

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات ۳۲۰ - ۲۹۵

تحلیل اخلاقی موارد انحلال اجاره در حقوق ایران و فرانسه

بهرروز نعمتی^۱
احمد شمس^۲
محمود عرفانی^۳

چکیده

بطور کلی به هر شکلی که موجبات عدم اعتبار یک قرارداد فراهم شود و ادامه آثار حقوقی آن متوقف گردد، عقد منحل محسوب می‌گردد؛ اعم از اینکه عقد لازم باشد یا جایز، تملیکی باشد یا عهده‌ای، معوض باشد یا غیرمعوض و مربوط به اشخاص حقیقی باشد و یا حقوقی. در این میان، قرارداد اجاره به عنوان عقدی تملیکی و معوض، از جمله قراردادهایی به شمار می‌آید که آثار حقوقی انحلال بر آن بار می‌گردد. نوشتار حاضر با بهره‌مندی از روش کیفی که مبتنی بر گردآوری اطلاعات از منابع کتابخانه‌ای است، درصدد انجام مطالعه‌ای تطبیقی به منظور آگاهی از رویکرد قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران و فرانسه در خصوص موارد انحلال قرارداد اجاره می‌باشد. یافته‌های حاصل از این پژوهش حاکی از آن است که از منظر این دو منبع حقوقی، از طریق اشکالی از انحلال شامل فسخ، بطلان و نیز پایان مدت اجاره، می‌توان توافق فی‌مابین موجر و مستأجر را بی‌اعتبار تلقی نمود و حکم به انحلال آن داد. همچنین، در حقوق مدنی ایران عقد اجاره، عقدی تملیکی است بنابراین در هنگام انعقاد عقد باید مقدار منفعت تملیک شده معلوم و معین باشد؛ بر خلاف نظام حقوقی فرانسه که عقد اجاره را عهده‌ای می‌داند، تعیین مدت به میزان نامعلوم، امکان‌پذیر نیست، در این صورت عقد اجاره باطل می‌باشد.

واژگان کلیدی

تحلیل اخلاقی، اجاره، انحلال اجاره، حقوق ایران، حقوق فرانسه.

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد امارات متحده عربی، دبی، امارات.

Email: b1352n1973@gmail.com

۲. استادیار گروه حقوق، واحد تهران جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

Email: Ahmad.shams@gmail.com

۳. استاد گروه حقوق، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

Email: erfani4@yahoo.com

پذیرش نهایی: ۹۸/۳/۳۰

تاریخ دریافت: ۹۷/۱۲/۱۱

طرح مسأله

اجاره، یکی از عقود معین است که به لحاظ اهمیت آن در نظامهای مختلف حقوقی، قانونگذاران به طور دقیق و مفصل راجع به آن، قوانین خاصی وضع کرده‌اند. قرارداد اجاره، حلقه اتصال میان مالک عین و متقاضی استفاده از منافع عین است، که روابط حقوقی آنان را نظم می‌بخشد. تنظیم روابط حقوقی میان موجر و مستأجر به لحاظ ارتباطی که با نظم عمومی جامعه دارد، آنقدر اهمیت دارد که دولتها مجبورند هر از چند گاهی با وضع قوانین امره، علی‌رغم میل متعاقدين، خواسته‌های خود را بر آنان تحمیل کنند. امروزه رابطه بین موجر و مستأجر فقط یک رابطه خصوصی نیست تا استقرار عدالت معاوضی میان آن دو هدف اصلی قرار گیرد، بلکه موجر و مستأجر در دو طبقه اجتماعی کاملاً متمایز از هم قرار دارند. آنان در برابر هم قرار گرفته‌اند و هر کدام سعی می‌کنند تا کفه ترازو را بیشتر به سمت خود سنگین کنند. از یک طرف، موجر سعی می‌کند اجاره بهای بیشتری بگیرد و تمام خواسته‌های خود را بر مستأجر بینوا تحمیل کند. از طرف دیگر، مستأجر سعی می‌کند که هر چه کمتر بپردازد و شرایط و امکانات رفاهی را با پرداخت اجاره بهای اندک برای خود فراهم نماید. به همین خاطر، روز بروز نقش میانجیگری دولتها بیشتر می‌شود؛ به طوری که سعی می‌کنند تا با تدوین و تصویب قوانین عادلانه، حقوق آن دو را به طور مسالمت‌آمیز فراهم کنند. در حقوق کنونی، قرارداد اجاره به لحاظ امری شدن قواعد حاکم بر آن و کم‌رنگ شدن تأثیراراده، در بسیاری موارد به صورت سازمان حقوقی مستقل که به وسیله قوانین اداره می‌شود درآمده است؛ قالب از پیش تهیه شده‌ای که موجر و مستأجر فقط می‌توانند به تراضی خود را درون آن جای دهند، بدون آنکه بر سرنوشت آینده روابط خود حاکم باشند. پژوهش حاضر، پیرامون موضوع مورد بحث، دو نظام حقوقی فرانسه و ایران را مبنای مطالعه قرار داده است؛ هر چند نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران برگرفته شده از نظام حقوقی فرانسه و ایران، علی‌رغم شباهت‌های بسیار و رویکردهای حقوقی همسان، در برخی مسائل، دارای اختلاف رویکرد نیز باشند. بر این اساس، این مقاله در صدد است، بر مبنای مطالعه اسنادی و کتابخانه‌ای، رویکرد نظام حقوقی ایران و فرانسه را پیرامون قرارداد اجاره، در گام نخست و سپس موارد انحلال آنرا، مورد واکاوی قرار داده و در گام آخر، مقایسه تطبیقی‌ای میان رویکرد دو نظام حقوقی مذکور انجام داده و نقاط اشتراک و افتراق موجود را تشریح نماید.

۱- مفهوم شناسی اجاره از منظر لغوی و حقوق ایران

اجاره (افریقی، جمال الدین، لسان العرب، جلد چهارم: ص ۶۰) به کسر و ضمن و فتح همزه بکار رفته است. لیکن لفظ مشهورتر آن با کسر تلفظ می‌شود. (جزیری، الفقه علی المذاهب

الاربعة، جلد سوم: ص ۹۵) از نظر برخی اهل لغت، اجاره مصدر سماعی فعل «اجر» بر وزن ضرب و قتل می باشد که مضارع آن با کسر و ضم میم است؛ (نجفی گیلانی، میرزا حبیب الله رشتی، آتاب الإجارة، ص ۲) همچنین برخی آورده اند که اجاره، در لغت اسم است برای «اجرت» (عمید، حسن، فرهنگ فارسی عمید، ص ۷۶) به معنای رهنایدن و به فریاد رسانیدن است. (المین - جلد ۶ - ص ۱۷۳)

در معنای لغوی، اجاره به معنای پاداش، اجرت و مزدی که در برابر کار کسی به او داده می شود (عین مستأجره می تواند اشیاء یا حیوان یا انسان باشد به اجاره اشیاء و حیوان، اجاره غیر ذوی العقول نیز گفته می شود.) نیز گفته می شود، کرایه نیز به همین معناست، لیکن کاربرد غالبی آن اجاره ی غیر ذوی العقول است. (لسان العرب - جلد اول - ص ۷۸) شایان ذکر است، بعضی لغویان اجاره را اسم مصدر از «أجر الانسان استاجره» دانسته اند.

از منظر اصطلاحی نیز می باید متذکر شد که، اجاره عبارت از قراردادی است برای استفاده و بهره برداری از منافع املاک در مدت تعیین شده در برابر مقدار پول معینی که عوض آن داده می شود. (رساله نوین امام خمینی، جلد دوم: ص ۱۷۰)

۱-۱- اجاره از منظر نظام حقوقی ایران

عقد اجاره در حقوق ایران از جمله عقود تملیکی است که از فقه به قانون مدنی راه یافته است.

ماده ۴۶۶ قانون مدنی در تعریف اجاره چنین بیان داشته: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجره می شود».

پول و عوض اجاره «مال الاجاره» یا «اجرت» است و آنچه اجاره داده می شود، «عین مستاجره» یا موضوع اجاره گویند. (بهرامی، بهرام (۱۳۸۱)، عقد اجاره کاربردی، تهران، انتشارات بهنامی: ص ۲۰)

مورد اجاره اگر منفعت عین یا حیوان باشد، به آن اجاره اعیان یا اجاره منافع گویند. در این اجاره، تسلیم کننده عین را موجر و پرداخت کنند عوض را مستأجر گویند و اگر مورد اجاره، کار انسانی باشد، به آن اجاره اعمال یا اجاره ذمه گویند. در این اجاره، پرداخت کننده عوض را مستأجر و تسلیم کننده نیروی کار را اجیر یا مستأجر نامند. (موسوعه الفقه، جلد دوم: ص ۲۰۰)

شایان ذکر است، اجاره عمدتاً از طریق تنظیم قرارداد بین طرفین لازم الاجراء می گردد. قرارداد اجاره به صورت شفاهی و کتبی هر دو به یک اعتبار می باشد. در واقع، پیشنهاد یک طرف و قبول طرف دیگر که نشانه رضایت اوست، در مورد تملک منفعت چیزی یا انجام کار توسط شخصی در ازای مال الاجاره را قرارداد اجاره گویند. قرارداد اجاره را جز با موافقت طرفین و یا شرط در قرارداد نمی توان فسخ نمود.

اساساً، تمام شرایطی که در خریدار و فروشنده در عقد بیع شایع است مانند بلوغ، خرد، قصد، اختیار، عدم ممنوعیت از تصرف در مال و مانند آن، در اجاره دهنده و اجاره کننده (مؤجر و مستأجر) نیز معتبر است. (رساله نوین امام خمینی، پیشین: ص ۱۷۰)

موضوع اجاره یا عین مستأجره، که می تواند املاک، خانه، لباس، کالا، باغ، ماشین، حیوان و نظایر آن باشد، تابع شرایطی به شرح ذیل است:

- موضوع اجاره باید معین باشد نه مبهم؛ برای مثال گفته نشود یکی از دو خانه.
- چیزی که اجاره می شود باید با مشاهده یا ذکر صفات و خصوصیات آن مشخص گردد.
- تسلیم آن به اجاره کننده مقدر باشد.
- استفاده از آن موجب از بین رفتن اصل آن نباشد مانند اجاره نان برای خوردن یا شمع و هیزم برای سوختن.

- قابل بهره برداری و انتفاع باشد، نه مانند اجاره دادن زمین بی آب برای کشاورزی
- اجاره دهنده باید مالک موضوع اجاره یا مالک منافع آن باشد؛ بنابراین اجاره دادن مال دیگری بدون اجاره صاحبش صحیح نیست.

- استفاده اجاره کننده از آن ملک جایز باشد. (امام خمینی، پیشین: صص ۱۷۱ و ۱۷۲).

۲-۱- مفهوم شناسی انحلال در حقوق ایران

انحلال در لغت مصدر باب انفعال از ریشه حل به معنای گشوده شدن، گشاده گردیدن، حل شدن، باز شدن و نابود شدن و از بین رفتن است. در حقوق به پایان پذیرفتن قانونی یک عمل حقوقی به خاطر یک مجموعه مصالح، در حالات معین انحلال گویند. (انصاری، مسعود و محمد علی طاهری (۱۳۶۸)، دانشنامه حقوق خصوصی، تهران، انتشارات محراب فکر، چاپ دوم، جلد اول: صص ۴۷۳ و ۴۷۲).

از منظر حقوقی، انحلال عبارت است از بر هم زدن قرارداد و جلوگیری از ادامه، تداوم و اعتبار وجودی و آثار حقوقی آن به اشکال متفاوت. انحلال یک مفهوم عام است و به هر شکل که موجبات بی اعتباری یک قرارداد فراهم شود و ادامه آثار حقوقی آن متوقف گردد، منحل محسوب می شود.

۲- انواع انحلال قرارداد اجاره:

عقد اجاره ممکن است به یکی از اشکال ذیل منحل گردد:

۲-۱- بطلان اجاره

اجاره از جمله عقود معوض و تملیکی است که علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات، دارای برخی اوصاف ضروری مختص به خود است . لذا در صورتی که اجاره فاقد یکی از اوصاف مهم و اساسی خود باشد، ممکن است باطل انگاشته شود . عقد باطل فاقد هرگونه اثر

حقوقی است؛ به عبارت دیگر، چنین عقدی معدوم بوده و از ابتدا وجود خارجی نداشته است و تنها شکل و ظاهر عقد را دارا بوده است و بنابراین، اساساً هیچ اثر حقوقی بر آن مترتب نمی‌گردد. خصیصه بلا اثر بودن عقد را می‌توان ضمانت اجرای بطلان اجاره دانست. بطلان در عقد اجاره ممکن است به دو صورت کلی در نظر گرفته شود:

نخست آنکه، اجاره به علت نداشتن یکی از شرایط اساسی صحت معاملات و یا نداشتن شرایط اساسی مختص اجاره باطل باشد. در این وضع، از نظر حقوقی و در عالم اعتبار هیچ تراضی‌ای از آغاز و واقع نشده و رابطه طرفین تنها صورت اجاره را داشته است. بر همین مناسبت که اعلام بطلان اجاره، در هر زمانی که واقع شود، به گذشته سرایت می‌کند و باید وضعیت طرفین به حالت قبل از عقد بازگردد. لذا در صورتی که از عین مستأجره، استیفاء منفعت شده و بابت آن اجرت المسمی پرداخت شده، موجر باید اجرت المسمی پرداخت شده را به مستأجر بازگرداند و در عوض مستأجر وظیفه دارد بدل منافی را که استیفاء نموده، به موجر بپردازد.

دوم آنکه، اجاره به هنگام انعقاد عقد اجاره از تمامی ارکان و شرایط اساسی صحت معاملات برخوردار بوده است، لیکن در اثنای مدت، شرایط ایجاد شده در اجاره، وضعیت آن را چنان دگرگون می‌سازد که امکان استمرار عقد وجود ندارد و لذا اجاره باطل می‌گردد. در چنین موردی اثر بطلان تنها ناظر بر آینده است و در گذشته هیچ تأثیری ندارد. (بنابی اسکویی، پیشین: ص ۹۲)

بطلان اجاره به عنوان یکی از اسباب انحلال اجاره، شامل موارد زیر می‌باشد:

- تلف عین مستأجره

با این که موضوع اجاره، منفعت است اما چون منافع به تدریج از عین مستأجره به دست می‌آید؛ لذا، تلف عین مستأجره، عقد اجاره را از بین می‌برد؛ (کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۴)، دوره عقود معین، تهران، انتشارات مدرس، چاپ ششم: ص ۴۳۴). چرا که، عقد اجاره از جمله عقود تملیکی است و اثر آن تملیک منفعت به مستأجر است. بعد از عقد اجاره، موجر مستحق کل ثمن و مستأجر مالک کل منافع می‌شود، لکن این تملیک در واقع به تدریج صورت می‌گیرد. به عبارت دیگر، تملیکی که به موجب عقد اجاره صورت می‌پذیرد، قبل از استیفاء واقعی منافع متزلزل است و بر همین مناسبت که تلف عین، آن را از بین می‌برد؛ بنابراین، هرگاه عین مستأجره، بعد از مدتی تلف شود، اجاره مزبور در حقیقت نسبت به مدتی که استیفاء منفعت شده، صحیح و نسبت به مدتی که منافع به تبع عین، تلف شده، باطل بوده است. (حائری شاه باغ: ص ۴۳۶) بی دلیل نیست که زمان، عنصر تعیین کننده در اجاره بوده و عدم ذکر آن موجب بطلان است، زیرا منافع در طول زمان ایجاد و قابل استیفاء است.

تلف در صورتی موجب بطلان می شود که بر اثر حوادث طبیعی باشد، اما اگر اعمال اشخاص ثالث موجب تلف شود، اجاره باطل نمی شود، ولی برای مستأجر این حق وجود دارد که برابر قواعد اتلاف و تسبیب، به عامل ورود ضرر رجوع کند. در این فرض، شخص ثالث ضامن منافع فوت شده است و باید اجرت المثل آن را به مستأجر بپردازد.

(کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۱): ص ۳۱۰.)

همچنین تلف عین، زمانی سبب بطلان قرارداد اجاره است که عین مستأجره، معین و خارجی باشد، ولی هرگاه مورد اجاره به صورت کلی باشد، نمی توان گفت که عقد اجاره باطل است. بنابراین، هرگاه مورد اجاره کلی باشد، مثل آنکه توافق شده است که وسیله نقلیه ای با مشخصات خاص تسلیم شود و موجر در مقام وفاء به عهد، وسیله ای در اختیار وی قرار داده و سپس وسیله مذکور تلف شده است؛ زیرا در عین کلی، آنچه که در اختیار مستأجر گذارده شده است، تنها فردی از مصداقهای کلی است و می توان از موجر درخواست نمود که مصداق دیگری را برای استیفاء منفعت در اختیار بگذارد، زیرا هرگاه تلف قبل از استیفاء منفعت باشد، کشف می شود که ایفای تعهد انجام شده باطل بوده و موجر باید مصداق دیگری را به مستأجر تسلیم کند و چنانچه در اثناء مدت تلف شده باشد، چون موجر تعهد به تملیک مقدار معینی از منفعت کلی به مستأجر نموده و مصداقی از آن را که به مستأجر تسلیم نموده تا استیفاء منفعت از آن بنماید، در اثناء مدت تلف شده است لذا موجر به تمامی تعهدات خویش عمل ننموده و باید با در اختیار گذاشتن فرد دیگری به مستأجر، به تعهد خویش عمل نماید. (امامی، سید حسن (۱۳۵۷): صص ۵۵-۵۲.)

- تلف منافع (حکمی) مورد اجاره

تلف منافع مورد اجاره دربرگیرنده مواردی به شرح ذیل است:

- انتفاء امری که اجاره برای آن صورت پذیرفته است

گاه عدم قابلیت انتفاع از عین مستأجره مربوط به عیب خود عین نیست، بلکه به موقعیت و اوضاع و احوال خارجی آن ارتباط دارد؛ بدان معنا که هرچند عین هیچ عیب و نقصی ندارد، لیکن به علت تعذری که ممکن است در شرایط خاص ایجاد شود، امکان بهره برداری از عین مستأجره وجود ندارد. این وضع همانند موردی است که عین از بین رفته (تلف حکمی) و توافق بدون موضوع باقی مانده است. به عبارت دیگر، امری که اجاره برای آن به عمل آمده، موضوعاً منتفی گشته و دیگر مستأجر نمی تواند استفاده ای را که مقصود طرفین در عقد اجاره بوده را از عین ببرد. البته باید توجه داشت امری که موضوعاً منتفی گشته، منظور اصلی در انتفاع بوده است. فرضاً برای جابه جایی اثاثیه منزلی، کامیونی کرایه شود و قبل از حمل بار، اثاثیه به طور کامل در آتش بسوزد. در مثال مذکور، امری که اجاره برای آن به عمل آمده، موضوعاً منتفی

است و اثاثیه ای موجود نیست تا حمل شود و لذا اجاره باطل است، زیرا قدرت بر انتفاع موضوع در فرض فوق سلب گشته و مانند آن است که مورد اجاره تلف (تلف حکمی) شده است. (بنابراین اسکویی، پیشین: ص ۱۰۳)

- ممنوعیت قانونی

قانونگذار ممکن است در پاره‌ای اوقات با تصویب قوانینی، تغییراتی در قراردادهای خصوصی طرفین که سابقاً منعقد گشته است، ایجاد نماید. گاه این تغییرات چنان است که موجبات بطلان قرارداد اجاره ای را که در گذشته به نحو صحیحی منعقد گشته، فراهم می‌سازد؛ برای مثال، قبل از انقلاب اسلامی ایران، اجاره دادن مکانی برای فروش مشروبات الکلی یا دایرکردن مراکز فحشا امری قانونی تلقی می‌شد و یا دست کم، عملی غیر قانونی به حساب نمی‌آمد؛ هر چند بعضی از قضات، به دلیل افساد موضوع، حتی از استماع چنین دعاوی امتناع می‌نمودند، ولی بعد از انقلاب به دلیل ممنوعیت چنین اعمالی، اصولاً امکان اجاره دادن مکانی برای این مقاصد ممکن نبوده و اجاره‌های سابق که برای این منظور منعقد گشته بود، باطل تلقی می‌گردد. باید توجه نمود، قرارداد اجاره در فرض مذکور در صورتی باطل است که ممنوعیت قانونی موقت نباشد، والا اجاره باطل نبوده و مستأجر می‌تواند یا صبر نماید تا ممنوعیت قانونی مرتفع گردد و یا اینکه به دلیل عدم امکان انتفاع از عین مستأجره در مدت زمان مذکور، اجاره را به دلیل خیار تبعض صفقه فسخ نماید.

