتغال به شغل

۱. زندی، محمدرضا، رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی، انتشارات جنگل، تهران، ۱۳۸۸، چ. اول، ص. ۹۰.

زهتایی بوده و شغل مزبور در شهر قدغن شده و منفعتی که مقصود از اجاره بوده برای مستأجر ممکن نبوده می‌توان اجاره را از زمانی که شغل زهتایی ممنوع شده به موجب مستفاد از مواد مذکور منفسخ دانست. پس ماده ۴۸۸ در موردی جاری است که شخص ثالثی راجع به عین مستأجره یا منافع آن مزاحم مستأجر گردد مثل این که عین مستأجره را از ید مستأجر خارج و تصرف نماید و نگذارد مستأجر از آن منتفع شود و شامل مورد مذکور فوق نیست»^۱.

۲ - رای شماره ۷۴۶ - ۱۳۱۶/۴/۳ شعبه اول دیوان عالی کشور

«استناد محکمه در بی‌حقی مدعی به این که (فسخ اجاره اول از طرف موجر و واگذاری منافع آن از جهت تخلف از شرط غرس اشجار در سال اول به موجب ماده ۴۹۶ ق.م.بی مورد بوده و طریقی برای الزام مستانف به مدلول اجاره دوم نخواهد بود) صحیح نیست، چه فسخ اجاره اول در سال دوم که مورد دعوی مدعی علیه است بر تقدیری که با مورد داشته باشد محتاج به انشای فسخ در آن موقع می‌باشد»^۲.

۳ - رأی اصراری شماره ۶ - ۱۳۷۷/۴/۳۳ دیوان عالی کشور

«اعتراضات تجدیدنظرخواه نسبت به دادنامه شماره ۱۳۸۴ - ۷۶/۸/۲۹ شعبه ۵ دادگاه عمومی رشت وارد و موجه به نظر نمی‌رسد. زیرا مندرجات صورت جلسه مورخ ۶۵/۱/۶ تنظیمی فی‌مابین اصحاب دعوی و سایر اوراق پرونده مالکیت تجدیدنظرخوانده را نسبت به منافع بوفه سینما که در اثر حریق و تلف و تبدیل آن به مجتمع ورزشی از بین رفته، مدلل می‌دارد و چون از بین رفتن سینما و تبدیل آن به مجموعه ورزشی که ناشی از فعل تجدیدنظرخواه است مسقط حق ... تجدیدنظرخوانده نخواهد بود»^۳.

مبحث دوم: تلف عین مستأجره در نظریه‌های حقوقی

نظریات حقوقی که در بعضی از موارد از طرف قضات، حقوق دانان و اداره حقوقی دادگستری در مسائل مختلف صادر می‌شود، هرچند نظریه است و از منابع فرعی و ارشادی

۱. نیک فر، مهدی، قانون مدنی در آراء دیوان عالی کشور، انتشارات کیهان تهران، زمستان ۱۳۷۲، ج. ۲، ص. ۱۱۵.

۲. حسینی، سیدمحمد رضا، قانون مدنی در رویه قضایی، انتشارات مجد، تهران، ۱۳۸۷، ج. ۴، ص. ۱۶۷.

۳. باختر، سیداحمد، مجموعه آراء اصراری دیوان عالی کشور، انتشارات جنگل، تهران، ۱۳۸۶، ج. اول، ص. ۳۶.

علم حقوق می‌باشد و از منابع الزامی علم حقوق نمی‌باشد، اما به‌عنوان یکی از شاخه‌های اندیشه‌های حقوقی یا دکترین حقوقی، تلاشی است که کاستی‌ها و نارسایی‌های قانونی، مشکلات و معضلات حقوقی و قضایی مردم را که در دادگاه‌ها با آن‌ها روبه‌رو هستند، مرتفع می‌سازد و راه‌حل‌هایی هست که درجهت کمک به آحاد مردم و جامعه اسلامی ایران و جهت جلوگیری از تشنّت آراء قضایی و جلوگیری از بلاتکلیفی مردم و مراجعین در محاکم قضایی گام برمی‌دارد. در این مبحث به‌منظور پرهیز از اطاله کلام و رعایت اختصار و ایجاز فقط به مواردی از نظریات اداره حقوقی وزارت دادگستری و نظریه قضات دادگاه‌های صلح (سابق) تهران مطرح شده در زمینه تلف عین مستأجره و آثار آن، بسنده می‌شود.

