

تأثیر مرگ متعاقدين در اجاره اشياء (نقدی بر بند ۴ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶)

ابوذر ابراهیمی ترکمان*

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۴/۰۷/۰۱

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۰۲/۰۷

چکیده

عقد اجاره هنگامی که به درستی منعقد شد، وفای به مفاد آن لازم است و اقتضای اصل لزوم آن است که فوت یا حجر یکی از دو طرف و یا حتی هر دو طرف عقد اجاره، نتواند بر سرنوشت آن تأثیر بگذارد؛ از همین رو، عقد اجاره همچنان تا پایان مدت اجاره معتبر است. در عقود جایز چنین اصلی پذیرفته نشده و قانون گذار در ماده ۹۵۴ قانون مدنی تأکید کرده است که کلیه عقود جایزه به موت احد طرفین منفسخ می شود. در عقد اجاره با فوت موجر، ورثه او اجاره بها را دریافت می کنند و با فوت مستأجر، ورثه او از مورد اجاره انتفاع می برند. این اصل کلی فقط زمانی معتبر است که مالکیت موجر یا مستأجر بر منفعت، به حیات آنان محدود نشده نباشد و استیفای از عین مستأجره به مباشرت مستأجر مقید نشده باشد. به عبارت دیگر، در عقد اجاره شرط حیات که از شرایط لازم برای متعاقدان است، فقط شرط انعقاد قرارداد است و شرط بقای آن نیست. ماده ۴۹۷ قانون مدنی عدم بطلان عقد اجاره به سبب فوت موجر یا مستأجر را اصل اولی تلقی کرده است و این قاعده کلی را با دو استثنا مواجه می سازد: ابتدا زمانی که موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع بوده باشد و فوت کند که در این صورت اجاره باطل می شود و دوم مباشرت مستأجر در استیفای منفعت به عنوان قید اجاره باشد که در این صورت نیز با فوت مستأجر، عقد اجاره منحل می شود. علی رغم وجود اصل کلی مزبور، قانون گذار در بند ۴ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ که در حالى‌اضر،

استادیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران.

صرفاً نسبت به قراردادهای اجاره اماکن تجاری و محل‌های کسب و پیشه تا قبل از ۱۳۷۶/۷/۲ لازم‌الاجرا است، اصل عدم بطلان عقد اجاره با موت متعاقدين را در صورت اجتماع وارثین مستأجر متوفی بر فسخ اجاره، نادیده گرفته است و حق فسخ را برای وارثین مستأجر به رسمیت شناخته است. چنین حقی البته بی آنکه با قانون مدنی و فقه امامیه سازگار باشد، برای وارثین در نظر گرفته شده است که قابل انتقاد است.

کلید واژگان

اجاره، فوت موجر، فوت مستأجر، بطلان اجاره، ماده ۴۹۷ قانون مدنی، ماده ۴۹۹ قانون مدنی، بند ۴ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶.

مقدمه

عقد اجاره از عقود مستمر به شمار می‌آید به این معنی که "موضوع معامله به گونه‌ای است که باید در طول مدت معین انجام شود"^۱ و از این جهت با عقد فوری مانند بیع تفاوت دارد چه آنکه در عقد فوری، اغلب تعهدات طرفین، در همان زمان انعقاد عقد، اجرا می‌شود و عقد خاتمه یافته تلقی می‌شود.

اما در عقد اجاره ممکن است در طول زمان اجرای مفاد قرارداد، یکی از طرفین یا هر دو طرف قرارداد فوت کنند، بررسی تأثیر مرگ آنان بر تداوم اعتبار قرارداد مورد توجه حقوق دانان و فقیهان قرار گرفته است.

در گذشته برخی از فقیهان، موت یکی از دو طرف عقد را موجب بطلان عقد اجاره می‌دانستند.^۲

اما فقیهان متأخر معتقدند به فوت هیچ‌یک از دو طرف عقد، قرارداد اجاره باطل نمی‌شود.^۳

قانون مدنی نیز در ماده ۴۹۷ از این حکم تبعیت کرده است. علاوه بر ماده مزبور، در مواد ۵۲۹ و ۷۸۸ نیز این حکم را پذیرفته است.^۴ البته پذیرش این نظر در حقوق کشورهای دیگر نیز سابقه دارد به عنوان مثال قانون مدنی فرانسه در ماده ۱۷۴۲ بر همین رأی است و فوت موجر و

۱. کاتوزیان، ناصر؛ **حقوق مدنی**، قواعد عمومی قراردادها، ج اول، چاپ چهارم، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۶، ص ۸۴.

۲. الحسینی العاملی، السید محمد جواد؛ **مفتاح الکرامه فی شرح قواعدالعلامه**، ج ۷، بیروت، داراحیاء التراث العربی، (بی تا)، ص ۷۸.

۳. العاملی، زین الدین بن علی؛ **الشهیدالثانی؛ مسالک الافهام الی تنقیح شرائع الاسلام**، ج ۵، قم، مؤسسه المعارف الاسلامیه، ۱۴۱۴ ه.ق، ص ۱۷۵.

۴. ماده ۵۲۹ ق.م مقرر می‌دارد: هرگاه کسی به مدت عمر خود مالک منافع زمینی بوده و آن را به مزارعه داده باشد، عقد مزارعه به فوت او منفسخ می‌شود.

در ماده ۷۸۸ ق. م نیز مقرر می‌دارد: به موت راهن یا مرتهن رهن منفسخ نمی‌شود ولی در صورت فوت مرتهن راهن می‌تواند تقاضا نماید که رهن به تصرف شخص ثالثی که به تراضی او و ورثه معین می‌شود داده شود. در صورت عدم تراضی، شخص مزبور از طرف حاکم معین می‌شود.

مستأجر را موجب بطلان عقد اجاره نمی‌داند.^۱ همچنین در بند اول ماده ۶۰۱ قانون مدنی مصر نیز این اصل پذیرفته شده است.^۲

فقیهانی که موت موجر و مستأجر را موجب بطلان عقد اجاره نمی‌دانند، عدم بطلان را یکی از آثار لزوم عقد اجاره تلقی می‌کنند و معتقدند پابندی به مفاد قرارداد که مقتضای اطلاق قاعده «اوفوا بالعقود» و سایر عمومات است، شامل موارد فوت طرفین پس از انعقاد صحیح عقد نیز می‌شود. این قاعده در عقد جایز رعایت نمی‌شود و شرایطی که برای انعقاد پیمان لازم است، شرط بقای آن نیز هست؛ مرگ و جنون و سفه هریک از دو طرف باعث انفساخ عقد می‌شود.^۳ قانون‌گذار در ماده ۹۵۴ قانون مدنی با تأکید بر انفساخ کلیه عقود جایزه به موت احد طرفین؛ بر انحصار قاعده عدم بطلان به عقود لازم توجه داشته است.

