

ماهجهاد

پژوهش‌های فقهی

دوفصلنامه علمی - پژوهشی

سال ششم، شماره ۱۱، بهار و تابستان ۱۴۰۱

دلالت شرط ضمنی تساوی عوضین

برخيار غبن حادث در قرارداد اجاره^۱

احمد ابراهیمی قائنی^۲

ماهجهاد
پژوهش‌های فقهی

چکیده

حقیقت شرط، ربط بین دو چیز بوده و نیاز به تصریح در متن قرارداد ندارد؛ بنابراین شرط ضمنی و غیر مصرّح، نافذ است. مهم‌ترین دلیل خیار غبن، شرط ضمنی عرفی بر تساوی عوضین است. این شرط، شامل غبن حادث پس از قرارداد اجاره تا پایان مدت اجاره نیز می‌شود؛ چه آنکه اعتبار تساوی فی الجملة عوضین در طول زمان قرارداد اجاره، موافق نگاه عرف است. وجود شرط ضمنی تساوی عوضین، از زمان انعقاد قرارداد اجاره تا پایان مدت قرارداد، در واکاوی رفتار عرف نسبت به این قرارداد آشکار می‌شود. شرط تعدیل در قوانین موضوعه، پذیرش تعدیل قضایی از سوی مراجع و قضات و حکم به لزوم مصالحه در فتاوی فقها در نوسانات غیرمنتظره پس از قرارداد اجاره و... از

شرط ضمنی خیار غبن حادث در قرارداد اجاره

تاریخ تأیید: ۱۴۰۰/۱۱/۲۷
esfedn.ir@gmail.com

۱. تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۹/۱
۲. استاد سطوح عالی حوزه علمیه قم، ایران.

مؤلفه‌های رفتاری عرف است که بر اعتبار شرط ضمنی یادشده صحه می‌گذارد. غبن حادث در اثر نوسانات بازار یا تغییر کاربری عین مستأجره، با اثبات خیار مرتفع می‌شود. البته در صورتی که تعدیل مال الاجاره یا نفی ضمان کاهش ارزش پول، در ضمن قرارداد شرط شود، غبنی پدید نخواهد آمد.

واژگان کلیدی: غبن حادث، شرط غیر مصرح، تعدیل قرارداد، رویه‌های قضایی، نوسانات بازار، تورم.

مقدمه

یکی از قراردادهای مهم اقتصادی، عقد اجاره است. عقد اجاره یک قرارداد لازم و تعهدآور بوده که بایستی طرفین تا پایان مدت زمان قرارداد، به مفاد آن پایبند باشند. البته در شرایطی مطابق ادله‌ی خیار، این لزوم تعهد رفع شده و شخص برخوردار از خیار، تعهد الزامی نسبت به مفاد عقد ندارد. مغبون شدن مستأجر یا موجر یا اجیر در هنگام عقد، از موارد رفع تعهد بوده که فی‌الجمله در فقه مورد پذیرش همگان واقع شده است، ولی گاهی غبن در هنگام عقد موجود نبوده و بعد از عقد حادث شده است که از آن به غبن حادث تعبیر می‌شود.

در مواردی به جهت نوسانات بازار، کاهش ارزش پول و یا به جهت تغییر کاربری ملک مورد اجاره، یکی از طرفین قرارداد اجاره مغبون می‌شود. این دگرگونی ارزشی و غبن، بیشتر در قراردادهای دراز مدت و مستمر، و قراردادهایی که بین شرایط انعقاد تا زمان اجرای آن فاصله‌ی زمانی قابل توجهی باشد، تحقق می‌یابد. در این مقاله صرفاً دلالت ادله‌ی خیار غبن، نسبت به چنین غبنی در فرض عدم اشتراط تعدیل، بررسی می‌شود. بعد از پذیرش دلالت ادله و تمامیت اقتضای خیار غبن، باید موانع عدم جریان ادله‌ی خیار غبن مورد بررسی قرار گیرد که برای جلوگیری از طولانی شدن مقاله به پایان نامه «بررسی غبن حادث در قرارداد اجاره»، به قلم نویسنده مراجعه شود.

البته اگر در متن قرارداد اجاره، تعدیل مال الاجاره به مبلغ معین شرط شود، بر اساس تعهد به شرط، بایستی مال الاجاره تعدیل شده و بعد از این تعدیل، غبنی وجود ندارد، و یا در اوضاعی که شاهد کاهش ارزش پول اعتباری هستیم و از دیگر سو، ضمان کاهش ارزش پول اعتباری مورد پذیرش قرار گیرد، دیگر غبنی وجود نخواهد داشت. لذا موارد شرط تعدیل یا ضمان کاهش ارزش مال الاجاره، خارج از محل بحث است.

ما مجله
پژوهش‌های قضایی

سال ششم، شماره ۱۱، بهار و تابستان ۱۴۰۱

خيار غبن در بيع بنابر آیات^۱، روايات^۲، اجماع^۳، قاعدة لاضرر^۴-^۵ و شرط ضمنی عرفی تساوی عوضین، نافذ است. قرارداد اجاره نیز یکی از معاوضات و معاملات بین موجر، مستأجر و اجیر است. جریان خيار غبن برخلاف امثال خيار مجلس و خيار حیوان که مختص بيع است، در قرارداد اجاره اشکال ثبوتی نداشته و بر اساس دلالت برخی از ادله یادشده، مشروع و نافذ است.^۶ نگارنده پس از تبیین مصادیق غبن حادث در قرارداد اجاره، به اثبات صحت و نفوذ شرط ضمنی و دلالت آن بر مشروعیت خيار غبن پرداخته و جریان آن را در غبن حادث در عقد اجاره مورد بررسی قرار می‌دهد.

پیشینه

برخی از فقها در بحث خيار غبن در عقد بيع، متذکر غبن حادث بعد از عقد شده و حتی ادعای اجماع بر عدم تأثیر غبن حادث در بيع نموده‌اند^۷؛ ولی مشهور فقها گرچه عیب حادث را موجب ثبوت خيار عیب حادث در عقد اجاره انگاشته‌اند، ولی متذکر خيار غبن حادث نشده‌اند. حقوق دانان در جواز عقد به جهت غبن حادث، با هم اختلاف دارند؛ گرچه حقوق فرانسه به جهت نگاه ضيقش به خيار غبن، عقد را لازم دانسته، لکن مشهور حقوق دانان، به تعديل حقوقی قرارداد تمایل دارند.^۸

مباحث

شرط ضمنی خيار غبن حادث در قرارداد اجاره

در مسئله غبن حادث در فرض عدم اشتراط تعديل مال الاجاره، بحث مستقل فقهی و حقوقی، که در مقام تبیین ادله خيار غبن نسبت به غبن حادث باشد، مشاهده نشد. البته مقالات فقهی و حقوقی، در فرض اشتراط تعديل به مبلغ معین و یا لزوم ضمان کاهش

۱. سورة بقره، آیه ۱۸۸؛ سورة نساء، آیه ۲۹.

۲. کلینی، الکافی، ج ۵، ص ۱۵۳.

۳. حلبي، غنية النزوع، ص ۲۲۴؛ حلبي، المهذب البارع، ج ۲، ص ۳۷۴؛ صيمري، غاية المرام، ج ۲، ص ۳۰.

۴. کلینی، الکافی، ج ۵، صص ۲۹۲ و ۲۹۳.

۵. علامه حلبي، تذكرة الفقهاء، ج ۱۱، ص ۶۸؛ سبزواری، جامع الخلاف والوفاق، ص ۲۶۴.

۶. عاملي، جامع المقاصد، ج ۷، ص ۸۶؛ شهيداول، القواعد و الفوائد، ج ۲، ص ۲۴۶؛ شهيدثاني، حاشية الإرشاد،

ج ۲، ص ۳۲۴؛ صيمري، غاية المرام، ج ۲، ص ۴۵؛ حلبي، التقيح، ج ۲، ص ۴۷؛ فقعي، الدر المنصود، ص ۱۲۰.

۷. حلبي، تذكرة الفقهاء، ج ۱۱، ص ۷۰؛ شهيدثاني، مسالك الأفهام، ج ۳، ص ۲۰۳؛ سبزواری، كفاية

الأحكام، ج ۱، ص ۴۶۶؛ بحرانی، الحدائق الناضرة، ج ۱۹، ص ۴۱.

۸. فخار، «پژوهشی در تعديل قرارداد»، مجله فقه اهل بيت (فارسی)، ج ۲۷، ص ۱۳۱.

ارزش مال الاجاره در دسترس است که خارج از مسئله می‌باشد. نگارنده در برخی از قراردادهای اجاره املاک برای کشاورزی و ساخت واحدهای مسکونی، شاهد غبن حادث برای یکی از طرفین بوده و با مطالعه برخی قوانین حقوقی در بحث تعدیل قرارداد دریافته است که تعدیل، مبتنی بر پذیرش جواز فسخ در فرض غبن حادث است.

مفهوم شناسی

شیخ انصاری در تعریف خیار غبن، «غبن» را عبارت از تملیک مال خویش، به قیمتی افزون از ارزش واقعی آن، به شخص دیگر دانسته، در حالی که طرف مقابل نسبت به ارزش آن مال ناآگاه است.^۱ تملیک مال، اختصاص به تملیک مبیع نداشته و در طرف ثمن هم جاری است و چنانچه ارزش ثمن در معامله، افزون از قیمت واقعی آن باشد، بایع مغبون است.^۲ واژه‌های «حادث»، «حدوث» و «حدیث»^۳ به معنای وجود یک شیء بعد از عدم و نیستی است.^۴ این واژه در فقه دارای معنای اصطلاحی خاصی نیست. در این پژوهش همان معنای لغوی مراد است. «شیء» نیز اعم از جوهر و عرض است؛^۵ لذا شامل ایجاد یک حالت و شرایط خاص برای موضوع عقد می‌باشد.

«شرط ضمنی عرفی» شرطی است که در عقد به آن تصریح نشده و قبل از عقد مورد توافق قرار نمی‌گیرد، مثل نقد بودن ثمن معامله و لزوم فوری تحویل عوضین.^۶ این نوع شروط از لوازم عرفی عقد شمرده شده و نیازی به توافق طرفین ندارد و مادامی که طرفین خلاف آن را شرط نکنند در عقد نافذ است.

نمونه‌شناسی غبن حادث در عقد اجاره

برخی تغییرات در اوضاع و احوال اقتصادی، تجاری، اجتماعی و سیاسی به نحوی است که

۱. انصاری، المکاسب، ج ۵، ص ۱۵۷.

۲. حائری، ریاض المسائل، ج ۸، ص ۳۰۳.

۳. فراهیدی، العین، ج ۳، ص ۱۷۷.

۴. ابن فارس، مقائیس، ج ۲، ص ۳۶؛ ابن منظور، لسان العرب، ج ۲، ص ۱۳۱؛ فیومی، المصباح المنیر، ج ۲، ص ۱۲۴.

۵. اصفهانی، مفردات، ص ۲۲۲.