اول: نظریه قضات دادگاه‌های صلح تهران

«اگر در جریان رسیدگی به دعوی مالک دایر به تخلیه عین مستأجره محل کسب به جهت احداث ساختمان جدید مورد اجاره دستخوش حریق و اعیان آن تلف شود، تکلیف چیست؟ آیا مورد مشمول مواد ۴۸۳ و ۴۹۶ ق.م. 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 آراء اعلام شد)

مورد، مشمول قانون مدنی نیست. زیرا مواد ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مذکور ناظر به عقد اجاره‌ای است که مدت آن باقی می‌باشد. درحالی‌که در مانحن فیه مدت اجاره منقضی و نسبت به مورد اجاره تقاضای تخلیه شده است و از این رو عنوان فسخ و بطلان عقد نسبت به مورد معنی ندارد و مواد یادشده از قانون مدنی منصرف از مورد است. موضوع مورد بحث به جهت محل کسب بودن عین مستأجره مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ است. این قانون برای مستأجر دوگونه حق، شناخته است: یکی حق سرقفلی 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 درآینده 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 مستأجره 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 جزیی از عین 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 به‌وسیله 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. علی‌هذا با اعتقاد 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 دعوی 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 دعوی مطروحه نمی‌باشد.

نظر دوم؛

نظر به این که 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 ق.م. تلف شدن عین مستأجره سبب فسخ و بطلان عقد اجاره می‌شود علی‌هذا با اتخاذ ملاک از مواد مذکور باید گفت که تلف شدن عین مستأجره محل

کسب به علت آتش‌سوزی رابطه استیجاری را موضوعاً منتفی 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 هیچ‌گونه امکان استیفای منفعت از مورد اجاره نباشد، مورد، مشمول قانون مدنی است و با انتقای موضوع اجاره، رابطه استیجاری نیز منتفی و پرونده تخلیه، مختومه می‌شود و مستأجر برای دریافت حقوق کسب‌وپیشه گذشته خود می‌تواند دادخواست بدهد و لیکن اگر جزء و قسمتی از [عین] مستأجره باقی باشد و مستأجر بتواند به تصرفات خود ادامه بدهد، رابطه استیجاری و حقوقی طرفین باقی است و دادگاه، مشابه حالت قبل از حریق، باید به رسیدگی ادامه دهد.^۱

دوم: نظریه شماره ۶۵۶۴/۷ - ۱۳۷۲/۹/۲۵ اداره حقوقی دادگستری

«مراد از تلف مذکور در مادتين ۴۸۳ و ۴۹۶ ق.م. تلف شدن عین مستأجره بر اثر حدوث یکی از عوامل طبیعی مانند سیل و زلزله است و شامل اتلاف به وسیله انسان ولو دشمن نمی‌شود. بنابراین اجاره مغازه‌ای که در سال ۱۳۶۰ بر اثر جنگ تحمیلی به طور کلی از بین رفته، منفسخ و باطل نمی‌شود».^۲

فصل دوم: آثار تلف عین مستأجره در مبانی فقهی و آراء فقیهان

همان طوری که می‌دانیم اجاره از عقود و احکام امضایی است. یعنی قبل از وضع و تشریح شارع، در میان مردم جوامع مختلف، همانند بیع رواج داشته است و عرف و عقلا آن را معتبر دانسته و بدان عمل کرده‌اند و از مطالعه چگونگی اعتقاد مردم و نحوه اجرای حکم در زمان امضای آن، گاهی می‌توان به نتایج جدید رسید و اکثر فقهاء، عقود و ایقاعات را جزو احکام امضایی دانسته‌اند. بنابراین واضح و مبرهن است که اکثر فقهاء در کتب فقهی

۱. نوبخت، یوسف، *اندیشه‌های قضایی*، انتشارات کیهان، تهران، زمستان ۱۳۷۲، ج ۴، ص ۲۸۴.
 ۲. نیسی، سعید، *مجموعه نظریات مشورتی اداره حقوقی دادگستری در امور مدنی*، انتشارات بهنامی، تهران، ۱۳۸۵، ج ۱، ص ۴۵۹.

خود به مباحث اجاره پرداخته و درخصوص آن اظهارنظر کرده‌اند و فقیهان معاصر و متأخرین همانند متقدمین، بنا به ضرورت در مورد اجاره، مصادیق، آثار و احکام آن، اظهارنظر کرده‌اند. بدیهی است که بیان کلیه آراء فقها و نظرات همه ایشان در این مختصر تحقیق نه تنها امکان‌پذیر نمی‌باشد بلکه ممکن است خسته‌کننده و ملال‌آور باشد. لذا به بیان تعدادی از نظرات فقهای متقدم و معاصرین به صورت مختصر اشاره می‌شود.

مبحث اول: نظر امام خمینی (ره) در تحریرالوسیله

در کتاب ارزشمند تحریرالوسیله، مسائل زیادی راجع به عقد اجاره وجود دارد که تعدادی از آن به تلف عین مستأجره و آثار آن اختصاص داده شده است که در ذیل فقط به ۲ مسئله از آن اشاره می‌شود.

