

تعهدات و مسئولیت های مستاجر پس از پایان عقد اجاره

مریم سپهوند

کارشناسی ارشد حقوق خانواده

چکیده

پایان عقد اجاره، پایان همه آثار حقوقی رابطه استیجاری نیست؛ بلکه در بسیاری از موارد، مهم‌ترین تعهدات مستأجر دقیقاً از همین مرحله آغاز می‌شود. مهم‌ترین این تعهدات عبارت‌اند از: تخلیه و تحویل عین مستأجره، استرداد مورد اجاره در وضعیت متعارف، جبران خسارات ناشی از تعدی و تفریط، تسویه دیون مالی مرتبط با اجاره، و خودداری از ادامه تصرف بدون اذن موجر. از منظر حقوق ایران، مسئولیت مستأجر پس از انقضای مدت اجاره، بر پایه جمعی از قواعد قانون مدنی و قوانین خاص روابط موجر و مستأجر تحلیل می‌شود؛ به‌ویژه مواد ۴۹۰، ۴۹۳ و ۴۹۴ قانون مدنی و نیز مواد ۳ و ۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶. این مقاله با رویکردی تحلیلی، مهم‌ترین تعهدات و ضمانت‌اجراهای حقوقی و قضایی مستأجر پس از پایان عقد اجاره را بررسی می‌کند.

واژگان کلیدی: اجاره، مستأجر، تخلیه، اجرت‌المثل، تعدی و تفریط، ودیعه، مسئولیت مدنی

مقدمه

عقد اجاره از جمله عقود معوض و مستمر است که آثار آن در طول مدت قرارداد و حتی پس از انقضای آن ادامه می‌یابد. با پایان مدت اجاره، رابطه قراردادی از حیث انتفاع مشروع پایان می‌پذیرد؛ اما همین پایان، زمینه‌ساز تعهدات تازه‌ای برای مستأجر می‌شود. در این مرحله، پرسش اصلی آن است که مستأجر پس از انقضای اجاره چه وظایفی دارد و در صورت امتناع یا تخلف، با چه مسئولیت‌هایی مواجه می‌شود.

در حقوق ایران، مستأجر تا زمانی که در حدود اذن موجر و قرارداد رفتار می‌کند، امین محسوب می‌شود و اصل بر عدم ضمان او نسبت به عین مستأجره است؛ اما همین امین بودن، با پایان قرارداد و ادامه تصرف بدون اذن یا ارتکاب تعدی و تفریط، دگرگون می‌شود (قانون مدنی، مواد ۴۹۳، ۹۵۱، ۹۵۲ و ۹۵۳). بنابراین، مسئولیت مستأجر پس از پایان عقد اجاره، صرفاً تابع یک قاعده نیست، بلکه حاصل تعامل میان قواعد عمومی مسئولیت، مقررات خاص اجاره و رویه قضایی است.

مبحث اول: ماهیت عقد اجاره

گفتار اول: تعریف عقد اجاره در حقوق ایران

مطابق ماده ۱۸۳ قانون مدنی، عقد عبارت است از این که یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد. به این معنا که در اثر انعقاد عقد میان دو نفر رابطه حقوقی ایجاد شده و آن را در مورد یک موضوع خاص به یکدیگر مرتبط می‌کند. بنابراین برای درک صحیح تعریف مذکور ضروری است ابتدا مفهوم عقد مورد بررسی قرار گرفته و سپس در ادامه مفهوم این واژه از سایر موارد مشابه باز شناخته شود.

عقد در لغت به معنای «بستن و گره زدن» و جمع آن «عقود و اعقاد» است (حمیری، ۱۴۲۰، ص ۶۴۴۱) و در معانی به طور استعاره به کار می‌رود مثل عقد بیع و ... (قرشی، ۱۴۱۲، ص ۲۴) اما عقد در ماده اصلی، «انضمام دو جزء یا اجزاء» است و در مقابل آن بازکردن گره (مادی و چه معنوی) به کار رفته است (مصطفوی، ۱۴۰۲، ص ۱۸۸). همچنین عقد جمع کردن میان اطراف یک چیز است و در اجسام محکم استعمال می‌شود؛ همچون گره طناب. پس این که گفته می‌شود فلان چیز را با آن شخص معامله کردم و یا برای آن چیز قسم خوردم، در معنای استعاری کلمه به کار رفته است (جوهری، ۱۴۱۰، ص ۵۱). و در نهایت، برخی عقد را در لغت به معنای اتفاق طرفین مبنی برانجام دادن مقتضای عقد می‌دانند (سعدیابوجیب، ۱۴۰۸، ص ۲۵۶). در نتیجه مفهوم عقد، استحکام و اطمینان راسخ را می‌رساند (ابوالحسین، ۱۴۰۴، ص ۸۶).

