

Research Article

***A study of landlord-tenant relations in Iranian law and Islamic
jurisprudence***

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

Received: ۲۰۲۳/۰۱/۲۱

Accepted: ۲۰۲۳/۰۳/۱۸

Abstract

Lease of real estate is one of the most important and common contracts in civil law, whereby the owner (lessor) allows the tenant (lessee) to use the property for a certain period of time and by paying a rent. This contract, legally, includes specific terms and conditions that protect the rights of the parties. Among the most important issues related to lease, we can mention the conditions for the validity of the contract, the obligations of the lessor and the tenant, and issues related to breach of contract. Also, analyzing the provisions of the civil law and regulations related to lease helps to better understand the rights and obligations of the parties and ultimately reveals the need to observe ethical and professional principles in drafting lease contracts. Due to the abundance of this type of contract in human societies, it is appropriate to carefully examine and compare legal systems in this regard. Therefore, this dissertation examines landlord-tenant relationships in Iranian law and Islamic jurisprudence in non-commercial premises and identifies their strengths and weaknesses, similarities and differences.

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.

مقاله پژوهشی

بررسی روابط موجر و مستاجر در حقوق ایران و فقه اسلامی
سیدمجتبی حسینی^۴، سیدحسام الدین حسینی^۵، منصور عطاشنه^۶

چکیده

اجاره املاک یکی از قراردادهای مهم و رایج در حقوق مدنی است که به موجب آن، مالک (موجر) اجازه می‌دهد تا مستأجر (مستأجر) از ملک مورد نظر برای مدت معین و با پرداخت اجاره‌بها استفاده کند. این قرارداد، به لحاظ قانونی، شامل شرایط و ضوابط خاصی است که به حمایت از حقوق طرفین می‌پردازد. از جمله مهم‌ترین مباحث مرتبط با اجاره، می‌توان به شرایط صحت قرارداد، تعهدات موجر و مستأجر، و مسائل مربوط به تخلف از قرارداد اشاره کرد. همچنین، تحلیل مفاد قانون مدنی و آئین‌نامه‌های مرتبط با اجاره، به درک بهتر از حقوق و الزامات طرفین کمک می‌کند و در نهایت، ضرورت رعایت اصول اخلاقی و حرفه‌ای در تنظیم قراردادهای اجاره را نمایان می‌سازد. به دلیل وفور این نوع قرارداد در جوامع بشری، شایسته است تا ضمن بررسی دقیق به مقایسه نظام‌های حقوقی در این باره پرداخته شود. از همین رو، این رساله، روابط موجر و مستاجر در حقوق ایران و فقه اسلامی در اماکن غیر تجاری را بررسی کرده و نقاط ضعف و قوت، و مشابهت‌ها و اختلافها را مشخص کرده است.

واژگان کلیدی: اجاره، تملیک منافع، حقوق مدنی، ایران، فقه اسلامی.

^۴ - 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.
^۵ - استادیار، گروه حقوق، مرکز تحقیقات پژوهش‌های قرآنی با رویکرد سبک زندگی اسلامی، واحد اهواز، دانشگاه آزاد اسلامی، اهواز، ایران. (نویسنده مسئول) shesamhosseini@yahoo.com
^۶ - استادیار، گروه حقوق، دانشگاه شهید چمران، اهواز، ایران.

امروزه با توسعه مستمر شهرنشینی بیشتر شهرهای جهان برای تامین مسکن کافی و درخور سکونت برای شهروندان خود با چالش‌هایی روبه رو شده‌اند. اطمینان از عملکرد سالم بازار مسکن نیازمند راهکارهایی است که تعادل را بین عرضه و تقاضا برقرار کند. تجربه جهانی توسعه بخش مسکن نشان داده که موضوع شکست بازار در برقراری تعادل پایدار عرضه و تقاضا در بخش مسکن محتمل و قابل انتظار بوده و حتی در اقتصادهای آزاد نیز مجموعه قوانین نظارتی، کنترلی و حمایتی در بخش مسکن رایج است. در سالهای گذشته سیاستگذاری بسیاری از کشورها به سمت حمایت از مسکن استیجاری سوق داده شدند، به طوری که در کشورهایی مانند سوئیس و آلمان که جمعیت اجاره نشین به ترتیب ۵۷ و ۴۸ درصد از جمعیت آنها را تشکیل می‌دهد سکونت در مسکن استیجاری به دلیل قوانین حمایتی قوی از مستأجران مزیت بیشتری از سکونت ملکی داشته و به صورت یک ترجیح و انتخاب درآمده است. چارچوب کنترلی و نظارتی متعادل بر بازار اجاره می‌تواند هزینه اجاره بها را تعدیل کند، از این رو مسکن استیجاری را برای مستأجران به عنوان قشر آسیب پذیر مقرون به صرفه ساخته و منافع مالک و مستأجر را به صورت متعادل برآورده کند.

در برخی مطالعات، قوانین حاکم بر مسکن استیجاری خصوصی با بهره‌گیری از تجارب کشورهای مختلف مورد مطالعه قرار گرفته و یافته‌هایی برای ساماندهی بخش استیجاری مسکن در کشور که حدود یک سوم از جمعیت خانوارهای ایرانی را تشکیل می‌دهد ارائه شده است. براساس این مطالعات، در تمام قوانین کنترل اجاره، اولویت با حمایت از منافع مستأجر از طریق حمایت از مسکن قابل تامین و کنترل نرخ اجاره است و مبتنی بر تجارب جهانی، قوانین اجاره بهای اولیه با توجه به مشخصات ساختمان برای یک یا چند سال تعیین می‌شود. سقف افزایش اجاره بهای سالیانه براساس نسبتی از شاخصهای مختلف از جمله شاخص تورم، شاخص هزینه‌های مصرف کننده و مانند آن تعیین و محدود می‌شود. در اغلب قوانین کنترل اجاره، مستأجر در صورتی که تمایل به تمدید قرارداد داشته باشد می‌تواند به سکونت خود در ملک ادامه دهد، مگر اینکه مالک دلیل قابل قبولی برای تخلیه مستأجر ارائه کند. در کنار آثار مثبت قوانین کنترل اجاره، توجه به آثار منفی احتمالی آن در صورت بسیار سختگیرانه بودن از جمله تاثیر بر کاهش سرمایه گذاری در حوزه مسکن نیز در سالهای اخیر بسیار مورد توجه اقتصاددانان و منتقدان این قوانین قرار گرفته که نباید از آن غفلت کرد. همینطور در این گزارشها بیان شده که در کشورهای دارای سیستم اجاره داری موفق، مداخله شرکتهای خصوصی برای تولید و عرضه مسکن به ویژه مسکن استیجاری گامی مثبت در جهت تنظیم بازار مسکن بوده است. نشان داده شده که اجاره بهای املاک عرضه شده از سوی این شرکتهای معمولاً کمتر از بازار آزاد بوده، در مقابل منافع اقتصادی دیگری از محل ارائه خدمات جانبی سکونتی به مستأجران دارند (گزارش مرکز پژوهشهای مجلس، ۱۳۹۸).

اصولاً اجاره املاک در حقوق مدنی به عنوان یک قرارداد معین، دارای ویژگی‌ها و اصول خاصی است که باید در تنظیم و اجرای آن مدنظر قرار گیرد. این قرارداد از نظر قانونی به دو طرف (موجر و مستأجر) تعلق دارد که هر یک حقوق و تعهدات مشخصی دارند. در تعریف اجاره و ماهیت آن غالباً گفته‌اند که اجاره قراردادی است که به موجب آن، موجر ملک خود را برای مدت معین و با دریافت اجاره بها به مستأجر می‌سپارد. این قرارداد می‌تواند به صورت شفاهی یا کتبی منعقد شود، اما برای جلوگیری از بروز اختلافات، توصیه می‌شود که به صورت کتبی تنظیم گردد. این قرارداد نیز مانند اکثر عقود مستلزم شرایط صحت قرارداد است. برای اینکه قرارداد اجاره صحیح باشد، باید شرایط عمومی قراردادها، از جمله اهلیت طرفین، وجود موضوع معین، و رضایت هر دو طرف رعایت شود. همچنین، اجاره نامه باید مشخصات ملک،

مدت اجاره و مبلغ اجاره‌بها را به وضوح بیان کند. در قرارداد اجاره هر یک از طرفین تعهداتی بر عهده دارند. از تعهدات موجر آن است که موجر موظف است ملک را به‌گونه‌ای در اختیار مستأجر قرار دهد که قابلیت استفاده داشته باشد و همچنین باید در طول مدت اجاره، ملک را در وضعیت مناسب نگه دارد. او همچنین باید در صورت بروز مشکلاتی مانند نواقص یا تعمیرات ضروری، به مستأجر کمک کند؛ و از تعهدات مستأجر آن است که مستأجر نیز موظف است اجاره‌بها را در زمان مقرر پرداخت کند و از ملک به نحو صحیح و متعارف استفاده کند. او همچنین نمی‌تواند بدون اجازه موجر، تغییراتی در ملک ایجاد کند یا آن را به شخص ثالث اجاره دهد.

از مواد مهم در قرارداد اجاره تخلفات و حقوق طرفین است. در صورتی که هر یک از طرفین به تعهدات خود عمل نکنند، طرف دیگر می‌تواند اقدام به فسخ قرارداد یا مطالبه خسارت نماید. در این زمینه، قانون مدنی و مقررات مربوط به اجاره، به تبیین حقوق و الزامات طرفین در صورت بروز اختلافات پرداخته است. مسائل حقوقی مرتبطی با قرارداد اجاره طرح می‌شود. مسائلی مانند تمدید قرارداد، شرایط تخلیه ملک، و تعیین مسئولیت‌های مالی و حقوقی در صورت بروز آسیب به ملک وجود دارد که در هر قرارداد اجاره باید به آن توجه شود. آشنایی با این موارد، به طرفین کمک می‌کند تا از حقوق خود دفاع کنند و از بروز مشکلات حقوقی جلوگیری نمایند. همه این موارد نشان‌دهنده اهمیت قرارداد اجاره در روابط اقتصادی و اجتماعی است و ضرورت توجه به جزئیات حقوقی آن را روشن می‌کند.

همان‌گونه که اشاره شد اجاره املاک در جوامع امروزی به‌ویژه در شرایط اقتصادی کنونی، به یکی از ضروریات زندگی تبدیل شده است. با افزایش قیمت مسکن و ناتوانی بسیاری از افراد در خرید خانه، اجاره‌نشینی به گزینه‌ای رایج برای تأمین مسکن بدل شده است. این روند به‌ویژه در کلان‌شهرها و مناطق شهری مشهود است، جایی که تقاضا برای مسکن به شدت افزایش یافته و عرضه به‌طور چشمگیری محدود است. افزایش تقاضا متعاقباً به تعداد قراردادهای اجاره منتهی می‌گردد. با توجه به شرایط اقتصادی و گرانی مسکن، تعداد افراد و خانواده‌هایی که به اجاره نشینی روی می‌آورند، افزایش یافته است. این موضوع منجر به افزایش تعداد قراردادهای اجاره می‌شود و به تبع آن، بازار اجاره به یکی از بخش‌های پررونق اقتصادی تبدیل می‌شود که بی‌تردید مشکلات حقوقی خود را به دنبال خواهد داشت. از همین رو، با افزایش تعداد قراردادهای اجاره، مشکلات حقوقی نیز به‌طور قابل توجهی افزایش یافته است. بسیاری از مستأجران و موجران ممکن است به دلیل ناآگاهی از حقوق و تعهدات خود، در قراردادهای اجاره دچار مشکل شوند. عدم وجود الگوهای استاندارد و شفاف در تنظیم قراردادها می‌تواند به بروز اختلافات، از جمله مشکلات در پرداخت اجاره‌بها، نگهداری ملک، و تخلیه، منجر شود.

از طرفی دیگر شرایط نامناسب مسکن می‌تواند تبعات اجتماعی، و به طور غیرمستقیم، تبعات حقوقی داشته باشد. بسیاری از مستأجران ممکن است با شرایط نامناسب مسکن مواجه شوند، از جمله وجود نواقص فنی در ملک، عدم ارائه خدمات مناسب (مانند تعمیرات)، و عدم رعایت اصول ایمنی. این مسائل می‌تواند کیفیت زندگی مستأجران را تحت تأثیر قرار دهد و به نارضایتی آنها از قرارداد اجاره منجر شود. در شرایط اقتصادی کنونی، قیمت اجاره بها نیز تحت تأثیر قرار گرفته و ممکن است به‌طور غیرمنطقی افزایش یابد. این موضوع می‌تواند فشار مالی بر مستأجران وارد کند و منجر به نارضایتی و کاهش کیفیت زندگی آنها شود. بسیاری از مستأجران برای تأمین هزینه‌های اجاره، با مشکلات مالی مواجه می‌شوند و ممکن است به تأخیر در پرداخت اجاره یا حتی ترک ملک منجر شود. این واقعیات اجتماعی و

اقتصادی نشان دهنده نیاز به قوانین و مقررات حمایتی است. به دلیل افزایش مشکلات و چالش‌های موجود در بازار اجاره، نیاز به وضع قوانین و مقررات حمایتی برای حفاظت از حقوق مستأجران و موجران احساس می‌شود. ایجاد نظامی که به تعادل در حقوق و تعهدات طرفین قرارداد کمک کند، می‌تواند از بروز بسیاری از اختلافات و مشکلات جلوگیری کند. همچنین آگاهی و آموزش حقوقی باید در دستور کار قرار بگیرد. آموزش حقوقی به مستأجران و موجران در مورد حقوق و تعهدات خود و نیز روش‌های قانونی حل اختلافات می‌تواند نقش موثری در کاهش مشکلات بازار اجاره ایفا کند. افزایش آگاهی به افراد کمک می‌کند تا بهتر از حقوق خود دفاع کنند و از بروز مسائل جدی جلوگیری نمایند. بنابراین، با توجه به شرایط اقتصادی کنونی و افزایش اجاره‌نشینی، توجه به جنبه‌های حقوقی و اجتماعی اجاره املاک ضروری است تا بتوان از حقوق طرفین حفاظت کرد و به بهبود کیفیت زندگی مستأجران و موجران کمک نمود. تردیدی نیست که وقتی پدیده اجتماعی سیال و متحول است و تحت تاثیر مولفه‌های اقتصادی و جامعه‌شناختی و سیاسی دائماً دگرگون می‌شود، لذا ضرورتاً قواعد حقوقی نیز باید بازخوانی و به روز رسانی بشوند.

بنابراین، اجاره از مهمترین روابط حقوقی است که به دلیل ابعاد اقتصادی و اجتماعی از دغدغه‌های اصلی سیاستگذاران در هر کشوری است. در ایران از زمان قانونگذاری نوین چگونگی تنظیم روابط استیجاری دارای فراز و نشیب‌هایی بوده است. قانون مدنی را میتوان نقطه آغازین این تنظیم دانست که مبتنی بر آزادی اراده (عرضه و تقاضا) بوده است. به تدریج با وقوع برخی تحولات اجاره به یکی از قراردادهای پر چالش تبدیل گردید به نحوی که قانونگذاران، خود را مجاز به «دخالت» در روابط استیجاری دانستند (که آخرین مورد آن طرح اخیرالتصویب «کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی» است). مشاهده قوانین اجاره روند مداخله‌گرایانه را اثبات می‌کند. بعد از انقلاب اسلامی روند مذکور به تدریج متوقف گردید، که با تصویب قانون ۱۳۷۶ به سمت نقطه آغازین خود (قانون مدنی) بازگشت نمود (طوسی و همکاران، ۱۳۹۸).