عقود جایز مانند عقد وکالت^۴ و عاریه^۵ از عقود اذنی به شمار می‌آیند و قوام این عقود به اذن است. در عقود اذنی، قصد بر دادن اذن به طرف است نه نقل ملک؛ و اذن بر اذن دهنده لازم نیست.^۶ به همین دلیل این عقود از ابتدا داخل در دایره عموم «اوفوا بالعقود» نیستند و از این عموم تخصصاً خارج هستند. به عبارت دیگر مبنای انفساخ عقد بر اثر فوت در عقود جایز را باید در اذنی بودن عقد و رابطه آن با شخصیت دو طرف جستجو کرد. جواز و لزوم خود معلول است و از توابع اذن و اباحه یا التزام در عقد؛ به این معنی که هر جا مقصود دو طرف ایجاد حق و تکلیف نباشد و بخواهند در انجام دادن کاری به دیگری نیابت دهند، یا نظارت خود را بر انجام آن کار به گونه‌ای

1. A contract of lease is not terminated by the death of the lessor or by that of the lessee.

۲. بند اول ماده ۶۰۱ قانون مدنی مصر: ۱- لاینتهی الإیجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

۳. کاتوزیان، ناصر؛ **گامی به سوی عدالت**؛ مجموعه مقالات؛ مقاله: مبنای حقوقی انفساخ عقد جایز در اثر مرگ و حجر یکی از دو طرف؛ ج دوم، انتشارات دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، چاپ اول، زمستان ۱۳۷۹، ص ۴۰۷.

۴. ماده ۶۷۸ ق.م: طرق ذیل مرتفع می‌شود:

۱- به عزل موکل

۲- به استغفای وکیل

۳- به موت یا جنون وکیل یا موکل

۵. ماده ۶۳۸ ق.م: عاریه عقدی است جایز و به موت هر یک از طرفین منفسخ می‌شود.

۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر؛ **الفارق**، ج چهارم، چاپ اول، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۶، ص ۹۴.

باقی گذارند، و از اراده آنان تنها اختیار و اباحه ایجاد شود، عقد جایز است. بر عکس، در مواردی که هدف، ایجاد و انتقال حق عینی به شکل الزام آور باشد، باید عقد را لازم شمرد.^۱

البته اگر مالکیت موجر بر منفعت، بسته به حیات او باشد و یا تملیک منفعت به مستأجر مقید به استفاده شخص مستأجر باشد، دیگر نمی‌توان مرگ موجر یا مستأجر را در سرنوشت عقد اجاره بی‌تأثیر دانست.

در این نوشتار علاوه بر بررسی شبهاتی که علت طرح موضوع تأثیر موت احد متعاقدين یا هر دو طرف عقد، در عقد اجاره شده‌اند، به بررسی تأثیر یا عدم تأثیر مرگ متعاقدين بر عقد اجاره نیز می‌پردازیم و پس از آن موارد استثنا بر قاعده عدم تأثیر موت طرفین قرارداد اجاره یا یکی از آنها را بررسی می‌کنیم. و در نهایت بند ۴ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ را مورد نقد قرار داده و پیشنهاد اصلاحی برای جایگزینی ماده ۴۹۷ قانون مدنی ارائه می‌شود.

پاسخ به پرسش‌های زیر هدف اصلی این نوشتار است.

۱. چه شبهاتی سبب طرح مسئله تأثیر فوت متعاقدين در عقد اجاره شده است؟
۲. اصل پذیرفته شده فقهی و حقوقی در موارد فوت موجر و مستأجر چیست؟
۳. استثنائات این اصل پذیرفته شده کدامند؟
۴. شرطیت یا قیدیت استیفای منفعت برای طرف متوفی چه تأثیری در صحت یا بطلان اجاره دارد؟

۱. شبهات مطرح شده در موضوع

به دلیل آنکه عقد اجاره عقد لازم است، اصل اولی در صورت موت احد متعاقدين آن است که عقد اجاره به موت هیچ یک از متعاقدين باطل نمی‌شود و حکم به بطلان نیازمند اقامه دلیل است.^۲ علت طرح این بحث در عقد اجاره علاوه بر ماهیت استمراری عقد اجاره، شبهاتی بوده که

۴. کاتوزیان، ناصر؛ پیشین، ص ۴۱۱.

۱. البروجردی، شیخ مرتضی؛ مستند العروه الوثقی، کتاب الاجاره، محاضرات آیة الله العظمی خوئی، قم، المطبعه العلمیه، منشورات مدرسه دار العلم، ۱۳۶۵، ص ۴۱۱. (مقتضی القاعده مع النض عن النص ملکیه کل من

در ذهن فقیهان مطرح بوده است. قانون گذار ایران در مواد متعددی از قانون مدنی به موضوع مرگ متعاقدين اشاره کرده است. در عقود مزارعه، مضاربه، ودیعه، عاریه، هبه، وکالت و رهن این موضوع مورد توجه قرار گرفته است.^۱ فقیهان نیز اگرچه به مناسبت بررسی عقود مذکور موضوع مرگ متعاقدين را بررسی کرده‌اند، اما به دلیل تقدم بحث از عقد اجاره در کتب فقهی بر عقود مذکور، موضوع مرگ متعاقدين را در عقد اجاره به طور کامل مورد بررسی قرار داده‌اند و اغلب در ضمن بحث در عقود دیگر نیز به بررسی این موضوع در عقد اجاره ارجاع داده‌اند. فقیهان شبیهاتی را که سبب طرح این مسئله شده است، در پنج شبهه خلاصه کرده و پاسخ هر یک را داده‌اند و سپس به طرح مسئله تأثیر مرگ متعاقدين بر عقد اجاره پرداخته‌اند.

۱.۱. آیا زنده ماندن متعاقدين شرط تداوم عقد اجاره است؟

برخی از فقیهان معتقدند که بقای حیات موجر و مستأجر شرط بقا و تداوم عقد اجاره است^۲ زیرا، در صورت فوت یکی از متعاقدين کشف می‌شود که اجاره از ابتدا باطل بوده است. در صورت فوت موجر کشف می‌شود که موجر از ابتدا مالک منافع تملیک شده نبوده است^۳ تا آن را به مستأجر تملیک کند و در صورت فوت مستأجر نیز دریافت اجرت از سوی موجر متعذر می‌شود. زیرا، موجر مستحق دریافت اجرت از مال مستأجر است و با موت مستأجر، اموال او به ورثه منتقل می‌شود^۴ و فرض آن است که موجر حقی در مال ورثه ندارد.

الموجر و المستأجر لما انتقل اليه ملكيه مطلقه غير مقيدة بحيايته فاذا مات انتقل الى وارثه؛ فالحكم بالبطالان يحتاج الى الدليل ولا دليل؛ بل مقتضى الاطلاق في ادله صحة العقود و لزومها الاستمرار الى بعد الموت).
 ۱. در مواد ۵۲۹، ۵۳۰، ۵۵۱، ۶۲۶، ۶۳۸، ۶۷۰، ۶۷۸، ۷۸۸، ۸۰۲، ۹۵۴ قانون مدنی؛ قانون گذار موضوع موت متعاقدين را مطرح کرده است.
 ۲. الطوسی، شیخ محمد بن الحسن؛ **الخلافا**، ج ۳، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۱۱ ه.ق، ص ۴۹۱. (الموت يبطل الاجاره سواء كان موت الموجر او المستأجر).
 ۳. الشیخ احمد بن محمد المعروف بالمقدس الاردبیلی؛ **مجمع الفائدة و البرهان**، ج ۱۰، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۰۵ ه.ق، ص ۶۰. (لکشفه عن عدم مملوكيه هذه المنفعة من الاول).
 ۴. **موسوعه الفقه الاسلامی طبق المذهب اهل البيت عليهم السلام**، مؤسسه دایره المعارف فقه اسلامی، ج ۴، ۱۴۳۶ ه.ق، ص ۳۹۱. (يدل على البطلان -مضافا الى دعوى الاجماع- تعذر استيفاء الاجره بموت المستأجر لاستحقاق الموجر الاجره من مال المستأجر، فتنتقل التركة حينئذ بالموت الى الورثه).

