

آثار انتقال عین مستأجره به مستأجر در فقه اسلامی، حقوق ایران و مصر

محمد غلامعلی زاده^{۱*}، محسن سلیمانی^۲

۱. استادیار حقوق خصوصی، دانشگاه پیام نور

۲. کارشناس ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی

Effects of Transferring the Object of Lease on the Lessee in the Islamic Jurisprudence and in the Laws of Iran and Egypt

Mohammad Gholamalizadeh^{1*}, Mohsen Soleymani²

1. Assistant Professor in Private Law, Payame Noor University

2. M.A. in Private Law, Islamic Azad University

Received: 2015/07/03

تاریخ دریافت: ۹۴/۰۴/۱۲

Accepted: 2016/10/13

تاریخ پذیرش: ۹۵/۰۷/۲۲

چکیده

Abstract

Islamic jurists are agreed about selling the object of lease to lessee is valid are effective. But they are not agreed about retention of lease contract after transferring the object of lease to the lessee. Transferring acts of lessor are approved by articles 498 and 604 in Iran and Egyptian civil law. But these articles did not mention about transferring the object of lease to the lessee himself/herself. Despite this in Egyptian civil law transferring the object of lease to the lessee himself/herself results in dissolution of the lease contract. In contrast, in Iranian law retention or dissolution of the lease contract is conceivable.

Key words: Lessor, Lessee, Transferring the Object of Lease, Sub-Transferring of the Lease contract, Dissolution of the Lease Contract.

فقه‌های اسلامی در صحت و نفوذ بیع عین مستأجره به خود مستأجر اتفاق نظر دارند؛ اما در رابطه با ابقای عقد اجاره بعد از انتقال عین مستأجره به مستأجر هم عقیده نیستند. تصرفات ناقله موجد مورد تأیید ماده ۴۹۸ قانون مدنی ایران و ماده ۶۰۴ قانون مدنی مصر قرار گرفته است؛ اما مواد مزبور به مسئله انتقال عین مستأجره به خود مستأجر اشاره‌ای ننموده‌اند. با وجود این در حقوق مصر با توجه به عهدی بودن عقد اجاره، انتقال عین مستأجره به مستأجر از هر طریقی و در هر شرایطی، باعث انفساخ عقد اجاره خواهد شد؛ اما در حقوق ایران برخلاف تصور ابتدایی مبنی بر ابقای عقد اجاره، نتایج تحقیق نشان می‌دهد در فرض اطلاق، با انتقال عین مستأجره به مستأجر قرارداد اجاره منفسخ می‌گردد، مگر آنکه طرفین خلاف آن شرط نمایند.

کلیدواژه‌ها: انتقال تبعی عقد اجاره، انتقال عین مستأجره، انحلال عقد اجاره، مستأجر، موجد.

*Corresponding Author: Mohammad Gholamalizadeh

Email: m_gholamalizadeh@yahoo.com

* نویسنده مسئول: محمد غلامعلی زاده

مقدمه

ممکن است در اثنای مدت اجاره، موجر قصد انتقال عین مستأجره را داشته باشد. با توجه به ماده ۴۹۸ ق.م. ایران که مقرر می‌دارد: «اگر عین مستأجره به دیگری منتقل شود، اجاره به حال خود باقی است، مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد»، موجر می‌تواند در مدت اجاره عین را از هر طریقی چون بیع، هبه و... به دیگری انتقال دهد. از بند ۱ ماده ۶۰۴ ق.م. مصر نیز صحت چنین انتقالی، قابل استنباط است. به موجب بند ۱ ماده مزبور: «در مورد انتقال مالکیت اجباری یا اختیاری عین مستأجره به شخص ثالث، چنانچه تاریخ معینی، قبل از تصرفی که موجب انتقال مالکیت گردیده، اعلام نشده باشد، اجاره نسبت به ثالث نفوذ ندارد». بنا بر مفهوم مخالف ماده مزبور، اگر عقد اجاره دارای تاریخ معین و مقدم بر تاریخ انتقال باشد، عقد اجاره به قوت خود باقی خواهد ماند و انتقال‌گیرنده با توجه به ماده ۱۴۶ قانون مدنی مصر که مقرر می‌دارد: «تعهدات و حقوق شخصی ناشی از عقد در مورد مالی که متعاقباً به قایم مقام خاص انتقال یافته، وقتی همراه مال به این قایم مقام انتقال می‌یابد که این حقوق و تعهدات از لوازم ضروری مال باشند و قایم مقام خاص در زمان انتقال مال به خود از آن آگاه بوده است»، جانشین موجر می‌گردد. با توجه به آنچه بیان شد، پس از انعقاد عقد اجاره، مالک (موجر) حق دارد هرگونه تصرفی که با حقوق مستأجر منافات نداشته باشد، نسبت به عین و منافع ایام بعد از انقضای مدت اجاره انجام دهد.

در این مقاله نویسندگان بر آن می‌باشند، مبانی فقهی و حقوقی مواد مزبور را در فرضی که خود مستأجر انتقال‌گیرنده واقع می‌شود را تبیین نموده و به این پرسش پاسخ دهند که آیا انتقال عین مستأجره به خود مستأجر با عقد اجاره منعقد شده، منافات دارد یا خیر؟ درحقیقت، پرسش این است که با توجه به مواد مزبور آیا در جواز انتقال عین از سوی موجر،

میان انتقال عین مستأجره به شخص ثالث، با انتقال به خود مستأجر تفاوتی وجود دارد یا خیر؟ از آن جایی که ماده ۴۹۸ ق.م. ایران و همچنین ماده ۶۰۴ ق.م. مصر که به موضوع انتقال اختیاری و اجباری مالکیت عین مستأجره می‌پردازد، تنها به مسئله «انتقال عین مستأجره به ثالث» اشاره دارند، بررسی فرضی که «خود مستأجر» در مقام انتقال‌گیرنده قرار می‌گیرد، دارای اهمیت است.