در حقوق کشور ایران در رابطه موجر و مستاجر، به طور کلی و با توجه به سال انعقاد عقد اجاره، احکام دو قانون بر این عقد بار میشود. یک، قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ و دو، قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶، که هر کدام از این قوانین، احکام مخصوص به خود را داشته؛ ضمناً باید بررسی گردد تا مشخص شود، چه قانونی بر قرارداد اجاره، حاکم می‌باشد (رضایی آهونوعی، ۱۴۰۱). اجاره و موجبات درخواست تخلیه و تناقص آن در قانون موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ و قانون مدنی و حتی با فقه امامیه از مباحث اختلافی در مراجع قضایی بین وکلا و قضات است (روحانی و همکاران، ۱۳۹۶). یکی از مشکلاتی که در عقد اجاره در قانون ایران وجود دارد این است که تفکیک دقیقی از قوانین برای اماکن تجاری و مسکونی ارائه نمی‌دهد. به طوری که محلهای مسکونی قبل از تصویب قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ تابع قانون مدنی بود ولی با تصویب قانون اخیر علاوه بر محلهای تجاری، محلهای مسکونی که قبل از سال ۱۳۵۴ ساخته شده و قبل از سال ۱۳۵۶ واگذار شده تابع این قانون گردید. بنابراین سایر اجاره‌ها و همچنین اجاره‌های بعد از سال ۱۳۵۶ تا سال ۱۳۶۲ تابع مقررات مندرج در قانون مدنی میباشد. قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۶۲ اجاره‌های محل سکونت را تابع قانون مدنی و قواعد استثنایی این قانون و تراضی طرفین (مواد ۱ و ۱۳) قرار داد. ولی به طور استثنایی برخی اجاره‌های محلهای مسکونی مثل خانه‌های سازمانی تابع قانون ۱۳۵۶ باقی ماند. پس از این قانون، قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ تصویب و اجاره محلهای مسکونی و تجاری را تابع مقررات قانون مدنی و مقررات این قانون و تراضی طرفین قرار داد. در مواردی

نیز که محلی نه برای سکونت و نه برای کسب و تجارت داده شود، مانند واگذاری محل برای درمانگاههای عمومی، انجمنها و سندیکاها، طبق تبصره ۲ ماده ۱۴ قانون سال ۱۳۵۶ و تبصره ۱ ماده ۸ قانون سال ۱۳۶۲ از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکونت است (هادی و همکاران، ۱۳۹۷).

۲- ترمینولوژی مفهوم اجاره

از نظر تبارشناسی واژه و ریشه شناسی آن، کلمه اجاره در مهمترین فرهنگ لغات زبان فارسی لغتنامه دهخدا این گونه تعریف شده و مثال‌هایی از زبان فارسی نیز برای آن ذکر شده است:

- اجاره. [اِ رَ] [ع مص] رهنیدن. (منتهی الارب). بفریاد رسیدن .
- زینهار دادن. (لغت نامه مقامات حریری). زینهار دادن. (تاج المصادر) (منتهی الارب).
- بجنبانیدن از راه. (تاج المصادر). عدول کنانیدن : اجاره عن الطريق؛ برگردانیدن او را از راه. (منتهی الارب).
- اجارَ المتاع؛ در ظرف کرد متاع را (منتهی الارب).
- اجار الرجل اجاره؛ بدرقه گردید مرد را (منتهی الارب).
- بمزد دادن خانه و جز آن .
- کراء. کرایه بمزد. منفعت.
- مزدوری که کسی را میدهند. مزدوری که بکسی دهند. اجیر داشتن. (موید الفضلاء).
- مال الاجاره؛ مزد. مالی که مستاجر دهموگر را در ازاء منفعت.

(اصطلاح فقه) تملیک منافع. عقدی که منافع را در مقابل عوض تملیک کند چنانکه تملیک منافع را بدون عوض عاریه گویند. عقدی که بموجب آن منافع معینی در مقابل عوض معلومی تملک میشود. اجاره مانند سایر عقود محتاج به ایجاب از طرف موجر و قبول از جانب مستاجر بوده و دو طرف عقد اجاره باید بالغ و عاقل و رشید باشند. اجاره عقدی است لازم و به انتقال موضوع اجاره به دیگری و فوت موجر و مستاجر باطل نشود مگر آنکه موجر، موقوف علیه باشد. ارکان اجاره عبارتند از: موضوع، عوض، منفعت. موضوع اجاره ممکن است انسان یا حیوان یا شی بوده و در صورت اخیر انتفاع از آن به ابقای عین باید ممکن باشد. عوض یعنی مالی که مستاجر در مقابل منفعت میدهد باید در عقد اجاره معین شود. موجر به سبب عقد اجاره مالک عوض شده و بر مستاجر است که فوراً تسلیم کند مگر آنکه در عقد اجاره مدتی برای تادیه آن مقرر شده باشد. شخصی که برای انجام عملی اجیر میشود در اثر عقد اجاره، مالک اجرت محسوب شده، ولی حق مطالبه آنرا تا وقتی که عمل را انجام نکرده است، فاقد است. منفعت یعنی استفاده ای که مستاجر از موضوع اجاره می‌کند باید در عقد اجاره معین شود در صورتی که در خارج استفاده ای که از موضوع اجاره میشود معلوم باشد، تعیین آن در عقد اجاره ضرورتی ندارد. تعیین منفعت ممکن است بوسیله تعیین عمل مدت و مسافت بعمل آید. منفعتی که از موضوع اجاره استیفاء میشود، باید مشروع باشد، از این لحاظ اجاره منزل برای تاسیس قمارخانه باطل است. مولف کشف اصطلاحات الفنون آرد: اجاره، بحرکه الهمزة و بالجیم كما فی القاموس. و هی بیع المنافع كما فی الهدایة فانها و ان کانت فی الاصل مصدر اجر زیدُ اجراً بالضم؛ ای صار اجیراً الا أنّها فی الاغلب تستعمل بمعنی الايجار. اذ المصادر قد یقام بعضها مقام بعض فیقال آجرت الدار اجارة؛ ای اکریتها و لم یجی من فاعل هذا المعنی علی ما هو الحق، كما فی الرضی. لکن فی القاموس و غیرها أنّها اسم الاجرة یقال اجر المملوک اجراً، کآجره ايجاراً؛ ای اکره،

ای اعطاء ذلك باجرة و هي كالأجر، ای ما يعود اليه من الثواب. و شرعاً بيع نفع معلوم بعوض معلوم، دين او عين (لا على التاييد) والنفع المنفعة. و هي اللذة و الراحة من دفع الحر و البرد و غيرهما و المراد بالدين، المثلى كالنقود و المكيل و الموزون و المعدود المتقارب و بالعین القیمی، و هو ماسوی المثلی. و العوض اعم من المال و النفع. و خرج به العاریة و الوصیة بالنفع. و الاصل ان كل ما يصلح ثمناً فی البيع يصلح اجرة فی الاجارة و ما لا فلا، الا المنفعة، فانها تصلح اجرة اذا اختلف الجنس و لا تصلح ثمناً. و قولنا معلوم؛ ای جنساً و قدراً. و قيد لا على التاييد مراد هیهنا كما ان قيد التاييد مراد فی البيع فخرج بيع حق المرور.

اجاره دادن؛ بمزد دادن؛ اجاره کردن؛ بمزد گرفتن (زمخشری). این حجره به یک بوسه، تا حشر اجارت کن (امیرمعزی). اجاره کرد دماغم گلابخانه وصل / نسیم در ره من شرمسارمی آید (ستجر کاشی).

کلمه «اجاره» در انگلیسی به «rent» ترجمه می‌شود. ریشه‌شناسی این کلمه به تاریخچه زبان‌های هند و اروپایی برمی‌گردد. ریشه لاتین این کلمه از واژه لاتینی «rendere» به معنای «بازگرداندن» و «واگذاری» آمده است. قبل از شیوع در زبان انگلیسی، واژه‌ای به شکل «renta» در زبان‌های رومانی نیز وجود داشت که به معنای «اجاره» یا «پرداخت» بود. این کلمه به تدریج در زبان‌های دیگر نیز گسترش یافت و به تدریج به زبان‌های دیگر اروپایی نیز نفوذ کرده است و در زبان‌هایی مانند فرانسوی («rente») و اسپانیایی («renta») نیز دیده می‌شود. به طور کلی، «rent» به معنای پرداخت مبلغی به ازای استفاده موقت از یک دارایی، مانند ملک یا کالا، به کار می‌رود. این واژه در زمینه‌های اقتصادی و حقوقی بسیار رایج است.

کلمه «اجاره» در زبان آلمانی به «Miete» ترجمه می‌شود. از نظر لغوی، «Miete» به معنای پرداخت مبلغی برای استفاده از یک ملک یا دارایی به مدت معین است. این کلمه به طور خاص به قراردادهای اجاره بین مالک و مستأجر اشاره دارد. از نظر ریشه‌شناسی، «Miete» به زبان‌های ژرمنی بازمی‌گردد و ریشه آن به واژه‌های مربوط به «اجاره» و «پرداخت» در زبان‌های قدیمی‌تر برمی‌گردد. به عنوان مثال، ریشه این کلمه ممکن است به واژه‌های پروتوژرمنی مرتبط باشد که به معنای «دادن» یا «تبادل» است. در کل، «Miete» نشان‌دهنده مفهوم تبادل مالی برای استفاده از یک چیز است که در طول زمان در زبان‌های مختلف توسعه یافته و به شکل فعلی درآمد است.

۱-۲- چيستی اجاره در فقه اسلامی

در تعریف اجاره آمده، عقدی است که به موجب آن منفعت معینی در برابر عوض معلوم از سوی یکی از طرفین عقد، برای مدت معینی، به تملک طرف دیگر در می‌آید. اجاره یا متعلق به اعیانی است که مملوک است از قبیل حیوان یا خانه یا مزرعه یا کالا یا لباس و مانند اینها؛ که تملیک منفعت آنها را در برابر عوض، فائده می‌بخشد. یا متعلق به انسان است مانند اینکه شخص آزاد خودش را برای کاری اجیر نماید که غالباً تملیک کارش را به دیگری در مقابل اجرتی که قرار داده می‌شود، فایده می‌دهد. و گاهی فایده‌اش تملیک منفعت وی است - نه کارش - مانند این که زن شیرده خودش را برای شیر خوردن بچه اجاره دهد نه برای شیر خوراندن به او (خمینی، ۱۳۸۳: ۴۸۵). در واقع حقیقت اجاره عبارت است از عقدی که ثمره‌اش «تملیک المنفعة بعوض معلوم» متعلق خود عین است. زیرا اجاره یک حقیقت عقلائیه و عبارت است از تملیک منفعت و درست نیست که متعلق «أجرتک یا اکریتک» منفعت عین باشد چون حمل شیء بر نفس لازم می‌آید. بنابراین، متعلق اجاره و مصب اجاره خود عین است. مثلاً در مقام ایجاب باید گفت «أجرتک هذه الدار» و اما اگر

ایجاب به لفظ «ملکتک» انشاء شود، متعلق آن باید منفعت عین باشد نه خود عین؛ چون معنای تملیک عبارت است از انتقال چیزی که متعلق تملیک قرار گرفته است و اگر انتقال به عین تعلق بگیرد؛ یعنی عین منتقل شود بیع خواهد بود (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۹: ۳۳۱).

مورد اجاره ممکن است اشیاء باشد یا حیوان باشد یا انسان. اجاره دهنده را در مورد اجاره اشیاء و حیوان «موجر» و اجاره گیرنده را «مستأجر» و عوض منافع را «اجرة المسمی» یا «اجاره بها» می‌گویند. ولی در مورد اجاره انسان شخصی که موضوع اجاره است «اجیر» و کسی را که از منافع آن شخص (اجیر) استفاده می‌کند «مستأجر» و مال الاجاره را «اجرت» می‌گویند.^۷

در عقد اجاره، یا به اجرت تصریح می‌شود یا نمی‌شود، اما مورد نظر و توافق دو طرف است و یا هیچ کدام. به اجرت در صورت اول و دوم، اجرة المسمی و در صورت سوم - که باید اجرت متعارف برای استفاده از همانند آن مال یا عمل، از سوی مستأجر به موجر یا اجیر پرداخت گردد - اجرة المثل گفته می‌شود. هر یک از موجر یا اجیر، به عقد اجاره، مالک اجرت می‌شوند، لیکن جواز مطالبه آن، بر تسلیم مال مورد اجاره به مستأجر یا انجام عمل از سوی اجیر متوقف است؛ برخی گفته‌اند استقرار ملکیت اجرت نیز منوط به استفاده مستأجر از منفعت یا اتمام کار مورد اجاره - و آنچه در حکم استفاده یا اتمام کار باشد - از سوی اجیر است (هاشمی شاهرودی، ۱۳۸۲: ۲۴۷).

۳- روابط موجر و مستأجر در فقه و حقوق ایران در اماکن غیر تجاری

روابط موجر و مستأجر در ایران یکی از مسائل پیچیده و پرتنش در تعاملات اجتماعی به شمار می‌رود. این روابط معمولاً تحت تأثیر عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی و روانشناختی قرار دارد که باعث ایجاد تنش‌ها و مشکلات فراوان بین دو طرف می‌شود. از یک سو، موجر (مالک) نگران حفظ و نگهداری ملک خود است و از سوی دیگر، مستأجر که مجبور به پرداخت اجاره بهای ماهیانه است، فشار اقتصادی و گاه فشار روانی ناشی از این قرارداد را احساس می‌کند. در این روابط، تفاوت در منافع و انتظارات دو طرف، باعث ایجاد تنش‌ها و پیچیدگی‌هایی می‌شود که می‌تواند بر کیفیت زندگی مستأجر و حتی وضعیت مالی مالک تأثیر بگذارد. این مسأله به خصوص در کشوری مانند ایران که با نوسانات اقتصادی، تورم و تغییرات مستمر در قیمت مسکن و اجاره روبرو است، اهمیت بیشتری پیدا می‌کند. از همین رو، بررسی ابعاد مختلف روابط موجر و مستأجر، چالش‌ها و مشکلاتی که در این روابط ممکن است پیش بیاید، و نحوه تعامل و حل این مشکلات نکاتی هستند که همواره مورد توجه قانونگذار و سیاستگذاران این حوزه بوده اند.

از جهاتی روابط موجر و مستأجر در ایران دارای ویژگی‌های خاصی است. در ایران، نهاد اجاره‌داری به دلایل مختلف تاریخی و اجتماعی دارای ویژگی‌های خاص خود است. یکی از بارزترین ویژگی‌ها این است که بسیاری از مالکین ملک‌ها، آپارتمان‌ها و خانه‌ها را خودشان به عنوان سرمایه گذاری ساخته یا خریده اند یا بعضاً آن را به عنوان تنها منبع درآمدشان دارند. این موضوع سبب می‌شود که موجر نسبت به ملک خود احساس تعلق و مالکیت شدیدتری داشته باشد و در نتیجه نگران آسیب به ملک یا تخریب آن توسط مستأجر باشد. در مقابل، مستأجر معمولاً به دلیل شرایط اقتصادی ناچار به

^۷ ماده ۵۱۲ قانون مدنی: در اجاره اشخاص کسی که اجاره میکند مستأجر و کسی که مورد اجاره واقع میشود اجیر و مال الاجاره اجرت نامیده می‌شود.

پرداخت اجاره بهاست و نه تنها به ملک تعلق خاطر چندانی ندارد، بلکه احساس می‌کند که بخش عمده‌ای از درآمد خود را برای تأمین مسکن صرف می‌کند.

