

اختیار متعاقدين در تعيين مدت اجاره

در حقوق مدنی ایران، مصر، فرانسه و فقه اسلامی

علی عباس حیاتی*

چکیده:

اختیار متعاقدين در تعيين حداقل و حداکثر مدت اجاره، امری است که قانونگذار ایران به کلی راجع به آن بحث ننموده است. لیکن در حقوق مصر و فرانسه موادی چند راجع به آن وضع شده است. در حقوق مدنی ایران، برای تعيين حداقل و حداکثر مدت اجاره چاره ای جز توسل به اصول مسلم و کلی حقوق نیست. یکی از شرایط عقد اجاره، بقاء عین در صورت انتفاع از آن است. بنابر این، توجه به ماهیت عین مستأجر، ممکن است در حداکثر مدت اجاره متفاوت باشد. این امر را باید به عهده حاکم واگذار نمود تا با توجه به ماهیت و طبیعت اعیان مختلف حداکثر مدت اجاره را مشخص نماید.

در حقوق مدنی ایران عقد اجاره، عقدی تملیکی است. بنابر این در هنگام انعقاد عقد باید مقدار منفعت تملیک شده معلوم و معین باشد؛ بر خلاف دو نظام حقوقی مصر و فرانسه که عقد اجاره را عهده می دانند، تعیین مدت به میزان نامعلوم، امکان پذیر نیست، در این صورت عقد اجاره باطل می باشد.

مقدمه:

عقد نیز باید وجود داشته باشد. از جمله شرایط اختصاصی این عقد، تعیین مدت است. ماده ۴۶۸ قانون مدنی مقرر می دارد:

«در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است.»

سؤال این است که، در عقد اجاره اختیار متعاقدين در تعیین مدت، تا کجاست. آیا آنان در تعیین حداقل و حداکثر مدت اجاره، آزادی مطلق دارند؟ آیا به طور کلی،

اجاره یکی از عقود معین است. این عقد حلقه اتصال میان مالک عین و متقاضی استفاده از منافع عین است که روابط حقوقی آنان را تنظیم می کند. برای انعقاد عقد اجاره باید شرایط عمومی صحت معاملات مطابق ماده ۱۹۰ قانون مدنی موجود باشد. اما همچنان که در سایر عقود معین نیز این گونه است، در عقد اجاره علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات، شرایط اختصاصی این

می توان عقد اجاره ای منعقد کرد که مدت آن تا ابد باشد؟ و یا اینکه، مدت اجاره تا زمان حیات موجر،

از دیدگاه برتر می توان مستأجر و یا شخص ثالثی باشد؟

حتی ذکر مدت در عقد اجاره را در زمره شرایط عمومی صحت معاملات محسوب نمود.

عقد اجاره را در زمره شرایط عمومی صحت معاملات محسوب نمود. (بند ۳

ماده ۱۹۰ ق.م.)

برای روشن شدن موضوع، پنج مبحث را به موضوعات زیر اختصاص داده ایم:

۱- حداقل و حداکثر مدت اجاره.

۲- اجاره مؤبد.

۳- اجاره به مدت حیات موجر یا مستأجر.

۴- مدت اجاره تا زمانی که مستأجر مالک مورد اجاره شود.

۵- بقاء عقد اجاره به خواست موجر یا مستأجر.

به تفصیل این موضوعات را در نظام حقوقی ایران، مصر، فرانسه و فقه اسلامی بررسی خواهیم نمود.

۱- حداقل و حداکثر مدت اجاره

۱-۱- حداقل مدت اجاره در حقوق مدنی ایران. قانونگذار هیچ حداقلی برای مدت اجاره (که طرفین باید بر آن توافق نمایند) تعیین نکرده است. بنابراین در اجاره اشیاء می توان، یک خانه، یک دوچرخه و ... را حتی برای یک ساعت اجاره نمود. یا مثلاً در اجاره حیوان می توان یک چهارپا را برای حمل بار یا مسافر برای مدت زمان اندک و یا مسافت کوتاه اجاره نمود و این چنین است در سایر اقسام اجاره.

با وجود این، در بعضی از اقسام اجاره باید حداقلی از مدت را رعایت نمود. یعنی طرفین عقد اجاره نمی توانند به دلخواه، هر مدتی را (حتی اگر اندک باشد) تعیین نمایند. زیرا در انواع اجاره ها، مستأجر عین مستأجره را برای یک غرض عقلایی اجاره می نماید و به همین خاطر تن به پرداخت مال الاجاره می دهد. به عنوان مثال برای اجاره زمین به منظور کشت، باید حداقل زمانی را که برای باروری آن محصول لازم است، رعایت نمود.

بنابراین برای کشت گندم، زمین را باید برای حداقل مدت ۶ ماه اجاره نمود. در حقوق فرانسه، در بعضی از اقسام اجاره مثل مزارع (که قانونگذار آن کشور آن را از اقسام اجاره محسوب نموده است) اگر طرفین حداقل مدت اجاره را ذکر ننمایند، به عنوان قوتی تکمیلی حداقل مدت یک سال را بر مستأجرین تحمیل می نماید.

در نوع دیگری از عقد اجاره که در حقوق فرانسه وجود دارد، قانونگذار حداقل مدت اجاره را تعیین

نموده است. این نوع عقد اجاره

اجاره طویل المدت (bail

emphyteotique) است. این نوع

قرارداد به صاحب زمین اجازه

می دهد تا زمین غیرقابل استفاده و

غیرقابل کشت خود را به دیگری

اجاره دهد تا مستأجر در ازای اجاره

بها، با دایر نمودن و قابل استفاده

نمودن زمین از آن منتفع گردد.

موضوع این عقد، اصلاح نمودن زمین از طریق کشت آن و یا ایجاد بنا در آن است و به همین دلیل است که این عقد برای مدت زمان طولانی که حداقل آن ۱۸ و حداکثر آن ۹۹ سال است منعقد می شود. در این نوع عقد اجاره، یک حق عینی به مستأجر واگذار می شود که قابل رهن گذاری است!

در حقوق مصر، قانونگذار حداقل مدت لازم برای عقد اجاره را تعیین ننموده است. ولی در بعضی از قوانین خاص به این موضوع پرداخته است. مثلاً، در ماده ۳۵ قانون اصلاح زراعت، حداقل مدت اجاره اراضی به منظور زراعت را سه سال تعیین نموده است!

به نظر می رسد که در هر سه نظام حقوقی، به غیر از مواردی که قانونگذار بنا به مصالحی اقدام به تعیین حداقل مدت لازم برای اجاره نموده است، باید به قواعد عمومی رجوع نمود. بنابراین اگر طرفین حداقل مدت لازم برای انتفاع عقلایی از عین مستأجره را رعایت

نمایند، باید اجاره را به علت عدم وجود قصد یا فقدان منفعت عقلایی باطل دانست.

۲-۱- حداکثر مدت اجاره

اجاره عقدی است، موقت؛

اگر طرفین حداقل مدت لازم برای انتفاع عقلایی از عین مستأجره را رعایت نمایند، باید اجاره را به علت عدم وجود قصد یا فقدان منفعت عقلایی باطل دانست.

