



مدنی ۶

عقد اجاره

کاربردی

۹۱۲۴۰

۱۳۸۱ / ۹ / ۱

بررسی تحلیلی و تطبیقی

در فقه شیعه، حنبلی، حنفی، شافعی، مالکی

در قوانین مدنی ایران، مصر، فرانسه، سوریه، لبنان، عراق و انگلستان

در قانون مدنی، روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶، ۱۳۶۲، ۱۳۵۶، ۱۳۳۹ و ۱۳۲۶

دکتر بهرام بهرامی

قاضی دیوانعالی کشور و عضو هیأت علمی دانشگاه

انتشارات بهنامی

۱۳۸۱

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۷	مقدمه
۹	کلیات
۹	۱- مفهوم عقد اجاره
۱۳	۲- مشروعيت عقد اجاره
۱۴	۳- خصوصيات عقد اجاره
۱۸	۴- انواع اجاره
۱۹	۵- وجوه تمایز عقد اجاره با سایر تأسیسات حقوقی مشابه
۱۹	۵-۱- تمیز عقد اجاره از عقد بیع
۲۰	۵-۲- تمیز عقد اجاره از عقد عاریه
۲۱	۵-۳- تمیز عقد اجاره با عقد ودیعه
۲۲	۵-۴- تمیز عقد اجاره از عقد وکالت
۲۳	۵-۵- تمیز عقد اجاره با حق انتفاع
۲۴	۵-۶- تمیز عقد اجاره با حق ارتقاء
۲۵	۵-۷- تمیز عقد اجاره با اجاره به شرط تملیک
۳۳	۵-۸- تمیز عقد اجاره از Time shering
۳۳	۵-۹- تمیز عقد اجاره از حق العملکاری و استصناع
۳۵	۵-۱۰- تمیز عقد اجاره از قرض
۳۶	۵-۱۱- تمیز عقد اجاره از شرکت
۳۶	۵-۱۲- تمیز عقد اجاره از عقد مضاربه
۳۷	۵-۱۳- تمیز عقد اجاره از عقد مزارعه
۳۸	۵-۱۴- تمیز عقد اجاره از عقد مساقات
۳۸	۵-۱۵- تمیز عقد اجاره از عقد رهن
۳۹	۵-۱۶- تمیز عقد اجاره از حقوق معنوی
۴۰	۵-۱۷- تمیز عقد اجاره از عقد صیانت
۴۱	۵-۱۸- تمیز عقد اجاره از اجاره اشخاص

فصل اول. ارکان عقد اجاره	۴۳
۱- قصد و رضای طرفین (تراضی).....	۴۴
۲- مؤجر و مستأجر.....	۴۹
۳- اهلیت.....	۵۴
۴- موضوع عقد اجاره	۵۷
۵- مدت اجاره	۵۷

فصل دوم. شرایط عقد اجاره	۷۱
۱- شرایط عقد اجاره	۷۴
۲- شرایط مال موضوع عقد اجاره	۷۵
۳- شرایط اجرت (اجاره بها).....	۷۹
۴- شرایط متعاقدين	۸۰

فصل سوم. آثار عقد اجاره	۸۱
۱- الزامات مختص مؤجر.....	۸۲
۲- الزامات مختص مستأجر	۹۱

فصل چهارم. خیارات در عقد اجاره	۹۵
۱- خیار شرط.....	۹۶
۲- خیار رویت	۹۹
۳- خیار عیب.....	۱۰۱
۴- سایر خیارات.....	۱۰۴

فصل پنجم. بررسی حق سرقلی و حق کسب و پیشه و تجارت	۱۰۷
--	-----

فصل ششم. انحلال عقد اجاره	۱۲۵
۱-۶- انحلال عقد اجاره از طریق بطلان:	۱۲۶
۲-۶- انحلال عقد اجاره از طریق ابطال	۱۲۷
۳-۶- انحلال عقد اجاره از طریق فسخ	۱۲۸
۴-۶- انحلال عقد اجاره از طریق تفاسخ	۱۳۰
۵-۶- انحلال عقد اجاره از طریق انفساخ	۱۳۱
۶-۶- انحلال عقد اجاره از طریق انقضاء مدت	۱۳۱
۷-۶- انحلال عقد اجاره از طریق خاص.....	۱۳۲
۸-۶- انحلال عقد اجاره مربوط به خانه‌های سازما.....	

