

موجبات، شرایط و آثار فسخ عقد اجاره در قوانین روابط موجر و مستاجر

محسن وحدت

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد خرم آباد

چکیده

فسخ که به آن انحلال ارادی قرار داد نیز گفته می‌شود، در اصطلاح حقوقی عبارت است از پایان دادن حقوقی به قرار داد به وسیله یکی از دو طرف قرارداد یا شخص ثالث. فسخ یا انحلال ارادی قرارداد از حیث جایگاه حقوقی یکی از مباحث اسباب سقوط تعهدات و قراردادهای می‌باشد. بحث فسخ قرارداد، اختصاص به عقود لازم دارد، چرا که در عقود جائز هر کدام از طرفین می‌تواند هر زمان که اراده کند، عقد را بر هم زند، قانونگذار ایران در عقد اجاره از فقه تبعیت کرده و فقها در برخی ابواب فقهی مثل بیع و اجاره دقت فراوان داشته و همین باعث تکامل عقد اجاره شده است. موارد انحلال به اسباب ارادی و قهری قابل تقسیم است. اسباب ارادی فسخ و اقاله و اسباب قهری بطلان که غیرارادی است انقضاء مدت و شرط فاسخ که با عامل ارادی است. در بعضی موارد ماهیت این اختیارات در قوانین مربوط به روابط موجر و مستاجر متفاوت با قواعد عمومی قرار داده است. از موارد فسخ در قانون روابط موجر و مستاجر می‌توان، تغییر شکل مستاجر بدون رضایت موجر، عدم پرداخت اجاره بها و شرایط آن، احداث ساختمان جدید توسط موجر، احتیاج موجر برای کسب و یا پیشه، واگذاری عملی عینی مستاجر از قبیل وکالت یا نمایندگی، واگذاری بدون داشتن حق انتقال به غیر نام برد.

واژه‌های کلیدی: فسخ، اجاره، موجر، مستاجر، خیار

مقدمه:

از روزی که بشر توانست افزون بر نیاز خود بر اموالی تسلط پیدا کند و در این راستا از هم‌نوع خود تمکن بیشتری کسب کند اجاره مطرح بوده است.

شاید بتوان گفت شایع‌ترین عقد بعد از بیع عقد اجاره است که همانند بیع هم در اموال منقول و هم در اموال غیرمنقول قابل انعقاد است و یکی از مهمترین عقود معین است که سابقه طولانی در زندگی بشر دارد. از زمانی که خود را مالک بر اموال منقول و غیرمنقول دانست و توانست مازاد بر احتیاج خود بر اموال تسلط پیدا کند حیات حقوقی اجاره نیز پا به عرصه روابط اجتماعی و اقتصادی بشر نهاد. بر همین اساس در عصر حاضر نیز عقد اجاره بعد از عقد بیع از جایگاه ممتازی در روابط حقوقی افراد برخوردار است گذر از جامعه سنتی و ورود به زندگی پیشرفته صنعتی در همه زمینه‌ها تحولاتی را بوجود آورده نحوه رفتار، کسب و کار و سکونت افراد اجتماع تغییرات غیرقابل انکاری یافته است. تحول ناشی از پدیده شهرنشینی، افزایش جمعیت و مهاجرت‌ها در زندگی بشر امروز مشهور است که مشکلات مخصوص به خود داشته و دولت را ناگزیر از دخالت برای یافتن راه حل نموده است.

قانونگذار برای تبیین و تنظیم روابط بین موجر و مستاجر ادوار مختلفی را در تدوین قوانین مربوط پشت سر نهاده است تا بتواند در جهت حد اعتدالی ایجاد رفاه و عدالت اجتماعی پیش برود. اجاره املاک اعم از مستغلات و غیرمستغلات هم سهم بیشتری را در این زمینه ایجاد کرده است چراکه نیاز انسان به مسکن و محلی برای کسب پیشه همیشه احساس شده است. همچنین به جهت پیچیدگی و اهمیت به سزای این عقد و روابط بین متعاقدين مقنن به مواد قانون مدنی اکتفا نکرده و در برهه‌های زمانی چون در سال ۵۶ به تدوین قانون روابط موجر و مستاجر با موضوعیت اماکن تجاری و حق کسب و پیشه و در سال ۶۲ با موضوعیت اماکن مسکونی و در نهایت در سال ۷۶ با طرح شق جدیدی در زمینه اجاره مستغلات با عنوان سرقفلی پرداخته است. از جمله این روابط تکالیفی است که هر یک از طرفین با انعقاد عقد عهده‌دار آن خواهند شد.

آنچه امروزه یکی از دغدغه‌های زندگی شهرنشینی است. مسایل مربوط به روابط موجر و مستاجر است. امروزه روابط بین موجر و مستاجر یک رابطه خصوصی نیست تا استقرار عدالت معاوضی در آن هدف اصلی باشد بلکه روابط این دو در مقابل هم از چنان اهمیتی برخوردار است که دولت خود را ناگزیر از دخالت در آن می‌بیند و ناچار است که روز به روز دخالت خود را در آن بیافزاید و گاه نقش رهبر و مدیر را ایفا کند. جاره یکی از عقود معین است که بواسطه آن، موجر منافع عین مستأجره را برای مدت‌زمان معین در مقابل اجاره‌بها، به مستأجر واگذار می‌کند. عقد اجاره دارای اوصاف ویژه‌ای است که آن را از سایر عقود متمایز می‌کند، از جمله این اوصاف، موقت بودن آن است. این خصوصیت، عقد اجاره را از بس یاری از عقود از جمله: بیع، معاوضه، حواله، ضمان و ... مشخص و جدا می‌کند؛ با این وجود، این خصوصیت از ویژگیهای انحصاری عقد اجاره نیست؛ زیرا، عقود مزارعه، مساقات، شرکت و ... نیز در زمره عقود موقت هستند. آنچه که عقد اجاره را از آنها متمایز می‌کند، این است که مستأجر، در عقد اجاره، برای مدت‌زمان معین مالک منافع می‌شود؛ در حالی که، در عقود مزارعه، مساقات، شرکت و سایر عقود موقت، مالکیت منافع انتقال نمی‌یابد. فسخ قرارداد از سوی موجر در مواردی مشخص امکان پذیر می‌باشد که این موارد عبارتند از: اگر مستأجر محل اجاره را تبدیل به محلی برای انجام اعمال خلاف قانون کند موجر می‌تواند از دادگاه بخواهد قرارداد را بر هم بزند. همچنین اگر مستأجر به گونه‌ای از مال مورد اجاره استفاده کند که موجب خرابی و خسارت به ملک شود موجر می‌تواند از دادگاه منع مستأجر را بخواهد اگر منع مستأجر ممکن نبود موجر می‌تواند اجاره را بر هم بزند. -توافق موجر و مستأجر برای بر هم زدن قرارداد: اگر موجر و مستأجر توافق کنند که قرارداد اجاره را بر هم بزنند این عمل را اقاله می‌گویند

معمولاً هر قراردادی را می توان با توافق دو طرف آن بر هم زد، اگر موجر در حین مدت اجاره به دلیل نیاز شخصی بخواهد ملک خود را از مستاجر بازپس بگیرد چه اقدامی باید انجام دهد؟ قرارداد اجاره از جمله عقود لازم است و موجر یا متاجر نمی تواند قبل از انقضای مدت اجاره البته خارج از مواردی که در قانون پیش بینی شده است، تقاضای فسخ آن را کند به این ترتیب در مواردی که قانون اجازه فسخ قرارداد اجاره را داده باشد، از قبیل معیوب بودن ملک در حال اجاره یا در صورتی که طرفین در قرارداد در این زمینه توافق کرده باشند، موجر یا مستاجر می تواند برای فسخ همچنین تخلیه عین مستاجر تقاضای خود را در قالب تنظیم دادخواست به مراجع قضایی تقدیم کند. همچنین تعیین خسارت در قرارداد از نظر تاخیر مستاجر در تخلیه یا تاخیر موجر در بازپرداخت ودیعه نیز از مواردی است که باید به آن دقت کرد. به طور کلی بلیه د به این نکته توجه داشت که تا زمان اتمام قرارداد نمی توان مستاجر را اجبار به تخلیه کرد مگر مطابق موارد مصرح در قانون یا اینکه در ضمن عقد اجاره در خصوص تخلیه زودتر از موعد توافق کرده باشند. بنابراین پس از تعیین مدت اجاره و تدوین اجاره، قرارداد به هیچ عنوان نه توسط موجر و نه توسط مستاجر قابل فسخ نیست، مگر در شرایط خاص. در خصوص تخلیه ملک توسط مستاجر یا فسخ قرارداد توسط طرفین قبل از پایان موعد اجاره ممکن است شرط اصلی بین مالک و مستاجر پیش بینی شود که در صورت عمل نکردن به آن شرط از سوی مالک تا فلان تاریخ، مستاجر حق فسخ قرارداد را داشته باشد یا برعکس. برای مثال بین مستاجر و مالک شرط شود که تا فلان تاریخ در ملک مربوط تعمیرات لازم اعمال می شود و اگر طبق این شرط مالک تا تاریخ مذکور اقدام به تعمیرات ملک خود نکند، مستاجر مستحق فسخ قرارداد و تخلیه ملک قبل از پایان موعد اجاره باشد یا اینکه در قرارداد اجاره شرط شود که در صورت عدم پرداخت به موقع اجاره بها موجر حق فسخ قرارداد و تخلیه مستاجر را خواهد داشت. چنانچه برای طرفین قرارداد نسبت به اینکه آیا دارای حق فسخ هستند یا خیر تردید حاصل شود، اصل بر آن است که حق فسخ حاصل نشده است. معمولاً در قراردادهای اجاره این شرط وجود دارد که موجر یا مستاجر در صورتی که مایل به فسخ و بر هم زدن اجاره باشد یک یا دو ماه قبل از بر هم زدن اجاره به طرف مقابل اعلام کند در این صورت با تسویه حساب موجر و مستاجر قرارداد اجاره به پایان می رسد. اگر مستاجر در نگهداری ملک کوتاهی کند و موجر خواهان تخلیه ملک قبل از پایان موعد اجاره باشد باید چه اقداماتی را انجام دهد. در این خصوص ماده ۴۸۵ قانون مدنی صراحتاً بیان کرده است که اگر در مدت اجاره در عین مستاجر تعمیراتی لازم باشد که تاخیر در آن موجب ضرر موجر شود مستاجر نمی تواند مانع تعمیرات مزبور شود اگرچه در مدت اتمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستاجر کلا یا بعضاً استفاده کند، هر گاه مستاجر مانع تعمیرات شود در این صورت موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت و هر گاه تعمیرات ضروری شود دادگاه می تواند او را الزام و در صورتی که لازم باشد حکم به تخلیه موقت بدهد. در مواردی موجر می تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند و دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره تخلیه مورد اجاره را صادر می کند که یکی از آن موارد بند ۹ ماده ۱۴ قانون موجر و مستاجر است.

طبق این بند در صورتی که مستاجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت المثل خودداری کند و با ابلاغ اخطار دفترخانه کننده سند اجاره یا اظهار نظر (در موردی که اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد. چنانچه اجاره نامه رسمی باشد موجر می تواند از دفترخانه یا اجری ثبت صدور اجرائیه بر خلیه و وصول اجاره بها را درخواست کند. هر گاه پس از صدور اجرائیه مستاجر اجاره بهای عقب افتاده را تودیع کند اجرای ثبت تخلیه متوقف می شود اما موجر می تواند به استناد تخلف از پرداخت اجاره بها از دادگاه تخلیه عین مستاجر را درخواست کند و چنانچه اجاره نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر می تواند برای تخلیه عین مستاجر و

وصول اجاره بها به دادگاه مراجعه کند. هرگاه مستاجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره بهای معوقه صدی بیست آن را به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع کند حکم به تخلیه صادر نمی‌شود و مستاجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت می‌شود، ولی هرگاه مستاجر فقط یک بار می‌تواند از این ارفاق استفاده کند. در صورتی که مستاجر دو بار ظرف یک سال در اثر اخطار یا اظهارنامه مذکور در بند ۹ این ماده اقدام به پرداخت اجاره بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد یا در صندوق ثبت تودیع نکند موجر می‌تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه تخلیه عین مستاجره را کند. حکم دادگاه در این مورد قطعی است. در صورت عدم پرداخت اجاره بها موجر می‌تواند شروطی را به نفع خود بگنجانند به طور مثال در قرارداد ذکر شود در صورت تاخیر در پرداخت اجاره بها پیش از ۱۰ روز موجر می‌تواند اجاره را فسخ و طبق قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۷۶ مورد اجاره را فسخ کند. لازم به ذکر است در صورتی که در قرارداد اجاره حق فسخ قرارداد در صورت عدم پرداخت به موقع اجاره بها پیش‌بینی شده باشد باید مستاجر به موقع اجاره بها را پرداخت کند تا دچار مشکلات تخلیه نشود.

۱-۱- مفهوم اجاره

۱-۱-۱- تعریف لغوی اجاره

اجاره در لغت به معنی رهنیدن، به فریاد رسیدن، بجنبانیدن از راه، پناه دادن و کرایه آده است (دهخدا، ۱۳۷۷، ص ۱۰۴۴) (معین، ۱۳۶۰ ذیل کلمه اجاره) (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸، ص ۱۱۲) (عمید، ۱۳۶۲، ص ۸۹). اجاره مصدر ثلاثی سماعی است و اغلب آنچه از قبیل حرفه و صنعت است بر وزن فعاله می‌آید مثل زراعه، نجاره و کتابه و بعضی اجاره را مصدر آجر بر وزن فاعل دانسته‌اند.

در هر حال هر یک از معانی به مناسبت مورد استعمال باید منظور گردد (حایری، شاه باغ، ۱۳۷۶، ص ۴۱۵). همچنین اجاره به معنی پاداش عمل، اجرت و مزد از ثلاثی مجرد آجر یا جر می‌باشد. اما غالباً به جای مصدر آجر بر وزن افعال به کار می‌رود. حال آنکه مصدر آجر یوجز ایجار است نه اجاره و استعمال آن در این عقد مخصوص خلاف استقراء عقود است. زیرا اکثر آنها مصدر است به اجماع عامه و خاصه و در اصطلاح اجاره عقدی است برای واگذاری منافع در مقابل عوض معین (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸، ص ۱۱۲).

۱-۱-۲- مفهوم عقد اجاره در حقوق

شایع‌ترین عقد بعد از بیع عقد اجاره است که همانند بیع هم در اموال منقول و هم در اموال غیرمنقول قابل انعقاد است. علاوه بر آن برخلاف عقد بیع انعقاد آن در مورد انسان هم امکان دارد. یعنی از عقود است که موضوع آن نه خود انسان بلکه منافع انسان هم می‌تواند باشد. پس برخلاف عقد بیع که موضوع آن انتقال مالکیت عین است در اجاره موضوع عقد انتقال مالکیت منافع می‌باشد. ماده ۴۶۶ ق.م. در تعریف عقد اجاره می‌گوید: اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجره می‌شود اجاره دهنده را موجر اجاره کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجر می‌گویند. این تعریف یانگر همه خصوصیات عقد و همه انواع آن نیست و فقط مضمون اصلی آن را که مالکیت منفعت است روشن می‌کند (یوسف‌زاده، ۱۳۹۰، ص ۱۲۹).

قانونگذار در تعریف عقد اجاره از ترجمه متون خارجی چشم پوشیده و از فقه استفاده کرده است. فقها می‌گویند: تملیک عین به عوض معلوم بیع است و تملیک منافع به عوض معلوم اجاره است و قانونگذار در سه ماده ۴۶۸-۴۶۷-۴۶۶ ق.م.ا از همین نظر پیروی کرده است.

در تعریفی که قانون مدنی از عقد اجاره نموده است چند ایراد اساسی وجود دارد: هر چند در ماده ۴۶۶ ق.م.ا به معوض بودن اجاره اشاره نشده است ولی باید دانست که تملیک منافع به رایگان صورت نمی‌پذیرد و مستاجر نیز در برابر موجر متعهد است که مالی به او پردازد. چنانکه بند ۳ از ماده ۴۹۰ ق.م.ا در بیان تکالیف مستاجر می‌گوید: ثالثاً مال الاجاره را در مواعیدی که بین طرفین مقرر است تادیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً باید بپردازد.

نکته دیگری که در شناسایی مفهوم اجاره موثر است و جا داشت که در تعریف ماده ۴۶۶ می‌آمد لزوم موقت بودن این تملیک است. زیرا یکی از اوصاف بارز حق مالکیت دایمی بودن آن است، پس اگر در اجاره که مستاجر مالک منافع عین مستاجر می‌شود لزوم موقت بودن آن در تعریف نباید طبیعی است که این تصور به ذهن می‌رسد که مستاجر مالک منافع همیشگی عین مورد اجاره است در حالی که بر طبق مواد ۴۶۸ و ۵۰۴ ق.م.ا تعیین مدت یکی از شرایط درستی عقد اجاره است (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ص ۳۴۷ و بهرامی، ۱۳۸۱، ص ۲۱).

تملیکی بودن عقد اجاره در صورتی است که مورد آن منفعت عین خارجی باشد زیرا در این صورت است که به وسیله عقد منفعت به ملکیت مستاجر انتقال می‌یابد و الا هر گاه اجاره منفعت کلی باشد چنانچه کسی از کاراژ بلیط مسافرت به مشهد را می‌خرد که روز معین به مشهد مسافرت نماید اجاره عقد عهدی خود بود. همچنین است هر گاه مورد اجاره عمل باشد. چنانچه کسی نقاشی اتاقی را در مقابل مبلغی به دیگری مقاطعه دهد. در این صورت نقاش تعهد نموده نقاشی یک اتاق را انجام دهد (امامی، ۱۳۸۴، ص ۵۴).

ایراد دیگری که به تعریف قانون مدنی آورده‌اند این است که قانونگذار در تعریف اجاره از دید تعهدات نگاه نکرده است. استعمال واژه تملیک و مشتقات آن در دو ماده ۳۳۸ و ۴۶۶ ق.م.ا ایجاد اشتباه در اذهان می‌کند با این توضیح که می‌دانیم موضوع تعهدات یکی از چهار چیز است: انتقال عین خارجی (مانند بیع عین مشخص)، اسقاط حق، ترک فعل و تعهد به انجام دادن فعل میعن که در بیع سلم و اجاره دیده می‌شود. در اجاره تعهد موجر این است که مال منقول یا غیرمنقولی را در اختیار طرف بگذارد و انتفاع و بهره‌وری او را در مدت وجود رابطه اجاری تضمین کند. در بیع شخصی تعهد انتقال عین وجود دارد لکن در بیع کلی و نیز در عقد اجاره تعهد فعل دیده می‌شود استعمال مشتقات مالکیت در دو ماده ۳۳۸ و ۴۶۶ ق.م.ا را به مساله تعهد انتقال می‌کشاند و از مساله تعهد فعل که هدف اصلی است برکنار می‌دارد (جعفر لنگرودی، ۱۳۵۷، ص ۳۱-۳۲).

به همین جهت حقوقدانان از جمع این موارد و با پیروی از سیاق ماده ۴۶۶ در تعریف عقد اجاره چنین گفته‌اند: عقدی است که به موجب آن مستاجر در برابر مالی که به موجر می‌پردازد برای مدت معین مالک منافع عین مستاجر می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ص ۲۴۷).

و یا عقد اجاره در حقیقت تسلیط مستاجر است بر عین برای انتفاع از آن به عوض معلوم (امامی، ۱۳۸۴، ص ۵۴).
و یا اجاره عقدی است که به موجب آن احد طرفین عین مستاجر را در مقابل عوض معلوم و برای مدت معینی به طرف دیگر تملیک می‌کند (عدل، ۱۳۷۳، ص ۲۶۹).

اجاره در قانون مدنی ایران به اعتبار موضوع به سه دسته تقسیم شده است:

(الف) اشیاء (ب) اشخاص (ج) حیوانات

احکام اجاره هر سه مورد مذکور عمدتاً مشابه است و جز در امور جزئی تفاوتی بین این عقود سه گانه اجاره وجود ندارد. با تدوین و تصویب قانون استخدامی و قانون تجارت در خصوص تصدی حمل و نقل و قوانین دیگر در عمل اجاره اشخاص و حیوانات از مشمول قواعد اجاره خارج شده است (شهیدی، ۱۳۸۳، حقوق مدنی ۶، ص ۸۵- بهرامی، ۱۳۸۱، ص ۲۹). اجاره برای انتفاع منافع به کار می‌رود و به همین دلیل موضوع آن باشد عین باشد خواه معین مثل اجاره خانه یا کلی مانند فروش بلیط هواپیما، 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 شریک دیگر نیز امکان دارد. ولی تسلیم عین مستاجر به مستاجر باید با رضای آنان انجام پذیرد. امروزه علاوه بر اقسام عقد اجاره که در قانون مدنی ذکر شده است اجاره اموال غیرمدنی یا حقوق معنوی و فکری نیز قابل تصور و پذیرفتنی است. زیرا اگر معن تملیک منفعت، انتقال حق مالکیت بر منافع باشد آنچه در اجاره واگذار می‌شود حق مالکیت بر منافع است و می‌توان گفت مالک ادبی و هنری و صنعتی نیز می‌تواند حق خود را به اجاره واگذار کند یعنی با حفظ مالکیت خود انتفاع از آن را برای مدت معین و در برابر عوض به دیگران بدهد.

چهار شرایط موضوع اجاره:

- موضوع اجاره باید در برابر استیفای منفعتی که مورد توافق قرار گرفته قابل بقا باشد.
 - منفعتی که واگذار می‌شود باید ملک موجر باشد.
 - مورد اجاره باید معلوم و معین باشد.
 - منفعت باید مشروع و تسلیم آن مقدور باشد (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ص ۳۷۲).
- در حقوق مصر در ماده ۳۶۲ ق.م قدیم این کشور در تعریف عقد اجاره آمده است موجر متعهد می‌شود رها کند عین مستاجر را برای انتفاع مستاجر در ماده ۵۵۸ ق.م جدید مصر آمده است: عقد اجاره اشیاء عبارت است از عقدی که به موجب آن موجر ملتزم می‌شود انتفاع مستاجر را نسبت به مورد اجاره برای مدت معین با اجاره بهای معین فراهم نماید (نوری، ۱۳۸۸، ص ۱۶۷).
- در حقوق فرانسه ترجمه ماده ۱۷۰۹ ق.م فرانسه در تعریف عقد اجاره چنین است: اجاره عقدی است که به موجب آن یکی از دو طرف تعهد میکند که دیگری را از چیزی در مدت معین و در برابر بهایی که او تعهد پرداخت آن را می‌کند منتفع سازد (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ص ۱۶۷).
- با ملاحظه این تعریف چنین نتیجه می‌گیریم که عقد اجاره در حقوق مدنی مصر و فرانسه جزء عقود عهدی محسوب می‌شوند و با تعریف و ماهیت عقد اجاره در حقوق ایران تفاوت وجود دارد زیرا در قانون مدنی مصر آمده است: موجر متعهد می‌شود رها کند عین مستاجر را برای انتفاع مستاجر اما در قانون مدنی فرانسه موجر ملتزم می‌شود به قرار دادن عین مستاجر در اختیار مستاجر و منتفع ساختن او به عبارت دیگر حسب تعریف عقد اجاره در حقوق مصر عمل موجر در مدت اجاره عملی سلبی است ولی عمل موجر در قانون مدنی فرانسه عمل ایجابی است. ولی در قانون مدنی ایران اجاره جزء عقود تملیکی محسوب می‌ود نه عهدی و موجر عین مستاجر را به تملیک مستاجر درمی‌آورد (بهرامی، ۱۳۸۱، ص ۲۱).
- در حقوق مدنی فرانسه دو گونه عقد اجاره وجود دارد: اجاره اشیاء و اجاره عمل یعنی اجاره شخص و اجاره شخص عقدی است که به موجب آن یکی از دو طرف متعهد می‌شود طرف دیگر را از منافع چیزی در مدت معین در برابر مبلغ معین که او تعهد می‌کند به طرف نخست بپردازد (شهیدی، ۱۳۸۳، جزوه حقوق مدنی ۶، ص ۸۶-۸۵).

۲-۱- اوصاف و ویژگیهای عقد اجاره

۱-۲-۱- تملیکی بودن

در نظر قانونگذار ما اجاره عقدی تملیکی است و اثر آن تملیک منفعت است به مستاجر یعنی او پس از عقد مالک منافع مورد اجاره می‌شود یا به بیان بهتر در مدت اجاره از همان سلطه و حقوق مالک استفاده می‌کند او صلاحیت انتفاع از عین را در اختیار خود می‌گیرد. تملیکی بودن اجاره شناسایی حق عینی برای مستاجر از ویژگیهای فقه امامیه است که در قانون مدنی آمده است. در حقوق روم اجاره عقد عهدی است و قانون مدنی فرانسه نیز از آن الهام گرفته ولی در قوانین جدید در آن کشور تمایلی به سوی تملیکی کردن اجاره دیده می‌شود. در این باره که چه چیزی به مستاجر تملیک می‌شود دو تعبیر مختلف شده است:

-در اثر اجاره منافع عین تملیک می‌شود. به همین جهت اگر در دوران اجاره منع تراوش منفعت از بین برود عقد نسبت به آینده باطل است و اجاره بهای آینده به مستاجر باز می‌گردد. عقد تملیکی می‌تواند سبب تملیک مال آینده نیز قرار گیرد و تحقق تملیک منوط به وجود آن مال شود.

-موضوع اجاره مسلط ساختن مستاجر در مورد اجاره به منظور انتفاع است و به همین دلیل، همین که عین مورد اجاره به مستاجر تسلیم شود او باید تمام عوض را بدهد. این تعبیر با ایراد مهمتری نیز رو به رو است که اگر تملیک و تسلیم تمام است چرا تلف مورد اجاره باعث بطلان آن در آینده می‌شود؟ پس باید گفت که صلاحیت انتفاع همان گونه که هست تملیک می‌شود و تلف مورد اجاره نشان می‌دهد که از آغاز این صلاحیت برای مدتی باقی مانده وجود نداشته است (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ص ۳۴۸- بهرامی، ۱۳۸۱، ص ۱۴).

۲-۳-۱- تغییر شغل مستاجر بدون رضایت موجر

۲-۳-۱-۱- شرایط و موجبات

بند ۵ ماده ۱۱ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۵۶ برای جلوگیری از هر گونه اختلاف و ابهامی دفاتر اسناد رسمی را مکلف ساخته که در سند اجاره تصریح نمایند که اجاره به منظور سکنی است یا کس و پیشه یا تجارت با تعیین نوع کسب و پیشه و تجارت و هر گاه به منظور دیگری باشد قید آن بطور صریح.

بند ۶ و ۷ ماده ۱۴ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۵۶ مقرر می‌دارد: هر گاه مورد اجاره محل سکنی برخلاف منظوری که در اجاره نامه قید شده استفاده گردد. بند ۶ در مورد محل کسب و پیشه تجارت هر گاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستاجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شیخ جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد. بند ۷ موجر حق فسخ خواهد داشت و در بند ج ماده ۸ مصوب ۱۳۶۲ آمده است: در صورتی که از مورد اجاره برخلاف منظور و جهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردد.

با اینکه در قانون روابط موجر و مستاجر برخلاف قانون مدنی این موضوع تصریح شده است در مورد تغییر شغل مستاجر و از جمع بند ۶ و ۷ ماده ۱۴ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۵۶ چنین نتیجه می‌شود که اولاً هر گاه منفعتی که در اجاره به آن اشاره شده در نظر طرفین خصوصیتی داشته باشد که با تغییر آن بتوان گفت مورد اجاره برخلاف منظور آنان مورد استفاده قرار گرفته است تغییر شغل مستاجر به موجر حق فسخ می‌دهد. ثانیاً هر گاه اعلام شغل مستاجر به منظور محدود ساختن استفاده به شغل

معین نباشد تغییر نوع کار مستاجر در صورتی به موجر حق فسخ می‌دهد که در نظر عرف مشابه گذشته نباشد و باعث ضرر موجر شود (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ص ۵۰۰-۵۰۱).

۳-۳-۱-۳- آثار و احکام

احراز مشابهت عرفی امری موضوعی و با دادگاه است اشتغال مستاج با اجاره موجر به مشاغل غیرمجاز در عین مستاجر برای مستاجر حق کسب و پیشه و تجارت ایجاد می‌کند. چه اصولاً غیرمجاز بودن کسب از قبیل فقدان پروانه اشتغال یا مخالفت با ضوابط شهرداری موثر در حقوق و تکالیف موجر و مستاجر نمی‌شود. بنابراین مستاجری که با موافقت موجر به کسی غیرمجاز پرداخته باشد و اواز نظر مقررات و قوانین متخلف بوده و حتی محکوم به تعطیل و تخریب محل مورد اجاره نیز شود و نسبت به موجر مستحق سرقفلی است و مستاجر نمی‌تواند به عذر غیرمجاز بودن مستاجر در نوع اشتغال از تکلیف قانونی پرداخت سقفلی سرباز زند.

اگر مستاجر در تغییر نحوه استفاده از مورد اجاره شغل هتری اختیار کند باز هم تخلف مصداق خواه داشت زیرا ملاک تخلف مجرد تغییر شغل است اعم از اینکه شغل جدید بهتر از شغل سابق باشد یا نه مگر شغل تازه مشابه شغل قبلی محسوب گردد. نکته‌ای که در این خصوص جایز اهمیت است، این است که در اغلب موارد زمانی که موجر در مقام طرح دعوا تخلیه به دلیل تغییر شغل و نحوه استفاده برمی‌آید مستاجر با استناد به قبوض پرداخت اجاره بها و یا چک‌های که برای پرداخت اجاره بها صادر شده در متن آنها شغل جدید مستاجر قید شده قصد توجیه عمل خود و رضایت تلویحی موجر به تغییر شغل را دارد حال این سوال مطرح می‌شود که آیا اخذ اجاره بها توسط موجر در زمان فعالیت مستاجر در شغل جدید قبول فعلی و رضایت ضمنی مشارالیه بر تغییر شغل و نحوه استفاده به حساب می‌آید؟

حقوقدانان تاکنون به این موضوع اشته نکرده‌اند و در کتب حقوقی نیز پاسخ قطعی به این سوال داده نشده ولی به نظر می‌رسد با توجه به تبصره ۲ ماده ۷ ق.ر.م.مصوب ۱۳۵۶ پاسخ منفر باشد.

در این تبصره آمده: دریافت وجه بابت اجاره بها از طرف مالک یا موجر دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود.

رویه قضایی نیز تا حدودی موید این ادعا می‌باشد.

قضات دادگاههای حقوقی ۲ تهران در مورخ ۶۶/۷/۲ در پاسخ به این سوال که آیا تبصره ۲ ماده ۷ ق.ر.م.مصوب ۱۳۵۶ تنها ناظر به میزان اجاره بهاست یا رابطه استیجاری و مسائل دیگری را نیز شامل می‌شود؟ به اتفاق آرا نظر داده‌اند. نظر به عموم و اطلاق تبصره ۲ ماده ۷ قانون روابط موجر و مستاجر و ذکر کلمات مالک یا موجر و ادعای طرف در آن باید معتقد بود که تبصره مذکور علاوه بر میزان اجاره بها اختلاف دیگر طرفین را نیز شامل می‌شود. بنابراین صرف دریافت وجه بابت اجاره بها از طرف مالک یا موجب دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نه تنها نسبت به میزان اجاره بها نیست بلکه نسبت به ید استیجاری و تعهدات و شرایط دیگر و مساله انتقال به غیر و نوع اشتغال نیز نخواهد بود (نوبخت، ۱۳۸۵ ص ۲۳۷).

ضمانت اجرای تخلف مستاجر از مفاد قرارداد و تغییر شغل و نحوه استفاده از عین مستاجر در ق.ر.م.مصوب ۱۳۵۶ و در زمره مواردی که موجر حق فسخ و تخلیه دارد آمده است در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی برخلاف منظوری که در اجاره نامه قید شده استفاده گردد (بند ۶ ماده ۱۴) و در مورد محل کسب و پیشه تجارت هر گاه مورد اجاره برای شغل معنی اجاره داده شده و مستاجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد (بند ۷ ماده ۱۴).

در بند ج ماده ۸ قانون مصوب ۱۳۶۲ در مورد محل سکنی و در شمار مواردی که موجر حق فسخ و تخلیه دارد می‌خوانیم: در صورتی که از مورد اجاره برخلاف منظور و جهتی که در اجاره نامه قید شده استفاده گردد. ان حکم در واقع تکرار بند ۶ ماده ۱۴ قانون مصوب ۱۳۵۶ است با این تفاوت که واژه جهت بر متن اضافه شده که به معنی هدف است و به حکم صراحت بیشتری می‌بخشد (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ص ۲۲۴-۲۵۵).

یکی دیگر از ضمانت اجراهای تخلف از مفاد قرارداد و تغییر شغل و نحوه استفاده از عین مستاجر سقوط قهری تمام حق کسب و پیشه و تجارت مستاجر است و علت سقوط حق کسب و پیشه و تجارت مستاجر مقدم شدن مستاجر به ضرر خود می‌باشد مواردی که حق کسب و پیشه و تجارت ضمن صدور حکم تخلیه ملک ساقط می‌شود در شقوق مختلف ماده ۱۴ قانون ۱۳۵۶ آمده است که عبارتند از: تغییر نحوه استفاده، تعدی و تفریط نسبت به مورد اجاره و عدم پرداخت اجاره بها. با این وجود، تخلیه به لحاظ تغییر شغل در مقررات قانون مصوب ۱۳۷۶ به صورت صریح پیش‌بینی نشده لیکن در ماده ۱۵ آیین نامه همان قانون تصریح شده که مستاجر می‌تواند مورد اجاره را به همان شغل و در صورتی که منع قانونی نداشته باشد و با قرارداد اجاره منافات نداشته باشد برای مشاغل دیگر و با رعایت سایر شرایط مندرج در اجاره به دیگری منتقل نماید. حال با توجه به حاکمیت مقررات قانون مدنی نسبت به اجاره‌های تحت شمول قانون ۱۳۷۶ می‌توان گفت که مقررات مواد ۴۹۱-۴۹۰ و ۴۹۲ ق.م در خصوص اجاره‌های موضوع قانون ۷۶ حاکمیت دارد و تغییر استفاده از منافع مود اجاره به مشاغل دیگر منع قانونی دارد. لذا اگر مستاجر تغییر شغل داده و منع وی ممکن نباشد برای موجر حق فسخ ایجاد می‌شود با تخلیه مورد اجاره اگر مستاجر دارای سرقفلی باشد سرقفلی وی به نرخ روز پرداخت می‌شود زیرا دلیلی بر اسقاط حق مستاجر وجود ندارد.

۳-۱-۳-۳- واگذاری بدون داشتن حق انتقال به غیر

۳-۱-۳-۳- شرایط و موجبات

در قانون روابط موجر و مستاجر برگرفته از اصول حاکم بر قانون مدنی امکان انتقال به غیر به عنوان اصل پذیرفته شده است. ولی ق.ر.م.م مصوب ۱۳۵۶ دست به یک دگرگونی زد و اصل را بر عدم جواز مستاجر در نقل منافع گذاشت و تنها زمانی که در قرارداد فی‌مابین طرفین اختیار واگذاری کتباً به مستاجر داده شود حق انتقال برای او حاصل می‌شود. ماده ۱۰ قانون مزبور مقرر می‌دارد: مستاجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار کند مگر اینکه کتباً این اختیار به او داده شده باشد. هر گاه مستاجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره را به غیر اجاره دهد مالک می‌تواند در صورت انقضای مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره نامه با هر یک از مستاجرین را بنماید و در صورتی که مستاجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد هر یک از مستاجرین نیز می‌تواند در صورت فسخ یا انقضای مدت اجاره اصلی تنظیم اجاره نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنماید.

حال اگر مستاجر بدون اجازه کتبی مالک منافع را به دیگری واگذارد به موجب بند یک ماده ۱۴ همین قانون برای موجر حق فسخ حاصل می‌شود. البته باید گفت مزبور بر اماکن تجار حاکم بوده و در مورد اماکن مسکونی همچنان اصل جواز بر روابط قراردادی طرفین حکومت داشت. چنانکه قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ نیز از همین اصل تبعیت کرده است (مستفاد از ماده یک و بند الف ماده ۸ و ماده ۱۵ همان قانون) تا اینکه ق.ر.م.م مصوب ۱۳۷۶ که بر تمامی اماکن استیجاری

اعمال می‌گردد مکانیزم جدیدی را که قانون ۱۳۵۶ در خصوص اماکن تجاری (و در خصوص حق کسب و پیشه تجارت) ایجاد کرده بود به ساختار قانون مدنی باز گرداند (ماده ۶ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶).

در قوانین روابط موجر و مستاجر در مورد اماکن تجاری در بند یک ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ پیش‌بینی شده است که در صورت سلب حق انتقال توسط موجر و تخلف مستاجر برای موجر حق خیار ایجاد می‌شود و موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و در این مورد مستاجر با متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب و پیشه یا تجارت را خواهد داشت و باید در مقابل تخلیه مبلغ مورد نظر به مستاجر پرداخت شود و الا مستاجر می‌تواند برای تنظیم انتقال به دادگاه مراجعه کند و در این صورت محکمه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه صادر می‌کند و در این حالت مستاجر جدیدی از هر حیث قائم مقام مستاجر سابق می‌شود (تبصره یک ماده ۱۹ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۵۶).

اما در مورد اماکن غیرتجاری بند الف ماده ۸ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۶۲ نیز در موارد سلب حق انتقال و تخلف مستاجر برای موجر حق فسخ اجاره و تخلیه عین مستاجر را قایل شده است البته انتقال به افراد تحت الکفاله از این حکم استثنا شده است. باید گفت ضمانت اجرایی که قانونگذار در این مورد در نظر گرفتهها اصول حقوقی مغارت دارد چراکه مصدر ماده اشعار می‌دارد حق انتقال از مستاجر سلب شده است و از سل حق مفهوم قید بنا به تعبیری فقها استنباط می‌شود.

نه تنها شرط یعنی قصد موجر از سلب نمودن حق واگذاری باطل کردن هر نوع انتقال است به تعبیر دیگر از سلب حق ضمانت اجرای شدیدتر از خیار فسخ برداشته می‌شود اما آنچه قانونگذار را بر آن داشته است تا از غیرنافذ دانستن انتقال امتناع کرده و به پیش‌بینی حق فسخ اکتفا کند این است که قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ یا خط مشی حمایت از مستاجر وضع گردید؛ لذا همین سیاست بر نوع قانونگذاری نیز تاثیر گذاشت و مقنن را ترغیب به صحیح دانستن انتقال کرد اما به منظور حفظ حقوق موجر نیز حقیق و تخلیه را برای وی در نظر گرفت در واقع رعایت برخی مصالح اجتماعی قانونگذار را مجاب به این امر نمود (صادقی، ۱۳۸۱، ص ۶۰-۶۱).

یکی دیگر از ضمانت اجراهای تخلف مستاجر از شرط عدم انتقال به غیر علاوه بر فسخ و تخلیه عین مستاجر سقوط قهری نصف حق کسب پیشه در اماکن استیجاری تجاری است.

شق دوم از ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ حق تخلیه عین مستاجر را برای موجر به شرح ذیل بیان نموده است: در مواردی که عین مستاجر به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستاجر اجاره داده شده و مستاجر آن را به عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون با مستاجر لاحق اجاره نامه تنظیم شده باشد.

تبصره ۱ ماده ۱۹ قانون مذکور مقرر می‌دارد: در صورتی که مستاجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستاجر اجرا خواهد شد و در این مورد مستاجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.

۴-۳-۱-۳- آثار و احکام

ماده ۱ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ که مقررات قانون مدنی و مقررات قانون مصوب ۱۳۷۶ را مشترکاً حاکم بر روابط استجاری کرده در مقررات قانون ۱۳۷۶ و قانون مدنی اصل بر جواز نقل و انتقال منافع می‌باشد مگر اینکه طرفین در

قرارداد اجاره شرط کنند که مستاجر حق انتقال به غیر ندارد حال اگر مستاجر برخلاف شرط عمل کرده و منافع را به غیر انتقال دهد در صورتی که طرفین در قرارداد اجاره شرط کرده باشند که در صورت انتقال به غیر موجر حق فسخ دارد موجر می‌تواند به استناد خیار تخلف از شرط فسخ اجاره و تخلیه مورد اجاره را بخواهد. در این صورت اگر قرارداد اجاره رای کسب و پیشه باشد و مستاجر سرقفلی وی ساقط نمی‌شود بلکه به نرخ روز سرقفلی به مستاجر پرداخت می‌شود زیرا هیچگونه دلیل و مستند قانونی برای اسقاط حق سرقفلی وجود ندارد مگر اینکه شرط کنند که در صورت تخلف مستاجر حق سرقفلی وی ساقط می‌شود.

۴-۳-۱-۳-۴-۳- عدم پرداخت اجاره بها در مواعد معین و ضمانت اجرای آن

۴-۳-۱-۳-۴-۱- شرایط و موجبات

طبق بند ۱۷ از ماده ۱۱ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۵۶ دفاتر اسناد رسمی وظیفه دارند که در تمام اجاره نامه‌ها قید کنند که اجرت المثل پس از انقضای مدت و یا فسخ اجاره تا تجدید اجاره و یا تخلیه به میزان اجرت المسمی خواهد بود. ولی گاهی بین مالک و مستاجر سندی تنظیم نمی‌شود و مستاجر نیز در برابر پرداختن اجاره رسیدی از مالک نمی‌گیرد تا مبنای توافق آنان از این راه معلوم شود. در این صورت اگر وقوع اجاره ثابت شود یا مورد قبول دو طرف باشد و دادگاه نتواند میزان اجاره مقرر آنها را احراز کند از نظر اصول حقوقی باید ادعای مستاجر را مقدم دانست زیرا قدر متقین از میزان اجاره مقداری که او می‌پذیرد و موجر که ادعای توافق در میزان زیادتری را دارد باید برای اثبات آن دلیل بدهد (شهیدثانی، ۱۳۸۳، ص ۲۹۸).

برخی از حقوقدانان معتقدند در عمل وقتی که دلیلی بر میزان اجاره بها وجود ندارد و سرانجام گفته مستاجر پذیرفته می‌شود نباید دعوی را به استناد و نوع اجاره و به عنوان مطالبه اجرت المسمی طرح کرد بلکه می‌بایستی با انکار وقوع عقد اجرت المثل زمان تصرف مستاجر را از او درخواست و به خواننده دعوی فرصت استفاده از اصل عدم زاده را نداد (مستفاد از ماده ۳ قانون مصوب ۱۳۶۲ و ماده ۶ قانون مصوب ۱۳۵۶) (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ص ۴۰۷-۴۰۸).

از نظر اصول حقوقی در مورد اختلاف باید ادعای مستاجر را مقدم دانست زیرا قدر متقین از میزان اجاره مقداری است که او می‌پردازد و وجر که ادعای توافق به میزان زیادتری را دارد باید دلیل بدهد.

ولی قانون روابط موجر و مستاجر به این ترتیب اکتفا نکرده در ماده ۳ مصوب ۱۳۵۶ مقرر داشته است: در مواردی که اجاره نامه تنظیم شده باشد میزان اجاره بها همان است که در اجاره نامه قید شده و هر گاه اجاره نامه تنظیم نشده باشد به میزانی است که بین طرفین مقرر یا عملی شده است و در صورتی که میزان آن معلوم نشود با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه میزان اجاره بها به نرخ عادلانه روز تعیین می‌شود.

بدین ترتیب اگر میزان اجاره بها احراز نشود این قانون اجرت المثل را جانشین اجرت المسمی می‌کند و بر این مبنا مستاجر را مکلف به پرداختن اجاره می‌سازد و گاه نیز آخرین اجاره رسمی موجر با مستاجرین سابق بطور موقت ملاک قرار می‌دهد (کاتوزیان، ۱۳۷۸ ص ۴۷۶).

زمانی که اجاره نامه‌ای بین طرفین تنظیم نشده باشد ماده ۶ و ۹ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۵۶ در این باره مقرر می‌دارد: هر گاه اجاره نامه‌ای در بین نباشد اجاره بها را به میزانی بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتی که میزان آن معلوم نباشد به عنوان اجرت المثل مبلغی که متناسب با اجازه املاک مشابه تشخیص می‌دهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی

او پرداخت یا در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده و قبض رسید و اگر اجاره‌نامه رسمی باشد به دفترخانه تنظیم کننده سند و هر گاه اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه‌ای در بین نباشد قبض رسد را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد.

ماده ۳ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ نیز چنین بیان می‌دارد: اجاره بهای هر محل همان است که در اجاره نامه قید شده و اگر اجاره نامه‌ای نباشد به مقداری است که بین طرفین مقرر یا عملی شده است و در صورتی که مقدار آن احراز نشود دادگاه طبق موازین قضایی نسبت به تعیین مقدار مال الاجاره اقدام خواهد کرد. همانطور که قبلاً هم اشاره شد، طبق قواعد عمومی عقد اجاره در مدت اجاره هیچ یک از طرفین حق ندارد به بهانه ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تعدیل اجاره بها را بکند.

ولی در ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶ رابطه حقوقی آن دو بطور نامحدود ادامه دارد و معلوم نیست تا کی طرفین پایبند به قرارداد خود باقی می‌مانند ممکن است انتفاع مستاجر از موارد اجاره سالها ادامه یابد در این مدت حوادثی رخ دهد که از حوصله احتما و پیش‌بینی آنان خارج باشد پس عادلانه است که بعد از مدت معقولی هر یک از موجر و مستاجر بتواند از دادگاه درخواست تعدیل اجاره بها را بکند.

ماده ۴ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶ در پیروی از این نظر مقرر می‌دارد: موجر و مستاجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره بها را بنماید مشروط به اینکه مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستاجر از عین مستاجر یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره بها صادر شده سه سال تمام گذشته باشد دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

البته این ماده عیب مهمی داشت که آن هم اینکه دادگاه را مقید به رعایت میزان اجاره سابق می‌ساخت و فقط به دادرسی اختیار می‌داد که در اجاره به تناسب ترقی یا تنزل هزینه زندگی و براساس شاخص بانک مرکزی عمل کند تا اینکه لایحه قانون اصلاح ماده ۴ قانون روابط موجر و مستاجر ۵۸/۹/۳ این محوز را به دست داد و ماده ۴ را بدین گونه اصلاح کرد که به جای توجه به درصد شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد.

ولی در قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ موضوع تعدیل به کلی منتفی است زیرا: اولاً مقنن در قانون ۷۶ حاکمیت اراده را پذیرفته و دولت بر روابط استیجاری نظارت ندارد. ثانیاً با انقضاء مدت اجاره موجر حق درخواست تخلیه مورد اجاره را دارد و انقضاء مدت اجاره پایان روابط استیجاری است پس در قانون ۷۶ موضوع تعدیل و انقضاء مدت ۳ سال بعد از پایان روابط استیجاری معنی ندارد. ثالثاً فلسفه وجودی تعدیل در قانون ۵۶ این بود که موجر پس از انقضاء مدت اجاره حق تخلیه نداشته و قاعداً مقنن باید یک راهکاری برای افزایش مال الاجاره پیش‌بینی می‌کرد ولی در قانون ۷۶ که به محض انقضاء مدت اجاره موجر حق تخلیه را دارد لذا تعدیل نمی‌تواند معنی و مفهوم داشته باشد. رابعاً موضع تعدیل اجاره بها در قانون ۵۶ پیش‌بینی شده و همانطور که اشاره شد یک امر خلاف قاعده بود و اعمال آن نیاز به نص قانون دارد در قانون ۷۶ پیش‌بینی نشده و مقررات قانون ۷۶ موضوع تعدیل سنخیت ندارد لذا مقررات قانون ۵۶ در خصوص اجاره‌های مشمول قانون ۷۶ قابل استثنا نیست.

۵-۳-۱-۳- آثار و احکام

در قانون روابط مصوب ۱۳۵۶ یکی از مواردی که موجر می تواند علیه مستاجر و فسخ اجاره با تخلیه ملک را تقاضا کند عدم پرداخت اجاره بهاست. در این مورد علاوه بر فسخ اجاره حق کسب و پیشه نیز ساقط می شود.

قانونگذار بین مستاجری که بر حسب تصادف یا اشتباه یا فراموشی از تادیه اجاره بها خودداری می کند و مستاجری که با این عمل قصد ایذا و اذیت موجر را دارد و در کار خود مصر و عامد است قابل به تفاوت شده است.

شق ۹ از ماده ۱۴ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۵۶ می گوید: در صورتی که مستاجر در مهلت مقرر در ماده ۱۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت المثل خودداری نموده و با ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه ای در نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد در این مورد اگر اجاره نامه رسمی باشد موجر می تواند از دفترخانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه وصول اجاره بها را درخواست نماید.

هر گاه پس از صدور اجرائیه مستاجر اجاره بهای عقب افتاده را تودیع نماید اجرای ثبت تخلیه را متوقف می کند ولی موجر می تواند به استناد تخلف مستاجر از پرداخت اجاره بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستاجره را بنماید.

در موارد فوق هر گاه مستاجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره بهای معوقه صدی بیست آن را به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید حکم به تخلیه صادر نمی شود و مستاجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت می گردد. ولی هر مستاجر فقط یکبار می تواند از این ارفاق استفاده کند، حکم دادگاه در موارد مذکور در این بند قطعی است.

با توجه به این ماده قانونگذار به مستاجری که قصدش از عدم پرداخت یا تاخیر در پرداخت اجاره بها ایذاء موجر نیست این امکان و فرصت را داده تا آخرین مرحله پرداخت ۲۰٪ جریمه (به نسبت اصل دینش) از تخلیه ملک استیجاری و انتفاء حق کسب و پیشه و تجارت خود جلوگیری کند.

این قید که هر مستاجری فقط یکبار می تواند از این ارفاق استفاده کند قیدی لازم و ناشی از این واقعیت است که صدور اخطار از دفترخانه تا ارسال اظهارنامه مستلزم صدف وقت و هزینه و خلاصه تحمل تعب است و نمی تواند به موجر تحمیل کرد که برای دریافت هر قسط از اجاره این راه دراز را بپیماید و نهایتاً با پرداخت بیست درصد جریمه از ناحیه مستاجر قضیه منتفی شود.

تبصره یک ماده ۱۴ قانون ۱۳۵۶ مقرر می دارد: در صورتی که مستاجر دوبار ظرف یکسال در اثر اخطاریه یا اظهارنامه مذکور در بند ۱۹ این ماده به پرداخت اجاره بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر می تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستاجره را بنماید. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

این راه حلی است که قانونگذار برای برخورد با مستاجری که با عدم پرداخت مکرر اجاره بها باعث مزاحمت موجر شده پیش بینی کرده است در خصوص عدم پرداخت اجاره بها مسایل مهم و در خور توجهی وجود دارد که طی چند نکته و به شرح ذیل خلاصه می شود:

نکته اول: موضوعیت داشتن اخطاریه و اظهارنامه

باید توجه داشت که اخطاریه و اظهارنامه موضوع قانون موضوعیت دارد یعنی کافی نیست مطالبه اجاره بها از مستاجر به نحوی مثلاً به موجب اقرار خودش در محکمه احراز شود. بلکه لزوماً باید حسب مورد اخطاریه از دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره و یا

اظهارنامه رسمی ارسال شود هیچ یک از این دو نیز جایگزین دیگری نمی‌تواند بشود یعنی در مورد سند رسمی ارسال اظهارنامه کافی نیست و در حالتی که ارکان سند رسمی به علتی تغییر کرده باشد مثلاً به مقدار اجاره بها با توافق افزوده باشن دیگر ارسال اخطاریه نخواهد داشت و باید اظهارنامه ارسال شود.

در مواردی که مبلغ اجاره بها با تراضی طرفین افزایش یافته باشد و سد اجاره رسمی باشد در خصوص وسیله مطالبه میان محاکم اختلاف نظر وجود دارد: عده‌ای در این فرض مطالبه را فقط از طریق صدور اخطاریه از دفترخانه می‌دانند و این گروه دعوی تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره بها را در حالتی که سند رسمی بوده و اجاره بها با توافق افزایش یافته و مستند اظهارنامه بوده است رد کرده‌اند.

در حالی که گروهی معتقدند اگر افزایش به موجب سند عادی باشد مطالبه مازاد می‌بایست به موجب اظهارنامه باشد و دفترخانه صرفاً رقم مندرج در سند رسمی را برای صدور اخطاریه قبول خواهد کرد. مگر اینکه اجاره بها از طریق صدور حکم تعدیل از دادگاه افزایش یافته باشد که در این صورت دفترخانه تنظیم کنند و در صورت ارایه حکم دادگاه سند رسمی مبلغ جدید را مبنای صدور اخطاریه قرار می‌دهد. آقای بهمن کشاورز وکیل محترم دادگستری راه حلی را مطرح کرده‌اند و آن این است که افزایش اجاره بها همیشه با طرح دعوی تعدیل صورت به تراضی و بر مبنای سند عادی بلافاصله الزام مستاجر به تنظیم سند رسمی اجاره از محکمه تقاضا شود و به این ترتیب همیشه موجبات صدور اخطاریه و اجراییه از دفترخانه برای مطالبه اجور و تخلیه موجود خواهد بود (کشاورز، ۱۳۸۷، ص ۲۲۱-۲۲۴).

نکته دوم: مطالبه باید مربوط به اصل اجاره باشد.

ارسال اخطاریه یا اظهارنامه وقتی می‌تواند مقدمه صدور حکم تخلیه باشد که مبنی بر مطالبه اجاره باشد نه چیز دیگر. در نظریه مشورتی شماره ۷۱۵۲۷۸-۱۳۶۲/۱۱/۳ اداره حقوقی چنین آورده شده است که: با توجه به امری بودن قانون مالک و مستاجر عدم پرداخت اقاط سرقفلی نمی‌تواند موجب صدور حکم تخلیه گردد و در صورت طرح چنین دعوی حکم به بطلان دعوا صادر خواهد شد (اباذری فومشی، ۱۳۸۵، ص ۱۲۲).

نکته سوم: تداخل بند ۹ ماده ۱۲ و تبصره یک ماده مذکور

سوالی که در اینجا می‌خواهیم بدان پاسخ دهیم این است که آیا مالک مکلف است بند ۹ ماده ۱۴ تبصره این ماده را به ترتیب و بطور طولی اجرا کند یا در انتخاب هر یک از دو طریقه اقدام آزاد است؟

در این مورد حقوقدانان معتقدند بند ۹ ماده ۱۴ ناظر به موردی است که مستاجر به موقع اجاره بها را بپردازد و با وجود ابلاغ اظهارنامه یا اخطاریه دفترخانه ظرف ده روز نیز حاضر به پرداخت مال الاجاره نشود. در این فرض مالک می‌تواند به عنوان عدم پرداخت یا تاخیر در پرداخت به موقع اجاره بها از دادگاه درخواست تخلیه نماید.

البته چنانچه مستاجر قبل از صدور حکم علاوه بر اجاره بها معوقه ۲۰٪ آن را نیز به عنوان جریمه به موجر بپردازد ارفاقاً حکم تخلیه صادر نمی‌شود و تبصره ۱ ماده مذکور ناظر به تکرار تخلف مستاجر در پرداخت اجاره بهاست به این معنی که اگر ظرف یکسال مستاجر دوباره تاخی در پرداخت اجاره بها کند بطوری که موجر ناچار به ارسال اظهارنامه یا اخطاریه شود و برای بار سوم نیز تاخیر کند و او اجاره بها را متعاقب ابلاغ اظهارنامه یا اجراییه بپردازد باز هم تخلف محسوب است و مالک می‌تواند به علت تکرار تخلف و بدحسابی مستاجر از دادگاه درخواست تخلیه نماید در این مورد مستاجر از ارفاق پرداخت ۲۰٪ جریمه به منظور جلوگیری از صدور حکم تخلیه برخوردار نیست و در هر حال مالک در قبال مستاجر متخلف بدحساب در استفاده از بند ۹ ماده ۱۴ و یا تبصره یک آن مخیر است و می‌تواند حسب مورد به هر طریق یا عنوان عدم پرداخت و یا تاخیر در پرداخت و یا

تکرار در تاخیر ابتدا به ساکن برای تخلیه اقامه دعوی کند و مقید نیست لزوماً اول طریق بند ۹ ماده ۱۴ را طی کند و آنگاه از تبصره یک استفاده کند.

در مورد تبصره یک ماده ۱۴ که مالک می‌تواند به علت تکرار تاخیر در پرداخت علیه مستاجر حکم تخلیه قطعی بگیرد به طریق اولی نسبت به مستاجری که اصلاً اجاره بها را نپرداخته حق استفاده از تبصره مذکور برای تخلیه را خواهد داشت (مس تفاد از نظریه مشورتی شماره ۴۶۹۹/۷ مورخ ۵۷/۷/۲۹ اداره حقوقی دادگستری) کشاورز، ۱۳۸۷، ص ۲۲۵).

نکته چهارم: تعداد دفعات مطالبه در اعمال تبصره یک ماده ۱۴

در مود نحوه احرا و اعمال تبصره ۱ ماده ۱۴ قانون روابط مالک و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ این سوال مطرح می‌شود که آیا بعد از اینکه موجر دوباره اجاره بها را مطالبه کرد و مستاجر از تاده یا تودیع اجاره بها خودداری نمود آیا موجر مکلف است قبل از طرح دعوی با ارسال سومین اظهارنامه یا اخطاریه استنکاف مستاجر را برای بار سوم محرز کند یا خیر؟

نظریه منتسب به قضات دادگاههای حقوقی دو تهران ک هبه اتفاق صادر شده بدین مضمون است که با ارسال و ابلاغ دوباره اظهارنامه و اخطاریه برای مطالبه اجاره بهای ماههای متخلف و صرف عدم پرداخت به موقع اجاره بها برای بار سوم ظرف یکسال تخلف احراز و محقق می‌شود و لزومی به ارسال اظهارنامه نیست و با ادعای مالک مستاجر باید پرداخت به موقع اجاره بها را در دفعه سوم اثبات کند (کشاورز، ۱۳۸۷، ص ۲۶۶).

در قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ یکی از موادی که موجر می‌تواند اجاره را فسخ کند و حکم تخلیه را از دادگاه درخواست کند تخلف از پرداخت اجاره بها در موعد مقرر است.

