

مبانی فقهی و حقوقی خیار عیب در عقد بیع و اجاره

حمید ابهری*

دانشیار گروه حقوق خصوصی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه مازندران

(تاریخ دریافت: ۱۳۸۹/۱۱/۲۴ - تاریخ تصویب: ۱۳۹۱/۲/۲۶)

چکیده:

خیار عیب یکی از اختیارات مشترک در عقد بیع و اجاره است ولی در هر یک از این عقود، شرایط و احکام خاص دارد. در عقد بیع، وجود هر عیبی در مبیع یا ثمن موجب ایجاد خیار است ولی در عقد اجاره، عیبی که باعث نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع شود موجب تحقق خیار خواهد بود. در عقد بیع، در صورت وجود خیار عیب، مشتری می تواند معامله را فسخ کرده یا ارزش دریافت کند؛ ولی در عقد اجاره، در مورد خیار عیب بحثی از ارزش مطرح نیست. در این مقاله، احکام ویژه ی خیار عیب در عقد بیع و اجاره از منظر فقه امامیه و حقوق موضوعه ی ایران بررسی می شود.

واژگان کلیدی:

بیع، اجاره، ارزش، خیار، عیب.

مقدمه

از موجبات قانونی انحلال عقد، فسخ ارادی آن به جهت خیار است که از نظر فقها به «ملک فسخ عقد» تعبیر شده است (خوئی، ۱۳۶۶ هـ.ش، ج ۶: ۱۳). خیار عیب یکی از خیارات نامبرده شده در ماده ی ۳۹۶ قانون مدنی است. در فقه، عیب به معنی هر چیزی است که از خلقت اصلی، زیاد یا کم باشد (نجفی، ۱۳۶۵: ۲۵۸). برخی داوری عرف را برای تشخیص این امر ملاک دانسته (سبزواری، کفایه الاحکام: ۹۳) و بعضی، نقص و زیاده را ناظر به امر عینی تلقی کرده‌اند (شهید اول، ۱۴۱۱ هـ.ق: ۱۰۹).

تعاریف حقوقدانان از عیب، اکثراً شبیه تعاریف فقهی است. برخی معتقدند که عیب عبارت است از خروج شی از مجرا و خلقت اصلی (عبده بروجردی، ۱۳۸۰: ۱۹۷). بعضی حقوقدانان در تعریف دیگر از عیب معتقدند که عیب عبارت است از وضعیتی در مورد معامله که بر خلاف وضعیت عادی و در حال سلامت آن می‌باشد (لطفی، ۱۳۸۸: ۱۹۴ - شهیدی، ۱۳۸۴: ۶۱). برخی از حقوقدانان در تعریف عیب، علاوه بر لزوم چهره ی نوعی، انگیزه ها و هدف های ویژه ی دو طرف را دخیل دانسته اند و معتقدند که عیب، نقصی است که از بهای کالا یا انتفاع متعارف از آن بکاهد (کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۲۸۰ - ۲۷۹). این تعریف را باید تصدیق کرد با این توضیح که در کالای معیوب معمولاً همه اجزاء وجود دارند؛ لیکن بعضی از این اجزاء، فاقد کارایی لازم هستند مانند اتومبیلی که یکی از درهایش بعلت تصادف، فرو رفتگی داشته باشد ولی در نقص، معمولاً یکی از اجزاء مال وجود ندارد مانند آنکه یکی از درهای اتومبیل کنده شده و بجای چهار درب، سه درب داشته باشد.

در مورد احکام خیار عیب، تفاوت هایی در عقد بیع و اجاره وجود دارد. در این تحقیق، به بررسی احکام ویژه ی خیار عیب در بیع و اجاره و وجوه افتراق خیار عیب در بیع و اجاره خواهیم پرداخت.

مبحث اول) احکام خیار عیب در بیع

خیار عیب در عقد بیع دارای احکامی خاص است. در ذیل به بررسی شرایط ایجاد خیار عیب، اختیارات ناشی از عیب و اختصاص ارزش به بیع می‌پردازیم.

گفتار اول) شرایط ایجاد خیار عیب در بیع

بی تردید برای ایجاد خیار عیب، باید شرایطی وجود داشته باشد. این شرایط عبارتند از: موجود بودن عیب در زمان عقد، شخصی بودن مبیع، پنهان بودن عیب و عدم تبری از عیوب که در ذیل بررسی می‌شوند.

بند اول) وجود عیب در زمان عقد

عیبی منشأ خیار خواهد بود که هنگام عقد موجود باشد (ابن علامه، ۱۳۷۸ هـ.ق، ج ۱: ۴۹۳ - عدل، ۱۳۷۸: ۲۲۲). ماده‌ی ۴۲۳ قانون مدنی در این زمینه مقرر می‌دارد: «خیار عیب وقتی برای مشتری ثابت می‌شود که عیب مخفی و موجود در حین عقد باشد». البته این اصل که عیب باید در زمان عقد موجود باشد استثنائاتی دارد که عبارتند از:

الف) اگر عیب، بعد از معامله و قبل از قبض حادث شود در حکم عیب سابق است (ماده‌ی ۴۲۵ ق.م.؛

ب) اگر عیب بعد از قبض و در زمان خیار مختص مشتری صورت گیرد (ماده‌ی ۴۲۹ ق.م.؛

ج) اگر عیب بعد از تسلیم ایجاد شود ولی این عیب بر اثر عیب سابق باشد (ماده‌ی ۴۳۰ ق.م.).

در منابع فقهی نیز در این موارد، خیار عیب باقی خواهد بود (علامه حلی، تذکره الفقهاء ط.ق)، ج ۵۲۵: ۱ - شهید ثانی، ۱۴۱۴ هـ.ق، ص ۲۸۴).

بند دوم) شخصی بودن مبیع

یکی از شرایط ایجاد خیار عیب، شخصی بودن مبیع و به تعبیری جزئی بودن آن است (زین الدین، ۱۴۱۳ هـ.ق، کلمه التقوی: ۹۹). ماده‌ی ۴۳۷ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «از حیث احکام عیب، ثمن شخصی مثل مبیع شخصی است». با توجه به این ماده معلوم می‌شود که شخصی بودن مبیع، یکی از شرایط ایجاد خیار عیب است. بر این اساس، در صورتی که مبیع کلی باشد پس از آشکار شدن عیب در مصداق تسلیم شده، مشتری می‌تواند بدل آن را از فروشنده مطالبه کند و نمی‌تواند معامله را فسخ کند مگر اینکه حادثه‌ای مبیع کلی را منحصر به فرد کرده باشد. در صورتی که مبیع، کلی در معین باشد چنانچه در بین مقدار معین، مبیع سالم موجود باشد، با بیع باید مبیع سالم را تحویل دهد و اگر همه‌ی آنها معیوب باشد حق فسخ ایجاد می‌شود (امامی، ۱۳۷۷: ۴۷۸).

بند سوم) پنهان بودن عیب

اگر عیب موجود در مبیع یا ثمن به گونه‌ای است که طرف معامله به خوبی آن را مشاهده می‌کند، دیگر نمی‌توان به استناد خیار عیب، بیع را در معرض فسخ قرار داد؛ زیرا دیدن عیب کالا در وقت معامله به معنای رضایت به آن است. گاه عیب واقعاً پنهان نیست، اما ممکن است مشتری متوجه آن نباشد، در این صورت نیز خیار عیب وجود دارد (محقق حلی، ۱۳۷۴: ۱۷۱ - شهید اول،

۱۴۱۴ هـ.ق: ۲۸۱ - موحد، ۱۳۸۱: ۲۷۲). عیب مخفی در ماده‌ی ۴۲۴ ق.م.تعریف شده است. این ماده مقرر می‌دارد: «عیب وقتی مخفی محسوب است که مشتری در زمان بیع عالم به آن نبوده است اعم از اینکه این عدم علم ناشی از آن باشد که عیب واقعاً مستور بوده است یا اینکه ظاهر بوده ولی مشتری ملتفت آن نشده است». بر اساس ماده‌ی مزبور، ملاک برای مخفی بودن عیب، جهل مشتری است نه سایر اشخاص. بدین معنا که اگر مشتری عالم به وجود عیب باشد، آن عیب مخفی نیست اگرچه سایر اشخاص متوجه چنین عیبی نشوند و بر عکس، اگر عیب را مشتری متوجه نشده باشد، مخفی محسوب می‌شود اگرچه معمولاً دیگران متوجه چنین عیبی می‌شوند.

