### 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 قانون وضع کرده‎اند. عقد 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 متعاقدین، خواستهای خود را برآنان تحمیل کنند.

امروزه رابطة بین موجر و مستأجر فقط یک رابطة خصوصی نیست تا استقرار عدالت معاوضی میان آن دو هدف اصلی قرار گیرد، بلکه موجر و مستأجر در دو طبقه اجتماعی کاملاًمتمایز از هم قرار دارند. آنان در برابر هم قرار گرفته‎اند و هر کدام سعی می‎کنند تا کفة ترازو را بیشتر به سمت خود سنگین کند.از یک طرف، موجر سعی می‎کند اجاره بهای بیشتری بگیرد و تمام خواستهای خود را بر مستأجر بینوا تحمیل کند. از طرف دیگر، مستأجر سعی می‎کند که هر چه کمتر بپردازد و شرایط و امکانات رفاهی را با پرداخت اجاره بهای اندک برای خود فراهم نماید. به همین خاطر، روز بروز نقش میانجیگری دولتها بیشتر می‎شود؛ به طوری که سعی می‎کنند تا با تدوین و تصویب قوانین عادله، حقوق آن دو را به طور مسالمت‎آمیز فراهم کنند.

در حقوق کنونی، عقد اجاره به لحاظ امری شدن قواعد حاکم برآن و کم‎رنگ شدن تأثیراراده، در بسیاری موارد به صورت سازمان حقوقی مستقل که به وسیلة قوانین ادارهمی‎شود، درآمده است؛ قالب از پیش تهیه شده‎ای که موجر و مستأجر فقط می‎توانند به تراضی خود را درون آن جای دهند، بدون آنکه بر سرنوشت آیندة روابط خود حاکم باشند.

عقد اجاره، از عقود معین است. کلیه عقود معین علاوه بر لزوم داشتن شرایط عمومی صحت معاملات باید شرایط خاص صحت آن عقد را نیز داشته باشند. عقد اجاره نیز در کنارقواعد عمومی معاملات، قواعد ویژه‎ای دارد که دیگر عقود فاقد آن است. یکی از ارکان عقد اجاره، تعیین مدت است، یعنی، در کنار دیگر شرایط صحت معاملات در عقد اجاره،لازم است متعاقدین مدت عقد را تعیین کننده حال، اگر عقد اجاره‎ای منعقد شود و متعاقدین اصولاً نخواستند مدت عقد را مشخص کنند. یا اینکه فراموش نمودند مدت عقد رامعیین کنند، آیا چنین عقدی را باید صحیح بدانیم یا باطل؟

**فصل اول :**

**بررسی وضعیت اجاره بدون مدت در حقوق**

|  |
| --- |
|  |

اجــاره به عنــوان یكی از عقــود معين بــه لحاظ اهميتش در نظام ها' مختل حقوق و ارتباط كه با نظم عموم جامعه دارد، همواره قانون گذاران را بر آن داشــته تا در خصوص ان موضوع به طور دقيق و مفصل قوانينرا وضع كنند.در حقوق كنون عقد اجاره امر' شدن قواعد حاكم بر آن و كم رنگ شدن موارد به صورت سازمان بســيار' ازاداره، درتاثيرحقوق مســتقل كه توســط قوانين اداره م شود در آمــده اســت، قالب از پيــش تهيه شــده ا' كه موجر و مســتاجر تنها متواننــد به تراض خــود را درون آن جــا' دهنــد ب آن كه بــر سرنوشــت روابط خود حاكم باشــند.به گزارش ماوا با انقضا' مدت اوليهعقــد جدد' بــه وجود مآــد كه شــراط آن مانند عقد اجاره بدون قيد مدت اســت.مدت ان عقد نيز مدت زمان است كه متعاقدان، پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار آن تعيين كرده اند.ك كارشــناس حقوق در ان زمينه به خبرنگار خراســان مگود: در حقــوق موضوعــه مــاده ٤٦٨ قانون مدنــاران تصرح دارد كــه اگر متعاقدان مدت اجاره اشــياء را ذكر نكنند عقد باطل است.

**مبحث اول :**

**ذکر نشدن مدت :**
فلسفه تعیین مدت در عقد اجاره، معلوم و معین کردن مورد معامله است. از آنجا که براساس بند ۳ ماده ۱۹۰ قانون مدنی، یکی از شرایط صحت معامله، معلوم و معین نمودن مورد معامله است، این امر از طرق مختلف از قبیل: تعیین مدت، تعیین مسافت در اجاره حیوان و حمل ونقل، و تعیین عمل در اجاره اشخاص صورت می گیرد. حال اگر متعاقدین مدت اجاره ای را که مقدار منفعت فقط از طریق تعیین مدت مشخص می گردد ذکر ننمایند، آیا چنین عقد اجاره ای صحیح خواهد بود؟
در حقوق ایران علاوه براینکه مطابق قواعد عمومی می توان بطلان چنین عقدی را به اثبات رساند، قانونگذار درماده ۴۶۸ قانون مدنی مقرر کرده است: در اجاره اشیاء، مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است.
از آنجا که ماده ۴۶۸ فقط در خصوص ضرورت تعیین مدت در اجاره اشیاء وضع شده است، آیا می توان گفت که از مفهوم این ماده استنباط می شود که در اجاره حیوان و اجاره اشخاص، تعیین مدت ضرورتی ندارد؟
در جواب می گوییم که این استنباط صحیح نیست، زیرا در اجاره اشیاء به زعم قانونگذار تنها راه تعیین منفعت، ذکر مدت است. بنابراین اگر در اجاره اشیاء که مقدار منفعت فقط از طریق تعیین مدت صورت می گیرد متعاقدین مدت را ذکر نکنند، عقد اجاره باطل خواهد بود.
اما، ایرادی که در اینجا وجود دارد این است که در اجاره اشیاء، تنها راه تعیین میزان منفعت تعیین مدت نیست، بلکه از دیگر طرق از جمله تعیین مسافت در اجاره وسایل حمل و نقل نیز می توان مقدار منفعت مورد اجاره را مشخص نمود. دلیل این نقص در قانون ایران، به خاطر آن است که مواد راجع به عقد اجاره، از فقه امامیه و از کتابهایی همچون: شرح لمعه و شرائع اتخاذ شده است. طبیعتاً، کتب فقهای قدیم، حاوی موضوعات مبتلا به آن زمان است و عقود اجاره ای که مورد آن وسایل پیشرفتة حمل و نقل از قبیل: هواپیما، قطار و اتومبیل بوده، وجود نداشته است. لذا، اینک جای آن دارد که با اجتهاد و وضع قوانین جدید، نقص قانونگذاری قدیم جبران شود.
بنابراین، به طور کلی می توان گفت که در اجاره اشیاء صرف ذکر نشدن مدت، موجب بطلان عقد اجاره نیست؛ زیرا مانند اجاره حیوان و اشخاص، است مقدار منفعت از طریق غیر از تعیین مدت مشخص شده باشد. لذا، ذکر نشدن مدت در صورتی موجب بطلان عقد اجاره است، که موجب جهل به مقدار منفعت شده باشد.
اگر در عقد اجاره‌ای, مدّت ذکر نشده باشد, دو حالت می‌توان در آن تصور نمود:
حالت اول: هیچ‌گونه اشاره و تصریحی به تعیین مدّت اجاره نشده است و از عرف نیز نمی‌توان ارادة طرفین را درباره تعیین مدّت اجاره, به دست آورد. در چنین صورتی بدون شک عقد اجاره به دلیل فقدان یکی از شرایط و در نتیجه جهل به عوضین و میزان منفعت,‌باطل خواهد بود.
حالت دوم: مدّت اجاره به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معیّن شده باشد. در چنین موردی, مستأجر دربارة مدّت استفاده از مورد اجاره تصمیم قطعی ندارد و هنوز نمی‌داند تا چه مدّت می‌تواند از آن استفاده کند. در این صورت, رسم بر این است که کرایه را برای کم‌ترین مدّتی که عرف برای تعیین اجاره مقرر داشته است معیّن می‌کنند و دیگر سخنی از تمام مدّت اجاره به میان نمی‌آورند؛ (1)
درمورد چنین اجاره‌ای در میان فقهای امامیه چهار نظریه وجود دارد:
1 ـ صحت اجاره مطلقاً. این نظریه از شیخ طوسی, ابن زهره و ابن جنید نقل شده و در میان فقهای معاصر نیز طرفدارانی دارد؛(2)

