

نمایه شد
نمایه ساز
تاریخ:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه تهران
دانشکده حقوق و علوم سیاسی

۱۳۸۲ / ۱۰ / ۳۰

عنوان:

مدت اجاره واحکام آن

نگارش:

هادی کریمی

استاد راهنما:

آقای دکتر علی حسین مصلحی

استاد مشاور:

آقای دکتر علیرضا محمدزاده

پایان نامه

برای اخذ درجه کارشناسی ارشد

در رشته حقوق خصوصی

مهرماه ۱۳۸۲

۵۸۰۹۸

مرکز اطلاعات مدرسه عالی ایران
حسین مصلحی



بنام خدا
دانشگاه تهران

دانشکده حقوق، علوم سیاسی
گروه آموزشی حقوق، خصوصی و اسلامی

گواهی دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

هیات داوران پایان نامه کارشناسی ارشد آقای الحاج : هادی کریمی.....
در رشته حقوق خصوصی گرایش
با عنوان مدت اجراء و احکام آن.....
را در تاریخ ۸۲/۷/۲۱.....

به عدد ۱۸۱۵ به حروف هشتاد و پنج
با نمره نهایی :

و درجه : ارزیابی نمود.

ردیف	مشخصات هیات داوران	نام و نام خانوادگی	مرتبه دانشگاهی	دانشگاه یا موسسه	امضاء
۱	استاد راهنما استاد راهنمای دوم (حسب مورد):	دکتر علی حسین مصلحی	استادیار	دانشکده حقوق و علوم سیاسی	
۲	استاد مشاور	دکتر علی رضا محمدزاده	دانشیار	" "	
۳	استاد مدعو (یا استاد مشاور دوم)	دکتر علی اسلامی پناه	استادیار	" "	
۴	استاد مدعو				
۵	نماینده کمیته تحصیلات تکمیلی گروه آموزشی :	دکتر سیدعزت اله عراقی	استاد	" "	

تذکر: این برگه پس از تکمیل توسط هیات داوران در نخستین صفحه پایان نامه درج می گردد.

تقدیم به:

روح پدرم، که گرمی جان بخش آفتاب عمرش زود به سردی گرایید، اما،
فروغ تابناک وجودش، آن بازتاب نور حق، همواره، راه‌نمایم بود.
مادرم، آن وارسته فداکاری که با وقف زندگی خود، روشنیهای وجودش
را در من تاباند تا تاریکیهای وجودم را به جان بخرد. تمام گذشته‌ام از
اوست و تمام آینده‌ام برای او.
برادران و تنها خواهرم، که تمام شادیهایم از آنهاست و تمام غم‌هایم
برای آنها.
و آنانی که به جرم بی‌عدالتی‌ها، از پویندگی در راه علم بازماندند.

تقدیر و تشکر:

حال که توفیق اتمام پایان‌نامه حاصل شد، امید است هر آنچه در این راستا صورت گرفت، مقبول نظر اساتید، دانشجویان و سایرین قرار گرفته باشد و مفتخر باشد که از راهنماییها و پیشنهادات ارزنده این عزیزان، در جهت افزایش اطلاعات و در نتیجه ارائه بهتر مقالات و تحقیقات بعدی، بهره جسته شود.

«بسیار سفر باید، تا پخته شود خامی صوفی نشود صافی، تا در نکشد جامی». هدف، در هر کسوت و پیشه‌ای که باشد، خدمت به جامعه حقوقی و علمی کشور است و نویسنده در حد وسع خود سعی بر آن داشته، تا خدمتی هرچند اندک، در جهت نیل به این هدف مقدس و وارسته، ارائه داده باشد. باشد که در پیشگاه آن رحمت بی‌منتها هم، زبینه اجر قرار گیرد. «لَا يَكْلِفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا مَا وَسَعَهَا».

برخود فرض می‌داند از استاد راهنمای این پایان‌نامه، استاد فاضل و عالم عامل، جناب آقای دکتر مصلحی، که همیشه و در همه حال از هیچ راهنمایی و دستگیری فروگذار نکردند، سپاسگزاری نماید. نیز از استاد محترم مشاور، آقای دکتر محمدزاده تشکر و تقدیر نماید، همچنین در این جا سپاس و تشکر خویش را به سبب بذل محبت‌ها و ارشادات استاد ارجمند جناب آقای دکتر اسلامی پناه، تقدیم می‌دارد.

