

Research Article

The jurisprudential and legal nature of lease contracts for non-commercial properties

Seyed Mojtaba Hosseini^۱, Seyed Hessamoddin Hosseini^۲, Mansour Atasheneh^۳

Received: ۲۰۲۳/۱۰/۲۳

Accepted: ۲۰۲۴/۰۲/۱۵

Abstract

The "lease with possession" contract is a legal entity that is considered to be the cradle of common law and has been accepted in some legal systems, including Iranian law. This contract has no jurisprudential precedent today and for this reason it is not mentioned in our civil law. The term "lease with possession", which was first used in Iranian law in ۱۳۸۲ by the Money and Credit Council, is a contract by which the subject of the transaction is leased and, at the same time, it is stipulated that the ownership of the subject of the transaction will be transferred to the lessee at the end of the lease term if the terms of the contract are fulfilled and all installments of the leased property are paid by the lessee. Various opinions have been raised about the legal nature of this contract. In our opinion, the legal nature of this contract is "lease" and it is different from installment sales and suspended sales, because in installment sales, the buyer's ownership arises immediately after the contract, while in "lease with possession condition" the other party's ownership is realized after paying the last installment and fulfilling all the conditions of the contract. In this contract, the possession condition is a condition of result. In a suspended sale, the buyer does not acquire ownership of the sold item before the suspended purchase, and therefore his possession of the sold item is not legally permissible; while in "lease with possession condition" the possession of the tenant due to his ownership of the benefits has a legal face. The lease with possession condition contract is a necessary, possessive and reciprocal contract and the subject of the transaction can be a house, land or any other type of goods in the service, agricultural, industrial and mining sectors and must have the same conditions as the tenant in the lease contract. The rights and obligations of the parties to this contract are subject to the lease contract.

Keywords: Lease, ownership of interests, civil rights, Iran, Islamic jurisprudence.

^۱ - PhD student, Department of Private Law, Khuzestan Science and Research Branch, Islamic Azad University, Ahvaz, Iran. / PhD student, Department of Private Law, Ahvaz Branch, Islamic Azad University, Ahvaz, Iran.

^۲ - Assistant Professor, Department of Law, Ahvaz Branch, Islamic Azad University, Ahvaz, Iran. (corresponding author) shesamhosseini@yahoo.com

^۳ - Assistant Professor, Department of Law, Shahid Chamran University, Ahvaz, Iran.



پروہشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

ماهیت فقهی و حقوقی عقد اجاره در مورد املاک غیر تجاری سید مجتبی حسینی^۱، سید حسام الدین حسینی^۲، منصور عطاشنه^۳

چکیده

قرارداد "اجاره به شرط تملیک" یک نهاد حقوقی است که مهدف آن حقوق کامن لا محسوب می شود و در برخی از نظام های حقوقی از جمله حقوق ایران پذیرفته شده است. این قرارداد به صورت امروزی سابقه فقهی ندارد و به همین دلیل در قانون مدنی ما ذکر نشده است. اصطلاح "اجاره به شرط تملیک" که برای اولین بار در سال ۱۳۶۱ توسط شورای پول و اعتبار در حقوق ایران به کار گرفته شد، قراردادی است که به موجب آن، مورد معامله اجاره داده می شود و در ضمن آن شرط می شود که مالکیت مورد معامله در پایان مدت اجاره در صورت انجام شروط عقد و پرداخت همه اقساط مال الاجاره توسط مستاجر، به وی انتقال یابد. درباره ماهیت حقوقی این قرارداد نظریات گوناگونی مطرح شده است. به اعتقاد ما ماهیت حقوقی این قرارداد، "اجاره" است و با فروش اقساطی و بیع معلق فرق دارد، زیرا در فروش اقساطی مالکیت خریدار بلافاصله پس از عقد پدید می آید، در حالی که در "اجاره به شرط تملیک" مالکیت طرف دیگر، پس از پرداخت آخرین قسط و انجام همه شروط عقد، تحقق می یابد. در این قرارداد، شرط تملیک، یک شرط نتیجه است. در بیع معلق قبل از حصول معلق علیه، مالکیت مبیع برای خریدار پدید نمی آید و لذا تصرف او در مبیع، جواز حقوقی ندارد؛ در حالی که در "اجاره به شرط تملیک" تصرف مستاجر به دلیل مالکیت وی نسبت به منافع دارای وجهه حقوقی است. قرارداد اجاره به شرط تملیک یک عقد لازم، تملیکی و معوض است و مورد معامله می تواند خانه، زمین یا هر نوع کالای دیگر در بخش های خدمات، کشاورزی، صنعت و معدن باشد و باید شرایط عین مستاجره در عقد اجاره را دارا باشد. حقوق و تکالیف طرفین این قرارداد تابع عقد اجاره است.

واژگان کلیدی: اماکن غیر تجاری، عقد اجاره، ماهیت فقهی و حقوقی

^۱ - دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، پردیس علوم و تحقیقات خوزستان، دانشگاه آزاد اسلامی، اهواز، ایران. / دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، واحد اهواز، دانشگاه آزاد اسلامی، اهواز، ایران.

^۲ - استادیار، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، مرکز تحقیقات پژوهش های قرآنی با رویکرد سبک زندگی اسلامی، واحد اهواز، دانشگاه آزاد اسلامی، اهواز، ایران. (نویسنده مسئول) shesamhosseini@yahoo.com

^۳ - استادیار، گروه حقوق، دانشگاه شهید چمران، اهواز، ایران.