منظور از صحت مطلق آن است که عقد اجاره هم برای کم‌ترین مدّتی که معیّن شده صحیح است و هم برای مدّت‌های بعد از آن براساس آن‌چه طرفین توافق می‌کنند.
2 ـ بطلان اجاره مطلقاً. به نوشته صاحب جواهر این نظریه در بین فقهای متأخر شیعه از شهرت برخوردار است؛ (3)
3 ـ صحت اجاره نسبت به کم‌ترین مدّت تعیین شده, مثلاً‌ یک ماه و بطلان آن در زاید بر مدّت مزبور. البته مستأجر در مقدار زاید باید اجرة المثل بدهد. محقق حلی در کتاب شرایع این نظریه را برگزیده و آن را به مرحوم شیخ مفید درکتاب مقنعه و مرحوم شیخ طوسی در کتاب نهایه نیز نسبت داده است .
قانون مدنی ایران نیز همین رأی را اختیار کرده است؛ البته بنابر تفسیری که از کلمه مراضات به کار رفته در مواد 501 و 515 خواهد آمد. تنها فرقی که بین مختار قانون مدنی و این نظریه دیده می‌شود مربوط به تعیین میزان اجرت مدّتی است که مستأجر بیش از حداقل مدّت تعیین شده, عین مستأجره را در تصرف خود نگه می‌دارد, زیرا براساس قانون مدنی موجر برای بقیه مدّت و به نسبت زمان تصرف, مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود که همان اجرة المسمی است, در حالی که بر طبق این نظریه, موجر مستحق اجرة‌المثل می‌باشد.

1. کاتوزیان,‌ ناصر,‌دوره عقود معیّن, تهران, گنج دانش, نشر یلدا, 1376, ج1.
2. سبزواری, عبدالاعلی, مهذّب الاحکام,‌بی‌جا, 1314, ج19.
3. نجفی, محمدحسن, جواهرالکلام, تهران, دار الکتاب الاسلامی, 1392, ج27.

به نظر می‌رسد این نکته فرق مهمی بین دو دیدگاه تلقی نمی‌گردد, زیرا درصورتی که پس از پایان مدّت تعیین شده, عقد اجاره‌ای بین طرفین وجود نداشته باشد, موجر مستحق اجرةالمسمی نخواهد بود بلکه در قبال اجازه استفاده از منافع عین مستأجره که به مستأجر داده است, مستحق اجرةالمثل می‌باشد, اما ادامة استفاده مستأجر از عین مستأجره و سکوت طرفین در این مورد قرینه‌ای بر تعیین میزان اجرة‌المثل می‌باشد؛ به این معنا که طرفین به این صورت نشان می‌دهند که اجرت مورد توافق آنان به اندازه اجرة‌المسمی است و به این ترتیب دیگر دلیلی برای رجوع به اجرة‌المثل وجود نخواهد داشت. بدون شک اگر وجود چنین قرینه‌ای را بپذیریم الزاماً ‌باید موجر را مستحق اجرتی مساوی با اجرة‌المسمی بدانیم و اگر آن را نپذیریم, اصل نظریه قانون مدنی را انکار نکرده‌ایم بلکه آن را مورد مناقشه صغروی قرار داده‌ایم.

**مبحث دوم:**

**تعیین مال الاجاره برای مدت معین بدون تصریح به مدت :**

مطابق ماده ۴۶۸ قانون مدنی، در عقد اجاره تعیین مدت به خاطر اینکه تعیین کننده میزان منفعت است، یکی از ارکان صحت عقد اجاره محسوب می شود. بنابراین، اگر در هر مورد که ذکر مدت برای تعیین میزان منفعت لازم و ضرور است، مدت قید نگرد، عقد اجاره باطل است. با وجود این، قانونگذار در قانون مدنی ایران در ماده ۵۰۱ (اجاره اشیاء) و ماده ۵۱۵ (اجاره اشخاص)، به موردی اشاره کرده است که مدت اجاره معین نشده است، اما برحسب عرف معمول عقد اجاره صحیح است. فرض کنیم مستأجر درباره مدت استفاده از مورد اجاره تصمیم قاطعی ندارد و هنوز نمی داند تا چه مدت می تواند از آن استفاده کند. رسم است که کرایه را برای کمترین مدتی که عرف برای تعیین اجاره مقرر داشته است، معین می سازند و دیگر سخنی از تمام مدت اجاره به میان نمی آورند. در واقع، مبلغ کرایه را برای واحدی که در عرف برای اجاره وجود دارد، معین می سازند و درباره ادامه استفاده از عین مستأجره سکوت می کنند.
حال این سؤال مطرح می شود که آیا می توان توافق این اشخاص را که در عرف محترم شمرده شده است، نادیده گرفت واجاره را به سبب مجهول بودن مدت عقد باطل دانست، یا اینکه باید آن را نافذ شناخت؟ در وهله دوم اگر این توافق محترم است، نفوذ آن را بر چه مبنای حقوقی باید استوار ساخت؟
قبل از اینکه موضوع را در حقوق ایران بررسی کنیم، بهتر آن است که به حقوق مصر و فرانسه رجوع کنیم و ببینیم که آن دو نظام حقوقی در این خصوص، چه تدبیری اندیشیده اند.

