

بررسی تطبیقی حکم عدم تعیین اجاره‌بها در عقد اجاره از منظر فقه امامیه و قوانین ایران^۱

حمید ابهری*

سید بنیامین بابایی شاهانداستی**

چکیده

اجاره عقدی است معوض که باید مانند سایر عقود معوض در هنگام انعقاد عقد، عوض و معوض آن مشخص باشد. طبق قواعد عمومی قراردادها در صورتی که مورد تعهد طرفین مشخص نباشد، عقد باطل خواهد بود. با این وجود، در ماده‌ی ۳ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲، عدم تعیین اجاره‌بها در عقد اجاره‌ای که به صورت شفاهی منعقد می‌شود منجر به بطلان عقد نخواهد شد و در صورت اختلاف طرفین، دادگاه میزان اجاره‌بها را مشخص می‌کند. حکم مذکور برخلاف قواعد عمومی قراردادها بوده و تعیین میزان اجاره‌بها توسط دادگاه باعث می‌شود تا اراده‌ی طرفین در عقد اجاره نادیده گرفته شود. در این مقاله، ابتدا به بررسی وضعیت عدم تعیین اجاره‌بها در فقه و سپس به بررسی موضوع در قوانین موضوعه ایران پرداخته می‌شود.

کلیدواژه: موجر، مستأجر، اجاره‌بها، دادگاه، اجاره.

۱- تاریخ وصول: ۱۳۹۳/۶/۱۲ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۱۱/۱۲

* دانشیار گروه حقوق خصوصی دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران h.abhari@umz.ac.ir

** دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران

۱- مقدمه

عقد اجاره از جمله عقود معوض است. در تعریف عقود معوض گفته‌اند: «عقد معوض عقدی است که هر یک از طرفین در برابر مالی که می‌دهد یا دینی که بر عهده می‌گیرد، مال یا تعهد دیگری را به دست می‌آورد» (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۱۱۳). در عقود معوض، آنچه به طور مستقیم موضوع تراضی قرار می‌گیرد، مبادله و تقابل تعهدهاست و مجموع دو تملیک در برابر یکدیگر است، در حالی که موضوع تعهد هر یک از دو طرف جداگانه تعیین می‌شود. در واقع، در عقود معوض دو عوض وجود دارد که یکی در مقابل دیگری قرار می‌گیرد. قانون مدنی در مبحث اجاره، اشاره‌ای به معوض بودن عقد اجاره نکرده است، با این وجود در تعریف فقها از عقد اجاره، به معوض بودن آن نیز شده است (طریحی، ۱۴۱۶، ۱۵۵؛ شهید اول، ۱۴۱۰، ۱۵۵). نویسندگان حقوقی نیز در تعریفی که از عقد اجاره ارائه می‌دهند به معوض بودن آن اشاره می‌کنند (امامی، ۱۳۹۱، ۳۶۵). برخی حقوق دانان گفته‌اند: «عقدی است که به موجب آن مستأجر در مقابل مالی که به موجر می‌دهد برای مدت معین مالک منافع عین مستأجره می‌شود» (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۳۴۷). برای انعقاد عقد اجاره مانند سایر عقود، شرایطی لازم است که این شرایط در ماده‌ی ۱۹۰ قانون مدنی ذکر شده است. در صورتی که عقد، فاقد یکی از شرایط اساسی برای انعقاد قرارداد باشد، عقد باطل خواهد بود. یکی از موارد صحت عقد، معین بودن موضوع معامله می‌باشد که در بند ۳ ماده‌ی ۱۹۰ بدان تصریح شده است. قواعدی که در بحث شرایط مورد معامله وجود دارد، بر تمام عقود معوض حاکم است؛ از این رو در تمامی این عقود، عدم تعیین عوضین منجر به بطلان عقد می‌شود. عقد اجاره نیز از این موضوع، مستثنی نخواهد بود و وجود عوض، مانند منافع مورد تملیک، از ارکان اصلی عقد اجاره است و به همین جهت عدم تعیین اجاره بها یا توافق درباره‌ی بی‌عوض بودن، اجاره بودن عقد را منتفی می‌سازد و آنچه که منعقد می‌شود اجاره نخواهد بود و اگر طرفین عقد در صدد انعقاد عقد اجاره بدون عوض باشند، آن عقد باطل خواهد بود (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۳۹۰). از این رو، علی‌الاصول در صورت عدم تعیین اجاره بها، به علت غرری بودن عقد باید قائل به بطلان عقد اجاره بود، مگر اینکه طرفین از همان ابتدا قصد انعقاد عقد دیگری را داشته باشند.

۱- برای صحت در هر معامله شرایط ذیل اساسی است:

- ۱- قصد و رضای آنها.
- ۲- اهلیت طرفین.
- ۳- موضوع معین که مورد معامله باشد.
- ۴- مشروعیت جهت معامله.

با وجود این، در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ عدم تعیین اجاره بها، به صورت شفاهی، خللی به صحت عقد وارد نمی‌کند و در این صورت، تعیین اجاره بها بر عهده دادگاه خواهد بود. در ماده‌ی ۶ قانون سال ۱۳۵۶ در صورتی که طرفین میزان اجاره بها را مشخص نکنند، اجرت المثل را مستأجر تعیین خواهد کرد.

حال این سؤال مطرح می‌شود که در صورت عدم تعیین اجاره بها از سوی طرفین، آیا قرارداد منعقد، عقد اجاره می‌باشد یا خیر؟ بر اساس قوانین روابط موجر و مستأجر سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲، در فرض عدم تعیین اجاره بها، دادگاه میزان اجاره بها را مشخص می‌کند، آیا این اجاره بها، عنوان اجرت‌المسمی را دارد یا اجرت المثل تلقی می‌شود؟ در فرض اخیر، اگر مداخله‌ی دادگاه، برای حل و فصل اختلافات نباشد، جایگاه اصل حاکمیت اراده طرفین در تعیین عوض و معوض چگونه است؟ در این تحقیق، پاسخ این سؤالات داده خواهد شد. به منظور پاسخ به این سؤال که آیا عدم تعیین اجاره بها از سوی طرفین، منجر به انعقاد عقد اجاره می‌شود یا خیر، باید به بررسی امکان عدم تعیین اجاره بها در عقد اجاره در فقه و قوانین موضوعه ایران پرداخت:

۲ - بررسی عدم تعیین اجاره بها در فقه امامیه

برخی فقها عقد اجاره را اینگونه تعریف کرده‌اند: «تملیک منفعت معلوم به عوض معلوم» (شهید ثانی، ۱۳۸۹، ۶۷). بعضی دیگر از فقها، عقد اجاره را اینگونه تعریف نموده‌اند: «اجاره یا به اعیان مملوک از قبیل حیوان، خانه، عقار، اثاث و لباس و مانند آنها در مقابل تملیک منفعت آنها صورت می‌گیرد و فایده‌ی آن تملیک منفعت در مقابل عوض معلوم است» (موسوی خمینی، ۱۴۰۷، ۱۱۱). در برخی آثار فقهی، اجاره به «تملیک کار یا منفعت به عوض» تعریف شده است. برخی دیگر نیز معتقدند: «اجاره عقدی است که منفعت به عوض معلوم تملیک می‌شود» (طریحی، ۱۴۱۶، ۲۰۰). همانگونه که مشاهده می‌شود فقها در تعریف خود از عقد اجاره به معلوم بودن اجرت اشاره می‌کنند و این امر نشان می‌دهد که معلوم بودن اجرت از ارکان عقد اجاره می‌باشد. در لمعه در بحث شرایط صحت معامله آمده است، «که منفعت و اجرت هر دو باید معلوم باشند» (شهید اول، ۱۴۱۰، ۱۵۵). در تحریرالوسیله، برخی امور، جزء شرایط صحت عقد اجاره ذکر شده است که یکی از آنها، تعیین اجرت یا اجاره بها می‌باشد (موسوی خمینی، ۱۴۰۹، ۵۷۲). برخی معتقدند که به صرف انعقاد عقد اجاره، موجر مالک اجاره بها خواهد بود (طوسی، ۱۴۰۷، ۴۸۹) و حصول مالکیت جز با

معلوم بودن اجاره بها حاصل نمی‌شود. مراد از معلوم بودن اجاره از دیدگاه فقها آن چیزی است که غرر در آن وجود نداشته باشد. عدم وجود غرر، هم مربوط به مورد اجاره و هم مربوط به اجاره بها یا عوض آن می‌باشد. بنا بر این نظر در صورتی که شیء مجهولی اجاره داده شود یا اجاره‌بهای آن مجهول باشد، از دیدگاه فقها به دلیل غرری بودن و نهی از اینگونه معاملات باطل می‌باشد (شهید ثانی، ۱۳۸۷، ۱۸۷؛ موسوی خمینی، ۱۴۰۹، ۵۱۵؛ نجفی، ۱۴۰۴، ۴۰۶-۴۰۸).

مدارک موجود در لزوم معلوم بودن عوضین در عقد اجاره؛ اجماع فقها (علامه حلی، ۱۴۱۳، ۱۴۱) و حدیث پیامبر درباره ی نهی از بیع غرری می‌باشد که با استفاده از وحدت ملاک، آن را به سایر عقود که احتمال جهل در عوضین وجود دارد، سرایت داده‌اند (حر عاملی، ۱۴۰۹، ۱۷، ۴۴۸). دلیل دیگر این است که در بیع و اجاره و سایر عقود مشابه آن، رعایت تساوی میان ارزش عوضین از شروط اساسی اینگونه عقود می‌باشد که عقد بر مبنای آن منعقد شده است. به همین دلیل عوضین در قرارداد باید تصریح شده باشند (قدیری، ۱۳۷۷، ۱۲۵). برخی از فقها دلائل دیگری برای لزوم معلوم بودن اجاره بها در عقد اجاره ذکر نموده‌اند. به نظر ایشان، سیره‌ی عقلا ایجاب می‌کند که عوضین در هنگام انعقاد عقد معلوم باشند. دلیل دیگر این فقها روایتی است از ابی ربیع شامی که از امام جعفر صادق (ع) نقل می‌کند. از ایشان سؤال کردند: «شخصی زمینی را برای اجاره می‌خواهد. کدام وجه قباله‌ی اجاره در آن صحیح می‌باشد؟ امام در پاسخ فرمودند: در صورتی می‌توان زمین را از صاحبش اجاره نمود که مدت و عوض در آن مشخص شده باشد» (حر عاملی، ۱۴۰۹، ۱۹، ۶۰). ظاهراً مقصود از عوض در این روایت، شیء معلومی است که به صاحب زمین داده می‌شود. برداشتی که فقها از این روایت دارند این است که در عقد اجاره، معلوم بودن اوصاف اجاره بها در آن شرط نمی‌باشد بلکه لزوم تعیین مدت و معین بودن اجاره‌بها و توافق بر آن استنباط می‌شود (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۳، ۸۴).

فقها در سه مورد قائل به وجود غرر در معامله شده‌اند. مورد اول در جایی است که وجود غرر به علت عدم اطمینان به امکان تسلیم باشد. به این معنی که یکی از عوضین مقدورالتسلیم نباشد، مانند فروش پرنده‌ی در آسمان. مورد دوم در جایی است که غرر به علت عدم اطمینان به تحقق و وجود مورد معامله باشد، یعنی وجود یکی از عوضین مورد وثوق و اعتماد نباشد، مانند بیع نطفه‌ی حیوان نر و جنینی که در

۱- قال: سألت عن أرض يريد رجل أن يتقبلها، فأى وجه القبالة أحل؟ قال: الأرض من أربابها بشيء معلوم إلى سنين مسماه فيعمر و يؤدى الخراج، فإن كان فيها علوج فلا يدخل العلوج في قبالة، فإن ذلك لا يحل.

شکم ناقه است. مورد سوم در جایی است که غرر از جهت جهل به مقدار یکی از عوضین یا جنس یا وصف آن باشد، مانند اینکه مشتری به کمیت و کیفیت مبیع جاهل باشد (نراقی، ۱۴۱۷، ۹۳). به وسیله کیل و وزن کردن و مشاهده کردن باید از غرر دوری جست و رفع جهالت نمود. به عقیده فقها اعتبار آنها در بیع ثابت شده است و از طریق وحدت ملاک آن را به اجاره بها نسبت می دهند. در این باره روایتی از پیامبر (ص) نقل می کنند که می فرمایند: «چنانچه شخصی را اجیر کردی، اجرت را برای وی مشخص کن» (طوسی، ۱۴۰۷، ۴۸۶). علم به اجرت از طریق مشاهده و توصیفی که رافع جهالت باشد، به دست می آید. این روایت، کیل کردن و وزن کردن را شامل نمی شود و مقتضای این روایت، عدم نیاز به آنها می باشد. بنابر این گفته اند کسب علم از طریق مشاهده کفایت می کند. این دیدگاه توسط برخی از فقها نظیر شیخ انصاری، سید مرتضی ارائه شده است (نقل از رشتی، ۱۳۱۱، ۸۳). با وجود این، برخی دیگر، با توجه به اطلاق و عمومات ادله اجاره، علم به اجاره بها از طریق پیمانانه و وزن کردن منافاتی با رفع جهل از طریق مشاهده ندارد زیرا وزن کردن و کیل کردن درجه ای از مشاهده می باشد (رشتی، همان و حلی، ۱۴۰۸، ۱۴۱). برخی دیگر با پذیرش امکان رفع جهالت به وسیله مشاهده، در مواردی که اجاره بها قابل شمارش و وزن کردن باشد، مشاهده را کافی برای رفع جهالت نمی دانند (شهید ثانی، ۱۳۸۷، ۶۷؛ نجفی، ۱۴۰۴، ۲۲۰ و یزدی، ۱۴۱۹، ۱۶).

برخی نیز قائل به نقش عرف در رفع جهالت از عوضین شده اند. بر اساس این دیدگاه، راه های رفع جهالت، منحصر در وزن کردن و کیل کردن نمی باشد و بسته به مورد، متفاوت است (اصفهانی، ۱۴۰۹، ۴۸). همچنین برخی با پذیرش امکان رفع جهالت به وسیله مشاهده، در مواردی که اجاره بها قابل شمارش باشد، مشاهده را کافی نمی دانند (نجفی، ۱۲۶۶، ۲۲۰؛ شهید ثانی، ۱۳۸۷، ۶۷؛ یزدی، ۱۴۱۹، ۱۶). دیدگاه آخر، از جامعیت بیشتری برخوردار می باشد، زیرا علاوه بر مشاهده و وزن کردن، به نقش عرف در تعیین اجاره بها و رفع جهالت از آن اشاره می کند. امروزه در تعیین اجاره بها، تنها وزن یا مشاهده کردن به تنهایی معیاری برای تعیین اجاره بها به خصوص در اجاره ای املاک نمی باشد و ملاک های دیگری برای تعیین اجاره بها و رفع جهالت از آن وجود دارد که عرف موجود در محل وقوع مال یکی از ملاک های اساسی در تعیین اجاره بها می باشد.

با توجه به آنچه گفته شد، فقها معلوم بودن و معین بودن اجاره بها را در عقد اجاره از ارکان این عقد می دانند و در صورت فقدان آن، با توجه به ادله ای که گفته شد، قائل به بطلان آن می باشند.

۳- بررسی عدم تعیین اجاره‌بها در قوانین موضوعه‌ی ایران

قوانین حاکم بر اجاره در حقوق موضوعه‌ی ایران شامل: قانون مدنی، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ می‌باشد. عدم تعیین اجاره‌بها در هر یک از این قوانین اثری خاص خواهد داشت و در این بخش این اثرات بررسی خواهد شد.

