

دکتر علی اسلامی پناه\*  
هادی کریمی\*\*

## قرارداد اجاره بدون مدت

چکیده:

طرفین عقد اجاره، همواره قادر به تعیین دقیق مدت اجاره نیستند. علی‌الاصول عدم تعیین مدت، سبب بطلان عقد اجاره است. اما گاه قضیه چنین است که هیچ مدتی در قرارداد ذکر نمی‌شود ولی حداقل واحد زمانی برای تعیین اجاره بها تعیین می‌شود. قانون مدنی قراردادهای اجاره‌ای را که مدت اجاره در آنها مسکوت باشد برای همان حداقل واحد زمانی معتبر محسوب نموده است. معذک ماهیت حقوقی این گونه توافق‌ها برای اعتبار بخشیدن به قرارداد فاقد مدت چندان روشن نیست. در این مقاله سعی شده است ضمن مطالعه این گونه قراردادهای اجاره، ماهیت حقوقی توافق حاصله مورد بررسی قرار گیرد.

واژگان کلیدی:

اجاره، عقد اجاره، اجاره بدون مدت، مرضات، اجاره از قرار، تعیین مدت در عقد اجاره

\* استادیار دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران.

از این نویسنده تاکنون مقالات زیر در مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی منتشر شده است:  
"تسلیم مال یا پرداخت وجه نشانه مدیونیت است"، سال ۷۸، شماره ۴۵؛ "تعارض تعهدات اصلی و فرعی در قراردادها"، سال ۸۰، شماره ۵۲؛ "وضعیت حقوقی تصرفات اشخاص بیمار"، سال ۸۱، شماره ۵۸.

\*\* فارغ التحصیل کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران

## طرح موضوع

حدود نیاز و احتیاج یک شخص به مورد اجاره، همیشه به طور قطع قابل تعیین نمی‌باشد؛ به عنوان مثال، فردی برای انجام کاری به شهر دیگری سفر می‌کند، از آنجا که او قادر نیست مدت زمان مورد نیاز برای اقامت خود را حدس بزند لذا زمان مورد نیاز برای اجاره مسافرخانه از سوی شخص هم معلوم نیست و در قرارداد ذکری از آن به میان نمی‌آید. در این حالت، واحد زمانی که قطعاً برای سکونت ضروری است، صرفاً برای محاسبه اجاره بها ذکر می‌شود. قانون مدنی در ماده ۵۰۱ متعرض این نوع اجاره شده است. ماده ۵۰۱ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «اگر در عقد اجاره مدت به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز، ماه یا سالی فلان مبلغ، معین شده باشد، اجاره برای یک روز، یک ماه و یک سال صحیح خواهد بود و اگر مستاجر عین مستاجر را بیش از مدت های مزبور در تصرف خود نگه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد، موجر به موجب مواضع حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود.» از ظاهر ماده مذکور جواز نوعی اجاره بدون مدت استنباط می‌شود که به ((اجاره از قرار)) موسوم است. این در حالی است که ذکر مدت، در جایی که تنها راه تعیین منفعت است، ضروری است، به عبارت دیگر، ضرورت تعیین منفعت مورد اجاره به عنوان موضوع قرارداد، در مواقعی که تنها راه تعیین منفعت مورد اجاره ذکر مدت است، از قواعد آمره عقد اجاره است. اجاره های از قرار که موضوع ماده ۵۰۱ قانون مدنی است، از دیرباز مورد نظر فقها و حقوقدانان بوده است. برخی از فقها بر این عقیده اند که این نوع از اجاره خلاف قواعد عقد اجاره و باطل است؛ گروهی دیگر اعتقاد بر صحت مطلق این نوع از اجاره دارند؛ به عبارت دیگر، هم نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها تعیین شده و هم نسبت به مدت زائد، اعتبار حقوقی قائل بودند و گروه سوم که ضمن معتبر دانستن اجاره نسبت به مدت زائد اعتباری قائل نیستند.

این مقاله درصدد تحلیل و تبیین دو موضوع است: ابتدا به بررسی صحت و بطلان این نوع اجاره به طور کلی، با عنایت به عقاید مختلف صاحب‌نظران در این زمینه پرداخته و متعاقب آن، وضعیت حقوقی ادامه‌تصرف مستاجر بعد از مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است، مورد بررسی و مذاقه قرار گرفته است.

### ۱) ضمانت اجرای اجاره بدون مدت

در زمینه اعتبار اجاره های بدون مدت نظرات مختلفی ارایه شده است که ذیلاً به بررسی این آراء و افکار خواهیم پرداخت. در این راستا، ابتدا اقوال فقها و سپس تفاسیر حقوقدانان مورد بررسی قرار می گیرد.

#### ۱-۱) اجاره بدون مدت از دیدگاه فقها

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

#### ۱-۱-۱) بطلان مطلق اجاره بدون مدت

گروهی از فقهای امامیه قائل به بطلان اجاره بدون مدت هستند. این فقها در بیان علت بطلان گفته اند که در اجاره‌هایی 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 نهی شده است لذا این

نوع قرارداد تنها در صورتی که به عنوان جعاله یا اباحه در مقابل عوض معلوم فرض شود، صحیح می باشد ولی تلقی اجاره بودن آن، درست نیست. (جواهرالکلام، ۱۳۹۴: ج ۲۷، ص ۲۳۵)

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». (ابن ادریس حلی، ۱۲۷۰: ص ۴۱۶) نیز برخی چنین گفته اند: «اگر موجر مالی را به مستأجر اجاره دهد، برای هر ماه به یک درهم و مدت را معین نکند، قول صحیح این است که اجاره باطل است.» (محقق کرکی، ۱۴۱۰: ج ۷، ص ۱۰۸)

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، ظاهراً صحیح است» (امام خمینی، ۱۴۱۲: ج ۱، ص ۵۲۶) نیز به عقیده برخی دیگر، اگر موجر بگوید این خانه را به تو اجاره دادم هر ماه ۱۰۰۰ 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 (هر دو قسمت ذیل یک انشاء آمده است)، چون نسبت به مازاد باطل است، گویی کل انشاء مجهول است. (آیت الله قدیری، ۱۴۱۹- ق: ص ۲۲۵)

شافعیها از فقهای عامه، بر این عقیده اند که این اجاره مطلقاً باطل است. آنها بر این عقیده اند که «اگر شخصی خانه اش را در همه ماهها مثلاً 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.» (وهبه الزحیلی، ۱۴۰۹: ج ۴، ص ۷۳۸)

