



## ضمانت اجرای منع مستأجر از انتقال منفعت به دیگری در قالب شرط نتیجه‌ی منفی و شرط ترک فعل حقوقی

دکتر مجید قربانی لاجوانی<sup>۱</sup>، فرشته دارش<sup>۲</sup>

### چکیده

یکی از آثار عقد اجاره، تملیک منفعت عین مستأجره به مستأجر است. در قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ حق مالکیت مستأجر بر منفعت قابل انتقال به دیگری است؛ مگر اینکه شرط خلاف شده باشد. منع مستأجر از انتقال منفعت به دیگری ممکن است، در قالب شرط نتیجه‌ی منفی یا شرط ترک فعل حقوقی صورت گیرد. آثار و ضمانت اجرای شروط مذکور با هم متفاوت است. در صورتی که منع انتقال در قالب شرط نتیجه‌ی منفی باشد، بسته به عبارات مورد استفاده، ایقاع اسقاط حق انتقال منفعت در معنای مصدری یا ایقاع اسقاط حق انتقال منفعت در معنای محصولی ضمن عقد حاصل می‌شود؛ لذا خیار تخلف از شرط نتیجه‌ی منفی در این فرض متصور نیست، ولی منفعت از ابتدا به صورت ناقص به مستأجر منتقل می‌شود، اگر بدون توجه به این امر، منفعت را برای مدتی که در اجاره‌ی خود دارد، به دیگری اجاره دهد، اجاره‌ی دوم غیرنافذ است و با رد موجر باطل می‌گردد، اما خللی به اعتبار عقد اجاره‌ی نخست وارد نمی‌کند. در صورتی که منع مستأجر در قالب شرط ترک فعل حقوقی باشد و مستأجر خلاف تعهد خود عمل کند و مورد اجاره را به دیگری اجاره دهد، موجر عقد نخست به استناد خیار تخلف از شرط ترک فعل حقوقی می‌تواند عقد اجاره‌ی نخست را فسخ کند، ولی عقد اجاره‌ی دوم صحیح و نافذ است تا پایان مدت اجاره به قوت خود باقی می‌ماند، اما منفعت مزبور نسبت به موجر عقد اجاره‌ی نخست، تلف شده محسوب می‌شود و لذا، وی مستحق دریافت اجرت‌المثل مورد اجاره از مستأجر نخست است.

واژگان کلیدی: شرط نتیجه‌ی منفی، شرط ترک فعل حقوقی، انتقال منفعت مورد اجاره، موجر، مستأجر

\* استادیار دانشگاه صنعت نفت و وکیل دادگستری  
\*\* وکیل دادگستری (fd15372@gmail.com)



## مقدمه

هر عقدی ممکن است به صورت مشروط یا غیر مشروط (مطلق) انشاء شود. در یک تقسیم‌بندی کلی شروط ضمن عقد به شروط تعلیقی و شروط تقيیدی (شرط صفت، نتیجه و فعل) تقسیم شده‌اند. شرط نتیجه ممکن است به صورت منفی یا مثبت باشد. شرط فعل هم به چهار صورت، ضمن عقد قابل درج است که عبارت است از: شرط فعل مادی مثبت و منفی و شرط فعل حقوقی مثبت و منفی (شرط ترک فعل حقوقی). شروط مذکور از حیث آثار و ضمانت اجرای عدم تخلف از آن‌ها با هم متفاوت‌اند و تابع حکم واحد نیستند. عقد اجاره‌ی اشیاء، سبب تملیک منفعت مورد اجاره به مستأجر می‌گردد. حق مزبور حقی مالی و اصولاً قابل انتقال به دیگری است؛ مگر اینکه مستأجر از انتقال منفعت به دیگری منع شده باشد. منع مستأجر از انتقال منفعت ممکن است در قالب شرط نتیجه‌ی منفی ضمن عقد صورت گیرد یا در قالب شرط ترک فعل حقوقی. در خصوص ضمانت اجرای عدم تخلف مستأجر از شرط منع انتقال منفعت، بین فقها و حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد. برخی فقها معتقدند، تصرف مخالف شرط در هر حال باطل است<sup>۱</sup>. برخی نویسندگان حقوق مدنی هرگونه نقل و انتقال منفعت را مخالف تراضی طرفین عقد اجاره تلقی و آن را غیرنافذ می‌دانند<sup>۲</sup> و برخی دیگر از حقوقدانان بین دو شرط مزبور قائل به تفکیک شده‌اند<sup>۳</sup>، برای شناسایی دقیق و اصولی موضوع مورد بحث باید احکام، آثار و ضمانت اجرای شرط ترک فعل حقوقی و شرط نتیجه‌ی منفی به عنوان یک قاعده‌ی عام مورد بررسی قرار گیرد و پس از آن، همان قواعد را در قراردادها از جمله عقد اجاره جاری کرد، مگر اینکه نص قانونی بر استثناء شدن عقدی از قواعد کلی شروط مزبور وجود داشته باشد.

نظر به اینکه در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، مستأجر حق انتقال منفعت به دیگری ندارد و ضمانت اجرای عدم تخلف مستأجر نیز به صراحت در قانون مذکور مورد حکم قرار گرفته است، قراردادهای مشمول قانون مزبور از شمول

۱. میرزای نائینی حاشیه بر عروۃ الوثقی، ج ۲، ص ۲۲۴، به نقل از صادقی، محسن، بررسی تحلیلی انتقال مورد اجاره توسط مستأجر در فقه و حقوق ایران و نگاهی تطبیقی به حقوق مصر و انگلستان، ماهنامه‌ی قانون، سال چهل و پنجم، شماره‌ی ۳۳، دوره‌ی جدید، تیر ۱۳۸۱، ص ۵۵.

۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، به نقل از: صادقی، محسن، بررسی تحلیلی انتقال مورد اجاره توسط مستأجر در فقه و حقوق ایران و نگاهی تطبیقی به حقوق مصر و انگلستان، ماهنامه‌ی قانون، سال چهل و پنجم، شماره‌ی ۳۳، دوره‌ی جدید، تیر ۱۳۸۱، ص ۵۵.

۳. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، جلد اول، چاپ یازدهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ص ۳۷۷.



بحث در این مقاله خارج هستند و صرفاً قراردادهای مشمول قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ مورد بررسی قرار می‌گیرند.

## ۱. اسقاط حق و ماهیت آن

نویسندگان حقوق مدنی، حق را این‌گونه تعریف کرده‌اند: «امتیاز و نفعی است متعلق به شخص که حقوق هر کشور، در مقام اجرای عدالت، از آن حمایت می‌کند و به او توان تصرف در موضوع حق و منع دیگران از تجاوز به آن را می‌دهد»<sup>۱</sup>. یکی از مشخصه‌های حق و مطمئن‌ترین وسیله برای تشخیص حق از حکم، قابلیت اسقاط آن است، هرچند به تنهایی برای شناخت حق کافی نیست<sup>۲</sup>. اسقاط در لغت به معنی افکندن، انداختن، حذف کردن و فرسودگی است<sup>۳</sup>. در اصطلاح حقوقی، مقصود از اسقاط حق، نادیده گرفتن و از بین بردن حق است. اراده‌ی شخص، همان‌طور که می‌تواند حقی را به سود دیگری ایجاد کند، می‌تواند حقی را که خود دارد، ساقط کند و از بین ببرد؛ مگر اینکه در مورد معین، منع قانونی وجود داشته باشد<sup>۴</sup>. اسقاط حق ممکن است ضمن عقد یا به طور مستقل صورت گیرد. اسقاط حق، ترک فعل حقوقی (فعل حقوقی منفی) نیست، بلکه عمل حقوقی یک‌جانبه است که با اراده‌ی انشایی صاحب حق ایجاد می‌شود، لذا اسقاط حق، ماهیتاً ایقاع است<sup>۵</sup>. ایقاع، انشایی اثر حقوقی است که با یک اراده تحقق می‌پذیرد<sup>۶</sup>. همان‌گونه که در ماده‌ی ۲۴۵ قانون مدنی بیان شده است، اسقاط حق ممکن است به صورت ضمنی باشد، یا صریح؛ اسقاط ضمنی آن است که صاحب حق، اقدام به انجام عملی کند که دلالت بر اسقاط

۱. کاتوزیان، ناصر، فلسفه حقوق، جلد ۳، چاپ اول، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۷۷، ص ۴۴۲.