بند چهارم) عدم تبری از عیب

ممکن است ضمن عقد، طرفین از عیوب مبیع و ثمن تبری کرده باشند. راجع به نوع این شرط از نظر انواع سه گانه‌ی شرط فعل، نتیجه و صفت، برخی گفته‌اند که چون ضمان یک عمل حقوقی است که همزمان با خود عقد بیع بوجود می‌آید، نفی آن نیز نوعی شرط نتیجه خواهد بود. اما اگر منظور از شرط، عدم اقدام قضایی علیه طرف دیگر باشد این شرط، نوعی شرط فعل منفی است ولی عدم مسئولیت فی نفسه نمی‌تواند متصف به فعل یا عدم فعل باشد. بنابراین نفی ضمان، شرط نتیجه خواهد بود ولی نفی اقدام قضایی یا عدم اقامه‌ی دعوی، نوعی شرط فعل منفی خواهد بود. اما ماده‌ی ۴۳۶ ق.م. به تبعیت از فقه، شرط تبری از عیوب را نوعی اسقاط حق مالی تلقی کرده و آن را جایز دانسته است (دیانی، ۱۳۸۶: ۱۳۴). به نظر می‌رسد که شرط تبری از عیوب، نوعی اسقاط خیار عیب باشد و بر این اساس، اگر مبیع معیوب باشد مشتری حق فسخ نخواهد داشت. لذا با تبری، حق فسخ و مطالبه‌ی ارزش ساقط می‌شود. تبری از عیوب بیگمان شامل تمام عیوب پنهان و آشکار موجود در حال عقد می‌شود ولی شمول و نفوذ آن نسبت به عیبی که بعد از عقد حادث می‌شود و به طور معمول بر عهده‌ی فروشنده قرار می‌گیرد تردید است (روحانی، ۱۴۱۸ هـ.ق: ۱۲۵). در خصوص این موضوع که تبری از عیب، تبری از عیب سابق است یا حادث، حسب مورد در هر دعوی مطابق با تراضی طرفین باید تصمیمی متناسب اتخاذ شود (مامقانی، مناہج المتقین: ۲۳۵).

گفتار دوم) اختیارات ناشی از عیب

وجود عیب در مبیع، موجب دو اختیار برای خریدار است: حق فسخ و ارزش. در ذیل این دو اختیار بررسی می‌شود.

بند اول) حق فسخ

اگر مبیع، عین معین بوده و معیوب باشد؛ در این صورت مشتری می‌تواند بیع را فسخ کند. همین اختیار برای بایع در جایی وجود دارد که ثمن، عین معین بوده و معیوب باشد. ماده‌ی ۴۳۷ ق.م.مقرر می‌دارد: «از حیث احکام عیب، ثمن شخصی مثل مبیع شخصی است». از لحاظ وجود حق فسخ به خاطر خیار عیب، فرقی بین عقد بیع و اجاره وجود ندارد و در صورت وجود عیب با مشخصات مندرج در قانون، شخص زیان دیده، حق فسخ هر یک از عقود را پیدا می‌کند. لیکن در مورد مبنای خیار عیب، بین فقها اختلاف وجود دارد؛ برخی آن را ناشی از تخلف از شرط ضمنی موجود در عقد مبنی بر سالم بودن مبیع یا ثمن می‌دانند (شهید ثانی، ۱۴۱۴:۲۸۲، انصاری، ۱۴۲۰:۲۷۱ - عبده بروجردی، ۱۳۸۰:۱۹۷ و امامی، ۱۳۷۷:۴۸۴) برخی نیز خیار را ناشی از قاعده‌ی لاضرر دانسته و برای آن، جنبه‌ی غیر قراردادی فائلند (مامقانی، ۱۳۴۴-ق:۱۰۳). نظر اول را باید تایید کرد با این توضیح که شرط ضمنی مربوط به سالم بودن مورد معامله، نوعی ویژه از شرط است که احکام خاص دارد. لذا حق فسخ وسیله‌ای است برای جبران خسارت که جنبه قراردادی دارد (کاتوزیان، ۱۳۷۴:۱۰۵ و ۱۰۶).

بند دوم) حق ارش

یکی از اختیارات ناشی از وجود عیب در مبیع، حق اخذ ارش است. در واقع خیار عیب برخلاف همه‌ی اختیارات، واجد سه نوع حق است؛ بر اساس ماده‌ی ۴۲۲ قانون مدنی در صورت ظهور عیب در مبیع پس از تسلیم آن به خریدار، با جهل به عیب، مشتری مختار است که یکی از سه راه حل زیر را برای جبران ضرر خویش انتخاب کند:

الف) عقد بیع را به صورت یک جانبه منحل کرده و تمام ثمن پرداخت شده به فروشنده را مسترد دارد و در صورت عدم تأدیه‌ی قبلی، از پرداخت ثمن خودداری کند و مبیع معیوب را که به تصور صحت و سلامت دریافت داشته است، به فروشنده تسلیم کند.

ب) عقد بیع را منحل نساخته، بلکه کالای معیوب را برای خود نگهداشته و از فروشنده به لحاظ وجود عیب موجود، تفاوت قیمت صحیح و معیوب کالا را به عنوان ارش مطالبه کند. عمده ترین تفاوت خیار عیب با سایر اختیارات، در ثبوت ارش برای صاحب آن است، یعنی پس از اینکه طرف معامله به معیوب بودن عوضی که به او منتقل شده است علم پیدا کند، حق خواهد داشت معامله را فسخ کند و عوض معیوب را به طرف دیگر رد نماید و معامله را بی اثر سازد یا اینکه معامله را امضاء و از طرف مقابل، ارش بگیرد (مفید، ۱۴۱۰ هـ.ق: ۵۹۶ - اصفهانی، ۱۴۱۹ هـ.ق: ۴۰۳).

ج) عقد منعقد را به انگیزه‌ی شرافتمندانه یا غیر آن، منحل نساخته و بدون مطالبه‌ی ارزش، به تملک کالای معیوب اکتفا راضی شده، عملاً حق فسخ و رد مبیع و نیز اخذ ارزش را اسقاط کند و بیع را مجاناً امضاء کند. اختیار اخیر در متن قانون مدنی ذکر نشده است. لیکن با توجه به مفهوم ماده‌ی ۴۲۲ و معنای مختار است در قبول مبیع معیوب با اخذ ارزش یا فسخ معامله، تردیدی در اختیار مشتری برای اسقاط فسخ و ارزش باقی نمی‌ماند.

در خصوص ماهیت ارزش، عده‌ای ارزش را قسمتی از ثمن می‌دانند که به علت وجود عیب در مبیع به خریدار برگردانده می‌شود (طوسی، ۱۳۸۷هـ.ق: ۱۳۱ - از حقوق دانان عبده بروجردی، ۱۳۸۰: ۱۹۹). در مقابل، برخی ارزش را وسیله‌ی جبران ضرر تلقی کرده‌اند (انصاری، ۱۴۲۰: ۲۷۶ - طباطبائی یزدی، ۱۳۷۸هـ.ق: ۶۷).

برخی نیز بر این باور هستند که ماهیت ارزش، اجرای عدالت در رابطه‌ی قراردادی است زیرا جز در مواردی که از اوضاع و احوال بر می‌آید که ثمن در برابر مبیع با تمام عیوب پرداخته می‌شود؛ بنای طرفین بر تملیک کالای سالم است و عوض با ملاحظه این وصف تعیین می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۳۰۹).

به نظر می‌رسد ارزش وسیله‌ای برای جبران ضرر وارد بر صاحب خیار است و مطابق اصل برائت، ذمه‌ی فروشنده از الزام به تسلیم قسمتی از عین ثمن بری است و بیشتر از جبران ضرر وارده بر خریدار مجبور به چیزی دیگر نیست. بنابراین، ارزش نوعی غرامت است و ضمان معاوضی نقص مبیع که برای تکمیل آن پرداخته می‌شود (طفی، ۱۳۸۸: ۱۹۵). به عبارت دیگر، هدف از دادن ارزش، جبران ضرر مشتری است لیکن مسئولیت بایع، جنبه قراردادی دارد و می‌توان ضمانت اجرای قانون را بر نقض تعهد ضمنی بایع مبنی بر تحویل کالای سالم مبتنی ساخت (کاتوزیان، ۱۳۷۴: ۱۰۷). در خصوص ارتباط ارزش با خیار عیب نیز مشهور فقها بر این باور هستند که فسخ و ارزش در عرض یکدیگر قرار دارند و فرد متضرر در صورت اعمال نکردن حق فسخ، حق مطالبه‌ی ارزش را دارد؛ مگر آنکه معلوم شود حق مطالبه‌ی ارزش را نیز ساقط کرده است (قمی، ۱۴۱۳هـ.ق: ۲۸ - موسوی خمینی، ۱۴۱۰هـ.ق: ۲۰ - از حقوق دانان کاتوزیان، ۱۳۷۴: ۳۰۷ - ره پیک، ۱۳۸۷: ۶۷). قانون مدنی نیز به تبعیت از مشهور فقها، فسخ و ارزش را در عرض یکدیگر قرار داده است و به مشتری اختیار داده است که در صورت معیوب بودن مبیع، معامله را فسخ کرده یا ارزش دریافت کند.

