

عیب مورد اجاره و آثار آن

ابراهیم صادقیان^۱

چکیده

عقد اجاره یکی از مهم‌ترین عقود کاربردی در تنظیم روابط اجتماعی انسان‌ها است. لذا تحقیق حاضر بر آن است تا عیب مورد اجاره و آثار آن در عقد را در سه فصل به صورت: شرایط کلی مورد نیاز برای اعمال حق فسخ و یا بطلان عقد اجاره، نظرات مختلف فقهی در خصوص عیب مورد اجاره و تأثیر آن در عقد و عیب مورد اجاره و تأثیر آن در قانون مورد بررسی قرار دهد. قانون روابط موجر و مستأجر فعلی (قانون سال ۷۶) در خصوص عیب مورد اجاره ساکت است. لذا براساس ماده (۱) این قانون، این موارد تابع قانون مدنی خواهد بود.

واژگان کلیدی: اجاره - عیب - فسخ - بطلان - انفساخ

مقدمه

عقد اجاره یکی از مهم‌ترین عقود کاربردی در تنظیم روابط اجتماعی انسان‌ها است، اهمیت عقد اجاره امروزه بیش از پیش است چرا که گسترش نیازها از طرفی و گران بودن خرید کالاها، از جمله مسکن و خودرو، از طرف دیگر موجب گردیده مردم

۱. سردفتر اسناد رسمی ۸ ملارد و دانشجوی کارشناسی ارشد معارف اسلامی و حقوق خصوصی.

برای حل مشکل خود به اجاره روی آورند و بنابراین بجاست که قانون‌گذار با تصویب قوانین دقیق و روشن کیفیت و کمیت عین مستأجره و حقوق و تکالیف موجر و مستأجر را بیان نماید. در این تحقیق بر آن هستیم تا از منظر کیفی عیوب موجود در مورد اجاره و تأثیر آن در عقد اجاره از حیث تحقق فسخ، بطلان انفساخ، را به شرح ذیل بررسی کنیم. موضوع بحث در سه فصل مورد بررسی قرار می‌گیرد.

فصل اول در شرایط کلی مورد نیاز برای اعمال حق فسخ و یا بطلان عقد اجاره، فصل دوم در نظرات مختلف فقهی در خصوص عیب مورد اجاره و تأثیر آن در عقد اجاره، به عنوان منبع اصلی قانون مدنی ایران، و فصل سوم نیز در ابتدا نظر قانون مدنی در خصوص موضوع و سپس قوانین روابط موجر و مستأجر سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶، جهت تکمیل بحث، می‌باشد.

فصل اول: شرایط کلی

در این فصل از شرایطی بحث می‌گردد که موجب می‌گردند تا برای طرفین عقد اجاره در صورت حدوث عیب در عین مستأجره، حق فسخ ایجاد شود. به عبارت دیگر باید در بحث روشن شود که آیا هر عیبی که در عین مستأجره ایجاد می‌شود موجب ایجاد حق فسخ می‌شود یا باید عیب مذکور واجد ویژگی خاصی باشد؟ مطلب دیگر این است که آیا هر عیبی که در عین مستأجره‌ای ایجاد شود، موجب حق فسخ یا بطلان می‌شود یا فقط عیب باید در عین مستأجره‌ای معین، ایجاد گردد، لذا برای اینکه این شرایط، در فصول بعد تکرار نشود سعی گردید به عنوان شرایط کلی در فصلی جداگانه بررسی گردد این فصل شامل دو گفتار است:

گفتار اول: ویژگی عیب

عیبی که موجب پیدایش خیار فسخ است به اعتبار مورد معامله سنجیده می‌شود. بدین جهت موجب خیار عیب در بیع، هر زیادی و نقصانی است در مبیع، که عرف زمان و محل آن را عیب بداند خواه در منافع مال تأثیر داشته باشد و موجب نقصان آن یا صعوبت انتفاع گردد و یا تأثیر نداشته باشد و فقط از زیبایی و رغبت آن بکاهد

[چرا که در بیع عین مال منتقل می‌شود و خود مال موضوعیت دارد] ولی عیبی که موجب پیدایش اختیار فسخ در اجاره می‌شود طبق ماده ۴۷۹ قانون مدنی عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد.