۲. صرامی، سیف‌اله، حق، حکم و تکلیف، پژوهشگاه علوم و فرهنگ اسلامی، چاپ اول، ۱۳۸۵، صص ۱۵۱-۱۵۲، گفتگو با ناصر کاتوزیان، به نقل از: شعبانی، رضا، سلب حق در فقه و حقوق، ماهنامه‌ی کانون، شماره‌ی ۱۰۳، فروردین ۱۳۸۹، ص ۸۷.

۳. معین، محمد، فرهنگ فارسی معین، چاپ اول، انتشارات بهزاد، تهران، ۱۳۸۶، ص ۷۲.

۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، تأثیر اراده در حقوق مدنی، چاپ سوم، گنج دانش، تهران، ۱۳۹۲، ص ۲۱۸.

۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، تأثیر اراده در حقوق مدنی، چاپ سوم، گنج دانش، تهران، ۱۳۹۲، ص ۲۱۸.

۶. کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی- اموال و مالکیت، چاپ ششم، میزان، تهران، ۱۳۸۲، ص ۹۴.

۷. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم، چاپ نهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۴، ص ۶۶.

۸. صالحی، رضا، حقوق قابل اسقاط و انتقال در قانون مدنی ایران، چاپ اول، انتشارات اعلایی، تهران، ۱۳۹۱، ص ۵۱.

۹. انصاری، مسعود و محمدعلی، طاهری، مجموعه‌ی دانشنامه‌ی حقوق، دانشنامه‌ی حقوق خصوصی، جلد اول، چاپ اول، انتشارات محراب فکر، تهران، ۱۳۸۴، ص ۲۷۲.

۱۰. پیرلی، صالح و دانیال، جمشید، شرایط و قلمرو سلب حق در حقوق ایران، فصلنامه‌ی تحقیقات جدید در علوم انسانی، شماره‌ی شانزدهم، زمستان ۱۳۹۵، ص ۱۲۵.

۱۱. کاتوزیان، ناصر، دوره‌ی مقدماتی حقوق مدنی- اعمال حقوقی: قرارداد-ایقاع، چاپ دوم، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۹، ص ۴۲۸.



حق وی نماید. اسقاط صریح آن است که صاحب حق با بیان صریح، حقی را از خود سلب و ساقط کند.<sup>۱</sup> در قانون مدنی از ایقاع اسقاط حق یاد شده و در بخش‌های مختلف، این عنوان به کار رفته است؛ برای مثال، در باب شروط ضمن عقد، ماده‌ی ۲۴۵ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «اسقاط حق حاصل از شرط، ممکن است به لفظ باشد یا به فعل، یعنی عملی که دلالت بر اسقاط شرط کند». ماده‌ی ۴۴۸ قانون مدنی می‌گوید: «سقوط تمام یا بعضی از خیارات را می‌توان در ضمن عقد، شرط نمود». همچنین طبق ماده‌ی ۸۲۲ قانون مدنی: «حق شفعه قابل اسقاط است و اسقاط آن به هر چیزی که دلالت بر صرف نظر کردن از حق مزبور نماید، واقع می‌شود».

تفاوت ابراء و اعراض با اسقاط حق، آن است که ابراء، منحصرأ سبب سقوط حق دینی و اعراض، منحصرأ سبب سقوط حق عینی مالکیت است، در حالی که اسقاط حق، با این محدودیت مواجه نیست و می‌تواند موجب سقوط حقوق مالی متنوع و متعددی شود؛ برای مثال، اسقاط حق انتقال منفعت به غیر توسط مستاجر، نیاز به اراده‌ی انشایی صاحب حق (مستاجر) دارد و با اراده‌ی یک‌جانبه‌ی او محقق می‌گردد و لذا اسقاط حق انتقال منفعت به دیگری از مستاجر، ماهیتاً ایقاع است که ممکن است به صورت مستقل یا شرط ضمن عقد، در قرارداد اجاره انشاء شود.

## ۲. شرط نتیجه‌ی منفی

شرط نتیجه، شرطی است که به موجب آن تحقق نتیجه‌ی یکی از اعمال حقوقی (عقد یا ایقاع) یا تحقق ماهیت اعتباری یک عمل حقوقی (عقد یا ایقاع) ضمن عقد، شرط شود.<sup>۲</sup> شرط نتیجه مشتمل بر دو قسم است که عبارت‌اند از: شرط نتیجه‌ی منفی<sup>۳</sup> و شرط نتیجه‌ی مثبت.

شرط نتیجه‌ی منفی، حق یا اختیاری را از مشروط‌علیه ساقط می‌کند؛ مانند شرط اسقاط خیارات ضمن عقد بیع (مندرج در ماده‌ی ۴۴۸ قانون مدنی)<sup>۴</sup>، شرط اسقاط حق انتقال منفعت به دیگری از مستاجر ضمن عقد اجاره (به صورت شرط نتیجه‌ی ایقاع اسقاط حق در معنای مصدری یا به صورت شرط نتیجه‌ی ایقاع اسقاط حق در

۱. شعبانی، رضا، سلب حق در فقه و حقوق، ماهنامه‌ی قانون، شماره‌ی ۱۰۳، فروردین ۱۳۸۹، ص ۸۵

۲. قربانی لاجوانی، مجید، مجموعه پرسش‌های حقوق مدنی، چاپ اول (چاپ ششم بر مبنای دوره دوجلدی) چتر دانش، تهران، ۱۳۹۶، ص ۲۶۷ - شهیدی، مهدی، حقوق مدنی - شروط ضمن عقد، جلد چهارم، چاپ پنجم، مجلد، تهران، ۱۳۹۴، ص ۸۱

۳. اصطلاح شرط نتیجه‌ی منفی در کتاب: شهیدی، مهدی، حقوق مدنی (شروط ضمن عقد)، جلد چهارم، چاپ پنجم، مجلد، تهران، ۱۳۹۴، ص ۱۷۷ به کار رفته است.

۴. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی (شروط ضمن عقد)، جلد چهارم، چاپ پنجم، مجلد، تهران، ۱۳۹۴، ص ۸۲



معنای محصولی)، شرط اسقاط حق فروش مالک به‌طور جزئی<sup>۱</sup> و شرط اسقاط حق شفعی مندرج در ماده‌ی ۸۲۲ قانون مدنی.

شرط نتیجه‌ی مثبت، حق یا اختیاری را برای مشروط‌له ایجاد می‌کند؛ مانند شرط وکالت ضمن عقد اجاره.