سپاسگزاری از آقایان رضا حاذق‌پور، امین کاظمی و بهزاد منصوری، دوستان دوره کارشناسی خود، که موجبات تحقق افتخار حضور در دوره کارشناسی ارشد را، برای اینجانب فراهم نمودند و همچنین از سایر اشخاصی که به نوعی، شفیق روح بنده، در اتمام این کار بودند، را بر خود واجب می‌داند.

هادی کریمی

تهران - مهر ۱۳۸۲

چکیده:

اجاره عقدی است که به موجب آن منفعتی از یک طرف، به مدت مشخصی، به طرف دیگر واگذار می‌گردد. وابستگی عقد اجاره به عنصر زمان را می‌توان یکی از شاخصه‌های تمایز این عقد با عقود مثل بیع دانست. لزوم ذکر مدت در عقد اجاره، در راستای تعیین مورد معامله (منفعت) می‌باشد، به همین دلیل، اگر تعیین و تشخیص منفعت مورد اجاره، از راههایی غیر از ذکر مدت امکانپذیر باشد، دیگر الزامی در درج مدت در عقد اجاره نمی‌ماند، به عبارت دیگر، ذکر مدت در جایی که تنها راه تعیین منفعت مورد اجاره باشد، حالت ضرورت و موضوعیت به خود می‌گیرد. عدم قید مدت در جایی که تنها وسیله تعیین منفعت است، در حقوق ما، موجب بطلان قرارداد طرفین می‌گردد، این در حالی است که در حقوق برخی از کشورها، این تسامح طرفین با درایت قانون‌گذار و یا قضات، به انحاء مختلف، جبران می‌گردد. اراده طرفین قرارداد راجع به کمیت و کیفیت مدت در عقد اجاره، جز در مواردی که بنا به دلایلی از حیطة قابلیت اصل آزادی و حاکمیت اراده خارج شده است، نقش اصلی را ایفاء می‌کند. همین آزادی و حاکمیت اراده، در مورد اشخاصی که به نمایندگی از طرفین قرارداد به انعقاد عقد اجاره مبادرت می‌ورزند، هم حاکم است، با این تفاوت که دایرة محدودیت‌ها در مورد این افراد، تا اندازه‌ای وسیع‌تر می‌باشد. معمول در اجاره‌های عرفی در هتل‌ها و رستوران‌ها، این است که اجاره بها را برابر یک واحد زمانی مشخص می‌کنند مثلاً شبی ده هزار تومان. این عدم ذکر مدت بطور صریح، به این دلیل است که طرفین قادر به تعیین میزان منفعتی که قرار است استفاده شود، نیستند. در جهت تطبیق این نوع اجاره با مقررات کلی عقد اجاره، می‌توان گفت برای مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص می‌شود، عقد اجاره قابل تصور است ولی نسبت به مدت زائد، رابطه طرفین را باید یک قرارداد جایز تلقی کرد که دارای احکام و آثاری متفاوت از عقد اجاره می‌باشد. سعی شده است این نوع اجاره، بر مبنای قواعد کلی عقد اجاره توصیف شود، هرچند اعتقاد بر اینکه این نوع اجاره می‌تواند یک نهاد مستقل از عقد اجاره باشد، تا حدودی قابل دفاع می‌باشد.

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مقدمه
۶	فصل اول: کلیات
۱۲	مبحث اول: تعریف عقد اجاره و اوصاف آن
۲۰	گفتار اول: تملیکی بودن
۲۹	گفتار دوم: معوض بودن
۳۱	گفتار سوم: مستمر بودن
۳۳	گفتار چهارم: موقت بودن
۳۵	مبحث دوم: نقش مدت در عقد اجاره
۴۱	گفتار اول: نقش مدت در انعقاد عقد اجاره
۴۴	الف: قول به لزوم
۴۵	ب: قول به صحت
۴۸	گفتار دوم: تعیین مدت در پیش قرارداد اجاره
۵۱	گفتار سوم: ذکر مدت در اجاره‌های خاص
۵۱	الف: اجاره اشخاص
۵۴	ب: اجاره مؤجل به مؤجل
۵۵	ج: اجاره مترادفه