فقیهان در پاسخ به این شبهه به اصل استصحاب استناد کرده‌اند و معتقدند به دلیل اصل لزوم عقود، پس از انعقاد صحیح عقد لازم، اگر در خصوص بقا عقد اجاره بعد از فوت احد متعاقدين شکی پدید آید، نمی‌توان یقین پدید آمده را به استناد این شک نقض کرد. بنابراین دامنه پابندی به یقین سابق که همان صحت عقد اجاره است، حتی به پس از مرگ متعاقدان نیز کشانده می‌شود. درباره استحقاق دریافت اجرت از مال مستأجر نیز باید گفت اجرتی که با عقد اجاره بر عهده مستأجر لازم شده است، قبل از انتقال ترکه به وارثین از اصل ترکه برداشت می‌شود و اساساً به وارثین منتقل نمی‌شود.^۱ بنابراین نمی‌توان با استناد به اینکه موجر مستحق دریافت اجرت از مال مستأجر بوده است و در فرض فوت او، اموال وی به وارثان منتقل می‌شود و موجر در مال ایشان حقی ندارد، به بطلان عقد اجاره پس از فوت مستأجر حکم کرد.

۱.۲. تأثیر فوت موجر در تملک منفعت از سوی مستأجر

برخی از فقیهان، فوت موجر پس از انعقاد عقد اجاره را مبطل آن می‌دانند و معتقدند پس از فوت موجر، مستأجر نمی‌تواند منفعت را تملک کند. زیرا، موجر باید مالک منفعت پس از فوت هم باشد تا مستأجر از او تملک کند. در فرض فوت موجر، روشن است که او مالک منافع بعد از فوت نبوده است و منافع پس از موت موجر در زمان استقرار ملکیت وارثین او حادث می‌شود.^۲ بنابراین ملکیت موجر نسبت به منفعت منوط به زمان حیات او است و پس از فوت، اساساً مالک منفعت نیست و ملکیت مستأجر نیز در پرتو ملکیت موجر معنا پیدا می‌کند. اگر مالکیت موجر بر منفعت با مرگ او از بین برود، به یقین مالکیت مستأجر که متفرع بر مالکیت موجر است، نیز از بین می‌رود. این شبهه برخاسته از عدم توجه به تفاوت بین مسئله مالکیت و مملوکیست است. روشن است که مالکیت مالک مربوط به زمان حیات او است. انسان مادام که حیات دارد، مالک عین یا منفعت است. بنابراین نسبت ملکیت به مالک، محدود به حیات مالک است. اما مملوکیست حد و قیدی

۱. ابن فهد حلی، احمد بن محمد؛ **المهذب البارع فی شرح مختصر النافع**، ج ۳، قم، مؤسسه نشر اسلامی، ۱۴۱۱ هـ.ق، ص ۲۰. (اما دعوی لزوم استحقاق الاجره و کونها فی ملک الورثه فهی واضحه البطلان؛ لاستثناء الاجره اللازمه بالاجاره السابقه من التركة قبل الانتقال اليهم).

۲. الطوسی، شیخ محمد بن الحسن؛ **پیشین**، ص ۴۹۲.

ندارد و اگر مملوکیت را به حیات مالک گره بزیم، در این صورت در عقد بیع هم شبهه وجود خواهد داشت. زیرا، در عقد بیع، مرگ بایع یا مشتری پس از عقد نیز رابطه مملوک با مالک را قطع می‌کند. اگر کسی خانه را فروخت و بعد از یک ماه فوت کرد، در این صورت آیا می‌توان گفت که فوت بایع در بیع تأثیر دارد؟ در چنین فرضی مالکیت درست است که محدود است، اما مملوکیت حدی ندارد.^۱ به همین دلیل اگر فرد ۸۰ ساله‌ای خانه خود را به مدت ۱۰۰ سال اجاره دهد، هیچ یک از فقها در صحت این اجاره شک نکرده‌اند، با آنکه همه می‌دانند موجر، عادتاً قبل از انقضا مدت اجاره فوت خواهد کرد. علت آن است که ملکیت منفعت مانند ملکیت عین محدودیتی ندارد. اگر ملکیت منفعت محدود به زمان حیات موجر بود، نباید فقیهان در عدم صحت قراردادی که عادتاً موجر تا انقضای مدت اجاره زنده نمی‌ماند، تردید می‌کردند. در صورتی که فقیهان موجر را در انعقاد چنین عقدی محق دانسته و بر عقد منعقد ایرادی نگرفته‌اند.

۱.۳. شمول اطلاق اصل لزوم بر موارد فوت متعاقدين

برخی دیگر از فقیهان معتقدند که اساساً اطلاقاتی مانند «وفوا بالعقود» متوجه متعاقدين است و بر فرض فوت متعاقدين، موضوع منتفی می‌شود. زیرا، در موضوع مورد بحث، فرض آن است که موجر یا مستأجر که مخاطب وجوب وفای به عقد بوده، فوت کرده است و چون ارث مربوط به ماترک متوفی است و شامل تکالیف او نمی‌شود، بنابراین نمی‌توان وارثان را مخاطبین «وفوا بالعقود» دانست. زیرا، «وفوا بالعقود» یک تکلیف است و این تکلیف به وراث منتقل نمی‌شود.^۲ به عبارت دیگر از آنجا که با فوت موجر و مستأجر، دیگر تکلیف وفای به عقد متوجه آنان نیست، نمی‌توان وارثان را مخاطب این تکلیف فرض کرد. زیرا، تکلیف متوفی به ارث نمی‌رسد. بنابراین وارثان هیچ تعهدی به پایبندی به عقد اجاره منعقد ندارند.

۱. فاضل لنکرانی، محمد؛ **تفصیل الشریعه فی شرح تحریر الوسیله؛ الاجاره**، قم، مرکز فقهی ائمه اطهار، ۱۴۲۳ ه.ق، ص ۱۸۷. (ان التحدید انما هو فی طرف المالک؛ لانه لا یعقل بقائها بعد انتفاء الموضوع عرفاً بالموت، واما فی طرف المملوک فلا یکون هناك جد؛ لان الانسان مالک فی حیاته للمنفعه ملکیه مرسله غیر موقته).

۲. فاضل لنکرانی، محمد؛ **پیشین**، ص ۱۸۸-۱۸۷.

در پاسخ باید گفت که مخاطب «اوفوا بالعقود» عام است و نه تنها شامل متعاقدين است، بلکه حتی شامل عموم مردم نیز می‌شود. زیرا، آنها نیز موظف هستند قلمرو این عقد را محترم بشمارند. به عبارت دیگر همان‌گونه که متعاقدين ملزم به وفای به عقد هستند، دیگران هم مکلف هستند که این عقد را محترم شمرده، بایع را مالک ثمن و مشتری را مالک مبیع بدانند. روشن است همان‌گونه که اگر موجر بعد از انعقاد عقد اجاره در منفعت عین مستأجره تصرف می‌کرد، تصرف در مال غیر محسوب می‌شد؛ وارثین موجر نیز اگر بعد از مرگ موجر و قبل از انقضای مدت اجاره در منفعت عین مستأجره تصرف کنند، تصرف در مال غیر محسوب می‌شود.