مسئله ۱ - لو تلفت العین المستأجرة قبل قبض المستأجر بطلت الاجارة، و کذا بعده بلافصل معتد به أو قبل مجییء زمان الاجاره، و لو تلفت فی اثناء المدة بطلت بالنسبة الی بقیته، و یرجع من الاجرة بما قابلها ان نصفاً فنصف أو ثلثاً فثلث و هكذا، هذا ان تساوت اجرة العین بحسب الزمان و اما اذا تفاوتت تلاخط النسبة مثلاً لو كان اجرة الدار فی الشتاء ضعف اجرتها فی باقی الفصول و بقی من المدة ثلاثة اشهر الشتاء یرجع بثلثی الاجرة المسماة، و يقع فی مقابل ما مضی من المدة ثلثها، و هكذا الحال فی کل مورد حصل الفسخ او الانفساخ فی اثناء المدة بسبب من الاسباب هذا اذا تلفت العین المستأجره بتمامها، و لو تلف بعضها تبطل بنسبته من اول الامر أو فی الاثناء بنحو ما مر.

یعنی اگر عین که به اجاره رفته قبل از تحویل گرفتن مستأجر، تلف شود، اجاره باطل می‌شود و هم چنین است بعد از تحویل گرفتن بدون فاصله‌ای که مورد توجه باشد، یا قبل از آمدن زمان اجاره و اگر در اثنای مدت تلف شود، اجاره نسبت به بقیه مدت باطل می‌شود و از اجرت به مقداری که مقابل آن می‌باشد، برمی‌گردد؛ اگر نصف باشد نصف، یا ثلث باشد ثلث، و هم‌چنین (تا آخر). این در وقتی است که اجرت عین به حسب زمان مساوی باشد

ولی اگر متفاوت باشد، نسبت آن ملاحظه می‌شود، مثلاً اگر اجرت خانه در زمستان دو برابر اجرت آن در سایر فصول باشد (و به مدت ۶ ماه اجاره داده شود) و از مدت اجاره سه‌ماهه زمستان باقی مانده باشد به دوثلث اجرت قرارداد شده رجوع می‌شود و در برابر آن مقدار از مدت که گذشته ثلث اجرت قرار می‌گیرد و همین طور است حال در هر موردی که در اثنای مدت اجاره به یک سببی از اسباب، فسخ کنند یا فسخ شود و این هنگامی است که تمام عین مورد اجاره تلف شود؛ و اگر بعضی از آن تلف شود به نسبت آن، از اول امر یا در اثنا، به‌طوری که گذشت، اجاره باطل می‌شود.

مسئله ۲ - لو أجر داراً فأنهدمت بطلت الاجارة ان خرجت عن الانتفاع الذی هو مورد الاجاره بالمرة، فان كان قبل القبض أو بعده بلا فصل قبل أن يسكن فيها رجعت الأجره بتمامها، و الا فبالنسبة كما مر و ان امکن الانتفاع بها من سنخ مورد اجاره بوجه معتد به عرفاً كان للمستأجر الخيار بين الابقاء و الفسخ، ولو فسخ كان حکم الاجرة على حذو ما سبق، و ان انهدم بعض بيوتها فان بادر الموجر الى تعمیرها بحيث لم يفت الانتفاع اصلاً ليس فسخ ولا انفساخ على القوی، و الا بطلت الاجارة بالنسبة الى ما انهدمت و بقيت بالنسبة الى البقية بما يقابلها من الاجرة، و كان للمستأجر خيار تبعض الصفقة.

یعنی اگر خانه‌ای را اجاره دهد سپس خراب شود، در صورتی که به‌طور کلی از انتفاعی که مورد اجاره است، خارج شود، اجاره باطل می‌شود؛ پس اگر قبل از قبض یا بعد از قبض بدون فاصله، قبل از آن که در آن ساکن شود [خرابی صورت گرفته] باشد، تمام اجرت برمی‌گردد، و گرنه بالنسبه است، کما این که گذشت و اگر انتفاع بردن از آن به انتفاعی که از سنخ مورد اجاره است و در حدی که عرفاً مورد توجه است، ممکن باشد مستأجر بین باقی‌گذاردن و فسخ آن حق خیار دارد و اگر فسخ کند حکم اجرت آن طبق آن است که گذشت و اگر بعضی از اطاق‌هایش خراب شود پس اگر موجر به تعمیر آن‌ها مبادرت جوید به‌طوری که انتفاع از آن‌ها اصلاً فوت نشود بنا بر اقوی نه فسخی هست و نه انفساخی (که خودبه‌خود

فسخ شود) و گرنه اجاره نسبت به آنچه که خراب شده باطل می‌شود و نسبت به بقیه به مقداری از اجرت که مقابل آن قرار می‌گیرد، باقی می‌ماند و مستأجر حق خیار تبعض (و تکه‌پاره شدن) مورد معامله را دارد»^۱.

