

بررسی تطبیقی بطلان قرارداد اجاره در باب تلف (اعم از عین و منافع) در حقوق ایران و فرانسه

بهرز نعمتی^۱ - احمد شمس^۲ - محود عرفانی^۳

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۶/۴ - تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۸/۱۰

چکیده:

امروزه در حقوق تعهدات، اصل ثبات یا استحکام قراردادها را، به عنوان یک قاعده کلی و عمومی به رسمیت می‌شناسند. نتیجه عملی این اصل، الزام طرفین به پایبندی به انجام تعهدات مندرج در قرارداد است. اگرچه ساده ترین راه برای پایان قرارداد، پایبندی و عمل طرفین به مفاد آن است، اما در برخی موارد، به دلایلی وفای به عهد دشوار و گاه غیر ممکن می‌گردد. عدم امکان اجرای قرارداد، ممکن است به سبب بی‌مبالاتی و تقصیر طرفین قرارداد، یا به گونه‌ای قابل انتساب به آنان نباشد. در این میان، عقد اجاره به عنوان عقدی تملیکی (تملیک منفعت) و معوض، از جمله عقود به شمار می‌آید که آثار حقوقی انحلال بر آن بر می‌گردد؛ لذا می‌توان در شرایطی، با انحلال آن، توافق فی مابین موجر و مستأجر را بی‌اعتبار تلقی نمود. پژوهش حاضر با بهره‌مندی از روش کیفی بر اساس مطالعات کتابخانه‌ای می‌باشد، یافته‌های حاصل از این پژوهش حاکی از آن است که از منظر این دو نظام حقوقی، از طریق بطلان اجاره می‌توان توافق فی مابین موجر و مستأجر را بی‌اعتبار تلقی نمود و حکم به انحلال آن داد. **واژگان کلیدی:** بطلان، اجاره، تلف عین، تلف منافع، ایران، فرانسه

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

^۱ - دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، واحد امارات، دانشگاه آزاد اسلامی، دبی، امارات متحده عربی
B1352N1973@gmail.com

^۲ - دانشیار و عضو هیئت علمی، گروه حقوق، واحد تهران جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران: نویسنده مسئول
Ahmad_shams@gmail.com

^۳ - استاد و عضو هیئت علمی، گروه حقوق، دانشکده حقوق، دانشگاه تهران، تهران، ایران
Erfani14@yahoo.com

مقدمه

اجاره، یکی از عقود معین است که به لحاظ اهمیت آن در نظام‌های مختلف حقوقی، قانون‌گذاران به طور دقیق و مفصل راجع به آن، قوانینی را وضع کرده‌اند. «اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود». پول و عوض اجاره «مال الاجاره» یا «اجرت» است و آنچه اجاره داده می‌شود را «عین مستأجره» یا موضوع اجاره گویند. (بهرامی، ۱۳۸۱) قرارداد اجاره، حلقه اتصال میان مالک عین و متقاضی استفاده از منافع عین است، که روابط حقوقی آنان را نظم می‌بخشد. تنظیم روابط حقوقی میان موجر و مستأجر به لحاظ ارتباطی که با نظم عمومی جامعه دارد، آنقدر اهمیت دارد که دولت‌ها مجبورند هر از چند گاهی با وضع قوانین آمره، علی‌رغم میل متعاقدين، خواسته‌های خود را بر آنان تحمیل کنند. عقد اجاره دارای برخی اوصاف ضروری مختص به خود است. لذا در صورتی که اجاره فاقد یکی از اوصاف مهم و اساسی خود باشد، ممکن است باطل انگاشته شود. عقد باطل فاقد هرگونه اثر حقوقی است؛ به عبارت دیگر، چنین عقدی معدوم بوده و از ابتدا وجود خارجی نداشته است و تنها شکل و ظاهر عقد را داراست و بنابراین، اساساً هیچ اثر حقوقی بر آن مترتب نمی‌گردد. در این صورت ماحصل امر، چیزی جز انحلال قرارداد یا تعهد فی مابین نمی‌باشد. مفهوم انحلال قرارداد به علت پیش‌بینی وقوع نقض اساسی، از حقوق کاملاً اقتباس شده و در حقوق فرانسه ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی به این موضوع توجه شده است. در مقایسه بین دو نظام حقوق مدنی فرانسه و ایران شاهد آن هستیم که مثلاً در نظام حقوقی انگلیس، به موجب رأی صادره از دادگاه سلطنتی این کشور، اگر اجرای قرارداد برای زمان معینی مطلوب و مورد تعهد باشد و به علت بروز حوادث غیرقابل پیش‌بینی که هیچ کدام از طرفین در وقوع آن تقصیری نداشته‌اند در موعد مقرر قابل اجرا نباشد در اینصورت تأخیر در اجرا موجب فسخ یا انحلال قرارداد می‌شود، همچنین آثار انحلال قرارداد در حقوق انگلیس نیز در حقوق کاملاً معین شده است اگر چه موضع حقوق مذکور در خصوص آثار انحلال قرارداد در برخی موارد انعطاف‌پذیر نیست، لکن قرارداد، از زمانی خاتمه می‌یابد که فسخ اتفاق می‌افتد، یعنی طرفین قرارداد از تعهدات آینده خویش بری می‌شوند اما الزاماتی که تحمیل شده یا وظایف و هزینه‌هایی که باقی مانده‌اند تعهد آور نیست. در حقوق فرانسه، نویسندگان آن نظام حقوقی معتقدند که فسخ، قرارداد را از ابتدا منحل می‌کند و این را از ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی در خصوص فسخ قضایی استنباط می‌کنند. آنان معتقدند که مثلاً در بیع، در صورت فسخ، خریدار باید مبیع و تمام منافع آن را و فروشنده