بدین جهت ما ابتدا مسئله مطروحه را در میان آثار فقهی اسلامی جستجو خواهیم نمود تا جایگاه موضوع در میان اینان نمایان گردد، سپس موضوع در حقوق ایران و مصر به طور مستقل مورد مطالعه قرار خواهد گرفت و در پایان نیز نتیجه این مقایسه را نمایان خواهیم نمود.

آثار انتقال عین مستأجره به مستأجر در فقه اسلامی

شیان یادآوری است، اکثریت فقهی اسلامی نظر بر این دارند که انتقال عین مستأجره از هر طریقی به «ثالث» اثری بر بیع، هبه و... منعقد ندارد و عقد اجاره را نیز باطل یا منفسخ نخواهد کرد (جلاب بصری، ۱۴۰۸: ۱۸۸؛ نووی، بی‌تا: ۲۵۵؛ مرداوی، ۱۹۵۸: ۶۹؛ نجفی، ۱۳۹۴: ۲۰۶؛ اصفهانی، ۱۴۰۹: ۱۱)؛ چراکه منافات و تعارضی میان متعلق بیع لاحق و اجاره سابق وجود ندارد. با وجود این، برخی از دانشیان فقه عامه نظر بر این دارند، همچنان که فروش عین مرهونه به غیرمرتهن به این دلیل که ید دیگری مانع از تسلیم عین به خریدار می‌باشد صحیح نیست، در صورت فروش عین مستأجره به ثالث نیز، عقد بیع باطل است (شیرازی، ۱۴۱۶: ۲۶۵؛ کاسانی الحنفی، ۱۹۸۲: ۲۰۷) در مقابل برخی عقد بیع را صحیح دانسته‌اند؛ ولی عقد اجاره را منحل شده می‌دانند (ابن حزم، بی‌تا: ۱۸۶). برخی از فقهی حنفی نیز صحت انتقال عین مستأجره به شخصی غیر از مستأجر را موقوف به اجازه مستأجر نموده‌اند

۳۲؛ مقدس اردبیلی، بی تا: ۹۱؛ محقق کرکی، ۱۴۱۰: ۸۹.

اندک درنگ در مسئله، ناتوانی استدلال یاد شده را برای اثبات ادعای مورد سخن، آشکار می سازد؛ چراکه در فرض مذکور به وسیله عقد اجاره منافع قبلاً به مستأجر خریدار تملیک شده است و آنچه بعد از اجاره به وسیله موجر انتقال داده می شود، عین مسلوب المنفعه است، چراکه موجر بعد از انعقاد اجاره دیگر نسبت به منافع مالکیتی ندارد تا قادر به انتقال آن باشد و همچنین است در فرضی که مستأجر انتقال گیرنده قرار می گیرد و به او چیزی جز عین بدون منفعت، از جانب موجر منتقل نخواهد شد. در حقیقت مورد معامله در اینجا نیز عین مسلوب المنفعه می باشد. در نتیجه تمسک به قاعده تبعیت منافع به تبع عین هنگامی قابل تصور است که عین دارای منفعت باشد، در حالی که در مانحن فیه منافع قبلاً به مستأجر انتقال یافته است؛ بنابراین نه به طور ارادی و نه به طوری قهری امکان تملیک منافع به مستأجر وجود ندارد. از این رو، بیع و اجاره هر کدام به طور صحیح واقع شده و باقی است و مستأجر در قبال انتفاع از منافع تا پایان مدت اجاره باید اجاره بهای آن را نیز به موجر پرداخت کند. بر اساس آنچه بیان شد، توجه به این امر که مالکیت مستأجر بر منفعت در بقیه مدت اجاره از ناحیه عقد اجاره است، نه از جهت اینکه منفعت تابع عین است، توجیه ارائه شده را غیر قابل قبول می نماید (اصفهانی، ۱۴۰۹: ۱۳؛ خمینی، ۱۳۶۸: ۴۹۱).

در مقابل اغلب فقهای امامیه بقای عقد اجاره را تأیید نموده اند. فقیهان امامی در ضمن بحث از «لزوم عقد اجاره» بیان می دارند که بیع عین مستأجره نیز عقد اجاره را باطل یا منفسخ نمی کند و در این امر تفاوتی میان انتقال عین به ثالث یا خود مستأجر قائل نشده اند (شهید ثانی، ۱۴۱۰: ۳۲۹؛ نجفی، ۱۳۹۴: ۲۰۶؛ طباطبایی یزدی، ۱۴۲۰: ۲۸). استدلال اینان بر

(همان).^۱ نظر مشهور در میان فقهای امامیه و عامه، در رابطه با انتقال عین مستأجره به شخص ثالث، مبنی بر تمایل به بقای عقد اجاره و همچنین صحت بیع لاحق، با توجه به تملیکی بودن عقد اجاره در فقه اسلامی و عدم تعارض میان متعلق بیع لاحق و اجاره سابق قابل پذیرش است (نجفی، ۱۳۹۴: ۲۰۶).

اما در رابطه با فرضی که مورد اجاره به خود مستأجر انتقال می یابد نیز نظریه های متفاوتی از سوی فقهای امامی و عامه ابراز شده است که در ذیل موضوع را در میان فقهای امامیه و عامه به طور مستقل مورد بررسی قرار خواهیم داد.

