

## تحلیل ماده ۴۵۴ قانون مدنی

قانون مدنی در ماده ۴۵۴ مقرر میدارد:

«هر گاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود، اجاره باطل نمیشود، مگر اینکه عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط شده باشد که در اینصورت اجاره باطل است.»

مفاد ماده فوق تحت عناوین زیر مورد بررسی قرار میگیرد:

- ۱ - موضوع و محل جریان ماده
- ۲ - توجیه حقوقی و فقهی عدم بطلان عقد اجاره در فرض فسخ
- ۳ - وضعیت اجاره بها پس از فسخ و رابطه حقوقی طرفین
- ۴ - توجیه حقوقی بطلان عقد اجاره در فرض شرط در ضمن عقد بر عدم انجام آن.

۱ - موضوع و محل جریان ماده:

با توجه بمفاد ماده ۴۵۰ مبنی بر اینکه چنانچه صاحب حق خیار با علم به خیار اقدام به تصرفات ناقله نماید، حق فسخ او ساقط میشود، بنابراین محل جریان این ماده را بایستی یکی از فروض زیر دانست:

الف - بیع بصورت قطعی منعقد شده باشد و مشتری مغبون میباید را قبل از علم به عین اجاره داده و یا فروخته باشد و پس از علم به مغبون بودن خویش بیع را فسخ نماید.

ب - همان فرض پیش با این تفاوت که با بیع مغبون باشد، و معامله را فسخ کند.  
ج - اگر چه قانون مدنی گفته است «.....فسخ شود» ولی باید دانست که فسخ خصوصیتی ندارد، و تفاسخ و انفساخ هم همین حکم را دارد، یعنی مثلاً در فرض وقوع تلف میباید قبل از قبض (موضوع ماده ۳۸۷) و منفسخ شدن معامله، نیز حکم قضیه همین است. شاهد این امر مسئله ایست که ذیلاً مطرح مینمائیم.

فقها در مسئله زیر چنین گفته‌اند:

هر گاه شخصی اتومبیل معینی را در قبال یک تخته فرش خریداری نماید، و قبل از تحویل اتومبیل، فرش را تسلیم فروشنده نماید، و فروشنده قبل از تسلیم میباید، فرش را بفروشد و میباید (اتومبیل) در ید با بیع تلف شود، بیع اتومبیل در مقابل فرش بعلت تلف میباید قبل از قبض منفسخ میگردد، ولی معامله فرش صحیح و بقوت خود باقی میماند و فروشنده اتومبیل باید قیمت آنرا به نرخ روزی که فرش تلف شده، یعنی روز انفساخ معامله اول، به خریدار بپردازد.<sup>(۱)</sup>  
به هر حال مراد از کلمه «فسخ در ماده مورد بحث اعم از فسخ و انفساخ و تفاسخ میباشد.

همانطور که قانون مدنی در ذیل ماده ۲۱۹ کلمه فسخ را نیز بهمین معنی بکار برده است. ماده مزبور مقرر میدارد «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد، بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است. مگر اینکه برضای طرفین اقاله یا بعلت قانونی فسخ شود.»

۲ - توجیه حقوقی عدم بطلان اجاره در فرض تحقق فسخ:

عدم بطلان عقد اجاره چنین توجیه می‌گردد:

اجاره توسط مشتری در زمانی انجام یافته که مالکیت وی نسبت بمنافع عین مستقر و چنین حقی را واجد بوده که آنرا به دیگری منتقل سازد. و از طرفی، ملکیت مشتری نسبت به منافع عین نه محدود بلکه دائم و مطلق بوده

است، بنابراین فسخ بیع و انتقال عین به بایع تأثیری در اجاره نخواهد گذاشت و وجهی برای بطلان اجاره وجود ندارد. این نظریه که قانون مدنی از آن پیروی نموده است، نظریه مشهور فقهاست. مقابل این نظریه، نظریه میرزای قمی است که معتقد است اجاره نسبت به بقیه مدت منفسخ می‌گردد، با این استدلال که: «لان ملک منفعة الملك المتزلزل متزلزل» بخاطر آنکه مالکیت منفعت ملک متزلزل، غیر مستقر خواهد بود. بنابراین با فسخ عقد بیع، اجاره هم منفسخ می‌گردد. (۱)