اجاره عقدی است، موقت؛ بنابراین طرفین عقد باید مدتی را که در آن مستأجر حق دارد از مورد اجاره استیفاء منفعت کند، مشخص نمایند.

بنابراین طرفین در آن حق دارند از مورد اجاره استیفا کنند، مستثناً از مواردی که در بحث پیشین راجع به اجاره با متعاقدين ملزم به رعایت حد اقلی از مدت را در عقد اجاره رعایت نمایند. در صورت صحبت کردیم. حال در این مبحث می خواهیم بدانیم که طرفین عقد اجاره تا چه اندازه در تعیین حداکثر مدت عقد آزادی دارند. آیا آنان اختیار دارند عقد اجاره را برای مدت زمان طولانی و حتی برای همیشه تنظیم نمایند؟ یا اینکه این آزادی به وسیله محدودیتهای قانونی محصور شده است و متعاقدين ملزم هستند در چارچوب قانون، اقدام به تعیین مدت اجاره نمایند؟

قبل از اینکه این موضوع را در حقوق ایران بررسی کنیم، بهتر آن است که موضوع را در حقوق مصر و فرانسه بررسی کنیم، آنگاه به حقوق ایران برمی گردیم و بررسی می نماییم که قانونگذار ما در این زمینه چه تدبیری اندیشیده است.

۱-۲-۱- حداکثر مدت اجاره در حقوق مصر

در حقوق مصر، قانونگذار حداکثر مدت اجاره را تعیین ننموده است. البته این وضعیت فعلی حقوق مصر است. اما قبل از قانون مدنی فعلی، در ماده ۷۶ لایحه مقدماتی این قانون چنین آمده بود:

«اگر عقد اجاره برای مدت بیش از ۳۰ سال منعقد شود و یا اگر عقد اجاره به صورت مؤبد باشد، هر کدام از متعاقدين می توانند فسخ آن را بعد از انقضاء مدت ۳۰ سال، با رعایت مواعد قانونی که در ماده بعدی خواهد آمد مطالبه کنند. هرگونه توافقی بر خلاف این ماده باطل خواهد بود.»

این ماده لازم الرعایه بود تا این که کمیته امور قانونگذاری مجلس سنا آن را حذف نمود. این کمیته بدون این که به علت حذف آن

اشاره ای نماید این مسأله را به قواعد عمومی واگذار نمود. مقتضای این قواعد این است که متعاقدين می توانند هر مدتی که بخواهند برای اجاره تعیین نمایند. البته این آزادی تا آنجا جریان دارد که عقد اجاره را مؤبد و یا در حکم آن قرار ندهد و یا اینکه به وسیله نص صریح قانون منع نشده باشد.

مقتضای قواعد عمومی این است که متعاقدين می توانند هر مدتی که بخواهند برای اجاره تعیین نمایند. البته این آزادی تا آنجا جریان دارد که عقد اجاره را مؤبد و یا در حکم آن قرار ندهد و یا اینکه به وسیله نص صریح قانون منع نشده باشد.

اینکه به مدت بیش از ۳۰ سال منع شده است. مثل موردی که در خصوص اجاره زمین در حالت بهره برداری و قابلیت استفاده خارج شده اند و احتیاج به عمران و آبادانی دارند. همچنین نمی توان ساختمان

متعلق به مولی علیه را برای مدتی بیش از یک سال اجاره داد. اما انعقاد عقد اجاره به صورت مؤبد و یا در حکم آن جایز نیست که البته در مورد ضمانت اجرای این گونه عقود بحث خواهیم نمود.

آنچه گفته شد وضع قانونگذاری مصر بود. اما نظر فقها و حقوقدانان مصر چیزی دیگر است. آنان معتقدند که در هر حال مدت عقد اجاره نباید از ۶۰ سال تجاوز نماید. این را با قیاس یا ماده ای که مربوط به عقد «حکر» است، استنباط می کنند. در این خصوص ماده ۹۹۹ قانون مدنی مصر می گوید:

«در عقد تحکیر جایز نیست که مدت آن از ۶۰ سال تجاوز نماید. بنابراین اگر مدت عقد حکر بیشتر از ۶۰ سال تعیین شود یا اینکه طرفین عقد، از ذکر مدت غافل بمانند، مدت عقد حکر ۶۰ سال خواهد بود.»

عقد حکر^۳ عقدی است که در خصوص اراضی به کار برده می شود؛ اراضی ای که از حالت بهره برداری و قابلیت استفاده خارج شده اند و احتیاج به عمران و آبادانی دارند. در این عقد صاحب زمین، زمین غیر دایر خود را به مستأجر می دهد تا بعد از اصلاح و آبادانی زمین از آن منتفع گردد. بدیهی است این امر محتاج مدت زمان نسبتاً طولانی است. در این عقد یک حق عینی برای مستأجر ایجاد می شود که با حقوق مستأجر در عقد اجاره که حق دینی است، فرق می کند.

ملاحظه می شود که برای چنین قراردادی که طبیعتاً محتاج مدت زمان طولانی است، قانونگذار حداکثر مدت ۶۰ سال را تعیین نموده است؛ پس چگونه ممکن است در عقد اجاره که برای مستأجر فقط یک حق شخصی ایجاد می کند، مدت آن بتواند از ۶۰ سال تجاوز نماید؟ قبلاً هم دیدیم که قانونگذار در لایحه مقدماتی قانون مدنی، برای اجاره حداکثر مدت را ۳۰ سال تعیین نموده

بود. این در حالی است که مدت در ۶۰ سال بود و می بینیم که همواره اکثر مدتها کمتر از ۶۰ سال بوده است. بیشتر از حداکثر مدت اجاره بوده است. این امر برای اجاره های اندک براساس مدت است که دائماً حداکثر مدت عقد اجاره از حداکثر مدت ۹۹ سال عقد حکر تجاوز ننماید. (فراهم می نماید).

از آنچه گفته شد این چنین نتیجه می گیریم که مدت عقد اجاره بیش از ۶۰ سال باشد، عقد اجاره حکم مؤبد خواهد بود و این جایز نیست. ولی اگر مدت اجاره از ۶۰ سال بیشتر نباشد، این امر در اختیار قاضی صالح خواهد بود که مطابق اوضاع و احوال و شرایط عین مستأجره، مدت اجاره را تقلیل دهد و یا آن را ننگه دارد. چه بسا ممکن است که مدت اجاره ۳۰ سال باشد و اجاره را در حکم مؤبد قرار دهد و از طرفی ممکن است مدت اجاره ۵۰ سال باشد و قاضی آن را در حکم مؤبد نداند و آن را موقت بداند!

۱- در حقوق فرانسه حداقل مدت اجاره طویل مدت ۱۸ سال است که در حقوق مصر به آن اشاره ای نشده است.

۲- در حقوق فرانسه حداکثر مدت اجاره طویل مدت ۹۹ سال است که در حقوق مصر، حداکثر مدت عقد حکر ۶۰ سال تعیین شده است.

۳- اجرت در عقد حکر اجرة المثل است و از لحاظ

۱-۲-۲- حداکثر مدت اجاره در حقوق فرانسه

در قانون مدنی فرانسه نص صریحی در مورد تعیین حداکثر مدت اجاره وجود ندارد. این سکوت قانونگذار، ممکن است بیانگر مجاز بودن اجاره های طویل المدت و حتی اجاره های مؤبد باشد. اما بعداً قانونگذار آن کشور، طی قوانین خاص و بنا به

در حال حاضر، آنچه که مورد تأیید اکثر حقوقدانان فرانسوی است، این است که عقد اجاره نمی تواند برای مدت زمان بیش از ۹۹ سال منعقد شود.

مصالح مختلف از نظر خود عدول کرد. علت ممنوع نمودن اجاره های طویل المدت، رعایت مصالح تاریخی و اقتصادی بوده است. این دلایل را می توان چنین برشمرد:

۱- بازگشت از قانون سابق که اجاره طویل المدت و حتی اجاره مؤبد را مجاز می دانست؛

۲- عکس العمل در مقابل نظام فئودالی؛

۳- مشخص نمودن قلمرو حق انتفاع و حق مالکیت.

در حال حاضر، آنچه که مورد تأیید اکثر حقوقدانان فرانسوی است، این است که عقد اجاره نمی تواند برای مدت زمان بیش از ۹۹ سال منعقد شود. این نظر الهام گرفته از قانون ویژه ای است که در مورد اجاره طویل المدت (که مشابه عقد «حکر» در حقوق مصر (bail emphyteotique) در حقوق فرانسه است.) تصویب

نقطه اشتراک عقد حکر و اجاره طویل المدت در این است که، در هر دو حق مستأجر بر عین مستأجره یک حق عینی است که می تواند مورد رهن واقع شود

کم و زیاد بودن متفاوت است؛ اما در اجاره طویل المدت اجرت همواره ثابت است! اما نقطه اشتراک آن دو در این است که، در هر دو حق مستأجر بر عین مستأجره یک حق عینی است که می تواند مورد رهن واقع شود؛ اما در عقد اجاره معمولی حق مستأجر یک حق دینی است.

قانونگذار فرانسه الگوی اجاره طویل المدت را از حقوق رم گرفته است. در حقوق رم اجاره طویل المدت اجاره ای بود که به صاحب زمین اجاره می داد، تا زمین غیرقابل کشت خود را به دیگری اجاره دهد تا مستأجر در ازای اجاره بها، با دایر نمودن و قابل استفاده کردن زمین از آن منتفع گردد. موضوع این عقد اصلاح نمودن زمین از طریق کشت و زرع و یا ایجاد بنا در آن است. به همین دلیل است که این عقد باید برای مدت زمان طولانی که حداقل آن ۱۸ سال و حداکثر آن ۹۹ سال است منعقد شود و به مستأجر یک حق عینی می دهد که می تواند مورد رهن واقع شود.

ماده ۱-۴۵۱ قانون روستایی مصوب ۱۶ مارس ۱۹۸۳ در این خصوص مقرر می دارد:

«اجاره طویل المدت (bail emphyteotique)



اجاره‌ای است که به واسطه آن موجر یک حق عینی در مال غیر منقول خود که قابل رهن است، برای مستأجر ایجاد می کند. این حق مطابق مقررات راجع به توقیف اموال غیر منقول قابل انتقال و قابل توقیف است. این قرارداد در حالی منعقد می شود که حداقل مدت آن باید ۱۸ سال و حداکثر مدت آن نمی تواند فراتر از ۹۹ سال باشد. این قرارداد قابل تجدید ضمنی نیست.»

نوع دیگر اجاره طویل المدت در حقوق فرانسه، اجاره به منظور ایجاد بنا (bail a construction) است که در قانون ۱۶ دسامبر ۱۹۶۴ پیش بینی شده و در صورتی که یک جدیدی همان اجاره طویل المدت قبل از اتمام بنا توسط موجر یا فراهم می شود که مالک زمین یا یک معمار یا مستأجر را ترک می شود تا اراضی مورد بحث را بهره برداری برساند در این قرارداد، مستأجر ملزم به احداث بنا می شود.

اجاره طویل المدت، که عقد اجاره به منظور ایجاد بنا از مصادیق آن محسوب می شود، تحت حاکمیت قوانین راجع به اجاره اشیاء قرار نمی گیرد.

ماده ۵۱۱ قانون اجاره به منظور ایجاد بنا، مصوب ۱۹۶۴ (۲۱ شهریور ۱۳۴۳) یک حق عینی در تمام مدت اجاره تشکیل می دهد. (ماده ۳-۲۵۱ فوق)

در این دو نوع عقد، انتفاع از زمین قصد اصلی متعاقدین نیست، بلکه آنچه در درجه اول اهمیت قرار دارد به بهره برداری رساندن زمین است.

لازم به توضیح است که قرارداد اجاره طویل المدت، که عقد اجاره به منظور ایجاد بنا از مصادیق آن محسوب می شود، تحت حاکمیت قوانین راجع به اجاره اشیاء قرار نمی گیرد. از آنجا که حقوقی که در اجاره طویل المدت برای مستأجر به وجود می آید، با حقوقی که در اجاره های معمولی برای مستأجر

وقتی یک عقد اجاره با مدت طولانی، مستأجر را ملزم به احداث بنا یا اصلاح و عمران عین مستأجره می نماید، این عقد نمی تواند یک عقد اجاره معمولی باشد، بلکه باید آن را در زمره اجاره طویل المدت محسوب نمود.

مستأجر برای فرار از حاکمیت قوانین و مقررات دست و پاگیر راجع به اجاره طویل المدت، قرارداد خود را تحت عنوان اجاره طویل المدت منعقد می نمایند. در این گونه موارد حاکمیت قوانین اجاره طویل المدت را از روی شرعاً قرارداد اجاره طویل المدت را منسوخ نمایند.

اماره ای زیر بررسی می تواند راه گشا باشد

۱- مدت طولانی قرارداد
۲- مال الاجاره اندک؛
۳- تمهید مربوط به پرداخت هزینه های اصلاح زمین توسط مستأجر؛

۴- عدم لزوم پرداخت اجاره در صورتی که مستأجر؛
۵- مکان و احوال نمودن زمین به دیگری؛

۶- اجاره دادن و یا رهن گذاردن آزادانه حقوق انتفاعی؛

البته برای تشخیص این موارد، نیاز به تحقیق و بررسی زیاد است. در خصوص انتقال یک حق عینی راجع به زمین، لازم به توضیح است که این امر کاملاً تحت حاکمیت اراده طرفین عقد است و در حقیقت به میل و اراده آنان بستگی دارد که آیا این چنین حقی ایجاد شود یا خیر؟^۹

در مجموع می توان ثابت نمود که وقتی یک عقد اجاره با مدت طولانی، مستأجر را ملزم به احداث بنا یا اصلاح و عمران عین مستأجره می نماید، این عقد نمی تواند یک عقد اجاره معمولی باشد، بلکه باید آن را در زمره اجاره طویل المدت محسوب نمود.