با عنایت به نحوه تبویب قانون مدنی که خیار عیب از انواع دهگانه‌ی خیارات است و بیان احکام راجع به آن در مبحث مربوط به بیع، ممکن است تصور شود که خیار عیب نیز صرفاً ناظر به عقد بیع است. عدم تکرار خیار عیب در مواد قانونی راجع به سایر عقود لازم و تصریح به لفظ مبیع در ماده‌ی ۴۲۲ ق.م و تکرار و ذکر همین لفظ در مواد ۴۲۷، ۴۲۹، ۴۳۲، ۴۳۴

۴۳۶ ق.م نیز به منزله‌ی تأیید و تصدیق ضمنی این مطلب است که خیار عیب که مشتمل بر حکم ارش نیز می‌باشد مختص به عقد بیع است (زراعت پیشه، ۱۸: ۱۳۷۰). لیکن این نظر، مخالفین هم دارد که در رد نظریه‌ی قبل، استدلالی قوی دارند:

اولاً) تبویب خیار عیب در مبحث اختیارات از فصل مربوط به عقد بیع، دلالتی ندارد که این تأسیس حقوقی و احکام و آثار آن مختص به عقد بیع است؛ زیرا قانونگذار بیع را به عنوان یک قرارداد جامع و کامل و نمونه برای بیان بسیاری از احکام عقود انتخاب کرده است. مقنن از جمله عقد بیع را به عنوان قرارداد نمونه، برای بیان حکم خیار عیب انتخاب کرده است. قانونگذار بسیاری از احکام مشترک عقود لازم و خصوصاً عقود معین در عقد بیع که از لحاظ ترتیب نیز در ابتدای سایر عقود آورده شده است؛ بیان کرده و از ذکر جداگانه‌ی آنها در سایر عقود به لحاظ جلوگیری از تکرار مطالب مشابه و یا بداهت و روشنی آن خودداری کرده است.

ثانیاً) ماده‌ی ۴۵۶ ق.م تصریح دارد: «تمام انواع خیار در جمیع معاملات لازمه ممکن است موجود باشد مگر خیار مجلس و حیوان و تأخیر ثمن که مخصوص بیع است». لذا مقنن در مقام بیان قاعده عمومی برای همه قراردادهای بوده است (طباطبایی یزدی، ۱۳۷۸هـ.ق: ۷۱، محمدی، ۱۳۸۷: ۵۵، عدل، ۱۳۷۸: ۲۲۱). وانگهی، اگر خیار عیب، استثنائی و مختص بیع می‌بود باید آن را مختص به عیب در مبیع دانست چون در مواد مربوط به خیار عیب فقط صحبت از عیب مبیع است، حال آنکه ماده ۴۳۷، آن را در مورد ثمن نیز جاری دانسته است (کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۲۶۸).

با اینکه قانون مدنی خیار عیب را از قواعد عمومی همه معاملات لازم شمرده است؛ تحلیل دقیق تر نشان می‌دهد که احکام آن تنها در چند عقد مانند بیع، اجاره، نکاح و صلح قابل اجراست. از میان قراردادهای نیز عقد بیع شایع ترین زمینه‌ی ایجاد خیار عیب است که بیگمان ارش در آن قابل گرفتن است (کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۳۱۰). چنانکه در مبحث اجاره به تصریح قانون مدنی خیار عیب همراه با اخذ ارش نیست. مطابق ماده ۴۷۸ ق.م مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است با تمام اجرت قبول کند. این ماده اگر نشانه‌ی استثنائی بودن حکم ارش و اختصاص آن به بیع نباشد، دست کم اختیار ارش را در اجاره ممنوع می‌کند.

به نظر می‌رسد حق رجوع به ارش، حکم استثنائی است که به دلیل وجود نص صرفاً در مورد عقد بیع جاری است و در مورد سایر عقود جاری نیست. به علاوه چون این حکم، استثنائی است در سایر اقسام اختیارات جاری نمی‌شود و اصل بر عدم وجود چنین حقی است (نجفی، ۱۳۶۵ هـ.ش: ۲۳۶ - کیایی، ره پیک، قاسم زاده، ۱۳۸۴: ۱۵۸). بنابراین، عمده ترین تفاوتی که خیار عیب در عقد بیع با سایر عقود دارد در ثبوت ارش برای صاحب آن است یعنی پس از اینکه شخص

طرف معامله به معیوب بودن عوضی که به او منتقل شده است علم یابد، حق خواهد داشت معامله را فسخ کند و عوض معیوب را به طرف دیگر رد کند و معامله را بی اثر سازد یا اینکه معامله را امضاء کند و از طرف مقابل ارزش بخواهد؛ در حالی که در سایر خیارات، صاحب حق مخیر است به اینکه معامله را فسخ یا آن را امضاء کند بی آنکه حق گرفتن ارزش داشته باشد.

نظر قانون مدنی متخذ از نظر فقهای امامیه است. لذا اگرچه موضوع اخبار و احادیث معصومین (ع) حول خیار عیب صرفاً در عیوب مبیع ظهور دارد و این اخبار به مبیع اختصاص پیدا کرده است، (طبرسی، ۱۴۰۸ هـ.ق: ۳۰۶ - حرّ عاملی، وسائل الشیعه: ۳۳۳- طباطبائی، ۱۴۰۴ هـ.ق: ۵۳۷). لیکن ذکر مبیع در متن نصوص وارده به این دلیل است که ثمن غالباً وجه نقد است؛ ولی مبیع، متاع و کالای معین است. وجود همین غلبه و کثرت باعث شده است که قانونگذار در تعمیم احکام خیار عیب مبیع به ثمن معامله، ناچار شود شرط اصلی اجرای آن احکام خاص، یعنی شخصی بودن عین را، به صراحت یادآور شود (عدل، ۱۳۷۸: ۲۲۴ - امامی، ۱۳۷۷: ۴۹۶). بنابراین ماده‌ی ۴۳۷ ق.م.ب به پیروی از نظر فقها در مقام بیان این نکته است که خیار عیب ویژه‌ی مبیع نیست بلکه در ثمن نیز اگر شرایط آن جمع شود، خیار عیب تحقق می‌یابد.

مبحث دوم) احکام خیار عیب در اجاره

عقد اجاره از نظر قوانین حاکم بر آن، دارای ویژگی خاص است و اینکه در ادوار مختلف، قوانین متعدد در مورد اجاره تصویب شده است. یکی از این قوانین، قانون مدنی است که مبانی اجاره را با استحکام مطرح کرده به نحوی که تغییر و تحولات پس از آن، بر مقررات قانون مدنی تأثیر بسیار نداشته است؛ اگر چه قوانین و مقررات بعدی، برخی احکام را به عقد اجاره اضافه کرده‌اند. از میان قوانین فوق به جز قانون مدنی می‌توان به سه قانون زیر اشاره کرد:

- ۱) قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ در مورد اماکن تجاری و مسکونی استیجاری از سال ۱۳۷۶ به بعد؛
- ۲) قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ در مورد اماکن مسکونی؛
- ۳) قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ در مورد اماکن تجاری (و مسکونی تا سال ۱۳۶۲).