شرط نتیجه هنگامی معتبر است که نتیجه‌ی عمل حقوقی یا تحقق ماهیت اعتباری عمل حقوقی، به سبب خاصی نیاز نداشته باشد و به محض اشتراط ضمن عقد در عالم اعتبار محقق گردد، در این صورت، مشروط‌علیه نمی‌تواند مانع تحقق آن شود و تخلف از شرط نتیجه در این فرض، ممکن نیست تا بحثی درباره‌ی تخلف از شرط نتیجه مطرح شود، تخلف از شرط نتیجه تنها زمانی متصور است که شرط نتیجه به هر دلیل، به نفس اشتراط ضمن عقد حاصل نشود، در این فرض، تخلف از شرط نتیجه، خود به خود و بدون اراده‌ی مشروط‌علیه صورت می‌گیرد و در اثر بی‌اعتباری شرط، واقع می‌شود که برخی حقوقدانان آن را مصداق خیار تعذر انجام شرط<sup>۲</sup> و از اقسام خیار تخلف شرط قلمداد کرده‌اند. در صورت عدم حصول شرط نتیجه، در صورتی که در زمان انعقاد عقد، مشروط‌له به عدم امکان حصول شرط نتیجه، آگاه نباشد، به استناد ماده‌ی ۲۴۰ قانون مدنی می‌تواند عقد اصلی (عقد مشروط) را فسخ کند؟ مبنای این خیار، جبران ضرر ناروا است، لذا اگر مشروط‌له (زیان‌دیده) خود باعث آن باشد و بر غیرممکن بودن حصول شرط نتیجه عالم باشد، جبران ضرر لزومی پیدا نمی‌کند.<sup>۳</sup> ناگفته نماند که ماده‌ی مزبور ناظر بر شرط فعل است، اما با وحدت ملاک می‌توان آن را در فرض عدم حصول شرط نتیجه هم جاری دانست؛<sup>۴</sup> برای مثال، اگر ضمن قرارداد فروش مواد اولیه‌ی تولید فرش از یک بازرگان، به صورت شرط نتیجه‌ی منفی حق فروش مواد اولیه به اشخاص دیگر، از بازرگان سلب و ساقط شود و بازرگان بدون توجه به تحقق شرط، اقدام به فروش مواد اولیه به اشخاص دیگر کند،

۱. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی (شروط ضمن عقد)، جلد چهارم، چاپ پنجم، مجلد، تهران، ۱۳۹۴، ص ۱۷۷.
۲. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد سوم، چاپ نهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۳، ص ۱۹۷. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم، چاپ نهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۴، ص ۳۳۷.
۳. صفایی، سیدحسین، حقوق مدنی - قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، چاپ دهم، میزان، تهران، ۱۳۸۹، صص ۱۹۳ و ۱۹۴. - قربانی لاجوانی، مجید، مجموعه پرسش‌های حقوق مدنی، چاپ اول (چاپ ششم بر مبنای دوره دوجلدی) چتر دانش، تهران، ۱۳۹۶، صص ۲۶۷ و ۲۶۸. - شهیدی، مهدی، حقوق مدنی (شروط ضمن عقد)، جلد چهارم، چاپ پنجم، مجلد، تهران، ۱۳۹۴، صص ۱۳۷ تا ۱۳۹.
۴. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد سوم، چاپ نهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۳، ص ۱۹۸.
۵. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، جلد اول، چاپ سی و سوم، انتشارات اسلامی، تهران، ۱۳۹۱، صص ۳۴۴ و ۳۴۳.



بازرگان در واقع اقدام به انجام عملی کرده که حق انشای آن را نداشته است و قرارداد فروش که من غیر حق واقع شده، غیرنافذ است، مشروطه می‌تواند عقد دوم را رد کند، ولی خللی به اعتبار عقد اول (عقد مشروط) وارد نمی‌شود و مشروطه خیار فسخ پیدا نمی‌کند؛ زیرا در فرض مزبور، شرط نتیجه‌ی منفی (اسقاط حق فروش مواد اولیه به اشخاص دیگر از بازرگان) به محض انعقاد قرارداد فروش، محقق شده است و خیار تخلف از شرط نتیجه در این فرض، متصور نیست تا قائل بر وجود حق فسخ برای مشروطه به استناد خیار تخلف از شرط باشیم.

### ۳. شرط ترک فعل حقوقی (شرط فعل حقوقی منفی)

ماده‌ی ۲۳۴ قانون مدنی در تعریف شرط فعل می‌گوید: «شرط فعل آن است که اقدام یا عدم اقدام به فعلی بر یکی از متعاملین یا بر شخص خارجی شرط شود». شرط فعل به چهار صورت شرط فعل مادی مثبت، شرط فعل مادی منفی (شرط ترک فعل مادی)، شرط فعل حقوقی مثبت و شرط فعل حقوقی منفی (شرط ترک فعل حقوقی) قابل تقسیم است. موضوع شرط ترک فعل حقوقی (شرط فعل حقوقی منفی) «الزام مشروط‌علیه به خودداری از انشای عمل حقوقی خاص» مانند خودداری از انتقال مال معین برای مدت مشخص است.<sup>۱</sup> عمل حقوقی موضوع شرط ترک فعل حقوقی ممکن است عقد یا ایقاع باشد.<sup>۲</sup>

ضمانت اجرای عدم تخلف از شرط ترک فعل حقوقی (شرط فعل حقوقی منفی)، فقط فسخ عقد مشروط توسط مشروطه است؛ به این معنی که اگر ضمن عقد، یکی از طرفین از انشای یک عمل حقوقی معین (اعم از عقد یا ایقاع معین) منع شود و مشروط‌علیه، شرط مزبور را نقض و برخلاف شرط مندرج در عقد، همان عمل حقوقی ممنوع را انشاء کند، الزام او به انجام عین تعهد یا مطالبه‌ی هزینه‌ی اجرای آن توسط غیر، امکان‌پذیر نیست؛ لذا، مشروطه به عنوان تنها راه‌حل، می‌تواند مستقیماً عقد مشروط را فسخ و خسارت ناشی از نقض عهد را مطالبه کند، ولی

۱. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی - شروط ضمن عقد، جلد چهارم، چاپ پنجم، مجلد، تهران، ۱۳۹۴، ص ۱۱۷.  
 ۲. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد سوم، چاپ سوم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۳، ص ۱۴۱ - شهیدی، مهدی، حقوق مدنی (شروط ضمن عقد)، جلد چهارم، چاپ پنجم، مجلد، تهران، ۱۳۹۴، ص ۶۵ قربانی لاجوانی، مجید، مجموعه پرسش‌های چهارگزینه‌ای حقوق مدنی، چاپ اول (چاپ ششم بر مبنای دوره دوجلدی)، چتر دانش، تهران، ۱۳۹۶، ص ۲۷۱ - نعمت‌اللهی، اسماعیل، ضمانت اجرای شرط فعل حقوقی، فصلنامه‌ی حقوق اسلامی، شماره‌ی ۲۳، زمستان ۱۳۸۸، ص ۷.  
 ۳. قربانی لاجوانی، مجید، مجموعه پرسش‌های حقوق مدنی، چاپ اول (چاپ ششم بر مبنای دوره‌ی دوجلدی)، چتر دانش، تهران، ۱۳۹۶، ص ۲۷۱.



نمی تواند عمل حقوقی انشاء شده ی بر خلاف شرط را فسخ کند، عمل حقوقی انشاء شده ی بر خلاف شرط ترک فعل حقوقی، صحیح و نافذ است!

#### ۴. عقد اجاره و ایجاد مالکیت منفعت

در صورتی که موضوع عقد اجاره، عین معین باشد، با انعقاد عقد اجاره، مالکیت منفعت عین مستأجره از لحظه ی انعقاد عقد تا پایان مدت اجاره به مستأجر منتقل می شود و بر مبنای ماده ی ۳۰ قانون مدنی، مستأجر می تواند هر تصرفی در منفعت موضوع مالکیت خود بنماید، مگر آنچه قانون استثناء کرده باشد. حق مالکیت مستأجر بر منفعت مورد اجاره حقی مالی است. یکی از مشخصه های حق مالی، انتقال پذیری آن است؛ مگر آنکه منع قانونی در این باره وجود داشته باشد یا طرفین قرارداد، توافق بر منع انتقال کنند. قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ حکم صریحی درباره ی جواز انتقال منفعت و لزوم یا عدم لزوم اجازه ی موجر در این خصوص ندارد، اما بر اساس ماده ی ۱ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶، از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، اجاره ی کلیه ی اماکن تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر است. طبق ماده ی ۴۷۴ قانون مدنی، حق مالکیت منفعت مستأجر قابل انتقال به دیگری است و نیازی به اجازه ی موجر ندارد، با توجه به مطالب فوق، ماده ی مزبور در قراردادهای مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، هم مجری است، علاوه بر آن ماده ی ۱۵ آیین نامه ی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ نیز بر قابل انتقال بودن منفعت عین مستأجره بدون نیاز به اجازه ی موجر دلالت دارد، اما قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ در ماده ی ۱۰، برخلاف قانون مدنی حق انتقال منفعت و همچنین انتقال اجاره به غیر را از مستأجر سلب کرده و حکم تخلف از آن نیز در این قانون مشخص شده است؛ لذا، در این مقاله صرفاً آثار تخلف از شرط منع انتقال منفعت در قراردادهای اجاره ی مشمول قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ مورد بررسی قرار می گیرد.