وضعیت سازمان نیافته مسکن در سراسر جهان، نیروی محرکه تاکید بر «حق مسکن مناسب» به عنوان یکی از حقوق بشر توسط نهادهای مختلف سازمان ملل متحد و سازمانهای جامعه مدنی در سراسر جهان بود. پس از انقلاب اسلامی در ایران، دولت جمهوری اسلامی ایران دستورالعملها و سیاستهای کلی مسکن را در زمینه برنامههای توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی برای اخذ حق مسکن مناسب که به صراحت در قانون اساسی مقرر شده است، تأیید کرده است. تعداد زیاد خانواده های بدون سرپناه و همچنین واحدهای مسکونی نامناسب به ویژه در حومه شهرها از جمله مسائلی است که به عنوان بد مسکن و بی خانمان تلقی میشود که، ضرورت تحلیل مقررات و شاخصهای مرتبط با مسکن را آشکار میکند. در این پژوهش ابتدا به تحلیل و تعریف قوانین اجاره مسکن و مفاد آن در کشورهای ایران و آلمان پرداخته میشود تا تصویر روشنی از قوانین استیجاری مسکن در نظام حقوقی ایران و آلمان ارائه شود. سپس به بررسی اهمیت وظایف دولت در مورد مسکن پرداخته و در نهایت کارایی مقررات مربوط به مسکن را با مقایسه این مقررات و میزان صلاحیت آنها بر اساس شاخصهای مسکن بررسی می گردد. قوانین ایران در مورد اجاره به ویژه اماکن غیرتجاری، علیرغم تغییرات عمده در قوانین، به دلیل نبود تعاریف روشن در زمینههای مختلف موضوعات فوق، دادگاهها و وکلا را در استفاده از آن با مشکل مواجه کرده است، زیرا رویکرد قانونگذاری در مورد موجر و مستاجر روابط در سالهای ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ به گونه ای بوده است که هر یک به نحوی قوانین قبلی را نقض میکنند، در حالی که هر یک از این قوانین در حوزه خود همچنان قابل اجرا هستند. این امر منجر به تفسیرهای متفاوت از قوانین و در نتیجه اختلاف نظر حقوقدانان میشود. برای مثال، یکی از تعارضات مربوط به حق حصول سرقفلی و تجارت است که در حال حاضر بین وکلا در این زمینه سردرگمی وجود دارد. بنابراین این مسائل باعث ایجاد مشکلات اساسی در نحوه نگارش قانون می شود. یکی از شیوه های موثر در مطالعات حقوقی برای یافتن راه حل مناسب برای این گونه مشکلات، مطالعه تطبیقی قوانین کشورهای برای دستیابی به نتایج معقول تر در این زمینه است که در این مورد مطالعه تطبیقی حقوق ایران و آلمان در قوانین اجاره املاک مسکونی مورد توجه قرار گرفته است. البته همانطور که خواهیم دید، علیرغم شباهتهای ظاهری قوانین موجر و مستاجر ایران و آلمان، عملاً تفاوت های اساسی (حتی در تعاریف) بین این دو قانون وجود دارد که در پژوهش حاضر سعی شده است موضوعات بحث برانگیز بررسی گردد. بنابراین با توجه به این که ادبیات تحقیق در این حوزه - اجاره اماکن مسکونی در ایران و آلمان - محدود و معدود است، این تحقیق می تواند دارای نوآوریهای قابل توجهی در این عرصه باشد.

۲- اجاره به شرط مباشرت

اگر در قرارداد اجاره، تصریح گردد که فقط خود مستأجر، حق استیفا از عین مستأجره را دارد؛ چنین عقدی را، اجاره به شرط مباشرت نامند. از همین رو، در صورتی که شرط مباشرت شده باشد، اجاره با فوت مستأجر باطل می گردد. اگر مباشرت مستأجر را در انتفاع عین مستأجره شرط کند و مستأجر عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد و به او تسلیم کند، ضامن است. زیرا عین مستأجره نزد مستأجر امانت مالکی است و تسلیم آن به دیگری بدون اذن مالک تعدی است و از امانت خارج می شود و به منزله غصب می شود، بلکه بر حسب قواعد باب ضمان نسبت به عین ضامن است و در آن احکام تلف عین غصب شده جاری می شود (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۹: ۹۳).

شرط مباشرت مستأجر به دو گونه قابل تصور است: یا قید است؛ که در این صورت با انتفای مباشرت مستأجر در استیفا از مورد اجاره، عقد مزبور نیز منفسخ می‌گردد؛ زیرا با ازاله قید، مقید نیز از بین می‌رود، یا اینکه ماهیت شرط مباشرت، شرط ضمن عقد، و به عبارتی تعهدی فرعی است؛ که در چنین فرضی، در صورت عدم امکان انتفاع مستأجر از عین مستأجره، و سپردن مورد اجاره به غیر توسط او، موجر می‌تواند با استناد به خيار تخلف شرط، قرارداد را فسخ نماید، منظور قانونگذار در این ماده، فرض اول است، و اگر منظور قانونگذار از شرط مباشرت در این ماده، شرط ضمن عقد باشد؛ در این صورت با وفات مستأجر، قرارداد منفسخ نگردیده؛ و به دلیل تعذر شرط، برای موجر حق فسخ به وجود می‌آید، که البته مقنن، نظر به قید بودن مباشرت دارد نه شرط بودن آن.

برخی نیز بر این باورند که حتی اگر شرط مباشرت نشده باشد، و مستأجر عین مورد اجاره را به دیگری اجاره ندارد، حق ندارد اجاره بیشتری بگیرد. در صورتی که در عقد اجاره، شرط مباشرت نشده باشد، مستأجر می‌تواند عین مورد اجاره را به کمتر یا مساوی اجاره بدهد. اما اجاره دادن به بیشتر از آنچه خودش اجاره کرده غیر از خانه، دکان، اجیر و کشتی جایز است. ولی موارد یاد شده (خانه...) در صورتی به بیشتر جایز است که یکی از دو شرط را دارا باشد: ۱ - در آنها کاری انجام داده باشد ۲ - اجرت جدید از جنس اجرت قبلی نباشد (فیاض، ۱۴۲۶: ۳۸۸). همین مورد نیز از امام خمینی به این صورت استفتا شده است: «مالک و یا مالکینی یک باب مغازه را با دریافت مبلغی به عنوان سرقفلی بدون شرط عدم واگذاری به غیر، در اختیار مستأجری می‌گذارند، مستأجر حق پرداخت سرقفلی و اجاره را با مبلغی بیشتر از مبلغ مذکور، به دیگری واگذار می‌نماید با رضایت طرفین، آیا به نظر مبارک واگذار کننده نسبت به مازاد، مجوز شرعی دارد یا خیر؟» که ایشان در جواب گفته‌اند «در فرض سؤال، واگذارن مستأجر حق سرقفلی خود را به دیگری به مازاد مانع ندارد ولی اجاره دادن دکان به اجرتی بیشتر از اجرت اول بدون احداث خصوصیتی در آن جایز نیست. (کیایی، ۱۳۸۴: ۵۳۰)».