۱. انتقال عین مستأجره به مستأجر در فقه امامیه

یکی از فقهای امامیه نظر بر این دارد که در صورت خرید عین مستأجره توسط مستأجر، بیع منعقد صحیح می باشد، اما عقد اجاره از این پس منفسخ خواهد شد (حلی، ۱۴۱۰: ۴۲۶). برخی برای توجیه نظر مزبور بیان داشته اند که اگر قائل به عدم انفساخ اجاره سابق شویم، لازم می گردد تا دو علت و سبب مستقل بر مسبب واحد وارد شود. بدین شرح که مستأجر با انعقاد عقد بیع به تبع عین، مالک منافع نیز می شود (بنابر قاعده تبعیت منافع از عین)؛^۲ در حالی که اکنون نیز به واسطه عقد اجاره، مالک آن می باشد؛ بنابراین اگر عقد اجاره را منفسخ ندانیم در این صورت مستأجر مالک منافع عین است به دو سبب اجاره و تبعیت منافع از عین و از آن جایی که هر یک از دو امر مزبور خود نهایی سبب مستقل هستند، اگر قائل به حصول ملکیت به طور ثانوی و بالطبع باشیم، این تحصیل حاصل است و محال می باشد^۳ (حکیم، ۱۴۰۴:

۱. در توجیه نظر مزبور بیان داشته اند که: «ولنا: أن البائع غیر قادر علی تسلیمه لتعلق حق المستأجر به وحق الإنسان یجب صیانته عن الإبطال ما أمکن، وأمکن هاهنا بالتوقف فی حقه، فقلنا: بالجواز فی حق المشتري، وبالتوقف فی حق المستأجر صیانة للحقین، ومراعاة للجانبین» (کاسانی الحنفی، ۱۹۸۲: ۲۰۷).

۲. «من ملک عیناً ملک منفعتها بالتبع».

۳. «... وعن الارشاد: الانفساخ، لأن أثر الإجارة الانتفاع بمال الغير وهذا لا یبقى بعد البیع، ولأنه یلزم اجتماع العلتین علی معلول

واحد، لأن المنفعة حیثئذ تكون مملوكة بالإجارة والتبعیه. وضعفه بالتأمل ظاهر» (حکیم، ۱۴۰۴: ۳۲).

۱۴۰۹: ۴۸). دلیل دیگر اینان برای صحت عقد بیع، قیاس این مورد (بیع عین مستأجره به مستأجر) با موردی است که کسی میوه‌های درختی (منافع) را به وسیله عقدی به دست می‌آورد، سپس همان درخت (اصل) را به وسیله عقدی دیگر تملک می‌کند (مفلح رامینی، بی تا: ۱۰۸).

گروهی نیز با پذیرش این امر که بیع عین مستأجره به ثالث صحیح می‌باشد، بیان داشته‌اند که هنگامی که خود مستأجر منتقل‌الیه قرار می‌گیرد، به طریقی اولی چنین بیعی صحیح خواهد بود. این نظر بر این اساس استوار است که برخی از فقهای عامه همان طور که بیان داشتیم، بیع عین مستأجره به ثالث را با توجه به اینکه ید مستأجر مانع از تسلیم عین به خریدار است، باطل دانسته‌اند؛ بنابراین در فرضی که خود مستأجر خریدار قرار می‌گیرد، نیازی به تسلیم عین به او نیست چراکه عین در ید او می‌باشد (ابن قدامه، ۱۴۰۹: ۴۸).

اما در رابطه با ابقای عقد اجاره بعد از انتقال عین به خود مستأجر میان فقهای عامه اختلاف نظر وجود دارد. برخی از اینان، در رابطه با اثر عقد بیع، نظر بر این دارند که چنین انتقالی، اجاره سابق را برای مدت باقی‌مانده منفسخ می‌نماید (شیخ نظام، ۱۴۰۶: ۴۶۴؛ حطاب الرعینی، ۱۴۱۲: ۴۰۷؛ مرداوی، ۱۹۵۸: ۴۶). اینان برای اثبات نظر خود موضوع را با مسئله جمع نکاح و ملک یمین قیاس نموده‌اند و بیان داشته‌اند که همان طور که در این مورد عقد نکاح منفسخ می‌شود، عقد اجاره نیز بعد از انعقاد بیع منفسخ خواهد شد (شیخ نظام، ۱۴۰۶: ۴۶۴).^۲

۲. شیخ اصفهانی در پاسخ به استدلال فوق، با این بیان که عدم امکان جمع بین نکاح و ملک یمین شرعاً ممکن نیست، در حالی که چنین منع شرعی در خصوص موضوع مانع فیه وجود ندارد آورده‌اند: «... والجواب أن الزوجیه والملکیه شرعاً متقابلتان. لقوله تعالی: «إلا علی أزواجهم أو ما ملکت أیمانهم» و التفصیل قاطع للشرکه فلذا لا تجتمعان حدوثاً وبقاء، وأما ملک المنافع بالاستقلال مع ملک العین، فلا دلیل عقلاً ولا نقلاً علی تقابلهما وعدم اجتماعهما، وأما التقرب المزمور الذی هو بمنزله الجامع لتصحیح

اساس تمایز میان عین و منفعت و جدا شدن مالکیت هر یک از آنها به واسطه عقد اجاره قابل توجیه می‌باشد. در نتیجه با ابقای عقد اجاره و توجه به این امر که مستأجر اکنون مالک عین نیز گشته است، او باید تا پایان مدت عقد اجاره، اجاره‌بها را به موجر بپردازد (طباطبایی‌یزدی، همان) و در این امر هیچ تعارضی میان جمع اجاره‌بها و ثمن نیست. بر همین اساس برخی (أبطحی، ۱۴۱۹: ۳۸۹) به صراحت بیان می‌دارند: «اگر پیش از پایان مدت اجاره ملک را به اجاره کننده بفروشد، اجاره به هم نمی‌خورد و اجاره کننده باید اجاره را بدهد...». در خصوص وضعیت عقد بیعی که باعث انتقال عین مستأجره به خود مستأجر می‌گردد نیز با بررسی آثار فقهای امامی باید بیان کرد که فقهای امامیه با توجه به اینکه منافات و تعارضی میان متعلق عقد بیع و اجاره وجود ندارد^۱ در «صحت عقدی» که موجب انتقال مالکیت عین به «خود مستأجر» گشته است اتفاق نظر دارند و عقد اجاره را مانعی برای صحت انتقال صورت گرفته نمی‌دانند (حلی، ۱۴۱۰: ۴۲۶؛ اصفهانی، ۱۴۰۹: ۱۳).