۱.۴. شرطیت انقضای مدت برای صحت عقد اجاره

گروهی از فقیهان معتقدند که به طور کلی در عقد بیع؛ به استثنا بیع صرف که در آن قبض شرط است؛ به مجرد تمام شدن ایجاب و قبول، سبب تملیک به طور کامل تحقق پیدا می‌کند و این سبب تام است. همین گروه از فقیهان در عقد اجاره این احتمال را می‌دهند که ایجاب و قبول سبب تام نیست. بلکه سبب تام متوقف بر انقضای مدت اجاره است. به عبارت دیگر انقضای مدت در عقد اجاره را به عنوان جزء یا شرط عقد اجاره تلقی می‌کنند و معتقدند تا انقضای مدت تحقق پیدا نکند، عقد اجاره تمام نمی‌شود. منشأ این احتمال نیز فتوای فقها در باب بیع است که در آنجا معتقدند اگر تلف مبیع بعد از قبض اتفاق افتاده باشد، به بیع آسیبی نمی‌رساند. اما در اجاره معتقدند حتی اگر بعد از تسلیم عین مستأجره به مستأجر، عین مستأجره تلف شود، اجاره باطل است. این فتوا منشأ تفاوت اجاره با بیع در صورت موت موجر یا مستأجر است. با این استدلال که اگر انقضا مدت به عنوان جزء یا شرط عقد تلقی نمی‌شد، نباید فقیهان چنین فرقی بین بیع و اجاره قائل می‌شدند. در صورتی که معتقدند موت هم مانند تلف عین مستأجره است. موت موجر و مستأجر قبل از انقضای مدت اجاره مثل موت قبل از الحاق قبول به ایجاب است. همچنان که فقیهان در بیع صرف قبض را متمم سبب تلقی کرده و فوت قبل از قبض را به دلیل اینکه فوت در اثنا سبب است، موجب بطلان بیع صرف می‌دانند، در اجاره هم موت قبل از انقضا مدت را موت در اثنا سبب می‌دانند.

پاسخ این شبهه نیز آن است که فقیهان پیرو این نظر، گرچه در موضوع تلف عین مستأجره معتقدند اجاره باطل می‌شود و از آن نتیجه گرفته‌اند که انقضا مدت در عقد اجاره نقش دارد و

تلف در اثنا مدت مانند تلف مبیع بین ایجاب و قبول است، اما واقعیت آن است که در دریافت علت نظر فقیهان دچار اشتباه شده‌اند. زیرا، جهت فتوای فقها آن است که موجر اگر منفعت یک ساله را تملیک کرده باشد، در صورت تلف عین مستأجره پیش از انقضای مدت، معلوم می‌شود که اصلاً منفعت یک ساله وجود نداشته است و این علت بطلان است^۱ نه اینکه موت موجر و یا مستأجر موجب بطلان شده باشد. بنابراین فقها سبب تملیک را همان ایجاب و قبول می‌دانند. از سوی دیگر احتمال مداخلیت داشتن انقضا مدت در صحت عقد اجاره با اطلاقات منافات دارد. ضمن آنکه چنین نظری تالی فاسد دارد، زیرا، که اگر انقضا مدت دخالت جزئی یا شرطی داشته باشد، معنی آن این است که یک سال باید بگذرد، آن وقت مستأجر مالک منفعت شود. در حالی که منفعت گذشته که منتفی شده و منفعت آینده نیز به وجود نیامده، پس راهی ندارند مگر آنکه به شرط متأخر متمسک شوند. بنابراین دلیلی بر اینکه انقضا مدت را به معنی متمم عقد اجاره بدانیم وجود ندارد.

۱.۵. تأثیر مرگ موجر بر تعذر استیفای منفعت از سوی مستأجر

برخی از فقها شبهه‌ای را مطرح کرده‌اند با این تقریر که اگر موجر در اثنای مدت اجاره بمیرد، مستأجر متعذر از استیفای منفعت می‌شود. زیرا، مستأجر منفعت را از موجر تملک می‌کند. حال اگر موجر در اثنا مدت بمیرد و عین مستأجره به وراثت به وراثت منتقل شود، در بقیه مدت اجاره باید ملکیت منفعت را از وارثان دریافت کند، زیرا، عین به وارثان منتقل شده است و منفعت نیز از عین تبعیت می‌کند، در حالی که او با موجر قرارداد داشته است و باید از او دریافت کند.^۲ بنابراین وقتی موجر بمیرد و طرف مستأجر عوض شود، اجاره باطل است.

۱. هاشمی شاهرودی، سید محمود؛ **کتاب الاجاره**؛ الجزء الاول، مؤسسه دایره المعارف الفقه الاسلامی طبق المذهب اهل البیت(ع)، ۱۴۲۳ ه.ق، ص ۲۲۳-۲۲۲.

۲. حلی، الحسن بن یوسف بن علی بن المطهر؛ **مختلف الشیعه**، ج ۶ مسئله ۶، قم، مکتب الاعلام الاسلامی، ۱۴۱۷ ه.ق، ص ۱۰۸.

در پاسخ باید گفت که مالک عین، مالک مطلق منفعت نیز می‌باشد و می‌تواند منافع را به دیگری منتقل کند. اگر مستأجر منفعت یک ساله را از موجر تملک کرده باشد، تملک مستأجر نسبت به منفعت حتی در فرض فوت موجر از بین نمی‌رود.

درست است که مالکیت موجر بر عین و منفعت پس از فوتش از بین می‌رود، اما همان‌گونه که پس از انعقاد عقد اجاره، موجر علی‌رغم اینکه مالک منفعت نیست، مجاز است که عین مستأجره را بفروشد و نمی‌توان به این دلیل که موجر مالک منفعت نیست، حق فروش را از او سلب کرد، همان‌گونه که نیز نمی‌توان فوت موجر پس از عقد اجاره را موجب بطلان عقد اجاره دانست. قانون مدنی نیز در موضوع بیع عین مستأجره و موت متعاقدين، از همین معیار تبعیت کرده است و فقدان مالکیت منفعت موجر را مانع بیع عین مستأجره ندانسته است. در ماده ۴۹۸ انتقال عین مستأجره به دیگری را موجب بطلان عقد اجاره نمی‌داند.^۱ و در ماده ۴۹۷ نیز فوت موجر و مستأجر را سبب بطلان عقد اجاره نمی‌داند.

از بررسی شبهات فقیهان و پاسخ به این شبهات روشن شد که موت موجر یا مستأجر موجب بطلان عقد اجاره نیست و اجاره همچنان که صحیح منعقد شد، پس از موت متعاقدين نیز همچنان صحیح خواهد بود. البته این اصل کلی با استثنائاتی رو به رو است که به بررسی آنها می‌پردازیم.