نیز باید ثمن و تمام منافع آن را مسترد کند. این استنباط بدین معناست که فسخ عقد با بطلان آن تفاوتی ندارد. زیرا، در هر دو مورد، عقد از زمان انعقاد منحل می‌شود. دایره وسیع این موضوع باعث شده که حقوقدانان بسیاری اقدام به بررسی وجوه مختلف موضوع در قرارداد اجاره نمود که یکی از این وجوه، بررسی عیب در عین مستاجر است که مطالب گسترده‌ای در کتب مختلف حقوقی و همچنین مباحث پراکنده‌ای در حقوق فرانسه به خود اختصاص داده و باعث شده که در جمع آوری مطالب و مطابقت آنها در حقوق تطبیقی بین قانون ایران و فرانسه مؤثر شود.

بر این اساس، رساله پیش رو در صدد است، بر مبنای مطالعه اسنادی و کتابخانه‌ای، رویکرد نظام حقوقی ایران و فرانسه را پیرامون قرارداد اجاره، در گام نخست و سپس، انحلال این عقد، مورد واکاوی قرار داده و در گام آخر، مقایسه تطبیقی‌ای میان این دو نظام حقوقی انجام داده و نقاط اشتراک و افتراق موجود را تشریح نماید.

مبحث اول: عقد اجاره

گفتار اول: مفهوم عقد اجاره در قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران

عقد اجاره در حقوق ایران از جمله عقود تملیکی است که از فقه به قانون مدنی راه یافته است. ماده ۴۶۶ قانون مدنی در تعریف اجاره چنین بیان داشته: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می‌شود». پول و عوض اجاره «مال الاجاره» یا «اجرت» است و آنچه اجاره داده می‌شود را «عین مستأجره» یا موضوع اجاره گویند. شایان ذکر است، اجاره از طریق عقد قرارداد بین طرفین لازم الاجراء می‌گردد. عقد قرارداد اجاره به صورت شفاهی و کتبی هر دو به یک اعتبار می‌باشد. در واقع، پیشنهاد یک طرف و قبول طرف دیگر که نشانه رضایت اوست، در مورد تملک منفعت چیزی یا انجام کار توسط شخصی در ازای مال الاجاره را قرارداد اجاره گویند. قرارداد اجاره را جز با موافقت طرفین و یا شرط در قرارداد نمی‌توان فسخ نمود. اساساً، تمام شرایطی که در خریدار و فروشنده است مانند بلوغ، خرد، قصد، اختیار، عدم ممنوعیت از تصرف در مال و مانند آن در اجاره دهنده و اجاره کننده نیز معتبر است. (خمینی، ۱۳۸۰) موضوع اجاره یا عین مستأجره، که می‌توان املاک، خانه، لباس، کالا، باغ، ماشین، حیوان و نظایر آن باشد.

گفتار دوم: اجاره و عقد اجاره از منظر نظام حقوقی اروپا و فرانسه

در بعضی قوانین کشورهای اروپایی، عقد اجاره، عقدی عهدی شناخته شده است. برای مثال، در ماده ۲۵۳ قانون تعهدات سوئیس، در تعریف اجاره آمده است: «اجاره اشیاء عقدی است که به وسیله آن مؤجر ملتزم می‌شود استفاده از مالی را در مقابل مال الاجاره به مستأجره منتقل نماید».

همانطور که ملاحظه می‌شود، تعریف مذکور از جهت نگاه به زمان متفاوت با تعاریفی که سابقاً گذشت می‌باشد، هر چند که در قانون تعهدات سوئیس اجاره عقدی عهدی تلقی شده است که ذکری از مدت در آن به میان نیامده است. لذا می‌توان گفت، این تعریف، نسبت به تعاریفی که تاکنون ارائه شده است، از نواقص بیشتری برخوردار می‌باشد. طبق ماده ۱۷۱۰ قانون مدنی فرانسه «اجاره خدمات، قراردادی است که بوسیله آن یکی از طرفین عقد متعهد به انجام کاری برای دیگری در برابر اجرت معین می‌شود».