#### ۵. منع مستأجر از انتقال منفعت

همان طور که گفته شد، حق مالکیت مستأجر بر منفعت مورد اجاره، حقی مالی و قابل انتقال به دیگری است و در قراردادهای مشمول قانون مدنی و روابط موجر و

۱. قربانی لاجوانی، مجید، مجموعه پرسش های حقوق مدنی، چاپ اول (چاپ ششم بر مبنای دوره ی دوجلدی)، چتر دانش، تهران، صص ۲۷۴ و ۲۷۵.

۲. کانوزیان، ناصر، دوره ی مقدماتی حقوق مدنی - اموال و مالکیت، چاپ ششم، میزان، تهران، ۱۳۸۲، ص ۱۲.



مستأجر ۱۳۷۶، مستأجر حق انتقال منفعت مورد اجاره را به دیگری دارد، اما اختیار انتقال منفعت مورد اجاره، لازمه مالکیت مستأجر و در نتیجه مقتضای عقد اجاره نیست که نتوان خلاف آن را شرط کرد. منع مستأجر از انتقال منفعت مورد اجاره، به دو صورت ممکن است، صورت گیرد:

۱. منع مستأجر از انتقال منفعت در قالب شرط نتیجه‌ی منفی (عدم انتقال به غیر، قید اجاره است).

۲. منع مستأجر از انتقال منفعت در قالب شرط ترک فعل حقوقی<sup>۱</sup>

مشهور فقها انتقال برخلاف شرط منع مستأجر از انتقال منفعت را در هر صورت باطل می‌دانند<sup>۲</sup>، اما نویسندگان حقوق مدنی، بین آثار تخلف از شرط منع مستأجر از انتقال منفعت در قالب شرط نتیجه‌ی منفی و شرط ترک فعل حقوقی قائل به تفکیک شده‌اند.

۱. ۵. منع مستأجر از انتقال منفعت به دیگری در قالب شرط نتیجه‌ی منفی و ضمانت اجرای آن

همان‌طور که بیان شد، اصولاً حقوق مالی قابل اسقاط هستند. اسقاط حق با اراده‌ی یک‌جانبه‌ی صاحب حق صورت می‌گیرد و ماهیتاً ایقاع است؛ لذا اسقاط حق انتقال منفعت مستأجر هم ماهیتاً ایقاع است که می‌تواند در قالب شرط نتیجه‌ی منفی ضمن عقد اجاره، حاصل گردد. شرط نتیجه ممکن است به صورت «انشای عمل حقوقی ایقاع یا عقد» ضمن عقد مشروط درج شود که در این صورت شرط نتیجه‌ی عمل حقوقی در معنای مصدری وقوع می‌یابد؛ برای مثال، اگر ضمن عقد اجاره شرط شود: «مستأجر حق انتقال منفعت به دیگری را از خود سلب و ساقط کرد» شرط مزبور شرط نتیجه‌ای است که به صورت ایقاع اسقاط حق در معنای مصدری آمده است؛ یعنی «ایقاع اسقاط حق انتقال منفعت»، ضمن عقد اجاره انشاء و شرط گردیده است. اما اگر ضمن عقد اجاره شرط شود: «مستأجر حق ندارد منفعت مورد اجاره را به دیگری منتقل کند»، شرط مزبور، شرط نتیجه‌ای است که به صورت ایقاع اسقاط حق در معنای محصولی آمده است؛ یعنی اثر ایقاع اسقاط حق که همان از بین رفتن حق

۱. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، جلد اول، چاپ یازدهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۱، ص ۳۷۷. - قربانی لاجوانی، مجید، مجموعه پرسش‌های حقوق مدنی، چاپ اول (چاپ ششم بر مبنای دوره دوجلدی)، چتر دانش، تهران، ۱۳۹۶، ص ۵۴۶.

۲. صادقی، محسن، بررسی تحلیلی انتقال مورد اجاره توسط مستأجر در فقه و حقوق ایران و نگاهی تطبیقی به حقوق مصر و انگلستان، ماهنامه‌ی کانون، سال سی و چهارم، دوره‌ی جدید، شماره‌ی ۳۳، تیر ۱۳۸۱، ص ۵۳.





انتقال منفعت است، ضمن عقد شرط شده است.<sup>۱</sup> در هر دو صورت مزبور عدم انتقال به غیر، قید انتفاع است و در واقع منفعت به‌طور ناقص و با این قید که مستأجر حق انتقال به غیر ندارد، به او منتقل می‌شود؛ در این فرض، مستأجر در واقع حقی را مالک شده است که قابلیت انتقال ندارد و این وصف به عنوان نقضی بر پیکره‌ی منفعت انتقال یافته قابل مشاهده است.<sup>۲</sup> اگر با حصول شرط نتیجه‌ی اسقاط حق انتقال منفعت ضمن عقد اجاره، مستأجر بدون توجه به فقدان حق انتقال منفعت، منافع مورد اجاره را به دیگری منتقل کند، عقد اجاره‌ی دوم غیرنافذ است، موجر نخست می‌تواند آن را تنفیذ یا رد کند،<sup>۳</sup> با رد آن، عقد اجاره‌ی دوم باطل و وضعیت سابق اعاده می‌شود. برخی حقوقدانان معتقدند که در این فرض، عقد اجاره‌ی دوم فضولی و غیرنافذ است و هرگاه مالک آن را اجازه دهد، با توجه به منافات اجاره‌ی دوم با اجاره‌ی نخست، اجاره‌ی مستأجر نخست اقاله می‌گردد و اجاره‌ی دوم تنفیذ می‌شود،<sup>۴</sup> اما با توجه به اینکه اقاله، صرفاً با تراضی طرفین عقد محقق می‌شود و با تنفیذ عقد دوم، هیچ‌گونه تراضی بین طرفین عقد نخست برای اقاله واقع نمی‌شود، سخن گفتن از اقاله‌ی عقد نخست، با تنفیذ عقد دوم دشوار است؛ مگر اینکه فرض کنیم، مستأجر نخست با انعقاد عقد اجاره‌ی دوم به‌طور ضمنی ایجاب اقاله‌ی عقد اجاره‌ی نخست را به موجر اجاره‌ی نخست صادر می‌کند و موجر با تنفیذ اجاره‌ی دوم، این ایجاب را به صورت ضمنی می‌پذیرد، به این ترتیب، با تنفیذ اجاره‌ی دوم، اقاله‌ی اجاره‌ی نخست محقق می‌شود، برای این توجیه هم ایرادهایی وارد است. برخی حقوقدانان معتقدند، رد و بطلان اجاره‌ی دوم، به‌خودی‌خود اجاره‌ی نخست را باطل نمی‌کند، ولی با توجه به تخلف مستأجر از شرط صریح یا ضمنی اجاره، موجر حق فسخ اجاره‌ی نخست را پیدا می‌کند و می‌تواند تخلیه‌ی عین مستأجره را بخواهد،<sup>۵</sup> ولی این استدلال خالی از