۴-۲-۱- حداکثر مدت اجاره در حقوق ایران
قبل از این که این مسأله را در حقوق موضوعه ایران بررسی نماییم بهتر آن است که ابتدا موضوع را از دیدگاه فقه اسلامی بررسی کنیم.

- فقه عامه

در فقه عامه، فقها کمتر متعرض این مطلب شده اند. دکتر مصطفی الخن و دکتر مصطفی البغا در کتاب «الفقه المنهجی علی مذهب الامام شافعی» به این بحث اشاره نموده اند که مضمون آن چنین است:

«... در اجاره ای که مقدار منفعت جز با تعیین مدت معلوم نمی گردد، لازم است مدتی را تعیین نمود که در



است که می فرماید:

«تاجرنی ثمانی حجج فان اتممت عشراً فمن عندک»
که این دلالت می نماید بر اینکه عقد اجاره می تواند برای مدت زمان بیش از یک سال منعقد شود»^{۱۲}

حال بعد از بررسی نظر فقهای اسلامی به حقوق ایران برمی گردیم.



به طور کلی در حقوق موضوعه ایران، قانونگذار متعرض این موضوع نشده است و در مورد اجاره طویل المدت هیچ نص قانونی یافت نمی شود که متعاقدين را ملزم به رعایت حداکثر مدت عقد اجاره نموده باشد. در ماده ۲ مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی مصوب ۲۷/۱۰/۱۳۴۱ این چنین آمده است:

«املاک موقوفه عام، با در نظر گرفتن منافع وقف، به اجاره طویل المدت نود و نه ساله به زارعین همان موقوفه اجاره نقدی داده می شود...»^{۱۳}

در این ماده مشخص نیست که قانونگذار به چه منظور حداکثر مدت اجاره املاک موقوفه عام را ۹۹ سال قرار داده است. در حقیقت اشاره به اجاره طویل المدت، که در حقوق فرانسه به اجاره ۹۹ ساله مشهور است، در حقوق موضوعه ایران امری نو و کاملاً جدید است. بدون شک نمی توان حداکثر مدت اجاره در حقوق ایران را به استناد ماده مذکور ۹۹ سال تعیین نمود؛ زیرا، قانونگذار در مقام تعیین حداکثر مدت اجاره به صورت عام نبوده است؛ همچنین احتمالاً قانونگذار تحت تأثیر مقررات راجع به اجاره طویل المدت در حقوق فرانسه، مدت ۹۹ سال را برای اجاره اوقاف عام تعیین نموده است.

استاد جعفری لنگرودی در تعریف اجاره دراز مدت در «مبسوط در ترمینولوژی حقوق» می گوید:

«هر عقد اجاره که مدت آن زاید بر متعارف باشد؛

مانند، اجاره حمامها که در قدیم درازمدت بود و اجاره درازمدت موقوفات در قدیم که با تنزل حکومتها و نظام اجتماعی غالباً موجب تبدیل وقف به ملک می شد. اجاره ۹۹ ساله از اقسام اجاره دراز مدت است»^{۱۴}

و در مختصر ترمینولوژی حقوق این چنین گفته است:

آن مدت حداکثر عین مستأجره باقی می ماند. یعنی نمی توان مدت زمانی طولانی را تعیین نمود که در آن مدت با انتفاع از عین مستأجره عین باقی نمی ماند. معیار تشخیص باقی ماندن عین مستأجره با انتفاع از آن، تعیین مدت توسط عرف و اهل خبره است و مدت آن نسبت به اعیان گوناگون فرق می کند. به طور کلی نسبت به اعیان زیر به عنوان نمونه حداکثر مدت به قرار زیر است:

۱) زمین: می توان آن را برای مدت ۱۰۰ سال و بیشتر از آن اجاره داد.

۲) خانه: می توان آن را حداکثر برای مدت ۳۰ سال اجاره داد.

۳) دابه: می توان آن را برای حداکثر مدت ۲۰ سال اجاره داد»^{۱۵}

در فقه حنفی از ارض المحتکره و مفهوم استحکار صحبت شده است و همچنان که در تعریف عقد حکر گفته شد، این نوع اجاره برای مدت زمان طولانی است که زمین را برای احداث بنا و یا درختکاری به اجاره می دهند، ولی ذکری از حداکثر مدت عقد حکر به میان نیاورده اند»^{۱۶}

- فقه امامیه

در میان فقهای امامیه شیخ طوسی نیز راجع به حداکثر مدت اجاره بحث نموده است. وی در بساب اجاره در مسأله دهم می گوید:

«جایز است عقد اجاره برای هر مدتی که متعاقدين می خواهند منعقد شود و اهل عراق هم همین عقیده را دارند. لیکن شافعی در این خصوص دو قول را مطرح نموده است: یکی اینکه جایز نیست مدت اجاره بیش از یک سال باشد و دیگری نظری است که ما هم قائل به آن هستیم و آن این است که در عقد اجاره جایز است مدت آن حتی بیش از یک سال باشد. البته قول سومی هم وجود دارد که حداکثر مدت اجاره ۳ سال است و گفته شده که حداکثر مدت مساقات ۲ سال است».

شیخ طوسی این نظر را چنین بیان می کند:

«دلیل ما یکی اجماع است و دیگری اصل عملی جواز؛ زیرا ممنوعیت اجاره طولانی محتاج به دلیل است و دلیل ممنوعیت وجود ندارد».

همچنین دلیل دیگر نظر ما، قول خدای تبارک و تعالی

برای اینکه مرز میان حق انتفاع و حق مالکیت مشخص شود، باید بنا بر طبیعت عین مستأجره برای هر کدام از آنها مدت زمانی معین شود که مستأجر حداکثر می تواند از آن منتفع گردد و با وجود آن عین مستأجره باقی بماند.

«... در نکاح منقطع هم مدت نود و نه ساله معین می شود»^{۱۵}

بعد از ذکر آنچه که در حقوق موضوعه و عبارت حقوقدانان ایران در خصوص اجاره ۹۹ ساله وجود دارد، به این سؤال پاسخ می گوئیم که آیا در حقوق ایران عقد اجاره می تواند برای مدت زمان طولانی حتی بیشتر از صد سال منعقد شود؟



در حقوق ایران به راحتی نمی توان به این سؤال پاسخ گفت. زیرا، حتی اگر ما مطابق اصل ۱۶۷ قانون اساسی ملزم به رجوع به نظر مشهور فقهای امامیه باشیم، در آنجا هم پاسخی برای آن نمی یابیم. برای یافتن راه حل، چاره ای جز توسل به اصول حقوقی نیست. یکی از اصول مسلم حقوقی تفاوت آشکار میان حقوق راجع به انتفاع و حقوق راجع به مالکیت است. بنابراین برای اینکه مرز میان حق انتفاع و حق مالکیت مشخص شود، باید بنا بر طبیعت عین مستأجره برای هر کدام از آنها مدت زمانی معین شود که مستأجر حداکثر می تواند از آن منتفع گردد و با وجود آن عین مستأجره باقی بماند. زیرا یکی از شروط عقد اجاره بقاء عین مستأجره با استفاده از آن است. مثلاً اگر عمر مفید یک اتومبیل ۲۰ سال است، اگر به مدت ۳۰ سال اجاره داد شود، نمی توان این نوع عقد اجاره را صحیح دانست. ایرادی که باقی می ماند، راجع به اجاره زمین است که قابلیت انتفاع آن بسیار طولانی است. در جواب این سؤال که آیا اجاره زمین برای مدت ۱۵۰ سال صحیح است باید بگوئیم تا زمانی که نص قانونی در این زمینه وجود نداشته باشد، چاره ای جز صحیح دانستن این عقد نیست و در آخر هم ذکر می کنیم که به طور کلی این خلاء قانونی جز با وضع قانون پر نمی شود.

