

مطالعه تطبیقی بطلان اجاره

دکتر مجید بنایی اسکویی m.banaeioskoei@gmail.com

استادیار دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه علامه طباطبائی

تاریخ دریافت مقاله: ۸۷/۷/۱۷ تاریخ پذیرش نهایی: ۸۹/۲/۱۵

چکیده

بطلان اجاره ممکن است به دو صورت حادث شود: نخست آنکه عقد اجاره به علت نداشتن یکی از شرایط اساسی صحت معاملات و یا نداشتن شرایط اساسی مختص عقد اجاره، باطل باشد. در این وضع از نظر حقوقی و در عالم اعتبار هیچ پیمانی از آغاز واقع نشده و رابطه طرفین تنها صورت اجاره را داشته است. بر همین مبناست که اعلام بطلان اجاره در هر زمانی که واقع شود، به گذشته سرایت می کند و باید وضعیت طرفین به حالت قبل از عقد باز گردد. دوم آنکه اجاره به هنگام انعقاد عقد، از تمامی ارکان و شرایط اساسی صحت معاملات برخوردار بوده، لیکن در اثناء مدت، تغییر اوضاع و احوال مورد اجاره را چنان دگرگون می سازد که استدامه عقد اجاره وجود نداشته باشد و لذا اجاره باطل می گردد. در صورت اخیر؛ اثر بطلان اجاره، تنها ناظر به آینده است و در گذشته هیچ تأثیری ندارد. بر همین مبناست که در قانون مدنی ایران، فقه، حقوق مصر و فرانسه، عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره به صورت کلی، از تاریخ تلف باطل انگاشته می شود و کلیه روابطی که بین متعاقدين قبل از بطلان اجاره وجود داشته، مصون از آثار بطلان بوده و به قوت خود باقی است، زیرا موضوع اجاره صلاحیت انتفاع از مال برای مدت معین است و فرض این است که در گذشته، منافع به دست آمده و با استیفای آن، مستأجر ملزم شده است تا اجاره معهود را بپردازد. بر خلاف حقوق ایران و فقه که عقد اجاره تملیکی است، در حقوق مصر و فرانسه، اجاره عقدی است عهدی و لذا این تقسیم بندی مبضم آثار و نتایجی است که با طبیعت اجاره سازگاری بیشتری دارد و بر همین مبنای ابراداتی که در خصوص بطلان اجاره بر قانون مدنی و فقه مترتب است، بر حقوق مصر و فرانسه وارد نیست.

واژه های کلیدی: بطلان، اجاره، تلف عین مستأجره، تلف منافع، استیفاء.

مقدمه

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 داراست 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 تراضی ای از آغاز 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. موارد انحلال اجاره - آن - هم در باب تلف - اعم از عین و منافع بوده و لذا ما بطلان اجاره را در دو قسمت بررسی می‌کنیم:

۱ - بطلان اجاره در صورت تلف عین مستأجره؛

۲ - بطلان اجاره در صورت تلف منافع (تلف حکمی).

لازم است قبل از ورود به موضوع مورد بحث، علت انتخاب واژه «بطلان» را به جای «انفساخ» توضیح دهیم، که ذیلاً به آن می‌پردازیم:

در ماده ۴۸۳ قانون مدنی آمده است: «اگر در مدت اجاره عین مستأجره به واسطه حادثه ای کلاً یا بعضاً تلف شود، از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود.»

همچنین در ماده ۴۹۶ قانون مدنی آمده است: «عقد اجاره بواسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود.»

همان‌طور که ملاحظه می‌گردد، از عبارات «انفساخ» و «بطلان» به عنوان حکم واحد برای تلف عین مستأجره استفاده شده است و چنین تداعی می‌نماید که دقت لازم در انشای آنها به کار نرفته است، زیرا می‌دانیم بطلان و انفساخ با هم متفاوت بوده و یکی از تفاوت‌های مهم و اساسی بطلان با انفساخ آن است که بطلان عطف به ما سبق می‌شود و کلیه اعمال حقوقی گذشته را بی اعتبار می‌سازد، ولی اثر انفساخ ناظر به آینده است و هیچ‌گونه لطمه‌ای به روابط حقوقی متعاقبین در گذشته وارد نمی‌سازد.

عده‌ای از علمای حقوق، به کار بردن کلمه «بطلان» در تلف عین مستأجره در اثنای مدت را با طبیعت اجاره و به ویژه اثر آن مناسبتر می‌دانند، زیرا از آنجا که اثر عقد اجاره، منافع مال برای کل مدت به مستأجر تملیک می‌شود، وفق قاعده کلی، در صورتی که در اثنای مدت، منافع از بین برود، در واقع از ملک مستأجر تلف شده است و هم اوست که باید تلف را تحمل کند، مگر اینکه فرض شود اجاره از ابتدا نسبت به بخشی از منفعت باطل بوده است. لذا استفاده از کلمه بطلان در این موارد بهتر است. اما از آنجا که اثر عقد اجاره تملیک تدریجی نیست و به موجب قانون مدنی تمام منافع به هنگام عقد یکجا به مستأجر واگذار و تسلیم شده است، انفساخ عقد ثمری به بار نمی‌آورد، زیرا انفساخ تنها ناظر به آینده است، در حالی که تملیک در گذشته انجام شده است. بنابراین، ناچار باید تلف مورد اجاره را کاشف از این دانست که تملیک از آغاز نسبت به مدتی از منافع مورد اجاره باطل بوده است (کاتوزیان: ۱۳۷۶، ج ۲، ۳۰۲؛ ج ۵، ۴۱۲؛ ۱۳۷۱، ۳۰۹ و صفایی، ۱۳۷۹، امامی، ۱۳۵۷، ۵۲ و ۵۳ و طباطبایی یزدی، ۱۳۴۹، ۲۱۶).

همچنین ممکن است برای جمع دو ماده مذکور بتوان گفت، که ذکر کلمه «بطلان» در ماده ۴۹۶ در خصوص مواردی است که از عین مستأجره استیفای منفعت نشده است. به عبارت دیگر ممکن است عقد اجاره بین متعاقبین، منعقد شده باشد، ولی هنوز تسلیم عین مستأجره صورت نگرفته است و یا در صورت تسلیم، قبل از آنکه مستأجر بتواند از آن منتفع شود، عین تلف گردد. در این صورت، تردیدی نیست که اجاره باطل می‌شود. اما ماده ۴۸۳ قانون مدنی شامل مواردی می‌شود که مورد اجاره در اثنای مدت و بعد از استیفای منفعت تلف شده که در این صورت اجاره از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌گردد. به هر حال، می‌توان گفت:

تحلیل کلمه «بطلان» و یا «انفساخ» در تلف عین و یا منافع مورد اجاره، تنها برای تبیین و تشریح مواد به کار رفته در قانون مدنی در باب اجاره بوده ولیکن ثمره عملی در بر ندارد. به کار بردن هر یک از کلمات مذکور باید همراه با قید باشد و نمی‌تواند به تنهایی استعمال شود؛ به این معنی که به کار بردن «بطلان» با قید «از تاریخ تلف» و به کار بردن واژه «انفساخ» با قید «بطلان منافع استیفاء

نشده» همراه است. همین منظور نیز مورد توجه قانونگذار ایرانی بوده است. علی رغم مطالب فوق، به نظر ما همچنان ایراد استعمال به کار بردن هر یک از کلمات فوق همچنان باقی است و مشکل از آنجا ناشی می شود که در حقوق ایران به تبعیت از فقه، عقد اجاره تملیکی شناخته شده است و بر همین مبنا، کل منافع به مستأجر و کل مال الاجاره به موجر واگذار و تسلیم می گردد، موضوعی که در عرف به آن اعتنایی نمی شود و با واقعیت های اجتماعی فاصله فراوان دارد. بنابراین، به نظر می رسد:

اولاً- بنا به قاعده معروف «تملیک معدوم، محال است» و اینکه منافع در اجاره به تدریج از عین تراوش می کند و این منافع حین العقد معدوم است، پس قابل تملک نیست، زیرا تملک عبارت است از نوعی تسلیط و تسلیط بر معدوم عقلاً محال است.