### ۱-۲) صحت مطلق اجاره بدون مدت

گروهی از فقها اجاره بدون مدت را مطلقاً صحیح می دانند. براساس 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 بعضاً در تبیین ماهیت این اجاره، عقاید مختلفی ابراز داشته اند. از جمله عنوان شده است که «اگر مثلاً 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 غیرقابل فسخ می شود.» (حسینی عاملی، ۱۴۱۱: ج ۷، ص ۱۳۲)

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 امراضات باشد، یعنی به اختیار مستاجر گذاشته شود که هر قدر منتفع شود، به همان نسبت از اجاره معینه یک ماه از همان وجه المسمی بدهد، در این صورت این تراضی موجب حلّیت می شود لکن لزوم ندارد» (میرزای قمی، بی تا، ص ۲۹۶)؛ 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 مالکیت‌ها ابراز داشته اند که این نوع اجاره مطلقاً (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. (سرخسی، بی تا، ج ۱۹، ص ۲۱۸)

به عقیده برخی از فقها، اگر موجر بگوید این خانه را به تو اجاره دادم، هر ماه ۱۰۰۰ 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 جعفر 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. (آیت الله قدیری، همان، ص ۲۲۵)

### ۱-۱-۳) تفکیک میان وضعیت های متفاوت

اجاره نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره 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 صحیح است ولی نسبت به مدت مازاد، مدت اجاره و مال الاجاره مجهول می باشند لذا اجاره باطل است.

برخی از فقها در تایید این نظر گفته اند: «اگر مثلاً مدت ماهی فلان مبلغ مشخص شده باشد، اجاره برای یک ماه صحیح است و در برابر استیفاء منفعت در مدتی بیش از یک ماه، اجرت المثل ثابت می شود. (شیخ طوسی ۱۴۱۴: ص ۴۴۴)

از بین فقهای عامه، فقهای حنفی بر این نظر تکیه دارند. در یکی از کتب حنفی در این خصوص آمده است: «من استاجر دارا کل شهر بدرهم فالعقد صحیح فی الشهر واحد و فاسد فی بقیه الشهر.» (مرغینانی، بی تا، ج ۳، ص ۱۷۴) همین نظر از زبان فقهای حنبلی هم نقل شده است. (وهبه الزحیلی، همان، ص ۷۳۸) نیز این نظر مورد تایید دسته ای از فقهای امامیه می باشد. (جمال عبدالناصر، ۱۳۸۷: ج ۲، صص ۲۱۰-۲۰۹)

برخی از فقهای معاصر نیز عقیده دارند که اجاره نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص می شود صحیح و نسبت به مدت مازاد باطل است. براساس این عقیده، هیچ مانعی ندارد که مابین دو قسمت تفکیک قائل شویم و حکم به صحت اجاره در مدت اول کنیم زیرا حاوی تمام ارکان لازم برای اجاره می باشد اما نسبت به مدت مازاد باطل است، به این علت که مدت در آن مجهول یا معلق است. (خویی، ۱۳۹۷: ج ۲،

## ۱-۲) اجاره بدون مدت از دیدگاه حقوقدانان

در این خصوص، برخی عقیده دارند که ماده ۵۰۱ ق.م. استثنایی است بر آنچه مقنن به عنوان قاعده در مورد مدت اجاره گفته است. ایشان معتقدند که «ملاحظه ماده ۵۰۱ ق.م. ما را قانع نمی کند که نوعی ذکر مدت در ماده ۵۰۱ ق.م. است؛ به این معنی که مدت ۱ ماه، ۱ سال یا یک روز که از قرار آن مبلغی به عنوان اجاره بها ذکر می شود، مدتی نیست که منظور طرفین باشد.» (شهیدی، ۸۱-۸۲: ص ۵۸)

منظور این نویسندگان از استثنایی بودن ماده ۵۰۱ 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 حقوقدانان ماده ۵۰۱ 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 ۵۰۱ ق.م.)

برخی دیگر را عقیده بر این است که اجاره از قرار مانند اجاره 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 اینکه اراضی خراج را در قدیم دولتها بدین صورت اجاره می دادند. (لنگرودی، ۱۳۷۸: ج ۱، ص ۱۱۶)

گروهی دیگر با عنایت به مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ 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 فیما بین نماید و امر منجر به جهالت مستلزم ضرر نشود و این غرض در صورت اعمال ماده ۵۰۱ ق.م. هم تامین می شود.» (عبده بروجردی،

اینکه گروهی این ماده را استثناء می‌دانستند، ناشی از این مساله می‌باشد که ماده مذکور، اجاره بدون ذکر مدت را معتبر شناخته است و این خلاف قواعد رایج در مورد مدت عقد اجاره است و مدتی که در اجاره موضوع ماده ۵۰۱ 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.

نگارنده بر این عقیده است که در صدر ماده ۵۰۱ 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 می‌کند، 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 می‌باشد و اجاره، مدت دار محسوب می‌شود. تفکیک دو قسمت صدر و ذیل ماده ۵۰۱ ق.م. از سوی مقنن، خود گویاترین دلیل 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 می‌کرد، تمام ماده را ذیل یک حکم می‌آورد. 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 می‌گیرد، رفع جهالت کرده است. البته نکته ای که نگارنده بر آن تاکید دارد این است که اجاره تلقی نمودن رابطه حقوقی موضوع صدر ماده ۵۰۱ قانون مدنی به معنی تبعیت از قواعد حاکم بر عقد اجاره نمی‌باشد؛ 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 استیفاء منفعت است نه زمان کافی. حال آنکه مفهوم مدت در عقد اجاره این است که زمان کافی برای استیفاء منفعت در عقد ذکر گردد؛ به عبارت دیگر، لزوم ذکر مدت در جایی که تنها راه تعیین منفعت است در راستای تعیین موضوع معامله است و از آن جایی که مطابق ماده ۲۱۶ ق.م. موضوع معامله نباید مبهم، مشکوک و مردد باشد لذا مدت منظور در اجاره از قرار، تحت

حکومت قواعد حاکم بر عقد اجاره ناظر بر مدت نمی باشد. شکی نیست که تردید و تشکیک در مورد زمان لازم برای استیفاء 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 می توان گفت آنچه مهم تلقی می شود این است که شرایط یک قرارداد 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 ۵۰۱ 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 (خوانساری، ۱۲۷۶: ص ۲۷۳) 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 المؤمنون عند شروطهم، هم آن را در بر می گیرد و هیچ گونه محذوری پیش نمی آید زیرا مقدار اجرت و منفعت 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، تسامح و چشم پوشی می کند و به علم نسبت به بخش معلومی از اجرت در برابر بخش معلومی از کار (منفعت) بسنده می کند.