همانگونه که مشاهده می‌شود، در این تعریف، تمامی ارکان عقد اجاره از قبیل عین مستأجره، مدت اجاره و اجرت المسمی وجود دارد.

مبحث دوم: انحلال

گفتار اول: مفهوم شناسی

بند اول: معنای لغوی و اصطلاحی انحلال

انحلال در لغت مصدر باب انفعال از ریشه حل به معنای گشوده شدن، گشاده گردیدن، حل شدن، باز شده نابود شدن و از بین رفتن است. در حقوق به پایان پذیرفتن قانونی یک عمل حقوقی به خاطر یک مجموعه مصالح، در حالات معین انحلال گویند. (انصاری و طاهری، ۱۳۶۸)

بند دوم: معنای حقوقی انحلال

از منظر حقوقی، انحلال عبارت است از برهم زدن عقد و قرارداد و جلوگیری از ادامه، تداوم و اعتبار وجود آن و آثار حقوقی‌اش، به اشکال متفاوت.

گفتار دوم: بطلان قرارداد اجاره

اجاره از جمله عقود معوض و تملیکی است که علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات، دارای برخی اوصاف ضروری مختص به خود است. لذا در صورتی که اجاره فاقد یکی از اوصاف

مهم و اساسی خود باشد، ممکن است باطل انگاشته شود. بطلان در عقد اجاره ممکن است به دو صورت کلی در نظر گرفته شود:

نخست آنکه، اجاره به علت نداشتن یکی از شرایط اساسی صحت معاملات و یا نداشتن شرایط اساسی مختص اجاره باطل باشد. در این وضع، از نظر حقوقی و در عالم اعتبار هیچ تراضی ای از آغاز و واقع نشده و رابطه طرفین تنها صورت اجاره را داشته است. بر همین مبناست که اعلام بطلان اجاره، در هر زمانی که واقع شود، به گذشته سرایت می‌کند و باید وضعیت طرفین به حالت قبل از عقد باز گردد. لذا در صورتی که از عین مستأجره، استیفاء منفعت شده و بابت آن اجرت المسمی پرداخت شده، موجر باید اجرت المسمی پرداخت شده را به مستأجر بازگرداند و در عوض مستأجر وظیفه دارد بدل منافی را که استیفاء نموده، به موجر بپردازد.

دوم آنکه، اجاره به هنگام انعقاد عقد اجاره از تمامی ارکان و شرایط اساسی صحت معاملات برخوردار بوده است، لیکن در اثنای مدت، شرایط ایجاد شده در اجاره، وضعیت آن را چنان دگرگون می‌سازد که امکان است قرار عقد وجود ندارد و لذا اجاره باطل می‌گردد. در چنین موردی اثر بطلان تنها ناظر بر آینده است و در گذشته هیچ تأثیری ندارد. (بنایی اسکویی، ۱۳۹۱) بطلان اجاره به عنوان یکی از اسباب انحلال اجاره- در باب تلف- شامل تلف عین مستأجره و تلف منافع می‌باشد.

مبحث سوم: تلف عین مستأجره

گفتار اول: تلف عین مستأجره در حقوق ایران

با اینکه موضوع اجاره، منفعت است اما چون منافع به تدریج از عین مستأجره به دست می‌آید؛ لذا، تلف عین مورد اجاره را از بین می‌برد. (کاتوزیان، ۱۳۷۴) چرا که، عقد اجاره از جمله عقود تملیکی است و اثر آن تملیک منفعت به مستأجر است. بعد از عقد اجاره، موجر مستحق کل ثمن و مستأجر مالک کل منافع می‌شود، لکن این تملیک در واقع به تدریج صورت می‌گیرد. به عبارت دیگر، تملیکی که به موجب عقد اجاره صورت می‌پذیرد، قبل از استیفاء واقعی منافع متزلزل است و بر همین مبناست که تلف عین، آن را از بین می‌برد؛ بنابراین، هرگاه عین بعد از مدتی تلف شود، اجاره مزبور در حقیقت نسبت به مدتی که استیفاء منفعت شده، صحیح و نسبت به مدتی که منافع به تبع عین، تلف شده، باطل بوده است. (حائری شاه‌باغ، ۱۳۷۶)

بی دلیل نیست که زمان، عنصر تعیین کننده در اجاره بود، عدم ذکر آن موجب بطلان است، زیرا منافع در طول زمان ایجاد و قابل استیفاء است.