خيار تخلف شرط:

خيار اشتراط یا خيار تخلف شرط عبارت است از تسلط فروشنده یا خریدار بر فسخ عقد به سبب تخلف مشروط علیه از شرط. تفاوت خيار اشتراط با خيار شرط آن است که سبب ثبوت خيار اشتراط، تخلف مشروط علیه از شرط و عدم وفا به آن است؛ در حالی که سبب خيار شرط، شرط کردن خيار در عقد است. از آن در باب تجارت سخن گفته‌اند. موضوع خيار اشتراط، هر عقد لازمی است که متضمن شرط یا شرایط صحیح و لازم الوفا بوده و مشروط علیه از وفا کردن به آن سر باز زده باشد. در این صورت برای مشروط له خيار ثابت می‌شود. ثبوت خيار اشتراط با تخلف مشروط علیه از شرط، اتفاقی است؛ لیکن در اینکه وفا به شرط بر مشروط علیه واجب، و تخلف از آن گناه است یا نه، اختلاف است. بنابر قول به وجوب وفا، در اینکه به صرف عدم وفا، خيار ثابت می‌شود یا تنها در صورت عدم امکان تحصیل شرط، حتی با اجبار مشروط علیه بر وفا به شرط، از سوی حاکم، اختلاف است. برخی، مشروط له را در صورت عدم وفای مشروط علیه به شرط، بین اجبار او به وفا در صورت امکان، و اعمال حق خيار (فسخ عقد) مخیر دانسته‌اند. صحت شرط ضمن عقد منوط به این امور است: مقدور باشد، مشروع باشد، دارای غرض عقلایی درخور اعتنا باشد، مخالف کتاب و سنت نباشد، منافی مقتضای عقد نباشد و معلوم باشد و نه مجهول و مبهم (هاشمی شاهرودی، ۱۳۸۲: ۵۴۱).

در گذشته بیان کردیم که در فرضی که شرط فعلی در عقد بشود صرف تخلف مشروط علیه موجب تحقق خیار تخلف شرط برای مشروط له نمی شود بلکه باید مشروط له مراتب پیش بینی شده در مواد ۲۳۷ الی ۲۳۹ ق.م. را طی نماید تا خیار تخلف شرط برای او محقق شود ولی در مورد عقد اجاره قضیه مستثنا است و چنانکه قبلاً هم اشاره کردیم به صرف اینکه مشروط علیه (اعم از اینکه موجر باشد یا مستأجر) از شرایط مقرر در اجاره تخلف کند لازم نیست مشروط له ابتداء الزام مشروط علیه را (مطابق مواد ۲۳۷ و ۲۳۸ ق.م.) به انجام شرط الزام کند بلکه از همان ابتداء برای مشروط له (کسی که شرط به نفع او شده است) خیار تخلف شرط بوجود می آید و مشروط له حق فسخ پیدا می کند. در این مورد قانونگذار در قسمت اخیر ماده ۴۹۶ می گوید: «.....ونسبت به تخلف از شرایطی که بین موجر و مستأجر مقرر است فخیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت می گردد.»

۳- خیار شرط:

خیار شرط عبارت از حق خیار ثابت به سبب شرط کردن آن در عقد است. حقیقت خیار شرط عبارت است از تسلط دارنده حق خیار بر فسخ عقد به سبب شرط کردن خیار برای خود در عقد. از آن در باب تجارت سخن گفته اند. شرط کردن خیار - یعنی اختیار فسخ یا امضای معامله - در عقد موجب ثبوت حق خیار برای کسی می شود که این حق برای او قرار داده شده است.

خیار شرط به لحاظ زمان، حدّ معینی ندارد؛ بلکه هر مدت از زمان؛ کوتاه باشد یا طولانی، جایز است در عقد شرط شود، و نیز جایز است آغاز زمان تعیین شده متصل به عقد باشد یا منفصل از آن؛ لیکن باید معین باشد؛ به گونه ای که احتمال کاهش یا افزایش آن نرود و گرنه هم شرط باطل است و هم معامله.

مشهور قدما شرط کردن خیار بدون ذکر مدت را صحیح و مدت خیار را در این صورت تا سه روز دانسته اند. شرط کردن خیار در عقد برای هریک از فروشنده و خریدار و نیز برای اجنبی به تنهایی یا همراه یکی از دو طرف عقد صحیح است.

خیار شرط، علاوه بر بیع در دیگر عقود لازم؛ اعم از معاوضی یا غیر معاوضی - جز نکاح و نیز بنابر مشهور، وقف - جاری می شود. برخی، آن را در ضمان، صلح، هبه لازم، رهن و بیع صرف جاری ندانسته اند. خیار شرط در عقود جایز و ایقاعات جاری نمی شود.

شرط خیار نیز به سود هریک از موجر یا مستأجر به موجب مقررات قانون مدنی در عقد اجاره ممکن است. هرچند در قسمت اخیر ماده ۴۹۸ ق.م. صرفاً به خیار شرطی که به نفع مستأجر شرط شده باشد اشاره شده است اما به نظر می رسد شرط خیار برای موجر هم منع قانونی نداشته باشد (هاشمی شاهرودی، ۱۳۸۲: ۵۴۶).