۳-۱- قانون مدنی

در قانون مدنی به صراحت در مورد شرایط عوض بحث نشده است و قواعد عمومی قراردادهای مربوط به بیع به ثمن نیز سرایت داده می‌شود. از جمله موادی که به این موضوع می‌پردازد، ماده‌ی ۲۱۶ قانون مدنی در مورد معلوم بودن بیع و بند ۳ ماده‌ی ۱۹۰ از این قانون در مورد معین بودن مورد معامله است. با توجه به این مواد، در صورتی که در یک قرارداد، بیع مجهول و مردد باشند به علت غرری بودن مورد معامله، معامله باطل است. در فقه بر بطلان عقد به لحاظ غرری بودن، مورد اجماع فقها می‌باشد. قواعد مربوط به بیع را می‌توان به ثمن یا به طور کل عوض نیز تسری داد، « زیرا عوض در عقود معوض وجود دارد و در عقود معوض مقصود هر طرف از قبول تعهد به دست آوردن عوضی است که طرف دیگر آن را بر عهده می‌گیرد و بین دو تعهد رابطه‌ای ایجاد می‌شود که به موجب آن وجود هر یک وابسته به دیگری است» (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۱۱۹). با توجه به مطلب گفته شده شرایط هر یک از ثمن و بیع یکسان است و می‌توان این شرایط را به سایر عقود معوض از جمله عقد اجاره سرایت داد، زیرا، هدف از عقد اجاره این است که موجر منفعت مورد اجاره یا به عبارت دقیق‌تر حق مالکیتی را که بر منافع دارد، در برابر عوض به مستأجر تملیک و تسلیم کند (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۳۶۹). از این رو در یک قرارداد معوض، عوض چه ثمن باشد یا اجاره‌بها یا غیره، باید معلوم و معین باشد.

در مورد عدم تعیین عوض در قراردادهای می‌توان حالات مختلفی را در نظر گرفت؛ گاهی عوض در قرارداد مشخص نمی‌شود. با این وجود، قرینه‌ای وجود دارد که بر اساس آن، می‌توان عوض را مشخص کرد. براساس ماده ۲۲۵ قانون مدنی اگر امری متعارف در عرف و عادت مردم باشد حتی اگر در عقد نیز ذکر نشود، به منزله‌ی تصریح در عقد می‌باشد. به عبارت دیگر هنگامی که در یک قرارداد تصمیمی در مورد عوض گرفته نشده باشد اما در عرف و رویه‌ی عوض معلوم شده باشد و طرفین به آن آگاه بوده باشند

و به عمد در عقد سکوت کنند^۱ ظاهر این است که به لوازم عرفی عقد رضایت داده‌اند و به منزله‌ی تصریح در عقد می‌باشد و نمی‌توان با این استدلال که در عقد عوض یا اجاره‌بها مشخص نشده است عقد را به این دلیل باطل دانست. مصداق آن را می‌توان در کالاهایی یافت که مظنه‌ی بورسی دارند که طرفین با علم به عرف، قیمت آن را مسکوت می‌گذارند. البته برخی معتقدند تعیین مزبور مبتنی بر حاکمیت عرف بر قرارداد نمی‌باشد بلکه مبتنی بر اراده‌ی ضمنی یا اتکاء ذی طرفین در ارکان عقد است. بنابراین عوامل تکمیل‌کننده قرارداد در تعیین ثمن که از ارکان عقد می‌باشد، دخالتی ندارد (قوچانی، ۱۳۹۰، ۱۲۴). باتوجه به قواعد حاکم بر تعیین ثمن در بیع می‌توان اینگونه گفت؛ اگر در یک عقد اجاره طرفین توافقی در مورد اجاره‌بهای مال الاجاره ننمایند اما عرف محل یا عرف محل تجارت اجاره‌ی معینی را برای آن محل تعیین کرده باشد، می‌توان آن را به منزله‌ی تصریح در عقد دانست. حالت دیگری که می‌توان در نظر گرفت؛ ثمن باز یا شناور است که نهادی تازه تأسیس در حقوق ایران است. در تعریف ثمن شناور گفته‌اند؛ عوض معامله‌ی معوضی است که مقدار آن در زمان انعقاد قرارداد مشخص نبوده و میزان آن در آینده معلوم و معین می‌گردد (داراب‌پور، ۱۳۸۶، ۲۲۳). منظور از ثمن در این تعریف عوضی است که در قراردادها غالباً در مورد بیع به کار برده می‌شود و اعم از عوض در بیع یا هر قرارداد دیگر می‌باشد. در تعیین عوض شناور چند حالت قابل تصور است. حالت اول اینکه تعیین ثمن بر عهده‌ی یکی از طرفین یا اشخاص یا نهاد ثالث گذارده می‌شود. حالت دوم این است که طرفین، ضابطه‌ای را برای تعیین ثمن قرار می‌دهند که این ضابطه ممکن است خود به خود منجر به مشخص شدن ثمن شود. حالت سوم قیمت ثمن مورد نظر طرفین بر اساس شاخص‌های ارگان‌های خصوصی یا دولتی، قیمت روز قرارداد، یا زمان ساخت یا تحویل مبیع و با احتساب و لحاظ ثمن مورد توافق ابتدائی محاسبه می‌گردد.

حالت چهارم نیز طرفین عقد توافق اولیه را انجام می‌دهند و ثمن پایه قرارداد را به طور معلوم و معین، مشخص و در مورد آن توافق می‌نمایند با این شرط که ثمن قابلیت نوسان و تغییر و تبدیل را داشته باشد (داراب‌پور، ۱۳۸۶، ۲۴۴). با این حال، هیچ کدام از مثال‌های بالا، از مصادیق ثمن شناور محسوب نشده و نوعی روش برای تعیین عوض می‌باشند.

۱- به موجب ماده‌ی ۳۵۶ قانون مدنی، در صورت جهل طرفین به حکم عرف باز هم طرفین ملزم به رعایت آن می‌باشند. ماده‌ی ۳۵۶ قانون مدنی: هر چیزی که بر حسب عرف و عادت جزء یا تابع مبیع شمرده شود یا قرائن دلالت بر دخول آن مبیع نماید داخل در بیع و متعلق به مشتری است اگر چه در عقد صریحاً ذکر نشده باشد و اگر چه متعاملین جاهل بر عرف باشند.

در بین حقوق دانان نیز این نوع شیوهی تعیین ثمن محل اختلاف است. برخی با استناد به نظر فقها که معتقدند انعقاد عقد باید همراه با قرینه‌ای باشد که نشان‌دهنده‌ی ماهیت عقد که همان تملیک عین به عوض معلوم می‌باشد (طباطبائی یزدی، ۱۴۲۹، ۴۱۸) و نهی پیامبر (ص) از معاملات غرری (حر عاملی، ۱۴۰۹، ۴۴۷) و همچنین با استناد به مواد ۲۱۶، ۳۳۹، ۳۴۲ قانون مدنی، عدم تعیین قیمت در قرارداد بیع را موجب بطلان می‌دانند، زیرا آن را از مصادیق معامله‌ی غرری می‌دانند که در فقه و حقوق ایران باطل شناخته شده است (صفائی، ۱۳۹۰، ۲۲۷). در مقابل عده‌ای با این نظر مخالفت کرده‌اند و با استناد به مفهوم غرر در لغت که به معنای خطر و هلاکت می‌باشد (ابوجیب، ۱۴۰۸، ۲۷۲؛ صاحب بن عباد، ۱۴۱۴، ۵) و اشاره به این نکته که جهل به مورد معامله، ضرورتاً موجب غرر نمی‌گردد و ملازمه‌ای با آن ندارد (شهید ثانی، ۱۳۸۷، ۲۵۳) تعیین عوض به این شیوه را پذیرفته‌اند (طاهرخانی، ۱۳۸۲، ۱۲۷). همچنین نظر دیگری خصوص ثمن شناور وجود دارد که بیان می‌کند، ثمن شناور جهل مطلق نیست، زیرا اولاً خود ثمن مشخص است، ثانیاً روش تعیین قطعی و نحوه‌ی رفع ابهام نیز موجود است و مورد توافق قرار گرفته است (مقدادی، ۱۳۸۹، ۱۴۹). همچنین از آنجایی که بحث ثمن شناور تنها محدود به بیع نمی‌باشد می‌توان از مواد ۵۶۳ در بحث جعاله و ۶۹۴ در بحث ضمانت و ۷۵۲ در بحث صلح علم اجمالی به مورد معامله کفایت می‌کند و از آنجایی که عوض یکی از موارد معامله می‌باشد علم اجمالی به آن کفایت می‌کند (داراب‌پور، ۱۳۸۶، ۲۶۲).