تلف در صورتی موجب بطلان می‌شود که بر اثر حوادث طبیعی باشد، اما اگر اعمال اشخاص ثالث موجب تلف شود، اجاره باطل نمی‌شود، ولی برای مستأجر این حق وجود دارد که برابر قواعد اتلاف و تسبیب به عامل ورود ضرر رجوع کند. در این فرض شخص ثالث ضامن منافع فوت شده است و باید اجرت المثل آن را به مستأجر بپردازد. (کاتوزیان، ۱۳۷۱) همچنین تلف عین، آنگاه سبب بطلان عقد است که عین مستأجره معین و خارجی باشد، ولی هرگاه مورد اجاره به صورت کلی باشد، نمی‌توان گفت که عقد اجاره باطل است. بنابراین، هرگاه مورد اجاره کلی باشد، مثل آنکه توافق شده است که وسیله نقلیه‌ای با مشخصات خاص تسلیم شود و موجر در مقام وفاء به عهد، وسیله‌ای در اختیار وی قرار داده و سپس وسیله مذکور تلف شده است؛ چه در عین کلی، آنچه که در اختیار مستأجر گذارده شده است، تنها فردی از مصداق‌های کلی است و می‌توان از موجر درخواست نمود که مصداق دیگری را برای استیفاء منفعت در اختیار بگذارد، زیرا هرگاه تلف قبل از استیفاء منفعت باشد، کشف می‌شود که ایفاء تعهد انجام شده باطل بوده و موجر باید مصداق دیگری را به مستأجر تسلیم کند و چنانچه در اثناء مدت تلف شده باشد، چون موجر تعهد به تملیک مقدار معینی از منفعت کلی به مستأجر نموده و مصداقی از آن را که به مستأجر تسلیم نموده تا استیفاء منفعت از آن بنماید، در اثنای مدت تلف شده، لذا موجر به تمامی تعهدات خویش عمل ننموده و لذا باید با در اختیار گذاشتن فرد دیگری به مستأجر به تعهد خویش عمل نماید. (امامی، ۱۳۷۴)

گفتار دوم: تلف عین مستأجره در حقوق فرانسه

در ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه تلف مورد اجاره، یکی از موارد انحلال اجاره ذکر شده است. در این ماده آمده است: «هرگاه در اثنای مدت اجاره، مورد اجاره به واسطه یک حادثه قهری به طور کامل یا جزئی تلف شود، عقد اجاره منحل می‌شود. اگر مورد اجاره به طور جزئی تلف شده باشد، مستأجر بر حسب اوضاع و احوال می‌تواند تقاضای تقلیل اجاره بها را بکند و یا اینکه اجاره را فسخ نماید».

در ادامه ماده نیز بیان می‌دارد که در هر دو فرض مزبور، مستأجر نمی‌تواند خسارت بگیرد؛ بنابراین، اگر عین مستأجره کلاً به جهت حادثه قهری و امر خارجی تلف شود، عقد اجاره به جهت قانونی فسخ و تلف بر موجر که مالک عین است تحمیل می‌شود، ولی در تلف جزئی،

بنا به قاعده «انحلال یک عقد به عقود متعدده» مستأجر حق دارد مال الاجاره را به اندازه تلف جزئی کسر و یا به دلیل خیار تبعیض صفقه عقد اجاره را فسخ نماید».

پس در حقوق فرانسه، تلف مورد اجاره (perte de la chose louee) باعث بطلان و انفساخ عقد اجاره می‌گردد، هر چند که به نظر می‌آید حقوق فرانسه فرقی بین تلف به وسیله قوه قاهره و یا اتلاف به وسیله یکی از طرفین عقد اجاره یا شخص ثالث گذاشته نشده است، اما بعضی معتقدند که در مورد اتلاف عین مستأجره 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 قرار دهد.

بنابراین، هرگاه اجاره به طور کلی تلف شود، عقد اجاره (خود به خود) باطل (منفسخ) می‌شود و در فرض اتلاف عین مستأجره، عقد اجاره منفسخ می‌شود و هیچ یک از طرفین نمی‌تواند اجبار دیگری را به بازسازی مورد اجاره، جهت تداوم اجاره بخواهد (البته می‌تواند خسارت دریافت کند) و حتی موجر نمی‌تواند به مستأجر پیشنهاد کند که با بازسازی اجاره یا دادن مثل مورد اجاره مستأجر عقد مورد اجاره را ادامه دهد.

البته شایان ذکر است، این امر، یک قاعده امری نبوده، می‌توان بر خلاف آن شرط نمود. همچنین در تلف جزئی مورد اجاره، عقد منفسخ نمی‌شود و اجاره به حال خود باقی است، اما وقتی که مورد اجاره، بدون تقصیر مستأجر تلف جزئی شود، مستأجر می‌تواند، از دادگاه تقاضای کاهش اجاره بها را بکند، یا اینکه بر حسب اوضاع و احوال از دادگاه تقاضا کند که کل اجاره را منفسخ اعلام کند.

مبحث چهارم: تلف منافع (حکمی) مورد اجاره

گفتار اول: تلف منافع مورد اجاره در حقوق ایران

تلف منافع مورد اجاره در برگیرنده مواردی به شرح ذیل است:

۱- انتفاء امری که اجاره برای آن صورت پذیرفته است.

گاه عدم قابلیت انتفاع از عین مستأجره مربوط به عیب خود عین نیست، بلکه به موقعیت و اوضاع و احوال خارجی آن ارتباط دارد؛ بدان معنا که هر چند عین هیچ عیب و نقصی ندارد، لیکن به علت تعذری که ممکن است در شرایط خاص ایجاد شود، امکان بهره برداری از عین مستأجره وجود ندارد. این وضع همانند موردی است که عین از بین رفته (تلف حکمی) و

توافق بدون موضوع باقی مانده است. به عبارت دیگر، امری که اجاره برای آن به عمل آمده، موضوعاً منتفی گشته و دیگر مستأجر نمی‌تواند استفاده‌ای را که مقصود طرفین در عقد اجاره بوده را از عین ببرد. البته باید توجه داشت امری که موضوعاً منتفی گشته، منظور اصلی در انتفاع بوده است. فرضاً برای جابه جایی اثاثیه منزلی، کامیونی کرایه شود و قبل از حمل بار، اثاثیه به طور کامل در آتش بسوزد. در مثال مذکور، امری که اجاره برای آن به عمل آمده، موضوعاً منتفی است و اثاثیه‌ای موجود نیست تا حمل شود و لذا اجاره باطل است، زیرا قدرت بر انتفاع موضوع در فرض فوق سلب گشته و مانند آن است که مورد اجاره تلف (تلف حکمی) شده است. (بنایی اسکویی، ۱۳۹۱)

۲- ممنوعیت قانونی

قانونگذار ممکن است در پاره‌ای اوقات با تصویب قوانینی، تغییراتی در قراردادهای گاه این تغییرات چنان است خصوصی طرفین که سابقاً منعقد گشته است، ایجاد نماید. که موجبات بطلان اجاره‌ای را که در گذشته به نحو صحیحی منعقد گشته، فراهم می‌سازد؛ برای مثال، قبل از انقلاب اسلامی ایران، اجاره دادن مکانی برای فروش مشروبات الکلی یا دایر کردن مراکز فحشا امری قانونی تلقی می‌شد و یا دست کم، عملی غیر قانونی به حساب نمی‌آمد؛ هر چند بعضی از قضات، به دلیل افساد موضوع، حتی از استماع چنین دعاوی امتناع می‌نمودند، ولی بعد از انقلاب به دلیل ممنوعیت چنین اعمالی، اصولاً امکان اجاره دادن مکانی برای این مقاصد ممکن نبوده و اجاره‌های سابق که برای این منظور منعقد گشته بود، باطل تلقی می‌گردد. باید توجه نمود، عقد اجاره در فرض مذکور در صورتی باطل است که ممنوعیت قانونی موقت نباشد، والا اجاره باطل نبوده و مستأجر می‌تواند یا صبر نماید تا ممنوعیت قانونی مرتفع گردد و یا اینکه به دلیل عدم امکان انتفاع از عین مستأجره در مدت زمان مذکور، اجاره را به دلیل خیار تبعض صفقه فسخ نماید.

۳- تعذر عام

گاهی اتفاق می‌افتد موقعیت مورد اجاره به علت حوادث خارج از کنترل و دفع، آن چنان دگرگون می‌شود که امکان استفاده از عین مستأجره وجود ندارد؛ برای مثال، ممکن است خانه‌ای مورد سکونت اجاره واقع شود، اما به دلیل وقوع حوادث و بلایای طبیعی، امکان دسترسی به عین مستأجره برای استیفای منفعت عملاً میسر نگردد. در این حالت اجاره باطل

است، زیرا موضوع اجاره واگذاری قابلیت انتفاع به مستأجر است و هرگاه این قابلیت از بین رود، اجاره نیز باطل می‌گردد. به عبارت دیگر، قابلیت امکان استیفای از عین، هم به هنگام عقد و هم در اثنای مدت، شرط صحت عقد اجاره است.

