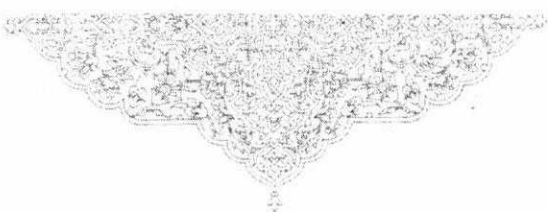


۲۰۷۵۸۳۰

سیر



تلف موضوع اجاره و ماییت

آن در فقه و حقوق

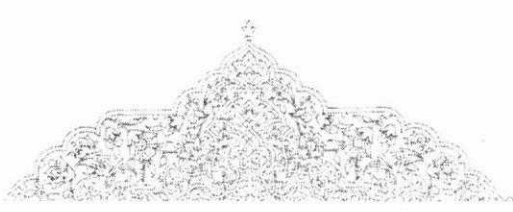


دکتر ایوب رنجبری

(استاد یار و عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی)

واحد تهران شرق

قاسم مصطفی زاده



سرشناسه	: رنجبری، ایوب
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین احکام
عنوان و نام پدیدآور	: تلف موضوع اجاره و ماهیت آن در فقه و حقوق / مولف: ایوب رنجبری، قاسم مصطفی زاده
مشخصات نشر	: قم، مشعل هدایت، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۱۲۵ ص
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۶۹۵۴-۰۹-۹ / ریال ۱۰۰۰۰۰
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص ۱۱۹-۱۲۲؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	: اجاره (فقه)
موضوع	: اجاره - قوانین و مقررات - ایران
موضوع	: مالک و مستاجر
موضوع	: قانون مدنی - ایران
شناسه افزوده:	: مصطفی زاده، قاسم
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۸ ت ۸ ر ۹ / ۸ / ۱۹۰ BP
رده بندی دیویی	: ۲۹۷/۳۷۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۸۵۷۳۷۶

شناسنامه کتاب

نام کتاب: تلف موضوع اجاره و ماهیت آن در فقه و حقوق

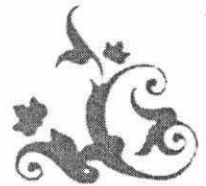
مؤلف	: دکتر ایوب رنجبری (استادیار و عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران شرق) - قاسم مصطفی زاده
ناشر	: مشعل هدایت
صفحه آرا	: فاطمه رابط (خدمات کامپیوتری ماندگار)
نوبت چاپ	: اول ۱۳۹۸
چاپ	: مبین
شمارگان	: ۱۰۰
قیمت	: ۱۰۰۰۰ تومان
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۶۹۵۴-۰۹-۹

حق چاپ برای مؤلف محفوظ است.

مرکز پخش: ۰۹۱۲۵۵۱۴۹۷۴



صلى الله عليه وسلم



فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه.....	۹
فصل اول: کلیات و مفاهیم.....	۱۳
مبحث اول: مفهوم و ماهیت اجاره در فقه و حقوق.....	۱۵
گفتار اول: اجاره در لغت.....	۱۵
گفتار دوم- اجاره در اصطلاح فقه و حقوق اسلامی.....	۱۷
گفتار سوم- تعریف اجاره در قانون و حقوق.....	۲۰
گفتار چهارم- اجاره حیوان و اشخاص.....	۲۴
بند اول- اجاره حیوان.....	۲۴
بند دوم- اجاره اشخاص.....	۲۷
مبحث دوم- ماهیت و اوصاف عقد اجاره.....	۲۹
گفتار اول- اوصاف عقد اجاره.....	۲۹
الف - اجاره عقد تملیکی است.....	۲۹
ب - عقد اجاره عقدی معوض است.....	۳۴
ج - عقد اجاره عقدی موقت است.....	۳۴
گفتار دوم- شرایط عقد اجاره.....	۳۶
بند اول: شرایط عمومی.....	۳۷
بند دوم: شرایط اختصاصی.....	۳۸
گفتار سوم- حقوق و تکالیف موجر.....	۴۲
بند اول- تکالیف موجر:.....	۴۲