زیرا موضوع حقیقی عقد اجاره منفعت است و به اعتبار ارزش آن اجرت و عوض تعیین می‌گردد.^۱ [لذا عیبی که به این هدف (استفاده از منفعت) لطمه وارد نکند بر عقد اجاره ضرری نمی‌رساند] مثلاً اگر شخصی ماشینی را برای مسافرت اجاره کند و بعد معلوم شود قسمتی از گل‌گیرش فرورفتگی پیدا کرده، این عیب باعث ایجاد حق فسخ برای مستأجر نمی‌شود اما اگر همین اتومبیل مبیع واقع می‌گردید خریدار می‌توانست به استناد اختیار عیب معامله را فسخ کند.^۲ نقص یا زیادی، در عین مستأجره، که موجب کمی رغبت و تمایل نسبت به آن گردد اگرچه سبب نقصان منفعت و صعوبت در انتفاع نباشد، ایجاد حق فسخ برای مستأجر می‌نماید.^۳ چنانچه شخصی ماشینی را برای بردن عروس اجاره کند و بعداً معلوم شود یکی از درب‌های ماشین سواری در اثر تصادف فرورفته و رنگ دیگری به آن زده‌اند موجب اختیار فسخ برای مستأجر می‌باشد هر چند نقصان منفعت و صعوبت در انتفاع نباشد. چرا که عرفاً ماشینی را برای بردن عروس استفاده می‌کنند که تمیز و نو باشد.

گفتار دوم: ویژگی عین مستأجره

عین مستأجره یا معین است یا کلی. مستأجر زمانی حق دارد براساس ماده ۴۸۷ و ۴۸۰ قانون مدنی به حق فسخ و یا ۴۸۱ و ۴۸۳ قانون مدنی بر بطلان اجاره استناد کند که عین مستأجره، عین معین باشد و الاً طبق ماده ۴۸۲ قانون مدنی «اگر مورد اجاره عین کلی باشد و فردی که موجر داده معیوب درآید مستأجر حق فسخ ندارد و می‌تواند موجر را مجبور به تبدیل آن نماید و اگر تبدیل ممکن نباشد حق فسخ خواهد

۱. امامی، سیدحسین، حقوق مدنی، جلد ۲، ص ۴۴.

۲. شهیدی، مهدی، عقود معین، جلد ۱، ص ۹۹.

۳. امامی، سیدحسین، حقوق مدنی، جلد ۲، ص ۴۴.

داشت». زیرا در فرض مزبور آنچه مورد تعهد در عقد اجاره است، تملیک فرد سالم از منفعت کلی می‌باشد که باید موجر به وسیله تسلیم آن به مستأجر، انجام دهد و پس از کشف وجود عیب در فردی که تسلیم مستأجر شده، معلوم می‌گردد که موجر تعهد خود را که تسلیم فرد سالم می‌باشد انجام نداده است. بنابراین مستأجر می‌تواند فرد معیوب را رد نموده و فرد سالمی را از موجر بخواهد و می‌تواند فرد معیوب را به جای فرد سالم بپذیرد و اگر تبدیل آن ممکن نباشد، در صورتی مستأجر حق فسخ خواهد داشت که فرد دیگری از کلی یافت نشود، مانند آنکه کسی اتومبیل مدل مخصوصی را با گنجایش معین برای یک ماه اجاره کند و فردی را که موجر به قبض مستأجر می‌دهد معیوب باشد و فرد دیگری با آن خصوصیات در محل یافت نشود در این صورت برای رفع ضرر متوجه مستأجر، طریقی جز فسخ نمی‌توان اندیشید.^۱

فصل دوم - عیب مورد اجاره و تأثیر آن در فقه

نظراتی که در خصوص تأثیر عیب مورد اجاره در عقد اجاره، وجود دارد عموماً تفاوت چندانی با هم ندارند. یعنی تفاوت نظرات آن چنان زیاد نیست تا با انتخاب یک نظر نتایج و آثار آن به کلی متفاوت با نظرات دیگر باشد. اما با این حال، نظرات به طور کامل هم یکسان نیستند. لذا بحث طی دو گفتار ادامه یافته و در گفتار اول عیوب و مواردی مورد مطالعه قرار می‌گیرد که طرفین در آن حق فسخ دارند و در گفتار دوم مواردی بررسی می‌شود که موجب بطلان یا انفساخ عقد اجاره می‌شود.

گفتار اول: فسخ اجاره

اگر در منفعت عیبی ظاهر شود که این عیب قبل از عقد موجود بوده ولی مستأجر از آن اطلاع نداشته است در این صورت مستأجر به واسطه خیار عیب می‌تواند عقد اجاره را فسخ کند و دلیل آن این است که اول اینکه به سبب وجود عیب، مقداری از ارزش مالی منفعت از بین رفته است که به وسیله حق خیار فسخ ضرر ناشی از آن رفع

۱. امامی، سیدحسین، حقوق مدنی، جلد ۲، ص ۴۶ - ۴۷.

