

ماآجها

پژوهه‌های فقهی

دوفصلنامه علمی - پژوهشی

سال هفتم، شماره ۱۳، بهار و تابستان ۱۴۰۲

گسست قرارداد اجاره از بیع و جریان خیار غبن حادث در قرارداد اجاره^۱

احمد ابراهیمی قائی^۲، محمد علی سرافراز^۳

ماآجها
پژوهه‌های فقهی

چکیده

در مدرسه محقق نایینی تخلف از شرط ضمنی تساوی عوضین در زمان قرارداد اجاره، از ادله خیار غبن است. در مقاله «دلالت شرط ضمنی تساوی عوضین» به همین قلم، شمول این شرط نسبت به غبن حادث، تمام و شرط ضمنی موجب تزلزل عقد اجاره در فرض غبن حادث تلقی شد. همسو دانستن عقود اجاره و بیع و حدوث نوسانات در ملک مالک جدید نزد فقیهان، مانع از جریان ادله خیار انگاشته شده است. فرضیه پژوهش حاضر گسست بین دو عقد در کیفیت تملیک و قبض عوضین است، و نتیجه این گسست، عدم ارتباط نوسانات حادث قرارداد اجاره، به مالک جدید بوده و مالک سابق، آن را ضامن است.

تاریخ تأیید: ۱۴۰۱/۷/۱۸
esfeden.ir@gmail.com
sarafraz@ali.gmail.com

۱. تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۱/۷
۲. استاد سطوح عالی حوزه علمیه قم، ایران. (نویسنده مسئول)
۳. استاد سطوح عالی حوزه علمیه قم، ایران.

گسست قرارداد اجاره از بیع و جریان خیار غبن حادث در قرارداد اجاره

از آنجایی که تملیک منافع، مدلول مطابقی قرارداد نبوده و قبض منافع در بستر قرارداد محقق شده است، پیش از قبض، ضمان منافع بر عهده موجر و اجرت بر عهده مستأجر بوده، و اجاره در فرض غبن حادث متزلزل است. شاهد مطلب، گسست اجاره از بیع در عیب حادث است که فقیهان عیب حادث را در اجاره، موجب تزلزل آن دانسته و در عقد بیع، غیر مؤثر می‌دانند.

واژگان کلیدی: خیار، غبن حادث، تملیک منافع، قبض منافع، شرط ضمنی، ضمان قبل قبض، عیب حادث.

مقدمه

قرارداد اجاره مانند عقد بیع، از عقود لازم بوده که در شرایط عادی، طرفین عقد باید تا پایان زمان عقد به آن متعهد باشند. یکی از موجبات جواز، جریان خیار غبن در هر دو عقد مذکور است. عمده دلیل خیار غبن نزد متأخرین، شرط ضمنی تساوی عوضین است که در شرایط عدم برقراری این تعادل، مغبون حق فسخ عقد را دارد. جریان خیار غبن و لزوم برقراری تعادل در عقد بیع و اجاره، دو رویکرد متفاوت داشته و شرط تساوی عوضین در عقد بیع نسبت به پس از زمان عقد، محقق نیست؛ بنابراین اگر ارزش یکی از عوضین پس از زمان عقد تغییر نماید، تعهد عقدی برقرار است. مثلاً فردی امروز خانه مسکونی خویش را فروخته و پس از عقد شاهد چند برابر شدن قیمت خانه است. این غبن حادث از عقد بیع، تأثیری در لزوم عقد ندارد. برخلاف تفصیل بین غبن سابق و حادث در عقد بیع، شرط ضمنی تساوی عوضین در قرارداد اجاره تا پایان مدت قرارداد باقی است و چنانچه مستأجر یا موجر یا اجیر در هنگام انعقاد اجاره مغبون نبوده، ولی به جهت نوسانات بازار یا ارزش منافع ملک و یا دگرگونی در تعهدات مغبون شود، حق فسخ عقد را دارد. چنین غبنی، به غبن حادث تعبیر می‌شود و اساس پذیرش جریان آن، مبتنی بر دو مقدمه مهم است:

مقدمه اول تمامیت شرط ضمنی تساوی عوضین در مدت اجاره است که این مهم باید در واکاوی عرف نسبت به قرارداد اجاره تبیین شود؛ و در رساله «بررسی غبن حادث قرارداد اجاره»^۱ و مقاله‌ای در همین خصوص^۲ به قلم نویسنده اثبات شده است. این شرط ضمنی،

۱. ابراهیمی، بررسی غبن حادث در قرارداد اجاره، پایان نامه سطح ۴ حوزه علمیه قم، ۱۳۹۴ ش.
۲. «دلالت شرط ضمنی تساوی عوضین بر جریان خیار غبن در غبن حادث از زمان قرارداد اجاره»، تاجتهد،

در رفتار عرف نسبت به شرط تساوی عوضین در مدت قرارداد اجاره با ملاحظه فتاوی لزوم مصالحه، و با بررسی قوانین موضوعه نزد حقوق دانان و مباحث اشتراط تعدیل قضایی و رفتار کسبه و بازاری در انعقاد قرارداد در شرایط تورمی، تبیین می‌شود. براین اساس شرط فی الجمله تساوی 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 وجود دارد.

مقدمه دوم نقد و بررسی ادله مانع از جریان خیار غبن حادث در قرارداد اجاره است. در این تحقیق، ادله مانع از غبن حادث، و همسان‌انگاری بین عقود بیع و اجاره نقد شده است. در تحقیق پیش رو، اولاً با تبیین ماهیت قرارداد اجاره، و ثانیاً واکاوی قبض منافع که در بستر زمان تا پایان قرارداد امتداد داشته، گسست اجاره از بیع بررسی می‌شود. در ادامه شاهدی بر این گسست آمده است که فقیهان خیار عیب حادث پس از عقد اجاره را نافذ انگاشته، و قرارداد اجاره را به دلیل عیب حادث از عقد متزلزل می‌دانند؛ درحالی که قطعاً چنین خیار، در بیع جریان ندارد. این فتوا کاشف از قبض منافع در بستر زمان بوده و موجب گسست اجاره از بیع می‌شود.

مباحث

پژوهش‌های قضایی

گسست قرارداد اجاره از بیع و جریان خیار غبن حادث در قرارداد اجاره

پیشینه

تأثیر نداشتن غبن حادث در عقد بیع نزد فقیهان در خیار غبن، مورد تسالم است. بسیاری از فقیهان، غبن حادث قرارداد اجاره را متعرض نشده، برخی حکم آن را همسو با بیع دانسته، و تعدادی نادر به تأثیر غبن حادث در برخی فروض فتوا داده‌اند. فقیهان دلیل عدم جریان این خیار را علاوه بر تمام نبودن ادله خیار غبن، حدوث تغییر و نوسان در ملک مشتری یا مستأجر می‌دانند. البته بحث مفصلی نسبت به مباحث فوق وجود نداشته و ایشان بیشتر در حد فتوا به آن پرداخته‌اند. حقوق دانان هرچند بیشتر تمایل به تعدیل قرارداد داشته^۱؛ ولی تفاهم همگانی در مسئله ندارند.^۲

ش ۱۱، ۴۰۱ ش.

۱. فخار، «پژوهشی در تعدیل قرارداد»، مجله فقه اهل بیت (فارسی)، ج ۲۷، ص ۱۳۱.

۲. سنهوری، الوسیط، ج ۴، ص ۳۸۷.

البته این موضوع، پرونده‌های جنجالی حقوقی داخلی و بین‌المللی مشهوری را به دنبال داشته است؛ برای نمونه، اجاره منازل مشرف به مراسم جشن تاج‌گذاری هانری هفتم در انگلیس که مراسم به دلیل بیماری وی، به تعویق افتاد و منشأ اختلاف موجرین و مستأجرین شد. همچنین منازعه شهردار بردوی فرانسه با شرکت برق پس از گران‌شدن قیمت مس که غبن شرکت برق را به دنبال داشت، و دیوان اداری به نفع شرکت برق، و دیوان فرانسه به نفع شهرداری حکم نمود.^۱ شبیه این اختلاف در کشور ایران نیز اتفاق افتاده است؛ برای نمونه می‌توان به اختلاف یکی از شهرداری‌ها با سازمان فاضلاب، و یا در اجاره‌های مدت‌دار سازمان اوقاف، و یا املاک کشاورزی چند ساله اشاره نمود.