مبحث دوم: نظر آیت‌اله‌سیدعلی حسینی سیستانی (دام‌ظله)

حضرت آیت‌الله العظمی سیدعلی حسینی سیستانی در کتاب منهاج الصالحین در بحث اجاره و در احکام تلف عین مستأجره حدوداً ۳۸ مسئله را به موضوع تلف عین مستأجره در مدت اجاره و بعد از آن اختصاص داده است. در زیر به چند مسئله مهم آن اشاره می‌نماییم:

«فی احکام التلف»

مسئله ۱: اذا تلف محل العمل فی الاجارة أو اتلفه الاجنبی قبل العمل أو فی الاثناء قبل مضی زمان یمکن فیہ اتمام العمل بطلت الاجارة و رجعت الاجرة کلاً أو بعضاً الی المستأجر.

مسئله ۲: اذا اتلفه المستأجر کان اتلافه بمنزلة قبضه فیستحق الاجیر علیه تمام الاجرة.

مسئله ۳: اذا اتلفه الاجیر کان المستأجر مخیراً بین فسخ العقد و امضائه فإن امضی جاز له مطالبة الاجیر بقيمة العمل الفائت.

مسئله ۴: اذا استأجر دابة لحمل متاع فعثرت فتلف أو نقص فلا ضمان علی صاحبها الا اذا کان هو السبب بنخس او ضرب غیر متعارف، و اذا کان غیره السبب کان هو الضامن.

مسئله ۵: اذا استأجر سفينة أو سيارة لحمل متاع فنقص أو سرق لم یضمن صاحبها و لو شرط علیه اداء قيمة التالف أو أرش النقص صح الشرط و لزم العمل به.

مسئله ۶: اذا حمل السيارة المستأجرة اکثر من المقدر المقرر بینهما الشرط أو لاجل التعارف فتلفت أو تعیبت ضمن ذلك و علیه اجرة المثل للزيادة مضافة الی الأجرة المسماة، و کذا اذا استأجرها لنقل المتاع مسافة معينة فزاد علی ذلك.

مسئله ۷: اذا استأجر العامل للخياطه فاشتغل العامل بالكتابة للمستأجر من دون امر منه

۱. امام خمینی (ره)، *تحریر الوسیله*، ج ۲، انتشارات اسلامی، قم، زمستان ۱۳۸۰، ج ۱۹، ص ۴۹۸.

عمداً أو خطأ تخیر المستأجر بین فسخ العقد فلا یستحق العامل حینئذ شیئاً علیه و بین الإبقاء علیه فیهستحق الاجرة المسماة و له مطالبته باجرة المثل للعمل الفأنت»^۱.

هم‌چنین معظم‌له در کتاب توضیح‌المسائل، مطالبی را به اجاره اختصاص داده است که به تعدادی از مسائل آن درخصوص تلف، احکام بطلان و فسخ اجاره اشاره می‌کنیم.

مسئله اول: اگر پیش از ابتدای مدت اجاره، چیزی را که اجاره کرده از قابلیت استفاده‌ای که برای مستأجر تعیین گشته است بیفتد، اجاره باطل می‌شود و پولی که مستأجر به صاحب ملک داده است به او برمی‌گردد؛ و اگر طوری باشد که بتواند استفاده مختصری از آن ببرد، می‌تواند اجاره را به هم بزند.

مسئله دوم: اگر ملکی را اجاره کند و بعد از گذشتن مقداری از مدت اجاره از قابلیت استفاده‌ای که برای مستأجر تعیین گشته است بیفتد، اجاره مدتی که باقی مانده است باطل می‌شود و می‌تواند اجاره مدت گذشته را به هم بزند و اجرة‌المثل یعنی اجرت معمولی آن مدت را بدهد.

مسئله سوم: اگر خانه‌ای را که مثلاً دو اتاق دارد اجاره دهد و یک اتاق آن خراب شود، چنانچه طوری باشد که اگر آن را به‌نحو معمول بسازند با ساختمان قبلی فرق بسیار پیدا می‌کند، حکم آن همان است که در مسئله پیش گفته شد. و اگر این چنین نباشد، پس اگر اجاره‌دهنده 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 به‌قدری طول بکشد که مقداری از استفاده مستأجر از بین برود، اجاره به آن مقدار باطل می‌شود و مستأجر می‌تواند اجاره تمام مدت را به هم بزند و برای استفاده‌ای که کرده است، اجرة‌المثل بدهد»^۲.

مبحث سوم: نظر شهید ثانی صاحب الروضة البهیة

شهید ثانی (زین‌الدین‌الجبعی‌العالمی) در کتاب شرح لمعه مسائلی را درخصوص تلف عین مستأجره در اجاره اشیا، حیوان و تلف شدن اجیر بیان نموده است که به تعدادی از احکام، آثار و موضوعات آن اشاره می‌کنیم:

۱. رک: حسینی سیستانی، سیدعلی، *منهاج‌الصالحین*، ج. ۲، انتشارات نجف الاشرف، ۱۴۱۵ ه.ق.

۲. همان، *توضیح‌المسائل*، انتشارات هانف، مشهد، ۱۳۸۶، ج. ۱۶، ص. ۳۷۳.

۱ - «فان كان تلفاً بطلت الاجارة لتعذر تحصيل المنفعة المستأجر عليها و إن كان غصباً لم تبطل لاستقرار العقد بالقبض».^۱ یعنی اگر مانع بعد از قبض مستأجر در مورد اجاره عارض گردد. چنانچه مانع مزبور، تلف شدن عین باشد، اجاره باطل می‌گردد. « چون تحویل منفعتی که متعلق اجاره است، برای مستأجر امکان ندارد و اگر مانع، غصب باشد، اجاره باطل نمی‌گردد و مستأجر هم حق فسخ ندارد، زیرا به واسطه قبض مستأجر، اجاره پا برجا و مستقر می‌گردد و موجر هم مسئولیتی ندارد».^۲

۲ - « انما يتخير مع انهدم المسكن اذا امكن الانتفاع به و ان قل أو امكن ازالة المانع و الا بطلت. یعنی ثبوت خیار برای مستأجر در فرض انهدام مسکن در صورتی است که انتفاع از آن، هرچند به مقدار کم، ممکن باشد یا بتوان مانع را برطرف کرد و گرنه عقد اجاره باطل خواهد شد».

۳ - و اذ تسلّم أجیر ليعمل له عملاً (فتلف لم يضمن) صغيراً كان، أم كبيراً، حراً كان، أم عبداً، لانه قبضه لاستيفاء منفعة مستحقه لا يمكن تحصيلها الا باثبات اليد عليه فكان امانه في يده، و لا فرق بين تلفه مدة الاجاره و بعدها...^۳

یعنی «اگر مستأجر، کسی را اجیر گرفت تا برای او کاری انجام دهد، آن‌گاه اجیر (بدون تقصیر مستأجر یعنی بی‌آن که مستأجر در حق او تفریط یا تعدی کرده باشد) تلف و هلاک گردد، مستأجر ضامن او نخواهد بود. خواه اجیر بچه باشد (که با اذن ولی اش اجیر شده است) یا بالغ بوده باشد و نیز خواه حر باشد یا عبد. زیرا مستأجر، اجیر را گرفته تا منفعتی را که (به وسیله عقد اجاره) استحقاق پیدا کرده، از اجیر بهره‌مند شود و این منفعت به دست نمی‌آید مگر به تسلط یافتن بر اجیر (و در اختیار گرفتن او). پس در نتیجه، اجیر در دست مستأجر امانت خواهد بود (که بدون تقصیر، ضامن آن نمی‌گردد و در عدم ضمان فرقی نیست بین این که تلف شدن اجیر، در مدت اجاره باشد یا بعد آن مدت باشد (دلیل عدم

۱. الجبعی العاملی، زین‌الدین (شهید ثانی)، *الروضة البهیة فی شرح اللعة الدمشقیة*، انتشارات دآوری، قم، ۱۳۷۲، ج. اول، ص. ۳۳۱.

۲. لطفی، اسداله، *ترجمه مباحث حقوقی شرح لعمه*، انتشارات مجد، تهران، ۱۳۸۵، ج. ۴، ص. ۲۹۷.

۳. الجبعی العاملی (شهید ثانی)، همان، صص. ۳۵۸ - ۳۵۳.

ضمان در صورت تلف شدن در مدت اجاره، همان است که در بالا گذشت که اجیر در دست مستأجر امانت است)...^۱

مبحث چهارم: نظر آیت‌اله موسوی بجنوردی

مرحوم سیدمیرزا حسن موسوی بجنوردی در کتاب ۵ جلدی القواعد الفقهیه که به زبان عربی نگارش شده است و فرزند ایشان حضرت آیت‌ا... سید محمد موسوی بجنوردی در کتاب ۲ جلدی قواعد فقهیه در مبحث قاعده‌الاجاره احد معایش العباد، مطالبی را در خصوص تلف عین مستأجره، تلف اجیر و ... بیان فرموده است که به اهم آن‌ها در خصوص این موضوع اشاره می‌شود.