- ۱- تسلیم مورد اجاره: ۴۲
- بند دوم- حقوق موجر: ۴۸
- مبحث سوم- اجاره و احکام آن در اسلام ۴۹
- گفتار اول- مشروعیت اجاره در اسلام ۴۹
- اشکال: ۵۱
- گفتار دوم- شرایط اجاره در اسلام ۵۲
۱. بلوغ: ۵۲
۲. رشد ۵۳
۳. عقل: ۵۳
۴. حرّیت: ۵۴
۵. اختیار و رضایت: ۵۴
۶. مباح بودن منفعت: ۵۴
۷. مملوک بودن عوضین: ۵۴
۸. مشخص بودن عمل و مدت: ۵۵
- گفتار سوم- احکام اجاره در اسلام ۵۵
- بند اول- لزوم عقد اجاره: ۵۵
- بند دوم- عدم ضمان متعاقدان: ۵۶
- بند سوم- اجیر شدن مسلمان برای کافر ۵۶
- بند ۴- اجاره حیوان ۵۷
- مبحث چهارم- انحلال عقد اجاره ۵۷
- گفتار اول- بطلان عقد اجاره ۵۷
- الف: تلف مورد اجاره: ۵۸
- ب: خروج عین مستأجره از قابلیت انتفاع: ۶۰
- ج: فوت موجر: ۶۰

- د: فوت مستأجر: ۶۰
- گفتار دوم - فسخ اجاره ۶۰
- احکام بعضی از خيارات در عقد اجاره: ۶۲
- ۱- خيار عيب: ۶۲
- ۲- خيار تخلف شرط: ۶۳
- ۳- خيار شرط: ۶۳
- ۴- خيار تبعض صفقة: ۶۳
- ۵- خيار تعذر تسليم: ۶۴
- گفتار سوم - انقضای مدت اجاره ۶۴

فصل دوم: تلف مورد اجاره و آثار آن ۶۷

- مبحث اول - قاعده تلف و احکام آن ۶۹
- گفتار اول - تبين قاعده تلف و قلمرو اعمال آن ۶۹
- گفتار دوم - مسئول تلف مبيع ۸۳
- بند اول - امانی یا ضمانی بودن ید مشتری ۸۳
- بند دوم - قاعده تلف مبيع قبل از قبض ۸۷
- مبحث دوم - حکم تلف مورد معامله در موارد مختلف ۸۸
- گفتار اول - بيع کلی در معين و بيع معلق ۸۸
- گفتار دوم - قرارداد اجاره ۸۹
- گفتار سوم - قرارداد رهن ۹۰

فصل سوم: دیدگاه فقها و حقوقدانان در خصوص تلف مورد اجاره ۹۳

- مبحث اول - دیدگاه فقهای عظام ۹۵
- گفتار اول - دیدگاه حضرت امام خمینی (ره) ۹۵

- گفتار دوم- دیدگاه دیگر فقها ۹۸.
- مبحث دوم- دیدگاه حقوقدانان و رویه قضایی ۱۰۰.
- گفتار اول- دیدگاه حقوقدانان ۱۰۰.
- گفتار دوم- آثار تلف مورد اجاره در رویه قضایی ۱۰۵.
- بند اول- دادنامه شماره ۸/۲۷ شعبه هشتم دیوان عالی کشور ۱۰۵.
- بند دوم- نظرات مشورتی در خصوص تلف عین مستأجره ۱۱۱.
- دیدگاه اول: از بین رفتن عین مستأجره عقد اجاره را متفی می‌کند ۱۱۱.
- دیدگاه دوم- تلف مورد اجاره در جریان رسیدگی به دعوای مالک دایر بر تخلیه مستأجره ۱۱۲.
- نتیجه‌گیری ۱۱۶.
- پیشنهادهات : ۱۱۸.
- منابع ۱۱۹.
- الف- منابع فارسی ۱۱۹.
- ب- منابع عربی ۱۲۱.

اجاره از جمله عقود معوض و تملیکی است که به لحاظ اهمیت و نقشی که در روابط اجتماعی دارد، مورد توجه روزافزون قانونگذاران قرار گرفته است، به نحوی که مهم‌ترین مباحثی که بعد از بیع مواد متعدد و فراوانی را در بین عقود معین، به خود اختصاص داده، عقد اجاره است. در قانون مدنی ایران در ماده ۴۶۶ اجاره چنین تعریف شده است: "اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را مؤجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند." یکی از مباحثی که مخصوصاً بعد از حادثه پلاسکو از منظر حقوقی مطرح شده است، تلف موضوع اجاره است و اینکه این امر چه تاثیر بر عقد اجاره دارد.

