

اسباب بطلان اجاره

اگر برخی از شرایطی که در شرایط موجر و مستأجر، مال مورد اجاره، منفعت مورد نظر و شرایط اجرت بیان شد، وجود نداشته باشد، اجاره باطل است؛ برخی از موارد بطلان اجاره عبارت اند از:

۱. اسباب بطلان در اجیر شدن

الف) متعلق اجاره کاری غیر قابل اجراست.

ب) فوت اجیر؛ مگر آنکه کار مورد نظر را به ذمه گرفته بوده که در این صورت دین می شود. لذا پس از مرگ، از اموال او دینش اداء می شود.

۲. اسباب بطلان اجاره دادن اشیا

الف) با فوت موجر یا مستأجر، اجاره باطل نمی شود؛ مگر آنکه ملکیت موجر نسبت به منفعت آن، محدود به زمان حیاتش باشد.

مثال ۱: وصیت شده که منفعت خانه ای برای حسن باشد، ولی تا زمانی که او زنده است. لذا اگر حسن خانه را اجاره دهد با مرگ او اجاره باطل می شود. مگر آنکه بعد از مرگ او افرادی که مالک منفعت می شوند، اجازه اجاره را بدهند.

مثال ۲: بطن سابق (۱) ملک موقوفه را اجاره داده اند، اما قبل از اتمام مدت اجاره فوت کرده اند، اما بطن لاحق اجازه اجاره را دادند؛ در این صورت اجاره باقی است. البته اگر متولی وقف، طبق مصلحت وقف و بطون لاحق، موقوفه را اجاره داده، اجاره حتی با موت بطن سابق هم باقی است و اجازه بطن لاحق لازم نیست.

ب) اگر شیء اجاره داده شده، به دلیل عذرهای عمومی، قابل استفاده نباشد، اجاره باطل است. اما اگر به خاطر بیماری مستأجر یا هر دلیلی که مربوط به مستأجر است، وی نتواند از شیء اجاره داده شده بهره مند شود، اجاره باقی است. (۱۶۴۵)

مثال: اگر برای رفتن به جایی ماشینی اجاره شود و سپس برفی بیاید که نتوان آن مسیر را رفت، یا راه بسته شود، اجاره باطل می شود.

ج) تلف شدن شیء اجاره داده شده، به گونه ای که نتوان انتفاع مورد قرارداد را استیفاء نمود:

یک- قبل از قبض □ اجاره باطل است.

دو- بعد از قبض و قبل از آنکه انتفاعی از آن ببرد و فرقی نیست که قبل از زمان اجاره باشد یا بعد از آن □ اجاره باطل است.

توضیح: گاهی پیش از شروع مدت اجاره، مثلاً منزل مورد نظر تحویل داده می شود، اما پیش از شروع مدت اجاره خانه از بهره برداری ساقط می شود؛ باز اجاره باطل است.

سه- در اثنای بهره مندی از شیء مورد اجاره □ اجاره در باقی مدت باطل است و مدت سپری شده همراه بهره مندی را با نسبت سنجی روی اجرت المسمی حساب می کنند.

مثال: لاگر خانه به طور کامل ویران شود و از هر منفعتی ساقط گردد یا حیوان سواری تلف شود، اجاره باطل می شود.

مثال ۲: خانه ای ماهی ۱۰۰ هزار تومان، یک ساله اجاره شده، اما پس از ۲ ماه به دلیل زلزله کلاً ویران شده است. □
 $2 \times 100 = 200$ هزار تومان □ مستأجر فقط مبلغ ۲۰۰ هزار تومان باید به موجر بدهد و اگر اضافه تر داده، می تواند پس بگیرد.

۱. منظور از بطن سابق این است که واقف، اگر مالی را بر عده ای وقف کند و بگوید پس از این عده فلان عده دیگر جایگزین شوند، به گروه اول بطن سابق و به گروه دوم بطن لاحق می گویند؛ مثلاً وقف کردم بر فرزندانم و پس از آن بر نوه هایم.