**مبحث سوم:**

**پایان اجاره بدون مدت**

مقصود از پایان اجاره بدون مدت، اجاره هایی است که نفوذ حقوقی دارد. بنابراین اگر عقد اجاره ای به دلیل ذکر نشدن مدت که منجر به مجهول شدن مورد معامله شده است باطل باشد، دیگر جایی برای پرداختن به این موضوع نیست. اگر مستأجر از عین مستاجره ای که عقد اجاره اش به هر دلیل باطل باشد استیفای منفت کرده باشد، موجر مستحق اجره المثل است. بدیهی است که در این مورد، هیچ رابطه قراردادی میان موجر و مستأجر وجود ندارد در حقوق مدنی ایران، موجر می تواند به استناد ماده ۳۳۷ قانون مدنی، الزام مستأجر را به پرداخت اجره المثل از محکمه ذی صلاح بخواهد.
اما اینکه ذکر نشدن مدت در چه مواقعی موجب بطلان عقد می شود، در نظامهای مختلف حقوق متفاوت است.
درحقوق مصر اگر متعاقدین مدت عقد را ذکر ننمایند و همچنین اگر پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار ماه، سال یا هر واحد زمانی دیگر را مشخص نکنند، قانون ابتدائاً اجره المثل عین مستأجره را مشخص می کند. بعد از آن، قانون به عرف رجوع می کند تامعلوم شود عرف برای پرداخت اقساط مال الاجاره، چه واحد زمانی را در نظرگرفته است. ماده ۵۶۲ قانون مدنی مصر، مقرر می دارد: اگر متعاقدین بر مقدار اجاره بها توافق ننمایند یا اصولاً اثبات مقدار اجاره بها متعذر باشد، در این صورت اجاره بهای عین مستأجره، اجره المثل آن خواهد بود
بنابراین، اگر شخصی زمینی را بدون تعیین اجاره بها و مدت عقد برای زراعت اجاره کند، مقدار اجاره بها اجره المثل زمین است. و از آنجا که تعیین پرداخت اقساط اجاره بهای زمین زراعتی در عرف، سالانه است، لذا مدت عقد نیز برای یک سال خواهد بود
بنابراین، ملاحظه می شود که درحقوق مصر موارد بطلان عقد اجاره نادر است، زیرا نه تنها اجاره ای که مدت آن ذکر نشده ولی پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه یا سال معین است باطل گردد، بلکه اجاره ای که مدت و اجاره بهای آن مشخص نیست نیز باطل نمی شود. قانونگذار طریقه تعیین مدت را در مورد اول به ماده ۵۶۳ قانون مدنی، و در مورد دوم به عرف واگذار کرده است. حال بعد از اینکه مطابق قانون یا مطابق عرف، مدت عقد اجاره ای را که متعاقدین مدت آن را ذکر ننموده اند یا اینکه مدت را ذکر نموده اند اما اثبات مقدار اجاره بهای آن متعذر است تعیین کردیم، درباره پایان این اجاره باید به ماده ۵۶۳ قانون مدنی مصر رجوع کنیم. این ماده، تشریفات ویژه ای در خصوص پایان عقد اجاره بدون مدت، مقرر کرده است، که پیش از این شرح آن گفته شد .اما در حقوق فرانسه، عقد اجاره بدون مدت، زمانی پایان می پذیرد که متعاقدین مواعدی را که عرف محل تعیین می نماید، رعایت نمایند. یعنی، در این مواعد عرفی، به طرف دیگر عقد اعلام پایان مدت عقد شود. لیکن، قانون مشخص نمی کندکه در ظرف چه مدت، متعاقدین می توانند تقاضای فسخ اجاره را بنمایند؛ بلکه این امر براساس ماده ۱۷۲۶ قانون مدنی فرانسه،به عرف محل واگذار شده است .
براساس ماده ۴۸۶ قانون مدنی ایران، عقد اجاره ای که مدت آن تعیین نشده باشد و همچنین متعاقدین مشخص نکرده باشند که پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز است یا ماه یا سال، به لحاظ معلوم نبودن مقدار منفعت باطل است.
در این صورت و براساس ماده ۳۳۷قانون مدنی، هیچ گونه رابطه قراردادی میان موجر ومستأجر باقی نمی ماند. و هر وقت که مستأجر بخواهد، می تواند عین مستأجره را تخلیه کند و هر وقت موجر بخواهد، می تواند تقاضای تخلیه عین مستأجره را بخواهد. در این صورت، موجر مستحق اجره المثل خواهد بود.
اما اگر عقد اجاره ای منعقد شود و متعاقدین مدت عقد را ذکر نکنند، ولی پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار روز، ماه یا سال تعیین نمایند، در این صورت برحسب اینکه کدام یک از نظریه های مطروحه راجع به ماده ۵۰۱و۵۱۵ قانون مدنی را بپذیریم، جواب سؤال ممکن است مختلف باشد.
اگر نظریه طرفداران عدم وقوع عقد را بپذیریم، در این صورت بعد از پایان مدت اولیه هیچ گونه رابطه قراردادی میان موجر ومستأجر باقی نمی ماند. در این صورت، مانند عقد اجاره باطل، موجر هر وقت بخواهد، می تواند تقاضای تخلیه عین مستأجره را بخواهد. و برعکس، مستأجر هم می تواند هر زمان که می خواهد، عین مستأجره را تخلیه نماید. در این صورت و براساس ماده ۳۳۷ قانون مدنی، موجر مستحق اجره المثل است.
اما اگر نظریه طرفداران تجدید عقد اجاره را بپذیریم، در این صورت عقد اجاره لازم که بین موجر و مستأجر به وجود آمده است، تا انقضای مدت ضمنی که پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار آن تعیین شده است، لازم الرعایه خواهد بود. بنابراین، اگر کسی خانه ای را برای هر ماه به مبلغ ۵۰ هزار تومان اجاره بها اجاره نماید، مطابق ماده ۵۰۱، عقد اجاره برای مدت یک ماه به وجود می آید. اما بنا به تفسیر طرفداران تجدید ضمنی عقد اجاره، اگر مستأجر بعد از انقضای مدت یک ماه همچنان عین مستأجره را در اختیار گیرد و موجر نیز تخلیه ید او را نخواهد، عقد اجاره تجدید ضمنی می شود که برای مدت یک ماه دیگر لازم الرعایه است و هیچ کدام از متعاقدین حق منع آن ندارد.
اما اگر نظریه طرفداران وقوع عقد جایز (بالعرض و قابل فسخ براساس توافق طرفین) یا عقد خصوصی جایز را بپذیریم، در این صورت از یک طرف رابطه میان موجر و مستأجر قراردادی است و از طرف دیگر، هر کدام از متعاقدین می توانند هر زمان که بخواهند بعد از انقضای مدت اولیه که عقد اجاره لازم است، عقد اجاره را فسخ نمایند.

**فصل دوم :**

**بررسی اجاره بدون مدت از دیدگاه فقهی**

در خصوص اجاره بدون مدت میان فقها سه نظر وجود دارد.گروهی بر بطلان مطلق این نوع اجاره نظر دارند؛ گروهی اعتقاد بر صحت مطلق این اجاره دارند و گروه سوم در این خصوص قائل به تفکیک هستند ؛بطوری که تحقق اجره را نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره در نظر گرفته شده است محرز می دانند ولی نسبت به مدت مازاد هیچ اعتباری قائل نیستند.

**مبحث اول:**

**بطلان مطلق اجاره بدون مدت**

گروهی از فقها امامیه قائل به بطلان اجاره بدون مدت هستند . این فقها در بیان علت بطلان گفته اند که در اجاره هایی از این نوع ، اجرت و منفعت مجهول می ماند ، به عبارت دیگر ، تعیین یک جزء از مدت در مقابل یک جزء از عوض ، رافع جهل مجموع عوضین نیست و آن را غرری می نماید . آگاهی از آغاز و پایان اجاره لازم است و عدم تعیین پایان اجاره موجب جهالت منجر به غرر می شود،غرر هم بهی شده است لذا این نوع قراردادتنها در صورتی که به عنوان جعاله یا اباحهدر عوض معلوم فرض شود ،صحیح می باشد ولیتلقی اجاره بودن آن درست نیست .(1)

برخی در زمینه این نوع اجاره معتقدند: آنچه اصول مذهب اقتضاء می کند ، این است که چنین عقدی جایز نباشد لذا پرداخت اجرت المسمی قبول نیست ، بلکه موجر مستحق اجرت المثل است . (2)

نیز برخی چنین گفته اند : اگر موجر مالی را به مستاجر اجاره دهد ، برای هر ماه به یک درهم و مدت را معین نکند ، قول صحیح این است که اجاره باطل است .(3)

از فقهای معاصر ، برخی به بطلان چنین اجاره ای نظر داده اند . ایشان در این خصوص می فرماید : اگر بگوید هر مقداری در این خانه سکونت کردی ، هر ماهی یک دینار ؛ در صورتی که قصدش اجاره باشد ، باطل است ولی اگر مقصود این باشد که برای او در مقابل عوض مقداری از منفعت را مباح کند ، ظاهرا صحیح است . (4)

نیز به عقیده برخی دیگر ، اگر موجر بگوید این خانه را به تو اجاره دادم هر ماه 1000 تومان ، اجاره باطل است زیرا نسبت به هر دو قسمت ، هم نسبت به یک ماه و هم نسبت به مدت مازاد بر یک ماه – یک انشاء وجود دارد .چون نسبت به مازاد باطل است ، گویی کل انشاء مجهول است . (5)

شافعیها از فقهای عامه ، بر این عقیده اند که این اجاره مطلقا باطل است . آنها بر این عقیده اند که اگ شخصی خانه اش را در همه ماهها مثلا به یک دینار اجاره دهد ، اجاره باطل است زیرا که هر ماهی ، چون اجرت معینی در مقابل آن قرار می گیرد ، احتیاج به عقد جدیدی دارد که حاصل نشده است . (6)

1. نجفی،محمد حسن ،جواهرالکلام فی شرح شرایع الاسلامی،چاپ ششم 1394، ج 27 . ص 235
2. حلی، محمد ابن ادریس ، السرائر الحاوی التحریر الفتاوی ، چاپ سنگی 1270 . ص 416
3. محقق کرکی ، جامع المقاصد فی شرح القواعد ، موسسه آل البیت ، 1410 ، ج 7 ص 108
4. موسوی خمینی ، روح الله ، تحریر الوسیله ، موسسه النشر الاسلامی ، چاپ سوم ، 1214 ، ج 1 .ص 526
5. قدیری ، محمد حسن ، الاجاره ، مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم ، چاپ اول ، 1419 .ص 225
6. زحیلی ، وهبه ، الفقه الاسلامی و ادلته ، دارالفکر ، چاپ سوم ، 1989 م . ج 4 . ص 738

**مبحث دوم :**

**صحت مطلق اجاره بدون مدت**

گروهی از فقها اجاره بدون مدت را مطلقا صحیح می دانند . بر اساس این نظر ، اجاره هم نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است و هم نسبت به مدت مازاد ، معتبر و صحیح است . البته پیروان این نظر ، همه به یک راه نرفته اند و بعضا در تبیین ماهیت این اجاره ، عقاید مختلفی ابراز داشته اند . از جمله عنوان شده است که اگر مثلا اجاره برای یک ماه باشد ، طرفین می توانند تا پایان یک ماه اجاره را فسخ کنند ، البته اثر این فسخ ناظر بر آینده است . بعد از یک ماه اما اگر یک لحظه از یک ماه گذشت ، دیگر تا پایان مدت یک ماه بعدی ، عقد اجاره لازم و غیر قابل فسخ می شود .

