

موارد فسخ اجاره

اجاره از عقود لازم است که فسخ نمی شود ؛ مگر در موارد زیر:

۱. یکی از خیاراتی که در باب بیع مطرح است - به جز خیار مجلس، حیوان و تأخیر- وجود داشته باشد.

مثال: ۱. خیار تخلف شرط: یعنی موجر یا مستأجر ضمن عقد اجاره شرطی کند و طرف مقابل از آن تخلف کند؛ مثلاً موجر شرط کند از ملک او فقط استفاده مسکونی شود، نه تجاری؛ یا متعلق اجاره کاری باشد که قابل انجام بوده و اجیر کننده شرط کرده در زمان به خصوصی انجام شود. اما اجیر کوتاهی کرده یا اصلاً انجام این کار در آن مدت زمان غیر ممکن بوده است. در این صورت طرف مقابل حق فسخ دارد.

۲. خیار عیب: عیبی که موجب نقص در منافع باشد، پیش از اجاره در شیء اجاره داده شده وجود داشته و مستأجر نمی دانسته □ شیء اجاره داده شده:

الف) عین مشخصی است؛ مثلاً ماشین مشخصی را اجاره داده اما معیوب و غیر قابل استفاده است □ حق فسخ وجود دارد.

ب) کلی است □ موجر باید بدل آن را بدهد و اگر ممکن نیست □ حق فسخ وجود دارد؛ مثلاً اگر ماشینی با مشخصات کلی و مدل معلوم، اجاره شود و اجاره دهنده ماشینی که به ظاهر با آن مشخصات کلی، منطبق است را تحویل دهد و معلوم شود معیوب است □ موجر باید یک ماشین سالم با همان مشخصات را تحویل دهد و اگر چنین کاری غیر ممکن بود، می توان اجاره را فسخ کرد.

اما اگر اجرت پرداختی معیوب باشد:

الف) جزئی است □ حق فسخ وجود دارد.

ب) کلی است □ بدل آن داده شود و اگر ممکن نیست □ می توان فسخ کرد.

۲. تقایل: دو طرف قرارداد توافق به بر هم زدن و فسخ معامله کنند.

۳. شیء اجاره داده شده غصب شود:

الف) اگر غصب پیش از قبض و تحویل گرفتن از موجر باشد:

یک- اجاره گیرنده فسخ می کند □ اجرت المسمی را از موجر می گیرد.

دو- اجاره گیرنده امضاء می کند □ اجرت المثل را از غاصب می گیرد.

ب) بعد قبض باشد: اجاره صحیح است و فقط می تواند اجرت المثل را از غاصب بگیرد؛ چه اجرت المثل به میزان اجرت المسمی باشد و چه کمتر یا بیشتر از آن.

مثال: اگر خانه ای به مدت یک سال اجاره شود، اما پیش از تحویل غصب شود. مستأجر می تواند اجاره را فسخ کند و مبلغ پرداختی را پس بگیرد و از طرفی می تواند اجاره را فسخ نکند (امضا کند) و در این صورت می تواند از غاصب اجاره واقعی این منزل را در مدتی که غصب کرده، بگیرد؛ مثلاً اگر خانه ای را ماهی ۱۰۰ هزار تومان اجاره کرده است. درحالی که اجاره واقعی آن ۱۵۰ هزار تومان در ماه است (۱)، می تواند در صورت امضای معامله، به میزان مدتی که غاصب غصب نموده، ماهی ۱۵۰ هزار تومان از غاصب بگیرد.

مثال: در مثال فوق اگر غصب وقتی انجام شود که خانه را تحویل گرفته است، در این صورت حق فسخ اجاره را ندارد و فقط اجرت المثل را می تواند از غاصب مطالبه بگیرد.

۴. اگر کسی که ولی است، ملک صغیر، یا خود صغیر را برای کارگری با در نظر گرفتن مصلحت وی، اجاره دهد و پیش از انقضای مدت اجاره، صغیر مذکور، بالغ رشید (غیر سفیه) گردد، این بالغ رشید می تواند اجاره را فسخ کند. مگر مصلحت لازمه ای در قبل رشد بوده باشد که سبب شده مدت اجاره به همان مقداری باشد که ولی بچه معین کرده است. به گونه ای که کمتر از آن مدت خلاف آن مصلحت لازمه قبل رشد بوده باشد.

۱. ۱۵۰ هزار تومان اجرت المثل نام دارد و ۱۰۰ هزار تومان اجرت المسمی نام دارد.