۶. طوسی، المبسوط، ج ۲، ص ۹۴؛ خویی، مصباح الفقاهة، ج ۷، ص ۳۴۲.

منشأ دگرگونی، ترقی، یا تنزل قیمت یا خدمات یا منافع اشیاء می‌شود. این تغییرات در اثر پیش‌آمدهای فراگیر و غیر قابل پیش‌بینی و غیر قابل کنترل ایجاد می‌شود و طرفین در ایجاد آن نقشی ندارند. این تغییر بیشتر در قراردادهای مستمر دراز مدت و قراردادهایی که بین شرایط انعقاد تا زمان اجرای آن فاصله زمانی قابل توجهی است، تحقق می‌یابد.

الف. مغبون شدن موجد در اجاره اعیان: نمونه‌هایی از این غبن پیش‌روی خواننده قرار می‌گیرد:

۱. شخصی یک باب مغازه را در قالب قرارداد اجاره، به مدت ۵ سال با اجرت ماهانه یکصد هزار تومان به دیگری واگذار می‌کند. موجد یا متوجه شرایط تورمی نبوده و یا بر اساس بررسی سنوات گذشته، تورم را اندک و قابل تسامح می‌داند. لکن در میانه مدت قرارداد، با توجه به شرایط تحریمی و عدم مدیریت صحیح مدیران اقتصادی، ارزش پول کاسته شده و اجرت ماهانه مغازه به بیش از یک میلیون تومان افزایش می‌یابد. در این مثال، کاسته شدن ارزش اسکناس و حکم به عدم ضمان کاهش ارزش پول اعتباری علت غبن موجد است.

۲. گاهی علت مغبون شدن موجد، غیر از کاهش ارزش پول است. مثلاً مغازه موجد در زمان عقد، در یک خیابان حاشیه‌ای بوده که منفعت آن با پانصد هزار تومان برابری دارد، ولی در میانه مدت قرارداد اجاره، این خیابان تبدیل به یک بلوار اصلی می‌شود که ارزش منفعت آن بیش از یک میلیون تومان است. بعد از این تغییر، منفعت مغازه افزایش یافته و موجد نسبت به مدت پایانی قرارداد مغبون می‌شود. اجاره‌های طولانی مدت می‌تواند شاهد چنین غبنی باشد؛ مثلاً در یکی از قراردادهای اداره اوقاف خراسان، یک هکتار زمین مزروعی با پنج ساعت آب، برای حدود سی سال با اجرت سالانه ده هزار تومان، به متقاضی سپرده شده است. در بین مدت قرارداد، موجد شاهد غبن فاحش است؛ چرا که در شرایط فعلی اجاره آن ملک کشاورزی چندین برابر مبلغ مذکور است.

ب. مغبون شدن مستأجر در اجاره اعیان: به نمونه‌های زیر توجه کنید:

۱. فرض کنیم یک خیابان دو طرفه است و مغازه‌های دو طرف خیابان با اجرت واحد واگذار می‌شود. لکن بعد از مدتی، مسئولین انتظامی جهت مدیریت ترافیک منطقه، خیابان را یک طرفه نموده و تنها یک طرف خیابان حق پارک ماشین وجود دارد. قبل از یک طرفه شدن، دو نفر، دو مغازه مقابل یکدیگر به اجرت واحد و ماهانه یک میلیون تومان اجاره

نمودند؛ اما بعد از یک طرفه شدن خیابان، فروش و سود مغازه‌ای که امکان پارک جنب مغازه‌اش وجود دارد، تقریباً دو برابر مغازه طرف مقابل است. عرف برای آن مغازه در شرایط فعلی اجرتی بیش از پانصد هزار تومان نمی‌بیند. آیا میزان رغبت مردم برای پرداخت اجرت در دو زمان - دو طرفه بودن و یک طرفه بودن خیابان - یکی است؟

۲. چندین قرارداد اجاره در انگلستان منعقد شد که با توجه به مناقشات بعدی، در نهایت با قضاوت حقوق‌دانان فرانسوی حکم آن روشن گردید. این قراردادها مربوط به مراسم تاج گذاری ملکه در انگلستان بود که همراه با جشن‌های بزرگ ملی برگزار می‌شود. مردم برای تماشای این مراسم، منازل مشرف به خیابان برگزاری جشن را با قیمت بالا اجاره می‌کنند. اما در جریان تاج‌گذاری هانری هفتم، این مراسم به دلیل بیماری وی به تأخیر افتاد و جشن برگزار نشد. در این زمان منازعات موجرها و مستأجرها نسبت به مبلغ بالای اجرت مطرح شد. از طرفی موجرها با توجه به لزوم قرارداد اجاره، تقاضای اجرت معین را داشته و مستأجرها بیماری هانری را دلیل مغبون شدن خود دانسته و معتقد بودند که منافع اماکن ناقص شده است.^۱

ج. مغبون شدن اجیر در اجاره ابدان: قراردادهای استخراج معادن گاز و نفت و سایر معادن زیرزمینی، ساخت سد و نیروگاه، تأسیسات زیربنایی، فرودگاه‌های بزرگ، راه آهن، پل‌های بزرگ، بزرگراه، تأمین آب و برق و تلفن و ایجاد بستر فاضلاب و... از مواردی است که ممکن است شاهد غبن حادث باشد. به این مثال‌ها دقت کنید:

۱. پیمانکاری برای ساختن یک سد با وزارت نیرو قراردادی منعقد می‌نماید که در مدت ۱۵ سال، سدی را ایجاد نماید. پیمانکار هزینه ساخت سد را با توجه به نرخ متعارف، نرخ تورم سالیانه و درصدی برای افزایش‌های احتمالی و در حد انتظار از مواد اولیه تا هزینه‌های دیگر، محاسبه و پیمان را منعقد می‌نماید. پس از گذشت ۵ سال و شروع عملیات اجرایی، در اثر بروز جنگ، هزینه مزد کارگر و ناظر، به طور متوسط صد در صد افزایش می‌یابد. در اثر این تحولات، اجرای قرارداد برای وی دشوار و مواجهه با ضرری گزاف و ناروا می‌گردد.

۲. یک مثال واقعی در فرانسه، محل مناقشه حقوق‌دانان قرار گرفت. برای تأمین گاز

۱. کاتوزیان، «تفسیر قرارداد»، مطالعات حقوق خصوصی، ش ۷۰، صص ۲۷۷-۳۱۰.

شهر، بین یک شرکت گاز با شهردار بوردو^۱، قرارداد اجاره منعقد شد. مدتی بعد، شرکت به جهت نوسانات بازار مدعی شد که قرارداد موجب ورشکستگی شرکت است. در این فضا، دیوان اداری دادگاه‌های فرانسه اجازه افزایش قیمت گاز را به شرکت داد؛ در حالی که دیوان کشور فرانسه در مقابل این حکم مقاومت نمود.^۲

د. مغبون شدن مستأجر در اجاره ابدان: شرکتی بر اساس قرارداد اجاره برای مدت ۵ سال، گرمایش مدارس یک روستا را که متصل به گاز شهری نمی‌باشد، به اجرت معینی پذیرفته است. پس از یک سال به دلیل گازکشی روستا، هزینه گرمایشی تقلیل یافته و مستأجر نسبت به ادامه قرارداد مغبون می‌شود.

چیستی و اعتبار شروط ضمن عقد

دلیل اصلی ثبوت خیار غبن، شرط ضمنی تساوی عوضین در طول مدت اجاره است که علاوه بر تبیین اقسام و قلمرو آن، اعتبارسنجی و صحت آن ضروری است. ذیلاً این موضوع دنبال و به اثبات می‌رسد.

الف. اقسام شروط ضمن عقد: در یک تقسیم جامع، شروط ضمن عقد به دو دسته تقسیم می‌شوند: شرط صریح و شرط ضمنی غیر مصرح.^۳ برخی از فقها دسته سومی را تصویر نموده‌اند و آن شروطی است که بعد از انعقاد قرارداد، مورد توافق طرفین قرار می‌گیرد.^۴

شرط ضمنی غیر صریح دارای پنج قسم است:

۱. شرط ضمنی بنایی: شرطی است که پیش از عقد مورد گفتگو و توافق طرفین قرار گیرد، ولی هنگام عقد بدان تصریح نشود. در چنین قراردادی عقد با لحاظ این شرط جاری شده است، لکن اگر این شروط مورد گفتگو، در هنگام عقد مورد غفلت بوده و طرفین فراموش کردند، دلیلی بر نفوذ آن نیست. شیخ انصاری این قسم را از

۱. BORDO.

۲. صادقی مقدم، «مطالعه تطبیقی تأثیر تغییر اوضاع و احوال بر قرارداد و راه حل حقوق ایران»، مجله حقوقی بین المللی، ش ۲۵، صص ۱۶۱-۲۲۲.

۳. انصاری، المکاسب، ج ۵، ص ۱۵۹.

۴. نجفی، جواهر الکلام، ج ۳۰، ص ۱۸۴.

شروط فاسد می‌داند.^۱

۲. شرط ضمنی عرفی: شرطی که قبل از عقد مورد توافق قرار نگرفته، لکن از لوازم عرفی عقد است و نیازی به توافق طرفین ندارد. این شرط، تا زمانی که طرفین خلاف آن را شرط نکنند نافذ است؛ مثل نقد بودن ثمن معامله، وجه رایج نزد عرف، لزوم فوری تحویل عوضین و سلامت عوضین.^۲ از این شروط به مقتضیات اطلاق عقد تعبیر می‌شود.^۳ برخی از فقها برای این قسم، از اصطلاح شرط ارتكازی نزد عقلا استفاده نموده‌اند.^۴

۳. شرط ضمنی ارتكازی: شرطی که قبل از عقد مورد گفتگو و التزام نبوده است، لکن طرفین آن شرط را در هنگام عقد قصد نموده و نسبت به ضمیر یکدیگر آگاهی دارند. در حقیقت چون این شرط در هنگام عقد در ذهن طرفین ثابت است، به آن ارتكازی نزد طرفین گویند.^۵ این شرط، در صورتی قابل مطالبه و الزام است که احراز گردد هنگام عقد میان طرفین معلوم بوده است. تفاوت این قسم با قسم پیشین، این است که پشتوانه اعتبار این قسم، اراده طرفین در هنگام عقد است و در موارد نزاع، به آسانی قابل کشف و فهم نیست؛ لکن پشتوانه قسم سابق، مدلول عرفی عقد بوده و ارتكاز و آگاهی طرفین در آن تأثیر ندارد و ممکن است طرفین در هنگام اجرای عقد، از عرف مسلم آگاهی نداشته باشد.^۶

۴. شرط ضمنی شرعی: این شرط در متن قرارداد تصریح نشده و در ارتكاز طرفین هم وجود ندارد و الزام به آن، نه به جهت عرف، بلکه به خاطر قوانین شرعی است و برخلاف قسم سابق، طرفین نمی‌توانند خلاف آن را شرط کنند؛ مثل خیار حیوان، خیار مجلس و خیار تأخیر ثمن. طرفین گرچه حق دارند از این اختیارات استفاده نکنند و یا شرط اسقاط آن را در عقد ذکر نمایند، ولی نمی‌توانند شرط کنند که این اختیارات در بیع

۱. انصاری، المکاسب، ج ۶، ص ۵۵.

۲. طوسی، المبسوط، ج ۲، ص ۹۴؛ خویی، مصباح الفقاهة، ج ۷، ص ۳۴۲.

۳. مراغی، العناوین الفقہیة، ج ۲، ص ۲۵۱.

۴. خویی، مصباح الفقاهة، ج ۵، ص ۴۰۷.

۵. ابن فارس، معجم مقائیس، ج ۲، ص ۴۳۴.

۶. داماد، نظریه عمومی شروط و التزامات، ص ۲۸۴.

- به وجود نیاید؛ زیرا طبق فرمایش معصوم شرط خداوند قبل از شرط طرفین است.^۱
۵. شرط ضمنی قانونی: این شرط، مثل قسم سابق است، لکن منشأ الزام آن، قوانین وضعی است. مثل شرط بیمه شدن کارگر توسط کارفرما که قانون، کارفرما را ملزم به بیمه کردن کارگر نموده است. البته شرط مخالف این قسم در متن قرارداد نافذ است.^۲
- ب. قلمرو شروط ضمنی عرفی در فقه و قانون: برخی از موارد شرط ضمنی عرفی در فقه نزد تمام فقها مسلم و پذیرفته شده است و برخی از موارد را مثل تعادل عوضین، تنها گروهی از علمای متأخر پذیرفته‌اند. قلمرو شروط ضمنی عرفی در فقه و قانون به مراتب گسترده‌تر از مواردی است که در این بحث ارائه شده و نیاز به استقرای بیشتر دارد. به این موارد دقت کنید:
۱. زمان اجرای تعهد، اگر صریحاً در قرارداد به آن تصریح نشده باشد، به حکم شرط ضمنی، فوری است.^۳
 ۲. در صورت عدم تصریح به نوع ثمن در عقد، بر اساس شرط ضمنی عرفی، ملاک نقد بلد است و مشتری ملزم به پرداخت ثمن رایج می‌باشد. به جهت شرط ضمنی عرفی، در ناحیه مبیع، بایع ملزم به پرداخت کالای رایج آن عرف خواهد بود.^۴
 ۳. مکان اجرای تعهد، به حکم شرط ضمنی عرفی، تابع عرف رایج بوده و بر مکان اجرای قرارداد حمل می‌شود.^۵
 ۴. سلامت مبیع، مشروط به حکم شرط ضمنی است؛ لذا اگر مبیع معیوب باشد، برای مشتری خیار عیب وجود دارد.^۶
 ۵. توابع مبیع، به حکم شرط ضمنی، ملحق به مبیع است.^۷

۱. عاملی، وسائل الشیعة، ج ۲۱، صص ۲۹۶ و ۲۹۷.

۲. داماد، نظریه عمومی شروط والتزامات، صص ۲۸۵ و ۲۸۶.

۳. خویی، مصباح الفقاهة، ج ۵، ص ۴۰۷.

۴. طوسی، المبسوط، ج ۲، ص ۹۴؛ خویی، مصباح الفقاهة، ج ۷، ص ۳۴۳.

۵. ابن براج، المهدب، ج ۱، ص ۴۴۳؛ خویی، مصباح الفقاهة، ج ۵، ص ۴۰۷.

۶. نائینی، منیة الطالب، ج ۱، ص ۱۸۲؛ جمعی از حقوق دانان، قانون مدنی، ماده ۴۲۲، ص ۵۴.

۷. عاملی، مفتاح الكرامة، ج ۱۴، ص ۷۱۲؛ نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۸۴؛ جمعی از حقوق دانان، قانون مدنی، ماده ۳۵۶، ص ۴۶.

۶. تسلیم مبیع و تأدیة ثمن، به دلیل شرط ضمنی عرفی لازم است.^۱
۷. تساوی و تعادل عوضین در قرارداد، شرط ضمنی عرفی است و در صورت تخلف، خیار غبن یا شرط ثابت می‌گردد.^۲
۸. حق فسخ نکاح در صورت پرداختن نفقه و حق استرداد هدایا در صورت برهم خوردن نامزدی و وصلت، برخی از شروط ضمنی عرفی در عقد نکاح در قانون مدنی است.^۳
- ج. دلیل نفوذ شرط ضمنی: شرط تساوی عوضین، از مصادیق دومین قسم شرط ضمنی - یعنی شرط ضمنی عرفی - است. بنابراین صحت دیگر اقسام تأثیری در این پژوهش نداشته و ادله صحت و نفوذ آن هم مورد کاوش قرار نمی‌گیرد.
۱. ادله عام وفای به عقد، برخی از اقسام شرط ضمنی، از جمله قسم دوم را شامل می‌شود؛ تبانی بر یک شرط قبل از عقد و یا وجود ارتکازی شرط در عرف یا نزد متعاقدین، موجب تقیید عقد به یک امر معین شده و این تبانی و ارتکاز، یک قید معنوی است که موجب شده تراضی به وجود شرط، مقید گردد. در نتیجه دلیل «اوفوا بالعقود» عقد را با قید تبانی شده یا ارتکازی شامل می‌شود.^۴ از آنجا که شرط ضمنی عرفی، موجب تقیید عقد گردیده و دلیل «اوفوا بالعقود» شامل عقد مقید با شرط می‌شود، تفاوتی بین ذکر لفظی شرط و غیر آن نیست.^۵
۲. از عموم ادله صحت شروط، تنها شرط ابتدایی خارج شده و ادله صحت شروط، بقیه شروط را - از جمله مواردی که پیش از عقد انشا شده و عقد با لحاظ آن بنا گردیده^۶ و یا در ارتکاز عرف و یا متعاقدین موجود بوده و ضمنی عرفی یا ارتکازی است - شامل می‌شود.^۷
- در نگاه شیخ انصاری، شرط تنها در صورتی نافذ است که در متن عقد بدان تصریح

۱. علامه حلی، تذکرة الفقهاء، ج ۱۶، ص ۳۷۰؛ خویی، مصباح الفقاهة، ج ۷، ص ۳۴۳؛ جمعی از حقوق دانان، قانون مدنی، ماده ۳۶۲، ص ۴۷ و ۴۸.

۲. نائینی، منیة الطالب، ج ۱، ص ۱۸۲؛ خویی، مصباح الفقاهة، ج ۵، ص ۴۰۷؛ جمعی از حقوق دانان، قانون مدنی، ماده ۴۱۶، ص ۵۴.

۳. جمعی از حقوق دانان، قانون مدنی، به ترتیب: ماده ۱۱۱۳ و ۱۰۳۷، صص ۱۴۱ و ۱۳۳.

۴. انصاری، المکاسب، ج ۶، ص ۵۵.

۵. نائینی، منیة الطالب، ج ۲، ص ۵۸.

۶. انصاری، المکاسب، ج ۶، ص ۵۵.

۷. یزدی، حاشیة المکاسب، ج ۲، ص ۱۱۸.

شود.^۱ شرط، رکن عقد، بلکه جزء یکی از عوضین است و ارکان عقد و اجزای عوضین باید در ضمن عقد ذکر شوند.^۲ به علاوه، شرط نوعی الزام و التزام است که نیاز به انشاء دارد^۳ و مادامی که انشاء نشود، نافذ نیست؛ زیرا انشاء الزام و التزام با واژگان انجام می‌گیرد.

اما لزوم ذکر شرط در متن عقد محدودش است؛ زیرا تمام شروط، از ارکان عقد نیست و بر فرض که جزء عوضین هم شمرده شود، دلیلی بر این نیست که احکام عوضین را هم دارا باشد. علاوه بر این، اگر عوضین معلوم و معین باشد، ذکر آن در عقد لازم نیست و نسبت به آنچه از علت لزوم ذکر شرط گذشت که الزام و التزام نیاز به انشاء دارد، باید گفت دلیلی بر ذکر لفظی آن نیست و انشای قلبی کفایت می‌کند.^۴ خصوصاً که شرط غیر مصرح در مقام ثبوت موجود است و تنها در مقام اثبات وجود ندارد و عدم وجود در مقام اثبات به حقیقت شرط ضرر نمی‌زند؛ زیرا حقیقت شرط، ربط دادن بین دو چیز در قرارداد است.

به دیگر سخن، تنها نقیصه شرط ضمنی، عدم وجود اثباتی است، اما این از مقومات شرط نمی‌باشد؛ زیرا مقوم آن فقط ربط دادن بین دو چیز است که با شرط یک تعهد به عقد مرتبط می‌شود. قیاس شرط با معامله صحیح نیست؛ زیرا مقوم معامله، ابراز و اظهار است، حال آنکه قوام شرط، به نفس بنا و قصد است و از هر طریق که این بنا و قصد فهمیده شود برای اعتبار شرط کافی است.^۵

علاوه بر آن، دلالت التزامی، یکی از ادله صحت شرط ضمنی عرفی است؛ زیرا لفظ همان‌طور که بر معنایی به صورت مطابقی دلالت دارد، گاهی به صورت التزامی بر یک معنا دلالت می‌کند. وقتی شرط ضمنی عرفی نزد عرف رواج و شیوع دارد، به نحوی که عرف میان این شرط و قرارداد تلازم می‌بیند، با انشاء قرارداد، شرط ضمنی عرفی به عنوان لازمه عرفی قرارداد موجودیت می‌یابد. مثلاً سلامت عوضین به صرف انشاء قرارداد حاصل می‌شود، هر چند طرفین ملتفت و متوجه آن در هنگام انشای قرارداد نباشند.

۱. انصاری، المکاسب، ج ۵، ص ۱۵۹.

۲. همان، ج ۶، ص ۵۷.

۳. یزدی، حاشیه المکاسب، ج ۲، ص ۱۱۸.

۴. همان.

۵. خویی، مصباح الفقاهة، ج ۶، صص ۱۳۴ تا ۱۳۷.

دلالت شرط ضمنی عرفی بر خیار غبن

از اقسام شروط غیر مصرح، شرط ضمنی عرفی است و چنانچه بیان شد، این شرط، نافذ و تعهدآور است. یکی از مصادیق شرط ضمنی عرفی، شرط تساوی عوضین در برخی عقود، از جمله اجاره است. بنابراین، قرارداد، در فرض عدم تساوی عوضین، به دلیل تخلف وصف تساوی، تعهدآور نبوده و شخص مغبون، حق فسخ عقد را دارد.