عذر مستأجر در عدم استیفای از عین مستأجر باید به نحوی باشد که نتوان این عدم توانایی و استیفای از عین را به وضعیت شخصی او منتسب نمود. برای مثال، ممکن است شخصی محلی را برای فروش محصولات خود اجاره نماید و بعد از عقد اجاره شرکتی دیگر برای فروش همان محصولات جنب محل مورد اجاره، اقدام به ارائه و فروش محصولات فوق با قیمتی پایین‌تر نماید. در این فرض، هر چند، عدم امکان بهره‌برداری از عین مستأجر به دلیل عدم رقابت و فروش محصولات مربوط به وضع شخصی مستأجر نیست، ولی با وجود این، نه اجاره منفسخ می‌شود و نه اینکه مستأجر حق فسخ اجاره را دارد، زیرا در عقد اجاره، مالک تنها منافع متعلق به خود را به مستأجر تملیک نموده، متعهد می‌شود که این منافع به طور معمول برقرار گردد، ولی هیچ تعهدی برای سود متعلق کسب و کار به وی نمی‌دهد، زیرا وی ضامن تسلیم منافع مال خود است. (بنایی اسکویی، ۱۳۹۱)

گفتار دوم: تلف منافع مورد اجاره در حقوق فرانسه

با تأمل در قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه، در خواهیم یافت که این ماده قانونی صرفاً محدود به مواردی که مورد اجاره به طور مادی تلف می‌شود، نمی‌گردد؛ بلکه شامل مواردی که بر اثر اوضاع و احوال، مستأجر خودش را در وضعی می‌یابد که قادر به بهره‌برداری از مورد اجاره نیست یا قادر نیست برای هدفی که مال را اجاره کرده است، از آن استفاده کند، نیز می‌گردد. برای مثال، هرگاه دولت استفاده از شیء را ممنوع کند؛ بدین معنی که دولت با تصویب قانونی راجع به ممنوعیت استفاده از آن شیء خاص، بعد از زمان انعقاد اجاره، باعث بطلان عقد اجاره می‌گردد؛ البته، باید این امر به هنگام انعقاد اجاره غیرقابل پیش‌بینی باشد.

رویه قضایی فرانسه نیز قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه را منحصر و محدود به موردی که مال اجاره به طور کامل تلف شود، نمی‌داند، بلکه در موردی هم که بر اثر اوضاع و احوال مستأجر قادر به بهره‌برداری از مورد اجاره نیست، یا قادر به استفاده مورد نظر (هدف اجاره) نیست، را نیز از موارد بطلان اجاره دانسته و نسبت به آن اظهار نظر نموده است. (رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور فرانسه در بخش مدنی، در مورخه ۱۱ اکتبر ۱۹۶۷)

به عبارت دیگر، عین مستأجره باید به نحوی در دسترس مستأجر قرار گیرد که او بتواند همانطور که در عقد پیش بینی شده است، از آن استفاده مطلوب را ببرد؛ بنابراین، هرگاه مورد اجاره توسط دولت مصادره شود، عقد اجاره خود به خود منفسخ می‌شود، زیرا امکان استفاده از عین برای مستأجر فراهم نیست.

مبحث پنجم: مقایسه تطبیقی بطلان قرارداد اجاره در حقوق مدنی ایران و فرانسه

گفتار اول: مقایسه تطبیقی عامل تلف عین مستأجره در بطلان قرارداد اجاره

بطور کلی، آثار تلف در حقوق فرانسه همانند آثار تلف در حقوق ایران است؛ چرا که در ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه آمده است: «هرگاه در اثنای مدت اجاره، مورد اجاره به واسطه یک حادثه قهری به طور کامل یا جزئی تلف شود، عقد اجاره منحل می‌شود. اگر مورد اجاره به طور جزئی تلف شده باشد، مستأجر بر حسب اوضاع و احوال می‌تواند تقاضای تقلیل اجاره بها را بکند و یا اینکه اجاره را فسخ نماید».

نکته‌ای که در این خصوص قابل توجه است، قاعده کلی است که در عقود معاوضی به استثنای عقد اجاره در حقوق فرانسه بر خلاف حقوق ایران اعمال می‌شود.