و یا جبران می‌گردد دوم اینکه، اگر مستأجر بخواهد بر عیب صبر کند ضرری است که شرعاً به موجب «لاضرر و لا ضرار» نفی شده است. در صورتی که مستأجر بقای اجاره را برگزیند درباره گرفتن ارش به جهت حدوث عیب دو فرض متصور است.

اول: عقد اجاره بر مجموع و تمامیت یک شی واقع شده است که هنوز هم باقی است پس مستأجر یا اجاره را فسخ می‌کند و یا به تمامی آن به هیئت حاضر راضی می‌شود. **دوم:** چون جزء و یا وصف از دست رفته مقصود مستأجر بوده است که حاصل نگردیده است و عدم حصول آن مستلزم نقص منفعتی است که یکی از دو عوض در عقد اجاره می‌باشد، نقص آن به وسیله ارش جبران می‌گردد.^۱ شهید ثانی فرض دوم را برمی‌گزیند. یعنی در صورتی که مستأجر بر عقد باقی بماند و فسخ نکند حق دارد که ارش بگیرد. در صورتی که مستأجر عقد را فسخ کند اگر از عین مستأجره منتفع نشده باشد هیچ اجرتی بر مستأجر واجب نیست و اگر از عین مستأجره استفاده کرده باشد بر مبنای اجرت‌المسمى به نسبت زمان استفاده میزان اجرت محاسبه می‌شود.^۲

هرگاه عیب پس از عقد حادث شود حکم مسأله قبلی را دارد یعنی مستأجر می‌تواند حق فسخ داشته باشد، اگرچه ایجاد عیب، پس از استیفای مقدار از منفعت بوده باشد.^۳ محقق حلی در شرایع الاسلام در این خصوص بدون اینکه حدوث عیب را به قبل و بعد از عقد تقسیم کند به طور کلی می‌گوید: «هرگاه مستأجر در عین مستأجره عیبی بیابد اختیار دارد که فسخ نماید، یا بدون گرفتن ارش به عقد اجاره راضی شود هرچند آن عیب باعث از بین رفتن بعضی از منفعت باشد.^۴

از نظر محقق حلی چنین استنباط می‌شود که در هر زمان معلوم شود که عین

۱. مسجد سرائی، حمید، ترجمه نموداری، شرح لمعه، جلد ۵، ص ۳۳۷.

۲. همان.

۳. همان، ص ۳۳۹.

۴. محقق حلی، شرایع الاسلام، جلد ۱، کتاب اجاره، ص ۳۱۰.

مستأجره دارای عیب است مستأجر حق دارد که یا اجاره را فسخ کند یا با همان شرایط قبول کند و برخلاف نظر شهید ثانی، به نظر می‌رسد که مستأجر حق گرفتن ازش ندارد. علامه حلی نیز در تبصره در این مورد می‌گوید: «ولو انهدم المسکن من غیر تفریط فسخ المستأجر و رجع نسبته المتخلف من الاجره، اولزم المالك بالعماره...» اگر مسکنی که به اجاره داده‌اند بدون افراط و تفریط ویران گردد مستأجر اختیار فسخ دارد و می‌تواند اجاره را فسخ کرده و به نسبت مدتی که باقی مانده از مال الاجاره نپردازد یا اینکه اجاره را فسخ نکند بلکه مالک را به تعمیر منزل مجبور سازد.^۱ همچنان که ملاحظه می‌شود علامه بیشتر به اصالة اللزوم معتقد بوده و حتی در صورت ویران شدن مورد اجاره نیز اجاره را منفسخ یا باطل نمی‌داند.

نظر صاحب عروة الوثقی نیز در خصوص عیوب مورد اجاره مبنی بر این است که اگر مستأجر در عین عیبی بیابد که پیش از عقد حادث شده بوده و در وقت اجاره جاهل به آن بوده اگر منفعت آن به سبب عیب کمتر باشد بدون تردید مستأجر خیار فسخ دارد که می‌تواند اجاره را به هم زند یا باقی گذارد و ظاهر آن است که نمی‌تواند مطالبه ازش کند. بلی اگر عیب مثل خراب بودن بعضی قسمت‌ها و یا منافع خانه باشد، ظاهر آن است که اجرت تقسیط بر آن شود و بالنسبه زمان عدم امکان استفاده از آن کم کند. در این صورت مستأجر به جهت تبعض صنفه اختیار فسخ دارد و اگر عیب در مورد اجاره موجب تفاوت منفعت نباشد مثل آنکه معلوم شود که حیوانی را که اجاره کرده گوش بریده یا دم بریده است هرچند در ثبوت خیار برای مستأجر اشکال شده، لکن اقوی ثبوت آن است در صورتی که رغبت عقلا به اجاره معیوب یا غیر آن متفاوت باشد و اجرت معیوب کمتر باشد.^۲ به عبارت دیگر در نظر صاحب عروة الوثقی عیبی که باعث نقصان منفعت برای مستأجر نشود، در صورتی برای