قانون مدنی در مواد ۴۷۸ الی ۴۸۰، احکام اجاره را با فرض وجود عیب حین العقد و یا حدوث آن بعد از عقد و قبل از قبض و بعد از آن بیان کرده و در این زمینه فروض ذیل را پیش بینی کرده است: الف) در زمان وقوع عقد اجاره، عین مستأجره معیوب باشد؛ ب) در

زمان وقوع عقد، عین مستأجره معیوب نبوده ولی پیش از قبض معیوب شده باشد؛ ج) عیب بعد از عقد و قبض در عین مستأجره حادث شده باشد (حائری (شاهباغ)، شرح قانون مدنی: ۲۷). در تمام فروض سه گانه، قانونگذار حق فسخ اجاره را به مستأجر می‌دهد بدون آنکه حق تبعیض در مال الاجاره را داشته باشد چه آنکه به موجب قاعده‌ی مسلم فقهی «لا ضرر و لا ضرار» نباید کسی بدون سبب، متحمل زیانی از ناحیه‌ی دیگری شود. قانون مدنی در فروض مزبور حق فسخ برای مستأجر برقرار کرده است؛ لیکن هرگاه با این حال مستأجر نخواهد عقد اجاره را فسخ کند و از این رو زیانی متوجه وی شود؛ خود اقدام به زیان خویش کرده و به لحاظ حفظ حقوق مؤجر، دیگر مستأجر نمی‌تواند مال الاجاره را تبعیض کند بلکه باید تمام مال الاجاره را به مؤجر تسلیم کند. هم چنین مقنن در قانون مدنی در مواد ۴۸۱ و ۴۸۳ احکام اجاره را با فرض عدم قابلیت انتفاع از عین مستأجره و یا تحقق حوادث غیر مترقبه بیان کرده و در مورد اول، عقد اجاره را باطل و در مورد دوم عقد را منفسخ دانسته است (جوان، ۱۳۵۲: ۵۷).

گفتار اول) شرایط ایجاد خیار عیب در اجاره

برای ایجاد خیار عیب در عقد اجاره نیز وجود شرایطی لازم است که بعضی از آنها مختص این عقد است. در ذیل به بررسی این شرایط می‌پردازیم.

بند اول) موجود بودن عیب در زمان انعقاد اجاره

یکی از شرایط ایجاد خیار عیب در عقد اجاره این است که عیب موجب فسخ باید در هنگام عقد موجود باشد یا اینکه پس از عقد و پیش از قبض حادث شود (موسوی خمینی، ۱۳۸۵: ۱۱۵). دلیل حق فسخ مستأجر، از بین رفتن بخشی از مالیت عین است که باید به واسطه‌ی خیار عیب جبران شود و نمی‌توان مستأجر را به صبر بر عیب وادار کرد؛ زیرا مستلزم ورود ضرر بر اوست که به موجب قاعده‌ی فقهی «لا ضرر و لا ضرار» نفی شده است (شهید ثانی، ۱۴۱۰هـ.ق: ۳۵۲). بر این اساس، اگر علم مستأجر به عیب، پیش از استیفاء منفعت باشد می‌تواند اجاره را فسخ کند و در صورتی که اجاره بها را پرداخته باشد عیناً باز ستاند اما در صورتی که پس از انتفاع از عین به عیب آن آگاهی یابد با ملاحظه فوری بودن خیار عیب می‌تواند اجاره را فسخ کند و به جز آن بخشی از اجاره بها که در مقابل منفعت استیفاء شده قرار می‌گیرد، بقیه‌ی آن را باز ستاند.

برخلاف عقد بیع، چون اجاره عقد مستمر و ممتد است و عین مستأجره در تمام مدت اجاره باید صلاحیت انتفاع را بر مبنای آنچه که در ضمن عقد منظور شده است داشته باشد، عیبی نیز که پس از قبض و در حالی که عین در اختیار مستأجر است حادث می‌شود، موجب

حق فسخ برای مستأجر می‌شود یعنی عقد نسبت به زمان پیش از حدوث عیب، صحیح و لازم و پس از آن در معرض فسخ قرار می‌گیرد (طباطبایی یزدی، ۱۴۰۹ هـ.ق: ۵۸۶).

قانون مدنی نیز با پذیرش این موضوع در ماده‌ی ۴۸۰ اعلام می‌دارد: «عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستأجره حادث شود موجب خیار است و اگر موجب در اثنای اجاره حادث شود نسبت به بقیه‌ی مدت خیار ثابت است».

بند دوم) عدم اطلاع مستأجر از وجود عیب در زمان عقد

در عقد اجاره نیز، عیب عین مستأجره در صورتی سبب ایجاد خیار است که مستأجر در زمان عقد، جاهل به وجود عیب باشد و الاً با وجود اطلاع او از عیب، حق فسخ ایجاد نمی‌شود چه آنکه علم او به عیب و اقدام به عقد به معنی رضایت به آن است (خوئی، ۱۴۱۰ هـ.ق: ۸۵). اگرچه در قانون مدنی، چنین شرطی در مبحث اجاره پیش بینی نشده است لیکن با توجه به قاعده‌ی کلی که اصولاً احکام خیارات در عقد بیع، در سایر عقود معوض نیز قابل اجرا است مگر آنکه حکم مخالفی وضع شده باشد، می‌توان از وحدت ملاک ماده‌ی ۴۲۴ ق.م. که بیان می‌دارد: «عیب وقتی مخفی محسوب است که مشتری در زمان بیع عالم به آن نبوده است اعم از اینکه این عدم علم ناشی از آن باشد که عیب واقعاً مستور بوده است یا اینکه ظاهر بوده ولی مشتری ملتفت آن نشده باشد» استفاده کرد و اذعان داشت که عیب عین مستأجره در صورتی سبب تحقق خیار است که مشتری جاهل به آن باشد.

بند سوم) شخصی بودن عین مستأجره

دیدیم که در عقد بیع طبق ماده‌ی ۴۳۷ ق.م، خیار عیب در مبیع و ثمن شخصی قابل تصور است و چنانچه مبیع، کلی فی الذمه باشد، مشتری خیار عیب ندارد ولی می‌تواند الزام بائع به تحویل مبیع سالم را بخواهد. از وحدت ملاک این ماده در عقد اجاره نیز می‌توان استفاده کرد و قائل شد که اگر عین مستأجره، عین معین باشد و معیوب درآید، مستأجر حق فسخ دارد. چنانچه عین مستأجره، کلی در معین باشد و به اندازه‌ی عین مستأجره، سالم باشد، حق فسخ وجود ندارد ولی اگر کل مال، معیوب باشد، مستأجر حق فسخ خواهد داشت، مثلاً اگر شخص یک دستگاه اتومبیل از پنج دستگاه اتومبیلی را که مثل یکدیگرند اجاره کند و فقط یکی از آن‌ها سالم باشد، اجاره صحیح است و قابل فسخ نیست ولی اگر تمام پنج دستگاه معیوب باشد، مستأجر حق فسخ دارد. چنانچه عین مستأجره کلی فی الذمه باشد، مانند اجاره کردن یک دستگاه اتومبیل پرآید مدل ۸۷ و عینی که تحویل مستأجر می‌شود معیوب باشد، حق فسخ ندارد و فقط می‌تواند الزام مؤجر به تحویل عین مستأجره‌ی سالم را بخواهد. بنابراین در صورتی که

عین مستأجره کلی بوده و فرد تسلیم شده، معیوب باشد مستأجر فقط حق مطالبه‌ی بدل و فرد جانشین را دارد و نمی‌تواند اجاره را فسخ کند مگر اینکه همه افراد آن معیوب باشند یا واقعه‌ای موجب انحصار آن در همان فرد مقبوض شده باشد (شاهرودی، ۱۴۲۳ هـ.ق: ۲۶۳).

بند چهارم) نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع

یکی از احکام ویژه‌ی خیار عیب در عقد اجاره آن است که در اجاره، هر عیبی سبب ایجاد خیار نیست، بلکه عیبی موجب خیار است که سبب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد. ماده‌ی ۴۷۹ ق.م در این زمینه مقرر می‌دارد: «عیبی که موجب فسخ اجاره می‌شود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد». علت این امر آن است که در اجاره، منافع عین مستأجره موضوع اصلی است نه خود آن (کاتوزیان، ۱۳۷۳: ۴۳۸). عیبی که باعث نقصان منفعت باشد، مانند آنکه شخصی منزلی را اجاره می‌کند ولی متوجه می‌شود که نفوذ آب و رطوبت به یکی از اتاق‌ها، مانع استفاده از آن اتاق می‌شود، اگرچه بقیه‌ی اتاق‌ها قابل استفاده است، لیکن چون منفعت کل عین مستأجره کاسته می‌شود؛ مستأجر حق فسخ دارد. عیبی که باعث صعوبت در انتفاع باشد، مانند آنکه شخصی اتومبیلی را برای مسافرت و در فصل تابستان کرایه کند ولی بعد از عقد اجاره، متوجه شود که این اتومبیل فاقد کولر است. بدیهی است استفاده از اتومبیل بدون کولر امکان‌پذیر است ولی در شرایط کنونی جامعه به ویژه وقتی شخص اتومبیل گران‌قیمتی را کرایه می‌کند؛ نداشتن کولر یا خراب بودن آن سبب نقصان منفعت است و به مستأجر حق فسخ می‌دهد (باقری، ۱۳۷۴: ۳۵۴).