۲. استثنائات اصل عدم بطلان اجاره به موت متعاقدين

ماده ۴۹۷ قانون مدنی دو استثنا بر قاعده اصلی عدم تأثیر فوت متعاقدين بر سرنوشت عقد اجاره را مطرح کرده است. اول در صورتی که مالکیت موجر بر منافع عین مستأجره محدود به زمان حیاتش باشد و دوم موردی که مباشرت مستأجر در استفاده از منفعت عین مستأجره شرط شده باشد. این موارد را بررسی می‌کنیم:

۱. ماده ۴۹۸ قانون مدنی: اگر عین مستأجره به دیگری منتقل شود اجاره به حال خود باقی است، مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد.

۲.۱. موت موجری که مالکیتش بر منفعت محدود به زمان حیاتش باشد

اگر ملکیت موجر نسبت به منفعت محدود به حیاتش باشد، در این صورت به فوت موجر، عقد اجاره باطل است. برای چنین حالتی چند مورد را می‌توان فرض کرد: در صورتی که ملکیت موجر نسبت به منفعت بر اساس وصیتی باشد که موصی وصیت کرده است که پس از مرگش منفعت ملکش تا زمانی که موجر زنده است متعلق به او باشد.^۱ حال اگر موجر ملک را به مدت دو سال اجاره دهد و در پایان سال اول فوت کند، در چنین فرضی عقد اجاره منفسخ خواهد بود. البته برخی از فقیهان بطلان اجاره در چنین فرضی را فقط در صورت عدم اجازه ورثه موصی پذیرفته‌اند و معتقدند که اگر ورثه موصی اجازه دهند، عقد اجاره همچنان معتبر خواهد بود.^۲ قانون‌گذار همین مبنا را در عقد مزارعه نیز پذیرفته است.

در ماده ۵۲۹ مقرر می‌دارد: هرگاه کسی به مدت عمر خود مالک منافع زمینی بوده و آن را به مزارعه داده باشد، عقد مزارعه به فوت او منفسخ می‌شود.

در صورتی که عین مستأجره به ترتیب برای استفاده موجر و بطون لاحق و وقف شده باشد و موجر عین مستأجره را برای مدت معینی اجاره دهد و پیش از انقضا این مدت فوت کند، مالکیت منفعت عین مستأجره به بطون بعدی منتقل می‌شود و منکشف می‌شود که موجر مالک منفعت برای تمام مدت اجاره نبوده است. بنابراین اجاره عین مستأجره از سوی موجر صرفاً تا زمان حیاتش صحیح و پس از آن باطل خواهد بود^۳ زیرا، هر بطن تا زمان حیاتش ملکیت بر منفعت دارد.^۴ مالکیت موقوف علیه با سایر مالکیت‌ها تفاوت دارد. زیرا، در سایر مالکیت‌ها ملکیت مرسله

۱. طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم؛ **العروه الوثقی**، ج ۵، الطبعة الثانية، قم، مؤسسه النشر الاسلامی التابعه لجماعة المدرسين بقم المشرفة، ۱۴۲۴ ه.ق، ص ۲۹.

۲. الموسوی الخمينی، سید روح الله؛ **تحریر الوسیله**، ج ۱، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۰۴ ه.ق، ص ۵۲۸.

۳. طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم؛ **پیشین**، ص ۲۹.

۴. مرحوم خوئی معتقد است: عین چون از جواهر است ممکن نیست مقید به زمان گردد. از این رو، گفته نمی‌شود: خانه امروز و خانه فردا، به این معنا که یکی غیر از دیگری باشد. ولی منافع چون از اعراض هستند با زمان قابل اندازه‌گیری می‌باشند و می‌توان تملک منفعت را مقید به زمان خاصی نمود، برخلاف عین که ممکن نیست تملیک عین برای فردی در مدت معینی محقق شود (توحیدی، محمدعلی؛ **مصباح الفقاهه**، (تقریرات درس آیت‌الله سید ابوالقاسم خویی)، مطبوعه سیدالشهداء، قم، ج ۷، ص ۴۸۸).

و نامحدود است، ولی در ملکیت موقوف علیه، مالکیت محدود به زمان حیات است. در ملکیت مرسله و غیر محدود وراثت ملک را از مورث به ارث می‌برند. اما در وقف، بطون لاحق ملکیت را از واقف دریافت می‌کنند نه از بطون سابقه. اگر بطن اول عین موقوفه را اجاره دهد و پیش از انقضا مدت بمیرد، اجاره باطل می‌شود. مانند اجاره دو خانه مملوک و غیر مملوک در عقد واحد که اجاره نسبت به خانه مملوک صحیح و نسبت به خانه غیر مملوک فضولی تلقی می‌شود.^۱ بطلان در این بحث به این معنی نیست که با اجازه هم درست نشود، بلکه اگر بطون بعدی اجازه دهند صحیح است. در واقع برخی از فقیهان چنین معتقدند که اجاره در مدت زمان حیات موجر که موقوف علیه است صحیح و نافذ است و برای مدت پس از فوت او نیز اجاره فضولی تلقی می‌شود و با اجازه بطون بعدی موقوف علیهم، اجاره همچنان نافذ خواهد بود.^۲

حقوق دان برجسته مصری معتقد است که اگر متعاقدين به هنگام انعقاد عقد توافق کنند که با موت موجر یا مستأجر عقد اجاره منحل (منفسخ) شود، این توافق معتبر است^۳ بر مبنای نظر وی، قاعده عدم بطلان اجاره با فوت متعاقدين امری نیست بلکه قاعده‌ای تکمیلی است که می‌توان بر خلاف آن توافق کرد. اگر چنین نظری پذیرفته شود ممکن است توافق طرفین بر انحلال عقد اجاره در صورت فوت طرفین یا یکی از آنها را نیز بتوان از موارد استثنا بر قاعده اصلی عدم بطلان دانست.

۳. العلمائی، ابوالفضل؛ **مناهج الهدایه فی مباحث الاجاره**، قم المشرقه: مطبعه الحکمه، ربیع الآخر ۱۳۸۸ ه.ق، ص ۳۰.

۱. نجفی، شیخ محمد حسن؛ **جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام**، دار احیاء التراث، ج ۹، بیروت، دارالکتب الاسلامیه، (بی تا)، ص ۶۵۲.

۲. السنهوری، عبدالرزاق؛ **عقد الایجار**، دارالعلم للطباعه و النشر و التوزیع، (بی تا)، ص ۶۱۰ (وغنی عن البیان انه يجوز للمتعاقدین ان يتفقا علی ان الایجار ینتهی بموت الموجر، او بموت المستأجر، او بموت ای منهما، فان قاعده عدم انتهاء الایجار بالموت لیست من النظام العام).

۲.۲. موت متولی عین مستأجره موقوفه

فقه‌های امامیه معتقدند که اگر موجر متولی وقف باشد و هنگام اجاره مصلحت همه بطون را در نظر بگیرد، در اینجا با موت متولی یا بطن اول، عقد اجاره باطل نمی‌شود^۱ قانون‌گذار ایران نیز در ماده ۴۹۹ قانون مدنی بر این مهم تأکید کرده است.^۲

در وقف بر بطون دو فرض را می‌توان تصور کرد:

فرض اول اینکه، ملکیت هر بطنی محدود به حیات همان بطن باشد

فرض دوم اینکه، ملکیت هر بطن مطلق و نامحدود باشد.