گروهی دیگر بر این عقیده اند که نسبت به مدتی که از قرار آن مال الاجاره مشخص شده است ، اجاره صحیح است و چون در باقی مشکوک فیه است ، مراد آنها این است که آن هم متعلق اجاره باشد یا از باب مراضات باشد . یعنی به اختیار مستاجر گذاشته شود که هر قدر منتفع شود ، به همان نسب از اجاره معینه یک ماه از همان وجه المسمی بدهد ، در این صورت این تراضی موجب حلیت می شود لکن لزوم ندارد .

به عبارت دیگر ، نسبت به مدت زائد از جهت تراضی بر تصرف در مقابل اجرت المسمی ، صحیح دانسته می شود .

در بین فقهای عامه ، دسته ای از مالکیت ها ابراز داشته اند که این نوع اجاره مطلقا هم نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها در نظر گرفته شده و هم نسبت به مدت مازاد صحیح و جایز است به طوری که موجر و مستاجر هر وقت بخواهند می توانند اجاره را فسخ کنند .

به عقیده برخی از فقها ، اگر موجر بگوید این خانه را به تو اجاره دادم ، هر ماه 1000 تومان و هر چه که بیشتر در آن ساکن شدی ، به همان نسبت از تو اجاره بها می گیرم باعث می شود اجاره نسبت به هر دو مدت صحیح شود . در صحیفه ابی حمزه الثمالی به نقل از امام جهفر صادق (ع) ، آمده است که از امام جعفر صادق (ع) در مورد مردی سوال شد که حیوانی را کرایه کرد و به صاحب حیوان گفت : آن را از تو کرایه کردم برای رفتن به هر مکانی به فلان مقدار و اگر زیاده استفاده شد ، به همان نسبت اضافه به تو اجاره می دهم ، امام (ع) فرمودند : هیچ اشکالی ندارد .

 **مبحث سوم:**

**تفکیک میان وضعیت های متفاوت**

اجاره نسبت بهمدتی که از قرار آناجاره بها مشخص شده است صحیح و مازاد بر آن مدت باطل است .دلیل این است که نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است مدت معلوم و اجرت هم مشخص است لذا اجاره صحیحاست ولی نسبت به مدت مازاد مدت اجاره و مال الاجاره مجهول می باشد لذا اجاره باطل است.

در یکی از کتب حنفی آمده است "من استاجر دارا کل شهر بدرهم فالعقد صحیح فی الشهر واحد و فاسد فی بقیه الشهور"

همین نظر از زبان فقهای حنبلی هم نقل شده است.

ونیز این نظر مورد تایید دستهای از فقها یامامیه می باشد.

برخی از فقهای معاصر نیز عقیده دارند که اجاره نسبت به مدتی که از قرار ان اجاره بها مشخص می شود صحیح و نسبت به مدت مازاد باطل است.بر اساس این عقیده هیچ مانعی ندارد که مابین دو قسمت تفکیک قائل شویم وحکم به صحت اجاره در مدت اول کنیم زیرا حاوی تمام ارکان لازم برای اجاره می باشد امانسبت به مدت مازاد باطل است به علت این که مدت در آنمجهول یا معلق است.

**فصل سوم**

**بررسی ماهیت حقوقی اجاره بدون مدت از دیدگاه حقوقدانان**

اجــاره به عنــوان یكی از عقــود معين بــه لحاظ اهميتش در نظام ها' مختل حقوق و ارتباط كه با نظم عموم جامعه دارد، همواره قانون گذاران را بر آن داشــته تا در خصوص ان موضوع به طور دقيق و مفصل قوانينرا وضع كنند.در حقوق كنون عقد اجاره امر' شدن قواعد حاكم بر آن و كم رنگ شدن موارد به صورت سازمان بســيار' ازاداره، درتاثيرحقوق مســتقل كه توســط قوانين اداره م شود در آمــده اســت، قالب از پيــش تهيه شــده ا' كه موجر و مســتاجر تنها متواننــد به تراض خــود را درون آن جــا' دهنــد ب آن كه بــر سرنوشــت روابط خود حاكم باشــند.به گزارش ماوا با انقضا' مدت اوليهعقــد جدد' بــه وجود مآــد كه شــراط آن مانند عقد اجاره بدون قيد مدت اســت.مدت ان عقد نيز مدت زمان است كه متعاقدان، پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار آن تعيين كرده اند.ك كارشــناس حقوق در ان زمينه به خبرنگار خراســان مگود: در حقــوق موضوعــه مــاده ٤٦٨ قانون مدنــاران تصرح دارد كــه اگر متعاقدان مدت اجاره اشــياء را ذكر نكنند عقد باطل است.

**مبحث اول:**

**تحلیل مواد 501 و515 قانون مدنی**

می دانیم در عقود معین علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات رعایت قواعد اختصاصی راجع به هر عقد الزامی است. عقد اجاره نیز علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات، رعایت یک سلسله قواعد اختصاصی در آن الزامی است. از جمله اینها تعیین مدت عقد اجاره اسـت کـه مـاده ۴۶۸ ضمانت اجرای عـدم تعییـن مـدت را بـطلان عـقد ذکـر کرده است. البته براین ماده استثنائاتی وارد شده است از جمله ماده ۵۰۱ قانون مدنی که مقرر می دارد اگر عقد اجاره ای منعقد شود و در آن مدت تعیین نشده باشد اما پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار روز، ماه و یا سال تعیین شده باشد مطابق ماده ۵۰۱ قانون مدنی، عقد اجاره برای مدتی که برای پرداخت اقساط مال الاجاره تعیین شده است منعقد می شود. اما در خصوص مازاد برآن (مدت های دوم، سوم و …) میان حقوقدانان اختلاف نظروجود دارد.
بطور کلی می توان گفت که تعیین مدت در عقد اجاره فی نفسه موضوعیت ندارد بلکه طریقیت دارد و اگر متعاقدین به هر نحو بتوانند موضوع معامله را خواه با ذکر مدت، خواه با تعیین مسافت، خواه با تعیین مقدار کاری که باید انجام بشود مشخص نمایند عقد اجاره صحیح است. با این تفسیر باید قدری ماده ۴۶۸ را تعدیل نمود که می توان به ماده ۵۰۷ توسل جست. این ماده می گوید«در اجاره حیوان تعیین منفعت یا با تعیین مدت اجاره است یا به بیان مسافت و محلی که راکب یا محمول باید به آنجا حمل شود.»
عقد اجاره، از عقود معین است. کلیه عقود معین علاوه بر لزوم داشتن شرایط عمومی صحت معاملات باید شرایط خاص صحت آن عقد را نیز داشته باشند. عقد اجاره نیز در کنار قواعد عمومی معاملات، قواعد ویژه ای دارد که دیگر عقود فاقد آن است. یکی از ارکان عقد اجاره، تعیین مدت است، یعنی، در کنار دیگر شرایط صحت معاملات در عقد اجاره، لازم است متعاقدین مدت عقد را تعیین کننده حال، اگر عقد اجاره ای منعقد شود و متعاقدین اصولاً نخواستند مدت عقد را مشخص کنند. یا اینکه فراموش نمودند مدت عقد را معیین کنند.