حالت دیگری که می‌توان در مورد تعیین ثمن در نظر گرفت، این است که هیچ‌گونه توافقی در مورد عوض گرفته نشده باشد. در همین راستا ماده‌ی ۲۱۶ قانون مدنی بیان می‌کند: «مورد معامله نباید مبهم باشد...» و ضمانت اجرای آن نیز بطلان معامله می‌باشد. در انتهای این ماده استثنائی به قاعده‌ی کلی وارد کرده است که در موارد خاص، علم اجمالی به مورد معامله کفایت می‌کند. از جمله موارد خاص که در قانون ذکر شده است ماده‌ی ۶۹۴ قانون مدنی^۱ در بحث ضمانت و ۵۶۴ قانون مدنی^۲ در بحث جعاله و مواد ۷۵۲ و ۷۶۶ در بحث صلح می‌باشد.

در واقع می‌توان اینگونه گفت که ماده‌ی ۲۱۶ هم در مقام بیان یک قاعده‌ی کلی و یک استثناء است. قاعده‌ی کلی این است که در قراردادها باید مورد معامله معلوم باشد و استثناء آن این است که در

۱- ماده‌ی ۶۹۴ قانون مدنی: علم ضامن به مقدار و اوصاف و شرایط دینی که ضمانت آن را می‌کند شرط نیست بنابراین اگر کسی ضامن دین شخص بشود بدون اینکه بداند آن دین چه مقدار است ضامن صحیح است لکن ضمانت یکی از چند دین به نحو تردید باطل است.

۲- ماده‌ی ۵۶۴ قانون مدنی: در جعاله گذشته از عدم لزوم تعیین عامل ممکن است عمل هم مردد و کیفیات آن نا معلوم باشد.

برخی موارد که قانون احصاء کرده است، علم اجمالی به آن کفایت می‌کند. برخی معتقدند: «از استقراء در مواد پراکنده‌ای که در این زمینه وجود دارد چنین برمی‌آید که هر جا عقد مبنی مسامحه و ارفاق و احسان پایه‌ریزی شده است یا نیاز عمده و اقتضای کار مورد نظر ایجاب می‌کند که دو طرف درجه‌ای از احتمال را در روابط خود بپذیرند، علم اجمالی کافی است» (کاتوزیان، ۱۳۹۰، ۱۹۹). در مقابل، برخی معیار عرفی را در تعیین عوض مطرح می‌کنند و معتقدند: «بهترین ضابطه‌ای که در این زمینه می‌توان پذیرفت ضابطه‌ی عرفی است. در واقع مواد قانونی وجود نداشته باشد، برای تشخیص این که آیا علم اجمالی کفایت می‌کند یا نه، باید به عرف رجوع کرد» (صفائی، ۱۳۹۲، ۱۳۴). بنابراین می‌توان اینگونه گفت که استثنای این قاعده در عقود مسامحه‌ای وجود دارد و در سایر عقود باید به عرف مراجعه کرد تا دید آیا از منظر عرف علم اجمالی به آن کفایت می‌کند یا خیر. بر همین اساس چنانچه در عقود معوض، طرفین توافقی در مورد عوضین نشود و در عرف نیز علم اجمالی به آن کفایت نکند و مجهول بماند منجر به بطلان معامله خواهد شد.

با توجه به مطالب مذکور، در صورتی که عرف برای مال الاجاره مبلغی را تعیین کرده باشد به منزله‌ی تصریح در خود عقد است و عقد اجاره از این حیث صحیح خواهد بود و درجایی که تعیین عوض به صورت ثمن شناور باشد بسته به اینکه این نوع ثمن را صحیح بدانیم یا خیر، به ترتیب باید قائل به صحت یا بطلان عقد شد و هنگامی که هیچگونه تصریحی در مورد اجاره‌بها گرفته نشده باشد و هیچ قرینه‌ای دال بر تعیین آن نیز وجود نداشته باشد باید بر اساس قواعد عمومی قراردادها قائل به بطلان عقد اجاره شد. که در فرض آخر نویسندگان حقوقی در نوشته‌های خود به صراحت قائل به بطلان عقد اجاره ای شده‌اند که در آن میزان اجاره‌بها مشخص نشده باشد (شهیدی، ۱۳۸۸، ۱۷۷؛ کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۳۹۰).

البته در مورد عدم تعیین اجاره‌بها باید، قصد واقعی طرفین نیز در نظر گرفته شود. چنانچه، منافع به رایگان تملیک شود یا مالک بدون عوض، دیگری را مسلط بر مال خود سازد، آنچه واقع شده، اجاره نیست. اگر مقصود دو طرف انعقاد اجاره‌ی بدون عوض باشد، باید آن را باطل شمرد و هرگاه اراده‌ی هبه‌ی منافع یا عاریه را کرده باشد، رابطه‌ی آنان تابع همان عقد است و به کار بردن نام اجاره تغییری در آن نمی‌دهد (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۳۹۰).

۳-۲ - بررسی عدم تعیین اجاره‌بها در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶

ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر^۱ به بحث تعیین اجاره‌بها در عقد اجاره می‌پردازد. با توجه به ظاهر این ماده می‌توان گفت عدم لزوم تعیین اجاره‌بها تنها در صورتی است که اجاره‌نامه‌ای بین طرفین تنظیم نشده باشد و هنگامی که اجاره‌نامه به صورت کتبی تنظیم می‌شود، اجاره‌بها باید تعیین شده باشد. قسمت دوم ماده درباره‌ی چگونگی تعیین اجاره‌بها در هنگامی است که اجاره‌نامه به صورت کتبی تعیین نشده باشد. ماده ۶ همین قانون^۲، این موضوع را تأیید می‌کند. بر اساس این ماده مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی را پرداخت کند و در ادامه می‌گوید؛ هرگاه اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد به میزانی است که بین طرفین مقرر یا عملی شده است و در صورتی که معلوم نباشد به عنوان اجرت‌المثل مبلغی متناسب اجاره‌ی املاک مشابه خواهد بود.

با مقایسه‌ی بین مواد ۳ و ۶ همین قانون، متوجه تعارض میان این مواد خواهیم بود. ابتدا اینکه در ماده ۳ اختیار تعیین اجاره‌بها بر عهده‌ی دادگاه می‌باشد، اما در ماده ۶ این اختیار بر عهده‌ی مستأجر می‌باشد. تعارض دیگر این است که در ماده ۳ هر سه قسم تعیین اجاره از آن به عنوان اجاره‌بها ذکر شده است اما در ماده ۶ عنوان اجرت‌المثل را برای فرضی که اجاره‌بها تعیین نشده باشد در نظر گرفته است.

۳-۲-۱ - حل تعارض ماده‌ی ۳ و ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶

تعارض به معنی تکاذب بین دو دلیل در یک جهت بر می‌گردد به این معنی که دو دلیل یک دیگر را تکذیب می‌کنند و قابل جمع با یک‌دیگر نمی‌باشند (علامه مظفر، ۱۳۹۳، ۳۸۷). با توجه مفهوم تعارض در اصول مواد ۳ و ۶ قانون روابط موجر و مستأجر دارای تعارض می‌باشند.

۱- در مواردی که اجاره‌نامه تنظیم شده باشد میزان اجاره‌بها همان است که در اجاره‌نامه قید شده و هرگاه اجاره‌نامه تنظیم نشده باشد به میزانی است که بین طرفین مقرر یا عملی شده است و در صورتی که میزان آن معلوم نشود با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه میزان اجاره‌بها به نرخ عادلانه‌ی روز تعیین می‌شود.

۲- مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی و پس از انقضای مدت اجاره، اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی آخر هر ماه جاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده‌ی قانونی او پردازد و هرگاه اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد اجاره‌بها به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتی که میزان آن معلوم نباشد به عنوان اجرت‌المثل مبلغی که متناسب با اجاره‌ی املاک مشابه تشخیص می‌دهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده‌ی قانونی وی پرداخت و یا به بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده و قبض رسید را اگر اجاره‌نامه رسمی است در دفتر خانه‌ی تنظیم سند و هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد قبض رسید را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم نماید.