برخی از حقوق‌دانان نیز معتقدند که نه تنها فوت متولی بلکه زوال مدت تولیت متولی نیز در صحت عقد اجاره خللی وارد نمی‌کند. چون متولی نه به عنوان مالک منافع، بلکه به عنوان نماینده وقف با رعایت مصلحت موقوفه اقدام به اجاره دادن موقوفات می‌کند.^۳ البته باید توجه داشت که موت متولی خصوصیتی در حکم عدم بطلان اجاره او ندارد، بلکه منظور پایان دوره تولیت متولی است و ذکر فوت متولی به آن دلیل است که غالباً با فوت او، پایان دوره تولیت متولی اتفاق می‌افتد.

۳. موت مستأجر

ممکن است نحوه استیفای منفعت در عقد اجاره به سه صورت مورد توافق قرار گیرد:

الف) استیفای مطلق منفعت

ب) استیفای مشروط منفعت

ج) استیفای مقید منفعت

۳. الحسینی العاملی، السید محمد جواد؛ پیشین، ص ۸۱.

۲. ماده ۴۹۹ قانون مدنی: هرگاه متولی با ملاحظه صرفه وقف مال موقوفه را اجاره دهد، اجاره به فوت او باطل نمی‌گردد.

۳. کاتوزیان، ناصر؛ حقوق مدنی (عقود معین)، ج ۳، تهران، نشر یلدا، ۱۳۶۹، ص ۲۵۱.

۳.۱. استیفای منفعت به صورت مطلق

اگر استیفای منفعت به صورت مطلق باشد و هیچ قید و شرطی نداشته باشد، با فوت مستأجر، عقد اجاره همچنان معتبر خواهد بود، در این صورت وارثان مستأجر از عین مستأجره استیفای منفعت می‌کنند. زیرا، در استیفای منفعت بر وجه اطلاق، موجر در ضمن عقد اجاره هیچ شرط و قیدی در خصوص اینکه مستأجر شخصا از عین مستأجره استیفا منفعت کند، نکرده است. بنابراین در این صورت فوت مستأجر موجب بطلان عقد اجاره نخواهد بود. و برای موجر یا وارثان مستأجر نیز موجهی برای پیدایش حق خیار فسخ وجود نخواهد داشت. به عبارت دیگر مرگ مستأجر هیچ تأثیری در عقد اجاره نخواهد داشت و عقد اجاره تا انقضا مدت مقرر همچنان معتبر است.

۳.۲. استیفای منفعت بر وجه اشتراط

ممکن است موجر در ضمن عقد اجاره و یا خارج از عقد اجاره شرط کند که مستأجر شخصا از عین مستأجره انتفاع ببرد. به عبارت دیگر استیفای منفعت بر وجه اشتراط باشد. در این صورت شرطی که موجر بر مستأجر کرده است یا ایجابی است یا سلبی که به ترتیب هر دو شرط را بررسی می‌کنیم.

۳.۲.۱. شرط ایجابی

موجر در ضمن عقد اجاره شرط می‌کند که مثلا مستأجر شخصا در خانه سکونت کند، و هیچ کس دیگر غیر از شخص مستأجر در خانه ساکن نشود. این شرط حتی با خالی ماندن خانه نیز منافات دارد. به این معنی که موجر سکونت شخص مستأجر را به صورت ایجابی شرط کرده است. یعنی فقط سکونت شخص مستأجر با شرط موجر مطابقت دارد و سکونت شخصی غیر از مستأجر و حتی خالی ماندن خانه با شرطی که موجر کرده است منافات دارد. در این صورت اگر مستأجر فوت کند، شرط باطل می‌شود. زیرا، به سبب موت، مستأجر قدرت انجام شرط را ندارد، اما اصل عقد کماکان معتبر است. چون شرط فاسد موجب فساد عقد نمی‌شود فقط موجر حق خیار تعذر شرط دارد. زیرا، چنین شرطی بازگشت به تعدد مطلوب می‌کند.^۱ به این معنی که اصل اجاره یک مطلوب است و شرط استیفای منفعت از سوی شخص مستأجر، مطلوب دیگری است و حال که

۱. الحسینی العاملی، السید محمد جواد؛ پیشین، ص ۸۱

مستأجر فوت کرده است، اصل اجاره معتبر است فقط تخلف از شرط محقق شده است که در این صورت موجر حق خیار فسخ دارد.

مرحوم سید محمد کاظم یزدی نیز بر همین رأی است و در عبارت موجزی حق فسخ را برای موجر در صورتی که استیفای منفعت مشروط به استیفای شخص مستأجر باشد، پذیرفته است: «إذا أجز الدار واشترط على المستأجر سكنه بنفسه لا تبطل بموته و يكون للموجر خيار الفسخ»^۱ در حاشیه بر همین بخش از نظر مرحوم یزدی در کتاب عروه الوثقی؛ مرحوم آیت الله بروجردی و امام خمینی (ره) قائل به بطلان اجاره هستند. در این میان استدلال مرحوم بروجردی قابل توجه است. ایشان پس از آنکه نظر خود مبنی بر بطلان اجاره در صورت موت مستأجر را ابراز می‌کند، بر نظر مرحوم یزدی انتقاد می‌کند با این استدلال که بر فرض صحت عقد اجاره نیز قائل شدن به حق خیار فسخ برای موجر، صحیح نیست. زیرا، اگر بگوییم عقد اجاره همچنان معتبر است، موجبی برای وجود خیار فسخ برای موجر وجود ندارد و با خیار فسخ چه چیزی جبران خواهد شد؟^۲

۳.۲.۲. شرط سلبی

در این فرض موجر خانه را به مستأجر اجاره می‌دهد و شرط می‌کند که غیر از شخص مستأجر کسی در خانه سکونت نکند حتی اگر خانه خالی بماند. در فرض شرط ایجابی خالی ماندن خانه نیز با شرط منافات داشت ولی در این فرض خالی ماندن خانه با شرطی که موجر کرده است مطابقت دارد. این نوع شرط سلبی البته بیشتر در عرف رایج است زیرا، غالباً عرف بر سکونت و تسلط غیر از مستأجر بر خانه حساسیت دارد.

در فرض چنین شرطی، عمل به شرط متوقف بر حیات مستأجر نیست، بلکه حتی پس از فوت مستأجر نیز شرط محقق می‌شود. زیرا، با خالی ماندن خانه و یا با سکونت همسر و فرزندان مستأجر متوفی که در زمان حیات خود مستأجر همراه با او در خانه ساکن بودند، شرط محقق می‌شود. حال اگر ورثه در خانه ساکن باشند و یا خانه را خالی نگه دارند، دیگر موجبی برای خیار

۱. طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم؛ پیشین، ص ۳۰.

۲. عبارت امام خمینی (ره) چنین است: "لا وجه لهذا الخيار بل الظاهر بطلان الاجاره بالموت" و مرحوم بروجردی نیز چنین نوشته‌اند: "ثم على تقدير الصحة لا وجه لخيار الموجر اذ لا يتوجه عليه شيء في بقائها حتى يجبر بالخيار".

موجر وجود نخواهد داشت. فقط زمانی موجر خیار خواهد داشت که ورثه مستأجر از عمل به شرط تخلف نمایند و شخص دیگری را در خانه ساکن کنند.