بطور کلی، بعد از انعقاد بیع، تلف مبیع قبل از قبض از کیسه مشتری است و اوست که می‌باید این تلف را تحمل کند. در ماده ۱۱۳۸ قانون مدنی فرانسه آمده است: «تعهد تسلیم شیء کامل است تنها و تنها بر اثر ابراز رضایت معامله، طلبکار را مالک می‌کند و تلف شیء موضوع معامله از مال مشتری می‌شود از موقعی که می‌بایست تسلیم می‌شد، حتی اگر تسلیم نشده باشد، مگر اینکه به بايع اخطار شده باشد که تسلیم کند که در این صورت تلف از مال اوست». مطابق قاعده «Res Prict Donino» تلف از کیسه مشتری است؛ هر چند که تسلیم صورت نگرفته است. اما استثنایی که بر قاعده فوق جاری است در خصوص عقد اجاره است. به عبارت دیگر، چون مجرای قاعده تنها در عقود معاوضی است که مستلزم ملکیت (عین) هستند، مانند بیع و هبه، لذا در عقد اجاره که مقتضی انتقال مالکیت عین نیست، بلکه هدف، انتقال منافع عین مستأجره از موجر به مستأجر است، حکم فوق جاری نیست، زیرا در اجاره، مستأجر فقط طلبکار موجر به انتفاع از منافع عین مستأجره است؛ بر همین مبناست که اگر عین مستأجره کلاً به جهت حادثه قهری تلف گردد، عقد اجاره منفسخ می‌شود و تلف نیز بر موجر که مالک عین است، تحمیل می‌گردد، ولی در تلف جزئی عقد اجاره منفسخ نشده، بلکه برای مستأجر

این حق بوجود می‌آید که با تقلیل مال الاجاره به نسبت تلف، به رابطه خود با موجر ادامه داده یا به علت از دست دادن کل آنچه که مورد نظر خویش در عقد اجاره بوده و هم اکنون از آن بی نصیب است، به عقد اجاره پایان دهد.

گفتار دوم: مقایسه تطبیقی عامل تلف منافع در بطلان قرارداد اجاره

در حقوق فرانسه همانند حقوق ایران، برای بطلان اجاره، تنها به تلف عین مستأجره توجه نشده است، بلکه هرگاه بر اثر اوضاع و احوال خارجی، مستأجر نتواند از عین مستأجره منتفع گردد، را نیز شامل می‌شود؛ بر همین مبنا، قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه محدود به مواردی که مورد اجاره به طور مادی تلف می‌شود، نمی‌گردد. این ماده شامل مواردی که بر اثر اوضاع و احوال، مستأجر خودش را در وضعی می‌یابد که قادر به بهره برداری از مورد اجاره نیست یا قادر نیست برای هدفی که مال را اجاره کرده است، از آن استفاده کند، نیز می‌گردد. برای مثال، هرگاه دولت استفاده از شیء را ممنوع کند؛ بدین معنی که دولت با تصویب قانونی راجع به ممنوعیت استفاده از آن شیء خاص، بعد از زمان انعقاد اجاره، باعث بطلان عقد اجاره می‌گردد؛ البته، باید این امر به هنگام انعقاد اجاره غیرقابل پیش بینی باشد.

نتیجه گیری

با توجه به مطالب بیان شده در این رساله، نتایج ذیل بدست می‌آید:

الف: همانگونه که در فصول پیشین رساله ذکر آن رفت، اجاره از جمله عقود معوض و تملیکی است که علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات، دارای برخی اوصاف ضروری و مختص به خود است لذا در صورتی که اجاره فاقد یکی از اوصاف مهم و اساسی خود باشد، ممکن است باطل و به تبع آن منحل انگاشته شود. عقد باطل فاقد هرگونه اثر حقوقی است. به عبارت دیگر، چنین عقدی معدوم بوده و از ابتدا وجود خارجی نداشته است و تنها شکل و ظاهر عقد را دارا بوده است و بنابراین، اساساً هیچ اثر حقوقی بر آن مترتب نمی‌گردد. بر این مبنا، خصیصه بلا اثر بودن عقد را می‌توان ضمانت اجرای بطلان آن دانست.

ب: بطور کلی، هدف اصلی در عقد اجاره، انتفاع از عین است. بنابراین، موجر مکلف است عین مستأجره را به نحوی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده لازم و معمول را از آن ببرد. این انتفاع نه تنها به هنگام تسلیم عین مستأجره، بلکه در اثنای مدت اجاره نیز شرط صحت

عقد اجاره است. بر همین مبناست که هرگاه امکان استفاده از عین مستأجره چه به هنگام تسلیم عین مستأجره و چه در اثنای مدت امکانپذیر نباشد، اجاره باطل است.

ج: به احکام وضعی قرارداد که عبارتند از: صحت، بطلان و عدم نفوذ، وضعیت حقوقی قرار-داد می‌گویند. برخی از این وضعیت‌های حقوقی ممکن است به وضعیت‌های حقوقی جدید تبدیل شوند. مثلاً قرارداد صحیح ممکن است به قرارداد باطل تبدیل شود که به دلیل وجود چنین قابلیت‌هایی به آن قرارداد قابل ابطال می‌گویند. قراردادهای قابل ابطال با قراردادهای قابل فسخ یا قابل رد متفاوتند.

