

اجاره بدون مدت در قانون ایران

(تاریخ دریافت ۱۳۹۹/۰۹/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۰/۰۳/۲۸)

دکتر بهنام اسدی^۱

استاد دانشگاه

چکیده

در عقد اجاره علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات، رعایت یک سلسله قواعد اختصاصی در آن الزامی است. از جمله اینها تعیین مدت عقد اجاره است که ماده ۴۶۸ ضمانت اجرای عدم تعیین مدت را بطلان عقد ذکر کرده است. البته براین ماده استثنائاتی وارد شده است از جمله ماده ۵۰۱ قانون مدنی که مقرر می دارد اگر عقد اجاره ای منعقد شود و در آن مدت تعیین نشده باشد اما پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه و یا سال تعیین شده باشد مطابق ماده ۵۰۱ قانون مدنی، عقد اجاره برای مدتی که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده است منعقد می شود. اما در خصوص مازاد بر آن (مدت های دوم، سوم و ...) میان حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد. بطور کلی می توان گفت که تعیین مدت در عقد اجاره فی نفسه موضوعیت ندارد بلکه طریقت دارد و اگر متعاقبین به هر نحو بتوانند موضوع معامله را خواه با ذکر مدت، خواه با تعیین مسافت، خواه با تعیین مقدار کاری که باید انجام بشود مشخص نمایند عقد اجاره صحیح است. با این تفسیر باید قدری ماده ۴۶۸ را تعدیل نمود که می توان به ماده ۵۰۷ توسل جست.

واژگان کلیدی: عقد اجاره، مال الاجاره، اجرت المثل، اجاره بها، مستاجر، مدت اجاره

^۱ مدیر عامل و صاحب امتیاز بنیاد علمی آموزشی قانون یار

آدرس ایمیل نویسنده: Drbehnamasadi@yahoo.com

بخش اول: کلیات

فلسفه تعیین مدت در عقد اجاره، معلوم و معین کردن مورد معامله است. از آنجا که براساس بند ۳ ماده ۱۹۰ قانون مدنی، یکی از شرایط صحت معامله، معلوم و معین نمودن مورد معامله است، این امر از طرق مختلف از قبیل: تعیین مدت، تعیین مسافت در اجاره حیوان و حمل و نقل، و تعیین عمل در اجاره اشخاص صورت می گیرد. حال اگر متعاقدين مدت اجاره ای را که مقدار منفعت فقط از طریق تعیین مدت مشخص می گردد ذکر ننمایند، آیا چنین عقد اجاره ای صحیح خواهد بود؟ در حقوق ایران علاوه براینکه مطابق قواعد عمومی می توان بطلان چنین عقدی را به اثبات رساند، قانونگذار در ماده ۴۶۸ قانون مدنی مقرر کرده است: «در اجاره اشیاء، مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است». از آنجا که ماده ۴۶۸ فقط در خصوص ضرورت تعیین مدت در اجاره اشیاء وضع شده است، آیا می توان گفت که از مفهوم این ماده استنباط می شود که در اجاره حیوان و اجاره اشخاص، تعیین مدت ضرورتی ندارد؟ در جواب می گوئیم که این استنباط صحیح نیست، زیرا در اجاره اشیاء به زعم قانونگذار تنها راه تعیین منفعت، ذکر مدت است. بنابراین اگر در اجاره اشیاء که مقدار منفعت فقط از طریق تعیین مدت صورت می گیرد متعاقدين مدت را ذکر نکنند، عقد اجاره باطل خواهد بود. اما ایرادی که در اینجا وجود دارد این است که در اجاره اشیاء، تنها راه تعیین میزان منفعت تعیین مدت نیست، بلکه از دیگر طرق از جمله تعیین مسافت در اجاره وسایل حمل و نقل نیز می توان مقدار منفعت مورد اجاره را مشخص نمود. دلیل این نقص در قانون ایران، به خاطر آن است که مواد راجع به عقد اجاره، از فقه امامیه و از کتابهایی همچون: شرح لمعه و شرائع اتخاذ شده است. طبیعتاً، کتب فقهای قدیم، حاوی موضوعات مبتلا به آن زمان است و عقود اجاره ای که مورد آن وسایل پیشرفته حمل و نقل از قبیل: هواپیما، قطار و اتومبیل بوده، وجود نداشته است. لذا، اینک جای آن دارد که با اجتهاد و وضع قوانین جدید، نقص قانونگذاری قدیم جبران شود. بنابراین، به طور کلی می توان گفت که در اجاره اشیاء صرف ذکر نشدن مدت، موجب بطلان عقد اجاره نیست؛ زیرا مانند اجاره حیوان و اشخاص، است مقدار منفعت از

طریق غیر از تعیین مدت مشخص شده باشد. لذا، ذکر نشدن مدت در صورتی موجب بطلان عقد اجاره است، که موجب جهل به مقدار منفعت شده باشد.

