

تغییر مصرف مورد اجاره و آثار آن در حقوق موضوعه ایران*

رضا سکوتی**

علی جعفرزاده***

چکیده

یکی از تکالیف مستأجر در قانون مدنی و همچنین در قوانین روابط موجر و مستأجر، تغییر ندادن مصرف مورد اجاره می‌باشد. مصرف مورد اجاره به وسیله تعیین نوع و اوصاف مصرف مشخص می‌گردد که با تغییر در نوع مصرف بطور حتم و در برخی موارد با تغییر در اوصاف مصرف، تغییر مصرف محقق می‌گردد. از طرف دیگر تحقق تغییر مصرف همیشه آثار حقوقی ندارد و باید به دنبال ملاک‌هایی بود تا بتوان به وسیله آنها تشخیص داد که تغییر مصرف محقق شده، از مصادیق تغییر مصرف موجد آثار حقوقی است یا خیر؟ آثار حقوقی تغییر مصرف نیز در قوانین مختلف متفاوت و متعدد می‌باشد که برخی از این آثار در تمامی اجاره‌ها قابل اعمال بوده و برخی دیگر فقط در برخی از اجاره‌ها می‌تواند اعمال شود. در این مقاله ضمن ارائه ملاک‌هایی جهت تشخیص تغییر مصرف و نیز تمییز تغییر مصرف موجد آثار حقوقی، به بررسی آثار حقوقی تغییر مصرف خواهیم پرداخت.

کلید واژگان: تغییر، مصرف، مستأجر، موجر، تخلیه

تاریخ پذیرش: ۸۹/۱۰/۲۸

* تاریخ دریافت: ۸۹/۶/۱۸

r.sokoti@tabrizu.ac.ir

** دانشیار گروه حقوق دانشگاه تبریز

jafarzadeh30@yahoo.com

*** دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

تغییر مصرف مورد اجاره در قوانین موضوعه ایران

مفهوم تغییر مصرف مورد اجاره

تغییر در لغت به معنای دگرگون ساختن و چیزی را از حالتی به حالت دیگر برگردانیدن می‌باشد. تغییر مصرف مورد اجاره عبارت از این است که مستاجر محل مصرف منافع مورد اجاره را تغییر داده و آن را از حالتی به حالت دیگر تبدیل نماید. با این توضیح که هرگاه مستاجر طبق مفاد قرارداد یا عرف حاکم بر قضیه می‌بایست منافع مورد اجاره را در جهت و سمت و سوی خاصی مصرف می‌کرده، ولی از این امر تخلف کند و مورد اجاره را به شکل دیگری مورد استفاده قرار دهد، مرتکب تغییر مصرف مورد اجاره گردیده است.

به عنوان مثال، هر گاه در قرارداد اجاره یک باب منزل مسکونی قید شود که مورد اجاره جهت سکونت مستاجر و افراد تحت تکفل او مورد استفاده قرار گیرد، مستاجر مکلف است از محل مورد اجاره، صرفاً به عنوان منزل مسکونی خود و خانواده‌اش استفاده نماید. حال چنانچه پس از چندی مستاجر محل مورد اجاره را تبدیل به دفتر کار خود نماید، یا از آن به عنوان انبار کالا استفاده کند، تغییر مصرف محقق گردیده است.

ملاک در تحقق یا عدم تحقق تغییر مصرف عرف است. به این معنی که زمانی می‌توان گفت تغییر مصرف محقق شده است که صورت و عنوان عرفی مصرف جدید با مصرف سابق تفاوت داشته و تفاهم عرفی آن دو را دو امر متمایز از یکدیگر بداند.

انواع تغییر مصرف مورد اجاره

جهت شناخت انواع تغییر مصرف، ناگزیر از دست یافتن به معیارهایی هستیم که بتوان بر اساس آن حکم کرد عمل ارتكابی مستاجر اولاً از مصادیق تغییر مصرف است

یا خیر؟ و ثانیاً در صورت تغییر مصرف، آیا این تغییر مصرف موجب آثار حقوقی است؟ به همین منظور این بحث را در دو قسمت تحت عنوان تغییر مصرف به اعتبار چگونگی تغییر و تغییر مصرف به اعتبار منشأ تغییر مورد بررسی قرار می‌دهیم.

بند اول - تغییر مصرف به اعتبار چگونگی تغییر

در این قسمت به بیان این مطلب خواهیم پرداخت که اساساً در چه مواقعی تغییر مصرف محقق می‌گردد؟ و تغییر در کدام عوامل تغییر مصرف را به دنبال خواهد داشت؟

الف - تغییر در نوع مصرف

این نوع تغییر یکی از بارزترین مصادیق تغییر مصرف می‌باشد و اساساً آنچه از واژه «تغییر مصرف» به ذهن متبادر می‌گردد، تغییر در نوع و ماهیت مصرف مورد اجاره می‌باشد. چرا که عرف در چنین مواردی به سادگی می‌تواند مصرف سابق را از مصرف جدید تمایز داده و بین آن دو تفاوت قائل شود.

در عقد اجاره علاوه بر اینکه عین مورد اجاره باید معین باشد، چنانچه مورد اجاره منافع متعددی داشته باشد، نوع منفعتی که قرار است مستأجر از آن استفاده نماید، نیز باید معلوم باشد. چرا که عدم تعیین آن موجب غرر خواهد شد (کاتوزیان، ۱۳۸۲، ۱: ۱۴۴؛ شهید، ۱۳۸۲، ۶: ۸۷؛ شهید ثانی، ۱۳۷۸: ۲۷۹؛ موسوی خمینی، ۱۴۰۵، ۱: ۵۲۵؛ حائری شاه بغ، ۱۳۸۷، ۱: ۴۲۹). مثلاً هرگاه عین مستأجره اتومبیلی باشد، باید نوع منفعتی که مستأجر از آن خواهد برد، مشخص باشد که آیا از منافع اتومبیل برای سواری استفاده خواهد شد یا برای باربری؟

در هر حال چنانچه مستأجر در نوع و ماهیت منفعت تعیین شده، تغییری ایجاد نماید و آنرا به نوع و ماهیت دیگری تبدیل نماید، تغییر مصرف محقق می‌گردد (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۵۴۴؛ امامی، ۱۳۷۴: ۳۴؛ حائری شاه باغ، ۱۳۸۷: ۴۴۵؛ کاتوزیان، ۱۳۸۲، ۱: ۱۶۸).

ب - تغییر در اوصاف مصرف

تغییر مصرف همیشه مستلزم تغییر در ماهیت و نوع مصرف نیست. بلکه در برخی موارد تغییر در اوصاف مصرف (کیفیت یا کمیت) نیز موجب تغییر مصرف خواهد می‌شود.

برای مطالعه دقیق تر این موضوع، تغییر در کمیت مصرف و تغییر در کیفیت مصرف را به صورت جداگانه بررسی خواهیم کرد.

تغییر در کمیت مصرف

مراد از تغییر در کمیت مصرف این است که مستأجر برخلاف قرارداد اجاره یا برخلاف اوضاع و احوال اقدام به استیفای منافع بیشتری از مورد اجاره بنماید. مانند اینکه فردی تراکتوری را برای شخم زدن زمین کشاورزی اجاره نماید و توافق ضمنی و یا صریح طرفین یا عرف و عادت بر این دلالت داشته باشد که مستأجر روزانه ۶ ساعت برای شخم زدن زمین از تراکتور استفاده نماید، ولی مستأجر، روزانه ۱۰ ساعت از آن استفاده کند.

حال سوال این است که در چنین مواردی که نوع مصرف تغییر نمی‌کند بلکه کمیت آن افزایش می‌یابد، آیا می‌توان گفت که مستأجر مرتکب تغییر مصرف گشته است؟

در پاسخ باید گفت اگرچه در عرف به افزایش مصرف، تغییر مصرف اطلاق نمی‌شود، ولی باید توجه داشت که چنانچه افزایش مصرف در نتیجه تغییر یا افزایش نوع مصرف باشد، حکم به تحقق تغییر مصرف دور از ذهن نخواهد بود. مثلاً تاجری که سالنی را جهت انبار نمودن کالاهای خود اجاره نموده، ضمن استفاده انباری از مورد اجاره، در قسمتی از آن نیز اقدام به عرضه کالاهای خود جهت فروش به مردم می‌نماید. در این فرض اولاً قرار گرفتن یک یا چند مصرف با ماهیت متفاوت در کنار مصرف قبلی موجب تفاوت ماهیت مصرف فعلی که ترکیبی از چند مصرف است، از ماهیت مصرف قبلی، که در قرارداد مشخص شده یا از اوضاع و احوال استنباط می‌گردد، می‌شود، اگر چه مصرف قبلی دچار تغییر نگشته باشد. به عبارت دیگر ترکیب چند ماهیت در کنار هم باعث ایجاد یک موجود چند ماهیتی می‌گردد که ماهیت این موجود از ماهیت هر یک از آنها به تنهایی، متفاوت است. ثانیاً وقتی مستأجر اقدام به افزودن چند مصرف دیگر به مصرف قبلی می‌نماید، در واقع اقدام به استیفای منافع متعددی از مورد اجاره می‌کند در حالی که موجد فقط یک نوع منفعت را اجاره داده، نه چند نوع. و چون این نوع تغییر در کمیت مصرف در نتیجه افزایش انواع دیگری از مصارف می‌باشد، از این حیث تغییر مصرف محقق می‌گردد.

تغییر در کیفیت مصرف

در مواردی مستأجر نه نوع مصرف را تغییر می‌دهد و نه کمیت آن را، بلکه کیفیت مصرف را تغییر می‌دهد. بدین معنی که متعاملین در قرارداد اجاره جهت جلوگیری از غرر در معامله، علاوه بر اینکه نوع منفعت و مقدار آن را مشخص می‌نمایند، باید کیفیت استیفا منافع را نیز مشخص کنند و چنانچه این امر در قرارداد مشخص نگردد، کیفیت مصرف به حکم عرف و عادت مشخص می‌گردد (شهیدی، ۱۳۸۲: ۸۷؛ موسوی

خمینی، ۱۴۰۵: ۵۲۶؛ محقق حلی، ۱۴۰۹، ۲: ۴۱۹؛ نجفی، ۱۳۹۴، ۲۷: ۲۸۷). (مستفاد از بند اول ماده‌ی ۴۹۰ ق.م).^۱ مثلاً در قرارداد اجاره اتومبیلی مقرر گردیده که اتومبیل جهت مسافرت مستأجر با خانواده‌اش از شهر (الف) تا شهر (ب) به مسافت ۷۰۰ کیلومتر با سرعت ۱۰۰ کیلومتر در ساعت به اجاره داده می‌شود. در این مثال نوع مصرف، سواری، کمیت آن ۷۰۰ کیلومتر، و کیفیت آن رانندگی با سرعت ۱۰۰ کیلومتر در ساعت می‌باشد. حال چنانچه مستأجر اقدام به رانندگی با سرعت ۱۳۰ کیلومتر در ساعت نماید، آیا می‌توان گفت مرتکب تغییر مصرف گردیده است؟

باید گفت که علی‌الاصول تغییر در کیفیت مصرف نه به عنوان تغییر مصرف، بلکه بیشتر به عنوان تعدی قابل انطباق به نظر می‌رسد. همان‌طور که در مباحث قبلی اشاره شد، اساساً ظهور عبارت «تغییر مصرف» مانع از تلقی این نوع تغییرات به عنوان تغییر مصرف می‌گردد. در مثال فوق مستأجری که مؤظف بوده حداکثر با سرعت ۱۰۰ کیلومتر در ساعت رانندگی کند، ولی با سرعت ۱۲۰ یا ۱۳۰ کیلومتر در ساعت رانندگی کند، عرف، این عمل وی را هیچ وقت تغییر مصرف قلمداد نخواهد کرد.

