

چکیده

ماده ۴۶۶ قانون مدنی در تعریف عقد اجاره اینگونه بیان نموده است: «عقدی که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می‌شود، اجاره‌دهنده را موجر و اجاره‌کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجر گویند». در نتیجه اجاره عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین «منافع عین مستاجر» را در مقابل عوض معلوم برای مدت معین تملیک می‌کند. ماده ۵۵۸ قانون مدنی مصر نیز در تعریف ارائه شده در خصوص عقد اجاره رویه‌ی مشترکی در نظر گرفته است. عقد اجاره یکی از عقود معین که لازم و منجز است و در صورتی قابل فسخ است که قانون این اختیار را به مستاجر و موجر داده باشد که در تحقیق حاضر به بررسی موجبات حق فسخ در عقد اجاره پرداخته‌ایم. قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ در فصل ۴ ماده ۱۲ در ۵ بند موارد فسخ اجاره توسط مستاجر را بر شمرده است. بر اساس ماده ۱۲ قانون مذکور مستاجر در صورتیکه عین مستاجر با اوصافی که در اجاره نامه منطبق نباشد؛ یا اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستاجر حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد؛ یا در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستاجر تحقق یابد و یا در صورت فوت مستاجر در اثنای مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه و یا هرگاه مورد اجاره کلا یا جزا در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت یا سلامت مضر بوده و باید خراب شود می‌تواند اجاره را فسخ نماید. تحقیق حاضر به صورت توصیفی-تحلیلی و با هدف بررسی تطبیقی شرایط فسخ در ماهیت عقد اجاره در قوانین موضوعه ایران و قوانین مصر انجام پذیرفته است.

کلمات کلیدی: اجاره، فسخ، حقوق ایران، حقوق مصر، موجر، مستاجر