۹-۶- انحلال عقد اجاره مربوط به دکه‌ها و کیوسک‌های ترمینالها و فرودگاه.....	۱۳۷
فصل هفتم. در دعاوی راجع به عقد اجاره.....	
۱-۷- تعديل اجاره بها	۱۴۰
۲-۷- الزام به تنظیم سند رسمی اجاره.....	۱۴۳
۳-۷- دعوى الزام به تعمیرات اساسی	۱۴۴
۴-۷- دعوى تخلية به لحظ انقضاء مدت.....	۱۴۵
۵-۷- تخلية به لحظ احتیاج شخصی	۱۴۶
۶-۷- تخلية به لحظ تعدی و تفريط	۱۴۸
۷-۷- تخلية به لحظ انتقال به غیر.....	۱۴۸
۸-۷- تخلية به لحظ تغییر شغل	۱۵۰
۹-۷- تخلية به لحظ احداث بناء جدید.....	۱۵۰
۱۰-۷- تخلية به لحظ تخلف از شرط.....	۱۵۱
۱۱-۷- تخلية به لحظ عدم پرداخت اجور.....	۱۵۲
۱۲-۷- دعوى تجویز انتقال منافع مورد اجاره و یا تجویز انتقال حق کسب و پیشه.....	۱۵۳
۱۳-۷- دعوى مطالبه اجور و یا مطالبه اجرت المثل	۱۵۳
۱۴-۷- دعوى عسر و حرج در عقد اجاره.....	۱۵۴
فصل هشتم. در مسائل عقد اجاره.....	
۱- آراء وحدت رویه	۱۶۰
۲- نظریه‌های اداره حقوقی	۱۶۶
۳- اندیشه‌های قضائی	۱۹۱
۴- استفتائات	۱۹۷
۵- قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶	۲۴۴
۶- قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۶۲	۲۵۳
۷- ماده واحده ۱۳۷۲	۲۵۶
۸- قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶	۲۵۷
منابع و مأخذ:.....	
۲۵۹	

خدا یا جهان پادشاهی تراست.
ز ما خدمت آید،
خدائی تراست.

پناه بلندی و پستی توئی.
همه نیستند،
آنچه هستی توئی.

قرار همه هست، بر نیستی،
توئی آنکه بر یک قرار ایستی.

کسی کز تو در تو نظاره کند،
ورقهای بیهوده،
پاره کند.

نشاید ترا جز به تو یافتن،
عنان باید از،
هر دوی تافتن.

نظر تا بدینجاست،
منزل شناس
کزین بگذری در دل آید هراس
سپردم،
به تو مایه خویش را
تو دانی حساب کم و بیش را*

مقدمه:

در عصر ما انسان از نظر دست یابی به ساز و برگ زندگی به مرحله پرشکوهی رسیده است. دامنه نوآوریهای علمی، صنعتی و... در عصر ما آنقدر توسعه یافته است که به شمار نیاید. از طرف دیگر، مادیگری و اقتصادزدگی چنان در انسان عصر ما ریشه دوانده که او را به صورت ماشین و ابراز بی اختیار گردانیده است. انسانی که یک روز کرامت خود را در عبادالهی و آزادی از قید و بند مادی و حریت می یافت و در این راه جان فدا می کرد اینک اسیر خود است و کاش اسیر خود بود، خود در بند تولید و مصرف، منافع مادی است. انسان امروز ناپسندی را پیش باز است و انسان امروز همواره غم صیدی که نکرده می خورد. بازار حرص پر رونق شده و همه به خوشخوارگی عادت کرده اند. دانش به معنی فهم، چهره در حجاب کرده، هنر، ادب، آزادگی، جوانمردی واژگونه تفسیر و تبیین می گردد. ارزش‌های والای انسانی به تدریج قرائت دیگری می یابد. فاجعه قرائت‌گری بزرگترین فاجعه بشری است. و آخرین نمود چهره نفاق و ظهور جهل است. در بیشتر نقاط دنیا شناخت انسان از خود و جهان با انحراف ناخواسته، سقوط سختی یافته است. زیربنای واقعی تعلیم و تربیت ملاکهای مادی و اقتصادی، و جهت اصلی برنامه‌های تربیتی و تعلیماتی و فرهنگی و ورزشی و... ساختن انسانها ی شده است که بازده اقتصادی داشته باشد. مفاهیم عالی با تبلیغات گسترده محتوی واقعی خود را از دست داده است با اسم و عنوان دفاع از حقوق بشر چه جنایت‌ها که نمی‌شود. تحت عنوان دفاع از صلح چه جنگ‌ها که راه نمی‌اندازند. تحت عنوان مبارزه با تروریسم، تروریست‌های واقعی چه‌ها که نمی‌کنند. عدالت، انسانیت، حق، آزادی، قرائت مادی پیدا کرده است.

اما آنچه باعث امید و خوشوقتی است در گوش و کنار همین دنیای وارونه، آواتی تازه‌ای هم به گوش می‌رسد. که بربط را می‌ماند. آواتی نویدبخش رهایی از برگی، که فروپاشی اتحاد جماهیر شوروی و فروکوبی برجهای سر به فلک کشیده نموداری از این سپیده‌دم رهایی است. به راستی این همه تکنولوژی، ساز و برگ و تجهیزات، امکانات رنگارانگ در خدمت انسان و بشریت است یا علیه او. آیا این همه امکانات زمینی و هوایی و دریایی که کرات و شهرها و قاره‌ها را به هم نزدیک کرده است. ذره‌ای هم در نزدیک نمودن دلهای آدمیان گام برداشته است، هندو و ترک و سیاه و سفید، اروپایی و امریکایی و آسیایی و افریقا یی چقدر احساس نزدیکی می‌کنند. سال گفتگو تمدنها فقط گفتمان بود. و در عمل کودک فلسطینی و افغانی به خاک و خون کشیده شد. فرهیختگان

عالمند کجایند. جای بس تأسف است که در قرن بیستم با داعیه صلح طلبی، عدالت خواهی، اصلاح‌گری و...، عدالت و صلح و دوستی و انسانیت مزورانه به مسلح کشیده می‌شود. از کرامت واقعی انسان، آزادی و آزادگی و انتخابگری واقعی او جز الفاظ و شعارهای توخالی و بی‌محتوا چیزی دیگر مشاهده نمی‌شود بر بشریت چه شده، به کجا می‌رود، زندگی مفهوم خود را از دست داده است. چه چیزی از بشریت رخت بربسته که این چنین حریص و آزمندگشته است. آیا زمان آن نشده تا این کاخ عظیم مادیت فرو ریزد و ایمان و امنیت بر تمام جهان مستولی شود. آیا زمان آن نشده تا آقا بیاید و عدالت بگستراند. امروز جهان تشنۀ عدالت است. این خزان مادیّت دیری نمی‌پاید. باید مردوار بکوشیم، رگ جان را به کوشش استوار گردانیم تا گیتی در روشنی باز دارد. انشاء الله