بند پنجم) عدم رفع عیب توسط مؤجر

یکی دیگر از شرایط اختصاصی خیار عیب در عقد اجاره آن است که عیب در صورتی سبب ایجاد حق فسخ و به هم خوردن قرارداد می‌شود که مؤجر آن را برطرف نکند (کاتوزیان، ۱۳۷۳: ۴۳۹)؛ در حالی که در عقد بیع، حتی اگر بایع حاضر باشد، از مبیع معیوب، رفع عیب کند، مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت. قسمت اخیر ماده‌ی ۴۷۸ ق.م مقرر می‌دارد: «... ولی اگر مؤجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد، مستأجر حق فسخ ندارد». مبنای این حکم، رفع ضرر از مستأجر است. وقتی مؤجر از عین مستأجره، رفع عیب کند، ضرر که منشأ ایجاد خیار است از بین می‌رود و به تبع آن خیار هم ساقط می‌شود. بنابراین، چنانچه عین مستأجره، معیوب باشد ولی مؤجر بتواند در اسرع وقت و بی آنکه ضرری متوجه مستأجر شود، رفع عیب کند؛ موجه تر آن است که بگوییم مستأجر حق فسخ نخواهد داشت؛ زیرا دلیل

حق فسخ، ضرر وارد شده بر مستأجر است که در این فرض اصولاً ضرری محقق نشده است تا جبران شود (خوانساری، ۱۴۰۵: ۴۶۶، ره پیک، ۱۳۸۷: ۹۸).

گفتار دوم) وجوه افتراق خیار عیب در اجاره و بیع

به لحاظ شایع بودن بیع، احکام خیار عیب در قانون مدنی در مبحث مربوط به بیع مطرح شده است. اما در مبحث اجاره، طی مواد ۴۷۸ الی ۴۸۲ این قانون، احکام خیار عیب در اجاره ذکر شده است. علت این امر آن است که عیب در اجاره که موضوع آن منفعت است با عیب در دیگر عقود که موضوع آنها معمولاً عین است، تفاوت دارد. در این گفتار به وجوه افتراق خیار عیب در بیع و اجاره می‌پردازیم. خیار عیب در عقد اجاره با خیار عیب در عقد بیع از جهات زیر با یکدیگر تفاوت دارند:

بند اول) تفاوت در نوع عیب

در عقد بیع، وجود هر عیبی در مبیع در زمان عقد سبب ایجاد خیار است؛ چنانکه ماده‌ی ۴۲۲ ق.م مقرر می‌دارد: «اگر بعد از معامله ظاهر شود که مبیع معیوب بوده مشتری مختار است در قبول مبیع معیوب یا اخذ ازش یا فسخ معامله»، لیکن در عقد اجاره، عیبی موجب خیار است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع شود؛ برای مثال اگر اتومبیلی اجاره داده شود و درب آن بر اثر تصادف، کمی فرورفتگی داشته باشد، در این جا خیار برای مستأجر به وجود نمی‌آید. اگر همین مال فروخته شود، مشتری می‌تواند به لحاظ وجود عیب، بیع را فسخ کند. نقصان منفعت یا صعوبت انتفاع چون از ارزش متعارف منافع می‌کاهد، موجب ضرر به مستأجر شده و حق فسخ می‌آورد البته حتی اگر از ارزش منافع نکاهد چون رغبت به اجاره معیوب کمتر است باز هم خیار عیب به وجود می‌آید (طباطبایی بزدی، ۱۴۰۹: ۵۸۷-۵۸۶).

بنابراین در عقد اجاره اگر عیبی در عین مستأجره به وجود آید که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع نشود؛ خیار ایجاد نخواهد شد و اصل لزوم اجاره باقی می‌ماند (نجفی، ۱۳۶۵: ۳۱۵-۳۱۴).

مطابق ماده‌ی ۴۸۱ ق.م چنانچه عیب به حدی باشد که باعث از بین رفتن کلی امکان انتفاع شود و نتوان رفع عیب کرد عقد اجاره باطل می‌شود و دیگر خیار به وجود نمی‌آید زیرا موضوع عقد اجاره، واگذاری قابلیت انتفاع به مستأجر است و اگر این قابلیت از بین برود، از لحاظ مستأجر در حکم تلف عین است (کاتوزیان، ۱۳۷۳: ۴۳۵).

بنابراین، عیبی که موجب پیدایش خیار فسخ است، به اعتبار مورد معامله سنجیده می‌شود. بدین جهت موجب خیار عیب در بیع، هر زیادی و نقصانی است در مبیع که عرف زمان و

محل آن را عیب بدانند خواه در منافع مال تأثیر داشته باشد و موجب نقصان آن یا صعوبت انتفاع شود و یا تأثیر نداشته باشد و فقط از زیبایی و رغبت آن بکاهد چرا که در بیع عین، مال منتقل می‌شود و خود مال موضوعیت دارد؛ ولی عیبی که موجب پیدایش خیار فسخ در اجاره می‌شود طبق ماده‌ی ۴۷۹ ق.م.ع.ی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد، زیرا موضوع حقیقی عقد اجاره منفعت است و به اعتبار ارزش آن اجرت و عوض تعیین می‌شود. لذا عیبی که به این هدف (استفاده از منفعت) لطمه وارد نکند؛ به عقد اجاره ضرری نمی‌رساند. مثلاً اگر شخصی ماشینی را برای مسافرت اجاره کند و بعد معلوم شود قسمتی از گلگیرش فرورفتگی پیدا کرده؛ این عیب باعث ایجاد حق فسخ برای مستأجر نمی‌شود اما اگر همین اتومبیل مبیع واقع شود خریدار می‌تواند به استناد خیار عیب معامله را فسخ کند (شهیدی، مهدی، ۱۳۸۴: ۹۹). براین اساس، وجود هر عیبی در مبیع یا ثمن و یا زیادی یا نقصانی در مبیع یا ثمن که عرف زمان و محل آن را عیب بدانند خواه در منافع مال تأثیر داشته باشد و موجب نقصان آن یا صعوبت انتفاع شود و یا تأثیر نداشته باشد؛ موجب تحقق خیار عیب است در حالی که عیبی موجب خیار فسخ در اجاره است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع شود و این یکی از تفاوت‌های خیار عیب در عقد بیع و اجاره است.

بند دوم) تفاوت در ثبوت ارش

با آنکه در عقد بیع، با معلوم شدن عیب مبیع، مشتری حق فسخ دارد و می‌تواند بیع را فسخ کند یا امضاء کرده و ارش بگیرد تا جبران نقص و عیب شود؛ فقیهان در عقد اجاره نسبت به مطالبه‌ی ارش به وسیله‌ی مستأجر اختلاف نظر دارند. برخی بر این باورند که مستأجر حق دارد اجاره را فسخ کند یا با همان اجاره بهای مقرر در ضمن عقد و بی آنکه چیزی از آن کسر شود، به عقد رضایت دهد، (شاهرودی، ۱۴۲۳: ۲۵۸) زیرا عقد بر آنچه موجود است واقع شده و از آنجا که موضوع عقد، باقی است ولی عیب دارد مستأجر حق دارد برای جلوگیری از ضرری که از این ناحیه می‌بیند، اجاره را فسخ کند یا به عقد رضایت دهد. ثبوت ارش در بیع به دلیل نص و دلیل خاص است که نمی‌توان اجاره را با آن قیاس کرد؛ پس باید فقط حق فسخ را برای مستأجر قائل شد تا لزوم عقد، موجب ضرر بی دلیل او نشود (نجفی، ۱۳۶۵: ۲۱۴-۲۱۳).

