

# تحلیل حقوقی انتقال عین مستأجر در قانون مدنی

(تاریخ دریافت ۱۳۹۷/۰۵/۱۵، تاریخ تصویب ۱۳۹۷/۱۰/۱۵)

سولماز هادی

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی و مدرس دانشگاه

## چکیده

مبحث اجاره اماکن مسکونی و همچنین اجاره و سرقفلی اماکن تجاری بحثی است که قدمت دیرینه دارد و در جای خود با توجه به پیشرفت مجامع و بوجود آمدن حقوق و تکالیف جدید در هر دوره جزء مسائل بسیار مهم اجتماعی بوده که به دلیل اهمیتش همواره مورد توجه قانونگذار آن دوره بوده است. در عقد اجاره با وجود اینکه موجر منافع ملکش را به دیگری اجاره داده اما همچنان عین متعلق به خود اوست و در این مورد هیچ خدشه‌ای وارد نمی‌شود و او صاحب اختیار عین ملک است و می‌تواند آن را به هر نحوی چه به ارث یا به وقف یا به بیع انتقال دهد بدون اینکه خدشه‌ای به قرارداد اجاره وارد آید و در این مورد مستأجر نمی‌تواند دخالتی داشته باشد و به بهانه در اختیار داشتن منافع ملک مانع از انتقال شود و یا در حالت عکس آن قراردادی را که موجر با مستأجر بسته، عقد اجاره است و این عقدی است لازم و طرفین نمی‌توانند هر یک به دلایل شخصی و به طور جداگانه از زیر بار آن شانه خالی کنند و همانطور که در صفحات بعدی خواهیم خواند انتقال عین مستأجر هیچ خدشه‌ای در استفاده مستأجر از منافع عین تا پایان مدت قرارداد اجاره وارد نمی‌کند.

۵۰۷



## بخش اول: خصوصیات قرارداد اجاره

۱- تعریف اجاره: «اجاره به زبان ساده عبارت از اینست که شخصی از مال یا حیوان یا خدمت دیگری منفعت ببرد و در مقابل این منفعت مبلغی به عنوان کرایه یا مال الاجاره به صاحب مال بپردازد.»<sup>۱</sup>

در قانون تعدیل مال الاجاره مصوب ۱۳۱۷ و مقررات بعدی از اجاره تعریفی نشده است شاید به این علت از تعریف آن صرف نظر گردیده که اجاره از جمله اعمال حقوقی متداول بین مردم است و تقریباً همه با آن آشنایی دارند و مفهوم آن را درک می‌کند و به احتمال زیاد علت این بوده است که قانون مدنی قبل از تصویب قوانین مربوط به روابط مالک و مستأجر عقد اجاره را تعریف کرده و لزومی برای تعریف مجدد آن احساس نشده است. قانون مدنی ایرانی در ماده ۴۶۶ اجاره را عقدی می‌داند که به موجب آن موجر خانه یا مغازه یا حیوان یا اشیاء دیگری را در اختیار مستأجر قرار می‌دهد، تا از منافع آن‌ها استفاده کند، البته مستأجر بطور مجانی از مورد اجاره استفاده نمی‌کند بلکه در مقابل متعهد می‌شود مالی را که معمولاً پول است به موجر بپردازد. مقدار پولی که مستأجر به موجر در مقابل استفاده از مورد اجاره می‌پردازد ممکن است یکجا یا بطور ماهانه یا سالانه یا بیشتر باشد، این مبلغ را مال الاجاره یا اجاره بها می‌نامند. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر می‌نامند و مورد اجاره در زبان حقوقی «عین مستأجره» نامیده می‌شود حال که معلوم شد اجاره قراردادی است که بین موجر و مستأجر منعقد می‌گردد، باید طرفین قرارداد واجد شرایط خاصی باشند تا بتوانند این عقد را بوجود آورند. از جمله این شرایط اینست که موجر و مستأجر اهلیت داشته باشند یعنی عاقل و بالغ و رشید باشند و اگر این اوصاف را نداشته باشند عقد اجاره نادرست خواهد بود. بنابراین اگر کسی عاقل نباشد، چون اراده ندارد و مطالبی را که بیان می‌کند از روی شعور و تصمیم صحیح نیست نمی‌تواند موجر یا مستأجر بشود و اگر طرف عقد قرار گیرد آن عقد بوجود نمی‌آید و اگر سند اجاره‌ای را معجون در حال داشتن جنون امضاء کرده باشد آن سند اعتباری ندارد و اثری از نظر حقوقی بر آن بار نمی‌شود. شخص نابالغ یعنی صغیر و طفل هم اگر طرف عقد اجاره قرار بگیرد چون فاقد

۱. اسدالله امامی، حقوق مالک و مستأجر ص ۳۱، انتشارات راهنما چاپ اول - ۱۳۶۴



اجاره است آن عقد باطل است. صغیر یا طفل یا نابالغ به کسی گفته می‌شود که به سن معینی که سن بلوغ نامیده می‌شود، نرسیده باشد که این سن در حال حاضر در دختر ۹ سال تمام قمری و در پسر ۱۵ سال تمام قمری است. اشخاص غیر رشید یعنی کسانی که عقل مالی آنها بطور کامل رشد نکرده است اگر چه صغیر نباشند نمی‌توانند بدون اجازه ولی یعنی پدر و جد پدری یا قیم (در صورت نبودن پدر یا جد پدری) طرف عقد اجاره قرار بگیرند. و اگر بدون اجازه عقد اجاره را منعقد کنند این عقد درست نیست. یعنی اگر پدر و جد پدری یا قیم با این عقد موافق باشند و اجازه بدهند این اجاره صحیح است. و اگر با آن مخالفت کنند این عقد باطل خواهد بود.

۲- پس از آنکه عقد اجاره بطور صحیح واقع شد مستأجر مالک منافع مورد اجاره می‌شود. به عبارت دیگر همانطور که موجر مالک عین مورد اجاره است، مستأجر مالک منفعت آن خواهد بود و چون بعد از بستن قرارداد اجاره. مستأجر مالک منافع مورد اجاره می‌شود می‌تواند در مدتی که مورد اجاره در اجاره او هست آن را به دیگری اجاره دهد مگر اینکه در عقد اجاره اول بین او و موجر شرط شده باشد که حق ندارد آن را به دیگری اجاره دهد، و البته در مورد موجر مشکلی نیست زیرا به راحتی می‌تواند آن را به دیگری انتقال دهد.

۵۰۹



وضع محل سکونت با محل کسب و تجارت یکسان نیست. در اجاره مسکن به ترتیبی که بیان شد، چون مستأجر مالک منفعت مورد اجاره هست اگر در عقد اجاره شرط نشده باشد، که حق انتقال بغير ندارد می‌تواند مورد اجاره را به دیگری واگذار کند و اجاره دهد ولی در مورد محل کسب و تجارت، اگر مستأجر اجازه نداشته باشد که منفعت محل کسب را به دیگری انتقال دهد حق چنین اقدامی نخواهد داشت و تخلف از مقررات محسوب می‌شود.

۳- در معوض بودن اجاره: اجاره عقدیست معوض یعنی موجر در برابر مال الاجاره معین، مورد اجاره را در اختیار مستأجر قرار می‌دهد. بنابراین مستأجر در مقابل منفعتی که



از مورد اجاره می‌برد مالی یا پولی به موجر می‌دهد یا تعهد می‌کند که در موعد مقرر آن را به موجر بپردازد و اگر در عقد مال‌الاجاره معین نشود، عقد اجاره باطل است.<sup>۱</sup>

۴- در موقتی بودن عقد اجاره: اجاره باید دارای مدت باشد و به مستأجر حق داده شود، در مدت معینی از منافع مورد اجاره استفاده کند ماده ۴۶۸ قانون مدنی می‌گوید مدت اجاره اشیاء باید معین باشد و اگر در عقد اجاره مدت تعیین نشود آن اجاره باطل است.

۵- در لزوم قرارداد اجاره: قرارداد اجاره را به آسانی نمی‌توان بهم زد به این معنی که پس از امضای قرارداد تا زمانی که مدت آن به پایان نرسد اصولاً نه موجر حق دارد اجاره را به میل خود بهم زند و تخلیه مورد اجاره را بخواهد و نه مستأجر حق دارد عقد اجاره را به تنهایی فسخ کند. بنابراین اگر خانه‌ای به مدت یکسال به اجاره واگذار شده باشد قبل از پایان مدت یکسال هیچ یک از طرفین عقد اجاره بدون رضایت دیگری نمی‌تواند آن را منحل کند و مستأجر اگر چه از مورد اجاره در این مدت استفاده نکرده باشد مکلف است مال‌الاجاره این مدت را بپردازد، البته طرفین می‌توانند با تراضی و توافق این عقد را بهم زند.

