



نکاتی که موجر و مستاجر باید درباره «عقد اجاره» بدانند!

اجاره عقدی است که به موجب آن یک طرف منفعت عین یا نیروی کار خود را در ازاء اخذ اجرت معامله می‌کند. مورد اجاره ممکن است اشیاء، حیوان یا نیروی انسان باشد. اجاره یکی از مهم‌ترین عقود معین است.

اجاره عقدی است که به موجب آن یک طرف منفعت عین یا نیروی کار خود را در ازاء اخذ اجرت معامله می‌کند. مورد اجاره ممکن است اشیاء، حیوان یا نیروی انسان باشد. اجاره یکی از مهم‌ترین عقود معین است. ماده 466 قانون مدنی در تعریف اجاره می‌گوید: «عقد اجاره، اجاره‌ای است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود.»

به گزارش «تابناک»؛ در این تعریف به معوض بودن اجاره اشاره نشده است، ولی باید دانست که تملیک منافع رایگان نیست. مستاجر نیز در برابر موجر متعهد است که مالی به او بپردازد. به طور کلی می‌توان گفت: اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر در برابر مالی که به موجر می‌پردازد برای مدت معین مالک منافع عین مستأجره می‌شود. برای عقد اجاره دو اثر مهم ذکر شده است؛ که عبارتند از: لزوم، تملیک منفعت و عوض، موجر و مستأجر تکالیفی

الف) لزوم عقد

عقد اجاره لازم است و بین طرفین و قائم مقام قانونی آن‌ها لازم‌الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله و یا به علت قانونی فسخ شود، بنابراین اجاره مانند عقود جایز به فوت یا جنون موجر یا مستاجر منحل نمی‌گردد. (ماده 497 ق. م.)

با توجه به این که عقد اجاره لازم است، تا زمانی که مدت آن پایان نیافته است، اصولاً نه موجر حق دارد تخلیه مورد اجاره را بخواهد و نه مستاجر حق دارد اجاره را فسخ کند؛ بنابراین اگر مستاجری برای مدت یک سال خانه‌ای را اجاره کند و پس از شش ماه آن را رها سازد، هر گاه موجر راضی به انحلال اجاره نباشد، باید اجاره را تا پایان یک سال بپردازد. انحلال اجاره در این مدت تنها در مواردی ممکن است که قانون به یکی از دو طرف حق فسخ دهد، یا مالک و مستاجر در انحلال اجاره با هم توافق کنند یعنی اجاره را اقاله نمایند. از آثار مهم لزوم عقد این است که به فوت یا حجر موجر و مستاجر باطل نمی‌شود. (ماده 479 ق. م.)

استثنا از قاعده عدم انحلال عقد به موجب فوت

در ماده 497 ق. م. دو مورد از قاعده بقای اجاره در صورت مرگ یکی از دو طرف استثناء شده است و هیچ یک با لزوم عقد اجاره منافات

1- در صورتی که موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستأجره بوده است، که در این حالت اجاره به فوت موجر باطل نمی‌شود.

2- در صورتی که شرط مباشرت مستاجر شده باشد، که فوت او از موارد انحلال اجاره است.

در مورد استثنای نخست باید دانست که مستاجر نمی‌تواند، به مدت عمر مالک منافع شود، چون مدت اجاره باید معین باشد. بنابراین، مستاجر هیچ گاه مصداق کسی قرار نمی‌گیرد که برای مدت عمر مالک منافع شده و آن را برای مدتی اجاره داده است. در صورتی فرض ماده 497 امکان دارد که، مالکی به رایگان منافع مال خود را به مدت عمر به دیگری بدهد، یا عین مال را منتقل سازد و منافع را تا زمانی که زنده است برای خود نگه دارد و آن گاه چنین مالک منفعتی عین را اجاره دهد؛ و درباره استثنای دوم باید افزود که مقصود از شرط مباشرت مستاجر موردی است که مباشرت قید انتفاع باشد، یعنی منفعت به طور مطلق به مستاجر تملیک نشود و مقید به انتفاع شخص او گردد. در جایی که انتقال منفعت بدون قید انجام شده، لیکن مستاجر تعهد کرده است که تنها خود از عین مورد اجاره استفاده کند، فوت مستاجر باعث بطلان اجاره نمی‌شود. در این فرض موجر می‌تواند به این علت که انجام شرط ممتنع شده است اجاره را فسخ کند. ب) تملیک منفعت و عوض

عقد اجاره در زمره عقود تملیکی است، یعنی اگر مورد آن عین معین باشد تمام منفعت از آن مستأجر می‌گردد؛ و او می‌تواند به عنوان مالک در آن تصرف کند. ولی در صورتی که عین مستأجره کلی باشد عقد اجاره عهدی است، زیرا با مشخص نبودن عین، منفعت آن هم مشخص نیست تا بتوان تصور انتقال مالکیت آن را به مستأجر نمود. همچنین در اثر عقد اجاره تمام عوض نیز به ملکیت موجر در می‌آید و او می‌تواند آن را یکجا مطالبه کند. منتها، چون مالکیت قطعی موجر منوط بر این است که مستأجر نتواند استفاده مطلوب را از آن ببرد، حق دارد استفاده کند، هر گاه در خلال اجاره منافع از بین برود و مستأجر نتواند استفاده مطلوب را از آن ببرد، حق دارد اجاره‌هایی را که برای زمان آینده پرداخته است پس بگیرد. در ملکیت مستأجر نسبت به منفعت فرقی نمی‌گردد؛ و مدت اجاره متصل به عقد باشد یا منفصل از آن، بنابراین کسی که خانه را از شش ماه پس از انعقاد اجاره برای یک سال اجاره میکند بلافاصله پس از عقد مالک منافع مدت یک سال می‌گردد.