چنانچه تغییر در کیفیت مصرف به اندازه‌ای شدید باشد که نوع و ماهیت مصرف را تحت تأثیر قرار دهد، حکم به تحقق تغییر مصرف دور از ذهن نخواهد بود. به عبارت دیگر، اگر در اثر تغییر کیفیت مصرف، نوع و ماهیت مصرف در دید عرف تغییر پیدا کند، تغییر مصرف را باید محقق دانست. در مثال فوق راننده‌ای که می‌بایست حداکثر با سرعت ۱۰۰ کیلومتر در ساعت رانندگی کند، و عرفاً نیز استفاده سواری از خودرو با همین سرعت قابل تحقق است، چنانچه مستأجر سرعت خودرو را دو برابر نماید، عرفاً نمی‌توان گفت که مستأجر استفاده سواری از اتومبیل برده است؛ چرا که رانندگی با سرعت ۲۰۰ کیلومتر در ساعت بیشتر در مسابقات اتومبیلرانی قابل تصور است نه استفاده متعارف سواری. بنابراین مستأجر در اثر تغییر کیفیت مصرف، از اتومبیل به عنوان یک خودروی مسابقه‌ای استفاده کرده است نه به عنوان یک خودروی سواری.

تغییر در کیفیت مصرف در صورتی تغییر مصرف محسوب می‌گردد که تغییر کیفیت به اندازه‌ای شدید باشد که نوع و ماهیت مصرف را تحت تأثیر قرار داده و عنوان عرفی آن را تغییر دهد.

بند دوم- تغییر مصرف به اعتبار منشأ تغییر

بعد از دانستن ملاکهای تحقق صرف تغییر مصرف، باید به این مسئله پردازیم که تغییر مصرف محقق شده آیا قانونی است یا غیر قانونی؟ به عبارت بهتر ملاک تغییر مصرف موجد آثار حقوقی چیست؟ به همین منظور در این قسمت ملاکهای ارائه خواهد شد که به وسیله آنها تغییرات قانونی را از تغییرات غیر قانونی تمییز داد.

الف - تراضی موجر و مستأجر

بر مبنای اصل «حاکمیت اراده» تراضی موجر و مستأجر بر تغییر مصرف یکی از عواملی است که مانع جریان آثار حقوقی تغییر مصرف مورد اجاره می‌باشد. این تراضی ممکن است در قرارداد باشد یا بعد از انعقاد قرارداد.

تراضی در ضمن قرارداد

محتوای قرارداد طرفین ممکن است دربردارنده تراضی صریح یا ضمنی باشد.

توافق صریح

طرفین می‌توانند در قرارداد اجاره به صورت صریح توافق کنند که مستأجر مصرف مورد اجاره را به دلخواه خود تغییر دهد و یا اینکه فقط در محدوده مصارف مشابه و یا مصارف با ضرر کمتر نسبت به عین مستأجره، مصرف مورد اجاره را تغییر

دهد. در هر حال روابط طرفین در این حالت تابع توافق طرفین می‌باشد و در صورت تغییر مصرف مورد اجاره، طبق قرارداد، هیچ اثری بر عمل مستأجر مترتب نخواهد بود.

توافق ضمنی

در اغلب موارد توافق طرفین بر تغییر مصرف مورد اجاره، به صورت ضمنی است. به این معنی که نحوه توافق طرفین و فحوای کلام ایشان بیانگر رضایت ضمنی آنها بر تغییر مصرف می‌باشد. یکی از موارد شایع وجود رضایت ضمنی در قرارداد، موقعی است که مصرف تعیین شده در قرارداد به نحو قید نباشد. با این توضیح که در برخی موارد ذکر نوع منافی که مستأجر باید استیفا کند از اهمیت بخصوصی نزد موجد برخوردار نیست. به عبارت دیگر استفاده تصریح شده تنها به عنوان نمونه آورده شده و به خصوصیت معینه منظور موجد نیست. در این مورد به موجب ماده ۴۹۱ ق. م «... مستأجر می‌تواند استفاده منفعتی کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد» زیرا هرگاه منفعتی که در اجاره قید شده خصوصیتی را در بر نداشته باشد، آن منفعت مخصوص، مورد اجاره قرار نگرفته است و ذکر منفعت خاص برای تعیین نوع منفعت می‌باشد. بنابراین مستأجر می‌تواند به منفعتی که ضرر آن کمتر برای موجد باشد، تبدیل نماید. مثلاً کسی اتومبیلی را برای رفتن و برگشتن از تهران به کرج اجاره نموده است. مستأجر می‌تواند به وسیله آن در عوض رفتن به کرج، از تهران به شمیران برود و برگردد. زیرا خصوصیتی در راه کرج که مورد نظر موجد قرار گرفته باشد موجود نیست و از طرفی دیگر راه شمیران کوتاهتر و فرسودگی اتومبیل کمتر خواهد بود (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۱۶۸؛ امامی، ۱۳۷۴: ۳۴؛ عدل، ۱۳۸۵: ۲۵۱، حائری شاه باغ، ۱۳۸۷: پیشین، صص ۴۴۷).

تراضی طرفین به نحو فوق، به طور ضمنی بیانگر رضایت طرفین بر تغییر مصرف مورد اجاره نیز می‌باشد. بنابراین چنانچه مستاجر برخلاف قرارداد اقدام به تغییر مصرف نماید، اگر منفعتی که استیفا می‌شود از حیث ضرر مساوی یا کمتر از مصرف مصرح در قرارداد باشد، آثار تغییر مصرف محقق نخواهد شد. به عبارت دیگر مستاجر در این حالت در محدوده قانونی اقدام به تغییر مصرف نموده است و هیچ نوع تخلفی مرتکب نشده است.

البته قانون مدنی در این خصوص برای تمییز تغییر غیر قانونی از تغییرات قانونی معیار ضرر وارده به عین مستأجره را انتخاب کرده است. اما قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ در بند ۷ ماده ۱۴ خود معیار دیگری را در این خصوص معرفی می‌نماید.

به موجب ماده فوق و در خصوص اجاره محل‌های کسب و پیشه و تجارت مشمول قانون سال ۵۶، اگر شغل تعیین شده به نحو قید نباشد، ملاک تحقق یا عدم تحقق تغییر مصرف مورد آثار حقوقی، تشابه عرفی شغل جدید با شغل سابق می‌باشد. در صورتی که تعیین مورد مصرف قید منافع باشد، دیگر رضایت ضمنی بر تغییر مصرف منتفی خواهد بود. چرا که در این حالت منفعت تعیین شده در عقد اجاره از چنان اهمیتی نزد موجر برخوردار است که حاضر نیست به هیچ عنوان مستأجر، به غیر از همان منفعت، منفعت دیگری را استیفا کند؛ اگر چه از حیث ضرر کمتر از مصرف قبلی باشد. به عبارت دیگر وقتی نوع مصرف در عقد تعیین می‌شود، دلالت دارد بر اینکه مصرف مزبور مورد نظر موجر بوده والا آنرا ضمن عقد قید نمی‌نمود و از طرف دیگر مستاجر نیز تعهد بر این امر می‌کند و منفعت با قید مزبور به وسیله اجاره مورد انتقال قرار می‌گیرد. به عبارت دیگر مصرف معین قید انتقال منافع است. همچنان که بعضاً ملاحظه می‌شود برخی اشخاص به دلیل ذهنیت و عقاید خاص ترجیح می‌دهند که

ملکشان را برای شغل ماست بندی اجاره بدهند اما به خرازی فروشی و بوتیک اجاره ندهند. حال چنانچه مستاجر محل را به بوتیک تبدیل کند مرتکب تغییر مصرف شده و ضمانت اجراهای قانونی در خصوص او به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

در واقع چنانچه تعیین مصرف قید انتقال منافع باشد، در این صورت هر نوع تغییر مصرف ولو به شغلی با ضرر کمتر، موجب تحقق تغییر مصرف موجب آثار حقوقی خواهد بود (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۱۶۹؛ امامی، ۱۳۷۴: ۳۴؛ عدل، ۱۳۸۵: ۲۵۱؛ حائری شاه باغ، ۱۳۸۷: ۴۴۷).

حال این سؤال مطرح می‌شود که تصریح طرفین به نوع مصرف در قرارداد را باید حمل بر تقييد نمود یا عدم تقييد؟ به عبارت ساده‌تر اگر در عقد اجاره مشخص نباشد که قصد طرفین از تصریح به نوع مصرف، ایجاد قید برای منافع است یا آن را از باب مثال آورده و به خصوصیت آن توجه نداشته‌اند، اصل بر قید بودن مصرف تعیین شده است یا قید نبودن آن؟

اهمیت این موضوع زمانی مشخص می‌گردد که به این نکته توجه داشته باشیم که چنانچه اصل بر قید بودن مصرف تعیین شده در قرارداد باشد، به صرف تغییر مصرف از یک حالت به حالت دیگر، آثار حقوقی تغییر مصرف در مورد مستأجر اعمال خواهد شد. ولی اگر اصل بر قید نبودن مصرف تعیین شده باشد، در صورت تغییر مصرف مورد اجاره، زمانی می‌توان بر عمل مستأجر آثار حقوقی مترتب ساخت که موجد اثبات کند مستأجر از منفعتی استفاده نموده که از حیث ضرر بیشتر از منفعت معینه در قرارداد می‌باشد (ماده ۹۱ ق.م).

ممکن است در ابتدا این گونه به نظر برسد که شک در قید بودن یا قید نبودن منافع تعیین شده در قرارداد، عبارت دیگر شک در وجود یا عدم قید است و در صورتی که هیچ دلیلی بر رجحان یکی از آن دو نباشد، ناچار باید تکلیف قضیه را با

توسل به اصول مشخص کنیم. شک در وجود یا عدم امری مجرای اصل عدم است (محمدی، ۱۳۸۱: ۲۹۶). بنابراین اصل بر عدم قید است تا وجود آن ثابت شود.

اما باید توجه داشت که این استدلال مخالف ظاهر حال می‌باشد، چرا که شک ما در مسأله فوق نه در وجود یا عدم قید است، بلکه شک ما در چگونگی ارتباط مصرف تعیین شده با منافع مورد اجاره می‌باشد. به عبارت دیگر در اینکه منفعت خاصی در عقد تصریح و مورد توافق قرار گرفته شکی نیست بلکه شک ما در این است که آیا این تعیین به نحو تقیید است یا عدم تقیید؟ و به نظر نمی‌رسد بتوان چنین شکی را با استناد به اصل عدم برطرف ساخت.