۱. برای مطالعه‌ی بیشتر در خصوص شرط نتیجه‌ی یک عمل حقوقی در معنای مصدری و شرط نتیجه‌ی یک عمل حقوقی در معنای محصولی رجوع شود به: شهیدی، مهدی، حقوق مدنی (شروط ضمن عقد)، جلد چهارم، چاپ پنجم، مجد، تهران، ۱۳۹۴، ص ۸۱

۲. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد دوم، چاپ بیست و ششم، انتشارات اسلامی، تهران، ۱۳۹۴، ص ۷۴ - کاتوزیان، ناصر، عقود معین، جلد اول، چاپ یازدهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۱، ص ۳۷۷. قربانی لاجوانی، مجید، مجموعه پرسش‌های حقوق مدنی، چاپ اول (چاپ ششم بر مبنای دوره دوجلدی)، چتر دانش، تهران، ۱۳۹۶، ص ۵۴۶ - صادقی، محسن، بررسی تحلیلی انتقال مورد اجاره توسط مستأجر در فقه و حقوق ایران و نگاهی تطبیقی به حقوق مصر و انگلستان، ماهنامه‌ی کانون، سال سی و چهارم، دوره‌ی جدید، شماره‌ی ۳۳، تیر ۱۳۸۱، ص ۵۳

۳. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، جلد دوم، چاپ بیست و ششم، انتشارات اسلامی، تهران، ۱۳۹۴، ص ۷۴.

۴. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، جلد دوم، چاپ بیست و ششم، انتشارات اسلامی، تهران، ۱۳۹۴، ص ۷۴.

۵. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، جلد اول، چاپ یازدهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۱، ص ۴۹۱.



ایراد نیست؛ زیرا:

۱. طبق قواعدی که بیان شد و مورد اتفاق نویسندگان حقوق مدنی است، خیار تخلف از شرط نتیجه تنها در صورتی متصور است که شرط نتیجه به محض اشتراط ضمن عقد حاصل نشده باشد، در فرضی که شرط نتیجه به محض اشتراط ضمن عقد حاصل شده است، مشروط‌علیه نمی‌تواند مانع تحقق آن شود تا بحثی درباره‌ی تخلف از شرط نتیجه و به تبع آن خیار تخلف از شرط نتیجه مطرح شود؛ لذا، در فرضی که مستأجر در قالب شرط نتیجه‌ی منفی از انتقال منفعت منع شده، به محض اشتراط ایقاع اسقاط حق انتقال منفعت ضمن عقد اجاره، نتیجه‌ی مورد نظر محقق می‌شود و با توجه به اینکه اسقاط حق، عملی لازم و برگشت‌ناپذیر است، مستأجر با عمل خود نمی‌تواند مانع تحقق نتیجه‌ی آن شود؛ بنابراین در این فرض، تخلف از شرط اسقاط حق انتقال منفعت (تخلف از شرط نتیجه) ممکن نیست و به تبع آن خیار تخلف از شرط نتیجه ثابت نمی‌شود تا به استناد آن موجر بتواند عقد مشروط را فسخ کند.

۲. مبنای خیارات، یکی از دو اصل «حکومت اراده» و «لاضرر» است<sup>۱</sup>، در فرضی که با توافق طرفین، حق فسخ برای هیچ‌یک از طرفین ضمن عقد شرط نشده است، مبنای خیار، قاعده‌ی لاضرر است و بقای خیار با سقوط مبنای آن، سازگار نیست، بر همین مبنا است که ماده‌ی ۴۷۸ قانون مدنی می‌گوید: «اگر موجر رفع عیب کند، به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد، مستأجر حق فسخ ندارد». مواد ۲۳۷ تا ۲۳۹ قانون مدنی هم بر این مبنا استوار هستند، طبق مواد مذکور مشروط‌له به محض تخلف مشروط‌علیه از اجرای شرط، حق فسخ پیدا نمی‌کند، بلکه در صورت الزام مشروط‌علیه و امتناع وی از اجرای شرط و عدم امکان انجام شرط به وسیله‌ی دیگری، مشروط‌له به عنوان آخرین راه‌حل، حق فسخ عقد مشروط را پیدا می‌کند؛ لذا اصولاً تا زمانی که امکان رفع ضرر از مشروط‌له به طرقی غیر از فسخ قرارداد وجود داشته باشد، حق فسخ برای مشروط‌له ایجاد نمی‌گردد؛<sup>۲</sup> مگر اینکه با اراده‌ی طرفین، صریحاً حق فسخ برای متعهدله در صورت تخلف متعهد، شرط شده باشد و یا مبنای دیگری احراز شود؛<sup>۳</sup> بنابراین، در فرضی که مستأجر در قالب شرط نتیجه‌ی منفی، حق انتقال منفعت به غیر را از خود سلب و ساقط کرده و علیرغم نداشتن حق انتقال، اقدام به انتقال منفعت

۱. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم، چاپ نهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۴، ص ۶۵.

۲. وکیل‌زاده، رحیم، رضا، رنجبر، مجید، عباسی، تأثیر انتقای مبنای خیار در حق فسخ مطالعه‌ی تطبیقی در اسناد مهم بین‌المللی و نظام فقهی و حقوقی ایران، فصلنامه‌ی پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، سال نهم، شماره‌ی ۳۰، زمستان ۱۳۹۱، صص ۱۷۱ و ۱۷۲.

۳. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم، چاپ نهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۴، ص ۶۵.



مورد اجاره کند، عمل انشاء شده‌ی مستأجر نخست با مستأجر دوم، عقدی غیرنافذ است و با رد آن توسط موجر، باطل می‌شود، با بطلان عقد اجاره‌ی دوم، ضرر از موجر رفع و دوباره وضعیت سابق اعاده می‌گردد؛ لذا مبنایی برای ایجاد اختیار برای موجر باقی نمی‌ماند تا به استناد آن بتواند عقد اجاره‌ی نخست را فسخ کند.

۳. طبق قواعدی که در خصوص آثار شرط ترک فعل حقوقی و شرط نتیجه‌ی منفی بیان شد، صرف تخلف مستأجر از شرط منع انتقال منفعت، برای موجر حق فسخ ایجاد نمی‌کند و با توجه به اینکه در قانون مدنی هم نسبت به این فرض نصی وجود ندارد، برای مشخص کردن رابطه‌ی حقوقی طرفین عقد اجاره‌ی نخست و عقد اجاره‌ی دوم باید به قواعد کلی رجوع کرد، هرگاه در وجود حق فسخ در عقدی تردید شود، باید اصل را لزوم و تمامیت آثار لزوم از جمله فقدان حق فسخ دانست و در صورت فقدان دلیل بر وجود حق فسخ، نمی‌توان آن را پذیرفت!

بنابراین، در صورتی که شرط منع انتقال در قالب شرط نتیجه‌ی منفی، ضمن عقد اجاره درج شود، بدین ترتیب که قید گردد، «مستأجر حق انتقال منافع به غیر را از خود سلب و ساقط نمود». یا «مستأجر حق ندارد، منفعت مورد اجاره را به دیگری انتقال دهد». عمل حقوقی اسقاط حق انتقال (در عبارت نخست) و اثر عمل حقوقی مزبور (در عبارت دوم) به‌صرف اشتراط، واقع و نتیجه‌ی این عمل حقوقی نیز سلب حق انتقال منفعت از مستأجر است که از همان ابتدای عقد اجاره محقق و در واقع مالکیت منافع از همان زمان انعقاد عقد اجاره به‌طور ناقص به مستأجر منتقل شده است؛ لذا طبق قواعدی که بیان شد، در صورتی که حق انتقال منافع توسط مستأجر اسقاط شده و به صورت شرط نتیجه‌ی منفی در ضمن عقد اجاره شرط شده باشد، اجاره‌ی دوم غیرنافذ است و با رد مالک باطل می‌گردد؛ اما خللی به اعتبار و بقای اجاره‌ی اول وارد نمی‌شود.

