

بحث در موضوعات حقوقی

راجع به عوض

بقیه از شماره قبل

موضوع

موجر باید قدرت بر تسلیم عین مستأجره داشته و آنرا بهمان حالتیکه حین عقد دارا بوده بیاورد و توابع بمستأجر تسلیم نماید

آیا قدرت مستأجر بر تسلیم کافی است یا نه ؟

اگرچه ماده ۴۷۰ قانون مدنی که قدرت بر تسلیم عین مستأجره را شرط قرارداده و ذکر از تسلیم مستأجر در آن نشده ظاهر است در اینککه مجرد قدرت قدرت مستأجر باینکه عین مستأجره را بتصرف خود در آورد کافی نبوده بلکه در قیمت اجاره قدرت موجر بر تسلیم شرط است و لکن نظر باینکه در باب بیع ذیل ماده ۳۴۸ بقدرت مشتری بر تسلیم اکتفاء شده و از این حیث بین بیع و اجاره فرقی متصور نیست ممکن است من باب تنقیح مناط اجاره را در خصوص عدم لزوم تسلیم با امکان تسلیم مستأجر ملحق به بیع نمود

بهر حال ضمیمه مقدر بغير مقدر کافی نبوده و باید

موجر قادر بتسلیم تمام عین مستأجره باشد

عین مستأجره باید طوری باشد که بتوان نفعی که

از آن مقصود است استیفاء نمود بنابراین اجاره زمین بی آب برای زراعت صحیح نیست

عین مستأجره باید از اشیائی باشد که انتفاع از آن

بإبقاء عین ممکن باشد زیرا نسبت باصل نقل و انتقالی

نشده و تسلیم آن بمستأجر برای انتفاعاتی است که مورد

معامله بوده و پس از انقضای مدت اجاره باید آنرا به

ساحبش رد نمود و این معنی مستلزم بقای عین است و

پا افتنای آن منافات دارد بنا براین اجاره شمع برای روشن

کردن و نان برای خوردن و هیزم برای سوزاندن صحیح نیست (ماده ۴۷۱)

مطابق ماده ۲۱۵ منفعت مورد اجاره باید مباح باشد بنا

براین اجاره ملک برای نگاهداری و خرید و فروش اشیاء ممنوعه جایز نبوده و باطل است

موجر باید پایه بقع ملك و یا بالانفراد مالك منفعت

باشد بنا براین مستأجر می تواند ملكی را که خود اجاره

نموده و مالك منفعت شده است بدیگری در مدتیکه منافع

ملك متعلق باو است اجاره دهد مگر اینککه موجر او را

از اجاره دادن بغير منع کرده و یا ملزم شده باشد شخصاً

استیفاء منفعت کند که در صورت اول نمی تواند آنرا به

دیگری اجاره دهد و در صورت دوم میتواند باین شرط

که و کالت در استیفاء منفعت را از طرف مستأجر ثانی در

ضمن عقد برای خود قرار داده و خود واسطه در استیفاء

منفعت و ایصال بمستأجر ثانی باشد تا برخلاف شرط مقرر

در عقد اجاره اول عمل نشده باشد و اگر مستأجر اول

بغير ترتیب فوق رفتار کند تعدی محسوب و ضامن هر گونه

نقص و عیبی است که در عین مستأجره حاصل شود و لکن

اینککه مستقیماً مستند باو نباشد چنانککه ذیل ماده ۴۹۳

مقرر داشته است: (... اگر مستأجر تفریط یا تعدی نماید

ضامن است اگرچه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل

نشده باشد)

بمقتضای ماده ۲۴۷ اجاره مال غیر و همچنین اجاره

کردن بمال غیر جز بمنوان ولایت یا وصایت یا وکالت

نافذ نبوده و صحت و نفوذ آن منوط با اجازه مالك یا قائم

مقام او است

(مدت)