«همچنین قرارداد اجاره با فوت موجر یا مستأجر جز در موارد استثنائی باطل نمی‌شود. از جمله موارد استثنائی آن وقتی است که موجر فقط برای مدت عمر خود، مالک منفعت مورد اجاره باشد و دوم اینکه در عقد اجاره شرط شده باشد که فقط مستأجر حق دارد از مورد اجاره استفاده برد و در اجاره نامه قید شده باشد که فقط مستأجر حق انتفاع از مورد اجاره را دارد، با فوت مستأجر اجاره منحل می‌شود. همچنین اگر طرفین یا یکی از آنها دیوانه شود یا ورشکسته گردد و یا اینکه حالت سفاهت در او بوجود آید یعنی عقل معاش او ضعیف شود، باز هم عقد اجاره به قوت خود باقی‌ست. یعنی این حالات اگر بعد از بوجود آوردن عقد اجاره پدید آید هیچگونه اثری در عقد نخواهد کرد.»<sup>۲</sup>

۱. بند سوم ماده ۴۹۰ ق.م.

۲. ماده ۴۹۷ ق.م.

۶- عدم لزوم مالکیت موجر در عقد اجاره: در اجاره لازم نیست موجر مالک باشد. موجر باید مالک منفعتی باشد که به دیگری تحت عنوان اجاره واگذار می‌کند ولی لازم نیست که حتماً مالک عین مورد اجاره هم باشد. زیرا آنچه در این عقد موضوع قرارداد است اینست که ممکن است موجر، مالک عین مال نباشد ولی مالک منفعت آن مال باشد، مانند کسی که از راه اجاره کردن مال دیگری مالک منفعت آن شده باشد.

بنابراین مستأجر خانه یا مغازه هم ممکن است موجر بشود و آنچه را که از دیگری اجاره کرده است به شخص سومی اجاره دهد. (ماده ۴۷۳ ق.م.)

### بخش دوم: حقوق و تکالیف مستأجر

۱- تادیه مال الاجاره: مستأجر مکلف است، اجاره بهاء ملک مورد اجاره را در موعدی که بین طرفین مقرر شده است بپردازد. این اجاره بها ممکن است قرارداد معین شده و در اجاره نامه قید گردیده باشد و ممکن است اجاره نامه ای در بین نباشد، در این صورت میزان مال الاجاره همانست که بین مالک و مستأجر مقرر شده و یا عملاً رد و بدل می‌شود. اصولاً باید موجر و مستأجر در تعیین میزان اجاره بها آزادی داشته و به هر مقدار که مایل باشند توافق نمایند، در اینصورت مستأجر مکلف به پرداخت اجاره بها به همان میزان، در مدت قرارداد خواهد بود. «مال الاجاره ای که با توافق موجر و مستأجر تعیین می‌شود در اصطلاح حقوقی اجرت المسمی نامیده می‌شود و این اجاره بها تا پایان مدت اجاره که نسبت به آن توافق شده است تغییر ناپذیر است و هیچ یک از طرفین حق ندارد به بهانه افزایش یا کاهش یافتن هزینه زندگی مبلغ توافق یافته را زیاد یا کم کند. ولی بعد از پایان یافتن مدت اجاره اگر مستأجر به تصرف خود ادامه دهد و ملک را تخلیه و تحویل موجر ندهد تا زمانی که ملک را تحویل نداده است اگر بدون اجازه مالک به تصرفات خود ادامه دهد، در مدت مزبور مکلف است مال الاجاره را براساس اجاره بها تعیین شده قبلی به مالک بپردازد و این اجاره در اصطلاح حقوقی «اجرت المثل» نامیده می‌شود. اگر مالک موافق با ادامه تصرف مستأجر باشد در واقع





اجاره با همان مبلغ اجاره قبلی تا زمانی که اذن مالک باقی است اجاره بهایی را که در گذشته می پرداخته است به مالک بپردازد.<sup>۱</sup>

۲- خودداری از تعدی و تفریط: مستأجر مورد اجاره را به منظور استفاده از منفعت آن در تصرف دارد و نسبت به آن در حکم امین است، بنابراین باید از مورد اجاره در حدود قرارداد اجاره و یا آنچه متعارف است بهره برداری کند و در نگهداری و حفظ آن مثل کسی که مالی را به امانت به او سپرده باشند، دلسوز باشد و مانند مال خود از آن مراقبت نماید. بنابراین اگر در موقع استفاده مورد اجاره، از حدود مفاد قرارداد اجاره و یا آنچه عرف اجاره می دهد، تجاوز کند یا از انجام تکالیف و اعمالی که بر حسب قرارداد اجاره یا به حکم عرف یا قانون به عهده اوست خودداری کند، در این صورت هم مسئول خسارات است و هم بر طبق بند ۸ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در مورد محل مسکونی موجر حق دارد که قرارداد اجاره را فسخ کند و مورد اجاره را تخلیه نماید. اگر مستأجر در مورد اجاره تعدی و تفریط کند یعنی فرضاً اگر خانه ای را برای سکونت خانواده خود اجاره کند بعداً آن را به آموزشگاه ماشین نویسی و یا آموزشگاه زبان تبدیل کند و یا از اقدامی که برای حفظ مورد اجاره ضروریست خودداری کند، در این صورت دیگر مستأجر امین محسوب نمی شود، و مانند آنست که مورد اجاره را غصب کرده است. بنابراین هرگونه خساراتی بعد از تعدی و تفریط به مورد اجاره وارد شود ولو ناشی از عمل مستأجر نباشد، مسئولیت آن با مستأجر است و باید هر نوع ضرری که به مورد اجاره وارد می شود جبران کند. مثلاً اگر در اثر زلزله خساراتی وارد شود باز هم مستأجر مسئول است، با اینکه این خسارت را مستأجر به مورد اجاره وارد نکرده است.

ماده ۴۹۳ قانون مدنی هم این نظر را پذیرفته: «مستأجر نسبت به عین مستأجره ضامن نیست به این معنی که اگر عین مستأجره بدون تعدی یا تفریط او کلاً یا بعضاً تلف شود، مسئول نخواهد بود. ولی اگر مستأجر تعدی یا تفریط نماید ضامن است اگر چه نقص در نتیجه تفریط و تعدی حاصل نشده باشد.» همانطور که گفته شد تعدی و تفریط از جمله مواردی است که به موجر

۱. اسدالله امامی پیشین، ص ۷۲

اجازه می‌دهد قرارداد اجاره را بهم بزند ولی اگر اجاره را بهم نزند و قرارداد اجاره را فسخ نکند، رابطه استیجاری یعنی قرارداد اجاره همچنان برقرار خواهد ماند و اگر مستأجر از تعدی و تفریط دست بردارد و مطابق قرارداد اجاره عمل کند، از تاریخی که طبق قرارداد از مورد اجاره استفاده می‌کند امین محسوب است که در این صورت اگر مورد اجاره کلاً یا بعضاً مثلاً در اثر زلزله یا بمباران خراب شود چون در زمان تخلف مستأجر (تعدی و تفریط) این امر واقع نشده است مستأجر مسئول اینگونه خرابی نیست.

۳- عدم تغییر مصرف مورد اجاره: یکی از وظایف مستأجر اینست که از مورد اجاره همان استفاده ای را بکند که در قرارداد اجاره مقرر شده است بنابراین مستأجر حق ندارد محلی را که برای سکونت اجاره کرده تبدیل به فروشگاه نماید یا اگر مغازه ای را برای خرازی و فروش لوازم التحریر اجاره کرده است، نمی‌تواند آنرا به آهنگری یا تعمیرگاه اتومبیل تبدیل کند. البته تبدیل و تغییر مصرف مورد اجاره خود از مصادیق تعدی و تفریط است. بنابراین مسئولیت مستأجر در صورت تغییر دادن مصرف مورد اجاره شبیه مسئولیت وی در تعدی و تفریط نسبت به مورد اجاره است. ممکن است در قرارداد اجاره مصرف مورد اجاره مشخص نشده باشد، در این صورت مستأجر نمی‌تواند آزادانه و به هر نحو که مایل باشد در آن تصرف کند، بلکه باید با توسل به قرائن و اوضاع و احوال قصد مشترک طرفین قرارداد اجاره را تشخیص داد و احراز کرد که، منظور از اجاره استعمال مورد اجاره برای چه نوع انتفاع و چگونه مصرفی بوده است. مثلاً اگر خانه ای بدون قید و نوع مصرف به اجاره واگذار گردد، مستأجر حق ندارد آنرا به بیمارستان یا مدرسه اختصاص دهد.