به همین دلیل مرحوم آیت‌الله خویی در تعلیقه بر عروه الوثقی و در ذیل عبارت مرحوم یزدی^۱ مبنی بر وجود خیار فسخ برای موجر نگاشته‌اند: «وجود خیار فسخ برای موجر در صورتی است که ورثه از شرط تخلف کرده باشند.»^۲ فرض مرحوم آیت‌الله خویی نیز این بوده است که موت مستأجر در صورت شرط سکنی برای شخص او، تخلف از شرط سلبی نیست. زیرا، سکونت ورثه که در حال حیات مستأجر همراه او در همین خانه اتفاق افتاده، به منزله سکونت مستأجر است و تخلف از شرط نیست تا به استناد آن بتوان برای موجر حق خیار فسخ قائل شد.

۳.۳. استیفای منفعت بر وجه تقیید

استیفای منفعت بر وجه تقیید نیز مانند استیفای منفعت بر وجه اشتراط به دو صورت ایجابی و سلبی می‌توان تقیید را در نظر گرفت.

۳.۳.۱. تقیید ایجابی

تقیید ایجابی آن است که موجر، منفعت عین مستأجره را مقید به سکونت شخص مستأجر به او تملیک می‌کند، به نحوی که اجاره و قید، مطلوب واحد تلقی می‌شوند که در این صورت اگر مستأجر فوت کند، اجاره منفسخ می‌شود. زیرا، در چنین فرضی تملیک صرفاً متوجه منفعت مقیده است، نه منفعت مطلقه. آنچه را که موجر تملیک کرده است، منفعت خانه برای سکونت شخص مستأجر است.

۳.۳.۲. تقیید سلبی

در این فرض موجر منفعت خانه خود را مقیداً به عدم سکونت غیر از شخص مستأجر به او تملیک می‌کند. به این معنی که هیچ کس غیر از مستأجر در خانه ساکن نشود، حتی اگر خانه خالی

۱. عبارت مرحوم سید محمد کاظم یزدی چنین است: "إذا أجز الدار و اشترط علی المستأجر سکنه بنفسه لا تبطل بموته و یكون للموجر خيار الفسخ". حاشیه مرحوم خویی ذیل عبارت و یكون للموجر خيار الفسخ با این عبارت درج شده است: "هذا إذا تخلفت الورثة عن العمل بالشرط".

۲. طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم؛ پیشین، ص ۳۰.

بماند. در واقع قید امر سلبی است نه ایجابی. در این فرض نیز عقد اجاره با موت مستأجر منفسخ نمی‌شود، زیرا، سکونت ورثه‌ای که در حال حیات مستأجر همراه او در خانه ساکن بودند، عمل در دایره قید است. و در واقع امکان عمل به قید حتی پس از فوت مستأجر نیز وجود دارد. بطلان عقد اجاره در این فرض هیچ دلیلی ندارد.

۴. انتقاد از بند ۴ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶

اصل کلی آن است که عقد اجاره حتی پس از فوت موجر و مستأجر، معتبر است. این اصل را قانون‌گذار در قانون روابط موجر و مستأجر نپذیرفته است و در بند ۴ ماده ۱۲ این قانون مصوب ۱۳۵۶، به ورثه مستأجر حق داده تا بتوانند مجتمعا عقد اجاره را فسخ کنند.^۱ گرچه این حق به مجموع وارثان مستأجر تعلق دارد و تجزیه ناپذیر است^۲ اما قابل انتقاد به نظر می‌رسد. زیرا، اصل لزوم عقد اجاره را دچار خدشه می‌کند. بقای اعتبار عقد اجاره حتی پس از فوت یکی از متعاقدين به مقتضای اصل لزوم مطابق اصل است و نیازی به اقامه دلیل ندارد. ولی عبور از این اصل و نادیده گرفتن آن، چنان که در بند ۴ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر نادیده گرفته شده است، نیازمند اقامه دلیل است. مبنای پذیرفته شده در ماده ۴۹۷ قانون مدنی، مبنای صحیحی است که با فقه امامیه نیز سازگار است و دلیلی برای عبور از این اصل وجود ندارد. ممکن است استدلال تصویب‌کنندگان بند ۴ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ مبتنی بر این باشد که تداوم اجاره در صورت فوت مستأجر موجب مشقت وارثان می‌شود و به همین دلیل به ایشان حق فسخ اجاره را قائل شده است. البته در ماده ۶۰۱ قانون مدنی مصر چنین حقی برای

۱. ماده ۱۲- در موارد زیر مستأجر می‌تواند صدور حکم به فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند:

۱- در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد. (با رعایت ماده ۴۱۵ قانون مدنی)

۲- اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستأجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد.

۳- در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستأجر تحقق یابد.

۴- در صورت فوت مستأجر در اثنا مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه.

۵- هرگاه مورد اجاره کلا یا جزئا در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود.

۱. کاتوزیان، ناصر؛ حقوق مدنی، درس‌هایی از عقود معین، ج ۱، چاپ نهم، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۵، ص ۲۱۰.

وارثان مستأجر پذیرفته شده است و مقرر داشته که وارثان مستأجر فقط در صورتی که پس از فوت مستأجر بتوانند اثبات کنند که ادامه اجاره موجب مشقت غیر قابل تحمل برای آنان است، مجاز به پایان دادن به عقد اجاره هستند.^۱ این نظر نیز قابل انتقاد است و با تمسک به چنین نظری نمی‌توان تصمیم قانون‌گذار در تصویب بند ۴ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ را صحیح پنداشت زیرا، مشقت غیر قابل تحمل اگر برای وارثان مستأجر پدید آید، موضوع تعذر اجرا پدید می‌آید و تعذر اجرا در کمال تأثیر گذاری خود توان تخصیص قاعده اصلی را دارد اما هرگز نمی‌تواند قاعده اصلی را از بین ببرد و آنگهی در بند ۴ ماده مزبور صرف اجتماع وارثان بر فسخ حتی با فرض عدم مشقت، حق فسخ را برای وارثان پدید می‌آورد که با اصل اولی و قاعده عدم بطلان منافات دارد.

به نظر می‌رسد قانون‌گذار با تصویب بند ۴ ماده ۱۲ ق روابط موجر و مستأجر، به حل مشکل وارثان مستأجر نظر داشته تا به رعایت مبنای پذیرفته شده در قانون مدنی و در شرایط خاصی نسبت به وضع این قانون اقدام کرده است که با برطرف شدن وضعیت مذکور باید به اصل اولی پذیرفته شده در قانون مدنی بازگشت.

۵. پیشنهاد اصلاح ماده ۴۹۷ قانون مدنی

با عنایت به مباحث مطرح شده به نظر می‌رسد که اصلاح ماده ۴۹۷ قانون مدنی ضروری باشد. ماده مزبور مقرر می‌دارد: "عقد اجاره به واسطه فوت موجر یا مستأجر باطل نمی‌شود، لیکن اگر موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستأجره بوده است اجاره به فوت موجر باطل می‌شود و اگر شرط مباشرت مستأجر شده باشد به فوت مستأجر باطل می‌گردد" این ماده به ویژه در بخش پایانی ممکن است موجب ابهام در درک معنای شرط شود بنابراین اصلاح ماده مزبور به ماده پیشنهادی زیر می‌تواند در رفع ابهامات از این ماده مؤثر باشد.

۱. المادة (۶۰۱) القانون المدني المصري: ۱- لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر. ۲- و مع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم.