وقتی طرفین نوع مصرف را در عقد تصریح می‌کنند، ظاهر این است که مصرف مزبور مورد نظر موجر بوده و الا آنرا ضمن قرارداد قید نمی‌نمودند و مستأجر نیز تعهد بر این امر نموده و منفعت با قید مزبور به مستأجر منتقل می‌شود. بنابراین ظاهر حال بیانگر قاصد و عامد بودن طرفین در ذکر نوع مصرف در قرارداد می‌باشد و حکم بر قید بودن آن در موارد تردید می‌کند.

از طرف دیگر سیاق و لحن بند ب ماده ۴۹۰ و ماده ۴۹۱ ق.م نتیجه فوق را تأیید می‌نماید. بند ب ماده ۴۹۰ ق.م به عنوان یک قاعده کلی مقرر داشته است که مستأجر باید منافع مورد اجاره را در همان مصرفی که در عقد تعیین شده استعمال نماید. این معنا بیانگر این است که در نظر قانونگذار تعیین مصرف مورد اجاره به عنوان قید منافع می‌باشد به همین دلیل است که قانونگذار تخطی از آنرا مجاز ندانسته و مستأجر را با لفظ «باید» مورد خطاب قرار می‌دهد. بنابراین اصل اولیه در نزد قانونگذار قید بودن مصرف تعیین شده در قرارداد می‌باشد.

پس از اعلام اصل کلی، قانونگذار در ماده ۴۹۱ ق.م یک استثنا بر این اصل کلی وارد ساخته است. ماده ۴۹۱ ق.م مقرر می‌کند: «اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده به

خصوصیت آن منظور نبوده، مستأجر می‌تواند استفاده منفعتی کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد.»

این ماده نیز به خوبی بیانگر این نکته است که اصل در نزد قانونگذار این است که تعیین مصرف منافع مورد اجاره به نحو قید می‌باشد و خلاف آن نیازمند اثبات می‌باشد. چرا که سیاق جمله «...اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده به خصوصیت آن منظور نباشد...» حکایت از این دارد که همیشه خصوصیت منافع تعیین شده در اجاره منظور می‌باشد و منظور نبودن خصوصیات منافع تعیین شده، امری است استثنایی که قانونگذار با آوردن واژه «اگر» آن را نیازمند اثبات می‌داند. چرا که واژه «اگر» از ادات شرط می‌باشد و ترتب جزای شرط نیازمند اثبات شرط می‌باشد (همان: ۸۲). بنابراین در موارد تردید در قید بودن منافع تعیین شده در قرارداد یا قید نبودن آن، اصل بر تقید منافع تعیین شده می‌باشد.

تراضی بعد از قرارداد

هرگاه به موجب عقد، مستأجر اجازه تغییر مصرف مورد اجاره را نداشته باشد، ولی علی‌رغم آن اقدام به تغییر مصرف نماید، در صورتی که موجر یا موجرین در زمان تغییر مصرف یا بعد از آن رضایت دهند، چنین تغییری مشمول ضمانت اجرای مقرر در قانون نخواهد بود.

رضایت موجر یا موجرین در زمان بعد از عقد همچنان که می‌تواند صریح باشد، می‌تواند به صورت ضمنی نیز باشد. مثلاً موجری که مغازه خود را به شغل معینی اجاره می‌دهد و مستأجر پس از چندی اقدام به تغییر شغل می‌نماید، سکوت موجر در قبال عمل مستأجر و ملاحظه محل کار در طول سالیان متمادی حکایت از رضایت و تراضی و توافق ضمنی موجر یا موجرین با تغییر شغل دارد.

ب - عرف و عادت

زمانی می‌توان عرف را به عنوان ملاک تحقق یا عدم تحقق تغییر مصرف موجد آثار حقوقی مورد استفاده قرار داد که طرفین در قرارداد نوع مصرف مورد اجاره را تعیین نکرده باشند. در واقع نقش عرف در این مورد، تعیین مورد عقد می‌باشد (حائری شاه باغ، ۱۳۸۷: ۴۴۵؛ شهیدی، ۱۳۸۵، ۲: ۳۰۴).

بند ب ماده ۴۹۰ ق.م در این خصوص مقرر می‌کند «مستأجر باید:..... عین مستأجره را برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین، در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می‌شود، استعمال نماید».

منظور از اوضاع و احوال، طبیعت و یا وضعیت ساختمانی عین مستأجره و موقعیت محل و عرف و عادت می‌باشد (امامی، ۱۳۷۴: ۳۵).

بنابراین چنانچه نوع مصرف در قرارداد مشخص نباشد، اگر مال مورد اجاره به نحوی است که فقط یک نوع استفاده می‌توان از آن برد، همان مصرف به عنوان قید منفعت تلقی خواهد شد. اما چنانچه موضوع قرارداد دارای منافع متعدد باشد و در قرارداد نیز به نوع منفعت اشاره‌ای نشود، بایستی حکم عرف را در این زمینه پذیرفت و مستأجر را موظف به استفاده‌ای نمود که عرف مقرر می‌دارد. چرا که به موجب ماده ۲۲۰ ق.م «عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده ملزم می‌نماید بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می‌شود، ملزم می‌باشند».

در یک مثال جهت تبیین موضوع می‌توان گفت که هر گاه کسی محلی را که به صورت کافه در یکی از خیابانهای پر جمعیت شهر می‌باشد، به اجاره واگذار کند، بدون آنکه نوع مصرف آن را در قرارداد تعیین نمایند، عرف اقتضا می‌کند که منفعت

کافه از آن برده شود و مستأجر نمی‌تواند از محل مزبور به عنوان پارکینگ یا انبار کالا استفاده نماید.

پس در صورت عدم ذکر منافع در قرارداد زمانی می‌توان گفت که مستأجر مرتکب تغییر مصرف مورد آثار حقوقی گردیده است که در استیفای منافع بر خلاف اوضاع و احوال موجود عمل نماید و از مورد اجاره استفاده منفعتی نماید که هیچ‌گونه اوضاع و احوالی در جهت تأیید آن وجود نداشته باشد.

ج - وجود ضرورت

منظور از ضرورت حالتی است که در اثر عواملی خارج از اراده شخص ایجاد گردیده و او را مجبور به تغییر مصرف مورد اجاره می‌نماید چندان که اگر مرتکب تغییر مصرف نگردد، متحمل ضرر خواهد شد (کاتوزیان، ۱۳۸۵، ۲: ۳۲۰).

منشا ضرورت ممکن است امر قانونگذار باشد؛ مانند اینکه شخصی قبل از انقلاب مغازه‌ای را جهت فروش مشروبات الکلی اجاره کرده و بر اساس قانون سال ۱۳۵۶ دارای حق کسب و پیشه و تجارت در محل نیز شده است. در اثر اعلام ممنوعیت این فعالیت پس از انقلاب اسلامی مستأجر ناچار می‌شود فعالیت خود را متوقف نماید. حال آیا مستأجر می‌تواند به استناد ضرورتی که برایش ایجاد شده خود را محق در تغییر مصرف بداند؟ یا باید محل را تخلیه نماید؟

گاه نیز اضطراری که برای مستأجر ایجاد می‌شود، او را در حالت ضرورت قرار می‌دهد. مثلاً مستأجری در سالهای قبل محلی را برای خراطی یا نمد مالی و یا مسگری و شغل‌های مشابه دیگر که امروزه از رده خارج شده‌اند و یا سود دهی ندارند، اجاره نموده باشد و امروزه درصدد تغییر شغل برآید. چرا که او به لحاظ تأمین معیشت خود و خانواده‌اش مجبور است به شغلی مبادرت ورزد که سوددهی بهتری داشته باشد. آیا

در این حالت تغییر مصرف مورد اجاره آثار حقوقی در پی خواهد داشت؟ یا وجود ضرورت مانع از اعمال آثار حقوقی خواهد بود؟

اگر بخواهیم بر اساس معیارهای گفته شده عمل کنیم باید قائل بر این باشیم که اگر نوع مصرف تعیین شده در قرارداد قید منافع باشد، در صورت حدوث هر نوع تغییر توسط مستأجر با هر منشأ، مسلماً ضمانت اجرای حقوقی در پی خواهد داشت و چنانچه مصرف تعیین شده قید منافع نباشد، مستأجر تنها در محدوده منافی که ضرر آن از منفعت سابق کمتر یا مساوی باشد، اختیار تغییر خواهد داشت. در صورت عدم تعیین مصرف هم با توجه به مطالب گفته شده ملاک عرف است.

اما آنچه جای بحث دارد این است که آیا حالت ضرورت مجوزی برای تخطی از ملاکهای فوق می‌باشد؟ به دیگر سخن چنانچه مثلاً نوع مصرف قید منافع باشد، آیا در این صورت مستأجر به استناد ضرورتی که با آن مواجه شده است، می‌تواند اقدام به تغییر نوع مصرف نماید؟

یکی از مؤلفان معتقد است که در این گونه موارد مستأجر با وضعیت ناخواسته‌ای روبرو می‌شود و چاره‌ای جز تغییر مصرف ندارد. ایشان در بیان مبنای نظر خود به روح مقررات حاکم بر روابط موجر و مستأجر اشاره می‌کند و دعوی موجر را در صورت اقامه محکوم به رد می‌داند (بهرامی، ۱۳۸۳: ۲۰۷).

اما اکثریت حقوقدانان معتقدند که چنین مواردی از مصادیق عدم قابلیت انتفاع از مورد اجاره بوده و چنانچه انتفاع خاص قید ترازی باشد اجاره منحل می‌گردد. ولی در صورتی که نوع انتفاع در اجاره معین نشود، یا آنچه معین شده قید منفعت نباشد، در این صورت انتفاع یکی از صلاحیتها موجب انحلال اجاره نخواهد بود (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۴۹۰؛ امامی، ۱۳۷۴: ۵۳؛ شهیدی، ۱۳۸۶، ۳: ۱۲۲).

همچنین رای شماره ۶۴۴-۱۱/۳/۱۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور در این خصوص چنین اظهار نظر نموده است: «از مواد ۷۱ و ۸۱ و ۹۶ ق.م و مواد دیگری در نظائر اجاره مثل مزارعه و غیره، استفاده می‌شود که عین مستأجره تا آخر مدت اجاره باید به قابلیت انتفاع باقی باشد و در صورتی که از ابتدا قابل انتفاع بوده و در اثناء مدت از قابلیت انتفاع خارج گردد از آن زمان به بعد اجاره منفسخ می‌شود. بنابراین در جایی که مثلاً اجاره برای اشتغال به شغل زهتابی بوده و شغل مزبور در شهر قدغن شده و منفعتی که مقصود از اجاره بوده برای مستأجر ممکن نبوده، می‌توان اجاره را از زمانی که شغل زهتابی ممنوع شده، به موجب مستفاد از مواد مزبور منفسخ دانست» (کاتوزیان، ۱۳۸۱: ۳۵۳).

اشکال عقیده فوق مغایر بودن آن با عدالت و نصفت قضایی است. چرا که مستأجر در وضعیتی قرار گرفته که خود در ایجاد آن اصلاً نقشی نداشته و باید تاوان چنین وضعیتی را به صورت یکجانبه تحمل نماید. مضاف بر اینکه این عقیده با حقوق مکتسبه افراد در تعارض آشکار قرار دارد. چرا که مستأجری که در محلی به شغلی مبادرت ورزیده و دارای حق کسب و پیشه و تجارت نیز می‌باشد، با حدوث عواملی خارج از اراده‌ی خود باید مجبور به تخلیه گردد بدون اینکه وجهی از این بابت بتواند دریافت کند.