در این زمینه ماده ۴۹۰ قانون مدنی تعیین تکلیف کرده است. ماده ۴۹۰ می‌گوید: «مستأجر باید اولاً در استعمال عین مستأجره به نحو متعارف رفتار کرده و تعدی و تفریط نکند، ثانياً عین مستأجره را برای همان مصرفی که در اجاره در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می‌شود استعمال نماید...»



ماده ۴۹۲ قانون مدنی در مقام بیان ضمانت اجرای تعهد مستأجر چنین می‌گوید: «اگر مستأجر عین مستأجره را در غیر موردی که در اجاره ذکر شده باشد یا از اوضاع و احوال استنباط می‌شود استعمال کند و منع آن ممکن نباشد موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت.»

برای جلوگیری از اختلافات و دعاوی ناشی از ابهام در نوع استعمال مورد اجاره، ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ دفاتر اسناد رسمی را مکلف کرده است که در سند اجاره نوع مصرف مورد اجاره را صریحاً معین نمایند و اگر محل به منظور کسب اجاره داده می‌شود، باید نوع کسب و پیشه و تجارت به طور صریح معین گردد.

البته با وجود تصریح نوع کسب یا تجارت در سند اجاره رسمی، برخلاف اجاره محل سکنی، مستأجر حق دارد طبق «شق ۷ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به شغل دیگری که عرفاً مشابه شغل مورد توافق باشد اشتغال ورزد و تغییر شغل به این ترتیب از نظر عرف تغییر نوع مصرف محسوب نمی‌گردد و از موارد ایجاد حق فسخ برای موجر نخواهد بود. ماده ۴۹۱ ق.م نیز به این موضوع توجه کرده و چنین می‌گوید: «اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است، به خصوصیت آن منظور نبوده مستأجر می‌تواند استفاده منفعتی کند که، از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد.»

### بخش سوم: در مانعیت و عدم مانعیت عقد اجاره از انتقال

پس از آنکه عقد اجاره به طور صحیح واقع شد مستأجر مالک منافع مورد اجاره می‌شود به عبارت دیگر همانطور که موجر مالک عین مورد اجاره است، مستأجر مالک منافع آن خواهد بود و چون بعد از بستن قرارداد اجاره، مالک منافع مورد اجاره می‌شود می‌تواند در مدتی که مورد اجاره در اجاره اوست آن را به دیگری اجاره دهد. مگر اینکه در عقد اجاره اول بین او و موجر شرط شده باشد که حق ندارد آن را به دیگری اجاره دهد. البته چون به موجب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۲۷ اماکن مسکونی از نظر اجاره تابع ضوابط عقد اجاره پیش بینی شده در قانون مدنی است بنابراین طبق ماده ۴۷۴ ق.م، مستأجر حق دارد منافع مورد اجاره را در مدت اجاره به دیگری واگذار کند مگر آنکه در اجاره نامه به روشنی مشخص شده باشد؛ چنین حقی ندارد در مورد محل کسب و پیشه و تجارت چنین





نیست. زیرا اجاره محل کسب تابع قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ می‌باشد و برابر ماده ۱۰ این قانون، مستأجر نمی‌تواند تمام یا قسمتی از منافع مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید مگر اینکه کتباً این اختیار به او داده شده باشد. به این ترتیب وضع محل سکونت با محل کسب و تجارت یکسان نیست در اجاره مسکن به ترتیبی که بیان شد چون مستأجر مالک منفعت مورد اجاره هست اگر در عقد اجاره شرط نشده باشد که حق انتقال به غیر ندارد می‌تواند مورد اجاره را به دیگری واگذار کند و اجاره دهد ولی در مورد محل کسب و تجارت، اگر مستأجر اجازه نداشته باشد که منفعت محل کسب را به دیگری انتقال دهد، حق چنین اقدامی نخواهد داشت و تخلف از مقررات محسوب است. بنابراین آنچه گفته شد عقد اجاره به خودی خود مانع از انتقال عین مستأجره توسط مالک به دیگری، یا انتقال منفعت عین مستأجره توسط مستأجر به دیگری نیست. در مورد اول که اصلاً مانعیتی ایجاد نمی‌کند و در مورد اخیر هم در صورتی که در عقد اجاره چیزی پیش‌بینی نشده باشد مبنی بر اینکه شرط شود مستأجر حق انتقال عین به دیگری را ندارد او آزاد است چنین کاری انجام دهد. با توجه به آنچه که در بالا ذکر شد در مورد انتقال عین مستأجره توسط مالک به دیگری در واقع هیچگونه مانعیتی وجود ندارد زیرا اوست که مالک عین است و می‌تواند آن را به دیگری انتقال دهد و این انتقال به هیچ وجه خللی در عقد اجاره که یک عقد لازم است ایجاد نمی‌کند عقد اجاره همچنان پابرجاست و به قوت خود باقی است و مالک جدید باید تا سررسید مدت عقد اجاره صبر کند و نمی‌تواند موجبات تخلیه موجر را فراهم آورد. زیرا او اکنون صاحب عین است نه منفعت. و همچنین در اختیار داشتن منافع توسط مستأجر عاملی برای جلوگیری از انتقال عین ملک نیست. زیرا هر چند مالک جدید در حال حاضر مالک منفعت ملک نیست و نمی‌تواند به طور شخصی از آن استفاده کند اما به طور بالقوه می‌باشد، یعنی پس از اتمام عقد اجاره.

### بند اول: انحلال قرارداد اجاره

انحلال قرارداد یعنی بهم خوردن و از بین رفتن قرارداد اجاره. گاهی ممکن است اصلاً قرارداد اجاره به وجود نیامده باشد و گاهی ممکن است این قرارداد به وجود آید، ولی در جریان مدت اجاره به هم بخورد و بالاخره ممکن است مدت اجاره تمام شود: با این ترتیب در





این قسمت باید سه موضوع را به طور جداگانه بررسی کنیم: ۱- بطلان قرارداد اجاره ۲- فسخ قرارداد اجاره ۳- پایان مدت اجاره.

۱- بطلان قرارداد اجاره: گاهی قرارداد اجاره باطل است یا بعداً باطل می‌شود، بنابراین بطلان قرارداد اجاره به دو دسته تقسیم می‌شود: اجاره ای که اصلاً باطل است، و اجاره ای که بعد از بستن قرارداد باطل می‌شود. ۱- (۱) اجاره ای که اصلاً باطل است: گاهی ممکن است قرارداد اجاره از روز اول به وجود نیاید، مثلاً موجر یا مستأجر صغیر یا مجنون باشد. چون صغیر یا دیوانه اراده ندارد و نمی‌تواند مثل افراد بزرگ و سالم تصمیم بگیرد و نمی‌تواند قرارداد اجاره تنظیم کند، بنابراین اگر بچه یا دیوانه خانه ای را اجاره دهد این اجاره باطل است البته اگر صغیر ممیز باشد غیرنافذ است، و اگر مستأجر از آن استفاده کرده باشد باید اجرت المثل آن یعنی مبلغی را که کارشناس معین می‌کند بپردازد.

مستأجر مکلف نیست مبلغی را که به عنوان مال الاجاره معین شده است، پرداخت کند و چون قرارداد اجاره بسته نشده است مستأجر ظاهری حق ندارد به تصرف خود ادامه دهد، بلکه موظف است مورد اجاره را تخلیه و به نماینده قانونی ملک «ولی یا قیم» تحویل دهد.

۱- (۲) اجاره ای که بعد از بستن قرارداد باطل می‌شود- گاهی قرارداد اجاره درست و صحیح بسته می‌شود ولی بعداً حوادثی رخ می‌دهد که قرارداد اجاره را باطل می‌کند موارد این بطلان عبارتند از: تلف مورد اجاره و از بین رفتن قابلیت انتفاع مورد اجاره:

اول: تلف مورد اجاره: اگر مورد اجاره در مدتی که در اجاره دیگری است تلف شود: مثلاً سیل یا زلزله آن را از بین ببرد. در این صورت قرارداد اجاره از تاریخ تلف شدن مورد اجاره، باطل می‌شود.<sup>۱</sup>

دوم: از بین رفتن قابلیت انتفاع مورد اجاره: ممکن است مورد اجاره تلف نشود و از بین نرود ولی اشکالی در آن پیدا شود که مستأجر نتواند از آن استفاده ببرد. در این صورت اگر امکان داشته باشد عیب مورد اجاره را رفع کرد و آماده بهره برداری نمود مالک باید عین بوجود آمده را رفع کند، زیرا در قرارداد اجاره تعهد کرده است مورد اجاره را آماده بهره برداری در

۱. ماده ۴۸۳ ق.م.