ثانیاً- اگر تملیک معدوم در عقد اجاره اشیاء و به هنگامی که مورد اجاره عین معین خارجی است، امکان پذیر نیست. به طریق اولی در اجاره ای که مورد منفعت کلی است و یا در اجاره اشخاص، بویژه اجاره مطلق یا مشترک که مورد آن، تعهد آن هم بدون قید مباشرت است، بحث از تملیک فایده ای ندارد.

ثالثاً- نظریه تملیکی بودن عقد اجاره، با برخی از آثار عقد مذکور در تعارض است. توضیح آنکه عقد اجاره، مثل همه عقود معوض، حقوق و تکالیفی را برای طرفین عقد ایجاد می کند، از جمله اینکه طبق قاعده کلی معاوضات، هر یک از طرفین که تسلیم مالی را به عهده دارد، می تواند اجرای تعهد خود را به اجرای تعهد طرف دیگر موکول نموده و به اصطلاح از حق حبس استفاده نماید. لذا مستأجر باید در قبال تملیک منافع به او از سوی موجر، مال الاجاره را نقداً و تماماً بپردازد و می تواند اجرای این تکلیف را منوط به تسلیم منافع نماید، در حالی که در واقع این منافع در عالم خارج و حین العقد وجود ندارد و این خود مستلزم دور است.

رابعاً- در مورد اجاره اشخاص آنچه موضوع عقد قرار می گیرد، تعهدی است کلی و امکان تملیک منافع نیروی کاری که محقق نشده است، وجود ندارد. به عبارت دیگر، سلطه ای که مالک منفعت بر عین مستأجره دارد، با سلطه ای که در اجاره اشخاص مطرح است، متفاوت است و در مورد انسان عملی نیست، تا بتوان از تملیک سخن به میان آورد و استناد به مفهوم عرفی تسلیم و تسلیط نیز ایرادات وارد بر تملیکی بودن عقد اجاره را مرتفع نمی سازد (اخلاقی، ۱۳۸۰، ۱۴۴).

خامساً- تملیک کل منافع به مستأجر و تملک کل مال الاجاره به موجر مورد پذیرش عرف قرار نگرفته است و عرف به این امر اعتنایی نمی کند و آنچه در قانون مدنی آمده است، با واقعیت های اجتماعی فاصله فراوانی دارد.

بنابراین، با توجه به ایراداتی که بر تملیکی بودن عقد اجاره در حقوق ما وجود دارد، به نظر می‌رسد به ناچار باید از تعریف سنتی عقد اجاره دست برداشت و همگام با تحولات و نیازهای جامعه از تجربهای دیگران نیز بهره جست. به این منظور، خارج ساختن اجاره از عقد تملیکی به عهدی می‌تواند از اشکالات یاد شده جلوگیری به عمل آورده، با عرف و واقعتهای اجتماعی نیز تطبیق و سازگاری بیشتری داشته باشد. البته در این راستا باید برخی ملاحظات نیز مورد توجه قرار گیرد. برای نمونه، وضعیت مربوط به امکان انتقال منافع از سوی مستأجر و یا بقای اجاره در صورت انتقال عین که با عقد عهدی سازگاری ندارد.

لذا با ذکر این مقدمه و انتخاب واژه «بطلان» برای تلف عین و منافع در اثنای مدت، مباحث این قسمت را آغاز می‌کنیم:

مبحث اول - تلف عین مستأجره

۱. تلف عین مستأجره در حقوق ایران

هر چند که موضوع اجاره منفعت است، ولی به واقع منافع به تدریج از عین مستأجره به دست می‌آید، و لذا تلف عین نیز مورد اجاره را از بین می‌برد (کاتوزیان، ۱۳۷۱، ۳۱۰). تلف عین مستأجره، ممکن است قبل یا بعد از استیفای منفعت و تسلیم عین مستأجره باشد، شاید به همین دلیل است که در یکی سخن از بطلان است و در دیگری سخن از انفساخ.

ماده ۴۶۹ قانون مدنی ایران مقرر می‌دارد:

«عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود و...»

و در ماده ۴۸۳ قانون مدنی ایران نیز آمده است:

«اگر در مدت اجاره عین مستأجره به واسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود، از زمان تلف، نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود...»

همان‌طور که می‌دانیم، 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 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 (کاتوزیان، ۱۳۷۶: ج ۲، ۳۰۳؛ ج ۵، ۴۱۲؛ ۱۳۷۱، ۳۱۰ و سنگلچی، بی تا، ۱۲ و حائری شاه باغ،

۱۳۷، ۴۳۶). بی دلیل نیست که زمان، عنصر تعیین کننده در اجاره بوده، 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، ۱۳۷۱، ۳۱۰).

همچنین تلف عین، آنگاه سبب بطلان عقد 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؛ چه 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 اثنای مدت تلف شده، لذا موجر به تمامی تعهدات خویش عمل ننموده و لذا باید با در اختیار گذاشتن فرد دیگری به مستأجر به تعهد خویش عمل نماید (امامی، ۱۳۵۷، ۵۵-۵۲ و کاتوزیان، ۱۳۷۱، ۳۱۱-۳۱۰).

علاوه بر مطالب مذکور، تلف چه قبل از قبض و چه بعد از قبض، در صورتی موجب بطلان اجاره می گردد که عین مستأجره تماماً تلف شود؛ مثل آنکه وسیله نقلیه ای برای حمل مسافر اجاره داده شده و مستأجر آن را نیز قبض نموده است، لکن قبل از اینکه مستأجر از آن استیفاء منفعت بنماید، به سبب وقوع زلزله منهدم گردد. بنابر قاعده، باید بعد از قبض، تلف بر مستأجر تحمیل شود، مثل جایی که مبیع در دست مشتری تلف شده باشد، لکن از آنجایی که منافع تدریجی الحصول است تا مدت اجاره پایان نپذیرفته است، قبض منافع بر آن معنا ندارد و از این حیث مانند آن است که تسلیم انجام نشده است؛ هر چند قبض که از لوازم عقد است، به عمل آمده، با این حال باید نظر به قاعده "التلف قبل القبض" بنابر اینکه شامل غیر بیع نیز می شود، حکم به انفساخ و بطلان اجاره داد.

