

تحلیل تطبیقی شرایط و آثار عقد اجاره در فقه اسلامی، حقوق ایران و

ترکیه

فصلنامه علمی فقه و حقوق نوین

Print ISSN: 2717- 1469
Online ISSN: 2717 – 1477

ISC.SID.NOORMAGZ.MAGIRAN
GOOGLESCHOLAR.ENSANI
www.jaml.ir

سال ۱۴۰۴، سال ششم، شماره ۲۲،
صفحات ۱۳-۱

کارشناس ارشد حقوق خصوصی، کارآموز قضایی، ارومیه، آذربایجان غربی، ایران

مهدی آقائزاد والائی

mehdi.aganehadvalayi@gmail.com

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، قاضی دادگستری، مدرس دانشگاه آفاق، ارومیه، آذربایجان

مهدی آیدین مهر

غربی، ایران

چکیده

عقد اجاره به عنوان یکی از عقود معین، در فقه اسلامی و حقوق موضوعه ایران جایگاه ویژه‌ای دارد و انتقال موقت منافع مال را به دیگری در مقابل عوض معین ممکن می‌سازد. این نهاد حقوقی، نه تنها در حقوق ایران، بلکه در نظام‌های حقوقی دیگر نظیر حقوق ترکیه نیز مورد توجه قرار گرفته و قوانین متعددی برای تنظیم شرایط و آثار آن وضع شده است. در این مقاله، ابتدا به بررسی مفهومی و ارکان اساسی عقد اجاره در فقه اسلامی و حقوق ایران پرداخته شده و سپس شرایط صحت عقد اجاره همچون اهلیت طرفین، معین بودن عوضین و مشروعیت منفعت تحلیل شده است. همچنین آثار این عقد از منظر مسئولیت‌های موجر و مستأجر، ضمانت اجراهای ناشی از تخلف مستأجر و موجر، و نیز موارد انفساخ یا فسخ اجاره تبیین گردیده است. بخش دیگر این مقاله به بررسی تطبیقی مقررات اجاره در حقوق ترکیه بر اساس قانون تعهدات ترکیه (TCO) اختصاص یافته و نکات اشتراک و افتراق آن با نظام حقوقی ایران و مبانی فقهی مورد تحلیل قرار گرفته است. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که اگرچه فقه اسلامی و حقوق ایران و ترکیه در بسیاری از اصول کلی حاکم بر عقد اجاره همانند لزوم تسلیم مال الاجاره، رعایت حدود اذن در استفاده از عین مستأجره، و احترام به حق مالک اشتراک دارند، اما در خصوص مواردی چون انفساخ قرارداد، تخلیه پیش از موعد، حقوق مستأجر نسبت به تمدید قرارداد و تعیین اجاره‌بهای آتی، تفاوت‌های قابل توجهی میان این نظام‌های حقوقی وجود دارد. این پژوهش با روش توصیفی-تحلیلی و با بهره‌گیری از منابع فقهی و حقوقی معتبر انجام شده است.

عقد اجاره - فقه اسلامی - حقوق ایران - حقوق ترکیه - تحلیل تطبیقی - تعهدات طرفین اجاره

واژگان کلیدی:

Scientific Journal of Modern
Jurisprudence and Law

Print ISSN: 2717- 1469
Online ISSN: 2717 - 1477

Profile in ISC, SID, Noormags,
Magiran, Ensani,
GoogleScholar
www.jaml.ir

Year 2025, Sixth year, Issue 22

Pages 1-13

A Comparative Analysis of the Conditions and Effects of Lease Contracts in Jurisprudence, Iranian Law, and Turkish Law

Mehdi Aghanejad
Valaei

Master of Private Law, Judicial Intern, Urmia, West Azerbaijan,
Iranmehdi.aganehadvalayi@gmail.com

Mehdi Aydin Mehr

Master of Private Law, Judge, Lecturer, Afagh University, Urmia, West Azerbaijan, Iran

Abstract

The lease contract, as one of the specific contracts, has a special place in Islamic jurisprudence and Iranian statutory law and enables the temporary transfer of property interests to another in exchange for a specific consideration. This legal institution has been considered not only in Iranian law, but also in other legal systems such as Turkish law, and numerous laws have been enacted to regulate its conditions and effects. In this article, the concept and basic elements of the lease contract in Islamic jurisprudence and Iranian law are first examined, and then the conditions for the validity of the lease contract, such as the competence of the parties, the specificity of the consideration, and the legitimacy of the benefit, are analyzed. The effects of this contract are also explained from the perspective of the responsibilities of the lessor and the lessee, the guarantees of performance resulting from the violation of the lessor and the lessor, as well as the cases of termination or cancellation of the lease. Another part of this article is dedicated to a comparative study of the lease regulations in Turkish law based on the Turkish Code of Obligations (TCO), and its similarities and differences with the Iranian legal system and jurisprudential principles are analyzed. The results of this study show that although Islamic jurisprudence and Iranian and Turkish law share many general principles governing lease contracts, such as the need to surrender the leased property, observing the limits of permission in using the leased property, and respecting the owner's rights, there are significant differences between these legal systems regarding issues such as contract termination, early eviction, tenant rights regarding contract renewal, and determining future rent. This study was conducted using a descriptive-analytical method and using reliable jurisprudential and legal sources.