۵۶	گفتار چهارم: ذکر مدت در قوانین خاص
۵۸	الف: قانون روابط مالک و مستأجر سال ۱۳۵۶
۶۰	ب: قانون روابط مالک و مستأجر ۱۳۶۲
۶۱	ج: قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
۶۵	گفتار پنجم: نقش مدت در رویه قضایی
۷۰	فصل دوم: نقش اراده در کیفیت و کمیت مدت در عقد اجاره
۷۳	مبحث اول: اختیار متعاقدين در تعیین مدت
۷۴	گفتار اول: حداکثر و حداقل مدت در عقد اجاره
۷۵	الف: حداکثر مدت در عقد اجاره
۸۲	ب: حداقل مدت در عقد اجاره
۸۳	گفتار دوم: اتصال و انفصال مدت از زمان انعقاد عقد اجاره
۹۰	گفتار سوم: ابتدا و انتهای مدت در عقد اجاره
۹۴	گفتار چهارم: اجاره مؤبد
۹۷	گفتار پنجم: اجاره به مدت حیات موجر و مستاجر
۱۰۰	مبحث دوم: اختیار نمایندگان در تعیین مدت اجاره
۱۰۱	گفتار اول: اختیار ولی در تعیین مدت در عقد اجاره
۱۱۱	گفتار دوم: اختیارات وصی، قیم و امین در مورد مدت در عقد اجاره
۱۱۷	گفتار سوم: اختیار وکیل در مورد مدت در عقد اجاره
۱۲۰	گفتار چهارم: اختیار متولی در تعیین مدت در عقد اجاره

- گفتار پنجم: اختیارات مدیران شرکت در تعیین مدت در عقد اجاره..... ۱۲۸
- فصل سوّم: تحلیل ماده ۵۰۱ ق.م. ۱۳۵
- مبحث اول: بررسی صحت و بطلان اجاره موضوع ماده ۵۰۱ ق.م. ۱۳۷
- گفتار اول: بررسی فقهی اجاره موضوع ماده ۵۰۱ ق.م. ۱۳۸
- الف: فقه امامیه..... ۱۳۸
- ب: فقه عامه..... ۱۴۱
- گفتار دوم: بررسی حقوقی اجاره موضوع ماده ۵۰۱ ق.م. ۱۴۴
- الف: حقوق خارجی..... ۱۴۴
- ب: حقوق ایران..... ۱۴۵
- مبحث دوم: بررسی وضعیت حقوقی ادامه تصرف مستأجر بعد از..... ۱۴۸
- مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است..... ۱۴۸
- گفتار اول: بررسی فقهی ادامه تصرف مستأجر..... ۱۴۹
- الف: فقهای امامیه..... ۱۵۰
- ب: فقهای عامه..... ۱۵۱
- گفتار دوم: بررسی حقوقی ادامه تصرف مستأجر..... ۱۵۲
- الف: حقوق خارجی..... ۱۵۲
- ب: حقوق ایران..... ۱۵۴
- ۱- نظریه عدم وقوع رابطه حقوقی..... ۱۵۴
- ۲- نظریه تجدید یا تمدید عقد اجاره..... ۱۵۶

۱۶۱	۳- نظریه وقوع قرارداد خصوصی
۱۶۸	الف: امانت بودن عین در ید مستاجر
۱۶۹	ب: ضمانتی بودن ید مستاجر بعد از مطالبه مالک
	الف: پرداخت اجرت المثل بعد از انقضای مدت و قبل از مطالبه مالک در
۱۷۱	صورت استیفاء منفعت
	ب: پرداخت اجرت المثل بعد از انقضای مدت و مطالبه مالک و امکان رد، هر
۱۷۱	چند استیفاء منفعت نکرده باشد
۱۷۳	خلاصه
۱۷۶	نتیجه
۱۸۴	فهرست منابع