اما هرگاه تلف جزئی باشد، سبب بطلان و انفساخ عقد اجاره نمی گردد، ولی برای مستأجر حق فسخ وجود دارد. به عبارت دیگر، هرگاه تلف جزئی باشد، نسبت به مقدار تلف شده اجاره باطل و

نسبت به مقدار باقی مانده عقد اجاره صحیح است. در این حالت، عقد اجاره به دو قسمت باطل و صحیح تقسیم می گردد و به علت آنکه تمامی عقد اجاره مطلوب مستأجر بوده، برای مستأجر این حق وجود دارد که به دلیل خیار تبعض صفقه به ادامه عقد اجاره پایان دهد و از اجاره ای که حیثاً استفاده آن با کیفیت مذکور برای وی موجب ضرر است، خود را رها سازد.

نظر مخالفی نیز وجود دارد؛ بدین معنی که هرگاه در اثنای مدت اجاره، عین مستأجره تلف گردد، انفساخ یا بطلان از حین عقد است. بدین ترتیب، اجرت المسمی به مستأجر باز می گردد و او هم هر مقداری از منافع استیفاء نموده، باید اجرت المثل آن را به موجر بدهد (سید طاب ثراه، عروه - به نقل از بروجردی عبده، ۱۳۲۹، ۱۳۵). چه، با تلف عین مستأجره کشف می گردد که عقد از ابتدا باطل بوده و لذا دریافت عوضین بر مبنای رابطه استیجاری صحیح نیست و باید آنچه گرفته شده، عودت داده شود و چون امکان استرداد منافع نیست، مستأجر موظف است اجرت المثل منافع استیفاء شده را بپردازد. نظر فوق چندان قابل توجیه نبوده و مورد پذیرش اکثر نویسندگان قرار نگرفته است (نجفی، ۱۳۹۴، ۲۰۶؛ طباطبایی حکیم، ۱۳۹۲، ۵۲؛ کاتوزیان، ۱۳۷۱، ۳۱۰ و امامی، ۱۳۵۷، ۵۲).

۲. تلف عین مستأجره در فقه

الف - تلف عین مستأجره در فقه امامیه

تلف عین مستأجره نزد فقهای امامیه موجب بطلان عقد اجاره است. بنابراین، هرگاه قبل از استیفاء منفعت، عین مستأجره تلف گردد، اجاره از ابتدا باطل تلقی می شود و هرگاه در اثنای مدت اجاره، عین مستأجره تلف شود، عقد اجاره نسبت به بقیه مدت باطل می گردد. (شهید ثانی، بی تا، (مسالک) ج ۱، ۲۶۱؛ ج ۲، ۳۲۱؛ طباطبایی یزدی، ۱۳۴۹، ۵۳۱ و ۵۸۶؛ نجفی، ۱۳۹۴، ۲۰۶ و ۲۷۱؛ طباطبایی حکیم، ۱۳۹۲، ۵۲؛ امام خمینی، ۱۳۹۰، ۵۷۷؛ محقق ثانی (کرکی)، ۱۴۱، ۱۳۹؛ به بعد؛ علامه حلی، بی تا، ۲۲۷؛ محقق حلی، بی تا، ۴۲۱؛ شهیدین، بی تا، ۳۵۲ و اصفهانی، ۱۳۷۵، ۱۵۷).

تلف ممکن است به طور کلی یا جزئی باشد، ولی هرگاه بعضی از منافع عین قابل استفاده باشد، اصولاً عقد اجاره باطل یا منفسخ نیست، لیکن مستأجر حق خیار دارد. (شهید ثانی، بی تا، ج ۱، ۲۶۱ و ج ۲، ۳۲۱؛ طباطبایی یزدی، ۱۳۴۹، ۵۳۱ و ۵۸۶؛ نجفی، ۱۳۹۴، ۲۰۶؛ به بعد؛ طباطبایی حکیم، ۱۳۹۲، ۵۲-۵۳ و امام خمینی، ۱۳۹۰، ۵۷۷؛ به بعد؛ محقق ثانی، ۱۴۱، ۱۳۹؛ به بعد؛ علامه حلی، بی تا، ۲۲۷؛ شهیدین، بی تا، ۳۵۲ و اصفهانی، ۱۳۷۵، ۱۵۷).

به عقیده بعضی از فقهای امامیه، هرگاه عین مستأجره خراب شود، ولی موجر بعد از خرابی بلافاصله، اقدام به اصلاح و تعمیر آن نماید، به نحوی که مستأجر از منافع مورد نظر در عقد اجاره، محروم نشود، در این صورت نه اجاره باطل (منفسخ) است و نه اینکه مستأجر خیار فسخ دارد، لیکن این عده از فقهای امامیه تاکید می کنند که نمی توان مالک را به اصلاح و تعمیر عین مستأجره مجبور نمود (نجفی، همان، ۳۱۰؛ طباطبایی حکیم، همان، ۵۳؛ امام خمینی، همان، ۵۷۷ و اصفهانی (کمپانی)، ۱۳۷۵، ۲۲۴).

اما بعضی دیگر از فقهای امامیه معتقدند، حتی با وجود اصلاح و تعمیر عین مستأجره از طرف موجر، حق فسخ مستأجر از بین نمی رود (شهید ثانی، بی تا، ۳۵۳ و عاملی، بی تا، ۱۵۴). اختلاف نظر در خصوص حق خیار برای مستأجر از اینجا ناشی می شود که چطور ممکن است این حق از سوی موجر ساقط گردد؟

در توضیح گفته شده است، چون منظور اصلی در عقد اجاره، انتفاع از عین مستأجره است و هرگاه بین خراب شدن عین مستأجره و تعمیر عین چندان فاصله ای نباشد که مانع استیفای منفعت گردد، لذا عرف حق فسخی برای مستأجر نمی شناسد، زیرا که در دید عرف تلفی رخ نداده است، تاحق فسخی برای مستأجر به وجود آید. مؤید نظر فوق، در نظرات بعضی از فقهای مذکور افتاده است (خوئی، بی تا، مسئله ۴۱۱).

مرحوم کمپانی هم نظر با این عده از فقهای امامیه معتقد است در صورتی که موجر بعد از تلف عین مستأجره، آن را به سرعت تعمیر کند، عقد اجاره باطل نیست و این مدت باید از نظر عرف قابل قبول باشد، چرا که عرفاً منفعت در این مدت؛ یعنی فاصله بین تلف و تعمیر و تجدید بناء، وجود تقدیری دارد، و بر همین مبناست که بیع و اجاره با هم فرق دارند. در بیع پس از تلف، عین در حقیقت بازگشت ندارد و به مجرد تلف، عقد منفسخ می شود، زیرا مستأجر در اجاره که از عقود معاوضی است، منفعت را طلب می کند، نه عین را تا این توهم پیش آید که به مجرد انهدام، عقد منفسخ شده است، بلکه مستأجر تنها به دنبال منفعت است (اصفهانی، ۱۳۷۵، ۲۴۳).