در مفهوم اصطلاحی کلمه، عقد در حوزه فقه و حقوق قابل تامل و بررسی است و مطالعه آراء فقها و حقوقدانان در این زمینه می‌تواند در آشنایی هر چه بیشتر این مفهوم مفید فایده باشد. اگرچه استعمال و استفاده حقوقدانان در تعریف اصطلاحی کلمه عقد به طور فزاینده‌ای تحت تاثیر ادبیات فقهی بوده است.

تعریف این عقد، در ماده ۴۶۶ ق.م.آ آمده است. برابر ماده: اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود اجاره دهنده راموجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند و برابر ماده ۴۶۷ این قانون مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد.

بنا به فرضی که تعریف ماده ۴۶۶ شامل همه موارد اجاره (اعم از اجاره اشیاء اسخاص و حیوانات) باشد. با توجه به اینکه با عقد اجاره مستأجر مالک منافع می‌گردد، باید گفت عقد اجاره از دیدگاه قانون مدنی به تبع فقه امامیه در همه موارد اجاره عقدی تملکی است. البته لازم به ذکر است در قسمت اخیر این ماده بنا به فرض مذکور عبارت قانونگذار کامل نیست چون در جایی که اجاره دهنده منافع شخص خود را اجاره می‌دهد، اجیر نامیده می‌شود. به عبارت دیگر در اجاره اشیاء و حیوانات طرفین

عقد اجاره را موجر و مستأجر و موضوع اجاره را عین مستأجره و بهای منفعت را مال الاجاره می‌گویند (بند ثالثاً ماده ۴۹۰ ق.م. اصطلاح مال الاجاره را به کار برده است) اما در اجاره اشخاص طرفین عقد اجاره اجیر و مستأجر و مال الاجاره اجرت نامیده می‌شود. مستأجر کسی است که عمل دیگری را به خدمت می‌گیرد و اجیر کسی است که اجازه می‌کند مستأجر و کسی که مورد اجاره واقع می‌شود اجیر و مال الاجاره اجرت نامیده می‌شود.

به نظر برخی،^۱ تعریف قانون مدنی تعریف کاملی نیست. به دو جهت: ۱- معوض بودن عقد اجاره در آن ذکر نشده است (قانونگذار این اشکال را در بند ثالثاً ماده ۴۹۰ ق.م. رفع کرده است) ۲- ذکر موقت بودن تملیک در تعریف لازم است چون بر طبق مواد ۴۶۸ و ۵۱۴ ق.م. تعیین مدت یکی از شرایط درستی عقد اجاره است (البته قانونگذار در ماده ۴۶۸ به این مورد اشاره کرده است) شاید بتوان گفت اشکال دوم به تعریف قانون مدنی وارد نیست چون از مجموع مقررات برمی‌آید که مقدار منفعت علاوه بر مدت با امر معین یا مسافت و یا تعیین مقصد هم قابل تعیین است (مواد ۵۰۱، ۵۰۷، ۵۱۴ و ۵۱۵ ق.م.) در نتیجه تعریفی که باید شامل همه موارد باشد قید مختص یکی از معیارهای تعیین مقدار منفعت خود اشکال در تعریف خواهد بود. مثلاً وقتی اجاره برای امر معینی است و توافق می‌شود تا اجیر کانالی رادر قبال اجرت معینی در خلال یک هفته حفر کند یا چاهی را از قرار متری بیست هزار تومان بکند، اینکه در چه مقدار از زمان آن را انجام دهد آزاد است و زمان معیار تعیین میزان منفعت نیست. با وجود این، در این موارد هم عرف بنا به طبیعت اجاره مدت معقولی را بطور ضمنی بر توافق طرفین تحمل می‌کند.

در هر حال و صرف نظر از این ایرادات، حقوقدانان و فقها تعارفی ارائه کرده‌اند از جمله به نظر برخی^۲ اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجره در برابر مالی که به موجر می‌پردازد برای مدت معین مالک منافع عین مستأجره می‌شود. ظاهراً این تعریف با بکار بردن عبارت عین مستأجره اجاره اشخاص را دربر نمی‌گیرد. برخی نیز اجاره را تملیک عمل یا منفعت به عوض و حقیقت آن را تسلیط بر عین برای انتفاع در مقابل عوض دانسته‌اند. امروزه در حقوق برخی از کشورهای اسلامی به عقد اجاره اشیاء و اجاره اشخاص دو عنوان متمایز داده‌اند و دو تعریف مختلف برای آنها ارائه نموده‌اند.

گفتار دوم: ارکان و شرایط صحت عقد اجاره

با توجه به اینکه حصول منفعت امری تدریجی است از این رو (بر خلاف عقد بیع که عقدی آنی است) عقد اجاره عقدی مستمر محسوب می‌گردد و اوصاف برآمده از تعریف عقد اجاره عبارتند از اینکه: ۱- اجاره عقدی تملیکی است ۲- عقدی معاوضی است ۳- عقدی است موقت (در صورتی که مقدار منفعت با معیار زمان تعیین گردد) که به ترتیب بررسی می‌شود.

بند اول: تملیکی بودن عقد اجاره

تملیکی بودن عقد اجاره یعنی تملیک منفعت در مقابل عوض معلومی که مالیت داشته باشد. با وقوع عقد، عوضین تملیک و تملک شده و منافع ملک مستأجر و عوض آن (اجاره بها یا اجرت حسب مورد) ملک موجر (یا اجر در اجاره اشخاص) می‌شود. به نظر برخی^۳ با اینکه از تعریف قانون مدنی برمی‌آید که تملیکی بودن مقتضای عقد اجاره است باید دانست که در پاره‌ای موارد اجاره جز به طریق عهدي قابل تحقق نیست. از این رو، وقتی منفعت مال کل به اجاره واگذار شود (مثل اینکه منفعت

۱ - دکتر ناصر کاتوزیان، دوره مقدماتی حقوق مدنی، درسهای از عقود معین، جلد اول، چ چهارم، ۱۳۸۱، ص ۱۲۳

۲ - همان ص ۱۲۳

۳ - دکتر ناصر کاتوزیان، دوره مقدماتی حقوق مدنی، درسهای از عقود معین، ص ۱۲۶

یک دستگاه اتوبوس بنز مدل بالا به صورت کل در ذمه برای روز معینی به اجاره داده شود (ماده ۴۸۲ ق.م) نظیر آنچه که در بیع مطرح شد، موجر متعهد است مصداق را معین و در اختیار مستأجر قرار دهد. همچنین است در مواردی که شخصی اجیر شود و تعهد کند تا کار معینی را برای دیگری انجام دهد. از این دیدگاه، در این موارد با وقوع عقد اجاره تملیک منفعت صورت نمی‌گیرد بلکه با وقوع عقد صرفاً تعهدی به نفع مستأجر ایجاد می‌شود.

لازم به ذکر است که از دیدگاه فقیهان امامیه که تملیک را در عقد به معنی سلطه و اقتدار در نظر می‌گیرند این معنا از تملیک (ایجاد سلطه و اقتدار) در همه انواع اجاره (نظیر بیع) با عقد اجاره ایجاد می‌گردد و آنچه که طرفین را مالک عوضین می‌کند همان اراده انشائی در زمان انعقاد عقد اجاره است و بعد از آن دیگر نیازی به اراده انشائی مجدد وجود ندارد و آنچه که بعداً طرفین انجام می‌دهند وفای به مفاد عقد اجاره تملیکی است.

در فقه امامیه برآنند که عقد اجاره علاوه بر اینکه از جهتی عقدی التزامی است از جهت دیگر اذنی است. یعنی از جهتی که مستأجر منفعت را تملک می‌کند عقدی التزامی است و از جهت قبض عین مستأجره و استیلا مستأجر بر آن عقدی اذنی است و این عقد نیز از امانات مالکانه (نه امانت شرعی) است.^۱ به سخن دیگر، عقد اجاره نسبت به منفعت عقدی معوض است اما نسبت به عین مستأجره چنین نیست. به مستأجر بر عین مستأجره امانی است از این رو مستأجر با اذن موجر عین مستأجره را به صورت مجانی در اختیار می‌گیرد و همین امر موجب امانی بودن ید مستأجر بر عین مستأجره است. البته با توجه به مقررات قانون مدنی اقباض عین مستأجره التزامی است بر عهده موجر که اگر امتناع نماید اجبار به تسلیم می‌ود (ماده ۴۷۶ ق.م).^۲

در حقوق فرانسه عقد اجاره عقدی عهده‌ای است. برابر ماده ۱۷۰۸ ق.م.ف دو نوع عقد اجاره وجود دارد که یکی برای اشیاء و دیگری برای کار است. برابر ماده ۱۷۰۹ این قانون: اجاره اشیاء قراردادی است که با آن یکی از طرفین در مقابل مبلغ معینی که طرف دوم ملتزم به پرداخت آن می‌شود خود را متعهد می‌سازد تا طرف مقابل را قادر به استفاده از شیئی در مدت معینی نماید. برابر ماده ۱۷۱۰ این قانون: قرارداد اجاره کار قراردادی است که با آن یکی از طرفین در مقابل مبلغی که مورد توافق قرار می‌گیرد خود را ملتزم می‌کند تا کاری را برای طرف مقابل انجام دهد.

بند دوم: معاوضی بودن عقد اجاره

وجود عوض و معاوضه آن با منفعت مقتضای ذات اجاره است. عقد اجاره بدون عوض باطل است. به سخن دیگر، هر عقد معین علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات شرایط و ارکان خاصی دارد که بدون رعایت آنها عقد باطل خواهد بود. به جهت معاوضی بودن عقد اجاره گاهی حق حبس به تناسب انواع آن قابل اعمال است و همچنین خیار غبن، در نبود تعادل در ارزش اقتصادی عوضین وجود دارد.

بند ۱- حق حبس در عقد اجاره

حق حبس در اجاره اشیاء و اجاره اشخاص به جهت تفاوت در طبیعت این دو به یکسان قابل اعمال نیست. از این رو، در دو قسمت مجزا حق حبس در اجاره اشیاء و حق حبس در اجاره اشخاص به اختصار بررسی می‌گردد.

بند ۲- حق حبس در اجاره اشیاء

۱ - الشیخ محمدحسین کاشف الغطاء، پیشین ص ۲۹۱

۲ - ماده ۴۷۶ ق.م مقرر می‌دارد: موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع موجر اجبار می‌شود و در صورت تعذر اجبار مستأجر حق فسخ دارد.

در اجاره اشیاء عوضین عقد اجاره باید به طرفین تحویل گردد به نظر فقهای امامیه طرفین عقد اجاره حق حبس دارند. از این رو بی تردید تحویل عوضین در عقد اجاره اشیاء مضمول ماده ۳۷۷ ق.م است. در نتیجه در صورتی که حق حبس (مثلاً با تقسیط مال الاجاره) اسقاط نشده باشد می‌توانند از این حق استفاده نمایند. گاه اجاره شیئی توأم با اجاره منفعت شخص است. مثل اجاره تاکسی با راننده که حق حبس مطابق معمول در اجاره اشیاء ممکن نیست. به عنوان مثال مستأجر نمی‌تواند بگوید که پرداخت اجرت از سوی او موقوف به رساندن او به مقصد است. راننده نیز نمی‌تواند بگوید رساندن به مقصد موقوف به پرداخت اجرت است. چون انجام این دو طبعاً همزمان نیستند و امکان اعمال حق حبس و مبادله همزمان اجرت و منفعت در این مثال وجود ندارد. به سخن دیگر گاه با توجه به طبیعت اجاره اعمال حق حبس مطابق معمول میسر نیست. در تسلیم عوضین در اجاره معمولاً عرف خاص یا مقررات خاص وجود دارد. مثلاً در اجاره اتوبوس، قطار، هواپیما و کشتی گاه انعقاد عقد با تهیه و صدور بلیط صورت می‌گیرد و بهای آن همزمان با صدور بلیط دریافت می‌شود.

بند ۳- حق حبس در اجاره اشخاص

در اجاره اشخاص، حق حبس در همه موارد به یکسان قابل اعمال نیست. در فقه امامیه اعتقاد بر این است که در اجاره عمل اجرت را باید در پایان کار داد. البته با انعقاد عقد مالکیت منفعت و اجرت به طرفین منتقل می‌گردد و اگرچه اجرت در پایان کار پرداخت می‌شود اما وقتی اجرت عین معین باشد. منافع متصل و منفصل اجرت از حین عقد متعلق به اجیر است. در نتیجه اگر در اجرت عیبی ظاهر شود اجیر حق فسخ یا ازش دارد. با وجود این، در اجاره اشخاص اگر فعل اجیر متوقف بر اجرت باشد مثل اجیر برای انجام مناسک حج، باید اجرت ابتدا پرداخت شود و اگر اجرت داده نشود اجیر حق فسخ خواهد داشت.^۱

گاه اجاره شخص توأم با مصرف مصالح در کار است. از طرفی ممکن است مصالح متعلق به خود اجیر باشد مثل اینکه خیاط پارچه را خود تهیه کند و لاس را بدوزد. در اینکه آیا حق حبس دارد یا نه غالباً نظر مثبت دارند اما گاه مصالح متعلق به مستأجر است و اجیر روی آن مصالح کار می‌کند مثل اینکه پارچه متعلق به مستأجر باشد و تحویل خیاط شود تا آن را بدوزد. پرسش این است که در نظیر این حالت آیا حق حبس برای اجیر وجود دارد یا خیر؟

به نظر برخی، کالای ساخته شده (در مثال فوق لباس دوخته شده) با توجه به مالکیت مصالح به مستأجر تعلق دارد نه اجیر در نتیجه مستأجر می‌تواند کالا را از اجیر مطالبه کند و اجیر حق حبس و نگاهداشتن مال غیر را برای اخذ اجرت ندارد. به عبارت دیگر بعد از تسلیم چنین مالی حق مطالبه اجرت را خواهد داشت.^۲ اما برخی به درستی در این خصوص اقدام به تفکیک کرده‌اند. از این دیدگاه:

گاه مصالح تحویل اجیر داده نمی‌شود، ولی اجیر روی آن کار می‌کند. مثل کار بنا روی دیوار با مصالح متعلق به صاحب کار یا کار مقنی در کندن چاه در این حالات با انجام کار خود به خود تسلیم صورت می‌گردد و حق حبس مفهومی ندارد^۳ و حتی ممکن است مصالح متعلق به اجیر باشد اما در محل متعلق به مستأجر به کار رود و در نتیجه با انجام کار تسلیم آن نیز تبعیت کند. مثل نقاش ساختمان که رنگ متعلق به خود را در نقاشی به کار می‌برد و با کار او تسلیم هم صورت می‌گیرد.

گاه مصالح تحویل اجیر داده می‌شود. مثل کار خیاط روی پارچه متعلق به مشتری (مستأجر) در این حالت، حق حبس وجد دارد تا اجرت پرداخت شود چون عمل اجیر در ضمن مال مستأجر متبلور و مستتر است. آنچه بر عهده اجیر است نفس عمل

^۱ - زین الدین بن علی الجعفی العاملی (الشهیدالثانی) الروضه البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة، الجزء الثانی ص ۴

^۲ - السید محمد ابن السید محمدباقر الفیروزآبادی و المیرزا السید عبدالهادی الحسینی الشیرازی، حاشیه بر العروه الوثقی، مع تعلیقات عده من الفقهاء العظام، الجزء الخامس، الطبعة الاولى، موسسه النشر الاسلامی، قم، ۱۴۲۰هـ ق، ص ۵۴

^۳ - السید محمدکاظم الطباطبائی الیزدی، العروه الوثقی، مع تللیقات عده من الفقهاء العظام، الجزء الخامس، ص ۵۳

دوختن است که بنا به فرض انجام شده است و بنا به قول اقوا حتی قبل از تسلیم لباس اجیر حق مطالبه اجرت را دارد.^۱ به عبارت دیگر، دلیلی بر ترجیح مستأجر بر اجیر وجود ندارد. در توجیه این بیان صرف نظر از اینکه عرف زمان ما حق حبس برای خیاط قابل است و الزام به تحویل بدون پرداخت اجرت در رویه قضایی بعید به نظر می‌رسد شاید بتوان گفت بر مبنایی که حق حبس در معاملات معاوضی قاعده محسوب می‌گردد موارد مورد تردید در عقود معاوضی مشمول این قاعده خواهد بود. در صورتی که لباس دوخته شده بدون تقصیر خیاط در محل خیاطی تلف شود در اینکه آیا خیاط مستحق اجرت است و آیا خیاط ضامن بهای پارچه است در فقه امامیه اختلاف نظر وجود دارد. در صورتی که ید اهل حرفه را مطلقاً ید ضمانی فرض کنیم در این صورت خیاط ضامن پارچه خواهد بود.

با وجود این، برخی برآنند که خیاط مستحق اجرت عمل نیست [چون منفعت و عمل خیاط قبل از تسلیم تلف شده است. در نتیجه اگر اجرتی دریافت کرده باشد باید آن را مسترد نماید] از طرفی خیاط ضامن پارچه نیست [چون بعد از دوختن لباس ید او بر پارچه آن ید امانی است].

بند سوم: مدت دار و موقت بودن عقد اجاره

عقد اجاره (در صورتی که مقدار منفعت با معیار زمان تعیین گردد) موقت است به این دلایل که:
یک- اگر بطور دایم باشد مالکیت عین چندان ضعیف می‌شود که در عرف به دشواری احساس خواهد شد و سلطه‌ای برای مالک متصور نخواهد بود.

