

# فهرست مطالب



- کتاب اول: از قانون مدنی ..... ۱۷
- مبحث اول - اجاره اشیاء ..... ۳۳
- مبحث دوم - اجاره حیوانات ..... ۸۳
- مبحث سوم - اجاره اشخاص ..... ۸۶
- فقره اول - اجاره خدمه و کارگر ..... ۹۰
- فقره دوم - اجاره متصدی حمل و نقل ..... ۹۲
- 
- کتاب دوم: قانون روابط موجر و مستأجر ..... ۹۵
- فصل اول - روابط موجر و مستأجر ..... ۹۶
- فصل دوم - سرقتی ..... ۱۲۷
- 
- کتاب سوم: قانون روابط موجر و مستأجر مصوّب ۱۳۶۲ ..... ۱۵۵
- فصل اول - کلیات ..... ۱۵۶
- فصل دوم - اجاره بها ..... ۱۶۳
- فصل سوم - در اجاره نامه ..... ۱۶۷
- فصل چهارم - موارد فسخ ..... ۱۶۹

فصل پنجم- تعمیرات ..... ۱۷۹

کتاب چهارم: قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر

مصوب ۱۳۶۵ ..... ۱۸۷

کتاب پنجم: قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ ..... ۱۹۳

فصل اول- کلیات ..... ۱۹۴

فصل دوم- میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن ..... ۲۰۰

فصل سوم- در تنظیم اجاره‌نامه ..... ۲۲۰

فصل چهارم- موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره ..... ۲۳۵

فصل پنجم- حق کسب یا پیشه یا تجارت ..... ۲۷۲

فصل ششم- تعمیرات ..... ۲۹۵

کتاب ششم: قانون تعدیل و تثبیت اجاره‌بها مصوب ۱۳۵۲ ..... ۳۱۹

کتاب هفتم: قانون راجع به تعدیل مال الاجاره‌ها مصوب ۱۳۱۷ ..... ۳۲۷

کتاب هشتم: قانون اجازه واگذاری امتیاز سرفلی و مشارکت غرف و

فروشگاه‌های پایانه‌های عمومی بار و مسافر و مجتمع‌های خدمات

رفاهی بین‌راهی مصوب ۱۳۷۷ ..... ۳۳۳

کتاب نهم: قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری

مصوب ۱۳۷۷/۰۳/۲۴ ..... ۳۳۷

کتاب دهم: قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳ ..... ۳۵۱



کتاب یازدهم: قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و  
پرورشی در اختیار وزارت آموزش و پرورش مصوب ۱۳۷۲..... ۳۸۹

کتاب دوازدهم: قانون تبدیل و تسعیر مال الاجاره زارعین مستأجر  
املاک مشمول مرحله دوم اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۷..... ۳۹۵

کتاب سیزدهم: قانون راجع به بخشودگی مستأجرین سابق شیلات  
رودخانه‌ها از زیان دیرکرد مال الاجاره مصوب ۱۳۴۳..... ۳۹۷

کتاب چهاردهم: آیین‌نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب  
و پیشه یا تجارت مصوب ۱۳۴۸/۰۴/۰۱ هیأت وزیران..... ۳۹۹

فهرست منابع و مأخذ..... ۴۱۷



کتاب اول: از قانون مدنی



ماده ۴۶۶- «اجاره» عقدی است که به موجب آن، مستأجر، مالک منافع عین مستأجره می‌شود.  
اجاره‌دهنده را «موجر»، اجاره‌کننده را «مستأجر» و مورد اجاره را «عین مستأجره» گویند.

رایگان، نوعی هبه یا صلح محاباتی (و نه اجاره) است؛ زیرا با توجه به ماده ۷۹۵ ق.م. در تعریف «هبه» می‌گوید: «هبه عقدی است که به موجب آن، یک نفر، مالی را مجاناً به کس دیگری تملیک می‌کند...» نظر به اینکه منفعت نیز مالیت دارد و «مال» محسوب می‌شود، تملیک مجانی آن تحت عنوان عقد هبه، صحیح و قانونی است. (کاتوزیان، ناصر، معاملات معوض و عقود تملیکی، ش ۱۴۲، ص ۲۳۹، سال ۱۳۶۳. - عدل، مصطفی، حقوق مدنی، چ ۱، ش ۸۲۵، صص ۴۹۹-۴۹۶. برای دیدن نظر مخالف ر.ک به: امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ص ۵۱۹. - حائری، سید علی، شرح ق.م، ج ۲، ص ۷۰۵) در زمینه معوض بودن عقد اجاره و لزوم تعیین عوض، تردیدی وجود ندارد و قانون‌گذار ایران نیز به آن توجه کامل داشته است، ولی در تعریف «عقد اجاره» به آن نپرداخته است. شاید بی‌توجهی شده یا به علت بدیهی بودن در عرف، از ذکر این خصیصه خودداری شده است. چنان‌که در بند ۳ ماده ۴۹۰ ق.م. آمده

■ عوضی که در برابر تملیک منفعت به موجر پرداخته می‌شود و در اصطلاح «اجرت‌المسمی» یا «اجاره‌بها» و گاه «اجرت» نام گرفته، موضوع دیگر عقد است و با مبادله این دو اجاره شکل می‌گیرد. (کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین، ج ۱، چ ۹، ش ۲۴۹، ص ۳۷۰)

■ حقوقدانان، به دلایل ذیل، این تعریف را جامع نمی‌دانند:

۱- در تعریف «اجاره»، اشاره‌ای به معوض بودن آن نکرده است، درحالی [که] عقد اجاره، عقدی معوض است و تملیک منفعت در اجاره، به‌طور مجانی و بلاعوض صورت نمی‌گیرد، بلکه «تملیک منفعت در برابر عوض معلوم» است و «تعیین عوض» جزء ارکان اساسی صحت عقد اجاره است. یعنی با عدم تعیین عوض یا مال‌الاجاره و یا توافق موجر و مستأجر درباره بدون عوض بودن اجاره، عقد اجاره تحقق پیدا نمی‌کند و به دیگر سخن، وجود و تعیین عوض، جزء مقتضای ذات و از ارکان اساسی صحت عقد اجاره است و قرارداد تملیک منفعت به‌صورت

می‌کند و بعد با انعقاد عقد اجاره، منافع به مستأجر و اجاره‌بها (کرایه) به موجر منتقل می‌شود. (باریکلو، علی‌رضا، عقود معین ۱، چ ۱، ص ۲۷۴)

۴- فقدان تصریح به موقت بودن عقد اجاره، مانند ماده ۴۶۸ (اجاره اشیا) و ماده ۵۱۴ (اجاره اشخاص).

■ اگر پیمانی، تعهدنامه یا قرارداد خصوصی نامیده شود، ولی مفاد آن تملیک منفعت در برابر عوض باشد، تابع قواعد اجاره است. (کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی عقود معین، ج ۱، ش ۴، ص ۶)

■ مقصود از «منافع»، ثمراتی است که از اعیان اموال به تدریج به دست می‌آید، خواه این ثمره مانند میوه درختان عین مادی و خارجی باشد یا مانند منافع خانه و زمین غیرمادی یا صفات و اعراضی باشد که عین مال از آن جهت قابل انتفاع است: مانند صلاحیت حیوانات برای سواری و خانه برای سکنی. (حسن احمد الخطیب، الفقه المقارن، ص ۲۳۲. - کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ج ۳، چ ۵، ش ۲۶۸، ص ۴۳۶)

■ «منفعت» عبارت از وضعیتی است که در عین مال نهفته است و می‌تواند به این اعتبار، مورد عقد و انتقال قرار

است، مستأجر باید مال الاجاره را در مواعدی که بین طرفین مقرر است، تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد، نقداً باید آن را بپردازد که مؤید معوض بودن عقد اجاره است. (امامی، اسدالله، بررسی تحلیلی-تطبیقی قرارداد اجاره و قلمرو آن، چ ۱، ش ۴، ص ۳۲)

۲- در تعریف عقد اجاره، قانون‌گذار اشاره‌ای به لزوم ذکر مدت و موقت بودن تملیک منفعت نکرده است و حال آن که هرگز مالک دائمی منافع عین مستأجره نخواهد شد و اگر چنین باشد، عین مستأجره ارزشی نخواهد داشت و مالکیت عین بدون منفعت، در نظام حقوقی و عرف، مفهومی ندارد؛ به دیگر سخن، مالکیت عین بدون منفعت، مالیت و ارزش اقتصادی نخواهد داشت. (امامی، اسدالله، بررسی تحلیلی-تطبیقی قرارداد اجاره و قلمرو آن، چ ۱، ش ۴، ص ۳۲)

۳- در این تعریف، زیاد به نقش مستأجر و دادن عوض توسط او توجه شده و گویی اجاره حیزات معوض یا استیفای منافع توسط مستأجر است درحالی که اجاره، عقد معاوضی است که اراده و قصد انشاء طرفین، عنصر سازنده و تشکیل دهنده آن و عوض و معوض به‌عنوان ارکان عقد، ایفای نقش

در تعهد به انجام عمل یا ترک آن، مراد از عمل، عمل فیزیکی است بر خلاف قسم سوم که موضوع تعهد، فعل اعتباری و انشایی، یا همان انتقال حق عینی است.

Terre, François-Simler & Philippe-Lequette, Yves, (1996), *Droit Civil, Les Obligation*, Paris, Dalloz, 6th Ed: 6

در حقوق فرانسه و مصر که اجاره را عقدی عهدی می‌شمارند، به تصریح خود تعهد حاصل از عقد، از قسم اول یعنی تعهد به انجام یک فعل فیزیکی یعنی مسلط کردن یا متمکن کردن مستاجر بر عین مستأجره در طول مدت در قبال دریافت عوض محسوب است.

Huet, Jérôme, (2001), *Traite de Droit Civil, Les Principaux contrats Spéciaux*, Paris, L.G.D.J, 2nd Ed: 245-247

بنابراین، اصطلاح برخوردار کردن در ماده ۱۷۰۹ ق.م فرانسه یا «متمکن کردن مستأجر از انتفاع» در ماده ۵۵۸ ق.م فرانسه، اشاره به یک فعل مادی و خارجی دارد. از این رو در حقوق فرانسه، تعهد به تملیک با تعهد به تسلیط نیز تفاوت جوهری دارند؛ زیرا در تعهد به تملیک موضوع تعهد، فعل انشایی است اما در تعهد به تسلیط، فعلی مادی. بر همین اساس نتیجه عمل به تعهد به تملیک، ایجاد مالکیت

گیرد. منافع تدریجی الحصول می‌باشد و آنات آن، گاه پیدایش یافته و بلافاصله معدوم می‌شود چنان‌که پیدایش آنات بعد مترتب بر نیستی آنات قبل است و اثری از خود باقی نمی‌گذارد مانند سکونت خانه، سواری اسب و گاه دیگر آن آنات متراکم شده مجسم می‌گردد و در خارج به صورت عین ظاهر می‌شود؛ مانند میوه درخت در اجاره باغ و یا صورت بنا در اجاره اجیر و کارگر. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۲، چ ۱۸، ص ۵۷)

■ تفاوت «حق انتفاع» با «مالکیت منافع در مورد اجاره» آن است که در مورد اخیر منافع مدت اجاره در اثر عقد در ملکیت مستأجر درمی‌آید و ذرات منافع در ملکیت مستأجر تولید می‌گردد، ولی در حق انتفاع در ملک مالک عین حاصل می‌شود و منتفع حق انحصاری بهره‌برداری از آن را دارد. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، چ ۲۵، ص ۶۵)

■ در حقوق فرانسه و مصر و امثال آن، تعهد به حسب موضوع خود به سه قسم تقسیم می‌گردد:

Malaurie, 2007: 3

۱- تعهد به انجام عمل

۲- تعهد به ترک عمل

۳- تعهد به دادن مال یا به تعبیر دقیق‌تر تعهد به انتقال حق عینی.



تسلیط تعریف می‌کند، نظر به عالم ماده و تسلیط خارجی ندارد بلکه در مقام تبیین ماهیت انشایی اجاره بوده و مراد وی از تسلیط، تسلیط اعتباری و انشایی است که نتیجه و منشأ عقد بوده و به محض تحقق عقد برای مستأجر حاصل می‌گردد. آری، موجر تکلیف به تسلیم عین مستأجره و تسلیط خارجی نیز دارد، اما اینها در مقام اجرای عقد و ناظر به مقام تسلیم بوده و در طول تسلیط اعتباری است، همچنان که تسلیم مبیع در بیع یا تسلیم عین موضوع حق انتفاع در عقود موجد حق انتفاع (حیس) نیز در طول تملیک یا انتقال حق انتفاع بوده و ربطی به ماهیت انشایی بیع و حیس ندارد. یعنی نخست با عقد اجاره، برای مستأجر سلطه بر عین مستأجره در عالم اعتبار، انشاء و ایجاد می‌گردد و سپس موجر از باب تسلیم و اجرای عقد، موظف می‌شود مالی را که سلطه اعتباری بر انتفاع از آن را به مستأجر واگذار کرده، خارجاً نیز به وی تسلیم نماید. برای تصدیق به آنچه گفته شد کافی است به تعاریف دیگری که فقهاء از مفهوم تسلیط در آنها استفاده نموده‌اند نگاهی انداخته شود. در تمامی آنها مراد از تسلیط، تسلیط در عالم اعتبار است و اساساً در نگاه فقهی،

برای متعهدله است؛ ولی با انجام تعهد به تسلیط، هیچ حقی به متعهدله واگذار نمی‌شود و صرفاً وی از انجام یک عمل خارجی بهره‌مند می‌شود. در مجموع می‌توان گفت در تلقی فرانسوی وقتی عقد اجاره منعقد می‌شود، نتیجه این است که موجر متعهد می‌گردد از این پس و برای مدت معین، مستأجر را بر مال خود مسلط سازد، و تسلیط وظیفه‌ای است که بر دوش موجر قرار می‌گیرد و مادام که موجر مال را به مستأجر تسلیم نکرده و شرایط انتفاع از مال را برای وی فراهم ننموده، تسلیط محقق نشده و تعهد اجراء نشده است؛ بنابراین تسلیط به معنای تسلیط خارجی، به نفس عقد محقق نمی‌شود و معنا ندارد که محقق شود، بلکه در صورت عمل موجر به تعهد خود به تسلیط، محقق خواهد گردید. اما آیا مراد از تسلیط در تعریف صاحب عروه نیز تسلیط فیزیکی و مادی و مرادف با چیزی است که فرانسویان و مصریان می‌گویند؟ آیا در تلقی فقهی نیز تسلیط، نتیجه عمل موجر به تعهد خود است و به نفس عقد محقق نمی‌گردد؟ نباید در دادن پاسخ منفی تردید کرد. بی‌گمان وقتی فقیه حقیقت اجاره را به جای تملیک به

ابتدای این بخش گفته شد که در تعریف فقهی بر خلاف تعریف فرانسوی، سخن از «تسلیط» است و نه «تعهد به تسلیط» روشن تر می‌گردد. کوتاه سخن این که مقایسه و یکسان‌نگاری تسلیط در کلام فقهاء با تسلیط و تمکین در بیان فرانسوی مشربان، قیاس مع الفارق بلکه مع الفوارق است. نکته مهم دیگری که از آن می‌توان تفاوت بنیادین نگاه فقهی و فرانسوی را در تحلیل حق مستاجر دریافت نمود، این است که بنا بر مبنای حقوق فرانسه و مصر و امثال آنها، چون تعهد ناشی از اجاره از سنخ تعهد به فعل خارجی و نه تعهد به انتقال حق عینی است، در نتیجه عقد اجاره هیچ‌گونه رابطه اعتباری و حقوقی بین مستاجر و عین مستآجره برقرار نمی‌گردد و تا انتهای مدت اجاره، حق مستآجر نه بر عین که بر ذمه موجر مستقر است و به تعبیر دیگر حق مستآجر طلبی است که بر ذمه موجر قرار گرفته است.

Huet, Jérôme, (2001), *Traite de Droit Civil, Les Principaux contrats Spéciaux*, Paris, L.G.D.J., 2nd Ed n.21112  
 اما آیا مراد فقیهانی که به وصف تملیکی اجاره خُرد گرفته‌اند و اجاره را به تسلیط تعریف نموده‌اند، پذیرش چنین تحلیلی از اجاره است؟ با توجه

مُشأً عقد نمی‌تواند فعل خارجی باشد؛ زیرا فعل خارجی را نمی‌توان انشاء نمود بلکه مُنشأً لزوماً یک امر اعتباری مانند تملیک یا تسلیط یا ایجاد حق یا زوجیت یا نیابت و امثال آن خواهد بود. به‌عنوان نمونه، تقریباً تمامی فقهای معاصر مانند آیات سید ابوالحسن اصفهانی، حکیم، خوبی، گلپایگانی، خمینی، تبریزی، سبزواری، روحانی، صافی، وحیدخراسانی و سیستانی، همگی «عاریه» را چنین تعریف نموده‌اند: «العاریه و هی التسلیط علی العین للانتفاع بها مجاناً»؛ و صریح‌تر از همه عبارت مرحوم آیت‌الله بهجت است که در تعریف عاریه می‌نویسد: «العاریه، و هی التسلیط الانتشائی علی العین للانتفاع بها علی جهه التبرع» (بهجت، محمدتقی، وسیله النجاه، ج ۲، ص ۵۶۱) بنابراین در تحلیل فقهی به‌طور قطع با تحقق اجاره تسلیط نیز حاصل می‌گردد، هر چند مال هنوز به مستآجر تسلیم نشده یا حتی هیچ‌گاه تسلیم نشود. اما در تلقی فرانسوی، تسلیط تعهدی است که بر دوش موجر است و حقیقتی است که ممکن است پس از عقد محقق بشود یا نشود، و نه به نفس عقد بلکه به وفای موجر به عقد بستگی دارد. اکنون وجه آنچه در

بودند با این قید که این تسلیط معوض نبوده و مجانی و تبرعی است. حال وقتی اجاره را به تسلیط بر عین به منظور انتفاع در قبال عوض تعریف می‌کنند معلوم می‌شود از نظر آنان حقیقت اجاره با عاریه یکسان بوده و هر دو مفید حق انتفاع‌اند و تفاوت آنها صرفاً در معوض و مجانی بودن آنها است؛ همچنان‌که تفاوت بیع و هبه نیز در مجانی و معوض بودن آنها است. تعبیر «تسلیط بر انتفاع» به عنوان ثمره عقود موجد حق انتفاع، یعنی عمری و رقبی و سکنی، نیز از تعابیر شایع در کتب فقهاء است (محقق حلی، شرائع الاسلام، ج ۲، ص ۱۷۷) و نشان می‌دهد که وقتی از تسلیط برای تبیین حقیقت عقد استفاده می‌شود، مراد از آن، حق انتفاع از عین متعلق به دیگری است. از آنجا که حق انتفاع خود از زمره حقوق عینی است، معلوم می‌شود که اجاره در تعریف مرحوم سید، با اجاره عهدی فرانسوی که در آن مستأجر هیچ حقی بر مال موضوع اجاره ندارد، هیچ مناسبتی ندارد. فقیهانی که اجاره را به حق انتفاع معوض تعریف می‌کنند و یا از مالکیت منفعت در تعریف اجاره سخن می‌گویند، هر دو در عمل به یک اندازه برای مستأجر حق و سلطه قائل‌اند،

به آنچه در باب اعتباری بودن تسلیط در کلام صاحب عروه گفته شد، پاسخ این پرسش کاملاً روشن است. اساساً وقتی حقیقت اجاره را به مسلط کردن مستأجر بر عین در عالم اعتبار تعریف می‌کنیم، روشن است که از نوعی رابطه بین مستأجر و مال سخن می‌گوییم که البته این رابطه از سنخ مالکیت نیست، اما به هر حال، نتیجه عقد، تحقق رابطه و علقه‌ای اعتباری بین مستأجر و عین مستأجره است، که فرسنگ‌ها با مدل فرانسوی فاصله دارد. عبارت مرحوم آیت‌الله بروجردی به‌عنوان یکی از منتقدین تعریف مشهور در حاشیه عروه در این زمینه صراحت دارد: «أنها أی الاجاره» بمعناها الاسمی اضافه خاصه یعتبرها العقلاء، فی العین المستأجره، بالنسبه الی المستأجر» (طباطبائی یزدی، سید محمدکاظم، العروه الوثقی (المحشی)، ج ۵، چ ۱، ص ۷) اکنون نوبت به این پرسش رسیده که مراد فقهاء از تسلیط اعتباری که البته تملیک نیست چه نوع رابطه حقوقی با مال است. به‌نظر می‌رسد توجه و تأمل در تعاریفی که از عاریه نقل شد برای یافتن پاسخ این پرسش مفید است. اغلب فقهای معاصر حقیقت عاریه را تسلیط اعتباری بر عین به‌منظور انتفاع از آن دانسته



نمی‌تواند این مال را بفروشد یا از بین ببرد.

مالکیت در حقوق ما بر خلاف حقوق فرانسه صرفاً در قالب یک حق عینی نمی‌گنجد و بر این اساس معروض مالکیت در حقوق ما به تبع فقه، هر گونه مال اعم از مال خارجی و مال بر ذمه می‌تواند باشد. آنچه مُصَحَّح اطلاق عنوان مالکیت در حقوق ما است، عمومیت و تام بودن سلطهٔ شخص بر مال است، و خارجی یا اعتباری بودن مال تأثیری در این مسأله ندارد. در تحلیل فرانسوی یا مصری، وقتی از عهده بودن اجاره سخن گفته می‌شود، مراد این است که در عقد اجاره، حق مستأجر صرفاً بر ذمه‌ی موجر قرار گرفته و مستأجر طلبکار موجر است و هیچ‌گونه رابطه و علقه‌ای بین مستأجر و عین مستأجره برقرار نمی‌شود، و در این جهت فرقی بین این که موضوع اجاره عین معین یا کلی باشد نیست، و نیز تفاوتی بین قبل و بعد از تسلیم عین وجود ندارد. نکته‌ای که در این میان از چشم‌ها پنهان مانده، تفاوت میان بیع و اجاره از حیث تلقی عهده است. در تلقی فرانسوی در بیع کلی، هر چند در ابتدا مالکیت ایجاد نشده و صرفاً تعهد به تملیک وجود دارد اما پس از تسلیم

پس چگونه یک گروه می‌تواند این سلطه را سلطه تام تلقی کرده و از مالکیت مستأجر نسبت به منافع سخن گوید و گروه دیگر همین سلطه را ناقص قلمداد کرده و در قالب حق از آن یاد نماید؟ به نظر می‌رسد یکی از دلایلی که باعث این دوگانگی در تعبیر گردیده، ریشه در تفاوت این دو گروه در تحلیل مال موضوع عقد دارد. مشهور فقهاء با تحلیل عقلی، عین را از منفعت مجزا کرده و مالی را که در عرف یک مال بیشتر نیست، به دو مال و با دو مالکیت مستقل تحلیل می‌کنند. با تحلیل و تفکیک این دو مال از یکدیگر، سلطه مستأجر نسبت به منافع، سلطه‌ای کامل است و لذا از آن می‌توان تعبیر به مالکیت منفعت نمود، اما فقهی که تقسیم مال واحد به عین و منفعت را عرفی نمی‌داند (به نقل از: هاشمی شاهرودی، سید محمود، کتاب الإجاره، ج ۱، چ ۱، ص ۱۹) و معتقد است ما جز با یک مال روبه‌رو نیستیم، طبعاً سلطه مستأجر بر این مال واحد را، که مشتمل بر عین و منفعت در تلقی مشهور است، کامل نمی‌داند؛ زیرا مستأجر تنها می‌تواند از این عین منتفع شده یا این حق انتفاع را به دیگری واگذار کند اما مثلاً



در نتیجه در هر دو صورت، اجاره یک عقد عهدی به معنای فرانسوی آن نمی‌تواند باشد. وانگهی با توجه به اینکه عقود، تأسیس‌هایی عرفی هستند، به نظر می‌رسد نه تنها به لحاظ نظری تحلیل عقد اجاره و به‌طور خاص اجاره اعیان، در قالب یک عقد عهدی واجد اشکالات جدی است، بلکه تلقی عرف نیز با تحلیل فرانسوی از اجاره اعیان که در آن مستأجر هیچ رابطه‌ای با مال ندارد و صرفاً طلبکار موجد است، سازگاری ندارد.

تلقی عهدی از اجاره در حقوق فرانسه نه به دلیل مترقی یا کارآمد بودن این تحلیل، بلکه ریشه در وابستگی این سیستم به سنت‌های حقوق روم دارد و از همین رو نه تنها از سوی خود حقوق‌دانان فرانسه این تحلیل مورد انتقاد قرار گرفته، بلکه در برخی قوانین جدید فرانسه نیز گرایش به تملیکی تلقی شدن اجاره به چشم می‌خورد.

Huet, Jérôme, (2001), *Traite de Droit Civil, Les Principaux contrats Spéciaux*, Paris, L.G.D.J, 2nd Ed: n.21112

بنابراین به نظر می‌رسد روگردانی از مبنای فقهی ق.م و اقبال به دیدگاه فرانسویان در تحلیل عقد اجاره، ارتقاء و پیشرفت نظام حقوقی ایران را به دنبال نداشته و برعکس نوعی واپس‌گرایی و عقب‌گرد محسوب

انجام تعهد، مالکیت محقق می‌گردد؛ اما در اجاره، چه اجاره عین کلی و چه خارجی، نه در ابتدا و نه در هیچ مرحله‌ای، نه از مالکیت و نه از هیچ حق عینی دیگری خبری نیست. سرّ این تفاوت نیز در این است که موضوع تعهد در بیع کلی، تعهد به تملیک است، اما تعهد موضوع اجاره از قسم تعهد به فعل خارجی یا همان انجام عمل مادی مسلط ساختن مستأجر بر عین است. نکته دیگری که منشأ برخی تعابیر نادرست گردیده عدم توجه به این امر است که در حقوق ما بر خلاف حقوق فرانسه، مال واحد به دو مال یعنی عین و منفعت تحلیل می‌شود و از همین رو در حقوق فرانسه سخن از مالکیت «منفعت»، البته منفعت به معنای مورد نظر در حقوق ما یعنی قابلیت انتفاع از عین، سالبه به انتفای موضوع است. اما در حقوق ما که منفعت به‌عنوان مالی، مجزای از عین، به رسمیت شناخته شده، باید نوع حق مستأجر بر این مال تعیین گردد، هر چند به دلیل سلطه تام مستأجر بر این مال، این علاقه از سنخ مالکیت به حساب می‌آید، اما بر فرض آن که این سلطه را در حد حق انتفاع نیز تنزل دهیم، به هر حال، نتیجه عقد، ایجاد رابطه با مال است و

عهدی‌انگاری اجاره اشیاء، صص ۵۵-  
(۵۱)

■ بر اساس ماده ۱۷۰۹ ق.م فرانسه: «عقد اجاره، عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین متعهد می‌شود که قرار بدهد برای فرد دیگری ایقاع از شی را برای مدت معین با اجاره‌بهای معین که طرف دیگر متعهد است با پرداخت آن به مؤجر.» (بهرامی بهرام، عقد اجاره کاربردی، چ ۳، ص ۲۰)

■ در سنت فرانسوی و کشورهای تابع حقوق فرانسه، نظیر حقوق مصر و اغلب کشورهای اسلامی، عقد اجاره اعم از اجاره اشیاء و اشخاص در زمره عقود عهده‌ی قرار می‌گیرند، و اثر مستقیم و اصلی عقد اجاره چیزی جز ایجاد تعهد برای موجر و مستأجر نیست.

De La Morandiere, Julio,  
(1964), Précis De Droit civil,  
Paris, Dalloz, 3rd Ed: 64

ماده ۱۷۰۹ ق.م فرانسه در تعریف اجاره اشیاء چنین مقرر می‌دارد: «عقد اجاره اشخاص عبارت از عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین متعهد می‌گردد، دیگری را از چیزی برای مدت معین و در قبال مبلغ معینی که طرف مقابل متعهد به پرداخت آن است، بهره‌مند سازد.» برعکس در سنت فقهی و به‌طور خاص در فقه

می‌شود. در تأیید این مدعا می‌توان به تغییراتی که دکتر السنه‌وری حقوق‌دان نامدار مصری، در ق.م عراق داده است اشاره نمود. دکتر السنه‌وری که ریاست کمیته تدوین ق.م عراق را بر عهده داشته و در تبحر و تسلط وی بر حقوق اروپایی تردیدی نیست، پس از سال‌ها تجربه در قانون‌گذاری مصر و سایر کشورهای عربی، با افتخار اعلام می‌کند که در تدوین ق.م عراق به‌جای تبعیت محض از فرانسه از فقه اسلامی نیز بهره‌مند شده است و آرزوی او تدوین ق.م بر مبنای فقه اسلامی است. بر این اساس نه تنها ق.م عراق بر خلاف اغلب قوانین مدنی کشورهای عربی در ماده ۷۲۲ خود اجاره را به «تملیک منفعت معلوم به عوض معلوم» تعریف می‌کند، بلکه با اعتقاد به اینکه بر خلاف حقوق فرانسه، عقد از ایجاد مستقیم مالکیت و سایر حقوق عینی عاجز نیست و مستقیماً و بدون وساطت تعهد می‌تواند مالکیت ایجاد نماید، از بیع و هبه نیز تعاریفی تملیکی و کاملاً فقهی به دست داده است. (الشریف، محمدمهدی، کیفیت و آثار تسلیم منفعت، ش ۲، ص ۶۷۴ - مولف پیشین، از تملیک تا تعهد: تأملی بر تأثیر حقوق فرانسه در تحلیل ماهیت اجاره در حقوق ایران (نقدی بر

به ابهام و پیچیدگی در موضوع آن یعنی منفعت باز می‌گردد؛ که حسب تعریف سنتی، ماهیتی غیرملموس و تدریجی و منتشر در زمان دارد. عدم وجود فعلی منفعت در زمان عقد نیز از دیگر چالش‌های پیش‌روی تحلیل ماهیت حقوقی اجاره است. به دیگر سخن در تحلیل تملیکی از اجاره، سخن از تملیک چیزی است که اولاً جنبه مادی و ملموس ندارد، و ثانیاً در زمان تملیک وجود خارجی و بالفعل ندارد. بسیاری از اساتید حقوق ایران، تحت تأثیر حقوق فرانسه، در عین پذیرش تملیکی بودن اجاره اشیاء در جایی که موضوع آن عین کلی است، اجاره را عقدی عهدی به حساب آورده‌اند (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۲، ۱۳۶۶، ص ۲۲ - کاتوزیان، ناصر، عقود معین: عقود تملیکی و عقود معوض، ج ۶، ص ۳۵۱ - شهیدی، مهدی، حقوق مدنی ۶، ص ۸۵، سال ۱۳۸۲) در این میان برخی از این صاحب‌نظران، به‌رغم پذیرش تملیکی بودن اجاره عین معین، برای رفع پاره‌ای اشکالات مربوط به تسلیم در اجاره، در نهایت از تملیک منفعت به معنای مورد نظر در فقه نیز عدول نموده و مفاد اجاره را در تمامی موارد، «واگذاری حق انتفاع» و

امامیه، همواره عنصر تملیک، پای ثابت اغلب قریب به اتفاق تعاریف فقهاء از اجاره بوده است، به گونه‌ای که می‌توان تملیکی بودن اجاره را قول نزدیک به اجماع یا دست کم قول مشهور در فقه امامیه به حساب آورد. (نجفی، محمدحسن، جواهرالکلام فی شرح شرایع الإسلام، ج ۲۷، چ ۷، ص ۲۰۴) ق.م ایران نیز به شیوه مرسوم و معمول خود از قول مشهور تبعیت نموده و در ماده ۴۶۶ ق.م عقد اجاره را این گونه تعریف کرده است: «اجاره عقدی است که به موجب آن، مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌گردد.» این تعریف صراحتاً ثمره اجاره را «مالکیت» مستأجر نسبت به منافع عین مستأجره دانسته است. اما به‌رغم این پیشینه فقهی روشن، و ظهور و بلکه تصریح ق.م بر تملیکی دانستن اجاره، وصف تملیکی اجاره در ادبیات حقوقی ایران و شروع ق.م بدون گفت‌وگو و به دور از تردید نبوده و تمایل به عهدی قلمداد کردن اجاره اشیاء در تمام یا برخی از موارد را می‌توان در آراء اساتید حقوق ایران مشاهده نمود.

یکی از عوامل اصلی اختلاف در تشخیص مضمون معاملی اجاره و تحلیل آن در قالب یک عقد تملیکی،

به تعبیر دیگر «واگذاری حق مالکیت بر منافع» دانسته‌اند (کاتوزیان، ناصر، عقود معین: عقود تملیکی و عقود معوض، چ ۶، ص ۳۵۹) برخی دیگر از اساتید از اساس مخالف تملیکی قلمداد کردن اجاره بوده و صراحتاً از عهده بودن آن طرفداری کرده‌اند. (جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دایره‌المعارف حقوق مدنی و تجارت، چ ۱، ص ۳۱، نشر راستاد. - مؤلف پیشین، قوه قدسیه، صص ۱۳۵ و ۱۷۳) تعدادی دیگر از دانش‌وران حقوقی که صبغه فقهی برجسته‌ای نیز دارند با الهام از تعریف برخی فقهای بزرگ، بر وصف تملیکی اجاره خُرده گرفته و تحلیل اجاره اشیاء در قالب عقدی عهده‌ای را بعید ندانسته‌اند (محقق داماد، سید مصطفی، ماهیت حقوقی اجاره: تملیکی یا عهده‌ای؟، ص ۲۳) به رغم شهرت تعریف اجاره به «تملیک معوض منافع» در میان فقهاء، بعضی از معاصرین و به‌طور خاص مرحوم سید محمدکاظم یزدی در کتاب ارزشمند عروء‌الوثقی این احتمال را مطرح کرده‌اند که ممکن است حقیقت اجاره را «تسلیط بر انتفاع معوض از عین» بدانیم (یزدی، سید محمدکاظم، العروء‌الوثقی (المحشی)، ج ۵، چ ۱، ص ۷) این اندیشمندان بر اساس

دیدگاه فقهی مذکور معتقدند تحلیل اجاره در قالب عقدی عهده‌ای، مخصوص حقوق فرانسه نبوده و در فقه امامیه هم طرفدارانی دارد و حتی مدعی شده‌اند که از تعریف ق.م ایران نیز می‌توان گرایش به این دیدگاه را استفاده نمود. (محقق داماد، سید مصطفی، ماهیت حقوقی اجاره: تملیکی یا عهده‌ای؟، مجله پژوهش حقوقی دانشگاه قم، ش ۲، ص ۵) به اعتقاد ما اولاً تحلیل عقد اجاره در قالب یک عقد عهده‌ای، نه به نحو مطلق و نه حتی در مورد اعیان کلی، صحیح نبوده و با اصول و مبانی ق.م سازگار نیست؛ و ثانیاً برداشت تمایل صاحب عروه به عهده‌ای قلمداد کردن اجاره و هماهنگ‌سازی این دیدگاه با دیدگاه فرانسویان با مراد واقعی این فقیه بزرگ سازگار نیست. (الشریف، محمدمهدی، از تملیک تا تعهد: تأملی بر تأثیر حقوق فرانسه در تحلیل ماهیت اجاره در حقوق ایران (نقدی بر عهده‌انگاری اجاره اشیاء)، صص ۳۲-۳۱)

■ در حقوق اروپایی، اجاره عقدی است عهده‌ای و به‌موجب آن موجر تعهد می‌کند که وسیله استفاده و انتفاع مستأجر را از عین مستأجره در مدت معینی برای او فراهم آورد. ماده ۱۷۰۹



همین اساس معتقدند: «به موجب عقد اجاره چیزی بر دارایی مستأجر افزوده نمی‌شود؛ پس این چه تملیکی است که هم تملیک است و هم به دارایی مستأجر نمی‌افزاید؟» انصاف این است که عرف با مدعیات فوق هم‌خوان نیست. اگر یک آژانس مسافرتی هتلی را برای ۱ سال اجاره کند و مبلغ هنگفتی در قبال آن بپردازد، آیا از منظر عرف چیزی بر دارایی این آژانس افزوده نشده است و عرف بین قبل و بعد از این عقد تفاوتی قائل نیست؟ آیا اگر صاحب آژانس بگوید منافع یک‌سال این هتل متعلق به من است، عرف به دلیل فعلیت نیافتن ذرات منفعت، سخن او را تخطئه کرده و غیر عرفی می‌شمارد؟ از قضا بر خلاف تصور استاد جعفری لنگرودی به نظر می‌رسد وقتی کسی چیزی را اجاره می‌کند، عرف او را مالک یک مال معدوم نمی‌شمارد، و مثلاً وقتی شخص خانه‌ای را برای پنج سال اجاره کرده، عرف از زمان عقد او را مالک منافع کل مدت می‌داند؛ از همین رو است که اگر بخواهد منافع سال پنجم را به کسی اجاره دهد، به او گفته نمی‌شود تا سال پنجم چند سال فاصله است و تو هنوز چیزی نداری تا به کسی واگذار کنی.