در خصوص رویکرد قانون مدنی به این امر قابل ذکر است که چنانچه در خلال مورد اجاره عین مستأجره تلف شود مانند اینکه مورد اجاره حیوانی بوده است و تلف شده است یا مورد اجاره آپارتمانی بوده است و در اثر زلزله خراب شده است در این صورت عقد اجاره باطل می‌شود. در این مورد ماده ۴۹۶ ق.م. می‌گوید: «عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف، باطل می‌شود...». همچنین در ماده ۴۸۳ ق.م. می‌گوید: «اگر در مدت اجاره، عین مستأجره به واسطه حادثه، کلاً یا بعضاً تلف شود اجاره از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود...». قانونگذار در ماده ۴۸۳ ق.م. تلف مورد اجاره را از موجبات انفساخ عقد اجاره ذکر کرده است در حالی که در ماده ۴۹۶ ق.م. تلف را موجب بطلان عقد اجاره دانسته است. و از آنجا که در مورد تلف عین مستأجره در خلال عقد اجاره از موجبات انحلال خود به خودی عقد بوده و اثر آن ناظر به

منافع عین مستأجره در آینده است به نظر می‌رسد تعبیر ماده ۴۸۳ که تلف را از موجبات «انفساخ» دانسته است از تعبیر به «بطلان» که علی القاعده باید اثر آن به گذشته هم سرایت کند مناسبتر است. نکته‌ای که باید توجه داشت این است که تلف مورد اجاره در صورتی موجب بطلان (انفساخ) عقد اجاره می‌شود که سبب آن حوادث قهری مانند سیل یا زلزله و... باشد و اگر علت تلف شخص ثالث یا خود موجر باشد عقد اجاره منفسخ نمی‌شود و برای مدتی که در اثر تلف مورد اجاره استیفای منافع ممکن نشده است مستأجر مستحق اجرت المثل است. همچنین اگر مستأجر خود موجب تلف عین مستأجره شود علاوه بر اینکه نسبت به عین مستأجره ضامن است و باید از عهده خسارات موجر برآید. نسبت به منافع مورد اجاره تا پایان مدت اجاره هم ضامن است. یعنی اگر اجاره بها را پرداخت نکرده است باید اجرت المسمی را تا پایان مدت اجاره پرداخت کند و اگر پرداخته است حق ندارد آن را از موجر استرداد نماید.

اما بر خلاف رویکرد قانون مدنی، قانون «روابط موجر و مستأجر» مصوب ۱۳۵۶ که ناظر به روابط موجر و مستأجر است در مورد تلف موضوع مورد اجاره، سکوت اختیار کرده است. اگر یک زمانی مشابه حادثه تلخ پلاسکو را داشتیم که عین مورد اجاره تلف شده باشد، قانون سکوت می‌کند. در مورد قانون خاص باید به قانون عام رجوع کرد. یعنی باید به مواد راجع به اجاره در قانون مدنی رجوع کرد. قانون مدنی ۲ ماده را به این مطالب اختصاص داده است. یکی ماده ۴۸۱ و دیگری ماده ۴۹۶؛ هر دو ماده به تلف عین مورد اجاره توجه کرده‌اند، یعنی اگر عین مورد اجاره تلف شد، در نتیجه عقد اجاره باطل است. در واقع قانون مدنی تلف عین مورد اجاره را موجب بطلان عقد اجاره عنوان کرده

است اما در قانون روابط موجر و مستاجر می‌توانیم رگه‌هایی از کمک به این موضوع را بیابیم. یعنی وقتی این قانون در مورد تلف عین اجاره سکوت کرده، باید ببینیم در مصادیق دیگر چه واکنشی نشان داده است. ماده ۱۵ در مورد فسخ اجاره است؛ یعنی زمانی که مالک درخواست تجدید بنا می‌کند، به نوعی به شهرداری رجوع می‌کند و نسبت به ملکش که منفعت آن در اختیار مستاجر است درخواست می‌دهد که این ملک کهنه است و قصد دارم آن را نوسازی کنم تا شهرداری پروانه احداث بدهد. مالک به دادگستری مراجعه کرده و درخواست تخلیه به علت تجدید بنا می‌دهد، بررسی می‌شود، مبلغ سرقفلی تعیین و کارشناسی می‌شود و ظرف ۳ ماه موجر باید بیاورد مبلغ سرقفلی را در صندوق دادگستری تودیع کند. شاید بشود با یک اغماض و وجود شرایط خاص که بر این موضوع خاص حاکم است، از نظر رفع خطر و ایمنی که مورد تاکید مراجع قرار گرفته و گفته شده که ساختمان نیاز به بازسازی داشته، آن را از مصادیق بند الف ماده ۱۵ احتساب کرد.

با توجه به اینکه در بسیاری از موارد که عین مستاجره و مورد اجاره از بین می‌رود، مشخص نیست که در این موارد عقد اجاره باطل می‌شود یا منفسخ؛ ضروری است که این مهم مورد توجه قرار گیرد.