اما کتابی که پیش روی دارید، حاوی تعریف اجاره، انواع مشروعیت و وجوه تمایز آن با سایر تأسیسات حقوقی و هشت فصل که به ترتیب ۱. ارکان در عقد اجاره ۲. شرایط عقد اجاره ۳. آثار عقد اجاره ۴. خیارات در عقد اجاره ۵. حق سرقفلی و حق کسب و پیشه ۶. انحلال عقد اجاره ۷. در دعاوی راجع به عقد اجاره ۸. در مسائل عقد اجاره که به سبک نو بصورت تحلیلی، تطبیقی و کاربردی به رشته تحریر در آمده است. که حاصل سالهای متعددی قضاؤت در محاکم دادگستری و تدریس در دانشگاههای مختلف و تدریس برای کارآموزان محترم قضایی در تهران و قم می‌باشد. علت انتخاب این موضوع نیز دلایل عدیده داشته است از آن جمله ابتلاء این عقد در سطح وسیع، مضافاً وجود مقررات متعدد از قبیل قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۳۹، ۱۳۵۶، ۱۳۶۲، ۱۳۷۶، قانون مدنی و سایر قوانین مربوطه بعلاوه وجود اختلاف در کتب فقهی شیعه، مالکی، حنبلی، حنفی، شافعی در این خصوص و قوانین فرانسه، مصر، انگلستان و ایران در این زمینه بوده است در این نوشه سعی شده تطبیق جامعی ضمن رعایت جنبه کاربردی و عملی و تحلیلی، تحقیقی موضوع ملحوظ گردد. امید که مفید افتاد و در نظر آید.

والحمد لله أولاً و آخرًا

بهرام بهرامی

زمستان ۱۳۸۰

کلیات:

۱- تعریف عقد اجاره

اجاره به معنی مزد، ثواب و پاداش که در مقابل عمل نیک به انسان می‌رسد، اجیر کسی است که در مقابل مزد کار می‌کند. استیجار باب استفعال و به معنای مزد گرفتن است^(۱). در قرآن مجید به ثواب دنیا و آخرت هر دو اطلاق شده است «وَلَا جُرُّ الْآخِرَةِ أَكْبَرٌ»^(۲) «وَآتَيْنَاهُ أَجْرَهُ فِي الدُّنْيَا»^(۳) «وَآتَوْهُنَّ أَجْرَهُنَّ بِالْمَعْرُوفَ»^(۴) راغب در مفردات تصريح دارد که اجر فقط در مزد عمل خوب است. برخلاف جزاء که در عمل خوب و بد هر دو استعمال می‌شود. در تمام قرآن کریم، اجر در مقابل عمل نیک استعمال شده حتی در آیه «كُلُّ نَفْسٍ ذَائِقَةُ الْمَوْتِ وَإِنَّمَا تَوْفُونَ أَجْوَرَكُمْ»^(۵) و^(۶) بنظر می‌آید شر باشد شر، در تفسیر بیضاوی و کشاف نیز شامل جزاء اعمال نیک و بد دانسته‌اند. کلمه اجر با سایر صیغه‌انهای این کلمه مترادف است.^(۷)

اجاره در لغت به معنی کرایه دادن، در اختیار گذاشتن، زنهار دادن، پناه دادن، امان دادن رهانیدن آمده است و اجاره بها مالی است که مستأجر به مؤجر می‌دهد. و اصطلاحاً عقدی است برای واگذاری منافع در مقابل عوض معین.^(۸) و^(۹) همچنین اجاره به معنی پاداش عمل، اجرت و مزد و از مصدر ثلاثی مجرد آجر یا چر می‌باشد. اما غالباً به جای مصدر آجر بر وزن آفع بکار می‌رود آجرتُ الدَّار

۱. سیدعلی اکبر قرشی، قاموس قرآن ص ۲۵.

۲. قرآن مجید سوره نحل آیه ۴۱.

۳. قرآن مجید سوره عنکبوت آیه ۲۷.

۴. قرآن مجید سوره نساء آیه ۲۶.

۵. راغب اصفهانی، المفردات فی غریب القرآن راغب اصفهانی واژه اجر.

۶. قرآن مجید سوره شعراء آیه ۴۱.

۷. قرآن مجید سوره آل عمران ۱۸۵.

