

همایش علمی مطالعات حقوقی، علوم قضایی و پژوهش های اجتماعی

نهاد برگزار کننده همایش: موسسه قانون یار

((با همکاری و حمایت معنوی دانشگاه رهنورد (استان بلخ، کشور افغانستان) - جهاد دانشگاهی استان تهران))

سر دبیر علمی و مسئول برگزاری همایش: دکتر بهنام اسدی شماره مجوز: ۷۸۸۶۴-۱-۱۵۲۱/۳۳۰

تاریخ برگزاری همایش: ۱۳ خرداد ۱۴۰۰ شماره مقاله: ۹۵/۱۷۱ رده بندی کنگره: الف ۹۰۳/۷۸۵۵

تحلیل مبانی انحلال اجاره اشخاص و زوال رابطه حقوقی

حسن حیدری

چکیده

طبق نظر دکتر جعفری لنگرودی اجاره اشخاص یا اجاره اعمال هر گونه عقدی است معوض که به موجب آن آدمی منافع عمل خود را در برابر گرفتن اجرت معین در اختیار طرف دیگر عقد قرار می دهد. در اجاره اشخاص کسی که اجاره می کند، مستأجر و کسی که مورد اجاره واقع می شود، اجیر و مال الاجاره، اجرت نامیده می شود. گاه اجاره به دلیل عدم یکی از شرایط اساسی صحت معاملات باطل می شود. در چنین حالتی، مفاد حکم این است که رابطه طرفین فقط صورت اجاره داشته است و در واقع هیچ پیمانی از آغاز واقع نشده است. لذا اگر پس از گذشت زمانی دور نیز بطلان اجاره معلوم گردد، حکم به گذشته اثر دارد و در نتیجه اگر مستأجر پولی بابت اجرت پرداخته باشد باید به او برگردانده شود و در مقابل مستأجر نیز باید بدل منافی را که استیفا کرده است به موجر بپردازد. که تعیین میزان و مقدار بدل با کارشناس است و در اصطلاح فقه آنرا "اجرت المثل" می نامند. اما گاه اجاره، با دلایلی باطل می شود که هنگام عقد موجود نبوده است. به عنوان مثال، اجیری به علت بیماری، ناتوان از انجام قرارداد می شود، در چنین مواردی اثر بطلان، تنها نسبت به آینده است و در گذشته هیچ اثری ندارد اما در مورد فوق، چون عقد خودبخود منحل می شود و اثر آن تنها نسبت به آینده است، ظاهراً با انفساخ تناسب بیشتری دارد. در مورد یا موارد بطلان اجاره باید گفت که علاوه بر مواردی که اجاره بر طبق قواعد کلی معاملات و یا بعثت فقدان شرایط اساسی صحت عقد باطل می شود.

واژگان کلیدی: اجاره اشخاص، جعاله، اجیر، جعل، بطلان اجاره، شرایط اساسی صحت عقد