محقق حلی در شرایع و صاحب جواهر در کتاب خود این نظر مرحوم کمپانی و این عده از فقهای امامیه را پذیرفته اند (محقق حلی، همان، ۴۲۱ به بعد و نجفی، همان، ۳۱۰)، هر چند محقق حلی در کتاب دیگرش گفته است، اگر عین مستأجره منهدم شود، مستأجر مخیر است بین فسخ عقد اجاره و بین الزام موجر به اصلاح آن (محقق حلی، ۱۴۰۲، ۱۵۳).

از نظر فقهای امامیه، تلف عین مستأجره وقتی موجب بطلان اجاره است که عین معین باشد، ولی هرگاه عین کلی باشد، اجاره باطل نیست، بلکه وفای به عقد از بین رفته است و در این حال

مستأجر مستحق فرد دیگری است و موجر مکلف به تحویل آن به مستأجر است (نجفی، همان، ۲۷۹). این اصطلاح در فقه تحت عنوان «اجاره به ذمه» نیز مطرح شده که فقهای امامیه آن را باطل نمی دانند (نجفی، همان، ۲۷۹ و ۵۹۱؛ طباطبایی یزدی، همان، ۵۹۱ و طباطبایی حکیم، همان، ۵۳).

ب - تلف عین مستأجره در فقه مذاهب چهار گانه اهل سنت

به عقیده بعضی از فقهای حنفی و شافعی، اگر عین مستأجره قبل از استیفای منفعت توسط مستأجر تلف یا ویران گردد، ولی موجر بلافاصله بعد از خرابی عین، اقدام به اصلاح و تعمیر آن بنماید، اجاره باطل نمی شود و حتی اگر در اثنای مدت اجاره، موجر بلافاصله بعد از خرابی عین، اقدام به اصلاح و تعمیر آن بنماید، به نحوی که مستأجر از منافع مورد نظر در عقد اجاره محروم نگردد، حق خیار وی نیز از بین می رود، لیکن مالک را نمی توان به اصلاح و تعمیر عین مستأجره مجبور نمود (کاشانی، بی تا، ۱۹۶ و ۲۰۸ و شربینی، بی تا، ۳۴۶-۳۵۷).

اما اگر ویرانی به نحوی باشد که سبب ساقط شدن عین مستأجره یا ساقط شدن انتفاع از عین مستأجره گردد، عقد اجاره باطل است، ولی اگر حتی بعضی از منافع عین قابل استفاده باشد، اجاره منفسخ نیست، لیکن مستأجر به علت خیار تبعض صفقه می تواند اجاره را فسخ کند (کاشانی، همان، ۱۹۶؛ شربینی، همان، ۳۵۶ و ابن قدامه، بی تا، ۴۱۵ و مرداوی، بی تا، ۶۲)

فقهای حنفی به هنگامی که مورد اجاره به طور کلی از بین رود، همانند سایر فقها قائل به بطلان اجاره هستند و معتقدند چون مقصود از اجاره فرضاً در خانه، سکونت در آن بوده است و با انهدام خانه، این قصد از بین رفته است، لذا دلیلی بر صحت و استدامه عقد اجاره وجود ندارد. البته بعضی از فقهای حنفی نظر شاذی نیز دارند و در صورت تلف کلی عین مستأجره قائل به بطلان نبوده، تنها برای مستأجر حق فسخ قائل اند. به عبارت دیگر، حتی اگر منفعت کمی نیز از مورد اجاره باقی مانده باشد، اجاره باطل نمی شود و در فرض بالا، با انهدام خانه، عین مستأجره تلف شده است، ولی مستأجر می تواند برای مقصود خود؛ یعنی سکونت، از محل مزبور استفاده نماید، به این ترتیب که در محل خانه فوق خیمه ای بزند و در آن سکنی گزیند (کاشانی، همان).

۳. تلف عین مستأجره در حقوق خارجی

الف - تلف عین مستأجره در حقوق مصر

در ماده ۵۶۹ قانون مدنی مصر آمده است: «اگر عین مستأجره در اثنای مدت اجاره به صورت کلی تلف شود، عقد اجاره خود به خود منفسخ می شود.»^۱

در حقوق مصر احکام تلف عین مستأجره مانند احکام تلف در قانون مدنی ایران است. در حقوق این کشور، هرگاه عین مستأجره تلف شود، عقد اجاره باطل می گردد، اما این در صورتی است که اولاً- تلف کلی باشد، و ثانیاً، تلف عین مستأجره، مستند به خطا و یا تقصیر مستأجر نباشد. در صورتی که تلف جزئی باشد، مستأجر می تواند یا اجاره را فسخ کند و یا خواستار تقلیل مال الاجاره شود. حکم مزبور فرقی بین تلف قبل یا بعد از تسلیم قائل نیست. استدلالی که حقوقدانان مصری برای انفساخ تلف کلی مورد اجاره بیان نموده اند، این است که تلف در هر دو حالت سوق پیدا می کند به این که موجد به تعهدات و وظایف خود عمل ننموده است، چه در حالت قبل از تسلیم در صورت تلف، تعهد به تسلیم و التزام به آن را عمل نکرده است و تلف بعد از تسلیم، التزام نگهداری از عین مستأجره را تا زمانی که مستأجر بتواند از عین استفاده کند، عمل ننموده است (السنهوری، ج ۶، ۲۴۵ و ۲۴۶).

ب - تلف عین مستأجره در حقوق فرانسه

آثار تلف در حقوق فرانسه همانند آثار تلف در حقوق ایران است. 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:^۲

« 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 به طور 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.»

در ادامه ماده نیز بیان می دارد که در هر دو فرض مزبور، مستأجر نمی تواند خسارت بگیرد.

۱. « اذا هلكت العين المستأجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً، الفسخ العقد من تلقاه نفسه.»

2. Art. 1722: "si, pendant la duree du bail, la chose louee est detruite en totalite par case fortuit, le bail est resilie de plein droit, si elle n'est detruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la resiliation meme du bail. dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu a aucun dedommagement."

بنابراین، اگر عین مستأجره کلاً به جهت حادثه قهری و امر خارجی تلف شود، عقد اجاره به جهت قانونی فسخ و تلف بر موجر که مالک عین است تحمیل می شود، 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 تبعض صنفه عقد 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. همانطور که می دانیم، بعد از انعقاد بیع، تلف مبیع قبل از قبض از کیسه مشتری است و اوست که می باید این تلف را تحمل کند. در ماده ۱۱۳۸ قانون مدنی فرانسه آمده است.^۱

«تعهد تسلیم شیء کامل است تنها و تنها بر اثر ابراز رضایت معامله، طلبکار را مالک می کند و تلف شیء موضوع معامله از مال مشتری می شود از موقعی که می بایست تسلیم می شد، 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 «Res Pricit Donino» 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 «Res Pricit Donino» تنها در عقود معاوضی است که مستلزم ملکیت (عین) هستند، مانند بیع و هبه، لذا در عقد اجاره که مقتضی انتقال مالکیت 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 مناسبت که اگر عین مستأجره کلاً به جهت حادثه قهری تلف گردد، عقد اجاره منفسخ می شود و تلف نیز بر موجر که مالک عین است، تحمیل می گردد، ولی در تلف جزئی عقد اجاره منفسخ نشده، بلکه برای مستأجر این حق بوجود می آید 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 عقد اجاره بوده و هم اکنون از آن بی نصیب است، به عقد اجاره پایان دهد.