برخی عقیده دارند که ماده 501 ق.م استثنایی ات برآنچه مقنن به عنوان قاعده در مورد مدت اجاره گفته است . ایشان معتقدند که ملاحظه ماده 501 ق.م را قانع نمی کند که نوعی ذکر مدت در ماده 501 ق.م است ؛ به این معنی که مدت 1 ماه و 1 سال یا یک روز که از قرار آن مبلغی به عنوان اجاره بها ذکر می شود ، مدتی نیست که منظور طرفین باشد (1)

1 - شهیدی مهدی، حقوق مدنی 6 ( جزوه درسی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی ) 82-1381

منظور این نویسنده استثنایی بودن ماده 501 این است که اجاره بدون ذکر مدت به موجب این ماده پذیرفته شده است ، البته نه به طور مطلق بلکه با یک فرم و صورت خاص تحت عنوان اجاره از قرار . از آنجایی که به زعم این حقوقدان ماده 501 چهره استثنایی دارد لذا قابلیت ملاک گرفتن را ندارد . بنابراین باید گفت عقد اجاره بدون ذکر مدت باطل است مگر در مورد اجاره از قرار. (ماده 501 ق.م)

برخی دیگر را عقیده بر این است که اجاره از قرار مانند هتل از قرار فلان مبلغ صحیح است ؛ به زعم ایشان دلیلی در دست نیست که مدت معلوم ، عنصر عقد اجاره به طور عام و در همه اصناف اجاره باشد . بنابراین به موجب اصل صحت قراردادها و اصل حاکمیت اراده این نوع اجاره صحیح و در عرف و سیره هم شواهدی بر آن است . کما انیکه اراضی خراج را در قدیم دولتها بدین صورت اجاره می دادند . (1)

گروهی دیگر با عنایت به مواد 501 و 515 ق.م گفته اند :نظر مقنن در مورد اجاره این نبوده است که عوضین من جمیع الجهات معین باشد بلکه به معلومیت نسبی آن به طوری که رافع جهالت و غرر باشد ، اکتفا نموده است ؛ علاوه بر این ما اصل جواز ، اصل صحت و اصل عدم لزوم در وجود علم تفصیلی را هم داریم . مقصود از تعیین مدت این است که جلوگیری از اختلاف فیمابین نماید و امر منجر به جهالت مستلزم ضرر نشود و این غرض در صورت اعمال ماده 501 ق.م هم تامین می شود .

|  |
| --- |
| 1. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، کتابخانه گنج دانش، چاپ اول، 1378 . ج 1
 |

اینکه گروهی این ماده را استثنا می دانستند ، ناشی از این مساله می باشد که ماده مذکور ، اجاره بدون مدت را معتبر شناخته است و این خلاف قواعد رایج در مورد مدت عقد اجاره است و مدتی که در اجاره موضوع 501 ق.م به عنوان مدت ذکر شده است ( همان مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است ) ، مدت به معنی واقعی کلمه یعنی مدت مقصود طرفین عقد نیست .

در صدر 501 قانون مدنی یک نوع اجاره مدت دار حاکم است و مدت مذکور در این عقد ، مقصود طرفین نیز بوده است زیرا همین که مستاجر از بین سال ، ماه ، روز یا ساعت یک واحد زمانی را انتخاب می کند ، این انتخاب نفی سایر واحدهاست و نمایانگر قصد وی به یکی از این واحدهاست لذا اگر طرفین اجاره بها را از قرار ماه تعیین کردند ، یک ماه مقصود و منظور آنها می باشد و اجاره ، مدت دار محسوب می شود . تفکیک دو قسمت صدر و ذیل ماده 501 ق.م از سوی مقنن ، خود گویاتریندلیل بر این است که مقنن صدر ماده را اجاره مدت دار دانسته و بدین لحاظ آن را از ذیل ماده جدا کرده و الا اگر مقنن صدر ماده را نیز اجاره بدون مدت قلمداد می کرد ، تمام ماده را ذیل یک حکم می آورد . بنابراین قانونگذار مدت اجاره را روز ، ماه یا سال فرض کرده است و از میزان منفعت به عنوان عوضی که در مقابل مال الاجاره قرار می گیرد ، رفع جهالت کرده است . البته نکته ای که نگارنده بر آن تاکید دارد این است که اجاره تلقی نمودن رابطه حقوقی موضوع صدر ماده 501 قانون مدنی به معنی تبعیت از قواعد حاکم بر عقد اجاره نمی باشد ؛ به عبارت دیگر ، مدت مذکور در اجاره از قرار ، مدت به مفهوم مقرر در عقد اجاره نیست . مدت منظور در این نوع اجاره ، حداقل زمان مورد نیاز برای استیفا منفعت است نه زمان کافی . حال آنکه مفهوم مدت در عقد اجاره این است که زمان کافی برای استیفا منفعت در عقد ذکر گردد ؛ به عبارت دیگر ، لزوم ذکر مدت در جایی که مطابق ماده 216 ق.م موضوع معامله نباید مبهم ، مشکوک و مردد باشد لذا مدت منظور در اجاره از قرار ، تحت حکومت قواعد اجاره ناظر بر مدت نمی باشد . شکی نیست که تردد و تشکیک در مورد زمان لازم برای استیفا منفعت ، منجر به رواج این نوع از اجاره شده است و واضعین قانون مدنی نیز با علم به این موضوع ، نسبت به گنجاندن این نوع از اجاره در قانون اقدام نموده اند .

در مجموع میتوان گفت آنچه مهم تلقی می شود این است که شرایط یک قرار داد با هر نامی که باشد ، منجر به ایجاد اختلاف بین طرفین نشود . اصل ، استحکام روابط قراردادی و ثبات وضعیت اجتماعی و اقتصادی طرفین یک قرارداد است ؛ مهم این است که یک قرارداد به نحوی منعقد نشود که باعث ضرر و زیان یک طرف شود یا به هر طریق نظم حقوقی ، اجتماعی یا اقتصادی را به هم بزند ، هر آنچه این نتیجه را حاصل کند یا مانعی برای حدوث این نتیجه نباشد معتبر است . در مورد اجاره موضوع ماده 501 ق.م می توان گفت با عنایت به استعمال آن در سایر کشورها و سابقه فقهی آن و اینکه شکل و ماهیت آن ضرر و غرری را متوجه طرفین نمی کند ، نهادی است مجزا از قواعد مربوط به عقد اجاره که نظر به شیوع و استعمال آن در عرف باید آن را صحیح انگاشت . اصل صحت قراردادها ( 1 ) و اصل استحکام قراردادها هم در تایید این نهاد ما را یاری می کند .

حال اگر بخواهیم این نوع اجاره را بر مبنای قواعد کلی اجاره هم بررسی کنیم ، باید اعتقاد بر اعتبار آن داشته باشیم زیرا این عقد از نظر عرفی ، عقدی است واجد شرایط و عموم آیه (( اوفوا بالعقود )) و حدیث المومنون عند شروطهم ، هم آن را در بر می گیرد و هیچ گونه محذوری پیش نمی آید زیرا مقدار هر دو معلوم است . به صرف اینکه پایان اجاره معلوم نیست ، بطلان آن لازم نمی آید و هر جهلی موجب بطلان و سبب زیان نمی گردد و عرف نسبت به این گونه موارد ، تسمامح و چشم پوشی می کند و به علم نسبت به بخش معلومی از اجرت در برابر بخش معلومی از کار ( منفعت ) بسنده می کند .

1. بروجردی عبده ، محمد ، حقوق مدنی ، کتابفروشی محمد علی علمی 1339

**مبحث دوم :**

**تجدید یا تمدید عقد اجاره**

طبق این نظر ، هنگامی که مستاجر با قصد تجدید اجاره و با عمل بقاء در عین مستاجره و موجر نیز با قصد تجدید اجاره و با عدم اعتراض خود ، رضایت خود را به حضور مستاجر اعلام می نماید ، در حقیقت عقد اجاره جدیدی منعقد شده است به عبارت دیگر ، با استیفاء منفعت از سوی مستاجر و رضایت موجر ، طرفین عملا به تجدید اجاره پرداخته اند و اجرت برای بقیه مدت باید پرداخت گردد . (1)

در اینجا عنصر اساسی و اصلی ، نیت و مقصود مستاجر وموجر به تجدید اجاره ولو به طور ضمنی است . (2)

به زعم این گروه ، سکوت طرفین را هم می توان به منزله اعلام اراده دانست . در این جا ، اعلام اراده ناشی از رفتار سکوت یا اعلام اراده مفروض وجود دارد به عبارت دیگر ، به موجب اراده مفروض طرفین ، مدت اجاره محدود است یه همان مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است . (3)

قانون مدنی هم سکوت موجر و ادامه تصرف مستاجررا ، دلیل بر رضایت طرفین به ادامه اجاره دانسته است .