۱. علامه حلی، تبصره، جلد دوم، کتاب اجاره، ص ۱۱.

۲. غایة القصوی در ترجمه عروة الوثقی، شیخ عباس قمی، صص ۱۳۹ و ۱۳۸.

مستأجر حق فسخ ایجاد می کند که دو شرط داشته باشد: ۱- رغبت عقلاً به اجاره معیوب کمتر باشد. ۲- اجرت عین مستأجره معیوب در نظر عرف کمتر از فرد سالم آن باشد. اگر موجر در مال الاجاره عیبی بیابد و معلوم شود که سابقاً بوده و نمی دانسته، خیار فسخ دارد و می تواند بهم بزند یا به همان معیوب راضی شود و آیا در صورت رضا می تواند مطالبه ارش کند، به نظر می رسد که بتواند^۱ ارش مطالبه کند. هرگاه در خانه به نحوی خرابی ایجاد شود که انتفاع از آن ممکن است خیار برای مستأجر ثابت است و اگر فسخ کند حکم بر استرداد تمام اجرت المسمی به نحو اطلاق و رجوع به اجرت المثل زمان گذشته قوت دارد و اگر بعضی مرافق خانه خراب شود اجاره نسبت به باقی مانده خانه صحیح است و برای مستأجر خیار تبعض صفتی ثابت است و اگر موجر فوراً خرابی را تعمیر کند که انتفاعی از مستأجر فوت نشود خیار فسخ نیز ندارد (بنابر اقوی)^۲

گفتار دوم: بطلان اجاره

اگر عین مستأجره پس از خرابی نه قابل انتفاع باشد و نه قابل اصلاح اجاره باطل می گردد و نوبت به فسخ نمی رسد. حال اگر موجر خانه ویران شده را به سرعت به حال اول برگرداند به گونه ای که مقدار قابل توجهی از منفعت فوت نشود دو احتمال هست. احتمال اول اینکه حق خیار ساقط می شود، زیرا مانع، که خرابی بود برطرف گردید و دیگر ضرری به مستأجر وارد نمی شود. احتمال دوم: حق خیار ثابت است، زیرا حق خیار به سبب ویران شدن خانه ثابت گردیده و اکنون که در سقوط این حق شک داریم، استصحاب می شود.^۳ شهید ثانی احتمال دوم را بر می گزیند. نظر صاحب عروة الوثقی در خصوص بطلان عقد اجاره چنین است: هرگاه [کسی] خانه را اجاره دهد و خراب شود، پس هرگاه بالمره از قابلیت انتفاع بیفتد اجاره باطل می شود.

۱. همان.

۲. همان، ص ۱۴۱.

۳. مسجد سرائی، حمید، ترجمه نموداری، شرح لعمه، جلد ۵، ص ۳۳۹.

