

انقضاء مدت اجاره و آثار آن در «حقوق مدنی ایران، مصر و فرانسه»

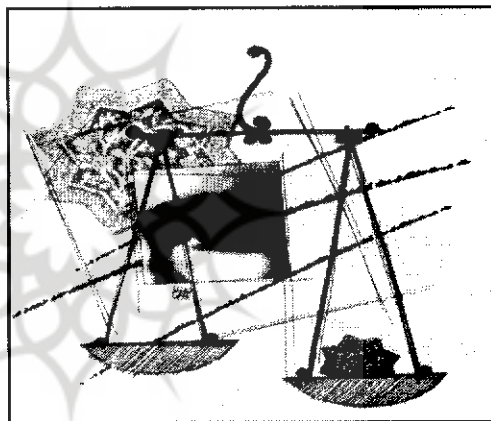
علی عباس حیاتی *

مقدمه

اجاره یکی از عقود معین است که بواسطه آن، موجر منافع عین مستأجره را برای مدت زمان معین در مقابل اجاره بها، به مستأجر واگذار می کند. عقد اجاره دارای اوصاف ویژه ای است که آن را از سایر عقود متمایز می کند، از جمله این

بطور اجمالی اشاره می نمایم که در عقد اجاره، ممکن است متعاقدين مدت را بطور مشخص ذکر نمایند و مسلم است که با انقضاء این مدت، عقد اجاره پایان می پذیرد. اما گاهی متعاقدين مدت اجاره را ذکر نمی کنند و یا این که مقداری از منفعت را به شیوه دیگری، از جمله بیان مسافت تعیین می کنند؛ که در مورد اخیر، نظامهای حقوقی مختلف، برای پاسخگویی به آن راههای متفاوتی ارائه نموده اند. به همین منظور، ما در این تحقیق، با بررسی موضوع در حقوق ایران به حقوق مصر و فرانسه نیز مراجعه نموده ایم تا ببینیم که در آن دو نظام حقوقی، قانونگذار با مسأله مورد نظر، چگونه برخورد کرده است.

بنابراین، مباحث را در دو قسمت بررسی نموده ایم: مبحث اول به انقضاء مدت اجاره و مبحث دوم به آثار انقضاء مدت اجاره اختصاص دارد. همچنین در میان این مباحث به موضوعاتی چون تمدید اجاره و تجدید اجاره نیز اشاره نموده ایم.



مبحث اول: انقضاء مدت اجاره

در عقد اجاره، مستأجر برای مدت زمان معینی، مالک منافع عین مستأجره می شود و با پایان یافتن عقد، مستأجر

اوصاف، موقت بودن آن است. این خصوصیت، عقد اجاره را از بسیاری از عقود از جمله: بیع، معاوضه، حواله، ضمان و... مشخص و جدا می کند؛ 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 می کند، این است که مستأجر، در عقد اجاره، برای مدت زمان معین مالک منافع می شود؛ در حالی که، در عقود مزارعه، مساقات، شرکت و سایر عقود موقت، مالکیت منافع انتقال نمی یابد.

با این وجود در ماده ۴۶۸ قانون مدنی، قانونگذار ذکر مدت را از شرایط اساسی عقد اجاره ذکر نموده است؛ این ماده مقرر می دارد: «در اجاره اشياء، مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است». بنابراین متعاقدين لزوماً باید مدت عقد اجاره را تعیین کنند. آنچه که در این جا اهمیت دارد، این است که مدت اجاره چه زمانی خاتمه می یابد و آثار انقضاء مدت آن چیست.

**عقد اجاره ای که به صورت
ضمنی تجدید شده، در صورتی پایان می یابد
که مطابق موارد قانونی اعلام شده از سوی
قانونگذار و قبل از انقضاء مهلت، یکی از
متعاقدين، پایان اجاره را اعلام کرده باشد.**

هیچ گونه حقی بر عین مستأجره ندارد. بطور کلی می توان گفت که با انقضاء مدت عقد، رابطه استیجاری میان موجر و مستأجر پایان می پذیرد. اما با وجود این، قانونگذاران نظامهای حقوقی

مختلف، بنا به مصالح اقتصادی و اجتماعی، مقرراتی را وضع نموده‌اند که در دید اول با اصول اولیه حقوق ناهمگون به نظر می‌رسد. البته در این نوشتار امکان بررسی قوانین خاص حقوق بیگانه به دلایل مختلف وجود ندارد. در این راستا بهتر است بینیم که نظام حقوقی مصر در خصوص پایان پذیرفتن مدت عقد اجاره چه مقرراتی را وضع نموده است و سپس همین موضوع را در حقوق فرانسه بررسی نماییم، آنگاه به حقوق کشور خودمان بر می‌گردیم و این موضوع را هم از لحاظ قواعد عمومی و هم از لحاظ قوانین خاص بررسی می‌نماییم.

۱- حقوق مصر

متعاقدین عقد اجاره، معمولاً مدت عقد را به یکی از شکلهای زیر تعیین می‌کنند:

۱- مدتی را تعیین می‌کنند که با انقضاء این مدت عقد اجاره، پایان می‌پذیرد.

۲- مدتی را تعیین می‌کنند که با انقضاء این مدت، عقد اجاره پایان می‌پذیرد؛ مشروط بر این که یکی از متعاقدین، قبل از انقضاء مدت و در موعد مقرر، به طرف دیگر عقد، پایان عقد را اعلام کرده باشد.

۳- مدت معینی را برای عقد تعیین می‌کنند که همین مدت معین به موعدهای محدودتری تقسیم می‌شود و اگر یکی از متعاقدین بخواهد به عقد اجاره پایان دهد، باید قبل از انقضاء هر کدام از موعدها، به طرف دیگر عقد، پایان عقد را اعلام نماید؛ در غیر این صورت با شروع موعد بعدی، امکان پایان دادن به عقد اجاره تا پایان پذیرفتن آن وجود نخواهد داشت؛ مثلاً، عقد اجاره‌ای برای مدت ۹ سال منعقد می‌شود که این مدت ۹ سال، به ۹ قسمت یک‌ساله تقسیم می‌شود و متعاقدین شرط می‌کنند که هر کدام از آن دو حق خواهد داشت، قبل از انقضاء هر کدام از موعدهای یک‌ساله، به طرف دیگر عقد، پایان مدت عقد را اعلام نماید؛ در غیر این صورت، با انقضاء موعد یک‌سال و عدم اعلام پایان عقد، عقد اجاره تا مدت یک‌سال دیگر لازم خواهد شد.^۱

اکنون هر کدام از مباحث فوق را جداگانه بررسی می‌نماییم.

اول - تعیین مدتی که با انقضاء آن عقد اجاره، پایان می‌پذیرد.

عقد اجاره با انقضاء مدتی که متعاقدین تعیین نموده‌اند، پایان می‌یابد؛ لیکن اگر با انقضاء این مدت، مستأجر همچنان در عین مستأجره باقی بماند و در صورتی که موجر به این امر راضی باشد عقد اجاره تجدیدضمنی می‌شود. بنابراین، بحث راجع به پایان مدت عقد دو صورت پیدا می‌کند:

الف - پایان عقد اجاره با انقضاء مدت:

ماده ۵۹۸ قانون مدنی مصر^۲ می‌گوید: «عقد اجاره با انقضاء مدتی که در عقد تعیین شده است پایان می‌یابد؛ در این

صورت نیازی به اعلام پایان عقد و تقاضای تخلیه عین مستأجره توسط مستأجر نیست.»

بنابراین، می‌بینیم وقتی که متعاقدین در تعیین مدت معینی برای عقد اجاره به توافق می‌رسند، عقد مذکور با انقضاء مدت، پایان می‌پذیرد؛ زیرا، آنان خواسته‌اند که با انقضاء مدت، برای پایان دادن به رابطه استیجاری، احتیاج به هیچ امر دیگر نباشد. بنابراین، اگر مدت مذکور، منقضی شود و مستأجر بدون رضای موجر در عین مستأجره باقی بماند، بد او امانی نبوده، بلکه از آن تاریخ، غاصب محسوب می‌گردد و می‌توان از محکمه صالح، خلع ید او را تقاضا نمود و مستأجر غاصب برای مدت زمانی که بدون رضای موجر در عین مستأجره باقی مانده است، ملزم به پرداخت اجرت‌المثل می‌گردد.