بند د ماده ۸ این قانون مقرر می‌دارد: در صورتی که مستاجر با تعهد به پرداخت اجاره بها در مهلت مقرر از آن شرط تخلف کند موج می‌تواند اجاره را فسخ و حکم تخلیه را از دادگاه درخواست کند. بنابراین با توجه به مفاد این ماده هر گاه درباره چگونگی پرداخت اجاره بها شرطی نشده باشد به استناد تاخیر در پرداخت نمی‌توان عقد را فسخ کرد. ولی در موارد شایع که طرز پرداخت اجاره بها ضمن شرط می‌آید و تخلف از آن به موجر حق فسخ می‌دهد. به همین دلیل نویسندگان قانون ۱۳۶۲ برای اطمینان یافتن از ایجاد فسخ برای موجر در بند ۷ ماده ۵ دفاتر اسناد رسمی را مکلف ساخته‌اند که آن رادر زمره شرایط اجاره نامه درآورند و تعیین در نحوه رداخت و مهلت نهایی پرداخت هر قسط را اجباری ساخته‌اند (بند ۴ ماده ۵) (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۵۴۴).

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ با قانون مصوب ۱۳۵۶ در خصوص جهات تخلیه مغایرت دارند. زیرا در قانون ۵۶ موارد تخلیه معین و مشخص می‌باشد و موجر فقط در موارد خاص حق رخواست تخلیه را دارد و خارج از موارد مقرر در قانون درخواست تخلیه از طرف موجر امکانپذیر نیست. موارد تخلیه: تغییر شغل، انتقا به غیر، تعدی و تفریط، نیاز شخصی، تجدیدبنا، عدم تنظیم سند رسمی اجاره، عدم پرداخت اجور.

ولی در قانون ۷۶ درخواست تخلیه از دو جهت قابل استماع می‌باشد:

-فسخ اجاره که فقط مربوط به اثناء مدت اجاره است.

- انقضاء مدت اجاره که حالت اول موارد و جهات فسخ برخلاف مقررات قانون ۵۶ فقط مربوط به اثنای مدت اجاره بوده و همچنین مشخص و معین نمی‌باشد و شامل هر گونه شرط ضمن عقد یا حق فسخی که از قانون ناشی می‌شود می‌گردد. در قانون مصوب ۱۳۷۶ در خصوص عدم پرداخت اجاره بها مقرراتی پیش‌بینی نشده است ولی به دلیل حاکمیت قانون مدنی نسبت به اجاره های تحت الشمول قانون ۱۳۸۶ در این مورد از مقررات قانون مدنی استفاده کرد.

۶-۳-۱-۳- عدم انجام تعمیرات عین مستاجر

۱-۶-۳-۱-۳- شرایط و موجبات

ق.ر.م.م مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ با اندکی تغییر از مقررات قانون مدنی، تعمیرات جزئی، کلی و اساسی مال الاجاره و رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستاجر راجع به تعمیرات و غیره را مورد بررسی قرار داده و راهکارهای قانونی مربوط به آن را بیان می‌کند.

ماده ۳۰ قانون مصوب ۱۳۵۶ مقرر می‌دارد: تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تاسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاههای حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد به عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزئین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مود اجاره باشد با مستاجر خواهد بود.

ماده ۱۰ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۶۲ مقرر می‌دارد: تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تاسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاههای حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد به عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزئین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستاجر خواهد بود مگر آنکه در قرارداد به صورت دیگری شرط شده باشد.

آنچه که مسلم است آن است که طرفین قرارداد اجاره می‌توانند برخلاف این اصل هم توافق کنند تعمیرات اساسی مربوط به اصل و تاسیسات عمده منصوب در آن به عهده موجر است ولی تعمیرات جزئی و تزئینی که مربوط به انتفاع مطلوب شخص مستاجر است به عهده خود اوست که این موضوع در کلیه قوانین روابط موجر و مستاجر و حتی قانون مدنی به عنوان یک اصل پذیرفته شده است.

ماده ۲۱ قانون مصوب ۱۳۵۶ مقرر می‌دارد: رسیدگی به اختلاف موجر و مستاجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مدتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود انجام ندهد مستاجر می‌تواند برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند به او اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با نظارت دایره اجرا انجام داده مخارج آن را حداکثر تا معادل شش ماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد.

ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ مقرر می‌دارد: رسیدگی به اختلاف موجر و مستاجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعمیرات مورد حکم دادگاه در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود انجام ندهد مستاجر می‌تواند حق فسخ خود را اعمال کند یا دادگاه به مستاجر اجاره دهد که تعمیرات مزبور را به قدر متعارف با نظارت دایره اجرا انجام دهد.

با توجه به این موارد اگر موجر ظرف مهلت مقرر که از طرف دادگاه تعیین می‌شود به تعمیرات مورد اقدام ننماید مستاجر در فسخ قرارداد اجاره یا انجا تعمیرات به هزینه موجر مختار است در حالی که طبق مقررات قانون مدنی مواد ۲۳۷-۲۳۹ و همچنین ماده ۴۷ قانون اجرای احکام مدنی متعهدله که در فسخ یا الزام متعهد مختار نیست با عنایت به مدلول این ماده دادگاه می‌بایست به همان ترتیب که در قانون مزبور آمده است انشاء رأی نماید و اصدار حکم به ترتیب غیر از آنچه در ماده مذکور به آن تصریح شده تخلف محسوب می‌شود.

۶-۳-۱-۳-۲- عدم انجام تعمیرات عین مستاجر

برابر ماده ۲۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ هر گاه مستاجر مانع مالک از انجام تعمیرات ضروری شود دادگاه مستاجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین می‌نماید. در صورت ادامه ممانعت دادگاه می‌تواند حکم به تخلیه موقت بنا برای مدت مذکور بدهد. در هر حال مستاجر مسئول خساراتی است که در نتیجه ممانعت از تعمیر بنا حاصل شده باشد در تبصره ماده مذکور آمده است: رسیدگی به دعاوی مذکور در مادتين ۲۱ و ۲۲ خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است.

ملاحظه این ماده نشان می‌دهد که دادگاه می‌تواند در صورت ممانعت مستاجر او را الزام و یا حتی در صورتی که لازم باشد حکم به تخلیه موقت نیز بدهد.

به نظر می‌رسد مقررات این ماده در مقام بیان قاعده لاضرر به نفع موجر بوده و توجهی به ضرر مستاجر نداشته است. ولی ماده ۴۸۵ ق.م در این ماده مقرر می‌دارد: اگر در مدت اجاره در عین مستاجره تعمیراتی لازم آید که تاخیر در آن موجب ضرر موجر باشد. مستاجر نمی‌تواند مانع تعمیرات مزبور گردد اگرچه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیرات نتواند از بین مستاجر کلاً یا بعضاً استفاده نماید در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

۲-۳- احتیاج موجر برای کسب و یا پیشه

۱-۲-۳- شرایط و موجبات

در بند ۲ و ۳ از ماده ۱۵ ق.م.م.مصوب ۵۶ در زمره مواردی که موجر می‌تواند درخواست تخلیه محل کسب را بکند چنین آمده است: «۱- تخلیه به منظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت ۲- در صورتی که محل کسب یا پیشه یا تجارت مناسب برای سکنی هم باشد و مالک برای سکونت خود یا اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود درخواست تخلیه نماید. در موارد سه‌گانه فوق دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت نیز حکم خواهد داد».

۲-۲-۳- آثار و احکام

برای پذیرش دعوی مالک به عنوان تخلیه به علت نیاز شخصی وجود چند شرط لازم است که به بررسی آنها می‌پردازیم:

الف: مالکیت شش دانگ عین مستاجره

اداره حقوقی دادگستری در نظریه مشورتی خود به شماره ۵۶۲/۷ مورخ ۱۳۸۸/۱/۶ آورده است: «تخلیه مورد اجاره به منظور احتیاج شخصی موجر برای کسب و پیشه یا تجارت موضوع بند ۲ ماده ۱۵ ق.م.م.ناظر به صورتی است که موجر مالک شش دانگ مورد اجاره باشد چنان که این معنی از صدر ماده ۱۲ ق.م.م. که ماده ۱۵ آن قانون نیز معطوف به آن است، معلوم می‌شود».

همچنین با توجه به اینکه این حق به موجر شش دانگ تعلق خواهد گرفت نه موجر سهم مشاع عبارت بند ۲ ماده ۱۵ قانون مذکور نیز که تخلیه برای احتیاج شخص موجر پیش‌بینی شده دلالت بر همین نظر دارد؛ به علاوه احتیاج شخصی نسبت به ملک مشاع که قسمتی از آن متعلق به غیر از متقاضی و خواهان است وجهه قانونی نمی‌تواند داشت هباشد و با فلسفه احتیاج شخصی نیز موافقت ندارد. بنابراین در مواردی که بعضی از موجرین که مالک چند سهم مشاع از یک باب مغازه باشند و درخواست تخلیه تمام آن مغازه را به عنوان احتیاج شخص بنمایند، درخواست آنها با مقررات و فلسفه بند ۲ ماده ۱۵ قانون

موصوف و فلسفه تخلیه مورد اجاره به عنوان احتیاج شخصی منطبق نبوده و دعوی مطروحه آنان قابل قبول نیست. (اباذری فومشی، ۱۳۸۷: ۱۷۲)

ب: احراز نیاز واقعی و قطعی

در دعوی تخلیه مورد اجاره محل کسب به سبب نیاز شخصی با توجه به منطوق و مفهوم شق ماده ۱۵ ق.ر.م.م صدور حکم تخلیه منوط به احراز نیاز مالک به اشتغال در محل مورد اجاره به منظور ارزاق است. به طوری که اگر مالک در آنجا به کار و کسب نپردازد زندگی اقتصادی و مادی او تأمین و اداره نشود. بنابراین اثبات نیاز مشروط به این است که اولاً مالک با لحاظ موقعیت و تناسب قادر به انجام کار بالفعل یا بالقوه در آن محل باشد و ثانیاً عدم اشتغال در مورد اجاره وقفه و رکود و زحمت و مضیقه در زندگی او شود.

چند نکته

نکته اول: چون طبع و ماهیت دعوی نیاز شخصی طوری است که به اعتبار نیاز می‌تواند استمرار داشته باشد و چون ممکن است ادعای احتیاج در یک زمان ثابت نشود و در زمان دیگر همان ادعا اثبات گردد. علیهذا مورد هیچگاه مشمول امر مختومه نیست و استماع دعوی نیاز شخصی ولو بطور مکرر جایز است از سوی دیگر چون تخلیه در این مورد با پرداخت حق کسب و پیشه انجام می‌شود و میزان این حق در طول زمان متغیر و در حال افزایش است، مستاجر در معرض ضرر غیرقابل جبرانی قرار نمی‌گیرد.

نکته دوم: اگر با احراز نیاز مالک حکم تخلیه محل کسب صادر و آن گاه ملک به دیگری منتقل شود مالک جدید که نیاز و احتیاج او محرز نیست، نمی‌توان به قائم مقامی محکوم‌له تقاضای اجرائیه کند. زیرا دایر مدار رأی صادره نیاز خواهان دعوی به ملک خود بوده است و اگر او ملک خود را بفروشد رأی دادگاه موضوعاً منتفی می‌شود و باید معتقد بود که انتقال ملک از طرف موجر که مدعی نیاز شخصی است، می‌تواند نوعی انصراف از دعوی یا استرداد آن تلقی شود و نیز شاید بتوان گفت اقدام موجر به انتقال ملک می‌تواند کاشف از غیرواقعی بودن ادعای او بر نیاز شخصی تلقی شود و برای محکوم‌علیه حق تقاضای اعاده دادرسی را در محدود شق ۵ از ماده ۴۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی ایجاد کند. (کشاورز، ۱۳۸۷: ۱۷۵)

نکته سوم: درباره موجری که پس از تخلیه مورد اجاره، چنانکه مورد ادعا بوده است از آن استفاده نکند؛ ماده ۱۶ ق.ر.م.م ۵۶ ضمانت اجرایی را مشخص نموده است. در این ماده می‌خوانیم: «در موارد مذکور در ماده قبل (۱۵) هرگاه مالک... تا در حق او محکوم خواهد شد...».

لازم به ذکر است احتیاج و نیاز موجر در زمره مواردی است که دلیل فسخ اجاره تخلف مستاجر از قوانین نیست و نیاز موجر مبنای این حق قرار گرفته است. بنابراین در پایان ماده ۱۵ تصریح شده است که: «در موارد سه‌گانه فوق دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت نیز حکم خواهد داد».

۳-۳- ایجاد ساختمان جدید

۳-۳- شرایط و موجبات

یکی دیگر از موارد درخواست تخلیه محل کسب و پیشه یا تجارت تخلیه به جهت تجدید بنا و احداث ساختمان جدید است. بند یک ماده ۱۵ ق.ر.م.م مقرر می‌دارد: «تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط است بر این که پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود. مستنداً به صدر ماده اخیرالذکر که مقرر می‌دارد: «...در موارد زیر نیز پس از انقضای مدت اجاره درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جایز است؛ زمانی امکان تقدیم چنین درخواستی وجود دارد که مدت اجاره منقضی شده باشد.

اصولاً تخلیه به جهت فوق دو حالت دارد:

-دعوی تخلیه مورد اجاره به جهت احداث بنا به علت خرابی و عدم قابلیت تعمیر آن و یا به واسطه مضر بودن به سلامت و بهداشت محل. این فرض به موجب بند ۵ ماده ۱۴ ق.ر.م.م ناظر بر اماکن مسکونی می‌باشد که موجر تکلیفی بر اثبات احداث ساختمان جدید ندارد. بلکه صرف احراز در معرض خرابی و غیرقابل تعمیر بودن مورد اجاره کفایت می‌کند. ولی عملاً طرح چنین دعوایی در رابطه اماکن مسکونی نادر می‌باشد. (بهرامی، ۱۳۸۳: ۲۰۸)

دعوی تخلیه مورد اجاره اماکن کسب و پیشه یا تجارت به لحاظ احداث ساختمان یا تجدید بنای مالک می‌تواند پروانه ساختمان یا گواهی که حکایت از اقدام وی برای گرفتن پروانه ساختمان از شهرداری داشته باشد، تقاضای تخلیه مورد اجاره را بکند.

در باب این مورد از موارد جواز تخلیه مطالب ذیل لازم به ذکر است:

الف) با تحصیل پروانه ساختمان یا گواهی مربوط موجر برای تخلیه به هیچ دلیل دیگری نیاز ندارد. متقابلاً مستاجر نیز در برابر چنین دعوایی هیچ دفاعی نمی‌تواند بکند. (جز اینکه مدعی مجعول بودن پروانه یا گواهی بشود یا اینکه به منقضی شدن مدت اعتبار پروانه ساختمانی استناد کند)

ب) موجر بایستی به محدود بودن مدت اعتبار پروانه ساختمانی و طولانی بودن تشریفات دادرسی توجه داشته باشد و بلافاصله پس از تحصیل پروانه اقدام به طرح دعوی کند. (کشاوری، ۱۳۸۷: ۱۶۰)

در این خصوص سؤالی از اداره حقوقی دادگستری مطرح می‌شود: اگر در دعوی تخلیه ب استناد تجدید بنا مدارک کامل باشد و رأی بر تخلیه صادر شود و مراحل پروانه طی گردد و لکن در مرحله اجرای حکم مدت اعتبار پروانه ساختمانی منقضی شود و به عللی شهرداری پروانه را تجدید یا تمدید ننماید با وجود ایراد محکوم‌علیه و قطعیت حکم آیا می‌توان ناجراییه صادر کرد یا نه؟ اداره حقوقی طی نظریه شماره ۲۱/۲/۶۱-۷۴۷/۷ چنین پاسخ می‌دهد: «به موجب بند یک ماده ۱۵ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۵۶ ارلئه پروانه ساختمانی جهت صدور تخلیه به استناد تجدید بنا ضروری تشخیص گردید و ضمانت اجرای حکم توجه به پروانه ساختمانی یا بقای اعتبار آن مجوز قانونی ندارد. زیرا مطابق مقررات قانون اجرای احکام مدنی احکام قطعی دادگستری باید به موقع اجرا گذاشته شود. (اباذری فومشی، ۱۳۸۵: ۱۳۱)

ج) اگر مالک ظرف ۶ کاه از تاریخ تخلیه ملک شروع به ساختمان نکند، طبق ماده ۱۶ ق.ر.م.م به درخواست مستاجر به پرداخت معادل یکسال اجاره‌بها یا اجرت‌المثل مورد اجاره در حق او محکوم خواهد شد. مگر اینکه تاخیر شروع ساختمان ناشی از قوه قاهره یا مبتنی بر علل و جهاتی خارج از اراده مالک باشد.

تبصره ماده ۱۶ قانون مذکور مقرر می‌دارد: «در صورتی که در ملک مورد تخلیه مستاجرین متعددی باشند و موجر تقاضای تخلیه سایر قسمت‌ها را نیز نموده باشد مهلت فوق از تاریخ تخلیه آخرین قسمت شروع خواهد شد».

در بعضی از اسناد اجاره بین طرفین شرط می‌شود که هرگاه موجر قصد نوسازی را داشته باشد مستاجر مکلف است محل را تخلیه و به وی تحویل کند و متقابلاً مستاجر متعهد است ظرف مدت مشخصی نسبت به تجدید بنا اقدام و با احداث محلی مشابه مورد اجاره سابق مستاجر، محل جدیدالاحداث را به مستاجر تسلیم نماید.

در این فرض حقوقدانان معتقدند موجر با این طریق به مقصود خود که بنای جدید در ملک خویش است نایل می‌شود. النهایه به جای پرداخت حق کسب و پیشه به مستاجر و تخلیه ملک در مقام انجام شرط به نوسازی ملک اقدام می‌کند. به عبارت دیگر هر یک از موجر و مستاجر در این قضیه به اعتباری من له الشرط و به اعتباری من علیه الشرط هستند.

۳-۳- آثار و احکام

موجر می‌تواند در صورت ستکاف مستاجر از تخلیه و تحویل مورد اجاره با مراجعه به دادگاه الزام او را به انجام این امور بخواهد. مستاجر هم می‌تواند در صورتی که موجر از تخلیه و تحویل مورد اجاره از بازسازی و تحویل آن خودداری کند و الزامش را از دادگاه بخواهد. (کشاوری، ۱۳۸۷: ۱۷۱)

ماده ۲۸ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۵۶ مقرر می‌دارد: «در مواردی که حکم تخلیه عین مستاجر با پرداخت حق کسب و پیشه و یا تجارت صادر و قطعی می‌شود، موجر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی وجه معینه را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آن را به مستاجر بدهد و الا حکم مزبور ملغی‌الاثرا خواهد بود مگر اینکه طرفین به مدت بیشتری توافق کرده باشند و در سایر موارد نیز هرگاه مور ظرف یکسال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه ننماید حکم صادر شده ملغی‌الاثراست. مگر اینکه بین موجر و مستاجر برای تاخیر تخلیه توافق شده باشد. به موجب صدر این ماده که جنبه عمومی دارد و از قوانین آمره است چنانچه موجر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، حق کسب و پیشه یا تجارت را در صندوق دادگستری ایداع نماید یا ترتیب پرداخت آن را به مستاجر ندهد حکم تخلیه ملغی‌الاثرا می‌گردد.

نتیجه‌گیری

مهمترین نتایج به دست آمده از این پایان‌نامه به شکل زیر بیان می‌شوند:

- نظام حقوقی احکام عقد اجاره و انحلال و موارد فسخ آن را بیان کرده و مقررات اجاره در بیشتر موارد از فقه امامیه اقتباس شده است.

- عیبی موجب فسخ اجاره می‌شود که موجب نقصان یا صعوبت در انتفاع باشد. جایی که عیب از ابتدا وجود داشته اثر فسخ این است که از همان آغاز اجاره را منحل کند. اگر عیب در اثنای مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است. در خیار عیب در اجاره تنها حق فسخ به وجود می‌آید و نمی‌توان درخواست ارش کرد.

- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ شرط خیار به سود مستاجر را تجویز کرده است ولی خیار شرط موجر را محدود و آن را صرفاً در مورد اماکن مسکونی پذیرفته است. در قانون مصوب ۱۳۶۲ برای مستاجر و موجر خیار شرط و حق فسخ اجاره پیش‌بینی شده است. در قانون مصوب ۱۳۷۶ علیرغم سکوت قانونگذار می‌توان مقام تمام عقود شرط کرد که موجر یا مستاجر یا هر دوی ایشان و یا شخص ثالث برای مدتی خیار فسخ داشته باشند.

در قانون مصوب ۱۳۵۶ در مورد محل کسب و پیشه و تجارت، شرط فسخ در صورت انتقال عین مستاجر نافذ نیست. با وجود این در جایی که مستاجر مایل است تنها با شخص موجر طرف قرارداد باشد می‌تواند حق فسخ اجاره را در صورت انتقال عین برای خود شرط کند. بدین ترتیب هرگاه مورد اجاره به کسی انتقال یابد که با نظر مستاجر مخالف است می‌تواند اجاره را فسخ کند. البته به عنوان خیار تخلف از شرط اجاره زیرا خیار شرط ناظر به موردی است که اعمال آن منوط به تخلف از انجام دادن تعهد نباشد.

۵- طبق قواعد عمومی قراردادها در خیار تخلف از شرط فعل کسی که شرط به سود اوست، باید ابتدا برای اجبار متعهد دعوی کند و در صورتی که اجبار او ممکن نباشد به عنوان آخرین حربه از حق فسخ استفاده کند. ولی در عقد اجاره قانونگذار از این قاعده تجاوز کرده و به موجب ماده ۴۹۶ قانون مدنی مقرر داشته است: «خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت می‌گردد». نیوسندگان قانون مدنی در تدوین این ماده به نظری متمایل شده‌اند که به موجب آن مشروطه می‌تواند با اجبار ملتزم را به وفای شرط بخواهد یا عقد را فسخ کند.

۶- طبق مقررات قانون منی موجر زمانی می‌تواند عقد اجاره را به دلیل تعدی و تفریط فسخ نماید که قادر به منع مستاجر نباشد. ولی در قوانین مربوط به روابط موجر و مستاجر مطلق تعدی و تفریط را ولو اینکه موجر قادر بر منع آن باشد موجب تخلیه دانسته است. ولی قانون مصوب ۱۳۷۶ در این خصوص ساکت است و از مقررات قانون مدنی تبعیت می‌شود.

۷- هرگاه منفعتی که در اجاره به آن اشاره شده است در نظر طرفین خصوصیتی داشته باشد که با تغییر آن بتوان گفت مورد اجاره برخلاف منظور آنان مرد استفاده قرار گرفته است. تغییر شغل مستاجر به موجر حق فسخ می‌دهد. ولی هرگاه اعلام شغل مستاجر به منظور محدود ساختن استفاده به شغل معین نباشد تغییر نوع کار مستاجر در صورتی که موجر حق فسخ می‌دهد که در نظر عرف مشابه گذشته نباشد و باعث ضرر موجر شود.

با توجه به حاکمیت مقررات قانونی مدنی نسبت به اجاره‌های تحت‌الشمول قانون ۱۳۷۶ می‌توان نتیجه گرفت تغییر استفاده از منافع مورد اجاره به مشاغل دیگر منع قانونی دارد. در مقررات این قانون با تخلیه مورد اجاره اگر مستاجر دارای سرقفلی باشد، سرقفلی وی به نرخ روز پرداخت می‌شود.

۸- مستاجر در نتیجه عقد اجاره مالک منافع عقد اجاره می‌شود و مالک نیز حق تصرف و انتقال مایملک خود را دارد ولی قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ اصل را بر عدم جواز مستاجر در نقل منافع گذاشته است و تنها زمانی که در قرارداد فی‌مابین طرفین اختیار واگذاری کتباً به مستاجر داده شود حق انتقال برای او حاصل می‌شود. در مورد اماکن مسکونی همچنان اصل جواز بر روابط قراردادی طرفین حکومت دارد و چنانچه قانون ۱۳۶۲ نیز از همین اصل تبعیت کرده است، قانون مصوب ۱۳۷۶ اصل جواز نقل منافع بر روابط قراردادی طرفین را حاکم دانسته است.

