

Lease contract and its relationship with the right of goodwill in the laws of Iran and Egypt

Zakiyeh soltangehis¹, Alireza lotfi dodaran², Davood andarz³

Abstract

Field and Aims: The current research has been carried out with the subject and purpose of the lease contract and its relationship with the right to goodwill in Iranian and Egyptian laws. In fact, this research aims to show that: goodwill is a type of lease contract and has common characteristics in the laws of Iran and Egypt. As a type of lease contract between lessor and lessee, goodwill has always had dark and ambiguous points in it.

Method: The research method is descriptive and analytical.

Finding and Conclusion: In Iranian law, goodwill is associated with the lease contract, so if goodwill is transferred to the lessee, the owner does not have the option of renting it to a non-lessee. Also, in the leases subject to the Law of Landlord and Tenant Relations 1376, goodwill does not exist independently of the lease relationship and is a matter that is realized only by the existence of the lease contract; Therefore, if there is no reason for the occurrence of the lease contract; The claim is not required to prepare an official peace document. The characteristics and common characteristics of the lease contract in Iranian and Egyptian law are: exchangeability of the lease contract, consensuality of the lease contract, necessity, temporariness, gradualness, etc.

Keywords: lease contract, goodwill, Iranian law, Egyptian law.

*Citation (APA): soltanigheis, Z., lotfi dodaran, A., andarz, D. (2022). Lease contract and its relationship with the right of goodwill in the laws of Iran and Egypt. *International Legal Research*, 15(55), 741-759.

https://alr.ctb.iau.ir/article_695236.html?lang=en

1. Ph.D student in private law, Department of Law, Ardabil Branch, Islamic Azad University, Ardabil, Iran. Email: soltangeis@gmail.com

2. Assistant Professor of Private Law, Department of Law, Ardabil Branch, Islamic Azad University, Ardabil, Iran.(Corresponding Author). Email: drlotfi1346@yahoo.com

3. Assistant Professor of Private Law, Department of Law, damavand Branch, Islamic Azad University, damavand, Iran. Email: davood.andarz@gmail.com

عقد اجاره و ارتباط آن با حق سرقفلی در حقوق ایران و مصر

زکيه سلطان قيس^۱، عليرضا لطفی دودران^۲، داود اندرز^۳

چکیده

زمینه و هدف: پژوهش حاضر با موضوع و هدف عقد اجاره و ارتباط آن با حق سرقفلی در حقوق ایران و مصر انجام یافته است. در واقع این پژوهش قصد دارد نشان دهد که حق سرقفلی نوعی عقد اجاره بوده و در حقوق دو کشور ایران و مصر دارای خصوصیات مشترکی است. سرقفلی به عنوان نوعی قرارداد اجاره میان موجر و مستأجر همواره نکات تاریک و مبهمی در خود داشته است.

روش: روش پژوهش به صورت توصیفی - تحلیلی می باشد.

یافته‌ها و نتایج: در حقوق ایران سرقفلی توأم با عقد اجاره است بنابراین اگر سرقفلی به مستأجر صلح شده باشد مالک عین، امکان اجاره آن را به غیر مستأجر ندارد. همچنین، در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، سرقفلی، وجود مستقلی از روابط استیجاری ندارد و امری است که صرفاً با وجود عقد اجاره محقق می شود؛ بنابراین در صورتی که دلیلی بر وقوع عقد اجاره، ارائه نشود؛ دعوی الزام به تنظیم سند رسمی صلح سرقفلی مسموع نیست. خصوصیات و ویژگی‌های مشترک عقد اجاره در حقوق ایران و مصر عبارت‌اند از: معاوضی بودن عقد اجاره، رضایی بودن عقد اجاره، لازم بودن، موقتی بودن، تدریجی بودن و ...

کلیدواژه‌ها: عقد اجاره، حق سرقفلی، حقوق ایران، حقوق مصر.

* استناددهی (APA): سلطان قیس، زکيه؛ لطفی دودران، عليرضا؛ اندرز، داود. (۱۴۰۱). عقد اجاره و ارتباط آن با حق سرقفلی در حقوق ایران و مصر. تحقیقات حقوقی بین‌المللی، ۱۵(۵۵)، ۷۴۱-۷۵۹.

https://alr.ctb.iau.ir/article_695236.html

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق، واحد اردبیل، دانشگاه آزاد اسلامی اردبیل، ایران.
رایانامه: soltangeis@gmail.com
۲. استادیار حقوق خصوصی، گروه حقوق خصوصی، واحد اردبیل، دانشگاه آزاد اسلامی، اردبیل، ایران (نویسنده مسئول).
رایانامه: drlotfi1346@yahoo.com
۳. استادیار حقوق خصوصی، گروه حقوق خصوصی، واحد دماوند، دانشگاه آزاد اسلامی، دماوند، ایران.
رایانامه: davood.andarz@gmail.com

مقدمه

بحث «سرقفلی» و «حق کسب یا پیشه یا تجارت»، زوایای گوناگونی دارد که با بررسی این قوانین و انطباق آن با قوانین سایر کشورها و بالاخص کشور مسلمانی چون مصر، می‌تواند راهگشای مسائل مختلفی از این قوانین باشد. به‌عنوان مثال گاهی مستأجر اظهار می‌دارد که نمی‌دانم عین مستأجره متعلق به ماجر است یا شخص ثالث. من فقط برحسب ید و تصرف ماجر، اقدام به اجاره نمودم. در این صورت مستأجر منتظر ثبوت حقایق طرفین دعوا خواهد شد. اگر بعد از رسیدگی معلوم گردد که مستأجر مالک نبوده و عین مستأجره متعلق به غیر بوده است، عقد اجاره غیرنافذ است؛ مگر این که مالک آن را اجاره نماید و مستأجر بایستی اجرت‌المثل این مدت را به مالک حقیقی بپردازد و بنابر قاعده غرور و به استناد ماده ۳۱۸ ق.م در مبحث غصب که مغرور در هر حال حق رجوع به کسی که او را فریفته دارد. مستأجر می‌تواند آنچه به ثالث پرداخته است از ماجر مطالبه نماید. حتی از جهت تسبیب، مستأجر حق رجوع به شخصی که باعث شده است منافع او را از دست بدهد، دارد و می‌تواند جبران خسارت وارده را خواستار شود و هرگاه مستأجر، ماجر را مالک بداند و دعوای ثالث را بی‌اساس تلقی کند و مع‌الوصف بعد از رسیدگی، عین مستأجره متعلق حق ثالث تشخیص داده شود، در این صورت نیز باید اجرت‌المثل مدتی را که استیفاء منفعت نموده است به مالک مورد حکم، در صورت مطالبه بپردازد و از بابت اجاره‌بهای که پرداخته است حق مراجعه به ماجر (قبلی) را ندارد؛ زیرا به عقیده خود او، ماجر مالک بوده است و نمی‌تواند برحسب قاعده فوق به وی مراجعه نماید. (حائری‌شاهباغ، ۱۳۷۶: ۴۰ - ۴۱) اما به‌ظاهر به نظر می‌رسد که این مورد «أکل مال به باطل» باشد تا قاعده «اقدام» پس در حقیقت، وی باید بتواند به ماجر مراجعه کند.

در هر حال قانون مدنی در ماده ۴۸۹ به این موضوعات پرداخته است. طبق این ماده اگر شخص ثالث که مزاحمت می‌نماید مدعی حقی نسبت به عین مستأجره یا منافع آن باشد، مزاحم نمی‌تواند عین مزبور را از ید مستأجر انتزاع نماید؛ مگر بعد از اثبات حق با طرفیت مالک و ماجر. فرضی که به ذهن خطور می‌کند این است که ممکن است مستأجر دوم از مستأجر اولی، عین مستأجره را اجاره نموده باشد که در اینجا باید گفت که اگر مستأجر اولی نیز دارای حقی باشد، یعنی بتوان قائل شد که ایشان در طرح دعوا ممکن است حقی داشته باشد. بنا به مبنای طرح مسئله باید گفت که در این خصوص نیز مستأجر اولی هم باید در طرح دعوا، خواننده واقع شود. (کاتوزیان، ۱۳۷۳: ۳۹۸)

در حقوق مصر مزاحمت شخص ثالث یا دارای سبب قانونی است و یا اینکه مزاحمت مادی است. در صورتی که مزاحمت تشخیص ثالث مبنای قانونی داشته باشد، مثل اینکه شخص ثالث مدعی حقی باشد که با حق مستأجر تعارض داشته باشد، (بصری، ۱۴۰۸ق: ۱۲۵-۱۲۴) شرایطی لازم است تا این مزاحمت عملی گردد: ۱) اینکه مزاحمت باید از جانب شخص ثالث باشد نه از جانب طرفین

عقد. ۲) اینکه مزاحم مدعی حقی باشد که با حق مستأجر در تعارض باشد. ۳) مزاحمت به صورت بالفعل واقع گردد. مثل اینکه شخص ثالث درحالی که مدعی حق ارتفاق در زمین مورد اجاره است، داخل آن گردد. با اینکه شخص ثالث بر عین مستأجره استیلاء پیدا کند درحالی که ادعای مالکیت آن عین را می‌نماید. ۴) اینکه مزاحمت در اثناء مدت اجاره رخ دهد. با جمع شدن این شروط، ضمانت اجرای مزاحمت شخص ثالث با ادعای حق بعد از تسلیم، مشخص می‌گردد.^۱ (بند ۱ ماده ۵۷۲ قانون مدنی مصر)

با توجه به این ماده، اولین کاری که مستأجر در این مورد باید انجام دهد این است که موجر را با اخطار از این جریان آگاه سازد تا وی جوابگوی شخص ثالث در این زمینه باشد. اخطار نیز شکل خاصی ندارد. می‌تواند به صورت شفاهی یا کتبی باشد و اثبات این که اخطار صورت گرفته است، به عهده مستأجر می‌باشد. ماده ۵۸۵ ق. م. مصر نیز در این زمینه تأکیدی بر ماده ۵۷۲ ق. م است.^۲ زمانی که مستأجر با اخطار، موجر را از مزاحمت شخص ثالث آگاه کرد. موجر باید بلافاصله مزاحمت شخص ثالث را رفع نماید و در این صورت مستأجر می‌تواند اجاره‌بها را حبس نماید تا اینکه موجر مزاحمت را رفع نماید در این حالت با شخص ثالث از طریق اعمال مادی مزاحمت ایجاد کرده است.

اغلب کشورها مقررات سرقفلی و حق کسب و پیشه یا تجارت را که از موضوعات بدون واسطه حقوق تجارت و اقتصاد اجتماعی می‌دانند، در میان قوانین تجاری خود جای داده‌اند و برخی کشورها نیز زمینه حقوق مدنی را محل مناسب ذکر این مقررات دانسته‌اند. قانون‌گذار ما چند سال پس از پیدایش عملی پدیده‌ی سرقفلی در بازار ایران با وضع مقرراتی به نام قانون «روابط مالک و مستأجر» در خردادماه ۱۳۳۹ برای اولین بار به آن وجهی قانونی بخشید. سرقفلی و حق کسب و پیشه یا تجارت چه در عرف تجاری ایران و چه در قانون روابط موجر و مستأجر تغییر و تحولات عمده‌ای داشته و فراز و نشیب‌های فراوانی به خود دیده است. مجلس شورای اسلامی در سال ۱۳۷۶، با تصویب جدیدترین قانون روابط موجر و مستأجر تغییرات عمیقی در این زمینه به وجود آورد. به طور مثال حق کسب و پیشه موضوع قانون ۱۳۵۶ بوده، اما قانون ۱۳۷۶ به جای حق کسب و پیشه، سرقفلی را جایگزین آن کرده است. بعضی از حقوق‌دانان پیش از تصویب قانون ۱۳۷۶ معتقد بودند که سرقفلی همان حق کسب و پیشه است و در نتیجه هیچ تفاوتی میان این دو قائل نبودند و تعریف واحدی از آن‌ها ارائه می‌دادند، اما گروهی دیگر این دو را کاملاً جدا از هم می‌دانستند. در مورد این موضوع به کرات در کتب و مقالات و مجلات بررسی شده است ولی باز

۱. «اذا ادعی اجنبی حقاً یتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمنفص عقد الايجار، وجب علی المستأجر ان یبادر الی اخبار الموجر بذلک و کان له ان یرخرج من الدعوی و فی هذه الحاله لا توجه الاجراءات الالی الموجر».

۲. «يجب علی المستأجر ان یبادر الی اخطار الموجر بکل امر یستوجب تدخله، کان تحتاج العین الی ترمیمات عجله، أو ینکشف عیب نهی، او بفق اغتصاب علیها، او بعندی اجنبی بالتعریض لها او باحدائه ضرر بها».

نکات ابهام‌آمیزی دارد که این پژوهش تلاش خواهد کرد تا این نکات را با توجه به قوانین کشور مصر بررسی و تحلیل کند. لذا مهم‌ترین سؤالی که در این پژوهش مطرح است عبارت است؛ از اینکه: سرقفلی که نوعی عقد اجاره است، چه نقاط اشتراک و افتراقی در حقوق ایران با حقوق مصر دارد؟

۱. بررسی خصوصیات مشترک عقد اجاره سرقفلی در حقوق ایران و مصر

۱-۱. معاوضی بودن عقد اجاره

اجاره عقدی است معوض، زیرا موجر در قبال انتفاع و استفاده مستأجر از مورد اجاره عوض معینی را دریافت می‌کند و در تعریف اجاره نیز بیان شد که: تملیک منافع در برابر عوض معین برای مدت مشخصی است. عوض که اجاره‌بها نامیده می‌شود. در حقیقت، از عناصر اصلی عقد اجاره است. و آن عبارت است عقدی است که یکی از طرفین در مقابل طرف دیگر تعهد می‌نماید و یا مالی را می‌دهد در عوض مالی که از طرف دیگر می‌گیرد و یا تعهدی که طرف دیگر به نفع او می‌کند. (امامی، ۱۴۰۱، ج ۱: ۲۱۷)

در اجاره، تملیک منافع در برابر عوض معین انجام می‌گیرد، یعنی مستأجر نیز مالی را به موجر می‌دهد یا تعهد پرداخت آن را می‌کند. وجود عوض، مانند منافع مورد تملیک، از عناصر اصلی عقد اجاره است و به همین جهت عدم تعیین اجاره، یا توافق درباره بی‌عوض بودن اجاره، عقد را باطل می‌کند.

به بیان دیگر، وجود عوض مقتضای ذات اجاره است و با قرارداد خصوصی نمی‌توان این وصف را از اجاره گرفت باوجوداین، در صورتی که ثابت شود موجر می‌خواسته است منافع را به مستأجر ببخشد، این قرارداد تابع مقررات عقد هبه است. زیرا، برخلاف آنچه پاره‌ای از نویسندگان ادعا کرده‌اند، از کلمه (مال) در تعریف هبه چنین برمی‌آید که موضوع ممکن است منفعت نیز باشد. همچنین، احتمال دارد که منتفع ساختن رایگان دیگری عاریه توصیف شود و دادگاه آن را تملیک منفعت نشمارد. (کاتوزیان، ۱۳۸۴)

همچنین وجه تمایز عقد اجاره با عقد عاریه منافع نیز، در همین ویژگی است. هرچند هر دو تملیک منفعت است، ولی اجاره، تملیک منفعت است با عوض. عاریه، تملیک منفعت بدون عوض است. یعنی در واقع، اصل اجاره معوض بودن است و اصل در عاریه، بر غیر معوض و تبرعی بودن است، البته در عقد عاریه نیز می‌تواند شرط عوض نمود، همچنین وجه تمایز عقد اجاره با عقد هبه منافع نیز در همین ویژگی است. به هر حال، عدم تعیین اجاره یا تراضی مبنی بر اینکه در عقد اجاره، اجاره‌بها نباشد یا بدون عوض بوده باشد موجب بطلان عقد اجاره است. البته لازم نیست اجاره بها حتماً مقداری وجه یا پول باشد، ممکن است منفعت مال یا وجود حق و یا دین بوده باشد. مانند اینکه شخصی باغ خود را به مدت سه ماه اجاره بدهد و ما به ازای آن و در قبال

اجاره بها منافع خانه مسکونی که در آن به اجاره سکونت دارد، مقرر دارد. باین همه، عوضی را که طرفین درباره اجاره اشیاء نسبت به آن توافق و تراضی می نمایند در اصطلاح، اجرت المسمی یا اجاره بها گویند و در خصوص اجاره اشخاص به آن اجرت اطلاق می شود، در واقع اجرت المسمی ریشه قراردادی دارد لیکن اگر شخص بدون اذن و اجاره و انعقاد قرارداد از ملک دیگری استفاده نماید یا منافع آن را از بین ببرد، می بایست اجرت المثل، یعنی اجاره امثال و نظایر آن را پرداخت کند. که به عنوان بدل استیفاء یا تقویت منافع خواهد بود.

ماده ۵۹۱ قانون مدنی مصر نیز مقرر می دارد: «اجاره بها می تواند پول یا عوض دیگری باشد». (قانون مدنی مصر، ۱۳۹۳: ۱۹۸) همچنین به موجب ماده ۵۹۲ قانون مدنی مصر چنانچه متعاقدین نسبت به میزان اجاره بها یا نحوه تعیین آن، توافق نکرده باشند یا اگر نتوان، میزان اجاره بها را اثبات نمود، اجرت المثل، ملاک خواهد بود. بنابراین، اگر شخصی زمینی را برای زراعت اجاره کند بدون اینکه اجاره بها و مدت عقد تعیین شود، در این صورت مقدار اجاره بها، اجرت المثل زمین است و از آنجا که تعیین پرداخت اجاره بهای زمین زراعتی در عرف سالانه است، لذا مدت عقد نیز برای یک سال خواهد بود.

با توضیحاتی که در قانون موضوعه ایران و مصر داده شد، ملاحظه می شود در حقوق ایران، عدم تعیین اجاره بها یا تراضی مبنی بر اینکه در عقد اجاره، اجاره بها نباشد یا بدون عوض بوده باشد موجب بطلان عقد اجاره است. اما در حقوق مصر در صورتی درباره اجاره بها توافق و تراضی در بین نباشد، با مراجعه به عرف، می بایست اجرت المثل، یعنی اجاره امثال و نظایر آن را پرداخت کند.

۱-۲. رضایی بودن عقد اجاره

در حقوق ایران، عقود را به چند دسته تقسیم می کنند. از جمله عقود عینی و عقود رضایی، عقد عینی آن دسته از عقود است که به صرف ایجاب و قبول واقع نمی شود بلکه احتیاج به امر دیگری دارد، به عبارت دیگر برای انعقاد و صحت آن محتاج به شکل مخصوص یا شرط خاصی است. به دیگر سخن، عقودی که علاوه بر ایجاب و قبول نیازمند به قبض نیز باشد، را عقود عینی گویند. عقد عینی عقدی است که علاوه بر تراضی طرفین و سایر عناصر عمومی عقد (و عناصر اختصاصی آن باید موضوع عقد، به طرف تحویل داده شود تا عقد محقق گردد مانند وقف و بیع صرف و هبه» (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۶) و عقود رضایی آن دسته از عقود است که به صرف ایجاب و قبول محقق می گردد و قبض و اقباض و تسلیم و تسلیم از شرایط صحت آن نیست بلکه از الزامات و تعهدات ناشی از عقد است.

عقد رضایی عقدی است که به صرف تراضی عاقدین صورت گیرد بدون حاجت به لفظ خاص یا تنظیم سند و یا اقباض معقود علیه چنانکه در عقود عینی معمول است. (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۶)



اصل در فقه امامیه و حقوق مدنی ایران بر رضایی بودن عقود است و عینی بودن برخلاف اصل است، به همین جهت قانون‌گذار عقود عینی را برشمرده که عبارت‌اند از: رهن، هبه، بیع صرف، حبس اعم از عمری و رقبی و سکنی و بنابر نظر غیر مشهور، وقف نیز از عقود عینی محسوب است و سایر عقود از جمله عقود رضایی‌اند، به همین جهت در ماده ۴۷ ق.م.آ آمده است: «در حبس اعم از عمری و غیره قبض شرط صحت است» یا در ماده ۷۹۷ ق.م. در خصوص رهن مقرر داشته: مال مرهون باید به قبض مرتهن یا به تصرف کسی که بین طرفین معین می‌گردد، داده شود ولی استمرار قبض شرط صحت معامله نیست. (بهرامی، ۱۳۹۰: ۲۵)

بنابراین، با التفات بر اینکه شکل یا شرط خاصی جهت تحقق اجاره از قبیل قبض و اقباض را شرط صحت عقد اجاره ندانسته، لذا این عقد جزء عقود رضایی محسوب است و به صرف ایجاب و قبول محقق می‌گردد و تسلیم مورد اجاره به مستأجر و پرداخت اجاره‌بها از تعهدات حاصل و ناشی از عقود اجاره محسوب است نه از شرایط تحقق و صحت آن.

عقد الايجار عقد رضایی لا یشترط فی انعقادہ شکل معین، و هو عقد ملزم، و من عقود المعاوضه. (السنهوری، ۱۳۸۸: ۴) حقوق مصر نیز عقد اجاره، عقد رضایی است زیرا به موجب آن موجر، متعهد می‌شود تا مستأجر را متمکن از استفاده مورد اجاره در مدت معین در برابر اجاره‌بهای معین نماید، بر اساس همین قانون، با انعقاد آن و بدون نیاز به انجام تشریفات خاص، موجر و مستأجر تعهدات حاصل از عقد را قبول کرده و متعهد به انجام آن می‌شوند.

با بررسی شرایط و ضوابط حاکم بر قانون موضوعه ایران و مصر، رضایی بودن عقد اجاره حاصل می‌شود.

۱-۳. لازم بودن عقد اجاره

عقد اجاره همانند عقد بیع جزء عقود لازم است، و طبق ماده ۲۱۹ ق.م.ایران، بین طرفین و قائم‌مقام قانونی آن‌ها لازم‌الاتباع است، مگر اینکه به رضای طرفین اقاله و یا به علت قانونی فسخ شود. بنابراین اجاره مانند عقود جایز به فوت یا جنون یکی از طرفین منحل نمی‌گردد. این است که ماده ۴۹۷ ق.م می‌گوید اجاره به فوت موجر و یا مستأجر باطل نمی‌شود. ذکر ماده مزبور از نظر آن است که در مورد فوت موجر یا مستأجر بین فقهای امامیه اختلاف عقیده است (امامی، ۱۴۰۰، ج ۲: ۹۱) البته بین فقها امامیه در خصوص فوت موجر و مستأجر سه قول مطرح شده است:

۱- عده‌ای از فقها معتقدند اجاره به فوت هر یک از موجر و مستأجر منحل می‌گردد که نظر مشهور قدمای امامیه مؤید این نظر است.

عده‌ای دیگر از فقهای امامیه معتقدند که به فوت مستأجر اجاره منحل می‌گردد، اما به فوت موجر خیر.

عده‌ای دیگر از فقهای امامیه قائل اند اجاره به فوت و جنون هر یک از طرفین عقد اجاره منحل نمی‌گردد. قانون مدنی ما نیز از این نظر تبعیت نموده است. (بهرامی، ۱۳۹۰: ۲۶)

مشهور متأخرین از فقهای امامیه، معتقدند اصل بر لزوم عقد اجاره است و جواز باید تصریح شود. چون با پذیرش لزوم عقد اجاره، اگر موجر فوت نماید عین مستأجره به ورثه او با حفظ حقوق مستأجر خواهد رسید و هرگاه مستأجر فوت کند، منافع عین مستأجره از تاریخ فوت به ورثه منتقل می‌شود و ایشان قائم مقام مورث خود خواهند بود تا مدت اجاره به سر آید اما در صورتی که در عقد اجاره شرط مباشرت شده باشد، یعنی قید شود که شخص مستأجر از مورد اجاره استفاده کند، طبیعی است در این حالت به محض فوت علی‌رغم اینکه مدت اجاره پایان پذیرفته، عقد اجاره منحل می‌گردد. زیرا آنچه در اجاره مورد انتقال قرار گرفته منفعت سکونت شخص مستأجر است و با فوت وی دیگر موجبی برای انتقال آن به ورثه پیش نمی‌آید. ماده ۶۹۷ ق.م. مقرر داشته: «عقد اجاره به واسطه فوت موجر یا مستأجر باطل نمی‌شود لیکن اگر موجر 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». (بهرامی، ۱۳۹۰: ۲۷)

مقصود در این ماده اجاره به قید مباشرت است، لذا به فوت مستأجر عقد اجاره پایان یافته و منحل می‌گردد. استفاده ماده از لفظ باطل نیز محمول بر مسامحه است زیرا تا قبل از فوت اشکال و ایرادی بر عقد مزبور وارد نیست، بنابراین همان‌طور که بیان شد عقد اجاره از عقود لازم است و مدت اجاره هیچ‌یک از موجر و مستأجر نمی‌تواند آن را یک‌جانبه بر هم بزند یا فسخ کند، البته منعی در اقاله یا تفاسخ، یعنی بر هم زدن عقد با توافق و تراضی یکدیگر نیست.

در حقوق موضوعه مصر نیز عقد اجاره از عقود لازم است. «و هی من العقود اللازمات تنفسخ باتلاف و موتهم لا تنفسخ»، (بهرامی، ۱۳۹۰: ۹۸) عقد اجاره جز عقود لازمی است که با اتلاف شدن مورد اجاره منفسخ می‌گردد ولی با موت هر یک از متعاقدين منفسخ نمی‌شود. همچنین بند یک ماده ۶۰۱ قانون مدنی مصر مقرر می‌دارد: «اجاره به فوت موجر و یا مستأجر، منقضی نمی‌شود و در بند در همین ماده آمده است: «معهدا در صورت فوت مستأجر، ورثه او در صورتی که ثابت کنند به سبب موت مورثشان، تعهد اجاره در قبال منافعشان سنگین شده یا اینکه اجاره، متجاوز از حدود نیاز آن‌هاست، می‌توانند فسخ اجاره را بخواهند. در چنین حالتی لازم است مواعد اخطار تخلیه مقرر در ماده ۵۶۳ و درخواست فسخ اجاره حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ فوت مستأجر، رعایت شود.

با بررسی در حقوق موضوعه ایران مصر، ملاحظه می‌شود، هم در حقوق ایران و هم در حقوق مصر، عقد اجاره عقدی لازم است و تا زمانی که مدت آن پایان نیافته است اصولاً نه موجر و نه مستأجر حق فسخ آن را ندارند.



۴-۱. موقتی بودن عقد اجاره

منظور از موقتی بودن عقد اجاره این است که تملیک منافع محدود به مدت معین است، به همین مناسبت در ماده ۶۶۸ قانون مدنی ایران آمده است: «در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است». تعیین مدت اجاره از این جهت اهمیت دارد که هرگاه منفعت مال به طور دائم به دیگری واگذار شود، دیگر مالکیت عین، مصداق و ظهور خارجی پیدا نمی‌کند. نکته دیگر اینکه تعیین مدت اجاره همیشه به وسیله طول مدت زمان نیست. ممکن است به واسطه تعیین مسافت یا مقصد و هدفی بوده باشد. البته در مواقعی قانون‌گذار حتی پس از انقضاء مدت اجاره، استمرار و ادامه رابطه استیجاری را پیش‌بینی کرده است: یکی در خصوص اعمال عسر و حرج است و دیگری در خصوص اماکن تجاری و محل کسب است که به موجب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۹ حتی پس از انقضاء مدت اجاره، تخلیه این اماکن تابع شرایط و تشریفات خاص دیگری مانند اینکه اگر مالک بخواهد، تخلیه کند باید نیاز شخصی خود را ثابت کنند یا در مواردی با اثبات تخلف مستأجر امکان تخلیه است مانند انتقال مورد اجاره به غیر یا تغییر شغل یا عدم پرداخت اجور و یا تعدی و تفریط که به طور عمده، این مقررات مبتنی بر احکام ثانویه است که در اینجا نیاز به طرح آن‌ها نیست. (بهرامی، ۱۳۹۰: ۱۰۰)

مقصود از موقت بودن اجاره این است که تملیک منافع باید در مدت معین انجام شود، لزوم تعیین مدت در اجاره را می‌توان به دو دلیل منطقی مستند کرد:

۱- هرگاه منفعت مالی به طور دائم به دیگری تملیک شود، دیگر مالکیت عین و آثار آن چندان ضعیف می‌نماید که در عرف به دشواری می‌توان آن را احساس کرد و از مالکیت منفعت ممتاز ساخت.

۲- مقدار منفعت به طور مرسوم به وسیله تعیین مدت معلوم می‌شود و به همین جهت است که، در پاره‌ای موارد که می‌توان منفعت را به وسایل دیگر (مانند تعیین مسافت یا محلی که کالا یا مسافر باید به آنجا حمل شود) معلوم ساخت تعیین مدت ضرورت دارد.

از مفاد ماده ۴۶ ق.م. ایران بطلان اجاره دائمی نیز استفاده می‌شود، اجاره‌ای که اگر مجاز می‌بود مرز میان بیع و اجاره را برهم می‌زد و آن دو را نزدیک می‌ساخت. در حقوق فرانسه، اجاره به مدت عمر یکی از دو طرف امکان دارد. ولی در حقوق ما مدت چنین اجاره‌ای معین نیست. با وجود این قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۹، باینکه مالکیت منافع را دائمی نساخته، اجاره را محدود به مدتی که در عقد آورده شده است. مستأجر می‌تواند پس از پایان اجاره نیز به پیشه یا کسب خود ادامه دهد و موجر، جز در موارد استثنائی، حق ندارد اجاره را فسخ کند یا تخلیه مورد اجاره را بخواهد. همچنین، در قانون مدنی ایران مواردی پیش‌بینی شده است که، اگر پس از پایان مدت اجاره مستأجر به سکونت خود ادامه دهد و موجر نیز تخلیه ید او را نخواهد، این وضع دلیل

بر تراضی ضمنی بر این است که، برای مدتی که تصرف ادامه دارد، اجاره بها به همان میزان مقرر بین طرفین باشد. (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۳۵۲)

«اعناصر الثلاثة التي يقع عليها التراضي في عقد الاجاره هي: منفعة الشئ الموجه، و المدة، و الأجرت. و لما كانت المدة في عقد الاجاره هي عنصر جوهری، فان عقد الاجاره موقت، و هو عقد زمني». (السنهوري، ۱۳۸۸: ۴) در حقوق موضوعه مصر، ذکر مدت در عقد اجاره عنصری جوهری است مع الوصف برخلاف حقوق ایران عدم ذکر مدت موجب بطلان عقد اجاره نمی شود. در حقوق مصر، هرگاه متعاقدین مدت عقد را ذکر نمایند و همچنین اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه یا سال را تعیین نکنند یا به طور کلی مدت و اجرت را مشخص نکنند، در این صورت ابتدائاً پرداخت اجاره بها از طریق تعیین اجرت المثل و مطابق عرف معمول مشخص می شود، و سپس مدت عقد بر اساس مواعدی که عرف محل برای پرداخت اجاره بها تعیین می کند، مشخص می شود.

ماده ۵۹۲ قانون مدنی مصر مقرر شده است: «اگر متعاقدین نسبت به میزان اجاره بها با نحوه تعیین آن، توافق نکرده باشند یا اگر نتوان، میزان اجاره بها را اثبات نمود، اجرت المثل، ملاک خواهد بود». (قانون مدنی مصر، ۱۳۹۳: ۱۶۸)

بنابراین، اگر شخصی زمینی را برای زراعت اجاره کند بدون اینکه بها و مدت عقد تعیین شود، در این صورت مقدار اجاره بها اجرت المثل زمین است، و از آنجا که تعیین پرداخت اقساط اجاره بهای زمین زراعی در عرف سالانه است، لذا مدت عقد نیز برای یک سال خواهد بود. (السنهوري، ۱۳۸۸: ۱۵۶)

با نگرش به حقوق ایران و مصر، هر چند که، در هر دو نظام حقوقی، عقد اجاره عقدی است موقت اما با دقت در موضوع تعیین مدت و عدم تعیین آن و نیز در تعیین مدت برای عقد اجاره طولانی مدت، تفاوت هایی بین دو نظام حقوقی وجود دارد که در بخش اختصاص و افتراق دو قانون ذکر خواهد شد.

۱-۵. تدریجی بودن عقد اجاره

عقود را، از حیث اثری که عامل زمان در تعیین و اجرای تعهدات ناشی از آن دارد، به مستمر و فوری تقسیم کرده اند. در عقود فوری یا آنی، اثر عقد در لحظه ای که طرفین انتخاب کرده اند، ایجاد می شود مانند عقد بیع که به مجرد وقوع آن خریدار مالک میباید و فروشنده مالک ثمن می شود. ولی در عقود مستمر، موضوع معامله و آثار آن به گونه ای است که باید در طول زمان انجام شود مانند عقد اجاره و بیمه (سکوتی نسیمی، ۱۳۹۵: ۷۹) و یا اجاره عقدی است که اثر عقد در مسیر زمان معین، محقق می شود مانند عقد اجاره و عمری و رقبی و سکنی و وقف و در مقابل عقد آنی بکار می رود. (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۶)



عقد اجاره، تدریجی و مستمر می‌باشد، زیرا تعهدات ناشی از آن به اجزاء زمان بستگی دارد. عقد تدریجی در مقابل عقد غیر تدریجی یا عقد فوری استعمال می‌شود. عقد فوری عقدی است که نتیجه آن بلافاصله پس از ایجاب و قبول حاصل می‌گردد و تعهد طرفین به اجزاء زمان بستگی ندارد. مانند عقد بیع که مالکیت بایع نسبت به ثمن و مالکیت مشتری نسبت به مبیع بی‌درنگ از انعقاد عقد تحقق می‌یابد. ولی در عقد اجاره چنین نیست و تعهدات ناشی از آن به اجزاء زمان بستگی دارد به همین جهت عقد اجاره را عقد مستمر و یا تدریجی گویند.

در نظام حقوقی مصر عقود تدریجی، عقود است که به واسطه ماهوی بودن عنصر زمان از دیگر عقود متمایز می‌شوند، به طوری که موضوع تعهد با آن سنجیده می‌شود. به عبارت دیگر اموری هستند که جز به همراه زمان قابل تصور نمی‌باشد. سنجش منفعت جز با توجه به مدتی معین امکان ندارد. همچنین وقتی به حاصل کاری معین، یعنی به چیزی که از عمل حاصل می‌شود توجه می‌کنیم، آن را دارای حقیقت مکانی خواهیم یافت، اما وقتی به نفس عمل توجه می‌کنیم، برای آن تنها حقیقتی زمانی را که مقرون به مدت معینی شده است در نظر می‌گیریم. از این رو عقد اجاره عقد تدریجی است، زیرا موضوع آن منفعت است که زمان در آن نقش ماهوی دارد، زیرا مقدار منفعت موضوع عقد اجاره را زمان معین می‌نماید. (السنه‌وری، ۱۳۸۸) و در این رابطه بین دو نظام حقوقی ایران و مصر اختلافی وجود ندارد.

۲. خصوصیات و ویژگی‌های اختصاصی عقد اجاره در نظام حقوقی ایران

۲-۱. تملیکی بودن عقد اجاره

در نظر قانون‌گذار ما اجاره عقد تملیکی است و اثر آن تملیک منفعت است به مستأجر: یعنی او پس از عقد، مالک منافع مورد اجاره می‌شود، یا به بیان بهتر در مدت اجاره از همان سلطه و حقوق مالک استفاده می‌کند، او صلاحیت انتفاع از عین را در اختیار خود می‌گیرد. تملیکی بودن اجاره و شناسایی حق عینی برای مستأجر از ویژگی‌های فقه امامیه است که در قانون مدنی آمده است. (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۲۳۲)

اجاره عبارت است از تملیک منفعت به عوض معلوم. اجاره مانند بیع از عقود تملیکی معوض می‌باشد با این فرق که مورد بیع عین است و مورد اجاره منفعت (امامی، ۱۴۰۰، ج ۲: ۶۶) همان‌طوری که ذکر شد، اجاره، تملیک منفعت است، یعنی مستأجر به محض انعقاد صحیح عقد اجاره مالک منافع عین مستأجره در مدت اجاره می‌گردد. تفاوت بین حق انتفاع در همین معناست که در حق انتفاع، صاحب حق انتفاع، مالک موضوع حق انتفاع نمی‌گردد و اثر حق انتفاع، انتزاع و جدا کردن منفعت از عین نیست و صاحب حق انتفاع فقط حق بهره‌برداری و استفاده از منافع آن را داراست، حال آنکه مستأجر در عقد اجاره مالک منافع مورد اجاره می‌گردد و به محض انعقاد عقد اجاره، منافع از ملکیت مالک عین خارج و به ملکیت مستأجر درمی‌آید در حقیقت، در این حالت دو

مالک پیدا می کند، یکی مالک عین و دیگری مالک منافع. در عقد اجاره ذرات و لحظات حاصل در منفعت در ملک مستأجر خواهد بود، حال آنکه این ذرات در حق انتفاع در ملک صاحب عین است نه صاحب حق انتفاع و در حقیقت، آنچه در زبان امروز به عنوان حق کسب و پیشه بیان می گردد، به تسامح، می توان همان ذرات حاصل در منفعت شناخت که متعلق به مستأجر است. فقهای امامیه در تملیکی بودن عقد اجاره تصریح دارند (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۳۶۹) و ماده ۴۶۶ قانون مدنی نیز در تعریف عقد اجاره به تملیکی بودن آن اشاره کرده و مقرر می دارد: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر، مالک عین مستأجره می شود». تملیکی بودن اجاره و شناسایی حق عینی برای مستأجر از ویژگی های فقه امامیه است که در قانون مدنی آمده. در حقوق روم اجاره عهدی است و قانون مدنی فرانسه نیز از آن الهام گرفته است. ولی، در قوانین جدیدتر آن، تمایلی به تملیکی کردن اجاره دیده می شود. (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۳۶۸)

۲-۲. ابطال عقد اجاره با عدم ذکر مدت

به موجب ماده ۴۶ قانون مدنی ایران در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است» باطل بودن اجاره در صورت عدم ذکر مدت، مخصوص قانون ایران است. معلوم بودن مدت اجاره به معلوم بودن ابتدا و انتهای آن است. (امامی، ۱۴۰۰، ج ۲: ۷۹) چون منفعت به تدریج از عین به دست می آید، راه طبیعی برای تعیین مقدار منفعت اشاره به مدتی است که در طول آن می توان از عین استفاده کرد و به همین دلیل قانون مدنی، مجهول بودن مدت اجاره را از موارد بطلان اجاره دانسته است. (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۳۸۳) از مفاد ماده فوق چنین استفاده می شود اجاره بدون قید مدت موجب بطلان عقد اجاره اشیاء خواهد بود؛ طرفین عقد اجاره عادتاً بر مدت معین توافق می نمایند. ذکر مدت از ارکان عقد اجاره است.

اگر در عقد اجاره مدت به طور صریح ذکر نشده باشد و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد، اجاره برای یک روز یا یک ماه یا یک سال خواهد بود. به موجب ماده ۵۰۱ قانون مدنی هرگاه مستأجر عین مستأجره را بیش از مدت های مزبور در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد، موجر به موجب مرضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف، مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود. ممکن است طرفین عقد اجاره نسبت به مدت اجاره سکوت نموده باشند. سکوت در خصوص مدت، موجب بطلان اجاره نیست. قانون گذار در این حالت، متکفل این سکوت است و حدود آن را معین کرده است. چنانچه در ماده ۵۰۱ قانون مدنی آمده است: اگر در عقد اجاره مدت به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی مبلغ معین شده باشد، اجاره برای یک روز یا یک ماه یا یک سال صحیح خواهد بود و اگر مستأجر عین مستأجره را بیش از مدت های مزبور در تصرف خود نگاه



دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد موجر به موجب مراضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود. (بهرامی، ۱۳۹۲: ۱۵۱)

بنابراین، اگر طرفین توافق بر مدت معینی برای عقد اجاره داشته باشند، مدت مورد توافق معتبر است و اگر در خصوص مدت اجاره سکوت کرده باشند یا توافق بر مدت اجاره به‌طور مشخص قید نشده باشد یا توافق بر مدت معین نموده باشند لکن اثبات آن متعذر باشد، در این حالت نیز حدود آن را معین خواهد کرد. نتیجه اینکه: در حقوق موضوعه ایران اگر متعاقدین مدت اجاره را ذکر نکنند و همچنین پرداخت مال الاجاره را از قرار روز یا ماه یا سال تعیین نمایند و از طریق دیگری منفعت را مشخص نکنند، عقد اجاره باطل است. اما اگر عقد اجاره ای منعقد کرده باشند که در آن، مدت تعیین نشده باشد اما پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده باشد، مطابق ماده قانون مدنی، عقد اجاره برای مدتی که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده است، منعقد می‌شود.

۳. خصوصیات و ویژگی‌های اختصاصی عقد اجاره در نظام حقوقی مصر

۳-۱. عهدهی بودن عقد اجاره

اصطلاح عهدهی بودن عقد اجاره، در مقابل تملیکی بودن عقد به کار می‌رود. به این معنی که عقد عهدهی، عقدی است که حق دینی و تعهد برای یک طرف در مقابل طرف دیگر یا برای هر یک از طرفین در مقابل طرف دیگر ایجاد می‌نماید. به موجب ماده ۵۵۸ قانون مدنی مصر اجاره عقدی است که به موجب آن، موجر متعهد می‌شود مستأجر را متمکن از استفاده مال معین، به مدت معین در برابر اجاره‌بهای معین نماید. (قانون مدنی مصر، ۱۳۸۸: ۱۹۷) و عقدی است که بدون اینکه موجب نقل مالکیت کند موجب بروز تعهد برای یک طرف یا هر دو طرف عقد شود. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ج ۴)

یکی دیگر از اوصاف و ویژگی‌های عقد اجاره در نظام حقوقی مصر، عهدهی بودن آن است، یعنی اثر اصلی و مستقیم عقد اجاره، ایجاد تعهد است که تعهد مزبور یک تعهد دوطرفه و متقابل است. بدین معنی که به موجب عقد اجاره، مالک متعهد می‌شود که منفعت معین شده در عقد اجاره را در اختیار مستأجر قرار دهد و مستأجر نیز متقابلاً متعهد می‌گردد عوض معین شده برای استفاده از منفعت را در اختیار موجر قرار دهد، به عبارت دیگر در عقد اجاره، اذن در تصرف، داخل در ماهیت عقد نمی‌باشد بلکه برای اجرای تعهدات ناشی عقد لازم و ضروری است یعنی برای اجرای این تعهدات باید موجر، اذن تصرف در آن را نیز به مستأجر بدهد. ولی به دلیل اینکه این اذن داخل در ماهیت اجاره نبوده بلکه از لوازم عقد اجاره و تعهدات عاقدین است و برای اجرای عقد اجاره لازم است، اجاره عقد اذنی محسوب نمی‌شود بلکه عقد عهدهی است. (سکوتی نسیمی، ۱۳۹۵: ۷۶)

علی‌رغم عهدهی بودن عقد اجاره در حقوق مصر، قانون مدنی این کشور در ماده ۵۹۳ نیز چنین حقی (اجاره فرعی) را برای مستأجر در نظر گرفته و به صراحت از انتقال عقد اجاره توسط مستأجر

که ماهیت و آثاری متفاوت از اجاره فرعی دارد، نیز صحبت به میان آورده است. در حقوق این کشور (برخلاف حقوق ایران) اصل جواز انتقال قرارداد اجاره می‌باشد. با توجه به عهدی بودن عقد اجاره در حقوق این کشور طرف قرارداد مستأجر در هیچ صورتی نمی‌تواند موجر باشد (غلامعلی زاده و سلیمانی، ۱۳۹۵: ۱۸۵).

مطالعه حقوق مصر نشان می‌دهد که قانون‌گذار این کشور نیز بین تصرفات مجاز و غیرمجاز قائل به تفکیک شده است منتها، حمایت بیشتری از مستأجر می‌نماید و تمایل زیادی به بقای مستحقات دارد؛ البته، برخلاف حقوق ایران، نه تنها اجاره را عقد تملیکی نمی‌داند بلکه، نسبت به اقداماتی که عامل با حسن نیت انجام داده، توجه خاص و ویژه‌ای دارد. (طباطبایی و اسعدی، ۱۳۹۵: ۴۱)

۳-۲. عدم ابطال عقد اجاره با عدم ذکر مدت

در حقوق مصر این بحث این‌گونه آمده است که هرگاه متعاقدين مدت عقد را ذکر ننمایند همچنین پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه یا سال را مقرر نکنند یا به‌طور کلی متعاقدين مدت و اجرت را مقرر نکنند در این صورت ابتدائاً پرداخت اجاره‌بها از طریق تعیین اجرت‌المثل و مطابق عرف معمول مشخص می‌شود و سپس مدت عقد بر اساس مواعدی که عرف برای پرداخت اجاره‌بها مشخص می‌شود. ماده ۵۹۲ قانون مدنی مصر مقرر می‌دارد: چنانچه متعاقدين نسبت به میزان اجاره‌بها یا نحوه تعیین آن توافق نکرده باشند یا اگر نتوان اجاره‌بها را اثبات نمود، اجرت‌المثل، ملاک خواهد بود. بنابراین اگر شخصی زمینی را برای زراعت اجاره کند بدون اینکه اجاره‌بها و مدت عقد تعیین شود؛ در این صورت مقدار اجاره‌بها اجرت‌المثل زمین است و از آنجاکه تعیین مدت پرداخت اقساط اجاره‌بهای زمین زراعی در عرف سالانه است لذا مدت نیز برای یک سال خواهد بود. (السنهوری، ۱۳۸۸)

به موجب ماده ۵۶۳ اگر عقد اجاره‌ای منعقد شود بدون اینکه متعاقدين بر تعیین مدت آن توافق نمایند یا اینکه به‌طور کلی عقد اجاره‌ای برای مدت نامشخص منعقد گردد یا اینکه اصولاً اثبات مدت مورد ادعا متعذر باشد عقد اجاره برای مدت زمانی که اجاره‌بها مشخص شده است معتبر است. و با انقضاء این مدت، عقد اجاره پایان می‌یابد. مشروط بر اینکه یکی از متعاقدين طرف دیگر را از قصد خود مبنی بر پایان دادن به عقد اجاره با رعایت مواعید زیر مطلع نماید.

الف - در مورد اراضی زراعی و بایر هرگاه مدت معین برای پرداخت اجاره‌بها شش ماه یا بیشتر باشد، اخطار باید سه ماه قبل از انقضای مدت باشد، اگر مدت کمتر از شش ماه باشد، اخطار باید پیش از انقضای نصف مدت آخر داده شود، در این موارد، حق مستأجر نسبت به محصول مطابق عرف، رعایت خواهد شد.

ب- در مورد منازل، فروشگاه‌ها، اداره‌ها، محل‌های تجاری، تأسیسات صنعتی و انبارها و اماکن مشابه، در صورتی که اجاره‌بها هر چهار ماه یا به فاصله بیشتر پرداخت می‌شود، اخطار باید دو ماه پیش از پایان مدت داده شود، چنانچه مدت کمتر از آن باشد، اخطار باید از انقضای نصف مدت آخر داده شود.

ج- در مورد آپارتمان‌ها، اتاق‌های مبله و در مورد سایر اماکنی که در بالا ذکر نشده‌اند، چنانچه اجاره‌بها هر دو ماه یا به فاصله بیشتر پرداخت می‌شود اخطار باید یک ماه پیش از پایان مدت داده شود، چنانچه مدت کمتر از دو ماه باشد، اخطار باید پیش از انقضای نصف مدت آخر داده شود. (قانون مدنی مصر، ۱۳۸۸)

بنابراین، مدت اجاره در سه بند احصا شده در ماده ۵۶۳ قانون مدنی مصر، مدت زمانی است که برای پرداخت اقساط مال‌الاجاره تعیین شده است و در پایان این مدت با مطلع کردن طرف دیگر عقد در مواعد مقرر در ماده مذکور حاصل می‌شود لذا اگر مواعد پرداخت اجاره‌بها سالانه باشد همچنانکه درباره اراضی زراعی این چنین است مدت عقد اجاره یک سال و در صورتی که در مواعد مقرر یکی از متعاقدین طرف دیگر عقد را از پایان اجاره مطلع نکند عقد اجاره برای یک سال دیگر تجدید می‌شود و همچنین است برای سالیان بعدی. و اگر مدت پرداخت اقساط مال‌الاجاره ماهانه باشد همچنانکه در محل‌های مسکونی چنین است مدت عقد یک ماه است و برای مدت‌های بعدی نیز قابل تجدید است و خودبه‌خود تجدید می‌شود مگر اینکه در مواعد مقرر در ماده ۶۳ یکی از متعاقدین طرف دیگر عقد را از پایان اجاره مطلع نماید. در دیگر انواع اجاره که پرداخت اقساط مال‌الاجاره به صورت هفته‌ای، روزانه یا ساعتی تعیین می‌شود، همین گونه است. (السنهوری، ۱۳۸۸)

در قانون مدنی عثمانی، المجله، که برگرفته از فقه عامه است تقریباً همان نظری که در حقوق مصر وجود دارد پذیرفته شده است. ماده ۶۹۹ قانون مدنی عثمانی مقرر می‌دارد: اگر زمین به اجاره داده شود، برای هر ماه با اجاره‌بهای معین بدون اینکه انتهای مدت مشخص شود، عقد صحیح است. لیکن بعد از پایان ماه اول هر کدام از موجر یا مستأجر می‌توانند در ظرف مهلت یک شبانه‌روز از شروع ماه دوم، عقد را فسخ کنند اما بعد از انقضای یک شبانه‌روز از شروع ماه دوم، موجر و مستأجر تا پایان ماه دوم حق فسخ اجاره مذکور را ندارند. و اگر یکی از متعاقدین در ابتدای ماه اول بگوید عقد اجاره را فسخ نمودم. به اعتبار پایان ماه اول با شروع ماه دوم اجاره فسخ شده محسوب می‌شود. لیکن اگر اجاره‌بهای قبض شده باشد، برای تعداد ماه‌هایی که اجاره‌بها داده شده است هیچ کدام حق فسخ ندارند. باوجود اینکه شباهت‌هایی میان دو نظام حقوقی مصر و عثمانی دیده می‌شود اما در چند نکته باهم اختلاف دارند از جمله اینکه: در قانون مدنی عثمانی، مدت زمانی که یکی از متعاقدین حق دارد بعد از انقضای هر ماه عقد را فسخ کند یک شبانه‌روز است

در صورتی که در حقوق مصر مطابق ماده ۵۹۳ قانون مدنی آن کشور، مواعد مختلف در نظر گرفته شده است.

همچنین در قانون عثمانی بعد از تعداد ماه‌هایی که اجاره‌بها قبض شده است، هیچ کدام از موجر یا مستأجر حق فسخ ندارند هر چند که ممکن است بتوان مطابق اصول کلی در حقوق مصر، چنین نتیجه‌ای را پذیرفت، زیرا تعداد ماه‌هایی که بابت آن اجاره‌بها پرداخت شده نشانگر آن است که موجر و مستأجر هر دو قصد التزام به عقد دارند، ولی در فراتر از آن مرددند و نمی‌دانند که به رابطه استیجاری ادامه می‌دهند یا نمی‌دهند. (حیاتی، ۱۳۷۸)

بنابراین ملاحظه می‌شود در حقوق مصر نه تنها اجاره‌ای که در آن مدت اجاره ذکر نشده باطل نمی‌شود، بلکه اجاره‌ای که پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه یا سال معین نشده است نیز باطل نخواهد بود، زیرا قانون‌گذار طریقه تعیین مدت را ابتدا مطابق ماده ۵۶۳ قانون مدنی، سپس به عرف محل واگذار کرده است.

ورود خسارت و ضرر به جهت محروم بودن از انتفاع، نسبت به عین مستأجره نمی‌تواند تقاضای جبران خسارت را بنماید، چراکه فرض این است که احتیاج عین مستأجره به تعمیرات، ناشی از خطای موجر نمی‌باشد. پس وی نباید مسئول جبران خسارت وارده باشد و فقط در صورتی مسئول است که مستأجر ثابت کند با انجام تعمیرات، ضرری به وی وارد شده که ناشی از خطای موجر می‌باشد.

بحث و نتیجه‌گیری

منظور از تعهدات موجر، مجموعه وظایفی است که قانون‌گذار بر عهده‌ی موجر گذاشته است که در صورت عدم انجام آن‌ها به صورت کامل، ضمانت اجرایی را پیش‌بینی کرده است. تعهدات موجر عبارت‌اند از: تسلیم مورد اجاره و تعمیر عین مستأجره و پرداخت سرقفلی که از جمله تعهدهای به فعل موجر به شمار می‌روند و عدم تغییر در عین مستأجره (سرقفلی) که تعهد به ترک فعل می‌باشد. اولین تعهد موجر، تسلیم مورد اجاره می‌باشد که منظور از آن دادن عین مستأجره (سرقفلی) و توابع آن در اختیار مستأجر به نحوی که وی بتواند استفاده‌ی مطلوب از آن را به عمل آورده می‌باشد.

نتایجی که در بحث تسلیم به دست آمد عبارت‌اند از:

- ۱) مبنای تسلیم، التزام ضمنی موجر و قاعده‌ی سلطنت و بنای عقلا می‌باشد و ماهیت تسلیم، جنبه‌ی قراردادی دارد و ناشی از عقد اجاره می‌باشد.
- ۲) علی‌رغم این که قانون مدنی در باب اجاره به حق حبس اشاره نکرده است ولی با توجه به مواد راجع به بیع باید گفت که حق حبس در اجاره جاری می‌باشد.

۳) علی‌رغم این که مورد اجاره، منفعت می‌باشد و اجاره عبارت است از تملیک منافع به عوض معلوم برای مدت معینی، ولی تسلیم منفعت جدای از عین امکان ندارد به خاطر این که منافع از اعراض می‌باشند و قائم به ذات نیستند و چون وابسته به عین می‌باشند، لذا تسلیم منفعت به تسلیم عین است.

۴) قانون مدنی ایران به ضمانت اجرای عدم تسلیم توابع عین مستأجره (سرقفلی) به‌طور صریح اشاره ای نکرده است حال آنکه قانون مدنی مصر همان ضمانت اجراهایی را که برای عدم تسلیم عین مستأجره (سرقفلی) ذکر کرده است، برای عدم تسلیم توابع نیز مقرر داشته است. (ماده ۱۵۷ ق.م.)

۵) اگر در عقد اجاره زمان و مکان و هزینه‌های تسلیم معین نشده باشد که چگونه باید صورت گیرد، اصل این است که بلافاصله بعد از عقد باید تسلیم صورت گیرد و این فوریت، یک فوریت عرفی است نه عقلی و در محلی که عقد در آنجا واقع شده است، تسلیم صورت می‌گیرد و هزینه‌های تسلیم نیز به عهده موجر است.

در حقوق ایران، ضمانت اجرای عدم تسلیم عین مستأجره (سرقفلی) که ناشی از تلف آن قبل از تسلیم می‌باشد بطلان است در حالی که در حقوق مصر انفساخ می‌باشد به نظر ما قانون مدنی ایران در این زمینه قول پسندیده ای دارد تا قانون مدنی مصر؛ و همچنین در صورت تلف بعد از تسلیم در نظر قانون مدنی ایران موجه‌تر از قانون مدنی مصر می‌باشد. در رابطه با ضمانت اجراهای عدم تسلیم. نتایجی که به دست آمده عبارت‌اند از:

۱) این که اگر تلف در اثناء مدت اجاره روی دهد و تلف به صورت کلی باشد، در حقوق ایران عقد اجاره نسبت به مدت گذشته که مستأجر استیفاء منفعت کرده است، صحیح می‌باشد و نسبت به آینده به خاطر از بین رفتن موضوع عقد اجاره باطل است که در حقوق مصر در چنین فرضی عقد اجاره منفسخ می‌شود. (ماده ۵۹۹ ق.م.)

۲) قانون مدنی ایران، راجع به اتلاف عین مستأجره (سرقفلی) مواد روشن و صریحی را اختصاص داده است و به قواعد عمومی اتلاف واگذار نموده است در حالی که بجا و مناسب بود که قانون‌گذار به اتلاف عین مستأجره (سرقفلی) اشاره می‌کرد. همچنین در قانون مدنی ایران راجع به منع و جلوگیری موجر از انتفاع مستأجر، ماده‌ی صریحی وجود ندارد در حالی که قانون مدنی مصر به این نکته اشاره کرده است.

۳) ایرادی که به تدوین کنندگان قانون مدنی ایران در این خصوص وارد است، این می‌باشد که مسائل شکلی را داخل در مسائل ماهیتی نموده‌اند. ماده ۴۸۹ که به بحث مزاحمت اشخاص ثالث با ادعای حق اختصاص داده شده است، بیشتر از لحاظ آیین دادرسی مدنی به موضوع پرداخته در حالی که می‌بایست در مواد راجع به آیین دادرسی مدنی گنجانده می‌شد.

۴) در رابطه با امتناع موجر از تسلیم، قانون مدنی ایران فقط به دو نکته اشاره کرده است: ۱) اجبار موجر به تسلیم عین مستأجره (سرقفلی) و در صورت تعدر اجبار، حق فسخ برای مستأجر شناخته است در حالی که قانون مدنی مصر، در صورت تأخیر در تسلیم عین مستأجره (سرقفلی) به مستأجر حق داده است که از مال الاجاره بکاهد و در نهایت برای وی حق فسخ قائل شده است؛ که اگر قانون مدنی ما این نکته را نیز توجه می‌کرد، از لحاظ رعایت حق مستأجر بهتر می‌بود.

تعهد موجر به تعمیرات همان‌طور که گفته شد، تعهد به فعل می‌باشد. هر نوع تعمیراتی که برای نگهداری عین ضروری است، به عهده‌ی موجر می‌باشد ولی قانون مدنی ایران به این نکته اشاره نکرده است در حالی که قانون مدنی مصر به آن پرداخته است (ماده ۵۷۹ ق.م) علاوه بر آن هر نوع تعمیری که برای انتفاع از عین ضروری می‌باشد و تعمیرات کلی و اساسی مربوط به اصل بنا یا تأسیسات به عهده‌ی موجر می‌باشد و در هر دو قانون، تعمیرات جزئی و تعمیراتی که برای استفاده‌ی بهتر از مورد اجاره به عمل می‌آید به عهده‌ی مستأجر می‌باشد و در خصوص این که آیا تعمیرات جزئی از مصادیق تعدی و تفریط به شمار می‌آیند یا نه مرجع داوری عرف می‌باشد.

ضمانت اجرای عدم انجام تعمیرات در هر دو قانون عبارت اند از: ۱- اجبار موجر به انجام تعمیرات ۲- در صورت امتناع، مستأجر می‌تواند با نظارت دایره‌ی اجرا در حقوق ایران و با نظارت دادگاه در حقوق مصر اقدام به تعمیرات نماید. ۳- در حقوق مصر، مستأجر می‌تواند اجاره‌بها را کاهش دهد و اگر مؤثر نیفتاد عقد اجاره را فسخ نماید ولی قانون مدنی ایران به کاهش مال الاجاره اشاره‌ای ندارد و فقط حق را به مستأجر می‌دهد. هزینه‌های لازم برای نگهداری عین و منفعت بردن از آن به عهده‌ی موجر است و این مسئله هم‌ریشه در فقه دارد که: «من له الغنم فعلیه الغرم» و اگر عین مستأجره (سرقفلی) حیوان باشد. خرج و مخارج حیوان نیز به عهده‌ی مالک آن است که در صورت عدم پرداخت، حاکم او را مجبور به پرداخت می‌کند.

منابع

- السنهوری، عبدالرزاق احمد (۱۳۸۸). الوسيط فی شرح القانون المدني الجديد (دوره حقوق تعهدات)، ترجمه سید مهدی دادمرزی و محمد حسین دانش کیا، قم: انتشارات دانشگاه قم.
- امامی، سید حسن (۱۴۰۱). حقوق مدنی جلد اول، چاپ چهلیم، تهران: انتشارات اسلامیه.
- امامی، سید حسن (۱۴۰۰). حقوق مدنی جلد دوم، چاپ بیست و نهم، تهران: انتشارات اسلامیه.
- بهرامی، بهرام (۱۳۹۰). عقد اجاره کاربردی، چاپ سوم، تهران: انتشارات نگاه بینه.
- بهرامی، بهرام (۱۳۹۲). حقوق مدنی ۶، چاپ چهارم، تهران: انتشارات نگاه بینه.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۶). ترمینولوژی حقوقی، چاپ سی ام، تهران: انتشارات گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۸). ترمینولوژی حقوق، ج ۴، تهران: انتشارات گنج دانش.
- حیاتی، علی عباس (۱۳۷۸). بررسی وضعیت اجاره بدون مدت در حقوق ایران و مصر، دین و ارتباطات، شماره ۱۰۰.
- سکوتی نسیمی، رضا (۱۳۹۵). عقود معین مضاربه، چاپ دوم، تهران: بنیاد حقوقی میزان.
- طباطبایی، سید محمدصادق و اسعدی، سید حسین (۱۳۹۵). وضعیت مستحدثات پس از انقضای مدت اجاره در حقوق ایران و مصر، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، ۱۷ (۵)، ۴۱-۶۹.
- غلامعلی زاده، محمد و سلیمانی، محسن (۱۳۹۵). اجاره فرعی و انتقال عقد اجاره در فقه اسلامی، حقوق ایران و مصر، فصلنامه تحقیقات حقوقی دانشگاه شهید بهشتی، ۱۹ (۷۶)، ۲۰۸-۱۸۵.
- قانون مدنی مصر (۱۳۹۳). ترجمه محمد علی نوری، چاپ دوم، تهران: انتشارات گنج دانش.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴). حقوق مدنی (دوره عقود معین)، تهران: شرکت سهامی انتشار.