- تعذر عام

گاهی اتفاق می‌افتد موقعیت مورد اجاره به علت حوادث خارج از کنترل و دفع، آنچنان دگرگون می‌شود که امکان استفاده از عین مستأجره وجود نداشته باشد؛ برای مثال، ممکن است خانه‌ای مورد سکونت اجاره واقع شود، اما به دلیل وقوع حوادث و بلایای طبیعی، امکان دسترسی به عین مستأجره برای استیفای منفعت عملاً میسر نگردد. در این حالت قرارداد اجاره باطل است، زیرا موضوع اجاره، واگذاری قابلیت انتفاع به مستأجر است و هرگاه این قابلیت از بین رود، اجاره نیز باطل می‌گردد. به عبارت دیگر، قابلیت امکان استیفای از عین، هم به هنگام عقد و هم در اثنای مدت، شرط صحت عقد اجاره است.

عذر مستأجر در عدم استیفای از عین مستأجره باید به نحوی باشد که نتوان این عدم توانایی و استیفای از عین را به وضعیت شخصی او منتسب نمود. برای مثال، ممکن است شخصی محلی را برای فروش محصولات خود اجاره نماید و بعد از عقد اجاره شرکتی دیگر برای فروش همان محصولات جنب محل مورد اجاره، اقدام به ارائه و فروش محصولات فوق با قیمتی پایین‌تر نماید. در این فرض، هر چند، عدم امکان بهره‌برداری از عین مستأجره به دلیل عدم رقابت و فروش محصولات مربوط به وضع شخصی مستأجر نیست، ولی با وجود این، نه

اجاره منفسخ می‌شود و نه اینکه مستأجر حق فسخ اجاره را دارد، زیرا در عقد اجاره، مالک تنها منافع متعلق به خود را به مستأجر تملیک نموده و متعهد می‌شود که این منافع به طور معمول برقرار گردد، ولی هیچ تعهدی برای سود متعلق کسب و کار به وی نمی‌دهد، زیرا وی ضامن تسلیم منافع مال خود است. (بنایی اسکویی، پیشین: صص ۱۰۳ و ۱۰۴).

۲-۲- فسخ اجاره

بطور کلی، با وقوع فسخ، قرارداد منحل و از ابتدا معدوم فرض می‌شود و باید عوضین به وضعیت پیش از عقد بازگردند. (السنهوری، احمد عبدالرزاق (۱۳۸۰)، الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید، ترجمه محمدحسین دانش کیا، مهدی دادمززی، انتشارات قم، چاپ اول: ص ۵۲۴) از فسخ تعاریف مختلفی ارائه شده است، از جمله، «ایقاعی که اثر عقد معین یا ایقاع معین را از بین برده و به حالت زمان قرارداد و یا ایقاع - در حدود امکان و قدرت - بر می‌گرداند» (جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۰)، حقوق مدنی، تهران، کتابخانه گنج دانش: ص ۱۹۹)؛ «پایان دادن به هستی حقوقی قرارداد به وسیله یکی از دو طرف یا شخص ثالث» (شهیدی، سید مهدی (۱۳۸۱)، حقوق مدنی (سقوط تعهدات)، تهران، انتشارات مجد: ص ۲۰۲)؛ «لغو کردن و قراردادن طرفین در یک وضعیتی که از قبل قرارداد موجود بوده است». (مشفق، فرهاد و شریفیان، فرجاد (۱۳۸۱)، انگلیز فوداستودنتس آپرایویت لو، ترجمه محمود رضانی، تهران، انتشارات نسل نیکان: ص ۵۱).

برخی فسخ را تعریف نکرده و در تعریف خیار از فسخ استفاده کرده اند. شایان ذکر است، قانون مدنی نیز چنین رویکردی را داشته؛ و در فصل اجاره، در موارد مختلف به ذکر احکام خیار تخلف شرط، عیب، تبعض صفقه و خیار شرط پرداخته (قانون مدنی نسبت به بقیه خیارات ساکت مانده و صرفاً به بیان ماده ۴۵۶ اکتفا کرده است). که توضیح هر یک به شرح ذیل می‌باشد:

- خیار تخلف شرط

قانون مدنی در ذیل ماده ۴۹۶ می‌گوید: «... و نسبت به تخلف از شرائطی که بین موجر و مستأجر مقرر است، خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت می‌گردد». برای مثال، هر گاه مستأجر بی‌موجر شرط کند که تعمیراتی را در مورد اجاره انجام دهد و موجر از انجام آن امتناع کند، مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ نموده و یا به همان نحو نگه دارد و تقلیل نسبی مال الاجاره را نمی‌تواند مطالبه کند. همچنان که هرگاه موجر بر مستأجر شرط کند که مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید با تخلف مستأجر، موجر می‌تواند اجاره را فسخ کند. (امامی، سیدحسن پیشین، صص

- خیار عیب

عیب در اجاره، خصوصیت هایی دارد که بدین شرح است:

■ عیبی که موجب فسخ اجاره می شود، عیبی است که موجب نقصان یا صعوبت در انتفاع باشد. (کاتوزیان، پیشین: ص ۴۳۸ و ۴۳۹).

■ خیار عیب در اجاره، تنها حق فسخ به وجود می آورد و به استناد عیب مورد اجاره نمی توان در خواست ارش کرد. (ماده ۴۷۸ قانون مدنی در این باره می گوید: «هرگاه معلوم شد عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده، مستأجر می تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است، اجاره را با تمام اجرت قبول کند.»)

اگر موجر قبل از اعمال خیار، رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد، مستأجر حق فسخ ندارد. (چنان که در انتهای ماده ۴۷۸ گفته شده است: «... و اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است.»)

عیب در اثناء اجاره نسبت به بقیه مدت، برای مستأجر حق فسخ می آورد. (ماده ۴۸۰ قانون مدنی تصریح نموده: «... و اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است.»)

- خیار شرط

ماده ۴۹۸ قانون مدنی تصریح نموده: «اگر عین مستأجره به دیگری منتقل شود، اجاره به حال خود باقی است مگر این که موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد.» (امامی، پیشین: ص ۴۸).

لازم به ذکر است، شرط فسخ برای موجر در صورت فروش عین مستأجره به یکی از صور زیر است:

■ ضمن عقد اجاره برای موجر در تمام مدت اجاره، حق فسخ شرط می شود ولی اعمال آن متوقف بر فروش عین مستأجره است.

■ ضمن عقد اجاره، شرط می شود که اگر موجر عین مستأجره را بفروشد، حق خیار برای او به وجود می آید. (شرط خیار در این مورد به صورت تعلیق است و پیدایش آن متوقف بر فروش عین مستأجره می باشد)

■ ضمن عقد اجاره، شرط می شود که چنانچه موجر عین مستأجره را بفروشد، عقد خود به خود منفسخ شود.

■ ضمن عقد اجاره شرط می شود چنانچه موجر عین مستأجره را بفروشد، مستأجر ملزم باشد اجاره را فسخ نماید. در این صورت پس از فروش عین، هرگاه مستأجر، اجاره را فسخ ننماید، اجاره به فسخ می شود. (همان.)

لازم به ذکر است، اثری که فسخ بر قرار داد اجاره دارد، به نسبت زمان وقوع آن، متفاوت می‌باشد.

۲-۳- پایان مدت اجاره

اجاره یکی از عقود معین است که به واسطه آن، موجر منافع عین مستأجره را برای مدت معین در مقابل اجاره بها،

به مستأجر واگذار می‌کند و با پایان مدت اجاره نامه، قرارداد اجاره به اتمام زمان خود می‌رسد. لازم به ذکر است، عقد اجاره دارای اوصاف ویژه ای است که آن را از سایر عقود متمایز می‌کند؛ از جمله این اوصاف، موقت بودن آن است. این خصوصیت، عقد اجاره را از بسیاری از عقود از جمله، بیع، معاوضه، حواله، ضمان و... مشخص و جدا می‌کند؛ با این وجود، این خصوصیت از ویژگی‌های انحصاری عقد اجاره نیست؛ زیرا عقود مزارعه، مساقات، شرکت و... نیز در زمره عقود موقت هستند. آنچه که عقد اجاره را از آنها متمایز می‌کند، این است که مستأجر در عقد اجاره، برای مدت زمان معین مالک منافع می‌شود؛ در حالی که در عقود مزارعه، مساقات، شرکت و سایر عقود موقت، مالکیت منافع انتقال نمی‌یابد. (حیاتی، علی عباس‌بی‌تا)، انقضای مدت اجاره و آثار آن در «حقوق مدنی ایران، مصر و فرانسه»، اندیشه صادق، سال دوم، شماره ۳: ص ۸۱)

۳- حقوق تطبیقی

در این قسمت از این نوشتار، به بررسی موارد انحلال قرارداد اجاره در حقوق فرانسه پرداخته و با آن آشنا خواهیم شد.