مقدمه

عقد اجاره مثل سایر عقود، علی‌رغم آنکه تحت حاکمیت قواعد مشترکی بنام قواعد عمومی قراردادهاست، دارای یکسری قواعد اختصاصی است که نیاز به بررسی و تأمل مجزا و دقیق دارند. برخی از قواعد مشترک هم وجود دارد که وقتی در قالبهای متنوع عقود قرار می‌گیرند، چهره و ماهیتی خاص به خود می‌گیرند. از جمله قواعد مشترک که در قراردادها موجود است، مسأله تعیین موضوع قرارداد می‌باشد. در قرارداد اجاره، موضوع قرارداد که همان منفعت مورد اجاره است باید مشخص و معین شود. این تشخیص و تعیین از راههای مختلفی صورت می‌گیرد که این اختلاف راهها ناشی از اختلاف در مورد اجاره و به نوعی ناشی از اقسام مختلف اجاره است. توضیح اینکه در اجاره انسان منفعت را می‌توان از طریق ذکر مدت یا انجام امر معینی، تعیین کرد، در اجاره حیوان از طریق ذکر مسافت یا محلی که حیوان به آنجا می‌رود و همچنین از راه ذکر مدت، می‌توان منفعت را تعیین کرد، در اجاره اشیاء در بعضی موارد می‌توان از طریق ذکر مدت این امر را متحقق کرد یا از طرق دیگر، اما در برخی موارد مثل اجاره اشیاء غیر منقول فقط از طریق ذکر مدت اجاره منفعت مورد اجاره تعیین می‌شود. یکی از راههای مذکور ذکر مدت اجاره است. در این پایان نامه سعی گردیده است به انواع مختلف سئوالات و مباحثی که در این زمینه مطرح شده پاسخ داده شود.

معمول در نگارش پایان نامه، این است که در راستای آشنایی خوانندگان با موضوع و شناخت بهتر آن در ابتدا به ذکر کلیات و مفاهیم اصلی آن عقد پرداخته و سپس اقدام به بررسی موضوع بطور جزئی می‌شود. همین روال در این پایان نامه در پیش گرفته شده است.

بارها اجاره از سوی محققین تعریف شده است. آنچه مشترک در تعاریف محسوب می‌شود این است که اجاره تملیک منفعت است به عوض معلوم. اما این تعریف قادر نیست صورت واضحی از اجاره برای خوانندگان، ترسیم کند چه اینکه عقد اجاره دارای یکسری اوصاف اساسی و ضروری است که شناخت اجاره را بدون لحاظ آن اوصاف مشکل می‌سازد.

این درست که آوردن تمام خصوصیات یک عقد در ذیل یک تعریف ممکن نیست، اما می‌توان با درج خصوصیات بارز یک عقد یا خصوصیتی که در یک عقد چهره خاصی به خود می‌گیرد، در ضمن تعریف مربوط به آن عقد، حتی‌المقدور سعی کرد تا نقص و ایرادات تعریف را به حداقل رساند.

در قانون مدنی ما ضمن تعریف اجاره، به برخی از ویژگیها اشاره رفته است اما از ذکر برخی دیگر خودداری شده است که این امر را باید ناشی از مسامحه قانون گذار دانست. برخی از ویژگیهای عقد اجاره از بدیهیات محسوب می‌شوند لذا تولید اختلافی نکرده است از جمله اینکه اجاره یک عقد مستمر و معوض است، اما برخی دیگر از ویژگیها محل اختلاف و تنازع بوده و هست، از جمله این ویژگیها به بحث تملیکی بودن و تعهدی بودن اجاره می‌توان اشاره کرد. برخی به تملیکی بودن و برخی به عهدی بودن آن معتقدند که این هر دو دسته دلایلی ابراز می‌دارند که هم قابل دفاع و هم قابل رد هستند.

پایان نامه در قسمت اصلی خود به عقد اجاره از منظر موقتی بودن می‌پردازد. در اجاره مدت باید مشخص باشد. چرا؟ نقش مدت در اجاره از چه راههایی قابل شناخت است؟ گروهی معتقدند اگر در اجاره مدت ذکر نشود، اجاره از حالت لزوم خارج می‌شود و گروهی دیگر را عقیده بر این است که اجاره بدون ذکر مدت باطل است یعنی مدت در

اجاره نقش صحت را دارد و نه لزوم.

گاهی طرفین قبل از انعقاد عقد اجاره، پیش قراردادی را منعقد می‌کنند راجع به انعقاد قرارداد اصلی اجاره در آینده، کاری که در قولنامه مربوطه به بیع انجام می‌گیرد. در این پیش قراردادهای، مدت چه نقشی دارد؟ چه تفاوتی بین ماهیت مدت در قرارداد اجاره با ماهیت مدت در پیش قرارداد اجاره وجود دارد؟ آیا این نقش قابل تفکیک است یا اینکه می‌توان در هر دو مورد، برای مدت، یک نقش و کارکرد را قایل شد؟ این بحث هم محل تنازع است.