**انتقاد:** همانطور که گفته شد، اولاً مالکیت منافع در مقطع قبل از فسخ، مستقر بوده نه متزلزل، و ثانیاً تزلزل مالکیت عین ملازمه با تزلزل مالکیت منافع ندارد. (۲)

### ۳ - وضعیت اجاره بها و رابطه حقوقی طرفین:

قانون مدنی در ماده (۴۵۴) نسبت باین مطلب توضیحی نداده و لذا بایستی با توجه به منابع قانون و اصول و موازینی که از آن پیروی میکند، یعنی منابع معتبر فقهی و فتاوی فقها قدس الله اسرار هم بررسی و اعلام نظر نمود. در خصوص مسئله فوق نظریات گوناگونی از فقها ابراز گردیده که به اختصار مورد بررسی قرار میگیرد.

### نظریه شیخ انصاری:

شیخ انصاری، در مبحث خیار غبن تصرفات انجام شده قبل علم به غبن رابه تصرفات موجب نقص و موجب زیان و سپس قسم اول را بدو قسم، موجب نقص موجب ارزش، و غیر موجب ارزش تقسیم میکند، و پس از بحث و تحقیق در قسم اخیر و اعلام نظر مبنی بر عدم مسئولیت متصرف پس از فسخ، میگوید:

ومنه مالو وجد العین مستاجرة فان علی الفاسخ الصبرالی ان ینقضی مدة الاجاره و لایجب علی الغابن بذل عوض المنفعة المستوفاة بالنسبه الی بقية المدة بعد الفسخ لان المنفعة من الزوائد المنفصلة المتخلله بین العقد و الفسخ

۱ - همان، ص ۲۴۰

۲ - همان مأخذ

فهی ملک للمفسوخ علیه فالمنفعة الدائمة تابعة للملك المطلق فاذا تحقق في زمان، ملك منفعة العين باسرها. (۱)

مفاد نظریه شیخ بطور خلاصه چنین است:

منفعت دائمه تابع مطلق ملکیت است، بنابراین چنانچه شخصی در یک مقطع زمانی مالک عینی شده، کل منافع آن عین را مالک است، و میتواند بهر نحو که میخواهد تصرف کند. و در مانحن فيه مفسوخ علیه، در زمانی مبادرت به اجاره کرده که مالک عین بوده، پس مالک کل منافع بوده و بنابراین منافع متعلق به اوست و عقد اجاره هم باقی خواهد بود و مال الاجاره هم متعلق به اوست و نباید چیزی به فاسخ بعنوان عوض پرداخت نماید.

### نظر علامه حلی:

علامه حلی در موردی که مشتری اقدام به اجاره عین نموده و سپس بخاطر اختلاف طرفین عقد، تفاسخ پیش آید معتقد است که اولاً تفاسخ اثری در اجاره نخواهد گذاشت و عقد اجاره کماکان بحال خود باقی است. و ثانیاً اجرت المسمی متعلق به مشتری است. و ثالثاً صرفاً مشتری در مقابل بایع به اجرت المثل بدهکار است.

اگر چه شیخ انصاری این مطلب را در فصل خیار غبن به علامه حلی نسبت میدهد، ولی علی الظاهر علامه حلی این نظریه را در آخر کتاب متاجر قواعد در فصلی که به بیان احکام اختلاف متعاقدين اختصاص داده بیان کرده است. (۲) و شیخ انصاری با توجه به وحدت ملاک از آن جا اتخاذ نموده است.