Keywords: Lease Contract - Islamic Jurisprudence - Iranian Law - Turkish Law - Comparative Analysis - Obligations of the Lease Parties

مقدمه

قواعد اجاره را با مقتضیات زندگی مدرن تطبیق دهد
(Türkmen, 2015: 348).

تحلیل تطبیقی بین فقه اسلامی، حقوق ایران و حقوق ترکیه در زمینه عقد اجاره می‌تواند نقاط قوت و ضعف هر نظام را روشن ساخته و راهکارهایی برای اصلاح و بهبود قوانین موجود ارائه کند. بررسی تطبیقی شرایط اساسی انعقاد عقد اجاره، مسئولیت‌های موجر و مستأجر، ضمانت اجراهای ناشی از نقض تعهدات، و نهایتاً راهکارهای فسخ یا انفساخ قرارداد، موضوعات محوری این پژوهش را تشکیل می‌دهد. این تحقیق می‌کوشد ضمن بهره‌گیری از منابع معتبر فقهی، متون قانونی ایران و ترکیه و دیدگاه‌های دکترین حقوقی، تصویری جامع و روشن از وجوه اشتراک و افتراق این نظام‌های حقوقی ارائه دهد.

روش تحقیق این مقاله، توصیفی-تحلیلی است. ابتدا با تحلیل نصوص قانونی و متون فقهی، مفاهیم و احکام مربوط به اجاره در هر نظام بررسی می‌شود و سپس با مقایسه تطبیقی، شباهت‌ها و تفاوت‌ها تحلیل و نتایج کلی ارائه خواهد شد. امید است نتایج این مطالعه بتواند گامی مؤثر در جهت تقویت حقوق قراردادهای اجاره در ایران و بهره‌گیری از تجربیات موفق سایر کشورها در این حوزه فراهم آورد.

۱-۱. بیان مسئله

عقد اجاره به عنوان یکی از پرکاربردترین عقود معین در نظام‌های حقوقی مختلف، جایگاهی ویژه در روابط اقتصادی اجتماعی دارد. این عقد، به واسطه ماهیت ویژه خود که انتقال منافع بدون انتقال مالکیت را ممکن می‌سازد، در عرصه‌های مختلف زندگی مدنی اهمیت فراوان یافته است (کاتوزیان،

عقد اجاره یکی از پرکاربردترین عقود معین در نظام‌های حقوقی و فقهی به شمار می‌رود که نقش مهمی در تنظیم روابط اجتماعی و اقتصادی ایفا می‌کند. در این عقد، مالک منافع مالی (موجر) متعهد می‌شود که منفعت مال معینی را برای مدت معینی در اختیار دیگری (مستأجر) قرار دهد و در مقابل، مستأجر نیز پرداخت اجرت معین را بر عهده می‌گیرد (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۵). اهمیت عقد اجاره، نه تنها از منظر نیازهای روزمره انسان‌ها به مکان سکونت یا استفاده از اموال دیگران مشهود است، بلکه از حیث تحولات حقوقی، اقتصادی و اجتماعی نیز حائز توجه ویژه‌ای می‌باشد. در فقه اسلامی، اجاره به عنوان یکی از عقود لازم شناخته شده و قواعدی دقیق و مفصل در باب صحت انعقاد، شرایط طرفین، مورد اجاره و آثار عقد بر طرفین تدوین گردیده است. فقیهان امامیه با استناد به منابع معتبر فقهی همچون قرآن، سنت و اجماع، مبانی قوی‌ای برای این عقد ارائه کرده‌اند. در حقوق ایران نیز که متأثر از فقه امامیه است، مقررات مربوط به اجاره در قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ هجری شمسی در مواد ۴۶۶ به بعد تدوین شده و تاکنون مورد استفاده و استناد قرار می‌گیرد.

از سوی دیگر، حقوق ترکیه نیز با پذیرش نهاد اجاره در قالب قانون تعهدات ترکیه (TCO) مصوب سال ۲۰۱۲، مقررات نسبتاً جامعی را درباره اجاره اموال، حقوق و تعهدات طرفین، فسخ قرارداد، تخلیه عین مستأجره و سایر موضوعات مرتبط وضع کرده است. نظام حقوقی ترکیه، که از مختصات فقه اسلامی و حقوق اروپایی به‌ویژه حقوق سوییس تأثیر پذیرفته، ضمن حفظ برخی از ویژگی‌های سنتی، تلاش کرده است

۵: ۱۳۹۰).

در فقه اسلامی نیز عقد اجاره، از دیرباز مورد توجه فقها بوده و احکام مفصل و دقیقی برای آن وضع شده است. در حقوق ایران، قانون مدنی با الهام از فقه امامیه به تنظیم قواعد این عقد پرداخته و بر اساس مقتضیات زمان، گاه با اصلاحات قانونی همراه شده است. از سوی دیگر، حقوق ترکیه که تحت تأثیر حقوق آلمان و سوئیس، تحولاتی بنیادین یافته، با تصویب قانون تعهدات ترکیه (TCO) مصوب ۲۰۱۲، چارچوب تازه‌ای برای تنظیم روابط موجر و مستأجر ارائه کرده است (Türkmen, 2015 348).

با توجه به تحولات اقتصادی، افزایش جمعیت شهرنشین، گسترش نیاز به مسکن و فضای تجاری و توسعه روابط قراردادی، مطالعه تطبیقی عقد اجاره میان فقه اسلامی، حقوق ایران و حقوق ترکیه، ضرورتی دوچندان یافته است. این پژوهش درصدد است با تحلیل تطبیقی شرایط و آثار عقد اجاره در این سه نظام حقوقی، ضمن شناسایی نقاط اشتراک و افتراق، زمینه‌ای برای اصلاح و بهینه‌سازی مقررات ملی فراهم آورد.

۱-۲. اهمیت و ضرورت تحقیق

اهمیت این تحقیق در چند محور قابل تبیین است: اولاً، با توجه به تحول شرایط اجتماعی و اقتصادی، نظام‌های حقوقی ناگزیر از بازنگری در قواعد سنتی اجاره هستند. آشنایی با رویکردهای تطبیقی می‌تواند الگوی مناسبی برای این تحول باشد (شهیدی، ۱۴۰۰: ۱۲۳). ثانیاً، بررسی تطبیقی، کمک می‌کند تا نواقص احتمالی موجود در حقوق ایران شناسایی و برای اصلاح آن‌ها پیشنهادهای ارائه

گردد.

ثالثاً، در فقه اسلامی، به رغم تفصیل در احکام اجاره، برخی نکات جزئی و تطبیقی کمتر مورد توجه قرار گرفته که این تحقیق می‌تواند به غنای فقهی آن بیفزاید. رابعاً، در حقوق ترکیه با تصویب قانون تعهدات جدید، قواعد پیشرفته‌ای در باب اجاره به ویژه حمایت از مستأجران وضع شده که می‌تواند الگویی برای تحولات قانونگذاری در ایران باشد.

۱-۳. اهداف تحقیق

این تحقیق دارای اهداف زیر است:

- تحلیل تطبیقی شرایط صحت عقد اجاره در فقه اسلامی، حقوق ایران و حقوق ترکیه.
- بررسی تعهدات متقابل موجر و مستأجر در سه نظام حقوقی.
- شناسایی نقاط اشتراک و افتراق در احکام آثار اجاره.
- ارائه پیشنهادات اصلاحی برای نظام حقوقی ایران با استفاده از تجربیات ترکیه و مبانی فقهی.

۱-۴. پرسش‌های تحقیق

سوالات اصلی این پژوهش عبارتند از:

۱. شرایط صحت عقد اجاره در فقه اسلامی، حقوق ایران و حقوق ترکیه چه تفاوت‌ها و شباهت‌هایی دارد؟
۲. آثار عقد اجاره، از جمله تعهدات موجر و مستأجر، در این سه نظام حقوقی چگونه تنظیم شده است؟

۱-۲. مفهوم اجاره در فقه اسلامی

در فقه اسلامی، اجاره به معنای تملیک منفعت مال معلوم در برابر عوض معلوم است. مشهور فقهای امامیه، عقد اجاره را عقدی معوض می‌دانند که موضوع آن، انتقال منفعت (نه عین مال) در برابر اجرت است (علامه حلی، ۱۴۱۳ق: ج ۲، ص ۲۵۵).

شیخ طوسی در «مبسوط» بیان می‌کند: «الإجارة بیع المنفعة» یعنی اجاره فروش منفعت است (شیخ طوسی، ۱۴۱۰ق: ص ۲۵۳). این تعریف در آثار فقهای بعدی مانند محقق حلی و صاحب جواهر نیز مورد پذیرش قرار گرفته است.

از این رو، اجاره در فقه اسلامی عقدی است که با ایجاب و قبول بین موجر و مستأجر منعقد شده و موضوع آن استفاده مشروع از منافع عین معین یا عمل معین است.

۲-۲. شرایط صحت عقد اجاره در فقه اسلامی

فقها برای صحت عقد اجاره، شرایطی برشمرده‌اند که مهم‌ترین آنها عبارتند از:

۱-۲-۲. اهلیت طرفین

موجر و مستأجر باید دارای اهلیت قانونی برای تصرف در مال و عقد قرارداد باشند؛ یعنی بالغ، عاقل، رشید و مالک اختیار خود باشند (نجفی، ۱۳۹۴: ج ۲۷، ص ۲۴۸).

۳. چه پیشنهادهایی می‌توان برای بهبود و توسعه قواعد مربوط به اجاره در حقوق ایران ارائه داد؟

۱-۵. فرضیات تحقیق

فرضیه‌های اصلی این پژوهش عبارتند از:

۱. شرایط صحت عقد اجاره در فقه اسلامی و حقوق ایران نزدیک به هم است، ولی حقوق ترکیه تفاوت‌هایی با آنها دارد.
۲. آثار عقد اجاره در سه نظام مورد مطالعه در بسیاری از موارد مشابه، ولی در جزئیات، به ویژه در ضمانت اجراها، متفاوت است.
۳. استفاده از برخی نوآوری‌های حقوق ترکیه می‌تواند به بهبود کارآمدی مقررات اجاره در ایران کمک کند.

۱-۶. روش تحقیق

روش این تحقیق، **توصیفی-تحلیلی** است. در این روش، ابتدا مفاهیم و مبانی اجاره در سه نظام حقوقی فقه اسلامی، حقوق ایران و ترکیه، به صورت کتابخانه‌ای گردآوری شده، سپس به صورت تطبیقی مورد تحلیل قرار گرفته است. منابع تحقیق شامل کتب فقهی معتبر (مانند جواهر الکلام، مکاسب)، کتب حقوقی (همچون آثار کاتوزیان، شهیدی)، متون قانونی (قانون مدنی ایران، قانون تعهدات ترکیه) و مقالات علمی پژوهشی داخلی و خارجی است.

بررسی عقد اجاره در فقه اسلامی

۲-۲-۲. معلوم بودن منفعت

مورد اجاره باید دارای منفعت مشروع و معلوم باشد؛ به گونه‌ای که جهل طرفین نسبت به منفعت موجب بطلان عقد نشود (شهید ثانی، ۱۳۷۵: ج ۱، ص ۲۹۱).

۳-۲-۲. تعیین مدت اجاره

در اجاره اموال، باید مدت اجاره معلوم و معین باشد. اجاره بدون تعیین مدت، از نظر مشهور فقهای امامیه باطل است (محقق حلی، ۱۴۰۸: ج ۷، ص ۱۸۵).

۴-۲-۲. قابلیت تسلیم عین مستأجره

موجر باید قادر به تسلیم عین مستأجره و فراهم ساختن امکان انتفاع مستأجر از منافع مورد اجاره باشد. عدم قدرت بر تسلیم موجب بطلان عقد اجاره می‌شود (خویی، ۱۴۱۰: ص ۱۰۳).

۵-۲-۲. مشروع بودن منفعت

منافع مورد اجاره باید از نظر شرعی و عقلی مشروع باشد؛ اجاره برای انجام کارهای حرام، باطل است (شهید اول، ۱۴۱۰: ص ۲۱۲).

۳-۲. ماهیت حقوقی عقد اجاره در فقه اسلامی

عقد اجاره از عقود لازم است؛ یعنی طرفین بدون رضایت یکدیگر نمی‌توانند آن را فسخ کنند، مگر در موارد خاص مانند خیار شرط یا تخلف از شروط ضمن عقد (علامه حلی، ۱۴۱۳: ج ۲، ص ۲۷۰).

بر اساس قاعده‌ی «العقود تابعه للقصود»، نیت طرفین در تبیین حدود و حقوق در عقد اجاره نقش اساسی دارد.

۴-۲. آثار عقد اجاره در فقه اسلامی

عقد اجاره، آثار حقوقی متعددی دارد که به طور خلاصه عبارتند از:

۱-۴-۲. انتقال منافع

با انعقاد اجاره، منافع عین مستأجره به مستأجر منتقل می‌شود. این انتقال صرفاً محدود به منافع است و مالکیت عین همچنان برای موجر باقی می‌ماند (محقق داماد، ۱۴۰۱: ص ۱۲۰).

۲-۴-۲. تعهد مستأجر به پرداخت اجاره بها

مستأجر متعهد است در مقابل انتفاع از منافع، اجرت مورد توافق را در موعد مقرر پرداخت نماید (شهیدی، ۱۴۰۱: ص ۲۰۲).

۳-۴-۲. تعهد به نگهداری از مورد اجاره

ید مستأجر نسبت به عین مستأجره، ید امانی است؛ لذا موظف است از آن محافظت کرده و از تعدی و تفریط خودداری کند (کاتوزیان، ۱۴۰۱: ص ۴۱۲).

۲-۴-۴. حق فسخ در موارد خاص

در مواردی چون عیب مورد اجاره یا عدم امکان استفاده از منفعت مقرر، برای طرفین حق فسخ پیش‌بینی شده است (حکیم، ۱۴۰۱ق: ج ۸، ص ۴۵۶).

بررسی عقد اجاره در حقوق ایران

۳-۱. مفهوم اجاره در حقوق ایران

در حقوق ایران، تعریف اجاره در ماده ۴۶۶ قانون مدنی آمده است:

«اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود در مقابل مال الاجاره‌ای که به موجر می‌پردازد.» (قانون مدنی، ماده ۴۶۶)

بر این اساس، اجاره در حقوق ایران همانند فقه اسلامی، ناظر به انتقال منافع است، نه عین. این امر سبب شده که اجاره را از عقود معوض و تملیکی بدانند، به این معنا که عوضین (منافع و اجاره‌بها) میان طرفین مبادله می‌شود (کاتوزیان، ۱۴۰۰: ج ۱، ص ۲۶).

۳-۲. شرایط صحت عقد اجاره در حقوق ایران

بر مبنای قواعد عمومی قراردادها (ماده ۱۹۰ ق.م) و مواد اختصاصی عقد اجاره، شرایط صحت عقد اجاره عبارتند از:

۳-۲-۱. قصد و رضای طرفین

طبق ماده ۱۹۱ قانون مدنی، قصد و رضا برای تحقق هر عقدی الزامی است. اجاره بدون قصد انشاء یا تحت اکراه، باطل خواهد بود (شهیدی، ۱۴۰۱: ص ۶۵).

۳-۲-۲. اهلیت طرفین

طبق ماده ۲۱۰ قانون مدنی، طرفین باید برای انجام معامله اهلیت داشته باشند؛ یعنی بالغ، عاقل و رشید باشند.

۳-۲-۳. معلوم بودن مورد اجاره و منفعت

مورد اجاره باید معین و منفعت آن معلوم و مشروع باشد (ماده ۴۷۲ ق.م). جهل به مورد اجاره یا منفعت، موجب بطلان عقد می‌شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ص ۲۳۴).

۳-۲-۴. تعیین مدت اجاره

بر اساس ماده ۴۶۸ قانون مدنی، مدت اجاره باید معین باشد؛ در غیر این صورت اجاره باطل است.

۳-۲-۵. مشروعیت جهت معامله

جهت معامله باید مشروع باشد. مثلاً اجاره مکانی برای انجام امور نامشروع باطل است (ماده ۲۱۷ ق.م).

۳-۳. آثار عقد اجاره در حقوق ایران

انعقاد اجاره، تعهدات متقابلی را برای موجر و مستأجر ایجاد می‌کند:

۱-۳-۳. تعهدات موجر

- تسلیم عین مستأجره (ماده ۴۷۳ ق.م.): موجر باید عین مستأجره را به گونه‌ای تسلیم کند که مستأجر بتواند از آن بهره‌برداری نماید.
- نگهداری عین مستأجره: موجر موظف به تعمیرات اساسی مورد اجاره است (ماده ۴۸۶ ق.م.).

۲-۳-۳. تعهدات مستأجر

- پرداخت اجاره‌بها در موعد مقرر (ماده ۴۹۴ ق.م.).
- استفاده متعارف از عین مستأجره طبق قرارداد یا عرف (ماده ۴۹۱ ق.م.).
- عدم تغییر مصرف مورد اجاره بدون اجازه موجر (ماده ۴۹۲ ق.م.).

۳-۳-۳. حق فسخ اجاره

- بر اساس خیار عیب (ماده ۴۷۸ ق.م.).
- تخلف مستأجر از شروط ضمن عقد (ماده ۴۹۳ ق.م.).
- عدم پرداخت اجاره‌بها در مواعد معین.

۴-۳. پایان یافتن اجاره

اجاره در موارد زیر به پایان می‌رسد:

- انقضای مدت قرارداد (ماده ۴۹۴ ق.م.).
- تلف شدن عین مستأجره (ماده ۴۸۳ ق.م.).
- فسخ اجاره به دلایل قانونی یا قراردادی.

۵-۳. تحلیل تطبیقی اجاره اماکن تجاری

در حقوق ایران، اجاره اماکن تجاری تابع مقررات خاصی است. قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، با هدف حمایت از مستأجران تنظیم شده و حق کسب و پیشه برای مستأجر پیش‌بینی کرده است (کشاورز، ۱۳۷۴: ص ۱۵۶).

با تصویب قانون جدید در سال ۱۳۷۶، تا حدودی این حمایت‌ها محدود شد و روابط موجر و مستأجر به قرارداد و قواعد عمومی بازگشت.

بررسی عقد اجاره در حقوق ترکیه

۱-۴. مفهوم اجاره در حقوق ترکیه

در حقوق ترکیه، قرارداد اجاره در ماده ۲۹۹ قانون تعهدات ترکیه (TCO) تعریف شده است:

«قرارداد اجاره توافقی است که به موجب آن موجر تعهد می‌کند استفاده از یک شیء را به مستأجر واگذار کند یا انتفاع از آن را ممکن سازد و مستأجر نیز در مقابل، اجاره‌بهای معینی پرداخت کند.» (TCO, Article 299)

در این تعریف، مانند حقوق ایران، موضوع اجاره «منافع مال» است نه خود عین. اجاره عقدی است معوض، لازم و تملیکی نسبت به منافع.

۲-۴. شرایط صحت عقد اجاره در حقوق ترکیه

- تحویل شیء مورد اجاره به نحو قابل استفاده (ماده ۳۰۱، TCO)
- نگهداری شیء مورد اجاره در وضعیت مناسب در طول مدت قرارداد.
- جبران خسارات ناشی از عیوب عین مستأجره، مگر اینکه مستأجر آن را پذیرفته باشد.

طبق قانون تعهدات ترکیه، صحت قرارداد اجاره منوط به رعایت شرایط عمومی قراردادها و برخی شرایط خاص اجاره است: (Türkmen, 2015: 348)

۱-۲-۴. توافق طرفین (قصد و رضا)

عقد اجاره نیز نیاز به تراضی واقعی میان طرفین دارد.

۲-۲-۴. اهلیت طرفین

- پرداخت اجاره بها به موقع و به میزان تعیین شده (ماده ۳۱۳، TCO)
- استفاده از مورد اجاره مطابق قرارداد و رعایت استانداردهای استفاده متعارف.
- اطلاع رسانی در صورت وقوع عیب یا آسیب به مال مورد اجاره.
- عدم واگذاری مورد اجاره به شخص ثالث بدون اجازه کتبی موجر (ماده ۳۲۳، TCO)

طرفین باید اهلیت لازم برای معامله را دارا باشند، یعنی به سن رشد رسیده، عاقل و رشید باشند: (Ceran, 2011: 139).

۳-۲-۴. مشروعیت موضوع اجاره

موضوع قرارداد باید مشروع و ممکن الاستیفا باشد. اجاره موضوعی که بهره برداری از آن غیرقانونی یا محال باشد، باطل است.

۵-۴. پایان یافتن اجاره در حقوق ترکیه

طبق ماده ۳۲۷ قانون تعهدات ترکیه، اجاره در موارد زیر پایان می یابد:

۴-۲-۴. معین بودن مدت و مال الاجاره

- انقضای مدت اجاره.
- توافق طرفین بر فسخ.
- تخلیه پیش از موعد با رعایت شرایط مقرر.
- تخلف اساسی هر یک از طرفین (İnceoğlu, 2014: 45).

مطابق ماده ۳۲۷ TCO، تعیین مدت برای اجاره امری ضروری است. همچنین اجاره بها باید مشخص و معین باشد.

۳-۴. تعهدات موجر در حقوق ترکیه

طبق مقررات قانون تعهدات ترکیه:

۴-۶. حمایت از مستأجر در حقوق ترکیه

قوانین ترکیه به شدت از مستأجر حمایت می‌کنند:

- ممنوعیت تخلیه بدون حکم دادگاه.
- حق تمدید خودکار قرارداد اجاره برای مستأجر در اجاره اماکن مسکونی.
- ممنوعیت تحمیل شروط غیرمنصفانه به مستأجر

(ماده ۳۴۰. TCO)

در اجاره اماکن تجاری نیز موجر نمی‌تواند به راحتی قرارداد را فسخ کند، مگر با رعایت شرایط سختگیرانه‌ای نظیر اخطار قبلی و اثبات نیاز ضروری.

۴-۷. تفاوت‌های کلیدی حقوق ایران و ترکیه در عقد

اجاره

- در ایران پس از پایان مدت اجاره، مستأجر مکلف به تخلیه است؛ در حالی که در ترکیه تمديد خودکار یک ساله پیش‌بینی شده است (Akıntürk, 2012: 265).
- در ترکیه، میزان افزایش اجاره‌بها محدود به میانگین ۱۲ ماهه شاخص قیمت مصرف‌کننده شده است (ماده ۳۴۴ TCO ، در حالی که در ایران افزایش اجاره تابع توافق طرفین است).
- در ترکیه حتی در صورت واگذاری ملک به غیر، مستأجر تحت حمایت ویژه قرار دارد و مالک جدید باید شرایط خاصی را رعایت کند (Gürkaynak et al., 2020: 4).

۵-۱. نتیجه‌گیری

عقد اجاره از مهم‌ترین نهادهای حقوق خصوصی است که چه در حقوق ایران و چه در حقوق ترکیه، جایگاه ویژه‌ای دارد. بررسی تطبیقی این نهاد نشان می‌دهد که علی‌رغم اشتراکات فراوان، تفاوت‌های مهمی نیز در شرایط انعقاد، آثار و پایان قرارداد اجاره وجود دارد.

در فقه اسلامی و حقوق ایران، اجاره به عنوان عقدی معوض و لازم شناخته شده که موضوع آن «منافع عین» است و مدت اجاره باید مشخص باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۵). در فقه، بر قاعده «لزوم عقد اجاره پس از وقوع آن» تأکید شده است مگر در صورت تحقق اختیارات فسخ.

در حقوق ایران:

- مستأجر موظف است اجاره‌بها را در موعد مقرر بپردازد (ماده ۴۸۶ قانون مدنی).
- مستأجر باید از عین مستأجره در جهت مصارف مقرر یا متعارف استفاده کند (ماده ۴۹۱ ق.م).
- مستأجر حق ندارد بدون اذن موجر تغییر مصرف دهد و در صورت تخلف، موجر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت (ماده ۴۹۴ ق.م).
- در صورت پایان مدت اجاره، مستأجر باید عین مستأجره را تخلیه و تسلیم موجر نماید.

در حقوق ترکیه نیز اجاره عقدی لازم و معوض است و قانون تعهدات ترکیه (TCO) مقررات جامعی در این باره وضع کرده است (Türkmen, 2015: 348). اما تفاوت‌هایی وجود دارد که برجسته‌ترین آنها عبارتند از:

۵-۲. پیشنهادات

با توجه به یافته‌های این تحقیق، پیشنهادهای زیر ارائه می‌شود:

۱. اصلاح قوانین اجاره ایران در جهت حمایت بیشتر از مستأجر: همانند ترکیه، مقرراتی در خصوص محدودسازی میزان افزایش اجاره‌بها بر اساس شاخص‌های اقتصادی (مثلاً شاخص بهای مصرف‌کننده) تدوین شود تا از افزایش بی‌رویه اجاره جلوگیری گردد.

۲. پیش‌بینی تمدید خودکار قرارداد اجاره: به‌منظور ایجاد امنیت قضایی برای مستأجران، لازم است در حقوق ایران نیز تمدید خودکار یک ساله اجاره‌های مسکونی و تجاری با حفظ حقوق طرفین پیش‌بینی گردد.

۳. الزام به ثبت رسمی قراردادهای اجاره بلندمدت: ثبت رسمی موجب تثبیت حق مستأجر و جلوگیری از دعاوی احتمالی می‌شود. الگوبرداری از رویه‌های موجود در ترکیه مفید خواهد بود.

۴. ایجاد نظام اخطار رسمی قبل از تخلیه: همانند حقوق ترکیه، پیش‌بینی اخطار رسمی و اعطای مهلت معقول به مستأجر قبل از اقدام قضایی برای تخلیه پیشنهاد می‌شود.

۵. توسعه نهادهای حمایت از مستأجران: مانند برخی کشورها، ایجاد نهادهای شبه‌دولتی یا شوراهای حل اختلاف ویژه امور اجاره به منظور رسیدگی سریع و عادلانه به اختلافات میان موجر و مستأجر.

- امکان تمدید خودکار قرارداد اجاره در پایان مدت برای اماکن مسکونی و محل کار، بدون نیاز به توافق مجدد. (TCO, Article 347)
- محدودیت قانونی در میزان افزایش اجاره‌بها به میزان میانگین شاخص بهای مصرف‌کننده در ۱۲ ماه گذشته. (TCO, Article 344)
- حمایت ویژه از مستأجر در برابر تخلیه خودسرانه توسط موجر، به طوری که حتی پس از انتقال مالکیت، مالک جدید نیز باید فرآیند قانونی تخلیه را طی کند.

همچنین در فقه امامیه، نظریه‌ای وجود دارد که در صورت استیفای منفعت مغایر با منفعت مقرر در عقد اجاره، مستأجر هم ضامن اجرت‌المسمی و هم ضامن اجرت‌المثل است (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۰ ق: ۸۷-۸۹). این دیدگاه، حقوق مالک را بر اساس قواعد فقهی همچون «علی‌الید»، «احترام مال مسلمان» و «قاعده اتلاف» تضمین می‌کند.

در حقوق ترکیه نیز چنین حمایتی از منافع موجر وجود دارد و چنانچه مستأجر برخلاف شرایط قرارداد عمل کند، موجر می‌تواند به تخلیه و مطالبه خسارت اقدام کند (Inceoğlu, 2014: 36).

در مجموع، هر دو نظام حقوقی، تعهدات سختگیرانه‌ای را بر دوش مستأجر گذاشته‌اند و بر حفظ تعادل قراردادی میان موجر و مستأجر تأکید دارند، اما حقوق ترکیه با تفصیل و شفافیت بیشتر، مقررات حمایتی را تدوین کرده است.

- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۰) فلسفه حقوق مدنی، جلد دوم، تهران: گنج دانش.
- حاتری شاهباغ، سید علی (۱۳۸۷)، شرح قانون مدنی، جلد اول، چاپ سوم، تهران: نشر گنج دانش.
- شهیدی، مهدی (۱۴۰۰)، اصول قراردادهای و تعهدات، تهران: انتشارات عصر حقوق.
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۴)، حقوق مدنی (سقوط تعهدات)، چاپ نهم، تهران: نشر مجد.
- کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۰)، قواعد عمومی قراردادهای، جلد پنجم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۱)، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، چاپ چهل و نهم، تهران: نشر میزان.
- طباطبایی یزدی، سید محمدکاظم (۱۴۲۰ ق)، العروة الوثقی مع تعلیقات عدهای از الفقهاء العظام، جلد پنجم، قم: مؤسسه النشر الاسلامی.

ب) منابع عربی

- خوبی، ابوالقاسم (۱۴۱۰ ق)، منهاج الصالحین، جلد دوم، قم: مدینه العلم.
- محقق ثانی، علی بن حسین (۱۴۰۸ ق)، جامع المقاصد فی شرح القواعد، جلد هفتم، قم: مؤسسه آل البیت (ع).

ج) منابع ترکی و لاتین

- Türkmen, Ahmet (2015), "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Ankara Barosu Dergisi*, p. 348-351.
- Inceoğlu, Murat (2014), *Kira Hukuku*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, March, pp. 36-59.
- Gürkaynak Esq. Gönenc; Karaoğlan Nalçacı, Ceyda; Uluay, Tuğba; Alptekin, Neslinur; Altın, Doruk; Öztürk, Mustafa (2020), "Changes in the Turkish Rental Law upon Entry into Force of the Postponed Articles of the Turkish Code of Obligations", *ELIG Gürkaynak Attorneys-at-Law*, v 2.
- <https://ballawyer.com/en/what-are-tenants-rights-in-turkey>
- <https://www.garsconsulting.com/fa/blog/tenant-rights>
- <https://ballawyer.com/en/residential-lease-agreement-turkey>

۶. پیش‌بینی جرمه برای موجرانی که تخلیه بدون مجوز قضایی انجام می‌دهند: در ترکیه، تخلیه غیرقانونی جرم محسوب می‌شود. اتخاذ مقررات مشابه می‌تواند از تضییع حقوق مستأجران جلوگیری کند.

۷. افزایش آموزش حقوقی برای مستأجران و موجران: برگزاری کارگاه‌های آموزشی، تدوین بروشورهای حقوقی و انتشار محتوای آموزشی برای آگاهی‌بخشی عمومی درباره حقوق و تعهدات در عقد اجاره ضروری است.

سپاسگزاری

از معاونت محترم پژوهشی به خاطر حمایت حمایت معنوی در اجرای پژوهش حاضر سپاسگزاری می‌شود.
از آقای دکتر عبدالله علیزاده به خاطر بازبینی متن مقاله و ارائه نظرهای ساختاری تشکر و قدردانی می‌شود.
از داوران محترم به خاطر ارائه نظرهای ساختاری و علمی سپاسگزاری می‌شود.
نگارندگان بر خود لازم می‌دانند از آقای دکتر محمد رسول آهنگران به خاطر مطالعه متن مقاله حاضر و ارائه نظرهای ارزشمند سپاسگزاری نمایند.

منابع

الف) منابع فارسی

- امامی، سید حسن (۱۳۷۴)، حقوق مدنی، جلد دوم، چاپ یازدهم، تهران: کتابفروشی اسلامیة.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۶)، ترمینولوژی حقوق، چاپ دهم، تهران: گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۸)، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد چهارم، تهران: گنج دانش.