

حدود آزادی اراده در قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶

مجید عارفعلی

کارشناس ارشد حقوق خصوصی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه مازندران

مدرس دانشگاه آزاد اسلامی واحد آیت الله آملی

وکیل پایه یک دادگستری

چکیده:

مطابق قانون مدنی، موجر و مستاجر در انعقاد قرارداد اجاره، برگزیدن طرف قرارداد، تعیین مدت، میزان مال الاجاره، چگونگی استیفای منفعت، تعیین شرایط حاکم بر عقد و... در حدود مقررات امری، دارای آزادی بوده و عقد اجاره، عقدی است رضایی، و از سوی دیگر، با وضع قانون خاص روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ و به ویژه ماده ۳۰ آن، در اعلام بطلان توافق بر خلاف قانون مزبور، که امروزه غالباً در خصوص اماکن تجاری مورد عمل است، حدود و قیود بسیاری بر این آزادی وارد و از دامنه اصل حاکمیت اراده به بهانه تامین منافع عمومی و حفظ نظم اجتماعی، کاسته شده است.

با این همه، موضوعاتی همچون توافق به عدم تعلق یا اسقاط حق کسب و پیشه و تجارت مستاجر، یا توافق به تخلیه با انقضای مدت، و یا ارجاع امر به داور، از مسایل قابل بحث در این قانون است. در این پژوهش، با استفاده از روش تحقیق کتابخانه ای، خواهیم دید که بر خلاف آنچه شهره شده، و قانون ۱۳۵۶ را قانونی تمام امری می دانند، هنوز هم مصادیق فراوانی در عقد اجاره اماکن تجاری مشمول قانون مزبور وجود دارند که آزادی اراده در آن همچنان معتبر بوده و رویه قضایی نیز بدان متمایل شده است، لذا بازشناسی حدود این آزادی اراده، هدف اصلی مقاله حاضر است.

کلمات کلیدی: آزادی اراده، موجر، مستاجر، قانون ۱۳۵۶، کسب و پیشه، تخلیه، انقضای مدت، ماده ۳۰