مفاد استدلال علامه حلی (قده) بطور خلاصه چنین است:

هرگاه اختلاف طرفین عقد منجر به تحالف (سوگند طرفین علیه یکدیگر) بیانجامد، عقد منفسخ میگردد. حال چنانچه قبل از انفساخ مبیع توسط

۱ - مکاسب شیخ، همان مأخذ

۲ - متن عبارت علامه چنین است:

ولو كان المبيع تالفاً وجبت القيمة عند التحالف يوم التلف و يحتمل يوم القبض ولو تلف بعضه او تعيب او كاتبه المشتري او رهنه او أجره رجع بقيمة التالف و ارش العيب و قيمة المكاتب و المرهون و الأبق و المستأجر و للبايع استرجاع المستأجر لکنه یترک عند المستأجر مدة الاجاره و الاجرة المسماة للمشتري و عليه اجرة المثل للبايع.

(قواعد در متن ایضاح الفوائد، ج ۱، ص ۵۲۱، مفتاح الكرامه عاملی، ج ۴، ص ۷۶۰، هداية الطالب شهیدی تبریزی، ص ۴۷۲).

مشتري اجاره داده شده باشد، عقد اجاره بقوت خود باقی خواهد ماند و اجرت المسمی متعلق به مشتري است بدلیل آنکه عقد اجاره در زمانی منعقد شده که منفعت ملک مشتري بوده است، و مشتري در قبال بايع مسئول پرداخت اجرت المثل بعد از زمان انفساخ تا آخر مدت اجاره خواهد بود، بدلیل آنکه منافع قبل از انفساخ متعلق به مشتري و بعد از آن متعلق به بايع است و چون مشتري با عمل خود منفعی که حق بايع بوده تقویت نموده، بنابراین ضامن عوض آن است که عبارت است اجرت المثل. (۱)

نظریه علامه حلی مورد تأیید بعضی از فقهای معاصر قرار گرفته است. (۲)

#### انتقاد:

قسمت اول و دوم نظریه علامه حلی کاملاً موجه است و لی در مورد قسمت سوم مبنی بر مسئولیت مشتري نسبت به اجرت المثل قابل خدشه است، چراکه:

**اولاً-** موارد ضمان به اجرت المثل منحصرأ همان مواردیست که در شرع ذکر شده و این مورد از آن بیرون است.

**و ثانیاً-** چنانچه منافع مدت پس از فسخ از اموال بايع شمرده میشود و مشتري، اجاره عین آنرا از وی اتلاف کرده بود چنین ادعائی کاملاً موجه بوده که مشتري ضامن است آنرا جبران سازد و چون عین منافع تلف شده است نزدیکترین بدل که همان اجرت المثل است پرداخت گردد، ولی با امان نظر بخوبی معلوم میگردد که منافع عین در مقطع زمانی پس از فسخ از اموال بايع نمیباشد، و لذا اجاره محکوم به صحت است و همانطوریکه گفته شد کماکان به قوت خود باقی است.

بنابر این مشتري مالی از اموال مالک عین (بايع) را اتلاف نکرده تا به اجرت المثل ضامن باشد. اگرچه میتوان گفت صفتی از آن را مفقود ساخته، بدین معنی که آنرا مسلوب المنفعه کرده است. و این امر از موجبات ضمان به اجرت المثل نیست.

۱ - عاملی، مفتاح الکرامه، ج ۴، ص ۷۶۰، محقق کرکی، جامع المقاصد، ج ۴، ص ۴۴۶.

۲ - ابوالحسن اصفهانی، وسیلة النجاه، القول فی الخیارات، مسئله ۱۹.

### نظریه محقق کمپانی:

حاج شیخ محمد حسین اصفهانی معروف به کمپانی، که از نوادر عصر ماست، پس از نقد کلام شیخ و علامه حلی چنین اظهار نموده است که:

الف - اجاره با فسخ و یا تفاسخ بیع منحل نمیشود.

ب - اجرت المسمی متعلق به مشتری است.

ج - مشتری در مقابل بایع به پرداخت ارزش یعنی تفاوت میان قیمت عین بالحاظ عدم سلب منفعت با قیمت عین بالحاظ مسلوب المنفعه بودن مدت اجاره، مسئول است.<sup>(۱)</sup>

بنظر میرسد که نظریه ایشان کاملاً موجه و با اصول و قواعد حقوقی منطبق است. زیرا پس از قبول این مطلب که اجاره با فسخ بیع باطل نمیشود، بنابراین:

اولاً - اجرت المسمی متعلق به مشتری است و مشتری مسئول نیست که آنرا به بایع پرداخت کند، زیرا عقد اجاره فضولی نبوده تا اجرت المسمی متعلق به بایع باشد، بلکه صحیح و لازم منعقد شده و کماکان به قوت خود باقی است.