۴- خیار تبعض صفقه:

خیار تبعض صفقه خیار ثابت به سبب بطلان معامله نسبت به بعض کالا یا بهای آن است. ماهیت خیار تبعض صفقه عبارت است از تسلط فروشنده یا خریدار بر فسخ عقد به سبب بطلان معامله نسبت به بخشی از کالا یا بهای آن. تفاوت این خیار با خیار شرکت در این است که در خیار شرکت عوض معامله یک چیز است؛ کالا یا بهای آن که معامله نسبت به بعض آن صحیح و نسبت به بعض دیگر باطل است؛ اما در خیار تبعض صفقه عوض معامله گاه یک چیز است که معامله نسبت به بعض آن صحیح و نسبت به بعض دیگر باطل است و گاه دو چیز، که معامله نسبت به یکی صحیح

و نسبت به دیگری باطل خواهد بود. برخی، خيار تبعض صفقه را تنها در صورت تعدد کالا یا بهای آن جاری دانسته‌اند و صورت یکی بودن کالا یا بهای آن را مجرای خيار شرکت می‌دانند. از این عنوان در متون حقوقی در باب تجارت سخن رفته است (هاشمی شاهرودی، ۱۳۸۲: ۵۴۳).

خيار تبعض صفقه در فرضی مطرح می‌شود که یا قسمتی از مورد اجاره ملک غیر در آید یا اینکه بخشی از عین مستأجره تلف شود. در این صورت مستأجر می‌تواند یا به نسبت بخشی که تلف شده است اجاره را تقلیل دهد و عقد اجاره را فسخ نکند یا اینکه عقد اجاره را با استفاده از خيار تبعض صفقه فسخ نماید. قانونگذار در ماده ۴۸۳ ق.م می‌گوید: «..... و در صورت تلف بعض آن، مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید»

بنابراین هرگاه خریدار در یک معامله دو چیز را بخرد و سپس معلوم شود که یکی از آن دو قابل تملک نیست یا از آن غیر فروشنده است و او اجازه فروش آن را ندهد، معامله نسبت به آن بخش باطل است و خریدار نسبت به بخش دیگر از کالای مورد معامله خيار تبعض صفقه پیدا می‌کند و می‌تواند عقد را فسخ کند یا آن را در برابر بهای آن بخش از کالا امضا و اضافه بهای پرداختی را باز پس گیرد. حکم یاد شده در موردی که فروشنده دو چیز را به عنوان بهای کالا دریافت کند و عقد نسبت به یکی باطل باشد نیز جاری است.

اصولاً بطلان عقد در اثر حدوث عیب قابل تصور است. اگر عیب موجب فقدان یکی از ارکان اساسی صحت معامله گردد، عقد باطل می‌شود و دیگر نوبت به بحث خیارات نمی‌رسد. زیرا بحث خیارات مربوط به عقود می‌باشد که به نحو صحیح منعقد شده و نافذ می‌باشد.

ماده ۴۳۴ قانون مدنی در این مورد مقرر نموده: اگر ظاهر شود که مبیع معیوب اصلاً مالیت و قیمت نداشته بیع باطل است و اگر بعض مبیع قیمت نداشته باشد، بیع نسبت به آن بعض باطل است و مشتری نسبت به باقی از جهت تبعض صفقه اختیار فسخ دارد.

بخش اول ماده مزبور ناظر به ماده ۲۱۵ قانون مدنی بوده و در فرضی است که کالا در اثر عیب مالیت ندارد و در موردی قابل اجرا است که مبیع هنگام تراضی و وقوع بیع، فاقد مالیت باشد. زیرا به موجب این ماده مورد معامله باید مالیت داشته باشد و همچنین به موجب ماده ۳۴۸ همان قانون بیع چیزی که مالیت ندارد باطل است.

اثر بطلان در این فرض بازگشت هر یک از عوضین و کلیه منافع و متعلق به آن به مالک قبلی می‌باشد زیرا بطلان عقد اثر رجعی داشته و عقد را از ابتدا کان لم یکن می‌کند.

اما بخش دوم ماده یکی از زمینه‌های ایجاد خيار تبعض صفقه می‌باشد. زیرا بطلان قسمتی از مبیع به هر سببی از اسباب که باشد موجب خيار تبعض صفقه بوده و مالیت نداشتن قسمتی از مبیع نیز یکی از این اسباب است.

خيار تبعض صفقه در برگیرنده دو حق برای مشتری می‌باشد. اول این که وفق آن می‌تواند عقد را فسخ نماید و دوم این که می‌تواند نسبت به قسمتی که بیع واقع شده است عقد را قبول و نسبت به قسمتی که بیع باطل بوده ثمن را استرداد کند. برای تعیین مقدار این ثمن آن قسمت از مبیع که به ملکیت مشتری در آمده است منفرداً قیمت می‌شود و هر نسبتی که بین قیمت مزبور و قیمتی که مجموع مبیع در حال اجتماعی دارد پیدا شود، به همان نسبت از ثمن را بایع نگه داشت و بقیه را باید به مشتری رد نماید. اجرای این قاعده در فرضی که بخشی از مبیع مالیت ندارد با این مشکل روبرو است که چگونه می‌توان برای کالایی که بها و مصرفی ندارد بها تصور کرد؟

بعضی از حقوقدانان برای حل این مشکل پیشنهاد نموده اند که در این مورد مجموع مبیع را به فرض این که دارای منظور می باشد تقویم کنند تا نسبت مورد نظر برای کاستن از ثمن به دست آید. این نظر تلاشی برای رعایت قصد مشترک طرفین است. از این دیدگاه اگر تبانی بر سر خرید و فروش قسمتی که مالیت ندارد شده باشد بی گمان بخشی از ثمن به آن اختصاص یافته و نباید بهای معهود را در برابر قسمت سالم دانست. اما بعضی دیگر از حقوقدانان در برابر نظر مذکور ایراد نموده اند که اولاً راه حل قانونی در فرض مالیت نداشتن بخشی از مبیع کارایی ندارد. بلکه آنچه که پیشنهاد شده راه حلی خیالی و احتمالی است. خیالی از آن جهت که قسمتی از مبیع که مالیت ندارد در بازار بهایی نیز ندارد و بی مصرف است و احتمالی بدین اعتبار که چگونه می توان برای کالایی که بها و مصرفی ندارد با فرض این که منفعت منظور در آن هست بها معین کرد. ثانیاً، چنین تکلیفی ضرورت ندارد. زیرا در این فرض خریدار می تواند به دلیل تجزیه شدن قرار داد آن را فسخ کند و تمام ثمن را بازستاند. این اختیار برای جلوگیری از ضرر او کافی است و نباید به راهی گام نهاد که امکان حرکت در آن نیست.