۱-۳- انحلال قرارداد اجاره در حقوق فرانسه:

در حقوق فرانسه نیز به مانند حقوق ایران، مواردی وجود دارد که سبب انحلال قرارداد اجاره می‌شود که ذیلاً و به اختصار بیان می‌شود.

۱-۱-۳- ابطال اجاره

بطالان عقد اجاره در حقوق فرانسه متأثر از عواملی به شرح ذیل است:

- تلف عین مستأجره

در ماده ۱۷۴۱ قانون مدنی فرانسه، تلف مورد اجاره، یکی از موارد انحلال اجاره ذکر شده است. در ماده ۱۷۲۲ قانون

مدنی فرانسه آمده است: «هرگاه در اثنای مدت اجاره، مورد اجاره به واسطه یک حادثه قهری به طور کامل یا جزئی تلف شود، عقد اجاره منحل می‌شود. اگر مورد اجاره بطور جزئی تلف شده باشد، مستأجر بر حسب اوضاع و احوال می‌تواند تقاضای تقلیل اجاره بها را بکند و یا اینکه اجاره را فسخ نماید».

در ادامه ماده نیز بیان می‌دارد که در هر دو فرض مزبور، مستأجر نمی‌تواند خسارت بگیرد؛ بنابراین، اگر عین مستأجره کلاً به جهت حادثه قهری و امر خارجی تلف شود، عقد اجاره به جهت قانونی فسخ و تلف بر موجد که مالک عین است تحمیل می‌شود، ولی در تلف جزئی، بنا به قاعده «انحلال یک عقد به عقود متعدده» مستأجر حق دارد مال الاجاره را به اندازه تلف جزئی کسر و یا به دلیل خیار تبعیض صقعه عقد اجاره را فسخ نماید».

پس در حقوق فرانسه، تلف مورد اجاره باعث بطلان و انفساخ عقد اجاره می‌گردد، هر چند که به نظر می‌آید حقوق فرانسه فرقی بین تلف به وسیله قوه قاهره و یا اتلاف به وسیله یکی از طرفین عقد اجاره یا شخص ثالث گذاشته نشده است، اما بعضی معتقدند که در مورد اتلاف عین مستأجره از طرف موجد، عقد اجاره منفسخ نمی‌شود، زیرا می‌توان بر آن بود، که موجد باید مثل مال تلف شده را به عنوان عین مستأجره در اختیار مستأجر قرار دهد.

بنابراین، هرگاه اجاره به طور کلی تلف شود، قرارداد اجاره (خود به خود) باطل می‌شود و در فرض اتلاف عین مستأجره، عقد اجاره منفسخ می‌شود و هیچ یک از طرفین نمی‌تواند اجبار دیگری را به بازسازی مورد اجاره، جهت تداوم اجاره بخواهد — البته می‌تواند خسارت دریافت کند — و حتی موجد نمی‌تواند به مستأجر پیشنهاد کند که با بازسازی اجاره یا دادن مثل مورد اجاره، قرارداد اجاره را ادامه دهد.

البته شایان ذکر است، این امر، یک قاعده امری نبوده و می‌توان بر خلاف آن شرط نمود. همچنین در تلف جزئی مورد اجاره، قرارداد منفسخ نمی‌شود و اجاره به حال خود باقی است، اما وقتی که مورد اجاره، بدون تقصیر مستأجر تلف جزئی شود، مستأجر می‌تواند، از دادگاه تقاضای کاهش اجاره بها را بکند، یا اینکه بر حسب اوضاع و احوال از دادگاه تقاضا کند که کل اجاره را منفسخ اعلام کند.

– تلف منافع مورد اجاره

با تأمل در قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه، در خواهیم یافت که این ماده قانونی صرفاً محدود به مواردی که مورد اجاره به طور مادی تلف می‌شود، مربوط نمی‌شود بلکه شامل مواردی که بر اثر اوضاع و احوال، مستأجر خودش را در وضعی می‌یابد که قادر به بهره برداری از مورد اجاره نیست یا قادر نیست برای هدفی که مال را اجاره کرده است، از آن استفاده کند، نیز مربوط می‌شود. برای مثال، هرگاه دولت استفاده از شیء را ممنوع کند؛ بدین معنی که دولت با تصویب قانونی راجع به ممنوعیت استفاده از آن شیء خاص، بعد از زمان انعقاد اجاره، باعث بطلان عقد اجاره می‌گردد؛ البته، باید این امر به هنگام انعقاد اجاره غیرقابل پیش بینی باشد.

رویه قضایی فرانسه نیز قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه را منحصر و محدود

به موردی که مال اجاره به طور کامل تلف شود، نمی‌داند، بلکه در موردی هم که بر اثر اوضاع و احوال، مستأجر قادر به بهره برداری از مورد اجاره نیست، یا قادر به استفاده مورد نظر نیست، را نیز از موارد بطلان اجاره دانسته و نسبت به آن اظهار نظر نموده است. (رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور فرانسه در بخش مدنی، در مورخه ۱۱ اکتبر ۱۹۶۷ میلادی).

به عبارت دیگر، عین مستأجره باید به نحوی در دسترس مستأجر قرار گیرد که او بتواند همانطور که در عقد پیش بینی شده است، از آن استفاده مطلوب را ببرد؛ بنابراین، هرگاه مورد اجاره توسط دولت مصادره شود، عقد اجاره خود به خود منفسخ می‌شود، زیرا امکان استفاده از عین برای مستأجر فراهم نیست.

۲-۱-۳- فسخ اجاره

در حقوق فرانسه علاوه بر اینکه ممکن است متعاقدين قرارداد اجاره‌ای را منعقد کنند، این امکان نیز وجود دارد که مدت آن را تعیین ننمایند. (قانونگذار فرانسه «عقود اجاره‌ای غیر مکتوب» (bail sans écrit) را اجاره بدون مدت می‌نامد. این، موضوعی است که حقدندان فرانسه به آن انتقاد کرده‌اند و آن را غیر منطقی می‌دانند، زیرا چه بسا ممکن است عقد اجاره‌ای به صورت شفاهی (غیرمکتوب) منعقد شود و متعاقدين مدت آن را تعیین نمایند. در اینجا تحمیل مدتی از سوی قانونگذار برمتعاقدين، کاری غیراصولی است.) ماده ۱۷۵۸ قانون مدنی فرانسه مقرر می‌دارد:

«اجاره یک آپارتمان با وسایل برای یک سال است، در صورتی که (مدت آن) به صورت سالانه فلان مبلغ مشخص شده است. یک ماه است، در صورتی که (مدت آن) به صورت ماهانه فلان مبلغ است. یک روز است، در صورتی که (مدت آن) به صورت روزانه فلان مبلغ است.

اگر به هیچ‌وجه ثابت نشود که آیا اجاره سالانه است یا ماهانه یا روزانه، آنگاه مطابق عرف محل (مدت عقد) تعیین می‌شود».

بنابراین، در حقوق فرانسه، اگر قرارداد اجاره‌ای منعقد شود و متعاقدين نتوانند مدت عقد را تعیین کنند، لیکن پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار روز، ماه یا سال مشخص نمایند، عقد اجاره باطل نیست. و لذا متعاقدين نسبت به زمانی که از قرار آن پرداخت اجاره بها را تعیین نموده‌اند، چه به صورت سالانه، ماهانه، روزانه، ملزم به رعایت عقد هستند. لیکن بعد از پایان این مدت با رعایت مواعد قانونی که مطابق عرف محل تعیین می‌شود، هر کدام از متعاقدين می‌توانند عقد اجاره را فسخ کنند.

ماده ۱۷۳۶ قانون مدنی فرانسه مقرر می‌دارد:

«اگر قرارداد اجاره‌ای به صورت غیرمکتوب منعقد شود، هیچ کدام از متعاقدين

نمی‌تواند تقاضای فسخ قرارداد را از طرف دیگر بنماید، مگر اینکه مدتهایی را که عرف و محل تعیین نموده است، رعایت کند.

اگر مدت اولیه‌ای را که متعاقدين، پرداخت اقساط مال الاجاره را مطابق آن تعیین کرده‌اند منقضی شود و هیچ کدام از موجر یا مستأجر در موعد قانونی تقاضای فسخ عقد اجاره را ننمایند، عقد اجاره برای مدت ثانی نیز تجدید می‌شود».

ماده ۱۷۳۸ این قانون نیز در این زمینه مقرر می‌دارد:

«اگر بعد از انقضای مدت اجاره کتبی، مستأجر همچنان عین مستأجره را در اختیار گیرد، عقد اجاره جدیدی به وجود می‌آید که شرایط آن مانند عقد اجاره غیرمکتوب است».

یعنی، در حقیقت با انقضای مدت اولیه، عقد جدیدی به وجود می‌آید که شرایط آن مانند عقد اجاره بدون قید مدت است و لذا، مدت این عقد ثانی نیز مدت زمانی است که متعاقدين، پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار آن تعیین کرده‌اند.

با وجود این، در حقوق فرانسه، قانونگذار آن کشور درباره اجاره اراضی زراعتی اگر عقد غیرمکتوب باشد (بدون مدت) و علی‌رغم اینکه متعاقدين پرداخت اقساط مال الاجاره را مطابق یک مدت زمان معین تعیین کرده باشند، مدت عقد را تا زمانی می‌داند که برای برداشت محصول زمین مورد اجاره لازم است.

ماده ۱۷۷۴ قانون مدنی آن کشور مقرر می‌دارد:

«اجاره غیرمکتوب (بدون مدت) یک زمین زراعتی، برای مدت زمانی است که در این مدت مستأجر می‌تواند محصول عین مستأجره را برداشت نماید».

