

بررسی وضعیت اجاره بدون مدت در حقوق مدنی ایران، مصر، فرانسه و فقه

اسلامی

چکیده

می دانیم در عقود معین علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات رعایت قواعد اختصاصی راجع به هر عقد الزامی است. عقد اجاره نیز 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. این ماده می گوید «در اجاره حیوان تعیین منفعت یا با تعیین مدت اجاره است

یا به بیان مسافت و محلی که راکب یا محمول باید به آنجا حمل شود.»

مقدمه

اجاره، یکی از عقود معین است که به لحاظ اهمیت آن در نظامهای مختلف حقوقی، قانونگذاران به طور دقیق و مفصل راجع به آن قانون وضع کرده‌اند. عقد اجاره، حلقه اتصال میان مالک عین و متقاضی استفاده از منافع عین است، که روابط حقوقی آنان را نظم می‌بخشد. تنظیم روابط حقوقی میان موجر و مستأجر به لحاظ ارتباطی که با نظم عمومی جامعه دارد، آنقدر اهمیت دارد که دولتها مجبورند هر از چند گاهی با وضع قوانین آمره، علی‌رغم میل متعاقدين، خواستهای خود را بر آنان تحمیل کنند.

امروزه رابطه بین موجر و مستأجر فقط یک رابطه خصوصی نیست تا استقرار عدالت معاوضی میان آن دو هدف اصلی قرار گیرد، بلکه موجر و مستأجر در دو طبقه اجتماعی کاملاً متمایز از هم قرار دارند. آنان در برابر هم قرار گرفته‌اند و هر کدام سعی می‌کنند تا کفه ترازو را بیشتر به سمت خود سنگین کند. از یک طرف، موجر سعی می‌کند اجاره بهای بیشتری بگیرد و تمام خواستهای خود را بر مستأجر بینوا تحمیل کند. از طرف دیگر، مستأجر سعی می‌کند که هر چه کمتر پردازد و شرایط و امکانات رفاهی را با پرداخت اجاره بهای اندک برای خود فراهم نماید. به همین خاطر، روز بروز نقش میانجیگری دولتها بیشتر می‌شود؛ به طوری که سعی می‌کنند تا با تدوین و تصویب قوانین عادلانه، حقوق آن دو را به طور مسالمت‌آمیز فراهم کنند.

در حقوق کنونی، عقد اجاره به لحاظ امری شدن قواعد حاکم بر آن و کم‌رنگ شدن تأثیراراده، در بسیاری موارد به صورت سازمان حقوقی مستقل که به وسیله قوانین اداره می‌شود، درآمده است؛ قالب از پیش تهیه شده‌ای که موجر و مستأجر فقط می‌توانند به تراضی خود را درون آن جای دهند، بدون آنکه بر سرنوشت آینده روابط خود حاکم باشند.

عقد اجاره، از عقود معین است. کلیه عقود معین علاوه بر لزوم داشتن شرایط عمومی صحت معاملات باید شرایط خاص صحت آن عقد را نیز داشته باشند. عقد اجاره نیز در کنار قواعد عمومی معاملات، قواعد ویژه‌ای دارد که دیگر عقود فاقد آن است. یکی از ارکان عقد اجاره، تعیین مدت است، یعنی، در کنار دیگر شرایط صحت معاملات در عقد اجاره، لازم است متعاقدين مدت عقد را تعیین کننده حال، اگر عقد اجاره‌ای منعقد شود و متعاقدين اصولاً نخواهند مدت عقد را مشخص کنند. یا اینکه فراموش نمودند مدت عقد را معین کنند، آیا چنین عقدی را باید صحیح بدانیم یا باطل؟

از آنجا که جواب این سؤال شقوق و فروض مختلفی دارد و نظامهای حقوقی ایران، مصر و فرانسه تدابیر مختلفی اندیشیده‌اند، موضوع را در سه مبحث بررسی می‌کنیم.

مبحث اول، به بررسی عقد اجاره‌ای که مدت آن تعیین نشده و متعاقدين پرداخت اقساط مال‌الاجاره را از قرار روز، ماه یا سال تعیین نکرده‌اند، اختصاص یافته است.

مبحث دوم، به بررسی عقد اجاره‌ای که مدت آن تعیین نشده، لیکن متعاقدين پرداخت

اقساط مال الاجاره را از قرار روز و ماه یا سال تعیین کرده‌اند، می‌پردازد.

در مبحث سوم، پایان عقد اجاره بدون مدت بررسی می‌شود.

ذکر نشدن مدت

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 می‌گیرد. حال اگر

متعاقدين مدت اجاره‌ای را که مقدار منفعت فقط از طریق تعیین مدت مشخص می‌گردد

ذکر ننمایند، آیا چنین عقد اجاره‌ای صحیح خواهد بود؟

در حقوق ایران علاوه بر اینکه مطابق قواعد عمومی می‌توان 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 می‌توان گفت که از مفهوم این ماده استنباط می‌شود که در اجاره حیوان و اجاره

اشخاص، تعیین مدت ضرورتی ندارد؟

در جواب می‌گوییم که این استنباط صحیح نیست، زیرا در اجاره اشیا به زعم قانونگذار تنها راه تعیین منفعت، ذکر مدت است. بنابراین اگر در اجاره اشیا که مقدار منفعت فقط از طریق تعیین مدت صورت می‌گیرد متعاقبین مدت را ذکر نکنند، عقد اجاره باطل خواهد بود.

اما، ایرادی که در اینجا وجود دارد این است که در اجاره اشیا، تنها راه تعیین میزان منفعت تعیین مدت نیست، بلکه از دیگر طرق از جمله تعیین مسافت در اجاره وسایل حمل و نقل نیز می‌توان 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 فقهی قدیم، حاوی موضوعات مبتلا به آن زمان است و عقود اجاره‌ای 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 می‌توان گفت که در اجاره اشیا 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.

در حقوق مصر این بحث این گونه آمده است که هرگاه متعاقدین مدت عقد را ذکر نمایند، همچنین پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه یا سال را مقرر نکنند یا به طور کلی متعاقدین مدت و اجرت را مشخص نکنند، در این صورت ابتدائاً پرداخت اجاره بها از طریق تعیین اجرةالمثل و مطابق عرف معمول مشخص می شود، و سپس مدت عقد براساس مواعدی که عرف برای پرداخت اجاره بها تعیین می کند، مشخص می شود. ماده ۵۶۲ قانون مدنی کشور مصر مقرر می دارد:

«اگر متعاقدین بر مقدار اجاره بها توافق نمایند یا اصولاً اثبات مقدار اجاره بها متعذر باشد، در این صورت اجاره بهای عین مستأجره اجرةالمثل آن خواهد بود.»

بنابراین، اگر شخصی زمینی را برای زراعت اجاره کند بدون اینکه اجاره بها و مدت عقد تعیین شود، در این صورت مقدار اجاره بها اجرةالمثل 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 (سنهوری، ۱۹۲۸م، ج ۶، ص ۱۵۴).

در حقوق فرانسه و براساس ماده ۱۷۰۹ قانون مدنی، ذکر مدت از ارکان عقد اجاره است. بنابراین، اگر مدت عقد اجاره ذکر نشود و مقدر منفعت از طریق دیگری تعیین نشده باشد، عقد اجاره باطل است. برخلاف حقوق مصر، در حقوق فرانسه اگر اجاره بها تعیین نشده

باشد، عقد اجاره باطل است. بنابراین، در این صورت عرف نمی تواند مقدار اجاره بها را مشخص کند و مدت زمان عرفی را بر متعاقدين تحميل نماید.

بطور خلاصه می توان گفت که در حقوق فرانسه نیز مانند حقوق ایران، اگر مدت عقد اجاره مشخص نشود و نیز پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه یا سال تعیین نگردد، عقد اجاره باطل خواهد بود (Dutilleul, 1991, pp.308).

تعیین مال الاجاره برای مدت معین بدون تصریح به مدت

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 اشياء) 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 بینیم که آن دو نظام حقوقی در این خصوص، چه تدبیری اندیشیده اند.

۱. حقوق مصر

ماده ۵۶۳ قانون مدنی مصر، در این زمینه مقرر می دارد: ۱

«اگر عقد اجاره ای منعقد شود بدون اینکه متعاقدین بر تعیین مدت آن توافق نمایند یا اینکه به طور کلی عقد اجاره ای برای مدت نامشخص منعقد گردد یا اینکه اصولاً اثبات مدت مورد ادعا متعذر باشد، عقد اجاره برای مدت زمانی که برای پرداخت اجاره بها مشخص شده است، معتبر است و با انقضای این مدت، عقد اجاره پایان می یابد؛ مشروط بر اینکه

یکی از متعاقدين، طرف ديگر عقد را از قصد خود مبنی بر پايان دادن به عقد اجاره با رعایت مواعد زیر مطلع نماید.

الف: در اراضی مزروعی و اراضی بایر اگر مدت تعیین شده برای پرداخت اقساط مال الاجاره شش ماه یا بیشتر از آن باشد، مطلع نمودن طرف ديگر عقد از قصد پايان دادن به عقد اجاره، باید سه ماه قبل از اینکه مدت مذکور منقضی گردد، صورت گیرد. و اگر مدت معلوم شده برای پرداخت اقساط مال الاجاره کمتر از شش ماه باشد، باید قبل از اینکه نصف مدت تعیین شده برای پرداخت اقساط مال الاجاره منقضی گردد، طرف ديگر عقد را مطلع نمود. البته، رعایت این مقررات، مستلزم رعایت حقوق مستأجر در جمع آوری محصول مطابق عرف است.

ب: در منازل دكانها، كتابخانهها، تجارخانهها، كارخانهها و انبارها اگر مدت تعیین شده برای پرداخت اقساط مال الاجاره، چهار ماه یا بیشتر از آن باشد، لازم است دو ماه قبل از اینکه مدت مذکور منقضی شود، طرف ديگر عقد را از پايان اجاره مطلع نمود. و اگر مدت تعیین شده کمتر از چهار ماه باشد، لازم است قبل از اینکه نصف مدت تعیین شده منقضی شود، طرف ديگر عقد را از پايان اجاره مطلع کرد.

ج: در اتاقها (غرف) و آنچه که در دو بند فوق ذکر نشده است، اگر مدت تعیین شده برای پرداخت اقساط مال الاجاره دو ماه یا بیشتر باشد، باید طرف ديگر عقد را يك ماه قبل از

انقضای مدت مذکور مطلع نمود و اگر مدت تعیین شده کمتر از دو ماه باشد، باید طرف دیگر عقد را قبل از انقضای نصف مدت تعیین شده مطلع کرد.»