۹- گاه منافع مورد اجاره به طور مقید به مستاجر منتقل می‌شود و واگذاری منافع به صورت مطلق نیست. بدین ترتیب حق انتقال از مستاجر سلب می‌شود و اگر او آن را به دیگری واگذار کند اقدام به عملی کرده است که حق انجام آن را ندارد. لذا عقد غیرنافذ و فضولی خواهد بود. در حالت شرط که مستاجر متعهد شده است از مالکیت کامل خود استفاده نکند و منافع را به دیگری ندهد، اجاره‌ای که برخلاف شرط انجام شده باطل نیست ولی موجر به دلیل تخلف از شرط حق فسخ دارد.

۱۰- در قانون ۱۳۵۶ در صورت عدم وجود حق انتقال مستاجر می‌تواند برابر ماده ۱۹ درخواست تجویز انتقال منافع را از دادگاه بخواهد. در مقررات قانون مصوب ۱۳۷۶ و قانون مدنی اصل بر جواز نقل و انتقال منافع می‌باشد. مگر اینکه طرفین در قرارداد اجاره شرط کننده مستاجر حق انتقال به غیر ندارد و حال اگر مستاجر برخلاف شرط عمل کرد، موجر می‌تواند به استناد خیار

تخلف از شرط اجاره و تخلیه مورد اجاره را بخواهد. در این صورت اگر قرارداد اجاره برای کسب و پیشه باشد و مستاجر سرقفلی داشته باشد، سرقفلی وی ساقط نمی‌شود. بلکه به نرخ روز سرقفلی به مستاجر پرداخت می‌شود. قانون مصوب ۱۳۷۶ در موردی که مستاجر با وجود سلب انتقال قصد انتقال منافع اجاره یا سرقفلی را داشته باشد ساکت است. به نظر می‌رسد با توجه به مقررات قانون مدنی و ماده ۱۳ قانون ۱۳۷۶ و عدم قابلیت اجرای قانون ۱۳۵۶ مستاجر حق انتقال به غیر را نداشت هبشده مگر با رضایت موجر. علت آن هم این است که در قانون ۱۳۷۶ برخلاف ۱۳۵۶ به جهت پایان روابط استیجاری با انقضای مدت اجاره و نداشتن حق تقدم برای مستاجر حق مطالبه سرقفلی را به مستاجر داده و چون مالک هنگام تنظیم قرارداد اجاره از مستاجر سرقفلی دریافت کرده بنابراین با پایان روابط استیجاری و از پایان یافتن عقد هر یک از طرفین می‌تواند حقوق خود را استیفا کنند.

۱۱- در قانون مدنی تاخیر در پرداخت اجاره‌بها به تنهایی به موجر حق فسخ نمی‌دهد. ولی قانون مصوب ۵۶ به موجر حق داده است که در موارد خاص با فسخ اجاره تخلیه مورد اجاره ر بخواهد که منوط به تشریفات خاصی است. در قانون مصوب ۱۳۶۲ در صورتی که مستاجر به تعهد به پرداخت اجاره‌بها در مهلت مقرر از آن شرط تخلف نماید، موجر می‌تواند اجاره را فسخ و حکم تخلیه را از دادگاه درخواست نماید.

در قانون مصوب ۱۳۷۶ در خصوص عدم پرداخت اجاره‌بها مقرراتی پیش‌بینی نشده است اگر مستاجر حاضر به پرداخت اجور نشود، موجر فقط می‌تواند علیه مستاجر طرح دعوی کرده و اجور مطالبه کند مگر اینکه در اجاره‌نامه طرفین شرط کرده باشند که در صورت عدم پرداخت اجور موجر ظرف مدت معین حق فسخ دارد در صورت فسخ قرارداد اجاره حق سرقفلی مستاجر به نرخ روز پرداخت می‌شود مگر اینکه اسقاط آن در نتیجه تخلف مستاجر شرط در قرارداد شرط شده باشد.

۱۲- مطابق قانون ۱۳۵۶ اگر موجر ظرف مهلت مقرر که از طرف دادگاه تعیین می‌شود به تعمیرات مورد اجاره اقدام ننماید، مستاجر در فسخ قرارداد اجاره با انجام تعمیرات به هزینه موجر مختار است در حالی که طبق مقررات قانون مدنی مواد ۲۳۷-۲۳۹ و ماده ۴۷ قانون اجرای احکام مدنی متعهدله در فسخ با الزام متعهد مختار نیست.

۱۳- بطلان اجاره ناظر به تلف مورد اجاره است نه اتلاف پس هر گاه موجر یا شخص ثالث سبب تلف آن شود اجاره به حال خود باقی است و مستاجر می‌تواند بر طبق قواعد اتلاف و تسبیب به کسی که باعث ضرر او شده رجوع کند و اجرت‌المثل بگیرد؛ عقد منفسخ نمی‌شود در حالی که موجر سبب تلف شده یا ثالث پیش از قبض عین را از بین ببرد مستاجر حق فسخ اجاره را دارد. در صورتی که مستاجر عین مستاجر را تلف کند یا سبب تلف آن شود در حکم قبض است و تلف مزبور موجب انحلال عقد می‌گردد.

۱۴- هر گاه عین مستاجر به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شود و نتوان رفع عیب نمود اجاره باطل می‌گردد. اگر معلوم شود که عین قابلیت انتفاع مورد نظر که قید تراضی طرفین را ندارد در واقع به منزله این است که اجاره موضوع نداشته یا اشتباه در وصف اساسی رخ داده است چنین مواردی در واقع از موارد بطلان است.

۱۵- اجاره عقدی لازم می‌باشد و مانند عقود جایز به فوت یا جنون یکی از طرفین منحل می‌گردد مگر در دو مورد: اول: در صورتی که در عقد اجاره مباشرت مستاجر قید شود و مستاجر مزبور در مدت اجاره فوت نماید، اجاره از تاریخ فوت باطل می‌گردد.

دوم: موردی که اجاره به علت فوت مستاجر باطل می‌شود موردی که موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستاجر بوده است.

۱۶- در قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ برخلاف مقررات قانون مدنی پایان مدت اجاره رابطه‌ی حقوقی میان مالک و مستاجر را از بین نمی‌برد. در قانون مصوب ۱۳۶۲ به صرف انقضای مدت یا فسخ اجاره موجبات تخلیه عین مستاجر فراهم است و قانون مصوب ۱۳۷۶ مانند قانون مدنی در کلیه قراردادهای اجاره اعم از تجاری و مسکونی انقضای مدت اجاره را پایان روابط استیجاری تلقی کرده است.

منابع

- ۱- آقاپوراناری، اکبر، ۱۳۷۶، عقد اجاره و قوانین و مقررات مربوط به آن، تهران، انتشارات طلایه، چاپ اول.
- ۲- اباذری فومشی، منصور، ۱۳۷۵، قانون روابط موجر و مستاجر در نظم حقوق کنونی، تهران، انتشارات خرسندی، چاپ اول.
- ۳- اسکینی، ربیعا، ۱۳۸۴، حقوق تجارت، تهران، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها، چاپ هشتم.
- ۴- امامی، حسن، ۱۳۷۸، حقوق مدنی، تهران، انتشارات کتابفروشی اسلامیة، جلد اول، چاپ ۲۰.
- ۵- _____، ۱۳۸۴، حقوق مدنی، تهران، انتشارات کتابفروشی اسلامیة، جلد دوم، چاپ ۱۸.
- ۶- بهرامی، بهرام، ۱۳۸۱، عقد اجاره کاربردی، تهران، مؤسسه فرهنگی هنری انتشاراتی نگاه بینه، چاپ اول.
- ۷- _____، ۱۳۸۳، عقد اجاره (بررسی تحلیلی و تطبیقی)، تهران، انتشارات نگاه بینه، چاپ دوم.
- ۸- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۷۸، مبسوط و ترمینولوژی حقوق، تهران، انتشارات کتابخانه گنج دانش، چاپ اول.
- ۹- _____، ۱۳۸۲، مجموعه محشی قانون مدنی، تهران، انتشارات کتابخانه گنج دانش، چاپ دوم.
- ۱۰- حائری شاهباغ، سیدعلی، ۱۳۷۶، شرح قانون مدنی، تهران، انتشارات کتابخانه گنج دانش، چاپ اول.
- ۱۱- دمیرچیلی و همکاران، ۱۳۸۹، قانون تجارت در نظم حقوقی کنونی، تهران، انتشارات میثاق عدالت، چاپ یازدهم.
- ۱۲- دهخدا، علی اکبر، ۱۳۷۷، تهران، انتشارات استاد دانشگاه تهران، چاپ دوم.
- ۱۳- شهیدی، مهدی، ۱۳۳، حقوق مدنی ۶، تهران، انتشارات مجد، چاپ دوم.
- ۱۴- _____، ۱۳۸۱، سقوط تعهدات، تهران، انتشارات مجد، چاپ پنجم.
- ۱۵- صادقی، علی اکبر، ۱۳۷۳، شرط ضمان مستاجر، تهران، مجله تحقیقات حقوقی دانشکده حقوق، دانشگاه شهی بهشتی، شماره ۱۳ و ۱۴.
- ۱۶- صادقی، محسن، ۱۳۸۱، بررسی تحلیلی انتقال مورد اجاره توسط مستاجر در فقه و حقوق ایران و نگاه تطبیقی به حقوق مصر و انگلستان (قسمت دوم)، تهران، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۳۳.
- ۱۷- _____، بررسی تحلیلی انتقال مورد اجاره توسط مستاجر در فقه و حقوق ایران و نگاه تطبیقی به حقوق مصر و انگلستان (قسمت اول).
- ۱۸- صادقیان، ابراهیم، ۱۳۸۷، عیب مورد اجاره و آثار آن، تهران، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۵۷.
- ۱۹- صفایی، حسین، ۱۳۸۶، قواعد عمومی قراردادها، تهران، انتشارات بنیاد حقوقی میزان، جلد دوم، چاپ پنجم.

- ۲۰- عدل، مصطفی، ۱۳۷۳، حقوق مدنی، قزوین، انتشارات مسجدالعلوم، چاپ اول.
- ۲۱- عمید، ح، ۱۳۶۲، فرهنگ فارسی عمید، تهران، انتشارات امیرکبیر، چاپ بیست و دوم.
- ۲۲- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۷۸، حقوق مدنی (معاملات معوض - عقود تملیکی)، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ هفتم.
- ۲۳- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۹، قانون مدنی در نظم حقوق کنونی، تهران نشر میزان، چاپ ۲۵.
- ۲۴- _____، ۱۳۹۲، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم، چاپ هفتم، شرکت سهامی انتشار.
- ۲۵- _____، ۱۳۸۰، قواعد عمومی قراردادها، جلد چهارم، انتشارات شرکت سهامی انتشار.
- ۲۶- کشورز، بهمن، ۱۳۷۸، سرقفلی و حق کسب پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، تهران، انتشارات کشاورز، چاپ هفتم.
- ۲۷- لطفی، اسداله، ۱۳۹۱، سلسله مباحث فقهی - حقوقی عقد اجاره، تهران، انتشارات جاودانه، چاپ اول.
- ۲۸- معین، ۱۳۶۰، فرهنگ فارسی معین، تهران، انتشارات امیرکبیر، چاپ چهارم.
- ۲۹- موسوی خمینی، روح اله، ۱۳۸۰، ترجمه موسوی همدانی، تحریرالوسیله، قم، انتشارات دارالعلم، جلد سوم، چاپ چهارم.
- ۳۰- _____، ۱۳۷۸، ترجمه موسوی همدانی، تحریرالوسیله، قم، انتشارات دارالعلم، جلد چهارم، چاپ اول.
- ۳۱- نوبخت، یوسف، ۱۳۸۵، اندیشه‌های قضایی، تهران، تولید کتاب تک، چاپ اول.
- ۳۲- نوری، م.ع، ۱۳۸، قانون مدنی مصر، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ اول.
- ۳۳- یوسفزاده، مرتضی، ۱۳۹۰، حقوق مدنی ۶، عقود معین، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ اول.