بنابراین، اگر برداشت محصول کشاورزی یک زمین که به اجاره داده شده است حداقل مدت شش ماه لازم است، مدت عقد اجاره ۶ ماه است؛ هر چند که متعاقدين پرداخت اقساط مال الاجاره را ماهانه تعیین کرده باشند. اگر مدت زمان لازم برای برداشت محصول یک سال است، مدت عقد یک سال است؛ هر چند که متعاقدين پرداخت اقساط مال الاجاره را روزانه یا ماهانه تعیین کرده باشند. شرایط تجدید چنین عقد اجاره‌ای، همانند عقد اجاره‌ای است که برای یک سال تعیین شده است.

شایان ذکر است، در حقوق فرانسه، قانونگذار مدت زمانی که متعاقدين می‌توانند در ظرف آن عقد اجاره را فسخ کنند، دقیقاً تعیین نکرده و آن را به عرف محل واگذار نموده است. بدیهی است در این صورت، تکلیف قاضی سنگین‌تر می‌شود و او باید تعیین کند که متعاقدين در ظرف چه مدتی، می‌توانند عقد اجاره را فسخ کنند.

۳-۱-۳- پایان مدت اجاره

در حقوق فرانسه، اجاره‌هایی که مدت آن توسط طرفین عقد تعیین شده است، با پایان

یافتن مدت مقرر، پایان می‌یابد؛ (حاتمی، پیشین: ص ۸۸) لذا می‌توان گفت، در قالب عقد اجاره، مستأجر برای مدت زمان معینی، مالک منافع عین مستأجره می‌شود و با پایان یافتن مدت عقد، مستأجر هیچ‌گونه حقی بر عین مستأجره ندارد. بطور کلی، می‌توان گفت که با انقضاء مدت عقد، رابطه استیجاری میان موجر و مستأجر پایان می‌پذیرد.

ماده ۱۷۳۷ قانون مدنی فرانسه در این زمینه مقرر می‌دارد: «عقد اجاره مکتوب با پایان یافتن مدتی که طرفین عقد تعیین نموده‌اند، منقضی می‌شود، بدون اینکه نیازی به اعلام پایان عقد از سوی یکی از متعاقدين باشد».

در حقوق فرانسه رابطه استیجاری که غیرمکتوب است، در حکم قرارداد اجاره ای است که مدت آن توسط متعاقدين تعیین نشده است. در این صورت، اراده قانونگذار جانشین اراده طرفین قرارداد شده و مدت زمانی را بر آنان تحمیل می‌نماید. (حاتمی، پیشین: ص ۸۵)

اما قرارداد اجاره مدت دار، در حقوق فرانسه، عقدی است که به صورت مکتوب بوده و مدت آن توسط متعاقدين تعیین شده است. ماده ۱۷۳۷ قانون مدنی فرانسه از سوی حقوقدانان آن کشور مورد انتقاد واقع شده است؛ زیرا منطقی نیست که هر اجاره نانوشته را در قرارداد عقد اجاره بدون مدت بدانیم؛ چه بسا ممکن است که در اجاره غیر مکتوب، طرفین قرارداد بر یک مدت مشخص توافق نمایند.

در هر صورت، اجاره مدت دار در حقوق فرانسه، با انقضاء مدت آن پایان می‌یابد و مستأجر باید عین مستأجره را تخلیه نماید و در صورت عدم تخلیه و راضی نبودن موجر به بقاء مستأجر در عین مستأجره، عمل او، غاصبانه محسوب می‌گردد. با این وجود، ممکن است که متعاقدين بعد از پایان مدت، بلافاصله با اراده صریح، اجاره سابق را با همان شرایط تجدید کنند که در حقوق فرانسه آن را می‌گویند.

اما ممکن است، تجدید عقد اجاره به صورت صریح نباشد؛ بلکه از اراده ضمنی متعاقدين این گونه برداشت شود که آنان قصد تجدید مدت قرارداد اجاره را نموده‌اند. شایان ذکر است، در حقوق فرانسه تجدید ضمنی عقد را می‌نامند. مطابق ماده ۱۷۳۸ قانون مدنی فرانسه، قرارداد اجاره، قابل تجدید ضمنی است و نباید آن را با تجدید صریح قرارداد و یا تمدید آن اشتباه نمود. این تجدید صریح نیست؛ زیرا برای انعقاد آن از الفاظ صریح استفاده نمی‌شود. در ضمن عقد اجاره اولیه به صورت کامل پایان یافته است. اکنون عقد اجاره جدیدی منعقد شده است که کاملاً از عقد اجاره قبلی متمایز است. عقد اجاره که تجدید ضمنی شده است، عقدی است که تاریخ شروع و مدت آن، از عقد اجاره قبلی متمایز است و در حقیقت باید آن را عقد اجاره بدون مدت محسوب نمود. (ماده ۱۷۳۸ قانون مدنی فرانسه).

عقد اجاره ای که به صورت ضمنی تجدید شده، در صورتی پایان می‌یابد که مطابق موارد

قانونی اعلام شده از سوی قانونگذار و قبل از انقضاء مهلت، یکی از متعاقدين، پایان اجاره را اعلام کرده باشد. وثیقه هایی که برای قرارداد اجاره اولیه در نظر گرفته شده اند، برای اجاره ای که تجدید ضمنی شده، ازامی نیستند، مگر این که متعاقدين خلاف آن را تصریح نمایند. (ماده ۱۷۴۰ قانون مدنی فرانسه.)

عقد اجاره ای که تجدید ضمنی شده است را نمی توان کاملاً تجدید شده دانست یا به عبارتی نمی توان آن را همان عقد اجاره اولیه دانست؛ زیرا مدت اجاره ضمنی نامعین است. این در حالی است که عقد اجاره ای که با اراده صریح متعاقدين تجدید می شود، مطابق همان شرایط و ضوابط عقد قبلی (از جمله مدت عقد قبلی) تجدید می شود؛ در حالی که قانونگذار فرانسه عقد اجاره ای را که به صورت ضمنی تجدید شده است، اجاره غیرمکتوب یا اجاره بدون مدت می داند. (ماده ۱۷۳۸ قانون مدنی فرانسه.)

تجدید ضمنی عقد اجاره کاملاً به اراده متعاقدين بستگی دارد. در تجدید ضمنی کافی نیست که مستأجر همچنان عین مستأجره را در اختیار داشته باشد و موجر تخلیه ید او را درخواست نکند؛ بلکه باید توافق ضمنی اراده، بر تجدید عقد اجاره قبلی وجود داشته باشد. از آنچه گفته شد، می توان چنین نتیجه گرفت که:

- موجر می تواند از تجدید ضمنی عقد اجاره جلوگیری کند، که در این صورت باید فعالیت خود را اعلام نماید.

- هر چند که اعلام قرارداد عقد اجاره از سوی موجر، تشریفات ویژه ای ندارد؛ ولی مطابق ماده ۱۷۳۹ قانون مدنی فرانسه، موجر باید پایان مدت قرارداد را اعلام نماید. البته این اعلام پایان مدت قرارداد با موردی که قرارداد دارای مدت معین است، دارای ماهیتی یکسان نمی باشد. اعلام پایان مدت عقد، به منظور پایان دادن به یک قرارداد نیست؛ بلکه به منظور جلوگیری از تجدید آن عقد است.

۴-۱-۳- مقایسه تطبیقی حقوق ایران و فرانسه پیرامون موضوع ابطال اجاره

بطور کلی، آثار تلف در حقوق فرانسه همانند آثار تلف در حقوق ایران است؛ چرا که در ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه آمده است: «هرگاه در اثنای مدت اجاره، مورد اجاره به واسطه یک حادثه قهری به طور کامل یا جزئی تلف شود، عقد اجاره منحل می شود. اگر مورد اجاره بطور جزئی تلف شده باشد، مستأجر بر حسب اوضاع و احوال می تواند تقاضای تقلیل اجاره بها را بکند و یا اینکه اجاره را فسخ نماید». نکته ای که در این خصوص قابل توجه است، قاعده کلی است که در عقود معاوضی به استثنای عقد اجاره در حقوق فرانسه بر خلاف حقوق ایران اعمال می شود.

بطور کلی، بعد از انعقاد بیع، تلف مبیع قبل از قبض از کیسه مشتری است و اوست که

می‌باید این تلف را تحمل کند. در ماده ۱۱۳۸ قانون مدنی فرانسه آمده است: «تعهد تسلیم شیء کامل است تنها و تنها بر اثر ابراز رضایت معامله، طلبکار را مالک می‌کند و تلف شیء موضوع معامله از مال مشتری می‌شود از موقعی که می‌بایست تسلیم می‌شد، حتی اگر تسلیم نشده باشد، مگر اینکه به بایع اخطار شده باشد که تسلیم کند که در این صورت تلف از مال اوست». مطابق قاعده تلف از کیسه مشتری است؛ هرچند که تسلیم صورت نگرفته است. اما استثنایی که بر قاعده فوق جاری است در خصوص عقد اجاره است. به عبارت دیگر، چون مجرای قاعده «» تنها در عقود معاوضی است که مستلزم ملکیت (عین) هستند، مانند بیع و هبه، لذا در عقد اجاره که مقتضی انتقال ملکیت عین نیست، بلکه هدف، انتقال منافع عین مستأجره از موجر به مستأجر است، حکم فوق جاری نیست، زیرا در اجاره، مستأجر فقط طلبکار موجر به انتفاع از منافع عین مستأجره است؛ بر همین مبناست که اگر عین مستأجره کلاً به جهت حادثه قهری تلف گردد، عقد اجاره منفسخ می‌شود و تلف نیز بر موجر که مالک عین است، تحمیل می‌گردد، ولی در تلف جزئی، قرارداد اجاره منفسخ نشده، بلکه برای مستأجر این حق بوجود می‌آید که با تقلیل مال الاجاره به نسبت تلف، به رابطه خود با موجر ادامه داده یا به علت از دست دادن کل آنچه که مورد نظر خویش در قرارداد اجاره بوده و هم اکنون از آن بی‌نصیب است، به قرارداد اجاره پایان دهد.

در حقوق فرانسه همانند حقوق ایران، برای بطلان اجاره، تنها به تلف عین مستأجره توجه نشده است، بلکه هرگاه بر اثر اوضاع و احوال خارجی، مستأجر نتواند از عین مستأجره منتفع گردد، را نیز شامل می‌شود؛ بر همین مبنای قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه محدود به مواردی که مورد اجاره به طور مادی تلف می‌شود، نمی‌گردد. این ماده شامل مواردی که بر اثر اوضاع و احوال، مستأجر خودش را در وضعی می‌بیند که قادر به بهره‌برداری از مورد اجاره نیست یا قادر نیست برای هدفی که مال را اجاره کرده است، از آن استفاده کند، نیز می‌گردد. برای مثال، هرگاه دولت استفاده از شیء را ممنوع کند؛ بدین معنی که دولت با تصویب قانونی راجع به ممنوعیت استفاده از آن شیء خاص، بعد از زمان انعقاد اجاره، باعث بطلان عقد اجاره می‌گردد؛ البته، باید این امر به هنگام انعقاد اجاره غیرقابل پیش‌بینی باشد.

۲-۳- مقایسه تطبیقی حقوق ایران و فرانسه پیرامون موضوع فسخ اجاره

مقایسه تطبیقی صورت گرفته در این باره میان حقوق ایران و فرانسه حاکی از آن است که در حقوق فرانسه، اگر عقد اجاره‌ای منعقد شود و متعاقدين نتوانند مدت عقد را تعیین کنند، لیکن پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار روز، ماه یا سال مشخص نمایند، عقد اجاره باطل نیست. و لذا متعاقدين نسبت به زمانی که از قرار آن پرداخت اجاره بها را تعیین نموده‌اند، چه به صورت سالانه، ماهانه، روزانه، ملزم به رعایت عقد هستند. لیکن بعد از پایان این مدت با رعایت مواعد

قانونی که مطابق عرف محل تعیین می‌شود، هر کدام از متعاقدین می‌توانند عقد اجاره را فسخ کنند. این در حالی است که، در حقوق مدنی ایران اگر متعاقدین مدت عقد اجاره را ذکر نکنند و همچنین پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار روز، ماه یا سال تعیین ننمایند و از طریق دیگری مقدار منفعت را مشخص نکنند، عقد اجاره باطل است. اما اگر قرارداد اجاره‌ای منعقد کرده باشند که در آن، مدت تعیین نشده باشد اما پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه یا سال تعیین شده باشد، مطابق ماده ۵۰۱ قانون مدنی، قرارداد اجاره برای مدتی که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده است، منعقد می‌شود. اما در خصوص مازاد بر آن میان حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد. به نظر می‌رسد، قولی صحیح باشد که معتقد به وقوع عقد خصوصی جایز (بالعرض) است. این عقد بعد از انقضای اولین مدتی که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده است، به وجود می‌آید.

اگر در عقد اجاره‌ای، مدت به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره از قرار یک واحد زمانی معین (همچون روز یا ماه یا سال) مشخص شده باشد، بر اساس دیدگاه برخی از فقهاء که مورد قبول قانون مدنی ایران نیز قرار گرفته است عقد اجاره نسبت به یک واحد زمانی (مثلاً نسبت به یک ماه یا یک سال) صحیح و نسبت به زاید بر آن مدت، باطل می‌باشد، لکن اگر مستأجر، عین مستأجره را بیش از مدت مزبور در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد، در این حالت به تعبیر قانون مدنی، مرضاتی بین موجر و مستأجر شکل می‌گیرد که ماهیت حقوقی آن، اباحه به عوض است بدین معنی که موجر در قبال مباح نمودن تصرف مستأجر در عین مستأجره، از او مطالبه عوض می‌کند و از آن جا که طرفین پس از پایان مدت اجاره بر مبلغ معینی به عنوان عوض توافق نکرده‌اند معلوم می‌شود که به همان مال الاجاره پیشین رضایت دارند لذا موجر برای بقیه مدتی که مستأجر، عین مستأجره را در تصرف خود نگاه می‌دارد به نسبت زمان تصرف، مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود.

۳-۳- مقایسه تطبیقی حقوق ایران و فرانسه پیرامون موضوع انقضاء مدت اجاره

همانگونه که در فصول پیشین ذکر آن رفت، عقد اجاره به محض انقضاء مدت پایان می‌یابد. با این وجود، هر چند که در حقوق ایران همانند حقوق فرانسه نصوص ویژه‌ای راجع به تجدید صریح و یا ضمنی و همچنین تمدید عقد اجاره وجود ندارد؛ ولی مطابق اصول کلی، این امر امکان‌پذیر است.

تفاوتی که وجود دارد این است که در حقوق فرانسه، اگر قرارداد اجاره به صورت ضمنی تجدید شود، مدت آن مدت زمان عرفی است؛ در حالی که در حقوق ایران، در مورد مدت اجاره ای که تجدید ضمنی شده است، نص ویژه‌ای وجود ندارد و همچنان که متعاقدین در خصوص سایر شرایط قرارداد اجاره به صورت ضمنی توافق می‌نمایند، باید بر تعیین مدت زمانی مشخص

نیز به صورت ضمنی توافق نمایند. اگر با وجود انقضای مدت قرارداد، مستأجر همچنان عین مستأجره را در اختیار داشته باشد و موجر به این امر راضی نباشد، مستأجر غاصب بوده و ید او ضمانتی خواهد بود. در این صورت مسئول هر نقص و عیبی است که در عین مستأجره به وجود آمده است؛ هر چند که مستند به فعل او نباشد. ولی اگر موجر راضی باشد، مستأجر در صورتی ملزم به پرداخت اجرت المثل است که از عین، استیفاء منفعت کرده باشد.

۴-۳- تجدید و تمدید عقد اجاره

امکان تجدید صریح عقد اجاره در حقوق ایران با هیچ مشکلی مواجه نیست؛ زیرا عقد اجاره از عقود رضایی بوده و قانونگذار برای انعقاد آن تشریفات خاصی را مقرر ننموده است. تجدید صریح عقد اجاره، عقد جدیدی محسوب می‌گردد که گاهی شرایط آن، همان شرایط مقرر در اجاره قبلی می‌باشد و یا ممکن است بعضی از شرایط قرارداد تغییر یابد اما تجدید ضمنی عقد اجاره که در حقوق مصر و فرانسه تحت حاکمیت مقررات ویژه‌ای است، از جانب قانونگذار ایران مورد مذاقه و بررسی واقع نشده است. در حقوق مصر و فرانسه که تا حدودی در این زمینه مقرراتی شبیه به هم دارند امکان تجدید ضمنی عقد اجاره وجود دارد و آن دو نظام حقوقی، عقد اجاره‌ای که به صورت ضمنی تجدید شده است را در زمره اجاره‌های بدون مدت محسوب می‌نمایند. مدت آن را نیز تا زمانی می‌دانند که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده است. در حقوق ایران هر چند که تجدید ضمنی اجاره به صراحت در قوانین ذکر نشده است؛ اما براساس قواعد عمومی، امکان تجدید ضمنی عقد اجاره وجود دارد؛ زیرا، اعلام اراده در عقود رضایی، ممکن است صریح باشد یا ضمنی. (ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، ص ۲۵۳) اگر حکومت اراده باطنی را بپذیریم، چگونگی ابراز آن در نفوذ عقد اثر ندارد و حاکمیت اراده باطنی، موضوعی است که هم مورد تأیید فقهای اسلامی و هم مورد تأیید اکثر حقوقدانان قرار گرفته است.

قانون مدنی ایران در ماده مقرر می‌دارد:

"عقد محقق می‌شود به قصد انشاء، به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند" دلالت بر قصد، ممکن است ضمنی باشد و از اعمالی که به منظور دیگر انجام می‌شود، استنباط گردد. قبول پیشنهاد معامله ممکن است به طور ضمنی انجام شود و این چیزی است که هم از متن قانون مدنی استنباط می‌شود (ماده ۱۹۱ و ۱۹۳ ق.م) و هم حقوقدانان بر آن اتفاق نظر دارند. اما در این مورد که آیا پیشنهاد انجام معامله (ایجاب) می‌تواند به صورت ضمنی باشد یا خیر، میان حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد. با این وجود، نظری که امکان پیشنهاد انجام معامله به صورت ضمنی را صحیح می‌داند، مستدل‌تر به نظر می‌رسد. آنچه می‌توان بطور قاطع به آن اشاره نمود، این است که ایجاب ضمنی در عرف وجود دارد، اما آنچه مورد اختلاف است وجود

ایجاب چه به صورت صریح و چه به صورت ضمنی است؛ مانند آن که عده‌ای از حقوقدانان، مانند مستأجر در محل سکونت خود پس از پایان مدت اجاره را، ایجاب ضمنی برپرداخت اجرت بر مبنای اجاره‌بهای پیشین می‌دانند و برای اثبات نظر خود به ماده ۵۰۱ ق.م. استناد می‌کنند. ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، ص ۲۶۰) اما عده‌ای دیگر، مانند مستأجر در محل سکونت خود پس از پایان مدت اجاره را ایجاب ضمنی نمی‌دانند. ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، ص ۲۶۱)

جدای از این اختلاف نظرهایی که بیشتر بیانگر قاعده‌ای عام هستند؛ به نظر می‌رسد اگر تشخیص وقوع عقد به صورت ضمنی را به محکمه واگذار نماییم، راه صواب را پیموده‌ایم. زیرا ممکن است مانند مستأجر در عین مستأجره با وجود انقضاء مدت، به دلیل بیماری یا عسرو حرج و مسائل دیگری بوده باشد و برعکس ممکن است اقامت مستأجر در عین مستأجره بعد از پایان مدت عقد، ایجاب ضمنی او بر تجدید عقد اجاره بوده باشد. تشخیص این امر با قاضی صالح است. آنچه که در این جا لازم است به آن اشاره نماییم این است که در حقوق ایران (برعکس دو نظام حقوقی مصر و فرانسه) اجاره‌ای که به صورت ضمنی تجدید شده است را نمی‌توان اجاره بدون مدت محسوب کرد؛ زیرا ذکر مدت از شرایط اساسی عقد اجاره است و اجاره بدون مدت باطل است. بنابراین اگر متعاقدين عقد اجاره را به صورت ضمنی تجدید کنند، باید تمام شرایط عقد اجاره سابق (از جمله مدت عقد) را از شرایط عقد جدید محسوب نماییم. پس اگر مدت عقد اجاره قبلی یک سال است، باید مدت این اجاره را، برای یک سال دیگر تجدید شده بدانیم. البته اگر از اراده ضمنی متعاقدين و از اوضاع و احوال چنین برآید که آنان قصد تجدید عقد اجاره برای مدتی کوتاهتر یا مدتی بیشتر دارند، عقد اجاره برای همان مدت صحیح خواهد بود.

امکان تمدید عقد اجاره (prolongation) در حقوق ایران به اراده متعاقدين بستگی دارد، بدین صورت گاهی ممکن است، متعاقدين مدت معینی، مثلاً ۱۰ سال برای عقد اجاره تعیین نمایند و شرط نمایند که عقد اجاره، به اراده هر کدام از متعاقدين، بعد از انقضاء در یک سال پایان یابد و در صورت سکوت و باقی ماندن مستأجر در عین مستأجره عقد اجاره برای یک سال دیگر تمدید شود. در این جا لازم است به این نکته اشاره کنیم که تمدید عقد اجاره، اجاره جدیدی محسوب نمی‌گردد؛ بلکه همان عقد اجاره قبلی است که مدت آن برای یک دوره دیگر، ادامه می‌یابد.

۵-۳- اجاره مؤبد

رای مشهور حقوقدانان فرانسوی این است که، اجاره مؤبد (و اجاره در حکم آن) باطل است، اما نظرات دیگری نیز وجود دارد. عده ای از حقوقدانان آن کشور معتقدند که اجاره مؤبد و اجاره در حکم آن، بیع است که ثمن آن به صورت دائم پرداخت می شود. بنابراین تعهدات بایع بر او حمل می شود و ضمان درک بعد از تسلیم برعهده مشتری خواهد بود. این درحالی است که اگر آن را عقد اجاره بدانیم بر عکس نتایج فوق جریان خواهد یافت. عده ای دیگر معتقدند که عقد اجاره مؤبد صحیح است ولی مدت آن ۹۹ سال خواهد بود که این حداکثر مدت اجاره در حقوق فرانسه است.

در حقوق ایران، وضع اجاره مؤبد، قدری واضح تر است. از مفاد ماده ۴۶۸ ق.م. بطلان اجاره دائمی استفاده می شود، اجاره‌ای که اگر مجاز می بود مرز میان بیع و اجاره را برهم می زد و آن دو را به هم نزدیک می ساخت. ۱۹۱ این ماده مقرر می دارد:

"در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الاً اجاره باطل است."

۶-۳- اجاره به مدت حیات موجر یا مستأجر

فرض مسأله در جایی است که پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه و یا سال تعیین شده باشد. بدیهی است که اگر این گونه نباشد عقد اجاره به دلیل مجهول بودن مورد معامله باطل خواهد بود.

در حقوق فرانسه، نص صریحی در این خصوص وجود ندارد؛ اما حقوقدانان آن کشور اجاره به مدت حیات موجر یا مستأجر را صحیح می داند که البته این مدت در هر صورت نمی تواند از ۹۹ سال تجاوز نماید.

در حقوق ایران نیز، این مسأله همانند مسائل پیشین مسکوت مانده است؛ اما بعضی از حقوقدانان معتقدند که این نوع اجاره باطل است. دلیل آنان ماده ۴۶۸ ق.م. است که می گوید:

"در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الاً اجاره باطل است."

اجاره به مدت حیات موجر یا مستأجر را نمی توان دارای مدت معین دانست لذا عقد اجاره باطل خواهد بود. (ناصر کاتوزیان، عقد معین، جلد یک، ص ۳۵۳)

اما به سادگی نمی توان این نظر را پذیرفت؛ زیرا همچنان که قبلاً گفتیم هدف از تعیین مدت در عقد اجاره، معلوم و معین نمودن مورد معامله است و ذکر مدت، وسیله ای است که ما را به این هدف می رساند. حال اگر در عقد اجاره، پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه و یا سال مشخص شده باشد و با وجود این مدت اجاره را تا زمانی که موجر با مستأجر حیات دارد قرار دهند نمی توان چنین قراردادی را به خاطر جهل به مورد معامله باطل دانست.

در حقوق فرانسه، عدم بطلان عقد اجاره ای که مدت آن به میزان حیات موجر و یا مستأجر

تعیین شده است با اصول حقوقی آن نظام حقوقی سازگار است ولی در حقوق ایران، عقد اجاره، عقدی تملیکی شناخته شده است؛ بنابراین هنگام انعقاد عقد، باید مقدار منفعت تملیک شده مشخص شود. از آنجا که حیات موجر و مستأجر را نمی توان هنگام انعقاد عقد مشخص نمود. پس نمی توان به طور دقیق مقدار منفعت تملیک شده را تعیین نمود، به همین خاطر است که در حقوق ایران عقد اجاره ای که مدت آن به میزان حیات موجر یا مستأجر تعیین شده است، باطل است.

۷-۳- مدت اجاره تا زمانی که مستأجر مالک مورد اجاره شود

در حقوق فرانسه راجع به این مسأله به صراحت بحث نشده است و این بستگی به این دارد که ببینیم آیا در حقوق این کشور عقد اجاره به مدت حیات مستأجر صحیح است یا خیر. اگر صحیح باشد می توان چنین عقدی را نیز صحیح دانست و اگر عقد اجاره به مدت حیات مستأجر صحیح نباشد، چنین عقدی نیز صحیح نمی باشد؛ ولی در هر صورت مدت آن نمی تواند بیشتر از ۹۹ سال باشد.

در حقوق ایران، داوری در این خصوص قدری مشکل است ولی مانند حقوق فرانسه موضوع بستگی به این دارد که آیا ما اجاره به مدت حیات مستأجر را صحیح بدانیم یا خیر. قبلاً گفتیم که در حقوق ایران اجاره، عقدی تملیکی است و هنگام انعقاد آن لازم است مقدار منفعت تملیک شده مشخص باشد. پس اگر مدت عقد اجاره تا زمانی که مستأجر تمکن پیدا کند و عین مستأجره را بخرد تعیین شود، در این حالت مقدار منفعت تملیک شده مجهول است. به همین خاطر باید اعتراف کرد که در حقوق ایران چنین عقد اجاره ای باطل است.

۸-۳- بقاء عقد اجاره به خواست موجر یا مستأجر

گاهی ممکن است که مدت عقد اجاره به این صورت تعیین شود که این عقد زمانی که موجر یا مستأجر بخواهد و یا تا زمانی که مستأجر اجاره بها را پرداخت می نماید همچنان ادامه داشته باشد. حقوقدانان کشور مصر قسم سوم از این مسأله را عقد اجاره دارای شرط فاسخ می دانند. در هر کدام از موارد معتقدند که عقد اجاره صحیح است، ولی با موت هر کدام از متعاقدين که فسخ اجاره به میل و اراده اوست عقد پایان می یابد.

در حقوق فرانسه، نص صریحی در این خصوص وجود ندارد. ولی دادگاه استیناف پاریس این چنین حکم نموده است که اگر موجر متعهد شده باشد که مستأجر را تا زمانی که می خواهد در عین مستأجره باقی بگذارد، در این صورت حقی برای مستأجر ایجاد شده است که می تواند در عین مستأجره باقی بماند، تا زمانی که او می خواهد و یا تا زمانی که فوت کند. بعضی از حقوقدانان معتقدند که این امر بستگی به قصد متعاقدين دارد. بنابراین اگر مشخص شود که اراده بقا در عین مستأجره حتی به ارث منتقل می شود، این عقد نیز صحیح است ولی مدت آن از

حداکثر مدت مقرر در عقد اجاره تجاوز نخواهد کرد. اما اگر چنین قصدی احراز نشود، اراده بقا در عین مستأجره به ارث منتقل نمی‌شود. البته در این خصوص نظر سومی هم وجود دارد که موجر یا مستأجر می‌خواهد چنین عقد اجاره‌ای در حکم اجاره بدون قید مدت باشد. ۲۶۱ دادگاه‌های استیناف مصر در مورد عقد اجاره‌ای که مدت آن معین نشده و شرط شده است که عقد اجاره تا زمانی که مستأجر مال الاجاره می‌پردازد، باقی باشد حکم به صحت داده‌اند. این عقد تا زمانی که مستأجر عمل به شرط می‌کند ادامه دارد و با رعایت موارد قانونی مبنی بر اعلام فسخ به طرف قرارداد، پایان می‌یابد.

اما در حقوق ایران همانند موارد قبلی نمی‌توان چنین عقد اجاره‌ای را صحیح دانست. زیرا گفته شد که در حقوق ایران عقد اجاره، عقدی تملیکی است. هنگام انعقاد آن باید مقدار منفعت تملیک شده معین باشد و از آنجا که اجاره‌ای که مدت آن به اراده یکی از متعاقدين بستگی دارد مقدار منفعت تملیک شده قابل تعیین نیست. پس چنین عقد اجاره‌ای باطل خواهد بود.



نتیجه گیری

همانگونه که گفته شد، اجاره از جمله عقود معوض و تملیکی است که علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات، دارای برخی اوصاف ضروری مختص به خود است؛ لذا در صورتی که اجاره فاقد یکی از اوصاف مهم و اساسی خود باشد، ممکن است باطل و به تبع آن منحل انگاشته شود. عقد باطل فاقد هرگونه اثر حقوقی است. به عبارت دیگر، چنین عقدی معدوم بوده و از ابتدا وجود خارجی نداشته است و تنها شکل و ظاهر عقد را داراست و بنابراین، اساساً هیچ اثر حقوقی بر آن مترتب نمی‌گردد. بر این مبنای، خصیصه بلا اثر بودن عقد را می‌توان ضمانت اجرای بطلان اجاره دانست.

انحلال در عقد اجاره ممکن است به صور زیر، در نظر گرفته شود:

۱- انحلال به سبب ابطال اجاره آن هم در باب تلف (اعم از عین و منافع)

۲- انحلال به سبب فسخ قرارداد اجاره

۳- انحلال به سبب انقضای مدت اجاره

بطور کلی، هدف اصلی در عقد اجاره، انتفاع از عین است. بنابراین، موجر مکلف است عین مستأجره را به نحوی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده لازم و معمول را از آن ببرد. این انتفاع نه تنها به هنگام تسلیم عین مستأجره، بلکه در اثنای مدت اجاره نیز شرط صحت عقد اجاره است. بر همین مبناست که هرگاه امکان استفاده از عین مستأجره چه به هنگام تسلیم عین مستأجره و چه در اثنای مدت امکان پذیر نباشد، اجاره باطل است.

هر چند که موضوع عقد اجاره منفعت است، ولی چون منافع در طول زمان بتدریج از عین مستأجره به دست می‌آید، تلف عین نیز مورد اجاره را از بین می‌برد. به عبارت دیگر، تملیکی که به موجب عقد اجاره صورت می‌پذیرد، قبل از استیفای واقعی منافع، متزلزل است و بر همین مبناست که تلف عین آن را از بین می‌برد. بنابراین، هرگاه عین بعد از مدتی تلف شود، اجاره مزبور در حقیقت نسبت به مدتی که استیفای منفعت شده صحیح و نسبت به مدتی که منافع به تبع عین، تلف شده، باطل بوده است.

شایان ذکر است، تلف در صورتی باعث بطلان است که: اولاً، به صورت کلی باشد، نه جزئی؛ ثانیاً، تلف بر اثر حوادث قهری و طبیعی باشد، نه عامل انسانی؛ ثالثاً، تلف عین معین باعث بطلان اجاره می‌گردد، نه تلف کلی فی الذمه.

در حقوق فرانسه، همانند حقوق ایران، تلف کلی عین مستأجره باعث بطلان اجاره است. تلف حکمی نیز همانند تلف عین موجب بطلان اجاره است؛ زیرا هدف در عقد اجاره استیفاء منفعت از عین مستأجره است؛ لذا هرگاه به دلایلی، قابلیت انتفاع از عین ساقط شود، عقد اجاره

باطل است. لذا در ماده ۴۸۱ قانون مدنی آمده است: «هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل است». در این حالت عین فی نفسه قابلیت انتفاع را داراست، ولی به دلایل خارجی امکان استیفاء از آن برای مستأجر امکان ندارد.

همچنین، در حقوق فرانسه همانند حقوق ایران، این مهم مطرح شده است که قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه محدود به مواردی که مورد اجاره به طور مادی تلف می‌گردد نیست بلکه شامل مواردی که بر اثر اوضاع و احوال، مستأجر خودش را در وضعی می‌یابد که قادر به بهره‌برداری از مورد اجاره نیست یا قادر به استفاده برای هدفی که مال را اجاره کرده است، نیست نیز می‌باشد رویه قضایی فرانسه نیز این ادعا را تأیید می‌کند.

اختیار متعاقدين در تعیین حداقل و حداکثر مدت اجاره، امری است که قانونگذار ایران به کلی راجع به آن بحث ننموده است. ولی در حقوق فرانسه موادی چند راجع به آن وضع شده است. مثلاً در حقوق فرانسه حداکثر مدت اجاره ۹۹ سال است و در بعضی از انواع اجاره‌ها حداقل مدت نیز مشخص شده است؛ مثل عقد اجاره طویل‌المدت که حداقل مدت آن ۱۸ سال است. در حقوق مدنی ایران، برای تعیین حداقل و حداکثر مدت اجاره چاره‌ای جز توسل به اصول مسلم و کلی حقوق نیست. می‌دانیم یکی از شرایط عقد اجاره، بقای عین در صورت انتفاع از آن است. بنابراین با توجه به ماهیت عین مستأجره ممکن است حداکثر مدت اجاره متفاوت باشد. گاهی اجاره عینی برای مدت ۱۰ سال آن را در حکم اجاره مؤبد قرار می‌دهد و چنین اجاره‌ای باطل است. گاهی اجاره زمین برای مدت ۱۰۰ سال و یا بیشتر در حقوق ایران امکان‌پذیر است. این امر را باید به عهده‌حاکم واگذار نمود تا با توجه به ماهیت و طبیعت اعیان مختلف، حداکثر مدت اجاره را مشخص نماید.

در حقوق مدنی ایران عقد اجاره، عقدی تملیکی است. پس در هنگام انعقاد عقد باید مقدار منفعت تملیک شده معلوم و معین باشد. حتی در عقد اجاره عهدی، که موجر متعهد می‌شود استفاده از عین مستأجره را (که اوصاف آن معین شده است) برای مستأجر فراهم نماید، باید مقدار منفعت را تعیین نمود. در این مورد با تسلیم عین مستأجره، تملیک منافع حاصل می‌شود. بنابراین بر خلاف نظام حقوقی فرانسه که عقد اجاره را عمدی می‌دانند، تعیین مدت به میزان حیات موجر، مستأجر یا شخص ثالث و یا تا زمانی که مستأجر اجاره بها پرداخت می‌کند امکان‌پذیر نیست و عقد اجاره باطل است. همچنین است حالتی که مدت عقد اجاره، موکول به خواست موجر یا مستأجر باشد و یا تا زمانی که مستأجر مالک عین مستأجره شود.

فهرست منابع

۱. حقوق مدنی جمهوری اسلامی ایران
۲. قانون مدنی فرانسه
۳. احمدی‌فر، رسول (پائیز ۱۳۹۱)، تأثیر فسخ طاری بر عقد اجاره، پژوهش‌نامه اندیشه‌های حقوقی، سال اول، شماره ۳.
۴. افریقی، جمال‌الدین (۱)، لسان العرب، جلد چهارم
۵. السنهوری، احمد عبدالرزاق (۱۳۸۰)، الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید، ترجمه محمدحسین دانش‌کیاء، مهدی دادمزنی، انتشارات قم.
۶. العین، جلد ۶: ص ۱۷۳.
۷. امامی، سیدحسن، «حقوق مدنی» ج ۱ و ۲، تهران، انتشارات یلدا، ۱۳۹۳
۸. انصاری، مسعود و محمد علی طاهری (۱۳۶۸)، دانشنامه حقوق خصوصی، تهران، انتشارات محراب فکر.
۹. بروجردي عبده، محمد، «حقوق مدنی» تهران، انتشارات علمی، ۱۳۳۹
۱۰. بنایی‌اسکویی، مجید (بهار ۱۳۸۹)، مطالعه تطبیقی بطلان اجاره، پژوهش حقوق و سیاست، سال دوازدهم، شماره ۲۸.
۱۱. بهرامی، بهرام (۱۳۸۱)، عقد اجاره کاربردی، تهران، انتشارات بهنامی
۱۲. جزیری، الفقه علی‌امذاهب الاربعه، جلد سوم
۱۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۰)، حقوق مدنی، تهران، کتابخانه گنج دانش.
۱۴. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق. تهران: گنج دانش، ۱۳۷۸
۱۵. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق. تهران، گنج دانش، ۱۳۹۵
۱۶. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، دائره المعارف حقوق مدنی و تجارت، تهران، انتشارات سپهر ۱۳۹۲
۱۷. حیات علی، عباس (بی‌تا)، «بررسی وضعیت اجاره بدون مدت در حقوق مدنی ایران، مصر، فرانسه و فقه اسلامی»، مجله پژوهشی دانشگاه امام صادق (علیه السلام)، شماره ۱۰

۱۸. حیاتی، علی عباس(بی تا)، انقضاء مدت اجاره و آثار آن در «حقوق مدنی ایران، مصر و فرانسه»، اندیشه صادق، سال دوم، شماره ۳
۱۹. رساله نوین امام خمینی، جلد دوم - فصل اجاره
۲۰. شهیدی، سید مهدی(۱۳۸۱)، حقوق مدنی(سقوط تعهدات)، تهران، انتشارات مجد.
۲۱. عدل، مصطفی، حقوق مدنی، قزوین، انتشارات بحرالعلوم، ۱۳۹۴
۲۲. کاتوزیان، ناصر، معاملات معوض و عقود ملکی، تهران، انتشارات مدرس، ۱۳۹۱
۲۳. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ج ۱ و ۳، تهران، انتشارات مدرس، ۱۳۹۴
۲۴. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، ج اول، تهران، انتشارات مدرس، ۱۳۹۳
۲۵. کاتوزیان، ناصر(۱۳۷۴)، دوره عقود معین، تهران، انتشارات مدرس، ۱۳۹۴
۲۶. لسان العرب، جلد اول
۲۷. مشفق، فرهاد و شریفیان، فرجاد(۱۳۸۱)، انگلیز فوداستودنتس آپرایبوت لو، ترجمه محمود رضانی، تهران، انتشارات نسل نیکان.
۲۸. نجفی گیلانی، میرزا حبیب الله رشتی، آتاب الإجاره.