۲. انتقال عین مستأجره به مستأجر در فقه عامه

به نظر می‌رسد فقهای عامه برخلاف موردی که «غیرمستأجر» به عنوان خریدار واقع می‌گردد، در «صحت عقد بیعی» که موجب انتقال مالکیت عین به «خود مستأجر» گشته است اتفاق نظر دارند و عقد اجاره را مانعی برای صحت انتقال صورت گرفته نمی‌دانند (جلاب‌بصری، ۱۴۰۸: ۱۸۸؛ ابن‌قدامه، ۱۴۰۹: ۴۸؛ شیرازی، ۱۴۱۶: ۲۶۵؛ مرداوی، ۱۹۵۸: ۶۹. ابن‌همام، بی تا: ۱۸۵). اینان در توجیه نظر خود دلیل آورده‌اند که متعلق عقد اجاره منافع است در حالی که عقد بیع ناظر بر عین می‌باشد. در نتیجه منافات و تعارضی میان عقد بیع و اجاره وجود ندارد پس چنین بیعی صحیح است و در اثر آن عین به ملکیت مستأجر خریدار در خواهد آمد (ابن‌قدامه،

۱. «... و لا تبطل بالبیع للعین المستأجرة، لعدم المنافاة بعد اختلاف متعلقهما» (نجفی، ۱۳۹۴: ۶۹).

آثار انتقال عین مستأجره به مستأجر در حقوق

ایران

بعد از انعقاد عقد اجاره مستأجر مالک منافع می‌گردد (ماده ۴۶۶ ق.م.؛ اما مالکیت عین به‌طور مسلوب‌المنفعه برای موجر همچنان باقی خواهد ماند. در بادی امر این گونه به نظر می‌رسد با توجه به ماده ۴۸۴ ق.م. که مقرر داشته است: «موجر نمی‌تواند در مدت اجاره در عین مستأجره تغییری دهد که منافی مقصود مستأجر از استیجار باشد». موجر حق هیچ‌گونه تغییری اعم از مادی و حقوقی در عین مستأجره ندارد؛ اما همان طور که بیان داشته‌اند، باید منظور از تغییر در ماده مرفوم را تغییرات و تصرفات مادی دانست (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۴۰۴). ماده ۴۹۸ ق.م. ایران نیز مؤید این استنباط می‌باشد. چراکه تصرفات حقوقی و اعتباری از جمله تصرفات ناقله به‌موجب ماده مزبور تجویز گردیده است. از این رو با توجه به ماده مزبور که از «انتقال» عین توسط موجر صحبت به میان آورده است، او از هر طریقی چون بیع، هبه، صلح و... می‌تواند عین مسلوب‌المنفعه را به دیگری انتقال دهد. صحت این انتقال با توجه به این امر که تعارض و منافاتی میان متعلق این دو نیست، قابل توجیه می‌باشد. در نتیجه در اثر انتقال، عین به مالکیت انتقال‌گیرنده در خواهد آمد.

در رابطه با فرضی که عین مستأجره به خود مستأجر منتقل می‌گردد نیز با توجه به توجیه مزبور مبنی بر جدا شدن مالکیت منافع از عین و تصور دو مالک علی‌حده برای هر یک، صحت «انتقال» عین به خود مستأجر نیز قابل پذیرش می‌باشد. در مقام توجیه نظر فوق باید افزود که مالکیت منافع بر دو قسم است. یکی آنکه مالک عین و منافع از هم جدا نیست و متعلق به یک شخص می‌باشد، در نتیجه در این فرض در صورت انتقال عین بدون آنکه اراده انتقال‌دهنده در این باره نقشی داشته باشد، منافع نیز به انتقال‌گیرنده واگذار می‌شود. در واقع در این فرض، قاعده تبعیت منافع از عین قابل تصور است؛ اما نوع دیگر از مالکیت منافع آن است که مالکیت منافع جدای از مالکیت عین

در مقابل برخی از فقهای عامه معتقدند در این فرض نیز انتقال عین از هر طریقی همچون بیع، هبه و... اثری در اجاره ندارد و این عقد را باطل یا منفسخ نخواهد کرد (شیرازی، ۱۴۱۶: ۲۶۵؛ مرداوی، ۱۹۵۸: ۶۹؛ ابن‌قدامه، ۱۴۰۹: ۴۸؛ نووی، بی‌تا: ۲۵۵). از این رو عقد اجاره تا پایان مدت به حال خود باقی خواهد ماند؛ در نتیجه اجاره‌بها نیز علاوه بر ثمن بر عهده مستأجر خریدار باقی خواهند ماند (ابن‌قدامه، ۱۴۰۹: ۴۸). استدلال این گروه نیز بر این است که مورد معامله در عقد اجاره منافع عین می‌باشد در حالی که در عقد بیع عین موضوع معامله قرار می‌گیرد. در نتیجه هیچ‌گونه تعارض و منافاتی میان متعلق معامله در بیع لاحق و اجاره سابق وجود ندارد و این امر را با قیاس موضوع با تملک میوه و سپس تملک اصل آن قابل توجیه دانسته‌اند (البهوتی، بی‌تا: ۳۱).