برخی دیگر از فقیهان، ثبوت ارش را برای مستأجر ترجیح داده‌اند زیرا با عیب، جزئی از مال از بین رفته و ناقص شده یا وصفی از عین، منتفی شده که در هنگام عقد، مطلوب مستأجر بوده و آن را قصد کرده و اکنون میسر نشده است. این نقصان باید به وسیله‌ی ارش جبران شود چه آنکه حقیقتاً ثبوت ارش به واسطه‌ی عیب، در هر فرضی است که در یک معامله‌ی معوض، یکی از عوضین در هنگام عقد ناقص باشد و ارش عبارت است از نسبت تفاوت

ارزش میان صحیح و معیوب و دریافت کردن آن از مال الاجاره (شهید ثانی، ۱۴۱۰: ۳۵۳ و ۳۵۲). قانون مدنی نظر فقیهانی را که قائل به عدم ثبوت ارزش می‌باشند، پذیرفته است. ماده ۴۷۸ این قانون مقرر داشته است: «هرگاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند».

بنابراینچه گفته شد، با ظهور و حدوث عیب در عین مستأجره موجبی برای ارزش نیست و اگر برخی از فقها به ارزش و تقلیلی نسبی مال الاجاره معتقدند منظور ایشان مواردی است که جزئی از منافع تلف شده است و خیار تبعض صفت حاصل می‌شود نه موارد خیار عیب، پس قاعده‌ی لاضرر مقتضی فسخ است و در صورت فسخ، ضرر جبران خواهد شد و موجبی برای ارزش نیست؛ زیرا تعهد بر مجموع منافع منعقد شده و با اینکه عیب حادث شده، این مجموع باقی است (محقق کرکی، ۱۴۱۰هـ.ق: ۹۲). بعد از این استدلال این سؤال پیش می‌آید که اگر مستأجر با کسر کردن مبلغی از اجاره بها حاضر به ادامه‌ی عقد است چرا نباید حق اخذ ارزش را داشته باشد، این راه حل با اصل لزوم قراردادها نیز هماهنگ است مخصوصاً که فسخ باید آخرین راه حل در جبران باشد؛ اساساً مگر بیع چه ویژگی در این باب دارد که دیگر عقود ندارند. به علاوه خود مستأجر معتقد است که با اخذ ارزش، ضرر وی جبران می‌شود؛ پس این امر مخالف قاعده‌ی لاضرر نیز نیست. برخی از فقها با این استدلال، قائل به اخذ ارزش در خیار عیب در اجاره شده‌اند (شهید ثانی، ۱۴۱۰: ۳۵۲ و ۳۵۳). البته هم اکنون نیز طبق قانون مدنی در صورت حدوث عیب، طرفین می‌توانند بر تقلیل اجاره بها تراضی کنند؛ اما در واقع در این صورت اجاره قبلی را فسخ و اجاره‌ای جدید با اجاره‌بهای کمتر منعقد کنند. بنابراین، نداشتن حق تقلیل اجاره بها یا مال الاجاره به علت معیوب بودن عین مورد اجاره حق تراضی در تقلیل آن را ساقط و سلب نمی‌کند و متعاملین اجاره حق تقلیل را به تراضی دارند (عدل، ۱۳۷۸: ۲۴۶). برخی معتقدند که علت اینکه قانون به مستأجر حق نمی‌دهد که اجاره را با تقلیل اجاره به همان حال اختیار کند، این است که مستأجر یا می‌تواند از عین مستأجره استفاده‌ی مورد نظر را بکند یا اینکه نمی‌تواند، در صورت امکان استفاده، موجبی برای تقلیل اجاره وجود ندارد و در صورت عدم امکان، حق فسخ اجاره را دارد. لذا برای تقلیل مال الاجاره موردی نخواهد بود (آقاپور اناری، ۱۳۷۶: ۲۹).

از طرفی نباید پنداشت که تصرف مستأجر در عین مستأجره همچون عقد بیع، ساقط کننده خیار او خواهد بود زیرا تصرفی مانع خیار و ساقط کننده آن است که در عوض معیوبی صورت پذیرد که متعلق معاوضه واقع شده است و چون عوض مزبور در اجاره، منفعت است و اقتضای منفعت حصول تدریجی آن است، تصرف در آن وجهی پیدا نمی‌کند؛ زیرا تا منفعت استیفاء نشود تصرف در آن تحقق نمی‌یابد (باقری، ۱۳۷۴: ۳۵۶). به عبارت دیگر، منافع عین مستأجره

به تدریج حاصل می‌شوند و مستأجر در آنها تصرف می‌کند و نسبت به منافع آینده تا وقتی حاصل نشوند، تصرفی صورت نمی‌گیرد.

با ملاحظه‌ی عام بودن ادله‌ی خیار عیب و عدم اختصاص آن به بیع، اگر معلوم شود که اجاره بهایی که مستأجر به مؤجر پرداخته یا اجرتی که کارفرما به اجیر داده است؛ پیش از قبض معیوب بوده، مؤجر و اجیر حق فسخ اجاره را خواهند داشت. چنانچه اجرت منفعت باشد و نه عین، مؤجر تنها حق فسخ اجاره را خواهد داشت و در صورت امضای آن نمی‌تواند ارش را مطالبه کند بلکه باید به همان که گرفته است بسنده کند (طباطبایی یزدی، ۱۴۰۹: ۵۸۷). هم چنین اگر اجرت، کلی و نامعین باشد مؤجر نه حق فسخ دارد و نه حق مطالبه‌ی ارش، بلکه تنها می‌تواند فردی دیگر از اجرت را درخواست کند؛ مگر آنکه امکان تسلیم اجرت دیگر متعذر شود که موجب حق فسخ خواهد بود (اصفهان‌ی، ۱۴۰۹: ۵۴: هـ:ق).

از آنچه گفته شد، چنین بر می‌آید که مقنن در خیار عیب در عقد بیع: به صراحت اعلام داشته است که مشتری که مبیع معیوب را دریافت کرده، حق فسخ عقد یا اخذ ارش را دارد؛ لیکن در عقد اجاره، با تصریح به اینکه معیوب بودن عین مستأجره، سبب ایجاد خیار برای مستأجر است از حق ارش صحبتی به میان نیامده است. این سکوت مقنن گویای آن است که در عقد اجاره، خیار عیب، حق ارش به مستأجر اعطا نمی‌کند. بنابراین، تفاوت و تمایز دیگر خیار عیب در عقد بیع و اجاره، در خصوص ثبوت ارش در بیع و عدم تحقق و ثبوت ارش در اجاره است.

بند سوم) تفاوت در رفع عیب

در قسمت اخیر ماده ۴۷۸ ق. م مقرر شده است: «... ولی اگر مؤجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد مستأجر حق فسخ ندارد». مبنای تحقق خیار برای مستأجر، ضرر وارد شده به او به واسطه‌ی عیب است؛ چنانچه بدون ورود ضرر به مستأجر رفع عیب شود، دیگر مبنای خیار زائل شده و در نتیجه خیار ساقط می‌شود. این روش با اصل لزوم قراردادهای جلوگیری از انحلال آنها و استثناء بودن فسخ هماهنگی دارد و بهتر است در دیگر عقود نیز مورد توجه قانون‌گذار قرار گیرد. در موضوع عدم تحقق فسخ به واسطه رفع عیب، فرقی نمی‌کند که عیب قبل یا بعد از قبض حادث شده باشد (خوانساری، ۱۴۰۵: ۴۶۶). ماده‌ی ۴۷۷ ق. م مقرر می‌دارد: «مؤجر باید عین مستأجره را در حالی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده‌ی مطلوبه از آن را بکند». بر این اساس، اگر عیب قابل رفع باشد و مؤجر از رفع عیب امتناع کند، مستأجر می‌تواند مؤجر را به رفع عیب ملزم نماید (امامی، ۱۳۷۷: ۴۷۷). این در حالی است که در صورت حدوث عیب در بیع، الزام به رفع عیب پیش بینی نشده است. از طرفی گرچه با

حاضر شود که از مبیع رفع عیب نماید، مشتری خیار عیب خواهد داشت. علت این تمایز ناشی از مسئله‌ی تملک است، زیرا در بیع، عین تملیک می‌شود و در اجاره، منفعت. در عقد اجاره همین اندازه که شرایط انتفاع برای مستأجر مهیا شده، قصد طرفین و مقتضای عقد احراز و مستأجر حقی بیشتر از آن ندارد (نوبین، ۱۳۷۷: ۱۶۶).