در اجاره اشیاء مدت باید معین شود و الا اجاره باطل است و در عقد اجاره لازم نیست که مدت بطور صریح ذکر شده باشد ممکن است مال الاجاره را از قرار روز یا ماه یا سال تعیین نمود زیرا مقصود مقنن از تعیین مدت این بوده که جلوگیری از حدوث اختلاف فیما بین متعاملین نموده و امر منجر بجهالتی که مستلزم ضرر باشد نشود و این غرض در صورت ثانی نیز محفوظ و تامین خواهد شد و بهمین ملاحظه است که ذیل ماده ۵۷۱ که متضمن بیان صورت مذکوره است مقرر گردیده «... اگر مستأجر شین مستاجر را بیش از مدت های مزبوره در تصرف خود نگاهدارد و موجر هم تخلیه بد او را نخواهد موجر بموجب مراعات حاصله برای بقیه مدت و بنسبت از زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود و بدیهی است در این صورت تا وقتی که از طرف موجر به مستاجر اخطار نشده است میتواند با انتفاع خود ادامه دهد و اخطار بار هم باید در وقت مناسبی باشد که بتواند عین مستاجر را تخلیه کند نه اینکه بطور ناگهانی در غیر موقع یاد ر وقتی که کافی برای تخلیه نیست او را مجبور بتخلیه نماید.»

پس لزوم تعیین مدت برای منظور فوق بوده نه اینکه عدم تعیین مدت منافاتی با اصالت لزوم عقد داشته باشد. چنانکه بعضی توهم نموده اند زیرا عدم تعیین مدت ملازمه با حق فسخ هر يك از متعاقدین ندارد تا مخالف با اصل لزوم عقد باشد و لذا ماده ۴۶۸ لزوم تعیین مدت را اختصاص باجاره اشیاء داده و آنرا شامل غیر اشیاء قرار نداده است و مخصوصاً در ماده ۵۰۷ در اجاره حیوان که آنهم از عقود لازمه است تعیین مدت را لازم ندانسته و باینطور مقرر داشته: «در اجاره حیوان تعیین منفعت یا بتعیین مدت اجاره است یا به بیان مسافت و یا عملی که را کب یا محمول باید بانجا حمل شود.»

لازم نیست مدت اجاره متصل بقصد باشد بلکه ممکن است آنرا مؤخر از عقد قرار داد چنانکه ماده ۴۶۹ باین طور مقرر داشته: «مدت اجاره از روزی شروع می شود

منفعتی که مورد معامله واقع میشود باید معین باشد و لازم نیست که صریحاً تعیین شود بلکه ممکن است منافع مقصوده از اوضاع و احوال استنباط شود و استعمال عین مستاجر در غیر منفعتی که منظور بوده جایز نبوده و موجب خیار فسخ موجر است و اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است خصوصیت آن منظور نبوده مستاجر می تواند استفاده منفعتی کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد (مواد ۴۹۰ و ۴۹۱ و ۴۹۲)

معلومیت منفعت در اجاره یا بتعیین مدت است مثل سکونت خانه در مدت یکسال یا بند کمر مسافت است مثل سواری و حمل و نقل اشیاء و یا بتعیین عمل مورد اجاره است مثل دوختن لباس یا ذکر جمع خصوصیات مشخصه اگر چیزی دارای منافع متعددی باشد ممکن است آنرا بجمیع مناقضات اجاره داد در این صورت برای مستاجر هر گونه استفاده خواه متعارفی باشد یا غیر متعارفی با حفظ اصل آن جایز است و ممکن است اجاره را بمنفعت مخصوصی از آن اختصاص داد در این صورت استعمال عین مستاجر در غیر منفعتی که منظور بوده جایز نبوده و موجب خیار فسخ موجر است و اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است خصوصیت آن منظور نبوده مستاجر می تواند استفاده منفعتی کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد بهر حال منفعتی که مورد معامله واقع میشود باید معین باشد و لازم نیست که صریحاً تعیین شود بلکه ممکن است منافع مقصوده از اوضاع و احوال استنباط شود بنا بر این اگر عقد اجاره مشتمل بر الفاظ عامه که بتوان آنرا حمل بر جمیع منافع نمود نبوده و اختصاص بیهی منافع هم داده نشده باشد اجاره محمول بر منافع متعارفی خواهد بود اما با تعیین منفعت لازم نیست که آن منفعت از منافع متعارفی باشد بلکه در این صورت فرقی بین استفاده های متعارفی و استفاده های نادره نیست و تسامع تعیین متعاقدین است بنا بر این ممکن است شمع را برای گذاشتن در چهل چراغ و اشیاء نفیسه را برای تزیین و درخت را برای استتلال (سایه بان بودن) و استفاده از سایه آن اجاره داد