اختیار مستأجر قرار دهد و اگر رفع عیب از مورد اجاره امکان‌پذیر نباشد طبق ماده ۴۸۱ قانون مدنی قرارداد اجاره برای مدت باقیمانده باطل می‌شود.

بنابر آنچه در بالا ذکر شد اگر موجبات و اسباب بطلان قرارداد اجاره در جریان بهره برداری از مورد اجاره بوجود آمد، اجاره از تاریخ پیدا شدن موجبات بطلان، باطل می‌شود و نسبت به گذشته هیچگونه اثری ندارد. ولی اگر موجبات بطلان قرارداد از تاریخ بسته شدن آن عقد وجود داشته باشد، قرارداد اجاره از ابتدا باطل است و اثری بر آن بار نخواهد شد.

۲- فسخ اجاره: ممکن است موجر یا مستأجر در قرارداد اجاره اختیار فسخ برای خود قائل گردند یا قانون در مواردی برای آنان حق فسخ ایجاد کرده باشد، که به بررسی آنها می‌پردازیم.

مواردی که مستأجر حق فسخ دارد عبارتند از: الف) مواردی که مورد اجاره با اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد مثلاً شخصی محلی را برای منظوری خاص اجاره کرده و برای آن هدف به سالن و اتاقهایی با ابعاد مختلف و معین احتیاج دارد. و در عقد اجاره نیز این ابعاد و تعداد سالن یا اتاق پیش بینی گردد، ولی در وقت تحویل گرفتن معلوم شود که تعداد سالن یا اتاقها و ابعاد آنها با آنچه قید شده است انطباق ندارد. در این صورت تخلف از وصف پیش می‌آید، و خیار تخلف از وصف مصداق پیدا می‌کند و مستأجر می‌تواند فوراً پس از آگاهی از این تخلف اجاره را بهم زند. به عبارت دیگر خیار تخلف وصف بعد از دیدن مورد اجاره فوری است و اگر تأخیری به عمل آید، به طوریکه عرفاً از حالت فوریت خارج گردد، خیار فسخ ناشی از تخلف وصف ساقط خواهد شد، یعنی مستأجر نمی‌تواند هر موقع که بخواهد از این حق استفاده کند و اجاره را بهم بزند.

در این گونه موارد اختیار فسخ قرارداد اجاره از تاریخ تخلف ثابت می‌گردد.

ب) هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی واقع شود، به نحوی که موجب نقصان گردد و قابل تعمیر نباشد (ماده ۴۶ قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲)



ج) در صورتیکه عین مستأجره معیوب باشد احکام عیب مورد اجاره در مواد ۴۷۸ تا ۴۸۲ ق.م پیش بینی شده است و خصوصیات به شرح زیر دارد:

اولاً: عیبی که موجب فسخ اجاره می‌شود عیبی است که باعث شود مستأجر نتواند کلاً از مورد اجاره استفاده کند و یا استفاده را مشکل کند، زیرا ممکن است در مورد اجاره عیبی پیدا شود، ولی این عیب در استفاده مستأجر اثری نداشته باشد. بنابراین چنین عیبی در اجاره مؤثر نیست و اینگونه عیوب باعث نمی‌شود که مستأجر بتواند عقد اجاره را فسخ کند. ماده ۴۷۹ قانون مدنی در این مورد چنین می‌گوید: «عیبی که موجب فسخ اجاره می‌شود، عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد.»

ثانیاً: در اجاره برعکس بیع، عیب مورد اجاره فقط حق فسخ بوجود می‌آورد و مستأجر نمی‌تواند تفاوت مال الاجاره مورد اجاره سالم و معیوب را کسر و اجاره کمتری به موجر بپردازد، بلکه حق دارد اجاره را فسخ کند، یا به همان نحوی که بوده اجاره را با تمام مال الاجاره قبول کند. (ماده ۴۷۸ ق.م)

ثالثاً: در صورتیکه موجر قبل از فسخ قرارداد اجاره، از مورد اجاره رفع عیب کند، به صورتیکه ضرری به مستأجر وارد نشود، حق فسخ از بین می‌رود. (ماده ۴۷۸ ق.م)

رابعاً: اگر در جریان اجاره عیبی در مورد اجاره بوجود آید برای بقیه مدت، مستأجر حق دارد اجاره را فسخ کند. (ماده ۴۸۰ ق.م)

ب) طبق ماده ۸ قانون موجر و مستأجر ۱۳۶۲ موجر در موارد زیر حق فسخ دارد:

ب- (۱) در موردی که مستأجر با سلب حق انتقال به غیر مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده و یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار دیگری، بجز اشخاص تحت کفالت قانونی خود مثل پدر و مادر و اولاد تحت تکفل قرار داده باشد. مثلاً کسی منزلی را اجاره کند و در اجاره شرط شود که مستأجر حق ندارد منفعت خانه را به دیگری واگذار کند، اگر تمام یا قسمتی از آن را با عقد اجاره به خواهر یا برادر یا پسرعموی خود یا همسایه و دوست خود منتقل کند یا عملاً بدون تنظیم اجاره نامه اجازه دهد که این افراد در منزل سکونت نمایند، در این صورت موجر حق دارد قرارداد اجاره را فسخ

کند. ولی اگر مستأجر پدر یا مادر خود یا فرزندی که تحت کفالت او هستند یعنی مخارج زندگی آنها را او می پردازد، در مورد اجاره، اسکان دهد انتقال به غیر محسوب نمی شود و حق فسخ از این جهت برای موجر بوجود نمی آید.

ب- (۲)- در صورتی که در اجاره نامه محل مسکونی، حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی، شرط شده باشد، مثلاً اگر موجر و مستأجر در قرارداد اجاره شرط کنند، هرگاه موجر، مورد اجاره را به دیگری بفروشد یا صلح کند یا ببخشد حق داشته باشد قرارداد اجاره را فسخ کند.

ب (۳)- در صورتیکه از مورد اجاره برخلاف منظور و جهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردد، مثلاً اگر منزلی به منظور سکونت اجاره داده شود ولی در عمل از آن به صورت دارالوکاله یا مطب یا دفتر اسناد رسمی و امثال آن استفاده شود.

ب (۴)- در صورتیکه مستأجر با تعهد به پرداخت اجاره بها در مهلت مقرر از آن شرط تخلف نماید.

هرگاه در قرارداد توافق شده باشد که مستأجر تا ده روز پس از پایان هر ماه اجاره بها ماه گذشته را پردازد ولی مستأجر در مهلت مقرر اجاره بها را نپردازد، موجر حق دارد قرارداد اجاره را فسخ کند.

ب (۴)- چنانچه مستأجر مورد اجاره را مرکز فساد قرار داده باشد مثلاً منزلی را کسی اجاره می کند و بعد آن را مرکز قمار یا عیاشی و امثال آن قرار می دهد.  
مواردی که در بالا ذکر شد اختصاص به محل سکنی یا مکانی دارد که در حکم محل سکنی محسوب می گردند.

۳) پایان مدت اجاره: اصولاً با قرارداد اجاره مالکیت منفعت برای مدتی معین به مستأجر منتقل می شود پس تملیک منفعت با قرارداد اجاره جنبه موقتی دارد و بعد از پایان مدت اجاره مستأجر مکلف است مورد اجاره را به موجر برگرداند. زیرا رابطه استیجاری خاتمه یافته و سمت امانت مستأجر هم زائل می شود. بنابراین اگر مورد اجاره را به مالک مسترد و بدون اذن در تصرف خود نگهدارد، موجر برای مدت مزبور مستحق اجرت المثل خواهد بود، اگرچه

۱. ماده ۴۹۴ ق.م.