بخش دوم: تعیین مال الاجاره برای مدت معین بدون تصریح به مدت عقد اجاره

مطابق ماده ۴۶۸ قانون مدنی، در عقد اجاره تعیین مدت به خاطر اینکه تعیین کننده میزان منفعت است، یکی از ارکان صحت عقد اجاره محسوب می شود. بنابراین، اگر در هر مورد که ذکر مدت برای تعیین میزان منفعت لازم و ضرور است، مدت قید نگردد، عقد اجاره باطل است. با وجود این، قانونگذار در قانون مدنی ایران در ماده ۵۰۱ (اجاره اشیاء) و ماده ۵۱۵ (اجاره اشخاص)، به موردی اشاره کرده است که مدت اجاره معین نشده است، اما برحسب عرف معمول عقد اجاره صحیح است. فرض کنیم مستأجر درباره مدت استفاده از مورد اجاره تصمیم قاطعی ندارد و هنوز نمی داند تا چه مدت می تواند از آن استفاده کند. رسم است که کرایه را برای کمترین مدتی که عرف برای تعیین اجاره مقرر داشته است، معین می سازند و دیگر سخنی از تمام مدت اجاره به میان نمی آورند. در واقع، مبلغ کرایه را برای واحدی که در عرف برای اجاره وجود دارد، معین می سازند و درباره ادامه استفاده از عین مستأجره سکوت می کنند. حال این سؤال مطرح می شود که آیا می توان توافق این اشخاص را که در عرف محترم شمرده شده است، نادیده گرفت و اجاره را به سبب مجهول بودن مدت عقد باطل دانست، یا اینکه باید آن را نافذ شناخت؟ در وهله دوم اگر این توافق محترم است، نفوذ آن را بر چه مبنای حقوقی باید استوار ساخت؟ قبل از اینکه موضوع را در حقوق ایران بررسی کنیم، بهتر آن است که به حقوق مصر و فرانسه رجوع کنیم و ببینیم که آن دو نظام حقوقی در این خصوص، چه تدبیری اندیشیده اند. در مواد ۵۰۱ و ۵۱۵، قانون مدنی ایران، قانونگذار به این موضوع توجه کرده است. اما قبل از اینکه این مواد را بررسی کنیم، بهتر است به فقه امامیه که وجهه نظر نگارندگان قانون مدنی بوده است، مراجعه کنیم و ببینیم که در این زمینه تدبیر فقها چگونه بوده است.

الف) فقه امامیه : در فقه امامیه در این خصوص، سه نظر عمده مطرح شده است: گروهی اجاره را به دلیل مجهول بودن مدت، بکلی باطل دانسته اند. مرحوم صاحب جواهر، این نظر را به متأخران منتسب کرده است. ابن ادریس حلی همین عقیده را دارد و می گوید (ابن ادریس، بی تا، ج ۲، ص ۴۶۱) «آنچه را که اصول مذهب اقتضا می نماید، این است که چنین عقدی جایز نیست. لذا، پرداخت اجرة المسمى الزامی نیست، بلکه موجر مستحق اجرة المثل است، زیرا اجرت معین نشده است.» محقق کرکی هم همین نظر را دارد و بیان می دارد «اگر موجر مالی را به مستأجر اجاره داد برای هر ماه به یک درهم، و مدت را معین نکند؛ یا اجیر را برای حمل کالایی مجهول اجاره نمود، هر چند که کالا مشاهده شده و گفته شده که حمل هر کالا به یک درهم است؛ یا او را برای مدت یک ماه اجاره نمود و گفت: اگر مستأجر به مازاد بر آن به سکونت ادامه داد، مبنای همان اجرت مقرر است، قول صحیح این است که این اجاره باطل است، بجز در خصوص مورد اخیر که فقط نسبت به مازاد بر یک ماه باطل است.» علامه حلی در مختلف الشیعه همین نظر را تأیید کرده است. گروهی دیگر اجاره را تازمانی که مستأجر به سکونت خود با رضای مالک ادامه می دهد، نافذ شناخته اند؛ بدین صورت که اجاره برای مدتی که مبنای کرایه قرار گرفته است منعقد می شود و در اثر تراضی دو طرف، دوباره اجاره برای همان مدت تجدید می شود. یعنی، در پایان آن مدت و تا زمانی که وارد مدت جدید نشده اند، طرفین حق فسخ اجاره را دارند. ولی اگر متعاقبین سکوت کردند، اجاره به صورت عقد لازم تا پایان تجدید می شود (محقق قمی، ۱۳۲۴ق، ص ۳۲۷؛ یزدی، ۱۳۵۷، ج ۲، ص ۲۰۷). گروه سوم اجاره را فقط نسبت به مدتی که مبنای اجاره بها واقع شده است، درست شمرده اند و نسبت به بقیه مدت باطل دانسته اند. شیخ طوسی که این نظر را پذیرفته است، می گوید ۸ (طوسی، ۱۳۷۷، ج ۲، ص ۷۱۱): «اگر موجر بگوید که این خانه را به تو اجاره دادم برای هر ماه فلان مبلغ، عقد اجاره صحیح است ... دلیل ما این است که دلیل بر بطلان این عقد نیست، لذا اصل جواز آن است.» گویا، مقصود شیخ این است که اجاره برای یک ماه صحیح است، زیرا ایشان در مبسوط می گوید (علامه حلی، ۱۳۷۴، ج ۶، ص ۱۰۶): «اگر گفت: این را به تو اجاره دادم برای هر ماه فلان، عقد اجاره صحیح است؛ زیرا ماه معلوم

است. گفته شده عقد باطل است، زیرا عقد اجاره اضافه بر مجهول شده است. و کسانی که می گویند صحیح است، اجرت برای یک ماه را الزام آور می دانند و اضافه بر یک ماه، اجره المثل ثابت می شود.» مرحوم صاحب جواهر نیز می گوید (نجفی، بی تا، ج ۲۷، ص ۲۳۴): «اگر گفت: این را اجاره دادم برای هر ماه فلان مبلغ، عقد برای یک ماه صحیح است. و برای مازاد بر آن اگر به سکونت ادامه داد، اجره المثل ثابت می گردد.» از مفتاح الکرامه نقل شده که قول چهارمی را علامه حلی برگزیده است که اگر متعاقدین تاریخ شروع مدت را تعیین نکنند، عقد باطل است. لیکن اگر تاریخ شروع عقد را مشخص کنند، عقد اجاره برای یکماه صحیح است، (حسینی روحانی، ۱۴۱۴ق، ج ۱۶؛ ص ۴۸). امام خمینی (ره) در این خصوص، نظر دیگری را مطرح می کنند و می گویند (خمینی (ره) ۱۴۰۳ق، ج ۱، ص ۵۷۲): «اگر گفت: هر اندازه در این خانه سکونت کردی هر ماه یک دینار است، در صورتی که مقصود آنان عقد اجاره باشد، باطل است. و ظاهراً اگر مقصود اباحه به عوض باشد، عقد صحیح است. فرق آن دو این است که در اجاره، مستأجر مالک منافع می شود، ولی در اباحه، این گونه نیست.» همچنانکه در عبارت اخیر به قول محقق کرکی اشاره شد، برخی از فقها همین موضوع را به گونه ای دیگر مطرح کرده اند؛ بدین صورت که اگر موجر بگوید که آن را برای یک ماه با اجاره بهای یک درهم اجاره داده است، لیکن با انقضای مدت یک ماه، مستأجر همچنان عین مستأجره را تخلیه نکند، اجاره بها همان اجاره بهای مقرر است. حال، آیا چنین عقدی صحیح است یا باطل؟ یا اینکه بین ماه اول و بعد از آن قائل به تفصیل شویم و بگوییم که برای ماه اول عقد صحیح است، ولی برای ماه دوم عقد باطل است؟

شکی نیست که عقد مذکور نسبت به یک ماه اول، عقد اجاره و صحیح است. اما نسبت به مازاد بر یک ماه، وجوه مختلف ذیل قابل ذکر است:

اضافه بر یک ماه اول، ماههای بعد از آن نیز عقد اجاره است.

مازاد بر یک ماه، نوعی شرط (شرط ضمن عقد اجاره) است.

توافقی که بین موجر و مستأجر صورت گرفته، نسبت به مازاد بریک ماه نوعی تراضی و عقدی است خصوصی که ماهیت عقد اجاره را ندارد، لیکن توافقی است که میان موجر و مستأجر صورت گرفته است (حسینی روحانی، ۱۴۱۴ق، ج ۱۶، ص ۵۴). محقق کرکی معتقد است که در این حالت، عقد اجاره برای یک ماه صحیح است، لیکن نسبت به مازاد بریک ماه عقد باطل خواهد بود. (کرکی، ۱۴۱۰ق، ج ۲، ص ۱۰۸). به نظر می رسد نظری که توافق بین موجر و مستأجر نسبت به مازاد بریک ماه را نوعی تراضی می داند، صحیحتر باشد؛ زیرا در عقد اجاره مدت باید معلوم باشد، و الا اجاره باطل است. لیکن در اینجا متعاقدين توافق کرده اند که اگر مستأجر عین مستأجره را تخلیه نکند، موجر به ازای هر ماه مستحق اجرت مقرر است. و از آنجا که مدت عقد مشخص نیست، ماهیت عقد اجاره را ندارد. بنابراین، باید آن را نوعی قرارداد خصوصی با شرط خیار فسخ، برای هر کدام از متعاقدين محسوب کرد.

ب) حقوق موضوعه ایران

ماده ۴۶۸ قانون مدنی ایران تصریح دارد که اگر متعاقدين مدت (اجاره اشیاء) را ذکر نکنند، عقد باطل است. بطور کلی، اگر مدت در هر موردی که ذکر آن برای معین کردن میزان منفعت لازم و ضرور است قید نشود، عقد اجاره باطل است. با این حال، در ماده ۵۰۱ و ۵۱۲ قانون مدنی، قانونگذار به موردی اشاره کرده است که مدت اجاره مشخص نیست، اما برحسب عرف معمول عقد اجاره صحیح است. فرض کنیم مستأجر درباره مدت استفاده از مورد اجاره تصمیم قطعی ندارد، و هنوز نمی داند تا چه مدت می تواند از آن استفاده کند. رسم است که کرایه را برای کمترین مدتی که عرف برای تعیین اجاره مقرر داشته است، معین می سازند و دیگر سخنی از تمام مدت اجاره به میان نمی آورند. در واقع، مبلغ کرایه را برای واحدی که در عرف برای اجاره وجود دارد معین می سازند، و درباره ادامه استفاده از عین مستأجره سکوت کنند. حال این پرسش به میان می آید که آیا می توان توافق این اشخاص را که در عرف نیز محترم شمرده شده است، نادیده گرفت و اجاره را به سبب مجهول بودن مدت باطل دانست؟ اگر این توافق محترم و نافذ است، نفوذ آن را بر چه مبنای حقوقی باید استوار ساخت؟ در میان

حقوقدانان ایران درباره عقد اجاره ای که پرداخت مال الاجاره آن از قرار روز، ماه یا سال تعیین شده است، اتفاق نظر وجود دارد که این اجاره عقدی لازم و نسبت به طرفین لازم الرعایه است. اما در مورد ماهیت رابطه طرفین بعد از این مدت، اختلاف نظر وجود دارد. علت بروز اختلاف میان آنان، ناشی از عدم دقت قانونگذار در تدوین ماده ۵۰۱ است. این ماده مقرر می دارد: «اگر در عقد اجاره مدت به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد، اجاره برای یک روز یا یک ماه یا یک سال خواهد بود. و اگر مستأجر عین مستأجره را بیش از مدتهای مزبوره در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد، موجر به موجب مواضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف، مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود.» ماده ۵۱۵ قانون مدنی، همین موضوع را در خصوص اجاره اشخاص مطرح کرده است. این ماده نیز مقرر می دارد: «اگر کسی بدون تعیین انتهاء مدت اجیر شود، مدت اجاره محدود خواهد بود به مدتی که مزد از قرار آن معین شده است. بنابراین، اگر مزد اجیر از قرار روز یا هفته یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد، مدت اجاره محدود به یک روز یک هفته یا یک ماه یا یک سال خواهد بود و پس از انقضاء مدت مزبور، اجاره برطرف می شود. ولی اگر پس از انقضاء مدت اجیر به خدمت خود دوام دهد و موجر او را نگاه دارد، اجیر نظر به مواضات حاصله به همان طوری که در زمان اجاره بین او و موجر مقرر بود، مستحق اجرت خواهد شد.» حال، اگر مدت اولیه ای که پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار آن تعیین شده است منقضی شود و بعد از آن مدت ثانوی شروع شود، درباره ماهیت این مدت ثانوی که آیا ماهیت قراردادی دارد یا غیر قراردادی و اگر ماهیت قراردادی دارد، آیا قرارداد عقد اجاره است یا اینکه عقدی است خصوصی، میان حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد؛ که در ذیل این نظریات نقل می شود.

بخش سوم: بررسی نظریه عدم وقوع عقد

بعضی معتقدند که بعد از انقضای مدت اولیه ای که پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار آن تعیین شده است، هیچ رابطه قراردادی میان موجر و مستأجر باقی نمی ماند، زیرا (شهیدی،

۱۳۷۷، ص ۲۱۶): «اولاً، در ماده ۵۰۱، سکوت موجر و ادامه تصرف مستأجر، منحصرأ نشانه مرضات طرفین دانسته شده است، نه قصد انشای ایشان. ثانیاً، مطابق محتوای ماده مزبور سکوت موجر و ادامه تصرف مستأجر، موجب تحقق عقد اجاره نیست؛ چه اینکه علاوه بر اینکه موضوع رضایت طرفین صرفاً ادامه تصرف مستأجر در برابر میزان مقرر از اجرت است، نه تشکیل عقد اجاره، برای تحقق عقد اجاره، قصد انشای عقد ضروری است. و صرف مرضات برخلاف آنچه بسیار گفته شده و می شود نمی تواند موجب عقد باشد. به علاوه، مدت اجاره باید معلوم و معین باشد، در حالی که از عبارت ذیل ماده ۵۰۱ مذکور که مقرر می دارد: «... موجر به موجب مرضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود»، استنباط می شود که زمان ادامه تصرف مستأجر پس از پایان مدت عقد اجاره، مشخص نمی باشد، و این مرضات و استحقاق موجر تا هر زمان که تصرف مستأجر ادامه یابد و موجر تخلیه او را نخواهد، ثابت خواهد بود.» در اینجا این سؤال مطرح می شود که اگر بعد از انقضای مدت اولیه ای که پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار آن تعیین شده است هیچ گونه عقدی به وجود نمی آید، پس چرا مستأجر ملزم به پرداخت «اجرت مقرر» است؟ این در حالی است که اگر رابطه قراردادی وجود نمی داشت، مستأجر ملزم به پرداخت اجره المثل بود؟ طرفداران این نظریه در جواب این سؤال می گویند: منظور از عبارت: «اجرت مقرر» در ماده ۵۰۱ قانون مدنی، اجرت مقرر از حیث میزان و کمیت است، نه از جهت ماهیت حقوقی. پس، برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف، موجر استحقاق اجره المثل معادل اجرت المسمی را خواهد داشت. آنچه در ماده ۵۰۱ دلیل مرضات طرفین نسبت به اجرت المثل معرفی شده است، سکوت تنها نیست، بلکه سکوت به انضمام قرینه تعیین مال الاجاره از قرار روز، ماه یا سال، نشاندهنده این مرضات است. به عبار دیگر، خودداری طرفین از تسلیم و تسلیم عین مستأجره با لحاظ قرینه مذکور، بر رضایت طرفین نسبت به ادامه تصرف در برابر مقدار مقرر اجرت المثل دلالت می کند (شهیدی، ۱۳۷۷، ص ۲۱۶). یکی از نتایج پذیرفتن عقد نبودن مورد ماده ۵۰۱ قانون مدنی و عدم تجدید عقد اجاره در مورد این ماده، این است که براساس نظریه اصل ضمانتی بودن تصرف در مال غیر با اذن مالک، تصرف مستأجر در مال