در حقوق فرانسه تلف مورد اجاره (perte de la chose louee) باعث بطلان و انفساخ عقد اجاره می گردد، هرچند که به نظر می آید حقوق فرانسه فرقی بین تلف به وسیله قوه قاهره و یا

1. Art. 1138: "la condition resolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opere la rescission de l'obligation, et qui remet les choses ou meme etat que ci l'obligation navait pas existe."

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 موجر، عقد اجاره منفسخ نمی شود، زیرا می توان بر آن بود، که موجر باید مثل مال تلف شده را به عنوان عین مستأجره در اختیار مستأجر قرار دهد (Aubry et Rau , , 1947, n. 369)

بنابراین، هرگاه اجاره به طور کلی تلف شود، عقد اجاره (خود به خود) (De plein droit) باطل (منفسخ) می شود و در فرض اتلاف عین مستأجره، عقد اجاره منفسخ می شود و هیچ یک از طرفین نمی تواند اجبار دیگری را به بازسازی مورد اجاره، جهت تداوم اجاره بخواهد (البته، می تواند خسارت دریافت کند) و حتی موجر نمی تواند به مستأجر پیشنهاد کند که با بازسازی اجاره یا دادن مثل مورد اجاره مستأجر عقد مورد اجاره را ادامه دهد. البته، این امر، یک قاعده امری نبوده، می توان بر خلاف آن شرط نمود. همچنین در تلف جزئی مورد اجاره، عقد منفسخ نمی شود و اجاره به حال خود باقی است، اما وقتی که مورد اجاره، بدون تقصیر مستأجر تلف جزئی شود، مستأجر می تواند، 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 (Aubry et Rau , 1947 , n. 369 & H. L. et J. Mazeaud, 1974 , n. 1147)

مبحث دوم - تلف منافع (حکمی) مورد اجاره

۱. تلف منافع مورد اجاره در حقوق ایران

الف - از بین رفتن قابلیت انتفاع عین مستأجره چنانکه گذشت، موضوع عقد اجاره، استیفای منفعت از عین مستأجره است و هرگاه منفعتی که مورد اجاره قرار گرفته است، به علت عیب عین، غیر قابل استیفاء باشد، اجاره باطل است. در ماده ۴۸۱ قانون مدنی ایران آمده است: «هرگاه عین مستأجر به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل است.»

بنابراین، هرگاه مستأجر نتواند از عین مستأجره منتفع شود، دلیلی بر استدامه اجاره وجود ندارد. به عبارت دیگر، هدف از قرارداد، استیفای منفعت است و می باید موضوع اجاره، امکان واگذاری قابلیت انتفاع به مستأجر را دارا باشد و هرگاه این قابلیت از بین برود، در دید عرف به منزله تلف است (کاتوزیان، ۱۳۷۱، ۳۱۱ و ۳۶۲ و امامی، ۱۳۵۷، ۵۴). ماده ۴۸۱ ق. م تلف منفعت را بسبب عیب پیش بینی می کند و ظاهر عبارت آن شامل تلف پیش از قبض هم می شود (کاتوزیان، ۱۳۷۶، ج ۵، ۴۱۲).

البته، صرف معیوب شدن عین مستأجره نمی تواند موجبات بطلان یا انفساخ را فراهم آورد، بلکه باید: اولاً - عین مستأجره از قابلیت انتفاع به نحوی افتاده باشد که مستأجر نتواند از آن استیفای منفعت نماید و این در صورتی است که عین به طور کلی مسلوب المنفعه گردد؛ ثانیاً اجاره در صورتی باطل است که نتوان از عین مستأجره رفع عیب نمود، اما هرگاه رفع عیب از عین امکان پذیر باشد، مستأجر اختیار دارد یا الزام موجر را به رفع عیب بخواهد، زیرا رفع عیب از عین از وظایف و تکالیف موجر است و می توان بر طبق ماده ۴۷۷ قانون مدنی، موجر را به آن اجبار نمود، چه بر طبق ماده مذکور باید عین در حالتی تسلیم گردد، که مستأجر بتواند استفاده مطلوب را از آن ببرد. و یا اینکه، بر طبق ماده ۴۸۰ قانون مدنی اجاره را فسخ نماید (کاتوزیان، ۱۳۷۱، ۲۶۲ و امامی، همان، ۵۲).

ب - انتفای 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 هر چند عین هیچ عیب و نقصی ندارد، لیکن به علت تعدری 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 (کاتوزیان، همان: ۲۷۶). 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.

ج - ممنوعیت قانونی

قانونگذار ممکن است در پاره ای اوقات با تصویب قوانینی، تغییراتی در قراردادهای خصوصی طرفین که سابقاً منعقد گشته است، ایجاد نماید. گاه این تغییرات چنان است که موجبات بطلان اجاره ای را که در گذشته به نحو صحیحی منعقد گشته، فراهم می سازد. برای مثال، قبل از انقلاب اسلامی ایران، اجاره دادن مکانی برای فروش مشروبات الکلی یا دایر کردن مراکز فحشا امری قانونی تلقی می شد و یا دست کم، عملی غیر قانونی به حساب نمی آمد؛ هر چند بعضی از قضات

به دلیل افساد موضوع، حتی از استماع چنین دعاوی امتناع می نمودند، ولی بعد از انقلاب به دلیل ممنوعیت چنین اعمالی، اصولاً امکان اجاره دادن مکانی برای این مقاصد ممکن نبوده و اجاره های سابق که برای این منظور منعقد گشته بود، باطل تلقی می گردد. باید توجه نمود، عقد اجاره در فرض مذکور در صورتی باطل است که ممنوعیت قانونی موقت نباشد، والا اجاره باطل نبوده و مستأجر می تواند 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.

د- تعذر عام

گاهی اتفاق می افتد موقعیت مورد اجاره به علت حوادث خارج از کنترل و دفع، آنچنان دگرگون می شود که امکان استفاده از عین مستأجره وجود ندارد. برای مثال، ممکن است خانه ای 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 اجاره باطل است، زیرا موضوع اجاره واگذاری قابلیت انتفاع به مستأجر است و هرگاه این قابلیت از بین رود، اجاره نیز باطل می گردد. 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 مستأجر 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 پایین تر نماید. در این فرض، هر چند، عدم امکان بهره برداری از عین مستأجره به دلیل عدم رقابت و فروش محصولات مربوط به وضع شخصی مستأجر نیست، ولی با وجود این، نه اجاره منفسخ می شود و نه اینکه مستأجر حق فسخ اجاره را دارد، زیرا در عقد اجاره، مالک تنها منافع متعلق به خود را به مستأجر تملیک نموده، متعهد می شود که این منافع به طور معمول برقرار گردد، ولی هیچ تعهدی برای سود متعلق کسب و کار به وی نمی دهد، زیرا وی ضامن تسلیم منافع مال خود است.