مستأجر از آن منفعت نبرده باشد. هرگاه در پایان اجاره مستأجر مورد اجاره را بدون اذن مالک در تصرف دارد و یا با قبول این فرض که اذن سابق موجر ادامه یافته و تا زمانی که مورد اجاره را مطالبه نکند این اذن باقی خواهد ماند، سمت امانت مستأجر نیز ادامه دارد. قانون مدنی سکوت موجر و عدم اقدام به تخلیه را دلیل رضایت او بر ادامه استفاده مستأجر دانسته است. بنابراین مستأجر در این حالت غاصب نیست و حکم غصب بر تصرف وی جریان ندارد و مستأجر مکلف است مال الاجاره ای را که سابقاً می پرداخته است به موجر بپردازد.<sup>۱</sup> ولی اگر مدت اجاره پایان یابد و موجر از طریق اظهارنامه رسمی درخواست تخلیه کند و مستأجر بدون عذر موجه از تخلیه و رد مورد اجاره به مالک امتناع کند، در حکم غاصب است و علاوه بر اینکه باید اجرت المثل مورد اجاره را بپردازد (هرچند استفاده ای از آن نکرده باشد) ضامن و مسئول تلف یا هر نقص و عیبی خواهد بود که به عین مورد اجاره وارد می‌شود. البته در مواردی که حق سرفقلی یا کسب و پیشه و تجارت وجود دارد بعد از اتمام مدت اجاره وضع فرق می‌کند. اگر چه این نقص و عیب ناشی از عمل و فعل متصرف نباشد<sup>۲</sup> بنابراین وضع حقوقی مستأجر در مورد اماکن مسکونی مستأجره دو حالت جداگانه دارد:

حالت اول: آنکه پس از پایان مدت اجاره مالک، مورد اجاره را هنوز مطالبه نکرده باشد در این صورت مستأجر در حکم امین است و مسئول تلف یا نقص و عیبی که در مورد اجاره به وجود آید، نخواهد بود، مگر اینکه تعدی و تفریط کرده باشد. و اگر از عین مزبور انتفاع برده باشد مکلف است اجرت المثل آن را بپردازد. اما اگر از آن استفاده نکرده باشد از این بابت تکلیفی ندارد.

حالت دوم آنکه پس از پایان مدت اجاره مورد اجاره را مطالبه کند و مستأجر از تحویل دادن مورد اجاره امتناع کند. در این صورت مستأجر در حکم غاصب است و ضامن عین و منافع آن خواهد بود اگرچه تعدی و تفریط نکرده باشد و از عینی که در تصرف دارد هیچگونه استفاده ای نبرده باشد.

۱. ماده ۵۰۱ ق. م

۲. ماده ۶۳۱ ق. م و ماده ۱۰ اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی ۱۳۵۲.

## بخش چهارم: در باب انتقال

انتقال عین مستأجره توسط مالک آن صورت می‌گیرد حال به بیع باشد و بخواهد آن را بفروشد و یا به ارث باشد یعنی با فوت مالک به وراثش به ارث برسد و یا اینکه مالک آن را وقف کند. در صورتی که منفعت این ملک در اجاره دیگری باشد تاثیری در انتقال آن نخواهد داشت و چون رابطه حقوقی بین مالک اول و مستأجر صورت گرفته این رابطه همچنان ادامه می‌یابد (البته در حالی که آن را فروخته باشد و همچنین در حالت وقف این رابطه با مالک اول است اما در صورت فوت مالک اول، ورثه باید وظایف او را انجام دهند) و عقود اجاره و بیع هر دو صحیح می‌باشد.

### بند اول: انتقال ارادی (قراردادی) عین مستأجره

انتقال ممکن است ارادی یا قهری باشد در مورد انتقال قهری بعداً صحبت خواهد شد و اما در مورد انتقال ارادی شخص مالک با اراده و خواست خود می‌تواند عین مستأجره را به ثالث منتقل کند چه به بیع و چه به وقف. همانطور که قبلاً متذکر شدیم در هیچکدام از این موارد خللی در عقد اجاره وارد نمی‌شود و همچنین مشکلی برای عقد وقف یا بیع پیش نمی‌آید. و همچنان طرف حساب مستأجر همان مالک سابق است نه مالک جدید و یا متولی وقف.

### بند دوم: انتقال قهری عین مستأجره

در صورتیکه موجر فوت کند بصورت قهری وارثان وی مالک عین مستأجره می‌شوند و در واقع مستأجر با وارثان روبروست و عقد اجاره همچنان باقی است اما در صورتیکه مستأجر فوت کند عقد اجاره به فوت خود باقی است زیرا عقد اجاره عقدی است لازم و با فوت طرفین از بین نمی‌رود. در مورد مستأجر در صورتیکه شرط به مباشرت وی در استفاده از منفعت عین مستأجره شده باشد پس از فوت وی عقد باطل می‌گردد. اگر در عقد اجاره، لزوم مباشرت مستأجر، شرط شده باشد پس از فوت وی عقد باطل می‌شود در صورتیکه براساس بند ۳ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر بعد از فوت مستأجر، موجر نمی‌تواند به استناد این شرط تخلیه ید وراثت وی را بخواهد ولی درخواست فسخ اجاره توسط وراثت مستأجر در موردی که





فوت مستأجر شرط ایجاد فسخ معین شده باشد امکان دارد. ممکن است استدلال شود<sup>۱</sup> که در بند ۲ ماده ۱۴ آمده است که اگر عین مستأجره برای تجارت خود مستأجر، اجاره داده شود و مستأجر آن را به دیگری بدهد موجر می‌تواند فسخ اجاره اصلی را بخواهد حال این پرسش به میان می‌آید که چه تفاوتی بین موردیست که موجر منافع را به دیگری منتقل می‌سازد، و یا اینکه در اثر فوت او، منافع بطور قهری به بازماندگانش برسد، در هر دو مورد برخلاف آنچه طرفین خواسته اند اجاره به شخص دیگری غیر از مستأجر منتقل شده است. پس اگر در خصوص انتقال ارادی، اجاره را بتوان فسخ کرد، منطقی حکم می‌کند که در انتقال قهری نیز این ترتیب رعایت شود و همین حکم منطقی در امکان تخصیص یافتن قانون مدنی در مورد محل کسب ایجاد تردید می‌کند. با وجود این، چون امکان فسخ اجاره باعث می‌شود که حق سرقفلی مستأجر، بدون جهت و بی‌آنکه تقصیری کرده باشد، از بین برود، در حالیکه از روح قانون برمی‌آید که تنها در موارد تقصیر مستأجر، قانونگذار به موجر حق داده است تا بدون پرداختن سرقفلی، تخلیه مورد اجاره را درخواست کند، و نظر به اینکه در مورد محل سکنی نیز، بند ۱ از ماده ۱۴، با اینکه در مقام بیان بوده است، تنها واگذاری ارادی را از موجبات فسخ اجاره شمرده است. نظر نخست قوی تر است و رویه قضایی نیز متمایل به محدود کردن موارد فسخ به حالتهای پیش بینی شده در ماده ۱۴ است.»

### بند سوم: وضعیت اجاره بها

۱- تعیین میزان اجاره بها: از نظر اصول حقوقی در موارد اختلاف باید ادعای مستأجر را مقدم داشت، زیرا قدر متیقن از میزان اجاره مقداری است که او می‌پذیرد و موجر که ادعای توافق در میزان زیادتری را دارد باید دلیل بدهد. ولی قانون روابط موجر و مستأجر به این ترتیب اکتفا نکرده و در ماده سوم مقرر داشته است. «در مواردی که اجاره نامه تنظیم شده باشد، میزان اجاره بها همان است که در اجاره نامه قید شده و هرگاه اجاره نامه تنظیم نشده باشد، به میزانی است که بین طرفین مقرر و یا عملی شده است و در صورتی که میزان آن معین نشود، با رعایت مقررات این قانون، از طرف دادگاه میزان اجاره بها به نرخ عادلۀ روز تعیین می‌شود.»

<sup>۱</sup> . دکتر ناصر کاتوزیان، عقود معین، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۱۵۳ ، ۱۳۷۰



قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی نیز آئین نامه خاصی برای تعیین اجاره‌ها پیش بینی کرده که به نظر می‌رسد در این گونه اجاره‌ها نیز قابل اجرا باشد. بطور خاص هرگاه میزان اجاره بها احراز نشود این قانون «اجرت المثل» را جانشین اجرت المسمی می‌کند و بر این مبنا مستأجر را مکلف به پرداختن اجاره می‌سازد و گاه نیز آخرین اجاره رسمی موجر با مستأجرین سابق را به طور موقت ملاک قرار می‌دهد.