البته لازم به ذکر است در قانون ر.م.م مصوب ۱۳۵۶ در ملک تجاری که سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجات ایجاد می‌شود در عمل با این قانون خاص در اجاره‌های موجود مدت نقش معمول را ندارد و گاه در طول سالیان متمادی به حکم قانونگذار رابطه استیجاری بین طرفین ادامه داشته است و با رعایت مقررات این قانون می‌تواند تا زمانهای نامعلومی ادامه یابد. با وجود این، در این قانون به انحاء مختلف برای مالک آن سلطه متصور است که در بحث از شرایط اختصاصی قانون مذکور مطرح شده است.

دو- مقدار منفعت بطور مرسوم با مدت معین می‌شود.

البته لازم به ذکر است اگر با تعیین مسافت یا مقصد یا امر معین بتوان مقدار منفعت را معین کرد ذکر مدت ضرورت ندارد. با وجود این، همین حالات نیز عرفاً مدت معقول دارند (مواد ۵۰۷ و ۵۱۴ ق.م.)

به سخن دیگر، عقد اجاره عقدی است که در آن تعیین مدت از عناصر عقد است. در اجاره اشیا مقدار منفعتی که تملیک می‌شود با مدت زمان معلوم می‌گردد. در اجاره اشخاص برای عمل معین مثل کندن یک کانال با ابعاد معین قصد طرفین انجام عمل در زمان متعارف و معقول است. در اجاره حیوان و نظایر آن برای مقصد معین یا برای مسافت معین و نظایر آن نیز قصد زمان متعارف و معقول وجود دارد.

عقد اجاره عقد موقت است و در پایان وقت مورد نظر عین مستأجره به موجر اعاده می‌گردد. به همین جهت انعقاد عقد اجاره برای ابد جایز نیست.

^۱ - همان ص ۵۴

بند چهارم: رضایی بودن عقد اجاره

در عقد اجاره اعلام اراده هیچ تشریفات ندارد. از این رو، محدودیت حکم مواد ۴۶ تا ۴۸ ق.ث که مقرر داشته است: در تمام قراردادهایی که موضوع آن عین یا منافع اموال غیرمنقول است انتقال یابد با سند رسمی باشد در اجاره از بین رفته است. به همین جهت عقد اجاره با سند عادی یا حتی شفاهی منعقد می‌شود (ماده ۱ ق.ر.م.م ۱۳۶۲ در اجاره مسکن ماده ۳ ق.ر.م.م ۱۳۵۶ در اجاره محل تجاری و ماده ۱ ق.ر.م.م ۱۳۷۶ در اجاره کلیه اماکن) بدیهی است که اگر خواسته باشیم از امتیازاتی که منوط به تنظیم سند عادی یا رسمی است (مثل امتیاز استفاده از دستور تخلیه در قانون ۱۳۷۶ به امتیاز مذکور در ماده واحده ۱۳۶۵) استفاده کنیم مستلزم آن است که عقد اجاره وفق مقررات به صورت کتبی تنظیم شده باشد.

مبحث دوم: تعهدات و مسئولیت های مستأجر پس از پایان عقد اجاره**گفتار اول: تعهد به تخلیه و تحویل عین مستأجره**

نخستین و مهم‌ترین تعهد مستأجر پس از پایان عقد اجاره، تخلیه و تحویل عین مستأجره است. با انقضای مدت، حق انتفاع مستأجر پایان می‌یابد و ادامه تصرف او دیگر مجوز قراردادی ندارد. به همین دلیل، مستأجر مکلف است مورد اجاره را به موجر مسترد کند و از هرگونه تصرف بعدی خودداری نماید (قانون مدنی، ماده ۴۹۴).

در حقوق موضوعه، این تکلیف در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ نیز به صورت عملی و اجرایی حمایت شده است. بر اساس این قانون، در فرض انقضای مدت اجاره، موجر می‌تواند حسب نوع قرارداد، از سازوکار «دستور تخلیه» یا اجرای ثبت برای بازپس‌گیری ملک استفاده کند (قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، مواد ۳ و ۴). این امر نشان می‌دهد که قانون‌گذار، تخلیه را نه تنها یک تعهد قراردادی، بلکه یک ضرورت حقوقی برای حفظ نظم استیجاری تلقی کرده است.