۸. سیدعلی اکبر قرشی، قاموس قرآن ص ۲۵.

۹. ر.ک. حسن عمید، فرهنگ عمید ص ۹۱.

۱۰. ر.ک. دکتر جعفری لنگروندی محمد جعفر مبسوط در ترمینولوژی جلد اول ص ۱۱۲.

اجاره،^(۱) حال آنکه مصدر آجر ریوجر ایجار است نه اجاره^(۲). در کتاب صیغ العقود و الایقاعات آمده است «از آجر که به معنی ثواب و جزاء است و آن اسم مصدر است به معنی اجرت یعنی کرایه» اجیر نه اینکه مصدر آجر از باب افعال باشد. و مصدر آن ایجار است نه اجاره. واستعمال آن در این عقد مخصوص خلاف استقراء عقود است. زیرا اکثر آنها مصدر است به اجماع عامه و خاصه. پس معنی اجاره دادن، نقل نمودن منفعت عوضیه آنها است. در اجاره ایجاد از صاحب منفعت است و قبول از صاحب عوض و اوّل را مؤجر و مُکری و مگاری، و ثانی را مستأجر و مُستکری گویند.^(۳) ماده ۴۶۶ ق.م در تعریف اجاره مقرر داشته «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره‌دهنده را مؤجر و اجاره‌کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.»

قانون مدنی در فصل چهارم پس از تعریف عقد در سه مبحث با عنوانین «اجاره اشیاء، اجاره حیوانات. اجاره اشخاص» طی مواد ۵۱۷ تا ۴۶۶ مقرر اتی را تدوین کرده است، به همین جهت نیز در ماده ۴۶۷ آن چنین آمده است: «مورد اجاره ممکن است اشیاء، حیوان یا انسان باشد.» در ماده ۱۷۰۸ قانون مدنی فرانسه مصوب ۱۸۰۴ میلادی آمده است «اجاره به دو نوع است اجاره اشیاء و اجاره اشخاص.» و در مواد ۱۷۰۹ و ۱۷۱۰ همین قانون به تعریف اجاره اشیاء و اجاره اشخاص پرداخته است: «اجاره اشیاء قراردادی است که به وسیله آن یکی از طرفین متعهد می‌شود به تملیک منفعت یک شی به طرف دیگر برای مدت معین و در مقابل قیمت معینی که آن طرف متعهد پرداخت آن به وی می‌گردد.»

«اجاره اشخاص یک قرارداد است که به وسیله آن یکی از طرفین متعهد به انجام امری برای دیگری می‌شود، در مقابل یک اجرت شناخته شده.»^(۴)

در کتاب شریف شرح لمعه در ذیل همین مبحث عقد اجاره را چنین تعریف کرده است: «الاجاره، هی العقد على تملک المتفعل المعلوم به عوض معلوم»،^(۵) یعنی اجاره عبارت است از عقدی که متعلقش، تملک منفعت معلوم در مقابل عوض معلوم باشد. حکم عقد در این تعریف به

۱. دکتر محسن جابری عربلو، فرهنگ اصطلاحات فقه اسلامی، ص ۳۳.

۲. اکبر آقاپور اناری، عقد اجاره ص ۷.

۳. ملاعلی فروینی، صیغ العقود و الایقاعات چاپ اول ص ۲۹ و ۳۰ به اهتمام محمد جواد فیض - انتشارات جهاد دانشگاه ۶۹.

4. Art. 1708. Il y a deux sortes de contrats de louage celui des choses, Et celui d'ouvrage.

Art. 1709. Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire Jouir l'autre Jouir L'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

Art. 1710. Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel L'une des parties s'engage à faire quelque chose pour L'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

۵. زین الدین بن نور الدین عاملی شهید ثانی، روضۃ البهیة ف ۱۱۱ - ۱۱۲ - ۱۱۳ - ۱۱۴ - ۱۱۵ ص ۱.