مثالهای مشابه این نوع اجاره بسیار است مثلاً مالکی به اجیر می گوید این کیسه ها را برایم حمل کن و هر کیسه ۱۰۰۰۰ تومان بگیر، در این جا طرفین به تعداد کیسه ها و مجموع اجرت در برابر کیسه ها علم و آگاهی ندارند.

در حقوق کشورهای خارجی از جمله فرانسه و مصر، صحت این نوع اجاره ترجیح داده شده است. در فرانسه مطابق مواد ۱۷۵۸<sup>۱</sup> و ۱۷۳۰<sup>۲</sup>، اجاره نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است، صحیح اما طرفین این حق را دارند تا زمانی که وارد مدت مازاد بر آن نشده اند، تقاضای فسخ اجاره را بکنند.

در حقوق مصر نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص می شود، اجاره را صحیح انگاشته و آن را مدت دار قلمداد نموده اند لذا اگر موعد پرداخت اجاره بها سالیانه باشد، همچنان که در مورد اراضی زراعی وجود دارد، مدت عقد اجاره ۱ سال است و اگر مدت پرداخت اجاره بها ماهیانه باشد مثل اجاره محل های مسکونی، مدت عقد اجاره ۱ ماه محسوب می شود. در حقوق مصر همین اجاره های از قرار که در بین مردم معمول و متعارف است، خود ملاکی است برای صحیح گردانیدن اجاره های بدون ذکر مدت. توضیح اینکه طبق حقوق مصر اگر در اجاره مدت ذکر نشود، اجاره باطل نمی شود و با مراجعه به عرف و قواعد تکمیلی، مدت مشخص می شود؛ بدین صورت که با مراجعه به عرف بررسی می شود که در مورد اجاره، چه واحد زمانی برای پرداخت اجاره بها در نظر گرفته می شود، آن واحد زمانی مدت اجاره می شود.

<sup>۱</sup> - Art 1758: le bail d'un appartement meuble est cense fait a l'annee, quand il a ete fait a tant par an;

Au mois, quand il a ete fait a tant par mois;

Au jour, quand il a ete fait a tant par jour;

Si rien ne constate que le bail soit fait a tant par an, par mois ou par jour, la location est censee faite suivant l'usage des lieux.

<sup>۲</sup> - Art 1730: si le bail a ete fait sans ecrit, l'annee des parties ne pourra donner conge a l'autre qu'en observant les delais fixes par l'usage des lieux.

در قانون مدنی عثمانی، که تحت عنوان المجله معروف است، در ذیل ماده ۴۶۹<sup>۱</sup> صحت اجاره نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده کاملاً مشهود است اما این اعتبار در مورد مدت مزاد حاکم نیست.

## ۲) تبیین رابطه حقوقی پس از زوال مدتی که از قرار آن اجاره بها در نظر گرفته شده است

حال اگر مستاجر، عین مستاجر را بیش از مدتی که از قرار آن اجاره بها لحاظ شده است در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم اعتراضی ننماید، رابطه حقوقی مذکور را چگونه و بر چه مبنایی می توان استوار کرد؟ این رابطه حقوقی در قالب قرارداد اجاره قرار می گیرد یا اینکه برای انتخاب عنوان آن باید قراردادهای دیگر را مورد بررسی قرار داد؟ در تلاش برای پاسخگویی، نخست به اقوال فقها و سپس به نظرات حقوقدانان در این خصوص پرداخته شده است.

### ۲-۱) رابطه حقوقی مدت مزاد از دیدگاه فقها

پیرامون رابطه حقوقی مذکور، برخی از فقهای امامیه اظهار نموده اند که طرفین تا زمانی که در مدت ۱ ماه یا ۱ سال می باشند، می توانند نسبت به فسخ مدت زائد اقدام کنند و اثر این فسخ ناظر بر آینده است اما همین که وارد ماه یا سال بعد شدند، قرارداد تا پایان ماه بعدی هم لازم می شود. ایشان معتقد است: «نکته قابل ذکر در این جا صرف نظر از اینکه نسبت به ماهها بعد استحقاق اجرت المثل داشته باشد یا اجرت المسمی، این است که به محض وارد شدن در ماه بعد، عدم رضایت خود را به ادامه حضور مستاجر اعلام می نماید» (حسینی عاملی، ۱۴۱۱: ج ۷، ص ۱۱۳). مفهوم صدر سخن این

۳ - ماده ۴۶۹ ق.م. عثمانی: «اگر نجاری را اجیر کند که برای او بسازد در مدت ۱۰ روز، این روزها در صورتی که در عقد لحاظ شود، معتبر است اما اگر او را اجیر کند تا برای او بسازد در ۱۰ روز تابستان، اجاره صحیح نیست زیرا معین و معلوم نیست که به اعتبار چه ماه یا چه روزی، باید بسازد»

فقیه، به این معنا است که لزوم این رابطه حقوقی، از این بابت نیست که آن اجاره جدید قلمداد می شود بلکه ممکن است که یک قرارداد بی نام توام با لزوم باشد.

دسته دیگری از فقها، ادامه تصرف مستاجر را از باب مراضات می دانند و بر این عقیده اند که ادامه تصرف مستاجر در صورتی که با سکوت موجر توام باشد، قراردادی است جایز. «چون اصل عقد اجاره مشروط به تعیین مدت و اجرت است و لفظ شهر (۱ ماه) هم ذکر شده است، بنابراین اجاره یک ماهه حتماً متصور است و لزوم هم دارد اما چون باقی مدت مشکوک است که آیا قصد آنها هم این است که آن هم متعلق اجاره باشد که باطل است (به علت معلوم نبودن مدت) یا از باب مراضات باشد، یعنی مابعد آن به اختیار مستاجر گذاشته شود که هر قدر که منتفع شد، به همان نسبت از اجاره معینه ۱ ماه از همان وجه المسمی بدهد؛ در این صورت این تراضی، موجب حلّیت می شود لکن لزوم ندارد» (میرزای قمی، بی تا: ص ۲۹۶)

در بین فقهای عامه، برخی معتقدند اجاره نسبت به هر دو مدت جایز است؛ به طوری که موجر و مستاجر هر وقت بخواهند، می توانند اجاره را فسخ نمایند (سرخسی، ۱۴۰۷: ص ۲۱۸)؛ به عبارت دیگر، رابطه حقوقی بعد از مدت مذکور در قرارداد، یک اجاره جایز است.