از طرف دیگر می‌توان با استناد به قاعده «الضرورات تبيح المحظورات» معتقد بر این بود که حتی در صورت قید بودن منفعت نیز مستأجر می‌تواند اقدام به تغییر مصرف مورد اجاره نماید. چرا که ضرورتی که او با آن مواجه شده است، سبب اباحه ممنوعیات بر وی می‌گردد و او می‌تواند بدون اینکه آثار تغییر مصرف را متحمل گردد، اقدام به تغییر مصرف مورد اجاره نماید.

مبانی ممنوعیت تغییر مصرف

ممنوعیت تغییر مصرف عمدتاً مبتنی بر سه مبنا می‌باشد. الف) قرارداد ب) قانون

ج) قاعده ضمان ید

قرارداد

ممنوعیت تغییر مصرف مورد اجاره در وهله اول مستند به قرارداد طرفین می‌باشد.

چرا که با وجود قرارداد در روابط طرفین مفاد آن بر اساس مواد ۲۱۹ و ۲۲۰ ق. م برای طرفین لازم‌الاتباع می‌باشد. اراده طرفین در قرارداد صریحاً و یا به حکم عرف به مصرف خاصی تعلق گرفته و مصرفی غیر از آن داخل در توافق طرفین نمی‌گردد. پس مستأجر بر اساس مواد ۲۱۹ و ۲۲۰ ق. م و همچنین عموم و اطلاق قواعدی چون « اوفوا بالعقود » و « المؤمنون عند شروطهم » مکلف است مفاد قرارداد اجاره را محترم شمرده و از مورد اجاره صرفاً در محدوده مورد توافق که همان مصرف معین در قرارداد یا متعین به وسیله عرف می‌باشد، استفاده نماید.

مبانی قانونی

مهمترین و اصلی‌ترین ماده‌ای که در ارتباط با تغییر مصرف مورد اجاره در قانون

مدنی وجود دارد، بند ب ماده ۴۹۰ است که به صراحت از این موضوع صحبت می‌کند: « مستأجر باید: اولاً-..... ثانیاً- عین مستأجره را برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین، در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می‌شود، استعمال نماید.»

همانگونه که ملاحظه می‌شود قانونگذار در این ماده تکلیف استفاده از مورد اجاره

در مصرف مقرر شده در قرارداد یا در مصرفی که از اوضاع و احوال استنباط می‌شود،

را بر عهده مستأجر نهاده که مفهوم مخالف آن منع مستأجر از تغییر مصرف مورد اجاره می‌باشد.

در رابطه با این بند یک سؤال اساسی مطرح می‌گردد و آن اینکه با توجه به مطالب گفته شده، معلوم گردید که تغییر مصرف همیشه موجب آثار حقوقی نیست و به عبارت دیگر تغییر مصرف همیشه ممنوع نمی‌باشد. حال سؤال این است که در بند ب ماده ۴۹۰ ق.م.ا.صل بر ممنوعیت تغییر مصرف می‌باشد یا اصل بر اباحه تغییر مصرف؟ با این توضیح که چنانچه اصل بر ممنوعیت تغییر مصرف باشد، با تحقق تغییر مصرف، مستأجر باید بر خلاف اصل اثبات کند که عمل وی مشمول تغییر مصرف موجب آثار حقوقی نیست و از مصادیق تغییر مصرفی است که قانوناً تجویز گردیده و ضمانت اجراهای حقوقی در پی ندارد. اما چنانچه اصل بر اباحه تغییر مصرف باشد، در صورت تحقق تغییر مصرف این مؤجر است که باید اثبات کند که عمل مستأجر از مصادیق تغییر مصرف موجب آثار حقوقی است و مستأجر تکلیفی در اثبات برائت خویش ندارد. با توجه به استعمال واژه «باید» در صدر ماده ۴۹۰ ق.م.ا.صل در بند ب همان ماده مشعر بر اینکه مستأجر باید منافع مورد اجاره را در مصرف معین در قرارداد یا متعین به وسیله اوضاع و احوال استفاده نماید، که حکایت از لحن آمرانه قانونگذار در این ماده دارد و نیز توجه به این قاعده کلی که اساساً در بحث مسئولیت قراردادی، انجام نشدن تعهد (لزوم استفاده مورد اجاره در مصرف معین) تقصیر محسوب می‌شود و این متعهد است که باید اسباب قانونی معافیت خویش را به اثبات برساند (کاتوزیان، ۱۳۸۱: ۲۷۲)، باید گفت که اصل بر ممنوعیت تغییر مصرف مورد اجاره است و در صورت تغییر مصرف، مستأجر باید طبق ملاکهای گفته شده ثابت کند که عمل وی به تجویز قانون یا با اذن و اجازه‌ی موجر صورت گرفته است.

علاوه بر بند ب ماده ۴۹۰ ق.م.م، ماده ۵۱۱ ق.م. در خصوص اجاره حیوانات و بند ۶ و ۷ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و تبصره ۳ همان ماده و نیز بند ج و تبصره ۲ ماده ۸ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ را می‌توان به عنوان مبانی قانونی ممنوعیت تغییر مصرف مورد اجاره در نظر گرفت.

ضمناً باید توجه داشت که چون تغییر مصرف مورد اجاره یکی از مصادیق بارز تعدی می‌باشد (کشاورز، ۱۳۷۴: ۳۳۳ و کاتوزیان، ۱۳۸۲، ۱: ۱۷۰)، مواد مربوط به لزوم خودداری مستأجر از تعدی و تفریط در قانون مدنی و قوانین روابط موجر و مستأجر از جمله بند الف ماده ۴۹۰ ق.م. و بند ۸ ماده ۱۴ قانون سال ۱۳۵۶ می‌تواند به عنوان مبنای ممنوعیت تغییر مصرف مورد استناد قرار گیرد.

قاعده ضمان ید

مقتضای اولیه تصرف و یا استیلا بر مال دیگری این است که متصرف در مقابل مالک ضامن است. این قاعده که در فقه به قاعده «ضمان ید» یا «علی الید» مشهور است، به موجب قواعد دیگری از جمله قاعده استیمان تخصیص خورده است. بنابراین امین مشمول قاعده ضمان ید نبوده و تصرف وی در مال دیگری موجب ضمان نیست. اما باید دانست که این تخصیص تا زمانی باقی است که امین مرتکب تعدی و تفریط نگردد. ارتکاب تعدی و تفریط سبب بازگشت قاعده‌ی ضمان ید و تبدیل ید امانی به ید ضمانتی خواهد شد (محقق داماد، ۱۳۸۳: ۶۱؛ محمدی، ۱۳۸۳: ۱۱۴؛ کاتوزیان، ۱۳۸۵، ۱: ۱۷۳؛ نجفی ۱۳۹۴: ۲۱۵).

بنابراین ید مستأجر نسبت به عین مورد اجاره تا زمانی مشمول قاعده‌ی استیمان است که مستأجر از منفعت معین در قرارداد یا متعین در عرف تجاوز نکرده باشد. چرا که قاعده استیمان تنها در محدوده مصرف معین در قرارداد یا عرف جریان دارد و

خارج از آن تحت سلطه و شمول قاعده اولیه که همان ضمان ید می‌باشد، قرار دارد. با حدوث تغییر مصرف که یکی از مصادیق بارز تعدی می‌باشد، عمل مستأجر از شمول قاعده استیمان خارج شده و تحت شمول قاعده علی الید قرار می‌گیرد.

برخی از فقها و حقوقدانان ممنوعیت تغییر مصرف مورد اجاره را مبتنی بر قاعده «شروط» دانسته‌اند. با این توضیح که عقد اجاره سبب تملیک منافع مورد اجاره بوده و مستأجر می‌تواند از منافع آن استفاده نماید (ماده ۳۰ ق.م) مگر اینکه به موجب شرط ضمن عقد ملزم به استفاده معینی از مورد اجاره گردد. بدیهی است در چنین صورتی مبنای ممنوعیت تغییر مصرف مورد اجاره همان ممنوعیت تخلف از شرط ضمن عقد و عموم و اطلاق قواعدی چون «اوفوا بالعقود» و «المؤمنون عند شروطهم» خواهد بود (نجفی، ۱۳۹۴: ۲۰۰؛ حائری شاه باغ؛ ۱۳۸۷: ۴۴۸).

ضمناً قواعد دیگری نظیر قواعد «احترام مال مردم» و «اتلاف» نیز به نوعی می‌تواند مبنای ممنوعیت تغییر مصرف محسوب گردند.

آثار حقوقی تغییر مصرف مورد اجاره در قوانین موضوعه ایران

در بررسی آثار حقوقی تغییر مصرف مورد اجاره باید همه قوانین موجود در این زمینه را مورد توجه قرار داد. چرا حقوق موضوعه ایران در باب اجاره با تشتت و تعدد قوانین مواجه می‌باشد. برخی از آثار تغییر مصرف در تمامی این قوانین مشترک بوده و در برخی دیگر با هم متفاوت می‌باشند. به همین دلیل آثار تغییر مصرف را در دو قسمت آثار مشترک و آثار خاص مورد بررسی قرار می‌دهیم.

آثار مشترک

برخی از آثار تغییر مصرف در قانون مدنی و قوانین روابط موجر و مستأجر مشترک می‌باشند. این آثار عبارتند از: الف) ایجاد حق فسخ و تخلیه ب) ایجاد ضمان برای مستأجر ج) استحقاق موجر بر اجرت المثل و اجرت المسمی.

ایجاد حق فسخ و تخلیه

ماده ۴۹۲ ق.م در مقام ایجاد ضمانت اجرای حقوقی برای تکلیف مستأجر که در بند ب ماده ۴۹۰ همان قانون ایجاد شده است، مقرر می‌کند: «اگر مستأجر عین مستأجره را در غیر موردی که در اجاره ذکر شده است یا از اوضاع و احوال استنباط می‌شود، استعمال کند و منع آن ممکن نباشد، موجر حق فسخ اجاره خواهد داشت.»

این ماده حق فسخ را به عنوان ضمانت اجرای تکلیف مستأجر مبنی بر عدم تغییر مصرف، مقرر داشته است. همانطور که گفته شد به اعتقاد برخی از فقها و حقوقدانان مبنای حق فسخ در این ماده تخلف از شرط می‌باشد (نجفی، ۱۳۹۴ق: ۲۰۰؛ حائری شاه باغ؛ ۱۳۸۷: ۴۴۸). این نظر با ظاهر ماده ۴۹۲ ق.م از یک طرف و مواد ۲۳۷ و ۲۳۸ و ۲۳۹ ق.م از طرف دیگر موافقت می‌نماید.

همان طور که از ظاهر ماده هم به خوبی پیداست اعمال حق فسخ منوط به عدم امکان منع مستأجر از تغییر مصرف می‌باشد. به عبارت دیگر برای اینکه موجر بتواند اجاره را فسخ و عین مستأجره را تخلیه کند، ابتدا باید از طریق مراجع قضایی اقدام به منع مستأجر کند و در صورت عدم امکان منع مستأجر از تغییر مصرف، در اقدام بعدی به فسخ اجاره مبادرت نماید (کاتوزیان، ۱۳۸۲، ۱: ۱۶۸).