منزله جنس بوده و شامل جمیع عقود می‌شود و با قید تملک المتفقہ در حقیقت، عقد بیع را خارج می‌نماید، زیرا متعلق بیع عین است، به همین جهت در عقد بیع گفته شده: تملیک العین بعض معلوم. با این وجود، وصیت به منفعت و عاریه را قید عوض، خارج نموده است و با قید معلوم، صداق و مهر قرار دادن منفعت را نیز خارج کرده، زیرا در مقابل مهر عوض معلوم و معینی وجود ندارد.

در کلام فقهاء مشابه تعریف فوق آمده است، از آن جمله است: «الاجارة عقد على المنافع بعض»^(۱) یا «الاجارة تملیک نفع المقتصود من العین بعض» و یا «الاجارة في شرع عبارت عن تملیک نفع المقتصود من العین بعض». و یا «الاجارة في شرع عبارت عن تملیک المتفعة خاصة بعض معلوم»،^(۲) یعنی اجاره در شرع مقدس عبارت است از تملیک منفعت خاص به عوض معلوم و ماهیت آن نقل منافع است بابقاء اصل مال. صاحب عروه الوثقی اجاره را تملیک عمل یا منفعتی در برابر عوض دانسته چنانکه آورده: «هی تملیک عمل او منفعة بعوض»^(۳) و در کتاب قواعد الاحکام آمده است «و هی عقد ثمره نقل المنافع بعض معلوم مع بقاء الملك على اصله»^(۴)

بنابراین، با بیان عقد انتقال و تملیک به واسطه ارث و وصیت و حیازت مباحثات خارج می‌گردد و به واسطه قید تملیک منفعت، تملیک عین، یعنی بیع و هبه خارج می‌شود. همچنین، با قید عوض عاریه و وصیت به منفعت و نیز حق انتفاع اعم از رقبی، سکنی و عمری از موضوع بحث اجاره خارج گشته و با ذکر عوض معلوم صداق از عنوان بحث خارج می‌شود. در ماده ۳۶۲ قانون مدنی قدیم مصر در تعریف اجاره آمده بود «الإيجار عقد بمقتضاه أن المؤجر يتلزم به ترك المستأجر...»

در ماده ۵۵۸ قانون مدنی مصر آمده است «الإيجار عقد يتلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمده معينه لقاء اجر معلوم»^(۵)، یعنی عقد اجاره اشیاء عبارت است از عقدی است که به موجب آن مؤجر ملتزم می‌شود، انتفاع مستأجر را نسبت به مورد اجاره برای مدت معین با اجاره بهای معین فراهم نماید. مواد ۵۲۶ قانون مدنی سوریه و ۵۵۷ قانون مدنی لیبی نیز مطابق ماده ۵۵۸ قانون مدنی مصر است.^(۶)

ماده ۱۷۰۹ ق.م فرانسه مقرر داشته «عقد اجاره»، عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین متعهد می‌شود که قرار بدهد برای فرد دیگری انتفاع از شی را برای مدت معین با اجاره بهای معین که طرف دیگر متعهد است بر پرداخت آن به مؤجر.^(۷)

۱. السيد سابق، فقه السنّة جلد ۳ ص ۱۸۳ .

۲. محمد جواد حسینی عاملی مفتاح الكرامة في شرح قواعد علامه.

۳. سید محمد کاظم طباطبائی عروة الوثقی ج ۲ ص ۵۷۴ .

۴. علامه حلى، قواعد الاحکام به نقل از دکتر محسن جابری عربلو فرهنگ اصطلاحات فقه اسلامی ص ۳۳ و یوسف بن مظہر حلى، ایضاح الفوائد فی شرح اشکالات القواعد، جلد ۲، ص ۲۴۲ .

۵. دکتر عبد الرزاق سنہوری الوسيط فی شرح قانون مدنی مصر جلد ۶ ص ۳ .

۶. پیشین ص ۲ .

7. c.c.f. art. 1709. Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s' oblige a