برخی در این خصوص عنوان نموده اند که : زیرا که قصد طرفین در موقعی که مال الاجاره را از قرار روزی فلان مبلغ تعیین می نمایند ، نه فقط این است که مستاجر از مورد اجاره ، یک روز استفاده کند بلکه ضمنا رضایت خود را برای اینکه در روزهای بعدی با تادیه همان مال الاجاره از عین مستاجره استفاده کند ، اعلام می نماید و خصوصا اگر بعد از انقضاء روز اول ، عین مستاجره را تخلیه نکند و موجر هم تخلیه را تقاضا نکند ، این نکته دلیل واضح است بر اینکه اگر روز اول هم قصد تجدید اجاره را نداشتند ، در روزهای بعدی تراضی ضمنی برای تجدید اجاره به عمل آمده است . (4)

1. صفایی ، سید حسین ، دوره مقدماتی حقوق مدنی ، چاپ میهن ، 1351 ، ج 2
2. صادقی مقدم،محمد حسن،بررسی وضعیت حقوقی ادامه تصرف مستاجر در مورد اجاره ،بعد از اتمام مدت و عدم اعتراض موجر ،نشریه دیدگاههای حقوقی ،1379، شماره 20-19
3. امیری قائم مقامی ، عبدالمجید ،حقوق تعهدات اعمال حقوقی ، تشکیل عقد ، نشر میزان ،چاپ اول ،1378 ، ج2
4. عدل ، مصطفی ، حقوق مدنی ، انتشارات امیر کبیر ، چاپ هفتم ، 1342

این نظر از این جهت که موجبات تامین اصل استحکام قراردادها ، اصل صحت قراردادها ، آسایش طرفین قرارداد و حتی دادگاهها را فراهم می کند ، پسندیده است ولی پذیرش آن به لحاظ حقوقی به راحتی امکانپذیر نیست زیرا مفهوم مخالف قسمت اول ماده 501 ق.م نشانگر آن است که نسبت به مدت مازاد اجاره متحقق نمی شود زیرا اگر بنا باشد مدت مازاد نیز اجاره تلقی شود ، باید یک عقد لازم باشد . این در حالی است که جمله موجر تخلیه ید اورا نخواهد در قسمت دوم ماده بیانگر آن است که موجر می تواند قرارداد را به هم بزند و این معنای جایز بودن را می رساند مضافا اینکه ، مدت اجاره باید معلوم باشد ، حال آنکه از ماده مذکور استنباط می شود که مراضات طرفین تا هر زمان که تصرف مستاجر ادامه داشته باشد یا موجر تخلیه ید او را نخواهد ، ثابت خواهد بود .

**فصل چهارم**

**بررسی تطبیقی اجاره بدون مدت در حقوق ایران و فرانسه**

مقصود از پایان اجارة بدون مدت، اجاره‎هایی است که نفوذ حقوقی دارد. بنابراین اگر عقد اجاره‎ای به دلیل ذکر نشدن مدت که منجر به مجهول شدن مورد معامله شده است باطل باشد، دیگر جایی برای پرداختن به این موضوع نیست. اگر مستأجر از عین مستاجره‎ای که عقد اجاره‎اش به هر دلیل باطل باشد استیفای منفت کرده باشد، موجر مستحق اجرة‎المثل است. بدیهی است که در این مورد، هیچ رابطة قراردادی میان موجر و مستأجر وجود ندارد در حقوق مدنی ایران، موجر می‎تواند به استناد مادة 337 قانون مدنی، الزام مستأجر را به پرداخت اجرة‎المثل از محکمة ذی‎صلاح بخواهد.

اما اینکه ذکر نشدن مدت در چه مواقعی موجب بطلان عقد می‎شود، در نظامهای مختلف حقوق متفاوت است

اما در حقوق فرانسه، عقد اجارة بدون مدت، زمانی پایان می‎پذیرد که متعاقدین مواعدی را که عرف محل تعیین می‎نماید، رعایت نمایند. یعنی، در این مواعد عرفی، به طرف دیگرعقد اعلام پایان مدت عقد شود. لیکن، قانون مشخص نمی‎کندکه در ظرف چه مدت، متعاقدین می‎توانند تقاضای فسخ اجاره را بنمایند؛ بلکه این امر براساس مادة 1726 قانون مدنی فرانسه،به عرف محل واگذار شده است .

**مبحث اول :**

###  حقوق فرانسه

در حقوق فرانسه علاوه براینکه ممکن است متعاقدین عقد اجاره‎ای را منعقد کنند و مدت آن را تعیین ننمایند، قانونگذار کلیة «عقود اجاره‎ای غیر مکتوب (bail sans ecrit) را اجاره بدون مدت می‎نامد. این، موضوعی است که حقدقدانان فرانسه به آن انتقاد کرده‎اند و آن را غیر منطقی می‎دانند، زیرا چه بسا ممکن است عقد اجاره‎ای به صورت شفاهی (غیرمکتوب) منعقد شود و متعاقدین مدت آن را تعیین نمایند. در اینجا تحمیل مدتی از سوی قانونگذار برمتعاقدین، کاری غیر‎اصولی است.

حال، ببینیم نظام حقوق فرانسه در خصوص عقد اجارة بدون مدت که اجاره‎های غیرمکتوب هم در زمرة آن محسوب می‎شود، چه تدبیری اندیشیده شده است؟

مادة 1758 قانون مدنی فرانسه مقرر می‎دارد2:

اجاره یک آپارتمان با وسایل برای یک سال است، در صورتی که (مدت آن)به صورت سالانه فلان مبلغ مشخص شده است.

یک ماه است، در صورتی که (مدت آن)به صورت ماهانه فلان مبلغ است.

یک روز است است، در صورتی که (مدت آن) به صورت روزانه فلان مبلغ است.

اگر به هیچ‎وجه ثابت نشود که آیا اجاره سالانه است یا ماهانه یا روزانه، آنگاه مطابق عرف محل (مدت عقد) تعیین می‎شود

بنابر این، در حقوق فرانسه نیز مانند حقوق مصر، اگر عقد اجاره‎ای منعقد شود و متعاقدین نتوانند مدت عقد را تعیین کنند، لیکن پرداخت اقساط مال‎ الاجاره را از قرار روز، ماه یا سال مشخص نمایند، عقد اجاره باطل نیست. و لذا متعاقدین نسبت به زمانی که از قرار آن پرداخت اجاره بها را تعیین نموده‎اند، چه به صورت سالانه، ماهانه، روزانه، ملزم به رعایت عقد هستند. لیکن بعد از پایان این مدت با رعایت مواعد قانونی که مطابق عرف محل تعیین می‎شود، هر کدام از متعاقدین می‎توانند عقد اجاره را فسخ کنند. مادة 1736 قانون مدنی فرانسه مقرر می‎دارد.

اگر عقد اجاره‎ای به صورت غیرمکتوب منعقد شود، هیچ کدام از متعاقدین نمی‎تواند تقاضای فسخ عقد را از طرف دیگر بنماید، مگراینکه مدتهایی را که عرف و محل تعیین نموده است، رعایت کند.

اگر مدت اولیه‎ای را که متعاقدین، پرداخت اقساط مال‎الاجاره را مطابق آن تعیین کرده‎اند منقضی شود و هیچ کدام از موجر یا مستأجر در موعد قانونی تقاضای فسخ عقد اجاره را ننمایند، عقد اجاره برای مدت ثانی نیز تجدید می‎شود. ماده 1738 قانون مدنی فرانسه در این زمینه مقرر می‎دارد .

اگر بعد از انقضای مدت اجارة کتبی، مستأجر همچنان عین مستأجره را دراختیار گیرد، عقد اجارة جدیدی به وجود می‎آید که شرایط آن مانند عقد اجارة غیرمکتوب است

یعنی، در حقیقت با انقضای مدت اولیه، عقد جدیدی به وجود می‎آید که شرایط آن مانند عقد اجارة بدون قید مدت است. و لذا، مدت این عقد ثانی نیز مدت زمانی است کهمتعاقدین، پرداخت اقساط مال‎الاجاره را از قرار آن تعیین کرده‎اند.

با وجود این، در حقوق فرانسه قانونگذار آن کشور در دربارة اجاره اراضی زراعتی اگر عقد غیرمکتوب باشد (بدون مدت) و علی‎رغم اینکه متعاقدین پرداخت اقساط مال الاجاره را مطابق یک مدت زمان معین تعیین کرده باشند، مدت عقد را تا زمانی می‎داند که برای برداشت محصول زمین مورد اجاره لازم است. مادة 1774 قانون مدنی آن کشور مقرر می‎دارد

اجارة غیرمکتوب (بدون مدت) یک زمین زراعتی، برای مدت زمانی است که در این مدت مستأجر می‎تواند محصول عین مستأجره را برداشت نماید

بنابراین، اگر برداشت محصول کشاورزی یک زمین که به اجاره داده شده است حداقل مدت شش ماه لازم است، مدت عقد اجاره 6 ماه است؛ هر چند که متعاقدین پرداخت اقساط مال الاجاره را ماهانه تعیین کرده باشند. اگر مدت زمان لازم برای برداشت محصول یک سال است، مدت عقد یک سال‎ است؛ هر چند که متعاقدین پرداخت اقساط مال‎الاجاره را روزانه یا ماهانه تعیین کرده باشند. شرایط تجدید چنین عقد اجاره‎ای، همانند عقد اجاره‎ا‎ی است که برای یک سال تعیین شده است.