سؤالی که در خصوص ماده ۴۹۲ ق.م قابل طرح است، این است که چنانچه مستأجر اقدام به تغییر مصرف مورد اجاره نماید و حسب درخواست موجر دادگاه او را

از این کار منع کند و متعاقباً حکم طوعاً توسط محکوم علیه اجرا گردد و مستأجر دست از تغییر مصرف بردارد؛ اما دوباره پس از مدتی مستأجر مبادرت به تغییر مصرف نماید، آیا در این حالت باز هم موجر باید ابتدا منع مستأجر را از دادگاه درخواست نماید و در صورت عدم امکان منع اقدام به فسخ اجاره نماید؟ یا اینکه در این حالت به واسطه یک بار منع مستأجر که قبلاً انجام گرفته، نیازی به درخواست مجدد منع مستأجر از تغییر مصرف نیست و موجر به استناد منع قبلی و بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی می‌تواند اقدام به فسخ اجاره نماید؟

ممکن است استدلال شود که بر اساس ماده ۴۹۲ ق.م.ح فسخ زمانی به وجود می‌آید که امکان منع مستأجر وجود نداشته باشد و چون پس از صدور حکم دادگاه و با برگشتن به مصرف سابق از سوی مستأجر، منع مستأجر مقدور گردیده، پس اساساً حق فسخی به وجود نیامده تا چنانچه بعداً مستأجر مجدداً اقدام به تغییر مصرف نمود با استناد به حق فسخ قبلی و استصحاب وجود آن و بدون نیاز به مرجع قضایی جهت منع، اقدام به فسخ اجاره نمود. پس در هر مورد باید به دادگاه مراجعه و منع مستأجر را درخواست کرد و چنانچه بعد از صدور حکم دادگاه، مستأجر حکم دادگاه را اجرا نکرد، آنگاه می‌تواند اجاره را فسخ نماید.

اما باید گفت که مفهوم ماده ۴۹۲ ق.م.ح دلالت بر منع مستأجر به صورت دائم دارد، نه منع مستأجر در یک دوره زمانی مشخص. زمانی می‌توان گفت که مستأجر از کار ممنوع منع شده است که بعد از آن دیگر مرتکب همان عمل نشود و چنانچه پس از منع دوباره به کار ممنوع مبادرت نماید، معلوم می‌شود که منع امکان ندارد، اگرچه در یک دوره مشخص مثلاً یک سال از طریق محاکم منع شده و سپس مجدداً مبادرت به کار ممنوع نموده است. به عبارت بهتر منع از انجام عملی اقتضای دوام دارد و ترک عملی، زمانی محقق می‌شود که شخص هر لحظه از انجام آن امتناع نماید. مضافاً اینکه

انجام دوباره عمل توسط مستأجر را می‌توان اینگونه تفسیر کرد که نه تنها موجر قادر بر منع مستأجر نیست، بلکه دستگاه قضایی هم نمی‌تواند او را منع کند. پس یک بار منع کردن از تغییر مصرف کافی است و ارتکاب دوباره آن باعث ایجاد حق فسخ برای موجر می‌باشد و این بار موجر تکلیفی از بابت مراجعه دوباره به محاکم دادگستری جهت منع مستأجر ندارد. عبارات برخی از حقوقدانان نیز مؤید همین نظر می‌باشد (کاتوزیان، ۱۳۸۱: ۳۰۶).

بندهای ۶ و ۷ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ مشعر بر ایجاد حق فسخ یا تخلیه برای موجر در صورت تحقق تغییر مصرف می‌باشد. تفاوتی که فسخ مقرر در این قانون با قانون مدنی دارد، این است که در قانون سال ۵۶ قید «عدم امکان منع» حذف شده است. به عبارت دیگر اعمال حق فسخ در این قانون منوط به عدم امکان منع مستأجر از تغییر مصرف توسط موجر نشده است و موجر می‌تواند بدون مراجعه به مراجع قضایی جهت منع مستأجر، راساً اقدام به فسخ اجاره نماید (همو، ۱۳۸۲، ۱: ۱۶۹).

حال سؤال این است که با توجه به حذف قید «عدم امکان منع» در قانون سال ۵۶ چنانچه مستأجری اقدام به تغییر مصرف مورد اجاره نماید، اما قبل از اینکه موجر اجاره را فسخ یا تخلیه نماید، مستأجر به مصرف قبلی برگردد، آیا در چنین صورتی حق فسخ ایجاد شده با وجود برگشتن به مصرف اولیه باقی است یا با برگشت به حالت قبلی حق فسخ نیز از بین می‌رود؟

بازگشت این سوال به این بحث اساسی است که در مواردی که مبنای حق فسخ جبران ضرر ناروا است آیا با از بین رفتن مبنای ضرر، حق فسخ هم از بین می‌رود یا حق فسخ ایجاد شده با وجود از بین رفتن مبنا همچنان به قوت خود باقی است؟

در پاسخ به این سؤال هم فقها اختلاف نظر دارند و هم قانونگذار در مواد ۲۴۲۱^۲ و ۲۴۸۷^۳ ق.م به ظاهر هر دو قول سقوط و عدم سقوط حق فسخ با از بین رفتن مبنا را برگزیده است. نظرات حقوقدانان نیز به تبعیت از قانون مدنی متفاوت است.

عبارات برخی از حقوقدانان در این مسئله متعارض به نظر می‌رسد. چرا که هنگام بحث از ماده ۲۴۲۱ ق.م به پیروی از قانون مدنی، پرداخت تفاوت قیمت از جانب غابن را موجب سقوط حق فسخ نمی‌دانند و با استناد به اصل استصحاب حکم بر وجود حق فسخ در صورت شک در بقاء آن، صادر می‌کنند (امامی، ۱۳۷۳، ۱: ۴۸۳؛ شهیدی، ۱۳۸۲، ۶: ۶۰؛ عدل، ۱۳۸۵: ۲۲۱؛ بروجردی، ۱۳۸۰: ۱۹۶).

همین حقوقدانان هنگام بحث از ماده ۴۷۸ ق.م اقدام موجد به رفع مبنای ضرر یعنی عیب حادث در مورد اجاره را سبب زوال خیار فسخ می‌دانند و استدلال می‌کنند که اگر عیب به نحوی رفع گردد که هیچ مقداری از منفعت تفویت نشود، موجبی برای پیدایش حق فسخ نیست (امامی، ۱۳۷۴، ۲: ۴۵؛ شهیدی، ۱۳۸۲، ۶: ۹۹؛ عدل، ۱۳۸۵: ۲۴۶؛ بروجردی، ۱۳۸۰: ۲۲۰).

کاتوزیان در این خصوص واضح‌تر از حقوقدانان دیگر بحث نموده و بیان می‌کند که: «در هر مورد احراز شود که خیار وسیله جبران ضرر است تدارک آن به وسیله دیگر، وجود خیار را بیهوده می‌کند، بویژه که اصل در قراردادها لزوم است و دادن حق فسخ امری است استثنایی که نباید در اعطای آن گشاده دستی کرد.» (کاتوزیان، ۱۳۸۱: ۳۷۳).

لنگرودی نیز در این خصوص چنین می‌گوید که مصلحتی که زیر بنای عقد بوده و با حدوث غبن دچار خدشه گردیده با پرداخت ما به التفاوت جبران می‌گردد و دیگر حقی برای مغبون وجود نخواهد داشت ولی اگر مبیع معیوب از کار درآمد، اساساً رعایت مصلحت نشده است و متضرر حق فسخ دارد. به نظر ایشان بقا یا زوال حق

فسخ ارتباط مستقیمی با مصلحت زیر بنایی عقد دارد. به طوری که اگر مصلحتی که طرفین با در نظر گرفتن آن مبادرت به انعقاد قرارداد کرده‌اند، با وجود حق فسخ تأمین شود، خیار باقی خواهد ماند ولی اگر همان مصلحت به طرق دیگر تأمین شود دیگر نیازی به خیار فسخ نخواهد بود (لنگرودی، ۱۳۸۰، ۲: ۳۰۰).

نظری که بقای خیار فسخ با از بین رفتن مبنا را ترجیح می‌دهد مطابق اصول حقوقی است. چرا که با تغییر مصرف حق فسخ ایجاد می‌شود و ما به وجود آن یقین داریم حال با برگشتن به مصرف سابق شک می‌کنیم که آیا حق فسخ از بین رفته است یا نه؟ و چون دلیلی برای از بین رفتن آن نداریم وجود سابق آن را استصحاب می‌کنیم و حق فسخ را برای موجر ثابت می‌دانیم. از طرف دیگر قائل شدن بر سقوط خیار فسخ در این مورد به مستأجر با سوء نیت این امکان را فراهم می‌آورد که بارها اقدام به تغییر مصرف نماید و هر بار به محض درخواست موجر بر فسخ یا تخلیه به مصرف قبلی برگردد و موجر نتواند در قبال این آزار و اذیت مستأجر کاری از پیش ببرد. بنابراین با برگشتن به مصرف سابق حق فسخ به قوت خود باقی است و موجر می‌تواند اجاره را فسخ و تخلیه را درخواست نماید.

نکته دیگر در خصوص ماده ۱۴ این است که قانونگذار از عبارت «... حسب مورد فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند...» استفاده کرده است. سوال این است که موجر چه زمانی باید فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند و چه زمانی تخلیه را؟ آیا دعوای فسخ و تخلیه دو دعوی جداگانه و متفاوت هستند و هر کدام کاربرد خود را دارند؟

عبارات به کار گرفته شده در صدر ماده ۱۴ به خوبی نشان دهنده تفاوت دعوای فسخ و تخلیه از یکدیگر است. چرا که قانونگذار بین کلمات فسخ و تخلیه از حرف انتخاب (یا) استفاده کرده که به وضوح دلالت بر این دارد که موجر حسب مورد یا

دعوی فسخ را باید اقامه کند یا دعوی تخلیه را (اصل تغایر متعاطفین) (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷: ۲۱۹).

در خصوص اینکه موجر چه زمانی باید دعوی فسخ اقامه کند و چه زمانی دعوی تخلیه، گفته شده که چنانچه تغییر مصرف در مدت اجاره باشد موجر می تواند فسخ اجاره را از دادگاه بخواهد و اگر پس از انقضای مدت اجاره باشد، می تواند تقاضای تخلیه مورد اجاره را به لحاظ تغییر مصرف بخواهد (بهرامی، ۱۳۸۳: ۲۰۷).

پس می توان این گونه نتیجه گرفت که اولاً اگر قرارداد اجاره ای وجود داشته باشد، موجر ناچار باید فسخ آن قرارداد را بخواهد و البته نیازی به درخواست تخلیه ندارد و صرف دعوی فسخ کفایت می کند چراکه ماده ۱۴ در ادامه به دادگاه این اختیار را می دهد که ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را هم صادر نماید. ثانیاً دعوی تخلیه ناظر به موردی است که هیچ گونه رابطه قراردادی وجود نداشته باشد، یعنی اگر مدت قرارداد اجاره پایان یابد و مستأجر همچنان به تصرفات خود ادامه دهد و موجر هم در قبال آن سکوت کند و تخلیه او را نخواهد، چنانچه در طول این مدت مستأجر مرتکب تغییر مصرف شود، در این صورت موجر نیازی به اقامه دعوی فسخ ندارد. چراکه قراردادی وجود ندارد تا آن را فسخ نماید و صرف اقامه دعوی تخلیه کافی خواهد بود.