بنابر آنچه گذشت در رابطه با بیع عین مستأجره به خود مستأجر نظر غالب و به نظر ما ارجح، در میان فقهای عامه این است که انتقال عین به مستأجر، اثری در عقد اجاره سابق ندارد. شایان یادآوری است که انتقال عین مستأجره از هر طریق، تغییری در نتیجه مذکور ایجاد نمی‌کند و در هر صورت اجاره سابق و انتقال مؤخر دارای اثر بوده و صحیح انگاشته می‌شوند، کما اینکه هنگامی که عین مستأجره به مستأجر هبه می‌شود نیز عقد اجاره کماکان باقی خواهد ماند و هبه صورت گرفته نیز صحیح می‌باشد (مرداوی، ۱۹۵۸: ۳۹؛ ابن‌قدامه، ۱۴۰۹: ۴۸).

قیاس ما نحن فیه به ملک الأمه المزوجه فمندفع بأن العین ومنافعها مالان و ملکان لا من باب النقص والکمال، فلا مانع من بقاء ملک المنافع علی ما هو علیه من الاستقلال. ثم إنه یتفرع علی ما ذکرنا من التبعیه غیر المنافیة لبقاء الإجارة علی حالها رجوع المنافع إلى المشتري مع ظهور بطلان الإجارة، وإلى البایع مع فسخ الإجارة بما یسوغ فسخها» (اصفهان، ۱۴۰۹: ۱۵).

این پس موجر (انتقال‌دهنده) هیچ رابطه‌ای با عین مستأجره نخواهد داشت؛ بنابراین برای ابقای عقد اجاره توجیهی جز جایگزینی انتقال‌گیرنده به‌جای انتقال‌دهنده باقی نخواهد ماند. بنابر آنچه بررسی شد، انتقال‌گیرنده «قائم مقام خاص» موجر در عقد اجاره می‌گردد و حقوق و تعهدات ناشی از عقد اجاره به او منتقل می‌شود؛ در حقیقت منتقل‌الیه مال، منتقل‌الیه قرارداد اجاره نیز محسوب می‌گردد.

در مانحن‌فیه (انتقال عین مستأجره به خود مستأجر) نیز مسئله قائم مقامی انتقال‌گیرنده (مستأجر) قابل اعمال است. از این رو در فرضی که طرفین (موجر و مستأجر) با «در نظر گرفتن عقد اجاره» عین را مورد معامله قرار می‌دهند، علی‌الاصول عقد اجاره را بعد از انتقال عین به مستأجر باید منفسخ دانست. در واقع هنگامی که مالک، مورد اجاره را به مستأجر واگذار می‌نماید و از اوضاع و احوال حاکم بر عقد موجد انتقال نیز دلیلی بر ابقای عقد اجاره سابق وجود نداشته باشد، همان طور که به‌موجب قاعده کلی بیان نمودیم، مستأجر به محض انعقاد عقد لاحق و به حکم قانون (مستنبط از مواد ۴۹۸ و ۵۳ ق.م.) منتقل‌الیه عقد اجاره نیز محسوب می‌شود. از این رو عقد اجاره به صرف انتقال عین به مستأجر و بدون اراده طرفین (موجر و مستأجر) منفسخ خواهد شد. چراکه بدیهی است بعد از انتقال عین به خود مستأجر و با توجه به انتقال حقوق و تعهدات ناشی از عقد اجاره به تبعیت از عین، مستأجر در مقام موجر قرار می‌گیرد که جمع دو عنوان موجر و مستأجر بر یک نفر به‌گونه‌ای که مستقلاً هم موجر باشد و هم مستأجر امکان‌پذیر نمی‌باشد. در نتیجه انفساخ قرارداد اجاره در این فرض با توجه به عدم تأثیر اراده طرفین در انتقال حقوق و تعهدات ناشی از عین به انتقال‌گیرنده قابل تصور است.^۱

۱. ممکن است این پرسش در اینجا مطرح گردد که آیا نمی‌توان این عمل موجر و مستأجر مبنی بر انتقال عین مستأجره به خود مستأجر را به نوعی فسخ ضمنی از جانب مستأجر یا تقابلی عقد اجاره دانست؟ در جواب باید گفت، همان طور که بیان نمودیم به محض انتقال عین به مستأجر، حقوق و تعهدات ناشی از آن (از جمله عقد اجاره سابق) نیز به حکم قانون (شعاریان، ۱۳۸۸: ۶۲)

می‌باشد، در نتیجه امکان تبعیت منافع از عین وجود ندارد. از این رو در مانحن‌فیه، آنچه به مستأجر منتقل می‌شود، عین مسلوب‌المنفعه می‌باشد. باقی ماندن عقد اجاره در صورت انتقال عین به دیگری که در ماده ۴۹۸ ق.م. پیش‌بینی شده است نیز بدین معنا می‌باشد که پس از انعقاد عقد اجاره آنچه برای مالک باقی می‌ماند و می‌تواند مورد انتقال قرار گیرد، عین مسلوب‌المنفعه است چراکه منافع همه مدت در اثر عقد اجاره به مستأجر تملیک می‌شود (همان). بنابر آنچه گفته شد، می‌توان تصور موردی را نمود که مالک عین و مالک منافع یک نفر باشد؛ اما حالت ادغام (وجود یک مالک برای عین و منافع) هم در بین نباشد؛ مانند همین موردی که مستأجر پس از عقد اجاره و پیش از پایان عقد، عین را با «حفظ عقد اجاره» از موجر می‌خرد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸: ۸۹)؛ از این رو مستأجر خریدار همچنان ملزم به پرداخت اجاره‌بها به موجر می‌باشد. با وجود این در حقوق ایران نیز انفساخ عقد اجاره پس از انتقال عین مستأجره به او قابل تصور است که شرح آن در ذیل خواهد آمد.