ب - تجدیدضمنی عقد اجاره «Tacite Recondution»^۳

اعلام پایان مدت عقد از سوی موجر به منظور پایان دادن به یک قرارداد نیست؛ بلکه به منظور جلوگیری از تجدید آن عقد است.

ماده ۵۶۳ قانون مدنی مصر مقرر می‌دارد: «اگر بعد از انقضاء مدت اجاره، مستأجر همچنان عین مستأجره را در اختیار گیرد و به انتفاع از آن ادامه دهد و موجر نیز به این امر رضایت داشته باشد؛ عقد اجاره با همان شرایط موجود در قرارداد قبلی تجدید می‌شود، که مدت آن «مدت متعارف» است.»^۴ از این ماده برداشت می‌شود که اگر مدت اجاره محدود و مشخص باشد و این مدت تمام شود؛ ولی آن مستأجر، همچنان در عین مستأجره باقی بماند و از آن استیفاء منفعت کند و موجر هم به این عمل اعتراض نکند و از اوضاع و احوال چنین برآید که رضایت دارد، عقد اجاره جدیدی به وجود می‌آید که اساس آن ایجاب و قبول ضمنی است. ایجاب مستأجر با بقاء او در عین مستأجره است و قبول موجر با عدم اعتراض او.^۵

تشخیص این که آیا واقعاً عقد اجاره تجدید شده است یا خیر، با محکمه است و این قاضی است که باید تشخیص دهد که با ایجاب و قبول ضمنی، عقد اجاره تجدید شده است و یا اینکه موجر به بقاء مستأجر در عین مستأجره رضایت نداشته و عمل مستأجر غاصبانه است (که در این صورت هیچ رابطه قراردادی در بین نیست) یا این که مستأجر قصد تجدید اجاره نداشته و علت بقاء او در عین مستأجره مشکلاتی از قبیل مرضی، عسرو حرج و... بوده است (که در این جا نمی‌توان بقاء مستأجره را ایجاب ضمنی دانست و در این صورت موجر

انکار استیجاب

AT

سلیم شمس

نمی‌تواند مطابق شرایط قرارداد قبلی اجاره، از مستأجر مطالبه اجرت‌المسمی نماید، بلکه اجاره بهای زمان بعد از مدت عقد اجاره، اجرت‌المثل است). بنابراین، تجدید ضمنی اجاره با موردی که اجاره تجدید نمی‌شود، در دو حالت یا هم متفاوت هستند:

۱- مدت، در مواردی که اجاره تجدید نمی‌شود، زمانی است که مستأجر در عین مستأجره باقی است، نه مدت زمانی که عرف آن را مشخص می‌کند یا مدت زمانی که برای پرداخت اجاره‌بها مقرر گردیده است.

۲- عوضی، در موردی که عقد اجاره تجدید نمی‌شود، برای موجر هیچ امتیاز و اولویتی ایجاد نمی‌کند؛ بنابراین، توقیف و بازداشت آن امکان‌پذیر نیست. در صورتی که اگر

اجاره را تجدیدشده بدانیم، اجاره‌بهایی که مستأجر ملزم به پرداخت آن است، قابل توقیف و بازداشت از سوی موجر است و برای او یک حق اولویست ایجاد می‌کند.^۶

موردی که عقد اجاره، تجدید ضمنی نمی‌شود:

از آنچه گفته شد چنین برمی‌آید که اگر مدت عقد اجاره پایان یابد و مستأجر همچنان در عین مستأجره باقی بماند، عقد اجاره همیشه تجدید نمی‌شود. به عنوان نمونه به بعضی از مواردی که عقد اجاره قابلیت تجدید ضمنی ندارد اشاره می‌کنیم:

۱- اگر برای انقضاء اجاره، انجام بعضی اقدامات لازم باشد (مانند این که وصی، مال محجور را به خود اجاره دهد، که مطابق ماده ۲۱ قانون امور حسبی مصر، در این صورت احتیاج به تحصیل اذن از سوی

مجلس امور حسبی است) که در این جا تجدید ضمنی اجاره امکان‌پذیر نیست.

۲- گاهی ممکن است متعاقدين در عقد اجاره شرط کرده باشند که بعد از انقضاء مدت اجاره، با باقی ماندن مستأجر در عین مستأجره، اجاره تجدید ضمنی نشود.

۳- موجر ممکن است برای طرف دیگر عقد، اعلامیه‌ای مبنی بر تخلیه عین مستأجره بعد از انقضاء مدت بفرستد. در این صورت موجر قبلاً اعلام نموده است که راضی به

تجدید ضمنی عقد اجاره نیست. این را در حقوق فرانسه «Conge - avertissement» می‌نامند.^۷

در این مورد که آیا با وجود اعلام تخلیه از سوی موجر، عقد اجاره قابل تجدید ضمنی است یا خیر، حقوقدانان اختلاف نظر دارند. بعضی معتقدند، امکان تجدید ضمنی وجود ندارد؛

زیرا، قبلاً موجر قصد خود را بر عدم تجدید اجاره اعلام نموده است. بعضی دیگر معتقدند که تجدید ضمنی اجاره، امکان‌پذیر است، البته به شرطی که به وضوح مشخص شود که موجر از قصد قبلی خود، یعنی پایان دادن به اجاره برگشته است و هم‌اکنون رضایت دارد که عین مستأجره در دست مستأجر باقی بماند. بنابراین، اگر با وجود اعلام تخلیه، موجر همچنان اقساط مال‌الاجاره را از مستأجر، حتی بعد از انقضاء مدت اجاره قبلی

وصول نماید، نشانگر رضایت موجر به تجدید عقد اجاره است.^۸

احکام تجدید ضمنی عقد اجاره

الف - اجاره تجدیدشده، اجاره جدیدی است.

تجدید ضمنی اجاره، باعث به وجود آمدن عقد اجاره جدیدی می‌شود که از اجاره سابق متمایز است.^۹ بنابراین از آن نتایج زیر به دست می‌آید:

۱- تأمینات اجاره سابق از قبیل رهن، کفالت و... برای اجاره جدید باقی نمی‌ماند، مگر این که شرط خلاف آن شده باشد.

۲- خلاف آن است از دست دادن اهلیت لازم برای انعقاد عقد، موجب می‌شود که اجاره سابق تجدید نشود؛ زیرا اجاره جدید مانند اجاره سابق، تمام شرایط لازم برای صحت معاملات را نیاز دارد.

۳- اگر مستأجرین متعدد باشند و

بعد انقضاء اجاره، عده‌ای از آنان عین مستأجره را تخلیه کنند و عده‌ای دیگر همچنان به انتفاع از عین ادامه دهند، عقد اجاره فقط نسبت به کسانی که عین مستأجره را تخلیه نموده‌اند، تجدید می‌شود. همچنین اگر مستأجر فوت کند و ورثه، بعد از انقضاء مدت اجاره در عین مستأجره باقی بمانند، عقد اجاره جدید به تعداد هر کدام از ورثه به وجود می‌آید ولی در این جا، نمی‌توان به نسبت سهم‌الارث، عقد اجاره را تجدید کرد.

عقد اجاره‌ای که تجدید ضمنی شده است را نمی‌توان همان عقد اجاره اولیه دانست، زیرا مدت اجاره ضمنی نامعین است. این در حالی است که عقد اجاره‌ای که با اراده صریح متعاقدين تجدید می‌شود، مطابق همان شرایط و ضوابط قبلی (از جمله مدت عقد قبلی) تجدید می‌شود؛ در حالی که قانونگذار فرانسه عقد اجاره‌ای را که به صورت ضمنی تجدید شده است، اجازه مکتوب یا اجازه بدون مدت می‌داند

۴- اگر عقد اجاره قبلی، با سند رسمی تنظیم گردیده باشد، عقد اجاره تجدیدشده، لزوماً احتیاج به تنظیم سند رسمی ندارد.