مفهوم شناسی

اصطلاح «اجاره» نزد فقیهان غیر از اجرت در ضمن عقد اجاره است. مشهورترین تعریف فقیهان از اجاره، تملیک منفعت معلوم به عوض معلوم است.^۲ نقد این تعریف خواهد آمد. «غبن» تملیک مال به قیمتی افزون بر ارزش واقعی آن، به شخص دیگر، در حال جهل طرف مقابل نسبت به ارزش آن مال است.^۳ تملیک مال اختصاص به تملیک مبیع نداشته و در طرف ثمن هم جاری است.^۴

واژه حادث و حدیث، به معنای وجود یک شیء پس از عدم و نیستی است.^۵ این واژه در فقه دارای معنای اصطلاحی خاصی نیست، و در این پژوهش مراد امر جدیدی است که پس از عقد تحقق می‌یابد. اصطلاح «حادث» در ترکیب خیار حادث در کلام فقیهان سابق مطرح نشده است؛ ولی امروزه به دلیل برخی از نوسانات و ایجاد حوادث طبیعی و سیاسی،

ماهیانه
پژوهش‌های فقهی

سال هفتم، شماره ۱۳، بهار و تابستان ۱۴۰۲

۱. کاتوزیان، «تفسیر قرارداد»، مطالعات حقوق خصوصی، ش ۷۰، صص ۲۷۷-۳۱۰.
۲. آبی، کشف الرموز، ج ۲، ص ۳۰؛ حلی، السرائر، ج ۲، ص ۶۲۷؛ عاملی، اللعة الدمشقیة، ص ۱۵۵؛ حلی، المهدب البارع، ج ۳، ص ۱۷؛ حلی، التنقیح الرائع، ج ۲، ص ۲۵۲؛ حائری، ریاض المسائل، ج ۱۰، ص ۷؛ دزفولی، صیغ العقود، ص ۱۰۷.
۳. دزفولی، مکاسب، ج ۵، ص ۱۵۷.
۴. حائری، ریاض المسائل، ج ۸، ص ۳۰۳.
۵. فراهیدی، العین، ج ۳، ص ۱۷۷.

خيار حادث در قرارداد اجاره نزد مراجع و حقوق دانان مطرح شده است^۱ و مراد از حادث، غبنی است که پس از عقد محقق می شود.

«شرط ضمنی عرفی» به شرطی گفته می شود که در عقد به آن تصریح نشده و نیازی به توافق طرفین ندارد، و تا زمانی که طرفین خلاف آن را شرط نکنند در عقد نافذ است.^۲

طرح مسئله

فقیهان علاوه بر ناتمام بودن ادله خيار غبن حادث، ایجاد زیادت و نقصان در ملک مغبون را مانع از جریان غبن حادث می دانند. از آنجایی که نوسانات و تغییرات ارزشی در ملک مالک جدید حاصل شده است، مالک سابق، نسبت به آن ضامن نیست.

در اندیشه مشهور فقیهان حقیقت اجاره، تملیک منفعت در مقابل عوض معلوم است.^۳ مالکیت مالک بر عین و منفعت، دو مالکیت مستقل است که در قرارداد اجاره، مالک، منفعت عین را به تملیک مستأجر در می آورد^۴، در حالی که در عقد بیع، بایع عین را تملیک می نماید.^۵ در این تعریف عقد به منزله جنس است و با قید تملیک منفعت، عقد بیع خارج شده و با قید عوض، وصیت به منفعت و با قید معلوم، مهریه قراردادن منفعت خارج می شود. اگر صلح را عقد مستقل بدانیم - چنانچه مشهور فقیهان آن را یک عقد مستقل دانسته اند^۶ - این تعریف مانع نبوده و شامل صلح بر منفعت در مقابل عوض معلوم می شود. فقیهان موافق این تعریف، غبن پس از عقد را مؤثر ندانسته و دلیل آن را حصول غبن در ملک مغبون می دانند. برخی از فقیهان تحت عنوانی مستقل به این مطلب تصریح نموده، و

ما اجاره
پژوهشهای قضایی

گسست قرارداد اجاره از بیع و جریان خيار غبن حادث در قرارداد اجاره

۱. منتظری، رساله استفتاءات، ج ۲، ص ۲۹۱؛ داماد، قواعد فقه، ج ۲، ص ۱۰۶.
۲. محقق داماد، نظریه عمومی شروط، ص ۲۸۴.
۳. آبی، کشف الرموز، ج ۲، ص ۳۰؛ حلی، السرائر، ج ۲، ص ۶۲۷؛ عاملی، اللمعة الدمشقية، ص ۱۵۵؛ حلی، المهدب البارع، ج ۳، ص ۱۷؛ حلی، التنقیح الرائع، ج ۲، ص ۲۵۲؛ حائری، ریاض المسائل، ج ۱۰، ص ۷؛ دزفولی، صیغ العقود، ص ۱۰۷.
۴. خوبی، الموسوعة، ج ۳۰، ص ۳.
۵. نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۲، ص ۲۰۶.
۶. علامه، تذكرة الفقهاء، ج ۱۱، ص ۳۵۸؛ حلی، التنقیح الرائع، ج ۲، ص ۱۹۹؛ صیمری، غایة المرام، ج ۲، ص ۲۲۹؛ عاملی، جامع المقاصد، ج ۵، ص ۴۱۳؛ بحرانی، الحدائق الناضرة، ج ۲۱، ص ۱۰۷.

برخی دیگر در بحث عدم تأثیر زوال غبن پس از عقد، و پیش از قبض این مطلب را بیان کرده‌اند. برای نمونه محقق نایینی در بحثی مستقل، غبن حادث را غیر مؤثر انگاشته و دلیل آن را حصول غبن در ملک مغبون دانسته است. ایشان ملاک تأثیر غبن را حصول غبن در زمان عقد می‌داند.^۱ به بیان دیگر، پس از عقد بیع، خریدار، مالک مبیع و فروشنده، مالک ثمن است و هر افزودن و کاستن در ملک مالک جدید ایجاد شده، و مالک سابق نسبت به ملک قبلی خویش علقه و ارتباطی ندارد.

همچنین شیخ در مسئله زوال غبن پس از عقد، خیار غبن را تمام می‌داند؛ زیرا رشد ارزش عوض، در زمان ملکیت مغبون بر آن محقق شده و حق خیار وی ثابت است.^۲ در حالی که یکی از احکام خیار غبن، زوال غبن پس از عقد است. اگرچه در زمان تحقق عقد یکی از طرفین معامله مغبون شده، ولی پس از عقد و پیش از اعمال خیار به جهت افزایش قیمت عوض دریافتی غبن آن زایل شده است.^۳

بر اساس دلیل مذکور در کلام شیخ، باید گفت در غبن حادث، مغبون حق خیار نداشته؛ زیرا کاسته شدن از ارزش عوض او در زمانی محقق شده که عوض در ملک او بوده است و غابن ارتباطی با ملک سابق خویش نداشته است.

در نتیجه می‌توان گفت در عقد بیع، هنگام انشای عقد، عین تملیک مشتری شده و از آن به بعد، هر نوسان و تغییری در ملک وی محقق شده و ارتباطی به بائع ندارد. فقیهان در همسو انگاشتن اجاره با بیع، اولاً ماهیت اجاره را تملیک منفعت دانسته، و ثانیاً این تملیک را در زمان عقد اجاره تمام می‌بینند؛ بنابراین، پس از انشای قرارداد، منفعت عین، ملک مستأجر است و هر افزودن و کاستن در منفعت، در ملک مستأجر محقق شده است و به موجر ارتباطی ندارد. همچنین هر تغییر ارزشی در اجرت و مال الاجاره، تغییر در ملک موجر است و تعلقی به مستأجر ندارد.

در ادامه، مانع نبودن رخداد غبن در ملک مغبون ارزیابی می‌گردد.

۱. نایینی، منیة الطالب، ج ۲، ص ۶۵.

۲. دزفولی، المکاسب، ج ۵، ص ۱۶۷.

۳. گیلانی، فقه الإمامیة - قسم الخیارات، ص ۴۰۲.

عدم مانع از تأثیر غبن حادث در قرارداد اجاره

ایجاد نوسان در ملک مغبون، به عنوان مانع از تأثیر خیار غبن حادث، در ضمن دو پاسخ و یک شاهد نقد و بررسی می‌شود؛ اولاً، حقیقت قرارداد اجاره، سلطه بر عین است که نتیجه آن، قبض منافع، و مشروط به بقا و دوام منافع است. ثانیاً، حتی اگر ماهیت اجاره، قبض منفعت باشد، قبض منافع قرارداد اجاره به استیفای آن بوده و پیش از قبض، هر چند مالکیت مستأجر بر منافع ایجاد شده، ولی برخلاف بیع که قبض در آن دفعی است، قبض در اجاره تدریجاً حاصل می‌شود و پیش از قبض، موجر نسبت به منافع ضامن است. شاهد بر این گسست، نافذ بودن خیار عیب حادث قرارداد اجاره است. پذیرش این خیار توسط فقیهان موجب گسست اجاره از بیع بوده و موجر ضامن منافع در مدت قرارداد اجاره است. نتیجه این ضمان، پذیرش خیار غبن حادث در اجاره است.

پاسخ اول: بررسی تفاوت تملیک عقد بیع با عقد اجاره

به صورت کلی مالک شیء بر عین و منافع آن تسلط و اختیار مطلق داشته و حق استفاده و واگذاری آن را دارد. مالکیت مالک بر منافع شیء، مسبب از مالکیت مالک بر نفس عین است. مالک گاهی هر دو مالکیت را به دیگری تملیک می‌کند؛ مثل عقد بیع، و گاهی هم مثل قرارداد اجاره، یکی از آن دو را به دیگری منتقل می‌نماید.^۱ آنچه محل بررسی است، حقیقت انتقال منافع به فرد دیگر تحت قرارداد اجاره است. پرسش اینجاست که آیا موافق اندیشه مشهور، حقیقت و مدلول مطابقی قرارداد اجاره، تملیک منفعت اشیاء و اشخاص به مستأجر است؟ و همان طور که در عقد بیع، عین در زمان عقد تملیک شده است، تمام منافع موجود و معدوم به ملک مستأجر منتقل می‌شود؟ و یا حقیقت اجاره، مسلط کردن مستأجر بر منفعت شیء و شخص بوده که نتیجه این تسلط، حق انتفاع و یا تملیک منفعت است. موافق این دیدگاه، همسو انگاشتن دو عقد صحیح نیست.

مباحثات
پژوهش‌های قضایی

گسست قرارداد اجاره از بیع و حجریان خیار غبن حادث در قرارداد اجاره

۱. خوبی، الموسوعة، ج ۳۰، صص ۳-۵.

الف. اندیشه مشهور: تملیک منفعت، مدلول مطابقی اجاره مشهور امامیان، همسو با ماهیت بیع که تملیک عین در مقابل عوض معلوم است، حقیقت اجاره را تملیک منفعت در مقابل عوض معلوم می‌دانند. متأخرین در این تعریف مناقشاتی مطرح کرده‌اند که در ادامه بررسی می‌شود:

اول، گرچه ثبوتاً منافع عین، ملک موجر است؛ ولی بین عرف و عقلا، موجر تنها مالک عین است؛ به همین دلیل عرف در فروش یک خانه، دو تملیک - یکی تملیک خود منزل و دیگری تملیک منافع آن - را تصور نمی‌کند؛ درحالی‌که اگر دو تملیک باشد، معامله علاوه بر بیع (نقل عین خانه) بودن، اجاره (نقل منافع خانه) هم خواهد بود. عرف بیع را فقط یک تملیک دانسته و مالکیت خریدار بر منافع را از احکام بیع می‌داند.^۱ غایت اشکال این است که عرف در زمان تملیک نفس عین، تملیک منفعت را جدا لحاظ نمی‌کند؛ چراکه تملیک منفعت مندرج در تملیک عین است.

در پاسخ باید در نظر داشت که عرف درباره مالک، بین مالکیت عین و مالکیت منافع فرق گذاشته و برای وی دو مالکیت مستقل لحاظ می‌کند که می‌تواند در هرکدام تصرف کند؛ هرچند یکی از این دو مالکیت، مسبب از دیگری است.^۲

دوم، تملیک منفعت، کار موجر و اجیر بوده، درحالی‌که قرارداد اجاره یک توافق طرفینی و تعاهد دوجانبه است؛ بنابراین تعریف مذکور، تنها شامل انشای موجر و اجیر است^۳ و عقدی را که مرکب از انشای موجر و اجیر با قبول مستأجر است، شامل نمی‌شود. در پاسخ باید گفت که مراد از این تملیک، انشای موجر و اجیر نیست؛ بلکه مراد، تملیک عقدی است که مرکب از انشای مذکور و قبول مستأجر است.^۴ اساس تملیک عقدی، توافق و تعاهد طرفینی است.

سوم، منفعت عین قابل تملیک نیست؛ زیرا منفعت در زمان قرارداد اجاره معدوم است^۵

۱. شاهرودی، مجله فقه أهل البيت (ع)، ج ۳۰، ص ۱۴.

۲. خوبی، المستند - الإجارة، ص ۱۰.

۳. همان، ص ۹.

۴. شاهرودی، مجله فقه أهل البيت (ع)، ج ۳۰، ص ۱۰.

۵. اصفهانی، الإجارة، ص ۴.

و معدوم مالکیت ندارد تا به تملیک دیگری در آید.

ولی باید در نظر داشت که گرچه منافع عین و شخص در زمان قرارداد در خارج معدوم‌اند، ولی به تبع عین که قابلیت سودبردن را دارد، از وجود تقدیری برخوردار است.^۱ شاهد سخن آنکه اجاره‌دادن ملکی که قابلیت اسکان ندارد برای سکونت صحیح نیست؛ زیرا نمی‌توان چنین بهره‌ای از منزل برد. پس منفعت سکنی واجد وجود خارجی به تبع منشأ انتزاع آن است. به علاوه، صرف اعتبار منفعت برای قرارداد کافی است؛ زیرا تملیک از اعراض حقیقی نیست تا الزاماً معروض آن هم واجد وجود حقیقی باشد^۲، بلکه اعتبار متعاقدین است و وجود اعتباری برای منفعت کافی است.

چهارم، اگر مفاد مطابقی قرارداد اجاره، تملیک منفعت بود باید با صیغه «آجرتک منفعة الدار» منعقد می‌شد، در حالی که لفظ صریح اجاره «آجرتک الدار» است؛ بنابراین مورد اجاره، نفس عین بوده که به تبع آن منافع در اختیار مستأجر قرار می‌گیرد.^۳ در پاسخ باید گفت که مراد از تملیک عین قرارداد اجاره، تملیک منفعت است که در مدلول «آجرت» نهفته است؛ بنابراین تملیک عین قرارداد اجاره، همان تملیک منفعت است و مراد از عبارت «آجرتک منفعة الدار»، اجاره‌دادن منفعت منفعت خانه بوده که صحیح نیست.^۴

البته می‌توان در اینکه اجاره متضمن تملیک منفعت است، مناقشه نمود؛ زیرا دلیلی بر وجود مفهوم منفعت در واژه «آجرت» نیست. گرچه روشن است که اثر و غایت اجاره، تملیک منفعت است، ولی اشکال اینجاست که آیا مدلول مطابقی اجاره، بر تملیک منفعت دلالت دارد یا نه؟ براین اساس، برخی قرارداد اجاره مغازه را غیر از قرارداد تملیک منفعت مغازه انگاشته‌اند؛ بنابراین اگر دلیلی بر تحریم قرارداد اولی (مثلاً به جهت فروش شراب) باشد، آن را شامل قرارداد دومی نمی‌دانند.^۵

پنجم، منفعت، قائم به عین، و تملیک آن به تبع تملیک عین است. در عقد بیع، نفس

۱. همان، ص ۵.

۲. سبزواری، مهذب الأحكام، ج ۱۹، ص ۷؛ شاهرودی، مجلة فقه أهل البيت (ع)، ج ۳۰، ص ۱۴.

۳. خراسانی، حاشية المكاسب، ص ۳۲.

۴. خوبی، المستند، الإجارة، ص ۱۱.

۵. خلخالی، فقه الشيعة - كتاب الإجارة، ص ۲۱.

عین مستقلاً به تملیک در می‌آید. ولی در قرارداد اجاره، تملیک منفعت، تملیک مستقل از آن نیست؛ بلکه قائم به عین، و اثر عقد و مسبب از آن است. یعنی موجر می‌گوید: «آجرتک الدار» و نتیجه این اجاره‌خانه، تملیک منفعت است.^۱

ب. دیدگاه سید یزدی: ایجاد سلطه برای مستأجر

حقیقت اجاره مسلط کردن مستأجر بر عین برای سودبردن مستأجر است.^۲ مناقشات این تعریف بررسی می‌شود:

اول، این تعریف جامع افراد قرارداد اجاره نیست. در اجاره بر عمل، مستأجر مسلط بر اجیر حر نیست؛ خصوصاً مواردی که یک عمل کلی از اجیر خواسته شده است. در چنین فروضی مستأجر بر اجیر حر مسلط نیست^۳؛ زیرا کسی بر انسان حر، ید و سلطه ندارد.^۴ البته مسلم است که کسی بر انسان حر سلطه و ید ندارد، و مراد، سلطه خارجی و مالکانه است و تسلط مالکانه‌ای را که مستأجر بر عبد دارد، بر اجیر حر ندارد؛ ولی مسلط بودن اعتباری بر شخص حر - استیفای حق از شخص حر - اشکالی ندارد و بنابراین اجیر موظف است عمل معینی را برای مستأجر انجام دهد.^۵

دوم، در ارتکاز عقلا، مستأجر مالک منافع است و بنابراین حق واگذاری و انتقال منفعت را به شخص ثالث دارد. درحالی‌که بر اساس این تعریف، مستأجر نمی‌تواند منفعت شیء یا شخص را به دیگری واگذار کند^۶ بلکه فقط می‌تواند حق انتفاع را به دیگری واگذار کند که این خلاف ارتکاز قرارداد اجاره نزد عقلاست. نزد متشرعه هم به دلالت تطابقی یا التزامی، مفاد اجاره، حصول مالکیت مستأجر بر منفعت است؛ لذا در صورت غصب عین توسط غاصب، وی نسبت به مستأجر ضامن است^۷ و باید اجرت‌المثل را به مستأجر بپردازد؛ البته

۱. حکیم، المستمسک، ج ۱۲، صص ۳ و ۴.

۲. یزدی، العروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۷۴.

۳. یزدی، العروة الوثقی (المحشی)، ج ۵، ص ۸؛ حکیم، المستمسک، ج ۱۲، ص ۴.

۴. خوانساری، جامع المدارک، ج ۳، ص ۴۵۳؛ بجنوردی، القواعد الفقهية، ج ۷، ص ۵۹.

۵. سبزواری، مهذب الأحكام، ج ۱۹، ص ۸ و ۷، شاهرودی، مجلة فقه أهل البيت (ع)، ج ۳۰، ص ۱۶.

۶. خمینی، کتاب البیع، ص ۴۲۸.

۷. خویی، الموسوعة، ج ۳۰، ص ۹.

مستأجر باید اجرت المسمی را به مالک تحویل دهد؛ هر چند این دو اجرت نابرابر باشد. سوم، اگر غایت تسلیط عین، تملیک منفعت باشد به تعریف سوم بر می‌گردد و در غیر آن، معنای روشنی ندارد؛ زیرا مراد از سلطنت مستأجر، حکم تکلیفی و وضعی جواز تصرف نیست؛ چون این حکم جواز تکلیفی و نفوذ تصرف وضعی، مورد انشای متعاقدین در موارد متعارف از انشای قرارداد اجاره نیست، بلکه یک حکم شرعی و عقلانی مترتب بر قرارداد است. اساساً از تسلیط، نه تسلیم خارجی که متأخر از قرارداد است، مراد است و نه سلطنت مطلق بر عین؛ زیرا مخالف قرارداد اجاره است^۱؛ بلکه باید مراد از آن سلطنت بر منافع باشد که به تعریف سوم بر می‌گردد. یعنی یک نوع سلطه بر عین که غایت آن تملیک منفعت است.

ج. تعریف صحیح: تملیک منفعت، غایت اجاره

پاسخ بخشی از اشکالات تعریف مشهور گذشت ولی دو اشکال اخیر موجب شد که برخی از فقیهان تملیک منفعت را غایت اجاره بدانند.^۲ قرارداد اجاره ایجاد یک اضافه و ارتباط بین مستأجر با شیء یا شخص است که این علقه، موجب مالکیت وی بر منفعت شیء یا شخص می‌شود.^۳ تملیک منفعت، مفاد اولی و مدلول مطابقی قرارداد اجاره نیست؛ لذا لفظ صریح جهت انعقاد قرارداد «آجرتک و اکریتک» است.^۴

این اشکال مطرح است که تسلیط، از آثار و احکام اجاره، و مترتب بر آن پس از انعقاد قرارداد بوده و موجر باید عین را جهت بهره‌برداری تسلیم مستأجر نماید.^۵ ولی باید در نظر داشت که این تسلیط و تسلیم خارجی است که متأخر از قرارداد اجاره است. آنچه در تعریف آمده اضافه یا تسلیط اعتباری است که با قرارداد، انشا شده و موجر در قبال اجرت به آن متعهد شده است.

یکی دیگر از موارد استبعاد تعریف مشهور، پذیرش خیار عیب حادث قرارداد اجاره

۱. شاهرودی، مجله فقه أهل البيت (ع)، ج ۳۰، ص ۱۵.

۲. حلی، شرائع الإسلام، ج ۲، ص ۱۴۰؛ حلی، قواعد الأحكام، ج ۲، ص ۲۸۱؛ حلی، ایضاح الفوائد، ج ۲، ص ۲۴۲؛ نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۰۴.

۳. گلپایگانی، العروة الوثقی مع التعليقات، ج ۲، ص ۴۷۱.

۴. خمینی، کتاب البیع، ص ۴۲۸.

۵. خویی، المستند-الإجارة، ص ۱۵.

است. اگر مفاد مطابقی قرارداد اجاره، تملیک همه منافع ملک باشد، با پذیرش خیار حادث تناسب ندارد؛ زیرا مطابق این تفسیر از اجاره، تمام منافع در مدت عقد، به ملک مستأجر منتقل شده و عیب هم در ملک وی بوده و ضرری متوجه موجر نخواهد بود؛ حال آنکه بنا بر تعریف سوم، مفاد قرارداد نه تملیک منافع، بلکه استیلائی مستأجر بر عین بوده و چنانچه عیبی حادث شود، با این استیلا سازگار نیست و امکان فسخ آن عقد برای مستأجر ثابت خواهد شد.^۱ در مباحث آینده خیار عیب حادث بررسی می‌شود.

در نتیجه تعریف سوم، برخلاف عقد بیع، مفاد قرارداد اجاره، تملیک منفعت نیست؛ بلکه تسلیط خاصی بر عین و یا بر شخص بوده و نتیجه آن، مالکیت مستأجر بر منافع است و قبض منافع، مدلول التزامی عقد است. این سلطه توسط موجر از آغاز تا پایان عقد تحصیل می‌شود. به بیان دیگر تسلیط، مطلق نبوده؛ بلکه مشروط به عدم حدوث عیب و یا عدم مخالفت با شرط نافذ است. یکی از شروط نافذ، شرط ضمنی عرفی بر تساوی عوضین است. موجر یا اجیر متعهد می‌شود که تسلیط بر عین برای تملیک منفعت با شرایط ملحوظ تا پایان مدت اجاره باقی بماند؛ لذا در صورت حدوث عیب، وی موظف به رفع آن، و یا فسخ عقد است.

پاسخ دوم: تدریجی بودن قبض منافع

گسست دیگر بین دو عقد در کیفیت قبض است. در عقد بیع با تسلیم عین در زمان عقد، قبض عین حاصل شده و عین علقه و ارتباطی به بایع نخواهد داشت. در صورتی که ماهیت اجاره، سلطه بر عین باشد، این سلطه در مدت قرارداد حاصل می‌شود ولی بر اساس رأی مشهور، اگرچه در اجاره اعیان و ابدان، بر اساس مدلول مطابقی، در زمان عقد منافع به تملیک مستأجر درآمده، ولی فقیهان در حقیقت قبض منافع عین توسط مستأجر اختلاف داشته و بین قبض عین در بیع و منافع در اجاره تفاوت قائل‌اند. آیا نفس تسلط بر عین، قبض منافع هم هست و یا قبض منافع تدریجاً و در طول زمان حاصل می‌شود؟ به نظر مشهور، بلکه به اجماع در اجاره ابدان، تحقق قبض پس از پایان کار است.^۲

۱. یزدی، العروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۹۱؛ نایینی، منیة الطالب، ج ۲، ص ۱۱۴.

۲. حلی، قواعد الأحکام، ج ۲، ص ۲۸۵؛ حلی، جامع المقاصد، ج ۷، ص ۱۱۱؛ عاملی، مفتاح الکرامه، ج ۱۹، ص ۳۶۵؛ اردبیلی، مجمع الفائدة و البرهان، ج ۱۰، صص ۱۷ و ۴۸؛ گیلانی، کتاب الإجارة، ص ۸۳.

در این مبحث ابتدا کیفیت قبض منافع قرارداد اجاره ابدان و در ادامه، تحقق قبض، در اجاره اعیان بررسی می‌شود.

الف. قبض عوضین در اجاره ابدان

قبض منافع پس از پایان کار توسط اجیر است. تا زمانی که کار عامل تمام نشده، قبض عمل و منفعت صورت نگرفته است^۱؛ بنابراین در هنگام انعقاد اجاره، قبض منفعت حاصل نمی‌شود. آنچه در این بحث قابل بررسی است، زمان تسلیم و قبض اجرت است که چند احتمال در آن مطرح است:

احتمال اول: مانند اجاره اعیان، پس از انعقاد قرارداد، اجیر شایسته اجرت می‌شود.

احتمال دوم: به‌ازای انجام هر جزء، اجیر شایسته اجرت می‌شود.

احتمال سوم: اجیر پس از پایان کار شایسته اجرت می‌شود.^۲

از آنجا که پذیرش دو احتمال اول، ماهیت قبض در اجاره ابدان را همسو با اجاره اعیان می‌نماید و تأثیری در بحث ندارد، بررسی نمی‌شود؛ زیرا این دو احتمال اول در اجاره اعیان بررسی خواهد شد و در نهایت قبض تدریجی پذیرفته می‌شود.

بنا بر احتمال سوم که موافق مشهور است، در هنگام عقد قبض عوضین حاصل نمی‌شود و گسست بیع و اجاره روشن است. در این احتمال، اجاره بر ابدان متفاوت از اجاره بر اعیان لحاظ شده است؛ و در اجاره اعیان پس از انعقاد قرارداد اجاره، عین تسلیم مستأجر می‌شود. همین تسلیم و قبض عین برای شایستگی دریافت اجرت توسط مستأجر کافی است؛ ولی در اجاره ابدان، منفعت پس از تحقق عمل قبض شده است و بنابراین زمان شایستگی دریافت اجرت، هنگام پایان کار توسط اجیر است، و پیش از آن هیچ قبضی نسبت به عوضین صورت نگرفته است. این باور موافق فتاوی مشهور بلکه اجماع فقیهان است.

مقدس اردبیلی و برخی دیگر مقتضای عقد را تسلیم اجرت در هنگام انعقاد عقد دانسته و به‌خاطر ادعای اجماع در مسئله قائل به شایستگی اجرت در زمان اتمام شده‌اند.^۳ علامه حلی

۱. حلی، جامع المقاصد، ج ۷، ص ۱۱۱.

۲. لنکرانی، تفصیل الشریعة - الإجارة، صص ۲۵۲-۲۵۵.

۳. اردبیلی، مجمع الفائدة و البرهان، ج ۱۰، صص ۴۸ و ۱۷؛ گیلانی، کتاب الإجارة، ص ۸۳.

گرچه مالکیت اجرت را با عقد دانسته، ولی زمان تسلیم اجرت را پس از عمل می‌داند.^۱ برخی از فقیهان نیز تصریح نموده‌اند که پیش از پایان کار، اجیر مستحق دریافت اجرت نیست.^۲

ب. کیفیت قبض منافع در اجاره اعیان

نسبت به قبض منافع اعیان دو دیدگاه مطرح است:

دیدگاه اول: (قبض منافع با تسلط بر عین): علامه حلی و شهید ثانی قبض منفعت را با قبض عینی حاصل می‌دانند.^۳ محقق بحرالعلوم نیز ضمن پذیرش تدریجی بودن منافع، کفایت قبض عین برای صدق قبض منافع را کافی دانسته و می‌گوید: تسلط بر عین عرفاً قبض منافع است.^۴ برخی از متأخرین هم تسلط بر عین را در صدق قبض کافی دانسته^۵ و برخی دیگر قبض منفعت را به تسلیط بر عین تفسیر نموده‌اند.^۶

در بررسی دلیل بر کفایت قبض باید در نظر داشت که فقیهان در باب اجاره و غیر آن، مواردی مثل صلح بر منفعت و مهریه قرارداد منافع در ازدواج، و ثمن قرارگرفتن منفعت در عقد بیع که منفعت، یکی از عوضین عقد است، قبض عین را قبض منفعت انگاشته و پرداخت اجرت یا عوض یا مبیع را پس از قبض عین لازم دانسته‌اند. ظاهر عبارات ایشان از لزوم پرداخت عوض، قاعده تقابض بوده و مقتضای این قاعده لزوم قبض عوض به جهت قبض معوض است.^۷ حال اگر قبض عین، قبض منفعت نبود، پرداخت عوض منفعت لازم نبود؛ بنابراین لزوم پرداخت اجرت در قرارداد اجاره، دلیل بر این است که منفعت با قبض عین، قبض شده است.

بر این مطلب مناقشه شده که مجرد تسلط بر عین، قبض منفعت نیست، بلکه قبض

۱. حلی، قواعد الأحکام، ج ۲، ص ۲۸۵.

۲. حلی، التنقیح الرائع، ج ۲، ص ۲۶۲؛ حلی، جامع المقاصد، ج ۷، ص ۱۱۱؛ عاملی، مسالك الأفهام، ج ۵، ص ۱۷۹؛ عاملی، مفتاح الكرامة، ج ۱۹، ص ۳۶۵.

۳. حلی، تذکرة الفقهاء، ص ۴۵۰؛ عاملی، فوائد القواعد، ص ۵۸۳.

۴. بحرالعلوم، بلغة الفقیه، ج ۱، ص ۱۶۴.

۵. نایینی، المكاسب و البیع، ج ۱، ص ۳۱۸؛ عراقی، شرح تبصرة المتعلمین، ج ۵، ص ۴۵۰.

۶. آملی، مصباح الهدی، ج ۹، ص ۴۰۶؛ بجنوردی، القواعد الفقهية، ج ۴، ص ۶۱.

۷. مراغی، العناوین الفقهية، ج ۲، ص ۲۶۸.

منفعت با گذشت زمان و امکان تحصیل منافع حاصل می‌شود؛ و قبض مقتضای معاوضه، غیر از قبضی است که موجب رفع ضمان بایع (موجر) می‌شود؛ و احکام و ثمره هر قبض متفاوت است. هرچند با قبض نفس عین، وی مستحق دریافت اجرت می‌شود، ولی ضمان وی نسبت به منافع رفع نشده و منافع حقیقتاً قبض نشده است. این جهت قبض عین، قبض حقیقی منافع نبوده، بلکه یک قبض تنزیلی است که ثمره آن جواز دریافت اجرت توسط موجر است و دیگر احکام قبض منافع را ندارد.^۲

دیدگاه دوم (قبض منافع به استیفای آن): متأخرین قبض منافع را در مدت قرارداد می‌دانند؛ صاحب جواهر می‌نویسد: «منفعت قرارداد اجاره به منزله مبیع در عقد بیع است و شکی نیست که تلف منفعت، پیش از قبض آن بر عهده موجر است؛ هرچند عینی که منفعت از آن حاصل می‌شود، قبض شده باشد. در ادله چیزی مبنی بر اینکه به صرف قبض عین، قبض منفعت حاصل شود وجود ندارد و نهایت اثر قبض عین، گرفتن اجرت توسط موجر است.»^۳ بنابراین برخلاف ادعای مشهور، قبض عین و تسلط بر آن، برای صدق قبض منافع کفایت نمی‌کند. برخی از فقیهان، قبض منفعت را با استیفای منافع، محقق دانسته و تنها بخشی از منافع را که استیفا شده است، مقبوض می‌دانند. دلیل بر این ادعا، تحقق معنای قبض است؛ زیرا عرف، استیفای منافع را یا قبض حقیقی منافع و یا نزدیک‌ترین معنی به قبض منافع می‌داند.^۴ برخی هرچند صرف تسلط عین را جهت گرفتن اجرت کافی انگاشته‌اند، ولی برای صدق قبض منافع، تمام نمی‌دانند و شرط تحقق قبض را بازه‌ای از زمان می‌دانند که امکان استیفای منافع در آن ممکن باشد.^۵ آقا رضا همدانی هرچند در اجاره برای دریافت اجرت توسط موجر بیشتر از تسلط عین را لازم ندانسته، ولی حقیقت قبض را استیفای منافع انگاشته و تسلط بر عین را قبض حقیقی ندانسته و بر این باور است

مباحثات

گسست قرارداد اجاره از بیع و حجرین خیار غبن حادث در قرارداد اجاره

۱. گیلانی، کتاب الإجارة، ص ۲۳۵.
۲. همدانی، مصباح الفقیه، ج ۱۴، ص ۵۷۸.
۳. نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۷۸.
۴. مراغی، العناوین الفقهیة، ج ۲، ص ۲۶۸.
۵. گیلانی، کتاب الإجارة، ص ۲۳۵.

که این تسلط، حکم قبض منفعت را ندارد.^۱ در میان معاصرین محقق لنکرانی نیز قبض عین را قبض منافع ندانسته است.^۲ همه اقوال ناظر به یک باور در مسئله بوده که قبض منافع را تنها با استیفای آن تمام می‌داند.

دلیل اول: تدریجی بودن استیفای منافع

گذشت که منافع در زمان قرارداد اجاره معدوم بوده و قابلیت ایجاد آن توسط عین و یا صرف اعتبار آن در صحت عقد کافی است^۳؛ بنابراین منافع باید پس از زمان عقد در طول مدت اجاره ایجاد شود. برخی از فقیهان تصریح نموده‌اند که منافع در طول زمان مدت اجاره استیفا می‌شود و تدریجی الوجود است؛ شهید اول در محاسبه نمودن فرد بدهکار از زکات، از منافع یک خانه احتمال منع داده و دلیل این اشکال را تدریجی بودن منافع خانه می‌داند.^۴ برخی از فقیهان احتمال و تعلیل شهید را ذکر کرده^۵ و بعضی این احتمال را به جهت عدم تحقق منافع خانه در زمان محاسبه تمام می‌داند.^۶ محقق سبزواری همسو با شهید، دلیلی بر صحت محاسبه زکات از منافع خانه نمی‌یابد^۷ و محقق نراقی این قول را نیکو می‌بیند.^۸ از بررسی اقوال متقدمین در بحث زکات، روشن می‌شود، تعلیل بر ادعای عدم محاسبه زکات از منافع یک خانه، حصول تدریجی منافع اعیان است؛ بنابراین منافع در اجاره اعیان در هنگام عقد معدوم بوده و در طول زمان به تدریج حاصل می‌شود. هرچند با انعقاد قرارداد، همه منافع به تملیک مستأجر درآمده و وی حق استفاده و انتقال آن را داشته، ولی قبض حقیقی منافع پس از حصول آن مقدور است. فقیهان علاوه بر محاسبه زکات از منافع خانه که ملازم با تدریجی بودن حصول منفعت است، به تدریجی بودن آن در طول زمان تصریح دارند.^۹ فقیهان

۱. همدانی، مصباح الفقیه، ج ۱۴، ص ۵۷۸.

۲. لنکرانی، القواعد الفقهية، ص ۱۱۲.

۳. اصفهانی، الإجارة، صص ۴ و ۵؛ سبزواری، مهذب الأحكام، ج ۱۹، ص ۷.

۴. عاملی، البیان، ص ۳۰۳.

۵. صیمری، غایة المرام، ج ۱، ص ۲۵۵.

۶. عاملی، مدارك الأحكام، ج ۵، ص ۹۲.

۷. سبزواری، ذخیره المعاد، ج ۲، ص ۴۴۷.

۸. نراقی، مستند الشیعة، ج ۹، ص ۲۱۶.

۹. مراغی، العناوین الفقهية، ج ۲، ص ۲۶۹؛ نجفی، جواهر الکلام، ج ۱۵، ص ۱۲۸؛ دزفولی، المکاسب، ج ۲، ص ۱۴۵.

متأخر در کتاب اجاره یا وقف، این مطلب را موافق درک عرف دانسته و حصول منفعت را در طول زمان می‌دانند.^۱

دلیل دوم: تزلزل مالکیت موجر بر مال الاجاره، دلیل بر عدم قبض منافع صاحب جواهر مالکیت موجر بر اجرت را پیش از زمان استیفای منافع، متزلزل انگاشته و آن را موافق قواعد و اجماع فقیهان می‌داند.^۲ محقق عاملی زمان پرداخت اجرت را در اجاره اعیان، هنگام تسلیم عین و در اجاره ابدان، پس از پایان کار می‌داند و مالکیت موجر و اجیر را بر اجرت، متزلزل دانسته که پس از استیفای منافع توسط مستأجر مستقر می‌شود.^۳ محقق نایینی ضمن تفصیل بین زمان استحقاق موجر نسبت به اجرت و استقرار ملکیت موجر، اولی را با صرف عقد دانسته و دومی را متوقف بر انقضای مدت اجاره می‌داند.^۴ صاحب عروه نیز مالکیت موجر را بر مال الاجاره، متزلزل دانسته که این مالکیت پس از استیفای منفعت یا عمل یا آنچه در حکم استیفا است، مستقر می‌شود.^۵ در میان معاصرین، محقق حکیم و امام خمینی این نظر را پذیرفته‌اند.^۶ واضح است که دلیل بر این تزلزل مالکیت موجر بر مال الاجاره، عدم قبض منافع است و پس از قبض منافع تا پایان مدت قرارداد اجاره، ملکیت موجر بر اجرت مستقر می‌شود.

ما اجاره

پژوهش‌های قضایی

گسست قرارداد اجاره از بیع و خریدان خیار غبن حادث در قرارداد اجاره

دلیل سوم: ضمان موجر نسبت به منافع، دلیل بر عدم صدق قبض منافع موجر در مدت اجاره ضامن تسلیم منافع به مستأجر است و در صورت عدم کوتاهی مستأجر، اگر مانعی در تحصیل منافع ایجاد شود، موجر ضامن است. تلف منفعت پیش از قبض و در زمان اجاره بر عهده موجر است و این از باب تلف مبیع، پیش از قبض است؛

۱. آغاضیاء، شرح تبصرة المتعلمین، ج ۵، ص ۴۵۳؛ خوانساری، الحاشیة الثانی علی المکاسب، ص ۵۹۱؛ خوبی، مصباح الفقاهة، ج ۵، ص ۲۱۳؛ سبزواری، مهذب الأحكام، ج ۱۹، ص ۶۹؛ اراکی، کتاب البیع، ج ۲، ص ۱۱۸؛ بجنوردی، القواعد الفقہیة، ج ۷، ص ۸۹؛ آملی، مصباح الہدی، ج ۹، ص ۴۰۶.
۲. نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۷۳.
۳. عاملی، مفتاح الکرامۃ، ج ۱۹، ص ۳۵۹.
۴. نایینی، منیة الطالب، ج ۲، ص ۱۱۴.
۵. یزدی، العروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۸۸.
۶. حکیم، المستمسک، ج ۱۲، ص ۴۵؛ خمینی، العروة الوثقی مع التعلیقات، ص ۸۲۳.

زیرا مبیع و منفعت در این حکم متحدند.^۱ محقق شهیدی این مطلب را دلیل بر عدم تحصیل قبض منافع در زمان عقد می‌داند.^۲ به بیان دیگر اگر قبض منافع با عقد حاصل می‌شد، تلف پس از قبض بر عهده مستأجر بود، ولی ضمان موجر نسبت به منافع که در ادامه تبیین می‌شود، دلیل بر عدم حصول قبض منافع است.

نظر صحیح در کیفیت قبض

حقیقت عرفی قبض منفعت، به معنای گرفتن منفعت است. حال با توجه به اینکه منافع در طول زمان حاصل می‌شود، گرفتن آن به معنای حقیقی یا نزدیک‌ترین معنا به آن، در طول زمان محقق خواهد شد و زمان، مقوم تحصیل منافع اعیان و قبض آن است.^۳ بنا بر ادله سه‌گانه، بعضی از فقیهان استیفای منافع را قبض حقیقی دانسته و تسلیط بر عین را برای قبض کافی نمی‌دانند.^۴ بنابراین حقیقت قبض منافع، به استیفای منافع است و فتوای مشهور مبنی بر کفایت صرف تسلط بر عین، برای صدق قبض منفعت، فاقد دلیل معتبر است؛ زیرا ثمره تسلط بر عین، صرفاً لزوم دریافت اجرت است.

ضمان موجر نسبت به منافع و جریان خیار پیش از قبض، شاهدهی برگسست

در این بخش، ابتدا تلف مبیع پیش از قبض و معنی ضمان بایع نسبت به مبیع بررسی می‌شود. در ادامه، وحدت حکم منفعت قرارداد اجاره با حکم مبیع در عقد بیع تبیین، و اصل ضمان موجر نسبت به تلف عین و حدوث عیب بررسی می‌شود. پس از آن، تفاوت حکم فرض تلف عین با فرض حدوث عیب در عین، تبیین، و در پایان جریان خیار، اعم از خیار عیب حادث و تعذر تسلیم در زمان پیش از قبض منافع در اندیشه فقیهان مورد کاوش قرار می‌گیرد. پذیرش برخی از خیارها پیش از قبض منافع، کاشف از تدریجی بودن قبض و ضمان موجر نسبت به منافع است. رفتار فقیهان نسبت به دو خیار عیب حادث و غبن

۱. نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، صص ۲۷۸ و ۲۷۹.

۲. شهیدی، هدایة الطالب، ج ۲، ص ۲۲۲.

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

۴. مراغی، العناوین الفقهیة، ج ۲، ص ۲۶۸؛ همدانی، مصباح الفقیه، ج ۱۴، ص ۵۷۸.

حادث، تهافت داشته است؛ از یک سو در غبن حادث، عقود بیع و اجاره را همسو انگاشته و غبن حادث را نافذ نمی‌دانند؛ در حالی که در عیب حادث بین عقود بیع و اجاره فرق گذاشته، و عیب حادث را تنها در اجاره نافذ انگاشته و در عقد بیع مؤثر نمی‌دانند.

الف. ضمان بایع نسبت به مبیع

ابن‌ادریس در ضمان بایع نسبت به تلف مبیع پیش از قبض، ادعای اجماع نموده^۱، و فاضل‌آبی مسئله را اتفاقی دانسته^۲، و بعضی آن را به‌عنوان یک قاعده مسلم فقهی می‌شمارند.^۳ محقق ثانی در تفسیر ضمان بایع نسبت به مبیع می‌نویسد: یک لحظه پیش از تلف، عقد فسخ شده و مبیع به ملک بایع آمده و در ملک بایع تلف شده است.^۴ برخی از فقیهان دیگر به رجوع ملکیت بایع بر مبیع پیش از تلف تصریح دارند.^۵ براین اساس اگرچه با انعقاد عقد بیع، ملکیت مشتری بر مبیع حاصل شده، ولی تلف در زمان پیش از قبض، کاشف از انفساخ عقد و برگشت ملکیت بایع بر مبیع است.

ب. وحدت حکم منفعت و مبیع

صاحب جواهر جواهر منفعت قرارداد اجاره را به‌منزله مبیع در عقد بیع دانسته و ضمان موجر در تلف منافع پیش‌و‌پس از قبض عین را پذیرفته و اینکه قبض عین را نسبت به ضمان منافع نازل منزله قبض منافع قرار دهد، فاقد دلیل می‌داند.^۶ برخی هرچند قاعده ضمان پیش از قبض را مختص بیع انگاشته‌اند، ولی به دلیل اجماع، این حکم را در اجاره هم جاری می‌دانند.^۷ عوضین قرارداد اجاره، اجرت و منفعت (بالمطابقه یا بالالتزام) است. هرچند عین در اجاره قبض شده؛ ولی عوض اجرت، منفعت است که در طول مدت اجاره قبض

۱. حلی، السرائر، ج ۲، ص ۲۷۸.

۲. آبی، کشف الرموز، ج ۱، ص ۴۶۰.

۳. اردبیلی، مجمع الفائدة و البرهان، ج ۸، ص ۴۱۹؛ سبزواری، کفایة الأحكام، ج ۱، ص ۴۷۳.

۴. عاملی، جامع المقاصد، ج ۴، صص ۳۰۸ و ۴۰۳.

۵. سبزواری، کفایة الأحكام، ج ۱، ص ۴۷۳؛ بحرانی، الحدائق الناضرة، ج ۱۹، ص ۷۶.

۶. نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۲۷۸.

۷. مراغی، العناوین الفقهیة، ج ۲، ص ۲۲۱.