پس اگر خرابی قبل از قبض یا بعد از آن و پیش از سکناى در آن باشد تمام اجرت برمی‌گردد والا نسبت به باقی مانده مدت اجاره‌بها محاسبه خواهد شد، احتمالاً در این مورد نظر به استرداد تمام اجاره‌بها باشد. و اجرت‌المثل زمان گذشته را ضامن است که امری بعید است.^۱ به نظر می‌رسد نظر صاحب عروة‌الوثقی نیز بطلان به معنای اخص کلمه (عقد از ابتدا بی‌اثر تلقی شود) نیست. حضرت امام خمینی (ره) نیز در تحریرالوسیله می‌نویسند: در صورتی که عدم امکان استفاده از عین مستأجر ناشی از عذر عمومی باشد مثل اینکه مستأجر خانه‌ای را اجاره کند برای سکونت و ناگهان آن محله جبهه جنگ قرار گیرد و یا باغ وحش شود و امثال این گونه عذرها، اجاره باطل است و اگر در اثنای مدت اجاره، این عذرها حادث شود، اجاره نسبت به بقیه مدت باطل [منفسخ] است.^۲ اگر خانه‌ای را اجاره کند و خانه منهدم شود در صورتی که آن استفاده‌ای که به خاطر آن اجاره شده به طور کلی از بین برود اجاره باطل می‌گردد حال اگر این انهدام قبل از تحویل دادن خانه و یا بعد از آن بلافاصله و قبل از آنکه در آن سکونت کند باشد تمامی اجرت برمی‌گردد و گرنه به نسبت و به همان حسابی که گذشت بر می‌گردد.^۳ به نظر می‌رسد نظر حضرت امام (ره) «باطل» اصطلاحی نیست یعنی همان انفساخ است چرا که در غیر این صورت، در صورت سکونت مستأجر باید اجاره از ابتدا باطل و مستأجر اجرت‌المثل می‌داد. اگر بعضی از اتاق‌های خانه منهدم شود در صورتی که مالک مبادرت در تعمیر آن کند به طوری که چیزی از منافع مستأجر فوت نشود مستأجر بنا بر اقوی حق فسخ ندارد و اجاره خود به خود هم منفسخ نمی‌شود و اگر مبادرت نکند اجاره نسبت به آنچه ویران شده باطل و نسبت به اجرتی که در مقابل آن واقع شود باقی است ولی مستأجر به خاطر تبعض

۱. قمی، شیخ عباس، غایة القصوی در ترجمه عروة‌الوثقی، ص ۱۴۱.

۲. آیت‌الله خمینی (ره)، سیدروح‌ال...، تحریرالوسیله، جلد سوم، کتاب اجاره، ص ۱۱۸.

۳. همان.

صفحه خیار دارد.^۱

فصل سوم: عیب مورد اجاره و تأثیر آن در قانون

در فصل پیش نظرات فقهای عظام در خصوص عیب مورد اجاره و تأثیر آن در عقد اجاره مورد بررسی قرار گرفت در این فصل ابتدا عیب مورد اجاره را در قانون مدنی، بررسی سپس این موضوع را در قانون روابط موجر و مستأجر سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ تحت بررسی قرار می‌گیرد. این فصل شامل سه گفتار است که در گفتار اول موارد فسخ ناشی از عیوب مورد اجاره از نظر می‌گذرد و در گفتار دوم نیز علل پیدایش بطلان عقد ناشی از عیب مورد اجاره مورد مذاقه قرار داده می‌شود و در گفتار سوم نیز این دو مورد (فسخ و بطلان)

در قوانین روابط موجر و مستأجر سال‌های ۵۶ و ۶۲ و ۷۶ بررسی می‌گردد.

گفتار اول: فسخ اجاره

الف: معیوب بودن عین مستأجره در حین عقد

قانون مدنی در ماده ۴۷۸ می‌گوید: «هرگاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحو که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند. ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد مستأجر حق فسخ ندارد».

پس هرگاه مورد اجاره در زمان عقد معیوب باشد و مستأجر نیز به هر دلیلی از آن ناآگاه باشد، هر وقت آگاه شد می‌تواند آن را فسخ کند. اما این حق مشروط بر این است که موجر عیب مورد اجاره را رفع نکند، همچنان که در انتهای ماده ۴۷۸ ملاحظه شد در صورتی که موجر رفع عیب کند، مستأجر حق فسخ ندارد. عیبی که در حین عقد موجود است هر زمان که مستأجر از وجود عیب مطلع شود و بخواهد از حق فسخ استفاده کند فسخ از همان ابتدا اجاره را منحل می‌سازد نه از زمان فسخ. زیرا در اثر عقد تمام منافع به مستأجر تملیک می‌شود و تمام عوض، ملک موجر خواهد شد و

اکنون مستأجر می‌خواهد عقد را فسخ کند یعنی آنچه را که داده است پس بگیرد و آنچه را که تملک کرده به موجر رد کند. بنابراین تمام اجاره‌بها به او رد می‌شود و تمام منفعت آینده به ملکیت موجر برمی‌گردد و به جای منافع گذشته که به وسیله مستأجر تلف شده است او باید بدل مال تلف شده (یعنی اجرت‌المثل) بپردازد.^۱ همچنین در توجیه این نظر می‌توان گفت علت ایجاد فسخ وجود عیب در عین مستأجره است که آن هم در حین عقد موجود بوده ولی مستأجر از آن آگاه نبوده است. پس هر زمان که مستأجر از آن آگاه شد، فسخ اجاره از اول اتفاق می‌افتد. سؤالی که مطرح است این است که آیا مستأجر می‌تواند در صورت وجود عیب در عین مستأجره اجاره را فسخ نکند بلکه از موجر تقاضای ارش کند؟ پاسخ منفی است چرا که ماده ۴۸۷ قانون مدنی صراحتاً می‌گوید: «...می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحو که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند...» این نظر در واقع قول عده‌ای از فقهای امامیه است و چنین استدلال می‌نمایند که چون جبران ضرر مستأجر به وسیله فسخ عقد اجاره ممکن خواهد بود موجبی برای اخذ ارش موجود نیست و مطالبه ارش در بیع برخلاف قاعده و مستند به دلیل خاص (خبر) می‌باشد.^۲