نظر دیگر این است که اجاره در هر ماهی که مقداری از آن ماه استیفاء منفعت صورت گرفته باشد، تا پایان آن ماه لازم می شود؛ به بیان دیگر، یک اجاره جدید با تمامی ارکان منعقد می گردد که تا پایان مدت لازم می باشد و مدت این اجاره جدید، همان مدتی است که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است (جمال عبدالناصر، ۱۳۸۷: ج ۲، صص ۲۱۰ و ۲۰۹)

## ۲-۲) بررسی ماهیت حقوقی مدت مازاد از دیدگاه حقوقدانان

در این خصوص، حقوقدانان قائل به سه نظر هستند. گروهی بر این عقیده اند که بعد از پایان مدت مذکور در عقد، هیچ رابطه‌ای بین طرفین عقد باقی نمی ماند؛ گروه

دوم این رابطه را یک عقد اجاره می دانند و گروه سوم معتقدند که رابطه مذکور، تنها یک قرارداد خصوصی و بی نام است.

### ۲-۲-۱) عدم وقوع رابطه حقوقی

عبارت «اجرت مقرر» مندرج در ماده ۵۰۱ ق.م، نباید ما را به این توهم دچار کند که در فرض ماده ۵۰۱، اجاره مجدداً برقرار می گردد، به این دلایل؛ دلیل اول: در ماده ۵۰۱ ق.م، سکوت موجر و ادامه تصرف مستأجر، منحصرأ نشانهٔ مرضات طرفین دانسته شده است نه قصد ایشان. دلیل دوم: مطابق محتوی ماده مذکور، سکوت موجر و ادامه تصرف مستأجر موجب تحقق عقد اجاره نیست زیرا علاوه بر اینکه موضوع رضایت طرفین، صرفاً ادامهٔ تصرف مستأجر در برابر میزان مقرر از اجرت است نه تشکیل عقد اجاره، قصد انشای عقد نیز ضروری است و صرف مرضات نمی تواند موجب عقد باشد؛ به علاوه مدت اجاره باید معلوم باشد، حال آنکه از مادهٔ مذکور استنباط می شود که مرضات موجر تا هر زمان که تصرف مستأجر ادامه داشته باشد و موجر تخلیه ید او را نخواهد، ثابت خواهد بود. بنابراین منظور از عبارت «اجرت مقرر» مندرج در این ماده، اجرت مقرر از حیث میزان و کمیت است نه از جهت ماهیت حقوقی. پس موجر برای بقیه مدت استحقاق اجرت المثل معادل اجرت المسمی را دارد. (شهیدی، ۱۳۷۷: ج ۱، ص ۲۱۶)

نگارنده بر این عقیده است که اصطلاح مرضات مندرج در ماده ۵۰۱ ق.م، تراضی به معنای تفاهم و توافق است که در برگیرنده قصد و رضا است. از طرف دیگر، این درست که مرضات به تنهایی سبب وقوع قرارداد نمی شود ولی با چه مدرک و دلیلی می توان عدم وجود قصد را اثبات کرد. اگر گفته شود اصل بر عدم است، می گوئیم برای اثبات وجود قصد دلیل داریم و آن این است که قصد انشاء لزوماً صریح نیست؛ به طوری که قصد انشاء گاه به طور ضمنی استنباط می شود و از ماده ۱۹۱ ق.م، لزوم صراحت در قصد انشاء فهمیده نمی شود؛ مضافاً اینکه، هر جهلی موجب غرر نیست

بلکه آن جهلی موجب غرر است که احتمال ضرر هم در آن باشد، چون در این حالت احتمال ضرر نیست، بنابراین غرری هم وجود ندارد. (لنگرودی، تأثیر اراده در حقوق مدنی، ۱۳۴۰: صص ۱۳۲-۱۳۳)

سکوت به تنهایی نمی تواند موجب یک تأسیس حقوقی و دلیل بر رضا باشد اما اگر از قبل بین متعاقدین روابطی برقرار باشد، می توان سکوت را دلیل بر رضا یا قبول دانست. (سنهوری، بی تا، صص ۴۸-۴۷)

### ۲-۲-۲) تجدید یا تمدید عقد اجاره<sup>۱</sup>

طبق این نظر، هنگامی که مستأجر با قصد تجدید اجاره و با عمل بقاء در عین مستأجره و موجر نیز با قصد تجدید اجاره و با عدم اعتراض خود، رضایت خود را به حضور مستأجر اعلام می نماید، در حقیقت عقد اجاره جدیدی منعقد شده است؛ به عبارت دیگر، با استیفاء منفعت از سوی مستأجر و رضایت موجر، طرفین عملاً به تجدید اجاره پرداخته اند و اجرت برای بقیه مدت باید پرداخت گردد. (صفایی، ۱۳۵۱: ج ۲، صص ۳۴۳-۳۴۲) در این جا عنصر اساسی و اصلی، نیت و مقصود مستأجر و موجر به تجدید اجاره ولو به طور ضمنی است. (صادقی مقدم، همان، ص ۱۲۷)

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 به همان مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است. (امیری قائم مقامی، ۱۳۷۸: ج ۱، ص ۲۰۰) قانون مدنی هم سکوت موجر و ادامه تصرف مستأجر را، دلیل بر رضایت طرفین به ادامه اجاره دانسته است. (امامی، ۱۳۶۴: ص ۳۷)

<sup>۱</sup> - اگر عقد اجاره تمدید شود، اجاره جدید دارای همان شرایط و اوصاف است اما اگر عقد اجاره تجدید شده باشد ممکن است شرایط، اوصاف و آثار آن با اجاره قبلی متفاوت باشد. این تفاوت بین تجدید و تمدید اجاره، تأثیری در ماهیت مسأله مورد نظر ندارد.

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 مستأجر از مورد اجاره، یک روز استفاده کند بلکه ضمناً رضایت خود را برای اینکه در روزهای بعدی با تأدیة همان مال الاجاره از عین مستأجره استفاده کند، اعلام می نماید و مخصوصاً اگر بعد از انقضاء روز اول، عین مستأجره 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.» (عدل، ۱۳۴۲: صص ۳۳۲ - ۳۳۱)

این نظر از این جهت که موجبات تأمین 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 ۵۰۱ 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 او را 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؛ مضافاً اینکه، مدت اجاره باید معلوم باشد، حال آنکه از ماده مذکور استنباط می شود که مراضات طرفین تا هر زمان که تصرف مستأجر ادامه داشته باشد یا موجر تخلیه ید او را نخواهد، ثابت خواهد بود.