- وضعیت خاص اجاره اشخاص

آنچه گفته شد تعیین حداکثر مدت عقد اجاره به طور

کلی بود که شامل انواع اجاره ها از قبیل

اجاره اشیاء، حیوان و انسان می شد. اما باید این نظریات را در خصوص اجاره اشخاص قدری تعدیل نمود. برعکس سایر اقسام اجاره، اجاره اشخاص دستخوش تغییر و تحول زیادی شده و گرایشهای عالی مکارم اخلاق در نزد صاحبان اندیشه موجب شده است تا

در بسیاری از موارد، اجاره اشخاص تحت حاکمیت قوانین کار قرار می گیرد که در سایر نظامهای حقوقی از جمله حقوق مصر و فرانسه نیز بر همین منوال است.

برای حفظ حرمت و آزادی انسان تدابیری نو بیاندیشند و مانع از آن شوند عده ای طماع و دنیاپرست بنا استثمار عده ای دیگر آنان را در حصار کار دائمی قرار دهند. در دورانهای گذشته شاهد نظام برده داری بودیم که انسان را در ردیف اموال قرار می داد؛ اما پیشرفت فرهنگ و تمدن موجب شد تا به آزادی انسان بهای بیشتری داده شود که این امر از طریق تنظیم معاهدات و کنوانسیونهای بین المللی صورت گرفت و رفته رفته در حقوق داخلی کشورها نیز رسوخ پیدا کرد و موجب اصلاح و تدوین قوانین مدرن حقوق کار شد.

در حقوق ایران نیز مانند سایر نظامهای حقوقی، قانونگذار در این راستا تدابیری اندیشیده است که از جمله آنها می توان به مواد ۹۵۹، ۹۵۶، ۵۴۱ قانون مدنی اشاره کرد.

ماده ۹۵۹ مقرر می دارد:

«هیچ کس نمی تواند به طور

کلی حق تمتع و یا حق اجراء تمام یا قسمتی از حقوق مدنی را از خود سلب کند».

همچنین ماده ۹۶۰ اشعار دارد:

«هیچ کس نمی تواند از خود سلب حریت کند و یا در حدودی که مخالف قوانین و یا اخلاق حسنه باشد، از استفاده از حریت خود صرف نظر نماید».

و سرانجام ماده ۵۱۴ می گوید:

«خادم یا کارگر نمی تواند اجیر شود مگر برای مدت معینی، برای انجام امر معینی».

مفهوم قوانین امری فوق، این است که کلیه قراردادهای مخالف با این اصول باطل است و هیچ قدرت الزام آوری ندارند.

با این مقدمه روشن شد که در بسیاری از موارد، اجاره اشخاص تحت حاکمیت قوانین کار قرار می گیرد، که در سایر نظامهای حقوقی از جمله حقوق مصر و فرانسه نیز بر همین منوال است. ولی در هیچ کدام از این نظامهای حقوقی، حداکثر مدتی که شخص می تواند خود را در مقابل دیگران متعهد به انجام کاری سازد، مشخص نشده است. مواد مختلف قانون کار در خصوص تعیین ساعات

اگر عقد اجاره ای منعقد شود و طرفین عقد، مدت آن را برای همیشه قرار دهند، چنین قراردادی را عقد اجاره مؤبد می نامند.

روزانه کار، مرخصیها، تعطیلات، کار شبانه، کار اضافی، امکان فسخ قرارداد کار و امکان استعفاء در قراردادهای استخدام دولتی در جهت حفظ آزادی انسان تدوین شده است.

۲- اجاره مؤبد

اگر عقد اجاره ای منعقد شود و طرفین عقد، مدت آن را برای همیشه قرار دهند، چنین قراردادی را عقد اجاره مؤبد می نامند. در موردی چنین عقدی، بهتر است در سه نظام حقوقی مصر، فرانسه و ایران به کنکاش بپردازیم.

۱-۲- اجاره مؤبد در حقوق مصر

حقوق مصر، عقد اجاره مؤبد را چایز نمی داند. همچنین اگر مدت عقد نسبتاً خیلی طولانی باشد در حکم عقد اجاره مؤبد می دانند.

اجاره در حکم مؤبد، عقدی است که مدت آن از عمر مفید عین مستأجره است. معمولاً عین مستأجره می توان از آن استیفاء منفعت نمود. بنابراین عین مفید یک اتومبیل، مدت اجاره آن کمتر از عمر مفید اجاره دهند، این را می توان در حکم عقد اجاره دانست. در حالی که ممکن است عین مستأجره برای عین مستأجره دیگری مثل منزل مسکونی در حکم مؤبد نباشد.

حال باید ببینیم که در حقوقدانان کشور مصر اجاره مؤبد را باطل می دانند یا اینکه ضمانت دیگری را برای آن در نظر می گیرند؟

نظر مشهور حقوقدانان مصر این است که عقد اجاره اگر مؤبد و یا در حکم آن باشد، باطل نیست؛ بلکه مدت آن به نظر قاضی (بنابر شرایط و اوضاع و احوال عین مستأجره تا اندازه ای که آن را از مؤبد بودن و یا در حکم مؤبد بودن خارج کند) تقلیل می یابد. ولی در هر صورت مدت آن از ۶۰ سال بیشتر نخواهد بود. دلیل اصلی که به آن استناد می نمایند، همان دلیلی است که در مورد عقد حکر ذکر شد. در آنجا گفته شد از آنجا که مدت عقد حکر نمی تواند بیشتر از ۶۰ سال باشد، بنابر این مدت عقد اجاره معمولی نمی تواند فراتر از ۶۰ سال باشد. اما علت اینکه در عقد اجاره مؤبد قائل به بطلان نمی شوند و می گویند مدت تقلیل می یابد، این است که: مطابق ماده ۹۹۹ قانون مدنی مصر اگر مدت عقد

بیش از ۶۰ سال تعیین شده باشد به ۶۰ سال تقلیل می یابد. بنابراین لازم است که در عقد اجاره مؤبد (و عقد های در حکم آن نیز) مدت به ۶۰ سال و یا بر حسب شرایط و اوضاع و احوال عین مستأجره به کمتر از آن تقلیل یابد.