## ۲.۵. منع مستأجر از انتقال منفعت در قالب شرط ترک فعل حقوقی و ضمانت اجرای آن

چنانکه بیان شد، در قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ مستأجر حق انتقال منفعت مورد اجاره به دیگری را دارد، در واقع مستأجر می‌تواند منفعت

۱. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی (اصول قراردادها و تعهدات)، جلد چهارم، چاپ ششم، مجله، تهران، ۱۳۹۱، ص ۲۸۳.

۲. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، جلد اول، ش ۲۵۹، به نقل از: کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی در نظم کنونی، چاپ بیست و ششم، نشر میزان، تهران، ۱۳۹۰، ص ۳۴۶. (شرح ماده ۴۷۴ قانون مدنی).



تحت مالکیت خود را به دیگری واگذار کند که در این فرض، رابطه‌ی قراردادی بین مستأجر نخست و مستأجر دوم برقرار می‌شود، موجد در این قرارداد دخالت ندارد و به رابطه‌ی او با مستأجر نخست لطمه‌ای وارد نمی‌گردد و مستأجر نخست، خود مسئول پرداخت اجاره‌بها به موجد است.<sup>۱</sup> ممکن است مستأجر در قالب شرط ترک فعل حقوقی از انتقال منفعت به دیگری منع شود، در این فرض، سبب خلاف فرضی که در شرط نتیجه‌ی منفی بیان شد - حق انتقال منفعت به دیگری از مستأجر سلب و ساقط نمی‌شود، بلکه مستأجر تعهد می‌کند، از حق خود استفاده نکند و منفعت تحت مالکیت را به دیگری اجاره ندهد، اگر مستأجر از شرط مذکور تخلف کند و منفعت مورد اجاره‌ی خود را به دیگری اجاره دهد، با توجه به اینکه در منفعت مورد مالکیت خود تصرف کرده، عقد اجاره‌ی دوم صحیح و نافذ است، ولی به دلیل اینکه پس از نقض شرط ترک فعل حقوقی مندرج در عقد اجاره‌ی نخست، امکان الزام مستأجر به انجام شرط وجود ندارد، طبق ماده‌ی ۲۳۹ قانون مدنی، برای موجد به استناد خیار تخلف از شرط ترک فعل حقوقی، حق فسخ اجاره‌ی نخست ایجاد می‌شود<sup>۲</sup>، چنانکه پیش‌تر بیان شد، فسخ اجاره‌ی نخست، به اعتبار اجاره‌ی دوم که به‌طور صحیح و نافذ منعقد شده است، خللی وارد نمی‌کند.

ماده‌ی ۴۵۴ قانون مدنی می‌گوید: «هرگاه مشتری مبیع را اجاره دهد و بیع فسخ شود اجاره باطل نمی‌شود، مگر اینکه عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط شده که در این صورت اجاره باطل است».

نویسندگان حقوق مدنی برداشت‌های متفاوتی از این ماده دارند. برخی معتقدند، مقصود از بطلان عقد اجاره در این ماده منفسخ شدن آن با فسخ بیع است؛ یعنی از ابتدا به صورت صحیح واقع شده و تا زمان فسخ بیع، استمرار داشته است. برخی اعتقاد دارند، فسخ عقد بیع کاشف از مالکیت مشتری بر عین و منافع در مدت عقد تا فسخ است و با فسخ، مالکیت مشتری از دست می‌رود و در ادامه باید اجاره، فضولی شمرده شود، نه منفسخ<sup>۳</sup>. بر اساس این دیدگاه، مقصود از بطلان اجاره در ماده‌ی فوق، غیر نافذ بودن آن نسبت به مدت بعد از فسخ بیع است. برخی دیگر معتقدند،

۱. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، جلد اول، چاپ یازدهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۱، ص ۲۸۶ - کاتوزیان، ناصر، دوره‌ی مقدماتی حقوق مدنی: درس‌هایی از عقود معین، جلد اول، چاپ هشتم، کتابخانه‌ی گنج دانش، تهران، ۱۳۸۴، ص ۱۴۰ و ۱۴۱.

۲. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، جلد اول، چاپ یازدهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۱، ص ۳۷۷.

۳. نخعی‌پور، قاسم، سید محمد، رضوی، سیدعلی، رضوی، نقدی بر مقاله‌ی «بررسی فقهی و حقوقی ضمانت اجرای تخلف از شرط ترک فعل حقوقی»، آموزه‌های فقه مدنی، شماره‌ی ۱۵، بهار - تابستان ۱۳۹۶، ص ۹۰.



منع تصرفات ناقله در ماده‌ی ۴۵۴ قانون مدنی، باید در قالب شرط ترک فعل حقوقی باشد؛ زیرا جواز انتقال به غیر توسط مشتری از احکام و آثار شرعی مالکیت است و شرط نتیجه که به معنی انتفای جواز انتقال به غیر است، با حکم شرعی منافات دارد؛ لذا منع تصرفات ناقله در مبیع، در صورتی صحیح است که از نوع شرط ترک فعل حقوقی باشد.<sup>۱</sup> برخی دیگر قائل بر این نظرند که ضمانت اجرای مندرج در ماده‌ی ۴۵۴ قانون مدنی برای شرط عدم تصرفات ناقله، هر دو شرط ترک فعل حقوقی و شرط نتیجه‌ی منفی را در برمی‌گیرد. اگر مشتری در قالب شرط نتیجه‌ی منفی از انتقال، منع شده باشد و برخلاف شرط مزبور معامله نماید، اگرچه معامله بین مشتری و انتقال گیرنده صحیح و نافذ است، ولی در برابر مشروطه (فروشنده) غیر قابل استناد است و او می‌تواند مبیع را از انتقال گیرنده مسترد کند، ولی زمانی که شرط منع مشتری از انتقال، در قالب شرط ترک فعل حقوقی مورد توافق قرار گیرد، اگر معامله منافی با حقوق مشروطه نباشد، صحیح و نافذ است، چنانچه معامله منافی با حقوق مشروطه باشد، با فسخ عقد مشروط، اجاره هم منفسخ خواهد شد تا به این وسیله امکان استرداد مبیع برای فروشنده فراهم گردد و مطلوب وی تأمین شود.<sup>۲</sup>

طبق ظاهر ماده‌ی ۴۵۴ قانون مدنی، جهت بطلان اجاره، باید عدم تصرفات ناقله نسبت به عین و منفعت بر مشتری شرط شده باشد که از این حیث در نگارش این ماده، مسامحه صورت گرفته است؛ زیرا برای بطلان اجاره، عدم تصرفات ناقله بر مشتری نسبت به منفعت، لازم و کافی است. ممکن است هر یک از برداشت‌های فوق، در فرضی که عقد مشروط، عقد اجاره است و در آن عدم تصرفات ناقله بر مستأجر شرط شده است، مجری قلمداد شود، اما هیچ‌یک از برداشت‌های فوق از ماده‌ی ۴۵۴ قانون مدنی، خالی از ایراد و مناقشه نیست و بر هر یک از آنها ایراداتی به شرح زیر وارد است:

۱. بطلان عقد اجاره در فرضی که عدم تصرفات ناقله بر مشتری شرط گردیده است، منوط به فسخ شدن عقد بیع نیست، بلکه نتیجه‌ی وجود شرط در عقد بیع است.
۲. طبق ماده‌ی ۲۸۶ قانون مدنی که نویسندگان حقوقی مدنی حکم آن را به فسخ نیز

۱. محقق داماد، سید مصطفی، نظریه‌ی عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی، چاپ اول، مرکز نشر علوم اسلامی، تهران، ۱۳۸۸، صص ۵۴ و ۱۴۱، به نقل از: سکوتی نسیمی، رضا، شرط عدم تصرفات ناقل در مبیع و ثمن (تحلیل فقهی و حقوقی ماده‌ی ۴۵۴ ق.م)، فصلنامه‌ی دیدگاه‌های حقوق قضایی، شماره‌ی ۶۷، پاییز ۱۳۹۳، ص ۱۴۱.

