

# تحلیل حقوقی انتقال عین مستأجر در قانون مدنی

(تاریخ دریافت ۱۳۹۷/۰۵/۱۵، تاریخ تصویب ۱۳۹۷/۱۰/۱۵)

سولماز هادی

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی و مدرس دانشگاه

## چکیده

مبحث اجاره اماکن مسکونی و همچنین اجاره و سرقفلی اماکن تجاری بحثی است که قدمت دیرینه دارد و در جای خود با توجه به پیشرفت مجامع و بوجود آمدن حقوق و تکالیف جدید در هر دوره جزء مسائل بسیار مهم اجتماعی بوده که به دلیل اهمیتش همواره مورد توجه قانونگذار آن دوره بوده است. در عقد اجاره با وجود اینکه موجر منافع ملکش را به دیگری اجاره داده اما همچنان عین متعلق به خود اوست و در این مورد هیچ خدشه‌ای وارد نمی‌شود و او صاحب اختیار عین ملک است و می‌تواند آن را به هر نحوی چه به ارث یا به وقف یا به بیع انتقال دهد بدون اینکه خدشه‌ای به قرارداد اجاره وارد آید و در این مورد مستأجر نمی‌تواند دخالتی داشته باشد و به بهانه در اختیار داشتن منافع ملک مانع از انتقال شود و یا در حالت عکس آن قراردادی را که موجر با مستأجر بسته، عقد اجاره است و این عقدی است لازم و طرفین نمی‌توانند هر یک به دلایل شخصی و به طور جداگانه از زیر بار آن شانه خالی کنند و همانطور که در صفحات بعدی خواهیم خواند انتقال عین مستأجره هیچ خدشه‌ای در استفاده مستأجر از منافع عین تا پایان مدت قرارداد اجاره وارد نمی‌کند.

۵۰۷