سوالی که در این خصوص قابل طرح است، این است که اگر پس از پایان مدت اجاره، مستأجر به تصرفات خود ادامه دهد و موجر در قبال آن سکوت کرده و تخلیه مورد اجاره نخواهد، آیا می توان گفت که این سکوت و عدم درخواست تخلیه دلالت بر قصد طرفین بر تجدید عقد اجاره دارد یا خیر؟ که اگر حالت اول صحیح باشد، موجر ناچار است در صورت تغییر مصرف فسخ اجاره را بخواهد چرا که به طور ضمنی اجاره تجدید شده و اگر حالت دوم صحیح باشد و اجاره ای در بین نباشد،

موجر نیازی به فسخ اجاره نداشته و صرف تقاضای تخلیه برای وصول به مطلوب کافی خواهد بود.

برای یافتن پاسخ این سوال باید مفاد ماده ۵۰۱ ق.م را مورد تدقیق و تحلیل قرار دهیم. این ماده مقرر می‌کند:

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

همانطور که ملاحظه می‌شود قانونگذار اجاره را برای یک روز یا یک ماه یا یک سال صحیح می‌داند و بقیه تصرفات مستأجر را نه بر اساس قرارداد اجاره بلکه بر مبنای مرضات حاصله صحیح می‌داند (شهیدی، ۱۳۸۲: ۲۰۴).

اما حقوقدانان در تعبیر و تفسیر عبارت « مرضات حاصله » و مدلول سکوت موجر نظرات مختلفی ابراز کرده‌اند. بروجردی عقیده دارد که «اگر موجر سکوت کرد و مستأجر به انتفاع خود ادامه داد، نظر به تراضی طرفین مقتضی است که آنرا اجاره مجددی دانسته و کلیه شروط و قیودی که در اجاره اصل بوده، به استثناء مدت در آن نیز معتبر شمرده شود» (بروجردی، ۱۳۸۰: ۲۲۱).

مصطفی عدل ضمن استثناء دانستن ماده ۵۰۱ ق.م نسبت به ماده ۴۶۸ همان قانون، در این خصوص چنین اظهار نظر می‌نماید که «...قصد طرفین در موقعی که مال الاجاره را از قرار روزی فلان مبلغ معین می‌کنند، نه فقط این است که از مورد اجاره فقط یک روز استفاده کند، بلکه ضمناً رضایت خود را برای اینکه در روزهای بعد هم مستأجر

با تأدیه همان مال الاجاره استفاده کند، واضح می‌نماید و مخصوصاً اگر بعد از انقضای روز اول مستأجر عین مستأجره را تخلیه نکرد و موجر هم تخلیه آن را تقاضا ننمود، این نکته دلیل واضح است بر اینکه اگر روز اول هم قصد تجدید اجاره را نداشتند، در روزهای بعد تراضی ضمنی برای تجدید اجاره به عمل آمده است» (عدل، ۱۳۸۵: ۲۴۴). عبارات امامی در خصوص این ماده چندان واضح به نظر نمی‌رسد. وی معتقد است که «با تعیین مال الاجاره برای مدت معلوم و معین، مسلم است که مدت مزبور به طور قدر متیقن مورد توافق طرفین در عقد می‌باشد و پس از آن، مدت مجهول است و اگر عین مستأجره را بیش از مدت‌های مزبوره در تصرف خود نگه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد، به موجب مرضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود. و مانند آن است که در ضمن عقد اجاره بین طرفین مبلغ معینی به عنوان اجرت المثل برای مدت پس از انقضا مدت اجاره قرار داده شده باشد...» (امامی، ۱۳۷۴، ۲: ۱۴).

قدر متیقن از مطالب فوق این است که امامی تصرفات بعد از انقضاء مدت را ناشی از عقد اجاره نمی‌داند، چرا که اجاره را برای همان مدت معلوم و معین صحیح می‌داند. اما در اینکه ماهیت مرضات مذکور در ماده ۵۰۱ ق.م.چ چیست؟ بیان واضحی ندارند.

لنگرودی معتقد است مرضات در مقابل عقود به کار می‌رود. با این توضیح که هر عقدی که کاشف آن الفاظ باشد عقد به معنی اخص است و هر آنچه خارج از عقد به معنی اخص باشد، معاطات است. بنابراین مرضات به کار رفته در دو ماده ۵۰۱ و ۵۰۹ به معنی تراضی معاطاتی است نه تراضی عقدی. به عبارت بهتر مقصود ایشان از تراضی معاطاتی تراضی محض است که ملازمه‌ای با ایجاد قرارداد ندارد. ایشان این نوع تراضی را موجب حلیت دانسته ولی آن را لازم نمی‌دانند. یعنی اینکه این

تراضی مفید اباحه است و قابل رجوع از هر دو طرف می‌باشد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۰، ۱: ۹۳).

شهادی در تحلیل ماده ۵۰۱ ق.م و دلالت سکوت موجر این گونه مطلب را تشریح می‌نماید که «سکوت موجر نسبت به ادامه تصرف مستأجر پس از پایان مدت اجاره در ماده ۵۰۱ ق.م با لحاظ تعیین مال الاجاره از قرار روز یا ماه یا سال و بدون تعیین مدت اجاره کاشف از رضای موجر نسبت به ادامه تصرف مستأجر در عین مستأجره در برابر میزان مقرر از اجرت تلقی گردیده است، نه کاشف از قصد انشای او، و نه کاشف از رضای او به تجدید عقد اجاره» (شهادی، ۱۳۸۲، ۲۰۴: ۱۴۸).

بنابراین وی معتقد است که مستأجر پس از پایان مدت اجاره و ادامه تصرف مستأجر و سکوت موجر در قبال آن، مأذون در انتفاع در برابر میزان مقرر از اجرت است، و عقد اجاره مجددی تشکیل نمی‌شود. برای تحقق عقد قصد انشای عقد ضروری است و صرف مرضات نمی‌تواند موجب عقد باشد.

کاتوزیان هم در خصوص این موضوع چنین اظهار نظر می‌نماید: «مستأجر را باید در این حالت مأذون به حساب آورد نه غاصب، زیرا قانون مدنی سکوت را دلیل بر رضا بر ادامه انتفاع شمرده است و به همین دلیل است که می‌گویند «.....موجر به موجب مرضات حاصله برای بقیه‌ی مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود» و این نوع رابطه را نوعی قرارداد خصوصی می‌داند نه عقد اجاره (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ۱: ۴۴۰).

به نظر می‌رسد که پس از انقضای مدت اجاره و ادامه تصرف مستأجر و سکوت موجر، شخص بر اساس ماده ۵۰۱ ق.م مأذون در انتفاع در برابر اجرت معین بوده و عقد اجاره مجددی منعقد نمی‌شود و تا زمانی که موجر مطالبه عین مستأجره را نکرده و مستأجر هم امتناع یا انکار ننموده است، شخص همچنان امین مالک بوده، ید او امانی

است. چرا که بر اساس قاعده اذن، اذن مانع ایجاد ضمان محسوب شده و موجب امین شدن شخص می‌گردد (محمدی، ۱۳۸۳: ۵۹؛ محقق داماد، ۱۳۸۳: ۹۳). بنابراین اگر مستأجر پس از پایان اجاره مرتکب تغییر مصرف شود، به دلیل اینکه قراردادی بین طرفین وجود ندارد، اقامه دعوی فسخ امری بیهوده تلقی گردیده و صرف دعوی تخلیه کافی خواهد بود.

در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ نیز قانونگذار در بند ج ماده ۸ تغییر مصرف را موجب ایجاد حق فسخ و تخلیه دانسته است.

تفاوت بند ج ماده ۸ با قانون مدنی، حذف قید «عدم امکان منع» می‌باشد و در این ماده نیز همانند قانون سال ۱۳۵۶ به صرف تغییر مصرف حق فسخ ایجاد می‌شود. تفاوت بین بند با ماده ۱۴ قانون سال ۱۳۵۶ در صدر ماده می‌باشد. در قانون سال ۱۳۵۶ بین دو واژه فسخ و تخلیه از حرف انتخاب «یا» استفاده شده است در حالی که در قانون سال ۱۳۶۲ بین این دو واژه از حرف عطف «و» استفاده شده است که به نظر می‌رسد عبارت قانون سال ۱۳۵۶ دقیق‌تر می‌باشد.

با بررسی قوانین سال ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ این سوال مطرح می‌شود که آیا با وجود بند ج ماده ۸ قانون سال ۱۳۶۲، بند ۶ ماده ۱۴ قانون سال ۱۳۵۶^۱ به قوت و اعتبار خود باقی است؟

ایجاد ضمان برای مستأجر

تغییر مصرف مورد اجاره علاوه بر آنکه به صورت مستقیم مورد حکم قانونگذار قرار گرفته و به طرف مقابل حق فسخ و تخلیه مورد اجاره را در شرایطی اعطا نموده، به صورت غیر مستقیم و از این جهت که تغییر مصرف یکی از مصادیق تعدی محسوب می‌شود، بر مبنای قاعده ضمان ید، نیز واجد آثار حقوقی است.

ماده ۹۵۱ ق.م.تعدی را این گونه تعریف می‌کند: «تعدی تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است نسبت به مال یا حق دیگری».

با کمی دقت متوجه خواهیم شد که تغییر مصرف مورد اجاره یکی از مصادیق بارز تعدی است، چرا که در تغییر مصرف هم، شخص از حدود قرارداد فراتر رفته و مصرفی غیر از آنچه در قرارداد ذکر شده است، استیفا نموده است که این همان تجاوز نمودن از حدود اذن است. در صورتی هم که نوع مصرف در قرارداد ذکر نشده باشد می‌توان بر مبنای تجاوز نمودن از حدود متعارف، عمل مستأجر را چنانچه خارج از حدود متعارف باشد تعدی محسوب کرد. نتیجتاً اینکه تغییر مصرف یکی از مصادیق بارز تعدی محسوب می‌شود و آثار این عمل نیز در خصوص شخص متعدی (مستأجر) به اجرا گذاشته خواهد شد (کشاوری، ۱۳۷۴: ۳۳۳).

از طرف دیگر قانونگذار در ماده ۶۳۱ ق.م.مستأجر را نسبت به عین مستأجره امین قرار داده و در بند الف ماده ۴۹۰ ق.م.مستأجر را از تعدی و تفریط کردن در عین مستأجره منع و بالاخره در ماده ۴۹۳ و ۴۸۷ اثر تعدی و تفریط را بیان می‌دارد. ماده ۴۸۷ ق.م. دلالت بر ایجاد حق فسخ در صورت تعدی و تفریط مستأجر دارد، اما اثری از تعدی و تفریط که در اینجا منظور می‌باشد، در ماده ۴۹۳ ق.م. بدین شکل آمده است: «مستأجر نسبت به عین مستأجره ضامن نیست. به این معنی که اگر عین مستأجره بدون تعدی و تفریط او کلاً یا بعضاً تلف شود، مسئول نخواهد بود. ولی اگر مستأجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگرچه نقص در نتیجه‌ی تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد.»