۵- اگر عقد اجاره‌ای را که بعد از پایان اجاره سابق جریان دارد، ادامه و دنباله همان عقد اجاره سابق تلقی نماییم (تمدید اجاره یا prolongation) و درحقیقت بگوییم که عقد اجاره جدید به وجود نیامده، بلکه تصرف مستأجر در عین مستأجره، ادامه همان تصرفات سابق است؛ در این حالت اگر قانون جدیدی وضع شود، بر رابطه استیجاری میان موجر و مستأجر تأثیر نمی‌گذارد. این در حالی است که اگر اجاره را تجدیدشده محسوب کنیم، اگر در زمان اجاره سابق، قانونی وضع شود، بر رابطه استیجاری میان موجر و مستأجر (هنگامی که مدت اجاره تجدیدشده در جریان است) تأثیر می‌گذارد.

۶- اگر وصی، مال محجور را به اذن مجلس امور حسبی برای خود اجاره نماید و اجاره، تمدید شود که برای تمدید این اجاره، احتیاج به تحصیل اجازه از سوی مجلس امور حسبی نیست. اما اگر عقد اجاره تجدید شود، از آن جا که تجدیدضمنی عقد اجاره، اجاره جدیدی است و وصی باید از مجلس امور حسبی، برای نفوذ آن اجازه بگیرد. همچنین اگر وصی مال محجور را برای بیشتر از ۳ سال با اجازه مجلس امور حسبی اجاره دهد، باید در هنگام تجدید اجاره، اجازه جدیدی تحصیل نماید؛ این در حالی است که اگر اجاره تمدید می‌شد، احتیاجی به تحصیل اجازه مجدد نبود، زیرا تمدید اجاره، اجاره جدیدی محسوب نمی‌گردد.

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 به

آنان تحمیل می‌نماید.

همان شرایط اجاره سابق توافق نموده‌اند؛ بخصوص در ارتباط با میزان اجاره‌بها و الزامات موجر و مستأجر. لیکن آنچه را که در اجاره سابق، متعاقدین برآن توافق نموده‌اند ولی در اجاره جدید (که به صورت ضمنی تجدیدشده)، نمی‌توان آن را مورد توافق متعاقدین دانست، مدت عقد است.

مدت در اجاره تجدیدشده «مدت متعارف» است. مواد ۳۸۶ و ۴۷۱ قانون مدنی مصر^{۱۱} تصریح دارد که تجدید اجاره بر مبنای همان شرایط اجاره سابق صورت می‌گیرد؛ لیکن مدت اجاره جدید، مدت متعارف (Termes d usage) است. با این وجود حقوق دانسان مصر در تفسیر عبارت «المدة المعتادة» اختلاف نظر دارند:

عده‌ای از آنان معتقدند که منظور از «المدة المعتادة» مدتی است که عرف تعیین می‌کند. پس در این زمینه باید به عرف رجوع کنیم؛ همچنان که اگر مدت اجاره، غیرمکتوب باشد، به عرف روی آورده می‌شود^{۱۲} (مواد ۳۶۳ و ۴۴۶ قانون مدنی مصر).

عده‌ای دیگر معتقدند که «المدة المعتادة» مدتی است که قانون برای اجاره‌های بدون قید مدت، تعیین نموده است؛ زیرا تجدیدضمنی اجاره هم از این نوع است؛ یعنی از نوع اجاره‌های بدون قید مدت می‌باشد. بنابراین، در این خصوص برای مشخص نمودن مدت باید به مواد ۳۸۳ و ۴۶۸ قانون مدنی مصر رجوع کرد که مقتضای این مواد، این است که مدت اجاره برحسب مواعیدی تعیین می‌شود که برای پرداخت اقساط مال الاجاره، تعیین گردیده است.^{۱۳} نظریه دوم نظریه‌ای است که مورد تأیید محاکم مصری قرار گرفته و بر مبنای آن حکم می‌کنند.

پایان اجاره تجدیدشده

اگر نظر محاکم مصری را بپذیریم که مدت (درعقد اجاره‌ای که به صورت ضمنی تجدیدشده)، زمانی است که متعاقدین برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین نموده‌اند، در این صورت نه تنها برای تعیین مدت، بلکه برای پایان دادن به مدت اجاره مذکور، باید به ماده ۵۶۳ قانون مدنی مصر رجوع کرد. این ماده مقرر می‌دارد که مدت اجاره، پایان نمی‌یابد مگر این که یکی از متعاقدین قبل از پایان زمان پرداخت اقساط مال الاجاره (که مثلاً از قرار روز، ماه و یا سال تعیین شده است)، طرف دیگر عقد را از قصد خود، یعنی پایان دادن به عقد اجاره آگاه سازد. مواعید اجاره بدون قید مدت در ماده ۵۶۳ قانون مدنی مصر به قرار زیر است:

۱- برای خانه‌ها، مغازه‌ها و انبارها سه ماه مهلت وجود دارد. در صورتی که موعد پرداخت اجاره‌بها به گونه‌ای تعیین شده است که مدت پرداخت اقساط مال الاجاره بیشتر از سه ماه یا کمتر از آن باشد، باید قبل از انقضاء نصف مدت تعیین شده، طرف دیگر عقد را از قصد خود، یعنی پایان دادن به عقد اجاره آگاه سازد.

۲- در مورد اناقها (عُرف)، باید یک ماه قبل از انقضاء مدت، طرف دیگر عقد را از پایان دادن به عقد اجاره آگاه سازد.
۳- در اراضی زراعی، باید سه ماه قبل از پایان مدت این کار صورت گیرد.

دوم - تعیین مدتی که با پایان یافتن آن مدت، به شرط آگاه نمودن طرف دیگر عقد، اجاره منقضی می شود.
گاهی متعاقدين مدتی را در عقد تعیین می نمایند و شرط می کنند که با پایان یافتن این مدت عقد پایان نمی یابد، مگر این که طرف دیگر عقد را نسبت به پایان دادن به عقد اجاره مطلع نماید و گرنه، عقد برای مدتی دیگر که همان مدت معین عقد قبلی است، تجدید می شود.

بنابراین با پایان یافتن مدت عقد اجاره، عقد پایان نمی یابد، مگر این که یکی از متعاقدين، طرف دیگر عقد را نسبت به پایان مدت اجاره آگاه نماید. اگر مستأجر با پایان یافتن مدت عقد، همچنان در عین مستأجره باقی بماند (در حالیکه قبلاً یکی از متعاقدين، دیگری را از پایان اجاره آگاه نموده باشد) و موجر نیز به این امر رضایت داشته باشد، عقد اجاره تجدید می شود و نمی توان آن را ادامه و یا به عبارتی تمدید عقد اجاره محسوب نمود. مدت تمدید شده معادل مدت اولیه ای است که



متعاقدين بر آن توافق نموده اند و اگر مدت دوم پایان پذیرد برای خاتمه دادن به عقد اجاره، احتیاج به اعلام فسخ از سوی متعاقدين قبل از پایان مدت اجاره نیست. اگر بعد از انقضاء مدت دوم، مستأجر همچنان در عین مستأجره باقی بماند و موجر هم به این امر راضی باشد، عقد اجاره تجدید ضمنی می شود.^{۱۱}

سوم - تعیین مدت معین که به مواعدهای محدودتر تقسیم شده است:

اگر فرض کنیم که متعاقدين مدت ۹ سال را برای عقد تعیین می کنند و عقد را برای هر سه سال یک بار قابل فسخ می دانند؛ لیکن فسخ عقد بعد از مدت سه سال، امکان پذیر

نمی باشد، مگر این که یکی متعاقدين قبل از انقضاء مدت سه سال، طرف دیگر عقد را از فسخ اجاره مطلع سازد. در این حالت، حق پایان دادن به عقد اجاره قبل از انقضاء مدت ۹ سال، برای یکی از متعاقدين به وجود می آید.

چنین عقد اجاره ای را دارای مدت معین می نامند و بعد از مدت ۹ سال حتماً پایان می یابد؛ لیکن این عقد، عقد اجاره معلق به شرط فاسخ نیز محسوب می گردد. در این جا شرط فاسخ، اعلام فسخ قبل از انقضاء مدت ۳ سال است (برای طرفی که می تواند عقد را فسخ کند) و اگر شرط فاسخ تحقق پیدا نکند، عقد اجاره برای موعد بعدی، یعنی در مدت ۳ سال دیگر تمدید می شود. تمدید اجاره - همچنان که قبلاً گفته شد -

اجاره جدیدی محسوب نمی گردد و تمام احکام تمدید اجاره بر آن حاکم است. لیکن اگر شرط فسخ تحقق پیدا کرد؛ یعنی از سوی یکی از متعاقدين در موعد قانونی اعلام فسخ شد، عقد اجاره بعد از انقضاء مدت اولیه پایان می یابد. ولسی اگر با وجود اعلام فسخ از سوی یکی از متعاقدين، طرف دیگر عقد (مستأجر)، همچنان در عین مستأجره باقی بماند و موجر هم به این امر راضی باشد، عقد اجاره تجدید می شود و نمی توان این عقد را تمدید اجاره قبلی دانست؛ همچنان که رویه محاکم مصری نیز بر این است که مدت اجاره تمدید شده، مدت زمانی است که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده است.

اگر عقد اجاره تمدید شود (تا این که تمامی مدت منقضی شود) و مستأجر همچنان در عین مستأجره باقی بماند و موجر هم به این امر راضی باشد، عقد اجاره تجدید ضمنی می شود. مدت اجاره تجدید شده مدت ۹ سال اجاره قبلی با موعد ۳ سال نیست، بلکه مدت زمانی است که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده است.^{۱۲}

۲- حقوق فرانسه

در حقوق فرانسه، اجاره هایی که مدت آن توسط طرفین عقد تعیین شده است، با پایان یافتن مدت مقرر، پایان می یابد.

ماده ۱۷۳۷ قانون مدنی فرانسه در این زمینه مقرر می دارد: «عقد اجاره مکتوب با پایان یافتن مدتی که طرفین عقد تعیین نموده اند، منقضی می شود، بدون اینکه نیازی به اعلام پایان عقد از سوی یکی از متعاقدين باشد»^{۱۳}.

در حقوق فرانسه اجاره ای که غیر مکتوب است، در حکم عقد اجاره ای است که مدت آن توسط متعاقدين تعیین نشده است. در این صورت اراده قانونگذار جانشین اراده طرفین عقد شده و مدت زمانی را بر آنان تحمیل می نماید.

اما عقد اجاره مدت دار، در حقوق فرانسه، عقدی است که به صورت مکتوب بوده و مدت آن توسط متعاقدين 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 غیرمکتوب طرفین عقد بر یک مدت مشخص توافق نمایند.^{۱۷}

در هر صورت، اجاره مدت‌دار در حقوق فرانسه، با انقضای 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 متعاقبین بعد از پایان مدت، بلافاصله

با اراده صریح، اجاره سابق را با همان شرایط تجدید کنند، که در حقوق فرانسه آنرا «Renouvellement» می‌گویند.

اما ممکن است تجدید عقد اجاره به صورت صریح نباشد؛ بلکه از اراده ضمنی متعاقبین این‌گونه برداشت شود که آنان قصد تجدید عقد اجاره را نموده‌اند. در حقوق فرانسه تجدید ضمنی عقد را «Tacite reconduction» می‌نامند. مطابق ماده ۱۷۳۸ قانون مدنی فرانسه^{۱۸}، عقد اجاره قبایل تجدید ضمنی است و نباید آن را با تجدید صریح عقد

ضمنی تجدید شده، در صورتی پایان می‌یابد که مطابق موارد قانونی اعلام شده از سوی قانونگذار و قبیل از انقضای مهلت، یکی از متعاقبین، پایان اجاره را اعلام کرده باشد. وثیقه‌هایی که برای عقد اجاره اولیه در نظر گرفته شده‌اند، برای اجاره‌ای که تجدید ضمنی شده، الزامی نیستند، مگر این که متعاقبین خلاف آن را تصریح نمایند (ماده ۱۷۴۰ ق.م.فرانسه).

عقد اجاره مدت‌دار، در حقوق فرانسه، عقدی است که به صورت مکتوب بوده و مدت آن توسط متعاقبین تعیین شده است.

عقد اجاره‌ای که تجدید ضمنی ششده است را نمی‌توان

کاملاً تجدید شده دانست یا به عبارتی نمی‌توان آن را همان عقد اجاره اولیه دانست؛ زیرا مدت اجاره ضمنی نامعین است. این در حالی است که عقد اجاره‌ای که با اراده صریح متعاقبین تجدید می‌شود، مطابق همان شرایط و ضوابط عقد قبلی (از جمله مدت عقد قبلی) تجدید می‌شود؛ در حالی که قانونگذار فرانسه عقد اجاره‌ای را که به صورت ضمنی تجدید شده است، اجاره غیرمکتوب یا اجاره بدون مدت می‌داند (ماده ۱۷۳۸ ق.م.فرانسه).^{۱۹}

تجدید ضمنی عقد اجاره کاملاً به اراده متعاقبین بستگی دارد. در تجدید ضمنی کافی نیست که مستأجر همچنان عین مستأجره را در اختیار داشته باشد و موجر تخلیه ید او را درخواست نکند؛ بلکه باید توافق ضمنی اراده، بر تجدید عقد اجاره قبلی وجود داشته باشد.

از آنچه گفته شده، می‌توان چنین نتیجه گرفت:

- ۱- موجر می‌تواند از تجدید ضمنی عقد اجاره جلوگیری کند، که در این صورت باید فعالیت خود را اعلام نماید.
- ۲- هر چند که اعلام پایان عقد اجاره از سوی موجر، تشریفات ویژه‌ای ندارد؛ ولی مطابق ماده ۱۷۳۹ قانون مدنی فرانسه، موجر باید پلیمان مدت عقد را اعلام نماید. البته این اعلام پایان مدت عقد با موردی که عقد دارای مدت معین است، دارای ماهیتی یکسان نمی‌باشد. اعلام پایان مدت عقد، به منظور پایان دادن به یک قرارداد نیست؛ بلکه به منظور جلوگیری از تجدید آن عقد است. رعایت تشریفات مقرر در ماده ۱۷۳۶ قانون مدنی فرانسه، از قبیل موعد و عرف مکان، در اینجا لازم نیست.^{۲۰}

۳- حقوق ایران

در حقوق ایران نیز عقد اجاره، با انقضای مدت پایان می‌پذیرد. ماده ۴۹۴ ق.م. در این زمینه مقرر می‌دارد:

«عقد اجاره، به محض انقضای مدت برطرف می‌شود. اگر پس از انقضای آن مستأجر عین مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاه دارد، موجر برای مدت مزبور مستحق اجرت‌المثل خواهد بود؛ اگر چه مستأجر استیفاء

در حقوق مدنی ایران (برخلاف حقوق مصر و فرانسه) قانونگذار راجع به امکان تجدید عقد اجاره، چه به صورت صریح و چه به صورت ضمنی و همچنین راجع به امکان تمدید عقد اجاره، سکوت اختیار نموده است. حتی در بعضی از مقررات میان تمدید و تجدید عقد اجاره تفاوتی قائل نشده است.