بنابراین، از آنچه گفته شد نتیجه می گیریم که اگر عقد اجاره مؤبد باشد (یا مثلاً، مدت آن ۱۰۰ سال باشد که این هم در حکم مؤبد است) عقد اجاره باطل نخواهد بود؛ بلکه عقد اجاره تا ۶۰ سال جریان پیدا می کند و یا اینکه بر حسب اوضاع و احوال عین مستأجره به کمتر از ۶۰ سال تقلیل می یابد که البته این امر بر عهده قاضی خواهد بود. بعد از انقضاء این مدت، کدام از طرفین عقد می توانند، با رعایت مواد مندرج در ماده ۵۶۳ قانون مدنی مصر (که بعداً توضیح آن خواهد آمد) به عقد اجاره پایان بخشند؟^{۱۶}

در اینجا این سؤال پیش می آید که آیا با تقلیل مدت، عین مستأجره بهای بیشتری می یابد؟ جواب این سؤال تا به امروز، به نظر من، منفی است. بنابر این، عین مستأجره می تواند مدت آن را از اجاره دهند، این را می توان در حکم عقد اجاره دانست. در حالی که ممکن است عین مستأجره برای عین مستأجره دیگری مثل منزل مسکونی در حکم مؤبد نباشد.

۲-۲- اجاره مؤبد در حقوق فرانسه

اما رأی مشهور حقوقدانان فرانسوی این است که، اجاره مؤبد (و اجاره در حکم آن) باطل است، اما نظرات دیگری نیز وجود دارد. عده ای از حقوقدانان آن کشور معتقدند که اجاره مؤبد و اجاره در حکم آن، بیع است که ثمن آن به صورت دائم پرداخت می شود. بنابراین تعهدات بایع بر او حمل می شود و ضمان درک بسعد از تسلیم برعهده مشتری خواهد بود.

این در حالی است که اگر آن را عقد اجاره بدانیم بر عکس نتایج فوق جریان خواهد یافت. عده ای دیگر معتقدند که عقد اجاره مؤبد صحیح است ولی مدت آن ۹۹ سال خواهد بود که این حداکثر مدت اجاره در

علت اینکه عقد اجاره به مدت حیات موجر و یا مستأجر مؤبد نیست این است که حیات انسان را می توان موقت دانست.



۱- اجاره مؤبد در حقوق ایران

در حقوق ایران، وجه اجاره مؤبد قدری واضح تر است تا عقد اجاره دائمی. مگر آنکه اجاره دائمی استفاده می شود، اجاره ای که اگر مجاز می شود مرز میان بیع و اجاره را بسیار هم می زد و آن دو را بیسره هم نزدیک می نماید. این نکته مغفول می گردد.

۲- اجاره به مدت حیات موجر یا مستأجر

در این مسئله در جاهی است که پرداخت اقساط مال الاجاره از قریب روز، ماه و یا سال تعیین شده باشد. بدین است که اگر این گونه نباشد عقد اجاره به دلیل مجوز بودن مورد معامله باطل خواهد بود.

نظر به این در حقوق مصرین است که مدت اجاره می تواند میزان حیات موجر یا مستأجر تعیین گردد و این نوع اجاره تعیین توان اجاره مؤبد و یا اجاره در حکم مؤبد است. بدین ترتیب اجاره برای موجر یا مستأجر تعیین شده بود. اگر مدت اجاره به مدت حیات تعیین شده باشد و اگر در این مدت موجر فوت شده باشد یا مستأجر فوت شده باشد مستأجر یا مستأجر به ترتیب اجاره بازبند می نماید. عقد اجاره مؤبد با فوت مستأجر منسوخ می گردد و همچنین اگر مدت عقد اجاره برای حیات موجر تعیین شده باشد، عقد اجاره در صورت فوت مستأجر به ورثه منتقل می شود و بر آنان لازم الرعایه خواهد بود. عقد با فوت موجر منسوخ می شود؛ و در همه حالات باید مدت اجاره از ۶۰ سال تجاوز نماید. عقد اجاره به مدت حیات موجر و یا مستأجر نیز صحیح است. مستأجر نیز می تواند حیات موجر را تعیین کند و این نوع اجاره نیز صحیح است.

در حقوق ایران نیز، این مسأله همانند مسائل پیشین مسکوت مانده است؛ اما بعضی از حقوقدانان معتقدند که این نوع اجاره باطل است. دلیل آنان ماده ۴۶۸ ق.م. است که می گوید:

«در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است.»

اجاره به مدت حیات موجر یا مستأجر را نمی توان دارای مدت معین دانست لذا عقد اجاره باطل خواهد بود.^{۲۲}

اصلی سادگی نمی توان این نظر را پذیرفت؛ زیرا قبلاً گفتیم هدف از تعیین مدت در عقد معلوم و معین نمودن مورد معامله است و ذکر مدت، وسیله ای است که ما را به این هدف می رساند. حال اگر در عقد اجاره، پرداخت اقساط مال الاجاره از ماه و یا سال مشخص شده باشد و یا وجود مدت اجاره را تا زمانی که موجر یا مستأجر حیات می تواند تعیین کند. باطل است.

عقد اجاره، هنگام انعقاد آن لازم است مقدار منفعت تملیک شده مشخص باشد. حقوقی آن دو نظام سازگار است. ولی در

حقوق ایران، عقد اجاره، عقدی تملیکی شناخته شده است؛ بنابراین هنگام انعقاد عقد، باید مقدار منفعت تملیک شده مشخص شود. از آنجا که حیات موجر و مستأجر نمی توان هنگام انعقاد عقد مشخص نمود. پس نمی توان به طور دقیق مقدار منفعت تملیک شده را تعیین نمود، به همین خاطر است که در حقوق ایران عقد اجاره ای که مدت آن به حیات موجر یا مستأجر تعیین شده است، باطل است.

۴- مدت اجاره تا زمانی که مستأجر مالک مورد اجاره شود.

حقوقدانان کشور مصر معتقدند که اگر مدت عقد اجاره تا زمانی تعیین شود که مستأجر با پرداخت ثمن عین مستأجره مالک آن شود، چنین عقدی صحیح خواهد بود. این عقد با انتقال مالکیت عین مستأجره به

در حقوق مصر بعضی مصریها معتقدند که این نوع اجاره صحیح است. این نوع اجاره را صحیح می دانند که البته این مدت در هر صورت نمی تواند از ۶۰ سال تجاوز نماید.^{۲۳}

که این عقد زمانی که موجر یا مستأجر بخواهد و یا تا زمانی که مستأجر اجاره بها را پرداخت می نماید همچنان ادامه داشته باشد. حقوقدانان کشور مصر قسم سوم از این مسأله را عقد اجاره دارای شرط فاسخ می دانند. در هر کدام از موارد معتقدند که عقد اجاره صحیح است، ولی با موت هر کدام از متعاقدین که فسخ اجاره به میل و اراده اوست عقد پایان می یابد.

در قانون مدنی فعلی مصر، نص صریحی در این خصوص وجود ندارد. ولی ماده ۷۶۰ لایحه مقدماتی قانون مدنی که جای خود را به قانون مدنی مصر داده است، مقرر می داشت:

«اگر در عقد اجاره ای شرط شود که عقد اجاره تا زمانی که مستأجر مال الاجاره می پردازد دوام دارد، این نوع عقد اجاره در حکم عقد اجاره ای است که مدت آن مال حیات مستأجر تعیین شده است.»