با وجود این، به نظر می‌رسد که با استفاده از وحدت ملاک ماده‌ی ۴۷۸ ق.م. در مورد خیار عیب در عقد اجاره و نیز با توجه به اصل لزوم قراردادها، در مورد عقد بیع نیز می‌توان گفت که چنانچه با بیع از مبیع معیوب رفع عیب کند به نحوی که به مشتری ضرر نرسد، خیار عیب ساقط می‌شود؛ کما اینکه در مورد کالاهایی که با ضمانت نامه فروخته می‌شوند، در صورت بروز عیب، مشتری، رفع عیب مبیع را از با بیع می‌خواهد و فسخ بیع را انتخاب نمی‌کند. اگرچه در این گونه قراردادها می‌توان گفت که بنای طرفین بر این است که در صورت معیوب بودن مبیع، مشتری فقط حق الزام با بیع به رفع عیب را دارد (ابهری، ۱۳۸۰: ۷۸).

بنابراین و بر اساس مقررات کنونی قانون مدنی، یکی از احکام ویژه‌ی خیار عیب در اجاره این است که اگر مؤجر از عین مستأجره، رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد، مستأجر حق فسخ اجاره به استناد خیار عیب را ندارد. در حالی که در عقد بیع، چنین حکمی وجود ندارد و وفق مقررات خیار عیب در عقد بیع، در صورت وجود عیب، مشتری حق فسخ یا اخذ ارض را دارد و عمل فروشنده در رفع عیب نمی‌تواند مستقط خیار مشتری باشد.

بند چهارم) تفاوت در اثر فسخ

طبق ماده‌ی ۴۸۰ ق.م، اگر عیبی بعد از انعقاد عقد اجاره و قبل از قبض منفعت در عین مستأجره ایجاد شود، موجب خیار برای مستأجر است. اما اگر در زمان اجاره و بعد از قبض، عیبی حادث شود تنها نسبت به بقیه‌ی مدت اجاره خیار ثابت می‌شود. همان گونه که ملاحظه می‌شود عیب حادث بین انعقاد عقد اجاره و قبض در حکم عیب سابق است و خیار را نسبت به کل عقد ایجاد می‌کند مشابه این حکم در ماده ۴۲۵ در بحث بیع نیز مطرح می‌شود (ره‌پیک، ۱۳۸۷: ۹۸). بنابراین در مورد عیوبی که در اثنای اجاره عارض شده بی‌گمان فسخ به گذشته سرایت ندارد؛ زیرا منافع گذشته سالم بوده و موجبی برای انحلال عقد وجود ندارد ولی در جایی که عیب از ابتدا وجود داشته است. برخی معتقدند که فسخ از همان آغاز، اجاره را منحل می‌سازد؛ زیرا در اثر عقد تمام منافع به مستأجر تملیک می‌شود و تمام عوض ملک مؤجر خواهد شد و اکنون مستأجر می‌خواهد عقد را فسخ کند یعنی آنچه را که داده است، پس بگیرد و آنچه را تملک کرده به مؤجر رد کند. بنابراین، تمام اجاره بها به او رد می‌شود و تمام منفعت آینده به ملکیت مؤجر برمی‌شود و به جای منافع گذشته که به وسیله‌ی مستأجر تلف

شده است، باید بدل مال تلف شده یعنی اجرت المثل بپردازد (کاتوزیان، ۱۳۷۳: ۴۳۷). با وجود این، به نظر می‌رسد اثر فسخ بر خلاف بطلان، نسبت به آینده است و چنانچه عقدی به موجب یکی از اختیارات فسخ شود، نسبت به آینده از بین می‌رود و آثار قبلی به قوت خود باقی است. بنابراین آنچه گفته شد: صرف نظر از اعتقاد برخی از حقوقدانان مبنی بر سرایت اثر فسخ در اثنای اجاره به گذشته، یکی از تفاوت‌های خیار عیب در بیع و اجاره این است که در عقد بیع، اگر بعد از تسلیم مبیع، عیبی در مبیع حادث شود، اصولاً بایع ضامن نیست و مشتری حق فسخ ندارد. ولی در عقد اجاره اگر در مدت اجاره و بعد از تسلیم عین مستأجره نیز، عیبی حادث شود، حق فسخ ایجاد خواهد شد. این تفاوت ناشی از ماهیت عقد اجاره است که سبب تملیک منافع می‌شود و منافع به تدریج حاصل می‌شود و لذا ایجاد عیب در عین مستأجره، در منافی است که در آینده حاصل می‌شود؛ تأثیر می‌گذارد و لذا مستأجر حق فسخ اجاره نسبت به آینده را دارد.

نتیجه

خیار عیب یکی از اختیارات مشترک بین عقد بیع و سایر عقود لازم به ویژه عقد اجاره است. با وجود این، خیار عیب در عقد بیع و اجاره، دارای احکام خاص و ویژه است از جمله اینکه در عقد بیع، وجود هر عیبی در زمان عقد، برای شخص زیان دیده حق فسخ یا حق اخذ ارجح ایجاد می‌کند (ماده ۴۲۱ ق.م). برخلاف آنچه گفته می‌شود، ارجح ما به التفاوت قیمت صحیح و معیوب نیست؛ بلکه در صورت وجود عیب در مبیع، قیمت کالای صحیح و قیمت کالای معیوب بوسیله کارشناس محاسبه می‌شود؛ هر نسبتی که بین این دو قیمت باشد، بایع به همان نسبت از ثمن نگه می‌دارد و مابقی را به عنوان ارجح به مشتری رد می‌کند. در عقد اجاره برخلاف بیع، هر عیبی سبب ایجاد خیار نیست بلکه عیبی موجب خیار است که سبب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد. سایر عیوب موجب خیار نیست. علاوه بر این، در مورد این عیوب نیز اگر مؤجر، از عین مستأجره رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد؛ خیار از بین می‌رود. حال آن که در بیع حتی اگر بایع حاضر باشد از مبیع معیوب رفع عیب کند؛ خیار ساقط نمی‌شود. وانگهی در عقد اجاره، در صورت معیوب بودن عین مستأجره، برای مستأجر حق اخذ ارجح پیش بینی نشده است که این از احکام ویژه ی خیار عیب در اجاره است.

بررسی نیازهای زمان به خصوص آنچه که به حمایت از حقوق طرفین مرتبط است، بازنگری و انجام اصلاحاتی در قوانین مربوط را به صورت یک ضرورت اجتناب ناپذیر درآورده است. بدین منظور لازم است که در کنار فسخ و ارجح به عنوان ضمانت اجرای خیار

عیب در بیع، حق الزام به جایگزین کردن مبیع و حق الزام به تعمیر نیز به عنوان دو ضمانت اجرای مؤثر دیگر در قانون مدنی مبحث خیار عیب پیش بینی شود. از طرفی برای خریدار متضرر از عیب نیز انتخاب بین چهار ضمانت اجرای فوق از ابتدا موجود نباشد. چنانچه طرح ضمانت اجرای الزام به تعمیر مبیع، مقرون به صرفه نباشد الزام به تعویض مبیع سالم مطرح شود. از طرفی در مورد ضمانت اجرای فسخ و ارش نیز بحث تقدم و تأخر باشد. چنانچه تفاوت قیمت صحیح و معیوب قابل توجه نباشد، خریدار به ضمانت اجرای فسخ متوسل شود. وانگهی، جهت خاتمه دادن به اختلاف نظرات در عقد بیع نیز همانند اجاره، پیش بینی شود که در صورت رفع عیب توسط بایع، خیار ساقط خواهد شد.