گفتار دوم: تعهد به تحویل در وضعیت متعارف و جبران خسارات

مستأجر مکلف است هنگام تخلیه، مورد اجاره را در وضعیتی مسترد کند که با استفاده متعارف سازگار باشد. اگر در طول مدت اجاره، بر اثر تعدی یا تفریط خسارتی به عین مستأجره وارد شده باشد، مستأجر ضامن است و باید خسارت را جبران کند (قانون مدنی، ماده ۴۹۳). تعدی به معنای تجاوز از حدود اذن یا متعارف است و تفریط به معنای ترک عملی است که برای حفظ مال لازم بوده است (قانون مدنی، مواد ۹۵۱ و ۹۵۲). همچنین قانون مدنی تصریح می‌کند که تقصیر اعم از تعدی و تفریط است (قانون مدنی، ماده ۹۵۳).

در نتیجه، اگر مستأجر با تغییرات غیرمجاز، استعمال نامتعارف، یا عدم مراقبت لازم به ملک آسیب رسانده باشد، مسئولیت او صرفاً به تخلیه محدود نمی‌شود، بلکه جبران هزینه تعمیر، کاهش ارزش مال و خسارات تبعی نیز بر عهده او خواهد بود. این مسئولیت، در اصل، ماهیت قراردادی دارد؛ زیرا ناشی از نقض تعهدات مستأجر در چارچوب عقد اجاره است (کاتوزیان، ۱۳۸۸؛ شهیدی، ۱۳۹۰).

گفتار سوم: ادامه تصرف پس از انقضای مدت و الزام به اجرت‌المثل

اگر مستأجر پس از پایان مدت اجاره، ملک را در تصرف خود نگاه دارد، حتی در فرضی که عملاً از آن استفاده نکند، تصرف او بدون اذن خواهد بود و موجر می‌تواند اجرت‌المثل ایام تصرف را مطالبه کند (قانون مدنی، ماده ۴۹۴). این قاعده از این جهت مهم است که مسئولیت مستأجر را از مرحله «انتفاع قراردادی» به مرحله «استیفای بلامجوز منافع» منتقل می‌کند.

تفاوت اجرت‌المثل با اجاره‌بها در این است که اجاره‌بها مبتنی بر قرارداد معتبر است، اما اجرت‌المثل ناشی از تصرف فاقد اذن یا استیفای منفعت بدون قرارداد است. از این رو، پس از پایان عقد اجاره، اگر مستأجر از تخلیه خودداری کند، موجر می‌تواند علاوه بر دادخواست یا درخواست تخلیه، اجرت‌المثل مدت تصرف را نیز مطالبه نماید. این حق، ابزار مهمی برای جلوگیری از بهره‌برداری غیرمجاز از مال غیر است و در عمل نقش بازدارنده دارد.

گفتار چهارم: تعهد به تسویه دیون و مطالبات مالی

پس از پایان اجاره، رابطه مالی میان موجر و مستأجر لزوماً خاتمه نمی‌یابد. مستأجر ممکن است همچنان بدهکار اجاره‌بهای معوق، هزینه‌های مصرفی، خسارات قراردادی، یا وجه التزام مقرر در قرارداد باشد. در چنین وضعی، موجر می‌تواند حسب مورد، مطالبه وجه یا مطالبه خسارت را در دادگاه مطرح کند. اگر در قرارداد شرط شده باشد که در صورت تأخیر در تخلیه یا تحویل، مبلغ معینی به‌عنوان وجه التزام پرداخت شود، همان شرط، در چارچوب ماده ۱۰ قانون مدنی و اصل حاکمیت اراده، قابل استناد خواهد بود؛ مگر آنکه خلاف قانون یا نظم عمومی باشد.

از این رو، پایان مدت اجاره به معنای سقوط خودکار همه تعهدات مالی نیست. مستأجر موظف است کلیه دیون ناشی از قرارداد را تسویه کند و در صورت امتناع، موجر حق پیگیری قضایی دارد. این امر، یکی از مهم‌ترین جنبه‌های مسئولیت مالی مستأجر پس از پایان عقد است.

گفتار پنجم: تعهد به استرداد ودیعه یا تعیین تکلیف آن

در بسیاری از قراردادهای اجاره، مستأجر مبلغی را به‌عنوان ودیعه، قرض‌الحسنه یا تضمین نزد موجر می‌گذارد. پس از پایان عقد، اصل بر آن است که این مبلغ باید به مستأجر مسترد شود؛ اما موجر می‌تواند در حدود قانون و قرارداد، خسارات، بدهی‌ها یا اجور معوقه را از محل آن تهاتر یا مطالبه کند. در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ نیز تخلیه در مواردی منوط به استرداد ودیعه یا سپردن آن به دایره اجرا شده است (قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، ماده ۴).

