

سید مصطفی محقق داماد

تحلیل ماده ۴۵۴ قانون مدنی

قانون مدنی در ماده ۴۵۴ مقرر میدارد:

«هر گاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود، اجاره باطل نمیشود، مگر اینکه عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط شده باشد که در اینصورت اجاره باطل است.»

مفاد ماده فوق تحت عناوین زیر مورد بررسی قرار میگیرد:

- ۱ - موضوع و محل جریان ماده
- ۲ - توجیه حقوقی و فقهی عدم بطلان عقد اجاره در فرض فسخ
- ۳ - وضعیت اجاره بها پس از فسخ و رابطه حقوقی طرفین
- ۴ - توجیه حقوقی بطلان عقد اجاره در فرض شرط در ضمن عقد بر عدم انجام آن.

۱ - موضوع و محل جریان ماده:

با توجه بمفاد ماده ۴۵۰ مبنی بر اینکه چنانچه صاحب حق خیار با علم به خیار اقدام به تصرفات ناقله نماید، حق فسخ او ساقط میشود، بنابراین محل جریان این ماده را بایستی یکی از فروض زیر دانست: