

پژوهش‌هاک تطبیقی فقه،

حقوق و سیاست

مطالعه تطبیقی شناسائی مصادیق عقد اجاره در حقوق ایران و فرانسه

۱. رضا بیرانوند: دکتری تخصصی حقوق، عضو هیئت علمی دانشگاه علوم انتظامی، تهران، ایران
۲. فرشته خوش سلوک رودسری*: دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، موسسه آموزش عالی غیر دولتی - غیرانتفاعی مجازی فاران مهردانش، تهران، ایران. پست الکترونیک: fereshteh.khoshsolook@gmail.com (نویسنده مسئول)
۳. آتنا ستایش: دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، موسسه آموزش عالی غیر دولتی - غیرانتفاعی مجازی فاران مهردانش، تهران، ایران

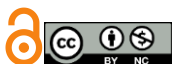
چکیده

امروزه عقد اجاره به عنوان یکی از مهم ترین عقود در جامعه کنونی به شمار می رود. که در حقوق ایران و فرانسه نیز این عقد از جمله عقود معین می باشد. با توجه به گسترش روزافزون جمعیت شهروندان، در شهرهای بزرگ و کوچک با مشکل مستاجری اعم از مسکونی و تجاری مواجه هستند و یکی از مهم ترین مسائلی که در این دو نظام حقوقی در مورد عقد اجاره مورد توجه و بررسی قرار گرفته و مقرراتی نیز در این مورد وضع شده، موضوع تعهدات موجر و مستاجر است. با توجه به اینکه قوانین مربوط به اجاره با تاثیر پذیری از قانون فرانسه تدوین شده اند لذا تشابهات بسیاری در زمینه حقوق و تکالیف موجر و مستاجر با هم دارند از جمله؛ حق فروش به غیر، دریافت سالم عین مستاجره، پرداخت اجاره بها، خودداری از تغییرات غیر ضروری و تفاوت مبنایی بین این دو حقوق وجود ندارد، لکن در موارد جزئی در میان حقوق و تکالیف موجر و مستاجر تفاوت هایی به چشم می خورد از جمله؛ تعیین مال الاجاره، مزاحمت اشخاص ثالث، انجام تعمیرات اساسی. با توجه به مطالب فوق الذکر شناسایی حقوق و تکالیف موجر و مستاجر به خوبی مشهود است و شناختن دقیق تعهدات هر یک از طرفین ضروری به نظر می رسد. که البته پژوهش حاضر با روش مقایسه ای درصدد بررسی این تعهدات در دو نظام حقوقی می باشد.

واژگان کلیدی: قرارداد اجاره، موجر، مستاجر، حقوق فرانسه، حقوق ایران.

بیرانوند، رضا، خوش سلوک رودسری، فرشته، ستایش، آتنا. (۱۴۰۲). مطالعه تطبیقی شناسائی مصادیق عقد اجاره در حقوق ایران و فرانسه. پژوهش‌های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، (۲)، ۱۷-۲۷.

© ۱۴۰۲ تمامی حقوق انتشار این مقاله متعلق به نویسنده است. انتشار این مقاله به صورت دسترسی آزاد مطابق با گواهی (CC BY-NC 4.0) صورت گرفته است.



در زندگی، اجتماعی تعاملات و روابط فیما بین انسانها در ابعاد و شئون مختلف ساری و جاری است. یکی از این روابط روابط مالی و اقتصادی است که در قالب قرارداد و عقود معین و نامعین تنظیم و برقرار میشود طرفین معامله در دادوستدهای خود حتی الامکان جوانب موضوع را به دقت مورد بررسی و مطالعه قرار میدهند این عقود و پیمانها از آثار شرعی برخوردار و برابر با قاعده وفای به آن ضروری خواهد شد، زیرا هر کدام از دو طرف عقد به هنگام بستن عقد منظور و هدفی را دنبال می کرده اند که برای برآورده شدن آن به انعقاد عقد روی آورده اند این هدف و حق نباید ضایع گردد. به طور کلی می توان گفت اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر در برابر مالی که به موجر می پردازد، برای مدت معین مالک منافع عین مستأجره میشود. عقد اجاره لازم و بین طرفین و قائم مقام قانونی آنها لازم الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود بنابراین اجاره مانند عقود جایز به فوت یا جنون موجر یا مستاجر منحل نمیشود، اجاره از عقود لازم است؛ ماده (۱۷۰۹) ق.م. فرانسه در تعریف اجاره اشیاء چنین مقرر می دارد: "عقد اجاره اشخاص عبارت از عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین متعهد می،گردد دیگری را از چیزی برای مدت معین و در قبال مبلغ معینی که طرف مقابل متعهد به پرداخت آن است، بهره مند سازد. با توجه به موارد فوق رابطه میان موجر و مستاجر صرفاً یک رابطه حقوق خصوصی نبوده و از آنجا که، نقش بسیار مهمی در رشد و توسعه اقتصاد و نیز، حفظ امنیت و ثبات جامعه دارد قانونگذار، ناگزیر، خود را به مداخله در این رابطه ساخته است. همانطور که پیشتر بدان اشاره شد قوانین و مقررات اجاره، به رغم تغییرات عمده، هنوز نتوانسته پاسخ روشن و صریحی را در خصوص پاره ای از مسایل مربوط ارایه نماید و همین موضوع، باعث شده حقوقدانان، با شناسایی اجزای لازم در خصوص این روابط، در صدد باشند بهترین راه حل های ممکن را جهت منظم ساختن و مدیریت آن تدوین نمایند، که همین موضوع، باعث ایجاد تفاسیر مختلف و اختلاف نظر بسیار و همچنین تشتت ارا در محاکم گردیده است، به طوریکه، حتی رویه های مختلف قضایی نتوانسته خلا ناشی از نقص قانونی را جبران نماید. در راستای تحلیل و بررسی مسایل ابهام امیز در روابط میان موجر و مستاجر، این قوانین در مقایسه با قوانین کشور فرانسه به صورت تطبیقی مورد مطالعه قرار می گیرد، چراکه با بررسی حقوق رومی ژرمن ((که نمود آن را در قانون کشور فرانسه می یابیم)) و با توجه به انعطاف و تغییر آن، براساس نیازمندی های اقتصادی و اجتماعی جامعه ی جهانی و مقایسه ی آن با حقوق داخلی می توان به راهکارهای اصولی و نتایج منطقی تری دست یافت.

حق های مستاجر در حقوق ایران

با انعقاد عقد اجاره مستاجر به عنوان یکی از طرفین این عقد دارای یکسری حقوق میگردد که میتواند در زمان مناسب آنها را اعمال و از این حقوق بهره برداری کند. در این مبحث به شناسایی مهم ترین حق های مستاجر پرداخته شده تا با شناسایی و آشنایی با آنها مستاجر بتواند استفاده بهتری از عین مستاجر داشته باشد

تصرف عین مستأجره

مطابق مواد ۳۷۶ و ۳۷۷ از قانون مدنی موجر باید عین مستاجر را جهت انتفاع مستاجر به او تسلیم نماید و در صورت امتناع موجر مستاجر میتواند الزام او را بر تسلیم عین مستاجر از دادگاه درخواست نماید. در صورتی که الزام موجز به تسلیم مورد اجاره ممکن نباشد مستاجر خیار فسخ خواهد داشت و در صورتی که عقد را فسخ نکند میتواند اجرت المثل عین مستاجر را نسبت به مدت تصرف موجر از او درخواست کند.^۱

درخواست تعمیرات ضروری در عین مستاجر

مطابق ماده ۴۸۶ از قانون مدنی موجر باید عین مستاجر را به گونه ای در اختیار مستاجر قرار دهد که مستاجر امکان انتفاع لازم از عین مستاجر را داشته باشد و تعمیرات ضروری و کلیه مخارجی که در این راه صرف میگردد همگی بر عهده ی موجر میباشد و در این راستا مستاجر می تواند الزام موجر را از دادگاه بخواهد و در صورت امتناع موجر با فروش سایر اموال موجر یا از محل اجاره بها ، وسایل اجرای حکم را فراهم آورد.^۲

حق فسخ اجاره

به موجب قانون ایران در مواردی مستاجر میتواند عقد اجاره را فسخ و به حیات حقوقی اجاره در مواردی خاصی که به ضرر اوست پایان دهد و در این گفتار سعی شده مواردی که مستاجر حق فسخ پیدا میکند به صورت خاص بررسی تا مستاجر بتواند در زمان مناسب از آن‌ها استفاده نماید.^۳

حق‌های مستاجر در حقوق فرانسه

بررسی و شناسایی حق‌هایی که مستاجر در این قانون پیدا میکند میتواند در روابط بهتر میان موجر و مستاجر تاثیر زیادی داشته باشد. لذا شناسایی این حقوق بسیار مهم و ضروری به نظر می‌رسد که در این مبحث به طور خاص به آن می‌پردازیم.

تصرف عین مستاجر به صورت سالم

یکی از حقوق مستاجر در قانون مدنی فرانسه دارد این است که باید عین مستاجر به صورت سالم و با تمام اجزا و لوازم آن تحویل او گردد. همچنین مطابق آنچه در ماده ۱۷۲۱ این قانون بیان شد اگر عیبی هم حادث گردد یا در هنگام اجاره موجود بوده ولی طرفین آگاه به آن نبودند

شهبیدی، مهدی، حقوق مدنی، ۶، عقود معین، ۱، چاپ ۱۹، ص ۱۹

قنبری، یوسف، پایان نامه روابط موجر و مستاجر در اماکن تجاری در قانون حقوق فرانسه، می ۲۴۶

خانی، علی، تاثیر عسر و حرج بر حقوق و تکالیف مسئولیت‌های موجر و مستاجر در نظام حقوقی ایران، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد

واحد دماوند، سال ۱۳۹۸

نیز تضمین می شود.^۱ اما در مورد عین مستأجره ای که مستأجر تحویل می گیرد، در خصوص اینکه اگر شخص ثالثی ادعای حقی در این مورد نمود چند نکته حائز اهمیت است. مطابق ماده ۱۷۲۵ قانون مدنی فرانسه موجر ملزم به تضمین اجاره در خصوص مزاحمت اشخاص ثالثی که بدون ادعای حقی نسبت به آن تعرض می کنند نیست. و در این خصوص مستأجر خودش باید شخصا پیگیری نماید.^۲ و اگر مزاحمت اشخاص ثالث نسبت به مورد اجاره با ادعایی در خصوص مالکیت باشد، (ماده ۱۷۲۶ قنون مدنی فرانسه^۳) و مانع انتفاع مستأجر، شود، مستأجر حق دارد اجاره را کاهش دهد البته، با این شرط که مزاحمت و مانع را به مالک (موجر) گزارش دهد. و اگر مستأجر شخص ثالث را برای رها شدن از تعرض به دادگاه بکشاند باید موجر را به عنوان وثیقه فراخواند. (ماده ۱۷۲۳۷ قانون مدنی (فرانسه)^۴.

درخواست تعمیرات اساسی توسط موجر

یکی از حقوقی که مستأجر در عقد اجاره در قانون مدنی فرانسه دارد این است که تعمیرات اساسی عین مستأجره که اصولاً هزینه های سنگینی هم دارند برعهده موجر است. مطابق آنچه در ماده ۱۷۲۰ قانون مدنی فرانسه نیز گفته شده در طول مدت اجاره موجر موظف است، تمام تعمیراتی که ممکن است لازم باشد را انجام دهد.^۵ البته گاهی پیش می آید که این تعمیرات باعث شود عین مستأجره برای مستأجر غیر قابل سکونت گردد که در این خصوص ماده ۱۷۲۴ قانون مدنی فرانسه بیان داشته... اگر تعمیرات به نوعی موجب غیر قابل سکونت شدن محل اسکان مستأجر و خانواده اش شود این امکان برای مستأجر وجود دارد که اجاره نامه را فسخ کند.^۶

همچنین مطابق این ماده مستأجر میتواند اگر تعمیرات بیش از بیست و یک روز طول بکشد، قیمت اجاره را به نسبت زمان و بخشی از مورد اجاره که از آن محروم شده کاهش دهد.^۷

دوام در محل

¹ Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas commis lors du bail S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

² Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel

³ Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

⁴ Si ceux qui ont commis les voies de fait, prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

⁵ Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives

⁶ Si, les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du Preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

⁷ Mais, si ces réparations curent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

این حق به مستأجری تعلق دارد که در اماکن مسکونی و اماکن شغلی یعنی محل‌هایی که مستأجر حرفه‌اش را در آن انجام می‌دهد تعلق می‌گیرد و این حق قانوناً به همه متصرفین با حسن نیت مستأجران، مستأجران ثانوی منتقل‌الیه و... اماکن شغلی و مسکونی اعطا می‌شود.^۱ بدین ترتیب با انقضای قرارداد اجاره مستأجر حق دارد در محل باقی بماند و در این خصوص ماده ۱۷۳۸ قانون مدنی فرانسه بیان می‌دارد اگر در انقضای مدت اجاره نامه کتبی مستأجر باقی بماند و عین مستأجره در اختیار او باقی بماند اجاره جدیدی اتفاقی می‌افتد.^۲ اما این یک حق شخصی است و قابل واگذاری نمی‌باشد و به وراثت منتقل نمی‌شود. با این وجود با فوت متصرف اعضای خانواده که عادتاً با وی زندگی می‌کرده‌اند در محل باقی خواهند ماند.^۳ زیرا به موجب ماده ۱۷۴۲ قانون مدنی فرانسه قرارداد اجاره با فوت موجر یا مستأجر فسخ نمی‌شود.^۴ ولی کسانی که حداقل هشت ماه در سال در آنجا ساکن نباشند و کسانی که در همه ساختمان سکونت نداشته باشند به این معنی که محل بسیار بزرگی برای افراد بسیار کمی باشد حق برای باقی ماندن در محل ندارند.^۵ استثنای اصلی به دوام در محل حق استرداد در نظر گرفته شده برای مالکان در تعداد محدودی از موارد مذکور در متون قانونی است؛ در برخی از این موارد و تا قبل از مدتی مالک نمی‌تواند حق استرداد را اعمال کند مگر اینکه جایگزین به طور محسوس مشابهی در اختیار مستأجر قرار داده باشد.^۶

تکالیف مستأجر در حقوق ایران

تکالیف مستأجر به عنوان یکی از طرفین عقد اجاره مهم بوده و انجام صحیح و به موقع این تکالیف می‌تواند تاثیر مهمی در روابط میان موجر و مستأجر داشته باشد که در این مبحث به آن پرداخته می‌شود.

خودداری از تعدی و تفریط

در این باره بند یک ماده ۴۹۰ قانون مدنی مقرر می‌دارد: "در استعمال عین مستأجره، به نحو متعارف رفتار کرده و تعدی یا تفریط نکند. مستأجر در حفظ مورد اجاره امین است، لذا ضامن تلف و نقص عین مستأجره نیست، مگر آنکه تعدی و تفریط نماید. همچنین در این خصوص ماده ۴۹۳ قانون مدنی نیز بیان می‌دارد: "مستأجر نسبت به عین مستأجره ضامن نیست. به این معنی که اگر عین مستأجره بدون تعدی یا تفریط او کلاً یا بعضاً تلف شود، مسئول نخواهد بود ولی اگر مستأجر تفریط یا تعدی نماید، ضامن است اگر چه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد." طبق ماده مرقوم؛ ید مستأجر در حفظ و نگهداری عین مستأجره امانی است و قانونگذار او را امین میدانند. لذا او در صورت تلف یا نقص و معیوب بودن عین مستأجره ضامن نیست، مگر اینکه موجر ثابت نماید، خسارت وارده به او، ناشی از تقصیر مستأجر است. پس از

^۱ نوری پیرشانتونی، جعفر برزگر، مجتبی و فارسی، مریم، متون حقوق فرانسه در بخش مدنی، تهران خرسندی، چاپ ۱۳۹۶، ص ۳۳۵

^۲ Si, à 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

^۳ حسینی، سید اسدالله، ضمانت اجرای تعهدات مستأجر در اجاره املاکتجاری و مسکونی با توجه به قوانین راجع به اجاره، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه پیام نور تهران، سال ۱۳۸۸

^۴ Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur

^۵ کعبی، علی، تعهداتموجر و مستأجر در اجاره اموال در حقوق ایران و عراق، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه فردوسی مشهد، سال ۱۳۹۸

^۶ Ball, J. (2015). Ingleterra Francia "The right to housing and housing rights: Enforceability and effectiveness in England and France", Revista de Derecho Urbanistico Medio Ambiente, 44(287), 89-122.

تعدی یا تفریط مستأجر، یعنی تقصیر او؛ ید مستاجر از امانی تبدیل به ید ضمانی می شوند و از این به بعد او ضامن تلف و هر گونه نقص و عیب عین مستأجره میباشد حتی اگر مستند به فعل او نباشد. همچنین ماده ۴۸۷ قانون مدنی بیان میدارد: "هرگاه مستاجر نسبت به عین تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد، موجر حق فسخ دارد."^۱ بنابراین صرف تعدی و تفریط مستاجر برای موجر حق فسخ ایجاد نمیکند، بلکه در صورتیکه اجبار به منع تعدی و تفریط ممکن نشد، موجر حق فسخ دارد. همچنین در خصوص تعدی و تفریط مستأجر ماده ۵۰۳ مقرر میدارد: "هرگاه مستاجر بدون اذن و اجازه ی موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده وضع بنا یا غرس اشجار کند، هر یک از موجر و مستاجر حق دارد هر وقت بخواهد بنا را خراب یا درخت را قلع نماید. و اگر در عین مستاجر نقصی حاصل شود برعهده مستاجر است."^۲

تغییر ندادن مصرف مورد اجاره

در این باره بند دوم ماده ۴۹۰ قانون مدنی مقرر میدارد: "عین مستأجره برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط میشود، استعمال نماید." طبق این ماده، مستاجر باید عین مستاجر را به مصرفی برساند که در عقد اجاره تعیین شده است. در خصوص ضمانت اجرای این تعهد همانطور که پیشتر گفته شد مطابق ماده ۴۹۲ قانون مدنی اگر منع مستاجر ممکن نباشد، موجر حق فسخ دارد.^۳ ولی در قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ طبق بند هفت ماده ۱۴ قانون اگر مستاجر در این مورد تخلف نماید بدو برای موجر حق فسخ ایجاد میشود.^۴ در قانون سال ۱۳۷۶ نیز در این خصوص مقررات خاصی به چشم نمیخورد بنابراین با توجه به ماده ۱ این قانون مقررات قانون مدنی در این خصوص اعمال می گردد. مطابق ماده ۴۹۱ قانون مدنی: "اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده به خصوصیت آن منظور نبوده و تنها به عنوان نمونه آورده شده مستاجر میتواند استفاده منفعتی کند که از حیضر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد." بنابراین ماده مثلاً اگر آپارتمانی برای دفتر و کالت اجاره داده شود و شغل مزبور قید اجاره نباشد ولی مستأجر در آن دفتر مهندسی دایر نماید، ایرادی به این تغییر شغل توسط مستاجر نیست، چون ضررش بیشتر از منفعت معینه نیست.^۵

تکالیف مستاجر در حقوق فرانسه

در این مبحث تکالیفی را که قانون مدنی فرانسه بر عهده مستاجر گذاشته است مورد بررسی قرار میدهیم. و بیان می شود که با انعقاد عقد اجاره چه وظایف و تکالیفی بر مستاجر بار می شود که موظف به انجام آن در مقابل موجر است

^۱ شهیدی، مهدی، حقوق مدنی، ۶، عقود معین، ۱، چاپ ۱۹، ص ۹

^۲ ناصر، کاتوزیان، حقوق مدنی، درس‌هایی از عقود معین، چاپ ۲۲، ص ۱۷۷

^۳ یوسفی صادق‌قلو، احمد، و نوایی مقدم، زینب، "بررسی تطبیقی روابط میان موجر و مستاجر در اماکن، تجاری میان حقوق ایران و فرانسه"، فصلنامه تحقیقات حقوقی خصوصی و کیفری، شماره ۲۸ سال ۱۳۹۵

^۴ زنده دل، کیهان، پایان نامه تعهدات مستاجر در اجاره اماکن مسکونی و تجاری، سال ۱۳۸۱، ص ۶

^۵ حاجی زاده، مرضیه، محرایی، عبدالله، "بررسی و تحلیل ضمانت اجرای عدم انجام تعهدات موجر در فقه اسلامی و حقوق موضوعه ایران"، پنجمین همایش ملی پژوهش های نوین در حوزه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی، سال ۱۳۹

پرداخت مال الاجاره

مطابق بند دوم ماده ۱۷۲۸ قانون مدنی فرانسه از جمله تکالیف مستاجر، پرداخت مال الاجاره توافق شده است.^۱ بنابراین مستاجر باید در ازای منافعی که استفاده میکند مبالغی را تحت عنوان مال الاجاره به موجر بپردازد. البته قانون فرانسه به مستاجران مستحق منافع، حق دریافت کمک هزینه مسکن را میدهد. و این قانون با بازپرداخت تمام هزینه های ساختمان و کمک های مالی توسط مستاجر به مالک را در ازای مدرک قانونی سازماندهی کرده است.^۲

