

فصل چهارم - در اجاره

ماده 466

ماده 466 - اجاره عقدی است که بموجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره میشود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.

ماده 467

ماده 467 - مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد.

مبحث اول - در اجاره اشیاء

ماده 468

ماده 468 - در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است.

ماده 469

ماده 469 - مدت اجاره از روزی شروع میشود که بین طرفین مقرر شده است و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت ذکر نشده باشد از وقت عقد محسوب است.

ماده 470

ماده 470 - در صحّت اجاره قدرت بر تسلیم عین مستأجره شرط است.

ماده 471

ماده 471 - برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستأجره با بقای اصل آن ممکن باشد.

ماده 472

ماده 472 - عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردد باطل است.

ماده 473

ماده 473 - لازم نیست که مؤجر مالک عین مستأجره باشد، ولی باید مالک منافع آن باشد.

ماده 474

ماده 474 - مستأجر میتواند عین مستأجره را بدیگری اجاره بدهد مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.

ماده 475

ماده 475 - اجاره مال مشاع جائز است لیکن تسلیم عین مستأجره موقوف است باذن شریک.

ماده 476

ماده 476 - موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع موجر اجبار میشود و در صورت تعذر اجبار مستأجر خیار فسخ دارد.

ماده 477

ماده 477 - موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه از آنرا بکند.

ماده 478

ماده 478 - هر گاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر میتواند اجاره را فسخ کند یا بهمان نحوی که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند، ولی اگر موجر رفع عیب کند بنحوی که بمستأجر ضرری نرسد مستأجر حق فسخ ندارد.

ماده 479

ماده 479 - عیبی که موجب فسخ اجاره میشود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد.

ماده 480

ماده 480 - عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستأجره حادث شود موجب خیار است و اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود نسبت ببقیه مدت خیار ثابت است.

ماده 481

ماده 481 - هر گاه عین مستأجره بواسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود اجاره باطل میشود.

ماده 482

ماده 482 - اگر مورد اجاره عین کلی باشد و فردی که موجر داده معیوب درآید مستأجر حق فسخ ندارد و میتواند موجر را مجبور بتبديل آن نماید و اگر تبديل آن ممکن نباشد حق فسخ خواهد داشت.

ماده 483

ماده 483 - اگر در مدت اجاره عین مستأجره بواسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود از زمان تلف نسبت بمقدار تلف شده منفسخ میشود و درصورت تلف بعضی آن مستأجر حق دارد اجاره را نسبت ببقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید.

ماده 484

ماده 484 - موجر نمیتواند در مدت اجاره در عین مستأجره تغییری دهد که مُنافی مقصود مستأجر از استیجار باشد.

ماده 485

ماده 485 - اگر در مدت اجاره در عین مستأجره تعمیراتی لازم آید که تأخیر در آن موجب ضرر موجر باشد مستأجر نمیتواند مانع تعمیرات مزبوره گردد اگر چه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستأجره کلاً یا بعضاً استفاده نماید در اینصورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

ماده 486

ماده 486 - تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستأجره برای امکان انتفاع از آن لازم است بعهده مالک است مگر آنکه شرط خلاف شده یا عرف بلد بر خلاف آن جاری باشد و همچنین است آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستأجره لازم میباشد.

ماده 487

ماده 487 - هر گاه مستأجر نسبت بعین مستأجره تَعَدّی یا تفریط نماید و مؤجر قادر بر منع آن نباشد موجر حق فسخ دارد.

ماده 488

ماده 488 - اگر شخص ثالثی بدون ادعاء حقی در عین مستأجره یا منافع آن مزاحم مستأجر گردد در صورتیکه قبل از قبض باشد مستأجر حق فسخ دارد و اگر فسخ ننمود میتواند برای رفع مزاحمت و مطالبه اجرت‌المثل بخود مزاحم رجوع کند و اگر مزاحمت بعد از قبض واقع شود حق فسخ ندارد و فقط میتواند بمزاحم رجوع کند.

ماده 489

ماده 489 - اگر شخصی که مزاحمت مینماید مُدعی حق نسبت بعین مستأجره یا منافع آن باشد مزاحم نمیتواند عین مزبور را از ید مستأجرانتزاع نماید مگر بعد از اثبات حق با طرفیت مالک و مستأجر هر دو.

ماده 490

ماده 490 - مستأجر باید: اولاً - در استعمال عین مستأجره بنحو متعارف رفتار کرده و تَعَدّی یا تفریط نکند.

ثانیاً - عین مستأجره برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط میشود استعمال نماید.

ثالثاً - مال الاجاره را در مواعدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً باید بپردازد.

ماده 491

ماده 491 - اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است بخصوصیت آن منظور نبوده مستأجر میتواند استفاده منفعتی کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد.

ماده 492

ماده 492 - اگر مستأجر عین مستأجره را در غیر موردی که در اجاره ذکر شده باشد یا از اوضاع و احوال استنباط میشود استعمال کند و منع آن ممکن نباشد موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

ماده 493

ماده 493 - مستأجر نسبت بعین مستأجره ضامن نیست باین معنی که اگر عین مستأجره بدون تفریط یا تَعَدّی او کلاً یا بعضاً تلف شود مسئول نخواهد بود، ولی اگر مستأجر تفریط یا تَعَدّی نماید ضامن است اگر چه نقص در نتیجه تفریط یا تَعَدّی حاصل نشده باشد.

ماده 494

ماده 494 - عقد اجاره بمحض انقضاء مدت برطرف میشود و اگر پس از انقضاء آن مستأجر عین مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاه دارد موجر برای مدت مزبور مستحق اجرت‌المثل خواهد بود اگر چه مستأجر استیفاء منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد وقتی باید اجرت‌المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید.

ماده 495

ماده 495 - اگر برای تأدیه مال‌الاجاره ضامنی داده شده باشد ضامن مسئول اجرت‌المثل مذکور در ماده فوق نخواهد بود.

ماده 496

ماده 496 - عقد اجاره بواسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود و نسبت بتخلف از شرایطی که بین مؤجر و مستأجر مقرر است خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت میگردد.

ماده 497

ماده 497 - عقد اجاره بواسطه فوت موجر یا مستأجر باطل نمیشود ولیکن اگر موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستأجره بوده است اجاره بفوت موجر باطل میشود اگر شرط مباشرت مستأجر شده باشد بفوت مستأجر باطل میگردد.

ماده 498

ماده 498 - اگر عین مستأجره بدیگری منتقل شود اجاره بحال خود باقی است مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد.

ماده 499

ماده 499 - هر گاه مُتَوَلّی با ملاحظه صرفه وقف مال موقوفه را اجاره دهد اجاره بفوت او باطل نمیگردد.

ماده 500

ماده 500 - در بیع شرط مشتری میتواند مبیع را برای مدتی که بایع حق خیار ندارد اجاره دهد و اگر اجاره منافی با خیار بایع باشد باید بوسیله جعل خیار یا نحو آن حق بایع را محفوظ دارد و الا اجاره تا حدی که منافی با حق بایع باشد باطل خواهد بود.

ماده 501

ماده 501 - اگر در عقد اجاره مدت بطور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد اجاره برای یکروز یا یکماه یا یکسال صحیح خواهد بود و اگر مستأجر عین مستأجره را بیش از مدت‌های مزبوره در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد موجر بموجب مراضات حاصله برای بقیه مدت و بنسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود.

ماده 502

ماده 502 - اگر مستأجر در عین مستأجره بدون اذن موجر تعمیراتی نماید حق مطالبه قیمت آنرا نخواهد داشت.

ماده 503

ماده 503 - هر گاه مستأجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده وضع بنا یا غرس اشجار کند هر یک از موجر و مستأجر حق دارد هر وقت بخواهد بنا را خراب یا درخت را قلع نماید در اینصورت اگر در عین مستأجره نقصی حاصل شود بر عهده مستأجر است.

ماده 504

ماده 504 - هر گاه مستأجر بموجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده موجر نمیتواند مستأجر را بخراب کردن یا کندن آن اجبار کند و بعد از انقضاء مدت اگر بنا یا درخت در تصرف مستأجر باقی بماند موجر حق مطالبه اجرت‌المثل زمین را خواهد داشت و اگر در تصرف موجر باشد مستأجر حق مطالبه

اجرت المثل بنا یا درخت را خواهد داشت.

ماده 505

ماده 505 - اقساط مال الاجاره که بعثت نرسیدن موعد پرداخت آن بر ذمه مستأجر مستقر نشده است بموت او حاصل نمیشود.

ماده 506

ماده 506 - در اجاره عقار آفت زراعت از هر قبیل که باشد بعهدہ مستأجر است مگر اینکه در عقد اجاره طور دیگر شرط شده باشد.

مبحث دوم - در اجاره حیوانات

ماده 507

ماده 507 - در اجاره حیوان تعیین منفعت یا بتعیین مدت اجاره است یا به بیان مسافت و محلی که راکب یا محمول باید بآنجا حمل شود.

ماده 508

ماده 508 - در موردی که منفعت به بیان مدت اجاره معلوم شود تعیین راکب یا محمول لازم نیست، ولی مستأجر نمیتواند زیاده بر مقدار مُتعارف حمل کند و اگر منفعت به بیان مسافت و محل معین شده باشد تعیین راکب یا محمول لازم است.

ماده 509

ماده 509 - در اجاره حیوان ممکن است شرط شود که اگر موجر در وقت معین محمول را بمقصد نرساند مقدار معینی از مال الاجاره کم شود.

ماده 510

ماده 510 - در اجاره حیوان لازم نیست که عین مستأجره حیوان معینی باشد بلکه تعیین آن بنوع معینی کافی خواهد بود.

ماده 511

ماده 511 - حیوانی که مورد اجاره است باید برای همان مقصودی استعمال شود که قصد طرفین بوده است بنابراین حیوانی که برای سواری اجاره شده است نمی‌توان برای بارکشی استعمال نمود.

مبحث سوم - در اجاره اشخاص

ماده 512

ماده 512 - در اجاره اشخاص کسی که اجاره میکند مستأجر و کسی که مورد اجاره واقع میشود اجیر و مال‌الاجاره اجرت نامیده میشود.

ماده 513

ماده 513 - اقسام عمده اجاره اشخاص از قرار ذیل است:

1 - اجاره خدمه و کارگران از هر قبیل.

2 - اجاره متصدیان حمل و نقل اشخاص یا مال‌التجاره اعم از راه خشکی یا آب یا هوا.

فقره اول - در اجاره خدمه و کارگر

ماده 514

ماده 514 - خادم یا کارگر نمیتواند اجیر شود مگر برای مدت معینی یا برای انجام امر معینی.

ماده 515

ماده 515 - اگر کسی بدون تعیین انتهاء مدت اجیر شود مدت اجاره محدود خواهد بود بمدتی که مزد از قرار آن معین شده است بنابراین اگر مزد اجیر از قرار روز یا هفته یا ماه یا سالی مبلغ معین شده باشد مدت اجاره محدود بیک روز یا یک هفته یا یکماه یا یکسال خواهد بود و پس از انقضاء مدت مزبور اجاره برطرف میشود، ولی اگر پس از انقضاء مدت اجیر بخدمت خود دوام دهد و موجر او را نگاه دارد اجیر نظر بمُراضات حاصله بهمانطوریکه در زمان اجاره بین او و موجر مقرر بود مستحق اجرت خواهد شد.

فقره دوم - در اجاره متصدی حمل و نقل

ماده 516

ماده 516 - تعهدات متصدیان حمل و نقل اعم از اینکه از راه خشکی یا آب یا هوا باشد برای حفاظت و نگاهداری اشیائیکه بآنها سپرده میشود همان است که برای امانت داران مقرر است بنابراین در صورت تفریط یا تعدی مسئول تلف یا ضایع شدن اشیائی خواهند بود که برای حمل بآنها داده میشود و این مسئولیت از تاریخ تحویل اشیاء به آنان خواهد بود.

ماده 517

ماده 517 - مفاد ماده 509 در مورد متصدیان حمل و نقل نیز مُجری خواهد بود.