بر اساس ماده‌ی ۳ این قانون در مواردی که طرفین اجاره‌بها را مشخص نکرده باشند، دادگاه اقدام به تعیین اجاره‌بها می‌کند اما ماده‌ی ۶ این قانون، اختیار را به مستأجر داده است تا اجاره‌بها را تعیین کرده و به مؤجر بپردازد. چنانچه یکی از این مواد حاکم بر عقد باشد، ماده‌ی دیگر بی‌اثر می‌شود.

در صورتی که فرض بر این است قانون‌گذار کار بیهوده انجام نمی‌دهد و باید از مواد قانون تفسیری ارائه شود که منطقی به نظر برسد. در بین اصولیین اعتقاد بر این است که جمع میان دو دلیل متعارض در صورت امکان بهتر از رها کردن آنها می‌باشد (علامه مظفر، ۱۳۹۳، ۴۲۰؛ محمدی، ۱۳۸۸، ۳۵۵).

از این رو، برای حل تعارض میان این دو ماده باید آن دو را با یکدیگر جمع کرد و با یکدیگر تفسیر نمود. به این صورت که ابتدا مستأجر مکلف است در صورتی که میزان اجاره‌بها مشخص نشده است، مبلغی را به عنوان اجرت‌المثل که باید متناسب با اجاره‌ی املاک مشابه باشد، تعیین کند.

چنانچه طرفین در تعیین اجاره‌بها به توافق نرسند و دچار اختلاف شوند، دادگاه به عنوان مرجع رسیدگی‌کننده به اختلافات اشخاص، به تعیین اجاره‌بها می‌پردازد.

در واقع می‌توان این‌گونه گفت که قانونگذار در ماده‌ی ۶ معیار تعیین اجاره‌بها را؛ اجاره‌بهای املاک مشابه تعیین کرده است که آن هم توسط مستأجر تعیین می‌شود. در صورتی که بین موجر و مستأجر در تعیین میزان اجاره‌بها اختلاف ایجاد شود، دادگاه برای تعیین میزان اجاره‌بها، آن را معمولاً به کارشناس ارجاع می‌دهد (احمدی، ۱۳۷۲، ۱۷۵).

کارشناس نیز با توجه به همین معیار یا در یک مفهوم کلی‌تر با توجه به عرف محلی که مال‌الاجاره واقع شده است و اجاره‌ی املاک مشابه و سایر موارد، اقدام به تعیین اجاره‌بها خواهد کرد.

دلیل اینکه بر اساس قانون، ابتدا مستأجر اقدام به تعیین اجاره‌بها می‌کند این است که، از نظر اجرای اصول، گفته‌ی مستأجر را باید مقدم دانست که قدر متیقن از میزان تراضی شده است (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۳۹۰). توضیح آنکه در این وضعیت معمولاً اجاره‌بهایی که موجر ادعا می‌کند بیشتر از میزان تعیین شده توسط مستأجر می‌باشد. از این رو به علت برائت مستأجر از مبلغ بیشتر (محمدی، ۱۳۸۸، ۳۱۰)، مبلغ ادعایی مستأجر مقدم می‌شود اما چنانچه این مبلغ با اجاره‌بهای سایر املاک مجاور و عرف منطقه تفاوت فاحشی داشته باشد و طرفین نتوانند در یک مبلغ معین توافق کنند، باید حل اختلاف را به

دادگاه صالح سپرد. ماده‌ی ۷ همین قانون^۱ این نظر را تأیید می‌کند زیرا بر اساس این ماده، در صورتی که طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه یا تعیین اجاره‌بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هریک می‌توانند برای تعیین اجاره‌بها (در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کند. این نظر تا جایی درست است که اختلاف در میزان اجاره‌بها ناشی از اختلاف در وقوع عقد نباشد، زیرا در این صورت، اختلاف به وقوع عقد اجاره باز می‌گردد و به علت اختلاف در ایجاب و قبول، عقد اجاره باطل خواهد بود (کاتوزیان، ۱۳۹۰، ۱۰۳).

این نکته را نیز باید یادآور شد که با توجه به تبصره‌ی ۲ ماده‌ی ۷ هنگامی که اجاره‌بها تعیین نشده باشد صرف پرداخت اجاره‌بها به موجر به معنای توافق طرفین در میزان اجاره‌بها نخواهد بود. نظری که قضات دادگاه‌های حقوقی^۲ تهران به اتفاق آرا داده‌اند این است که؛ «به نظر عموم و اطلاق تبصره‌ی ۲ ماده‌ی ۷ قانون روابط موجر و مستأجر و ذکر کلمات «... مالک یا موجر و ادعای طرف» در آن، باید معتقد بود که تبصره‌ی مذکور علاوه بر میزان اجاره‌بها، اختلافات طرفین را نیز شامل می‌شود. بنابراین صرف دریافت وجه بابت اجاره‌بها از طرف مالک یا موجر، دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نه تنها نسبت به میزان اجاره‌بها نیست، بلکه نسبت به ید استیجاری و تعهدات و شرایط دیگر و مسأله انتقال به غیر و نوع اشتغال نیز نخواهد بود»^۳. در واقع براساس این دیدگاه در فرضی که اجاره‌بها تعیین نشده و مستأجر، میزان اجاره بها خود را مشخص می‌کند و آن را به موجر پرداخت می‌کند، این امر منجر به تعیین اجاره‌بها نخواهد شد. همچنین این عمل، وقوع عقد اجاره و سایر تعهدات ناشی از انعقاد عقد اجاره را ثابت نخواهد کرد و مدعی باید با استفاده از سایر ادله‌ی اثبات دعوا، ادعای خود را اثبات کند.

۱- در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد، اجاره‌نامه تنظیم نشده باشد یا اگر تنظیم شده، مدت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه یا تعیین اجاره‌بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هر یک می‌توانند برای تعیین اجاره‌بها (در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کند. دادگاه میزان اجاره‌بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند، ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت‌المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و خسارت تأخیر تأدیه نخواهد بود.

تبصره ۱: هرگاه از طرف موجر تقاضای تخلیه‌ی عین مستأجره شده باشد، رسیدگی به درخواست تنظیم اجاره‌نامه از طرف مستأجر، متوقف بر خاتمه‌ی دادرسی در موضوع تخلیه خواهد بود. این حکم در موردی که از طرف مالک درخواست خلع ید از ملک شده باشد نیز جاری است.

تبصره ۲: دریافت وجه بابت اجاره‌بها از طرف مالک با موجر، دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود.

۲- اندیشه‌ی قضائی، به کوشش نوبخت، مجموعه نظریه‌های قضات دادگاه‌های حقوقی در تهران، نظریه‌ی مزبور در جلسه‌ی مورخ ۱۳۶۶/۷/۲ اعلام گردید.

۳-۲-۲- وضعیت استثنائی مادهی ۳ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶

سؤالی که مطرح می‌شود، این است که عقد منعقدۀ با این شرایط، عقد اجاره باطل است یا خیر؟ در این زمینه، می‌توان دو نظر داد:

نخست اینکه عقد اجاره باطل است زیرا شرایط صحت عقد وجود ندارد و هنگامی که عقد فاقد شرایط صحت معامله باشد، باطل خواهد بود. بر اساس مادهی ۳۶۵ قانون مدنی در مورد بیع، اجاره‌ی فاسد اثری در تملک ندارد و معلوم می‌گردد که منفعت به مستأجر و اجرت‌المسمی به مؤجر منتقل نشده‌است (امامی، ۱۳۹۱، ۱۲۰). به این خاطر مستأجر به خاطر استفاده‌ای که از منفعت کرده است، باید اجرت‌المثل بپردازد چه صاحب مال به تصرف رضایت داشته باشد چه نداشته باشد. مادهی ۶ قانون روابط موجر و مستأجر این نظر را تقویت می‌کند. زیرا بر اساس این ماده، هنگامی که میزان اجاره‌بها میان طرفین مشخص نشده باشد، به عنوان اجرت‌المثل مبلغی را که متناسب با اجاره‌ی املاک مشابه تشخیص می‌دهد پرداخت خواهد کرد. اجرت‌المثل هنگامی پرداخت می‌شود که فرد به نحوی از مال دیگری منتفع شده باشد که این امر ممکن است بخاطر پایان یافتن مدت اجاره باشد که فرد پس از مدت اجاره نیز از عین مستأجره منتفع باشد یا اینکه عقد به علت فسخ عقد اجاره (کاشف‌الغطاء، ۱۴۲۲، ۱۱؛ طباطبائی یزدی، ۱۴۱۵، ۲۹۶) یا به علت شرط عدم اجرت یا عدم ذکر اجرت (امامی خوانساری، بی‌تا، ۱۳۳) یا به علت فقدان شرایط اساسی صحت معامله، عقد اجاره باطل شود و فرد عین را در تصرف خود داشته باشد. به این خاطر متصرف باید بدل منافی را که استیفاء کرده است بپردازد. « این بدل، بهای واقعی منافع در بازار است و چون با ملاحظه‌ی اجاره‌ی امثال مورد اجاره تعیین می‌شود، آن را اجرت‌المثل یا بهره می‌گویند » (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۳۰۷). این نظر، هماهنگ با مادهی ۶ قانون روابط موجر و مستأجر می‌باشد که تعیین مقدار اجرت‌المثل را بر اساس اجاره‌ی املاک مشابه تعیین می‌کنند.