۲. تلف منافع مورد اجاره در فقه

الف - تلف منافع مورد اجاره در فقه امامیه

هدف از قرارداد اجاره، استیفای منفعت از عین مستأجره است، ولی هرگاه عین مستأجره نه به دلیل عیب خود عین، بلکه به دلایل خارجی، امکان بهره برداری از آن وجود نداشته باشد، اجاره زوال می یابد. بر همین مبنا، فقهای امامیه معتقدند در صورت بروز عذر عامی که مانع استیفای منفعت از عین مستأجره توسط مستأجر شود، عقد اجاره باطل می شود (نجفی، ۱۳۹۴، ۲۰۶؛ شهیدین، بی تا، ۳۲۹؛ طباطبایی یزدی، ۱۳۴۹، ۵۰۴ و طباطبایی حکیم، ۱۳۹۲، ۵۷ به بعد).

اکثر فقهای امامیه عذر شخصی مستأجر در عدم بهره برداری از عین مستأجره را باعث بطلان اجاره نمی دانند؛ مثل اینکه دکانی را برای خرید و فروش کالایی اجاره کند و بعد از عقد اجاره، کالای مستأجر روبرو شود و مستأجر قادر نباشد به جای آن، کالای دیگری را جایگزین نماید. در این حالت، اگر چه منفعت عین مستأجر قابل استفاده نیست، لیکن اجاره باطل نمی شود (نجفی، ۳۹۴، ۲۰۶ و شهیدین، بی تا، ۳۲۹).

اما هرگاه عذر شرعی یا محذور عامی، مانع استیفای منفعت شود، عقد اجاره منفسخ می شود، مثل موردی که بیمار، پزشکی را برای قطع عضو فاسدش اجیر کرده باشد، اما قبل از عمل جراحی، عضو فاسدش شفا یابد، در این هنگام عقد اجاره منفسخ می شود، زیرا شرعاً قطع عضو سالم حرام است (نجفی، ۳۹۴، ۲۰۶؛ طباطبایی حکیم، ۱۳۹۲، ۵۷؛ شهیدین، بی تا، ۳۲۹ و طباطبایی یزدی، ۱۳۴۹، ۵۰۴).

بعضی استدلال کرده اند که عذر مستأجر، اجاره را باطل نمی کند، چون عین مستأجره صلاحیت انتفاع را داراست و شک می کنیم پس از عذر، اجاره بر لزوم خود باقی است یا نه؟ در این صورت باید لزوم اجاره را همچنانکه بود، استصحاب کنیم (شهیدین، بی تا، ۳۲۰-۳۲۹).

اما بعضی از فقهای امامیه عذر شخصی مستأجر را در صورتی که شرط مباشرت او شده باشد، باعث بطلان اجاره می دانند (صاحب العروه در کتاب خویش معتقد است اگر برای مستأجر عذری حادث شود که نتواند از عین مستأجره استیفای منفعت نماید، اجاره باطل می شود؛ هر چند که این عذر شخصی باشد، البته با قید مباشرت. برای مثال، هرگاه مستأجر حیوانی را کرایه نماید که از آن برای حمل خویش تا شهر دیگری استفاده نماید، ولی پس از عقد مستأجر مریض شود، اجاره باطل می شود، اگر شرط مباشرت به نحو تقیید شده باشد. بنابراین، ایشان عذر خاص مستأجر را پذیرفته و در ادامه استدلال می کنند که موجب بطلان اجاره به آن دلیل است که این عذر اگر همان طوری که قبل از عقد وجود داشت، انعقاد عقد اجاره با آن صحیح نبود، الان نیز صحیح نیست.

همچنین صاحب مستمسک در شرح کتاب صاحب عروه، هم عقیده با ایشان بوده، بیان می کند با تعدر منفعت مشروط و به دلیل عدم امکان انتفاع از عین، دیگر مجالی برای صحت اجاره باقی نمی ماند و در صحت عقد اجاره مجرد قابلیت انتفاع از عین مستأجره کفایت نمی کند. زیرا مقصود از شرط مباشرت، قید انتفاع است؛ بدین معنی که هرگاه انتفاع از عین و مباشرت مستأجر به نحو وحدت مطلوب باشد، عذر مستأجر سبب بطلان اجاره است، ولی هرگاه تعدد مطلوب بوده برای مستأجر تنها حق خیار است، نظیر آنچه که شیء را با صفتی خاص بفروشد، ولی بعد معلوم شود که آن شیء صفت مزبور را ندارد، اینجا برای مشتری حق خیار وصف به دلیل تعدر وصف به - وجود می آید (به نقل طباطبایی حکیم، ۱۳۹۲، ۵۷ به بعد).

چنانکه یاد شد، غالب فقهای امامیه بر آنند که اگر مستأجر (نه به دلیل شخصی) نتواند از عین مستأجره استیفای منفعت نماید، اجاره باطل است. هرچند که گفته شده است فقیه عالیقدر، علامه حلی با نظر اکثر فقهای شیعه مخالف است و عذر (عام) مستأجر را در استیفای منفعت از عین را سبب حق فسخ برای مستأجر می داند، ولی ایشان نیز معتقد است که عذر شخصی سبب انفساخ اجاره نیست (علامه حلی، ۱۳۹۲، ۵۸).

ابن ادریس نیز در این موضوع معتقد است در صورت حدوث عذر شخصی برای مستأجر نه تنها اجاره باطل نیست، بلکه حق فسخ هم برای او نیست و مثالهایی را برای تایید نظر خود بیان می کند، مثل سرقت مال التجاره و عدم فروش کالا در مکانی که مورد اجاره واقع شده است (ابن ادریس، بی تا، ۲۷۵ به بعد).

مرحوم کمپانی نیز تلف حکمی مورد اجاره را باعث بطلان اجاره دانسته، معتقد است که از بین رفتن منفعت برای مستأجر داخل در عنوان اتلاف است. به عبارت دیگر، عدم استیفاء منفعت ممکن است به دو طریق شکل گیرد: یکی تلف عین مستأجره که به تبع آن تلف منافع عین مستأجره را در بردارد و دیگری مستقیماً اتلاف منافع عین مستأجره، بدون آنکه عین، فی نفسه از قابلیت انتفاع خارج گردد. منشأ بطلان اجاره به هنگام تلف عین، چه قبل از قبض و چه بلافاصله بعد از قبض و چه در اثنای مدت به دلیل عدم استیفای منفعت است و شرط تسلیم منفعت در اثنای مدت نیز شرط صحت عقد اجاره است، همانند شرط قدرت بر تسلیم عین مستأجره به هنگام عقد اجاره که شرط صحت عقد تلقی می شود (اصفهانی، ۱۳۷۵، ۱۵۷).

ب - تلف حکمی مورد اجاره در فقه مذاهب چهارگانه اهل سنت

فقهای حنبلی، مالکیه و شافعیه نیز همانند اکثر فقهای امامیه عدم انتفاع از عین مستأجره را در صورتی موجب بطلان اجاره می دانند که مربوط به وضع شخصی مستأجر نباشد. به عبارت دیگر،

فقهای مزبور عذر شخصی مستأجر در انتفاع از عین مستأجره را سبب انفساخ عقد اجاره نمی‌دانند، زیرا هر چند عذر شخصی مستأجر مانع استیفای از منفعت عین گشته، لکن چون این عذر مربوط به خود عین نیست، نمی‌تواند دلیلی بر زوال عقد اجاره باشد (ابن قدامه، بی تا، ۴۱۱-۴۱۸)؛ حتی فقهای مزبور، حق فسخی را نیز برای مستأجر قائل نیستند (ابن قدامه، همان).