ق.م فرانسه در تعریف اجاره اشیاء، همین ملاک را مورد قبول قرارداد و اجاره را از عقود عهدی تلقی کرده است. (کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین، ج ۱، تمرین و قرائت (۱۳)، ص ۵۸۹)

■ مهم‌ترین دلیلی که باعث گردیده برخی از حقوق‌دانان (جعفری لنگرودی، محمدجعفر، الفارق، صص ۷۵ و ۱۳۵، سال ۱۳۸۶) از مبنای تملیک در اجاره روی‌گردان باشند و بارها به آن اشاره کرده‌اند، این است که منافع در حین عقد معدوم است و تملیک معدوم عملاً محال است. پاسخ این اشکال این است که مالکیت یک عرض واقعی نیست که محتاج معروض واقعی باشد، بلکه یک امر اعتباری است و معروض آن یعنی مال موضوع مالکیت نیز می‌تواند اعتباری باشد. با توجه به تصریح ق.م به «مال بر ذمه» در مواد متعدد نظیر مواد ۶۸۴ و ۷۷۵ در وجود مال اعتباری از نظر حقوق ما نمی‌توان تردید نمود. مؤلف محترم (جعفری لنگرودی، محمدجعفر، الفارق، ص ۷۵) به‌طور خاص بر وجود تقدیری منافع انگشت گذاشته، و فرض وجود برای منافع آینده را غیر عرفی دانسته و انتساب چنین امری به تعبد شرعی را نیز نادرست می‌دانند، و بر

منظر فقهاء، تعهد به معنای سببی آن است که عنصر سازنده عقد است نه نتیجه عقد، درحالی که آنچه در ادبیات حقوقی امروزیین حقوق ایران به تبع فرانسویان، از تعهد اراده می‌شود معنای مسببی تعهد است. به بیان دیگر در اصطلاح اخیر، تعهد به‌عنوان محصول و نتیجه و مسبب یکی از منابع و اسباب تعهدات اعم از قراردادی یا غیر قراردادی مورد توجه قرار می‌گیرد (کاتوزیان، ناصر، نظریه عمومی تعهدات، ج ۱، ص ۸۱) تقسیم عقد به عهدی و تملیکی بر همین معنا از تعهد استوار است و عقدی که نتیجه مستقیم آن تعهد باشد، عهدی خوانده می‌شود. اما در فقه اصطلاح دیگری از تعهد رایج است که در حقوق امروز به دلیل غلبه اصطلاح فرانسوی، چندان شناخته شده نیست. در این اصطلاح، تعهد مرداف با «التزام» بوده و عنصر سازنده عقد است و هر عقدی مرکب از دو التزام قلبی یا دو تعهد یا ربط دو عهد به یکدیگر است، و از این رو به عقد، معاهده نیز اطلاق می‌گردد. برای اثبات این مدعا نقل کلام صریح خود محقق اصفهانی کافی است: «أن العهد عبارة عن الالتزام القلبی أو الجعل و القرار المعاملی؛ وأن العقد عبارة عن ربط أحد الالتزامین بالآخر أو ربط أحد

اشکال دیگر تحلیل استاد جعفری لنگرودی مربوط به استفاده‌ای است که ایشان از کلام برخی فقیهان بزرگ بر تأیید دیدگاه خود مبنی بر عهدی‌انگاری اجاره نموده‌اند. ایشان از دیرباز بر این نکته اصرار ورزیده‌اند که عهدی‌انگاری عقود، مخصوص حقوق فرانسه نبوده و در فقه نیز تمامی عقود، عهدی محسوب می‌شوند. وی در تأیید مدعای خود به عبارت معروف مرحوم محقق اصفهانی (کمپانی) که در آن تصریح شده مضامین تمامی عقود، تعهد است استناد نموده (جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دایره‌المعارف حقوق مدنی و تجارت، ج ۱، ص ۱۱۷، سال ۱۳۵۴). مؤلف پیشین، قوه قدسیه، ص ۱۳۴) و تصریح نموده‌اند فرقی بین روایت «العقد هو العهد» و گفتار محقق اصفهانی و ماده ۱۱۰۱ ق.م.فرانسه در تعریف عقد نیست (مؤلف پیشین، ضمان عقدی در حقوق مدنی ایران، ج ۱، ص ۸۰) با اندک تأملی معلوم می‌شود که تقریب دیدگاه فقهایی همچون محقق اصفهانی با نظر عهدی‌انگار فرانسویان، قیاس مع‌الفارق بوده و مبتنی بر در آمیختگی و خلط دو اصطلاح متفاوت سببی و مسببی از تعهد است. چنان‌که توضیح آن خواهد آمد مراد از «تعهد» در تعریف عقد در

تعهد مسببی بلکه مرادف با التزام و به معنای سببی آن به کار رفته، شایسته تأمل جدی است:

۱- «العقد، عباره عن تعهد الشخص مع آخر فى أمر من الأمور.» (بجنوردی، میرزا حسن، قواعد الفقهیه، ص ۱۳۵، ۱۳۸۶)

۲- «العقد، عباره عن اتصال أحد الالتزامين بالالتزام الآخر، و شدة به...» (خویی، سید ابوالقاسم، مصباح الفقاهه، ج ۳، ص ۱، ۵۵)

۳- «فان العقد، هو العهد المرتبط و المشدود بعهد آخر.» (میلانی، سید محمدهادی، کتاب البیع (تقریر و شرح سید علی میلانی)، ص ۲۵۱، قم، مرکز الحقائق الاسلامیه، ۱۴۲۹ هـ.ق)

۴- «أن العقد، لا مفهوم له إلا ربط قرار و تعهد أحد بقرار شخص آخر و تعهده.» (مومن قمی، شیخ محمد، کلمات سدیده فی مسائل جدیده، ص ۲۵۱)

تعریف عقد در مجله الاحکام، ق.م عثمانی که مبتنی بر فقه حنفی است، نیز مشابهت تعجب‌برانگیزی با تعریف فقه و ق.م ایران داشته و به خوبی از ترادف «تعهد» و «التزام» در ادبیات فقهی حکایت دارد: «العقد التزام المتعاقدين و تعهدهما امراً و هو عباره عن ارتباط الإيجاب بالقبول» بنابراین

القرارين بالآخر» (اصفهانى کمپانی، محمدحسین، حاشیه کتاب المکاسب، ج ۱، ص ۱، ۲۸۴، ۱۴۱۸ ه.ق) چنان‌که در این عبارت پیداست، اولاً عهد یا تعهد مرادف با التزام قلبی است، و ثانیاً از تعهد یا التزام به‌عنوان عنصر سازنده عقد یاد شده و از همین رو عقد را به ربط دو التزام یا دو تعهد تعریف نموده است. بنابر این هر چند در این تحلیل نیز تمام عقود عهدی‌اند، اما به این معنا که تمامی عقود تشکیل‌یافته از دو التزام یا دو تعهدند که در قالب ایجاب و قبول تجلی یافته‌اند؛ نه عهدی به معنای فرانسوی، به این مفهوم که نتیجه تمامی عقود تعهد است؛ زیرا اساساً سخن از نتیجه عقد نیست تا سخن از عهدی یا تملیکی مطرح گردد.

بی‌مناسبت نخواهد بود چند نمونه از تعاریف فقهاء از عقد را نقل نموده تا معلوم گردد استفاده از اصطلاح تعهد در کلام ایشان در معنایی مرادف با التزام که عنصر سازنده عقد است، تعبیر کاملاً شناخته شده و رایجی است. تعریف نخست از جهت مشابهت فوق‌العاده با تعریف ق.م و تأیید اقتباس تعریف عقد توسط قانون‌گذار مدنی از فقه و نه ماده ۱۱۰۱ قانون فرانسه که تعهد در آن نه به‌عنوان

مسببی است. در نهایت می‌توان گفت برخلاف دیدگاه استاد جعفری لنگرودی، تمایل به عهدهی بودن تمامی عقود به مفهوم فرانسوی آن در فقه سابقه نداشته و کلمات بزرگانی مانند محقق اصفهانی نیز به هیچ روی بر چنین معنایی دلالت ندارد. (الشریف، محمدمهدی، از تملیک تا تعهد: تأملی بر تأثیر حقوق فرانسه در تحلیل ماهیت اجاره در حقوق ایران (نقدی بر عهده‌انگاری اجاره اشیاء)، صص ۴۶-۴۴)

از نظر فقهایی همچون محقق اصفهانی، مضمون تمامی عقود عهد و التزام است و تفاوت عقود با یکدیگر در ملتزم‌به یا امر انشایی است که متعاقدين بدان ملتزم شده‌اند و نتیجه هر عقدی نیز چیزی است که موضوع التزام و تعهد طرفین قرار گرفته است، که ممکن است تملیک عین یا منفعت یا زوجیت و یا حتی سقوط دین باشد. مثلاً در صلح بر اسقاط دیون، صلح متشکل از دو تعهد است، اما نتیجه‌ی آن سقوط دین یا تعهد به معنای

مورد اجاره

#### ماده ۴۶۷- مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد.

باطل است. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۲، چ ۱۸، صص ۶۷-۶۶)

■ ماده ۱۷۰۸ ق.م.فرانسه مصوب ۱۸۰۴:

اجاره به ۲ نوع است:

اجاره اشیاء و اجاره اشخاص. (بهرامی بهرام، عقد اجاره کاربردی، چ ۳، ص ۱۸)

■ ماده ۲۱۶ ق.م:

مورد معامله باید مبهم نباشد مگر در موارد خاصه که علم اجمالی به آن کافی است.

■ منظور از «اشیاء»، اجسام غیر ذی‌روحي می‌باشند که برای انتفاع از آن به اجاره واگذار می‌شوند. سنجش مقدار منفعت در اشیاء به‌وسیله تعیین مدت می‌باشد، تعیین مدت به‌وسیله زمان می‌باشد؛ بنابراین نمی‌توان منفعت مزرعه را به کشت بهاره یا پاییزه معین نمود و آن را برای یک کشت یا چند کشت به اجاره واگذار کرد؛ زیرا مدت کشت به اعتبار تغییراتی که در هوا پیدا می‌شود در هر سال متفاوت می‌نماید، این است که ماده ۴۶۸ می‌گوید: «در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و آلا اجاره

## مبحث اول - اجاره اشیاء

مدت اجاره  
اشیاء

ماده ۴۶۸ - در اجاره اشیاء، مدت اجاره باید معین شود و الاً اجاره باطل است.

- «معین بودن مدت اجاره اشیاء» بدان معناست که ابتدا و انتهای آن حسب ماده ۴۶۸ می‌بایستی معلوم باشد و گرنه اجاره مزبور به حکم قانون، محکوم به بطلان است. این یک قاعده استثنایی است و استثنای وارد بر دائمی بودن حق مالکیت محسوب می‌شود. مالکیت بر منافع نباید به نحوی باشد که امکان مالکیت مالک عین بر منافع را برای همیشه یا مدت زمان خیلی طولانی، ناممکن سازد. مشابه این حکم، در ماده ۵۱۴ ق.م نیز وجود دارد که در آنجا قانون‌گذار اشعار نموده: «خادم یا کارگر نمی‌تواند اجیر شود؛ مگر برای مدت معینی یا برای انجام امر معینی.» البته در مورد این ماده، علاوه بر موارد معنونه باید در نظر داشت که اجیر شدن خادم یا کارگر برای مدت طولانی یا ابد یا مدت نامعلوم، مغایر با کرامت انسانی و آزادی انسانی و قراردادی آنهاست و از این جهت، مورد حمایت قانون‌گذار قرار نخواهد گرفت.
- برخی از ترجمه‌های به‌عمل آمده از ماده ۱۷۰۹ ق.م فرانسه:
- ۱- «اجاره اشیاء عقدی است که طبق آن یکی از دو طرف تعهد می‌کند طرف دیگر از منافع چیزی در مدتی بهره‌مند سازد، در عوض مبلغی که این طرف، متعهد به پرداخت آن می‌شود.» (شهیدی، مهدی، حقوق مدنی ۳، چ ۳، ش ۷۰، ص ۱۰۶)
- ۲- «اجاره اشیاء قراردادی است که به‌وسیله آن یکی از طرفین متعهد می‌شود به تملیک منفعت یک شی به طرف دیگر برای مدت معین و در مقابل قیمت معین که آن طرف متعهد پرداخت آن به وی می‌گردد.» (بهرامی بهرام، عقد اجاره کاربردی، چ ۳، صص ۱۸-۱۹)
- از مفاد ماده ۴۶۸ ق.م، بطلان اجاره دائمی نیز دانسته می‌شود؛ اجاره‌ای که اگر مجاز می‌بود، مرز میان بیع و اجاره را بر هم می‌زد و آن دو را نزدیک می‌ساخت. در حقوق فرانسه، اجاره به مدت عمر یکی از دو طرف امکان دارد (پلنیول و ریپر، ج ۱۰، به‌وسیله امل،

اینکه اعتبار تاریخ تنظیم سند به شرح ماده ۱۳۰۵ ق.م.نافی اعتبار آثار مترتب بر سایر مندرجات سند رسمی از جمله تاریخ شروع مدت اجاره مقرر بین طرفین نیست؛ بنابراین اطلاق بخشنامه شماره ۳۰۴/۷۵۹۸ مورخ ۱۳۷۷/۸/۱۶ رئیس شورای عالی مالیاتی که منحصراً مفهم تأکید بر اعتبار تاریخ تنظیم سند رسمی حتی در صورت تفاوت آن با تاریخ شروع مدت اجاره است، خلاف قانون تشخیص داده می‌شود و مستنداً به بند ۱ ماده ۴۱۹ و ماده ۴۲ ق.د.ع.ا مصوب ۱۳۸۵ ابطال می‌شود.

ش ۴۴۸) ولی در حقوق ما، مدت چنین اجاره‌های معین نیست. (کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ج ۱، چ ۹، ش ۲۳۶، ص ۳۵۳)

■ رأی شماره ۱۳۸۶/۰۱/۱۹-۳ (کلاس پرونده: ۲۸۶/۸۳ ه.ع.د.ع.ا):

به صراحت صدر ماده ۴۶۸ ق.م.مدت اجاره از روزی شروع می‌شود که بین طرفین مقرر شده است و مطابق ماده ۷۰ ق.ث، سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر آنکه مجعولیت آن ثابت شود. بنا به مراتب فوق‌الذکر و

**ماده ۴۶۹- مدت اجاره از روزی شروع می‌شود که بین طرفین مقرر شده و اگر در عقد اجاره، ابتدای مدت ذکر نشده باشد، از وقت عقد محسوب است.**

آغاز مدت  
اجاره

■ اگر در عقد اجاره مبدأ مدت را ذکر نکنند مبدأ، متصل به زمان عقد اجاره است؛ این سکوت را هم ماده ۴۶۹ ق.م.حل کرده و آن را مغایر با عنصر «توافق ایجاب و قبول» ندانسته است. پس ضابطه توافق در ایجاب و قبول این است که عرفاً خدشه به تراضی وارد نشده باشد و جو قانون مملکت آن را پذیرفته باشد. اگر متعاقبین درباره برخی از خصوصیات عقد، توافق کنند که در تاریخ معین بعد از عقد،

■ در خصوص واژه «ذکر» در ماده ۴۶۹، این پرسش مطرح می‌شود که آیا لفظ مزبور، محدود به ذکر صریح است یا ذکر ضمنی (غیر صریح) را نیز شامل می‌شود؟ پاسخ به این پرسش، دشوار است و باید قصد طرفین و مذاکرات شفاهی آنها را مورد پژوهش قرار داد اما به نظر می‌رسد با توجه به اطلاق و عموم واژه مزبور، بتوان حکم به پذیرش ذکر مدت اعم از صریح و ضمنی داد.

به عنوان واحد تعیین مقدار موضوع در عقد نقش ایفاء می‌کند، موضوع قرار دادن منافع زمان متأخر بر زمان انعقاد عقد، شرط تأخیر اثر نیست و با اثر ذاتی عقد که تحقق فوری آن به محض انعقاد عقد است، منافاتی ندارد. (باریکلو، علی‌رضا، عقود معین ۱، چ ۱، ص ۲۹۶)

قدرت بر  
تسلیم عین  
مستأجره

**ماده ۴۷۰ - در صحت اجاره، قدرت بر تسلیم عین مستأجره شرط است.**

باشد. (کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ج ۱، چ ۹، ص ۳۹۵) ■ قدرت بر تسلیم عین مستأجره در اجاره از آن جهت است که استفاده از منفعت، جز با تسلیم عین، مقدور نیست. (حائری شاه باغ، شرح ق.م، ج ۱، چ ۳، ص ۴۲۷)

امکان انتفاع  
از عین  
مستأجره با

**ماده ۴۷۱ - برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستأجره با بقای اصل آن امکان باشد.**

بقای اصل  
آن

■ علت این حکم این است که بعد از انقضای مدت اجاره، مستأجر باید مال مورد اجاره را به موجر رد کند ولی در مورد این اشیاء، استفاده از عین و رد آن، دو امر متضاد است. (عدل، مصطفی، حقوق مدنی، چ ۱، ص ۲۹۰) ■ حکم ماده ۴۷۱ به خاطر این است که، اگر عین مورد اجاره در برابر استیفای منفعت باقی نماند، دیگر

گفت‌وگو خواهند کرد، طبعاً عقد از نظر آنان ناتمام است و این نکته بیرون از بحث توافق ایجاب و قبول است. (جعفری لنگرودی، محمدجعفر، فلسفه حقوق مدنی، ج ۱، چ ۲، ص ۱۷۶) ■ چون منافع موضوع عقد، متدرج‌الوصول است که با گذشت زمان حاصل می‌شود و زمان نیز

■ در صورتی که موجر قادر به تسلیم عین مستأجره نباشد ولی مستأجر، توانایی تسلیم داشته باشد، کفایت می‌کند. (بروجردی عبده، محمد، حقوق مدنی، چ ۱، ص ۲۱۷) ■ بدیهی است که تسلیم عین مستأجره باید همراه با تسلیم توابع

■ در ماده ۴۷۱، به امکان انتفاع از عین مستأجره بیشتر از نوع مال توجه شده است. قانون‌گذار خواسته است که اموال را به ۲ گروه تقسیم کند و اجاره اموالی را که در برابر استفاده متعارف از بین می‌رود، معتبر نشناسد. (کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ج ۱، چ ۹، ش ۲۵۴، ص ۲۷۳)

محمدجعفر، الفارق، ج ۱، چ ۲، صص

(۸۱-۸۰)

■ اجاره شمع برای سوزاندن یا میوه برای خوردن باطل است و اجاره آنها برای نمایش دادن، درست. همچنین، اجاره پول برای خرج کردن امکان ندارد؛ ولی، هرگاه صرافی برای افتتاح نمایشگاه خود مقداری پول اجاره کند، قرارداد نافذ است. (کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین، ج ۱، چ ۹، ش ۲۵۴، صص ۳۷۴-۳۷۳. برای مطالعه بیشتر ر.ک به: کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج ۱، ش ۱۱۰. سایر نویسندگان حقوق مدنی نیز این نظر را تأیید کرده‌اند: عدل، مصطفی، حقوق مدنی، ص ۳۳۰- بروجردی عبده، محمد، ص ۲۷۵. - امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۲، ص ۵. در فقه، ر.ک به: یزدی، سید محمدکاظم، عروء الوثقی، ج ۲، ص ۲۲۹)

نمی‌توان مستأجر را تنها مالک منفعت شناخت و مالکیت عین را برای موجر باقی دانست، وگرنه، از لحاظ نظم عمومی، اجاره این‌گونه اموال هیچ معنی ندارد؛ بنابراین، اگر در حالت ویژه‌ای بتوان عین را نگه داشت و از منافع آن بهره برد، در درستی اجاره نباید تردید کرد. (کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین، ج ۱، ش ۳۵۴، ص ۳۷۳)

■ اجاره هر چیز که بتوان آن را عاریه داد، صحیح است. (بروجردی عبده، محمد، حقوق مدنی، چ ۱، ص ۲۱۱)

■ استهلاکاتی که قابل مسامحه هستند، داخل در این ماده نمی‌باشند. برای مثال، اگر کامیونی اجاره داده شود، استهلاک چرخ‌های آن حین مدت اجاره، امری عادی و قابل چشم‌پوشی است که مانع اجاره دادن کامیون نمی‌شود. (جعفری لنگرودی،

عین  
مستأجره

ماده ۴۷۲- عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردّد، باطل است.

■ مقصود از «معین بودن اجاره» این است که یکی از دو مال، به طور تردید، موضوع اجاره نباشد (ماده ۴۷۲ ق.م) ولی، هرگاه تردید بین چند چیز مثلی و مشابه باشد، همچنان‌که در بیع نیز آمده، نمی‌توان گفت مورد اجاره معین

■ علاوه بر این ماده، بند ۳ ماده ۱۹۰ و ماده ۶۹۴ ق.م نیز مجهول یا مردّد بودن مورد معامله در رابطه با عین مستأجره و ضمانت از چند دین را نپذیرفته است.



■ چنان که مورد اجاره مردّد باشد مانند آنکه باغ یا خانه بدون تعیین، مورد اجاره قرار داده بشود اجاره باطل خواهد بود و همچنین است هرگاه مورد اجاره مجهول باشد چنان که کسی ملکی را که دارد اجاره دهد و بر مستأجر معلوم نباشد که آن ملک کدام است. بطلان اجاره در دو صورت مزبور از نظر آن است که در معامله باید متعهد و متعهدله بدانند که چه چیز تعهد می‌شود و آلا هرگاه معین نباشد معامله غرری بوده و معاملات غرری باطل می‌باشد. گفته شده که هرگاه یکی از دو شیء مورد معامله قرار گیرد چون آن دو مبهم نمی‌باشد و در واقع یکی از آن دو، مورد معامله قرار گرفته است غرری متوجه متعاملین نمی‌شود و معامله باطل نخواهد بود. به نظر می‌رسد که هرگاه دو شیء که به طور تردید مورد اجاره قرار می‌گیرند هرگاه از تمامی جهات یکسان نباشند، اجاره هیچ‌گونه غرری در بر ندارد ولی از نظر قضایی نمی‌توان با صراحت ماده بالا حکم به صحت چنین اجاره‌ای صادر نمود. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۲، چ ۱۸، ص ۶۵)

■ ر.ک به ماده ۳ ماده ۱۹۰.

نیست. اجاره مال کلی را نیز نباید نامعین پنداشت؛ زیرا در این‌گونه اجاره‌ها تعیین مصداق خارجی مورد اجاره با موجر است. گذشته از عین مورد اجاره، نوع منفعت نیز باید معین باشد که چگونه از مال بهره‌برداری می‌شود؛ زیرا، موضوع اصلی عقد اجاره منفعت است و معین بودن عین مستأجره نیز به خاطر این است که منفعت معین باشد. برای مثال، اگر کارگری قالی‌بافی و خیاطی هر دو را بداند و نزد دیگری اجیر شود، یا باید از قرائن برآید که برای تمام منافع خود اجیر شده است، یا باید معلوم شود که کارگر صلاحیت انتفاع از کدام یک از این دو هنر را به طرف قرارداد تملیک کرده است و، در هر حال، نمی‌توان یکی از آن دو را به طور تردید موضوع اجاره قرار داد. (کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین، ج ۱، چ ۹، ش ۲۶۱، ص ۳۸۲)

■ معین بودن عین مستأجره یکی از شرایط صحت عقد اجاره است و ماده ۱۹۰ ق.م، معین بودن مورد معامله را یکی از شرایط اساسی برای صحت معامله دانسته است، خواه از عقود معینه باشد یا غیرمعینه. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۲، چ ۱۸، ص

مالکیت بر  
منافع عین  
مستاجر

**ماده ۴۷۳-** لازم نیست که موجر، مالک عین مستأجره باشد؛ ولی باید مالک منافع آن باشد.

مندرج در ماده ۴۷۳ را نمی‌توان به اجاره دادن حق انتفاع از طرف منتفع توسعه داد.

■ مطابق ماده ۴۷۳ ق.م: «لازم نیست که موجر، مالک عین مستأجره باشد؛ ولی باید مالک منافع آن باشد.» لذا کسی که ملکی را از دیگری اجاره می‌نماید و تصرفات او متلقی از اجاره‌دهنده است، نمی‌تواند ایراد به عدم مالکیت اجاره‌دهنده به‌استناد مواد ۴۸، ۴۷، ۲۲ ق.ث.ث نماید. (بهرامی ص ۳، ۲۰۲)

■ اجاره دادن حق انتفاع از طرف منتفع به معنی اصطلاحی ممکن نخواهد بود؛ زیرا اجاره تملیک منفعت است و منتفع مالک منافع نمی‌باشد تا آن را نتوانند به دیگری انتقال دهند، بلکه او دارای حقی است که در اثر آن از منافع مال موضوع حق انتفاع بهره‌مند می‌گردد و می‌تواند این حق را مانند حقوق مالی دیگر به هر کس بخواهد واگذار نماید؛ بنابراین اجاره از طرف منتفع، مسامحه در تعبیر است. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، چ ۲۵، ص ۷۱) بنابراین قاعده

**ماده ۴۷۴-** مستاجر می‌تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.

اجاره عین  
مستأجره به  
غیر

مالکیت منافع قابل انتقال به دیگری است. (باریکلو، علی‌رضا، اموال و حقوق مالی، چ ۱، ص ۲۱۵)

■ اگر اجاره‌نامه در مورد حق انتقال به غیر، ساکت باشد، مستأجر حق انتقال به غیر را خواهد داشت. (کشاورز، بهمن، بررسی تحلیلی قانون جدید روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، چ ۶، ص ۱۲۹)

■ ممکن است مستأجر، عین مستأجره را بر خلاف شرط مقرر در

■ شاید اصح (صحیح‌تر) این بود که قانون‌گذار اشعار می‌نمود: «مستأجر می‌تواند منافع عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.» زیرا منافع عین مستأجره مدنظر متعاملین است نه خود عین.

■ حق انتفاع متعلق به شخص دارنده است و در نتیجه نمی‌تواند آن را به دیگری واگذار کند و یا در صورت فوت به وراثت منتقل نمی‌شود، ولی حق

تطبیقی قرارداد اجاره و قلمرو آن، چ  
 ۱، ش ۵۶، ص ۱۰۴) ■ واضح است که عدم قابلیت انتقال  
 منافع ناشی از قرارداد اجاره، موقت و  
 محدود است. همچنین در عقد رهن،  
 مال مرهونه بدون رعایت حق مرتهن،  
 قابل خرید و فروش نیست. علاوه بر  
 این، ممکن است مالی به حکم دادگاه  
 صالح توقیف شود که مال توقیف شده  
 تابع احکام مال غیر طلق است و  
 نقل و انتقال آن صحیح نیست.  
 (باریکلو، علی‌رضا، اموال و حقوق  
 مالی، چ ۱، ص ۵۱)

عقد اجاره، به دیگری اجاره دهد که در  
 این صورت، موجر طبق ماده ۴۷۴ ق.م.  
 به علت تخلف از شرط، حق فسخ  
 قرارداد اجاره را دارد. البته طبق ماده  
 مزبور، اصولاً مستأجر به علت اینکه  
 مالک منافع است، حق اجاره آن را به  
 دیگری دارد مگر اینکه خلاف آن شرط  
 شده باشد. ولی، برعکس، طبق ماده  
 ۱۰ ق.م.م.مصوب ۱۳۵۶، مستأجر  
 حق اجاره و یا انتقال عین مستأجره را  
 به غیر ندارد مگر با اجازه کتبی موجر.  
 (امامی، اسدالله، بررسی تحلیلی -

اجاره مال  
 مشاع

ماده ۴۷۵ - اجاره مال مشاع، جایز است؛ لیکن تسلیم عین مستأجره  
 موقوف است به اذن شریک.

می‌دارد که: «اجاره مال مشاع، جایز  
 است؛ لیکن تسلیم عین مستأجره  
 موقوف است به اذن شریک.»  
 (کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ج ۱، چ  
 ۹، ش ۲۵۰، ص ۳۷۰) ■ ظاهر این است که از دیدگاه  
 قانون‌گذار، «تسلیم» از لوازم قانونی،  
 عقلی یا عرفی صحت عقد در عقود  
 عینی نیست؛ زیرا در ماده ۴۷۵ ق.م.  
 مقرر شده: «اجاره مال مشاع، جایز  
 است؛ لیکن تسلیم عین مستأجره  
 موقوف است به اذن شریک.» در این  
 ماده، اجاره مال مشاع، نافذ اعلام شده  
 اما تسلیم عین مستأجره، منوط به اذن

■ اجاره برای انتفاع منافع به‌کار  
 می‌رود و به همین دلیل، موضوع آن  
 باید عین باشد، خواه معین مثل اجاره  
 خانه، یا کلی مانند فروش بلیط هواپیما  
 و اتوبوس. عین مورد اجاره ممکن است  
 بین موجر و دیگران، مشاع باشد. در  
 این صورت، واگذاری منافع، مستلزم  
 تصرف در حصه دیگران نیست و بدون  
 اذن شریکان دیگر نیز امکان دارد، ولی  
 تسلیم عین به مستأجر باید با رضای  
 آنان انجام پذیرد؛ زیرا تصرف در هر  
 یک از اجزای مورد اجاره، تصرف در  
 مال سایر شریکان نیز است. به همین  
 دلیل است که ماده ۴۷۵ ق.م.مقرر

سایر شرکاء شده است درحالی که اگر تسلیم از لوازم عرفی، قانونی و یا عقلی صحت عقد باشد، باید نیازی به اذن دیگران نداشته باشد؛ لذا برخی (اصفهان‌ئی کمپانی، محمدحسین، محمدحسین، الإجاره، ص ۱۱۰، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۰۹ هـ) معتقدند: «اگر مراد از «اذن»، در نظریه «اذن در شیء» اذن مالکی باشد، مالک اذن تسلیم عین را به مستأجر دوم نداده است و نمی‌توان از اذن مالک، تفسیر موسّع نمود. اما اگر منظور از «اذن»، اذن شرعی باشد، از این حیث که قدرت بر تسلیم، شرط صحت عقد می‌باشد، این مستلزم امان نیست بلکه با تسلیم ضمانی نیز شرط محقق می‌شود.» (باریکلو، علی‌رضا، عقود معین ۱، چ ۱، ص ۳۰۱)

■ تسلیم اگر مستلزم تصرف مادی عین در مال شود، عموم ممنوعیت تصرف در مال غیر شامل آن می‌شود و نامشروع است و فقط اذن مالک است که در شرایط عادی و اذن قانونی است که در شرایط اضطراری، تصرف در مال غیر را مشروع می‌نماید؛ بنابراین در مواردی که موجر، مالک مفروز عین مستأجره نیست، با تنقیح مناط از ماده ۴۷۵ ق.م. باید از شرکاء یا مالک، اذن تسلیم دریافت کند و در صورت عدم

اذن آنان، تسلیم متعذر و مستأجر، خیار تعذر تسلیم را خواهد داشت. در نتیجه، اگر موجر، مالک مفروز عین مستأجره باشد، باید آن را به مستأجر تسلیم کند. اما اگر مالک مشاعی یا مالک منافع صرف عین مستأجره باشد، باید با اذن شریک یا مالک، عین مستأجره را تسلیم کند که ضمانت اجرای حقوقی تخلف از آن، عمدتاً «خیار تعذر تسلیم» می‌باشد. (باریکلو، علی‌رضا، عقود معین ۱، چ ۱، ص ۳۰۱)

■ تصرف در مال مشترک بدون اجازه تمامی شرکاء تصرف در مال غیر بدون اجازه مالک است و ممنوع قانونی در عالم مانند ممنوع عقلی می‌باشد. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۲، چ ۱۸، ص ۴۱۶)

■ هر یک از مالکان مشاع می‌تواند سهم خود را به فروش رساند. فروش سهم مشاع، نوعی تصرف معنوی در مال مشاع است. عقد بیع رضایی است و به ایجاب و قبول واقع می‌شود؛ بنابراین هیچ‌گونه تصرف مادی با امضای سند انتقال در مال مشاع انجام نمی‌شود. تسلیم سهم مشاع نیز از آثار عقد بیع است. بر همین پایه ماده ۵۸۳ ق.م. می‌گوید: «هر یک از شرکاء می‌تواند بدون رضایت شرکاء دیگر

مشاع را برای مدت معینی به شخص دیگر اجاره دهد.

بند ۳ ماده ۸۱۵ ق.م.فرانسه اصلاح شده در ژانویه ۲۰۰۷ باز هم فراتر رفته و به یک یا چند شریک اگر دارای حقوق مالکانه نسبت به حداقل دو سوم مال مشاع باشند، اجازه داده است با این اکثریت «قرارداد اجاره در غیر از مورد غیرمنقول کشاورزی، بازرگانی، صنعتی یا صنایع دستی منعقد کرده یا آن را تمدید کند با این قید که مالکان دو سوم تکلیف دارند به دیگر شریکان آگاهی رسانی نمایند.» (کاشانی، سید محمود، قراردادهای ویژه، چ ۱، پاورقی ص ۵۲) ■ ر.ک به ماده ۵۸۲.

سهم خود را جزئاً یا کلاً به شخص ثالثی منتقل کند.» (کاشانی، سید محمود، قراردادهای ویژه، چ ۱، صص ۵۱-۵۰)

■ بند ۵ ماده ۸۱۵ ق.م.فرانسه اصلاح شده در سال ۱۹۷۷ هنگامی که انجام یک معامله برای منافع مشترک شریکان ضرورت داشته باشد تصریح کرده است: «یک شریک ممکن است از سوی مرجع قضایی مجاز شناخته شود یک عمل حقوقی را در مورد مال مشاع انجام دهد که در اصل نیازمند رضایت شریک است.» برای نمونه اگر اجاره دادن مال مشاع به مصلحت شریکان باشد ممکن است دادگاه به یکی از شریکان اجازه دهد همه مال

تسلیم عین  
مستأجره به  
مستأجر

**ماده ۴۷۶ - موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع، موجر اجبار می شود و در صورت تعدّر اجبار، مستأجر خیار فسخ دارد.**

امتناع، موجر اجبار می شود و در صورت تعدّر اجبار، مستأجر خیار فسخ دارد.» به استناد این ماده، موجر متعدّد به تسلیم عین مستأجره است و در صورت امتناع از تسلیم، مستأجر حق مطالبه الزام او به تسلیم عین را از دادگاه صالح خواهد داشت. اگر امکان مطالبه الزام قضایی وجود نداشته باشد، حق فسخ عقد اجاره را خواهد داشت؛

■ یکی از تعهدات موجر، «تسلیم عین مستأجره به مستأجر» است؛ زیرا با انعقاد عقد اجاره، منافع به مستأجر منتقل شده و برای انتفاع از آن لازم است عین در اختیار و تصرف مستأجر قرار گیرد تا بتواند از منافع آن استفاده کند. به همین علت در ماده ۴۷۶ ق.م. مقرر شده: «موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت

یا اجاره زمین‌های منابع طبیعی که مدت اجاره آن ۹۹ ساله است، در این موارد، امکان عملی مطالبه «الزام موجر به تسلیم» وجود دارد. (باریکلو، علی‌رضا، عقود معین ۱، چ ۱، ص ۲۹۹)

■ هرگاه مستاجر در این فرض، اجاره را فسخ نکند، می‌تواند اجرت‌المثل عین مستآجره را از موجر تقاضا کند؛ زیرا، منافع مورد اجاره در زمان وجود عقد، متعلق به مستآجر است که توسط موجر تفویض شده است. (شهیدی، مهدی، حقوق مدنی ۶، چ ۱۴، ش ۷۵، ص ۹۴)

بنابراین، موجر متعهد به تسلیم عین مستآجره است که در صورت تخلف، ضمانت اجرای حقوقی، مطالبه الزام قضایی و فسخ عقد اجاره به ترتیب اولویت بر آن مترتب است. با این حال، با توجه به اینکه غالباً مدت زمان اجاره، ۱ سال است و در این مدت، اگر مستآجر، اقامه دعوی «مطالبه الزام به تسلیم عین مستآجره» کند، بعد از پایان مدت اجاره، نوبت رسیدگی قضایی او فرا می‌رسد، عملاً امکان مطالبه الزام قضایی وجود ندارد و مستآجر، حق فسخ قرارداد را خواهد داشت مگر اینکه عقد اجاره، بلندمدت باشد مانند مستآجر زمین‌های اوقافی

ماده ۴۷۷- موجر باید عین مستآجره را در حالتی تسلیم نماید که مستآجر بتواند استفاده مطلوبه را بکند.