از آن به ذکر است که در صورت مدت اجاره در پیشگاه

در عقد اجاره ای شرط
که عقد اجاره تا زمانی
مستأجر مال الاجاره
می پردازد دوام دارد، این نوع
عقد اجاره در حکم عقد
اجاره ای است که مدت آن
زمان حیات مستأجر تعیین
شده است.

چنین
است
مستأجر را تا
خواهد در عین
بگذارد، در این
برای مستأجر ایجاد
می تواند در عین
تا زمانی که او می خواهد و یا تا زمانی که فوت کند.

بعضی از حقوقدانان معتقدند که این امر بستگی به قصد متعاقدین دارد. بنابراین اگر مشخص شود که اراده بقا در عین مستأجره حتی به ارث منتقل می شود، این عقد نیز صحیح است ولی مدت آن از حداکثر مدت مقرر در عقد اجاره تجاوز نخواهد کرد. اما اگر چنین قصدی احراز نشود، اراده بقا در عین مستأجره به ارث منتقل نمی شود. البته در این خصوص نظر سومی هم وجود دارد که موجر یا مستأجر می خواهد چنین عقد اجاره ای در حکم اجاره بدون قید مدت باشد.^{۲۱}

مستأجر به پایان می رسد. علاوه بر آن، موت مستأجر نیز می تواند این عقد اجاره را به پایان برساند. زیرا در عقد اجاره شرط شده بود که مدت آن زمانی است که مستأجر مالک عین مستأجره شود و بدیهی است که با فوت او این امر غیر ممکن می گردد. همچنین با انقضاء مدت ۶۰ سال، عقد اجاره به پایان می رسد؛ زیرا که این مدت حداکثر مدت عقد اجاره در حقوق مصر است.^{۲۳}

حقوقدانان آن کشور به علت صحیح بودن چنین عقدی اشاره نمی کنند؛ ولی روشن است که آنان وقتی که اجاره مؤید را باطل نمی داند (بلکه مدت آن را به ۶۰ سال و یا کمتر از آن تقلیل می دهند)، به طریق اولی چنین عقدی که مدت آن اجمالا مضبوط است را صحیح می دانند و شاید بتوان این عقد را شبیه موردی دانست که مدت عقد تا زمان حیات مستأجر است.

در حقوق فرانسه راجع به این مسأله به صراحت بحث نشده است و این بستگی به این دارد که ببینیم آیا در حقوق این کشور عقد اجاره به مدت حیات مستأجر صحیح است یا خیر. اگر صحیح باشد می توان چنین عقدی را نیز صحیح دانست و اگر عقد اجاره به مدت حیات مستأجر صحیح نباشد، چنین عقدی نیز صحیح نمی باشد؛ ولی در هر صورت مدت آن نمی تواند بیشتر از ۹۹ سال باشد.^{۲۴}

در حقوق ایران، داوری در این خصوص قدری مشکل است ولی مانند حقوق فرانسه موضوع بستگی به این دارد که آیا ما اجاره به مدت حیات مستأجر را صحیح بدانیم یا خیر. قبلاً گفتیم که در حقوق ایران اجاره، عقدی تملیکی است و هنگام انعقاد آن لازم است مقدار منفعت تملیک شده مشخص باشد. پس اگر مدت عقد اجاره تا زمانی که مستأجر تمکن پیدا کند و عین مستأجره را بخرد تعیین شود، در این حالت مقدار منفعت تملیک شده مجهول

است. به همین خاطر باید تملیکی است و هنگام انعقاد آن چنین عقد اجاره ای باطل است. ۴- بقاء عقد اجاره به خواست موجر یا مستأجر. گاهی ممکن است که مدت عقد اجاره به این صورت تعیین شود

در حقوق ایران عقد اجاره، عقدی تملیکی است و هنگام انعقاد آن باید مقدار منفعت تملیک شده معین باشد لذا اجاره ای که مدت آن به اراده یکی از متعاقدین بستگی دارد مقدار منفعت تملیک شده قابل تعیین نیست. پس چنین عقد اجاره ای باطل خواهد بود.

دادگاه های استیناف مصر در مورد عقد اجاره ای که مدت آن معین نشده و شرط شده است که عقد اجاره تا زمانی که مستأجر مال الاجاره می پردازد، باقی باشد حکم به صحت داده اند. این عقد تا زمانی که مستأجر عمل به شرط می کند ادامه دارد و با رعایت موارد قانونی مبنی بر اعلام فسخ به طرف قرارداد، پایان می یابد.^{۲۷}

اما در حقوق ایران همانند موارد قبلی نمی توان چنین عقد اجاره ای را صحیح دانست. زیرا گفته شد که در حقوق ایران عقد اجاره، عقدی تملیکی است. هنگام انعقاد آن باید مقدار منفعت تملیک شده معین باشد و از آنجا که اجاره ای که مدت آن به اراده یکی از متعاقدين بستگی دارد مقدار منفعت تملیک شده قابل تعیین نیست. پس چنین عقد اجاره ای باطل خواهد بود.

نتیجه گیری:

۱- اختیار متعاقدين در تعیین حداقل و حداکثر مدت اجاره، امری است که قانونگذار ایران به کلی راجع به آن بحث ننموده است. ولی در حقوق مصر و فرانسه موادی چند راجع به آن وضع شده است. مثلاً در حقوق فرانسه حداکثر مدت اجاره ۹۹ سال است و در بعضی از انواع اجاره ها حداقل مدت نیز مشخص شده است؛ مثل عقد اجاره طویل المدت که حداقل مدت آن ۱۸ سال است. در حقوق مصر، مدت عقد حکر که معادل اجاره طویل المدت در حقوق فرانسه است را حداکثر ۶۰ سال تعیین نموده اند. در حقوق مدنی ایران، برای تعیین حداقل و حداکثر مدت اجاره چاره ای جز توسل به اصول مسلم و کلی حقوق نیست. می دانیم یکی از شرایط عقد اجاره، بقای عین در صورت انتفاع از آن است. بنابراین با توجه به ماهیت

بر خلاف دو نظام حقوقی مصر و فرانسه که عقد اجاره را عمدی می دانند، تعیین مدت به میزان حیات موجر، مستأجر یا شخص ثالث و یا تا زمانی که مستأجر اجاره بها پرداخت می کند امکان پذیر نیست و عقد اجاره باطل است.

مختلف، حداکثر مدت اجاره را مشخص نماید.

۲- در حقوق مدنی ایران عقد اجاره، عقدی تملیکی است. پس در هنگام انعقاد عقد باید مقدار منفعت تملیک شده معلوم و معین باشد. حتی در عقد اجاره عهده، که موجر متعهد می شود استفاده از عین مستأجره را (که اوصاف آن معین شده است) برای مستأجر فراهم نماید، باید مقدار منفعت را تعیین نمود. در این مورد با تسلیم عین مستأجره، تملیک منافع حاصل می شود. بنابراین بر خلاف دو نظام حقوقی مصر و فرانسه که عقد اجاره را عمدی می دانند، تعیین مدت به میزان حیات موجر، مستأجر یا شخص ثالث و یا تا زمانی که مستأجر اجاره بها پرداخت می کند امکان پذیر نیست و عقد اجاره باطل است. همچنین است حالتی که مدت عقد اجاره، موقوف به خواست موجر یا مستأجر باشد و یا تا زمانی که مستأجر مالک عین مستأجره شود.