منابع و مأخذ

۱. آقاپور اناری، اکبر. (۱۳۷۶). عقد اجاره (قوانین و مقررات مربوط به آن و قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶)، چاپ اول، تهران: طلائیه.
۲. ابهری، حمید. (۱۳۸۸)، حق بایع برای رفع عیب مبیع در کنوانسیون بیع بین المللی کالا (۱۹۸۰ وین) و حقوق ایران، مجله‌ی پژوهش‌های حقوقی، شماره ۱۶.
۳. اصفهانی، محمد حسین. (۱۴۰۴ هـ.ق)، الاجاره، چاپ دوم، قم: مؤسسه‌ی نشر الاسلامی.
۴. امامی، سید حسن. (۱۳۷۷)، حقوق مدنی، ج ۱، چاپ نوزدهم، تهران: کتابفروشی اسلامیه.
۵. انصاری، مرتضی. (۱۴۲۰ هـ.ق)، مکاسب، ج ۵، چاپ اول، قم: مجمع الفکر الاسلامی.
۶. باقری، احمد. (۱۳۷۴)، فقه مدنی (عقود تملیکی بیع و اجاره)، چاپ اول، تهران: انتشارات سمت.
۷. جوان، علی اصغر. (آذر ۱۳۵۲)، احکام اجاره با فرض وجود یا حدوث عیب در عین مستأجره، مجله کانون، شماره ۱۶۸، دوره ۱ اول.
۸. حائری (شاهباغ)، سید علی. شرح قانون مدنی، ج ۴، چاپ اول، تهران: چاپخانه‌ی آفتاب.
۹. حرّ عاملی، محمد بن الحسن. وسائل الشیعه (الاسلامیه)، ج ۱۲، بیروت: دارالاحیاء التراث العربی.
۱۰. خوانساری، سید احمد. (۱۴۰۵ هـ.ق)، جامع المدارک، ج ۳، چاپ دوم، طهران: مکتبه‌ی الصدوق.
۱۱. خوئی، سید ابوالقاسم. (۱۴۱۰ هـ.ق)، منهاج الصالحین، ج ۲، چاپ بیست و هشتم، قم: مدینه‌ی العلم.
۱۲. دینانی، عبدالرسول. (پاییز ۱۳۸۶)، مقایسه‌ی مقررات مربوط به خیار عیب در فقه، قانون مدنی، حقوق اروپایی و حقوق فرانسه، فصلنامه‌ی حقوق، مجله‌ی دانشکده‌ی حقوق و علوم سیاسی، شماره ۳، دوره ۱ جدید.
۱۳. روحانی، محمد صادق. (۱۴۱۸ هـ.ق)، منهاج الفقاهه، ج ۶، چاپ چهارم، قم: چاپخانه‌ی العلمیه.
۱۴. ره‌پیک، حسن. (۱۳۸۷)، حقوق مدنی ۶، عقود معین ۱، چاپ اول، تهران: انتشارات خرسندی.
۱۵. زراعت پیشه، محمود. (۱۳۷۱-۱۳۷۰)، ارش عیب مبیع، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد، دانشکده‌ی حقوق، دانشگاه بهشتی.
۱۶. زین‌الدین، محمد امین. (۱۴۱۳ هـ.ق)، کلمه‌ی التقوی، ج ۴، چاپ سوم، تهران: چاپخانه مهر.
۱۷. سبزواری، محمد باقر. بی تا، کفایة الاحکام، اصفهان: مدرسه‌ی صدر مهدوی.
۱۸. شاهرودی، سید محمود. (۱۴۲۳ هـ.ق)، کتاب الاجاره، ج ۱، چاپ اول، قم: انتشارات مؤسسه‌ی معارف الفقه الاسلامی.
۱۹. شهیدی، مهدی. (۱۳۸۴)، حقوق مدنی ۶، عقود معین ۱، چاپ سوم، تهران: انتشارات مجد.
۲۰. العاملی (شهید ثانی)، زین‌الدین. (۱۴۱۴ هـ.ق)، مسالک الافهام، ج ۳، چاپ اول، قم: مؤسسه‌ی معارف الاسلامیه.
۲۱. العاملی (شهید ثانی)، زین‌الدین. (۱۴۱۰ هـ.ق)، الروضة البهیة، ج ۴، چاپ اول، قم: انتشارات دآوری.

۲۲. قمی، ابوالقاسم. (۱۴۱۳ هـ.ق.)، *جامع الشتات*، ج ۲، چاپ اول، تهران: مؤسسه کیهان.
۲۳. عبده بروجردی، محمد. (۱۳۸۰)، *حقوق مدنی*، چاپ اول، تهران: انتشارات خرسندی.
۲۴. عدل، مصطفی. (۱۳۷۸)، *حقوق مدنی*، چاپ اول، قزوین: انتشارات طه.
۲۵. علامه حلی، ابی طالب محمد بن الحسن. (۱۳۸۹ هـ.ق.)، *ایضاح الفوائد*، ج ۳، چاپ اول، قم: مؤسسه‌ی اسماعیلیان.
۲۶. علامه حلی، جمال‌الدین حسن بن یوسف. (بی تا) *تذکره الفقهاء (ط.ق.)*، ج ۱، تهران: مکتبه‌ی المرتضویه.
۲۷. طباطبائی، سید علی. (۱۴۰۴ هـ.ق.)، *ریاض المسائل (ط.ق.)*، ج ۱، چاپ اول، قم: مؤسسه‌ی آل‌البیت.
۲۸. طباطبائی یزدی، سید محمد کاظم. (۱۳۷۸ هـ.ق.)، *حاشیه‌ی مکاسب*، ج ۲، چاپ اول، قم: مؤسسه‌ی اسماعیلیان.
۲۹. طباطبائی یزدی، سید محمد کاظم. (۱۴۰۹ هـ.ق.)، *عروة الوثقی*، کتاب اجاره، ج ۲، چاپ دوم، بیروت: مؤسسه‌ی الاعلمی.
۳۰. طبرسی، میرزا حسین. (۱۴۰۸ هـ.ق.)، *مستدرک الوسائل*، ج ۱۳، چاپ دوم، قم: مؤسسه‌ی آل‌البیت.
۳۱. طوسی، ابی جعفر محمد بن الحسن. (۱۳۸۷ هـ.ق.)، *المبسوط*، ج ۲، چاپ اول، تهران: مکتبه‌ی المرتضویه.
۳۲. قاسم زاده، سید مرتضی، کبائی، عبدا... و ره پیک، حسن. (۱۳۸۴)، *تفسیر قانون مدنی (اسناد، آراء و اندیشه‌های حقوقی)*، چاپ دوم، تهران: سمت.
۳۳. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۷۴)، *حقوق مدنی، الزام‌های خارج از قرارداد*، ج ۱، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۳۴. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۳)، *حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها*، ج ۵، چاپ چهارم، تهران: شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا.
۳۵. کرکی، علی بن حسین. (۱۴۰۸ هـ.ق.)، *جامع المقاصد*، ج ۴ و ۷، چاپ اول، قم: مؤسسه‌ی آل‌البیت.
۳۶. لطفی، اسدالله. (۱۳۸۸)، *عقد بیع*، چاپ اول، تهران: انتشارات خرسندی.
۳۷. مامقانی، عبدا... (۱۳۴۴ هـ.ق.)، *نهایة المقال*، چاپ سنگی، تهران: بی تا.
۳۸. مامقانی، عبدا... *مناهج المتقین*، تهران: چاپ سنگی، بی تا.
۳۹. محقق حلی، ابوالقاسم نجم‌الدین جعفر بن الحسن. (۱۳۰۹ هـ.ق.)، *شرایع الاسلام*، ج ۱، چاپ دوم، طهران: انتشارات استقلال.
۴۰. محمدی، سام. (۱۳۸۸-۱۳۸۷)، *تقریرات حقوق مدنی*، ۶، دانشگاه مازندران: دانشکده‌ی حقوق و علوم سیاسی.
۴۱. مفید، ابی عبدا... محمد بن محمد. (۱۴۱۰ هـ.ق.)، *المقنعه*، چاپ دوم، قم: مؤسسه نشر اسلامی.
۴۲. موحد، محمد علی. (۱۳۸۱)، *مختصر حقوق مدنی*، چاپ دوم، تهران: مرکز تحقیقات تخصصی حسابداری و حسابرسی سازمان حسابرسی.
۴۳. موسوی خمینی، سید روح ا... (۱۴۱۰ هـ.ق.)، *البیع*، ج ۵، چاپ چهارم، قم: مؤسسه‌ی اسماعیلیان.
۴۴. موسوی خمینی، سید روح ا... (۱۳۸۵)، *تحریر الوسیله*، ج ۳، ترجمه مرحوم موسوی همدانی، چاپ پنجم، قم: انتشارات دارالعلم.
۴۵. نجفی، محمد حسن. (۱۳۶۵ هـ.ش.)، *جواهر الکلام*، ج ۲۳، چاپ هشتم، بیروت: دارالکتب اسلامیة.
۴۶. نوین، پرویز و خواجه پیری، عباس. (۱۳۷۷)، *حقوق مدنی*، ۶، عقود معین ۱، چاپ اول، تهران: انتشارات گنج دانش.

از این نویسنده تاکنون مقالات زیر در همین مجله منتشر شده است:

- «حقوق و تکالیف خواهان دعوا در اولین جلسه دادرسی» سال ۱۳۸۷، شماره ۱. «ویژگی‌ها و شرایط شکلی درخواست دستور موقت در آیین دادرسی مدنی ایران» سال ۱۳۸۹، شماره ۱۰۱. «اختلاف در صلاحیت در آیین دادرسی مدنی ایران» سال ۱۳۸۹، شماره ۴.