استفاده  
مطلوبه

■ مفهوم «تسلیم» در عقد اجاره در صورتی تحقق می‌یابد که شخص موجر یا دیگران مزاحم تصرف مستآجر نباشد. هیچ‌کس عینی را با فرض وجود مزاحم اجاره نمی‌کند و استفاده مطلوب را در صورتی می‌برد که در انتفاع از آن آسوده خاطر باشد. با تملیک منافع اجاره پایان نمی‌پذیرد؛ موجر موظف می‌شود که امکان استفاده از مورد اجاره را برای مستآجر فراهم آورد. پس، اگر به این تعهد وفا

■ مقصود ماده ۴۷۷ این است که عدم اجرای و عقیم ماندن هدف مطلوب به دلایل خارجی و مربوط به وضع مورد اجاره باشد، وگرنه، هرگاه به دلیل بیماری و حجر و ورشکستگی، مستآجر نتواند استفاده مطلوب را از عین ببرد، اجاره باطل نیست، چرا که عذر مربوط به شخص مستآجر است. (کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین، ج ۱، ش ۲۷۰، ص ۳۸۹)

اجاره باطل است. همچنین، هرگاه حمل کالایی به خارج از کشور به شرکت هواپیمایی واگذار شود و کالا پیش از حمل بسوزد اجاره نیز منحل می‌شود. (کاتوزیان، ناصر، دوره عقود

معین، ج ۱، ش ۲۷۰، ص ۲۶۹)

■ **تسلیم مورد اجاره که شرط صحت عقد مزبور است (ر.ک به: ماده ۴۷۰)** تنها کافی نیست، بلکه از آنجا که بر «تسلیم عین مستأجره بدون امکان استفاده مطلوبه مستأجر از آن» فایده‌ای مترتب نیست و کفایت نمی‌کند، قانون‌گذار حکم مندرج در ماده ۴۷۷ را بدین‌منظور وضع نمود تا عملیات تسلیم، همراه با فراهم نمودن امکان استفاده مطلوبه مستأجر از عین مستأجره باشد و گرنه قاعدتاً مستأجر حسب قواعد عمومی قراردادها، امکان فسخ عقد اجاره را خواهد داشت چون در قرارداد عث و بیهوده، امکان فسخ وجود دارد. حکم ماده ۴۷۷ را باید یک قاعده منطقی دانست که از قانون‌گذار حکیم انتظار می‌رود.

■ **برای صحت عقد اجاره باید عین مستأجره قابل تسلیم باشد، اما با توجه به اینکه متعلق حق مستأجر، منافع عین مستأجره است، صرف قابلیت تسلیم کافی نیست، بلکه باید عین مستأجره در موقعیت و وضعیتی باشد**

نکند و خود مزاحم مستأجر شود یا نتواند مزاحمت دیگران را دفع کند، مستأجر نیز به پیمان خود پای‌بند نمی‌ماند و اختیار پیدا می‌کند که آن را برهم زند. منتها، باید این نکته را به خاطر سپرد که وظیفه موجر پس از تسلیم عین و فراهم آوردن وسایل انتفاع پایان می‌پذیرد. از این پس، هرگاه کسی مزاحم کار مستأجر شود یا عین را به زور از او بگیرد، مستأجر نیز، مانند هر مالک دیگر، باید از منافع خویش دفاع کند. (کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین، ج ۱، چ ۹، ش ۲۸۰، صص ۳۹۷-۳۹۶)

■ **درباره محل تسلیم، ق.م حکم خاصی ندارد. پس با توجه به ملاک ماده ۳۷۵ ق.م در بیع، باید محل وقوع عقد را محل تسلیم مورد اجاره با وجود این که در اجاره املاک طبیعت تسلیم ایجاب می‌کند که در محل مورد اجاره انجام شود، مگر اینکه تسلیم آن در دید عرف در محل دیگر ممکن باشد: مانند تسلیم سند مالکیت زمین و دادن کلید آپارتمان که باید در محل وقوع اجاره باشد. (کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین، ج ۱، چ ۹، ش ۲۸۰، صص ۳۹۷)**

■ **اگر قناتی به اجاره واگذار شود و در حین تسلیم قنات خشک شده باشد،**

که قابلیت انتفاع منافع موضوع عقد اجاره را داشته باشد. به همین علت، در ماده ۴۷۷ ق.م.مقرّر شده: «موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه را بکند.» (باریکلو، علی‌رضا، عقود معین ۱، چ ۱، ص ۲۸۹)

■ عبارت «استفاده مطلوبه» در ماده، ناظر بر منافع مقصود و موضوع عقد است ولو مطلوب نباشد. به عنوان مثال، منافع کلبهٔ درویشی مطلوب نیست، بلکه منافع کاخ شاهی مطلوب است، ولی ممکن است کسی به ناچاری، منافع کلبهٔ درویشی را موضوع عقد قرار دهد؛ بنابراین برخلاف عین که اگر موضوع عقد واقع شود، مطابق ماده ۲۷۸ ق.م.، تسلیم آن در وضعیتی که در حین تسلیم دارد، موجب سقوط تعهد متعهد می‌شود، در اجاره چون موضوع عقد، منافع عین است، صرف

تسلیم عین، موجب سقوط تعهد متعهد نمی‌شود، بلکه آن در وضعیتی باید تسلیم شود که قابلیت انتفاع از منافع موضوع عقد اجاره را داشته باشد. (باریکلو، علی‌رضا، عقود معین ۱، چ ۱، ص ۲۹۰)

■ ماده ۲۷۸ ق.م.:

اگر موضوع تعهد عین معینی باشد، تسلیم آن به صاحبش در وضعیتی که حین تسلیم دارد موجب برائت متعهد می‌شود اگرچه کسر و نقصان داشته باشد، مشروط بر اینکه کسر و نقصان از تعدی و تفریط متعهد ناشی نشده باشد، مگر در مواردی که در این قانون تصریح شده است. ولی، اگر متعهد با انقضای اجل و مطالبه، تأخیر در تسلیم نموده باشد، مسؤول هر کسر و نقصان خواهد بود اگرچه کسر و نقصان مربوط به تقصیر شخص متعهد نباشد.

فسخ اجاره

ماده ۴۷۸- هرگاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده، مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد مستأجر حق فسخ ندارد.

بی‌عیبی می‌کند، بنماید یا خیر که در مورد اول باید تمام مال الاجاره را بپردازد و در مورد دوم، تنها حق فسخ عقد را دارد. ولی در هر حال، این ماده، حق تراضی طرفین در تقلیل اجاره‌بها

■ علت اینکه قانونگذار به مستأجر، اجازهٔ استفاده از مورد اجارهٔ معیوب را با تقلیل مال الاجاره نداده، این است که مستأجر می‌تواند از مال معیوب استفاده‌ای را که از آن مال در حالت



را سلب نمی‌کند. (عدل، مصطفی، حقوق مدنی، چ ۱، ص ۲۹۳)

■ هرگاه مستأجر در اثنای مدت، متوجه عیب شود، حق فسخ دارد حتی اگر مقداری از منفعت را استیفاء نموده باشد؛ زیرا، در اینجا، عیب حادث پیش

از قبض منافع آینده، در حکم عیب قبل از قبض است. پس، بر خلاف بیع، تصرف مستأجر در موضوع معامله، مانع از اعمال خیار عیب نمی‌شود. (جعفری لنگرودی، محمدجعفر، الفارق، ج ۱، ص ۹۷)

عیب موجب  
فسخ اجاره

**ماده ۴۷۹ - عیبی که موجب فسخ اجاره می‌شود، عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد.**

■ در صورت عدم اجرای حق اجرای خیار عیب موضوع این ماده توسط مستأجر، بدیهی است وی همچنان مالک منفعت ناشی از عین بوده و حتی در صورت عدم استفاده از آن، مؤظف به ایفاء تعهدات خود در رابطه با ادای دین ناشی از عقد اجاره و پرداخت اجاره‌بها خواهد بود.

■ بر مبنای ضمان معاوضی، موجر نسبت به منافع در تمام مدت اجاره، ضامن است. (باریکلو، علی‌رضا، عقود معین ۱، چ ۱، ص ۳۱۴)

■ اگر عیب، نتیجه‌ای خارج از موارد گفته‌شده در این ماده داشته باشد، به دلیل استفاده مطلوب مستأجر از مال مورد اجاره، باعث فسخ عقد نمی‌شود. (عدل، مصطفی، حقوق مدنی، چ ۱، ص ۲۹۴)

■ مستأجر به استناد خیارهای قانونی از جمله خیار عیب، خیار تبعض صفقه و خیار تدلیس، دارای اختیار فسخ قرارداد اجاره است.

خیار

**ماده ۴۸۰ - عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت، در عین مستأجره حادث شود، موجب خیار است و اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود، نسبت به بقیه مدت، خیار ثابت است.**

■ اگر در عقد مستمر، متعلق موضوع عقد، عیب پیدا کند و این عیب، بعد از قبض پدید آید، برای طرف ذی‌نفع، خیار عیب پیدا می‌شود اما در عقد متضمن اجرای آنی (مثل عقد بیع)، هنگامی عیب موجب پیدایش خیار عیب است که قبل از عقد، و حین آن، و یا دست‌کم قبل از قبض، پدید آمده باشد. (درودیان، حسن‌علی، تقریرات درسی حقوق مدنی ۳، ص ۵۵)

موجر را مجبور به تبدیل آن نماید و اگر تبدیل آن ممکن نباشد، حق فسخ خواهد داشت.» (باریکلو، علی‌رضا، عقود معین ۱، چ ۱، ص ۳۱۴)

■ در فرضی که بعد از قبض و در اثنای مدت اجاره، عین مستأجره معیوب گردد، باید گفت که عقد اجاره به اعتبار مدت، به ۲ عقد منحل شده نسبت به زمان پیش از حدوث عیب صحیح بوده و نسبت به زمان پس از آن نیز قابل فسخ است. (مدنی، سید جلال‌الدین، حقوق مدنی، ج ۴، چ ۳، ص ۲۵۷)

دانشکده حقوق و علوم سیاسی  
دانشگاه تهران)

■ این عوامل در صورتی از موجبات خیار محسوب می‌شود که عین مستأجره، به صورت عین خارجی مورد اجاره قرار گیرد. اگر در قالب کلی معامله شود و فرد تسلیم، معیوب باشد یا معیوب شود، مستأجر حق فسخ نخواهد داشت بلکه می‌تواند تعویض عین مستأجره را از موجر مطالبه کند. به همین علت در ماده ۴۸۲ ق.م.مقرر شده: «اگر مورد اجاره عین کلی باشد و فردی که موجر داده، معیوب درآید، مستأجر حق فسخ ندارد و می‌تواند

ماده (۴۸۱) - هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل می‌شود.

باطل شدن  
اجاره

■ به نظر می‌رسد در این ماده، واژه «باطل» در معنای حقیقی خود به کار نرفته و «منفسخ» اصح (صحیح‌تر) باشد. (برای دیدن نظر مخالف ر.ک به: کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین، ج ۱، چ ۹، ش ۳۵۲، ص ۴۹۰)

■ اگر عیب، عین مستأجره را از حیث انتفاع خارج کند، مستأجر حق ندارد موجر را مجبور کند که مال را به حالت اولیه بازگرداند. (بروجردی عبده، محمد، حقوق مدنی، چ ۱، ص ۲۲۰)

■ اگر انجام تعمیرات موجب مزاحمت در انتفاع شود، طوری که امکان انتفاع

■ حکم ماده ناظر به عیب خود عین است نه موقعیت خارجی آن. ولی از روح آن چنین بر می‌آید که قانون‌گذار نخواست است درجایی که انتفاع منظور در عقد را نمی‌توان از مورد اجاره کرد، مستأجر را موظف به پرداختن اجاره‌بها سازد؛ بنابراین، در این فرض، که عین مستأجره بکلی قابلیت انتفاع را از دست نداده است، دست‌کم برای جلوگیری از ضرر مستأجر، باید به او حق داد که اجاره را فسخ کند. (کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین، ج ۱، چ ۹، ش ۲۸۲، ص ۳۹۹)

چند محتمل است، خیار عیب یا تخلف شرط توصیف شود، ولی اگر زمان انجام تعمیرات به مقدار حداقل مدت زمانی واحد تعیین منافع طولانی شود، خیار، «خیار تبعص صفقه» (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۲، ص ۴۱) است. لذا مشتری اگر عقد را فسخ نماید، ملزم به پرداخت کرایه و اجاره‌بهای ایام تعمیرات نمی‌باشد. (باریکلو، علی‌رضا، عقود معین ۱، چ ۱، ص ۳۰۴)

عرفاً برای مستأجر وجود نداشته باشد، اجاره نسبت به زمان انجام تعمیرات منفسخ می‌شود و مستأجر تعهدی به پرداخت اجاره‌بها ندارد؛ چون به استناد ماده ۴۸۱ ق.م، اگر عین مستأجره از قابلیت انتفاع خارج شود، اجاره منفسخ می‌شود و اطلاق حکم ماده، عدم قابلیت انتفاع در تمام مدت زمان اعتبار عقد اجاره یا قسمتی از آن را شامل می‌شود؛ در نتیجه، اجاره به ۳ عقد صحیح مقدم و مؤخر بر تعمیرات و منفسخ در هنگام تعمیرات، منحل می‌شود. لذا خیار ماده ۴۸۵ ق.م، هر

ماده ۴۸۲ - اگر مورد اجاره عین کلی باشد و فردی که موجر داده، معیوب در آید، مستأجر حق فسخ ندارد و می‌تواند موجر را مجبور به تبدیل آن نماید و اگر تبدیل آن ممکن نباشد، حق فسخ خواهد داشت.

عدم حق  
فسخ در  
صورت  
معیوب

درآمدن فرد  
تسلیمی در  
اجاره عین  
کلی

■ در خصوص این ماده، تفاوتی نمی‌کند که عیب عین مستأجره در حین عقد موجود بوده یا پس از عقد، حادث شده باشد و یا آنکه پیش از قبض یا در اثنای مدت باشد. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۲، چ ۱۸، ص ۱۰۲)

■ ظاهراً ماده، دارای اطلاق و عموم است و حکم آن شامل انواع اجاره می‌گردد، اما علاوه بر اینکه، انسان، در زمره «عین کلی» در نمی‌آید، معیوب درآمدن، شامل انسان در اجاره نمی‌شود. انسان، ممکن است ناتوان یا از کار افتاده کلی یا جزئی باشد.

ماده ۴۸۳ - اگر در مدت اجاره، عین مستأجره به واسطه حادثه، کلاً یا بعضاً تلف شود، اجاره از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود و در صورت تلف بعضی آن، مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید.

تلف عین  
مستأجره  
به واسطه  
حادثه در  
مدت اجاره

■ خیار تبعض صفقه در اجاره وقتی مطرح می‌شود که بخشی از عین مستأجره مال غیر باشد یا زمان اجاره تلف شود. در این صورت مستأجره می‌تواند، یا به نسبتی که اجاره باطل است تقلیل اجاره را بخواهد، یا با استفاده از خیار تبعض صفقه بقیه اجاره را نیز فسخ کند. قسمت اخیر ماده ۴۸۳ ق.م.درباره فرضی که بخشی از عین در زمان اجاره تلف شده است مقرر می‌دارد: «... و در صورت تلف بعض آن مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید.» (کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین، ج ۱، چ ۹، ش ۳۱۶، ص ۴۴۰)

■ از جمله شرایط لازم برای صحت هر معامله‌ای در معنای عام کلمه، «معین بودن موضوع مورد معامله» (بند ۳ ماده ۱۹۰ ق.م.د) است که شرط مزبور، شرط استدامه‌ای محسوب می‌شود. این ضرورت، در طول زمان اجرای قرارداد اجاره نیز لازم است.

■ منظور از «تلف عین مستأجره» مذکور در مواد ۴۹۶ و ۴۸۳ ق.م.تلف آن در اثر حدوث یکی از عوامل طبیعی مانند آتش‌سوزی و غرق و امثال آن می‌باشد چنان‌که حیوانی که مورد اجاره است، بمیرد و یا گرگ او را

بدرد، ولی هرگاه مورد اجاره را کسی تلف کند و یا سبب تلف آن گردد، شخص مزبور طبق مواد ۳۲۸ و ۳۳۱ ق.م.د در مقابل مستأجر ضامن منفعت می‌باشد، در این امر فرقی نمی‌نماید که شخص مزبور موجر باشد یا شخص ثالث؛ بنابراین کسی که منفعت مستأجر را تلف کرده و یا سبب تلف آن شده است باید اجرت‌المثل آن را بپردازد. عده‌ای از فقهاء بر آنند که هرگاه عین مستأجر از طرف موجر تلف شده باشد مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ و یا عوض منافع تفویض شده را از موجر بخواهد. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۲، چ ۱۸، صص ۱۱۰-۱۰۹)

■ باید دانست که ماده مزبور منحصرراً از موردی یاد می‌کند که تلف قسمتی از عین مستأجره در اثناي مدت اجاره باشد ولی نسبت به بطلان عقد، در مورد قسمتی که هنگام معامله، عقد اجاره نسبت به آن باطل است، سخنی نمی‌گوید؛ مانند آنکه شخصی دو دستگاه خانه از دیگری اجاره کند و بعد از عقد معلوم شود که یکی از خانه‌ها به موجر تعلق نداشته و صاحب اصلی آن نیز این معامله را رد کند، که در نتیجه، عقد اجاره از همان ابتدا، نسبت به این یک دستگاه خانه باطل

بر اثر حدوث یکی از عوامل طبیعی مانند سیل و زلزله است و شامل اتلاف به وسیله انسان ولو دشمن نمی‌شود. بنابراین اجاره مغازه‌ای که در سال ۱۳۶۰ بر اثر جنگ تحمیلی به طور کلی از بین رفته، منفسخ و باطل نمی‌شود.

است. در این وضعیت می‌توان به کمک قواعد و اصول حقوقی، خیار تبعض صفة را برای مستأجر شناخت. (شهیدی، مهدی، حقوق مدنی ۶، چ ۱۲، ش ۹۴، صص ۱۰۱-۱۰۰) ■ نظریه مشورتی شماره ۷/۶۵۶۴-۱۳۷۲/۹/۲۵. ح.ق.ق: مراد از «تلف» مذکور در مادتين ۴۸۳ و ۴۹۶ ق.م.تلف شدن عین مستأجره

منع موجر از تغییر در عین مستأجره منافی مقصود مستأجر از استیجار

**ماده ۴۸۴ - موجر نمی‌تواند در مدت اجاره، در عین مستأجره تغییری دهد که منافی مقصود مستأجر از استیجار باشد.**

■ اگر کسی که خانه خود را اجاره داده است، بخواهد بفروشد، مستأجر نمی‌تواند از ورود مشتری یا مقوم مانعت کند؛ ولی بدیهی است که این اقدام نباید از حد متعارف تجاوز کرده و طوری باشد که مستأجر نتواند از منفعت مطلوب استفاده کند. (عدل، مصطفی، حقوق مدنی، چ ۱، ص ۲۴۹)

■ در شرایط اضطراری و غیرعادی که عین عرفاً محتاج به انجام تعمیرات ضروری است، موجر اختیار انجام آن را خواهد داشت و مستأجر نباید مزاحم او شود؛ زیرا از حیث طبیعی، موضوع و متعلق حق مستأجر، تابع متعلق حق موجر یا عین مستأجره است، چون اگر عین تلف شود، منافع نیز به تبع زائل و منتفی می‌شود. (باریکلو، علی‌رضا، عقود معین ۱، چ ۱، ص ۳۰۳)

لازم شدن تعمیرات برای حفظ عین مستأجره

**ماده ۴۸۵ - اگر در مدت اجاره، در عین مستأجره تعمیراتی لازم آید که تأخیر در آن موجب ضرر موجر باشد، مستأجر نمی‌تواند مانع تعمیرات مزبور گردد اگرچه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستأجره کلاً یا بعضاً استفاده نماید، در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.**

■ این ماده، استثنایی بر ماده قبل و این اصل است که موجر نباید

مزاحمتی برای مستاجر در طول مدت اجاره ایجاد کند. (عدل، مصطفی، حقوق مدنی، چ ۱، ص ۲۹۶) ■ اگر مستاجر در این فرض، اجاره را فسخ ننماید، میتواند تقاضای تقلیل

نسبی مال الاجاره را بنماید. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۲، چ ۱۸، ص ۹۶)

**ماده ۴۸۶- تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستاجر برای امکان انتفاع از آن لازم است، به عهده مالک است؛ مگر آنکه شرط خلاف شده یا عرف بلد بر خلاف آن جاری باشد و همچنین است آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستاجر لازم می‌باشد.**

وظیفه انجاء  
تعمیر و  
تأمین  
مخارج لازم  
در عین  
مستاجر  
برای امکان  
انتفاع

■ مبنای فقهی ماده مزبور، قاعده فقهی «من له الغرم فعلیه الغرم» است و از این جهت، کلیه مخارج لازم برای امکان انتفاع مستاجر از منافع عین مستاجر، بر عهده مالک است. در مورد تعمیرات نیز همین حکم است. مالی که مورد تعمیرات لازم قرار نگیرد، علاوه بر اینکه موجب اضرار به مالک و از مصادیق «قاعده اقسام»

دارند، اما کافی نیست و باید تدبیر عمیق تری در این موارد و همچنین به منظور زیباسازی شهرها اتخاذ شود. نظام بیمه‌ای ما نیز اگر ساختمان‌ها همواره مورد مراقبت، نظارت و تعمیر قرار گیرند، در مورد برخی از آسیب‌ها، کمتر مورد لطمه قرار می‌گیرند. پس، مالک را باید به وظیفه‌شناسی مکلف نمود.

■ باید مدت مالکیت منافع محدود به زمان خاص باشد و گرنه ممکن است، چنانچه مدت اجاره یک یا چند روز یا ماه یا سال شمرده نشود، باطل به حساب آید. (الجزاری، عبدالرحمن، الفقه علی المذاهب الاربعه، الجزء الثالث، صص ۱۰۵۹-۹۵: شروط الاجاره) حق مالکیت، چنانچه ماندگاری مال طولانی‌تر از عمر مالک باشد، می‌تواند برای مدت عمر ملک باقی بماند، ولی پس از آن شخص

است، یک سرمایه اجتماعی را نیز از بین می‌برد. حاکمیت باید از اموال و دارایی‌های موجود در جامعه مراقبت کند؛ زیرا منبع کسب درآمدهایی مانند اخذ مالیات است. از این جهت، سیاست تقنینی مشددی در این خصوص باید وضع شود تا اموال جامعه، همواره صحیح و سالم باشد و سلامتی انسان‌ها در مخاطره نباشد. این وظیفه را شهرداری‌ها به‌موجب قانون شهرداری تا حدی بر عهده