ولی فقهای حنفی نیز معتقدند در صورتی که مستأجر از استیفای منفعت محذور گردد و ابقای اجاره با وجود آن عذر برای وی ضرر داشته باشد، سبب انفساخ عقد اجاره نمی‌تواند باشد، لیکن مستأجر حق دارد برای جلوگیری از ضرر اجاره را فسخ نماید. مثل اینکه مستأجر مفلس شود و یا برایش سفری پیش آید که مانع بهره‌گیری وی از منفعت شود (جزایری، ۱۹۶۹، ۱۵۸).

بنابراین، چنانکه ملاحظه می‌گردد، از نظر فقهای اهل سنت، عذر شخصی مستأجر نمی‌تواند از اسباب بطلان اجاره باشد، که منطبق با نظر اکثر فقهای امامیه است (کاشانی، بی تا، ۱۹۷-۱۹۸ و جزایری، ۱۹۶۹، ۱۵۸ و ابن قدامه، بی تا، ۴۱۱).

۳. تلف منافع مورد اجاره در حقوق خارجی

الف - تلف منافع مورد اجاره در حقوق مصر

در حقوق مصر نیز همانند حقوق ایران، عدم تمکن و انتفاع از عین مستأجر از موارد زوال و بطلان عقد اجاره است. از مفهوم مخالف ماده ۸۱۱ قانون مدنی مصر چنین بر می‌آید که اگر مستأجر متمکن از انتفاع به نحو کلی نباشد، اجاره منفسخ می‌شود. به عبارت دیگر، هرگاه مستأجر نتواند از عین مستأجره، انتفاعی را که اجاره به منظور آن منعقد گشته، ببرد، اجاره باطل می‌گردد.^۱

اما اگر این عدم تمکن از عین، به دلیل خطایی باشد که از مستأجر سر زده است، یا مربوط به احوال شخصی مستأجر باشد، عقد اجاره مانند گذشته به قوت خود باقی است و کلیه الزاماتی که به موجب عقد، بر هر یک از متعاقدين لازم گشته، باید اجرا گردد، زیرا موجد در انجام تعهد خویش باید عین را در حالتی به تصرف مستأجر دهد که امکان انتفاع از عین برای مستأجر فراهم باشد و عذر شخصی مستأجر یا خطای او یا عدم توانایی شخصی او در به کارگیری و انتفاع از عین در حالتی که هنوز عین قابلیت زمان انعقاد عقد را دارد، به اوضاع و احوال شخصی مستأجر بر می

۱. در ماده ۸۱۱ قانون مدنی مصر آمده است: «۱. اذا لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعین الموجهه أو كان انتفاعه بها ناقصا، و كان ذالك راجعا لخطأه أو الى امر يتعلق بشخصه، فانه یبقی ملزما بالایجار و بالوفاء بما یفرضه علیه العقد من الالتزامات مادم الموجه قد وضع العین تحت تصرفه فی حالته صالحه للانتفاع بها...»

گردد و هیچ ارتباطی با عملکرد موجر یا عدم انتفاع از عین ندارد. بنابراین، هیچ دلیلی برای پایان اجاره وجود ندارد.

بعضی از حقوقدانان مصری، عذر طاری مستأجر را سبب بطلان اجاره می دانند، اما معتقدند باید: اولاً، عقد اجاره برای مدت معینی منعقد شده باشد، زیرا عقد اجاره در حقوق مصر ذاتاً عقد زمانی است؛ ثانیاً، شرایط خطیری برای مستأجر به وجود آید که به علت آن شرایط، نتواند از عین مستأجره استیفای منفعت کند؛ ثالثاً، این عذر غیر قابل پیش بینی باشد.

ب - تلف منافع مورد اجاره در حقوق فرانسه.

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 می شود. بر همین مبنا، قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه محدود به مواردی که مورد اجاره به طور مادی تلف می شود، نمی گردد. این ماده شامل مواردی که بر اثر اوضاع و احوال، مستأجر خودش را در وضعی می یابد 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 می گردد. 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 می گردد. البته، باید این امر به هنگام انعقاد اجاره غیر قابل پیش بینی باشد (Piere Raynaud , 1973, 34 , n. 52).

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، نمی داند، 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 (هدف اجاره) 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 همان طور 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 می شود، زیرا امکان استفاده از عین برای مستأجر فراهم نیست (Aubry et Rau, 1947 N. 369).

نتیجه گیری

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 مناسبت 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 می آید، تلف عین نیز مورد اجاره را از بین می برد. به عبارت دیگر، تملیکی که به موجب عقد اجاره صورت می پذیرد، قبل از استیفای واقعی منافع متزلزل است و بر همین مناسبت که تلف عین آنرا از بین می برد. 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.

تلف در صورتی باعث بطلان است: 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 می گردد، نه تلف کلی فی الذمه.

مشهور فقهای امامیه، تلف کلی عین مستأجره را باعث بطلان اجاره می دانند. بعضی از فقهای امامیه معتقدند که هرگاه عین مستأجر خراب شود، ولی موجر بلافاصله به اصلاح و تعمیر اقدام نماید به نحوی که مستأجر از منافع مورد نظر در عقد اجاره محروم نشود، در این صورت اجاره باطل نمی شود، لکن در هر صورت نمی توان موجر یا مالک را به اصلاح و تعمیر عین مستأجره مجبور نمود. اکثر فقهای عامه نیز هم نظر با فقهای امامیه، تلف کلی عین مستأجره را باعث بطلان اجاره می دانند. تنها بعضی از فقهای عامه نظر شاذی دارند؛ بدین معنی که حتی در صورت تلف کلی عین مستأجره اجاره باطل نیست و تنها مستأجر حق فسخ دارد. به عبارت دیگر، حتی اگر منفعت کمی نیز از مورد اجاره باقی مانده باشد، اجاره باطل نمی شود. برای مثال، در مورد انهدام کلی منزل استیجاری، این عده از فقهای عامه معتقدند که مستأجر می تواند برای مقصود خود؛ یعنی سکونت، از محل مزبور استفاده کند؛ به این ترتیب که در محل خانه منهدم شده خیمه ای بزند و در آن سکنی گزیند.

در حقوق مصر و 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.

مشهور فقهای امامیه نیز تلف حکمی یا منافع عین مستأجره را باعث بطلان اجاره می دانند، ولی تأکید می کنند که عذر شخصی مستأجر در عدم بهره برداری از عین باعث بطلان اجاره نیست. در خصوص تلف محصول زمین اجاره ای، فقهای امامیه معتقدند که نه تنها اجاره باطل نیست، بلکه مستأجر حق فسخ یا تقلیل مال الاجاره را نیز ندارد، زیرا مال مستأجر دچار آفت گردیده، نه منفعت زمین، و به عبارت دیگر، زمین همچنان شایستگی خود را برای انتفاع دارد.