بنابراین در صورت تغییر مصرف مورد اجاره، مستأجر مرتکب تعدی شده و این کار به حکم ماده ۴۹۳ ق.م. و قاعده ضامن ید سبب تبدیل ید امانی به ید ضمانی خواهد شد و نتیجتاً مستأجر مسئول کلیه خسارات خواهد بود اگرچه در نتیجه عمل او نباشد.

مثلاً چنانچه اسبی برای سواری اجاره داده شده باشد و مستأجر از آن استفاده باربری نماید و اسب پس از حمل بار دل درد بگیرد و تلف شود، مستأجر ضامن تلف اسب است، اگرچه حمل بار سبب دل درد و مرگ اسب نبوده باشد (امامی، ۱۳۷۴، ۲: ۳۶؛ حائری شاه باغ، ۱۳۸۷: ۴۵۱ و ۴۴۶؛ موسوی خمینی، ۱۴۰۵: ۵۴۵؛ شهید ثانی، ۱۳۷۸: ۲۶۵؛ محقق حلی، ۱۴۱۰: ۱۵۳).

شایان ذکر است که ضمان مستأجر منافاتی با حق فسخ ندارد. چرا که حق فسخ برای جلوگیری از پیدایش ضرر مجدد و ضمان برای جبران ضرر وارده می‌باشد. بنابراین موجر خسارات گذشته را از مستأجر می‌خواهد و برای جلوگیری از ضرر بیشتر اجاره را نسبت به مدت باقیمانده فسخ می‌نماید (امامی، ۱۳۷۴، ۲: ۳۷).

استحقاق موجر بر اجرت المثل و اجرت المسمی

سومین اثر تغییر مصرف مورد اجاره عبارت از این است که مستأجر علاوه بر اجرت المسمای معینه، اجرت المثل منفعتی را نیز که استیفا نموده باید بدهد. مثلاً چنانچه اتومبیلی برای سواری اجاره داده شود، ولی مستأجر با آن اقدام به حمل بار کند، در این صورت مستأجر علاوه بر اینکه باید اجرت المسمای معینه در قرارداد را به موجر پرداخت کند، باید اجرت المثل منفعتی را هم که برخلاف عقد یا اوضاع و احوال از خودرو استیفا نموده پرداخت کند؛ چرا که به موجب عقد اجاره مستأجر مالک منافع می‌گردد و می‌تواند نسبت به مایملک خود هرگونه تصرفی نماید و حتی آن را تلف کند. از طرف دیگر موجر هم مالک عوض منافع یعنی اجرت المسمی می‌گردد و مستأجر باید آن را در حق موجر ادا نماید و تلف منافع مورد اجاره توسط مستأجر تأثیری در استحقاق او ندارد. از طرف دیگر چون مستأجر از عین مستأجره استفاده دیگری برده که مورد توافق نبوده و به عبارت دیگر ریشه قراردادی نداشته، مستأجر

نسبت به آن منافع غاصب محسوب شده و بر مبنای قاعده « اتلاف » باید اجرت المثل آن را نیز به موجر پرداخت کند (امامی، ۱۳۷۴، ۲: ۳۸؛ شهیدی، ۱۳۸۲، ۶: ۱۰۷، حائری شاه باغ، ۱۳۸۷: ۴۴۵ و ۴۴۶؛ محقق داماد، ۱۳۸۳: ۷۱ و ۷۲؛ کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۱: ۱۵۷؛ موسوی خمینی، ۱۴۰۵: ۵۴۵؛ سید یزدی، ۱۴۰۹: ۲: ۶۱۲).

البته باید توجه داشت که میزان اجرت المثل و اجرت المسمی بیشتر از میزان منافع واگذار شده نباشد. به عبارت دیگر قاعده جمع اجرت المثل و اجرت المسمی تا جایی جریان دارد که مجموع اجرت المثل و اجرت المسمی با ارزش مقدار منافی که از دارایی موجر خارج می‌شود، برابری کند. بنابراین چنانچه جمع اجرت المثل و اجرت المسمی بیشتر از منافی باشد که از دارایی موجر خارج شده، این قاعده تا جایی اجرا می‌شود که این دو باهم مستحیل گردند.

بنابراین اگر مستأجر نوع مصرف معین در قرارداد را تغییر دهد، اعم از آنکه در اثر تغییر مصرف، مصرف جدید جایگزین مصرف سابق شود یا بر آن اضافه شود، این قاعده بطور کامل اجرا خواهد شد. چرا که اجرت المثل عوض منافی است که مستأجر در اثر تغییر مصرف، از مورد اجاره استیفاء کرده و اجرت المسمی هم عوض منافی است که در اثر عقد اجاره به مستأجر واگذار گردیده است. ملاحظه می‌شود برابری موصوف در این مورد وجود دارد.

تغییر در کمیت مصرف نیز چنانچه همراه با تغییر در نوع مصرف باشد، می‌تواند محل اجرای این قاعده باشد. اما شبهه اساسی در مواردی است که کیفیت مصرف تغییر می‌کند. همان طور که گفته شد تغییر در کیفیت استیفا منافع باید به حدی شدید باشد که نوع و ماهیت مصرف مورد اجاره را تغییر دهد، تا بتوان به آن تغییر مصرف اطلاق نمود.

حال در نظر داشته باشید فردی محلی را برای سکونت خود و خانواده‌اش اجاره می‌کند و بعد از مدتی تعداد استفاده کنندگان از محل اجاره را به قدری افزایش می‌دهد که عرفاً محل تبدیل به مهمانسرا یا پانسیون می‌گردد. سوال این است که آیا مستأجر علاوه بر اجرت المسمی مقرر در عقد که برای سکونت متعارف، مقرر گردیده، اجرت المثل مهمانسرا یا پانسیون را هم باید بپردازد؟ و یا اینکه در صورت پرداخت اجرت المسمی همراه با ما به التفاوت دو اجرت، برابری بین منافع خارج شده از دارایی و مبلغ پرداخت شده برقرار می‌شود؟

به نظر می‌رسد که در صورت اخیر برابری موصوف شکل خواهد گرفت. چرا که منافی را مستأجر برای سکونت خود و خانواده‌اش مورد استفاده قرار داده با پرداخت اجرت المسمی جبران می‌گردد و منافی را که برای استفاده اشخاص دیگر اختصاص داده با پرداخت اجرت المثل معوض می‌گردد. بنابراین با پرداخت اجرت المسمی و اجرت المثل مازاد مصرف، هیچ نوع از منافع استیفا شده بدون عوض باقی نمی‌ماند (موسوی خمینی، ۱۴۰۵: ۵۴۵).

البته در اعمال این قاعده باید به نکات ذیل توجه داشت:

اول اینکه منفعتی که مستأجر بر خلاف عقد یا بر خلاف اوضاع و احوال استیفا می‌کند یا به عبارت بهتر منفعتی را که در اثر تغییر مصرف استیفاء می‌کند، زمانی نسبت به اجرت المثل آن ضامن است که در عرف برای آن اجاره‌ای منظور شود و به حکم عرف و عادت می‌توان آن منفعت را به اجاره داد. زیرا دادن اجرت المثل به منظور دفع ضرر از مالک است و ضرر باید مسلم باشد (کاتوزیان، ۱۳۸۵، ۲: ۷۵). دوم اینکه زمانی می‌توان گفت که موجر هم مستحق اجرت المثل است و هم اجرت المسمی که عرفاً بتوان هر دو منفعت را از مال استیفاء کرد. به عبارت دیگر در صورتیکه نتوان در

یک زمان از دو منفعت استفاده نمود موجر نمی تواند عوض دو منفعت را در یک زمان مستحق گردد (امامی، ۱۳۷۴، ۲: ۳۸؛ کاتوزیان، ۱۳۸۵، ۲: ۷۵).

آثار اختصاصی

منظور از آثار خاص، آثاری است که فقط در برخی از اجاره‌ها از جمله اجاره‌های مشمول قوانین سالهای ۵۶ و ۶۲ قابل تحقق است. چرا که این نوع آثار فقط در قوانین مزبور مورد اشاره قرار گرفته است.

سقوط کل حق کسب و پیشه و تجارت

صرف نظر از اینکه حق کسب و پیشه و تجارت چیست؟ و اینکه آیا با سرقتی تفاوتی دارد یا خیر؟ و بحثهای فراوان دیگری که در این خصوص مطرح است و از موضوع بحث ما خارج است، در اینجا فقط به لحاظ روشن شدن موضوع به ذکر تعریف دو تن از اساتید برجسته حقوق در خصوص حق کسب و پیشه و تجارت بسنده می کنیم.

«حقی است که به موجب آن مستأجر متصرف در اجاره کردن محل کسب خود بر دیگران مقدم شناخته می شود» (کاتوزیان، ۱۳۸۲، ۱: ۲۲۲).

«حقی است که در طول زمان برای مستأجر محل کسب ایجاد می شود و در موارد مصرحه در قانون از طرف موجر نصف یا کل آن به مستأجر پرداخت می گردد» (کشاورز، ۱۳۷۴: ۱۵).

با ملاحظه مواد ۱۵ و ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ درمی یابیم که قانونگذار در این مواد به ذکر مواردی پرداخته که موجر در آن پس از فسخ حسب مورد باید کل حق کسب و پیشه و تجارت یا نصف آن را بپردازد. در بین این موارد از

پرداخت حق کسب در صورت فسخ اجاره به علت تغییر مصرف نامی برده نشده است. ضمناً با توجه به ماده ۱۴ همان قانون نیز که در آن برخلاف مواد ۱۵ و ۱۹ ذکری از پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت نشده است، به این نتیجه می‌رسیم که در موارد مقرر در ماده ۱۴ که فسخ به علت تغییر مصرف هم یکی از آنها است، موجر تکلیفی به پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت ندارد و در واقع موارد شمرده شده در ماده ۱۴ از موجبات سقوط حق کسب و پیشه و تجارت قرار داده شده است.

در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ عنوان حق کسب و پیشه و تجارت حذف و در عوض مفهوم سرقفلی جای آن را گرفت. مستفاد از ماده ۶ همان قانون سرقفلی معمولاً به مبلغی گفته می‌شود که مالک ملک تجاری در ابتدای اجاره از مستأجر علاوه بر اجاره بها دریافت می‌دارد.

حال سوال این است که آیا تحقق تغییر مصرف، مسقط سرقفلی هم می‌باشد؟ ماده ۹ قانون سال ۷۶ عوامل مسقط سرقفلی را بیان می‌کند که در میان آنها تغییر مصرف مورد اجاره و یا تعدی و تفریط بیان نگردیده است. بر اساس این ماده با حدوث هر یک از سه عامل ذیل مستأجر حق استرداد مبلغ سرقفلی را نخواهد داشت. این سه عامل عبارتند از: الف) پایان مدت اجاره ب) عدم پرداخت سرقفلی به مالک ج) استیفا تمامی حقوق ضمن عقد توسط مستأجر.