موجر در مدت مذکور در این ماده، تصرفی است ضمانتی نه امانی. به این جهت، مستأجر هر چند در آن تعدی و تفریط نکرده باشد مسئول تلف و نقص مال مزبور در این مدت خواهد بود؛ زیرا امانی بودن تصرف مستأجر که در ماده ۴۹۳ قانون مدنی اعلام شده است از آثار عقد اجاره است و بنابراین مربوط به تصرف مستأجر در مدت عقد می باشد، که در ماده ۵۰۱ قانون مدنی انقضای آن مفروض است (شهیدی، ۱۳۷۷، ص ۲۱۷). به نظر می رسد که سید حسن امامی، به نظریه اول متمایل است. این را می توان از بیان ایشان راجع به ماهیت اجرت پرداختی بعد از انقضای اولین مدت اجاره مورد بحث، برداشت نمود. وی می گوید (امامی، ۱۳۷۳، ج ۲، ص ۱۴): «اگر مستأجر عین مستأجره را بیش از مدت‌های مزبوره در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد، موجر به موجب مراضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف، مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود. و مانند آن است که در ضمن عقد اجاره، بین طرفین مبلغ معینی به عنوان اجرت المثل برای مدت تصرف پس از انقضاء اجاره قرارداد شده باشد؛ همچنانکه طرفین در عقد اجاره شرط نمایند که پس از انقضاء مدت اجاره تا هر چندی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باقی بماند، اجرت المثل به مقدار اجرت المسمی خواهد بود... ولی در صورتی که موجر پس از مدت مذکور در عقد از روز یا ماه یا سال تخلیه عین مستأجره را بخواهد، مستأجر نسبت به بقیه مدت تصرف، باید اجره المثل عادله را بپردازد؛ زیرا با مطالبه عین مستأجره، معلوم می شود که دیگر آنان تراضی بر اجرت معینه نسبت به بقیه مدت ندارند و تراضی سابق هم به صورت تعهد و یا شرط ضمن عقد نبوده تا الزام آور باشد.» بنابر عقیده طرفداران این نظریه، مستند قانونی موجر برای رجوع به مستأجر برای دریافت مال الاجاره، ماده ۳۳۷ قانون مدنی است. این ماده مقرر می دارد: «هر گاه کسی برحسب اذن صریح یا ضمنی از مال غیر استیفاء منفعت کند، صاحب مال مستحق اجرت المثل خواهد بود، مگر اینکه معلوم شود که اذن در انتفاع مجانی بوده است.» از این رو، به ماده ۵۰۱ فقط از لحاظ تعیین مقدار مال الاجاره، می تواند استناد شود.

بخش چهارم: نظریه تجدید عقد اجاره

عده ای دیگر از حقوقدانان معتقدند که اگر مستأجر بعد از انقضای مدت اجاره ای که اجاره بهای آن از قرار روز، ماه یا سالی فلان مبلغ تعیین شده است به انتفاع خود ادامه دهد، اجاره تجدید می شود. مصطفی عدل در این خصوص می گوید (عدل، ۱۳۴۲، صص ۳۲۲-۳۲۱): «زیرا که قصد طرفین در موقعی که مال الاجاره را از قرار روزی فلان مبلغ تعیین می نمایند، نه فقط این است که مستأجر از مورد اجاره یک روز استفاده کند، بلکه ضمناً رضایت خود را برای اینکه در روزهای بعدی هم مستأجر با تأدیه همان مال الاجاره از عین مستأجره استفاده کند، واضح می نماید؛ و مخصوصاً اگر بعد از انقضاء روز اول عین مستأجره را تخلیه نکرد، و موجر هم تخلیه عین مستأجره را تقاضا ننمود. این نکته دلیل واضح است براینکه اگر روز اول هم قصد تجدید اجاره را نداشته اند، در روزهای بعد تراضی ضمنی برای تجدید اجاره به عمل آمده است.» بعضی از نویسندگان فعلی هم به این نظریه تمایل دارند و می گویند (نوین، ۱۳۷۷، ج ۶، صص ۸۹-۸۸): «اگر چه به موجب حکم مندرج در ماده ۴۹۴ قانون مدنی، عقد اجاره با انقضای مدت برطرف می گردد، ولی عملاً تا وقتی که موجر برابر مقررات تقاضای تخلیه نکرده باشد، قرارداد اجاره خود بخود تمدید می گردد. لذا، منظور از مراضات حاصله، تراضی ضمنی طرفین برای تمدید قرارداد اجاره می باشد.» نتیجه پذیرش این نظریه این است که اگر موجر بعد از انقضای اولین مدت اجاره تقاضای تخلیه عین مستأجره ننماید و مستأجر با رضایت به سکونت خود ادامه دهد، عقد اجاره لازم الاجرائی تجدید می شود که هم موجر و هم مستأجر، ملزم به رعایت آن هستند. و از آنجا که تجدید عقد اجاره، اجاره جدیدی است، تمام شرایط لازم برای تشکیل عقد از جمله اهلیت متعاقدين، در زمان تجدید اجاره لازم است.

بخش پنجم: نظریه وقوع عقد خصوصی

به نظر بعضی از حقوقدانان، قانون مدنی ایران از نظر فقهایی پیروی کرده است که معتقدند اجاره فقط نسبت به مدتی که مبنای اجاره بها واقع شده، درست است و نسبت به بقیه مدت

اجاره منعقد نمی شود. لیکن این گروه در زمره کسانی که معتقدند بعد از انقضای مدت اولیه عقد، هیچ گونه رابطه قراردادی میان موجر و مستأجر باقی نمی ماند، قرار نمی گیرند. مطابق نظر این گروه، روابط طرفین را باید در دو مرحله مختلف بررسی کرد. به عنوان مثال، اگر شخصی اتاقی را ماهانه هزار ریال اجاره نماید، آنگاه باید گفت: اجاره برای مدت یک ماه واقع می شود، و عقدی لازم است که تمام آثار اجاره درست را دارد و هیچ کدام از موجر و مستأجر حق فسخ آن را ندارد. پس از یک ماه اجاره پایان می پذیرد، ولی فرض این است که مستأجر همچنان به سکونت خود در اتاق ادامه می دهد. یعنی، بدین وسیله اعلام می کند که حاضر است در برابر استفاده از اتاق، ماهانه هزارریال بپردازد. مالک نیز در برابر این وضع سکوت می کند. در واقع، این سکوت امضای کار مستأجر است و قانونگذار نیز آن را نوعی اعلام اراده شمرده است. با این همه، موضوع توافق این دو، نمی تواند عقد اجاره باشد، زیرا اجاره بدون تعیین مدت باطل است. پس، ناچار باید گفت که این توافق نوعی قرارداد خصوصی است، که به موجب آن: اگر مستأجر سکونت خود را ادامه دهد، در برابر آن باید همان مبلغ را بپردازد. بنابراین، توافق طرفین برای مازاد بر مدت اول، عقدی بی نام را به وجود می آورد. نفوذ عقد مذکور بر مبنای ماده ۱۰ قانون مدنی، قابل توجیه است. لیکن این عقد، عقدی جایز است و طرفین برای هیچ مدت، ملزم به عقد مذکور نیستند. لذا، آنان بر مراضات ادامه می دهند و هر زمان که بخواهند، می توانند به این داد و ستد پایان بخشند؛ هر چند که در خلال مدت پیشین عقد اجاره (یک ماه) باشد. وانگهی، مستأجر در پایان مدت استفاده و به هر مدت که در اتاق نشسته است، باید اجاره بپردازد و وظیفه ندارد که اجاره ماهانه را به محض ورود در آن تادیه کند. در حالی که اگر اجاره را تجدید شده بدانیم، اجاره بها پیش از پایان ماه قابل مطالبه است و دو طرف نیز ناگزیرند که مفاد اجاره را تا پایان ماه ادامه دهند (کاتوزیان، ۱۳۷۴، ج ۱، ۳۸۷؛ جعفری لنگرودی، بی تا، ج ۱، ص ۵۲). به نظر می رسد که از میان سه نظریه مذکور، نظریه اخیر صحیحتر است، زیرا: با پذیرش این نظریه، مجبور نیستیم که عبارت: «اجرت مقرر» در ماده ۵۰۱ را با تفسیر به رأی و آنچه که اصلاً به فکر قانونگذار خطور نمی کرده است، توجیه نماییم و بگوییم که مقصود قانونگذار از

«اجرت مقرر»، اجرت المثلی است که معادل اجرت مقرر است. در ثانی، عقد اجاره تجدید ضمنی نمی شود، زیرا هیچ کدام از متعاقدين ملزم به پابندی به عقد نیستند و هر وقت که بخواهند، می توانند تقاضای فسخ نمایند. این حق فسخ، ناشی از اراده و خواست ضمنی طرفین است. و از طرف دیگر، نمی توان این توافق متعاقدين را اجاره دانست، زیرا همچنانکه گفته شد ذکر مدت از ارکان عقد اجاره است؛ در حالی که در این مورد، مدت ذکر نشده است. بنابراین با پذیرش نظریه سوم، با این مشکلات روبرو نیستیم. اما خود نظریه اخیر نیز می تواند با اشکال مواجه شود، زیرا طرفین هنگام انعقاد عقد اجاره، قصد تشکیل دو عقد؛ یکی لازم و دیگری جایز، را نداشته اند. در حقیقت، آنان قصد انعقاد یک عقد اجاره را داشته اند؛ مگر اینکه بگوییم که قرارداد دوم، با عمل و اراده ضمنی طرفین بعد از انقضای مدت عقد اجاره لازم به وجود می آید. در این صورت، ایراد فوق مرتفع می شود. علت این چاره جویی ناصواب قانونگذار که عقد مذکور را به دو عقد جایز و لازم تحلیل می کند، این است که مطابق ماده ۴۶۸ قانون مدنی، ذکر مدت از ارکان عقد اجاره است.

بخش ششم: پایان اجاره بدون مدت

مقصود از پایان اجاره بدون مدت، اجاره هایی است که نفوذ حقوقی دارد. بنابراین اگر عقد اجاره ای به دلیل ذکر نشدن مدت که منجر به مجهول شدن مورد معامله شده است باطل باشد، دیگر جایی برای پرداختن به این موضوع نیست. اگر مستأجر از عین مستأجره ای که عقد اجاره اش به هر دلیل باطل باشد استیفای منفعت کرده باشد، موجر مستحق اجره المثل است. بدیهی است که در این مورد، هیچ رابطه قراردادی میان موجر و مستأجر وجود ندارد در حقوق مدنی ایران، موجر می تواند به استناد ماده ۳۳۷ قانون مدنی، الزام مستأجر را به پرداخت اجره المثل از محکمه ذی صلاح بخواهد. اما اینکه ذکر نشدن مدت در چه مواقعی موجب بطلان عقد می شود، در نظامهای مختلف حقوق متفاوت است. در حقوق مصر اگر متعاقدين مدت عقد را ذکر نمایند و همچنین اگر پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار ماه، سال یا هر واحد زمانی دیگر را مشخص نکنند، قانون ابتدائاً اجره المثل عین مستأجره را مشخص می کند. بعد از آن، قانون به

عرف رجوع می کند تا معلوم شود عرف برای پرداخت اقساط مال الاجاره، چه واحد زمانی را در نظر گرفته است. ماده ۵۶۲ قانون مدنی مصر، مقرر می دارد: «اگر متعاقدين بر مقدار اجاره بها توافق ننمایند یا اصولاً اثبات مقدار اجاره بها متعذر باشد، در این صورت اجاره بهای عین مستأجره، اجره المثل آن خواهد بود.» بنابراین، اگر شخصی زمینی را بدون تعیین اجاره بها و مدت عقد برای زراعت اجاره کند، مقدار اجاره بها اجره المثل زمین است. و از آنجا که تعیین پرداخت اقساط اجاره بهای زمین زراعتی در عرف، سالانه است، لذا مدت عقد نیز برای یک سال خواهد بود.

نتیجه گیری

در جمع بندی پایانی این مقاله فهمیدیم که در حقوق مصر موارد بطلان عقد اجاره نادر است، زیرا نه تنها اجاره ای که مدت آن ذکر نشده ولی پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه یا سال معین است باطل گردد، بلکه اجاره ای که مدت و اجاره بهای آن مشخص نیست نیز باطل نمی شود. قانونگذار طریقه تعیین مدت را در مورد اول به ماده ۵۶۳ قانون مدنی، و در مورد دوم به عرف واگذار کرده است. حال بعد از اینکه مطابق قانون یا مطابق عرف، مدت عقد اجاره ای را که متعاقدين مدت آن را ذکر ننموده اند یا اینکه مدت را ذکر نموده اند اما اثبات مقدار اجاره بهای آن متعذر است تعیین کردیم، درباره پایان این اجاره باید به ماده ۵۶۳ قانون مدنی مصر رجوع کنیم. این ماده، تشریفات ویژه ای در خصوص پایان عقد اجاره بدون مدت، مقرر کرده است، که پیش از این شرح آن گفته شد. اما در حقوق فرانسه، عقد اجاره بدون مدت، زمانی پایان می پذیرد که متعاقدين مواعیدی را که عرف محل تعیین می نماید، رعایت نمایند. یعنی، در این مواعد عرفی، به طرف دیگر عقد اعلام پایان مدت عقد شود. لیکن، قانون مشخص نمی کند که در ظرف چه مدت، متعاقدين می توانند تقاضای فسخ اجاره را بنمایند؛ بلکه این امر براساس ماده ۱۷۲۶ قانون مدنی فرانسه، به عرف محل واگذار شده است. براساس ماده ۴۸۶ قانون مدنی ایران، عقد اجاره ای که مدت آن تعیین نشده باشد و همچنین متعاقدين مشخص نکرده باشند که پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز است یا ماه یا سال، به لحاظ