۲. سکوتی نسیمی، رضا، شرط عدم تصرفات ناقل در مبیع و ثمن (تحلیل فقهی و حقوقی ماده‌ی ۴۵۴ ق.م)، فصلنامه‌ی دیدگاه‌های حقوق قضایی، شماره‌ی ۶۷، پاییز ۱۳۹۳، صص ۱۵۹ و ۱۶۱.



تسری داده‌اند، هرگاه خریدار ملکی قبل از اقاله‌ی بیع، ملک را به دیگری اجاره داده باشد، با اقاله‌ی بیع، منفعت مبیع به فروشنده برنمی‌گردد، عقد اجاره بین خریدار و مستأجر به قوت خود باقی می‌ماند، منفعت مبیع، تلف شده تلقی می‌شود و خریدار باید بدل آن را به فروشنده بدهد. همچنین اگر پس از وقوع عقد بیع، مبیع از بین برود، مانع حق فسخ نیست و بدل مبیع برگردانده می‌شود<sup>۱</sup>، با وحدت ملاک از ماده‌ی مذکور، در صورتی که مستأجر منفعت مورد اجاره را به دیگری انتقال دهد، با فسخ عقد اجاره‌ی نخست، مالکیت منفعت عین مستأجره به موجر برنمی‌گردد، منفعت مزبور تلف شده محسوب است و مستأجر عقد اجاره‌ی نخست باید اجرت‌المثل آن را به عنوان بدل منفعت به موجر بپردازد، بنابراین عقد اجاره‌ی دوم که صحیح و نافذ واقع شده است، با فسخ عقد اجاره‌ی نخست، به عقد فضولی بدل نمی‌شود.

۳. سلب حق انتقال مالکیت عین یا منفعت به‌طور جزئی خلاف مقتضای ذات عقد نیست و می‌توان در قالب شرط نتیجه ضمن عقد، آن را از خریدار یا مستأجر سلب کرد<sup>۲</sup>.

۴. حکم ماده‌ی ۴۵۴ قانون مدنی، در خصوص بطلان عقد اجاره، ناظر به فرضی است که عدم تصرفات ناقله در منفعت، به صورت شرط نتیجه‌ی منفی بر مشتری شرط گردد؛ برای مثال، اگر در عقد بیع، طرفین مقرر کنند، مشتری حق ندارد، مبیع را به مدت دو سال از تاریخ بیع، اجاره دهد، شرط مذکور از نوع شرط نتیجه‌ی منفی است و در صورتی که مشتری، مبیع را اجاره دهد، عقد اجاره غیر نافذ خواهد بود؛ منظور از بطلان در این ماده عدم نفوذ عقد اجاره‌ای است که من غیر حق واقع شده است.

۵. در فرضی که مستأجر در قالب شرط ترک فعل حقوقی از انتقال منفعت منع شده است، انفساخ عقد اجاره‌ی دوم در اثر فسخ عقد مشروط نخست، از جهت تحلیلی و اصولی تنها در صورتی قابل توجیه است که در عقد اجاره‌ی دوم، شرط فاسخی بین طرفین عقد، مفروض گرفته شود که معلق علیه شرط مذکور، فسخ عقد نخست است، به این ترتیب که با تخلف مشروط علیه، مشروط له عقد نخست، به استناد خیار تخلف از شرط ترک فعل حقوقی، حق فسخ عقد نخست را پیدا می‌کند و در صورتی که

۱. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم، چاپ نهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، صص ۴۱ و ۵۳ - عبده بروجردی، محمد، کلیات حقوق اسلامی، دانشگاه تهران، دانشکده علوم معقول و منقول (مدرسه تبلیغ اسلامی)، چاپ اول، ۱۳۳۹، صص ۱۲۵ و ۱۳۰، به نقل از: صفریان، مهدی، مطالعه تطبیقی تصرفات حقوقی منتقل‌الیه در مورد معامله، پژوهش‌های علوم انسانی دانشگاه اصفهان، سال پنجم، شماره‌ی بیست و پنجم، آبان ۱۳۹۲، ص ۱۲۵.

۲. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، جلد اول، چاپ یازدهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۱، صص ۶۷ و ۳۷۷.



حق فسخ خود را اعمال نماید، معلق‌علیه شرط فاسخ مفروض در عقد اجاره‌ی دوم حاصل می‌شود و با حصول آن، عقد اجاره‌ی دوم منسوخ می‌گردد، هرچند که این استدلال، مطلوب مشروطه را بهتر تأمین می‌کند و در ظاهر درست به نظر می‌رسد، اما در همه‌ی موارد برای توجیه انفساخ عقد اجاره‌ی دوم کفایت نمی‌کند؛ برای مثال، در فرضی که مستأجر عقد دوم از وجود شرط ترک فعل حقوقی در عقد اجاره یا بیع نخست مبنی بر منع مستأجر یا مشتری از انتقال منفعت به دیگری بی‌اطلاع است، نمی‌توان چنین شرطی را بر اراده‌ی وی تحمیل کرد؛ زیرا شرط، زمانی می‌تواند واجد اعتبار و آثار حقوقی گردد که وارد قلمرو تراضی طرفین عقد شده باشد.

بنابراین، چنانچه شرط عدم تصرفات ناقله در منفعت، در قالب شرط ترک فعل حقوقی، بر مشتری شرط شود، تخلف مشتری از شرط و اجاره دادن مبیع سبب عدم نفوذ عقد اجاره نیست، ولی فروشنده می‌تواند عقد بیع مشروط را به استناد خیار تخلف از شرط ترک فعل حقوقی فسخ کند؛ برای مثال، چنانچه ضمن بیع بر مشتری شرط شود که نباید مبیع را تا دو سال اجاره دهد، یا شرط شود: «مشتری متعهد است تا دو سال از اجاره دادن مبیع خودداری کند» شرط مقرر، شرط ترک فعل حقوقی است، اجاره مشمول ماده‌ی ۴۵۴ قانون مدنی نیست و عقد اجاره صحیح و نافذ است و برای مشروطه طبق ماده‌ی ۲۳۹ قانون مدنی فقط حق فسخ نسبت به عقد بیع، به استناد خیار تخلف از شرط ترک فعل حقوقی ایجاد می‌شود، با فسخ عقد بیع، مالکیت مبیع به مشروطه (بایع) باز می‌گردد، اما با توجه به اینکه منفعت عین مبیع در زمانی که مالکیت عین و منفعت، متعلق به مشتری (مشروط‌علیه) بوده، توسط مشتری به اجاره واگذار شده است، با فسخ عقد بیع، فقط مالکیت مبیع اعاده می‌شود، مالکیت منفعت برگشت‌پذیر نیست و منفعت، تلف شده محسوب می‌شود؛ لذا قرارداد اجاره به قوت خود باقی می‌ماند، منتها برای جبران خسارت‌هایی که به مشروطه وارد شده است، مشروط‌علیه باید اجرت‌المثل عین مستأجره را در مدتی که اجاره به قوت خود باقی است، به عنوان بدل منفعت به مشروطه بپردازد.