(Renouvellement) و یا تمدید عقد (prolongation)

اشتباه نمود. این تجدید صریح نیست؛ زیرا برای انعقاد آن از الفاظ صریح استفاده نمی‌شود. در ضمن عقد اجاره اولیه به صورت کامل پایان یافته است. اکنون عقد اجاره جدیدی منعقد شده است که کاملاً از عقد اجاره قبلی متمایز است. عقد اجاره‌ای که تجدید ضمنی شده است، عقدی است که تاریخ شروع و مدت آن، از عقد اجاره قبلی متمایز است و در حقیقت باید آن را عقد اجاره بدون مدت محسوب نمود (ماده ۱۷۳۸ ق.م.فرانسه). عقد اجاره‌ای که به صورت

منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد وقتی باید اجرت‌المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد؛ مگر این که مالک اجازه داده باشد که مجاناً [بطور مجانی] استفاده نماید.

زیرا همچنان که گذشت، عقد اجاره عبارت است از تملیک منفعت برای مدت معین، از طرف مالک به مستأجر. عین مستأجره برای استیفاء منفعت، بطور امانت به مستأجر داده می‌شود و هنگامی که مدت مقرر منقضی گردد، عقد اجاره خاتمه می‌یابد.

در حقوق مدنی ایران (برخلاف حقوق مصر و فرانسه) قانونگذار راجع به امکان تجدید عقد اجاره، چه به صورت صریح و چه به صورت ضمنی و همچنین راجع به امکان تمدید عقد اجاره، سکوت اختیار نموده است. حتی در بعضی از مقررات میان تمدید و تجدید عقد اجاره تفاوتی قائل نشده

است. قانون‌الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵ مقرر می‌دارد: «از تاریخ تصویب از این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی، بدون دریافت هیچ‌گونه سرقفلی و پیش‌پرداخت به اجاره واگذار می‌شود، در رأس انقضاء مدت اجاره، مستأجر موظف به تخلیه آن می‌باشد؛ مگر آن که مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود.» ...

در عقد اجاره‌ای که مدت آن بطور کامل منقضی شود و متعاقباً قصد داشته باشند که رابطه استیجاری همچنان وجود داشته باشد؛ لازم است که انشاء عقد جدیدی نمایند. در این صورت عقد اجاره تجدید می‌شود نه تمدید.

تجدید و تمدید عقد اجاره

امکان تجدید صریح (Renouvellement) عقد اجاره در حقوق ایران با هیچ مشکلی مواجه نیست؛ زیرا عقد اجاره از عقود رضایی بوده و قانونگذار برای انقضاء آن تشریفات خاصی را مقرر ننموده است. تجدید صریح عقد اجاره، عقد جدیدی محسوب می‌گردد که گاهی شرایط آن، همان شرایط مقرر در اجاره قبلی می‌باشد و یا ممکن است بعضی از شرایط قرارداد تغییر یابد.

اما تجدید ضمنی عقد اجاره که در حقوق مصر و فرانسه تحت حاکمیت مقررات ویژه‌ای است، از جانب قانونگذار ایران مورد مذاقه و بررسی واقع نشده است. در حقوق مصر و فرانسه - که تا حدودی در این زمینه مقرراتی شبیه به هم دارند - امکان تجدید ضمنی عقد اجاره وجود دارد و آن دو نظام

حقوقی، عقد اجاره‌ای که به صورت ضمنی تجدید شده است را در زمره اجاره‌های بدون مدت محسوب می‌نمایند. مدت آن را نیز تا زمانی می‌دانند که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده است.

در حقوق ایران هر چند که تجدید ضمنی اجاره (Tactie reconduction) به صراحت در قوانین ذکر نشده است؛ اما براساس قواعد عمومی، امکان تجدید ضمنی عقد اجاره وجود دارد؛ زیرا، اعلام اراده در عقود رضایی، ممکن است صریح باشد یا ضمنی^{۱۱}. اگر حکومت اراده باطنی را بپذیریم، چگونگی ابراز آن در نفوذ عقد اثر ندارد و حاکمیت اراده باطنی، موضوعی است که هم مورد تأیید فقهای اسلامی و هم مورد تأیید اکثر حقوقدانان قرار گرفته است.

قانون مدنی ایران در ماده ۱۹۱ مقرر می‌دارد:

«عقد محقق می‌شود به قصد انشاء، به شرط مقرون بودن

به چیزی که دلالت بر قصد کند.»

دلالت بر قصد، ممکن است ضمنی باشد و از اعمالی که به منظور دیگر انجام می‌شود، استنباط گردد. قبول پیشنهاد معامله ممکن است به طور ضمنی انجام شود و این چیزی است که هم از متن قانون مدنی استنباط می‌شود (ماده ۱۹۱ و ۱۹۳ ق.م.) و هم حقوقدانان

اگر تشخیص وقوع عقد به صورت ضمنی را به محکمه واگذار نماییم، راه صواب را پیموده‌ایم. زیرا ممکن است ماندن مستأجر در عین مستأجره با وجود انقضاء مدت، به دلیل بیماری یا عسرو حرج و مسائل دیگری بوده باشد.

بر آن اتفاق نظر دارند. اما در این مورد که آیا پیشنهاد انجام معامله (ایجاب) می‌تواند به صورت ضمنی باشد یا خیر، میان حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد. با این وجود، نظری که امکان پیشنهاد انجام معامله به صورت ضمنی را صحیح می‌داند، مستدل‌تر به نظر می‌رسد. آنچه می‌توان بطور قاطع به آن اشاره نمود، این است که ایجاب ضمنی در عرف وجود دارد، اما آنچه مورد اختلاف است وجود ایجاب چه به صورت صریح و چه به صورت ضمنی است؛ مانند آن که عده‌ای از حقوقدانان، مانند مستأجر در محل سکونت خود پس از پایان مدت اجاره راه ایجاب ضمنی برپرداخت اجرت بر مبنای اجاره‌بهای پیشین می‌دانند و برای اثبات نظر خود به ماده ۵۰۱ ق.م. استناد می‌کنند^{۱۲}. اما عده‌ای دیگر، مانند مستأجر در محل سکونت خود پس از پایان مدت اجاره راه ایجاب ضمنی نمی‌دانند^{۱۳}.

جدای از این اختلاف‌نظرهایی که بیشتر بیانگر قاعده‌ای عام هستند؛ به نظر می‌رسد اگر تشخیص وقوع عقد به صورت ضمنی را به محکمه واگذار نماییم، راه صواب را پیموده‌ایم. زیرا ممکن است ماندن مستأجر در عین مستأجره با وجود انقضاء مدت، به دلیل بیماری یا عسرو حرج و مسائل دیگری

بوده باشد و برعکس ممکن است اقامت مستأجر در عین مستأجره بعد از پایان مدت عقد، ایجاب ضمنی او بر تجدید عقد اجاره بوده باشد. تشخیص این امر با قاضی صالح است. آنچه که در این جا لازم است به آن اشاره نماییم این

**مطابق ماده ۱۷۳۸ قانون مدنی فرانسه،
عقد اجاره قابل تجدید ضمنی است و
نباید آن را با تجدید صریح عقد
(Renouvellement) و یا تمدید عقد
(prolongation) اشتباه نمود.**

است که در حقوق ایران (برعکس دو نظام حقوقی مصر و فرانسه) اجاره‌ای که به صورت ضمنی تجدید شده است را نمی‌توان اجاره بدون مدت محسوب کرد؛ زیرا ذکر مدت از شرایط اساسی عقد اجاره است و اجاره بدون مدت باطل است. بنابراین اگر متعاقدین عقد اجاره را به صورت ضمنی تجدید کنند، باید تمام شرایط عقد اجاره سابق (از جمله مدت عقد) را از شرایط عقد جدید محسوب نماییم. پس اگر مدت عقد اجاره قبلی یک سال است، باید مدت این اجاره را، برای یک سال دیگر تجدید شده بدانیم. البته اگر از اراده ضمنی متعاقدین و از اوضاع و احوال چنین برآید که آنان قصد تجدید عقد اجاره برای مدتی کوتاهتر یا مدتی بیشتر دارند، عقد اجاره برای همان مدت صحیح خواهد بود.