در حقوق فرانسه برعکس حقوق مصر، قانونگذار مدت زمانی که متعاقدین می‎توانند در ظرف آن عقد اجاره را فسخ کنند، دقیقاً تعیین نکرده و آن را به عرف محل واگذار نمودهاست. بدیهی است در این صورت، تکلیف قاضی سنگین‎تر می‎شود و او باید تعیین کند که متعاقدین در ظرف چه مدتی، می‎توانند عقد اجاره را فسخ کنند.

### مبحث دوم:

### حقوق ایران

در مواد 501 و 515 ، قانون مدنی ایران، قانونگذار به این موضوع توجه کرده است. اما قبل از اینکه این مواد را بررسی کنیم، بهتر است به فقه امامیه که وجهة نظر نگارندگان قانون مدنی بوده است، مراجعه کنیم و ببینیم که در این زمینه تدبیر فقها چگونه بوده است.

#### الف: فقه امامیه

در فقه امامیه در این خصوص، سه نظر عمده مطرح شده است:

1. گروهی اجاره را به دلیل مجهول بودن مدت، بکلی باطل دانسته‎اند. مرحوم صاحب جواهر، این نظر را به متأخران منتسب کرده است.

ابن‎ادریس حلی همین عقیده را دارد وی در سرائر می‎گوید:

آنچه را که اصول مذهب اقتضا می‎نماید، این است که چنین عقدی جایز نیست. لذا، پرداخت اجرة‎المسمی الزامی نیست، بلکه موجر مستحق اجرة‎المثل است، زیرا اجرت معین نشده است

محقق کرکی هم همین نظر را دارد و می‎گوید:

اگر موجر مالی را به مستأجر اجاره داد برای هر ماه به یک درهم، و مدت را معین نکند؛ یا اجیر را برای حمل کالایی مجهول اجاره نمود، هر چند که کالا مشاهده شده و گفته شده که حمل هر کالا به یک درهم است؛ یا او را برای مدت یک ماه اجاره نمود و گفت: اگر مستأجر به مازاد بر آن به سکونت ادامه داد، مبنا هما‎ن اجرت مقرر است، قول صحیح این است که این اجاره باطل است، بجز در خصوص مورد اخیر که فقط نسبت به مازاد بریک ماه باطل است

علامة حلی در مختلف الشیعه همین نظر را تأیید کرده است.

2. گروهی دیگر اجاره را تازمانی که مستأجر به سکونت خود با رضای مالک ادامه می‎دهد، نافذ شناخته‎اند؛ بدین صورت که اجاره برای مدتی که مبنای کرایه قرار گرفته استمنعقد می‎شود و در اثر تراضی دو طرف، دوباره اجاره برای همان مدت تجدید می‎شود. یعنی، در پایان آن مدت و تا زمانی که وارد مدت جدید نشده‎اند، طرفین حق فسخ اجاره را دارند. ولی اگر متعاقدین سکوت کردند، اجاره به صورت عقد لازم تا پایان تجدید می‎شود.

گروه سوم اجاره را فقط نسبت به مدتی که مبنای اجاره بها واقع شده است، درست شمرده‎اند و نسبت به بقیة مدت باطل دانسته‎اند.

شیخ طوسی که این نظر را پذیرفته‎ است می گوید:

اگر موجر بگوید که این خانه را به تو اجاره دادم برای هر ماه فلان مبلغ، عقد اجاره صحیح است ... دلیل ما این است که دلیل بربطلان این عقد نیست، لذا اصل جواز آن است

گویا، مقصود شیخ این است که اجاره برای یک ماه صحیح است، زیرا ایشان در مبسوط می‎گوید.

«اگر گفت: این را به تو اجاره دادم برای هر ماه فلان، عقد اجاره صحیح است؛ زیرا ماه معلوم است. گفته شده عقد باطل است، زیرا عقد اجاره اضافه برمجهول شده است. وکسانی که می‎گویند صحیح است، اجرت برای یک ماه را الزام‎آور می‎‎دانند و اضافه بر یک ماه، اجره‎المثل ثابت می‎شود.»

مرحوم صاحب جواهر نیز می‎گوید (

«اگر گفت: این را اجاره دادم برای هرماه فلان مبلغ، عقد برای یک ماه صحیح است. و برای مازاد برآن اگر به سکونت ادامه داد، اجرة‎المثل ثابت می‎گردد.»

از مفتاح الکرامه نقل شده که قول چهارمی را علامة حلی برگزیده است که اگر متعاقدین تاریخ شروع مدت را تعیین نکنند، عقد باطل است.لیکن اگر تاریخ شروع عقد را مشخصکنند، عقد اجاره برای یکماه صحیح است،

امام خمینی(ره) در این خصوص، نظر دیگری را مطرح می‎کنند و می‎گویند.

اگر گفت: هر اندازه در این خانه سکونت کردی هر ماه یک دینار است، در صورتی که مقصود آنان عقد اجاره باشد، باطل است. و ظاهراً اگر مقصود اباحة به عوض باشد، عقدصحیح است. فرق آن دو این است که در اجاره، مستأجر مالک منافع می‎شود، ولی در اباحه، این گونه نیست.

همچنانکه در عبارت اخیر به قول محقق کرکی اشاره شد، برخی از فقها همین موضوع را به گونه‎ای دیگر مطرح کرده‎اند؛ بدین صورت که اگر موجر بگوید که آن را برای یک ماه بااجاره بهای یک درهم اجاره داده است، لیکن با انقضای مدت یک ماه، مستأجر همچنان عین مستأجره را تخلیه نکند، اجاره بها همان اجاره بهای مقرر است.

حال، آیا چنین عقدی صحیح است یا باطل؟ یا اینکه بین ماه اول وبعد از آن قائل به تفصیل شویم و بگوییم که برای ماه اول عقد صحیح است، ولی برای ماه دوم عقد باطل است؟

شکی نیست که عقد مذکور نسبت به یک ماه اول، عقد اجاره و صحیح است. اما نسبت به مازاد بر یک ماه، وجوه مختلف ذیل قابل ذکر است:

1.اضافه بر یک ماه اول، ماههای بعد از آن نیز عقد اجاره است.

2.مازاد بر یک ماه، نوعی شرط (شرط ضمن عقد اجاره) است.

3. توافقی که بین موجر و مستأجر صورت گرفته، نسبت به مازاد بریک ماه نوعی تراضی و عقدی است خصوصی که ماهیت عقد اجاره را ندارد، لیکن توافقی است که میان موجر و مستأجر صورت گرفته است.

محقق کرکی معتقد است که در این حالت، عقد اجاره برای یک ماه صحیح است، لیکن نسبت به مازاد بریک ماه عقد باطل خواهد بود.

به نظر می‎رسد نظری که توافق بین موجر و مستأجر نسبت به مازاد بریک ماه را نوعی تراضی می‎داند، صحیحتر باشد؛ زیرا در عقد اجاره مدت باید معلوم باشد، و الا اجاره باطل است. لیکن در اینجا متعاقدین توافق کرده‎اند که اگر مستأجر عین مستأجره را تخلیه نکند، موجر به ازای هر ماه مستحق اجرت مقرر است. و از آنجا که مدت عقد مشخصنیست، ماهیت عقد اجاره را ندارد. بنابراین، باید آن را نوعی قرارداد خصوصی با شرط خیار فسخ، برای هر کدام از متعاقدین محسوب کرد.