که بین طرفین مقرر شده است و اگر در عقد اجاره ابتدا مدت ذکر نشده باشد از وقت عقد محسوب است .
مدت اجاره محدود بحد مبینی نبوده و تعیین مقدار آن بنظر متعاقدین است و از این قاعده مستثنی میشود صورتی که موجر مالک عین نبوده و فقط حق انتفاع داشته باشد و در این صورت نمیتواند بدون اجازه مالک آن را از اند بر مدت حق انتفاع خود اجاره دهد بنا بر این اگر منافع ملکی در مدت ده سال یا مادامی که عمر و حیات دارد متعلق بزید باشد و زید آن ملک را در مدت ۱۵ سال اجاره دهد در صورت اول پنج سال از آن کسر میشود و در صورت دوم اگر عمر و بعد از یکسال فوت شود مدت اجاره یکسال خواهد بود .
اگر در عقد تعرض بزمان نشده و مدتی که بساید عمل در ظرف آن مدت خاتمه یابد مذکور نگردیده این امر موجب بطلان عقد نبوده و منصرف بطریق معمول و متعارف خواهد بود .

وظیفه موجر

موجر باید از هر عملی که موجب حرمان مستاجر از انتفاع کامل باشد احتراز کند و نمی تواند در عین مستاجره تغییر دهد که منافی مقصود مستاجر از استیفاء باشد و در عین حال مستاجر نمیتواند موجر را از مرمت هئائی که برای حفظ عین لازم است معاف نماید نهایت آنکه در اینصورت اختیار فسخ دارد و مرمت و اصلاحاتی که برای امکان انتفاع از عین مستاجره لازم است بعهده موجر می باشد مگر اینکه شرط خلاف شده یا عرف بلد بر خلاف آن جاری باشد و همچنین است آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستاجره لازم می باشد (مواد ۴۸۴-۴۸۵-۴۸۶)

گاه در عین مستاجره قبل از تسلیم یا بعد از آن عیب و نقصانی حاصل می شود و این بر دو قسم است یا طوری است که آنرا از چیز انتفاعی که مقصود بوده می اندازد در اینصورت اجاره باطل میشود و اگر مستاجر مال الاجاره را داده باشد مستحق است که آن را نسبت به باقیمانده مدت استرداد نماید و حق ندارد که موجر را مجبور کند که آنرا بصورت اولیه در آورد .

و با نقص و عیب پابین درجه نبوده بلکه موجب

نقصان منفعت یا صوبت در انتفاع باشد در اینصورت مستاجر فقط حق دارد اجاره را فسخ نموده و اگر مال الاجاره از آنرا بپس داده باشد آنرا استرداد نماید ولی اگر موجر بنحوی باعث را رفع کند که به مستاجر ضرری نرسد نمی توان در اینصورت برای مستاجر قائل بحق فسخ شد (مراجعه شود بماده ۴۷۸ تا ۴۸۱)

در وظائف مستاجر

۱- مستاجر باید عین مستاجره را در منفعتی که بجهت آن اجاره شده است بکار برد پس اگر خسانه را برای سکونت اجاره کرده باشد نمی تواند آن را مهمان خانه کند .

۲- مستاجر باید همانطوری که مال خود را نگاه داری میکند عین مستاجره را بهمین نحو حفظ کند پس اگر از افعال او ضرری بعین مستاجره رسد ضمان آن بعهده او خواهد بود .

۳- مستاجر حق ندارد بدون اذن مالک در عین مستاجره تغییری دهد و اگر در آن تغییری داد باید آنرا بصورت اولیه برگرداند .

۴- مال الاجاره را باید در مواعد مقرر بدهد و اگر در ضمن عقد تعیین موعده نشده باشد پس از تسلیم عین آنرا فوراً باید بپردازد .

۵- عین مستاجره را باید بهمان وضعی که بوده است پس از انقضای اجاره بموجر رد کند (ماده ۴۹۰)

در انقضاء مدت

۱- با انقضاء مدتی که متعاقدین بر آن توافق کرده اند اجاره خاتمه پیدا کرده و بر مستاجر لازم است که با مطالبه آنرا بموجر رد کند و اگر تاخیری کرد موجر حق دارد که او را کرها خارج نماید و لکن اگر موجر سکوت کرد و مستاجر با انتفاع خود ادامه داد نظر بر تراضی طرفین مقتضی است که آنرا اجاره مجددی دانسته و کلیه شروط و قیودی که در اجاره اصلی بوده با استثنای مدت در آن نیز معتبر شود و لکن ماده ۴۹۴ آنرا اجاره مجددی ندانسته و موجر را مستحق اجرة المثل قرار داده است معذک اگر زمین زراعتی بوده و پس از انقضای مدت مستاجر زمین را برای زراعت آماده نموده و آنرا کاشته و مالک در