به نظر می رسد که نظر اخیر به اطلاق ماده ۴۳۴ موافقت است چرا که در این ماده قانون گذار اشاره ای به تقسیم ثمن کند و تنها فسخ قرار داد را چاره جبران ضرر می داند. به نحوی که در قسمت اخیر آن مقرر شده «و مشتری نسبت به باقی، از جهت تبعض صفقه، اختیار فسخ دارد»

حال ممکن است همین مشکل در اجاره هم موضوعیت پیدا کند. فرضاً شخصی مغازه و انباری را اجاره کرده و حال یکی از آنها اصولاً فاقد شرایط اساسی عین مستاجر مورد نظر بوده است. می تواند یا فسخ کند یا با خیار تبعض صفقه یکی را بپذیرد. یا در فرض دیگری، شخصی خانه ای را با چهار پارکینگ مازاد اجاره کرده است. حال کاشف به عمل آمده که سه تا از پارکینگها در ملک دیگری است و متعلق عین مستاجر نیست. مستاجر بین اعلان بطلان عقد یا خیار تبعض صفقه مخیر است.

۵- خیار تعذر تسلیم:

چنان که پیش از این اشاره شد یکی از تکالیف موجر این است که عین مستاجر را تسلیم مستأجر نماید و در صورت امتناع اجبار می شود و اگر اجبار او ممکن نباشد مستأجر حق فسخ دارد. در این موارد خیار تعذر تسلیم ایجاد می شود. فی الواقع خیار تعذر تسلیم، ثبوت حق خیار برای خریدار به سبب عدم امکان تحویل عوض است. حقیقت خیار یاد شده تسلط خریدار بر فسخ عقد است در فرض عدم امکان تحویل عوض (کالا) از سوی فروشنده. از آن در باب تجارت سخن گفته اند. هرگاه فروشنده پس از عقد نتواند کالایی را که فروخته، تحویل دهد، مانند آنکه اسبی که فروخته قبل از تحویل فرار کند، خریدار بین فسخ عقد و باز پس گرفتن بهای پرداختی و بین امضای آن و دریافت بهای کالا از فروشنده مخیر است.

در ثبوت خیار، تفاوتی بین آن که عین موجود باشد یا تلف شده باشد نیست (خمینی، ۵۸۷:۱۳۸۶). خیار تعذر تسلیم، علاوه بر بیع در دیگر عقود لازم مالی همچون اجاره، صلح، مزارعه و مساقات جاری می شود؛ از این رو، در صورت ناتوانی اجیر از انجام دادن کار مورد اجاره، مستأجر می تواند اجاره را فسخ کند (هاشمی شاهرودی، ۴۱۷:۱۳۸۳).

ممکن است موجر توان تسلیم نداشته باشد ولی به روش دیگری امکان پذیر باشد. لذا سوال پیش می آید که چنانچه تسلیم مبیع از سوی بایع متعذر شود، ولی از سوی مشتری یا شخص ثالث امکان تسلیم باشد، آیا می توانند به قبض اقدام کنند یا خیر؟ اگر بلی، هزینه این تسلیم یا قبض به عهده کیست؟ در جواب یکی از مراجع (منتظری) چنین فرموده

که با امکان تسلیم و لو به استمداد از خود مشتری یا شخص ثالث، تعدّر صادق نیست و خيار ندارد. و در صورت امتناع بايع، حاکم شرع یا عدول مؤمنين او را مجبور به تسليم و لو بالواسطه می کنند (منتظری، ۱۳۸۴: ۲۷۹).

۶- خيار غبن در اجاره

از آنجایی که موضوع اجاره نامه، انتقال مالکیت منافع عین مستاجره به مستاجر برای یک بازه زمانی موقت و معین است. به همین دلیل، مستاجر پس از امضای عقد اجاره می تواند از منافع عین مستاجره استفاده کند. اجاره، یک قرارداد معاوضی است، به این معنا که مالکیت منافع عین مستاجره در ازای پرداخت اجاره بها به مستاجر منتقل می شود. به زبان ساده تر، مستاجر در صورتی می تواند از منافع عین مستاجره استفاده کند که اجاره بهای آن را پرداخت کرده باشد. یکی از مهمترین دلایل تحقق شرایط استناد به خيار غبن در قرارداد اجاره، معاوضی بودن این قرارداد است. باید به این نکته توجه داشته باشیم که خيار غبن به قراردادهای معاوضی اختصاص دارد و در قراردادهای رایگان و بلاعوض مانند قرض، تحقق پیدا نمی کند.

بنابراین می توان بیان داشت که غبن تنها در قراردادهای دارای عوض همچون اجاره نامه جای بحث دارد. زیرا در قراردادهای دارای عوضین، دو مال در ازای یکدیگر داده می شود و در نتیجه بحث سود یا ضرر مالی مطرح می شود. در صورتی که در قراردادهای بدون عوض، خيار غبن و خيار تاخیر ثمن قابل طرح نخواهد بود. خيار غبن تسلط دو طرف معامله بر فسخ عقد به سبب غبن است. غبن در لغت به معنای فریب و مکر و در اصطلاح عبارت است از فروختن مال خود به کمتر از قیمت واقعی آن و یا خریدن کالایی بیشتر از بهای واقعی اش با جهل مغبون (فروشنده یا خریدار) به واقع.

مراد از کمتر یا بیشتر بودن قیمت به لحاظ شرایط مقرر در معامله است؛ بنابر این، اگر فروشنده کالایی را که هزار تومان ارزش دارد به شرط ثبوت خيار برای خود، به کمتر از آن بفروشد، غبن تحقق نمی یابد؛ زیرا ارزش کالای فروخته شده به گونه یاد شده کمتر از ارزش کالایی است که به گونه بیع لازم (بیع بدون حق خيار برای فروشنده) فروخته می شود. از این عنوان در متون فقهی در باب تجارت سخن رفته است.