اول: حکم تلف شدن مورد اجاره

«اجاره در تلف قبل از قبض مانند بیع است و حکم آن انفساخ می‌باشد. چون لازمه تلف عین قبل از قبض، تلف منفعت قبل از قبض است. زیرا منفعت، تابع عین است. تبعیت عرض برای معروض است مثلاً سکونت در خانه و سوار شدن چهارپا، بر بقای خانه و چهارپا متوقف است و به تلف آن دو، قهراً تلف می‌شود. پس منفعت در اجاره به منزله بیع است. بی‌شک در هر یک از عقود بیع و اجاره با تلف عین، دادن و گرفتن در خارج ممکن نیست. لذا عقد به صورت قهری منفسخ می‌شود. اما اگر تلف بعد از قبض و بعد از استیفای چیزی از منفعت و یا بعد از امکان استیفا برای او باشد، چگونه می‌شود؟ در این جا، اجرت را بر حسب مدت تعیین می‌کنند. زیرا آن به اعتبار زمان استیفا، تقسیط می‌گردد و وجهی برای قول به انفساخ از زمان وقوع عقد یا بطلان آن از اول زمان تلف در این صورت نیست و ملاک در بطلان اجاره و انفساخ عقد، عدم امکان استیفای منفعت عین مستأجره است خواه کوتاهی از جانب مستأجر باشد یا از جانب عین یا برای تلف یا جهت دیگری در میان باشد. اما هرگاه اتلاف کننده خود مستأجر باشد، منفعت را برای خودش تلف کرده است. پس اتلاف به منزله استیفا می‌باشد. در نتیجه، به جهت اتلافش ضامن عین است و اجرت بر او است به دلیل این که اتلافش به منزله استیفای منفعت می‌باشد».

۱. قارویی، حسن، *النصیبه*، ج. ۱۶، انتشارات دآوری، قم، ۱۳۸۱، چ. اول، ص. ۱۷۷.

دوم: حکم تلف شدن اجیر

«عدم ضمان المستأجر فيما اذا هلك الاجير من دون تفریطه و تعدیه» هرگاه اجیری که برای شخصی کار می‌کند هلاک شد یا تلف عضو واقع شد یا عضو شکست و امثال آن از انواع و اقسام تلف بر او واقع شد و مستأجر یا تعدی و تفریط او، سبب آن نباشد. مانند این که هرگاه بنایی در مکان بلند واقع شد و از آن مکان افتاد، یا چاه کن چاهی را حفر کرد، پس در آن واقع شد و هلاک شد یا عضو از اعضایش تلف شد، مانند آنچه که زیاد برای کارگران در مکان‌های جدید از شکستن یا قطع عضو اتفاق می‌افتد، مستأجر ضامن نیست. در این مورد اگر اجیر آزاد باشد که واضح است. زیرا کار با اختیار خود او و از باب وفای به اجاره است و از طرف مستأجر چیزی که موجب ضمان یا دادن دیه شود، صادر نشده است. اما اگر بنده باشد نیز چیزی بر او نیست و اگر مستأجر بر او ید داشته باشد از آنجایی که یدش، ید امانی است موجب ضمان نمی‌شود مگر با تعدی و تفریط در آن»^۱.

سوم: حکم تلف شدن زن شیرده

«انه لو ماتت المرضعة أو الطفل فهل تنفسخ الاجارة ام لا؟ اگر زن شیرده یا طفل از دنیا برود آیا اجاره منفسخ می‌شود؟»

خلاصه کلام این است که اگر زن شیرده بمیرد مرگش قبل از شیردادن طفل، به‌هر نحوی، این تلف قبل از قبض است که درخصوص آن سخن گفتیم و اجاره از اول کار، منفسخ می‌شود و مانند تلف مبیع قبل از قبض مشتری می‌باشد و اما اگر زن شیرده بعد از این که طفل چیزی از منفعت را استیفا کرد، بمیرد یعنی مقداری شیر داد، مستحق اجرت است نسبت به آنچه گذشته است و نسبت به آنچه از مدت باقی مانده، اجاره، منفسخ می‌شود.

اگر طفل بمیرد، پس اگر مفاد عقد اجاره، شیردادن به این طفل خاص یا شیردادن او به شیر زن باشد بعد از مرگ طفل، استیفای آن منفعت متعذر می‌شود و فرقی نمی‌کند که تعذر استیفای منفعت مملوکه به عقد اجاره از جهت فوت زن شیرده یا از جهت فوت کودک شیرخوار باشد. زیرا رضاع، قائم به دو طرف است: شیردهنده و شیرخوار. با ازبین رفتن هریک از آنها، رضاع از بین می‌رود و تحقق‌اش ممکن نیست و از این قبیل است اجاره چهارپای خاص

۱. موسوی بجنوردی، سیدمحمد، قواعد فقهیه، ج. ۲، انتشارات مجد، تهران، ۱۳۸۸، ج. ۲، ص. ۱۰۰.

برای سواری شخص خاص، شکی نیست که با هلاک هریک از چهارپا و یا آن شخص استیفای آن منفعت خاص ممتنع می‌شود. پس هرگاه فوت طفل قبل از استیفای چیزی از منفعت باشد اجاره قهراً از ابتدا منفسخ می‌شود، اجرت ساقط می‌شود و بر فرض استیفای مدتی اجرت نسبت به زمان باقی‌مانده ساقط می‌شود و آن وجه در بعضی از فروع پیش گذشت. اگر مفاد عقد اجاره مخصوص شیردادن به این طفل از دنیارفته، نباشد بلکه زن را برای شیردادن طفل به صورت کلی مقید به قید واحد، اجاره کنند، مرگ طفل سبب بطلان اجاره نمی‌شود بلکه مستأجر حق دارد از اجیر، شیردادن طفلی دیگر را بخواهد و مستأجر طفل دیگری می‌دهد که زن او را شیر دهد و نمی‌تواند قبول نکند. زیرا حق لازمی بر مرضعه هست که باید آن را وفا کند به مقتضای عقد اجاره»^۱.