ممکن است رابطه حقوقی در مدت زائد یک اجاره جایز تلقی شود، کما اینکه برخی از صاحب نظران معتقدند: «کلیت لزوم تمام اصناف اجاره، امر مسلمی نیست مثلاً در اجاره معاطاتی خدمات، یک اجاره جایز را می بینیم. در قوانین خارجی هم تصور اجاره جایز را به سهولت می کنند و ما از سالها قبل همیشه این نظر را داشته ایم که اجاره ممکن است لازم باشد یا جایز.» (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۴: ج ۱، ص ۵۲)

این استدلال قابل پذیرش نیست زیرا در مقام تردید بین جواز و لزوم قراردادها، باید به اصل لزوم قراردادها (م ۲۱۹ ق. م) رجوع شود و بگوئیم اصل بر لزوم است. در مورد اجاره هم اصل بر لزوم است مگر موارد استثنائی مثل اجاره خدماتی که باید تفسیر مضیق شود؛ مضافاً اینکه، در مورد اجاره کمتر کسی متعرض این امر شده است که اجاره جایز است یا لازم.

در مورد لفظ اجرت مندرج در ماده ۵۰۱ ق. م، گروهی معتقدند که ذیل این ماده که علت درج اجرت مقرر (اجرت المسمی) را تراضی طرفین می داند، بیانگر آن است که اجاره شامل تمام مدت تصرف مستأجر بوده و اینکه صحت عقد را اختصاص به روز یا ماه یا سال اول کرده است، یک اختلال عبارتی است که ناشی از عقاید مختلف فقها در این باب می باشد. (عبده بروجردی، همان، ص ۲۶۹)

این نظر را نباید پذیرفت زیرا قبول آن مستلزم نسبت دادن امر محال به قانون گذار است. این امر که عبارات ذیل و صدر ماده با هم متناقض باشد، یک امر غیر عقلایی است که نباید به قانون گذار نسبت داده شود. این در حالی است که عبارت صدر ماده به طور صریح بیان می کند که مدت مازاد نمی تواند اجاره باشد و در مورد لفظ اجرت مقرر، می توان گفت علت اینکه اجرت المسمی را به جای اجرت المثل به عنوان مبلغ استحقاقی مقرر قرار داده است، این است که نسبت به مبلغ اجرت المسمی از قبل بین طرفین تراضی شده است و دیگر طرفین را از رجوع به کارشناس برای تشخیص اجرت المثل بی نیاز می کند؛ به عبارت دیگر، چون از قبل بین طرفین اجرتی برقرار شده است و در تعیین این اجرت عدالت معاوضی لحاظ شده است، دیگر نیازی به رجوع به کارشناس و تعیین اجرت المثل نیست زیرا این دوباره کاری و امری غیر عقلایی است.

---

۵ - ماده ۲۱۹ ق. م: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاقبین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود».

## ۲-۳-۲) وقوع قرارداد خصوصی

مطابق این نظر، ادامه تصرف مستأجر و عدم اعتراض موجر، منجر به ایجاد یک قرارداد خصوصی می شود که به موجب ماده ۱۰ ق. م نافذ و معتبر است. (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ج ۱، ص ۳۸۷)

اگر منشأ ماده ۵۰۱ را مطابق نظر برخی از نویسندگان (جعفری لنگرودی، ۱۳۴۰: ص ۱۳۲) نظر میرزای قمی بدانیم، باید گفت مطابق استدلال خود این فقیه، اجاره بودن قسمت دوم ماده ۵۰۱ منتفی است.

به موجب این نظر، این پیمان ضمنی مورد توافق طرفین در عقد اجاره است که هر گاه مستأجر به تصرف خود ادامه دهد، باید برابر اجرت المسمی به موجر اجرت المثل بدهد.

یکی از ایرادات وارد بر این نظر این است که برای انعقاد هر عقدی نیاز به قصد انشاء است و آن قصد انشاء هم باید مقرون به چیزی باشد که دلالت بر آن قصد کند لیکن در مورد ماده ۵۰۱ ق - م، پی بردن به قصد انشاء میسر نمی باشد. در پاسخ به ایراد وارده می توان گفت که در قانون مدنی (مواد ۱۹۲<sup>۲</sup> و ۱۹۳<sup>۳</sup> و ۱۹۴<sup>۴</sup>) مواردی که دلالت بر قصد می کند، به طور تمثیلی ذکر شده است و این درست که سکوت به

---

۱- ماده ۱۰ ق. م: «در صورتی که مخالف قراردادهای صریح قانون نباشد نافذ است». خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند.

۲- ماده ۱۹۲ ق. م: «در مواردی که برای یکی از طرفین یا یکی از آنها تلفظ ممکن نباشد اشاره ای که مبین قصد و رضا باشد کافی خواهد بود».

۳- ماده ۱۹۳ ق. م: «انشاء معامله ممکن است به وسیله عملی که مبین قصد و رضا باشد مثل قبض و اقباض حاصل گردد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد».

۴- ماده ۱۹۴ ق. م: «الفاظ و اشارات و اعمال دیگر که متعاملین به وسیله آن انشاء معامله می نمایند باید موافق باشد به نحوی که احد طرفین همان عقده را قبول کند که طرف دیگر قصد انشاء او را داشته است و الا معامله باطل خواهد بود».

تنهایی نمی‌تواند اثر حقوقی به بار بیاورد اما زمانی که همین سکوت توأم با قرینه‌ای باشد که دلالت بر قصد و رضا کند، می‌تواند موجبات ایجاد یک قرارداد را فراهم کند. ممکن است ایراد شود که طرفین در زمان انعقاد عقد اجاره قصد تشکیل دو عقد مجزا را نداشته‌اند؛ به عبارت دیگر، موجر دو قصد انشاء نمی‌کند؛ به طوری که یک عقد اجاره و یک قرارداد مجزای دیگر، محصول اعمال اراده متعاقدین اجاره تلقی شود. این ایراد به این نحو پاسخ داده می‌شود که قرارداد دوم، با عمل و اراده ضمنی طرفین بعد از انقضاء مدت به وجود می‌آید؛ مضافاً بر اینکه، همین که طرفین نمی‌توانند و نمی‌خواهند مدت را از همان آغاز مشخص کنند، خود گویای آن است که از همان آغاز طرفین به این مسأله واقف بوده‌اند که ممکن است رابطه آنها، به بیش از مدتی که از قرار آن اجاره بها را حساب کرده‌اند طول بکشد.