نظر دوم آنکه در قانون روابط موجر و مستأجر، عدم تعیین اجاره‌بها منجر به بطلان قرارداد نخواهد شد. بر این اساس، در هر جا که میزان اجاره‌بها احراز نشود، قانون اجرت‌المثل را جانشین اجرت‌المسمی می‌کند و بر این مبنا مستأجر را مکلف به پرداختن اجاره‌بها می‌سازد (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۴۷۶). با در نظر گرفتن مادهی ۳ این قانون باید اینگونه گفت که تا هنگامی که دادگاه حکم میزان اجاره‌بها را مشخص نکرده‌است، مستأجر مکلف است اجرت‌المثلی را که متناسب با اجاره‌ی املاک مشابه باشد، به موجر بپردازد. در صورتی که میان موجر و مستأجر در میزان اجرت‌المثل اختلافی به وجود نیاید، نیازی به مراجعه به

دادگاه و تعیین میزان اجاره‌بها نمی‌باشد و اجرت مورد توافق بین طرفین همان اجرت‌المثل خواهد بود که بعداً به عقد ملحق می‌شود و مراجعه‌ی به دادگاه همانطور که قبلاً به آن اشاره شد در هنگامی است که موجر و مستأجر در میزان اجرت‌المثل اعلامی توسط مستأجر دچار اختلاف شوند. هنگامی که دادگاه حکم به تعیین اجاره‌بها می‌کند، این اجاره‌بها را باید اجرت‌المثل دانست نه اجرت‌المسمی. می‌توان گفت هنگامی که طرفین در میزان اجاره‌بها نمی‌توانند توافق کنند، دادگاه از باب «الحاکم ولی الممتنع» و پایان دادن به اختلافات طرفین، اقدام به تعیین اجاره‌بها خواهد کرد و این اجاره‌بهایی تعیین شده در حکم اجرت‌المثل خواهد بود. اجاره‌بها در ماده‌ی ۳ عنوانی عام است که هم شامل اجرت‌المسمی و هم شامل اجرت‌المثل خواهد بود.

در واقع باید گفت که دخالت دادگاه در تعیین اجاره‌بها، نوعی استثناء محسوب می‌شود زیرا برخلاف قواعد عمومی قراردادهای می‌باشد. از وحدت ملاک ماده‌ی ۳۳۹ قانون مدنی^۱ می‌توان گفت در عقد اجاره علی‌القاعده اجاره‌بها و مال‌الاجاره باید معلوم باشد و دخالت دادگاه در تعیین اجاره‌بها برخلاف اصول حقوقی می‌باشد زیرا همانگونه که قبلاً گفته شد در قواعد عمومی قراردادهای در صورتی که یکی از ارکان عقد رعایت نشود، عقد باطل است. عنوان اجرت‌المسمی از نظر حقوق دانان در مواردی است که طرفین در هنگام انعقاد عقد با توافق یکدیگر میزان آن را تعیین کنند و هر کجا که میزان آن مشخص نباشد و طرفین سکوت کرده باشند باید آن را اجرت‌المثل دانست. عنوان اجاره‌بها در ماده‌ی ۳ این قانون اعم از اجرت‌المثل و اجرت‌المسمی می‌باشد که بسته به تناسب تعیین یا عدم تعیین اجاره‌بها متفاوت خواهد بود.

می‌توان گفت عدم بطلان عقد اجاره در این قانون هماهنگ با فلسفه‌ی قانون سال ۱۳۵۶ می‌باشد. زیرا در این قانون، در برخی موارد حق مالکیت تا حدودی محدود گشته و قانون‌گذار گاهی احکامی وضع کرده که برخلاف اصول کلی حقوقی بوده است، «الزامی که برای موجر در تجدید اجاره به وجود آورده از همه‌ی بدعت‌های آن چشمگیرتر است» (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۴۶۵). در واقع قانون سال ۵۶ تابع مقررات قانون مدنی نبوده و برای بهبود وضع اجاره‌ی املاک، قواعدی را وضع کرده است که برخی از آنها با اصول حقوقی هماهنگی نداشته و مخالف آن می‌باشد. از همین رو، وضع ماده‌ی ۳ این قانون نیز از همین امر پیروی می‌کند و قانونگذار نخواستار است تا به دلیل عدم تعیین اجاره‌بها، عقد اجاره از این حیث باطل باشد و این امکان را برای طرفین فراهم کرده است تا با توافق یکدیگر و در صورت بروز اختلاف به وسیله‌ی

۱- پس از توافق باع و مشتری در مبیع و قیمت آن عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می‌شود.

دادگاه، میزان آن را مشخص کنند. این موضوع استثنائی در حقوق قراردادهای می‌باشد زیرا در حقوق قراردادهای، تمامی ارکان در عقد در هنگام وقوع آن باید موجود باشد.

۳-۳ - بررسی عدم تعیین اجاره‌بها در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲

ماده‌ی ۳ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ با اندکی تغییر در قانون سال ۱۳۶۲ تکرار شده است. براساس قسمت دوم ماده‌ی ۳ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ در صورتی که مقدار اجاره‌بها مشخص نشود، دادگاه باید براساس موازین قضائی نسبت به تعیین مقدار مال الاجاره اقدام نماید و این در صورتی است که در سال ۱۳۵۶ این موضوع با رعایت مقررات قانون روابط موجر و مستأجر بود. ماده‌ی ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر^۱ سال ۱۳۶۲ موازین مربوط به تعیین اجاره‌بها را مشخص کرده است که براساس این قانون ملاک برای تعیین اجاره‌بها، سطح زیربنا، کیفیت ساختمان و نوع بنا، مقتضیات محلی و منطقه‌ای می‌باشد. بر اساس این ماده، وزارت مسکن و شهرسازی این اختیار را دارا بود که به مدت ۵ سال از زمان تصویب این قانون، تعیین اجاره‌بها بر اساس آئین نامه‌ای که خود تهیه کرده و به تصویب هیأت وزیران رسیده است، باشد. هر چند مدت زمان اجرای این آئین نامه به اتمام رسیده است ولی دادگاه می‌تواند از ملاک‌هایی که در این آئین نامه بدان اشاره شده است استفاده کند و میزان اجاره‌بها را مشخص نماید.

همچنین در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ تبصره‌ای به ماده‌ی ۳ آن اضافه شده است، که در صورتی که اجاره باطل باشد و مستأجر از منافع عین استفاده کرده باشد، ملزم به پرداخت اجرت‌المثل خواهد بود. این تبصره هماهنگ با اصول حقوقی می‌باشد، زیرا بر اساس قانون مدنی شخصی که از مال دیگری منتفع می‌شود باید هزینه‌ی انتفاع از آن را بپردازد. اما باید موارد انحلال عقد اجاره را بر اساس این قانون تفسیر نمود؛ زیرا بر اساس قانون مدنی عدم تعیین اجاره‌بها علی‌القاعده از موارد بطلان عقد می‌باشد حال آنکه در این قانون و قانون سال ۵۶، عدم تعیین اجاره‌بها در اجاره‌ای که به صورت شفاهی منعقد می‌شود، منجر به بطلان عقد اجاره نخواهد شد و با این تفسیر تبصره‌ی ماده‌ی ۳، زائد خواهد

۱- نظر به مشکلات مسکن در شهرها و ضرورت تثبیت اجاره‌بها برای مدت پنج سال به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود ۲ ماه پس از تصویب این قانون بر اساس آئین نامه‌ای که توسط وزارتین دادگستری و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت دولت برسد اجاره‌بهای واحدهای مسکونی را با توجه به سطح زیر بنا و کیفیت ساختمان و نوع بنا و مقتضیات محلی و منطقه‌ای تعیین و اعلام نمایند.