نتیجه

مهم‌ترین نتایجی که از این مختصر تحقیق به دست آمده است، به شرح ذیل بیان می‌گردد:

۱ - در طول قانون‌گذاری ایران، در خصوص روابط موجر و مستأجر، قوانین متعدد، متنوع و مختلفی به تصویب رسیده است که مهم‌ترین آن قوانین سنوات ۱۳۳۹، ۱۳۵۶، ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ می‌باشد. بدیهی است تعدادی از مواد قانون قبلی که مغایر قانون ۱۳۷۶ نباشد، همچنان لازم‌الاجرا می‌باشد. به خصوص املاکی که قبل از تصویب قانون ۱۳۷۶ به اجاره داده شده است.

۲ - قانون مدنی به عنوان قانون عام، متضمن قواعد کلی و عمومی است که در موارد سکوت قوانین موجر و مستأجر، بر روابط موجرین و مستأجرین حاکم است. مضافاً این که ماده یک قانون سال ۱۳۷۶ اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه و ... را تابع مقررات قانون مدنی اعلام نموده است.

۳ - در خصوص تلف عین مستأجره در اثنای مدت، منظور از عین مستأجره، عین معین می‌باشد و شامل کلی فی‌الذمه نمی‌باشد.

- ۴ - منظور از تلف عین مستأجره در اثنای مدت، تلف در اثر حدوث یکی از عوامل طبیعی می‌باشد و تلف به وسیله شخص موجر یا ثالث یا اتلاف آن‌ها مشمول این قاعده نمی‌باشد و قواعد مخصوص به خود را خواهد داشت.
- ۵ - منظور از حکم بطلان در ماده ۴۹۶ ق.م.، در اثر تلف عین مستأجره، گونه‌ای انفساخ عقد اجاره می‌باشد و به ظاهر با انفساخ بیشتر تناسب دارد تا بطلان.
- ۶ - حکم مندرج در ماده ۴۸۳ ق.م. که وضعیت عقد اجاره را در صورت تلف، انفساخ اعلام نموده، با قواعد سازگارتر است.
- ۷ - عقد اجاره در مورد تلف بعضی عین مستأجره، به اعتبار تعدد مورد، منحل به عقود متعدد می‌شود و نسبت به قسمت تالف، عقد منفسخ می‌گردد و نسبت به باقی مانده، مستأجر دارای خیار تبعض صفقه است.
- ۸ - در قوانین و مقررات مخصوص به روابط موجر و مستأجر سال‌های ۱۳۳۹، ۱۳۵۶، ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ فقط به بعضی از موارد بطلان و فسخ اجاره و تلف آن اشاره شده است و در موارد سکوت و در سایر موارد، مقررات قانون مدنی حاکم است. همان طوری که قانون سال ۱۳۷۶، رجعت و بازگشتی به حاکمیت قانون مدنی داشته است.
- ۹ - با وضع ماده ۳۸۶ ق.ت.، در خصوص مسئولیت متصدیان حمل و نقل، حکم مندرج در ماده ۵۱۶ ق.م. که مسئولیت متصدیان حمل و نقل را امانی می‌داند، نسخ ضمنی شده است.
- ۱۰ - قانون‌گذار با وضع قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶، در واقع با نهاد حق کسب و پیشه و تجارت به مبارزه پرداخته است و بازگشتی دوباره به مقررات و حکومت قانون مدنی داشته است.
- ۱۱ - در دیدگاه علمای حقوق و مبانی فقهی، حکم تلف عین مستأجره. در اثنای مدت که همان انفساخ یا تقلیل نسبی مال الاجاره می‌باشد، پذیرفته شده است.

منابع و مأخذ:

- ۱ - امام خمینی (ره)، سیدروح‌اله، *تحریرالوسیله*، ج. ۲، انتشارات اسلامی، قم، چ. ۱۹، زمستان ۱۳۸۰.
- ۲ - امامی، سیدحسن، *حقوق مدنی*، ج. ۲، انتشارات اسلامی، تهران، چ. ۸، ۱۳۷۲.
- ۳ - امینی، علی، *حقوق مدنی*، جزوه درسی، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی تهران، سال تحصیلی ۱۳۸۵ - ۱۳۸۴.
- ۴ - انصاری، مسعود، *دانشنامه حقوق خصوصی (دوره ۳ جلدی)*، انتشارات محراب فکر، تهران، چ. اول، ۱۳۸۴.
- ۵ - باختر، سیداحمد، *مجموعه آراء اصحاب دیوان عالی کشور*، انتشارات جنگل، تهران، چ. اول، ۱۳۸۶.
- ۶ - بروجردی عبده، محمد، *حقوق مدنی*، انتشارات مجد، تهران، چ. اول، ۱۳۸۰.
- ۷ - موسوی بجنوردی، سیدمحمد، *قواعد فقهیه*، ج. ۲، انتشارات مجد، تهران، چ. ۲، ۱۳۸۸.
- ۸ - بهرامی، زهرا، *حق سرقفلی*، انتشارات نگاه بین، تهران، چ. ۳، پاییز ۱۳۸۵.
- ۹ - جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر، *مبسوط (دوره ۵ جلدی)*، انتشارات گنج‌دانش، تهران، چ. ۲، ۱۳۸۱.
- ۱۰ - حسینی، سیدمحمد رضا، *قانون مدنی در رویه قضایی*، انتشارات مجد، تهران، چ. ۴، ۱۳۸۷.
- ۱۱ - حسینی سیستانی، سیدعلی، *توضیح المسائل*، انتشارات هاتف، مشهد، چ. ۱۶، ۱۳۸۶.
- ۱۲ - _____، *منهاج الصالحین*، ج. ۲، انتشارات نجف‌الاشرف، ۱۴۱۵ ه.ق.
- ۱۳ - دهخدا، علی اکبر، *لغت‌نامه (دوره ۱۶ جلدی)*، انتشارات دانشگاه تهران، چ. ۲، ۱۳۷۷.
- ۱۴ - زندی، دکتر محمد رضا، *رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی*، انتشارات جنگل، تهران، چ. اول، ۱۳۸۸.
- ۱۵ - زین‌الدین الجبعی‌العاملی (شهید ثانی)، *الروضه البهیة فی شرح اللمعه الدمشقیة*، انتشارات داور، قم، چ. اول، ۱۳۷۲.
- ۱۶ - سلیمی خورشیدی، فتاح، *حقوق مدنی (سوالات چهارگزینه‌ای)*، انتشارات فردوسی، تهران، چ. ۲، ۱۳۷۷.
- ۱۷ - شهیدی، مهدی، *حقوق مدنی*، انتشارات مجد، تهران، چ. اول، ۱۳۸۲.
- ۱۸ - عدل، مصطفی، *حقوق مدنی*، انتشارات طه، قزوین، چ. اول، ۱۳۷۸.
- ۱۹ - فلاح، محمد رضا، *ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر (دوره ۳ جلدی)*، انتشارات جنگل، تهران، چ. اول، ۱۳۸۷.
- ۲۰ - قاروبی تبریزی، حسن، *النضید*، ج. ۱۶، انتشارات داور، قم، چ. اول، ۱۳۸۱.
- ۲۱ - کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی (عقود معین ۱)*، انتشارات گنج‌دانش، تهران، چ. ۶، ۱۳۸۳.
- ۲۲ - _____، *مقدمه علم حقوق*، انتشارات شرکت سهامی انتشار، تهران، چ. ۳۸، ۱۳۸۳.
- ۲۳ - _____، *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*، انتشارات میزان، تهران، چ. ۹، تابستان ۱۳۸۳.
- ۲۴ - کشاورز، بهمن، *سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت*، انتشارات کیهان، تهران، چ. ۲، زمستان ۱۳۷۱.
- ۲۵ - کیایی، عبدالله، *تفسیر قانون مدنی، انتشارات سمت*، تهران، چ. ۲، بهار ۱۳۸۴.
- ۲۶ - _____، *قانون مدنی و فتاوی امام خمینی*، چ. اول، انتشارات سمت، تهران، چ. اول، پاییز ۱۳۸۴.
- ۲۷ - لطفی، اسداله، *ترجمه مباحث حقوقی شرح لمعه*، انتشارات مجد، تهران، چ. ۴، ۱۳۸۵.
- ۲۸ - متین‌دفتری، احمد، *آیین دادرسی مدنی و بازرگانی*، چ. اول، انتشارات مجد، تهران، چ. ۳، ۱۳۸۸.
- ۲۹ - معین، محمد، *فرهنگ فارسی معین*، چ. اول، انتشارات ادنا، تهران، چ. ۴، ۱۳۸۶.
- ۳۰ - نوبخت، یوسف، *اندیشه‌های قضایی*، انتشارات کیهان، تهران، چ. ۴، زمستان ۱۳۷۲.
- ۳۱ - نیسی، سعید، *مجموعه نظریات مشورتی اداره حقوقی دادگستری در امور مدنی*، انتشارات بهنامی، تهران، چ. اول، ۱۳۸۵.
- ۳۲ - نیک‌فر، مهدی، *قانون مدنی در آراء دیوان عالی کشور*، انتشارات کیهان، تهران، چ. ۲، زمستان ۱۳۷۲.