استفاده متعارف از عین مستاجره

مطابق بند یک ماده ۱۷۲۸ قانون مدنی فرانسه: "مستاجر از مال مورد اجاره باید به صورت منطقی و متعارف و با توجه به مقصودی که توسط اجاره نامه به او داده شده یا با توجه به آنچه در شرایط توافق شده است، استفاده کند."^۳ در حقوق فرانسه مستاجر بایستی از کالا "مانند پدر خوب خانواده" استفاده کند. در صورت سوء استفاده در بهره انتفاع، موجر میتواند اجاره را فسخ نماید. اگر عقد اجاره مانع اش نباشد، او میتواند مورد اجاره را اجاره بدهد (در این صورت مستاجر اول مستاجر اصلی میشود) یا اجاره اشرا منتقل کند.^۴ ماده ۱۷۲۹ قانون مدنی فرانسه در خصوص استفاده متعارف از عین مستاجره این چنین بیان میدارد که: "اگر مستاجر از مورد اجاره شده به صورت معقول استفاده نکند و یا از مورد اجاره شده برای کاربردی غیر از آنچه برای آن در نظر گرفته شده است استفاده کند و یا خساراتی به موجر وارد کند، بسته به شرایط موجر حق فسخ دارد."^۵ همچنین مطابق ماده ۱۷۳۲ قانون مدنی فرانسه بیان شده: "مستاجر مسئول هرگونه خسارت یا خساراتی است که در طول مدت استفاده او از مال مورد اجاره اتفاق بیفتد، مگر اینکه اثبات کند که آنها بدون تقصیر وی رخ داده است."^۶ و مطابق ماده ۱۷۳۵ نیز: "مستاجر مسئول خسارت یا خساراتی است که توسط افراد خانه وی یا مستاجر زیر مجموعه وی اتفاق میافتد."^۷ پس مستاجر بایستی برای حفظ عین مستاجره نظارت و مراقبت کند و در عمل نیز مستاجران کوتاهی نمی کنند و خصوصا در خصوص حوادث که خودشان را بیمه کند.^۸ در حقوق فرانسه تلف مورد اجاره باعث بطلان و انفساخ عقد اجاره میگردد، اما بعضی معتقدند که در مورد اتلاف عین مستاجره

^۱ Le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ; 2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

^۲ همان، ص ۳۳۸

^۳ Le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ; 2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

^۴ Riggs, A. (1952) "Landlord and Tenant". NYUL Rev., 27, 1089.

^۵ Si le preneur n'use pas de la chose louée raisonnablement ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant Les circonstances, faire résilier le bail.

^۶ Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve Qu'elles ont eu lieu sans SA faute.

^۷ Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires

^۸ همان، ص ۳۳۳

از طرف موجر، عقد اجاره منفسخ نمیشود، زیرا میتوان بر آن بود، که موجر باید مثل مال تلف شده را به عنوان عین مستأجره در اختیار مستأجر قراردادهد.^۱

بحث و نتیجه گیری

با توجه به آنچه در این تحقیق مورد بررسی قرار گرفته است نتایج زیر قابل استنباط است:

۱ - بنظر میرسد قانونگذار ایران تعریف دقیقی از عقد اجاره ارائه نداده است. ماده ۴۶۶ ق.م در تعریف عقد اجاره مقرر می دارد

اجاره عقدی است که بموجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره میشود.

دلایل این ادعا عبارتند از:

۱ - هر چند قانونگذار ایران خواسته تعریفی که از عقد اجاره میکند برگرفته از فقها باشد ولی رکن اساسی تعریف عقد اجاره را بیان ننموده است و آن معین بودن شیء است که منفعت آن موضوع عقد اجاره قرار میگیرد لزوم وجود این شرط به حدی است که عدم تعیین شیء موجب بطلان عقد است و این بطلان ناشی از فرموده نبی اکرم (ص) است که از غرر نهی فرمودهاند و فقها یکی از موارد غرر را عدم تعیین شیء مورد معامله قرار داده اند در تعریف عقد اجاره به معین بودن اشاره ای نشده است. هر چند حقوقدانان سعی کرده اند تا با مراجعه به مواد دیگر قانون مدنی ضرورت این شرط را بیان کنند و یا با مراجعه به قواعد عمومی قرار دادها ضرورت این شرط را بیان کنند و با این حال ضروری بود تا قانونگذار تعریف دقیقی از عقد اجاره بیان نمود تا رفع هرگونه ابهامی نماید. بنظر می رسد تعریفی که حقوق فرانسه از عقد اجاره نموده اند بهتر است.

۲ - اشکال بعدی به نوعی به اشکال اول بر میگردد عدم ذکر مدت در تعریف عقد اجاره است. با این توضیح که بهتر بود قانونگذار ایران مدت معلوم و معین را در تعریف عقد اجاره می آورد. باز هم تأکید میشود مقصود این نیست که نویسندگان قانون مدنی به این مسئله توجه نکرده اند بلکه مقصود این است که بهتر بود در خود تعریف عقد اجاره لفظ آورده می شد.

در باب اینکه چه موضوعاتی میتواند موضوع عقد اجاره واقع شود، قانونگذار ایران موادی را به این امر اختصاص نداده است و با مراجعه به موادی غیر از مواد باب اجاره میتوان استنباط کرد که چه چیزهایی می تواند موضوع عقد اجاره واقع شود و این در حالی است که قانونگذار فرانسه ماده ای را بطور کلی به این امر اختصاص داده است (م ۱۷۱۳ ق.م فرانسه).