۲- تکلیف مستأجر پیش از تعیین اجاره بوسیله دادگاه: در صورتیکه اجاره نامه ای بین طرفین تنظیم نشده باشد، مستأجر باید اجاره را به میزان اجرت المثل پردازد. ولی اشکال در این است که، در بیشتر موارد، بین او و موجر اختلاف نظر پیدا می‌شود مستأجر می‌خواهد هرچه کمتر پردازد و موجر مایل است تا جایی که ممکن است مبلغ بیشتری بگیرد ناچار باید دادگاه در این باب تصمیم بگیرد و از کارشناس یاری بخواند. گرفتن این تصمیم نیز به زودی میسر نمی‌شود و گاه گفتگوهای دادرسی به درازا می‌کشد. در این مدت مستأجر باید چه کند؟ هیچ معیاری برای تعیین میزان اجاره جز وجدان او وجود ندارد و ناگزیر باید بطور موقت گفته او را پذیرفت، هرچند که از این وضع سوء استفاده کند و پول ناچیزی را به عنوان اجرت المثل پردازد. «در صورتی که اجاره نامه ای در بین نباشد (مستأجر ملزم است) اجاره بها را به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتیکه میزان آن معلوم نباشد، به عنوان اجرت المثل مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص می‌دهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت یا در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده و قبض رسید را، اگر اجاره نامه رسمی نباشد با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد»<sup>۱</sup> عیب مهم این ترتیب در جایی ظاهر می‌شود که مستأجر می‌کوشد ماهها دادرسی را به تأخیر بیاورد تا مبلغ ناچیزی را که گاه مسخره نیز جلوه می‌کند، به صندوق دادگستری پردازد و سرانجام نیز که ملک را تخلیه می‌کند، موجر با اعسار او در پرداختن اجاره های عقب مانده روبرو شود. بطور معمول، نرخ سود در بازار بیش از صدی دوازده در سال است. و برای مستأجر بدحساب صرف می‌کند

<sup>۱</sup> مواد ۵ و ۶ روابط موجر و مستأجر





که از پول اجرت المثل با نرخ زیادتر استفاده کند و سرانجام نیز، اگر دادرسی به زیان او تمام شود همان دوازده درصد اضافه را بپردازد.<sup>۱</sup> بنابراین بهتر است در چنین مواردی دادگاه از دستور موقت استفاده کند و یا مشاوره کارشناس مبلغی را معین کند، تا پیش از تعیین تکلیف نهایی اجاره، مستأجر موظف به تادیه آن شود.

۳- چگونگی پرداخت اجاره: در مورد اجاره بها، قانون روابط موجر و مستأجر اراده طرفین را حاکم قرار داده است. بنابراین مستأجر باید در موعدی که بین طرفین در اجاره نامه مقرر شده است اجاره بها را بپردازد.<sup>۲</sup> در مواردی که آنان در این باره شرط خاصی نکرده باشند. چون قانون روابط موجر و مستأجر حکم مخالفی ندارد، مقررات قانون مدنی در همه جا رعایت می شود، یعنی مستأجر باید تمام اجاره را نقداً بپردازد.<sup>۳</sup> ولی پس از پایان اجاره، در مورد اجرت المثل، چون منافع به مستأجر تملیک نشده، او تکلیفی در پرداختن اجاره، پیش از استفاده از منافع ندارد، یعنی به همان اندازه که از عین منتفع می شود باید بدل آن را به عنوان «اجرت المثل» بپردازد. قانون روابط موجر و مستأجر نیز همین ترتیب را پذیرفته و مستأجر را مکلف ساخته است تا اجرت المثل را آخر هر ماه ظرف ده روز به موجر بپردازد.<sup>۴</sup> تنها فرضی که باقی می ماند موردی است که بین طرفین اجاره نامه ای تنظیم نشده ولی از قبوض پرداخت اجاره و سایر دلایل معلوم است که اجاره بها به چه میزان بین طرفین مقرر و عملی شده است. قانون روابط مالک و مستأجر این فرض را نیز تابع قواعد حاکم بر پرداختن اجرت المثل قرار داده است: یعنی مستأجر را موظف ساخته تا ظرف ده روز پس از انقضاء هر ماه اجاره را بپردازد.<sup>۵</sup>

۴- تعدیل میزان اجاره: در مواردی که اجاره به موجب قرارداد منعقد می شود، طرفین با پیش بینی اوضاع اقتصادی در آن مدت می‌زان اجاره بها را مشخص می سازد. ممکن است

۱. ماده ۵ ق روابط موجر و مستأجر و تبصره آن

۲. ماده ۲ ق روابط موجر و مستأجر و تبصره آن

۳. ماده ۴۹۰ ق. م

۴. ماده ۶ ق روابط موجر و مستأجر

۵. ماده ۶ ق روابط موجر و مستأجر

وضع آینده با آنچه انتظار می رفت، تفاوت کند، ولی این خطر در همه معاملات وجود دارد و قبول آن لازمه زندگی اجتماعی و تجارت است. بنابراین، در مدت اجاره هیچیک از طرفین حق ندارند به بهانه ترقی یا تنزیل هزینه زندگی، درخواست تعدیل اجاره بها را بکنند. ولی در قانون روابط موجر و مستأجر، رابطه حقوقی آن دو بطور نامحدود ادامه دارد و معلوم نیست تا کی طرفین پایبند به قرارداد خود باقی می مانند؟ ممکن است انتفاع مستأجر از مورد اجاره سالها ادامه یابد و در این مدت حوادثی رخ دهد که از حوصله احتمال پیش بینی آنان خارج باشد، پس عادلانه است که بعد از مدت معقولی هر یک از مالک و مستأجر بتواند از دادگاه درخواست تعدیل اجاره را بکند. «موجر یا مستأجر می تواند به استناد ترقی یا تنزیل هزینه زندگی، درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره بها بنماید، مشروط بر اینکه مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره بها صادر شده سه سال تمام گذشته باشد»<sup>۱</sup> دادگاه با توجه به درصد شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی منتشر شده از طرف بانک مرکزی ایران حکم به تعدیل اجاره بها خواهد داد. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

۵- ضمانت اجرای تکلیف مستأجر: در صورتیکه مستأجر از پرداخت اجاره خودداری کند، موجر می تواند اجبار او را بخواهد. منتها، اگر اجاره نامه رسمی باشد، این اجبار از طریق اجرای ثبت بعمل می آید. و در سایر موارد دادگاه باید بوسیله صدور حکم اجاره را از مستأجر بگیرد. برطبق قانون مدنی، تأخیر در پرداخت اجاره به تنهایی به موجر حق فسخ نمی دهد. ولی، قانون روابط موجر و مستأجر، به موجر حق داده است که در موارد خاص با فسخ اجاره تخلیه مورد اجاره را بخواهد. تخلیه ملک به موجب حکم قطعی دادگاه انجام می شود، ولی منوط به تشریفات خاصی است که بدین شرح خلاصه می شود:

در موردی که اجرت المسمی یا اجرت المثل ظرف ده روز از موعد آن (بطور کلی در آخر هر ماه اجاری) پرداخته نشود، موجر می تواند بوسیله اخطار دفتر تنظیم کننده سند و در صورتیکه اجاره نامه رسمی در بین نباشد به وسیله اظهارنامه از مستأجر بخواهد که ظرف ده

<sup>۱</sup> ماده ۴ ق روابط موجر و مستأجر





روز قسط یا اقساط عقب افتاده اجاره بها یا اجرت المثل را پردازد. در صورتیکه در این مهلت نیز اجاره پرداخته نشود، موجر حق دارد، در موردی که سند اجاره رسمی است از دفتر تنظیم کننده سند یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه مورد اجاره و وصول اجاره بها را بخواهد. ولی، هرگاه پس از صدور اجرائیه مستأجر اجاره بهای عقب افتاده را به صندوق ثبت بسپارد، اجرائیه توقیف می شود، لیکن موجر می تواند به استناد این تخلف از دادگاه درخواست تخلیه کند. «هرگاه اجاره نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم شده باشد، موجر می تواند برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره بها به دادگاه مراجعه کند.»<sup>۱</sup> در قانون ۱۳۳۹، تخلف مستأجر از تادیه اجاره بها به موجر حق فسخ می داد و پرداخت بعدی او، هرچند اجرائیه تخلیه را متوقف می سازد، مانع از صدور حکم بوسیله دادگاه نبود.<sup>۲</sup> در موارد فوق، هرگاه مستأجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره بهای معوقه صدی بیست آن را به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید، حکم به تخلیه صادر نمی شود و مستأجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت می گردد. اما هر مستأجر فقط یکبار می تواند از این ارفاق استفاده کند. بدین ترتیب، مستأجر در نخستین تخلف با پرداخت صدی بیست اضافه بر اجاره عقب افتاده از تخلیه معاف است، ولی در سایر موارد، هرگاه در تعقیب اخطار یا اظهارنامه ظرف ده روز بدهی خود را در این زمینه پردازد، به حکم دادگاه به تخلیه محکوم خواهد شد.