#### ب: حقوق موضوعه

مادة 468 قانون مدنی ایران تصرح دارد که اگر متعاقدین مدت (اجارة اشیاء) را ذکر نکنند، عقد باطل است. بطور کلی، اگر مدت در هر موردی که ذکر آن برای معین کردن میزان منفعت لازم و ضرور است قید نشود، عقد اجاره باطل است. با این حال، در مادة 501 و 512 قانون مدنی، قانونگذار به موردی اشاره کرده است که مدت اجاره مشخص نیست،اما برحسب عرف معمول عقد اجاره صحیح است. فرض کنیم مستأجر دربارة مدت استفاده از مورد اجاره تصمیم قطعی ندارد، و هنوز نمی‎داند تا چه مدت می‎تواند از آن استفادهکند. رسم است که کرایه را برای کمترین مدتی که عرف برای تعیین اجاره مقرر داشته است، معین می‎سازند و دیگر سخنی از تمام مدت اجاره به میان نمی‎آورند. در واقع، مبلغ کرایه را برای واحدی که در عرف برای اجاره وجود دارد معین می‎سازند، و دربارة ادامه استفاده از عین مستأجره سکوت کنند.

حال این پرسش به میان می‎آید که آیا می‎توان توافق این اشخاص را که در عرف نیز محترم شمرده شده است، نادیده گرفت و اجاره را به سبب مجهول بودن مدت باطل دانست؟ اگر این توافق محترم و نافذ است، نفوذ آن را بر چه مبنای حقوقی باید استوار ساخت؟

در میان حقوقدانان ایران دربارة عقد اجاره‎ای که پرداخت مال‎الاجارة آن از قرار روز، ماه یا سال تعیین شده است، اتفاق نظر وجود دارد که این اجاره عقدی لازم ونسبت به طرفین لازم ‎الرعایه است. اما در مورد ماهیت رابطة طرفین بعد از این مدت، اختلاف نظر وجود دارد

علت بروز اختلاف میان آنان، ناشی از عدم دقت قانونگذار در تدوین مادة 501 است. این ماده مقرر می‎دارد:

اگر در عقد اجاره مدت به طور صریح ذکر نشده و مال ‎الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد، اجاره برای یک روز یایک ماه یا یک سال خواهد بود. و اگر مستأجر عین مستأجره را بیش از مدتهای مزبوره در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیة ید او را نخواهد، موجر به موجب مراضات حاصله برای بقیة مدت و به نسبت زمانتصرف، مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود.»

مادة 515 قانون مدنی، همین موضوع را در خصوص اجارة اشخاص مطرح کرده است. این ماده نیز مقرر می‎دارد:

«اگر کسی بدون تعیین انتهاء مدت اجیر شود، مدت اجاره محدود خواهد بود به مدتی که مزد از قرار آن معین شده است. بنابراین، اگر مزد اجیر از قرار روز یا هفته یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد، مدت اجاره محدود به یک روز یک هفته یا یک ماه یا یک سال خواهد بود و پس از انقضاء مدت مزبور، اجاره برطرف می‎شود. ولی اگر پس ازانقضاء مدت اجیر به خدمت خود دوام دهد و موجر او را نگاه دارد، اجیر نظر به مراضات حاصله به همان طوری که در زمان اجاره بین او و موجر مقرر بود، مستحق اجرت خواهدشد.»

حال، اگر مدت اولیه‎ای که پرداخت اقساط مال الاجاره از قرار آن تعیین شده است منقضی شود و بعد از آن مدت ثانوی شروع شود، دربارة ماهیت این مدت ثانوی - که آیا ماهیتقراردادی دارد یا غیر قراردادی و اگر ماهیت قراردادی دارد، آیا قرارداد عقد اجاره است یا اینکه عقدی است خصوصی -، میان حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد؛ که در ذیل این نظریات نقل می‎شود.

### نتیجه گیری

در حقوق مدنی ایران اگرمتعاقدین مدت عقد اجاره را ذکر نکنند، و همچنین پرداخت اقساط مال‎الاجاره را از قرار روز، ماه یا سال تعیین ننمایند و از طریق دیگری مقدار منفعت را مشخص نکنند، عقد اجاره باطل است. اما اگر عقد اجاره‎ای منعقد کرده باشند که در آن مدت تعیین نشده باشد اما پرداخت اقساط مال‎الاجاره از قرار روز، ماه یا سال تعیین شده باشد، مطابق مادة 501 قانون مدنی، عقد اجاره برای مدتی که برای پرداخت اقساط مال‎الاجاره تعیین شده است، منعقد می‎شود. اما در خصوص مازاد برآن میانحقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد. به نظر می‎رسد، قولی صحیح باشد که معتقد به وقوع عقد خصوصی جایز (بالعرض) است. این عقد بعد از انقضای اولین مدتی که برای پرداختاقساط مال الاجاره تعیین شده است، به وجود می‎آید.

اگر در عقد اجاره‌ای, مدّت به طور صریح ذکر نشده و مال‌الاجاره از قرار یک واحد زمانی معیّن (همچون روز یا ماه یا سال) مشخص شده باشد, براساس دیدگاه برخی از فقهاء که مورد قبول قانون مدنی ایران نیز قرار گرفته است عقد اجاره نسبت به یک واحد زمانی (مثلاً نسبت به یک ماه یا یک سال) صحیح و نسبت به زاید بر آن مدّت, باطل می‌باشد, لکن اگر مستأجر عین مستأجره را بیش از مدّت مزبور در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد، در این حالت به تعبیر قانون مدنی, مراضاتی بین موجر و مستأجر شکل می‌گیرد که ماهیت حقوقی آن, اباحه به عوض است بدین معنی که موجر در قبال مباح نمودن تصرف مستأجر در عین مستأجره, از او مطالبه عوض می‌کند و از آن‌جا که طرفین پس از پایان مدّت اجاره بر مبلغ معیّنی به عنوان عوض توافق نکرده‌اند معلوم می‌شود که به همان مال‌الاجاره پیشین رضایت دارند لذا موجر برای بقیه مدّتی که مستأجر عین مستأجره را در تصرف خود نگاه می‌دارد و به نسبت زمان تصرف, مستحقّ اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود.
این اباحه, عقد نیست چرا که مشتمل بر قصد انشاء نمی‌باشد بلکه به معنای دادن اذن تصرف به دیگری در قبال عوض معیّن است بدین ترتیب رابطه موجر و مستأجر در فرض مورد بحث مقاله, ماهیتی دوگانه دارد و ترکیبی است از عقد اجاره به اضافه اباحه معوّض غیر عقدی.
اما این رابطه را می‌توان با ماهیتی یگانه نیز توجیه نمود به این ترتیب که آن را جعاله بدانیم. تصویر جعاله به این شکل است که صاحب خانه مثلاً (در هنگامی که موضوع اجاره, منزل مسکونی باشد) بگوید: هرکس در هر ماه, مبلغ معیّنی به من پرداخت کند, منفعت خانه خودم را برای او قرار می‌دهم.
در این صورت مجهول بودن مدّت قرارداد و میزان نهایی جُعل, ضرری به صحت قرارداد نمی‌زند چرا که این مقدار جهالت در عقد جعاله, مغتفر است و دلیل آن نیز سیرة متشرعه و سیرة عقلاء است.

**منابع و ماخذ :**

1. امامی، اسداله،آیا می دانیدحقوق مالک و مستاجراز چه قرار است؟،شرکت افست؛چاپ اول،1364
2. امیری قائم مقامی،عبدالمجید،حقوق تعهدات(اعمال حقوقی ،تشکیل عقد)نشر میزان،چاپ اول 1378 ،ج 2
3. جعفر لنگرودی،محمد جعفر،تاثیر ارادهدر حقوق مدنی،1340
4. جعفر لنگرودی،محم جعفر،مبسوط در ترمینولوژی حقوق،کتابخانهگنج دانش،چاپ اول،1364،ج 1
5. شهیدی،مهدی،حقوق مدنی6 جزوه درسی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی 81-1382
6. صادقی مقدم،محمد حسن،بررسی ووضعیت حقوقی ادامه تصرف مستاجر در مورد اجاره بعد از اتمام مدت و

عدم اعتراض موجر،نشریه دیدگاهای حقوقی، 1379،شماره20-19

1. صفایی،سید حسین،دوره مقدماتی حقوق مدنی،چاپ میهن،1351،ج 2
2. کاتوزیان،ناصر،(معاملات معوض و عقودتملیکی،بیع، اجاره.....)چاپ12 1392،ج1

9- کاتوزیان،ناصر،حقوق مدنی(درسهایی از عقود معین)1390،ج1

10- موسوی خمینی،روح الله ،تحریرالوسیله،موسسه النشرالاسلامی،چاپ ششم ،ج27

**نویسنده: مهرانگیز امینی یکتا**