د: هر چند که موضوع عقد اجاره منفعت است، ولی چون منافع در طول زمان بتدریج از عین مستأجره به دست می‌آید، تلف عین نیز مورد اجاره را از بین می‌برد. به عبارت دیگر، تملیکی که به موجب عقد اجاره صورت می‌پذیرد، قبل از استیفای واقعی منافع متزلزل است و بر همین مبناست که تلف عین آن را از بین می‌برد. بنابراین، هرگاه عین بعد از مدتی تلف شود، اجاره مزبور در حقیقت نسبت به مدتی که استیفای منفعت شده صحیح و نسبت به مدتی که منافع به تبع عین، تلف شده، باطل بوده است. تلف در صورتی باعث بطلان است که: اولاً، به صورت کلی باشد، نه جزئی؛ ثانیاً، تلف بر اثر حوادث قهری و طبیعی باشد، نه عامل انسانی؛ ثالثاً، تلف عین معین باعث بطلان اجاره می‌گردد، نه تلف کلی فی‌الذمه.

ه: در حقوق فرانسه، همانند حقوق ایران، تلف کلی عین مستأجره باعث بطلان قرارداد اجاره است. تلف حکمی نیز همانند تلف عین، موجب بطلان اجاره است؛ زیرا هدف در عقد اجاره استیفاء منفعت از عین مستأجره است؛ لذا هرگاه به دلایلی، قابلیت انتفاع از عین ساقط شود، عقد اجاره نیز باطل می‌شود. بنابراین در ماده ۴۸۱ قانون مدنی آمده است: «هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شود و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل است». در این حالت، عین مستأجره فی‌نفسه قابلیت انتفاع را داراست، ولی به دلایل خارجی امکان استیفاء از آن برای مستأجر امکان ندارد.

همچنین، در حقوق فرانسه مانند حقوق ایران، این مهم مطرح شده است که قلمرو اعمال ماده ۱۷۲۲ قانون مدنی فرانسه فقط محدود به مواردی که مورد اجاره به طور مادی تلف شده، بر نمی‌گردد، بلکه مواردی را هم که بر اثر اوضاع و احوال، مستأجر خودش را در وضعی می‌یابد که قادر به بهره‌برداری از مورد اجاره نیست یا قادر به استفاده برای هدفی که مال را اجاره کرده است را در بر می‌گیرد و رویه قضایی فرانسه نیز این موضوع را تأیید می‌کند.

قوانین

- قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران
- قانون مدنی فرانسه مصوب ۱۸۰۴ میلادی
- قانون مدنی فرانسه مصوب ۲۰۱۶ میلادی (بخش تعهدات)
- قوانین خاص روابط مؤجر و مستأجر

منابع فارسی

کتاب

- امامی، سید حسن (۱۳۷۴)، *حقوق مدنی*، تهران، کتاب فروشی اسلامیة
- بهرامی، بهرام (۱۳۸۱)، *عقد اجاره کاربردی*، تهران، انتشارات بهنامی
- حائری شاه باغ، سید علی (۱۳۷۶)، *شرح قانون مدنی*، جلد اول، تهران، انتشارات گنج دانش
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۱)، *حقوق مدنی، عقود معین*، جلد اول، چاپ چهارم، تهران، شرکت انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا، تهران، انتشارات مدرس
- مسعود انصاری، محمد علی طاهری (۱۳۶۸)، *دانشنامه حقوق خصوصی*، تهران، محراب فکر

مقاله

- بنایی اسکویی، مجید (۱۳۹۱)، *انحلال قهری و اختیاری قرارداد متعذر شده*، دو فصلنامه عملی - پژوهشی دانش حقوق مدنی، شماره دوم

منبع عربی

- الموسوی الخمینی، روح الله (۱۳۸۰)، *عروة الوثقی مع التعالیک*، قم، موسسه نشر آثار امام خمینی، رساله نوین، جلد اول و دوم، مؤسسه نشر آثار امام خمینی

reticles of French civil Code

1. Article. 1138:

"la condition resolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opere la reversion de l'obligation, et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé."

2. Article. 1184:

Lorsque la résiliation d'un contrat ne contient qu'une ou plusieurs conditions du contrat, elle ne provoque la nullité de l'ensemble du contrat que si celle-ci consti-

tue un élément déterminant des obligations des parties ou de l'une des parties au contrat.

Dans les cas où la loi conditionnelle est réputée non exécutoire ou si le règlement enfreint a pour but de garantir la survie du contrat, le contrat reste valable.

3.Article 1710:

"La location de services est un contrat par lequel une partie au contrat s'engage à faire quelque chose pour l'autre en échange des frais."

4.Article. 1722:

"si, pendant la duree du bail, la chose louee est detruite en totalite par cas foruit, le bail est resilie de plein droit, si elle n'est detruite qeen prtie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la resiliation me-
me du bail. dons lun et lautre cas, il n, y a lieu a aucun dedommgement."