اکثر فقهای عامه در خصوص تلف حکمی اجاره، هم عقیده با مشهور فقهای امامیه هستند، لکن عده ای از فقهای عامه در صورت عذر شخصی مستأجر، تنها برای جلوگیری از ضرر وی، حق فسخ برای ایشان قائل شده اند.

در حقوق مصر نیز تلف منافع عین مستأجره باعث بطلان اجاره است، لکن عدم تمکن از عین نباید به دلیل خطایی باشد که از مستأجر سر زده است، یا مربوط به اوضاع و احوال شخصی مستأجر باشد.

در حقوق فرانسه همانند حقوق ایران و مصر، این مهم مطرح شده است که قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه محدود به مواردی که مورد اجاره به طور مادی تلف شده، نمی گردد، بلکه شامل مواردی که بر اثر اوضاع و احوال، مستأجر خودش را در وضعی می یابد که قادر به بهره برداری از مورد اجاره نیست یا قادر به استفاده برای هدفی که مال را اجاره کرده است، نیست. رویه قضایی فرانسه نیز این ادعا را تأیید می کند.

فهرست منابع

- فارسی

- اخلاقی، دکتر بهروز، (۱۳۷۹-۸۰). جزوه تجارت کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.
- اصفهانی، شیخ محمد حسین (کمپانی)، (۱۳۷۵ هـ / ۱۹۵۶ م). الاجاره، نجف، [بی نا].
- امامی، دکتر سید حسین، (۱۳۵۷). حقوق مدنی، جلد دوم، تهران: انتشارات اسلامی، چاپ دوازدهم.
- بروجردی عبده، محمد، (۱۳۲۹). حقوق مدنی، تهران: انتشارات علمی.
- _____، (بی تا). کلیات حقوق اسلامی، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، چاپ دوم.
- حائری شاهباغ، سیدعلی، (۱۳۷۶). شرح قانون مدنی، جلد اول، تهران، انتشارات گنج دانش.

- حکیم، سید محسن طباطبایی، (۱۳۹۲هـ). مستمسک العروه الوثقی، جلد دوازدهم، النجف الشرف، ۱۳۹۲ هجری، مطبعه الاداب، چاپ سوم.
- حلی، ابن ادریس، (بی تا). السرائر، جلد دوم.
- الحلّی، ابوالقاسم نجم الدین جعفر بن حسن (محقق حلی)، (بی تا). شرایع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، با تصحیح و پاورقی سید صادق شیرازی، جلد دوم، انتشارات استقلال، چاپ سوم.
- _____، (۱۴۰۲). المختصر النافع فی فقه الامامیه، تهران، المکتب الاسلامیه الکبری و قسم الاعلام الخارجی المؤسسه البعثه، چاپ دوم.
- خوی، سید ابوالقاسم، (بی تا). منهاج الصالحین، جلد دوم.
- سنگلچی، محمد، (بی تا). فقه (باب اجاره)، تهران، چاپ پیروز، شماره ۱۰.
- سنهوری، دکتر عبدالرزاق احمد، (بی تا). الوسیط فی شرح القانون المدنی، جلد ششم، قسم نخست، بیروت، داراء احیاء التراث العربی.
- الشافعی، محمد الخطیب الشربینی، (بی تا). مغنی المحتاج الی معرفه الفاظ المنهاج، جلد دوم، مطبعه مصطفی البانی الحلّبی و اولاده.
- صفایی، دکتر سید حسین، (۱۳۷۹-۸۰). جزوه درسی کارشناسی ارشد، تهران، دانشگاه تهران.
- طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، (۱۳۴۰ هـ). سنوال و جواب، نجف.
- _____، (۱۳۴۹). العروه الوثقی، جلد دوم، چاپ صیدا. عاملی کرکی، ابوالحسن علی بن حسین بن عبدالعالی (محقق ثانی و محقق کرکی)، (۱۴۱۱ هـ ق)، جامع المقاصد فی شرح القواعد، جلد هفتم، بیروت، مؤسسه آل بیت الاحیاء التراث العربی.
- عاملی، زین الدین بن نورالدین (شهید ثانی)، (بی تا). روضه البیه فی للمعه الدمشقیه، جلد چهارم، دارالهادی للمطبوعات.
- _____، (بی تا)، مسالک الافهام، جلد اول و دوم، چاپ سنگی.
- عاملی، سید محمد جواد حسین، (بی تا). مفتاح الکرامه جلد هفتم، بیروت، داراء احیاء التراث العربی.
- عبدالرحمان، الجزایری، (۱۹۶۹)، الفقه علی المذاهب الاربعه، جلد سوم، مصر، دارالکتاب العربی، شرکه الطبعة و مصر، المکتب التجاریه الکبری.
- قانون تعهدات سوئیس
- قانون مدنی ایران

- قانون مدنی فرانسه
- قانون مدنی مصر
- کاتوزیان، دکتر ناصر، (۱۳۷۶). قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، چاپ چهارم و جلد پنجم، چاپ دوم، تهران، شرکت انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا.
- _____، (۱۳۷۱). حقوق مدنی، عقود معین، جلد اول، چاپ چهارم، زمستان، تهران، شرکت انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا.
- الکاشارنی الحنفی، علاءالدین ابوبکر بن مسعود، (بی تا)، بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع، جلد چهارم، مصر، مطبعه الجمالیه.
- مجموعه رویه قضایی، بخش حقوقی شامل نظریات دیوانعالی کشور از سال ۱۳۱۱ تا ۱۳۳۰، دکتر احمد متین دفتری.
- المرادوی الحنبلی، علاءالدین ابن الحسن علی بن سلیمان، (بی تا)، الانصاف فی معرفه الراجح من الخلاف، جلد ششم، داراء احیاء التراث العربی.
- مطهر، حسن بن یوسف (علامه حلی)، (بی تا)، تذکره الفقهاء، جلد دوم، چاپ سنگی.
- _____، (بی تا)، قواعد الاحکام، چاپ سنگی.
- المقدسی، ابی محمد عبدالله بن احمد بن محمد بن قدامه (ابن قدامه)، (بی تا)، المغنی، جلد پنجم، بیروت، داراء احیاء التراث العربی و هم چنین، چاپ دارالمثارفه (فقه حنبلی).
- موسوی خمینی، سید روح الله (۱۳۹۰ق)، تحریر الوسیله، جلد اول، النجف الشرف، مطبعه الاداب، چاپ دوم.
- نجفی، شیخ محمد حسن، (۱۳۹۴ق)، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام، جلد بیست و هفتم، چاپ ششم، دارالکتب الاسلامیه.

- لاتین

- Aubry et Rau, (1947), **Droit Civil**, 6 ed, par p. Esmein, tome.5, paris.
- **Encyclope de Dalloz** - T. 1, paris, j. g. d, 1973, publie sous la direction de piere Raynaud, bail
- H.L. et J. Mazeaud, (1974), **lecons de Droit Civil**, tome. 3, principaux contrats, paris.