به نظر می‌رسد قلمداد نمودن رابطه حقوقی مدت زائد به عنوان قرارداد خصوصی چندان موجه نباشد؛ اول اینکه، تنها مدتی که در قصد مشترک طرفین قطعی و صریح است، همان مدتی است که از قرار آن اجاره بها لحاظ شده است و نسبت به مدت مازاد به دلیل ابهام در مقدار آن، هیچ تصویری را نمی‌توان به متعاقدین نسبت داد. در این حالت، بین وجود یا عدم قصد نسبت به مدت زائد تردید وجود دارد که به مقتضای اصل عدم، باید چنین انگاشت که نسبت به مدت زائد هیچ قصد مشترکی بین طرفین حاصل نشده است. دوم اینکه، قرارداد خصوصی موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی، یک قرارداد لازم تلقی می‌شود که با عبارت مندرج در ماده ۵۰۱ قانون مدنی (... موجر تخلیه ید او را نخواهد ...) صریح در تناقض است؛ به عبارت دیگر، جواز، عنصر اساسی رابطه حقوقی منظور مقنن نسبت به مدت زائد می‌باشد که با ماهیت حقوقی قراردادهای خصوصی قابل انطباق نیست. اینکه این قرارداد خصوصی توأم با شرط ضمنی جواز است، فایده‌ای جز رسوخ ضمنیات و در نتیجه تفاسیر مختلف در روابط حقوقی مردم به دنبال نخواهد داشت.

نگارنده بر این عقیده است که هیچ یک از قالب های ارائه شده، قابلیت کافی را برای در بر گرفتن رابطه حقوقی مدت زائد ندارند. قانون گذار وجود رابطه حقوقی را بین طرفین محرز دانسته است لیکن نوع رابطه مذکور را به سکوت گذاشته است. این رابطه، قرارداد خصوصی نیست زیرا با ماهیت جایز بودن مدت زائد سنخیتی ندارد و نیز تمديد اجاره به دلایل ذکر شده، نمی تواند عطش ما را در پیدا کردن رابطه حقوقی برای مدت زائد خاموش نماید.

مطابق آنچه قبلاً ذکر شد مهم این است که شرایط یک قرارداد 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 مندرج در ماده ۵۰۱ 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 بین مردم باید آن را صحیح انگاشت، اصل صحت قراردادها (خوانساری، ۱۳۷۶: ص ۲۷۳) و اصل استحکام قراردادها هم در جهت تایید این نهاد ما را یاری می کند؛ به عبارت دیگر، اجاره از قرار نوعی اجاره است که دارای شرایط و آثار مخصوص و مجزا از قواعد معمول در اجاره های عادی می باشد. این عقد از نظر عرفی، عقدی است واجد شرایط و عموم آیه اوفوا بالعقود و حدیث المؤمنون عند شروطهم. هم آن را در بر می گیرد و هیچ گونه محذوری پیش نمی آید زیرا مقدار اجرت و منفعت 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، تسامح و چشم پوشی می کند و به علم نسبت به بخش معلومی از اجرت در

برابر بخش معلومی از کار (منفعت) بسنده می‌کند. عقدی که طرفین واقع می‌کنند یک عقد اجاره است لیکن در عرف به عنوان یک عقد اجاره توام با شرط ضمنی حق فسخ در نظر گرفته می‌شود. مثالهای مشابه این نوع اجاره بسیار است مثلاً مالکی به اجیر می‌گوید این کیسه‌ها را برایم حمل کن و هر کیسه ۱۰۰۰ تومان بگیر، در این جا طرفین به تعداد کیسه‌ها و مجموع اجرت در برابر کیسه‌ها علم و آگاهی ندارند.

دیوان عالی کشور در آراء مختلفی به مسأله پرداخت اجرت المثل مندرج در ماده ۵۰۱ پرداخته و ضمن این آراء، لزوم پرداخت اجرت المثل به میزان اجرت المسمی را منوط به رضایت موجر به ادامه تصرف مستأجر نموده و اعلام داشته است در صورتی که موجر به ادامه تصرف مستأجر راضی نباشد، پرداخت اجرت المثل با تعیین کارشناس لازم است.

شعبه ۳ دیوان عالی کشور در پرونده شماره ۳/۸۱۹ به تاریخ ۱۳۷۱/۱۲/۱۱ اعلام نموده است که به دلیل انقضاء مدت اجاره و از آنجا که ادامه تصرفات مستأجر بدون تفاهم طرفین بوده است، با لحاظ مواد ۴۹۴ و ۵۰۱ ق.م. لزوم پرداخت اجرت المثل برابر اجرت المسمی در جایی است که موجر با ادامه تصرفات مستأجر بعد از انقضاء مدت اجاره موافق باشد. (بازگیر، ۱۳۷۹: ص ۳۰۶) شعبه ۸ دیوان عالی کشور هم در دادنامه شماره ۸/۲۹۵ به تاریخ ۱۳۷۰/۷/۲ اعلام نموده است که اگر امراض مفروض به هر نحو از بین برود، پرداخت اجرت المثل به نرخ روز تقدیم دادخواست خواهد بود. (همان، صص ۳۰۵ - ۳۰۴) همین نظر در رأی شماره ۲۱/۵۲۶ به تاریخ ۱۳۷۲/۹/۲۳ شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور نیز لحاظ شده است. (همان، صص ۳۰۲ - ۳۰۳)

آنچه از آراء صادره در خصوص ماده ۵۰۱ ق.م. استنباط می‌شود، این است که به زعم قضات رابطه حقوقی بعد از مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است، اجاره معمولی نمی‌باشد چون در ضمن این آراء، بارها از انقضاء مدت و تغییر اجرت المسمی به اجرت المثل سخن گفته شده است.

در حقوق کشورهای خارجی، بیشتر تمایل بر این است که مدت زائد را یک نوع اجاره جدید بدانند؛ یعنی تجدید همان رابطه حقوقی قبلی. در حقوق مصر و فرانسه، عقیده این است که طرفین می توانند تا زمانی که مدت مقرر (واحد زمانی معین شده در عقد) تمام نشده است، اجاره را فسخ کنند و اثر این فسخ ناظر بر آینده است اما اگر طرفین از حق خود در مدت مقرر استفاده نکردند، عقد اجاره جدیدی با همان شرایط و اوصاف اجاره قبلی و به طور خودکار محقق می شود.