۵.۱. ماده پیشنهادی

عقد اجاره با فوت موجر یا مستأجر و یا هر دو طرف، باطل نمی‌شود. اگر موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستأجره باشد، عقد اجاره به فوت او منفسخ می‌شود و اگر موجر عین مستأجره را مقید به استیفای منفعت از سوی شخص مستأجر، اجاره داده باشد، با فوت مستأجر، عقد اجاره منفسخ می‌شود.

۵.۲. مزایای ماده پیشنهادی

۱. در ماده ۴۹۷ قانون مدنی، فرض فوت هر دو طرف عقد اجاره مطرح نشده است اما در ماده پیشنهادی فوق این فرض نیز گنجانده شده است.
۲. به جای واژه شرط شده باشد در ماده ۴۹۷ قانون مدنی: " و اگر شرط مباشرت مستأجر شده باشد به فوت مستأجر باطل می‌گردد" عبارت " و اگر موجر عین مستأجره را مقید به استیفای منفعت از سوی شخص مستأجر، اجاره داده باشد، با فوت مستأجر، عقد اجاره باطل می‌شود." پیشنهاد شده است تا تأثیر تفاوت قید و شرط نیز لحاظ شده باشد.

نتیجه گیری

عقد اجاره عقد تملیکی و لازم است. از این رو، قاعده و اصل اولی در عقد اجاره این است که به موت هیچ یک از متعاقدين باطل نشود. قانون مدنی ایران نیز به تأسی از فقه امامیه در دو ماده ۴۹۷ و ۴۹۹ این اصل را پذیرفته است. این اصل مطلق نیست و در مواردی با استثنا رو به رو شده است. یکی از موارد استثنا جایی است که مالکیت موجر مادام الحیات باشد و با فوت او، مالکیتش نیز زایل شود. مالکیت موصی له اگر مقید به حیات او باشد، یکی از مصادیق این استثنا است. موت متولی عین موقوفه را نمی توان در شمار این استثنا پذیرفت. زیرا، او از همان نوع تسلط که مالک بر مال خود برخوردار بود، بر مال موقوفه برخوردار است، البته مشروط بر آنکه مصلحت موقوف علیهم را در نظر بگیرد.

فرض فوت مستأجر در صورتی که انتفاع شخص او مد نظر موجر باشد نیز یکی از موارد استثنا بر قاعده است که دو حالت استیفای منفعت بر وجه شرطی و قیدی، احکام مختلفی را بر این فرض مترتب می کنند. و هر یک از این فروض نیز یا ایجابی هستند و یا سلبی که در حالت شرط یا قید سلبی، با فوت مستأجر اجاره باطل نمی شود و فقط در فرض ایجابی است که بطلان و وجود خیار فسخ برای موجر متصور است. بنا بر این حکم فرض فوت مذکور در بند ۴ ماده ۱۲ ق روابط موجر و مستأجر را باید به استثنا وارده بر اصل اولی حمل کرد و در فرض رفع مورد استثنا رجوع به اصل اولی ضروری است.

فهرست منابع

الف) عربی و فارسی

۱. ابن فهد حلی، احمد بن محمد؛ **المهذب البارع فی شرح مختصر النافع**، ج ۳، قم، مؤسسه نشر اسلامی، ۱۴۱۱ ه.ق.
۲. البروجردی، شیخ مرتضی؛ **مستند العروه الوثقی**، کتاب الاجاره، محاضرات آیه الله العظمی خوئی، قم، المطبعه العلمیه، منشورات مدرسه دار العلم، ۱۳۶۵.
۳. توحیدی، محمدعلی؛ **مصباح الفقاهه**، (تقریرات درس آیت الله سید ابوالقاسم خوئی)، ج ۷، مطبعه سیدالشهداء، قم.
۴. جعفری لنگرودی، محمد جعفر؛ **الفارق**، ج ۴، چاپ اول، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۶.
۵. الحسینی العاملی، السید محمد جواد؛ **مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه**، ج ۷، بیروت، دار احیاء التراث العربی، (بی تا).
۶. حلی، الحسن بن یوسف بن علی بن المطهر؛ **مختلف الشیعه**، ج ۶ مسئله ۶، قم، مکتب الاعلام الاسلامی، ۱۴۱۷ ه.ق.
۷. السنهوری، عبدالرزاق؛ **عقد الایجار**، دارالعلم للطباعه و النشر و التوزیع، (بی تا).
۸. الشیخ احمد بن محمد المعروف بالمقدس الاردیبلی؛ **مجمع الفائده و البرهان**، ج ۱۰، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۰۵ ه.ق.
۹. طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم؛ **العروه الوثقی**، ج ۵، الطبعة الثانية، قم، مؤسسه النشر الاسلامی التابعه لجماعه المدرسین بقم المشرفه، ۱۴۳۴ ه.ق.
۱۰. الطوسی، شیخ محمد بن الحسن؛ **الخلاص**، ج ۳، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۱۱ ه.ق.
۱۱. العاملی، زین الدین بن علی؛ **الشهید الثاني؛ مسالک الافهام الی تنقیح شرائع الاسلام**، ج ۵، قم، مؤسسه المعارف الاسلامیه، ۱۴۱۴ ه.ق.
۱۲. العلمائی، ابوالفضل؛ **مناهج الهدایه فی مباحث الاجاره**، قم المشرفه، مطبعه الحکمه، ربیع الآخر ۱۳۸۸ ه.ق.

۱۳. فاضل لنکرانی، محمد؛ **تفصیل الشریعه فی شرح تحریر الوسیله؛ الاجاره**، قم، مرکز فقهی ائمه اطهار، ۱۴۲۳ ه.ق.
۱۴. کاتوزیان، ناصر؛ **حقوق مدنی** (عقود معین)، ج ۳، تهران، نشر یلدا، ۱۳۶۹.
۱۵. کاتوزیان، ناصر؛ **حقوق مدنی**، درس - هایی از عقود معین، ج ۱، چاپ نهم، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۵.
۱۶. کاتوزیان، ناصر؛ **حقوق مدنی**، قواعد عمومی قراردادها، ج ۱، چاپ چهارم، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۶.
۱۷. کاتوزیان، ناصر؛ **گامی به سوی عدالت؛** مجموعه مقالات؛ مقاله: مبنای حقوقی انفساخ عقد جایز در اثر مرگ و حجر یکی از دو طرف؛ ج ۲، انتشارات دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، چاپ اول، زمستان ۱۳۷۹.
۱۸. **موسوعه الفقه الاسلامی طبق المذهب اهل البیت علیهم السلام**، مؤسسه دایره المعارف الفقه الاسلامی، ج ۴، ۱۴۳۶ ه.ق.
۱۹. الموسوی الخمینی، سید روح الله؛ **تحریر الوسیله**، ج ۱، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۰۴ ه.ق.
۲۰. نجفی، شیخ محمد حسن؛ **جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام**، دار احیاء التراث، ج ۹، بیروت، دار الکتب الاسلامیه، (بی تا).
۲۱. هاشمی شاهرودی، سید محمود؛ **کتاب الاجاره**، ج ۱، قم، مؤسسه دایره المعارف الفقه الاسلامی طبق المذهب اهل البیت (ع)، ۱۴۲۳ ه.ق.