معروف میان فقها - بلکه بر آن ادّعای اجماع شده - ثبوت خيار برای فروشنده یا خریدار به سبب غبن در معامله، در صورت جهل مغبون به واقع است؛ لیکن منقول از برخی قدما عدم ثبوت چنین خياری است.

ثبوت خيار به غبن منوط به تحقق دو شرط است: یکی، جهل مغبون به قیمت واقعی در زمان عقد و دیگری، کاهش یا افزایش قیمت فراتر از مقدار مسامحه عرفی در مثل آن. بنابر این، با علم مغبون و یا تفاوت ناچیز در قیمت از نظر عرف، خيار غبن ثابت نمی شود.

در اینکه آغاز ثبوت خيار غبن پس از آشکار شدن غبن است یا از زمان عقد، اختلاف است. این اختلاف ناشی از آن است که آیا پیدایی غبن، شرط شرعی حدوث خيار است یا کاشف عقلی از ثبوت آن هنگام عقد؟ بر مبنای نخست، آغاز ثبوت خيار غبن، پس از علم به غبن خواهد بود، برخلاف مبنای دوم که مبدأ آن زمان عقد می شود.

آیا خيار غبن فوری است یا با تراخی (تأخیر) هم ثابت است؟ قول اوّل به مشهور نسبت داده شده است. بنابر قول به فوری بودن، مغبون پس از آگاهی از غبن باید فوری معامله را فسخ کند و در صورت تأخیر، خيار او ساقط می گردد؛

لیکن بنابر قول به جواز تراخی، با تأخیر زمانی، خیار ساقط نمی‌شود. البته نباید تأخیر به اندازه‌ای باشد که به طرف دیگر معامله زیان برسد.

در ثبوت خیار غبن در غیر بیع از دیگر عقود مالی همچون اجاره و صلح اختلاف است.

اسباب سقوط خیار غبن در عقد اجاره می‌تواند موارد زیر باشد:

۱. شرط سقوط خیار، در ضمن عقد.

اگر در عقد بر فرض پیدایی غبن، سقوط خیار شرط شود، با آشکار شدن غبن، برای مغبون خیار ثابت نمی‌شود. البته در صورتی که هنگام شرط مرتبه‌ای از (هاشمی شاهرودی)

از غبن مقصود باشد و عبارت عقد نیز آن را در بر گیرد، تنها با پیدایی آن مرتبه، خیار ساقط می‌شود. بنابر این، در فرضی که یک دهم غبن مقصود بوده، لیکن یک پنجم آن آشکار شده است، خیار ساقط نمی‌شود. برخی شرط سقوط خیار در عقد را باطل و آن را موجب بطلان عقد دانسته‌اند.

۲. اسقاط خیار پس از عقد. این اسقاط یا با آگاهی از غبن صورت می‌گیرد یا با جهل به آن و در هر دو صورت یا در مقابل آن عوضی دریافت می‌شود و یا اسقاط، مجانی خواهد بود. اسقاط با آگاهی از مرتبه غبن؛ خواه مجانی یا در مقابل دریافت عوض (به معنای مصالحه بر اسقاط در برابر عوض) موجب سقوط خیار می‌شود.

همچنین اسقاط با جهل به مرتبه غبن با تصریح بر اسقاط خیار با پیدایی غبن در هر مرتبه‌ای که باشد؛ لیکن سقوط خیار غبن، با اسقاط آن قبل از آشکار شدن غبن و آگاهی از آن، بویژه در فرض دریافت عوض در مقابل اسقاط، محل بحث است.

۳. تصرف مغبون در مال. این تصرف یا پس از آشکار شدن غبن است و یا پیش از آن. در فرض اول، چنانچه بیانگر رضایت وی از معامله باشد موجب سقوط خیار می‌شود. همچنین - بنابر آنچه که به مشهور نسبت داده شده - تصرف قبل از آشکار شدن غبن اگر موجب خروج مال از ملک مغبون گردد - مانند آنکه آن را بفروشد - یا مانع بازگرداندن آن شود - مانند آنکه برده خریداری شده را آزاد کند - موجب سقوط خیار است. لیکن سایر تصرفات قبل از آشکار شدن غبن موجب سقوط خیار نخواهد بود.

در باره تصرف تغییر دهنده عین مال، به نقصان یا به زیاده و یا به مخلوط کردن با چیزی دیگر و نیز درباره تلف کالا و بهای آن و تقسیم سبب تلف به آفت و اتلاف یکی از دو طرف معامله و یا به اتلاف اجنبی و احکام هریک از شقوق، در کتب تفصیلی فقه مباحث زیادی مطرح گردیده که از حوزه فرهنگ خارج است.

بنابراین از آنجایی که در حقوق قراردادهای اجاره، قراردادهای لازم شناخته می‌شوند. به این معنا که تعهدات مقرر در قراردادهای اجاره، در اصل قابل خاتمه نیستند و طرفین باید برای اجرای آن‌ها تلاش کنند. پس این امکان برای موجر و مستاجر وجود ندارد که در هر زمانی بر اساس اراده خود، نسبت به خاتمه اجاره نامه خود اقدام کنند. در این میان شرایطی در قانون مدنی تعیین و تکلیف شده است که به موجب آن، طرفین می‌توانند عقد اجاره خود را فسخ کنند. این شرایط مبنایی قانونی دارند. که یکی از آنها خیار غبن است که شرح آن گذشت. شرایط استناد به خیار غبن در اجاره در موارد زیر به نفع مستاجر تحقق پیدا می‌کند:

در صورتی که مستاجر نسبت به نرخ واقعی اجاره بهای عین مستاجره بی اطلاع باشد؛ یعنی عدم آگاهی شخص مغبون از اجاره بهای متعارف در زمان انعقاد اجاره نامه شرط استفاده از خیار غبن است. بر اساس این شرط، شخصی که از انعقاد قرارداد اجاره متضرر شده است، نباید به هنگام امضای قرارداد اجاره، از نامتعارف بودن قیمت اجاره بها آگاهی

داشته باشد. به عبارت دیگر اگر مستاجر یا موجر در زمان عقد قرارداد اجاره، به گزاف بودن و عدم تعادل قیمت علم داشته باشند، نمی‌توانند به خیار غبن استناد و سپس قرارداد اجاره خود را فسخ کنید. این شرط، در قانون مدنی مورد تاکید قرار گرفته است.