بنابراین سقوط یا عدم سقوط سرقفلی در اثر تغییر مصرف، بستگی به وجود یا عدم هر یک از این سه عامل دارد. چرا که اگر مستأجر در اثنای مدت اجاره مرتکب تغییر مصرف گردد، در صورت پرداخت سرقفلی به مالک در ابتدای اجاره، به هنگام تخلیه می‌تواند آنرا مسترد دارد و اگر سرقفلی نپرداخته باشد، نمی‌تواند از مالک مطالبه سرقفلی نماید.

درخواست تخلیه فوری از دادستان یا دادگاه

تبصره ۳ ماده ۱۴ قانون سال ۵۶ مقرر می‌کند: «در مورد بند شش این ماده اگر مستأجر مرکز فساد که قانوناً دایر کردن آن ممنوع است، در مورد اجاره دایر نماید، دادستان علاوه بر انجام وظایف قانونی خود به محض صدور کیفرخواست به درخواست موجه مورد اجاره را در اختیار موجه قرار می‌دهد».

این تبصره فرض خاصی را که در آن تغییر مصرف در جهت نامشروع بوده، پیش بینی کرده و برای آن ضمانت اجرای مخصوصی مقرر نموده است. البته این امر به معنای نفی آثار دیگر تغییر مصرف در این مورد نیست.

نکته‌ای که باید به آن توجه داشت این است که قانونگذار این ضمانت اجرا را فقط در خصوص بند ۶ ماده ۱۴ (اجاره برای سکونت) قابل اعمال می‌داند. بنابراین چنانچه شخصی در محل کسب و پیشه و تجارت، مرکز فساد دایر کند، نمی‌توان از این ضمانت اجرا استفاده کرد. تفکیکی که چندان موجه نمی‌نماید.

مشابه همین تبصره در قانون سال ۶۲ نیز آورده شده است. تبصره ۲ ماده ۸ این قانون چنین مقرر می‌کند: «اگر مستأجر مورد اجاره را مرکز فساد قرار داده باشد، به محض ثبوت آن در دادگاه به درخواست موجه مورد اجاره در اختیار او قرار داده می‌شود».

تنها تفاوت این تبصره با تبصره ماده ۱۴ قانون سال ۵۶ در مرجع درخواست موجه می‌باشد. در قانون سال ۵۶ موجه باید از دادستان تقاضای تخلیه نماید ولی در قانون سال ۶۲ موجه بایستی از دادگاه این تقاضا را به عمل آورد.

جمع بندی و نتیجه گیری

به عنوان نتیجه گیری از مطالب بیان شده می توان گفت:

(۱) آنچه از تغییر مصرف به ذهن متبادر می گردد، تغییر در نوع مصرف می باشد. به عبارت دیگر زمانی می توان گفت تغییر مصرف محقق گردیده که نوع مصرف معین شده در قرارداد یا عرف، در اثر عمل مستأجر دچار تغییر گردد. تغییر در اوصاف مصرف اعم از تغییر در کیفیت یا کمیت مصرف علی الاصول موجب تحقق تغییر مصرف نخواهد بود؛ مگر اینکه تغییر در اوصاف منجر به تغییر در نوع مصرف گردد. معیار در تحقق تغییر مصرف عرف است.

(۲) صرف تحقق تغییر مصرف موجب جریان آثار حقوقی بر عمل مستأجر نخواهد بود، چرا که در برخی موارد تغییر مصرف قانونی است. در صورتی که مصرف معین شده در قرارداد قید منافع نباشد، در واقع نوعی رضایت ضمنی بر تغییر مصرف در حدود معین به وسیله قانون وجود دارد. در این حالت به موجب ماده ۴۹۱ ق.م.م.لک شناسایی تغییر مصرف غیر قانونی، ضرر وارده بر عین مستأجره می باشد. در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ قانونگذار از ملاک مشابهت دو مصرف استفاده نموده است. در صورت عدم تعیین مصرف مورد اجاره نیز، ملاک حکم عرف می باشد. البته اگر مصرف تعیین شده در قرارداد قید منافع باشد، هرگونه تغییری موجب جریان آثار حقوقی خواهد بود.

(۳) در صورت تحقق تغییر مصرف اصل بر این است که تغییر مصرف محقق شده از مصادیق تغییر مصرف غیر قانونی است و مستأجر باید قانونی بودن آن را به اثبات برساند.

(۴) به نظر می رسد در صورت وجود ضرورت مستأجر می تواند مصرف مورد اجاره را تغییر دهد حتی اگر مطابق ملاکهای گفته شده در حالت عادی چنین عملی

موجب تحقق آثار حقوقی تغییر مصرف گردد. در واقع ضرورت می‌تواند به عنوان عامل مباح‌کننده تمامی ممنوعیات باشد.

۵) آثار حقوقی تغییر مصرف با در نظر گرفتن تمامی قوانین موجود در زمینه اجاره، به دو گروه آثار مشترک و آثار اختصاصی تقسیم بندی می‌شود. ایجاد حق فسخ و تخلیه، استحقاق موجر بر اجرت المثل و اجرت المسمی و نیز ایجاد ضمان برای مستأجر از جمله آثاری است که بیشتر از عموماًت قانون مدنی استنباط شده و در تمامی اجاره‌ها صرف‌نظر از زمان وقوع قرارداد، جریان می‌یابد. سقوط کل حق کسب و پیشه و تجارت از جمله آثار اختصاصی اجاره‌هایی است که تحت شمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ قرار دارند. البته این امر به معنای سقوط سرقفلی مذکور در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ نیز نمی‌باشد چرا که تغییر مصرف در صورتی موجب سقوط سرقفلی خواهد شد که با یکی از عوامل مسقط سرقفلی مذکور در همان قانون توأم باشد. در خواست تخلیه فوری از دادستان یا دادگاه نیز از آثار اختصاصی اجاره‌هایی است که تحت شمول قوانین سالهای ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ قرار گرفته و تغییر مصرف در جهت نامشروع باشد.

پی‌نوشت‌ها

- ۱- ماده‌ی ۴۹۰ ق.م: «مستأجر باید: اولاً در استعمال عین مستأجره به نحو متعارف رفتار کرده...».
- ۲- (ماده ۴۲۱ ق.م: «اگر کسی که طرف خود را مغبون کرده تفاوت قیمت را بدهد خیار غبن ساقط نمی‌شود مگر اینکه مغبون به اخذ تفاوت قیمت راضی گردد».
- ۳- ماده ۴۷۸ ق.م «هر گاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ نماید یا به همان نحوی که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد مستأجر حق فسخ ندارد».
- ۴- بند ج ماده‌ی ۸ قانون سال ۱۳۶۲: «در صورتی که از مورد اجاره برخلاف منظور و جهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردد».
- ۵- بند ۶ ماده‌ی ۱۴ قانون سال ۱۳۵۶: «در صورتی که از مورد اجاره محل سکنتی برخلاف منظوری که در اجاره نامه قید شده استفاده گردد».

منابع

- امامی، حسن؛ (۱۳۷۳) حقوق مدنی، ج ۱، چ بیست و ششم، تهران، نشر اسلامیه.
- _____؛ (۱۳۷۴) حقوق مدنی، ج ۲، چ یازدهم، تهران، انتشارات کتاب فروشی اسلامیه.
- بروجردی، عبده، محمد؛ (۱۳۸۰) حقوق مدنی، چ اول، تهران، نشر مجد.
- بهرامی، بهرام؛ (۱۳۸۳) عقد اجاره کاربردی، چ دوم، تهران، نگاه بینه.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر؛ (۱۳۸۰) فلسفه حقوق مدنی، چ اول، تهران، نشر گنج دانش.
- _____؛ (۱۳۸۰) فلسفه حقوق مدنی، چ ۲، چ اول، تهران، نشر گنج دانش.
- _____؛ (۱۳۸۷) مقدمه عمومی علم حقوق، چ یازدهم، تهران، نشر گنج دانش.
- حائری شاه باغ، سید علی؛ (۱۳۸۷) شرح قانون مدنی، ج ۱، چ سوم، تهران، نشر گنج دانش.
- طباطبایی، یزدی، سید محمد کاظم؛ (۱۴۰۹) عروۃ الوثقی، ج ۲، چ دوم، بیروت، نشر موسسه الاعلمی.
- شهیدی، مهدی؛ (۱۳۸۲ الف) تشکیل قراردادها و تعهدات، چ سوم، تهران، مجد.
- _____؛ (۱۳۸۵) حقوق مدنی (اصول قراردادها و تعهدات)، چ ۲، چ چهارم، تهران، نشر مجد.
- _____؛ (۱۳۸۶) حقوق مدنی، ج ۳ (آثار قراردادها و تعهدات)، چ سوم، تهران، نشر مجد.
- _____؛ (۱۳۸۳) حقوق مدنی (سقوط تعهدات)، چ ششم، تهران، نشر مجد.
- _____؛ (۱۳۸۲ ب) حقوق مدنی ۶، چ اول، تهران، نشر مجد.
- عدل، مصطفی؛ (۱۳۸۵) حقوق مدنی، چ دوم، قزوین، طه.

- کاتوزیان، ناصر؛ (۱۳۸۲) *حقوق مدنی (دوره‌ی مقدماتی)*، ج ۱، چ پنجم، تهران، نشر گنج دانش.
- _____؛ (۱۳۸۴) *عقود معین*، ج ۱، چ نهم، تهران، نشر گنج دانش.
- _____؛ (۱۳۸۱ الف) *دوره‌ی مقدماتی حقوق مدنی (اعمال حقوقی)*، چ هشتم، تهران، نشر شرکت سهامی انتشار.
- _____؛ (۱۳۸۱ ب) *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*، چ ششم، تهران، میزان.
- _____؛ (۱۳۸۵) *الزامهای خارج از قرارداد*، ج ۱، چ پنجم، دانشگاه تهران، تهران، ۱۳۸۵.
- _____؛ (۱۳۸۵) *الزامهای خارج از قرارداد*، ج ۲، چ پنجم، تهران، دانشگاه تهران.
- _____؛ (۱۳۸۰) *مقدمه علم حقوق*، چ بیست و نهم، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- کشاورز، بهمن؛ (۳۷۴) *سرفیلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام*، چ اول، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد شهید بهشتی.
- محقق داماد، سید مصطفی؛ (۱۳۸۳) *قواعد فقه (بخش مدنی)*، چ یازدهم، تهران، نشر علوم اسلامی.
- محمدی، ابوالحسن؛ (۱۳۸۱) *مبانی استنباط حقوق اسلامی*، چ پانزدهم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- _____؛ (۱۳۸۳) *قواعد فقه*، چ هفتم، تهران، نشر میزان.
- شهید ثانی؛ (۱۳۷۸) *شرح لمعه*، چ دوم، تهران، نشر سمت.
- محقق حلی؛ (۱۴۰۹) *شرایع الاسلام*، ج ۲، چ دوم، تهران، نشر استقلال.
- _____؛ (۱۴۱۰) *مختصر النافع*، چ سوم، تهران، نشر موسسه‌ی البعثه.
- موسوی خمینی، سید روح الله؛ (۱۴۰۵) *تحریر الوسیله*، ج اول، چ دوم، بیروت، نشر دارالمنتظ.
- نجفی، شیخ محمد حسن؛ (۱۳۹۴) *جواهر الکلام*، ج ۲۷، چ ششم، تهران، نشر دار الکتب الاسلامیه.