بود. موارد انحلال عقد اجاره در مواد ۶ و ۸ این قانون آمده است. باید اینگونه گفت که؛ این تبصره در مقام بیان الزام به پرداخت اجرت المثل در هنگامی است که عقد اجاره بر اساس یکی از موارد انحلال ذکر شده در مواد ۶ و ۸ این قانون منحل و باطل شود و موجر از منافع عین استفاده کرده باشد.

قانون سال ۶۲ تفاوت دیگری نیز با قانون سال ۵۶ دارد، زیرا در ماده‌ی ۶ قانون سال ۱۳۵۶ ابتدا مستأجر مبلغی را به تشخیص خود به عنوان اجرت المثل به مستأجر پرداخت می‌کرد که در صورت بروز اختلاف حکم دادگاه اجاره‌بها را مشخص می‌کند اما قانون سال ۱۳۶۲ در این مورد ساکت است و حکمی ندارد و از ظاهر ماده چنین بر می‌آید که براساس این قانون، در صورتی که طرفین میزان اجاره‌بها را مشخص نکنند، برای تعیین آن حتماً نیاز به مراجعه به دادگاه خواهند داشت. از آنجایی که طرفین هنگامی به دادگاه رجوع خواهند کرد که دچار اختلاف شوند، می‌توان راه حل پذیرفته شده در قانون سال ۵۶ را در قانون سال ۶۲ استفاده کرد یعنی ابتدا طرفین می‌توانند در میزان اجاره‌بها توافق کنند، چنانچه این توافق حاصل نشود برای رفع اختلاف و تعیین اجاره‌بها به دادگاه رجوع کرد. بر اساس این نظر، حکمی که دادگاه در تعیین اجاره‌بها خواهد داد در مقام حل اختلاف میان طرفین خواهد بود و ماهیت رأی دادگاه را از این حیث با قانون سال ۱۳۵۶ تفاوت ندارد. اما اگر از ظاهر ماده پیروی شود باید قائل به آن بود که در قانون سال ۶۲، این امکان به موجر یا مستأجر داده نشده است که در صورتی که اجاره‌بها مشخص نشده است، ابتدا خودشان تعیین کنند بلکه مستقیماً باید نظر دادگاه را جویا شوند.

بر این اساس، حکم دادگاه در تعیین اجاره‌بها در مقام حل اختلاف نیست و ماهیت آن با ماده‌ی ۳ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ متفاوت است.

در اینکه اجاره‌بهای تعیین شده توسط دادگاه عنوان اجرت‌المثل را دارا خواهد بود یا اجرت‌المسمی، باید گفت که اجاره‌بهای تعیینی عنوان اجرت‌المسمی را دارا نمی‌باشد. زیرا همانگونه که قبلاً اشاره شد اجرت‌المسمی هنگامی است که طرفین در هنگام عقد میزان آن را مشخص کنند و توافق طرفین بعد از انعقاد عقد ملحق به عقد نخواهد شد.

۳-۴- بررسی عدم تعیین اجاره‌بها در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ در خصوص تعیین اجاره‌بها و ضمانت اجرای عدم تعیین

آن در عقد اجاره حکمی را بیان نکرده است اما با توجه به ماده‌ی ۱ این قانون^۱، علاوه بر قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶، مقررات قانون مدنی نیز بر قراردادهای اجاره‌ی املاک منعقد شده بعد از تصویب این قانون، حاکم خواهد بود. از این رو در مواردی که قانون روابط موجر و مستأجر ساکت است، باید به قانون مدنی به عنوان یک قانون عام رجوع کرد. بنابراین در فرضی که طرفین میزان اجاره‌بها را مشخص نکرده باشند و قرارداد در این خصوص ساکت باشد، مقررات قانون مدنی در خصوص تعیین عوض بر قرارداد حاکم خواهد بود. همانطور که گفته شد در قانون مدنی در فرضی که عوض تعیین نشده باشد، منجر به بطلان عقد اجاره خواهد شد.

۴- نتیجه‌گیری

بنا بر آنچه که گفته شد، عدم تعیین اجاره‌بها در فقه امامیه و قانون مدنی ایران پذیرفته نشده است و از جهات بطلان عقد اجاره می‌باشد. بنابراین حکمی که در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ مبنی بر تعیین اجاره‌بها توسط مستأجر یا دادگاه، آمده است، برخلاف رویه‌ی موجود در عقود معوض می‌باشد. از این رو باید گفت که؛ حکم ماده‌ی ۳ قانون روابط موجر و مستأجر، استثنائی است بر این قاعده که در هنگام وقوع عقد، عوض و معوض باید معلوم و معین باشد و عدم تعیین اجاره‌بها در عقد اجاره‌ی شفاهی، خللی به صحت عقد وارد نمی‌کند. به نظر می‌رسد این حکم هماهنگ با فلسفه‌ی تصویب قانون روابط موجر و مستأجر می‌باشد که همانا هدف از وضع آن سامان بخشیدن به وضعیت اجاره‌های املاک و حمایت از مستأجرین است. بنابراین اجاره‌های شفاهی که در آن طرفین میزان اجاره‌بهای آن را مشخص نمی‌کنند باطل نخواهد بود و طرفین ابتدا با توافق یکدیگر اجاره‌بها را تعیین خواهند کرد که این اجاره‌بها در واقع اجرت المثل می‌باشد زیرا عنوان اجرت‌المسمی هنگامی صدق خواهد کرد که در هنگام انعقاد عقد از سوی طرفین مشخص شده باشد. در صورتی که طرفین در تعیین آن به توافق نرسند دادگاه با توجه به وضعیت ملک و اجاره‌ی املاک مشابه میزان آن را مشخص خواهد کرد. هنگامی که دادگاه اقدام به تعیین اجاره‌بها می‌نماید در واقع در مقام حل اختلاف و پایان دادن به اختلافات به وجود آمده در میزان

۱- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره‌ی کلیه‌ی اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمان‌های دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود، تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.

اجاره‌بها می‌باشد. از طرف دیگر تعیین عوض به صورت شناور، روشی مرسوم در قراردادهای بین‌المللی می‌باشد. یکی از روش‌های تعیین این نوع عوض، واگذاری اختیار تعیین آن به شخص ثالث یا ارگان ثالث می‌باشد. اختیار دادگاه در تعیین اجاره‌بها، شباهت زیادی به این شیوه‌ی تعیین عوض دارد. از این رو می‌توان تعیین اجاره‌بها توسط دادگاه در قرارداد اجاره‌ی شفاهی را یکی از مصادیق پذیرفته‌شده در خصوص تعیین عوض به صورت شناور دانست. البته نباید از نقش عرف در تعیین اجاره‌بها به صورت شناور غافل شد. زیرا عرف باید، توافق طرفین بر تعیین اجاره‌بها به این شیوه را مورد شناسایی قرار داده باشد. در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، بر خلاف دو قانون قبلی، در خصوص عدم تعیین اجاره‌بها در عقد اجاره تابع قانون مدنی است و عدم تعیین اجاره‌بها منجر به بطلان عقد اجاره می‌شود و از این حیث تفاوتی میان عقد شفاهی و کتبی نخواهد بود.