اگر اجاره بهایی که به واسطه توافق میان موجر و مستاجر برای عین مستاجره در نظر گرفته شده است، بسیار بیشتر از نرخ واقعی آن باشد. یعنی فاحش بودن غبن و تفاوت قیمتی از منظر عقل سلیم (Common Sense) جامعه باید مقبول باشد.

یکی دیگر از شرایطی که باید در زمان استناد به خیار غبن در اجاره مورد توجه قرار بگیرد، فاحش بودن و تفاوت آشکار میان اجاره بها و ارزش قیمتی مورد اجاره است. به این صورت که شما نمی‌توانید برای یک تفاوت قیمتی جزئی، اجاره نامه خود را با استناد به خیار فوق فسخ کنید. در این راستا ماده ۴۱۷ قانون مدنی اشاره دارد که غبن در صورتی فاحش است که غیر قابل مسامحه باشد.

موجر نیز در موارد زیر می‌تواند قراردادی که میان او و مستاجر تنظیم و امضا شده است را به واسطه خیار غبن فسخ کند:

موجر در زمان امضای اجاره نامه نسبت به نرخ واقعی اجاره بهای عین مستاجره بی اطلاع باشد؛ اجاره بهایی که موجر و مستاجر در خصوص پرداخت آن با یکدیگر به توافق رسیده‌اند و در اجاره نامه نوشته شده است، بسیار کمتر از نرخ واقعی اجاره بهای عین مستاجره باشد. اعمال حق فسخ ناشی از خیار غبن در عقد اجاره، یک عمل حقوقی است و به قصد و اراده نیاز دارد.

انجام تعمیرات و تحمل مخارج مورد اجاره

از آنجا که موجر در قبال منافی که در اختیار مستأجر قرار می‌دهد اجاره بها دریافت می‌کند باید مخارج تعمیرات ضروری و هزینه هایی را که جهت استفاده از مورد اجاره لازم است بر عهده بگیرد. در این مورد ماده ۴۸۶ ق.م.م.ی گوید: «تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستأجره برای امکان انتفاع از آن لازم است به عهده مالک است، مگر آنکه شرط خلاف شده یا عرف بلد بر خلاف آن باشد و همچنین است آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستأجره لازم باشد.»

همانطور که در این ماده تصریح شده است طرفین می‌توانند برخلاف حکم این ماده با هم توافق نمایند و حتی حکم عرف نیز بر حکم مصرح در این ماده مقدم است به عنوان مثال هزینه آب و برق و گاز عرف بر عهده مستأجر است هرچند از هزینه هایی است که می‌توان گفت برای امکان انتفاع از عین مستأجره لازم است یا هزینه لایروبی قنات مورد اجاره ممکن است عرفا بر عهده مستأجر باشد.

باید توجه داشت که مستأجر نمی‌تواند حکم ماده ۴۸۶ را چنان موسع تفسیر کند که هزینه های غیر متعارفی را بر موجر تحمیل کند. مثلاً با این که مورد اجاره در حد تجدید بنا نیاز به تعمیر دارد و عرف عین مستأجره را تلف شده محسوب می‌نماید. مستأجر خواهان انجام تعمیرات مورد اجاره باشد. در این مورد ماده ۴۹۶ ق.م.م.ی گوید: «عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود.» نکته ای که باید توجه داشت این است که چنانچه موجر خود اقدام به خراب کردن مورد اجاره کرده باشد مکلف است مورد اجاره را به حال اول در آورد. مگر اینکه اعاده حالت سابق در مدت اجاره ممکن نباشد که در این فرض نسبت به منافع از دست رفته در قبال مستأجر ضامن است.

نحوه الزام موجر به انجام تعهد مقرر در ماده ۴۸۶ ق.م.م.ی:

اگر در ضمن عقد اجاره موجر به مستأجر نمایندگی بدهد که در صورت ضرورت و نیاز به تعمیر می تواند خود رأساً اقدام به تعمیر مورد اجاره نموده و هزینه ها را از اجاره بها کسر کند، در این صورت مستأجر مجاز است طبق آن چه به او تفویض اختیار شده است اقدام کند.

بنا بر این اگر در قرارداد اجاره، موجر به مستأجر اجازه دهد که در صورت نیاز به تعمیرات، خود مستأجر بتواند بدون نیاز به تایید موجر اقدام کند و هزینه تعمیرات را از اجاره بها کسر کند، این عمل از نظر قانونی مجاز است. در چنین حالتی، مستأجر مانند یک نماینده عمل کرده و مسئولیت انجام تعمیرات را بر عهده می گیرد. این امر به نفع هر دو طرف است زیرا موجر نیازی به پیگیری تعمیرات نخواهد داشت و مستأجر نیز می تواند به سرعت مشکلات را رفع کند.

برای مثال، اگر در قرارداد اجاره ای گفته شده باشد که در صورت خرابی لوله های آب، مستأجر می تواند خود تعمیرات را انجام دهد و هزینه را از اجاره بها کم کند، مستأجر در صورت نیاز به تعمیرات می تواند بلافاصله این کار را انجام دهد. یا در فرضی دیگر، اگر در یک قرارداد اجاره تجاری، موجر اجازه دهد که مستأجر در صورت نیاز به تعمیر سیستم تهویه مطبوع، هزینه تعمیرات را از اجاره بها کسر کند، مستأجر می تواند بدون تایید قبلی موجر اقدام کند.

در غیر این صورت باید در فرضی که موجر از انجام تعهد خود امتناع می کند با مراجعه به دادگاه الزام او را به انجام این تعهد بخواهد و حق ندارد از پیش خود مبادرت به انجام تعمیرات نماید. اگر بدون اجازه موجر یا دادگاه اقدام به تعمیر مورد اجاره نماید، حق ندارد هزینه های مصروفه بابت تعمیر عین مستأجره را از موجر مطالبه کند.