#### نتیجه

عقد اجاره، موجد حق مالکیت منفعت برای مستأجر است. در قراردادهای مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ و قانون مدنی، مستأجر حق انتقال منفعت مورد اجاره به دیگری را دارد. ممکن است مستأجر در قالب شرط نتیجه‌ی منفی یا در قالب شرط ترک فعل حقوقی از انتقال منفعت مورد اجاره به دیگری منع شود. چنانچه



ضمن عقد اجاره شرط شود: «مستأجر حق انتقال منفعت را از خود سلب و ساقط کرد» شرط نتیجه به صورت ایقاع اسقاط حق انتقال منفعت در معنای مصدری محقق می‌گردد. همچنین چنانچه شرط شود: «مستأجر حق ندارد منفعت مورد اجاره را به دیگری اجاره دهد». ایقاع اسقاط حق انتقال منفعت در معنای محصولی به محض اشتراط ضمن عقد اجاره محقق می‌شود که در هر دو صورت مذکور، مستأجر در قالب شرط نتیجه‌ی منفی از انتقال منفعت به دیگری منع شده است. در این فرض، در واقع منفعت به هنگام تملک به صورت ناقص و با این قید که حق انتقال به غیر ندارد، به مستأجر منتقل می‌گردد. اگر مستأجر بدون توجه به این امر، منفعت مورد اجاره را به دیگری اجاره دهد، اجاره‌ی دوم غیرنافذ است و با رد موجر عقد نخست، باطل می‌شود، ولی عقد اجاره‌ی نخست به قوت خود باقی می‌ماند و حق فسخ برای موجر ایجاد نمی‌شود؛ زیرا اولاً، خیار تخلف از شرط نتیجه در این فرض متصور نیست و شرط نتیجه‌ی منفی اسقاط حق به محض اشتراط ضمن عقد اجاره حاصل شده است. ثانیاً، با رد اجاره‌ی دوم، وضعیت سابق اعاده می‌گردد، با رفع ضرر، مبنایی برای ایجاد خیار برای موجر وجود نخواهد داشت؛ مگر اینکه حق فسخ برای موجر شرط شده باشد.

چنانچه ضمن عقد شرط شود: «مستأجر تعهد می‌کند، منفعت مورد اجاره را به دیگری اجاره ندهد». یا «مستأجر نباید منفعت مورد اجاره را به دیگری اجاره دهد». مستأجر در قالب شرط ترک فعل حقوقی از انتقال منفعت به دیگری منع شده است. در این فرض، اگر مستأجر بدون توجه به شرط مذکور، منفعت مورد اجاره را با عقد اجاره‌ی جدید به شخص دیگری واگذار کند، اجاره‌ی دوم صحیح و نافذ است، متنها موجر می‌تواند به استناد تخلف از شرط، عقد نخست را فسخ کند، ولی فسخ این عقد تأثیری در عقد اجاره‌ی دوم ندارد و عقد مذکور تا پایان مدت اجاره به اعتبار خود باقی است، مستأجر دوم مکلف است تا انقضای مدت اجاره به مستأجر نخست مال الاجاره بپردازد، اما نسبت به موجر عقد نخست، منفعت مزبور تلف شده محسوب است و مستأجر عقد نخست، باید اجرت‌المثل منفعت را به عنوان بدل آن به موجر بپردازد.



## منابع

### کتاب‌ها

۱. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد اول، چاپ سی و سوم، انتشارات اسلامی، تهران، ۱۳۹۱.
۲. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد دوم، چاپ بیست و ششم، انتشارات اسلامی، تهران، ۱۳۹۴.
۳. انصاری، معود و محمدعلی، طاهری، مجموعه‌ی دانشنامه‌ی حقوق، دانشنامه‌ی حقوق خصوصی، جلد اول، چاپ اول، انتشارات محراب فکر، تهران، ۱۳۸۴.
۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، تأثیر اراده در حقوق مدنی، چاپ سوم، گنج دانش، تهران، ۱۳۹۲.
۵. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی (اصول قراردادها و تعهدات)، جلد چهارم، چاپ ششم، مجد، تهران، ۱۳۹۱.
۶. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی (شروط ضمن عقد)، جلد چهارم، چاپ پنجم، مجد، تهران، ۱۳۹۴.
۷. صالحی، رضا، حقوق قابل اسقاط و انتقال در قانون مدنی ایران، چاپ اول، انتشارات اعلایی، تهران، ۱۳۹۱.
۸. صفایی، سید حسین، حقوق مدنی - قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، چاپ دهم، میزان، تهران، ۱۳۸۹.
۹. قربانی لاجوانی، مجید، مجموعه پرسش‌های چهارگزینه‌ای حقوق مدنی، چاپ اول (چاپ ششم بر مبنای دوره دوجلدی)، چتر دانش، تهران، ۱۳۹۶.
۱۰. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی در نظم کنونی، چاپ بیست و ششم، نشر میزان، تهران، ۱۳۹۰.
۱۱. کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی - اموال و مالکیت، چاپ ششم، میزان، تهران، ۱۳۸۲.
۱۲. کاتوزیان، ناصر، دوره‌ی مقدماتی حقوق مدنی: درس‌هایی از عقود معین، جلد اول، چاپ هشتم، کتابخانه‌ی گنج دانش، تهران، ۱۳۸۴.
۱۳. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، جلد اول، چاپ یازدهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۱.
۱۴. کاتوزیان، ناصر، فلسفه‌ی حقوق، جلد سوم، چاپ اول، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۷۷.





۱۵. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم، چاپ نهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۴.

۱۶. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد سوم، چاپ نهم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۳.

۱۷. معین، محمد، فرهنگ فارسی معین، چاپ اول، انتشارات بهزاد، تهران، ۱۳۸۶.

### مقاله‌ها

۱. سکوتی نسیمی، رضا، شرط عدم تصرفات ناقل در مبیع و ثمن (تحلیل فقهی و حقوقی ماده‌ی ۴۵۴ ق.م)، فصلنامه‌ی دیدگاه‌های حقوق قضایی، شماره‌ی ۶۷، پاییز ۱۳۹۳.

۲. شعبانی، رضا، سلب حق در فقه و حقوق، ماهنامه‌ی کانون، شماره‌ی ۱۰۳، فروردین ۱۳۸۹.

۳. صادقی، محسن، بررسی تحلیلی انتقال مورد اجاره توسط مستاجر در فقه و حقوق ایران و نگاهی تطبیقی به حقوق مصر و انگلستان، ماهنامه‌ی کانون، سال چهل و پنجم، شماره‌ی ۳۳، دوره‌ی جدید، تیر ۱۳۸۱.

۴. صفریان، مهدی، مطالعه تطبیقی تصرفات حقوقی متقل الیه در مورد معامله، پژوهش‌های علوم انسانی دانشگاه اصفهان، سال پنجم، شماره‌ی بیست و پنجم، آبان ۱۳۹۲.

۵. نخعی پور، قاسم، سید محمد، رضوی، سیدعلی، رضوی، نقدی بر مقاله‌ی «بررسی فقهی و حقوقی ضمانت اجرای تخلف از شرط ترک فعل حقوقی»، آموزه‌های فقه مدنی، شماره‌ی ۱۵، بهار - تابستان ۱۳۹۶.

۶. نعمت‌الهی، اسماعیل، ضمانت اجرای شرط فعل حقوقی، فصلنامه‌ی حقوق اسلامی، شماره‌ی ۲۳، زمستان ۱۳۸۸.

۷. وکیل‌زاده، رحیم، رضا، رنجبر، مجید، عباسی، تأثیر انتفای مبنای خیار در حق فسخ مطالعه‌ای تطبیقی در اسناد مهم بین‌المللی و نظام فقهی و حقوقی ایران، فصلنامه‌ی پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، سال نهم، شماره‌ی ۳۰، زمستان ۱۳۹۱.

۸. یمرلی، صالح و دانیال، جمشید، شرایط و قلمرو سلب حق در حقوق ایران، فصلنامه‌ی تحقیقات جدید در علوم انسانی، شماره‌ی شانزدهم، زمستان ۱۳۹۵.