همچنان که در فصل پیش ملاحظه شد عده‌ای دیگر از فقهای امامیه قائل به تقاضای ارش از سوی مستأجر، در این مورد، بودند.^۳

ب) معیب شدن عین مستأجره بعد از عقد و قبل از قبض:

چنان که قسمت اول ماده ۴۸۰ قانون مدنی می‌گوید: «عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستأجره حادث می‌شود موجب خیار است». زیرا مسئولیت انتقال دهنده نسبت به مال مورد انتقال در عقد تملیکی تا زمان تسلیم آن به انتقال گیرنده موجود، و سپس ساقط می‌گردد. بنابراین عیب قبل از قبض مانند عیب قبل از

۱. کاتوزیان، ناصر، درس‌هایی از عقود معین، جلد ۱، ص ۱۹۵.

۲. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد ۲، ص ۴۴.

۳. شرح معانی، شهید ثانی.

عقد به عهده ناقل می‌باشد که در اثر آن قانون حق فسخ برای منتقل الیه مقرر می‌دارد. بدین جهت است که ماده ۴۲۵ قانون مدنی در عیب مبیع می‌گوید: عیبی که بعد از بیع قبل از قبض در مبیع حادث شود در حکم عیب سابق است. با توجه به آنچه در عیب موجود حین عقد بیان گردید و دستور ماده ۴۲۵ قانون مدنی در عیب قبل از قبض در صورتی که عین مستأجره بعد از عقد و قبل از قبض معیب شود مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ و یا به همان نحو بدون اخذ ارش قبول نماید.^۱ حال این سؤال مطرح است که اگر موجر عیبی را که در اثنا مدت اجاره حادث شده است رفع کند باز هم مستأجر حق فسخ خواهد داشت یا خیر؟ از نظر منطقی وقتی عیب ایجاد می‌شود حق فسخ برای مستأجر پیدا می‌شود و از بین نمی‌رود. لذا اگر موجر رفع عیب هم کند باز هم مستأجر حق فسخ خواهد داشت اما از وحدت ملاک قسمت اخیر ماده ۴۸۷ قانون مدنی می‌توان چنین برداشت کرد که در صورتی که موجر چنان رفع عیب کند که هیچ ضرری به مستأجر وارد نشود در این صورت حق فسخ مستأجر نیز از بین می‌رود.

ج) خیار تبعض صفقه: یکی دیگر از مواردی که مستأجر حق فسخ دارد خیار تبعض صفقه است. ماده ۴۸۳ می‌گوید: «اگر در مدت اجاره عین مستأجره به واسطه حادثه کلاً یا جزئاً تلف شود از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود و در صورت تلف بعض آن، مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید.» درست است که در این حالت قسمتی از عین مستأجره تلف شده است اما این تلف نسبت به کل عین مستأجره عیب محسوب می‌شود. چرا که ممکن است کل عین مستأجره مطلوب مستأجر باشد. به همین دلیل برای مستأجر حق فسخ ایجاد می‌شود. لذا در صورتی که مستأجر حق فسخ خود را اعمال کند اجرت المسمی نسبت به مدت پس از فسخ، به مستأجر مسترد می‌گردد و

۱. امامی، سیدحسین، حقوق مدنی، جلد دوم، ص ۴۶.

در صورتی که نپرداخته باشد ساقط می شود.

گفتار دوم: بطلان اجاره

تنها موردی که براساس آن عیب عین مستأجره باعث بطلان اجاره می شود ماده ۴۸۱ قانون مدنی می باشد. که این خود به دو صورت است.

الف: عیبی که در خود عین مستأجره حادث می شود و آن را از قابلیت انتفاع خارج می کند. ب: عوامل محیطی که باعث می شود مستأجر نتواند از عین مستأجره استفاده کند.