معلوم نبودن مقدار منفعت باطل است. در این صورت و براساس ماده ۳۳۷ قانون مدنی، هیچ گونه رابطه قراردادی میان موجر و مستأجر باقی نمی ماند. و هر وقت که مستأجر بخواهد، می تواند عین مستأجره را تخلیه کند و هر وقت موجر بخواهد، می تواند تقاضای تخلیه عین مستأجره را بخواهد. در این صورت، موجر مستحق اجره المثل خواهد بود اما اگر عقد اجاره ای منعقد شود و متعاقدين مدت عقد را ذکر نکنند، ولی پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار روز، ماه یا سال تعیین نمایند، در این صورت برحسب اینکه کدام یک از نظریه های مطروحه راجع به ماده ۵۱۵ و ۵۱۶ قانون مدنی را بپذیریم، ممکن است جواب سؤال مختلف باشد.

منابع و مأخذ

- ۱- القرآن الكريم
- ۲- ابن براج، قاضب عبدالعزيز، المذهب، مجموعه ینابیع الفقہیہ، مؤسسه فقہ شیعه، بیروت، ۱۴۰۱ ق.
- ۳- ابن حمزه، عماد الدین محمد بن علی طوسی، الوسيله، مجموعه ینابیع الفقہیہ، مؤسسه فقہ شیعه، بیروت، ۱۴۰۱ ق.
- ۴- اصفهانی، شیخ محمد حسین، رساله اجاره، جامعه مدرسن، قم، ۱۴۱۸ ق.
- ۵- امامی، اسدالله، مطالعه تطبیقی نسب در حقوق ایران و فرانسه، تهران، چاپ اول
- ۶- امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، ج ۱ و ۲، تهران، انتشارات یلدا، ۱۳۷۳.
- ۷- انصاری، مرتضی، المکاسب، حاشیه کلانتر، بیروت، ۱۴۱۰ ق.
- ۸- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط ترمینالوژی حقوق، دانشنامه حقوقی، طرح اصلاح قانون مدنی.
- ۹- حنفی، علاء الدین ابوبکر بن مسعود کاشانی، بدائع الضائع فی ترتیب الشرایع، چاپ مصر، ۱۴۱۷.
- ۱۰- حنفی، ابن نجیم، زین الدین، البحر الرائق شرح کلز الدقائق، چاپ مصر، مطبعه الجمالیه، بی تا.
- ۱۱- رضایت نیا معلم، محمدرضا، «نظریه ها- قوانین و مبانی مشروعیت باروری پزشکی»، فصلنامه رهنمون، تهران، سال اول، دوره جدید، ۱۳۸۲.

- ۱۲- سپهری ، محمدرضا ، حقوق بنیادین کار ، مؤسسه کار و تأمین اجتماعی ، ۱۳۸۱ ش .
- ۱۳- شهیدی ، مهدی ، اصول قراردادها و تعهدات ، عصر حقوق ، ۱۳۷۹ ش .
- ۱۴- شیخ صدوق ، محمد بن علی بابویه قمی ، المقنع فی الفقه ، سلسله ینابیع الفقهیه
- ۱۵- شیخ طوسی ، ابو جعفر محمد بن حسن ، مسائل الخلاف ، چاپ تابان ، تهران ۱۳۸۲
- ۱۶- همان ، النهایه فی الفقه و الفتاوا ، مجموعه سلسله ینابیع الفقهیه ، بی تا .
- ۱۷- صمدی اهری ، محمدهاشم ، نسب ناشی از لقاح مصنوعی در حقوق ایران و اسلام ، تهران ، کتابخانه گنج دانش ، چاپ اول ، ۱۳۸۲ .
- ۱۸- طباطبایی یزدی ، سید محمد کاظم ، چاپ تهران ، دار الکتب الاسلامیه ۱۳۵۴ .
- ۱۹- طباطبایی ، سید علی ، ریاض المسائل ، (شرح کویر) ، شرح المختصر النافع ، بیروت
- ۲۰- عدل ، مصطفی ، حقوق مدنی ، قزوین ، انتشارات بحر العلوم ، ۱۳۷۳ .
- ۲۱- فاضل موحدی لنکرانی ، محمد ، جامع المسائل ، قم ، نشر امیر کبیر ، ۱۳۷۹ .
- ۲۲- فخر المحققین ، (فرزند علامه حلی) ، مطبعه العلمیه قم ، ۱۳۸۹ ق .
- ۲۳- محمد تقی ، رسائل فقهی ، تهران ، نشر کرامت ، چاپ اول ، ۱۳۷۷ .
- ۲۴- محلاتی ، ذبیح الله ، الحق المبین ؛ قضاوت های حضرت علی (ع) ، تهران ، انتشارات ارشاد
- ۲۵- مؤمن قمی ، محمد ، «سخنی درباره تلقیح» ، مجله فقه اهل بیت ، شماره ۴ ، سال اول
- ۲۶- نجفی ، محمد بن حسن ، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام چاپ اسلامی ، تهران