

علی اصغر جوان

احکام اجاره با فرض وجود و یا حدوث عیب در عین مستأجره

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

قانون مدنی در ماده ۴۷۸ الی ماده ۴۸۰ احکام اجاره را با فرض وجود عیب
حین العقد و یا حدوث آن بعد از عقد و قبل از قبض و بعد از آن بیان نموده و در این
زمینه فروض زیر را پیش‌بینی کرده است:

۱- در زمان وقوع عقد اجاره عین مستأجره معیوب باشد.
۲- در زمان وقوع عقد عین مستأجره معیوب نبوده ولی پیش از قبض معیوب
شده باشد.

۳- عیب بعد از عقد و قبض در عین مستأجره حادث شده باشد.
در تمام فروض سه‌گانه قانون‌گذار حق فسخ اجاره را بمستأجر می‌دهد بدون

آنکه حق تبعیض در مال الاجاره را داشته باشد چه آنکه بموجب قاعده مسلمه لاضرر و لاضرار نمی‌بایست کسی بدون سبب متحمل زبانی از ناحیه دیگری بشود و برای رعایت قاعده مزبوره و تأمین نمودن نظریه مستأجر قانون مدنی در فروض مذکور حق فسخ برای مستأجر برقرار نموده . لیکن هرگاه با اینحال مستأجر نخواهد عقد اجاره را فسخ نماید و از اینرو زبانی متوجه وی شود خود اقدام بزبان خویش نموده و بلحاظ حفظ حقوق موجر دیگر مستأجر نمیتواند مال الاجاره را تبعیض نموده بلکه بایست تمام مال الاجاره را بموجر تسلیم کند . و همچنین مقنن در قانون مدنی در مواد ۴۸۱ و ۴۸۳ احکام اجاره را با فرض عدم قابلیت انتفاع از عین مستأجره و یا حدوث حوادث غیر مترقبه بیان فرموده و در مورد اول عقد اجاره را باطل و در مورد دوم عقد را منفسخ دانسته است ولی معذالك بعضی اوقات در عمل مواردی بنظر میرسد که تاحدی قابل بحث و در قانون مدنی صریحاً حکمی نسبت با آنها بیان نشده و ایراد یکی دو مورد از آن در این مقاله بی‌تناسب نیست:

۱- شخصی گاراژیرا که در محل خود منحصر بفرد است اجاره نموده در مدت پنجسال بمال الاجاره ماهی یکهزار ریال و پس از وقوع عقد و قبض و تصرف مستأجر در عین مستأجره در خلال مدت اجاره شخص دیگری گاراژ جدیدی جنب گاراژ مزبور تأسیس نموده و بدین واسطه منافع عین مستأجره بثلت تقلیل یافته است آیا در اینمورد بعنوان عیب یا جهات دیگر قانونی مستأجر حق فسخ اجاره را نسبت ببقیه مدت دارد یا خیر؟

۲- شیردل نام گاراژیرا به جهانگرد نام اجاره داده بمدت سه سال بمال الاجاره سالی ده هزار و پس از گذشتن یکسال و استیفاء منافع در مدت مزبور از طرف دولت ورود کلیه اتومبیل‌ها بداخل شهر ممنوع میگردد و بدین سبب مستأجر نمیتواند بهیچوجه از عین مستأجره استفاده مطلوبه نماید در این فرض مورد اجاره چه صورتی پیدا خواهد کرد و روابط حقوقی بین موجر و مستأجر چیست؟

پیش از آنکه بپرسش‌های بالا پاسخ داده شود بایستی در اطراف کلمه عیب که در قانون مدنی یاد شده دقت نموده و ببینیم حقیقت آن چیست و آیا حقیقت عیب که قانوناً موجب حق فسخ اجاره است در دو مثال بالا صدق میکند یا نه؟...

قانون مدنی راجع بموضوع عیب تعریفی نکرده و وظیفه قانونگذار هم نیست که موضوعات عرفیه را بیان کند بلکه حل اینگونه مسائل را قانون بنظر عرف برگزار نموده و تطبیق موضوعات خارجی با احکام قانونی نیز مرجوع بنظر قضات است لیکن علمای حقوق و فقهای اسلامی در مبحث احکام بیع عیب را عبارات مختلفی توصیف کرده‌اند و ماحصل از کلمات اکثر این است که هرچه از خلقت اصلیه کم یا بیش باشد عیب است و نیز مرحوم شیخ مرتضی انصاری در کتاب متاجر عیب را چنین توصیف فرموده: «و اما العیب فالظاهر من اللغة و العرف انه النقص عن مرتبة الصحة المتوسطة بينه و بین الکمال...»

و بالجمله از مقدمه بالا معلوم شد که عرفاً وقتی مبیع و یا عین مستأجره را معیوب میگویند که فی حد ذاته در آن منقصتی موجود باشد پس اگر فرض کنیم که در عین مستأجره ذاتاً نقصی نبوده بلکه بواسطه موانع خارجی مستأجر نتواند از عین مذکور استیفاء منافع نماید صفت عیب نسبت به آن صادق نیست.

بنابراین نسبت بهر یک از دو مثال مذکور میگوئیم که چون اجاره عقدی است لازم و عیب و علتی هم در عین مستأجره فی حد ذاته حاصل نشده که موجب تلف و قلت انتفاع باشد و نیز از ناحیه موجر تقصیری ناشی نشده که بتوان قلت انتفاع را مربوط بعمل وی دانست از این حیث حق فسخی جهت مستأجر ایجاد نمیگردد و مستأجر باید مال الاجاره را بموجر تأدیه نماید.

لیکن نسبت بمثال دوم می‌گوئیم که چون بلحاظ حفظ منافع همگانی از طرف دولت ورود اتومبیل‌ها بداخل شهر قدغن شده و اوامر دولت نسبت بتمام افراد کشور علی السویه و الزام‌آور و حتمی‌الاجراست و از طرفی هم تلف شدن منافع مزبوره

بمنزله تلف عین مستأجره است و بموجب قاعدة لاضرر اینگونه زیانها که منشاء آن قهری است منتفی میباشد ماده ۴۸۳ قانون مدنی ناظر باینمورد نیز بوده و مستأجر میتواند از حق قانونی خویش استفاده نماید.

لزوماً اضافه میشود مطالبی که نسبت بمثال دوم یادش استنباطی و ممکن است نظر قضائی بعضی غیر از این باشد.



دزد را شناخت

درخانه ای که چند نوکر بود انگشتی گم شد و هر چند جستجو کردند نیافتند بالاخره ارباب تدبیری کرد، نوکرها را خواست و چندقطعه چوب يك اندازه را بین آنها تقسیم کرد که تا صبح روز بعد نگاهدارند و گفت این چوبهای افسون شده نزد بسی تقصیر باندازه اصلی میمانند و آنکه نزد دزد باشد فردا يك گره بزرگتر میشود .

همه رفتند و خوابیدند صبح که شد نوکری که دزدی کرده بود بخیال اینکه واقعاً چوبش يك گره بلندتر شده است اره برداشت و آن را کوتاه کرد و باین ترتیب دزد انگشتش پیدا شده .