### بند چهارم: پیش بینی حق فسخ در صورت انتقال

موجر می تواند مورد اجاره را به عنوان مالک به هر کس که مایل است بفروشد یا از طریق صلح و هبه و امثال آن انتقال دهد، زیرا انتقال منافع مال به مالکیت موجر لطمه ای وارد نمی کند. بنابراین سلطه مالکانه موجر به جای خود باقی است و هر زمان که بخواهد به شرط آنکه قانون او را ممنوع نکرده باشد و یا محجور (سفيه، مجنون، ورشکسته) نشده باشد. حق دارد

<sup>۱</sup> . بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر

<sup>۲</sup> . بند ۷ ماده ۸ ق روابط موجر و مستأجر

ملک خود را بفروشد.<sup>۱</sup> قانون مدنی ایران برای رفع هرگونه شبهه در ماده ۴۹۸ تأکید می‌کند که در صورت انتقال عین مستأجره به دیگری، اجاره به حال خود باقی است. مگر اینکه موجر در قرارداد شرط کرده باشد که در صورت فروش مورد اجاره حق فسخ دارد. در این صورت موجر می‌تواند از این شرط و اختیار فسخ استفاده کرده عقد اجاره را بهم بزند. گاهی امکان دارد موجر در نظر داشته باشد در آینده ملک خود را بفروشد ولی فعلاً قصد فروش آن را ندارد و از طرفی نگران است که اگر آن را به اجاره واگذار کند و در جریان مدت اجاره تصمیم به فروش بگیرد نتواند با قیمت مناسب بفروشد و معمولاً هم ملکی که مستأجر دارد خریدار به علت اینکه ممکن است نتواند ملک را از دست مستأجر خارج کند و یا به علت اینکه شناخت کافی روی مستأجر ندارد رغبت چندانی به خرید ملک مستأجر دار نخواهد داشت و اگر راضی به معامله شود سعی می‌کند که آن را به کمتر از قیمت روز خریداری کند. به همین دلیل موجر در موقع عقد اجاره و بستن قرارداد تلاش دارد که اختیار فسخ اجاره را در صورت فروش و انتقال ملک در قرارداد اجاره بگنجانند. و شرط کند که اگر تصمیم گرفت مورد اجاره را به دیگری انتقال دهد حق داشته باشد قرارداد اجاره را فسخ تا در اینگونه موارد دچار گرفتاری و مشکل نشود.<sup>۲</sup>

### بند پنجم: در حقوق منتقل الیه

ماده ۵۳ ق م «انتقال عین از طرف مالک به غیر، موجب بطلان حق انتفاع نمی‌شود ولی اگر منتقل الیه جاهل باشد که حق انتفاع متعلق به دیگریست اختیار فسخ معامله را خواهد داشت» منتقل الیه در اینجا عبارت از شخصی است که مالک، عین مستأجره را به وی منتقل می‌کند با توجه به آنچه در ماده بالا آمده است در صورتیکه منتقل الیه در زمان انعقاد عقد بداند که منافع ملک در اجاره دیگریست حق فسخ ندارد اما در صورت عدم آگاهی می‌تواند آن را فسخ کند و چنین خیراری دارد. حال سوالی که در اینجا مطرح می‌شود اینست که اجاره بها به چه کسی تعلق می‌گیرد: اجاره بها قطعاً متعلق به مالک اول می‌باشد نظری که نگارنده در حین نوشتن

<sup>۱</sup> . دکتر ناصر کاتوزیان، پیشین، ص ۷۳

<sup>۲</sup> . اکبر آقاپور اناری، عقد اجاره، چاپ اول، انتشارات طلائی، ص ۳۸، ۱۳۷۶.



پروژه داده بودم این بود که اجاره عقدی ست که به هیچ وجه تابع شخصیت طرفین عقد نیست مهم نیست که چه کسی عقد را منعقد کرده بلکه مهم اینست که چه کسی مالک است اما با توجه به استدلال موجه استاد محترم راهنما، به این باور رسیدم که عقد اجاره عقدیست لازم. این عقد بین مالک اول و مستأجر صورت گرفته. با این تغییر، چنین عقدی همچنان به قوت خود باقی است زیرا طرف قرارداد مستأجر، مالک اول بوده و اگر به دنبال اجاره، بیع منعقد شود، اجاره باطل نمی گردد.<sup>۱</sup> مگر اینکه موجر، حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد. البته در صورتی که عرف آن منطقه چنین باشد که در صورت نقل عین مستأجره اجاره باطل می شود حتی در صورتیکه خود موجر هم شرط نکرده باشد در صورتیکه این عرف و عادت بسیار قوی باشد، به منزله ذکر در عقد است و عقد باطل می شود.<sup>۲</sup> با بستن چنین عقدی منتقل الیه مالک عین است نه مالک منفعت زیرا منفعت در زمان انعقاد عقد بین مالک و منتقل الیه متعلق به مستأجر بوده و پس از پایان عقد اجاره و اتمام آن تحت هر عنوان، منتقل الیه می تواند مالک منفعت هم بشود.

### بخش پنجم: انتقال ملک تجاری مستأجره

حق سرقفلی حقی است که به مرور زمان بین فروشنده گان و بازاریان ایجاد شده و شرع و قانون آن را پذیرفته اند. وقتی موجری ملک تجاری اش را به مستأجر می دهد و از او اجاره دریافت می کند در صورتیکه مستأجر زمان اجاره اش تمام شود گفتیم که برای او حقی ایجاد شده به نام حق سرقفلی زیرا این فروشنده مستأجر بوده که باعث رونق کاسبی در آنجا شده و موجبات جلب مشتری را فراهم کرده و مستأجر بعدی یا خود مالک باید به او سرقفلی را بپردازد و مقدار این سرقفلی را عرف آن منطقه تعیین می کند البته خود موجر هم می تواند از همان ابتدا از مستأجر سرقفلی دریافت کند و در هنگام تخلیه به او بپردازد در این صورت نیازی نبود که مستأجر بعدی چیزی تحت عنوان سرقفلی به مستأجر اول بپردازد بلکه باید به موجر که مالک است پرداخت کند. همانطور که اشاره کردیم این حق سرقفلی ویژه

<sup>۱</sup>. ماده ۴۹۸ قانون مدنی

<sup>۲</sup>. ناصر کاتوزیان- قانون مدنی در نظم کنونی- چاپ هشتم- نشر میزان ماده ۲۲۵- ص ۲۱۶.



مستأجر محل است و در صورتی که مالک از ابتدا از او سرقفلی نگرفته باشد حتی بر آن ندارد منتها چون اجاره ای که بر طبق قانون روابط موجر و مستأجر منعقد می‌شود حق مالکیت را بیش از حد تراضی طرفین محدود می‌سازد مالکان نیز پیش از انعقاد اجاره مبلغی به عنوان سرقفلی از مستأجر می‌گیرند. گرفتن این پول با مفهوم حق کسب یا پیشه یا سرقفلی انطباق ندارد، ولی در عمل رواج کامل دارد و از موضوع بحث ما بیرون است. مستأجری که حق انتقال به غیر به او داده شده است می‌تواند سرقفلی را به ضمیمه منافع مورد اجاره به دیگری انتقال دهد. زیرا انتقال سرقفلی با حفظ مالکیت منفعت امکان ندارد و باید با هم انجام شود.<sup>۱</sup>

### **بند اول: در حقوق منتقل الیه**

مالک عین مستأجره ای که ملک خود را می‌فروشد در واقع تنها عین آن را فروخته و منفعت آن در دست مستأجر (فروشنده) است. اگر فروشنده اجاره بها می‌پردازد همانطور که قبلاً توضیح دادیم و با استناد به ماده ۵۳ دلیل آن را گفتیم. پس از انتقال نیز وی همچنان اجاره بها را به مالک (سابق) می‌پردازد.<sup>۲</sup> در صورتیکه مالک از مستأجر سرقفلی نگرفته باشد که هیچ مسئله ای پیش نمی‌آید زیرا رابطه ایست بین مستأجر فعلی و مستأجری که در آینده قرار است جای او را در مغازه نشیند اما در صورتی که موجر از مستأجر سرقفلی گرفته باشد حال تکلیف سرقفلی پس از نقل عین مستأجره چه می‌شود کدامیک از طرفین موظف به پرداخت سرقفلی به مستأجرند؟ پاسخی که نگارنده به این سؤال می‌دهد چنین است: سرقفلی مالی است متعلق به مستأجر و به خاطر فعالیت وی در آن منطقه و رونق اقتصادی که ایجاد می‌کند مستحق دریافت چنین مالی است که عرف به آن سرقفلی می‌گویند. پس درمی‌یابیم که سرقفلی به خاطر خدمات مستأجر است و جزئی از عین مستأجره نیست که مالک به منتقل الیه انتقال داده و این رابطه همچنان بین مالک اول و مستأجر باقی می‌ماند و در صورت نقل عین مستأجره رابطه موجر و مستأجری و همچنین سرقفلی همچنان فی مابین مالک اول و مستأجر پابرجاست.