۱. انتقال تبعی عقد اجاره به مستأجر

به‌موجب یک قاعده کلی که مورد پذیرش مؤلفان حقوقی ایران قرار گرفته است، هرگاه مالی به هر سببی به شخصی منتقل شود، انتقال‌گیرنده، قائم مقام ناقل نسبت به حقوق و تعهدات وابسته به آن مال نیز می‌باشد (شهیدی، ۱۳۸۶: ۹۹؛ شعاریان، ۱۳۸۸: ۶۱). مواد ۵۲، ۱۰۲ و ۴۹۸ ق.م. ایران نیز مؤید این مهم می‌باشند. با توجه به آن قسمت از ماده ۴۹۸ ق.م. که مقرر می‌دارد: «... اجاره به حال خود باقی است...» می‌توان استنباط نمود که انتقال‌گیرنده مال نسبت به عقد اجاره‌ای که انتقال‌دهنده منعقد نموده است نیز قائم مقام و جایگزین او می‌شود (همان: ۳۶۰). دلیل این امر (انتقال قرارداد اجاره به تبع انتقال عین) نیز بدان جهت است که پس از انتقال عین به دیگری مالکیت آن به دیگری واگذار می‌شود و منافع نیز به‌واسطه انعقاد قرارداد اجاره به مستأجر تملیک شده است، در نتیجه از

معینی، قبل از تصرفی که موجب انتقال مالکیت گردیده، اعلام نشده باشد، اجاره نسبت به ثالث نفوذ ندارد»، نیز مؤید صحت انتقال صورت گرفته توسط موجر می‌باشد. به موجب مفهوم مخالف ماده مزبور در صورتی که موجر عین مستأجره را به ثالث انتقال دهد منتقل‌الیه (ثالث) نمی‌تواند عین را از تصرف مستأجری که دارای اجاره با تاریخ معین و مقدم بر انتقال لاحق است خارج کند (سنه‌وری، ۱۹۵۲: ۸۲۲/۱). از این رو با توجه به منطوق و مفهوم ماده مزبور انتقال عین از جانب موجر به ثالث امکان پذیر است و انتقال صورت گرفته ممکن است اختیاری باشد که از هر طریقی چون بیع، هبه و... امکان پذیر خواهد بود. ماده مزبور به منظور حمایت از حقوق مستأجر می‌باشد (زغلول، ۱۹۱۳: ۲۸۴) که بر اساس آن انتقال عین مستأجره به ثالث نمی‌تواند به حقوق مستأجر لطمه وارد نماید؛ لذا عقد اجاره کماکان به قوت خود باقی است^۱ و مالک جدید درباره اجاره سابق جانشین انتقال‌دهنده می‌گردد. مؤید این امر نص ماده ۱۴۶ ق.م. مصر^۲ است که شرح آن خواهد آمد. مواد ۶۰۴ تا ۶۰۶ ق.م. مصر که به مسئله انتقال اختیاری یا اجباری عین مستأجره پرداخته است، به موردی اختصاص دارد که منتقل‌الیه شخصی غیر از

بنابر آنچه بررسی شد در رابطه با انتقال عین به خود مستأجر در حقوق ایران، آنچه در بقای عقد اجاره بعد از انتقال، نقش اساسی را ایفا می‌کند، قصد طرفین و هم چنین اوضاع و احوال حاکم بر آن قرارداد می‌باشد. در حقیقت اگر بنای طرفین بر این امر استوار باشد که عین با «حفظ عقد اجاره» به مستأجر تملیک شود، در این صورت بدیهی است که عقد اجاره با توجه به جدایی مالکیت عین و منافع، کماکان به قوت خود باقی خواهد ماند و مال الاجاره و ثمن (در صورتی که انتقال رایگان نباشد) هر دو بر ذمه مستأجر خریدار مستقر خواهد شد؛ اما اگر قصد طرفین در بقای عقد اجاره به صراحت مورد عنوان نگردد یا از اوضاع و احوال حاکم بر قضیه نیز نتوان بقای عقد اجاره را استنباط نمود، با توجه به تبعیت عقد اجاره از عین، باید قائل بر این نظر گشت که پس از انتقال عین به خود مستأجر، عقد اجاره منفسخ خواهد شد. در این صورت اگر اجاره بها اقساطی باشد، دیگر دلیلی برای استحقاق دریافت آن از جانب موجر (انتقال‌دهنده) وجود ندارد، مگر اینکه طرفین غیر از این تراضی نمایند.

آثار انتقال عین مستأجره به مستأجر در حقوق

مصر

با توجه به عهدی بودن عقد اجاره در حقوق مصر و اینکه برای مستأجر نسبت به عین مستأجره هیچ‌گونه حق عینی ایجاد نمی‌گردد، امکان تصرفات ناقله موجر نسبت به عین قابل تصور است. ماده ۶۰۴ ق.م. مصر که مقرر می‌دارد: «۱ - در مورد انتقال مالکیت اجباری یا اختیاری عین مستأجره به شخص ثالث، چنانچه تاریخ

به مستأجر انتقال می‌یابد؛ لذا در صورت نبودن اراده و یا شرط فسخ صریح مبنی بر برهم زدن عقد اجاره، تصور اقاله یا فسخ آن به دلیل انحلال قهری عقد اجاره سابق بی‌مورد خواهد بود؛ اما بدیهی است که موجر و مستأجر می‌توانند قبل از انتقال عین مستأجره به مستأجر عقد اجاره را به هر طریقی بر هم بزنند؛ لذا بحث از انفساخ عقد اجاره به واسطه انتقال مورد اجاره به مستأجر در جایی است که طرفین هیچ تصریحی در رابطه با بقا یا دوام عقد اجاره سابق ننموده‌اند.