از همین رو، مستأجر نمی تواند بدون اذن مالک، در عین مستأجره تعمیراتی را انجام دهد؛ زیرا تصرف در مال غیر، بدون اجازه صاحب آن صحیح نبوده؛ و همانند غصب است. اگر مستأجر عین مالی را که در بنا به کار برده؛ قابل تفکیک از ساختمان باشد؛ حق دارد آن را از بنا جدا نماید؛ زیرا به کاربردن آنها در ملک، منجر به ازاله مالکیت مستأجر، نسبت به این گونه اموال نمی گردد (امامی، ۱۳۷۵: ۱۲۴).

خودداری از انجام تغییراتی که با مقصود مستأجر از اجاره منافات دارد:

موجر تعهد دارد همواره عین مستأجره را در حالتی نگه دارد که استیفای منفعت از آن ممکن باشد. بنابراین حق ندارد در مورد اجاره تغییری بدهد که مانع بهره برداری مستأجر از مورد اجاره بشود. انجام چنین تغییراتی خود نوعی مزاحمت بشمار می رود و مثلاً موجر حق ندارد در های ساختمان را که به اجاره داده است جمع آوری کند یا پنجره ها را مسدود کند. که در عمل مستأجر را از حق بهره برداری محروم میکند. در این مورد ماده ۴۸۴ ق.م. می گوید: «موجر نمی تواند در مدت اجاره در عین مستأجره تغییری دهد که منافای مقصود مستأجر از استیجار باشد.»

درباره تصرفات ناقله مال متعلق حق غیر نظیر مال مرهونه و یا مبیع متعلق حق فسخ ذوالخیار، مطالب و دیدگاه های متعددی در فقه و حقوق مطرح شده، اما در اغلب آن ها تصرفات ناقله به بررسی بیع عین محدود شده است. لذا تکلیف اجاره مال متعلق حق غیر و آن هم در محدوده وسیع تری که مصادیق مختلفی از حق غیر نظیر حق شفعه، حق انتفاع، ارتفاق و یا حق طلبکاران در مال توقیفی را دربرمی گیرد، مشخص نیست و یا در این باره توضیحات مختصری وجود دارد. لذا مقاله حاضر در جهت تبیین صحت اجاره مال متعلق حق غیر تدوین یافته است. در این زمینه با توسل به نظریات و قواعد فقهی نظیر قاعده تسلیط و لاضرر، نظریات حقوق دانان و برخی مواد قانونی نظیر مواد ۴۵۴ و ۵۰۰ قانون مدنی، صحت و نفوذ اجاره پیش و پس از اعمال حقوق غیر ثابت می شود. همچنین بیان می گردد، مستاجری که مال متعلق حق غیر را اجاره کرده است، می تواند به دلیل جهل به حق غیر و عدم استیفای کامل منافع، عقد اجاره را فسخ نماید.



امامی، سید حسن (بی‌تا)، حقوق مدنی، ج ۱، تهران: انتشارات اسلامی.

بجنوردی، سید محمد بن حسن موسوی (۱۴۰۱ق)، قواعد فقهیه، جلد ۲ و ۱، چاپ سوم، تهران: مؤسسه عروج.

جمعی از مؤلفان (بی‌تا)، مجله فقه اهل بیت علیهم السلام، جلد ۲۰-۱۹، چاپ اول، قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت علیهم السلام.

حکیمی تهرانی، محمدمهدی (۱۳۹۰)، بررسی شرایط، احکام و آثار توقیف اموال غیر منقول، معرفت حقوقی، شماره ۱.

شهیدی، مهدی، حقوق مدنی (۱۳۸۶)، آثار قراردادها و تعهدات، جلد ۳، چاپ سوم، تهران: انتشارات مجد.

صفائی، سید حسین (۱۳۸۲)، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، تهران: نشر میزان.

طاهری، حبیب‌الله (۱۴۱۸ق)، حقوق مدنی، جلد ۴ و ۱، چاپ دوم، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه.

عظیمیان، محمد (۱۳۸۸)، تصرفات منافی حق مرتبه، ماهنامه کانون، شماره ۱۰۱.

علیزاده، مهدی (۱۳۸۴)، مبانی اصل حسن نیت و رفتار منصفانه در قراردادها، مجله آموزه‌های فقهی، شماره ۱۵ و ۱۶.

فصیحی‌زاده، علیرضا (۱۳۸۹)، انتقال عین مستأجره و آثار آن در حقوق ایران و فرانسه، فصلنامه حقوق، دوره چهارم، شماره ۱.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۹)، حقوق مدنی، عقود معین، جلد ۴، چاپ ششم، تهران: شرکت سهامی انتشار.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۶)، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، چاپ شانزدهم، تهران: نشر میزان.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۵)، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال و مالکیت، چاپ سیزدهم، تهران: نشر میزان.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷)، حقوق مدنی، عقود معین، جلد ۱، چاپ دهم، شرکت سهامی انتشار.

کاتوزیان، ناصر و عباس‌زاده، محمدهادی (۱۳۹۲)، حسن نیت در حقوق ایران، فصلنامه حقوق، دوره ۴۳، شماره ۳.

گیلانی، میرزای قمی، ابوالقاسم بن محمد حسن (۱۴۱۳ق)، جامع الشتات فی أجوبة السؤالات، جلد ۳، چاپ اول، تهران: مؤسسه کیهان.

گیلانی، فومنی، محمدتقی بهجت (۱۴۲۶ق)، جامع المسائل، جلد ۳، چاپ دوم، قم: دفتر معظم‌له.

محقق داماد، سید مصطفی (۱۴۰۶ق)، قواعد فقه، جلد ۱ و ۲، چاپ دوازدهم، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.

محقق داماد، سید مصطفی (۱۳۸۸)، نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی، چاپ اول، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.

محقق داماد، سید مصطفی (۱۴۲۶)، ایقاع، اخذ به شفعه، چاپ اول، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.