از جمله مزایای حقوق ایران در باب عقد اجاره این است که مشکل اجاره مال مشاع را حل کرده است و بیان این مسئله م موجب شده تا تشتت آراء حقوقدانان در باب اجاره مال مشاع از بین برود. در حقوق فرانسه اختلاف نظر وجود دارد و عده ای اجاره مال مشاع را مانند مال

¹ Palmer, V. V. (1988) "The Residential Lease in the Civil Law". Tul. Civ. LF,

غیر میدانند و برخی نیز راه حقوق مدنی ایران را برگزیده اند. بنظر میرسد اگر قانونگذار فرانسه ماده صریحی در باب اجاره مال مشاع اختصاص میداد حقوقدانان از این سردرگمی نجات می یافتند.

در مورد شرایط عین مورد اجاره موارد زیر قابل بررسی است

۱- در مورد شرط اول یعنی لزوم بقاء در برابر انتفاع باید گفت؛ لزوم وجود این شرط در قانون مدنی بطور صریح ذکر گردیده است (م ۴۷۱ ق.م) این شرط از فقه برگرفته شده است، همچنین استثنائی که بطور مفصل در مورد اشیاء مصرف شدنی که میتواند موضوع عقد اجاره واقع شود نیز برگرفته از فقه است.

در حقوق فرانسه به لزوم چنین شرطی تصریح نشده است و با مراجعه به نظرات حقوقدانان فرانسوی میتوان به لزوم این شرط پی برد هر چند بطور مختصر واگذار بیان گردیده است.

نتیجه اینکه از جهت اینکه ماده ای به لزوم این شرط اختصاص داده شده، حقوق ایران دارای این مزیت است که بطور صریح لزوم چنین شرطی را بیان نموده و حقوق فرانسه دارای نقطه ضعفی در لزوم بیان این شرط است و

۲- در مورد شرط دوم: «قدرت بر تسلیم منفعت، این نکته قابل ذکر است که حقوق ایران به تبعیت از فقه لزوم این شرط را در ماده ای جداگانه بیان نموده (۴۷۰ ق.م) ولی این شرط بطور صریح در باب عقد اجاره در حقوق مصر و فرانسه وجود ندارد و با مراجعه به قواعد عمومی قرار دادها به لزوم چنین شرطی میتوان پی برد.

نکته قابل ذکر اینکه در حقوق ایران و فرانسه فقدان مطلق قدرت بر تسلیم را موجب بطلان عقد اجاره میدانند یعنی اینکه نه تنها طرفین عقد اجاره (یا بطور کلی عقود) نتوانند بر منفعت دست پیدا کنند بلکه دیگران نیز از دستیابی به آن عاجز باشند. در حقوق ایران عده نادری از حقوقدانان فقدان نسبی قدرت بر تسلیم را نیز موجب بطلان عقد اجاره میدانند که بطور مفصل بیان گردیده است.

۳- سومین شرط این است که عین مورد اجاره مالیت داشته باشد قانونگذار ایران لزوم این شرط را در باب مورد معامله بیان نموده است و با توجه به فقه در صورتی که نزد طرفین مالیت داشته باشد عقد اجاره صحیح خواهد بود هر چند نزد افراد دیگر مالیت نداشته باشد به عبارت دیگر عین مورد اجاره باید شخصاً، مالیت داشته باشد نه نوعاً در حقوق فرانسه نیز معیار شخصی پذیرفته شده و بر این اساس ممکن است اموال معنوی نیز موضوع عقد اجاره واقع شوند و عده ای نیز معتقدند حتماً باید قابل تقویم به پول باشد. با این تفاوت که در حقوق ایران ضرورتی ندارد قابل تقویم به پول باشد و در حقوق فرانسه نیز اختلاف نظر است.

۴- مشروعیت منفعت نیز در حقوق ایران برگرفته از فقه و نظرات فقها میباشد اما در حقوق فرانسه همین که مخالفت نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد میتواند مشروعیت منفعت را توجیه کند.

۵ - در مورد اینکه عین مورد اجاره موجود باشد بر حسب اینکه عین مورد اجاره عین معین با عین کلی یا شیء آینده باشد متفاوت است چنانکه بیان شد در موردی که عین مورد اجاره عین معین است موجودیت زمان عقد ملاک است ولی در عین کلی در زمان تسلیم و شیء آینده نیز زمان تولید و وجود پیدا کردن. در حقوق فرانسه نیز چنین معیاری پذیرفته شده است.

با این احتساب که شیء آینده نیز میتواند موضوع عقد اجاره واقع گردد.