مطابق ماده ۵۹۹ ق. م مصر، در صورت اتمام عقد اجاره، چنانچه مستأجر از عین مستأجره استفاده کند و موجر هم با علم به این مسأله اعتراض ننماید، اجاره با شروط اولیه تجدید می شود و معتبر تلقی می شود لیکن مدت آن نامعین است و در صورت تجدید اجاره به این نحو، احکام ماده ۵۶۳ بر آن حاکم می شود. (سنهوی، ج ۶، ص ۱۵۱)

در حقوق فرانسه مطابق ماده ۱۷۳۸ ق. م، اگر بعد از انقضاء مدت اجاره کتبی، مستأجر همچنان عین مستأجره را در اختیار بگیرد، عقد اجاره جدیدی به وجود می آید که مدت آن، همان مدت زمانی است که متعاقدين پرداخت اقساط مال الاجاره را از قرار آن تعیین نموده اند البته این قاعده استثنائی دارد، از جمله به موجب ماده ۱۷۷۴ ق. م در مورد اراضی زراعتی، مدت عقد زمانی است که برای برداشت محصول زمین مورد اجاره لازم است، فرقی نمی کند مال الاجاره از چه فراری قابل پرداخت باشد. (صادقی مقدم، ۱۳۷۹: ص ۱۲۸)

بنابراین مشاهده می شود از نظر قانون گذاران مصری و فرانسوی، انعقاد عقد اجاره به صورت ضمنی در این حالت، با اصول سازگارتر است. (همان، ص ۱۲۹)

انتخاب هر کدام از سه نظر ارائه شده، اثری متفاوت به خود می گیرد. یکی از این آثار تغییر در پایان مدت اجاره است. البته لازم به ذکر است که مطابق قواعد عمومی، امکان تجدید ضمنی عقد اجاره وجود دارد زیرا اعلام اراده در عقود رضایی ممکن است صریح یا ضمنی باشد.

اگر عقیده بر عدم ایجاد رابطه حقوقی داشته باشیم، بعد از انقضاء مدتی که از قرار آن اجاره بها در نظر گرفته شده است، مستأجر مطابق ماده ۳۳۷ ق. م، باید در اثر استیفاء منفعت به موجر اجرت المثل بدهد و موظف است در اسرع وقت مال را به موجر عودت دهد لذا در این جا بحثی در مورد اتمام مدت اجاره پیش نمی آید.

اگر نظر تجدید اجاره پذیرفته شود، باید گفت چون مدت اجاره تجدید (تمدید) شده، همان مدتی است که از قرار آن اجاره بها در نظر گرفته شده است لذا با انقضاء این مدت، اجاره تجدید شده هم پایان می یابد.

اگر عقیده وقوع قرارداد خصوصی توام با شرط ضمنی جواز را داشته باشیم، از آنجا که رابطه حقوقی مذکور را یک رابطه جایز تلقی نمودیم لذا هر موقع که طرفین خواستند می توانند این رابطه را به هم بزنند و دیگر پایان مدت اجاره معنی و مفهومی ندارد.

یکی از حقوقدانان در این زمینه می نویسد: «یکی از نتایج پذیرفتن عقد نبودن ماده ۵۰۱ ق. م و عدم تجدید عقد اجاره، این است که بر طبق نظریه اصل ضمانی بودن تصرف در مال غیر، تصرف مستأجر در این جا ضمانی است زیرا امانی بودن تصرف مستأجر که در ماده ۴۹۳ ق. م اعلام شده است از آثار عقد اجاره و بنابراین مربوط به تصرف مستأجر در مدت عقد است که در ماده ۵۰۱ ق. م انقضاء آن مفروض است. (شهبیدی، ۱۳۷۷: ج ۱، ص ۲۱۶)

---

۱- ماده ۳۳۷ ق. م: «هر گاه کسی بر اثر اذن صریح یا ضمنی از مال غیر استیفاء منفعت کند صاحب مال مستحق اجرت المثل خواهد بود مگر اینکه معلوم شود که اذن در انتفاع مجانی بوده است».

۲- ماده ۴۹۳ ق. م: «مستأجر نسبت به عین مستأجره ضامن نیست به این معنی که اگر عین مستأجره بدون تفریط و تعدی او کلاً یا بعضاً تلف شود مسئول نخواهد بود ولی اگر مستأجر تعدی یا تفریط نماید ضامن است اگر چه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد».

این استدلال قابل خدشه است زیرا ید شخص بر مال دیگری، در صورتی که با رضایت صاحب مال همراه باشد، امانی است نه ضمانتی؛ این مسأله از ذیل ماده ۴۹۴ ق.م.شهود است. در مورد ماده ۵۰۱ باید گفت که عبارت «... اگر موجر تخلیه ید او را نخواهد ...» صراحتاً دلالت بر رضایت موجر دارد لذا ید مستأجر امانی است.

نکته جالب توجه این است که نویسنده مذکور در فرض ماده ۵۰۱ ق.م. که ید مستأجر را هم ضمانتی می‌داند، بر این عقیده است که در فرض ماده ۵۰۱ رضایت وجود دارد. چون ایشان در شرح این ماده گفته است که مراضات به تنهایی نمی‌تواند سبب ایجاد عقد گردد.

با این اوصاف باید گفت این نویسنده مطلب ضد و نقیضی را ادعا کرده است زیرا از یک طرف معتقد است در فرض ماده ۵۰۱ ق.م. رضایت وجود دارد، اگر رضایت وجود دارد، ید مستأجر امانی است و از طرف دیگر معتقد است ید مستأجر ضمانتی است یعنی رضایت موجر در این جا وجود ندارد.