امکان تمدید عقد اجاره (prolongation) در حقوق ایران به اراده متعاقدین بستگی دارد، بدین صورت گاهی ممکن است، متعاقدین مدت معینی، مثلاً ۱۰ سال برای عقد اجاره تعیین نمایند و شرط نمایند که عقد اجاره، به اراده هر کدام از متعاقدین، بعد از انقضاء در یک سال پایان یابد و در صورت سکونت و باقی ماندن مستأجر در عین مستأجره عقد اجاره برای یک سال دیگر تمدید شود. در این جا لازم است به این نکته اشاره کنیم که تمدید عقد اجاره، اجاره جدیدی محسوب نمی‌گردد؛ بلکه همان عقد اجاره قبلی است که مدت آن برای یک دوره دیگر، ادامه می‌یابد.

پایان مدت عقد در قوانین خاص

آنچه گفته شد، انقضاء مدت اجاره مطابق قواعد عمومی در حقوق ایران بود. اما از آن جا که اجاره اماکن مسکونی و محل‌های کسب و پیشه و تجارت، تا حدودی به نظم عمومی جامعه ارتباط دارد، در برهه‌های مختلف زمانی، قانونگذار ناچار شده برای نظم اقتصادی و اجتماعی چاره‌ای بیندیشد. بنابراین مقررات خاصی در کنار مقررات عمومی وضع نموده که گاهی منجر به فسخ قوانین قبلی شده است. در حقوق ایران نیز قانونگذار در کنار قواعد عمومی، مقررات ویژه‌ای را وضع

نموده است که انقضاء مدت اجاره را در این قوانین بررسی می‌کنیم.

**قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال
۱۳۵۶**

به موجب ماده یک قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶؛ «هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود، در صورتی که تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد، اعم از این که نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.»

برخلاف قواعد عام قانون مدنی، که آزادی نسبی قراردادهای را در انعقاد قراردادهای اجاره رعایت نموده است؛ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶، این آزادی را محدود نموده است. بعد از این که عقد اجاره با اراده متعاقدین منعقد شد؛ قانون، روابط آن دو را کنترل می‌کند و گاهی آنچه را که به عنوان آن راضی نیستند، به آنان تحمیل می‌نماید. این همان چیزی است که قبلاً بدان اشاره نمودیم و گفتیم که قانونگذار برای نظم اجتماعی و اقتصادی گاهی قواعد آمره‌ای را وضع می‌نماید که ممکن است متعاقدین به آن راضی نباشند.

**در حقوق ایران (برعکس دو نظام
حقوقی مصر و فرانسه) اجاره‌ای که به
صورت ضمنی تجدید شده است را
نمی‌توان اجاره بدون مدت محسوب
کرد؛ زیرا ذکر مدت از شرایط اساسی
عقد اجاره است و اجاره بدون مدت
باطل است.**

بنابراین مطابق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶، همین که شخصی به عنوان مستأجر، ملکی را در تصرف گیرد، قانون مذکور روابط متعاقدین را اداره می‌کند و از این پس، حاکمیت اراده محتوا و مفهوم واقعی خود را از دست می‌دهد. قرارداد بر حسب زیبایی است که برای تحمیل قانون به کار می‌رود، تا صورت الزامات طرفین به شکل سستی و مرسوم خود محفوظ بماند.

اگر اشتباه کرده‌ام



سال دهم
شماره

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال

۱۳۶۲

در سال ۱۳۶۲، قانونگذار قانون روابط موجر و مستأجر را به تصویب رساند که قلمرو آن اماکن مسکونی است.

ماده ۱ قانون مذکور مقرر می‌دارد:

«اماکنی که برای سکنی با تراضی با موجر به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگر، به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشود اعم از این که سند رسمی یا سند عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.»

بنابراین اجاره، محلهای کسب و پیشه، تجارت و سایر اماکن استیجاری غیرمسکونی، مانند گذشته

تحت حاکمیت مقررات خاص قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ باقی مانده است.

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲، به شرایط اجاره‌نامه پرداخته است؛ این ماده مقرر می‌دارد که:

«دفتر اسناد رسمی مکلفند، علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود، نکات زیر را در اجاره‌نامه تصریح کنند...»

۶- تمهید مستأجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر، پس از انقضاء مدت اجاره یا تجدید اجاره با تراضی.»

بنابراین ملاحظه می‌شود که قانونگذار، از وضع ویژه‌ای که درباره محلهای استیجاری به موجب قانون مصوب سال ۱۳۵۶ در نظر گرفته بود، بازگشت کرده و در مورد اماکن مسکونی، مستأجر را بعد از انقضاء مدت اجاره، مکلف به تخلیه عین مستأجر نموده است و امکان تجدید عقد اجاره را فقط در صورت تراضی متعاقدین، امکان‌پذیر دانسته است.

قانونگذار رابطه قهری - قراردادی مالک و مستأجر را مخالف قاعده و موازین شرعی دید و بر آن شد تا به گونه‌ای، حکومت تراضی را جانشین اقتدار نظام دولتی کند. سرانجام در سال ۱۳۶۵ یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر الحاق نمود. در این ماده واحده آمده است:

«از تاریخ تصویب این قانون، کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی، بدون دریافت هیچ‌گونه سرقتی و پیش‌پرداخت به اجاره واگذار می‌شود، در رأس انقضای مدت اجاره، مستأجر موظف به تخلیه آن می‌باشد؛ مگر آنکه مدت اجاره با

قانون روابط موجر و مستأجر، حق مالکیت را از جهات گوناگون محدود ساخته است؛ ولی الزامی که برای موجر در تجدید اجاره به وجود آورده، از همه بدعتهای آن چشمگیرتر است. این قانون به مستأجری که مورد اجاره را در تصرف دارد، اختیار داده است که موجر را به تجدید اجاره و تنظیم سند رسمی اجبار کند. بدین ترتیب، عقدی به وجود می‌آید که یکی از متعاقدین اصلاً راضی به انعقاد آن نیست و به وسیله قانون براو تحمیل شده است. عقد اجاره در این مورد بهانه‌ای برای اجرای احکام قانون است؛ بهانه‌ای که به وسیله آن الزامات موجر به حاکمیت اراده او منسوب شود.

مطابق ماده ۷ این قانون: «در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد،

اجاره‌نامه‌ای تنظیم نشده و یا اگر تنظیم شده مدت آن متقاضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره‌بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند، هر یک می‌تواند برای تعیین اجاره‌بها (درموردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کند. دادگاه میزان اجاره‌بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند، ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت‌المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و خسارت تأخیر تأدیه آن نخواهد بود.»

مطابق ماده ۹ قانون مذکور؛ پس از پایان مدت اجاره، رابطه حقوقی مالک و مستأجر قطع نمی‌شود. مستأجر می‌تواند موجر را به تنظیم اجاره‌نامه جدید، الزام کند و در صورتی که مالک حکم دادگاه را به موقع اجرا نکند و برای امضای اجاره‌نامه در دفترخانه حاضر نشود، نماینده دادگاه اجاره‌نامه را به مدت یک سال از طرف او امضا خواهد کرد. موجر نیز می‌تواند، همین درخواست را بکند و این بار... اگر مستأجر تا ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده حاضر به امضا نشود، دادگاه در صورتی که عذر مستأجر را موجه نداند، به تقاضای موجر حکم به تخلیه عین مستأجره صادر می‌کند و این حکم قطعی است.»

در حال حاضر، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ فقط در مورد محل کسب و پیشه قابل اجراست؛ آن هم در ارتباط با قراردادهایی که قبل از قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۶ منعقد شده است.

قانون روابط موجر و

مستأجر، حق مالکیت را از

جهات گوناگون محدود

ساخته است؛ ولی الزامی

که برای موجر در تجدید

اجاره به وجود آورده، از

همه بدعتهای آن

چشمگیرتر است. این

قانون به مستأجری که

مورد اجاره را در تصرف

دارد، اختیار داده است

که موجر را به تجدید

اجاره و تنظیم سند رسمی

اجبار کند.

الاستیک

۱۹

سپهر
شماره
۳

توافق تمدید شود. در صورت تخلف، دوایر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.»

در ماده الحاق شده برای این که مستأجر محل کسب و پیشه نیز در پایان مدت اجاره موظف به تخلیه باشد، سه شرط معین شده است:

۱- اجاره باید بعد از تاریخ تصویب قانون باشد؛

۲- اجاره با سند رسمی باشد؛

۳- هیچ گونه سرقتی و پیش‌پرداختی دریافت نشده باشد. بنابراین ملاحظه می‌شود که قانونگذار ایران از آن شدت و محدودیتی که در سال ۱۳۵۶ برای وضع محلهای استیجاری در نظر گرفته بود، به مرور زمان کاست و به مقررات عام قانون مدنی گرایش پیدا کرد که نقطه عطف آن، تصویب قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ می‌باشد.

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶

در مورد این قانون ذکر چند نکته لازم به نظر می‌رسد:

الف: همان‌طور که می‌دانیم، بالاترین حق عینی شخص در جامعه، حق مالکیت است. سایر حقوق عینی، نظیر وثیقه، حق حریم، حق ارتفاق و غیره در مقابل حق مالکیت دارای درجات کم رنگتری هستند که ما آن را نوعی «مالکیت تبعی» می‌نامیم. حقوق مذکور هنگامی می‌تواند مصداق پیدا کند که حق مالکیت استقرار یافته باشد. قانون مصوب سال ۱۳۷۶ به حق

اگر با وجود انقضاء مدت عقد، مستأجر همچنان عین مستأجره را در اختیار داشته باشد و موجر به این امر راضی نباشد، مستأجر غاصب بوده و مسئول هر عیب و نقصی است که در عین مستأجره به وجود آمده است. ولی اگر موجر راضی باشد، مستأجر در صورتی ملزم به پرداخت اجره‌المثل است که از عین، استیفای منفعت کرده باشد.

مالک برعین مستأجره، به عنوان یک اصل حقوقی غیرقابل نقض، اعتراف می‌نماید.

ب: حقوق، دارای مبانی و اصولی است که روابط حقوقی میان افراد باید با توجه به این اصول و مبانی تنظیم گردد، وگرنه با نقض این اصول، نظام حقوق کشور به هم می‌ریزد؛ مانند: اصل لزوم، اصل نسبی بودن قراردادهای، اصل لاضرر، اصل تسلیط، اصل غیرمعتبر بودن قرارداد اجاره پس از انقضای مدت

قرارداد و قانون مصوب سال ۱۳۷۶، می‌خواهد بدین اصل تمسک جوید که پس از انقضای مدت در قرارداد اجاره، مجوزی برای ادامه استقرار مستأجر در عین مستأجره وجود ندارد و مستأجر باید عین مستأجره را تخلیه نماید. همچنین قانون مذکور سعی بر آن دارد که اطمینان خاطر را برای موجر ایجاد نماید که پس از انقضای مدت اجاره، مشکلی برای وی پیدا نشود و طی یک هفته بتواند ملک خود را بار دیگر در تصرف خویش داشته باشد.

ج: قانون مصوب سال ۱۳۷۶ سعی بر بیان این نکته دارد که طرح مسائل حقوقی باید دور از مسائل عاطفی و احساسی باشد. اینکه مستأجری دارای مشکلات مالی است، یا برای تهیه مسکن مشکل دارد ربطی به امر قانونگذاری و قوه مقننه نداشته و مسأله‌ای مربوط به دولت (قوه مجریه) و سیاستهای اقتصادی آن قوه است.^۱

ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ مقرر

می‌دارد:

«از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاههای دانشجویی و ساختمانهای دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود، تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.»

بنابراین از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون قوانین روابط

موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ و ماده واحده الحاقی به قانون روابط مستأجر مصوب سال ۱۳۶۵ منسوخ هستند. فقط قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ در مورد قراردادهایی که قبل از سال ۱۳۷۶ منعقد شده در مورد محلهای کسب و پیشه لازم‌الاجرا است. همچنین قانون و روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ تا آن جا که با قانون مصوب سال ۱۳۷۶ مغایرت نداشته باشد، همچنان لازم‌الاجرا است.

ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ مقرر می‌دارد:

«قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد.»

ماده ۳ همین قانون در خصوص پاید اجاره می‌گوید:

«پس از انقضای مدت اجاره، بنا به تقاضای موجر یا قائم‌مقام قانونی وی، تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم دادخواست، تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.»

کتابخانه حقوقی

۹۵

سالنامه

شماره

بنابراین قانونگذار ایران در حال حاضر عقد اجاره را به محض انقضاء مدت آن پایان گرفته تلقی نموده، امکان تجدید آن را فقط به تراضی متعاقدين واگذار نموده است. هیچ کدام از متعاقدين نمی‌تواند بدون رضایت دیگری وی را مجبور به تجدید و یا تمدید قرارداد اجاره نماید.

مبحث دوم: آثار اجاره در امدت

همچنان که ذکر شد، عقد اجاره عبارت است از عقدی، که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود (ماده ۴۶۶). مالک منافع بودن با مالک عین بودن متفاوت است و برای اینکه شخصی بتواند منافع عین متعلق به دیگری را مالک شود، باید با او قرارداد منعقد نماید. امکان انتفاع از عین در مدت معینی مقدور است. حال می‌خواهیم ببینیم بعد از اینکه دوران حاکمیت مالک منافع، بر منافع عین پایان گرفت، رابطه حقوقی میان مالک منافع و مالک عین چگونه است.

ماده ۴۹۴ قانون مدنی ایران مقرر می‌دارد:

«عقد اجاره به محض انقضاء مدت بر طرف می‌شود و اگر پس از انقضاء آن مستأجر، عین مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاه دارد، موجر برای مدت مزبور مستحق اجرت‌المثل خواهد بود؛ اگرچه مستأجر استیفاء منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد وقتی باید اجرت‌المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد؛ مگر این که مالک اجازه داده باشد که مجاناً [به طور مجانی] استفاده نماید»

بنابراین با توجه به این ماده آثار انقضاء مدت اجاره را می‌توان این گونه بر شمرد:

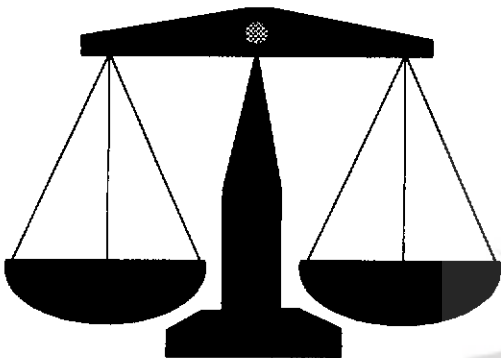
۱- عین مستأجره پس از انقضاء مدت، در بد مستأجر امانت است. در اثر عقد اجاره عین مستأجره از طرف موجر برای استیفاء منفعت به مستأجر داده می‌شود و در تمامی مدت اجاره، در دست مستأجر به عنوان امانت می‌باشد. با انقضاء مدت، عنوان اجاره زایل می‌شود؛ ولی عنوان امانت تا زمانی که مورد مطالبه موجر قرار نگیرد، باقی می‌باشد. این است که ماده ۶۳۱ قانون مدنی می‌گوید:

«هرگاه کسی مال غیر را به عنوانی غیر از مستودع متصرف باشد و مقررات این قانون او را نسبت به آن مال امین قراردادده باشد، مثل مستودع است. بنابراین مستأجر نسبت به عین مستأجره، قیم یا ولی نسبت به مال صغیر یا مولی علیه و امثال آنها ضامن نمی‌باشد، مگر در صورت تعدی یا تفریط و در صورت استحقاق مالک به استرداد، از تاریخ مطالبه او و امتناع متصرف به امکان رد، متصرف مسؤول تلف و هر نقص یا عیبی خواهد بود؛ اگرچه مستند به فعل او نباشد.»