فلسفه تعیین مدت در عقد اجاره، با عنایت به اقسام مختلف اجاره، متفاوت می‌باشد از جمله در اجاره اشخاص، فلسفه اینکه مدت باید ذکر شود، متفاوت است با آنچه در مورد اجاره اشیاء حاکم است.

تحول نقش مدت اجاره در قوانین موضوعه هم محل تأمل است تا مشاهده شود که مدت اجاره تا چه اندازه تحت تأثیر مقتضیات زمانی و مکانی، دستخوش تغییرات و تحولات گردیده است و همچنین است مسأله نگرش قضات و دستگاه قضایی به این امر (مدت اجاره)، چه اینکه دید قضات و رویه عملی برخورد با مسائل و موضوعات حقوقی، جزء جدایی‌ناپذیر یک تحقیق حقوقی، به شمار می‌رود.

بعد از آنی که به چرایی مدت جواب داده شد به چگونگی آن پرداخته می‌شود به عبارت دیگر می‌خواهیم کیفیت و کمیت مدت را در عقد اجاره بدانیم. طرفین یک قرارداد اجاره، تحت لوای آزادی قراردادهای و به نوعی اصل حاکمیت اراده می‌توانند مدت را به نحو دلخواه تعیین کنند، اما این آزادی بدون محدودیت و مانع نمانده است. گاهی با محدودیتها و موانعی روبرو می‌شویم که قطعی و پذیرفته شده است، از جمله محدودیت

آزادی اراده در وضع و انعقاد قراردادهای دائمی (مؤبد) و همچنین است اجاره به مدت حیات موجر و مستأجر، هر چند با کمی اختلاف نظر. گاهی هم با محدودیتهایی مواجه می شویم که محل تنازع و اختلاف صاحب نظران بوده و می باشد بطوری که هم پذیرش آنها و هم رد آنها امکان پذیر است از جمله بحث در مورد اتصال و انفصال مدت از عقد اجاره، حداقل و حداکثر مدت در عقد اجاره، ابتدا و انتهای مدت در عقد اجاره.

گاهی انعقاد اجاره، نه به توسط خود موجر و مستأجر، بلکه از طریق نمایندگان آنها صورت می گیرد. به عبارت دیگر طرفین یک عقد اجاره همیشه اصیل محسوب نمی شوند و ممکن است به نمایندگی از طرف موجر و مستأجر، اقدام نمایند. قدرت و اختیار نمایندگان در یک قرارداد، با قدرت و اختیار افرادی که عقد برای آنها بسته می شود، برابری ندارد، همین اختلاف درجه ضعف و قدرت، باعث شده است که این دو مورد (اختیار نمایندگان و اصیل ها) در دو بحث جدا به بحث کشانده شوند.

نماینده گاهی از طرف شخص حقوقی است و گاهی از طرف شخص حقیقی. نمایندگی شخص حقوقی از وظایف و اختیارات هیات مدیره و به نوعی مدیر عامل است ولی در مورد شخص حقیقی از نمایندگی قراردادی (وکیل)، نمایندگی قانونی (ولی قهری، وصی، امین و قیم) صحبت به میان می رود. نوعی دیگر از نمایندگی تحت عنوان نمایندگی متولی در مورد وقف وجود دارد که دارای ویژگیهای متمایزی از قواعد سایر نمایندگیها می باشد. در مباحث مربوط به نماینده ها، علاوه بر اینکه حدود اختیارات نمایندگان بطور مجزا بررسی می شود به این سؤال هم پاسخ داده می شود که آیا در مورد این نمایندگان می شود یک قاعده کلی وضع کرد یا این امکان وجود ندارد؟

گاهی یک فرد نمی تواند مدتی زمانی را که می خواهد از مورد اجاره استیفاء منفعت

کند، بطور دقیق مشخص کند، معمول است که در این صورت برابر کوچکترین واحد زمانی، مبلغی را به عنوان اجاره بها ذکر می‌کند مثلاً شبی ده هزار تومان، آنطور که در هتل‌ها و رستورانها معمول است. این نوع از اجاره‌ها که در فقه تحت عنوان اجاره مشاخره و در زبان حقوقدانان به اجاره از قرار، معروف می‌باشد، محل بحث‌ها و اختلافات جالبی است که در فصل سوم این پایان نامه بطور دقیق و مفصل به آن پرداخته شده است.

حال بعد از ذکر مقدمه‌ای پیرامون مطالب مندرج در پایان نامه، بطور دقیق و مشروح به آنها پرداخته می‌شود.