مستاجران به‌طور معمول نسبت به ملکی که در آن زندگی می‌کنند احساس تعلق کمتری نسبت به مالکان دارند و این امر می‌تواند منجر به عدم مراقبت کافی از ملک شود. پژوهش‌های روان‌شناختی نشان داده‌اند که «احساس تعلق به مکان» یا همان «attachment to place» یک عامل مهم در رفتار نگهداری از اموال است. این احساس بیشتر در افرادی که مالک ملک هستند، دیده می‌شود، زیرا مالکیت باعث ارتباط عاطفی و روانی با فضای زندگی می‌شود (Brown & Perkins, ۱۹۹۲). بر اساس نظریه‌های روان‌شناسی اجتماعی، افراد به مکان‌هایی که مالک آن‌ها هستند، به‌طور طبیعی احساس تعهد و مسئولیت بیشتری دارند و در نتیجه، مراقبت بهتری از آن‌ها می‌کنند (Altman & Low, ۱۹۹۲). در مقابل، مستاجرانی که به‌طور موقت در یک مکان زندگی می‌کنند و هیچ‌گونه تعلق خاطر شخصی به آن ندارند، اغلب انگیزه کمتری برای نگهداری و مراقبت از ملک دارند. این امر به‌ویژه در شرایطی که مشکلاتی مانند خرابی وسایل یا نقص‌های زیرساختی پیش می‌آید، مشهودتر است. بنابراین، فقدان احساس تعلق می‌تواند یکی از دلایل اصلی عدم مراقبت از ملک توسط مستاجر باشد (Jain & Nagar, ۲۰۱۹). بنابراین، این تضاد منافع می‌تواند به مشکلاتی جدی منجر شود.

از سوی دیگر، قراردادهای اجاره در ایران معمولاً با مدت زمان یک‌ساله و در محدودی از موارد، با مدت بیشتر، بسته می‌شوند و در این مدت مستاجر مجبور به پرداخت اجاره بهاء به‌طور ماهیانه است. این سیستم اجاره، که در بیشتر مواقع با نوسانات شدید نرخ اجاره بها همراه است، می‌تواند مستاجر را تحت فشار اقتصادی قرار دهد. در بسیاری از موارد، قیمت‌های بالای اجاره و افزایش سالانه آن، موجب نگرانی و فشار روانی برای مستاجران می‌شود.

از همین رو، در این روابط، چندین عامل به پیچیدگی و تنش‌های آن افزوده می‌شود. یکی از مهم‌ترین عوامل، موضوع حفظ و نگهداری ملک است. موجر به‌طور طبیعی نگران سلامت و وضعیت ملک خود است و از آنجایی که ملک شخصی اوست، در برابر هرگونه آسیب یا خرابی حساسیت نشان می‌دهد. این نگرانی‌ها می‌تواند از آسیب‌های فیزیکی، مانند شکستن شیشه‌ها، خرابی لوله‌ها، یا مشکلات مربوط به سیستم‌های گرمایشی و سرمایشی تا آسیب‌های احتمالی به دیوارها و کف‌پوش‌ها یا (در مورد اجاره‌های مبله، یا اجاره‌های روزانه برای مقاصد گردشگری) خراب شدن وسایل خانگی مانند اجاق گاز، یخچال و غیره باشد.

مستاجر در این شرایط ممکن است از اینکه مورد انتقاد یا فشار قرار گیرد، احساس ناخوشایندی پیدا کند. از طرف دیگر، ممکن است مستاجر نسبت به برخی از مشکلات ملکی مانند خرابی سیستم گرمایشی (شوفاژ) یا کولر به دلیل هزینه‌های تعمیر و نگهداری بی‌تفاوت باشد، چرا که او هیچ‌گاه مالک ملک نیست و ممکن است انتظار داشته باشد که موجر مسئولیت تعمیرات را بر عهده گیرد. در حالی که همین خرابیها بر کیفیت انتفاع او از ملک تاثیر می‌گذارد و اجازه نمی‌دهد که او بهره لازم از آن را ببرد. این اختلاف نظر درباره مسئولیت‌های تعمیرات و نگهداری، یکی از عمده‌ترین عوامل تنش بین موجر و مستاجر است. در برخی موارد، مستاجر ممکن است اقدام به تعمیرات جزئی کند یا حتی از انجام تعمیرات ضروری خودداری نماید، در حالی که موجر انتظار دارد ملک در شرایط ایده‌آل باقی بماند.

از طرف دیگر، مستاجران نیز ممکن است از وضعیت‌های موجود ناراضی باشند. این ناراضی‌ها می‌تواند از نقص‌های فنی ملک، مانند خرابی کولر یا شوفاژ گرفته تا مشکلاتی مانند نبود فضای پارکینگ، سر و صدا یا نداشتن فضای سبز باشد. این مشکلات می‌تواند احساس ناخوشایندی در مستاجر ایجاد کند، به‌خصوص اگر موجر هیچ‌گونه تمایلی برای رسیدگی به این مشکلات نداشته باشد که متأسفانه تجربه‌های زیسته مستاجرین نشان داده است غالباً تمایلی برای حل این مشکلات از طرف موجران وجود ندارد.

مبانی فقهی حقوق اسلامی

یکی از چالش‌های بزرگ در روابط موجر و مستاجر، فشار اقتصادی است که مستاجران متحمل می‌شوند. با توجه به افزایش هزینه‌های زندگی، بالارفتن قیمت مسکن و تورم، اجاره‌بها به طور مداوم در حال افزایش است. این وضعیت، به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد، مشکل‌ساز است و مستاجران را مجبور می‌کند تا بخش زیادی از درآمد خود را برای تأمین مسکن و اجاره پرداخت کنند. علاوه بر فشار اقتصادی، مسائل روانشناختی نیز وارد این معادله می‌شود. مستاجر معمولاً در موقعیتی قرار دارد که احساس عدم امنیت می‌کند؛ زیرا قرارداد اجاره معمولاً یک‌ساله است و مستاجر نمی‌داند که آیا موجر قرارداد را تمدید خواهد کرد یا خیر. این عدم اطمینان باعث اضطراب و نگرانی می‌شود، زیرا مستاجر ممکن است مجبور به جابجایی به محل دیگری با هزینه‌های بالاتر شود.

در همین راستا، موجر نیز در معرض نگرانی‌های خاص خود قرار دارد. نگران آسیب‌های احتمالی به ملک خود است و ممکن است این نگرانی‌ها باعث برخوردهای منفی با مستاجر شود. برخی موجران حتی به دلیل تجربه‌های بد گذشته یا سوءتفاهم‌ها، نسبت به مستاجران دیدگاهی منفی دارند. این نگرش می‌تواند سبب شود که موجر انتظاراتی غیرمنطقی از مستاجر داشته باشد یا حتی در مواقعی که خرابی‌های کوچک رخ می‌دهد، برخوردی ناپسند با مستاجر داشته باشد.

همه این مسائل موجب می‌شوند تا ضرورت وجود نهادهای قانونی و حقوقی و سیاستگذار - جهت تنظیم روابط بین موجر و مستاجر - احساس شود و این ضرورت غیرقابل انکار می‌شود. دولت باید روابط بین موجر و مستاجر را تنظیم کرده و بر آن نظارت داشته باشد، زیرا این روابط به‌طور مستقیم بر رفاه اجتماعی، امنیت اقتصادی و ثبات اجتماعی تأثیر می‌گذارد. در بسیاری از کشورها، از جمله ایران، بازار اجاره مسکن با مشکلات و نابرابری‌های جدی مواجه است. افزایش بی‌رویه اجاره‌بها، عدم رعایت حقوق مستاجران، و تفاوت‌های قدرت بین موجر و مستاجر می‌تواند موجب ایجاد تنش‌های اجتماعی و حتی مهاجرت‌های اجباری شود. دولت با تنظیم این روابط و وضع قوانین مناسب می‌تواند از افزایش بی‌رویه اجاره‌ها جلوگیری کرده و به ایجاد تعادل و انصاف در بازار مسکن کمک کند.

علاوه بر این، نظارت دولتی می‌تواند از حقوق مستاجران در برابر سوءاستفاده‌های احتمالی مالکان محافظت کند، به‌ویژه در مواردی که موجر خواستار پرداخت هزینه‌های اضافی غیرقانونی یا اعمال تغییرات ناگهانی در شرایط قرارداد می‌شود. همچنین، تنظیم دقیق‌تر این روابط می‌تواند از بروز مشکلات حقوقی و اختلافات بین طرفین جلوگیری کرده و یک سیستم منصفانه‌تر و شفاف‌تر برای مستاجران و موجران ایجاد کند. در مجموع، نظارت دولت بر روابط موجر و مستاجر به تضمین حقوق دو طرف، کاهش تنش‌های اجتماعی و بهبود کیفیت زندگی افراد در جامعه کمک می‌کند. این تنظیم‌گری دولتی غالباً توسط فعل «تقنین» یا «قانونگذاری» در معنای عام آن انجام می‌شود که مشتمل بر آیین نامه و بخشنامه‌های جانبی مثلاً در حوزه مالیات نیز می‌گردد.

در ایران، برخی از نهادها و قوانین وجود دارند که به روابط موجر و مستاجر نظارت می‌کنند. از جمله این قوانین می‌توان به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ اشاره کرد که هدف آن تنظیم و نظم‌دهی به قراردادهای اجاره است. بر اساس این قانون، برخی از مسائل مانند مدت قرارداد، نحوه افزایش اجاره‌بها و شرایط فسخ قرارداد مشخص شده است. با این حال، این قوانین گاهی در عمل حمایت‌گری زیادی برای طرفین ایجاد نمی‌کنند و در بسیاری از موارد، مستاجر مجبور است بدون حمایت کافی از حق خود دفاع کند. به همین دلیل، برخی از مشکلات میان موجر و مستاجر به دلیل فقدان نظارت صحیح و کافی یا عدم آگاهی طرفین از حقوق خود به وجود می‌آید.

لذا با توجه به این که روابط موجر و مستاجر در ایران، به دلیل پیچیدگی‌های اقتصادی، اجتماعی و روانشناختی، معمولاً روابطی پرتنش است و این روابط تحت تأثیر فشارهای اقتصادی، مشکلات نگهداری ملک، اختلافات در مورد مسئولیت‌های تعمیرات و نگرانی‌های روانی از جمله احساس عدم امنیت برای مستاجران قرار دارد؛ بازخوانی قوانین و مقررات و سیاست‌گذاریهایی دولتی حائز اهمیت است. از همین رو، در ادامه این فصل بحث روابط موجر و مستاجر از منظر حقوقی مدنی ایران مبسوط بررسی می‌گردد و مشکلات آن با توجه به تحولات اجتماعی و تغییر در روابط افراد حتی الامکان بررسی می‌گردد.

از این لحاظ باید گفت که اجاره به اعتبار این که یکی از عقود معین به شمار می‌رود دارای شرایط عمومی است و از طرفی، دارای شرایط اختصاصی نیز می‌باشد که به اقتضای این که مورد اجاره اشیاء باشند یا حیوان یا انسان متفاوت است. اما در باره اجاره محل غیرتجاری، در سه عرصه ممکن است تنش و تعارض بین موجر و مستاجر پیش بیاید که عبارت اند از تکالیف و حقوق موجر در عقد اجاره؛ تکالیف و حقوق مستاجر در عقد اجاره؛ و معایب و مشکلات عین مورد اجاره. معایب عین مورد اجاره در واقع در خیارات عقد اجاره مستتر می‌شود و خیارات این حوزه را نیز شامل می‌شوند. بنابراین در این فصل موضوعات اجاره را ذیل این دو سرفصل مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد که در واقع هر سه عرصه موجر و مستاجر و عین مستاجر را پوشش بدهد.

۱-۳- تکالیف مستاجر

به طور کلی تکالیف مستاجر در رابطه با موجر و عین مستاجر را مستند به ماده ۴۹۰ قانون مدنی^۱، در سه سر فصل می‌توان خلاصه کرد:

الف) پرداخت اجاره بها در مواعد معین:

مستأجر موظف است اجاره‌بهای تعیین‌شده در قرارداد اجاره را در موعد مقرر و به روش مورد توافق پرداخت کند. این مبلغ معمولاً به صورت روزانه، ماهانه، سه‌ماهه یا سالانه تعیین می‌شود و عدم پرداخت به موقع آن می‌تواند به خسارت‌های مالی برای موجر منجر شود. در صورت تأخیر در پرداخت اجاره، موجر حق دارد درخواست جریمه یا فسخ قرارداد کند. مستأجر باید همچنین هرگونه هزینه اضافی مانند آب، برق و گاز را طبق توافق پرداخت کند. رعایت این مسئولیت‌ها از سوی مستأجر باعث حفظ رابطه قانونی و جلوگیری از مشکلات حقوقی می‌شود.

^۱ ماده ۴۹۰ قانون مدنی «مستاجر باید: اولاً- در استعمال عین مستاجر به نحو متعارف رفتار کرده و تعدی یا تفریط نکند؛ ثانیاً- عین مستاجر برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط میشود استعمال نماید؛ ثالثاً- مال الاجاره را در مواعدی که بین طرفین مقرر است تادیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً باید بپردازد.»

اصولاً عقد اجاره از زمره عقود تملیکی است و به محض وقوع آن منافع مورد اجاره به ملکیت مستأجر و «اجرت المسمی» به ملکیت موجر در می‌آید. قبل از این که یکی از عوضین (منافع یا اجاره بها) در عقد اجاره به قبض طرف مقابل در آید هر کدام می‌توانند با استفاده از حق حبس از تحویل آن چه به موجب عقد اجاره به ملکیت طرف مقابل در آورده است امتناع نمایند. اما اگر مثلاً اجاره بها مؤجل باشد یا یکی از عوضین تحویل شده باشد دیگر طرف مقابل حق ندارد از تحویل آن چه به طرف مقابل تملیک کرده است امتناع نماید. به هرحال طرفین عقد اجاره در مورد اجاره بها ممکن است به یکی از دو صورت زیر عمل کرده باشند:

- برای پرداخت اجاره بها مواعیدی قرار داده باشند.

در این صورت مستأجر مکلف است اجاره بها را در مواعد تعیین شده و در اقساط معین، پرداخت نماید. به این تکلیف مستأجر در ماده ۴۹۰ ق.م.تصریح شده است؛ چرا که با صراحت قانونگذار گفته است «ثالثاً مال الاجاره را در مواعیدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند.» حال در اینجا نکته‌ای قابل طرح است که آیا اجاره بها از دیون مستأجر است یا که خیر؟ البته که از دیون مستأجر است ولی در موضوع دیون یکی از استثناها است به شرحی که در ادامه می‌آید.

۲-۳- بیان قاعده استثنائی

قاعده کلی این است که با فوت مدیون دیون مؤجل او حال می‌شود. این مطلب در ماده ۲۳۱ قانون امور حسبی آمده است. این ماده می‌گوید: «دیون مؤجل متوفی بعد از فوت حال می‌شود» لکن در مورد اجاره بهایی که موعد پرداخت آن نرسیده است با فوت مستأجر حال نمی‌شود. دلیل این مطلب این است که چون استیفای منافع از مورد اجاره به مرور زمان محقق می‌شود قبل از استیفای منفعت دین هنوز به ذمه مستأجر مستقر نشده است. بنابر این در این فرض با فوت مستأجر اقساط مال الاجاره حال نمی‌شود. در این مورد ماده ۵۰۵ ق.م.ی. می‌گوید: اقساط مال الاجاره که به علت نرسیدن موعد پرداخت آن بر ذمه مستأجر مستقر نشده است به موت او حال نمی‌شود.»

۲- برای پرداخت اجاره بها مواعیدی معین نکرده باشند. علامه حلی در تذکره الفقها می‌نویسد که ممکن است پرداخت مال الاجاره به تعجیل، تأجیل و یا به تنجیم باشد (علامه حلی، ۱۴۱۴، ج ۲: ۲۹۲). با این حال در عرف روابط استیجاری ممکن است که برای پرداخت اجاره بها مواعیدی تعیین نکند.

در این صورت باید مستأجر تمام اجاره بها را نقداً پرداخت نماید. زیرا چنان که بیان شد به محض انعقاد عقد اجاره موجر مالک تمام اجاره بها می‌شود. و اطلاق عقد اجاره اقتضاء میکند که اجاره بها نقداً پرداخت گردد.

ضمانت اجرای عدم پرداخت اجاره بها: به موجب مقررات قانون مدنی تأخیر در پرداخت اجاره بها حق فسخی برای موجر ایجاد نمی‌کند. بلکه موجر می‌تواند با مراجعه به دادگاه الزام مستأجر را به پرداخت اجاره بها درخواست کند. اگر چه موجر می‌تواند در قرارداد شرط کند که در صورت عدم پرداخت اجاره بها در تاریخ مقرر حق فسخ و درخواست تخلیه مال مستأجره را خواهد داشت.

بنابراین، ممکن است موجر و مستأجر در ضمن عقد اجاره شرط نمایند چنانچه مستأجر مدت معینی (مثلاً ده روز) در پرداخت اجاره بها تأخیر نماید موجر حق فسخ داشته باشد. ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ این

تکلیف را به دقت و جزییات توضیح داده است «مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی و پس از انقضاء مدت اجاره اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی آخر هر ماه اجاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هرگاه اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد اجاره بها را 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 اجاره املاک مشابه تشخیص می‌دهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت یا در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده و قبض رسید را اگر اجاره‌نامه رسمی است به دفترخانه تنظیم‌کننده 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 و رسید دریافت دارد. دفترخانه باید منتهی ظرف ده روز به وسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند که برای دریافت وجه تودیع شده به دفترخانه مزبور مراجعه نماید.»

اما در این جا پرسش مهمی قابل طرح است که آیا با تأخیر مستأجر به مدت مذکور حق فسخ برای موجر محقق می‌شود یا این که موجر مکلف است مطابق مقررات راجع به خیار تخلف شرط رفتار نماید و مراحل پیش بینی شده در مواد مطروحه در قانون مدنی^۹ را رعایت کند و فسخ به عنوان آخرین مرحله قابلیت اجرا خواهد داشت؟

هرچند از مکتوبات برخی از بزرگان و متخصصین حقوق مدنی چنین برداشت می‌شود که موجر به صرف تأخیر مستأجر در پرداخت اجاره بها حق فسخ ندارد بلکه باید ابتدا الزام او را به پرداخت اجاره بها از محکمه صالحه تقاضا نماید (ماده ۲۷۳ق.م) و اگر الزام او ممکن نبود در مرحله بعد حق فسخ برای او محقق می‌شود، لکن با توجه به قسمت اخیر ماده ۴۹۶ق.م که می‌گوید: «.....نسبت به تخلف از شرایطی که بین موجر و مستأجر مقرر است خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت می‌گردد.» می‌توان گفت اگر مستأجر از شرایط مقرر بین طرفین در مورد نحوه پرداخت اجاره بها تخلف کند همان ابتدای امر، برای موجر حق فسخ ثابت می‌شود.

به هر حال اگر موجر در فرض عدم پرداخت اجاره بها از سوی مستأجر گزینه الزام وی را انتخاب نمود چنانچه اجاره نامه رسمی باشد می‌تواند با مراجعه به دفترخانه ای که اجاره نامه در آن تنظیم شده است تقاضای صدور اجرائیه نماید و دفترخانه با صدور اجرائیه آن را جهت اجرا به دایره اجرائیات ثبت می‌فرستد تا اجرائیه اجرا شود و اگر اجاره نامه عادی باشد راهی جز طرح دعوی در محکمه صالحه ندارد که به دو صورت صدور دستور تخلیه^{۱۰} و حکم تخلیه خواهد بود که بحثی است جدا.

^۹ ماده ۲۲۷ قانون مدنی: هر گاه شرط در ضمن عقد شرط فعل باشد، اثباتاً یا نفیاً، کسی که ملتزم به انجام شرط شده است باید آن را به جا بیاورد و در صورت تخلف طرف معامله می‌تواند به حاکم رجوع نموده تقاضای اجبار به وفای شرط بنماید. ماده ۲۲۸ قانون مدنی هرگاه فعلی در ضمن عقد شرط شود و اجبار ملتزم به انجام آن غیرمقدور ولی انجام آن به وسیله شخص دیگری مقدور باشد حاکم می‌تواند به خرج ملتزم موجبات انجام آن فعل را فراهم کند. ماده ۲۳۹ قانون مدنی هر گاه اجبار مشروط علیه برای انجام فعل مشروط ممکن نباشد و فعل مشروط هم از جمله اعمالی نباشد که دیگری بتواند از جانب او واقع سازد طرف مقابل حق فسخ معامله را خواهد داشت.

^{۱۰} قانونگذار در جهت حمایت از موجرین و تسهیل تخلیه در صورت انقضاء مدت اقدام به وضع مقررات و تاسیس عنوان دستور تخلیه نموده است. موجر یا مالک با توسل به عنوان دستور تخلیه می‌تواند بدون مراجعه به دادگاه و به صورت فوری به محض انقضاء مدت تقاضای صدور یک دستور قضایی یا اجرایی موسوم به دستور تخلیه را بنماید.

۳-۳- رفتار متعارف در استیفای منافع وعدم ارتکاب تعدی و تفریط

مستأجر موظف است ساختمان اجاره‌ای را به نحو احسن نگهداری و از آسیب رسیدن به آن جلوگیری کند. این مسئولیت شامل مراقبت از تمام بخش‌های داخلی و خارجی ملک است، به طوری که از هرگونه خرابی، آسیب یا تغییرات غیرمجاز جلوگیری شود. مستأجر باید تمام لوازم و تجهیزات داخل ساختمان را در وضعیت مطلوب نگه دارد و در صورت بروز هرگونه خرابی، فوراً آن را به اطلاع موجر برساند. در صورتی که آسیب به ملک ناشی از سهل‌انگاری یا سوءاستفاده مستأجر باشد، او مسئول جبران خسارت خواهد بود. مستأجر باید از انجام تغییرات عمده در ساختار ملک (مانند تخریب دیوارها یا نصب تجهیزات غیرضروری) بدون اجازه موجر خودداری کند. همچنین، مستأجر باید در حفظ بهداشت و نظافت محیط زندگی خود کوشا باشد تا هیچ‌گونه خسارتی به ساختمان وارد نشود. رعایت این موارد به حفظ ارزش ملک و روابط سالم بین طرفین کمک می‌کند.

بنابراین، یکی دیگر از تکالیف مستأجر در قبال موجر این است که از مورد اجاره به صورت متعارف استفاده نماید و از تعدی و تفریط اجتناب کند. تفریط که گاهی آن را «تهاون» می‌گویند این است که شخص حافظ مال، مال را درست حفظ نکند و در نگهداری آن سستی بورزد، به حدی که مال ضایع گردد؛ مانند نگهداری که به جای بیداری و حفاظت از مال بر اثر فراموشی یا خواب باعث تلف مال می‌شود. تعدی آن است که شخص امین در تصرفات خود از حدود اذن خارج شود و یا بر خلاف عرف معمول در مال مورد امانت تصرف کند؛ مثل آن که مالک، لباسی را به قصد نگهداری به دیگری بدهد و او آن را ببوشد. طبیعی است که در این مورد، امین بر خلاف معهود عمل کرده و از حدود اذن خارج شده است (محقق داماد، ۱۳۸۴: ۹۶). مفهوم تعدی به موجب آنچه در ماده ۹۵۱ قانون مدنی آمده است عبارت است از تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف نسبت به مال یا حق دیگری. و تفریط هم به شرح آنچه در ماده ۹۵۲ قانون مدنی آمده است «عبارت است از ترک عملی که به موجب قرارداد یا متعارف برای حفظ مال غیر لازم است.»

به عبارت دیگر، مقصود از تعدی آن است که مستودع تصرفاتی را که از طرف مالک مجاز نباشد در ودیعه انجام دهد مثل آن که لباس را به پوشد و فرش را جهت استفاده پهن کند و یا حیوان سواری را سوار شود. بلی در صورتی که حفظ ودیعه موقوف به این گونه تصرفات باشد مانعی ندارد و تعدی محسوب نمی‌شود و مقصود از تفریط آن است که در حفظ ودیعه اهمال و مسامحه نماید مثل آن که ودیعه را در محلی که حرز نیست بگذارد و یا مثلاً حیوان را آب و علف ندهد و یا مثلاً پارچه و لباس پشمی را در تابستان به جهت محفوظ ماندن آن از بید، باز و پهن نکند (گلپایگانی، ۱۴۱۴: ۴).

به هر حال مستأجر تکلیف دارد از تعدی و تفریط نسبت به عین مستأجره پرهیز کند به عنوان مثال اگر اسبی را که برای سواری به او اجاره داده شده است از آن برای بار کشی استفاده کند مرتکب تعدی شده است و اگر در نگهداری از این اسب کوتاهی نماید مثلاً به مقدار کافی به او علوفه ندهد یا در شب سرد زمستان او را در بیرون از اصطبل نگاهدارد و در اثر سرما تلف شود مرتکب تفریط شده است.

چنان که می‌دانیم مستأجره نسبت به عین مستأجره ضامن نمی‌باشد زیرا او امین موجد محسوب می‌شود مگر این که در مورد عین مستأجره مرتکب تقصیر (تعدی و تفریط) شده باشد. در این صورت ضامن خواهد بود اعم از این که تلف عین مستأجره به فعل او مستند باشد یا خیر. در این مورد ماده ۴۹۳ قانون مدنی می‌گوید: «مستأجر نسبت به عین مستأجره ضامن نیست به این معنی که اگر عین مستأجره بدون تعدی یا تفریط او کالا یا بعضا تلف شود مسئول نخواهد بود، ولی اگر مستأجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگرچه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد.»

چنان چه مستأجر مرتکب تعدی و یا تفریط در مورد اجاره شود دو حالت تصور می‌شود:

۱- موجد قادر به منع مستأجر از ارتکاب تعدی و تفریط است. در این فرض می‌تواند از تعدی و تفریط مستأجر جلوگیری کند و حق فسخ اجاره را ندارد.

۲- موجد قادر به جلوگیری مستأجر از ارتکاب تعدی یا تفریط نیست. در این فرض به تجویز قانون مدنی^{۱۱} حق دارد اجاره را فسخ نماید.

در این جا دو سوال قابلیت طرح پیدا می‌کند.

سؤال اول: آیا چنانچه موجد بر مستأجر مطلقا شرط ضمان کرده باشد (حتی در فرضی که مستأجر مرتکب تعدی یا تفریط نشود) آیا این شرط نافذ است یا خیر؟

در این مورد قانون مدنی پاسخ صریحی ندارد ولی بعضی از نویسندگان قانون مدنی با اخذ وحدت ملاک از ماده ۶۴۲ قانون مدنی^{۱۲} و با این استدلال که در عقد عاریه نیز مستعیر امین معیر محسوب می‌شود. حال آن که شرط ضمان مستعیر (به صورت مطلق یعنی چه مرتکب تعدی و تفریط شده باشد یا خیر) به موجب ماده ۶۴۲ قانون مدنی جایز است و عقد عاریه خصوصیتی نسبت به عقد اجاره ندارد تا حکم ماده مذکور حکمی استثنائی تلقی شود این نظر را تقویت کرده اند که در عقد اجاره نیز می‌توان شرط نمود که مستأجر در همه حال ضامن عین مستأجره باشد.

به طور کلی ضمانت مال بدین معنی که به اندازه ارزش آن بنا به احتمال تلف شدن، موجب مشغول‌الذمه شدن گردد، مورد اشکال جمعی از فقهاست (تحریر الاحکام الشرعیه علامه حلی، ج ۳، ص ۱۱۷ و جامع المقاصد، محقق کرکی، ج ۷، ص ۲۵۸ و مسالک الافهام، شهید ثانی، ج ۵، ص ۱۱۷). فقها جایز بودن این تعیین شرط برای شخص امانتدار، در چند مورد را محل اشکال می‌دانند. به همین دلیل، نافذ نبودن شرط ضمانت بر مستأجر، مشهور و رایج بود.

بنابراین عده‌ای از فقها (مراجعه کنید به عروه الوثقی سید طباطبایی، ص ۶۰۰ کتاب الاجاره، فصل چهارم و مستمسک عروه الوثقی آیتا.. حکیم، ج ۱۲، ص ۷۳ و همچنین مستند عروه الوثقی آیتا.. خویی، کتاب الاجاره، ص ۲۳۳) شرط ضمان را با شرط پرداخت مبلغی معادل قیمت عین مورد اجاره در صورت تلف و خرابی آن، جایگزین کردند زیرا این از نوع شرط

^{۱۱} ماده ۴۹۲ قانون مدنی: اگر مستأجر عین مستأجره را در غیر موردی که در اجاره ذکر شده باشد یا از اوضاع و احوال استنباط میشود استعمال کند و منع آن ممکن نباشد موجد حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

^{۱۲} ماده ۶۴۲ قانون مدنی: اگر بر مستعیر شرط ضمان شده باشد مسئول هر کسر و نقصانی خواهد بود اگر چه مربوط به عمل او نباشد.

فعل است و اشکالی به درستی آن وارد نیست. مهم‌ترین مواردی که در توجیه عدم اعتبار شرط ضمان گفته می‌شود، نکات زیر است:

اول: شرط ضمان از مقوله شرط نتیجه است و شرط نتیجه باطل است زیرا مفاد شرط‌گذاری، تملیک شرط به مشروط له، به قرینه موارد شرط فعل است و نتایج نمی‌پذیرند که به مالکی افزوده شوند (با مالکی وابستگی پیدا کنند) پس شرط قرار نمی‌گیرند. به تعبیر دیگر، مفاد شرط‌گذاری در موارد شرط فعل و شرط نتیجه، یکسان است. در جایی که می‌دانیم کاربرد و مورد استفاده آن (شرط‌گذاری) در موارد شرط فعل مانند شرط خیاطی همان به مالکیت در آوردن عمل (فعل) خیاطی به مشروط له (شخص ذینفع از شرط) به حسب استناد عرفی است. همچنین مفاد شرط‌گذاری در موارد شرط نتیجه مانند مالکیت و ضمان، همان تملیک نتیجه خواهد بود. از آنجایی که، نتیجه تملیک پذیر نیست، لذا شرط‌گذاری آن معقول نیست.

این توجیه، از چند جنبه قابل تأمل است که اهم آنها، این است که چنانچه بپذیریم که بر حسب استناد عقلایی، از شرط فعل، تملیک فعل به مشروط له استفاده می‌شود ولی این به آن معنی نیست که در مقام شرط‌گذاری، منشأ، خود تملیک شرط بوده است، تا پاسخ داده شود که تملیک شرط در صورتی که خود از نتایج باشد، عقلایی نیست، بلکه می‌توان آن را به شکل دیگری تصویر کرد؛ یعنی

مرجع شرط‌گذاری به ایجاد رابطه میان شرط و مشروط له برگردد، به طوری که منشأ شرط، خود معنی و مدلول لفظی سخن باشد. وقتی گفته می‌شود دوخت لباس تو یا تملیک کتاب بر عهده من است، انشاء چنین رابطه‌ای که لفظ بر آن دلالت می‌کند، در موارد شرط فعل بر تملیک شرط به مشروط له دلالت می‌کند زیرا انفکاک حقیقی دو طرف از همدیگر در رابطه میان خیاطی و مشروط‌له، غیر قابل انشاء است، بلکه با ایجاد تکوینی خیاطی، به طور تکوینی قابل ایجاد است. دوم: این که شرط ضمانت، مخالف آن چیزی است که دلالت بر عدم ضمانت امین دارد، لذا از نوع شرط مخالف کتاب به شمار می‌آید.

ادعای اینکه ضامن نبودن امین به خاطر عدم وجود مقتضی است و لذا در این صورت شرط مخالف کتاب نخواهد بود با در نظر گرفتن تخصیص کلمه مخالف به آنچه که خلاف حکم اقتضایی بودن است مردود به این است که قانون عمومی — علی الید ما اخذت حتی تؤدی (عوالی اللائی، از ابن ابی جمهور احسابی، ج ۱، ص ۲۲۴) — بعد از آن شامل ید امین شده، در وجود مقتضای ضمانت در دست او آشکار است، پس عدم ضمانت او حتما باید مقتضی عدم باشد.

بررسی مورد: آنچه بر عدم تضمین در این مورد دلالت می‌کند بر دو قسم است:

نخست: آنچه دلالت بر نفی ضمانت از امین و مؤتمن (امانت سپارنده) به این عنوان می‌کند.

دوم: آنچه دلالت بر نفی ضمانت از ذات مستأجر و اجیر می‌کند بدون آنکه از موضوع نفی، عنوان امین و امانت‌سپاری مدنظر باشد (صدر، ۱۳۸۹: ۲۴۴).

سؤال دوم: آیا شرط عدم ضمان مستأجر (اعم از این که تعدی یا تفریط کرده باشد یا خیر) نافذ است؟

در پاسخ به این سؤال نظرات متعددی بیان شده است:

نظر اول: بعضی از آنجا که این قرارداد را خلاف قانون (مواد ۳۲۸ و ۳۳۱ قانون مدنی^{۱۳}) میدانند، لذا اعتقاد دارند چنین شرطی باطل و بلا اثر است.

نظر دوم: عده دیگر معتقدند با توجه به اصل آزادی اراده در قراردادها چنین شرطی فاقد اشکال است و حکم ماده ۳۳۱ قانون مدنی (اصل مسئولیت ناشی از تسبیب) را از جمله احکام و قواعد تکمیلی (و نه امری) میدانند. شایان ذکر است که تقسیم قوانین به امری و تکمیلی، یک تقسیم بندی قانونی نیست؛ به دیگر سخن قانونگذار همزمان با وضع یک قانون، نسبت به امری بودن یا تکمیلی بودن آن سخنی نمی گوید و این بر عهده دادرسان و حقوقدانان است که وصف قانون را از این نظر تشخیص دهند. بنابراین همیشه منظور قانونگذار وضع قواعد تخلف ناپذیر نیست و گاه خود مقنن می خواهد یا اراده ضمنی طرفین قرارداد را بیان کند یا ترتیبی را که به نظر او مفیدتر می رسد یادآور شود. باید دانست که در این موارد نیز اراده قانونگذار الزام آور است اما این الزام، منوط به عدم توافق اشخاص بر خلاف مفاد قانون تکمیلی است. به دیگر سخن، قوانین تکمیلی راهکار پیشنهادی (Default Rule) قانونگذار برای حل و فصل مسائل حقوقی افراد جامعه است اما این راهکار ممکن است با خواست برخی از اشخاص سازگار نیاید و در نتیجه، توافق مخالف مفاد قانون شکل بگیرد. این توافق، لازم الاتباع و در رابطه میان طرفین در حکم قانون خواهد بود. اما در صورتی که توافقی مغایر با راه حل برگزیده قانون صورت نگیرد، مفاد قانون تکمیلی از همان درجه الزامی برخوردار است که قوانین آمره برخوردارند. بنابراین، این تصور که قوانین تکمیلی الزام آور نبوده یا فاقد ضمانت اجرا هستند نادرست است.

بنابراین در مواردی که رعایت مفاد قانون به حدی در نظر قانونگذار اهمیت دارد که به هیچ عنوان نمی تواند نقض آن را برتابد و در نتیجه به مردم که علی الاصول مکلف به اجرای قانون هستند اجازه نمی دهد خلاف آن توافق و عمل کنند (قوانین امری) نمی توان خارج از آن توافقی داشت ولی در قوانین تکمیلی این چنین نیست.

نظر سوم؛ دسته سومی هم قائل به تفصیل هستند و معتقدند اگر تلف یا نقصان ایجاد شده عمدی یا در حکم عمدی باشد شرط عدم مسئولیت مانع مسئولیت مستأجر نمی شود زیرا در این مورد شرط مذکور مخالف نظم عمومی است. اما اگر تلف یا نقصان صرفاً در اثر تقصیری باشد که حدوث تلف یا نقصان نتیجه حتمی آن نباشد به حکم شرط عدم مسئولیت می توان گفت مستأجر ضامن نیست.

۵-۳- استیفای منفعت به نحو مقرر در اجاره

مستأجر موظف است ساختمان اجاره ای را مطابق با شرایط و هدف تعیین شده در قرارداد بهره برداری کند. او باید از ملک فقط برای مقاصدی که در قرارداد ذکر شده استفاده کند و از بهره برداری غیرمجاز یا خارج از عرف خودداری نماید. به عنوان مثال، اگر ملک به عنوان مسکونی اجاره شده، مستأجر نباید از آن برای فعالیت های تجاری یا صنعتی استفاده کند. همچنین، مستأجر باید از ملک به گونه ای استفاده کند که باعث آسیب به ساختار یا تأسیسات آن نشود. هرگونه تغییرات در نحوه استفاده از ملک باید با رضایت و موافقت موجر باشد. رعایت اصول ایمنی و بهداشتی در بهره برداری از ملک نیز از وظایف مستأجر است، به طوری که هیچ گونه تهدیدی برای سلامت و امنیت افراد و ملک به وجود نیاید. در صورت بروز

^{۱۳} ماده ۳۲۸ قانون مدنی: هر کس مال غیر را تلف کند ضامن آن است و باید مثل یا قیمت آن را بدهد اعم از این که از روی عمد تلف کرده باشد یا بدون عمد و اعم از این که عین باشد یا منفعت و اگر آن را ناقص یا معیوب کند ضامن نقص قیمت آن مال است. ماده ۳۳۱ قانون مدنی: هر کس سبب تلف مالی بشود باید مثل یا قیمت آن را بدهد و اگر سبب نقص یا عیب آن شده باشد باید از عهده نقص قیمت آن برآید.

هرگونه تخلف از این مسئولیت‌ها، مستأجر ممکن است مسئول جبران خسارت یا حتی فسخ قرارداد شود. طرفین عقد اجاره در زمان انعقاد عقد اجاره در مورد نحوه استیفای منافع ممکن است یکی از این دو فرض را در پیش گیرند:

۱- نحوه مصرف مورد اجاره را در عقد اجاره معین نمایند. به عنوان مثال در اجاره آپارتمان مورد اجاره معمولاً و غالباً قید می‌کنند که مستأجر از آن برای سکونت استفاده می‌کند. در این صورت مستأجر حق ندارد از این آپارتمان برای مثلاً کارهای اداری و دفتری یا مطب پزشکی استفاده نماید و از همین رو اگر از آن برای دفتر شرکت یا دفتر وکالت استفاده کند، موجر حق مطالبه خواهد داشت^{۱۴}. مستأجر باید مفاد عقد اجاره را رعایت کند و عین را به مصرفی برساند که در آن مقرر شده است. در واقع، این تعهد یکی از چهره‌های لزوم خودداری از تعدی و تفریط است (کاتوزیان، ۱۳۷۴: ۲۱۳) و مستأجر باید خود را پای بند به آن ببیند: برای مثال، محلی را که برای گاراژ اجاره داده شده تبدیل به کوره‌پزخانه نکند، یا آپارتمانی را که به منظور سکونت اجاره داده شده به مطب یا دفتر وکالت و مشاوره و مدرسه اختصاص ندهد، یا دکانی که برای مبل فروشی اجاره داده شده به اغذیه فروشی تبدیل نکند^{۱۵}، و مانند اینها.

چنانچه مستأجر مورد اجاره را در غیر آنچه معین شده است مصرف نماید، ضمانت اجرای آن را قانونگذار بیان کرده است. به موجب قانون مدنی^{۱۶} ابتدا موجر باید در صدد منع مستأجر برآید و برای منع مستأجر نیز نمی‌تواند خودسرانه عمل کند بلکه باید به دادگاه مراجعه کند و اگر منع مستأجر ممکن نبود در این صورت حق فسخ دارد. بنابراین، با توجه به این که عین مستأجره، در ید مستأجر امانت بوده؛ و حفظ آن لازم است؛ وی می‌تواند تصرفاتی در آن نماید که مقصود متعاملین بوده‌است و تصرف مازاد بر آن صحیح نیست و در صورت تخلف، علاوه بر ضمانت مستأجر، در صورتی که موجر نتواند از طریق مراجعه به دادگاه، مانع تعدی مستأجر گردد؛ می‌تواند اجاره را فسخ نماید

به نظر می‌رسد ضمانت اجرای تخلف موجر در نحوه استفاده از مورد اجاره باتوجه به پیچ و خمهای موجود در رسیدگی دادگاه در عمل کارساز نباشد. زیرا باتوجه به طولانی بودن مواعد رسیدگی در دادگاهها تا زمان صدور حکم و قطعیت آن چه بسا مستأجر به مقصود خود در بهره برداری خود سرانه از عین مستأجره رسیده و مدت اجاره نیز منقضی شود. مگر این که موجر با تقاضای دستور موقت بخواهد که دادگاه از استیفای منفعت از سوی مستأجر به غیر آنچه در عقد اجاره تعیین شده است جلوگیری نماید.

تبصره: گاهی ممکن است طرفین اجاره منفعتی را در عقد اجاره معین کنند. مثلاً قید کنند که مستأجر از مورد اجاره برای شغل شیرینی فروشی استفاده کند ولی از اوضاع و احوال مشخص شود که منظور آنان شیرینی فروشی به نحو خاص خصوصیتی نداشته بلکه منظور طرفین از قید شیرینی فروشی به عنوان نمونه بوده و طرفین خواسته اند به صورت کلی نوع شغلی را که مستأجر باید در مورد اجاره دایر کند، تعیین نمایند و شیرینی فروشی به نحو خاص مورد نظر طرفین

^{۱۴} در این مورد قانون مدنی در ماده ۴۹۰ قانون مدنی می‌گوید: «...عین مستأجره را برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می‌شود استعمال نماید.»

^{۱۵} در پرونده‌ای که خواهان خواسته تجویز تغییر شغل را خواستار شده، در نهایت تجدیدنظر چنین اثنای رای کرده است: علی رغم امکان مداخله دادگاه در انتقال منافع عین مستأجره و تجویز این امر بر خلاف اراده موجر، تجویز تغییر شغل مستأجر بر خلاف اراده موجر فاقد نص قانونی بوده و این امر که با اصول حاکم بر قراردادهای نیز تعارض دارد، قابل مطالبه نیست.

^{۱۶} ماده ۴۹۲ قانون مدنی: اگر مستأجر عین مستأجره را در غیر موردی که در اجاره ذکر شده باشد یا از اوضاع و احوال استنباط میشود استعمال کند و منع آن ممکن نباشد موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

نبوده است. در این فرض مستأجر می‌تواند از مورد اجاره استفاده منفعتی را بکند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد.^{۱۷}

۲- طرفین در عقد اجاره مورد مصرف را مشخص نکرده باشند. در این فرض مستأجر حق ندارد به بهانه عدم تعیین مصرف اجاره، هر نوع استیفائی که خود مصلحت می‌داند بعمل آورد مثلاً منزل مسکونی را تبدیل به مرغداری کند... بلکه باید عین مستأجره را در موردی استعمال کند که اوضاع و احوال حکم می‌کند مثلاً اگر مغازه ای را در خیابانی که مغازه های آن به شغل های ظریف مانند ساعت فروشی یا جواهر فروشی اشتغال دارند اجاره کرده است در همین موارد یا موارد مشابه استفاده نماید و حق ندارد مثلاً تعمیرگاه ماشین های سنگین در آنجا افتتاح کند. در این مورد قانون مدنی در قسمت اخیر ماده ۴۹۰ ق.م می‌گوید: «...عین مستأجره را برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می‌شود استعمال نماید.»

۴- 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 می‌گردد.^{۱۸}

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 می‌شود و به منزله غضب می‌شود، بلکه بر حسب قواعد باب ضمان نسبت به عین ضامن است و در آن احکام تلف عین غضب شده جاری می‌شود (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 خیار 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

^{۱۷} ماده ۴۹۱ قانون مدنی: اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است به خصوصیت آن منظور نبوده مستأجر می‌تواند استفاده منفعتی کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد.

^{۱۸} ماده ۴۹۷ قانون مدنی: عقد اجاره به واسطه فوت موجر یا مستأجر باطل نمی‌شود لیکن اگر موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستأجره بوده است اجاره به فوت موجر باطل می‌شود و اگر شرط مباشرت مستأجر شده باشد به فوت مستأجر باطل می‌گردد.

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، واگذاردن 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)».

۱-۴- حقوق و تکالیف موجر

در عقد اجاره موجر و مستأجر در عین حال که دارای تکالیفی می‌باشند در مقابل از حقوقی نیز برخوردارند. که در این راستا می‌توان حقوق موجر را به شرح زیر بر شمرد:

دریافت مبلغ اجاره در سر موعد از مستأجر (مستأجر باید مال الاجاره ای را که برای استفاده از منافع عین مستأجره به موجر می‌پردازد، در مهلتی که بین طرفین مقرر شده است پرداخت نماید و در صورتی که طرفین برای پرداخت موعدی را تعیین نکرده باشند، مستأجر باید مبلغ را نقدا بپردازد. و اگر مستأجر اجور معوقه داشته باشد و آن را پرداخت نکند، موجر می‌تواند الزام او را از محاکم دادگستری بخواهد.)

فسخ مورد اجاره در صورت تعدی و تفریط مستأجر (در مورد تعدی و تفریط به تفصیل در سر فصل مربوطه در همین رساله سخن گفته شده است).

فسخ مورد اجاره در صورت تغییر کاربرد مال موضوع اجاره بدون جلب موافقت موجر (مستأجر باید عین مستأجره را برای همان مصرفی که در عقد اجاره مقرر شده استفاده کند و اگر تعیین نشده است که عین مستأجره را برای چه کاری به مصرف برساند، باید با توجه به اوضاع و احوال از منافع آن استفاده کند).

فسخ مورد اجاره در صورت انتقال ملک مورد اجاره توسط مستأجر به دیگری بدون جلب موافقت موجر یا تعیین این حق در قرارداد اجاره

۲-۴- فسخ مورد اجاره در صورت خرابی ملک و عدم امکان تعمیر آن

عدم تمدید مهلت اجاره توسط موجر به دلیل استفاده شخصی (عقد اجاره دارای موعد و تاریخ مشخص است و بعد از اتمام مدت قرارداد، مستأجر باید ملک یا هر مورد اجاره دیگری را به موجر بازگرداند. در غیر این صورت موجر می‌تواند از مراجع قضایی، دستور تخلیه ملک را بگیرد. در واقع، هر اجاره نامه‌ای باید برای مدت زمان مشخصی عقد شود. با پایان مدت اجاره، مستأجر باید عین مستأجره را تخلیه کند. اگر مستأجر با پایان قرارداد، همچنان به تصرفات خود ادامه دهد و موجر هیچ گونه اعتراضی نداشته باشد، مستأجر امین محسوب شده و در ادامه می‌تواند، اجرت المثل را به مالک پرداخت کند).

در خواست تخلیه عین مستأجره توسط موجر در صورت تحقق شرایط تبصره ۱ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر انجام تعمیرات اساسی در ملک مورد اجاره حتی با وجود مانعیت مستأجر.

از تکالیف موجر می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

طبق ماده ۴۷۶، موجر باید عین مستاجره را تسلیم مستاجر کند و در صورت امتناع موجر اجبار می‌شود و در صورت تعذر اجبار مستاجر اختیار فسخ معامله را دارد. بنابراین موجر (اجاره دهنده) باید عین مستاجره را به مستاجر (اجاره گیرنده) تسلیم نماید و این تسلیم باید به گونه‌ای باشد که مستاجر بتواند از این مال استفاده مطلوب ببرد. ماده ۴۷۶ قانون مدنی در این خصوص می‌گوید:

موجر باید عین مستاجره را تسلیم مستاجر کند و در صورت امتناع، موجر اجبار می‌شود و در صورت تعذر اجبار، مستاجر اختیار فسخ دارد.

منظور قسمت اخیر ماده این است که موجر وظیفه تسلیم عین مستاجره را دارد و اگر آن را تسلیم نکند مستاجر ابتدا باید او را الزام به تسلیم کند و در صورتی که این الزام موثر نباشد مستاجر می‌تواند عقد اجاره را فسخ کند. همچنین گفته شد که تسلیم باید به گونه‌ای باشد که مستاجر بتواند از مال استفاده مطلوب کند؛ بنابراین اگر مثلاً خانه‌ای به شخصی اجاره داده شود و درب چند اتاق آن قفل باشد، در این صورت مستاجر نمی‌تواند به درستی از آن خانه استفاده کند.

طبق ماده ۴۸۶، اگر ملک یا خانه تعمیرات و مخارجی نیاز داشته باشد، برای استفاده از آن لازم است که انجام گردد، این تعمیرات به عهده مالک است مگر آن که شرط خلاف شده یا عرف برخلاف آن باشد و همچنین آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستاجره لازم است. برای مثال اگر درب پارکینگ ساختمان نیاز به تعویض داشته باشد و یا سقف ساختمان نیاز به تعمیر داشته باشد موجر موظف به انجام آن است و مستاجر نمی‌بایست به دلیل مخالفت موجر از انجام چنین تعمیراتی، به شخصه و با هزینه خود چنین هزینه‌های سنگینی را متقبل شود. یا مثلاً اگر پشت بام نیاز به ایزوگام دارد این کار بر عهده موجر است مگر این که شرط خلاف آن شده باشد یا عرف و عادت برخلاف آن باشد؛ مثلاً عرف، پرداخت شارژ ساختمان را با مستاجر می‌دانند^{۱۹}. بنابراین تعمیرات و مخارجی که در عین مستاجره لازم است انجام شود همگی بر عهده مالک می‌باشد و نباید از انجام آن سر باز زد.

اگر مستاجر مبلغی بابت رهن نزد موجر دارد موجر باید در هنگام تخلیه آن وجه را به مستاجر برگرداند.

طبق ماده ۴۷۷ قانون مدنی، موجر باید عین مستاجره را در حالتی که مستاجر بدهد که مستاجر بتواند از آن استفاده مطلوب را بکند.

بنابراین موجر به موازات این که تکالیفی دارد حقوقی نیز برای او متصور است. گذشته از این که تمام تکالیف مستاجر، متقابلاً، حقوق موجر به شمار می‌آید. به بعضی از حقوق موجر می‌توان به نحو خاص اشاره کرد.

انجام تعمیرات ضروری یکی از این حقوق است. چنانچه مورد اجاره نیاز به تعمیرات یا تغییرات ضروری پیدا کند به نحوی که تأخیر در آنها ممکن است برای موجر خسارات کلی به بار آورد در این صورت مستاجر حق ندارد مانع موجر در انجام تعمیرات شود. در این شرایط، حتی اگر قرارداد اجاره به مستاجر حق دسترسی به ملک را بدهد، او نمی‌تواند مانع انجام

^{۱۹} ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ تصریح دارد که تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تاسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاه‌های حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد به عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزئین و تعمیراتی که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستاجر خواهد بود.

تعمیرات ضروری شود. به عبارت دیگر، برای حفظ شرایط مطلوب ملک و جلوگیری از آسیب‌های بیشتر، انجام تعمیرات و تغییرات ضروری برای موجر ضروری است و مستأجر باید تسهیلات لازم را برای انجام آن‌ها فراهم کند.

مهم‌ترین نکته در اینجا این است که تعمیرات و تغییرات مورد نظر باید ضروری و فوری باشند تا از خسارت‌های سنگین به ملک جلوگیری شود. برای مثال، در صورتی که خرابی‌های ناشی از سیستم لوله‌کشی یا برق موجب ایجاد خطرات ایمنی یا زیان‌های مالی برای موجر شود، مستأجر نمی‌تواند از انجام آن‌ها جلوگیری کند. در چنین شرایطی، مستأجر باید اجازه دهد تا موجر یا نمایندگان وی بتوانند به سرعت به تعمیرات و تغییرات مورد نیاز پرداخته و از وقوع خسارت‌های احتمالی جلوگیری کنند. این موضوع، به رغم سادگی ظاهری، یکی از اصول مهم در روابط موجر و مستأجر است که به موضوع تعمیرات و نگهداری ملک اجاره‌ای مربوط می‌شود و بعضاً موجب تنش و درگیری و نزاع بین موجر و مستأجر نیز می‌گردد. در قراردادهای اجاره، مسئولیت نگهداری ملک معمولاً بر عهده مستأجر یا موجر قرار می‌گیرد، اما گاهی اوقات نیاز به تعمیرات ضروری به وجود می‌آید که تأخیر در انجام آن‌ها می‌تواند خسارات قابل توجهی به همراه داشته باشد. در چنین شرایطی، مستأجر حق ندارد مانع از انجام این تعمیرات شود.

تعمیرات ضروری و فوری به آن دسته از تعمیرات گفته می‌شود که به دلایل ایمنی یا حفاظتی باید به سرعت انجام شوند تا از بروز خسارت‌های بیشتر جلوگیری گردد. این نوع تعمیرات ممکن است به دلیل خرابی‌های فنی یا شرایط غیرمنتظره‌ای مانند آب‌گرفتگی، آتش‌سوزی، شکستگی در سیستم‌های مهم (مانند لوله‌کشی یا برق)، یا آسیب‌دیدگی ساختاری به وجود آیند.

از نمونه‌های تعمیرات ضروری می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱. خرابی لوله‌کشی و نشت آب: اگر لوله‌های آب در ملک اجاره‌ای خراب شوند و آب به داخل دیوارها یا کف نفوذ کند، نه تنها باعث تخریب بیشتر ملک می‌شود، بلکه می‌تواند مشکلات بهداشتی نیز ایجاد کند. در این حالت، مستأجر نمی‌تواند مانع تعمیرات لوله‌کشی شود، چرا که تأخیر در تعمیر آن ممکن است خسارات مالی هنگفت و حتی آسیب به سلامت ساکنان به همراه داشته باشد.

۲. اتصالی در سیستم برق: اگر سیستم برق ساختمان دچار مشکل شود و احتمال بروز برق‌گرفتگی یا آتش‌سوزی وجود داشته باشد، انجام تعمیرات فوراً ضروری است. مستأجر باید همکاری کند تا برق به سرعت قطع و تعمیرات انجام شود تا از وقوع حوادث جدی جلوگیری گردد.

۳. آسیب به اصل بنا: اگر بخش‌هایی از ساختمان مانند سقف یا دیوارهای اصلی دچار ترک خوردگی یا آسیب شده باشند که ممکن است به فرو ریختن یا ریزش بخش‌هایی از ساختمان منجر شود، تعمیر این آسیب‌ها باید بدون تأخیر صورت گیرد. در این حالت، مستأجر حق ندارد مانع از ورود موجر به ملک یا انجام تعمیرات ضروری شود.

موجر به عنوان مالک ملک، مسئول حفاظت از اموال خود است و در صورتی که تعمیرات ضروری انجام نشوند، ممکن است خسارت‌های مالی سنگینی متحمل شود. برای مثال، در صورتی که لوله‌کشی خراب شود و آب به دیوارهای ساختمان نفوذ کند، علاوه بر آسیب به ساختمان، ممکن است خسارات جدی به اثاثیه مستأجر یا حتی سایر واحدهای ساختمانی

وارد آید. همچنین، در صورت بروز مشکل در سیستم برق و آتش‌سوزی، علاوه بر خسارات مالی، احتمال جراحت یا آسیب به جان افراد نیز وجود دارد.

مستأجر نیز موظف است در صورت نیاز به تعمیرات فوری، همکاری لازم را با موجر داشته باشد. او باید دسترسی به ملک را برای تعمیرکاران یا نمایندگان موجر فراهم کرده و از ممانعت از انجام تعمیرات ضروری خودداری کند. مستأجر نمی‌تواند به دلایلی مانند مزاحمت یا راحتی خود، مانع از انجام تعمیرات لازم شود.

البته در این میان مستثنیات نیز وجود دارد. در صورتی که تعمیرات و تغییرات مورد نظر، ضروری نباشند یا به طور مستقیم به ایمنی و حفظ ارزش ملک مربوط نباشند، مستأجر می‌تواند مخالفت خود را با تعمیرات اعلام کند. به طور مثال، تغییرات دکوراتیو یا تغییرات غیرضروری مانند نصب تابلو یا پرده‌های جدید، برای مستأجر الزامی نیست که همکاری کند، مگر اینکه در قرارداد اجاره به طور خاص ذکر شده باشد.

در مجموع، تعمیرات ضروری و فوری جزو حقوق مالک است که باید بدون تأخیر انجام شود و مستأجر وظیفه دارد در این زمینه همکاری لازم را داشته باشد تا از بروز خسارات بیشتر جلوگیری گردد. این همکاری در نهایت به نفع هر دو طرف، یعنی موجر و مستأجر، خواهد بود.

بنابراین، حتی اگر انجام این تعمیرات مانع مستأجر از استیفای منافع گردد. در این فرض ضرر موجر (مالک) با ضرر مستأجر با یکدیگر تعارض می‌کند و حکم تعارض در فرض برابری، تساقط است. و پس از تساقط دو ضرر، قاعده تسلیط به مالک اجازه می‌دهد که در مال خود تصرف نموده و آن را تعمیر نماید.

در این مورد ماده ۴۸۵ ق.م.م.ی گوید: «اگر در مدت اجاره در عین مستأجره تعمیراتی لازم آید که تأخیر در آن موجب ضرر موجر باشد، مستأجر نمی‌تواند مانع تعمیرات مزبوره گردد. اگرچه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستأجره کالا یا بعضاً استفاده نماید. در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.»

تشخیص این که تعمیر ضرورت دارد یا خیر با دادگاه است و حکم دادگاه، بر مبنای داوری عرف (یا با جلب نظر کارشناس) صادر می‌شود و موجر حق ندارد به تشخیص خود اقدام نماید.

۳-۴- عیوب عین مستأجره و اختیارات مربوطه

در عقد اجاره یک مثلث وجود دارد که اضلاع آن را موجر، عین مستأجره و مستأجر تشکیل می‌دهند. معایب و مشکلاتی که در عین مستأجره به وجود می‌آید و یا وجود داشته است موجبات طرح بحث خیار را فراهم می‌کند. از همین رو، پرداختن به بحث اختیارات ذاتاً عیوب و مشکلات عین مستأجره را نیز در بر خواهد گرفت.

خیار را تسلط بر فسخ و امضای عقد تعریف کرده‌اند. در اصطلاح فقها، خیار دو اطلاق دارد:

۱. اطلاق عام که عبارت است از تسلط شخص بر فسخ و امضای عقد؛ خواه به جهت ثبوت حق فسخ برای فسخ‌کننده به یکی از اسباب آن، مانند تسلط بر فسخ در عقود لازم همچون بیع و اجاره به شرط خیار در ضمن عقد، یا به جهت حکم شارع به عدم لزوم عقد، از قبیل تسلط بر فسخ در عقد جایز و نیز تسلط مالک بر ردّ عقد فضولی، وارث بر ردّ وصیت نسبت به افزون بر یک سوم، عمه و خاله بر ردّ عقد شوهرشان در صورت ازدواج او با برادرزاده و خواهرزاده شان و کنیز

آزاد شده بر فسخ عقد ازدواج خود با برده. تفاوت سلطنت نوع اول با سلطنت حاصل از حکم شارع به عدم لزوم عقد، آن است که اولی قابل اسقاط است، برخلاف دومی.

۲. اطلاق خاص که عبارت است از تسلط شخص بر فسخ و امضای عقد به جهت ثبوت حق فسخ برای وی بر اثر تحقق یکی از اسباب آن.

۵۳۰

متبادر از کاربرد خیار در کلمات متأخران، اطلاق دوم است که از آن در متون فقهی در باب تجارت سخن رفته است (هاشمی شاهرودی، ۱۳۸۲: ۵۳۹).

در حقوق اجاره، زمانی که ملک مورد اجاره معایب و مشکلاتی پیدا کند که استفاده از آن را برای مستأجر غیرممکن یا غیرمعقول کند، مستأجر می‌تواند درخواست فسخ قرارداد اجاره را بدهد.^{۲۰} البته بر خلاف سایر خیارات که صرفاً در برگیرنده حق فسخ برای طرف قرار داد بوده و بدین جهت گاهی به خیار فسخ تعبیر می‌گردند خیار عیب در برگیرنده دو حق فسخ و مطالبه ارش در عرض یکدیگر می‌باشد که مشتری مخیر در به کارگیری یکی از آن‌ها است مگر در مواردی که مانعی در اجرای یکی از آنها به وجود آید و تنها حق دیگر باقی بماند.

خیار عیب در عقد اجاره منوط به وقوع یا اثبات عیب است. عیب در عقد اجاره به مفهوم معیوب شدن منافع به عنوان موضوع اصلی عقد نمی‌باشد. زیرا به گونه ای که گفتیم، وجود عیب در منفعت قابل تصور نیست. بلکه طبق نظر اکثریت قریب به اتفاق فقها عیب در اجاره عبارت است از عیب در عین مستاجره و عیب در عین در حکم عیب در منفعت آن است چرا که اگر چه عقد اجاره بر منافع حاصله از اعیان واقع می‌شود. اما این منافع تابع عین بوده و از آن نشات می‌گیرند و بین آنها ارتباط تنگاتنگ وجود دارد. تا حدی که بعضی از فقها مسامحتاً موضوع اصلی عقد اجاره را عین مستاجره دانسته و صرف معیوب بودن آن را خواه منجر به نقص منفعت گردد یا خیر. موجب ضمان می‌دانند و در علت آن گفته اند که زیرا مورد اجاره عین است و آن متعلق منفعت بوده و بین آنها کمال ارتباط وجود دارد. اما غالب فقها از آنجایی که عین و منفعت را در جز یک مال دانسته که دارای مالیت بوده و به طور مجزا یا مرکب مورد معامله قرار می‌گیرند و عقد اجاره را موجب تملیک منفعت می‌دانند، نه عیب، عیبی را در اجاره عیب و موجب ضمان دانسته اند که موثر در منفعت باشد و موجب نقصان آن شود به گونه ای که اجرت با این نقصان متفاوت گردد.

این معایب ممکن است شامل آسیب‌های ساختاری مانند ترک خوردگی دیوارها، نشت آب، خرابی سیستم‌های اساسی مانند برق، آب یا گاز، یا سایر مشکلاتی باشد که باعث ایجاد خطر برای سلامت و ایمنی مستأجر گردد.

مستأجر برای فسخ قرارداد می‌تواند بر اساس عدم تأمین شرایط قرارداد از سوی مالک اقدام کند. اگر معایب ملک در اثر قصور یا غفلت مالک به وجود آمده باشد، مستأجر حق دارد درخواست ترمیم یا تخفیف اجاره بها کند و در صورت عدم رفع مشکل، اجاره را فسخ نماید. همچنین، اگر معایب ایجاد شده آن قدر جدی باشد که استفاده از ملک را برای مستأجر غیر ممکن کند (مانند خرابی‌های عمده که به تأسیسات حیاتی ملک مربوط می‌شود)، مستأجر می‌تواند بر اساس اصل

^{۲۰} ماده ۴۷۸ قانون مدنی: هر گاه معلوم شود عین مستاجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر میتواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد مستأجر حق فسخ ندارد.

عدم قابلیت استفاده از ملک درخواست فسخ اجاره را نماید. در چنین مواردی، مستأجر باید به مالک اطلاع دهد و مهلت معقولی برای رفع معایب فراهم کند.

در این گونه موارد از نظر حقوقی بحث اختیارات پیش می‌آید. شمار خیارها در کلمات فقها با اختلاف ذکر شده است. برخی تا چهارده قسم برشمرده‌اند: خیار مجلس، خیار حیوان، خیار شرط، خیار تأخیر، خیار مایفسد من یومه، خیار رؤیت، خیار غبن، خیار عیب، خیار تدلیس، خیار اشتراط (یا خیار تخلف شرط)، خیار شرکت، خیار تعذر تسلیم، خیار تبعض صفت، و خیار تفلیس. بسیاری از فقها به هفت، برخی به پنج و برخی دیگر به هشت قسم آن بسنده کرده‌اند. منشأ اختلاف در شمارش خیارها، اختلاف در تعداد آنها نیست، بلکه صرف جمع آوری و استقصا است؛ زیرا بعضی اقسام در بعضی دیگر قابل اندراج است و نیازی برای قرار دادن عنوانی خاص برای هر یک نیست (هاشمی‌شاهرودی، ۱۳۸۲: ۵۴۰).

چنان که در ماده‌ای از قانون مدنی^{۲۱} آمده است تمام انواع خیار در جمیع معاملات لازمه ممکن است موجود باشد مگر اختیارات مختص به عقد بیع که عبارت هستند از: خیار مجلس و خیار حیوان و خیار تأخیر ثمن. بنابراین در عقد اجاره هم ممکن است بعضی از اختیارات مشترک محقق شود.

اصولاً موضوع خیار، هر عقد لازمی است که منشأ لزوم آن حق باشد، مانند بیع، اجاره، و صلح از عقود معاوضی. در این گونه عقود، لزوم، حقی است برای دو طرف که بر ایند تعهد و التزام آنان به عقد می‌باشد. در نتیجه اگر بخواهند می‌توانند با جعل خیار، این حق را از خود سلب کنند (مهذب الاحکام ۱۷/۷۹-۸۰). اما عقودی که لزوم آنها ذاتی و حکمی است، مانند عقد نکاح، موضوع خیار قرار نمی‌گیرند؛ بلکه بنابر قول مشهور، شرط خیار در عقد نکاح موجب بطلان عقد می‌گردد (جواهر الکلام ۳۱/۱۰۵-۱۰۷). عقود جایز نیز از آن جهت که جعل خیار در آنها لغو است، موضوع خیار قرار نمی‌گیرند (هاشمی‌شاهرودی، ۱۳۸۲: ۵۴۱).

چنان که می‌دانیم قاعده کلی در مورد فسخ عقد به سبب خیار این است که اثر فسخ ناظر به آینده است بنابراین در مورد عقد اجاره نیز قاعده اقتضا می‌کند که صرف نظر از این که سبب خیار در ابتدای عقد وجود داشته است یا نه اثر فسخ از زمان اعمال خیار عقد منحل شود. لکن بعضی از نویسندگان حقوق مدنی معتقدند چنانچه سبب خیار در ابتدای عقد اجاره وجود داشته است مانند این که عین مستأجره از همان ابتدا معیوب بوده باشد، پس اثر فسخ از همان ابتدای عقد اجاره آن را منحل می‌کند (شبهه اثری که بطلان می‌تواند داشته باشد) و اگر سبب خیار در خلال مدت اجاره حادث شود اثر فسخ از زمان اعمال خیار و به نسبت بقیه مدت مؤثر خواهد بود. بنابراین باید احکام بعضی از اختیارات در عقد اجاره بررسی گردد.

۴-۴- خیار رؤیت در عقد اجاره

خیار رؤیت به معنای ثبوت حق خیار به سبب رؤیت کالا بر خلاف آنچه توصیف شده می‌باشد. خیار رؤیت عبارت است از ثبوت حق خیار برای فروشنده یا خریدار و تسلط هر یک بر فسخ عقد در صورتی که کالا هنگام عقد با بیان نوع و اوصاف آن - و نه مشاهده - معامله شود؛ لیکن هنگام تحویل و پس از رؤیت آن، خلاف آنچه وصف شده، از کار درآید. در متون فقهی از این خیار غالباً در باب تجارت سخن گفته‌اند.

^{۲۱} ماده ۴۵۶ قانون مدنی: تمام انواع خیار در جمیع معاملات لازمه ممکن است موجود باشد مگر خیار مجلس و حیوان و تاخیر ثمن که مخصوص بیع است.

جریان خیار رویت در بیع محدود به بیع شخصی (فروش کالای مشخص) است؛ خواه هنگام عقد، کالا موجود باشد، لیکن مشاهده نگردد یا موجود نباشد و خواه معامله بر اساس مشاهده قبلی باشد و یا بدون آن و تنها با بیان نوع و ویژگیهای آن، به گونه‌ای که برطرف کننده جهالت باشد؛ چون معامله بدون ذکر نوع و بیان اوصاف برطرف کننده جهالت، باطل است. (ارشاد الأذهان: ۱/۳۷۵؛ الانوار اللوامع: ۱۱/۴۳۴؛ جواهر الکلام: ۲۳/۹۲-۹۳)

خیار رویت گاه برای خریدار است، گاه برای فروشنده و زمانی برای هر دو.

اول، جایی است که کالا فاقد تمامی یا بعض اوصاف ذکر شده باشد. دوم، موردی که کالا از ویژگیهای بیشتر و برتری نسبت به آنچه توصیف شده برخوردار باشد و سوم، زمانی که هیچ یک، کالا را ندیده باشد و کالا از جهتی پایین‌تر از اوصاف بیان شده و از جهتی برتر از آن اوصاف باشد. (ارشاد الأذهان: ۱/۳۷۶؛ جواهر الکلام: ۲۳/۹۴)

آیا خیار رویت فوری است یا با تراخی هم ثابت است؟ قول اول، اشهر، بلکه منسوب به ظاهر کلمات فقها است. (جواهر الکلام: ۲۳/۹۵؛ کتاب المکاسب: ۵/۲۵۷) خیار رویت علاوه بر بیع در هر عقد لازم دیگری که موضوع آن عین شخصی وصف شده باشد - مانند صلح و اجاره - جاری می‌گردد. (کتاب المکاسب: ۵/۲۶۶)

بنابر قول مشهور، گستره اختیار در خیار رویت یکی از دو امر است: فسخ معامله یا امضای آن، مجانی و بدون گرفتن ارش، مگر آنکه وصف مفقود، دخیل در صحت کالا باشد و بدون آن، کالا معیوب به شمار رود، که در این صورت ثبوت ارش از ناحیه ثبوت خیار عیب است نه خیار رویت. (همان: ۲۵۳)

۵-۴- اسباب سقوط خیار رویت:

۱. خیار رویت دارای مسقطاتی است که از آن جمله‌اند
۲. اسقاط خیار رویت پس از رویت. در صحت اسقاط خیار پس از عقد و قبل از رویت اختلاف است.
۳. تصرف در کالا پس از رویت آن. در سقوط خیار با تصرف قبل از رویت اختلاف است.
۴. مبادرت نکردن به فسخ عقد پس از رویت، بنابر قول به فوریت داشتن خیار رویت.
۵. شرط سقوط خیار در عقد بنابر قول برخی. (نهایة الإحکام: ۲/۵۰۷؛ الانوار اللوامع: ۱۱/۴۳۵) برخی دیگر، این شرط را فاسد و موجب بطلان عقد و گروه سوم، تنها شرط را فاسد دانسته‌اند. (جواهر الکلام: ۲۳/۹۶؛ کتاب المکاسب: ۵/۲۵۹)

۶-۴- خیار عیب در عقد اجاره

خیار عیب در واقع خیار ثابت بر اثر عیب موجود در یکی از دو عوض معامله است. عیب از نظر فقها هر چیزی است که مورد معامله را از خلقت اصلیه خارج نماید و یا این که در ارزش مالی آن موثر بوده و یا قابلیت که طرفین از آن قصد نموده بوده اند را زائل نماید. اصولاً «حدوث عیب» هم شرط وجودی است و هم شرط زمانی. یعنی از نظر وجودی وقتی عیب حادث می‌شود حق خیار هم ایجاد می‌گردد و از نظر زمانی دامنه عمل تعیین می‌شود که چگونه باید اعمال گردد. این مورد در عقودی که تعاقب پیدا کرده نمود دارد. مثلاً استفتا شده که کسی قطعه زمینی را خریده و سپس به دیگری فروخته و او نیز به شخص سوم و فرد سوم به نفر چهارم، آنگاه پس از مراجعه به شهرداری معلوم شده که زمین در طرح

توسعه شهر است و خیابان می‌شود، در حالی که نفر دوم و سوم هیچ‌گونه اطلاعی از آن نداشته‌اند؛ و معامله نیز قطعی بوده است. حال آیا نفر چهارم حق فسخ معامله را دارد؟

مجتهد در جواب فرموده در طرح واقع شدن مورد معامله عیب محسوب می‌شود؛ بنابراین اگر بعد از آخرین معامله در طرح واقع شده باشد، ضرر متوجه به آخرین خریدار است و هیچ کدام حق فسخ و گرفتن تفاوت قیمت را ندارند؛ و اگر قبل از معامله اخیر و بعد از معامله دوم در طرح واقع شده باشد و خریدار بدون اطلاع اقدام به معامله کرده است، فقط آخرین خریدار حق فسخ دارد؛ و اگر قبل از معامله دوم در طرح بوده، چون خریدار مورد معامله را فروخته است بعید نیست حق فسخ او ساقط شده باشد، ولی حق گرفتن تفاوت قیمت را دارد؛ و اگر قبل از معامله اول در طرح بوده همین حکم جاری می‌باشد، یعنی خریدار اول در صورتی که بدون اطلاع اقدام به معامله کرده باشد حق گرفتن تفاوت قیمت را از فروشنده اول دارد. و در صورت اختلاف موضوعی به محکمه شرعی مراجعه شود (منتظری، ۵۸۲:۱۳۸۴).

خیار عیب یکی از خيارات مشترک در عقد بیع و اجاره است ولی در هر یک از این عقود، شرایط و احکام خاص دارد. در عقد بیع، وجود هر عیبی در مبیع یا ثمن موجب ایجاد خیار است ولی در عقد اجاره، عیبی که باعث نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع شود موجب تحقق خیار خواهد بود.

ماهیت خیار عیب، تسلط دارنده خیار بر فسخ معامله یا امضای آن با گرفتن ارش است (المکاسب، ۲۱۷/۵). در متون فقهی از آن در باب تجارت سخن گفته‌اند. هرگاه کالای فروخته شده معیوب باشد، خریدار خیار دارد، یعنی می‌تواند معامله را فسخ یا آن را امضا کند و ارش بگیرد. چنان که در صورت معیوب بودن بهای پرداختی، فروشنده نیز حق خیار پیدا می‌کند.

بر خلاف سایر خيارات که صرفاً در برگیرنده حق فسخ برای طرف قرار داد بوده و بدین جهت گاهی به خیار فسخ تعبیر می‌گردند خیار عیب در برگیرنده دو حق فسخ و مطالبه ارش در عرض یکدیگر می‌باشد که مشتری مخیر در به کارگیری یکی از آن‌ها است مگر در مواردی که مانعی در اجرای یکی از آنها به وجود آید و تنها حق دیگر باقی بماند.

مانند این که در اتومبیل مورد اجاره عیبی حادث شود که موجب شود راه نرود و یا سیستم ترمز مشکل داشته باشد. یا مورد اجاره یک دستگاه آپارتمان باشد و سیستم برق و تاسیسات آن معیوب شود و مواردی مانند اینها. در این موارد مستاجر به حکم ماده ۴۷۹ قانون مدنی موجب خیار می‌شود این ماده می‌گوید: معیبی که موجب فسخ اجاره می‌شود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد. «حقوقدانان در علت این امر گفته‌اند: زیرا مورد حقیقی اجاره منفعت است و به اعتبار ارزش آن، اجرت المسمی تعیین می‌گردد. بعضی از ایشان نیز علاوه بر تاثیر عیب در منفعت از حیث نقصان و یا صعوبت در انتفاع هر فزونی یا کاستی در عین مستاجر که موجب کمی‌رغبت یا تمایل نسبت به آن گردد را هم هر چند اگر سبب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع نباشد به مفهوم عیب موجد حق فسخ برای مستاجر می‌دانند. از همین رو، عیب در اجاره به مفهوم عیب در عین مستاجر موثر در منافع است و هر عیبی را شامل نمی‌شود. اصولاً گفته شده که عیب موجب ضمان عیبی است که موجب تهی شدن عین مستاجر از صفتی شود که موجد صراحتاً وجود آن را در عین مستاجر تعهد کرده یا از صفتی که انتفاع مورد نظر از عین مستاجر آن را اقتضا می‌کند.

بنابراین مستاجر در صورت حدوث عیب در عین مستاجر حق فسخ خواهد داشت، به این علت که به دلیل ظهور عیب مقداری از مالیت مورد اجاره از بین می‌رود که این نقصان در مالیت، با قرار دادن خیار، تدارک و جبران می‌شود. از سوی

دیگر چون «صبر بر عیب» موجب ضرر می‌شود، حکم ضرری به موجب قاعده لا ضرر نفی شده است. در این مورد، بین حالتی که عیب از قبل وجود داشته و حالتی که پس از عقد حادث شود، تفاوتی وجود ندارد؛ هر چند حدوث عیب، پس از استیفای مقداری از منفعت باشد (محقق داماد، ۱۳۸۱: ۱۳۶۱).

در اجاره نیز مانند بیع، مهمترین اثر ناشی از حدوث عیب، ثبوت خیار عیب برای مستاجر می‌باشد و فرض ثبوت آن نیز زمانی است که عقد صحیحاً واقع شده و مورد اجاره هم عین معین باشد؛ زیرا در مورد عین کلی، جبران ضرر با اجبار موجر به تبدیل آن به مصداق سالم امکان پذیر است.

همچنین عیوب موجود یا حادث در عین مستاجر زمانی موجب خیار برای مستاجر و ضمان موجر است که حدوث این عیوب ناشی از تعدی و تفریط مستاجر نبوده باشد. زیرا وی نسبت به عین مستاجر ضامن نیست. مگر در صورت تعدی و تفریط که در این صورت ضمان تلف یا نقص عین مستاجر از موجر به وی منتقل می‌شود. هر چند اگر تلف یا نقص در نتیجه تفریط یا تعدی وی حاصل نشده باشد.

در خصوص اجاره، طرح بحث خیار عیب اصولاً با این اشکال اساسی روبرو می‌شود که مورد اجاره عین نبوده بلکه منفعت حاصله از عین است و تسلیم عین به مستاجر تنها از جهت قادر ساختن وی بر استیفا از منفعت‌های آن می‌باشد. لذا حدوث عیب در مورد اجاره یا منفعت، مورد تردید واقع می‌شود به نحوی که بعضی از علما عیب در منفعت را نپذیرفته و برای آن در عقد اجاره مفهومی قائل نیستند. اما طبق نظر اکثریت قریب به اتفاق فقها و علما، عیب در اجاره نیز با پذیرش آن به مفهوم عیب در عین مستاجر موثر در منافع قابل تصور است.

با تردید فوق‌الذکر نظریه عدم امکان وجود عیب در منفعت طرح می‌شود. بعضی از فقها یا رد امکان عیب در منفعت، خیار عیب را در اجاره نمی‌پذیرند و معتقدند که عیب در منفعت غیر معقول است. زیرا آنطور که در تعریف عیب ذکر شده عیب عبارت از فزونی یا کاستی از خلقت اصلی می‌باشد و این از ویژگی‌های اعیان است که به حسب خلقت اصلی، اقتضائاتی دارند. ولی منفعت چنین حالتی ندارد تا این که فزونی یا کاستی در آن قابل تصور باشد. منفعت مراتبی دارد که در نتیجه عیب عین مستاجر تنزل پیدا می‌کند و تصور عیب در آن خالی از اشکال نیست. زیرا این مراتب به حسب خوبی و ضعف متعدد و زیاد هستند ولی هر کدام از آنها نوعی از منفعت بوده و به حسب طبیعت نقصی در آن نیست و اگر چه نسبت به منافع دیگر ممکن است کمتر یا بیشتر یا مساوی باشد. اما این وضعیت باعث خروج از مقتضای طبیعت منفعت نیست. بنابراین منفعت مانند عین نیست که اوصاف صحت و عیب را بپذیرد و این عیب عین مستاجر است. نه منافع که تنزل پیدا می‌کند.

خیار عیب حادث در عقد اجاره فقط موجب حق فسخ برای مستاجر می‌شود و مستاجر حق مطالبه ارزش را ندارد. ماده ۴۷۸ قانون مدنی در این باره می‌گوید: «هرگاه معلوم شود عین مستاجر در حال اجاره معیوب بوده مستاجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحو که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند.»

نکته دیگر در مورد خیار عیب این که، عیب در صورتی موجب خیار است که رفع عیب به نحوی که موجب ضرر مستاجر نشود ممکن نباشد والا عیوبی که قابل رفع بدون ضرر مستاجر باشد، حق فسخ ایجاد نمی‌کند.

همچنین باید به عدم لزوم سابق بودن عیب در اجاره توجه کرد. اگر عمده ترین علت ضرورت سابق بودن عیب در ثبوت خیار را انتقال ضمان معاوضی از زمان تسلیم مورد معامله به طرف مقابل بدانیم باید بگوییم که این ضمان برای موجر تا زمانی که عین مستاجر در اختیار مستاجر است و از منافع آن استیفا می‌نماید وجود دارد. زیرا عقد اجاره از عقود مستمر بوده و بر خلاف عقود فوری که با تسلیم عین مسئولیت انتقال دهنده پایان می‌پذیرد نیست. در عقود مستمر مانند اجاره این مسئولیت تا انقضای مدت ادامه دارد و مانند آن است که موجر در هر لحظه از زمان تملیک منافع سالم را به طور ضمنی انشا می‌کند و مستاجر نیز می‌پذیرد پس حتی اگر در اثنا اجاره عیبی در مورد اجاره حادث گردد باز هم موجر ضامن آن است و برای مستاجر حق خیار ثابت می‌شود. خیار فسخ نیز در این مورد تنها نسبت به منفعی ثابت می‌شود که تصرف نشده اند و به همین دلیل است که قسمت آخر ماده ۴۸۰ تصریح نموده و اگر عیب در اثنا مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است.

قانون مدنی ما به این امر صراحتاً اشاره نموده و در قسمت اول ماده ۴۷۸ مقرر داشته هر گاه معلوم شود عین مستاجر در حال اجاره معیوب بوده مستاجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است، اجاره را با تمام اجرت قبول کند» و یا در ماده ۴۸۰ نیز مقرر شده: «عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستاجر حادث شده، موجب خیار است و اگر عیب در اثنا مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است.» در مورد معیوب بودن عیب در زمان عقد و یا معیوب شدن آن بعد از عقد و قبل از قبض اشکالی نیست. اما هنگامی که عیب در اثنا اجاره حادث می‌شود ممکن است ایراد شود که در این حالت قسمتی از منافع به تصرف مستاجر در آمده و تصرف مسقط خیار است پس چگونه می‌توان برای مستاجر حق فسخ قائل شد؟

پاسخ این سوال نیز با عنایت به مستمر بودن عقد اجاره بدیهی است و فقها در این مورد استدلال نموده اند که در منفعی که هنوز به وجود نیامده اند تصرفی نیز صورت نگرفته است موجب سقوط حق خیار شود (جواهرالکلام، ج ۲۷: ۳۱۴)، بلکه تنها در منفعی تصرف شده که زمان حصول آن فرا رسیده و استیفا شده اند نه منافع آینده، در نتیجه اگر بعد از عقد عیبی در عین مستاجر ایجاد شود برای مستاجر خیار فسخ ثابت می‌گردد.

پس در اجاره بر خلاف بیع، حدوث عیب در سه زمان موجب خیار است: قبل از عقد، بعد از عقد و پیش از قبض و یا در اثنا مدت اجاره. بنابراین در این مورد عقد اجاره را باید متفاوت از بیع دانست و گفت که سبب اختلاف واضح است و به طبیعت عقد اجاره باز می‌گردد. زیرا اجاره عقدی است که در زمان استمرار دارد و موجر در تمام مدت اجاره در برابر مستاجر ضامن انتفاع از عین مستاجر است. پس هنگامی که در اثنا اجاره عیبی در عین مستاجر ایجاد شود موجر ضامن آن است بر خلاف بیع که عقدی فوری بوده و هنگامی که بعد از تسلیم، عیبی در آن حادث می‌شود تحمل آن به تبع عین بوده عهده مشتری است و بایع ضامن نمی‌باشد.

در نتیجه خیار عیب از جمله خیاراتی است که از آغاز عقد وجود دارد، هر چند که صاحب آن از آن آگاه نبوده و مدت‌ها بعد از آن استفاده نماید. این در فرضی می‌باشد که سابق بودن عیب برای ثبوت خیار لازم است اما در اجاره چون چنین شرطی موثر در ثبوت خیار نیست و خیار از زمان حدوث عیب ثابت می‌شود ظهور عیب هر چند اگر در اثنا اجاره باشد کاشف از وجود خیار از زمان حدوث عیب است نه وجود آن از ابتدای خیار مگر آن که عیب در زمان عقد موجود بوده باشد.

در تحلیل اجاره املاک غیرتجاری، به‌ویژه از منظر روابط حقوقی میان موجر، مستاجر و عین مستاجر، می‌توان به این نتیجه رسید که این سه عنصر اصلی نه تنها در تعیین وضعیت حقوقی قرارداد اجاره، بلکه در تعیین بسیاری از مسائل حقوقی و عملی این قرارداد نقش بسیار مهمی دارند. روابط پیچیده و گاهی پرتنش میان این سه طرف می‌تواند موجب بروز اختلافات متعدد در طول مدت اجاره شود. برای کاهش این تنش‌ها و مشکلات، شایسته است که حقوق و تکالیف هر یک از طرفین به‌طور دقیق و شفاف در قرارداد مشخص شده و در صورت بروز هرگونه اختلاف، مسیرهای قانونی برای حل و فصل مسائل در نظر گرفته شود.

حقوق و تکالیف موجر یکی از اضلاع این رابطه است. در قانون مدنی ایران، با توجه به اصل تضمین سلامت عین مستاجر و الزام به تحویل آن در وضعیت قابل استفاده، باعث می‌شود که موجر مسئولیت سنگینی در حفظ و نگهداری ملک داشته باشد. علاوه بر این، موجر موظف است که در طول مدت اجاره هیچ‌گونه مزاحمتی برای مستاجر ایجاد نکند و عین مستاجر را در اختیار مستاجر قرار دهد تا وی بتواند از آن به‌طور معمول بهره‌برداری کند. از سوی دیگر، موجر حق دارد اجاره‌بهای ملک را دریافت کند و در صورت عدم پرداخت، می‌تواند از راه‌های قانونی برای دریافت آن اقدام نماید.

حقوق و تکالیف مستاجر یکی دیگر از اضلاع این رابطه است که در قرارداد اجاره مشخص می‌شود. مستاجر موظف است که عین مستاجر را طبق شرایط قرارداد مورد استفاده قرار دهد و در قبال استفاده از ملک، اجاره‌بها را پرداخت کند. در عین حال، مستاجر مسئول حفظ و نگهداری ملک است و در صورت آسیب رسیدن به ملک، باید آن را ترمیم کند. اما از آنجا که برخی از مشکلات ممکن است ناشی از شرایط بیرونی و فراتر از اراده مستاجر باشد، لازم است که در قرارداد اجاره بندهایی برای روشن شدن حدود مسئولیت مستاجر پیش‌بینی شود. مستاجر نیز در برابر حقوق خود از جمله حق استفاده از ملک برای مدت معین، باید حمایت قانونی داشته باشد تا در صورت بروز مشکلات، بتواند از طریق مراجع قانونی حق خود را مطالبه کند.

در نهایت عین مستاجر که خود در بسیاری از موارد منبع اصلی مشکلات و اختلافات می‌تواند باشد، از نظر قانونی و عملی نیاز به دقت بالایی در مشخصات و شرایط آن دارد. اگر عین مستاجر دچار نقص یا آسیب شود، مسئولیت آن به وضوح بر دوش کدام طرف است؟ آیا باید موجر خسارت وارد شده را جبران کند یا مستاجر باید تعمیرات را انجام دهد؟ و همچنین حدوث عیوب و مسائلی از این دست. این سوالات در قراردادهای اجاره نیاز به پاسخ‌گویی دارند.

نهایتاً، بررسی معایب و مشکلات عین مستاجر در کنار حقوق و تکالیف طرفین، این پیام را به همراه دارد که در تنظیم قرارداد اجاره باید دقت بیشتری به عمل آید. قراردادهای اجاره باید حاوی جزئیات و شرایطی باشند که پیش از بروز مشکل، طرفین را از تکالیف خود آگاه کرده و راه‌حل‌های قانونی مناسب را برای حل اختلافات احتمالی پیش‌بینی کنند. این امر نه تنها باعث جلوگیری از تنش‌ها و درگیری‌ها می‌شود، بلکه امنیت حقوقی طرفین را تضمین می‌کند و از بروز مشکلات حقوقی در آینده جلوگیری می‌کند. بنابراین، تدوین دقیق و شفاف قرارداد اجاره و نظارت بر اجرای آن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است تا در صورت بروز اختلافات، طرفین بتوانند با استناد به قانون حقوق خود را مطالبه نمایند.

۱. امامی، سیدحسن (۱۳۷۵)، حقوق مدنی (جلد دومدر اجاره، مساقات، مضاربه، جعاله، شرکت)، تهران، اسلامیه.
۲. انصاری، مسعود و طاهری، محمدعلی (۱۳۶۸) دانشنامه حقوق خصوصی، تهران، انتشارات محراب فکر.
۳. خاوری، محمودرضا (۱۳۷۱)، حقوق بانکی، تهران، انتشارات موسسه بانکداری ایران.
۴. ذهنی تهرانی، محمد جواد (۱۳۶۶)، المباحث الفقهیه فی شرح الروضة البهیة، قم، انتشارات وجدانی.
۵. خمینی، روح الله (۱۳۸۳)، ترجمه تحریر الوسیله، مترجم محمد قاضی زاده و علی اسلامی، قم، جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، دفتر انتشارات اسلامی.
۶. خمینی، روح الله (۱۳۸۶)، کتاب البیع (جلد پنجم)، تهران، موسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (چاپ و نشر عروج).
۷. جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۰)، ترمینولوژی حقوق، تهران، انتشارات گنج دانش.
۸. صدر، محمد باقر (۱۳۸۹)، بانکداری بدون ربا، مترجم مرتضی زنجانی شریعتمدار، قم، نشر فرهنگ سبز.
۹. شافعی، محمد بن ادریس (۱۳۹۶) الرساله، ترجمه ژیلای مرادپور و علی صارمی، تهران، نشر احسا.
۱۰. شیخ مفید، محمد بن محمد بن نعمان (۱۴۱۳)، المقنعه، قم، ناشر کنگره جهانی هزاره شیخ مفید.
۱۱. فاضل آبی، زین الدین ابوعلی (۱۴۰۸)، کشف الرموز فی شرح المختصر النافع، قم، انتشارات جماعت المدرسین.
۱۲. علامه حلی، حسن بن یوسف (۱۴۱۴)، تذکره الفقها، قم، موسسه آل بیت (ع).
۱۳. فیاض محمد اسحاق (۱۴۲۶) توضیح المسائل (فیاض)، قم، نشر مجلسی.
۱۴. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۲)، قواعد عمومی قراردادها (۱)، تهران، شرکت سهامی انتشار.
۱۵. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۴)، حقوق مدنی عقود معین (قسمت اول) (معاملات معوض، عقود تملیکی، بیع، معاوضه، اجاره، قرض)، تهران، شرکت انتشار.
۱۶. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰)، دوره مقدماتی حقوق مدنی: اعمال حقوقی - قرارداد، ایقاع، تهران، گنج دانش.
۱۷. کیایی، عبدالله (۱۳۸۴)، قانون مدنی و فتاوی امام خمینی (ره)، تهران، انتشارات سمت.
۱۸. گلپایگانی محمدرضا (۱۴۱۴)، مجمع المسائل (ج سوم)، قم، موسسه دار القرآن الکریم.
۱۹. صافی، لطف الله (۱۳۸۵)، جامع الأحکام (جلد ۵)، قم، انتشارات دفتر تنظیم و نشر آثار حضرت آیت الله العظمی صافی گلپایگانی.
۲۰. عدل [منصورالسلطنه]، مصطفی (۱۳۸۵)، حقوق مدنی، قم، نشر طه.
۲۱. محقق حلی، جعفر بن حسن (۱۳۶۸)، شرایع الاسلام (جلد ۱۹)، ترجمه یزدی، تهران، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.
۲۲. محقق داماد، مصطفی (۱۳۸۱)، قواعد فقه (بخش مدنی)، تهران، انتشارات سمت.
۲۳. محقق داماد، مصطفی (۱۳۸۴)، قواعد فقه (بخش مدنی - مالکیت و مسئولیت)، تهران، مرکز نشر علوم اسلامی.
۲۴. منتظری، حسینعلی (۱۳۸۴)، استفتاءات (منتظری)، قم، نشر سایه.
۲۵. موسوی اردبیلی، عبد الکریم (۱۳۸۸)، توضیح المسائل، قم، انتشارات نجات.
۲۶. موسوی بجنوردی، محمد (۱۳۷۹)، قواعد فقهیه، تهران، انتشارات مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره)، مؤسسه چاپ و نشر عروج.

مقالات

۲۷. رضایی آهوانوئی، محمدجعفر (۱۴۰۱)، بررسی روابط موجر و مستاجر در حقوق ایران، پنجمین کنفرانس بین المللی فقه، حقوق و پژوهشهای دینی.

۲۸. روحانی، کارن و شکرزاده گروی، محمد (۱۳۹۶)، بررسی موجبات درخواست تخلیه در قوانین موجر و مستاجر ۵۶ و ۷۶ و قانون مدنی و فقه اسلامی، همایش بین المللی حقوق علوم سیاسی و معارف اسلامی، قرچک.
۲۹. طوسی، عباس، و کاشانی، جواد (۱۳۹۸)، تحلیل اقتصادی مداخلات حقوقی دولت در روابط استیجاری بر اساس ایده کارایی بازار و شکست آن. پژوهش حقوق خصوصی، ۶ (۲۹) ۱۳۰-۱۰۹.
۳۰. قلعه کوهی، کامران و الیکلی، بهاره و نجفی بادی، مریم (۱۴۰۰)، اعطای مهلت اضافی به منظور اجرای تعهدات قراردادی در حقوق آلمان و ایران و چهارمین کنفرانس بین المللی فقه، حقوق و پژوهشهای دینی.
۳۱. محمدی، زینب، محقق داماد، مصطفی، و حبیبی مجنده، محمد (۱۳۹۹)، تاثیر حقوق بشر بر حقوق قراردادها در آلمان، انگلیس و ایران. حقوق اسلامی، ۱۱ (۶۵) ۱۰-۱۹۳.