این قاعده از منظر توازن منافع اهمیت ویژه‌ای دارد؛ زیرا از یک‌سو مانع از امتناع غیرموجه موجر از استرداد ودیعه می‌شود و از سوی دیگر، حقوق احتمالی موجر را برای جبران خسارت حفظ می‌کند. در نتیجه، روابط مالی طرفین پس از پایان اجاره باید به‌صورت هم‌زمان و متقابل تسویه شود، نه به‌صورت یک‌جانبه.

گفتار ششم: ضمانت‌اجراهای حقوقی و قضایی علیه مستأجر

در صورت تخلف مستأجر از تعهدات پس از پایان اجاره، موجر می‌تواند از ضمانت‌اجراهای مختلف استفاده کند. مهم‌ترین این ضمانت‌اجراها عبارت‌اند از:

- **درخواست تخلیه یا دستور تخلیه** در صورت انقضای مدت و امتناع از تخلیه (قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، مواد ۳ و ۴).
- **مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف** در صورت ادامه تصرف بدون اذن (قانون مدنی، ماده ۴۹۴).
- **مطالبه خسارت ناشی از تعدی و تفريط** در صورت ورود آسیب به ملک (قانون مدنی، مواد ۴۹۳ و ۹۵۱ تا ۹۵۳).
- **مطالبه دیون مالی** مانند اجاره‌بهای معوق، وجه التزام یا هزینه‌های قراردادی.
- **تأمین خواسته** یا سایر تدابیر احتیاطی، در مواردی که بیم انتقال اموال یا تضییع حق موجر وجود دارد.

این ضمانت‌اجراها، بسته به نوع قرارداد و نوع تخلف، ممکن است به‌طور هم‌زمان یا جداگانه اعمال شوند. برای مثال، موجر می‌تواند هم تخلیه بخواهد و هم اجرت‌المثل و خسارت را مطالبه کند، زیرا هر یک از این خواسته‌ها مبنای مستقل دارد.

نتیجه‌گیری

با تحلیل قواعد قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر، روشن می‌شود که پایان عقد اجاره، نقطه پایان مسئولیت مستأجر نیست؛ بلکه آغاز مرحله‌ای است که در آن، تخلیه، تحویل، جبران خسارت و تسویه حساب مالی اهمیت می‌یابد. مستأجر تا زمانی که در حدود اذن قراردادی رفتار می‌کند، امین است؛ اما به محض انقضای مدت یا ارتکاب تعدی و تفریط، از حمایت امانی خارج شده و در معرض مسئولیت قراردادی و مالی قرار می‌گیرد (قانون مدنی، مواد ۴۹۳ و ۴۹۴).

از منظر نظری، می‌توان گفت که مسئولیت مستأجر پس از پایان اجاره بر سه پایه استوار است: نخست، تعهد به بازگرداندن عین مستأجره؛ دوم، تعهد به جبران خسارات ناشی از تقصیر؛ و سوم، تعهد به تسویه آثار مالی تصرف. این سه‌گانه، هسته اصلی مسئولیت مستأجر در دوره پس از انقضای عقد را تشکیل می‌دهد و مبنای دعاوی رایج موجر در محاکم است.

مستأجر پس از پایان عقد اجاره، بیش از هر زمان دیگر در معرض مسئولیت حقوقی قرار می‌گیرد؛ زیرا از این مرحله به بعد، هرگونه تصرف او در ملک، در صورت نبود اذن، فاقد مشروعیت است. مهم‌ترین تکلیف او تخلیه و تحویل مورد اجاره است و در کنار آن، باید خسارات احتمالی، اجرت‌المثل ایام تصرف، و دیون مالی ناشی از قرارداد را نیز بپردازد. در صورت وجود ودیعه، باید آن را با رعایت حقوق متقابل طرفین تعیین تکلیف کرد. بنابراین، نظام حقوقی ایران با ترکیب قواعد عمومی مسئولیت و قوانین خاص اجاره، هم از حق مالکیت موجر حمایت می‌کند و هم حدود تعهدات مستأجر را به‌روشنی مشخص می‌سازد.

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 اسلامییه، جلد اول، چاپ ۲۰.
- ۵- _____، ۱۳۸۴، حقوق مدنی، تهران، انتشارات کتابفروشی اسلامییه، 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 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- یوسفزاده، مرتضی، ۱۳۹۰، حقوق مدنی ۶، عقود معین، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ اول.