۱. بررسی انتقال عین مستأجره به ثالث خارج از بحث و حوصله این مقاله است؛ اما به این نکته بسنده شود که اگر عقد اجاره منعقد دارای تاریخ ثابت و مقدم بر انتقال لاحق نباشد به موجب ماده ۶۰۵ ق.م. مصر که مقرر می‌دارد: «شخصی که ملکیت عین مستأجره به او منتقل می‌شود و اجاره نسبت به او نافذ نیست می‌تواند پس از ابلاغ اخطار به تخلیه... مستأجر را مجبور به تخلیه کند». انتقال‌گیرنده حق برهم زدن عقد اجاره را خواهد داشت و بند ۲ ماده مزبور نیز ضمانت اجرای تخلیه عین مستأجره قبل از انقضای مدت اجاره را نیز پرداخت خسارت آر جانب موجر به مستأجر دانسته است.

۲. ماده ۱۴۶: «إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل به شيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كانت من مستلزماتة وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه». همین قاعده در قوانین سایر کشورهای اسلامی از جمله ماده ۲۰۷ ق.م. یمن و ماده ۱۷۶ ق.م. قطر نیز به رسمیت شناخته شده است.

خود مستأجر باشد؛ بنابراین، مواد مزبور راجع به موردی که منتقل‌الیه خود مستأجر باشد صراحتی ندارند؛ بنابراین وضعیت حقوقی انتقال عین به خود مستأجر در حقوق این کشور را باید با توجه به سایر قواعد حقوقی روشن نمود که شرح آن در ذیل خواهد آمد.

۱. انتقال تبعی عقد اجاره به مستأجر

ماده ۱۴۶ ق.م. مصر قاعده‌ای کلی را بیان می‌دارد که به موجب آن تعهدات و حقوق شخصی ناشی از قرارداد در مورد مالی که به قایم مقام خاص انتقال یافته، وقتی متصل به مال می‌باشد و به قایم مقام خاص انتقال می‌یابد که این حقوق و تعهدات از لوازم مال تلقی شود و قایم مقام خاص، هنگام انتقال مال، عالم به آن بوده باشد. بند ۱ ماده ۶۰۴ ق.م. مصر نیز مصداقی از همین قاعده کلی می‌باشد که در ماده ۱۴۶ ق.م. عنوان گردیده است؛ بنابراین قراردادهای متصل و پیوسته به مال همچون عقد اجاره‌ای که در رابطه با آن مال منعقد گشته است، همراه با انتقال مال، به دیگری منتقل می‌گردد در نتیجه انتقال گیرنده قایم مقام موجر (انتقال دهنده) می‌باشد (سنه‌وری، ۱۹۵۲: ۸۰۲/۱). اثر قایم مقامی منتقل‌الیه در موقعیت موجر، نسبت به عقد اجاره سابق، انتقال حقوق و تعهدات ناشی از عقد اجاره به او است. از این رو انتقال گیرنده می‌تواند پس از تملک عین، اجاره‌بهای باقی مانده را از مستأجر طلب کند (همان: ۸۴۶)؛ اما در فرضی که خود مستأجر انتقال گیرنده می‌باشد به رغم آنکه مواد ۶۰۴ به بعد ق.م. مصر ناظر بر انتقال عین به ثالث می‌باشد و از اثر انتقال عین به مستأجر صحبتی به میان نیاورده است، حقوق دانان مصری انتقال عین به خود مستأجر را در هر شرایطی باعث انحلال عقد اجاره قبل از انقضای مدت دانسته‌اند (زغلول، ۱۹۱۳: ۲۸۴ سنه‌وری، ۱۹۵۲: ۸۱۶/۱). چراکه با انتقال عین مستأجر به خود مستأجر، با توجه به آنچه مورد بررسی قرار گرفت، مبنی بر انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد به تبع مال، مستأجر هم موجر است، هم مستأجر و با توجه به عهدی بودن عقد اجاره در

حقوق مصر، مورد را می‌توان از مصادیق اتحاد ذمه (مالکیت مافی‌الذمه) دانست؛^۱ بنابراین به واسطه این انتقال، تعهدات موجر و مستأجر ساقط می‌شود و در نتیجه عقد اجاره نیز از این پس منحل خواهد گشت. در این باره اختیاری یا اجباری بودن انتقال صورت گرفته فرقی در مسئله نخواهد داشت. همان طور که بیع عین به مستأجر باعث انفساخ قرارداد اجاره می‌گردد، به ارث بردن عین نیز باعث انحلال عقد اجاره خواهد شد (همان: ۷۶۱).

