

فصلنامه بین المللی قانون یار

License Number: ۷۸۸۶۴ Article Cod: Y6SH19A150 ISSN-P: ۲۵۳۸-۳۷۰۱

بررسی زمان تحقیق تسلیم منفعت در عقد اجاره

(تاریخ دریافت ۱۴۰۰/۰۷/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۰/۱۲/۱۸)

مهسا فریدونی

کارشناس ارشد حقوق خصوصی و عضو مرکز وکلای قوه قضاییه

چکیده

در قرارداد اجاره با لحاظ اینکه اصولاً مستأجر فقط هنگامی مکلف به پرداخت عوض قراردادی این پرسش مطرح می شود که منفعت موضوع معامله به وی تسلیم شده باشد تسلیم منفعت چه زمانی تحقق می یابد که این تکلیف بر عهده مستأجر قرار گیرد. در اجاره اشیا آنچه ظاهراً مورد اتفاق فقیهان امامیه قرار دارد این است که صرفاً با تسلیم عین، مستأجر ملزم به پرداخت اجاره بها می شود؛ ولی پذیرش این دیدگاه برای بعضی صاحب نظران دشوار آمده، زیرا منفعت امری تدریجی الحصول بوده، در حین تسلیم عین به مستأجر وجود ندارد.

واژگان کلیدی: اجاره، منفعت، تسلیم منفعت، مالکیت منفعت، موجر و مستأجر

بخش اول: کلیات و مفاهیم اولیه

با توجه به اینکه اجرای همزمان تعهدهای متقابل در مواردی که مورد تعهد عین (اعم از معین و کلی) باشد امری امکان پذیر است، در عمل مشکلی به وجود نمی آید. تمام گفتگوها درخصوص قراردادهایی مانند اجاره است که مورد تعهد در آن منفعت است زیرا با لحاظ این که اجزای منفعت تدریجی الحصولند که در اجزای زمان به وجود می آیند مبادرت به تسلیم همه آنها یکباره و مقارن با زمان دریافت عوض، در عمل، ناممکن به نظر می رسد.