۶ - موجر باید مالک منفعت باشد این شرط به طور صریح در قانون مدنی ایران بیان گردیده است (م ۴۷۳ ق.م) ولی در حقوق فرانسه به طور صریح در مواد قانونی مدنی بیان نگردیده است و با مراجعه به مواد دیگر قانون مدنی و نظرات حقوقدانان میتوان به لزوم چنین شرطی پی برد.

۷ و بالاخره در مورد شرط معلوم و معین بودن باید گفت در حقوق ایران بطور کامل و مجزا هم در قواعد عمومی و هم در باب عقد اجاره به لزوم این شرط تصریح شده است. در حقوق فرانسه تنها به یک اصطلاح به کار رفته و این دو موضوع (معلوم و معین) از هم تفکیک نشده در حالی که هر کدام مفهوم خاصی دارند حقوق ایران این دو مفهوم را از هم جدا نموده و فقدان هر یک را موجب بطلان امر میداند.

با توجه به شرایطی که در باب عین مورد اجاره بیان گردیده به این نتیجه می رسیم که حقوق ایران نسبت به حقوق کشور فرانسه کامل تر است و تا حد امکان شرایط عین مورد اجاره را بطور کامل بیان نموده و آنچه باقی میماند به راحتی با مراجعه به قواعد عمومی قرار دادها می توان یافت. به نظر میرسد این دقت از آنجا ناشی میشود که قانونگذار ایران در عقد اجاره فقه تبعیت کرده و فقها نیز در برخی از ابواب فقهی مثل بیع و اجاره دقت فراوان داشته اند و تقریباً مطلبی از ایشان کتمان نمانده است.

در حقوق فرانسه، برخی از حقوقدانان فرانسوی را عقیده بر این است که شرایط عمومی اجاره اموال منقول توسط قانونگذار بیان نشده و شاید ناشی از کم اهمیتی این اموال و توجه بیشتر به اجاره اموال غیر منقول است.

با توجه به آنچه در حقوق فرانسه گفته شد کم و کاستی های فراوانی در حقوق این کشور در باب عقد اجاره وجود دارد.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ گونه تضاد منافی وجود ندارد.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

حامی مالی

این پژوهش حامی مالی نداشته است.

فهرست منابع

- حاجی‌زاده، م.، و محرابی، ع. (۱۳۹۳). بررسی و تحلیل ضمانت اجرای عدم انجام تعهدات موجر در فقه اسلامی و حقوق موضوعه ایران. در پنجمین همایش ملی پژوهش‌های نوین در حوزه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی.
- حسینی، س. ا. (۱۳۸۸). ضمانت اجرای تعهدات مستاجر در اجاره املاک تجاری و مسکونی با توجه به قوانین راجع به اجاره (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه پیام نور تهران.
- خانی، ع. (۱۳۹۸). تاثیر عسر و حرج بر حقوق و تکالیف و مسئولیت‌های موجر و مستاجر در نظام حقوقی ایران (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه آزاد واحد دماوند.
- زنده‌دل، ک. (۱۳۸۱). تعهدات مستاجر در اجاره اماکن مسکونی و تجاری (پایان‌نامه). ص ۶.
- شهیدی، م. (چاپ ۱۹). حقوق مدنی ۶: عقود معین ۱. ص ۹.
- قنبری، ی. (می ۴۶). روابط موجر و مستاجر در اماکن تجاری در قانون حقوق فرانسه (پایان‌نامه).
- کاتوزیان، ن. (چاپ ۲۲). حقوق مدنی: درس‌هایی از عقود معین. ص ۱۷۷.
- کعبی، ع. (۱۳۹۸). تعهدات موجر و مستاجر در اجاره اموال در حقوق ایران و عراق (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه فردوسی مشهد.
- نوری‌پرشانتونی، ج. ب.، برزگر، م.، و فارسی، م. (چاپ ۱۳۹۶). متون حقوق فرانسه در بخش مدنی. تهران: خرسندی. ص ۳۳۵.
- یوسفی صادقلو، ا.، و نوابی مقدم، ز. (۱۳۹۵). بررسی تطبیقی روابط میان موجر و مستاجر در اماکن تجاری میان حقوق ایران و فرانسه. فصلنامه تحقیقات حقوقی خصوصی و کیفری، (۲۸).

Ball, J. (2015). The right to housing and housing rights: Enforceability and effectiveness in England and France. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 44(287), 89-122.

Palmer, V. V. (1988). The residential lease in the civil law. *Tulane Civil Law Forum*.

Riggs, A. (1952). Landlord and tenant. *New York University Law Review*, 27, 108.