صدر ماده مذکور اشعار دارد: «اگر عقد اجاره‌ای منعقد شود بدون اینکه متعاقدين بر تعیین مدت توافقی نمایند یا اینکه برای مدت نامعینی منعقد شود یا اینکه به طور کلی اثبات مدت متعذر باشد...». در این صورت، تعیین مدت عقد بر حسب مواعید معین شده برای پرداخت اقساط مال الاجاره، در سه حالت قابل تصور است:

۱. هنگامی که عقد اجاره‌ای منعقد شود، و متعاقدين اصلاً مدت را ذکر نکنند، بلکه نسبت به تعیین مدت سکوت اختیار کنند. البته این حالت، کمتر در عقد اجاره اتفاق می‌افتد.

۲. متعاقدين عقد اجاره‌ای را منعقد می‌کنند و در خصوص تعیین مدت هم مذاکره می‌کنند، لیکن در نهایت مدت را تعیین نمی‌کنند؛ که این امر، بندرت اتفاق می‌افتد. به عنوان مثال، متعاقدين عقد اجاره‌ای را منعقد می‌کنند، و مدت عقد را این گونه تعیین می‌نمایند: مدت مناسب، مدت لازم، مدت مورد مصالحه، مدت زمانی که اوضاع و احوال

اقتضا می‌کند، یا اینکه صراحتاً می‌گویند که عقد اجاره برای مدت نامعلومی منعقد شده است. لیکن اگر متعاقدين ذکر کردند که مدت عقد اجاره تا زمانی است که مستأجر مال الاجاره می‌پردازد، تا زمانی است که مستأجر در عین مستأجره می‌ماند، تا زمانی است که مستأجر بخواهد یا تا زمانی است که موجد بخواهد، در این صورت مدت عقد را

نمی توان نامعلوم محسوب کرد؛ زیرا - همچنانکه قبلاً اشاره شد - مدت این عقد در هر صورت از ۶۰ سال تجاوز نمی کند و با موت موجر - در صورتی که مدت اجاره بسته به اراده او است - یا با موت مستأجر - در صورتی که مدت اجاره بسته به اراده او است -

عقد اجاره پایان می پذیرد. و اگر متعاقدين ذکر نمودند که عقد اجاره باقی است تا زمانی که عین مستأجره باقی است، مدت در این صورت نیز نامعلوم است. در این صورت، عقد اجاره مؤبد خواهد بود و نمی تواند از ۶۰ سال تجاوز کند.

۳. اگر عقد اجاره ای منعقد شود و متعاقدين بر مدت معینی توافق نمایند لیکن هیچ کدام نتوانستند این مدت را اثبات کنند، در این صورت نیز عقد اجاره برای مدت نامعلوم منعقد شده است. از این رو، عقد اجاره برای مدت زمانی که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده، معتبر است.

بنابراین، مدت عقد اجاره در سه بند احصا شده در ماده ۵۶۳ قانون مدنی مصر، مدت زمانی است که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده است. و پایان این مدت، با مطلع

کردن طرف دیگر عقد در مواعد مقرر در ماده مذکور حاصل می شود. لذا، اگر موعد پرداخت اجاره بها سالانه باشد - همچنانکه درباره اراضی زراعتی این چنین است - مدت عقد اجاره یک سال است. و در صورتی که در مواعد مقرر یکی از متعاقدين طرف دیگر عقد را از پایان اجاره مطلع نکند، عقد اجاره برای یک سال دیگر تجدید می شود، و همچنین است، برای سالیان بعدی. و اگر مدت پرداخت اقساط مال الاجاره ماهیانه باشد -

همچنانکه در اجاره‌ محلهای مسکونی چنین است، مدت عقد یک ماه است و برای مدت‌های بعدی نیز قابل تجدید است و خود بخود تجدید می‌شود، مگر اینکه در مواعد مقرر در ماده ۵۶۳، یکی از متعاقدين طرف ديگر عقد را از پايان اجاره مطلع نمايد. در

ديگر انواع اجاره که پرداخت اقساط مال الاجاره به صورت هفته‌ای، روزانه یا ساعتی تعیین می‌شود، همین گونه است (سنه‌وری، ۱۹۲۸، ج ۶، ۱۵۳).

پس از آشنایی با وضعیت بحث در حقوق موضوعه مصر، لازم است از نظر فقهای عامه در این خصوص، آگاه شویم. شیخ طوسی در کتاب خلاف، نظر فقهای عامه را به همین صورت ذکر می‌کند (طوسی، ۱۳۷۷، ج ۱، ص ۷۱۱):

«اگر موجر بگوید که این را به تو اجاره دادم برای هر ماه با مبلغ معین، عقد اجاره برای یک ماه صحیح است. ابو حنیفه نیز همین نظر را دارد. نظر بعضی از اصحاب شافعی نیز همین است.»