بحث و نتیجه‌گیری

قانون مدنی ایران و مصر، برخلاف موردی که عین مستأجره به ثالث انتقال می‌یابد، در رابطه با آثار حقوقی انتقال عین به خود مستأجر صراحتی ندارند؛ اما با توجه به عهدی بودن عقد اجاره در حقوق مصر و نص ماده ۱۴۶ ق.م. مصر مبنی بر قایم مقامی منتقل‌الیه در حقوق و تعهدات وابسته به مال مورد انتقال، حقوق دانان مصری انتقال عین مستأجره به خود مستأجر را در هر شرایطی، از جمله موارد انحلال عقد اجاره قبل از انقضای مدت دانسته‌اند و مورد را از موجبات انفساخ عقد اجاره به وسیله اتحاد ذمه (مالکیت مافی‌الذمه) می‌دانند. در حقوق ایران نیز در رابطه با ابقای عقد اجاره بعد از انتقال عین به خود مستأجر، باید بیان داشت که انتقال عین به او، با توجه به انتقال تبعی عقد اجاره به منتقل‌الیه (که مورد قبول حقوق دانان ایرانی قرار گرفته است) که در فرض ما خود مستأجر می‌باشد، علی‌الاصول موجب انفساخ عقد اجاره می‌گردد؛ مگر اینکه طرفین تصریح بر بقای عقد اجاره کرده باشند که با توجه به تملیکی بودن عقد اجاره و تصور دو مالک علی‌حده برای عین و منافع، بقای عقد اجاره قابل پذیرش می‌باشد. در نتیجه در حالی که مستأجر مالک عین مسلوب‌المنفعه است، در

۱. بند ۱ ماده ۳۷۰ ق.م. مصر در رابطه با اتحاد ذمه و اثر آن بیان می‌دارد: «هرگاه در شخص واحد، دو صفت داین و مدیون، جمع شود، این دین به میزانی که ذمه را یکی کرده است ساقط می‌شود...».

- العربی.
شعاریان، ابراهیم (۱۳۸۸). *انتقال قرارداد*. تبریز: انتشارات فروزش.
- شهید ثانی، زین الدین بن علی (۱۴۱۰). *شرح لمعه*. قم: نشر داوری.
- شهیدی، مهدی (۱۳۸۶). *آثار قراردادها و تعهدات*. چاپ سوم. تهران: نشر مجد.
- شیخ اصفهانی، (۱۴۰۹). *الإجارة*. چاپ دوم. قم: مؤسسه النشر الإسلامی.
- شیخ نظام الدین بلخی و جمعی از علمای هند (۱۴۰۶). *الفتاوی الهندیة*. بیروت: دار إحياء التراث العربی.
- شیرازی، ابی إسحاق ابراهیم بن علی بن یوسف (۱۴۱۶). *المهذب فی فقه الإمام الشافعی*. بیروت: دارالکتب العلمیه.
- طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم (۱۴۲۰). *عروه الوثقی*. قم: مؤسسه النشر الإسلامی.
- علامه حلی، (۱۴۱۰). *ارشاد الأذهان*. محقق الشیخ فارس حسون. قم: مؤسسه النشر الإسلامی.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴). *حقوق مدنی (عقود معین ۱)*. چاپ نهم. تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاسانی، علاء الدین ابی بکر بن مسعود (۱۹۸۲). *بدایع الصنائع فی ترتیب الشرائع*. بیروت: دارالکتاب العربی.
- مرداوی، علاء الدین ابی الحسن علی بن سلیمان (۱۹۵۸). *الإنصاف*. بیروت: دار إحياء التراث العربی.
- محقق کرکی، علی بن حسین (۱۴۱۰). *جامع المقاصد فی شرح القواعد*. قم: موسسه آل البيت.
- مقدس اردبیلی، احمد بن محمد (بی تا). *مجمع الفائده و البرهان فی شرح إرشاد الأذهان*. قم: موسسه نشر اسلامی.
- نجفی، محمد حسن (۱۳۹۴). *جواهر الکلام*. محقق شیخ علی آخوندی. تهران: دارالکتب الإسلامیه.
- نوی، محی الدین (بی تا). *روضه الطالبین*. محقق شیخ عادل أحمد عبد الموجود و شیخ علی محمد معوض. سوریه: المکتب الإسلامی للطباعة و النشر.
- برابر انتقال دهنده (موجر سابق) همچنان ملزم به پرداخت اجاره بها می باشد.
- منابع**
- أبطحی، سید محمد علی (۱۴۱۹). *مسائلی از فقه شیعه*. قم: نشر ابنه السید محمد.
- ابن حزم اندلسی (بی تا). *المحلی*. بیروت: نشر دارالفکر.
- ابن قدامة مقدسی، موفق الدین ابی محمد عبدالله بن أحمد (۱۴۰۹). *المغنی*. محقق عبدالله بن عبدالمحسن التركي و عبدالفتاح الحلو. القاهرة: هجر للطباعة.
- ابن همام (بی تا). *فتح القدير شرح الهدایه*. بیروت: دارالکتب العلمیه.
- البهوتی (بی تا). *کشاف القناع عن متن الإقناع*. بیروت: عالم الکتب.
- امامی، سید حسن (۱۳۸۶). *حقوق مدنی*. چاپ نوزدهم. تهران: انتشارات اسلامیة.
- البصری، ابن جلاب (۱۴۰۸). *التفریع*. بیروت: دار الغرب الإسلامی.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۸). *دوره متوسط شرح قانون مدنی، حقوق اموال*. چاپ ششم. تهران: گنج دانش.
- خطاب الرعینی، ابی عبدالله محمد بن حمد بن عبدالرحمن المغربي (۱۴۱۲). *مواهب الجلیل لشرح مختصر الخلیل*. چاپ سوم. بیروت: دارالفکر.
- حکیم، سید محسن (۱۴۰۴). *مستمسک العروه*. قم: نشر مکتب سید مرعشی.
- خمینی، روح الله (امام) (۱۳۶۸). *تحریر الوسیله*. ترجمه علی اسلامی. قم: انتشارات اسلامی.
- الرامینی الحنبلی، مفلح (بی تا). *المبدع فی شرح المقنع*. سوریه: نشر المکتب الإسلامی.
- زغلول، احمد فتحی (۱۹۱۳). *شرح القانون المدنی*. قاهره: نشر الامیریه.
- سنهوری، عبدالرزاق احمد (۱۹۵۲). *الوسیط فی شرح القانون المدنی*. مجلد اول. بیروت: دارالاحیاء التراث