پی نوشتها:

* عضو هیات علمی و معاون تحصیلات تکمیلی دانشکده حقوق دانشگاه امام صادق علیه السلام.

1- Malaurie, Ph-et Aynes L, "Cours de droit civil", 2ed., Paris, 1989, pp. 303.

۲- عبدالرزاق احمد سنهوری «الوسیط» جلد ۶، ص ۱۴۱.

۳- برای اطلاعات بیشتر در خصوص عقد حکر رجوع شود به «عقد الایجار» نوشته دکتر عبدالرزاق احمد سنهوری، بیروت، احیاء التراث العربی، ص ۲۰۱.

۴- عبدالرزاق احمد سنهوری «الوسیط» جلد، قسمت اول، ص ۱۴۴.

5- Collart Dutilleul, F et Delebecque, Ph "Contrats civils et commerciaux", 2 ed., Paris, 1991, Pp 274.

۶- عبدالرزاق احمد سنهوری، عقد الایجار، بیروت، لبنان، احیاء تراث عربی، ص ۲۰۱.

7 - Malaurie, Ph, Aynes, L. "Cours de droit civil" pp. 283.

8 - Malaurie, Phet Aynes, L. "Cours de droit civil" PP. 383.

۹- رأیی از شعبه حقوقی دیوان کشور فرانسه صادر شه (به تاریخ ۲۴ اوت ۱۹۵۷ شماره I. 57. ۳۲۶) که می تواند تفاوت عقد

۱۹ - ناصر کاتوزیان،
عقود معین، جلد اول، ص
۳۵۳

۲۰ - عبدالرزاق احمد
سنهوزی، الوسیط، جلد شش، ص
۱۴۵

21 - planiol et Ripert
"Traite pratique de droit civil
Francais" Tome 2, N 1669.

۲۲ - ناصر کاتوزیان، عقد معین، جلد یک، ص
۳۵۳

۲۳ - عبدالرزاق احمد سنهوزی، الوسیط، جلد شش، ص
۱۴۶

24 - Baudry-Lacantperie et wahl "Du
contrat de louage" Tome. 1, n 1207. Planiol et
Ripert "Traire pratique de droit civil Francais.
Tome 2, N 1669.

۲۵ - عبدالرزاق احمد سنهوزی، الوسیط، جلد شش، ص
۱۴۶

۲۶ - مرجع پیشین، ص ۱۴۶

۲۷ - مرجع پیشین، ص ۱۴۷

فهرست منابع:

۱ - امامی، سیدحسن، «حقوق مدنی»، ج ۱ و ۲، تهران،
انتشارات پلدا، ۱۳۷۳.

۲ - بروجردی عسده، محمد، «حقوق مدنی»، تهران،
انتشارات علمی، ۱۳۲۹.

۳ - جعفری لنگرودی، محمد جعفر، دائره المعارف حقوق
مدنی و تجارت، تهران، انتشارات سپهر ۱۳۷۲.

۴ - همو، «ترمینولوژی حقوق». تهران، گنج دانش، ۱۳۶۷.

۵ - همو، مبسوط در ترمینولوژی حقوق. تهران: گنج
دانش، ۱۳۷۸.

۶ - عدل، مصطفی، حقوق مدنی، قزوین، انتشارات
بحرالعلوم، ۱۳۷۳.

۷ - کاتوزیان، ناصر، «قواعد عمومی قراردادها»، ج
اول، تهران، انتشارات مدرس، ۱۳۷۴.

۸ - کاتوزیان، ناصر، «عقود معین» ج ۱ و ۳، تهران،
انتشارات مدرس، ۱۳۷۴.

۹ - کاتوزیان، ناصر، «معاملات معوض و عقود ملکی»
تهران، انتشارات مدرس، ۱۳۶۳.

اجاره طویل المدت را از عقد اجاره معمولی
مشخص نماید. در این رأی آمده است:

«شخصی زمین خود را به کمپانی راه آهن
اجاره داد به مدت ۹۷ سال. رأی دادگاه بدین
صورت بسوده که اداره ثبت نمی تواند این عمل
حقوقی را اجاره طویل المدت بداند. زیرا در اجاره
طویل المدت مشخصات زیر لازم است:

مدت طولانی قرارداد، ۲- مال الاجاره اندک، ۳- تعهد
مربوط به پرداخت هزینه های اصلاح زمین توسط مستأجر،
۴- عدم امکان فسخ قرارداد به خواست مستأجر، ۵- امکان
واگذار نمودن زمین به دیگری، ۶- امکان اجاره دادن و یا رهن
گذارن آزادانه حقوق انتفاعی».

اینها همه عناصری هستند که در عقد اجاره معمولی موجود
نمی باشند... در نتیجه در این اجاره شخصی که زمین خود را به
کمپانی راه آهن اجاره داده صراحتاً تمامی حقوق راجع به
مالکیت زمین را برای خود حفظ نموده، میزان اجاره بهای سالانه
متناسب است با ارزش منفعت مورد نظر. ارزش اصلاحات اگر
با انقضاء مدت موجود باشد بایستی با نظر کارشناس به مستأجر
عودت داده شود و سرانجام مدت قرارداد همان مدت مقرر است
که کمپانی در آن مدت فقط حق انتفاع از عین مستأجره را
داراست.

- Malaurie, Phet Aynes, L. "Cours de droit
civil" PP. 384.

۱۰ - مصطفی الخن، مصطفی البغا، الفقه المنهجي علی
مذهب الامام شافعی (تهران: نشر احسان، چاپ اول، ۱۳۷۶)
جلد سوم، ص ۱۲۸

۱۱ - محمد امین مشهور به ابن عابدین، حاشیه رد المختار،
ج ۶، ص ۳۲.

۱۲ - محمد بن حسن طوسی، کتاب الخلاف (تهران:
انتشارات رنگین، ۱۳۷۷ ه. ق) جلد اول، ص ۷۱۲.

۱۳ - ناصر کاتوزیان، عقود معین، ۱، ص .

۱۴ - محمد جعفر جعفری لنگرودی، مبسوط در
ترمینولوژی حقوق (تهران: گنج دانش، ۱۳۷۸) چاپ اول، ج ۱،
ص ۱۲۳.

۱۵ - محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق،
(تهران: گنج دانش، ۱۳۶۷) ص ۷.

۱۶ - عبدالرزاق احمد سنهوزی، الوسیط، جلد ۶، ص ۱۴۱.

۱۷ - مرجع پیشین، ص ۱۴۲.

18 - Planitol et Ripert: Traite paratiquee de
droit civil Francais 2 ed, Tome 2, Paris 1952,
N 1669.