حنبلیان نیز معتقدند که اجاره تا زمانی که مستأجر به سکونت خود با رضای مالک ادامه می‌دهد، نافذ است؛ به این ترتیب که اجاره برای مدتی که مبنای کرایه قرار گرفته است (یک روز، یک ماه) واقع می‌شود، و در اثر تراضی دو طرف، دوباره برای همان مدت تجدید می‌شود. یعنی، در پایان آن مدت و تا زمانی که وارد مدت جدید نشده‌اند، طرفین

حق فسخ اجاره دارند. ولی اگر سکوت کردند، اجاره به صورت عقد لازم تا پایان مدت تجدید می شود (مجلس اعلاى شئون اسلامى، ۱۹۹۰م، ج ۲، ص ۲۰۹).

در قانون مدنى عثمانى، المجله، - که برگرفته از فقه عامه است - نیز تقریباً همان نظری که در حقوق مصر وجود دارد، پذیرفته شده است. ماده ۴۹۶ قانون مدنى عثمانى مقرر می دارد (رستم باز اللبناى، ۱۹۸۶، ص ۲۷۴):

«اگر زمین به اجاره داده شود، برای هر ماه با اجاره بهای معین بدون اینکه انتهای مدت مشخص شود، عقد صحیح است. لیکن بعد از پایان ماه اول هر کدام از موجر و مستأجر

می تواند در ظرف مهلت یک شبانه روز از شروع ماه دوم، عقد را فسخ کند. اما بعد از انقضای یک شبانه روز از شروع ماه دوم، موجر و مستأجر تا پایان ماه دوم حق فسخ اجاره مذکور را ندارند. و اگر یکی از متعاقدين در اثنای ماه اول بگوید عقد اجاره را فسخ نمود، عقد اجاره بعد از پایان ماه اول فسخ می شود. و اگر یکی از موجر یا مستأجر در اثنای ماه اول بگوید عقد اجاره را فسخ نمود، به اعتبار پایان ماه اول با شروع ماه دوم

اجاره فسخ شده محسوب می شود. لیکن اگر اجاره بهایی قبض شده باشد، برای تعداد ماههایی که اجاره بهاداده شده است، هیچ کدام حق فسخ ندارند.»

با وجود اینکه شباهتهایی میان دو نظام حقوقى مصر و عثمانى دیده می شود، اما در چند نکته باهم اختلاف دارند، از جمله اینکه:

در قانون مدنی عثمانی، مدت زمانی که یکی از متعاقدين حق دارد بعد از انقضای هر ماه عقد را فسخ کند، يك شبانه روز است. در صورتی که در حقوق مصر و مطابق ماده ۵۶۳ قانونی مدنی آن کشور، مواعد مختلف در نظر گرفته شده است.

همچنین، در قانون عثمانی برای تعداد ماههایی که اجاره بها قبض شده است، هیچ کدام از موجر یا مستأجر حق فسخ ندارند. اما در حقوق مصر، چنین تصریحی وجود ندارد؛ هر چند که ممکن است بتوان مطابق اصول کلی در حقوق مصر، چنین نتیجه‌ای را پذیرفت، زیرا تعداد ماههایی که بابت آن اجاره بها پرداخت شده نشانگر آن است که موجر و مستأجر هر دو قصد التزام به عقد را دارند، ولی در فراتر از آن مرددند و نمی‌دانند که به رابطه استیجاری ادامه می‌دهند یا نمی‌دهند.

۲. حقوق فرانسه

در حقوق فرانسه علاوه بر اینکه ممکن است متعاقدين عقد اجاره‌ای را منعقد کنند و مدت آن را تعیین نمایند، قانونگذار کلیه «عقود اجاره‌ای غیر مکتوب (bail sans écrit) را اجاره بدون مدت می‌نامد. این، موضوعی است که حقدقدانان فرانسه به آن انتقاد کرده‌اند و آن را غیر منطقی می‌دانند، زیرا چه بسا ممکن است عقد اجاره‌ای به صورت شفاهی (غیر مکتوب) منعقد شود و متعاقدين مدت آن را تعیین نمایند. در اینجا تحمیل مدتی از سوی قانونگذار بر متعاقدين، کاری غیر اصولی است.

حال، بینیم نظام حقوق فرانسه در خصوص عقد اجاره بدون مدت که اجاره‌های

غیرمکتوب هم در زمره آن محسوب می‌شود، چه تدبیری اندیشیده شده است؟

ماده ۱۷۵۸ قانون مدنی فرانسه مقرر می‌دارد:

«اجاره یک آپارتمان با وسایل برای یک سال است، در صورتی که [مدت آن] به صورت

سالانه فلان مبلغ مشخص شده است.

یک ماه است، در صورتی که [مدت آن] به صورت ماهانه فلان مبلغ است.

یک روز است است، در صورتی که [مدت آن] به صورت روزانه فلان مبلغ است.

اگر به هیچ وجه ثابت نشود که آیا اجاره سالانه است یا ماهانه یا روزانه، آنگاه مطابق عرف

محل [مدت عقد] تعیین می‌شود.»

بنابر این، در حقوق فرانسه نیز مانند حقوق مصر، اگر عقد اجاره‌ای منعقد شود و متعاقدين

نتوانند مدت عقد را تعیین کنند، لیکن پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار روز، ماه یا

سال مشخص نمایند، عقد اجاره باطل نیست. و لذا متعاقدين نسبت به زمانی که از قرار آن

پرداخت اجاره بها را تعیین نموده‌اند، چه به صورت سالانه، ماهانه، روزانه، ملزم به رعایت

عقد هستند. لیکن بعد از پایان این مدت با رعایت مواعید قانونی که مطابق عرف محل

تعیین می شود، هر کدام از متعاقدين می توانند عقد اجاره را فسخ کنند. ماده قانون مدنی فرانسه مقرر می دارد ۳:

«اگر عقد اجاره ای به صورت غیرمکتوب منعقد شود، هیچ کدام از متعاقدين نمی تواند تقاضای فسخ عقد را از طرف دیگر بنماید، مگر اینکه مدتهایی را که عرف و محل تعیین نموده است، رعایت کند.»

اگر مدت اولیه ای را که متعاقدين، پرداخت اقساط مال الاجاره را مطابق آن تعیین کرده اند منقضی شود و هیچ کدام از موجر یا مستأجر در موعد قانونی تقاضای فسخ عقد اجاره را

نمایند، عقد اجاره برای مدت ثانی نیز تجدید می شود. ماده ۱۷۳۸ قانون مدنی فرانسه در این زمینه مقرر می دارد ۴:

«اگر بعد از انقضای مدت اجاره کتبی، مستأجر همچنان عین مستأجره را در اختیار گیرد، عقد اجاره جدیدی به وجود می آید که شرایط آن مانند عقد اجاره غیرمکتوب است.»

یعنی، در حقیقت با انقضای مدت اولیه، عقد جدیدی به وجود می آید که شرایط آن مانند عقد اجاره بدون قید مدت است. و لذا، مدت این عقد ثانی نیز مدت زمانی است که متعاقدين، پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار آن تعیین کرده اند.

با وجود این، در حقوق فرانسه قانونگذار آن کشور در درباره اجاره اراضی زراعتی اگر عقد غیرمکتوب باشد (بدون مدت) و علی رغم اینکه متعاقدين پرداخت اقساط مال الاجاره

را مطابق یک مدت زمان معین تعیین کرده باشند، مدت عقد را تا زمانی می داند که برای برداشت محصول زمین مورد اجاره لازم است. ماده ۱۷۷۴ قانون مدنی آن کشور مقرر می دارد ۵:

«اجاره غیر مکتوب (بدون مدت) یک زمین زراعتی، برای مدت زمانی است که در این مدت مستأجر می تواند محصول عین مستأجره را برداشت نماید.»

بنابراین، اگر برداشت محصول کشاورزی یک زمین که به اجاره داده شده است حداقل مدت شش ماه لازم است، مدت عقد اجاره ۶ ماه است؛ هر چند که متعاقدين پرداخت

اقساط مال الاجاره را ماهانه تعیین کرده باشند. اگر مدت زمان لازم برای برداشت محصول یک سال است، مدت عقد یک سال است؛ هر چند که متعاقدين پرداخت اقساط مال الاجاره را روزانه یا ماهانه تعیین کرده باشند. شرایط تجدید چنین عقد اجاره ای، همانند عقد اجاره ای است که برای یک سال تعیین شده است.

در حقوق فرانسه برعکس حقوق مصر، قانونگذار مدت زمانی که متعاقدين می توانند در ظرف آن عقد اجاره را فسخ کنند، دقیقاً تعیین نکرده و آن را به عرف محل واگذار نموده است. بدیهی است در این صورت، تکلیف قاضی سنگین تر می شود و او باید تعیین کند که متعاقدين در ظرف چه مدتی، می توانند عقد اجاره را فسخ کنند.

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:

۱. گروهی اجاره را به دلیل مجهول بودن مدت، بکلی باطل دانسته‌اند. مرحوم صاحب جواهر، این نظر را به متأخران منتسب کرده است.

ابن ادریس حلی همین عقیده را دارد وی در سرائر می گوید ۶ (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 اجرةالمسمى الزامی نیست، بلکه موجر مستحق اجرةالمثل است، زیرا اجرت معین

نشده است.»

محقق کرکی هم همین نظر را دارد و می گوید ۷ (کرکی، ۱۴۱۰ق، ج ۷، ص ۱۰۸):

«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، مبنا همان اجرت مقرر است، قول صحیح این است که این اجاره باطل است، بجز در خصوص مورد اخیر که فقط نسبت به مازاد بربیک ماه باطل است.»

علامه حلی در مختلف الشیعه همین نظر را تأیید کرده است.

۲. 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 تازمانی که وارد مدت جدید نشده اند، طرفین حق فسخ اجاره را دارند. ولی اگر متعاقدین سکوت کردند، اجاره به صورت عقد لازم تا پایان تجدید می شود (محقق قمی، ۱۳۲۴ق، ص ۳۲۷؛ یزدی، ۱۳۵۷، ج ۲، ص ۲۰۷).

۳. 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 ۷۱):

«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 گویند (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 گویند □ ۱۰ (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 متعاقبین 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 می‌کنند و می‌گویند ۱۱

(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 می‌شود، ولی در اباحه، این گونه نیست.»

همچنانکه در عبارت اخیر به قول محقق کرکی اشاره شد، برخی از فقها همین موضوع را به گونه‌ای دیگر مطرح کرده‌اند؛ 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 ۱۲

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:

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

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

۳. توافقی که بین موجر و مستأجر صورت گرفته، نسبت به مازاد بر یک 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 بر یک ماه عقد باطل خواهد بود. ۱۳ (کرکی، ۱۴۱۰ق، ج ۲، ص ۱۰۸).

به نظر می رسد نظری که توافق بین موجر و مستأجر نسبت به مازاد بر یک ماه را نوعی

تراضی می داند، صحیحتر باشد؛ زیرا در عقد اجاره مدت باید معلوم باشد، و الا اجاره باطل

است. لیکن در اینجا متعاقدین 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 متعاقدین محسوب کرد.

ب: حقوق موضوعه

ماده ۴۶۸ قانون مدنی ایران تصریح دارد که اگر متعاقدين مدت (اجاره اشياء) 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 می‌دارد:

«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 تخلیه‌ی 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 می‌دارد:

«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 می‌شود. 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 اولیه‌ای 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 می‌شود.

نظریه عدم وقوع عقد

بعضی معتقدند که بعد از انقضای مدت اولیه‌ای که پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار آن

تعیین شده است، هیچ رابطه قراردادی میان موجر و مستأجر باقی نمی‌ماند، 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 می‌شود -

نمی‌تواند موجد عقد باشد. به علاوه، مدت اجاره باید معلوم و معین باشد، در حالی که از

عبارت ذیل ماده ۵۰۱ مذکور که مقرر می‌دارد: «... موجر به موجب مرضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود»، استنباط می‌شود که زمان ادامه تصرف مستأجر پس از پایان مدت عقد اجاره، مشخص نمی‌باشد، 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 می‌شود که اگر بعد از انقضای مدت اولیه‌ای که پرداخت اقساط مال‌الاجاره از قرار آن تعیین شده است هیچ‌گونه عقدی به وجود نمی‌آید، پس چرا مستأجر

ملزم به پرداخت «اجرت مقرر» است؟ این در حالی است که اگر رابطه قراردادی وجود نمی‌داشت، مستأجر ملزم به پرداخت اجرة‌المثل بود؟

طرفداران این نظریه در جواب این سؤال می‌گویند: منظور از عبارت: «اجرت مقرر» در ماده ۵۰۱ قانون مدنی، اجرت مقرر از حیث میزان و کمیّت است، نه از جهت ماهیت حقوقی. پس، برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف، موجر استحقاق اجرة‌المثل 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 مال‌الاجاره از قرار روز، ماه یا سال، نشاندهنده این مرضات است. به عبار دیگر، خودداری طرفین از تسلیم و تسلّم عین مستأجره با لحاظ قرینه مذکور، بر رضایت طرفین نسبت به ادامه تصرف

در برابر مقدار مقرر اجرت المثل دلالت می‌کند (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 ضمانی بودن تصرف در مال غیر با اذن مالک، تصرف مستأجر در مال موجر در مدت مذکور در این ماده، تصرفی است ضمانی 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 مواضع 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 اجرة المثل عادله را پردازد؛ 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 بر حسب 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.

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 ترازی 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 ۸۸-۸۹):

«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 مرادات حاصله، ترازی 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.

نظریه وقوع عقد خصوصی

به نظریه بعضی از حقوقدانان، قانون مدنی ایران از نظر فقهای 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 هزار ریال 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 اینهمه، 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 افاق 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 خطوط 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 متعاقدین ملزم به پایبندی 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 متعاقدین 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.

مبحث سوم: 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 اجاره‌اش به هر دلیل باطل باشد استیفای منفعت کرده باشد، موجر مستحق اجرة‌المثل است. بدیهی است که در این مورد، هیچ رابطه‌ی قراردادی میان موجر و مستأجر وجود ندارد در حقوق مدنی ایران، موجر می‌تواند به استناد ماده ۳۳۷ قانون مدنی، الزام مستأجر را به پرداخت اجرة‌المثل از محکمه‌ی ذی‌صلاح بخواهد.

اما اینکه ذکر نشدن مدت در چه مواقعی موجب بطلان عقد می‌شود، در نظامهای مختلف حقوق متفاوت است.

در حقوق مصر اگر متعاقدين مدت عقد را ذکر نمایند و همچنین اگر پرداخت اقساط مال‌الاجاره از قرار ماه، سال یا هر واحد زمانی دیگر را مشخص نکنند، قانون ابتدائاً اجرة‌المثل عین مستأجره را مشخص می‌کند. بعد از آن، قانون به عرف رجوع می‌کند تا معلوم شود عرف برای پرداخت اقساط مال‌الاجاره، چه واحد زمانی را در نظر گرفته است. ماده ۵۶۲ قانون مدنی مصر، مقرر می‌دارد:

«اگر متعاقدين بر مقدار اجاره بها توافق نمایند یا اصولاً اثبات مقدار اجاره بها متعذر باشد، در این صورت اجاره بهای عین مستأجره، اجرة‌المثل آن خواهد بود.»

بنابراین، اگر شخصی زمینی را بدون تعیین اجاره بها و مدت عقد برای زراعت اجاره کند، مقدار اجاره بها اجرة‌المثل 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

(سنهوری، ۱۹۲۸، ج ۶، ۷۷۱).

بنابراین، ملاحظه می شود 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 (سنهوری، ۱۹۲۸م، ج ۶، ص ۱۴۹).

اما در حقوق فرانسه، عقد اجاره بدون مدت، زمانی پایان می پذیرد که متعاقدين مواعدي 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 (capitan, 1932, p. 611).

براساس ماده ۴۸۶ قانون مدنی ایران، عقد اجاره‌ای 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 اجرة المثل خواهد بود.

اما اگر عقد اجاره‌ای 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 يك از نظریه‌های مطروحه راجع به ماده ۵۱۵ و ۵۱۶ قانون مدنی را بپذیریم، جواب سؤال ممکن است مختلف باشد.

اگر نظریه طرفداران عدم وقوع عقد را بپذیریم، در این صورت بعد از پایان مدت اولیه هیچ گونه رابطه قراردادی میان موجر و مستأجر باقی نمی ماند. در این صورت، مانند عقد اجاره باطل، موجر هر وقت بخواهد، می تواند تقاضای تخلیه عین مستأجره را بخواهد. و برعکس، مستأجر هم می تواند هر زمان که می خواهد، عین مستأجره را تخلیه نماید. در این صورت و براساس ماده ۳۳۷ قانون مدنی، موجر مستحق اجرة المثل است.

اما اگر نظریه طرفداران تجدید عقد اجاره را بپذیریم، در این صورت عقد اجاره لازم که بین موجر و مستأجر به وجود آمده است، تا انقضای مدت ضمنی که پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار آن تعیین شده است، لازم الرعایه خواهد بود. بنابراین، اگر کسی خانه‌ای را برای هر ماه به مبلغ ۵۰ هزار تومان اجاره بها اجاره نماید، مطابق ماده ۵۰۱، عقد اجاره برای مدت یک ماه به وجود می‌آید. اما بنا به تفسیر طرفداران تجدید ضمنی عقد اجاره، اگر مستأجر بعد از انقضای مدت یک ماه همچنان عین مستأجره را در اختیار گیرد و موجر نیز تخلیه‌ی او را نخواهد، عقد اجاره تجدید ضمنی می‌شود که برای مدت یک ماه دیگر لازم الرعایه است و هیچ کدام از متعاقدين حق منع آن ندارد.

اما اگر نظریه طرفداران وقوع عقد جایز (بالعرض و قابل فسخ براساس توافق طرفین) یا عقد خصوصی جایز را بپذیریم، در این صورت از یک طرف رابطه میان موجر و مستأجر قراردادی است و از طرف دیگر، هر کدام از متعاقدين می‌توانند هر زمان که بخواهند بعد از انقضای مدت اولیه که عقد اجاره لازم است، عقد اجاره را فسخ نمایند.

نتیجه

در حقوق مدنی ایران اگر متعاقدين مدت عقد اجاره را ذکر نکنند، و همچنین پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار روز، ماه یا سال تعیین نمایند و از طریق دیگری مقدار منفعت را مشخص نکنند، عقد اجاره باطل است. اما اگر عقد اجاره‌ای منعقد کرده باشند که در

آن مدت تعیین نشده باشد اما پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه یا سال تعیین شده باشد، مطابق ماده قانون مدنی، عقد اجاره برای مدتی که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده است، منعقد می شود. اما در خصوص مازاد بر آن میان حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد. به نظر می رسد، قوی صحیح باشد که معتقد به وقوع عقد خصوصی جایز (بالعرض) است. این عقد بعد از انقضای اولین مدتی که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده است، به وجود می آید.

یادداشت

۱. همین مقررات در ماده ۵۳۱ قانون مدنی سوریه، ماده ۵۶۲ قانون مدنی لیبی، ماده ۷۴۱ قانون مدنی عراق و ماده ۵۹۱ قانون موجبات و عقود لبنان مشاهده می شود.

«۲. Si le bail d un appartement meuble est cense Fait alannee quandila ete fait a tant pay an. Au mois quand il a ete fait a tant par mois. Au jour, sil a ete fait a tant par jour. si rien ne constate que le bail soit fait a tant par an, par mois ou par jour, la location est censee fait suivant lusage des liux»

«۳. Si le bail a ete fait sans escrit, lune des parties ne pourra donner conge a lautre quen observant les delais par lusage des lieux»

Si a l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession. il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.

le bail, sans écrit, d'un fonds rural, est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage afferme.

۶. «الذی تقتضیه اصول المذهب ان ذلك لا يجوز، و لا يلزم اجرة المسمى، بل الجميع يستحق اجرة المثل لأنه ما عين اجرة المدة.»

۷. «لو آجره كل شهر بدرهم و لم يعين، أو استأجره لنقل الصبرة المجهولة و ان كانت مشاهدة كل قفيز بدرهم، أو استأجره مدة شهر بدرهم فان زاد فبحسابه فالأقرب البطلان، الا الاخير فان الزائد باطل.»

۸. «اذا قال آجرتك هذه الدار كل شهر بكذا كانت اجارة صحيحة ... دليلنا انه لا دليل على بطلان ذلك و الاصل جواز.»

۹. «والظاهر ان مراده، فى شهر واحد لانه قال فى المبسوط: اذا قال: آجرتك كل شهر بكذا،

كان صحيحاً لان الشهر معلوم. و قيل: يبطل، لانه اضافة الى المجهول، فمن قال: يصح، قال:

يلزمه اجرة شهر واحد، و مازاد عليه فاجرة المثل.»

۱۰. «و اذا قال: آجرتك كل شهر بكذا، صح فى شهر، و له فى الزائد اجرة المثل ان سكن»

۱۱. «او قال: كلما سكنت هذه الدار فكل شهر بدینار مثلاً، بطل ان كان المقصود الاجارة، و

صح ظاهراً لو كان المقصود الاباحة بالعوض. و الفرق ان المستأجر مالك للمنفعة فى

الاجارة دون المباح له.»

۱۲. «آجرتك شهراً بدرهم فان زادت فبحسابه.»

۱۳. «او استاجر مدة شهر بدرهم، فان زاد فبحسابه ... فان الزائد باطل.»

کتابنامه

۱. ابن ادریس، سرائر، ج ۲
۲. ابن العابدین (محمد امین)، حاشیه ردالمختار، ج ۶، بیروت: دارالفکر، ط ۲، ۱۳۸۶ق
۳. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، ج ۱ و ۲، تهران: انتشارات یلدا، ۱۳۷۳
۴. بروجردی عبده، محمد، حقوق مدنی، تهران: انتشارات علمی، ۱۳۲۹
۵. الجبعی العاملی (شهید ثانی)، زین الدین، ج ۴، الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة، بیروت: لبنان
۶. همو، مسالك الافهام، ج ۱، مؤسسه معارف اسلامی، ۱۴۱۶ق
۷. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران: گنج دانش: ۱۳۶۷
۸. همو، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، تهران: گنج دانش، ۱۳۷۸
۹. الحسینی الروحانی، سیدمحمد صادق، فقه الصادق، ج ۱۶، قم: انتشارات علمی، ۱۴۱۴ق
۱۰. الحلی (علامه)، تحریر الاحکام، چاپ سنگی
۱۱. همو، مختلف الشیعه، قم: مکتب الإعلام الإسلامی، ۱۳۷۴

۱۲. الخميني، روح الله، تحرير الوسيلة، ج ۱، قم: دارالفکر، ۱۴۰۲ق

۱۳. الخن، المصطفى والبغاء، المصطفى، الفقه النمهجي على مذهب الامام شافعي، تهران:

نشر احسان، ۱۳۷۶

۱۴. خواجه پيري، عباس و نوين، پرويز، حقوق مدني، ج ۶، تهران: گنج دانش، ۱۳۷۷

۱۵. رستم بازالبناني، سليم، شرح المجلة، بيروت: احياء التراث العربي، ۱۹۸۶م

۱۶. رشتي، ميرزا حبيب الله، الاجاره، چاپ سنگي

۱۷. السنهوري، عبدالرزاق احمد، الوسيط، ج ۶، قاهره، ۱۹۲۸م

۱۸. شهيدی، مهدي، تشكيل قراردادها و تعهدات، تهران: نشر حقوقدان، ۱۳۷۷

۱۹. الطوسي (شيخ طوسي)، محمد بن الحسن، الخلاف، ج ۱، تهران: انتشارات رنگين،

۱۳۷۷

۲۰. همو، مبسوط، تهران، چاپخانه حيدري

۲۱. العاملی، سيد محمد الجواد، مفتاح الكرامة، ج ۶، مصر، ۱۳۲۶ق

۲۲. عدل، مصطفی، حقوق مدنی، قزوین: انتشارات بحر العلوم، ۱۳۷۳

۲۳. فتحی زعلول پاشا، احمد، شرح قانون مدنی مصر، قاهره، ۱۹۶۳م

۲۴. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، عقود معین، ج ۱ و ۳، تهران: انتشارات مدرس، ۱۳۷۴

۲۵. همو، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، ج ۱، تهران: انتشارات مدرس، ۱۳۷۴

۲۶. همو، حقوق مدنی، معاملات معوض و عقود ملکی، تهران: انتشارات مدرس، ۱۳۶۳

۲۷. کرکی (محقق کرکی)، الشیخ علی بن الحسین، جامع المقاصد، ج ۷، قم: مؤسسه

آل البیت، ۱۴۱۰ق

۲۸. مجلس اعلاى شؤونات اسلامى، موسوعه الفقه الاسلامى (موسوعه جمال عبدالناصر)،

ج ۱، قاهره، ۱۹۹۰م

۲۹. محقق قمی، جامع الشتات، چاپ سنگی خونساری، ۱۳۲۴ق

۳۰. مرسی بک، محمد کامل، الملیکیه و الحقوق العینیة، قاهره، ۱۹۸۳م

۳۱. النجفی، شیخ محمد الحسن، جواهر الکلام، ج ۲۷، تهران و قم

۳۲. یزدی، سید محمد کاظم، العروه الوثقی، ج ۲، تهران، ۱۳۵۷

Aubry et Rau, cour de droit civil francais, T.7. ۳۲

ed, paris, 1967

Baudry, la cantinier et wahl. Du contrat de ۳۳

louage, T.M, paris, 1912

Collart Dutilleul et Delebecque, contrat civil et ۳۴

comerciaux, 2 ed. paris, 1991

Colin et Capitant, Cours elementaire de droit ۳۵

civil francais, 7 ed., paris, 1932

Malaurie et Aynes, Cours de droit civil, 2 ed ۳۶

paris, 1988

Planiol et Ripert, Traite pratique de droit civil ۳۷

francais, 2 ed., T.2, paris, 1952

Stark, Droit civil, Obligation, Paris, 1927. ۳۸

نویسنده : علی عباس حیاتی