ثانیاً - مشتری به پرداخت اجرت المثل مدت اجاره پس از فسخ ضامن نمیباشد، زیرا اقدام مشتری نسبت به اجاره عین عملی غیر مشروع نبوده بلکه اجاره همانطور که گفته شد، بصورت صحیح و لازم صورت گرفته، بنابراین اتلاف منفعت بدین نحو از موارد ضمان اجرت المثل نمیباشد، و جهت دیگری هم که برای ضمان به اجرت المثل وجود ندارد.

ثالثاً - مسئولیتی که بموجب فسخ متوجه مشتری است، آنستکه باید عین را همانطور که در زمان فسخ بوده، به بایع برگرداند و چنانچه نقصی پس از آن زمان بوجود آمده تدارک نماید.

یعنی مشتری باید عین را بگونه‌ای که گوئی اجاره داده نشده به بایع مسترد دارد، که نتیجتاً باید تفاوت میان دو حالت، مسلوب المنفعه و همراه منفعت محاسبه ارزش و به بایع پرداخت گردد.

البته ناگفته پیداست که در بسیاری از موارد اجرت المثل بارش متفاوت است، اگرچه در بعضی موارد چندان تفاوتی ندارد.

#### ۴ - بطلان عقد اجاره در فرض اشتراط:

قبل از تحلیل این مطلب لازم به ذکر است که مورد این فراز از ماده دقیقاً همان فرضی است که در آغاز سخن گفته شد، یعنی فرضی که بیع بصورت قطعی منعقد شده و خیار به جهت عیب و یا غبن بعداً عارض گردیده است. و مورد آن، بیع با شرط خیار نمیشد. چرا که در فرض بیع با شرط خیار، اجاره عین که منافی حق خیار است باطل خواهد بود. همانطور که در ماده ۴۶۰ ق. م. آمده است و نیازی به اشتراط عدم اجاره نمیباشد.

بنابراین با توجه باینکه قانونگذار بطلان عقد اجاره را صرفاً منوط به شرط نموده، لذا مورد آنرا بایستی فرضی ندانیم که عقد شرطی نبوده بلکه قطعی بوده است.

۴ - توجیه بطلان عقد اجاره در فرض شرط ضمن عقد بشرح زیر است:  
 شروط ضمن عقد یا شرط فعل است، و یا شرط نتیجه و یا شرط صفت. شروط فعل هم بردو قسم است یا فعل مثبت است و یا فعل منفی و هریک از اقسام یا فعل مادی است و یا فعل حقوقی.

بحث در شقوق مختلف فوق و ضمانت اجرائی تخلف از شرط و یا امتناع مشروط علیه از حدود این مقاله خارج است<sup>(۱)</sup>. و قانون مدنی هم در مواد ۲۳۷ تا ۲۴۱ علیرغم وجود اختلاف نظر در فقه اسلامی مبنای خود را انتخاب نموده که بطور خلاصه چنین است:

#### الف - شرط فعل مثبت مادی :

در فرض امتناع مشروط علیه، نخست مشروط له حق دارد که از دادگاه الزام به اجرای مفاد شرط را بخواهد.

چنانچه مشروط علیه از انجام مفاد شرط امتناع نماید، و به الزام دادگاه هم توجهی ننماید ولی مفاد شرط قابل انجام توسط غیر شخص مشروط علیه باشد، دادگاه توسط غیر انجام و مخارج آنرا از اموال مشروط علیه برداشت میکند.

چنانچه مفاد شرط از اعمال قابل انجام توسط دیگری نباشد، مشروط له باستناد خیار تخلف شرط، حق فسخ معامله را خواهد داشت.

(۱) - برای اطلاع بیشتر در مورد شروط رجوع شود به سلسله درسهای نگارنده، قواعد فقه، بخش

۲، تکثیر از دانشکده حقوق

همانطور که ملاحظه میشود قانون مدنی جز در فرض اخیر حق خیار فسخ برای مشروط له قائل نیست که البته در فقه در این خصوص نظر مخالف وجود دارد، مبنی بر اینکه بصرف امتناع مشروط علیه، مشروط له میتواند فسخ ویاز دادگاه الزام به اجرای شرط را بخواهد.<sup>(۱)</sup>

### ب - شرط فعل مثبت حقوقی :

قانون مدنی بطور صریح در خصوص آثار و احکام در مواردیکه مفاد شرط فعل، یک یا چند عمل حقوقی باشد، ذکری به میان نیاورده ولی از مواد قانونی مختلف نظر قانونگذار را میتوان استنباط کرد و برای آن دو فرض متصور است:

الف - چنانچه مفاد شرط فعل حقوقی باشد در فرض امتناع مشروط علیه از انجام فعل و مطالبه مشروط له از دادگاه مبنی بر الزام خواسته، دادگاه به استناد قاعده «الحاکم ولی الممتنع» مبادرت به انجام عمل حقوقی مفاد شرط مینماید. ممکن است بعنوان ایراد براین استنباط، به مواد ۳۷۹ و ۲۴۳ ق.م استدلال شود که علیرغم تعهد مشتری بر عمل حقوقی مثبت، قانون مدنی در فرض امتناع قائل به خیار فسخ شده و نظر به الزام توسط دادگاه نداده است. پاسخ اینست که :

تبیین مدلول دو ماده مورد نقض نیاز به مقدمه‌ای تحلیلی دارد که ذیلاً بنحو اجمال بآن میپردازیم:

هر گاه مفاد شرط عملی حقوقی باشد که تا اراده مشروط علیه به تنهایی، انجام پذیر نباشد، بلکه به اراده وی و شخص ثالثی وابسته باشد، مثل آنکه مشروط علیه، تعهد کند که عینی را به شخص ثالثی بفروشد، که طبعاً اراده خریدار نیز در تحقق عمل حقوقی بیع نقش اساسی دارد، در اینگونه موارد دو فرض متصور است:

فرض اول آنکه در حین اشتراط، اطمینان به رضایت مشتری وجود ندارد، در این فرض بنظر فقها، مورد شرط به علت عدم اطمینان به قول شخص ثالث مقدور بودن آن مورد تردید است و با توجه به تردید در قدرت غرری و باطل است.<sup>(۲)</sup> فرض دوم آنکه، طرفین اطمینان دارند، در فرض اقدام مشروط علیه به

۱ - منهاج الصالحین، خوئی (مبحث شروط)

۲ - شیخ انصاری، مکاسب، مبحث شروط (شرط غیر مقدور)



ایجاب بیع، او قبول خواهد کرد، ولی بعداً خریدار از قبول امتناع بورزد، در این حالت، شرط صحیح، ولی چون مفاد شرط قابل اجبار نیست، خسارت مشروط له، از طریق خیار فسخ جبران خواهد شد.  
شیخ انصاری می گوید:

وعليه يحمل قوله في التذكرة «ولو اشترط على البائع اقامة كفيل على العهده فلم يوجد او امتنع المعين ثبت للمشتري الخيار»<sup>(۱)</sup>

یعنی نظر علامه حلی در تذکره نیز به همین فرض باید حمل شود. علامه گفته است: اگر بایع در ضمن عقد تعهد کند که برای ضمان عهده مبیع فردی را (بدون تعیین شخص خاص خاص) معرفی نماید، و شخصی را برای این منظور پیدا نکند، و یا شخص معینی را برای ضمانت معرفی کند و آن شخص قبول نکند، برای مشتری خیار فسخ مطرح می گردد. بنظر شیخ انصاری موارد مطروحه در کلام علامه محمول است بر جایی که طرفین در حین عقد اطمینان بر پیدا شدن ضامن و قبول او داشته باشند، و تعذر بعداً طاری گردد، چرا که در غیر این صورت شرط از اول باطل خواهد بود.