موجر در مدت اجاره مالک عین مستأجره می‌باید بدون منفعت خواهد بود و می‌تواند آن را به هر کس که بخواهد انتقال دهد، چه منتقل‌الیه مستأجر باشد یا شخص ثالث. زیرا آنچه انتقال داده می‌شود عین خالی از منفعت (مورد اجاره) می‌باشد. منافاتی بین انتقال عین بدون منفعت و منفعت جداگانه نیست، بنابراین مال الاجاره پس از انتقال عین مستأجره چنانچه مقرر بوده به موجر تأدیه می‌گردد؛ اگر چه منتقل‌الیه مستأجر باشد، زیرا اجرت‌المسمی به وسیله موجر در می‌آید و تابع عین مستأجره نیست. در صورتی که اجاره به جهتی از جهات فسخ شود یا به تراضی طرفین اقاله گردد، مورد معامله به مالک قبل از عقد برمی‌گردد و موجر مالک منفعت انتقالی می‌گردد و می‌تواند هر تصرفی در منفعت بنماید و به هر کس بخواهد آن را به نحوی از انحاء واگذار نماید.

تکالیف موجر

از آثار دیگر عقد اجاره این است که موجر و مستأجر تکالیفی را نسبت به یکدیگر پیدا می‌کنند که به بررسی آن‌ها می‌پردازیم.

1- تسلیم مورد اجاره.

موجر موظف است عین مستأجره را جهت انتفاع مستأجر، به او تسلیم کند و در صورت امتناع موجر، مستأجر می‌تواند الزام او را بر تسلیم عین مستأجره از دادگاه درخواست نماید. در صورتی که اجبار موجر به تسلیم مورد اجاره ممکن نباشد، مستأجر خیار فسخ خواهد داشت و در صورتی که عقد را فسخ نکند می‌تواند اجرت‌المثل عین مستأجره را نسبت به مدت تصرف موجر از او درخواست کند. زیرا منافع مورد اجاره در زمان وجود عقد متعلق به مستأجر است و این منافع در مدت تصرف موجر به وسیله این شخص تفویض شده است. مزاحمت شخص ثالث

در صورت مزاحمت شخص ثالث دو فرض پیش‌بینی می‌گردد؛

یکی پیش از قبض در صورتی که شخص ثالث داشتن حقی را در مورد اجاره ادعا کند باید دعوای تخلیه را علیه موجر و مستأجر اقامه کند. ولی در حالت دوم هر گاه مزاحمت عملی باشد مستأجر می‌تواند یا اجاره را بر هم زند و یا برای رفع مزاحمت و گرفتن اجرت‌المثل به خود مزاحم رجوع کند. 2- انجام تعمیرات و تحمل مخارج

کلیه تعمیرات و مخارجی که برای امکان انتفاع مستأجر در عین مستأجره لازم است بر عهده مالک می‌باشد، مگر اینکه شرط خلاف شده باشد، یا آنکه عرف اقتضای امر دیگری را داشته باشد. 3- عدم تغییر در مورد اجاره.

موجر نمی‌تواند در عین مستأجره تغییری دهد که بهره‌برداری مستأجر را غیر ممکن سازد مگر در مواردی که تعمیر و تغییر برای حفظ عین مستأجره ضرورت داشته باشد و تشخیص این ضرورت نیز با دادگاه است.

تکالیف مستأجر

1- تأدیه مال‌الاجاره.

مستأجر مکلف است مال ZWNJ&؛ الاجاره معین را، در اقساط و مواعیدی که برای تأدیه آن در نظر گرفته شده است، به مالک تسلیم کند و در صورتی ZWNJ&؛ که موعدی برای پرداخت آن مشخص نشده باشد باید پس از تسلیم عین مورد اجاره آن را فوراً بپردازد.

2- رعایت حدود متعارف در استعمال عین مستاجره.

مستأجر باید در استعمال عین مستاجره، رعایت متعارف را بنماید، یعنی در آن تعدی و تفریط نکند؛ در غیر این صورت در برابر مالک مسئول خواهد بود. ید مستأجر نسبت به عین مستأجره امانی است، مگر آنکه در آن تعدی و تفریط نماید؛ بنابراین هرگاه عین مستأجره بدون تعدی و تفریط در ید مستأجر ناقص یا تلف شود مستأجر در برابر مالک ضامن نیست، ولی در صورت تعدی و تفریط مسئول خواهد بود، هر چند که تلف و نقض مستند به عمل مستأجر نباشد.

3- استفاده در مورد اجاره.

مستأجر باید عین مستأجره را برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده به کار برد؛ در غیر این ZWNJ&؛ صورت ضامن خواهد بود. در صورتی ZWNJ&؛ که طرز مصرف و استفاده از عین مستأجره مشخص نشده باشد مستأجر باید از آن، طوری که عرف اقتضاء می ZWNJ&؛ کند استفاده نماید.

4- عدم تغییر عین توسط مستأجر.

مستأجر حق ندارد بدون اذن مالک در عین مستأجره تغییری دهد و اگر در آن تغییری داد باید به صورت اولیه برگرداند.