### نتیجه‌گیری

اعتبار قراردادهای بدون مدت در دو فرض قابل بررسی است: اول: فرض مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است؛ در اینکه این مدت یک عقد اجاره را در بر می‌گیرد، تردیدی نمی‌توان داشت زیرا مدت مذکور، تنها زمانی است که مستأجر نسبت به استیفاء منفعت در ظرف آن، قطع و یقین دارد لذا مقصود و ملحوظ طرفین عقد اجاره می‌باشد. دوم: فرض بعد از مدتی که از قرار آن اجاره بها در نظر گرفته شده است؛ هیچ قالب حقوقی جامعی که بتوان بر این ماهیت حقوقی اطلاق نمود وجود ندارد. چیزی که مد نظر نویسندگان قانون مدنی بوده است؛ نگاهی خاص و استثنایی بر گرفته از عرف نسبت به این نوع اجاره می‌باشد. اجاره از قرار، اجاره‌ای با شرایط و آثار مخصوص ناشی از عرف است که از یک طرف، غیر قابل انطباق با اصول و قواعد

حاکم بر عقد اجاره سستی است و از ظرف دیگر، در عرف به عنوان یک اجاره به آن نگریسته می شود که طرفین می توانند در هر موقع نسبت به قطع رابطه حقوقی مذکور در مدت زائد اقدام نمایند. این رابطه حقوقی در هر دو فرض (قبل و بعد از مدتی که از قرار آن اجاره بها در نظر گرفته شده است) اجاره است با این تفاوت که، نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها در نظر گرفته شده است، به دلیل برخورداری از تمامی شرایط، اجاره مصطلح و نسبت به مدت زائد، اجاره با «شرط ضمنی حق فسخ» محسوب می شود.

### منابع و مأخذ:

- ۱- امامی، اسدالله، آیا می دانید حقوق مالک و مستاجر از چه قرار است؟، شرکت افست (سهامی خاص)، چاپ اول، ۱۳۶۴.
- ۲- امیری قائم مقامی، عبدالمجید، حقوق تعهدات (اعمال حقوقی، تشکیل عقد)، نشر میزان، چاپ اول، ۱۳۷۸، ج ۲.
- ۳- بازگیر، یدالله، صلح و اجاره و احکام راجع به آن (قانون مدنی در آئینه دیوان عالی کشور)، انتشارات فردوسی، چاپ اول، ۱۳۷۹.
- ۴- بروجرودی عبده، محمد، حقوق مدنی، کتابفروشی محمد علی علمی، ۱۳۳۹.
- ۵- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، تاثیر اراده در حقوق مدنی، ۱۳۴۰.
- ۶- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، دایره المعارف حقوق مدنی و تجارت، چاپخانه مشعل آزادی، چاپ اول، ۱۳۶۴، ج ۱.
- ۷- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، کتابخانه گنج دانش، چاپ اول، ۱۳۷۸، ج ۱.
- ۸- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مجموعه محشی قانون مدنی (علمی، تطبیقی، تاریخی)، کتابخانه گنج دانش، چاپ اول، ۱۳۷۹.
- ۹- جمال عبد الناصر، موسوعه فی فقه الاسلامی، مجلس الاعلی للشنون الاسلامی (قاهره)، ۱۳۸۷، ج ۲.
- ۱۰- حسینی غاملی، محمد جواد، مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه، مؤسسه آل البیت، ۱۴۱۱، ج ۷.
- ۱۱- حنی، محمد ابن ادریس، السرائر النحاوی لتحریر الفتاوی، چاپ سنگی، ۱۲۷۰.
- ۱۲- خوانساری، سید محمد مهدی، جوامع الفقهاء لجماعه من الارکان و عده من الاعیان، چاپ سنگی، ۱۲۷۶.

- ۱۳- خویی، ابوالقاسم، المنهاج الصالحین، چاپ نعمان، چاپ یازدهم، ۱۳۹۷، ج ۲.
- ۱۴- زحیلی، وهبه، الفقه الاسلامی و ادلته، دار الفکر، چاپ سوم، ۱۹۸۹م، ج ۴.
- ۱۵- سرخسی، شمس الدین ابوبکر، المبسوط، مطبعه السعاده (مصر)، ۱۴۰۷، ج ۱۹.
- ۱۶- سنهوری، عبد الرزاق، الموجز فی نظریه الالتزامات فی القانون المدنی المصر، بیروت، بی تا.
- ۱۷- سنهوری، عبدالرزاق، الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید (الایجار و العاریه)، دار النهضه العربیه (قاهره)، ۱۴۰۷، ج ۶.
- ۱۸- شهیدی، مهدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، نشر حقوقدان، چاپ اول، ۱۳۷۷.
- ۱۹- شهیدی، مهدی، حقوق مدنی ۶ (جزوه درسی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی)، ۸۲-۱۳۸۱.
- ۲۰- صادقی مقدم، محمد حسن، بررسی وضعیت حقوقی ادامه تصرف مستأجر در مورد اجاره، بعد از اتمام مدت و عدم اعتراض موجر، نشریه دیدگاههای حقوقی، ۱۳۷۹، شماره ۲۰-۱۹.
- ۲۱- صفایی، سید حسین، دوره مقدماتی حقوق مدنی، چاپ میهن، ۱۳۵۱، ج ۲.
- ۲۲- طوسی، ابوجعفر محمد، النهایه فی مجرد الفقه و الفتاوی، باب اجارات، انتشارات قدس محمدی، بی تا.
- ۲۳- عاملی، شیخ بهاء الدین، جامع عباسی، موسسه انتشارات فراهانی، بی تا.
- ۲۴- عدل، مصطفی، حقوق مدنی، انتشارات امیرکبیر، چاپ هفتم، ۱۳۴۲.
- ۲۵- فیض کاشانی، ملا محسن، مفاتیح الشرایع، نشر مجمع الذخایر الاسلامی (چاپ خاتم)، ۱۴۰۱، ج ۳.
- ۲۶- قدیری، محمد حسن، الاجاره، مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم، چاپ اول، ۱۴۱۹.
- ۲۷- قمی، ابوالقاسم، جامع الشتات، منشورات شرکت رضوان، بی تا.
- ۲۸- کاتوزیان، ناصر، عقود معین (معاملات معوض و عقود تملیکی)، چاپ انتشار، چاپ هفتم، ۱۳۷۸، ج ۱.
- ۲۹- محقق کرکی، جامع المقاصد فی شرح القواعد، موسسه آل البیت، ۱۴۱۰، ج ۷.
- ۳۰- مرغیانی، هدایه، چاپ مصر، در یک مجلد، بی تا، ج ۳.
- ۳۱- موسوی خمینی، روح الله، تحریر الوسیله، مؤسسه النشر الاسلامی، چاپ سوم، ۱۴۱۲، ج ۱.
- ۳۲- نجفی، محمد حسن، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام، دار الکتب الاسلامی، چاپ ششم، ۱۳۹۴، ج ۲۷.