اینک پس از ذکر مقدمه، می گوئیم، در مادتين مورد نقض (۳۷۹ و ۲۴۳) دو مورد مطرح شده است، یکی دادن ضامن و دیگری رهن. در خصوص تعهد نسبت به ضامن، همانطور که گفته است محمول است بر موردیکه، در حین اشتراط به تحصیل ضامن و رضایت او اطمینان حاصل است و عذر بعداً عارض گردیده و متعهد از انجام مورد تعهد متعذر گردیده است و بنا بر این در زمان تعذر مورد تعهد، مانند سایر تعهدات و عقود، کان لم یکن خواهد شد و خسارت مشروط له از طریق خیار جبران خواهد شد.

و اما در خصوص تعهد به رهن نیز چند فرض متصور است:

الف: تعهد به رهن مالی کلی، اعم از مال خود و یا دیگری که در این فرض چنانچه در حین اشتراط اطمینان وجود داشته و بعداً تعذر حاصل شده، با همان استدلال پیش، شرط از زمان غیر قابل انجام شدن، منحل و برای طرف عقد خیار حاصل میشود.

ب: تعهد به رهن مالی معین از اموال دیگران، حکم این فرض نیز مانند فرض قبلی است.

ج: تعهد به رهن مالی معین از اموال خود، در این فرض نیز چنانچه مورد تعهد به جهتی متعذر گردد، مثل آنکه مال مزبور قبل از انجام موضوع، تلف شود، حکم فروض پیش را داراست و چنانچه انجام موضوع ممکن ولی متعهد از انجام موضوع، امتناع ورزد، بنظر میرسد، مشروط له نخست میتواند الزام متعهد را از حاکم درخواست کند، و در صورت عدم امکان الزام، برای طرف دیگر خیار حاصل میگردد.

### ج - شرط ترک فعل حقوقی:

در جایی که مفاد شرط ترک عملی حقوقی باشد، قانون مدنی بطور صریح تعیین تکلیف نکرده و صرفاً در لابلای قوانین مختلف، مواردی دیده میشود از جمله در همین مورد است.

نظر قانونگذار در اینجا اینست که تعهد بر ترک عمل حقوقی نتیجه‌اش آنست که چنانچه متعهد تخلف کند و مبادرت به انجام آن عمل نماید، آن عمل لغو، و کان لم یکن و اثر شرعی بر آن مترتب نخواهد بود و لذا گفته است: «مگر آنکه شرط خلاف شده باشد که در اینصورت اجاره باطل است.»

ذکر این نکته لازم است که اگر چه قانونگذار تنها به بطلان اجاره اشاره کرده است، ولی بی تردید حکم تصرفات ناقله بر همین است. یعنی در فرض شرط ترک تخلف از آن موجب بی اثر بودن حقوقی تصرفات خواهد بود.

در ماده بعد نیز موضوع رهن مطرح شده که حکم آن شبیه مسئله قبل است،

شرح زیر:

ماده ۴۵۵ - اگر پس از عقد بیع، مشتری تمام یا قسمتی از مبیع را متعلق حق غیر قرار دهد، مثل اینکه نزد کسی رهن گذارد، فسخ معامله موجب زوال حق شخص مزبور نخواهد شد، مگر این که شرط خلاف شده باشد.

در خاتمه این بحث، ذکر این نکته ضروری است که هر چند عقدی که فسخ میشود، شرایط ضمن آن به تبع آن بیگمان کان لم یکن خواهد بود، ولی ناگفته پیداست که در مادتهین ۴۵۴ و ۴۵۵ شرط عدم تصرفات بوسیله مشتری در ضمن عقد مورد توافق طرفین قرار گرفته و مشتری قبل از تحقق فسخ به تصرفات در منفعت مبادرت ورزیده و مبیع را اجاره داده و یارهن گذاشته است. بنابراین اقدام مشتری در زمانی انجام گرفته که هنوز عقد و شروط ضمن آن به قوت خود باقی بوده و ضمانت اجرائی خود را که عبارتست از مانعیت از تأثیر عقد اجاره داشته است.