الف: عیبی که در خود عین مستأجره است: ماده ۴۸۱ قانون مدنی می گوید: «هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود اجاره باطل می شود. براساس این ماده چنانچه عین مستأجره چنان معیوب شود که نتوان استفاده کرد اجاره باطل (منفسخ) می شود. این بطلان، بطلان به معنای اخص کلمه (تأثیر آن فقط نسبت به آینده نیست و به گذشته نیز سرایت دارد)

نیست که دلیل آن هم خصوصیت خاص عقد اجاره است، زیرا موضوع اجاره واگذاری قابلیت انتفاع به مستأجر است و هرگاه این قابلیت از بین برود از لحاظ مستأجر در حکم تلف عین است.^۱ حکم بطلان عقد اجاره مطلق نیست بلکه مشروط بر این است که نتوان از عین مستأجره رفع عیب نمود. لذا حالت اخیر مشمول قسمت اخیر ماده ۴۸۰ قانون مدنی و موجب خیار فسخ برای مستأجر است. بنابر نظر بعضی از حقوقدانها در صورتی که بتوان از عین مستأجره رفع عیب نمود و موجر از آن امتناع کند، موجر اجبار می شود.^۲

ب: عوامل محیطی، ممکن است عین مستأجره سالم و به خودی خود قابلیت انتفاع داشته باشد اما به دلایل خارجی از جمله محیطی که عین مستأجره در آنجا هست و یا در آن مکان مورد استفاده قرار می گیرد، نتوان از عین مستأجره استفاده کرد. براساس

۱. کاتوزیان، ناصر، *درس‌هایی از عقود معین*، جلد ۱، ص ۱۷۳.

۲. امامی، سیدحسین، *حقوق مدنی*، جلد ۲، ص ۵۴.

اطلاق ماده ۴۸۱ قانون مدنی (... به واسطه عیب ...) که مطلقاً عیب را بیان کرده و عیب خود عین مستأجره را مدنظر قرار نداده است، عقد اجاره باطل (منفسخ) می‌شود. مثل خانه‌ای که در شهری مورد اجاره قرار می‌گیرد و مستأجر در اثر جنگ در آن شهر نمی‌تواند از آن استفاده کند. همچنین اگر هدف از اجاره بیهوده نشود مانند اینکه محلی برای تماشای مسابقه ورزشی به بهای گزاف اجاره شود و مسابقه به دلیلی به هم خورد، مستأجر حق فسخ اجاره را دارد و حتی حکم به انفساخ است.^۱

گفتار سوم: عیب مورد اجاره در قانون روابط موجر و مستأجر سال‌های ۵۶ و ۶۲ و ۷۶ با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر سال ۷۶ براساس ماده ۱۳ این قانون قوانین قبلی که مغایر با این قانون بودند منسوخ اعلام شد. اما عقودی که در زمان حاکمیت قوانین قبلی منعقد شده بود براساس ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۷۶ کماکان تحت حاکمیت همان قانون خواهد بود. براین اساس با توجه به اینکه هنوز هم مواردی وجود دارد، خصوصاً اماکن مسکونی و تجاری، به قوانین روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲ و ۱۳۵۶ استناد می‌شود جهت تکمیل این مقوله به حدوث عیب و تأثیر آن در عقد اجاره، در این قوانین می‌پردازیم.

بطلان اجاره: در هیچ یک از قوانین روابط موجر و مستأجر سال‌های ۶۲ و ۵۶ بطلان اجاره پیش‌بینی نشده است و این سکوت به معنای حکومت قواعد مدنی و عمومی درباره بطلان اجاره است.^۲

فسخ اجاره: بند (۲) ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ اشعار می‌دارد: «اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستأجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد مستأجر می‌تواند صدور حکم به فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند. بنابراین ایجاد حق فسخ برای مستأجر منوط به

۱. کاتوزیان، ناصر، *درس‌هایی از عقود معین*، جلد ۱، ص ۱۷۳.

۲. همان، ص ۲۰۳.

تحقق دو شرط است. اول اینکه عیب، عین مستأجره را از قابلیت انتفاع ساقط کند، دوم اینکه رفع عیب مقدور نباشد. لذا اگر عین مستأجره در اثر عیب از قابلیت انتفاع خارج نشود، هرچند معیوب باشد، و همچنین رفع عیب مقدور باشد، مستأجر حق فسخ ندارد. این مورد با ماده ۴۸۱ قانون مدنی قابل مقایسه است که در آن (قانون مدنی) باعث بطلان عقد اجاره می‌شود. بند ۲ ماده ۱۲ قانون مذکور مورد انتقاد حقوق‌دانان قرار گرفته است. در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۶۲ نظر قانون‌گذار متعادل‌تر شده و در بند ۳ ماده ۶ می‌گوید: «هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی واقع شود به نحوی که موجب نقص انتفاع گردد و قابل تعمیر نباشد».

مورد دیگری که مستأجر حق فسخ دارد بند ۵ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ می‌باشد که بدین گونه است: «هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت عمومی مضر بوده و باید خراب شود». همچنان که در گفتار دوم بررسی شد این موارد در قانون مدنی موجب بطلان عقد اجاره می‌شود، چرا که موضوع عقد از بین می‌رود و دیگر عقدی باقی نمی‌ماند تا مستأجر اقدام به فسخ آن کند. حال اگر براساس بند ۲ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ رفع عیب موجود در عین مستأجره مقدور باشد هزینه رفع عیب با مستأجر خواهد بود یا با موجر؟ قانون مدنی براساس ماده ۴۸۶، هزینه تعمیرات و کلیه مخارج لازم برای انتفاع از عین مستأجره را وظیفه موجر می‌داند. اما قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ و ۶۲ در خصوص هزینه تعمیرات قائل به تفکیک می‌شود. تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن، طبق ماده ۲۰ قانون سال ۵۶ و ماده ۱۰ قانون سال ۶۲ برعهده موجر و تعمیرات جزئی و همچنین تزئین مورد اجاره براساس موارد مذکور برعهده مستأجر است، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ تنها در یک مورد برای موجر حق فسخ قائل شده است آن هم بند ۵ ماده ۱۴ می‌باشد. ثبوت حق فسخ برای موجر طبق

این بند منوط به تحقق سه شرط است. اول: مورد اجاره محل سکنی باشد، لذا شامل محل تجاری نمی‌باشد، دوم اینکه: در معرض خرابی باشد. سوم اینکه: قابل تعمیر نباشد. بند ۵ ماده ۱۴ بدین گونه است: «هرگاه مورد اجاره محل سکنی در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد. این حق در قانون سال ۶۲ پیش‌بینی نشده است. قانون روابط موجر و مستأجر سال ۷۶ در خصوص عیب مورد اجاره سکوت کرده است. لذا براساس ماده (۱) این قانون، نتیجه حدوث عیب در عین مستأجره همان است که در قانون مدنی بحث شد.

نتیجه:

با توجه به ماهیت عقد اجاره، هر عیبی که در عین مستأجره ایجاد شود موجب ایجاد حق فسخ برای مستأجر نمی‌شود؛ عیبی موجب حق فسخ خواهد شد که باعث نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع از عین مستأجره باشد. همچنین عیب مورد اجاره در عقد اجاره در صورتی مطرح است که عین مستأجره، عین معین باشد نه کلی. در صورتی که عین مستأجره معیوب باشد، اگر قابلیت انتفاع نداشته باشد عقد اجاره باطل خواهد شد، در غیر این صورت مستأجر مخیر خواهد بود که یا عقد را فسخ کند و یا به همان صورت قبول نماید، یعنی مستأجر حق درخواست ارش ندارد (ماده ۴۸۷ قانون مدنی) باید توجه داشت که بطلان عقد در اجاره ناظر به آینده است که معادل انفساخ است. براساس ماده ۱۳ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۷۶ قوانین قبلی در این خصوص (قوانین سال ۵۶ و ۶۲) نسخ گردیده است. تنها استثناء این قانون آن است که عقود که در زمان حاکمیت قوانین قبلی منعقد شده باشد کماکان تحت حاکمیت همان قانون خواهد بود. قانون روابط موجر و مستأجر سال ۷۶ در خصوص عیب مورد اجاره سکوت کرده است که این به معنای حاکمیت قانون مدنی در این خصوص خواهد بود (براساس ماده (۱) قانون روابط موجر و مستأجر سال ۷۶)

منابع و مأخذ

- ۱- امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، جلد ۲.
- ۲- کاتوزیان، ناصر، درس‌هایی از عقود معین، جلد ۱.
- ۳- شهیدی، مهدی، عقود معین، جلد ۱.
- ۴- قمی، شیخ عباس، غایة القصوی در ترجمه عروة الوثقی.
- ۵- امام خمینی (ره)، تحریروالوسیله، جلد ۳.
- ۶- مسجدسرای، حمید، ترجمه نموداری شرح لمعه، جلد ۵.
- ۷- علامه حلی، تبصره، جلد ۲.
- ۸- محقق حلی، شرایع الاسلام، جلد ۱.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی