

فصلنامه تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین الملل (علمی - پژوهشی دانشگاه آزاد اسلامی)

سال دوازدهم، شماره چهل و چهارم، تابستان ۱۳۹۸

صفحات: ۲۱۱-۱۸۹

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۴/۰۵؛ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۸/۰۶/۱۹



بررسی تطبیقی بطلان قرارداد اجاره در باب تلف در حقوق ایران و فرانسه

بهروز نعمتی^۱، احمد شمس^۲، محمود عرفانی^۳

چکیده

امروزه در حقوق تعهدات، اصل ثبات یا استحکام قراردادها را، به عنوان یک قاعده کلی و عمومی به رسمیت می‌شناسند. نتیجه عملی این اصل، الزام طرفین به پایبندی به انجام تعهدات مندرج در قرارداد است. گرچه ساده ترین راه برای پایان قرارداد، پایبندی و عمل طرفین به مفاد آن است، اما در برخی موارد، به دلایلی وفای به عهد دشوار و گاه غیر ممکن می‌گردد. عدم امکان اجرای قرارداد، ممکن است به سبب بی‌مبالاتی و تقصیر طرفین قرارداد، یا به گونه‌ای قابل انتساب به آنان باشد. این امکان نیز وجود دارد که متعاقدين نقشی در شرایط بوجود آمده نداشته باشند، به عبارت دیگر انجام نشدن تعهد، خارج از خواست و اراده آنان باشد. در هر صورت، ماحصل امر، چیزی جز انحلال قرارداد یا تعهد فی مابین نمی‌باشد. در این میان، عقد اجاره به عنوان عقدی تملیکی (تملیک منفعت) و معوض، از جمله عقود به شمار می‌آید که آثار حقوقی انحلال بر آن بار می‌گردد؛ لذا می‌توان در شرایطی، با انحلال آن، توافق فی مابین موجر و مستأجر را بی‌اعتبار تلقی نمود، که بر مبنای قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران، این مهم، از

*دانشجوی دکتری تخصصی حقوق خصوصی، واحد امارات، دانشگاه آزاد اسلامی، دبی، امارات متحده عربی.

**دانشیار، گروه حقوق و علوم سیاسی، واحد تهران جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

نویسنده مسئول Ahmad_shams1965@yahoo.com

***استاد، گروه حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، ایران.

طریق اشکالی از انحلال، شامل، فسخ، بطلان و نیز پایان مدت اجاره امکان پذیر می‌باشد. پژوهش حاضر با بهره‌مندی از روش کیفی که مبتنی بر گردآوری اطلاعات از منابع کتابخانه‌ای می‌باشد، درصدد انجام مطالعه‌ای تطبیقی به منظور آگاهی از رویکرد نظام حقوقی ایران و فرانسه در خصوص بطلان قرارداد اجاره می‌باشد؛ یافته‌های حاصل از این پژوهش حاکی از آن است که از منظر این دو نظام حقوقی، از طریق بطلان اجاره می‌توان توافق فی‌مابین موجر و مستأجر را بی‌اعتبار تلقی نمود و حکم به انحلال آن داد.

واژگان کلیدی: بطلان، اجاره، تلف عین، تلف منافع، ایران، فرانسه.

مقدمه

اجاره، یکی از عقود معین است که به لحاظ اهمیت آن در نظامهای مختلف حقوقی، قانونگذاران به طور دقیق و مفصل راجع به آن، قوانینی را وضع کرده‌اند. «اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می‌شود». پول و عوض اجاره «مال الاجاره» یا «اجرت» است و آنچه اجاره داده می‌شود را «عین مستأجره» یا موضوع اجاره گویند (بهرامی، ۱۳۸۱). قرارداد اجاره، حلقه اتصال میان مالک عین و متقاضی استفاده از منافع عین است، که روابط حقوقی آنان را نظم می‌بخشد. تنظیم روابط حقوقی میان موجر و مستاجر به لحاظ ارتباطی که با نظم عمومی جامعه دارد، آنقدر اهمیت دارد که دولتها مجبورند هر از چند گاهی با وضع قوانین آمره، علی‌رغم میل متعاقدين، خواسته‌های خود را بر آنان تحمیل کنند. عقد اجاره دارای برخی اوصاف ضروری مختص به خود است. لذا در صورتی که اجاره فاقد یکی از اوصاف مهم و اساسی خود باشد، ممکن است باطل انگاشته شود. عقد باطل فاقد هرگونه اثر حقوقی است؛ به عبارت دیگر، چنین عقدی معدوم بوده و از ابتدا وجود خارجی نداشته است و تنها شکل و ظاهر عقد را داراست و بنابراین، اساساً هیچ اثر حقوقی بر آن مترتب نمی‌گردد. در این صورت ماحصل امر، چیزی جز انحلال قرارداد یا تعهد فی مابین نمی‌باشد. مفهوم انحلال قرارداد به علت پیش بینی وقوع نقض اساسی، از حقوق کامن لا اقتباس شده و در حقوق فرانسه ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی به این موضوع توجه شده است. در مقایسه بین دو نظام حقوق مدنی فرانسه و ایران شاهد آن هستیم که مثلاً در نظام حقوقی انگلیس، به موجب رأی صادره از دادگاه سلطنتی این کشور، اگر اجرای قرارداد برای زمان معینی مطلوب و مورد تعهد باشد و به علت بروز حوادث غیرقابل پیش بینی که هیچ کدام از طرفین در وقوع آن تقصیری نداشته‌اند در موعد مقرر قابل اجرا نباشد در اینصورت تأخیر در اجرا موجب فسخ یا انحلال قرارداد میشود، همچنین آثار انحلال قرارداد در حقوق انگلیس نیز در حقوق کامن لا کاملاً معین شده است. اگرچه موضع حقوق مذکور در خصوص آثار انحلال قرارداد در برخی موارد انعطاف پذیر نیست، لکن قرارداد، از زمانی خاتمه می‌یابد که فسخ اتفاق می‌افتد، یعنی طرفین قرارداد از تعهدات آینده خویش بری میشوند اما الزاماتی که تحمیل شده یا وظایف و هزینه‌هایی که باقی مانده‌اند تعهد آور نیست. در حقوق فرانسه، نویسندگان آن نظام

۱۹۲ تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و چهارم، تابستان ۱۳۹۸

حقوقی معتقدند که فسخ، قرارداد را از ابتدا منحل می‌کند و این را از ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی در خصوص فسخ قضایی استنباط می‌کنند. آنان معتقدند که مثلاً در بیع، در صورت فسخ، خریدار باید مبیع و تمام منافع آن را و فروشنده نیز باید ثمن و تمام منافع آن را مسترد کند. این استنباط بدین معناست که فسخ عقد با بطلان آن تفاوتی ندارد. زیرا، در هر دو مورد، عقد از زمان انعقاد منحل می‌شود. دایره وسیع این موضوع باعث شده که حقوقدانان بسیاری اقدام به بررسی وجوه مختلف موضوع در قرارداد اجاره نمود که یکی از این وجوه، بررسی عیب در عین مستاجر است که مطالب گسترده‌ای در کتب مختلف حقوقی و همچنین مباحث پراکنده‌ای در حقوق فرانسه به خود اختصاص داده و باعث شده که در جمع آوری مطالب و مطابقت آنها در حقوق تطبیقی بین قانون ایران و فرانسه مؤثر شود.

۱- تعریف عقد

عقد، پدیده‌ای حقوقی است که اجرای مفاد آن مدتی ادامه می‌یابد و بطور معمول، با انجام تعهد، خاتمه می‌پذیرد. دوران اجرای عقد یا تعهد، و چگونگی پایان آن، به نوع، موضوع و علل مختلفی بستگی دارد که شناخت دقیق هر کی از این عوامل، به نحو قابل توجهی به اجرای آن کمک می‌کند. بی‌گمان، اجرای تعهد، ساده‌ترین راه برای انجام هر عقدی است، اما این امر همیشه به آسانی ممکن نیست؛ چرا که گاهی بنا به دلایلی که خارج از اراده متعاقدین است، امکان اجرای برای مدت زمان موقت یا دائم وجود ندارد (بنایی اسکویی، ۱۳۹۱: ۴۵).

در ماده ۱۸۳ قانون مدنی^۴ در مقام تعریف عقد آمده است:

«عقد، عبارت است از این که یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر، تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد.»

با دقت در این تعریف می‌توان دو شرط اساسی زیر را برای صدق عقد، در موردی استفاده کرد که عبارتند از: توافق دو یا چند اراده با هم و ایجاد تعهد.

^۴ - اولین ماده در قانون مدنی ایران که مواد مربوط به قواعد عمومی قراردادها به طور مشخص از آنجا شروع می‌شود، ماده ۱۸۳ می‌باشد.

شایان ذکر است، در قانون مدنی لفظ انحلال عقد مستقیماً ذکر نشده ولی در موارد متعددی از اثر و شرایط تحقق این قاعده یعنی خیار تبعض صفقه نام برده شده است. (کاتوزیان، ج ۳، ۱۵۲-۱۵۴)

۲-مبحث اول: عقد اجاره

۲-۱- مفهوم اجاره

در معنای لغوی، اجاره به معنای پاداش، اجرت و مزدی که در برابر کار کسی به او داده می‌شود نیز گفته می‌شود، کرایه نیز به همین معناست، لیکن کاربرد غالبی آن اجاره‌ی غیر ذوی العقول است. (نجفی گیلانی، بی تا: ۲) شایان ذکر است، بعضی لغویان اجاره را اسم مصدر از «أجر الانسان استاجره» دانسته‌اند. (عمید، ۱۳۸۳: ۷۶)

از منظر اصطلاحی نیز می‌باید متذکر شد که، اجاره عبارت از قراردادی است برای استفاده و بهره برداری از منافع املاک در مدت تعیین شده در برابر مقدار پول معینی که عوض آن داده می‌شود.^۵ فقهای امامیه در تعریف اجاره نظرات متفاوتی ابراز نموده‌اند، بنابر نظر مشهور فقها اجاره در اصطلاح، عبارت است از تملیک منفعت در مقابل عوض معلوم (موسوی خمینی، ۱۳۸۰: ۲۰۷) به عبارت دیگر اجاره قراردادی است برای استفاده و بهره برداری از منافع، املاک و یا کار انسان در برابر مالی معین؛ که عوض آن داده می‌شود. هر چند تملیک منفعت با عقد است، لکن به لحاظ مستمر بودن عقد، قبض کامل منفعت با انقضای مدت عقد صورت می‌گیرد (نجفی، ۱۳۹۴: ۲۰۴).

۲-۲- مفهوم عقد اجاره در قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران

عقد اجاره در حقوق ایران از جمله عقود تملیکی است که از فقه به قانون مدنی راه یافته است. ماده ۴۶۶ قانون مدنی در تعریف اجاره چنین بیان داشته: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می‌شود». پول و عوض اجاره «مال الاجاره» یا «اجرت» است و آنچه اجاره داده می‌شود را «عین مستأجره» یا موضوع اجاره گویند. شایان ذکر است، اجاره از طریق عقد قرارداد بین طرفین لازم الاجراء می‌

^۵ عین مستأجره می‌تواند اشیاء، حیوان یا انسان باشد. به اجاره اشیاء و حیوان، اجاره غیر ذوی العقول نیز گفته می‌شود.

۱۹۴ تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و چهارم، تابستان ۱۳۹۸

گردد. عقد قرارداد اجاره به صورت شفاهی و کتبی هر دو به یک اعتبار می‌باشد. در واقع، پیشنهاد یک طرف و قبول طرف دیگر که نشانه رضایت اوست، در مورد تملک منفعت چیزی یا انجام کار توسط شخصی در ازای مال الاجاره را قرارداد اجاره گویند. قرارداد اجاره را جز با موافقت طرفین و یا شرط در قرارداد نمی‌توان فسخ نمود. اساساً، تمام شرایطی که در خریدار و فروشنده است مانند بلوغ، خرد، قصد، اختیار، عدم ممنوعیت از تصرف در مال و مانند آن در اجاره دهنده و اجاره کننده نیز معتبر است (الموسوی خمینی، ۱۳۸۰: ۸۱۴). موضوع اجاره یا عین مستأجره، که می‌توان املاک، خانه، لباس، کالا، باغ، ماشین، حیوان و نظایر آن باشد.

۲-۳- اجاره و عقد اجاره از منظر نظام حقوقی اروپا و فرانسه

در بعضی قوانین کشورهای اروپایی، عقد اجاره، عقدی عهدی شناخته شده است. برای مثال، در ماده ۲۵۳ قانون تعهدات سوئیس، در تعریف اجاره آمده است: «اجاره اشیاء عقدی است که به وسیله آن مؤجر ملتزم می‌شود استفاده از مالی را در مقابل مال الاجاره به مستأجره منتقل نماید».

همانطور که ملاحظه می‌شود، تعریف مذکور از جهت نگاه به زمان متفاوت با تعاریفی که سابقاً گذشت می‌باشد، هر چند که در قانون تعهدات سوئیس اجاره عقدی عهدی تلقی شده است که ذکری از مدت در آن به میان نیامده است. لذا می‌توان گفت، این تعریف، نسبت به تعاریفی که تا کنون ارائه شده است، از نواقص بیشتری برخوردار می‌باشد. طبق ماده ۱۷۱۰ قانون مدنی فرانسه «اجاره خدمات، قراردادی است که بوسیله آن یکی از طرفین عقد متعهد به انجام کاری برای دیگری در برابر اجرت معین می‌شود».

همانگونه که مشاهده می‌شود، در این تعریف، تمامی ارکان عقد اجاره از قبیل عین مستأجره، مدت اجاره و اجرت المسمی وجود دارد.

۳- انحلال

۳-۱- مفهوم شناسی

۳-۱-۱- معنای لغوی و اصطلاحی انحلال

انحلال در لغت مصدر باب انفعال از ریشه حل به معنای گشوده شدن، گشاده گردیدن، حل شدن، باز شده نبودن و از بین رفتن است. در حقوق به پایان پذیرفتن

قانونی یک عمل حقوقی به خاطر یک مجموعه مصالح، در حالات معین انحلال گویند (انصاری و طاهری، ۱۳۶۸: ۴۷۳-۴۷۲). شایان ذکر است، مراد از این قسم (قاعده)، این است که عقد واقع بر مرکب، بر هر فردی از افراد آن واقع شود؛ درست مثل اینکه در مرکبی که متعلق امر واقع شده (و گفته می‌شود، مجموع آن واجب است)؛ صحیح است گفته شود، هر جزئی از اجزاء آن مجموعه (مرکب)، واجب است. بنابراین، همانگونه که انحلال در باب واجبات مرکب از اجزاء، عبارت است از اینکه واجب، که به اعتبار مجموع، واحد است؛ به اعتبار اجزاء، متعدد می‌باشد؛ در باب عقود هم می‌توان گفت که عقد به اعتبار مجموع متعلقش، عقدی است واحد ولی به اعتبار اجزاء متعلقش عقود متعدده می‌باشد. (بجنوردی، بی تا: ۱۳۷)

البته، فرقی که در بحث انحلال، بین عقد و واجب، وجود دارد این است که، اجزاء واجبات مرکبه، همیشه و در همه موارد، واجبات نفسی ضمنی هستند؛ ولی در باب عقود، گاهی هر جزئی از اجزاء، قابلیت توصیف به آنچه مجموعه (مرکب) در عقد به آن وصف شده، را ندارد.

مثلاً در عقد نکاحی که بر یک زن واقع می‌شود، مجموع، متصف به زوجیت می‌شود اما غیرقابل تصور است که هر عضو و جزئی از اعضاء و اجزاء آن زن، متصف به زوجیت باشد.

ولی باید اذعان کرد که در اغلب عقود و معاملات، جزء، متصف می‌شود به وصف کل، اگر چه که جزء مشاع باشد؛ نه جزء خارجی. (بجنوردی، بی تا: ۱۳۸)

۳-۱-۲- معنای حقوقی انحلال

از منظر حقوقی، انحلال عبارت است از بر هم زدن عقد و قرارداد و جلوگیری از ادامه، تداوم و اعتبار وجود آن و آثار حقوقی اش، به اشکال متفاوت.

۳-۲- انحلال قهری قرارداد

بطور کلی، در قاعده ضمان معاوضی، متعهدله در صورتی ملتزم به اجرای تعهد خود است که به عوض مورد تعهد مقابل دست یابد. در صورت عدم امکان اجرای تعهد مقابل، تعهد او نیز ساقط می‌گردد. این قاعده از مواد ۵۶۷، ۶۴۹، ۵۲۷، ۳۸۷، ۴۸۱، ۴۸۳، ۴۹۶، ۵۲۷، ۵۵۱، ۵۸۷ و ۶۸۳ قانون مدنی استنباط می‌شود. با استقرا در این مواد، می‌توان این قاعده را استخراج کرد که با تعذر دائم اجرای یکی از دو تعهد در عقود

۱۹۶ تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و چهارم، تابستان ۱۳۹۸

معوض، تعهد مقابل نیز از بین می‌رود و عقد انحلال می‌یابد. بدین معنی که در همه عقود معوض، اجرای تعهد یک طرف، منوط به اجرای طرف دیگر است و هرگاه اجرای تعهد یک طرف متعذر و ناممکن گردد، اجرای تعهد متقابل نیز منتفی است. (صفایی، ۱۳۸۳: ۳۰۲)

در واقع، پیوند و رابطه بین دو عوض، تراضی است که تعهدات متقابل را به عنوان یک کل تجزیه ناپذیر ساخته است و لذا متعاقدین هیچ‌گاه از ابتدا نخواسته‌اند دو تعهد مستقل و جدای از هم به وجود آورند. با این توجیه، می‌توان گفت، تعذر اجرای تعهد یک طرف، اجرای تعهد دیگری را منتفی می‌سازد. (کاتوزیان، ۱۳۷۶: ۲۴۸) در حقیقت، تشکیل عقد برای انجام تعهدات متقابل است. بنابراین، هنگامی که امکان اجرای تعهد، از سوی یکی از متعاقدین سلب می‌شود، درخواست اجرای تعهد از طرف مقابل، با قصد مشترک طرفین در تعارض است. بر همین مبنا، هنگامی که اجرای قرارداد، به علت عوامل خارج از اراده طرفین متعذر می‌گردد، پایبند دانستن آنها به قرارداد، با قصد طرفین ناسازگار است؛ زیرا آنان، انجام کاری ناممکن را بر عهده نگرفته‌اند و هنگام انعقاد قرارداد، این فرض اساسی مدنظر آنان مبنای تشکیل عقد بوده است، اجرای قرارداد، منوط به امکان اجرای آن می‌باشد. بدیهی است، متعاقدین با انعقاد قرارداد، ملتزم به اجرای مفاد آن می‌گردند، اما بقای این التزام مقید و وابسته به یک قاعده عقلی، یعنی ممکن بودن اجراست. (بنایی اسکویی، ۱۳۹۱: ۴۸)

۳-۳- انحلال اختیاری قرارداد

علی القاعده تسلیم و اجرای تعهد از دو فرض خارج نیست؛ یا امکان تسلیم و اجرای تعهد وجود دارد، در نتیجه نظر به اصل لزوم اجرای تعهد، باید تا هنگامی که امکان اجرا وجود دارد، تعهد انجام گردد، یا اجرای تعهد و تسلیم به واسطه تعذر ناممکن می‌گردد، که در این صورت، تعذر طاری بر خود تعهد و گاه سبب آن، یعنی قرارداد مؤثر واقع می‌شود. تعذر اجرای تعهد، ممکن است برای مدت زمان محدود یا نامحدود باشد. بدیهی است در تعذر نامحدود و مطلق، امکان اجرای تعهد محال است، اما در تعذر محدود و موقت، اجرای تعهد یا تسلیم محال فرض نمی‌شود. بحث خیار تعذر، اصولاً در تعذر مطلق و موقت مفهوم پیدا می‌کند. مقصود از تعذر موقت، صورتی از تعذر است که برای زمان محدودی طاری می‌گردد که اولاً، قابل اغماض نیست؛ ثانیاً، اجرای تعهد در محدوده زمانی که تعذر تمام آن را فرا گرفته است، به نحو وحدت

مطلوب مورد نظر متعهدله نیست. در حال تعذر مطلق و موقت، متعهد نمی‌تواند تعهد و تسلیم را برای مدت محدود، نه شخصاً و نه توسط دیگران اجرا کند از این رو، از اجرای آن بطور موقت معاف است. در مقابل، به مقتضای معاوضه، متعهد له نیز می‌تواند از انجام مورد تعهد و تسلیم برای مدت محدود امتناع نماید، یا برای دفع ضرر قرارداد را فسخ کند. بنابراین، یکی از آثار تعذر مطلق و موقت، اختیار فسخ قرارداد است که به نوبه خود اهمیت به سزایی دارد. (بنایی اسکویی ۱۳۹۱: ۴۹)

۳-۴- اشکال انحلال قرارداد اجاره در حقوق ایران

۳-۴-۱- بطلان قرارداد اجاره

اجاره از جمله عقود معوض و تملیکی است که علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات، دارای برخی اوصاف ضروری مختص به خود است. لذا در صورتی که اجاره فاقد یکی از اوصاف مهم و اساسی خود باشد، ممکن است باطل انگاشته شود. بطلان در عقد اجاره ممکن است به دو صورت کلی در نظر گرفته شود:

نخست آنکه، اجاره به علت نداشتن یکی از شرایط اساسی صحت معاملات و یا نداشتن شرایط اساسی مختص اجاره باطل باشد. در این وضع، از نظر حقوقی و در عالم اعتبار هیچ تراضی ای از آغاز و اقع نشده و رابطه طرفین تنها صورت اجاره را داشته است. بر همین مناسبت که اعلام بطلان اجاره، در هر زمانی که واقع شود، به گذشته سرایت می‌کند و باید وضعیت طرفین به حالت قبل از عقد بازگردد. لذا در صورتی که از عین مستأجره، استیفاء منفعت شده و بابت آن اجرت المسمی پرداخت شده، موجر باید اجرت المسمی پرداخت شده را به مستأجر بازگرداند و در عوض مستأجر وظیفه دارد بدل منافی را که استیفاء نموده، به موجر بپردازد.

دوم آنکه، اجاره به هنگام انعقاد عقد اجاره از تمامی ارکان و شرایط اساسی صحت معاملات برخوردار بوده است، لیکن در اثنای مدت، شرایط ایجاد شده در اجاره، وضعیت آن را چنان دگرگون می‌سازد که امکان است قرار عقد وجود ندارد و لذا اجاره باطل می‌گردد. در چنین موردی اثر بطلان تنها ناظر بر آینده است و در گذشته هیچ تأثیری ندارد (بنایی اسکویی، ۱۳۹۱: ۵۱) بطلان اجاره به عنوان یکی از اسباب انحلال اجاره در باب تلف شامل تلف عین مستأجره و تلف منافع می‌باشد.

۳-۴-۲- تلف عین مستأجره

با این که موضوع اجاره، منفعت است اما چون منافع به تدریج از عین مستأجره به دست می‌آید؛ لذا، تلف عین مورد اجاره را از بین می‌برد (کاتوزیان، ۱۳۷۴: ۷۵-۷۶). چرا که، عقد اجاره از جمله عقود تملیکی است و اثر آن تملیک منفعت به مستأجر است. بعد از عقد اجاره، موجر مستحق کل ثمن و مستأجر مالک کل منافع می‌شود، لکن این تملیک در واقع به تدریج صورت می‌گیرد. به عبارت دیگر، تملیکی که به موجب عقد اجاره صورت می‌پذیرد، قبل از استیفای واقعی منافع متزلزل است و بر همین مبناست که تلف عین، آن را از بین می‌برد؛ بنابراین، هرگاه عین بعد از مدتی تلف شود، اجاره مزبور در حقیقت نسبت به مدتی که استیفای منفعت شده، صحیح و نسبت به مدتی که منافع به تبع عین، تلف شده، باطل بوده است (حائری شاه باغ، ۱۳۷۶: ۴۳۶). بی دلیل نیست که زمان، عنصر تعیین کننده در اجاره بوده، عدم ذکر آن موجب بطلان است، زیرا منافع در طول زمان ایجاد و قابل استیفاء است.

تلف در صورتی موجب بطلان می‌شود که بر اثر حوادث طبیعی باشد، اما اگر اعمال اشخاص ثالث موجب تلف شود، اجاره باطل نمی‌شود، ولی برای مستأجر این حق وجود دارد که بر ابر قواعد اتلاف و تسبیب به عامل ورود ضرر رجوع کند. در این فرض شخص ثالث ضامن منافع فوت شده است و باید اجرت المثل آن را به مستأجر بپردازد (کاتوزیان، ۱۳۷۱: ۱۵۷). همچنین تلف عین، آنگاه سبب بطلان عقد است که عین مستأجره معین و خارجی باشد، ولی هرگاه مورد اجاره به صورت کلی باشد، نمی‌توان گفت که عقد اجاره باطل است. بنابراین، هرگاه مورد اجاره کلی باشد، مثل آنکه توافق شده است که وسیله نقلیه ای با مشخصات خاص تسلیم شود و موجر در مقام وفاء به عهد، وسیله ای در اختیار وی قرار داده و سپس وسیله مذکور تلف شده است؛ چه در عین کلی، آنچه که در اختیار مستأجر گذارده شده است، تنها فردی از مصداقهای کلی است و می‌توان از موجر درخواست نمود که مصداق دیگری را برای استیفاء منفعت در اختیار بگذارد، زیرا هرگاه تلف قبل از استیفای منفعت باشد، کشف می‌شود که ایفای تعهد انجام شده باطل بوده و موجر باید مصداق دیگری را به مستأجر تسلیم کند و چنانچه در اثناء مدت تلف شده باشد، چون موجر تعهد به تملیک مقدار معینی از منفعت کلی به مستأجر نموده و مصداقی از آن را که به مستأجر تسلیم نموده تا استیفای منفعت از آن بنماید، در اثنای مدت تلف شده، لذا موجر به تمامی تعهدات

خویش عمل ننموده و لذا باید با در اختیار گذاشتن فرد دیگری به مستأجر به تعهد خویش عمل نماید (امامی، ۱۳۷۴: ۲۵۷).

۳-۴-۳- تلف منافع (حکمی) مورد اجاره

تلف منافع مورد اجاره دربرگیرنده مواردی به شرح ذیل است:

۳-۴-۳-۱- انتفاء امری که اجاره برای آن صورت پذیرفته است

گاه عدم قابلیت انتفاع از عین مستأجره مربوط به عیب خود عین نیست، بلکه به موقعیت و اوضاع و احوال خارجی آن ارتباط دارد؛ بدان معنا که هرچند عین هیچ عیب و نقصی ندارد، لیکن به علت تعذری که ممکن است در شرایط خاص ایجاد شود، امکان بهره برداری از عین مستأجره وجود ندارد. این وضع همانند موردی است که عین از بین رفته (تلف حکمی) و توافق بدون موضوع باقی مانده است. به عبارت دیگر، امری که اجاره برای آن به عمل آمده، موضوعاً منتفی گشته و دیگر مستأجر نمی تواند استفاده ای را که مقصود طرفین در عقد اجاره بوده را از عین ببرد. البته باید توجه داشت امری که موضوعاً منتفی گشته، منظور اصلی در انتفاع بوده است. فرضاً برای جابه جایی اثاثیه منزلی، کامیونی کرایه شود و قبل از حمل بار، اثاثیه به طور کامل در آتش بسوزد. در مثال مذکور، امری که اجاره برای آن به عمل آمده، موضوعاً منتفی است و اثاثیه ای موجود نیست تا حمل شود و لذا اجاره باطل است، زیرا قدرت بر انتفاع موضوع در فرض فوق سلب گشته و مانند آن است که مورد اجاره تلف (تلف حکمی) شده است (بنایی اسکویی، ۱۳۹۱: ۵۰).

۳-۴-۳-۲- ممنوعیت قانونی

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

۲۰۰ تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و چهارم، تابستان ۱۳۹۸

اعمالی، اصولاً امکان اجاره دادن مکانی برای این مقاصد ممکن نبوده و اجاره‌های سابق که برای این منظور منعقد گشته بود، باطل تلقی می‌گردد. باید توجه نمود، عقد اجاره در فرض مذکور در صورتی باطل است که ممنوعیت قانونی موقت نباشد، والا اجاره باطل نبوده و مستأجر می‌تواند یا صبر نماید تا ممنوعیت قانونی مرتفع گردد و یا اینکه به دلیل عدم امکان انتفاع از عین مستأجره در مدت زمان مذکور، اجاره را به دلیل خیار تبعض صفقه فسخ نماید.

۳-۴-۳-۳- تعذر عام

گاهی اتفاق می‌افتد موقعیت مورد اجاره به علت حوادث خارج از کنترل و دفع، آنچنان دگرگون می‌شود که امکان استفاده از عین مستأجره وجود ندارد؛ برای مثال، ممکن است خانه‌ای مورد سکونت اجاره واقع شود، اما به دلیل وقوع حوادث و بلایای طبیعی، امکان دسترسی به عین مستأجره برای استیفای منفعت عملاً میسر نگردد. در این حالت اجاره باطل است، زیرا موضوع اجاره واگذاری قابلیت انتفاع به مستأجر است و هرگاه این قابلیت از بین رود، اجاره نیز باطل می‌گردد. به عبارت دیگر، قابلیت امکان استیفای از عین، هم به هنگام عقد و هم در اثنای مدت، شرط صحت عقد اجاره است. عذر مستأجر در عدم استیفای از عین مستأجر باید به نحوی باشد که نتوان این عدم توانایی و استیفای از عین را به وضعیت شخصی او منتسب نمود. برای مثال، ممکن است شخصی محلی را برای فروش محصولات خود اجاره نماید و بعد از عقد اجاره شرکتی دیگر برای فروش همان محصولات جنب محل مورد اجاره، اقدام به ارائه و فروش محصولات فوق با قیمتی پایین‌تر نماید. در این فرض، هر چند، عدم امکان بهره‌برداری از عین مستأجره به دلیل عدم رقابت و فروش محصولات مربوط به وضع شخصی مستأجر نیست، ولی با وجود این، نه اجاره منفسخ می‌شود و نه اینکه مستأجر حق فسخ اجاره را دارد، زیرا در عقد اجاره، مالک تنها منافع متعلق به خود را به مستأجر تملیک نموده، متعهد می‌شود که این منافع به طور معمول برقرار گردد، ولی هیچ تعهدی برای سود متعلق کسب و کار به وی نمی‌دهد، زیرا وی ضامن تسلیم منافع مال خود است (بنایی اسکویی، ۱۳۹۱: ۴۸).

۳-۴-۳-۴-فسخ اجاره

بطور کلی، با فسخ عقد بخصوص عقد اجاره قرارداد منحل و از ابتدا معدوم فرض می‌شود و باید عوضین به وضعیت پیش از عقد بازگردند. (السنهوری، ۱۳۸۰: ۵۲۴)

از فسخ تعاریف مختلفی ارائه شده است، از جمله، «ایقاعی که اثر عقد معین یا ایقاع معین را از بین برده و به حالت زمان عقد و یا ایقاع (در حدود امکان و قدرت) بر می‌گرداند» (لنگرودی، ۱۳۸۰: ۱۹۹)؛ «پایان دادن به هستی حقوقی قرارداد به وسیله یکی از دو طرف یا شخص ثالث» (شهیدی، ۱۳۸۱: ۲۰۲)؛ «لغو کردن و قراردادن طرفین در یک وضعیتی که از قبل موجود بوده است» (مشفق، ۱۳۸۱: ۵۱).

برخی فسخ را تعریف نکرده در تعریف خیار از فسخ استفاده کرده‌اند. شایان ذکر است، قانون مدنی نیز چنین رویکردی را داشته؛ لذا در فصل اجاره، در موارد مختلف به ذکر احکام خیار تخلف شرط، عیب، تبعض صفقه و خیار شرط پرداخته^۶ است.

۳-۴-۳-۴-پایان مدت اجاره

اجاره یکی از عقود معین است که به واسطه آن، موجر منافع عین مستأجره را برای مدت معین در مقابل اجاره بها، به مستأجر واگذار می‌کند و با پایان مدت اجاره نامه، عقد اجاره به اتمام زمان خود می‌رسد. لازم به ذکر است، عقد اجاره دارای اوصاف ویژه‌ای است که آن را از سایر عقود متمایز می‌کند؛ از جمله این اوصاف، موقت بودن آن است. این خصوصیت، عقد اجاره را از بسیاری از عقود از جمله، بیع، معاوضه، حواله، ضمان و... مشخص و جدا می‌کند؛ با این وجود، این خصوصیت از ویژگی‌های انحصاری عقد اجاره نیست؛ زیرا عقود مزارعه، مساقات، شرکت و... نیز در زمره عقود موقت هستند. آنچه که عقد اجاره را از آنها متمایز می‌کند، این است که مستأجر در عقد اجاره، برای مدت زمان معین مالک منافع می‌شود؛ در حالی که در عقود مزارعه، مساقات، شرکت و سایر عقود موقت، مالکیت منافع انتقال نمی‌یابد. (حیاتی، ۱۳۸۰: ۸۱).

^۶ - قانون مدنی نسبت به بقیه خیارات ساکت مانده و صرفاً به بیان ماده ۴۵۶ اکتفا کرده است.

۲۰۲ تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و چهارم، تابستان ۱۳۹۸

۴-موارد انحلال قرارداد اجاره در حقوق فرانسه

۴-۱- تلف عین مستأجره

در ماده ۱۷۴۱ قانون مدنی فرانسه تلف مورد اجاره، یکی از موارد انحلال اجاره ذکر شده است. در ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه آمده است: «هرگاه در اثنای مدت اجاره، مورد اجاره به واسطه یک حادثه قهری به طور کامل یا جزئی تلف شود، عقد اجاره منحل می‌شود. اگر مورد اجاره به طور جزئی تلف شده باشد، مستأجر بر حسب اوضاع و احوال می‌تواند تقاضای تقلیل اجاره بها را بکند و یا اینکه اجاره را فسخ نماید.^۷»

در ادامه ماده نیز بیان می‌دارد که در هر دو فرض مزبور، مستأجر نمی‌تواند خسارت بگیرد؛ بنابراین، اگر عین مستأجره کلاً به جهت حادثه قهری و امر خارجی تلف شود، عقد اجاره به جهت قانونی فسخ و تلف بر موجد که مالک عین است تحمیل می‌شود، ولی در تلف جزئی، بنا به قاعده «انحلال یک عقد به عقود متعدده» مستأجر حق دارد مال الاجاره را به اندازه تلف جزئی کسر و یا به دلیل خیار تبعیض صفقه عقد اجاره را فسخ نماید.»

پس در حقوق فرانسه، تلف مورد اجاره^۸ باعث بطلان و انفساخ عقد اجاره می‌گردد، هر چند که به نظر می‌آید حقوق فرانسه فرقی بین تلف به وسیله قوه قاهره و یا اتلاف به وسیله یکی از طرفین عقد اجاره یا شخص ثالث گذاشته نشده است، اما بعضی معتقدند که در مورد اتلاف عین مستأجره از طرف موجد، عقد اجاره منفسخ نمی‌شود، زیرا می‌توان بر آن بود، که موجد باید مثل مال تلف شده را به عنوان عین مستأجره در اختیار مستأجر قرار دهد. (Aubry et Rau, ۱۹۴۷: ۳۶۹)

۴-۲- تلف منافع مورد اجاره

با تأمل در قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه، در خواهیم یافت که این ماده قانونی صرفاً محدود به مواردی که مورد اجاره به طور مادی تلف می‌شود،

^۷ - Art. ۱۷۲۲: «si, pendant la duree du bail, la chose louee est detruite en totalite par cas fortuit, le bail est resilie de plein droit, si elle n'est detruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la resiliation meme du bail. a l'un et l'autre cas, il n'y a lieu a aucun dedommagement.»

^۸ - perte de la chose louee

نمی‌گردد؛ بلکه شامل مواردی که بر اثر اوضاع و احوال، مستأجر خودش را در وضعی می‌یابد که قادر به بهره‌برداری از مورد اجاره نیست یا قادر نیست برای هدفی که مال را اجاره کرده است، از آن استفاده کند، نیز می‌گردد. برای مثال، هرگاه دولت استفاده از شیء را ممنوع کند؛ بدین معنی که دولت با تصویب قانونی راجع به ممنوعیت استفاده از آن شیء خاص، بعد از زمان انعقاد اجاره، باعث بطلان عقد اجاره می‌گردد؛ البته، باید این امر به هنگام انعقاد اجاره غیرقابل پیش‌بینی باشد. (Piere Raynaud, ۱۹۷۳, ۳۴)

رویه قضایی فرانسه نیز قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه را منحصر و محدود به موردی که مال اجاره به طور کامل تلف شود، نمی‌داند، بلکه در موردی هم که بر اثر اوضاع و احوال مستأجر قادر به بهره‌برداری از مورد اجاره نیست، یا قادر به استفاده مورد نظر (هدف اجاره) نیست، را نیز از موارد بطلان اجاره دانسته و نسبت به آن اظهار نظر نموده است. (رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور فرانسه در بخش مدنی، در مورخه ۱۱ اکتبر ۱۹۶۷ میلادی)

به عبارت دیگر، عین مستأجره باید به نحوی در دسترس مستأجر قرار گیرد که او بتواند همانطور که در عقد پیش‌بینی شده است، از آن استفاده مطلوب را ببرد؛ بنابراین، هرگاه مورد اجاره توسط دولت مصادره شود، عقد اجاره خود به خود منفسخ می‌شود، زیرا امکان استفاده از عین برای مستأجر فراهم نیست. (Aubry et Rau, ۱۹۴۷: ۳۶۹)

۳-۴- انقضاء مدت اجاره

در حقوق فرانسه نیز به مانند سایر نظامهای حقوقی، یکی از موارد انحلال قرارداد اجاره، پایان مدت آنست البته در صورتی که قرارداد اجاره مکتوب و مدت دار در بین طرفین وجود داشته باشد در غیر اینصورت، چنانچه مدتی برای قرارداد تعیین نشده باشد مدت آن همانست که به روز یا ماه یا سال از قرار پرداخت اجاره بها مشخص شده است. (ماده ۱۷۳۶ قانون مدنی فرانسه)

۴-۴- فسخ قرارداد اجاره

در حقوق فرانسه علاوه بر اینکه ممکن است متعاقدین عقد اجاره‌ای را منعقد کنند، این امکان نیز وجود دارد که مدت آن را تعیین نمایند.

۲۰۴ تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و چهارم، تابستان ۱۳۹۸

ماده ۱۷۵۸ قانون مدنی فرانسه مقرر می‌دارد:
«اجاره یک آپارتمان با وسایل برای یک سال است، در صورتی که (مدت آن) به صورت سالانه فلان مبلغ مشخص شده است.
یک ماه است، در صورتی که (مدت آن) به صورت ماهانه فلان مبلغ است.
یک روز است، در صورتی که (مدت آن) به صورت روزانه فلان مبلغ است.
اگر به هیچ‌وجه ثابت نشود که آیا اجاره سالانه است یا ماهانه یا روزانه، آنگاه مطابق عرف محل (مدت عقد) تعیین می‌شود».
بنابر این، در حقوق فرانسه، اگر عقد اجاره‌ای منعقد شود و متعاقدین نتوانند مدت عقد را تعیین کنند، لیکن پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار روز، ماه یا سال مشخص نمایند، عقد اجاره باطل نیست. و لذا متعاقدین نسبت به زمانی که از قرار آن پرداخت اجاره بها را تعیین نموده‌اند، چه به صورت سالانه، ماهانه، روزانه، ملزم به رعایت عقد هستند. لیکن بعد از پایان این مدت با رعایت مواعد قانونی که مطابق عرف محل تعیین می‌شود، هر کدام از متعاقدین می‌توانند عقد اجاره را فسخ کنند.

۴-۵- پایان مدت اجاره

در حقوق فرانسه، اجاره‌هایی که مدت آن توسط طرفین عقد تعیین شده است، با پایان یافتن مدت مقرر، پایان می‌یابد؛ (حیاتی، ۱۳۸۰: ۸۸). لذا می‌توان گفت، در قالب عقد اجاره، مستأجر برای مدت زمان معینی، مالک منافع عین مستأجره می‌شود و با پایان یافتن مدت عقد، مستأجر هیچ‌گونه حقی بر عین مستأجره ندارد. بطور کلی، می‌توان گفت که با انقضاء مدت عقد، رابطه استیجاری میان موجر و مستأجر پایان می‌پذیرد.

ماده ۱۷۳۷ قانون مدنی فرانسه در این زمینه مقرر می‌دارد: «عقد اجاره مکتوب با پایان یافتن مدتی که طرفین عقد تعیین نموده‌اند، منقضی می‌شود، بدون اینکه نیازی به اعلام پایان عقد از سوی یکی از متعاقدین باشد».^۹
در حقوق فرانسه اجاره‌ای که غیرمکتوب است، در حکم عقد اجاره‌ای است که مدت آن توسط متعاقدین تعیین نشده است. در این صورت، اراده قانونگذار جانشین اراده طرفین عقد شده و مدت زمانی را بر آنان تحمیل می‌نماید. (حیاتی، ۱۳۸۰: ۸۵)

^۹ - Le bail cesse de plein droit a l'expiration du terme fixe lorsqu'il a été fait par écrit, Sans qu'il soit nécessaire de donner conge.

اما عقد اجاره مدت دار، در حقوق فرانسه، عقدی است که به صورت مکتوب بوده و مدت آن توسط متعاقدین تعیین شده است. ماده ۱۷۳۷ قانون مدنی فرانسه از سوی حقوقدانان آن کشور مورد انتقاد واقع شده است؛ زیرا منطقی نیست که هر عقد اجاره نانوشته را در حکم عقد اجاره بدون مدت بدانیم؛ چه بسا ممکن است که در اجاره غیر مکتوب طرفین عقد بر یک مدت مشخص توافق نمایند. (Malauié, ۲۰۰۱: ۸۰۱)

در هر صورت، اجاره مدت دار در حقوق فرانسه، با انقضاء مدت آن پایان می‌یابد و مستأجر باید عین مستأجره را تخلیه نماید و در صورت عدم تخلیه و راضی نبودن موجر به بقاء مستأجر در عین مستأجره، عمل او، غاصبانه محسوب می‌گردد. با این وجود، ممکن است که متعاقدین بعد از پایان مدت، بلافاصله با اراده صریح، اجاره سابق را با همان شرایط تجدید کنند که در حقوق فرانسه آن را «Renouvellement» می‌گویند.

۵- مقایسه تطبیقی بطلان قرارداد اجاره در حقوق مدنی ایران و فرانسه

۵-۱- مقایسه تطبیقی عامل تلف عین مستأجره در بطلان قرارداد اجاره

بطور کلی، آثار تلف در حقوق فرانسه همانند آثار تلف در حقوق ایران است؛ چرا که در ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه آمده است: «هرگاه در اثنای مدت اجاره، مورد اجاره به واسطه یک حادثه قهری به طور کامل یا جزئی تلف شود، عقد اجاره منحل می‌شود. اگر مورد اجاره به طور جزئی تلف شده باشد، مستأجر بر حسب اوضاع و احوال می‌تواند تقاضای تقلیل اجاره بها را بکند و یا اینکه اجاره را فسخ نماید»

نکته ای که در این خصوص قابل توجه است، قاعده کلی است که در عقود معاوضی به استثنای عقد اجاره در حقوق فرانسه بر خلاف حقوق ایران اعمال می‌شود.

بطور کلی، بعد از انعقاد بیع، تلف مبیع قبل از قبض از کیسه مشتری است و اوست که می‌باید این تلف را تحمل کند. در ماده ۱۱۳۸ قانون مدنی فرانسه آمده است:

«تعهد تسلیم شیء کامل است تنها و تنها بر اثر ابراز رضایت معامله، طلبکار را مالک می‌کند و تلف شیء موضوع معامله از مال مشتری می‌شود از موقعی که می‌بایست تسلیم می‌شد، حتی اگر تسلیم نشده باشد، مگر اینکه به بائع اخطار شده باشد که تسلیم کند که در این صورت تلف از مال اوست»

۲۰۶ تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و چهارم، تابستان ۱۳۹۸

مطابق قاعده «Res Prici Donino» تلف از کیسه مشتری است؛ هرچند که تسلیم صورت نگرفته است. اما استثنایی که بر قاعده فوق جاری است در خصوص عقد اجاره است. به عبارت دیگر، چون مجرای قاعده تنها در عقود معاوضی است که مستلزم ملکیت (عین) هستند، مانند بیع و هبه، لذا در عقد اجاره که مقتضی انتقال مالکیت عین نیست، بلکه هدف، انتقال منافع عین مستأجره از موجر به مستأجر است، حکم فوق جاری نیست، زیرا در اجاره، مستأجر فقط طلب بکار موجر به انتفاع از منافع عین مستأجره است؛ بر همین مناسبت که اگر عین مستأجره کلاً به جهت حادثه قهری تلف گردد، عقد اجاره منفسخ می‌شود و تلف نیز بر موجر که مالک عین است، تحمیل می‌گردد، ولی در تلف جزئی عقد اجاره منفسخ نشده، بلکه برای مستأجر این حق بوجود می‌آید که با تقلیل مال الاجاره به نسبت تلف، به رابطه خود با موجر ادامه داده یا به علت از دست دادن کل آنچه که مورد نظر خویش در عقد اجاره بوده و هم اکنون از آن بی‌نصیب است، به عقد اجاره پایان دهد.

۵-۲- مقایسه تطبیقی عامل تلف منافع در بطلان قرارداد اجاره

در حقوق فرانسه همانند حقوق ایران، برای بطلان اجاره، تنها به تلف عین مستأجره توجه نشده است، بلکه هرگاه بر اثر اوضاع و احوال خارجی، مستأجر نتواند از عین مستأجره منتفع گردد، را نیز شامل می‌شود؛ بر همین مبنا، قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه محدود به مواردی که مورد اجاره به طور مادی تلف می‌شود، نمی‌گردد. این ماده شامل مواردی که بر اثر اوضاع و احوال، مستأجر خودش را در وضعی می‌یا بد که قادر به بهره‌برداری از مورد اجاره نیست یا قادر نیست برای هدفی که مال را اجاره کرده است، از آن استفاده کند، نیز می‌گردد. برای مثال، هرگاه دولت استفاده از شیء را ممنوع کند؛ بدین معنی که دولت با تصویب قانونی راجع به ممنوعیت استفاده از آن شیء خاص، بعد از زمان انعقاد اجاره، باعث بطلان عقد اجاره می‌گردد؛ البته، باید این امر به هنگام انعقاد اجاره غیرقابل پیش‌بینی باشد.

نتیجه گیری

اجاره از جمله عقود معوض و تملیکی است که علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات، دارای برخی اوصاف ضروری و مختص به خود است لذا در صورتی که اجاره فاقد یکی از اوصاف مهم و اساسی خود باشد، ممکن است باطل و به تبع آن منحل انگاشته شود. عقد باطل فاقد هرگونه اثر حقوقی است. به عبارت دیگر، چنین عقدی معدوم بوده و از ابتدا وجود خارجی نداشته است و تنها شکل و ظاهر عقد را دارا بوده است و بنابراین، اساساً هیچ اثر حقوقی بر آن مترتب نمی گردد. بر این مبنا، خصیصه بلا اثر بودن عقد را می توان ضمانت اجرای بطلان آن دانست.

بطور کلی، هدف اصلی در عقد اجاره، انتفاع از عین است. بنابراین، موجر مکلف است عین مستأجره را به نحوی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده لازم و معمول را از آن برد. این انتفاع نه تنها به هنگام تسلیم عین مستأجره، بلکه در اثنای مدت اجاره نیز شرط صحت عقد اجاره است. بر همین مبناست که هرگاه امکان استفاده از عین مستأجره چه به هنگام تسلیم عین مستأجره و چه در اثنای مدت امکان پذیر نباشد، اجاره باطل است. هر چند که موضوع عقد اجاره منفعت است، ولی چون منافع در طول زمان بتدریج از عین مستأجره به دست می آید، تلف عین نیز مورد اجاره را از بین می برد. به عبارت دیگر، تملیکی که به موجب عقد اجاره صورت می پذیرد، قبل از استیفای واقعی منافع متزلزل است و بر همین مبناست که تلف عین آن را از بین می برد. بنابراین، هرگاه عین بعد از مدتی تلف شود، اجاره مزبور در حقیقت نسبت به مدتی که استیفای منفعت شده صحیح و نسبت به مدتی که منافع به تبع عین، تلف شده، باطل بوده است. تلف در صورتی باعث بطلان است که: اولاً، به صورت کلی باشد، نه جزئی؛ ثانیاً، تلف بر اثر حوادث قهری و طبیعی باشد، نه عامل انسانی؛ ثالثاً، تلف عین معین باعث بطلان اجاره می گردد، نه تلف کلی فی الذمه.

در حقوق فرانسه، همانند حقوق ایران، تلف کلی عین مستأجره باعث بطلان قرارداد اجاره است. تلف حکمی نیز همانند تلف عین، موجب بطلان اجاره است؛ زیرا هدف در عقد اجاره استیفای منفعت از عین مستأجره است؛ لذا هرگاه به دلایلی، قابلیت انتفاع از عین ساقط شود، عقد اجاره نیز باطل می شود. بنابراین در ماده ۴۸۱ قانون مدنی آمده است: «هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شود و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل است». در این حالت، عین مستأجره فی نفسه قابلیت انتفاع را

۲۰۸ تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و چهارم، تابستان ۱۳۹۸

داراست، ولی به دلایل خارجی امکان استیفاء از آن برای مستأجر امکان ندارد. همچنین، در حقوق فرانسه مانند حقوق ایران، این مهم مطرح شده است که قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه فقط محدود به مواردی که مورد اجاره به طور مادی تلف شده، بر نمی‌گردد، بلکه مواردی را هم که بر اثر اوضاع و احوال، مستأجر خودش را در وضعی می‌یابد که قادر به بهره‌برداری از مورد اجاره نیست یا قادر به استفاده برای هدفی که مال را اجاره کرده است را در بر می‌گیرد و رویه قضایی فرانسه نیز این موضوع را تأیید می‌کند.

Articles of Franch civil Code

۱. Article. ۱۱۳۸:

"la condition resolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opere la rescission de l'obligation, et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé."

۲. Article. ۱۱۸۴:

Lorsque la résiliation d'un contrat ne contient qu'une ou plusieurs conditions du contrat, elle ne provoque la nullité de l'ensemble du contrat que si celle-ci constitue un élément déterminant des obligations des parties ou de l'une des parties au contrat.

Dans les cas où la loi conditionnelle est réputée non exécutoire ou si le règlement enfreint a pour but de garantir la survie du contrat, le contrat reste valable.

۳. Article ۱۷۱۰:

"La location de services est un contrat par lequel une partie au contrat s'engage à faire quelque chose pour l'autre en échange des frais."

۴. Article. ۱۷۲۲:

"si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit, si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommement."

منابع

الف: منابع فارسی

- امامی، سید حسن (۱۳۷۴)، **حقوق مدنی**، تهران، کتاب فروشی اسلامیه.
- السنهوری، احمد عبدالرزاق (۱۳۸۰)، **الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید**، ترجمه محمدحسین دانش کیاء، مهدی دادرزی، انتشارات قم، چاپ اول.
- الموسوی الخمینی، روح الله (۱۳۸۰)، **عروه الوثقی مع التعالیق**، قم، مؤسسه نشر آثار امام خمینی، رساله نوین، جلد اول و دوم، مؤسسه نشر آثار امام خمینی.
- انصاری، مسعود و محمد علی، طاهری (۱۳۶۸)، **دانشنامه حقوق خصوصی**، تهران، محراب فکر.
- بجنوردی، حسن (بی تا)، **القواعد الفقهیّه**، قم: دارالکتب العلمیه اسماعیلیان نجفی.
- بنایی اسکویی، مجید (۱۳۹۱)، **انحلال قهری و اختیاری قرارداد متعذر شده**، دانش حقوق مدنی، شماره دوم.
- بهرامی، بهرام (۱۳۸۱)، **عقد اجاره کاربردی**، تهران، انتشارات بهنامی.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۶۹)، **حقوق تعهدات**، انتشارات دانشگاه تهران.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۰)، **حقوق مدنی**، تهران، کتابخانه گنج دانش.
- حائری شاه باغ، سید علی (۱۳۷۶)، **شرح قانون مدنی**، جلد اول، تهران، انتشارات گنج دانش.
- حیاتی، علی عباس (۱۳۸۰)، **انقضاء مدت اجاره و آثار آن در «حقوق مدنی ایران، مصر و فرانسه»**، اندیشه صادق، سال دوم، شماره ۳ و ۴.
- شهیدی، سید مهدی (۱۳۸۱)، **حقوق مدنی (سقوط تعهدات)**، تهران، انتشارات مجلد.
- صفایی، سیدحسین (۱۳۸۳)، **دوره مقدماتی حقوق مدنی**، تهران، میزان.
- عمید، حسن (۱۳۸۳)، **فرهنگ فارسی عمید**، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۱)، **حقوق مدنی**، عقود معین، جلد اول، چاپ چهارم، تهران، شرکت انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا.
- مشفق، فرهاد و شریفیان، فرجاد (۱۳۸۱)، **کتاب انگلیسی برای دانشجویان رشته حقوق خصوصی**، تهران، سمت.

٢١٠ تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و چهارم، تابستان ١٣٩٨

- نجفی، شیخ محمد حسن (١٣٩٤)، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام، جلد ٢٧، چاپ ششم، دارالکتب الاسلامیه.
- نجفی گیلانی (بی تا)، میرزا حبیب الله رشتی (١٣١٠)، آداب الإجاره، قم.

ب: منابع لاتین

-Malaui. Ph et Aynes. (٢٠٠١) ours de droit civil
Aubry et Rau, (١٩٤٧), Droit Civil, ٦ ed, par p. Esmein, tome. ٥, paris.