شرط ضمنی تساوی عوضین در کلمات فقها جایگاه ویژه‌ای دارد چه آنکه برخی آن را تنها دلیل خیار غبن بیان نموده‌اند. نائینی بهترین دلیل بر خیار غبن را شرط ضمنی بر تساوی عوضین انگاشته و معتقد است از آنجا که زندگی آدمیان بر تبادل اموال استوار است و بنای تعاملین بر برابری و تساوی عوضین در ارزش می‌باشد، لذا انعقاد و اجرای عقد میان عوضین مبتنی بر همان شرط ضمنی، یعنی برابری مالیت عوضین است؛ به نحوی که اگر مغبون متوجه غبن بود، اقدام به معامله نمی‌کرد. تخلف از این بنا موجب عدم تراضی به معامله است. همان‌طور که در مباحث بیع فضولی و مکره ثابت شده است، رضایت متأخر مانند رضایت سابق، موجب تصحیح و تنفیذ عقد می‌شود و این اختیار برای مغبون است که آن عقد را بپذیرد و یا رد کند.^۱

محقق خویی با پیروی از استاد خویش، در صحت شرط ضمنی بر تساوی عوضین، تنها دلیل خیار غبن را همین دلیل انگاشته و می‌نویسد: شرط ضمنی تساوی عوضین در جمیع معاملات، بنای عقلاست؛ زیرا بنای هر عاقل در معامله بر این است که آنچه گرفته مساوی باشد با آنچه می‌پردازد و تخلف از این بنا موجب خیار است.^۲

محقق اصفهانی بنای عقلا را بر التزام طرفین عقد بر تساوی عوضین، شرط ضمنی انگاشته و تخلف از این شرط را موجب خیار غبن می‌داند؛ زیرا عقلا در معاملات به پرداخت چیزی ملتزم می‌شوند که با مبیع در مالیت مساوی باشد.^۳

یکی از فقهای معاصر، ضمن پذیرش شرط ضمنی تساوی عوضین در عقد اجاره و عدم

۱. نائینی، منیة الطالب، ج ۲، ص ۵۷.

۲. خویی، مصباح الفقاهة، ج ۶، ص ۲۹۲.

۳. اصفهانی، حاشیة کتاب المکاسب، ج ۵، ص ۳۷۲.

فرق بین بیع و اجاره در این جهت، می‌نویسد: «موجر و مستأجر در عقد اجاره، بنا را بر تساوی عوضین گذاشته و موجر منافع ملک خود را تملیک مستأجر نموده و بنا را بر تساوی اجرت با منافع ملک خود گذاشته و مستأجر، بنا را بر این گذاشته که منافع ملک مساوی با اجرتی است که می‌خواهد بپردازد و اگر منافع ملک کمتر از آن باشد برای مستأجر حق خیار است. همان‌طور که اگر اجرت کمتر از منافع ملک باشد برای موجر خیار فسخ است»^۱.
 دلالت شرط ضمنی تساوی عوضین بر خیار غبن با دو اشکال اساسی مواجه است که ذیلاً بیان و بررسی می‌شود:

اشکال نخست؛ داعی بودن تساوی عوضین: شیخ انصاری، ضمن داعی انگاشتن شرط تساوی عوضین و مناقشه در دلالت این دلیل بر خیار غبن، تساوی عوضین را وصف مبیع نمی‌داند؛ بلکه آن را تنها داعی در معامله دانسته و تخلف در داعی و انگیزه را نه موجب خیار و نه موجب بطلان عقد می‌داند^۲؛ زیرا تخلف دواعی ضرری به عقد وارد نمی‌کند. مثلاً فردی به انگیزه مسافرت، اتومبیلی می‌خرد و پس از خرید به دلیلی نمی‌تواند یا نمی‌خواهد به مسافرت رود. ترک مسافرت در این فرض، موجب اشکال در معامله نمی‌شود.

در پاسخ به این اشکال باید در نظر داشت که تساوی عوضین، شرط ضمن عقد است؛ زیرا بنای طرفین بر تساوی عوضین در مالیت، به حسب عرف، وصف ضمنی در عقد بوده و عقد مقید به تساوی در مالیت است، مگر نابرابری‌هایی که قابل چشم پوشی باشد^۳ و حقیقت خیار غبن، همان خیار تخلف شرط است.^۴ در واکاوی عرف روشن می‌شود که اساس تجارت بر انتفاع است. مشتری برای یافتن کالای ارزان از چند جا سؤال کرده و قیمت‌ها را با هم مقایسه می‌کند و پس از اطمینان به برابری با قیمت واقعی، اقدام به معامله می‌کند. بنابراین عنوان تساوی قید مأخوذ در معامله است.^۵

داعی انگاشتن تساوی عوضین، خلاف فهم مدرسه نائینی و فقهای معاصر است. در نگاه

۱. بجنوردی، القواعد الفقهية، ج ۷، ص ۸۶.
۲. انصاری، المکاسب، ج ۵، ص ۱۵۹.
۳. خویی، مصباح الفقاهة، ج ۶، ص ۲۹۲.
۴. همو، مبانی العروة الوثقی، ج ۱، ص ۳۰۷.
۵. سبحانی، المختار فی أحكام الخیار، ص ۲۱۱.

معاصران، تساوی عوضین از شروط ضمنی عرفی است و در عبارات برخی از فقهای معاصر تنها دلیل، یا مهم‌ترین دلیل خیار غبن، شرط ضمنی عرفی بر تساوی عوضین بیان شده است.^۱ قابل توجه آنکه شیخ انصاری خود در خیار عیب، شرط ضمنی سلامت عوضین را پذیرفته و تخلف از آن را موجب خیار عیب می‌داند.^۲ علاوه بر این فرضاً در زمان شیخ، تساوی عوضین به نحو داعی لحاظ شود، با شرط انگاشتن معاصران منافات ندارد. ممکن است در برهه‌ای به نحو داعی در بین فعالان اقتصادی بوده و در زمان دیگر در قالب شرط مطرح شود.

اشکال دوم؛ انتفای شرط به جهت حاکمیت عدم تساوی بر فضای بازار: امام خمینی ضمن رد شرط ضمنی عرفی تساوی عوضین، دلیل خیار غبن را سیره عقلا می‌داند؛ زیرا خیار غبن، مثل خیار عیب یک خیار مستقل نزد عقلا است و عقلا در هنگام مغبون شدن یک طرف، برای او حق خیار و فسخ معامله قرار می‌دهند.^۳ ایشان در دلیل ممنوعیت ادعای شرطیت تساوی عوضین، با اشاره به فضای بازار بر نابرابری عوضین، می‌گوید: اگر کسی به بازار مراجعه کند، هیچ اثری از شرط ضمنی تساوی عوضین نمی‌یابد. علاوه بر اینکه اگر شرط تساوی عوضین نزد عقلا ثابت بود، تصریح به آن در متن عقد امری لغو بود؛ در حالی که تصریح به این شرط یک امر عقلایی است.^۴

البته این نکته شایان ذکر است که گرچه ممکن است در برخی از بازارها فضای تغابن بین طرفین حاکم باشد، لکن در متعارف معاملات، افراد برای اینکه مشتری بیشتر جذب نموده و معاملات بیشتری انجام دهند، مدعی معاوضه کالای خویش به قیمت واقعی هستند و در ارتکاز عرف این است که تساوی عوضین در هر معامله برقرار است و صرف اینکه برخی از افراد در بازار با هدف تغابن و خدعه اقدام به معامله می‌کنند، خللی به این شرط ارتکازی وارد نمی‌کند.

۱. صدر، قاعدة لاضرر و لا ضرار، ص ۲۶۱؛ تبریزی، إرشاد الطالب، ج ۴، ص ۱۶۵؛ ایروانی، دروس تمهیدیه، ج ۲، ص ۱۱۴؛ سیستانی، توضیح المسائل (محشی. امام خمینی)، ج ۲، ص ۲۳۸؛ سبحانی، المختار فی أحكام الخیار، ص ۲۳۵؛ روحانی، المرتقی. کتاب الخیارات، ج ۱، ص ۲۹۱؛ روحانی، منهاج الفقاهة، ج ۴، ص ۱۰۲.
۲. انصاری، المکاسب، ج ۵، ص ۲۱۰.
۳. خمینی، القواعد الفقهية والاجتهاد والتقليد، ج ۱، ص ۶۳.
۴. همو، کتاب البیع، ج ۴، ص ۴۰۱.

برای درک بهتر ارتکاز عرف مناسب است به این مثال‌ها توجه شود: اگر در یک شهر نفقه طعام اجیر در مدت عمل بر عهده مستأجر باشد و این شرط ارتکازی اجاره باشد، ولی مستأجر نفقه را نپردازد، اجیر در صدد اعتراض می‌گوید: آن گونه که تو با من رفتار کردی، در این شهر با اجیر رفتار نمی‌کنند. شرط تساوی عوضین در قیمت، غالباً در ارتکاز عرف موجود است و این غلبه موجب ارتکازی شدن آن شرط شده است. شرط عدم تمکین زوجه در مدت زمان عقد و عدم وجوب نفقه بر زوج در این مدت زمان نیز یک شرط ارتکازی نزد عرف است که لازم الوفا می‌باشد.^۱ شرط عدم تمکین زوجه یک شرط ارتکازی است؛ گرچه در بسیاری از موارد، زوجین در هنگام عقد، قصدشان تمکین زوجه و وجوب نفقه در مدت زمان عقد می‌باشد، لکن در شرایط اختلاف، نه زوج حق مطالبه تمکین دارد و نه زوجه حق مطالبه نفقه. در شرط تساوی عوضین هم متعارف افراد برای انجام معاملات بیشتر مدعی تساوی بین کالاها هستند و بر این اساس، ظاهر متعارف عقود تساوی عوضین است و این تعارف و بنای عقلا در بیان فقهای متأخر و معاصر در جواب اشکال سابق گذشت.

اما درباره این اشکال که ذکر چنین شروطی در متن عقد، لغو است، می‌توان گفت: اولاً ذکر آن در عقود متعارف بسیار اندک است و ذکر آن شرط رایج نمی‌باشد. ثانیاً، بعد از پذیرش شرط ضمنی تساوی عوضین، ذکر شرط ضمنی، زاید و لغو نیست، بلکه برای عدم اختلاف بین متعاملین با صراحت ذکر شده و در حقیقت تأکید شرط ضمنی است.

حاصل آنکه عمده دلیل خیار غبن، شرط ضمنی عرفی تساوی عوضین است که به نحو عرفی ملحوظ است و لازم نیست در هنگام عقد، در ارتکاز طرفین موجود باشد؛ بلکه اگر با صرف توجه دادن طرفین به آن، پذیرفته شود و خلاف آن شرط نگردد، نافذ است.^۲ این بر خلاف شروط ارتکازی طرفین است که هنگام عقد باید مورد التفات و توجه متعاقدین باشد.

شمول شرط ضمنی عرفی نسبت به غبن حادث در قرارداد اجاره

تبادل عوضین یکی از امور عرفی و مسلم در مبادلات تجاری است. چنانچه این تعادل و

مباحثات
پژوهش‌های قضایی

شرط ضمنی خیار غبن حادث در قرارداد اجاره

۱. شهیدی، رساله فی لاضرر، صص ۴۴ و ۴۵.

۲. خویی، مصباح الفقاهة، ج ۵، ص ۴۰۷.

توازن به دلیل بروز حادثه غیر منتظره دچار اختلال و دگرگونی گردد و این تغییر اوضاع مستلزم ضرر به یکی از طرفین باشد، وی حق فسخ قرارداد را دارد. واضح است که مراد، برابری کامل اجرت و منفعت نیست و این نگاشته در تعقیب مقدار و حد برای آن نیست؛ زیرا در انواع تجارات و اصناف متعاقدین و شرایط خارج از قراردادها، مقدار آن متغیر است. مراد، تساوی فی الجمله عوضین است. همان‌طور که در شرط ضمنی عرفی بر سلامت عوضین، سلامت کامل و از جمیع جهات مراد نیست و قطعاً عرف برخی از نقص‌های حادث را جزء عیب حادث نمی‌شمرد، در شرط تساوی هم بسیاری از تغییرات قیمتی عوضین را غبن نمی‌داند. نکته دیگر، توجه به تفاوت مقدار لازم برای ایجاد غبن سابق و حادث است؛ همان‌طور که در عیب سابق و حادث این تفاوت مشهود است. مثلاً در اجاره دادن منفعت یک خانه که با پانصد هزار تومان برابری می‌کند به هشتصد هزار تومان، ظاهراً غبن سابق صدق می‌کند، ولی این تفاوت برای غبن حادث کفایت نمی‌کند؛ همان‌طور که نقص جزئی تنها می‌تواند موجب صدق عیب سابق باشد، نه عیب حادث. برای تبیین شرط تساوی عوضین در مدت زمان عقد اجاره، چند مطلب ارائه شده که در ضمن مطالب، سیره و بنای عقلا نسبت به غبن حادث تبیین می‌گردد.

الف. پذیرش فی الجمله خیار غبن از سوی برخی فقیهان

۱. علامه حلی: اگر به هر دلیل قرارداد اجاره برای اجیر غیر ممکن گردد، اجیر طبق نظر مشهور فقها حق فسخ قرارداد را دارد.^۱ لکن اگر شرایط تنها موجب مشقت برای اجیر گردد، شیخ طوسی می‌فرماید: اجیر باید چاه را حفر نماید و حق فسخ قرارداد اجاره را ندارد؛^۲ اما علامه حلی می‌فرماید: این فتوای شیخ نزد قابل مناقشه است.^۳ به بیان دیگر، علامه در حکم به لزوم عقد در فرض مشقت عمل، مناقشه نموده است و لذا اجیر در فرض صعوبت عمل حفر چاه حق فسخ دارد. فرض مسئله جایی است که در شرایط عادی، مشقت حفر چاه قابل

۱. طوسی، المیسوط، ج ۳، ص ۲۳۷؛ حلی، السرائر، ج ۲، ص ۱۸۵؛ محقق حلی، شرائع الإسلام، ج ۲، ص ۱۴۶، صیمری، غایة المرام، ج ۲، ص ۳۲۵؛ عاملی، مسالك الأفهام، ج ۵، ص ۲۰۵.
 ۲. طوسی، المیسوط، ج ۳، ص ۲۳۷.
 ۳. علامه حلی، تحریر الأحکام، ج ۳، ص ۹۰.

پیش بینی نبوده و اجیر بر آن اقدام نکرده است. لکن در یک فرض غیر مترقبه، اجیر با سختی حفر مواجه می‌شود. ظاهراً وجهی برای اشکال علامه، جز ثبوت خیار غبن وجود ندارد.

۲. صاحب جواهر: صاحب جواهر در دو صورت برای اجیر حق فسخ قائل شده است؛ صورت تحقق عجز و صورت مشقت و سختی. ایشان در این دو صورت، اجیر را مستحق خیار فسخ می‌دانند.^۱

۳. برخی از معاصران: برخی از فقهای معاصر ضمن لحاظ فرق بین قرارداد اجاره و عقد بیع، در پاسخ به استفتایی درباره لزوم و جواز اجاره در اوضاع نابرابری موازنه مالی عوضین به جهت جنگ و تورم که برای یکی از متعاقدین ضرر فاحش و برای دیگری سود غیر قابل تصور به دنبال دارد، می‌نویسد: «در بیع، ثمن در برابر نفس عین است و زمان، مقوم آن نیست؛ بنابراین ملاک، قیمت عین است در وقت معامله، و ترقی قیمت بعد از معامله هر چند زیاد باشد متعلق به مشتری است و موجب خیار بایع نیست. ولی در اجاره، بر حسب امتداد زمان معین - مثلاً ده سال - مال الاجاره در برابر منفعت عین است و در حقیقت زمان مقوم معوض است... آنچه (از ترقی منفعت) مربوط به حصول شرایط غیر عادی و پیش‌بینی نشده است و طبعاً برای موجر یا طرفین مجهول بوده است موجب خیار می‌باشد... فرض این است که در اجاره، معوض منفعت حال و آینده است، به گونه‌ای که زمان در آن لحاظ شده است؛ و با فرض ثبوت خیار غبن در اجاره و وجود غبن نسبت به معوض در آینده، خیار ثابت است برای شخص مغبون».^۲ براساس استفتای مذکور، زمان مقوم منفعت در قرارداد اجاره بوده و در فرض تغییر فاحش غیر قابل پیش‌بینی، مغبون خیار دارد.

ب. عدم استقرار قرارداد اجاره تا پایان مدت

میان بیع و اجاره تفاوت است. در بیع، تملیک عین هنگام قرارداد اتفاق می‌افتد و با قبض مبیع کار پایان می‌گیرد، برخلاف قرارداد اجاره که طی آن، تسلیط خاصی بر عین یا شخص برای طرف مقابل ایجاد می‌شود که نتیجه آن، مالکیت مستأجر بر منافع است. این سلطه

۱. نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۹۱.

۲. منتظری، رساله استفتاءات، ج ۲، صص ۲۹۰ و ۲۹۱.

زمان‌دار تا پایان مدت اجاره تدریجاً پدید می‌آید و در این مدت، مشروط به عدم حدوث عیب و یا عدم مخالفت با شرط ضمنی برابری عوضین است.^۱ توجه به نکات زیر سبب می‌شود ضمن دریافت دقیق‌تری از چگونگی انتقال در اجاره، پذیرش خیار غبن حادث در عقد اجاره آشکارتر گردد.

امر اول؛ تدریجی بودن قبض منافع: در اجاره ابدان، صاحب تنقیح، محقق ثانی، شهید ثانی و برخی دیگر، اذعان نموده‌اند که قبل از اتمام عمل، اجیر مستحق دریافت اجرت نمی‌باشد^۲ که طبعاً به دلیل قبض تدریجی منافع است. در اجاره اعیان نیز محقق مراغی، نجفی و شیخ انصاری به تدریجی بودن حصول منفعت در طول زمان تصریح نموده‌اند.^۳ برخی از متأخرین در کتاب اجاره یا وقف هم به این مطلب که موافق درک عرف است، فتوا داده و حصول منفعت را در طول زمان انگاشته‌اند.^۴ حصول منفعت در بستر زمان بدین معناست که قبض منافع تدریجاً محقق می‌شود.

امر دوم؛ ضمان موجر و اجیر نسبت به منافع و جریان خیار قبل از قبض: از یک سو تلف مبیع قبل از قبض بر عهده بایع است^۵ و از دیگر سو حکم منفعت با مبیع در نزد فقها واحد می‌باشد.^۶ همان‌طور که ضمان اصل مبیع قبل از قبض بر عهده بایع است، ضمان منافع مستأجره در اجاره اعیان و ابدان قبل از قبض که تا پایان مدت قرارداد طول می‌کشد بر عهده موجر و اجیر است؛ شاهد بر ضمان موجر و اجیر، پذیرش خیار عیب حادث در قرارداد اجاره است و فقها خیار عیب حادث را می‌پذیرند.^۷

۱. برای مطالعه بیشتر درباره نحوه تملیک در اجاره: ن. ک: ابراهیمی، بررسی غبن حادث در قرارداد اجاره، سرتاسر.
۲. حلی، التنقیح الرائع، ج ۲، ص ۲۶۲؛ عاملی، جامع المقاصد، ج ۷، ص ۱۱۱؛ شهید ثانی، مسالك الأفهام، ج ۵، ص ۱۷۹؛ عاملی، مفتاح الکرامه، ج ۱۹، ص ۳۶۵.
۳. مراغی، العناوین الفقهیة، ج ۲، ص ۲۶۹؛ نجفی، جواهر الکلام، ج ۱۵، ص ۱۲۸؛ انصاری، المکاسب، ج ۲، ص ۱۴۵.
۴. عراقی، شرح تبصرة، ج ۵، ص ۴۵۳؛ خوانساری، الثانية علی المکاسب، ص ۵۹۱؛ خویی، مصباح الفقاهة، ج ۵، ص ۲۱۳؛ سبزواری، مهذب الأحكام، ج ۱۹، ص ۶۹؛ اراکی، کتاب البیع، ج ۲، ص ۱۱۸؛ آملی، مصباح الهدی، ج ۹، ص ۴۰۶؛ بجنوردی، القواعد الفقهیة، ج ۷، ص ۸۹.
۵. حلی، السرائر، ج ۲، ص ۲۷۸؛ آبی، کشف الرموز، ج ۱، ص ۴۶۰؛ سبزواری، کفاية الأحكام، ج ۱، ص ۴۷۳؛ اردبیلی، مجمع الفائدة والبرهان، ج ۸، ص ۴۱۹.
۶. طوسی، الوسيلة، ص ۲۶۸؛ مراغی، العناوین الفقهیة، ج ۲، ص ۲۲۱؛ نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۷۸.
۷. مفید، المقنعة، ص ۶۴۰؛ حلی، السرائر، ج ۲، ص ۴۶۲؛ حلی، غنية النزوع، ص ۲۸۷؛ طوسی، النهاية، ص ۴۴۴.

امر سوم؛ گسترهٔ خیار عیب حادث و شمول آن نسبت به برخی از صور غبن حادث: مشهور فقها خیار عیب حادث در قرارداد اجاره را پذیرفته و ملاک آن را نقصان در منفعت عین مستأجره دانسته‌اند و در صورت فوت بعضی از منفعت، قائل به خیار عیب برای مستأجر شده‌اند.^۱ بر اساس این حکم در مواردی که مستأجر به جهت نقصان در منفعت، مغبون شده است، خیار عیب حادث داشته و با اعمال خیار حق فسخ قرارداد اجاره را دارد. نتیجه: از آنجا که در قرارداد اجاره قبض منافع در طول مدت زمان قرارداد حاصل شده و عقد تا عدم قبض منافع مستقر نشده است، اولاً، همان‌طور که عیب حادث در قرارداد اجاره نزد فقها پذیرفته شده^۲ و برخی از فقها دلیل آن را شرط ضمنی عرفی سلامت عوضین در طول مدت زمان قرارداد می‌دانند^۳، در مورد غبن حادث هم باید گفت: شرط ضمنی برابری عوضین نزد عرف مسلم است. ثانیاً، برخی از مصادیق غبن حادث از مصادیق عیب حادث است.

ج. تعدیل قرارداد در قوانین موضوعه و رویه‌های قضایی

توجه حقوق‌دانان به تعدیل قرارداد، ناظر به لحاظ تساوی عوضین در مدت زمان قرارداد اجاره است. البته فرق شرط تعدیل با شرط ضمنی تساوی روشن است؛ زیرا شرط ضمنی ناظر به تساوی فی الجملة است و تنها در صورتی که غبن فاحش بعد از عقد ایجاد شود، مخالف آن شرط ضمنی است. به بیان دیگر، معیار غبن حادث، غیر از معیار غبن سابق است. لذا ممکن است با تفاوت در خمس اجرت به هنگام عقد، غبن محقق شود - چون این میزان تفاوت، مخالف شرط ضمنی تساوی عوضین هنگام عقد است -، در حالی که معیارهای قطعی برای احراز غبن حادث، مغبون شدن به مقدار فاحش است. مثل اجرتی که هنگام عقد یک میلیون بوده و در ادامهٔ قرارداد تا ده میلیون افزایش یافته است. از این رو

مباحث
پرونده‌های قضایی

شرط ضمنی خیار غبن حادث در قرارداد اجاره

۱. محقق حلی، شرائع الإسلام، ج ۲، ص ۱۴۸؛ علامه حلی، تحریر الأحكام، ج ۳، ص ۹۹؛ شهیدثانی، مسالك الأفهام، ج ۵، ص ۲۲۰؛ بحرانی، الحدائق الناضرة، ج ۲۱، ص ۶۱۲؛ عاملی، مفتاح الكرامة، ج ۱۹، ص ۲۸۴؛ نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۳۱۳؛ رشتی، کتاب الإجارة، ص ۳۱۳؛ یزدی، العروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۸۷.
۲. محقق حلی، شرائع الإسلام، ج ۲، ص ۱۴۸؛ علامه حلی، تذكرة الفقهاء، ج ۱۶، ص ۱۲۱؛ شهیداول، اللمعة الدمشقية، ص ۱۵۶؛ عاملی، جامع المقاصد، ج ۷، ص ۱۴۳.
۳. نائینی، منية الطالب، ج ۱، ص ۱۸۲.

تصریح به تعدیل برای رعایت حدود معین در تعدیل است و حال آنکه در غبن حادث باید فاحش بودن غبن احراز شود. ضمناً این تفاوت چشمگیر موجب سفسهی بودن قرارداد نمی‌شود؛ زیرا هنگام انعقاد قرارداد، برابری ارزشی عوضین برقرار بوده و این نوسانات و تغییرات قابل پیش‌بینی نبوده است، وگرنه اقدام بر غبن تلقی شده و جریان خیار غبن با مشکل مواجه می‌شود.

بر اساس قوانین موضوعه و نگرانی‌ها نسبت به شرایط توّرمی، یکی از دغدغه‌های متعاقدین در قرارداد اجاره، برابری عوضین در مدت زمان قرارداد است. بنابراین برابری و تعادل عوضین، یک شرط ضمنی عرفی است. تعدیل قضایی گرچه بعد از انعقاد قرارداد و بروز نابرابری اتفاق می‌افتد، لکن ناشی از برابری اجرت و منفعت است. توجه به تعدیل در بسیاری از قوانین موضوعه و رویه‌های قضایی، کاشف از اهتمام عرف و عقلا به شرط تساوی منفعت و اجرت در مدت زمان عقد است. به این نمونه‌ها توجه نماید:

۱. ماده ۶۱ کنوانسیون وین - ۱۹۶۹م - تحت عنوان تغییر بنیادین اوضاع و احوال: «برای فسخ یا انصراف از یک معاهده نمی‌توان به تغییر اوضاع و احوال استناد کرد؛ مگر در صورت تحقق شرایط زیر: الف. اوضاع و احوال انعقاد عقد در معاهده به طور اساسی تغییر کند. ب. تغییر اوضاع و احوال از طرف دولت‌های متعاقد پیش‌بینی نشده باشد. ج. حفظ و بقای اوضاع و احوال موجود، مبنای اساس تراضی دو طرف معاهده باشد. د. تغییر اوضاع و احوال حدود و قلمرو تعهدات یک طرف را به طور اساسی دگرگون کند»^۱.

۲. قانون تعدیل مال الاجاره سال ۱۳۱۷ش در تهران که بر اساس شرایط خاص آن زمان و بالا رفتن اجرت مسکن در مجلس تنظیم می‌شود: «در اول دی‌ماه ۱۳۱۷ که در اثر تراکم جمعیت در تهران و نبودن منازل کافی برای سکونت آنان، مال الاجاره رو به ترقی گذارد، به طوری که جریان اقتصادی را متزلزل و هزینه زندگی را دستخوش خود قرار داد، قانونی در نه ماده به نام قانون راجع به تعدیل مال الاجاره گذشت. قانون مزبور پیروی از روش بعضی کشورهای اروپایی نموده که در زمان جنگ بر خلاف قواعد و اصول حقوقی خود، قانونی

۱. خونی، «تحلیل فقهی حقوقی نظریه تغییر اوضاع و احوال در قراردادها»، پژوهش‌نامه متین، ش ۱۳، صص ۱۴۷ و ۱۴۸.

موقتاً وضع کرده تا روابط بین مالک و کسی که به عنوان اجاره، صلح منافع و یا به هر عنوان دیگر متصرف در ملکی باشد، با وضعیت موقت که در اثر بحران اقتصادی پیش آمده، منطبق کند. قانون مزبور بعداً مورد تجدید نظر قرار گرفته است و تغییر یافت»^۱.

۳. ماده ۱۴۷ قانون مدنی مصر: «چنانچه حوادث استثنایی عام که مورد انتظار و توقع طرفین نیست بروز نماید و در اثر آن اجرای تعهد برای متعهد مشکل گردد، به نحوی که خسارت قابل توجهی به وی وارد نماید، ولی اجرای تعهد را غیر ممکن نسازد، قاضی می تواند با رعایت مصلحت طرفین و با توجه به اوضاع و احوال جدید، التزام عقد را به حد معقولی تعدیل نماید»^۲.

۴. ماده ۳۷۳ قانون تعهدات سوئیس: «اگر در اثر وقوع شرایط غیر متعارفی که برای طرفین قابل پیش بینی نیست، اجرای عمل، ممتنع یا بی اندازه دشوار شود، قاضی می تواند به تشخیص خود، قیمت تعیین شده را افزایش داده، یا با فسخ عقد موافقت کند»^۳.

۵. در ماده ۲۶۹ منسوخ قانون مدنی سال ۱۹۳۳م لهستان نیز آمده بود: «هرگاه در نتیجه بروز حوادث استثنایی از قبیل جنگ، بیماری های مسری و تلف کلی محصول و دیگر بلاهای طبیعی، عملی شدن التزام ناشی از عقد با دشواری بیش از حد مواجه شود و به یکی از اطراف قرارداد ضرری سنگین تحمیل کند، به گونه ای که هنگام انشای قرارداد از سوی هیچ یک از طرفین پیش بینی نشده باشد، دادرس مجاز است بنا بر اصل حسن نیت، با در نظر گرفتن منافع طرفین عقد، روش اجرای مفاد قرارداد و میزان اهمیت آن را تعیین و حتی عقد را باطل اعلام کند»^۴.

۶. در قوانین فرانسه به جهت نگاه ضیق حقوق دانان آن به مطلق خیار غبن^۵، گرچه مطلق تعدیل قضایی پذیرفته نشده است، لکن رویه هایی در برخی از محاکم قضایی بر تعدیل

۱. امامی، حقوق مدنی، ج ۲، ص ۵۶.

۲. سنهوری، الوسیط، ج ۱، ص ۶۲۹.

۳. داماد، قواعد فقه، ج ۲، ص ۱۰۷.

۴. همان. در موارد ۱۴۶۷ تا ۱۴۶۹ قانون مدنی ایتالیا نیز مقررات مشابه مواد فوق وضع شده است.

۵. فحار، مجله فقه اهل بیت (علیهم السلام)، ج ۲۷، ص ۱۳۱.

وجود دارد.^۱ نسبت به تعدیل قضایی آمده است: «شورای دولتی کشور فرانسه درباره دعای مربوط به خدمات عمومی، نظریه حادته پیش‌بینی نشده را پذیرفته است؛ چنان که به موجب رأی مورخ ۱۳ مارس ۱۹۱۶م این شورا در دعوی شهرداری علیه شرکت توزیع گاز که به حوادث ناگهانی و پیش‌بینی نشده جنگ و افزایش بسیار زیاد قیمت زغال سنگ مربوط بود، با در نظر گرفتن عسرت و دشواری اجرای تعهد شرکت در توزیع گاز به نرخ مصوب شهرداری، به نفع این شرکت رأی داد»^۲.

۷. صحیح انگاشتن تعدیل قضایی^۳ و پذیرش مصالحه و جبران ضرر فرد مغبون در اجاره‌هایی که موجب مغبون شدن یکی از طرفین شده است، کاشف از ملاحظه شرط تساوی عوضین بوده که برخی از مراجع معاصر، جبران خسارت را با مصالحه، ضمن جواب استفتای ذیل می‌پذیرد: «سؤال ۸۳۹: در صورتی که حوادث پیش‌بینی نشده اجرایی، اجرای یک قرارداد را سخت و مشکل کند به طوری که متعهد را با مشقت زیاد رو به رو نماید، ولی به حد قوه قاهره نرسد، آیا بروز این حوادث در عدم اجرای تعهد تأثیر دارد؟ مثال: اگر کسی خانه‌ای را ماهیانه به مبلغ ده هزار تومان و برای ده سال اجاره کند و در ضمن عقد شرط شود که هزینه گرم کردن موتورخانه به عهده صاحب ملک باشد و هزینه گرم کردن در یک ماه در زمان عقد اجاره دو هزار تومان باشد، اما بعد از دو سال مواد سوختی به قدری گران شود که هزینه گرم کردن موتورخانه به ماهی پانزده هزار تومان برسد، آیا این تغییر می‌تواند دلیل بر عدم اجرای قرارداد باشد؟ جواب: چنانچه نشانه‌های تورم مستمر در محیط آشکار بوده و طرفین با آگاهی از این معنا، قرارداد را امضا کرده‌اند باید به آن عمل کنند؛ ولی اگر چنین تورمی قابل پیش‌بینی نبوده، شخص مزبور ملزم نیست چنان مبلغ بالایی را بپردازد؛ تنها مقدار متعارف بر او واجب است»^۴.

۱. حسین آبادی، «تعادل اقتصادی در قرارداد تعدیل قضایی»، تحقیقات حقوقی، شماره ۲۲/۲۱، صص ۱۳۰-۱۴۹.

۲. داماد، قواعد فقه، ج ۲، ص ۱۰۷.

۳. منتظری، رساله استفتاءات، ج ۲، ص ۲۹۰.

۴. مکارم، استفتاءات جدید، ج ۲، ص ۲۷۷.

د. شرایط تورمی زمینه نگرانی نسبت به برابری عوضین

توجه به عملکرد متعارف معامله گران بازار به خوبی توجه عرف بازار به تورم‌های پیش رو و کاربست شروطی به جهت جلوگیری از ضرر طرفین را آشکار می‌کند. اینها همه حاکی از نگاه عرف به حفظ ارزش عوضین طی قرارداد است و ریشه در توجه ضمنی به مقوله تساوی عوضین دارد. به نمونه‌هایی از این رفتار ذیلاً اشاره می‌کنیم:

۱. یکی از شاخص‌ترین نگرانی‌های متعاقدین، حفظ برابری منفعت با اجرت است. بدین جهت، در شرایطی که تورم قابل پیش بینی است، مدت زمان قرارداد اجاره کوتاه می‌شود و حتی به کمتر از یک سال تقلیل می‌یابد. این کوتاه کردن، برای اهتمام متعاقدین به حفظ برابری عوضین است. برخلاف زمان‌هایی که تورم، غیر متعارف است. در چنین شرایطی اجاره‌هایی با مدت طولانی منعقد می‌شود. مثلاً در گذشته که تورم غیر متوقع بوده، اجاره‌هایی با مدت زمان چند ساله تنظیم شده است و یا در کشورهای فاقد تورم چشمگیر، اجاره‌های چند ساله منعقد می‌شود.^۱ یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های تعیین مدت قرارداد اجاره، پیش بینی تورم است. این نکته شاهد بر این ادعا است که نزد عرف، برابری اجرت و منفعت در مدت زمان قرارداد ملحوظ و مشروط است. در یک برهه بعد از جنگ جهانی در آلمان، به خاطر تورم بالای یک میلیون درصدی^۲، مدت زمان برخی از قراردادهای اجاره، ماهانه و حتی روزانه تنظیم می‌شد.^۳ این رفتار عرف در قرارداد اجاره حاکی از وجود ارتباط بین اجرت و منفعت بوده که تا پایان مدت قرارداد وجود دارد و نگاه عرف به تساوی فی‌الجملة عوضین در مدت قرارداد است.

۲. گاهی در شرایط تورمی در ضمن قرارداد اجاره، شرط تعدیل می‌شود. این شرط به جهت اهمیت برابری عوضین در طول مدت زمان عقد است. وقتی طرفین نگران تغییر شرایط و متضرر شدن خویش در طول مدت زمان اجاره‌اند، در ضمن عقد اجاره تعدیل مال

۱. روانشادنیا، ثبات قیمتی با اجاره نامه‌های بلند مدت، وبگاه رادار اقتصاد، ۸ تیر ۱۴۰۱، WWW.RADAREGHTEHAD.IR/NEWS/. ۲۹۸۹۰

۲. ماکنالی، تورم یک میلیون درصدی آلمان، وبگاه خبرگزاری فارس، ۲۲/۱۲/۱۳۹۷، [HTTPS://WWW.FARSNEWS.IR/AMP/](https://WWW.FARSNEWS.IR/AMP/). ۱۳۹۷۱۲۲۰۰۱۰۲۴

۳. رحمانی، تورم وانواع آن، وبلاگ گروه اقتصاد کردستان، ۱۳۹۲/۲/۹، [HTTP://KURDECONOMIC.BLOGFA.COM/](http://KURDECONOMIC.BLOGFA.COM/). ۰۲/۱۳۹۲

الاجاره را شرط می‌کنند. امروزه در غالب عقود استصناع ساخت مسکن، شرط تعدیل افزایش اجرت به مبلغ معینی تنظیم شده است و این شرط، برخاسته از توجه متعاقدين به لزوم برابری عوضین در مدت زمان قرارداد اجاره است.

۳. برای درک بهتر شرط ضمنی عرفی در مدت زمان قرارداد اجاره، یک مثال بیان می‌شود: شخصی قصد واگذاری یک باب مغازه را به دیگری برای مدت ۵ سال، به مبلغ ماهانه پانصد هزار تومان دارد. قبل از انعقاد قرارداد، شخص ثالثی - که نسبت به برخی از مباحث اقتصادی اطلاعات کامل داشته یا عضو شورای اسلامی شهری است که مغازه در آن شهر واقع شده - می‌گوید: من یقین دارم که در سه سال پایانی قرارداد، به خاطر ایجاد شرایط ویژه اقتصادی، منفعت این مغازه دچار نوسان شده و یا به کمتر از یکصد هزار تومان کاهش خواهد یافت و یا حدود سه میلیون تومان افزایش می‌یابد؛ یا مدعی است خیابانی که مغازه در آن واقع شده حدود دو سال دیگر یک طرفه خواهد شد، ولی هنوز طرفی که امکان تردد ماشین است، معلوم نیست؛ یا تردد و امکان پارک ماشین در جنب مغازه خواهد بود که اجرت ۱۰۰ درصد افزایش خواهد یافت و یا تردد در طرف دیگر خیابان است که در این فرض، اجرت به نصف کاهش می‌یابد. متعاقدين که به گفته‌های شخص ثالث یقین داشته و برابری عوضین در مدت زمان اجاره مطلوب آن دو است، به انعقاد چنین قراردادی بر پایه اجرت ماهانه پانصد هزار تومان رضایت نداده و یا بحث شرط تعدیل را مطرح می‌کنند و یا مدت زمان قرارداد را کوتاه منعقد می‌نمایند.

۴. نویسنده با برخی از دوستان و کسبه مصاحبه نموده و نظر آنها را نسبت به شرط برابری اجرت و منفعت در طول مدت زمان اجاره جویا شده است. گرچه نسبت به مقدار مؤثر در ایجاد غبن حادث اختلاف نظر وجود داشت، لکن فی‌الجمله معتقد به برابری عوضین در مدت زمان اجاره بودند. برخی از کسبه پاساژ موسی بن جعفر علیه السلام واقع در بازار قم، ضمن اعتقاد به لزوم برابری فی‌الجمله منفعت و اجرت نقل می‌کردند که در یکی از سال‌ها که خرید و فروش در ایام عید نوروز دچار رکودی شدید و غیر منتظره شد، صاحبان مغازه با مستأجرها نسبت به مبلغی از اجرت مصالحه نموده و تخفیف دادند. این تخفیف حکایت از برابری فی‌الجمله اجرت و منفعت در طول زمان قرارداد اجاره دارد.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

می‌توان نتایج مقاله را در گزاره‌های زیر شماره کرد:

۱. مهم‌ترین دلیل خیار غبن، شرط ضمنی عرفی تساوی عوضین است. اعتبار این شرط ناشی از لحاظ عرفی آن است و لازم نیست در هنگام عقد، در ارتکاز طرفین موجود باشد؛ بلکه اگر با صرف ملتفت کردن طرفین به آن، پذیرفته شود و خلاف آن شرط نگردد، نافذ است.
۲. همان‌طور که خیار عیب حادث در قرارداد اجاره نزد فقها پذیرفته شده و برخی از فقها دلیل آن را شرط ضمنی عرفی سلامت عوضین در طول مدت زمان قرارداد می‌دانند، در مورد غبن حادث هم باید گفت، شرط ضمنی برابری عوضین نزد عرف مسلم است.
۳. فتوا به لزوم مصالحه، قوانین موضوعه حقوقی جهان، اشتراط تعدیل قضایی و رفتار کسبه و بازاریان در انعقاد قرارداد در شرایط تورمی، رفتار عرف را در پذیرش شرط تساوی عوضین در مدت زمان قرارداد اجاره نمایان می‌کند.
۴. شرط تساوی فی الجملة عوضین در مدت قرارداد اجاره ثابت است و اگر این تعادل و تساوی در مدت اجرای قرارداد از بین برود و یکی از طرفین مغبون شود، برای وی خیار تخلف شرط تساوی عوضین یا خیار غبن پدید می‌آید.

منابع و مآخذ

* قرآن کریم.

۱. ابراهیمی، احمد، «بررسی غبن حادث در قرارداد اجاره»، مرکز مدیریت حوزه علمیه قم، پایان نامه سطح چهار، ۱۳۹۴ ش.
۲. ابن منظور، محمد بن مکرم، لسان العرب، بیروت: دار الفکر للطباعة والنشر، چ ۳، ۱۴۱۴ ق.
۳. ابوالحسین، احمد بن فارس، معجم مقائیس اللغة، قم: انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی، چ ۱، ۱۴۰۴ ق.
۴. اراکی، محمدعلی، کتاب البیع، قم: مؤسسه در راه حق، چ ۱، ۱۴۱۵ ق.
۵. اردبیلی، احمد بن محمد، مجمع الفائدة والبرهان فی شرح إرشاد الأذهان، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۱، ۱۴۰۳ ق.
۶. اصفهانی، حسین بن محمد راغب، مفردات ألفاظ القرآن، لبنان: دارالعلم-الدارالشامیه، چ ۱، ۱۴۱۲ ق.
۷. اصفهانی، محمدحسین، حاشیه کتاب المکاسب (ط-الحدیثه)، قم: أنوار الهدی، چ ۱، ۱۴۱۸ ق.
۸. امامی، حسن، حقوق مدنی، تهران: انتشارات اسلامی، [بی تا].
۹. انصاری، مرتضی، کتاب المکاسب (ط-الحدیثه)، قم: کنگره بزرگداشت شیخ اعظم انصاری، چ ۱، ۱۴۱۵ ق.

۱۰. ایروانی، باقر، دروس تمهیدیه فی الفقه الاستدلالی علی المذهب الجعفری، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۲، ۱۴۲۷ق.
۱۱. آبی، حسن بن ابی طالب، فاضل آبی، کشف الرموز فی شرح مختصر النافع، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۳، ۱۴۱۷ق.
۱۲. آملی، محمدتقی، مصباح الهدی فی شرح العروة الوثقی، تهران: مؤلف، چ ۱، ۱۳۸۰ق.
۱۳. بجنوردی، حسن، القواعد الفقهیه، قم: نشر الهادی، چ ۱، ۱۴۱۹ق.
۱۴. بحرانی، یوسف بن احمد، الحدائق الناضرة فی أحكام العترة الطاهرة، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۱، ۱۴۰۵ق.
۱۵. بغدادی، محمد بن نعمان، شیخ مفید، المقنعة، قم: کنگره جهانی هزاره شیخ مفید، چ ۱، ۱۴۱۳ق.
۱۶. تبریزی، جواد بن علی، إرشاد الطالب إلى التعليق على المكاسب، قم: مؤسسه اسماعیلیان، چ ۳، ۱۴۱۶ق.
۱۷. جمعی از حقوق دانان، قانون مدنی ایران، در ۱۷۱ صفحه، نشر ایران بی دی اف، وبگاه: BOOKNAMA.COM.
۱۸. حائری، علی بن محمد طباطبایی، ریاض المسائل فی تحقیق الأحكام بالدلائل (ط-الحدیثه)، قم: مؤسسه آل البيت علیهم السلام، چ ۱، ۱۴۱۸ق.
۱۹. حرعاملی، محمد بن حسن، تفصیل وسائل الشیعه إلى تحصیل مسائل الشریعه، قم: مؤسسه آل البيت علیهم السلام، چ ۱، ۱۴۰۹ق.
۲۰. حسین آبادی، امیر، «تعادل اقتصادی در قراردادها "تعدیل قضایی"»، تحقیقات حقوقی، ش ۲۱-۲۲، دانشگاه شهید بهشتی، ۷۷-۱۳۷۶ش.
۲۱. حلبی، ابن زهره، غنیة النزوع إلى علمی الأصول والفروع، قم: مؤسسه امام صادق علیه السلام، چ ۱، ۱۴۱۷ق.
۲۲. حلبی، ابن ادريس، السرائر الحاوی لتحرير الفتاوی، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۲، ۱۴۱۰ق.
۲۳. حلبی، احمد بن محمد، المهدب البارع فی شرح المختصر النافع، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۱، ۱۴۰۷ق.
۲۴. حلبی، حسن بن یوسف، علامه، قواعد الأحكام فی معرفة الحلال والحرام، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۱، ۱۴۱۳ق.
۲۵. _____، تحرير الأحكام الشرعية على مذهب الإمامية (ط-الحدیثه)، قم: مؤسسه امام صادق علیه السلام، چ ۱، ۱۴۲۰ق.
۲۶. _____، تذكرة الفقهاء (ط-الحدیثه)، قم: مؤسسه آل البيت علیهم السلام، چ ۱، [بی تا].
۲۷. حلبی، محمد بن حسن، ایضاح الفوائد فی شرح مشکلات القواعد، قم: مؤسسه اسماعیلیان، چ ۱، ۱۳۸۷ق.
۲۸. حلبی، مقداد بن عبدالله، التفتیح الرائع لمختصر الشرائع، قم: کتابخانه آیت الله مرعشی، چ ۱، ۱۴۰۴ق.
۲۹. خمینی، روح الله، القواعد الفقهیه والاجتهاد والتقلید (الرسائل)، قم: مؤسسه مطبوعاتی اسماعیلیان، چ ۱، [بی تا].
۳۰. _____، توضیح المسائل (محشی)، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۸، ۱۴۲۴ق.

۳۱. _____، کتاب البيع، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، چ ۱، [بی تا].
۳۲. خوانساری، محمد امامی، الحاشیة الثانية على المكاسب، قم: [بی تا]، [بی تا].
۳۳. خویی، ابوالقاسم، مصباح الفقاهة، قم: مؤسسه إحياء آثار الإمام الخوئي، چ ۱، ۱۴۱۸ق.
۳۴. _____، مباني العروة الوثقى، قم: منشورات مدرسة دارالعلم-لطفی، چ ۱، ۱۴۰۹ق.
۳۵. _____، موسوعة الإمام الخوئي، قم: مؤسسه إحياء آثار الإمام الخوئي، چ ۱، ۱۴۱۸ق.
۳۶. خوئینی، غفور، «تحليل فقهي حقوقي نظريه تغيير اوضاع واحوال در قراردادها»، پژوهشنامه متین، ش ۱۳، ۱۳۸۰ش.
۳۷. رحمانی، رضا، «تورم وانواع آن»، ویلاگ گروه اقتصاد کردستان، ۹ اردیبهشت ۱۳۹۲، <http://kurdeconomic.blogfa.com/۰۲/۱۳۹۲>.
۳۸. روانشادنی، مهدی، ثبات قیمتی با اجاره نامه های بلند مدت، وبگاه رادار اقتصاد، ۸ تیر ۱۴۰۱، www.radareghtesad.ir/news/۲۹۸۹۰.
۳۹. روحانی قمی، صادق حسینی، منهاج الفقاهة، قم: انوار الهدی، چ ۵، ۱۴۲۹ق.
۴۰. _____، المرتقی إلى الفقه الأرقی-کتاب الخيارات، تهران: مؤسسه الجليل للتحقيقات الثقافية، چ ۱، ۱۴۲۰ق.
۴۱. سبحانی تبریزی، جعفر، المختار فی أحكام الخيار، قم: مؤسسه امام صادق علیه السلام، چ ۱، ۱۴۱۴ق.
۴۲. سبزواری، علی مؤمن، جامع الخلاف والوفاق بين الإمامية وبين أئمة الحجاز والعراق، قم: زمينه سازان ظهور امام عصر علیه السلام، چ ۱، ۱۴۲۱ق.
۴۳. سبزواری، محمدباقر بن محمد، كفاية الأحكام، تهران: انتشارات مهدوی، چ ۱، [بی تا].
۴۴. سنهوری، عبدالرزاق احمد، الوسيط فی شرح القانون المدني، بيروت: دار احیاء التراث العربی، ۱۹۷۰م.
۴۵. شهیدی، محمدتقی، رساله فی قاعده لاضرر، مقرر: روحبخش، حسن، ۸۰ صفحه.
۴۶. صادقی مقدم، محمدحسن، «مطالعة تطبیقی تأثیر تغییر اوضاع و احوال بر قرارداد و راه حل حقوق ایران»، مجله حقوقی بین المللی، ش ۲۵، ۱۳۷۹ش.
۴۷. صدر، محمدباقر، قاعدة "لاضرر ولاضرار"، قم: دار الصادقین علیهما السلام للطباعة والنشر، چ ۱، ۱۴۲۰ق.
۴۸. صیمری، مفلح بن حسن، غاية المرام فی شرح شرائع الإسلام، بيروت: دارالهادی، چ ۱، ۱۴۲۰ق.
۴۹. طاهری، حبیب الله، حقوق مدنی، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۲، ۱۴۱۸ق.
۵۰. طرابلسی، ابن براج، قاضی، المهذب، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۱، ۱۴۰۶ق.
۵۱. طوسی، محمد بن حسن، شیخ طوسی، المبسوط فی فقه الإمامية، تهران: المكتبة المرتضوية لإحياء الآثار الجعفرية، چ ۳، ۱۳۸۷ق.
۵۲. _____، النهاية فی مجرد الفقه والفتاوى، بيروت: دارالكتاب العربی، چ ۲، ۱۴۰۰ق.
۵۳. طوسی، محمد بن علی بن حمزه، الوسيلة إلى نيل الفضيلة، قم: کتابخانه آیت الله مرعشی، چ ۱، ۱۴۰۸ق.
۵۴. عاملی، جواد بن محمد، مفتاح الكرامة فی شرح قواعد العلامة (ط-الحديثة)، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۱، ۱۴۱۹ق.

۵۵. عاملی، زین الدین، شهید ثانی، حاشیه شرائع الإسلام، قم: انتشارات دفتر تبلیغات، چ ۱، ۱۴۲۲ق.
۵۶. _____، مسالك الأفهام إلى تنقيح شرائع الإسلام، قم: مؤسسة المعارف الإسلامية، چ ۱، ۱۴۱۳ق.
۵۷. عاملی، کرکی، محقق ثانی، جامع المقاصد فی شرح القواعد، قم: مؤسسة آل البيت عليه السلام، چ ۲، ۱۴۱۴ق.
۵۸. عاملی، محمد بن مکی، شهید اول، القواعد و الفوائد، قم: کتابفروشی مفید، چ ۱، [بی تا].
۵۹. _____، اللمعة دمشقية فی فقه الإمامية، بیروت: دار التراث-الدار الإسلامية، چ ۱، ۱۴۱۰ق.
۶۰. عراقی، آقاضیاء الدین، شرح تبصرة المتعلمین، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۱، ۱۴۱۴ق.
۶۱. فخار طوسی، جواد، «پژوهشی در تعدیل قرارداد»، مجله فقه اهل بیت عليه السلام، قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت عليه السلام، چ ۱، [بی تا].
۶۲. فراهیدی، خلیل بن احمد، کتاب العین، قم: نشر هجرت، چ ۲، ۱۴۱۰ق.
۶۳. فقعی، علی بن علی بن محمد، الدر المنضود فی معرفة صیغ النیات والإیقاعات والعقود، قم: مکتبه إمام العصر عليه السلام، چ ۱، ۱۴۱۸ق.
۶۴. فیومی، احمد بن محمد مقری، المصباح المنیر، قم: منشورات دار الرضی، چ ۱، [بی تا].
۶۵. کلینی، محمد بن یعقوب، الکافی (ط-الإسلامية)، تهران: دارالکتب الإسلامية، چ ۴، ۱۴۰۷ق.
۶۶. کاتوزیان ناصر، «تفسیر قرارداد»، مطالعات حقوق خصوصی (حقوق)، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، ش ۷۰، زمستان ۱۳۸۴ش.
۶۷. گیلانی، حبیب الله رشتی، کتاب الإجارة، قم: [بی تا]، [بی تا].
۶۸. ماکنالی، مرتضی، توژم یک میلیون درصدی آلمان، وبگاه خبرگزاری فارس، به تاریخ <https://www.farsnews.ir/amp/>، ۲۲/۱۲/۱۳۹۷، ۱۳۹۷۱۲۲۰۰۰۱۰۲۴.
۶۹. محقق داماد، مصطفی، قواعد فقه، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی، چ ۱۲، ۱۴۰۶ق.
۷۰. _____، نظریه عمومی شروط والتزامات در حقوق اسلامی، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی، چ ۲، ۱۳۹۰ش.
۷۱. مراغی، میر عبدالفتاح، العناوین الفقهية، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۱، ۱۴۱۷ق.
۷۲. مکارم شیرازی، ناصر، استفتاءات جدید، قم: مدرسه امام علی بن ابیطالب عليه السلام، چ ۲، ۱۴۲۷ق.
۷۳. منتظری نجف آبادی، حسینعلی، استفتاءات، رساله استفتاءات، قم: [بی تا]، [بی تا].
۷۴. نائینی، محمدحسین، منیة الطالب فی حاشیة المکاسب، تهران: المکتبه المحمدية، چ ۳، ۱۳۷۳ق.
۷۵. نجفی، محمدحسن، جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام، بیروت: دار إحياء التراث العربي، چ ۷، [بی تا].
۷۶. نجم الدین، جعفر بن حسن، محقق، شرائع الإسلام فی مسائل الحلال والحرام، قم: اسماعیلیان، چ ۲، ۱۴۰۸ق.
۷۷. یزدی طباطبایی، محمدکاظم، العروة الوثقی فیما تعم به البلوی، بیروت: مؤسسة الأعلمی، چ ۲، ۱۴۰۹ق.
۷۸. _____، العروة الوثقی مع التعليقات، قم: مدرسه امام علی بن ابی طالب عليه السلام، چ ۱، ۱۴۲۸ق.
۷۹. _____، حاشیة المکاسب، قم: مؤسسه اسماعیلیان، چ ۱، ۱۴۱۰ق.