۲- پس از انقضاء مدت اجاره تازمانی که مالک، استرداد عین مستأجره را نخواهد، مستحق اجرت‌المثل نخواهد بود؛ مگر آن که مستأجر استیفاء منفعت کرده باشد. زیرا پس از

انقضاء مدت اجاره، اجازه تصرف مستأجر در عین مستأجره - که به عنوان امانت در نزد او بود- تا زمانی که موجر استرداد عین مستأجره را نخواست باشد، باقی است. مطابق قسمت آخر ماده ۴۹۴ قانون مدنی: «... [مستأجر] وقتی باید اجرت‌المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد؛ مگر این که مالک اجازه داده باشد که مجاناً [بطور مجانی] استفاده نماید.»

بنابراین پس از انقضاء مدت اجاره، چنانچه موجر مطالبه استرداد عین مستأجره را ننماید، فقط مطابق ماده ۳۳۷ قانون مدنی می‌تواند اجرت‌المثل مدتی را از متصرف بخواهد که



ثابت کند، او در آن مدت استیفاء منفعت کرده است. زیرا کسی که ملکی را با اجازه مالک تصرف می‌نماید، مسؤول پرداخت اجرت‌المثل آن نمی‌باشد؛ مگر آنکه استیفاء منفعت کرده باشد. در این فرض ممکن است مستأجر عین مستأجره را مورد استفاده قرار نداده باشد و چون مالک مطالبه تخیله آن را ننموده، به او تحویل نداده است.

۳- پس از انقضاء مدت، چنانچه مالک استرداد عین مستأجره را بخواهد و با امکان رد، مستأجر آن را در تصرف خود نگاه دارد، باید اجرت‌المثل آنرا بپردازد؛ اگرچه استیفاء منفعت نکرده باشد.

چنان که از ماده ۶۳۱ قانون مدنی استفاده می‌گردد، از تاریخ مطالبه استرداد عین مستأجره از طرف مالک و امتناع متصرف یا امکان رد، عنوان امانت زایل و متصرف در حکم غاصب شمرده می‌شود. همچنین هرگاه مالک مطالبه استرداد عین مستأجره را بنماید و مستأجر متکرر آن گردد، با استفاده از ماده ۳۱۰ قانون مدنی، مستأجر از تاریخ انکار در حکم غاصب است.^{۲۵}

در دو صورت ذکر شده، متصرف بنا بر مفاد ماده ۴۹۴ قانون مدنی، باید اجرت‌المثل مدت تصرف خود را بدهد؛ اگر چه استیفاء منفعت نکرده باشد.

نتیجه

عقد اجاره، به محض انقضاء مدت پایان می‌یابد. با این وجود، هر چند که در حقوق ایران همانند حقوق مصر و فرانسه نصوص ویژه‌ای راجع به تجدید صریح و یا ضمنی و همچنین

اگر با وجود انقضاء مدت عقد، مستأجر همچنان عین مستأجره را در اختیار داشته باشد و موجر به این امر راضی نباشد، مستأجر غاصب بوده و ید او ضمانی خواهد بود. در این صورت مسئول هر نقص و عیبی است که در عین مستأجره به وجود آمده است؛ هر چند که مستند به فعل او نباشد. ولی اگر موجر راضی باشد، مستأجر در صورتی ملزم به پرداخت اجرت المثل است که از عین، استیفاء منفعت کرده باشد.

تمدید عقد اجاره وجود ندارد؛ ولی مطابق اصول کلی، این امر امکان پذیر است. تفاوتی که وجود دارد این است که در حقوق مصر و فرانسه اگر عقد اجاره به صورت ضمنی تجدید شود، مدت آن مدت زمان عرفی است؛ در حالی که در حقوق ایران در مورد مدت اجاره‌ای که تجدید ضمنی شده است، نص ویژه‌ای وجود ندارد و همچنان که متعاقدین در خصوص سایر شرایط عقد اجاره به صورت ضمنی توافق می‌نمایند، باید بر تعیین مدت زمانی مشخص نیز به صورت ضمنی توافق نمایند.

پی‌نوشت‌ها:

^۱ عبدالرزاق احمد السنهوری، عقدا لایحجار، ص ۵۳۷

^۲ ماده ۵۹۸ م.م: «بیتهی الاجارة بانقضاء المدة المعینة فی العقد دون حاجة الی تبییه بالاخلاء»

^۳ Collart Dutilleul. F et Delebecque. Ph. «Contrats civil et commerciaux» pp. 312

^۴ Termes d usage

^۵ عبدالرزاق احمد السنهوری، عقدا لایحجار، ص ۵۴۴

^۶ همان، ص ۵۴۶

^۷ colin et copitan «cours elementaire de drait civil Francais» Tomes 2. Pp. 611

^۸ عبدالرزاق احمد السنهوری، الوسیط، جلد ۶، ص ۷۹۰

^۹ Bail nouveau

^{۱۰} همان، ص ۷۹۶

^{۱۱} مواد ۳۸۶ و ۴۷۱ قانون مدنی مصر از ماده ۱۷۳۶ قانون مدنی فرانسه اتخاذ شده است که این قانون، مدت اجاره را در اجاره‌ای که به صورت ضمنی تجدید شده، مدت زمان عرفی (Termes d usage) تعیین نموده است که در قانون مدنی مصر به «المدة المعتادة» ترجمه شده است.

^{۱۲} احمد فتحی زغلول پاشا، شرح قانون مدنی مصر (قاهره، ۱۹۱۳) ص ۲۸۲

^{۱۳} عبدالرزاق احمد السنهوری، عقدا لایحجار، ص ۵۵۲

^{۱۴} غالباً عقودی که در آن ذکر شده که «اجاره برای مدت دیگر قابل تجدید است» عقد اجاره بعد از انقضاء مدت اول، برای مدت زمان معادل آن تمدید می‌شود که مدت دوم معادل همان مدت اول است. این در حالی که از سوی هیچ کدام از متعاقدین قبل از پایان مدت عقد اعلام فسخ نشده باشد. و اگر مدت دوم پایان پذیرد، مدت عقد برای بار سوم تمدید نمی‌شود. زیرا متعاقدین قصدی جز این را نداشته‌اند که مدت عقد فقط برای یک بار دیگر تمدید شود (نه برای مدت‌های متعدد) بنابراین مدت عقد بعد از انقضاء مدت دوم پایان می‌پذیرد و بعد از آن فقط امکان تجدید ضمنی عقد اجاره وجود دارد. لیکن با وجود این اگر در عقد ذکر شده باشد که عقد اجاره برای مدت‌های متعدد قابل تجدید است، عقد در این صورت مانند عقد اجاره‌ای که مدت آن تمدید نشده محسوب می‌گردد و این اجاره هر سال تمدید می‌شود و پایان نمی‌پذیرد، مگر با اعلام فسخ از سوی هر کدام از متعاقدین در مواعید مقرر مطابق مواد ۳۸۲ و ۴۶۸ قانون مدنی مصر (مرجع پیشین، ص ۵۵۵)

^{۱۵} مرجع پیشین، ص ۵۵۸

^{۱۶} 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 congé

^{۱۷} Malauié. Ph et Aynes. L «cours de droit civil» pp. 801

^{۱۸} Si a l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est lisse en possession, il s'opere en un nouveau bail.

^{۱۹} Collart Dutilleul. F et Delebecque. Ph. «Contrats civils et commerciaux» pp. 312

^{۲۰} Malarie. Ph et Aynes. «cours de droit civil» pp. 303

^{۲۱} ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، ص ۲۵۳

^{۲۲} همان، ص ۲۶۰ و ۲۶۱

^{۲۳} مهدی شهیدی، تشکیل قراردادها (تهران: نشر حقوقدان، ۱۳۷۷) ص ۲۱۶

^{۲۴} پرویز نوین، عباس خواجه پیری، حقوق مدنی ۶، (تهران: گنج دانش، ۱۳۷۷) ص ۱۱۱

^{۲۵} سیدحسن امامی، حقوق مدنی، جلد ۱، ص ۵۶

الاستیجاره