فهرست منابع

- ۱- ابوجیب، سعدی، (۱۴۰۸)، القاموس الفقہی لغہ و اصطلاحاً، دار الفکر، قم، چاپ دوم.
- ۲- احمدی، نعمت، (۱۳۷۲)، بررسی قوانین مالک و مستأجر، انتشارات اطلس، تهران، چاپ اول.
- ۳- اصفهانی، محمد حسین کمپانی، (۱۴۰۹)، الاجاره، دفتر انتشارات اسلامی، قم، چاپ دوم.
- ۴- امامی، سید حسن (۱۳۹۱)، حقوق مدنی، انتشارات اسلامی، قم، جلد ۲، چاپ بیست و چهارم.
- ۵- امامی خوانساری، محمد، (بی‌تا)، الحاشیه الثانیه علی المکاسب، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به حوزه‌ی علمیه-ی قم، قم، چاپ اول.
- ۶- اندیشه‌ی قضائی، به کوشش نوبخت، (۱۳۷۶)، مجموعه نظریات قضات دادگاه‌های حقوقی ۲ تهران، انتشارات کیهان، تهران، چاپ چهارم.
- ۷- حر عاملی، محمد بن حسن، (۱۴۰۹)، تفصیل رسائل الشیعہ الی تحصیل مسائل الشریعہ، مؤسسه‌ی آل‌بیت علیهم‌السلام، قم، جلد ۱۷، چاپ اول.
- ۸- حر عاملی، محمد بن حسن، (۱۴۰۹)، تفصیل رسائل الشیعہ الی تحصیل مسائل الشریعہ، مؤسسه‌ی آل‌بیت علیهم‌السلام، قم، جلد ۱۹، چاپ اول.
- ۹- حسینی، سیدمحمدرضا، (۱۳۸۹)، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ در رویه‌ی قضائی به ضمیمه‌ی قانون سال ۱۳۶۷، مؤسسه‌ی فرهنگی نگاه بینه، تهران، چاپ چهارم.
- ۱۰- حلی، جعفر بن حسن، (۱۴۰۸)، شرائع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، جلد ۲، مؤسسه‌ی اسماعیلیان، قم.
- ۱۱- داراب‌پور، مهرباب، (۱۳۸۶)، ثمن شناور، مجله‌ی تحقیقات حقوقی شماره‌ی ۲۱-۲۲،

- ۱۲- رشتی، حبیب‌الله، (۱۳۱۱)، کتاب الاجاره، بی‌نا، چاپ اول.
- ۱۳- شهید اول، شمس‌الدین محمد بن جمال‌الدین مکی عاملی، (۱۳۸۸)، لمعه دمشقیه، جلد ۲، چاپ قدس، قم، چاپ سی و ششم.
- ۱۴- شهیدثانی، زین‌الدین بن علی، (۱۳۸۷)، تحریرالروضه فی الشرح للمعه، جلد ۱، انتشارات سمت، تهران، چاپ سیزدهم.
- ۱۵- شهیدثانی، زین‌الدین بن علی، (۱۳۸۷)، تحریرالروضه فی شرح للمعه، جلد ۱، انتشارات سمت، تهران، چاپ یازدهم.
- ۱۶- شهیدی، مهدی، (۱۳۹۰)، حقوق مدنی: تشکیل قراردادهای و تعهدات، جلد ۸، انتشارات مجد، تهران، چاپ هشتم.
- ۱۷- شهیدی، مهدی، (۱۳۸۸)، حقوق مدنی: اصول تشکیل قراردادهای و تعهدات، جلد ۲، انتشارات مجد، تهران، چاپ پنجم.
- ۱۸- صاحب بن عباد، (۱۴۱۴)، المحيط فی اللغة، جلد ۴، دارالبیت، بیروت، چاپ اول.
- ۱۹- صفائی، سیدحسین، (۱۳۹۲)، دوره‌ی مقدماتی حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادهای، انتشارات میزان، تهران، چاپ سیزدهم.
- ۲۰- صفائی، سیدحسین، کاظمی، محمود، عادل، مرتضی، میرزائزاد، اکبر، (۱۳۹۰)، حقوق بیع بین‌المللی: بررسی کنوانسیون بیع بین‌المللی ۱۹۸۰ با مطالعه تطبیقی در حقوق ایران، فرانسه انگلیس و ایالات متحده، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، چاپ سوم.
- ۲۱- طاهرخانی، حسین، (۱۳۸۲)، قرارداد با عوض شناور از دیدگاه اصول حقوقی، «مجله‌ی حقوقی دادگستری»، شماره‌ی ۴۳.
- ۲۲- طباطبائی یزدی، سیدمحمدکاظم، (۱۳۷۷)، العروه الوثقی، جلد ۲، انتشارات تهران، تهران، چاپ دوم.
- ۲۳- طباطبائی یزدی، سیدمحمدکاظم، (۱۴۱۵)، سؤال و جواب، مرکز علوم نشر اسلامی، قم، چاپ اول.
- ۲۴- طباطبائی یزدی، سیدمحمدکاظم، عروه الوثقی، جلد ۵، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین، چاپ اول.
- ۲۵- طریحی، فخرالدین، (۱۴۱۶)، مجمع البحرین، جلد ۳، کتابفروشی مرتضوی، تهران، چاپ سوم.
- ۲۶- طوسی، محمد بن حسن، (۱۴۰۷)، الخلاف، جلد ۳، دفتر نشر انتشارات اسلامی، قم، چاپ اول.
- ۲۷- علامه حلی، حسن بن یوسف، (۱۴۱۳)، مختلف الشیعه فی أحكام الشریعه، جلد ۶، دفتر انتشارات اسلامی، چاپ دوم.

- ۲۸- علامه مظفر، محمدرضا، (۱۳۹۳)، اصول مظفر، جلد ۳، ترجمه‌ی عباس زراعت، انتشارات پیام نوآور، قم، چاپ پنجم.
- ۲۹- قوچانی افشار، زهرا، شوشی‌نسب، (۱۳۹۰)، ثمن و شرایط آن. فصلنامه‌ی پژوهشی، تحلیلی، آموزشی مجد، شماره‌ی شانزدهم.
- ۳۰- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۰)، اثبات و دلیل اثبات، جلد ۱، بنیاد حقوقی میزان، تهران، چاپ هفتم.
- ۳۱- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۲) دوره‌ی حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها، جلد ۱، شرکت سهامی انتشار، تهران، چاپ یازدهم.
- ۳۲- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۰)، دوره‌ی حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها، جلد ۲، شرکت سهامی انتشار، تهران، چاپ ششم،
- ۳۳- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۰)، دوره‌ی حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها، جلد ۴، شرکت سهامی انتشار، تهران، چاپ ششم.
- ۳۳- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۲)، دوره‌ی حقوق مدنی: عقود معین، جلد ۴، شرکت سهامی انتشار، تهران، چاپ دوازدهم.
- ۳۴- کاشف الغطاء نجفی، حسن بن جعفر، (۱۴۲۲)، أنوار الفقاهه، مؤسسه‌ی کاشف الغطاء، بغداد، چاپ اول.
- ۳۵- قدیری، محمد حسن، (۱۳۷۷)، الاجاره، مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی، قم، چاپ اول.
- ۳۶- محمدی، ابوالحسن، (۱۳۸۸)، مبانی استنباط حقوق اسلامی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، چاپ سی و سوم.
- ۳۷- مقدادی، محمد مهدی، (۱۳۸۹)، بررسی مبانی فقهی واگذاری ثمن به نظر کارشناس، مجله‌ی مطالعات اسلامی: فقه و اصول، سال چهل و دوم، شماره‌ی پیاپی ۸۴/۱.
- ۳۸- موسوی خمینی، سیدروح الله، (۱۴۰۹)، تحریر الوسیله، جلد ۲، مؤسسه‌ی مطبوعات دار العلم، قم.
- ۳۹- نجفی، محمدحسن، (۱۴۰۴)، جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام، جلد ۲۲، دار إحياء التراث العربی، بیروت، چاپ هفتم.
- ۴۰- نجفی، محمدحسن، (۱۲۶۶)، جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام، دار إحياء التراث العربی، بیروت، جلد ۲۷، چاپ هفتم.
- ۴۱- نراقی، مولی احمد بن محمد مهدی، (۱۴۱۷)، عوائد الایام فی بیان قواعد الاحکام و مهمات مسادل الحلال و الحرام، انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه‌ی علمیه‌ی قم، قم، چاپ اول.
- ۴۲- هاشمی شاهرودی، سید محمود، (۱۳۸۴)، کتاب الاجاره، مؤسسه‌ی دائره المعارف فقه اسلامی، قم، چاپ اول.