### **بند دوم: انتقال منافع یا انتقال عین مستأجره از یک مستأجر به مستأجر دیگر**

<sup>۱</sup> . دکتر ناصر کاتوزیان، عقود معین - پیشین ص ۶۷

<sup>۲</sup> م . ۴۹۸ ق . ۰





ابتدا در مورد انتقال عین مستأجره از یک مستأجر به مستأجر دیگر بحث می‌کنیم. در مورد اینکه اگر مستأجر محل کسب دونفر باشند و یکی از آنها مورد اجاره خود را بدون حق واگذاری به غیر به مستأجر دیگر منتقل نماید، آیا مورد از مصادیق انتقال به غیر است یا نه؟ گفته شده است: «حسب مستفاد از مفهوم و منطوق بند ۲ از ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ تخلف از شرط سلب انتقال به غیر وقتی مصداق دارد که مورد اجاره از طرف مستأجر به متصرفی که شخصیت وی در عقد اجاره ملحوظ نبوده و در تحقق آن مداخلیت، و در عین مستأجره، حقوق استیجاری نداشته و اگذار شده باشد. بنابراین در موردی که احد از مستأجرین قدر السهم خود را به شریک خویش یعنی مستأجر دیگر که در ذرات مشاعی مستأجره تصرف استیجاری دارد منتقل نماید مرتکب تخلف از شرط سلب حق واگذاری نشده است. زیرا مستأجر دیگر که شخصیت او مورد شناسایی موجر بوده غیر، تلقی نمی‌شود تا انتقال قسمتی از منافع مورد اجاره به او تخلف محسوب می‌شود»<sup>۱</sup>. این عقیده موجه به نظر نمی‌رسد زیرا درست است که منتقل الیه مورد شناسایی مالک است، لکن مالک او را به عنوان مستأجر ۳ دانگ ملک (یا مالک سه دانگ از منافع) می‌شناسند. نه به عنوان مستأجر کل عین مستأجره. و نسبت به سه دانگی که مربوط به ناقل است، این منتقل الیه هیچ تفاوتی با اشخاص ثالث دیگر و هیچ امتیازی بر آنها ندارد. موید استنباط‌ها، پاسخی است که اقلیت قضات دادگاههای حقوقی ۲ در تاریخ ۶۴/۱۲/۲۲ (یعنی دو ماه بعد از اتخاذ نظریه مورد انتقاد) داده است. (توجه شود که نظریه مورد انتقاد به اتفاق آرا اعلام شده بود).

سؤال: اگر احد از مستأجرین محل کسب، سهم خود را بدون حق واگذاری، به مستأجر دیگر واگذار کند تصرف منتقل الیه نسبت به سهم شریک سابق به چه عنوان خواهد بود؟  
 نظر اول که به اکثریت اعلام شده این است: «چون واگذاری سهم احد از مستأجرین از منافع مورد اجاره به شریک دیگر انتقال به غیر و تخلف نیست لذا ید منتقل الیه نسبت به کل شش دانگ منافع استیجاری خواهد بود»<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup>. احمد متین، مجموعه نظرات قضات حقوقی ۲- جلد اول- چاپ دوم- ص ۵۲ (نظر اتفاقی متخذه در ۶۴/۱۰/۲۴)، ۱۳۳۰.

<sup>۲</sup>. احمد متین، پیشین، ص ۵۲.



نظر دوم اقلیت به این شرح است: «هرچند واگذاری منافع مورد اجاره توسط شریک به شریک دیگر تخلف و مستوجب تخلیه نیست، لیکن ید متصرف نسبت به سهم شریک واگذار کننده استیجاری تلقی نمی‌شود و تنها نسبت به سهم خود مستأجر شناخته می‌شود و به همان میزان مثلاً می‌تواند الزام موجر را به تنظیم سند رسمی و یا تعمیر اساسی از دادگاه بخواهد».

نظر سوم (اقلیت): «نظربه اینکه واگذاری منافع مورد اجاره ولو از ناحیه یک شریک به شریک دیگر نوعی انتقال به غیر است. بنابراین ید مستأجر متصرف نسبت به زائد بر میزان سهمی خود بدون رضایت مالک غاصبانه و مستلزم تخلیه خواهد بود.»<sup>۱</sup>

### نتیجه گیری

اجاره نسبت به هر دو طرف عقدی لازم است و جز با اقاله یا یکی از موجبات فسخ که به بعضی از آنها اشاره خواهد شد از بین نمی‌رود. اگر به دنبال اجاره، بیع منعقد شود اجاره باطل نمی‌شود؛ زیرا بین این دو عقد منافاتی وجود ندارد؛ چه آنکه اجاره به منافع، و بیع به عین تعلق گرفته است؛ اگرچه تا آنجا که ممکن است منافع نیز از عین تبعیت می‌کنند؛ خواه مشتری همان مستأجر باشد یا غیر او؛ اگر مشتری همان مستأجر باشد، بنابر قول قوی تر اجاره باطل نمی‌شود؛ بلکه باید اجرت و ثمن را با هم بپردازد. و اگر غیر او باشد و مشتری عالم به اجاره باشد، باید تا پایان مدت اجاره صبر کند و در عین حال، این امر مانع پرداخت فوری ثمن نیست و اگر جاهل به اجاره باشد، می‌تواند بیع را فسخ کند یا آن را مجاناً و بدون آنکه تا پایان مدت اجاره منفعتی داشته باشد، امضاء نماید و اگر اجاره فسخ شود، منفعت آن به بائع می‌رسد نه به مشتری.



<sup>۱</sup>. احمد متین، پیشین، ص ۵۲ و ۵۳.

## منابع و مأخذ

- ۱- آقاپور اناری، اکبر، عقد اجاره (قوانین و مقررات مربوط به آن)، چاپ اول، انتشارات طلائی، ۱۳۷۶.
- ۲- امامی، اسداله، حقوق مالک و مستأجر، چاپ اول، انتشارات راهنما، ۱۳۶۴.
- ۳- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دانشنامه حقوقی، چاپ دوم، انتشارات امیرکبیر، سال ۱۳۶۰.
- ۴- خویی، آیت الله، مستحدثات المسائل، چاپ دوم، انتشارات نورالزهرا، ۱۳۶۰.
- ۵- شهید ثانی، لمعه دمشقیه، چاپ ششم، انتشارات طاهها، ۱۳۸۳.
- ۶- کاتوزیان ناصر، حقوق مدنی (عقود معین)، انتشارات دانشگاه تهران، سال ۱۳۷۰.
- ۷- کاتوزیان ناصر، ضمیمه حقوق مدنی (عقود معین)، انتشارات دانشگاه تهران، سال ۱۳۷۳.
- ۸- کاتوزیان ناصر، قانون مدنی در نظم کنونی، چاپ هشتم، نشر میزان، ۱۳۸۲.
- ۹- کشاورز، بهمن، سرفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، چاپ اول، انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۳۷۴.
- ۱۰- متین، احمد، مجموعه نظرات قضات حقوقی ۲ تهران، جلد اول، چاپ دوم، ۱۳۳۰.
- ۱۱- معین، محمد، فرهنگ لغت فارسی، جلد دوم، چاپ دهم، انتشارات صبا، سال ۱۳۷۲.
- ۱۲- موسوی خمینی، روح اله، تحریر الوسیله، جلد دوم، انتشارات طاهها، سال ۱۳۶۵.
- ۱۳- قانون روابط موجر و مستأجر، سالهای ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲.