مقابل این عملیات سکوت کرده باشد نمی شود آنرا کاتب از رضایت و دلیل تجدید اجاره قرار نداد و بنا بر تجدید کاپیه تضمینات از قبیل رهن و تمامین نقدی در این عقد جدید باقی خواهد بود

در انفساخ اجاره

۱ - عدم قیام احد متعاقدین باتیان آنچه در مقابل دیگری تعهد نموده است تخلف از شرط موجب خیار فسخ است .

۲ - تلف شدن عین مستاجر به مثل آتش گرفتن خانه که آنرا اجاره داده است (۴۹۶)

۳ - انتزاع ملک از مالک بفتح عامه بجهت اینکه در اینصورت ملک از ید صاحب خارج و در اعداد منافع عمومی است و این حادثه مساوی با تلف عین مستاجر است

۴ - هرگاه با وجود بطلان اجاره مستاجر از عین مستاجر استیفاء منفعت کرده باشد موجر مستحق اجرة المثل خواهد بود زیرا مقتضای بطلان عقد رجوع هر یک از عوضین است بمالک و با استیفاء مستاجر رجوع آن بمالک غیر ممکن است پس باید بدل آنرا که اجرة المثل باشد بموجر بدهد

۵ - اگر موجر مانع استفاده مستاجر شود مستاجر می تواند اجاره را فسخ و مطالبه اجرة المثل کند و در این حکم فرقی نیست بین اینکه موجر استیفاء منفعت کرده و یا نکرده باشد

۶ - اگر شخص دیگری مانع استفاده مستاجر شود این ممانعت یا قبل از قبض است و یا بعد از آن اگر قبل از قبض باشد مستاجر حق دارد اجاره را فسخ کرده و مال اجاره را اگر داده است استرداد نماید و می تواند اجاره را ابقاء نموده و از شخصی که مانع استفاده او شده است مطالبه اجرة المثل کند اما اگر بعد از قبض باشد برای مستاجر حق فسخ نیست و فقط می تواند بشخص مزاحم رجوع

کرده و برای استیفاء حق خود با او طرفیت نماید و این حکم در صورتی است که شخص مزاحم دعوی حقی نسبت به عین مستاجر یا منافع آن نداشته باشد اما اگر مدعی حقی نسبت به عین مستاجر یا منافع آن باشد مطابق ماده ۴۸۹ مزاحم نمی تواند عین مزبور را از ید مستاجر انتزاع نماید مگر بعد از اثبات حق با طرفیت مالک و مستاجر هر دو .

در مسائل متفرقه

۱ - مستاجری تواند عین مستاجر را بمبانی زائد بر آنچه خود اجاره کرده است اجاره دهد ولو اینکه در آن هیچ عملی نکرده باشد

۲ - ممکن است مال الاجاره زمین زراعتی را مقدار معینی از محصول همان زمین قرار داد .

۳ - آلات و ادواتی که برای استیفاء منفعت لازم میباشد اغلب بعهده اجیر است مذلک این حکم کایت نداشته و مرجع عرف و عادت است

۴ - اجیر شدن زن شوهر دار برای اعمالی که منافعی با حیثیت و شئون شوهرش نباشد ممانعی ندارد و صحت آن موقوف با اجازه شوهر نیست مگر اینکه منافعی با حقوق قانونی او باشد که فقط در این صورت اجازه زوج لازم است .

۵ - اگر شخصی اجیر شود عمل خاصی را در مدت معینی شخصاً انجام دهد انجام ولو باین نحو که زمان شروع را معین کرده و ملتزم شده باشد که تا عمل انجام نگیرد دست از کار نکشد در این صورت حق ندارد در مدت مقرر بکار دیگری که منافعی با آن عمل باشد اشتغال ورزد و لکن اوقاتی که عادتاً مستثنی است مثل مواقع خواب و خوراک اشتغال باعمال دیگر در آن مواقع مانعی ندارد بشرط اینکه بواسطه این اشتغال ضعف و قوتوری در عمل مستاجر علیه حاصل نشود

(م)