می‌شود؛ بنابراین تا زمانی که منافع در مدت قرارداد اجاره قبض نشده، ضمان آن بر عهده موجر است؛ و در صورت تلف شدن و حدوث عیب و نقص بر عهده خودش است. همان‌طور که اگر اصل عین به نحوی تلف شود که امکان بره‌برداری از آن نباشد، ضمان متوجه موجر خواهد بود. برخی از متقدمین در فرض نابودشدن ملک مورد اجاره - بجز فرض تقصیر مستأجر -، موجر را ضامن می‌دانند.^۱

ج. ضمان موجر پیش از قبض عین مستأجره در صورت تلف شدن عین مورد اجاره یا ایجاد مانع، اگر معین باشد و امکان از بین بردن مانع نباشد، برخی به بطلان اجاره، و برخی هم به ثبوت حق خیار برای مستأجر قائل شده‌اند. جمع بین دو دیدگاه در امکان رفع مانع است. در ادامه هر سه دیدگاه بررسی می‌شود:

بطلان اجاره: برخی از فقیهان در فرض تلف عین، قائل به بطلان اجاره شده‌اند؛ شیخ مفید می‌گوید: وقتی عین مورد اجاره منهدم شود، اجرت از مستأجر ساقط می‌شود.^۲ ظاهر عبارت سقوط اجرت، بطلان قرارداد اجاره است؛ زیرا بحث از حق مراجعه مستأجر به موجر نیست، بلکه با تلف عین، اجرت ساقط می‌شود. شیخ طوسی می‌گوید: اگر عین مورد اجاره، پیش از استیفای منفعت تلف شود، عقد منفسخ است و چنانچه پس از مقداری از استیفای منفعت تلف شود، عقد نسبت به مابقی باطل است.^۳ علامه حلی می‌گوید: اگر عین مستأجره پیش و یا پس از قبض بدون فاصله تلف شود، قرارداد اجاره باطل می‌شود؛ و چنانچه در اثنای زمان اجاره تلف شد، عقد اجاره نسبت به مدت باقی مانده از زمان قرارداد باطل می‌شود.^۴

تزلزل اجاره: موافق دیدگاه برخی، مستأجر خیار دارد. شیخ طوسی می‌گوید: هر وقت موجر نتواند مستأجر را متمکن از تصرف بر ملک نماید، اجرت از مستأجر ساقط شده و

۱. طوسی، الوسيلة، ص ۲۶۸.
۲. بغدادی، المقنعة، ص ۶۴۰.
۳. طوسی، الميسوط، ج ۳، ص ۲۲۳.
۴. حلی، قواعد الأحكام، ج ۲، ص ۲۸۹.

چنانچه پیش‌تر پرداخت کرده، می‌تواند به موجر مراجعه نموده^۱ و مال‌الاجاره پرداختی را پس بگیرد. ابن زهره، ابن ادریس و ابن سعید، حق فسخ را برای مستأجر، در صورت انهدام تمام خانه یا یک اتاق در فرض مانع از استیفای منفعت خانه ثابت می‌دانند.^۲

شهید ثانی، محقق حلی، جمال‌الدین حلی، مقدس اردبیلی، محقق سبزواری و محقق بحرانی تصریح داشته‌اند که در فرض تلف عین مورد اجاره، برای مستأجر حق خیار فسخ وجود دارد.^۳

جمع دو قول: ظاهر برخی از عبارات پیشین، اطلاق حق فسخ برای مستأجر حتی در فرض تلف عین مورد اجاره از اساس است، و این اطلاق با قول فقیهان بر بطلان اجاره در فرض تلف شدن عین سازگار نیست؛^۴ اما باید گفت، مراد فقیهان از اثبات حق فسخ، وقتی است که ازاله مانع ممکن بوده، و یا اصل انتفای از آن شیء موجود باشد. محقق ثانی و شهید ثانی به این قیود تصریح نموده‌اند که اثبات حق خیار در فرض امکان ازاله مانع و یا در فرض وجود اصل انتفای از آن شیء است.^۵

د. جریان خیار در فرض تحقق عیب حادث

محقق حلی بدون تفصیل بین عیب سابق و حادث، می‌گوید: هرگاه مستأجر عیبی بیابد یا باید فسخ کند و یا بدون ارش به قرارداد راضی شود.^۶ علامه حلی در فرض فوق^۷ می‌گوید: اگر خانه بدون کوتاهی مستأجر خراب شود، مستأجر قرارداد را فسخ نموده و یا موجر را ملزم به

۱. طوسی، النهایة، ص ۴۴۴.

۲. حلبی، غنیة النزوع، ص ۲۸۷؛ حلی، السرائر، ج ۲، ص ۴۶۲؛ حلی، الجامع للشرائع، ص ۲۹۳.

۳. عاملی، حاشیة شرائع، ص ۵۰۰؛ حلی، شرائع الإسلام، ج ۲، ص ۱۴۷؛ حلی، المذهب البارع، ج ۳، ص ۲۵؛ اردبیلی، مجمع الفائدة و البرهان، ج ۱۰، ص ۶۰؛ سبزواری، کفایة الأحكام، ج ۱، ص ۶۵۸؛ بحرانی، الحدائق الناضرة، ج ۲۱، ص ۵۵۷.

۴. حائری، ریاض المسائل، ج ۱۰، ص ۳۴.

۵. عاملی، جامع المقاصد، ج ۷، ص ۱۴۱؛ عاملی، مسالك الأفهام، ج ۵، ص ۲۱۹.

۶. حلی، شرائع الإسلام، ج ۲، ص ۱۴۸.

۷. عبارت علامه اطلاق داشته و شامل عیب پیشین و پیشین می‌شود. صحیح نیست که گفته شود واژه ظهر، مختص عیب سابق است؛ زیرا این واژه نسبت به پیش و پس به کاررفته است: عاملی، الدروس الشرعية، ج ۲، ص ۲۸۱: «لو ظهر في الإجارة غبن فالأقرب الفسخ ولو ظهر من يزيد بعد العقد فلا فسخ».

تعمیر خانه می‌نماید.^۱ و در فرض ظهور عیب در منفعت عبد، حق رد را برای مستأجر ثابت می‌داند.^۲ محقق ثانی بین عیب حادث در روی زمین که پیش از عقد ایجاد شده و عیب پس از عقد، فرق نمی‌گذارد و در فرضی که عیب تمام زمین را نگرفته و منفعت بخشی از زمین کاملاً تلف شده است، مستأجر را مستحق خیار تبعض صفقه می‌داند.^۳ شهید اول ابتدا نسبت به عیب سابق بر عقد، قائل به جریان خیار عیب برای مستأجر شده و در اثبات ارش برای مستأجر مناقشه نموده است. ایشان در ادامه، همین حکم را برای عیب حادث پذیرفته است.^۴

البته تعبیر برخی از فقیهان «انهدام مسکن» است. این واژه دارای دو فرض است؛ اول، عین مستأجره هیچ منفعتی نداشته باشد. دوم، از منفعت عین کاسته شده باشد. گرچه ظاهر واژه انهدام فرض اول است، ولی استعمال واژه در معنای عام آن بوده و شامل هر دو فرض می‌شود. دلیل بر این ادعا، دو حکم متفاوت - بطلان اجاره و اثبات خیار - نسبت به فرض انهدام در کلام فقیهان است. این دو حکم گواه است که انهدام برای هر دو فرض به کار می‌رود. گذشت که حکم بطلان اجاره ناظر به فرض اول، یعنی نبود منفعت بوده و حکم اثبات خیار ناظر به فرض دوم یعنی کاسته شدن از منفعت است.

شهید ثانی حدوث عیب لاحق بر عقد را - هر چند مقداری از منفعت استیفا شده باشد - منشأ خیار عیب دانسته و تصرف مستأجر را در عین، ساقط کننده این حق نمی‌داند؛ زیرا تصرفی مسقط حق خیار است که در عوض معیب که معاوضه بر آن واقع شده، صورت گیرد و حال آنکه عوض عقد اجاره، منفعت است که تدریجاً حاصل می‌شود و آنچه که در زمان حاضر استیفا نشده تصرفی در آن صورت نگرفته است.^۵

محقق اردبیلی ضمن پذیرش خیار، عیب حادث را چنین تفسیر می‌کند: حدوث عیب که موجب نقص منفعت بوده، به شکلی که اگر این عیب پیش از عقد اجاره ظاهر بود،

۱. حلی، تبصرة المتعلمین، ص ۱۰۵.

۲. حلی، تذکرة الفقهاء، ج ۱۶، ص ۱۲۱.

۳. عاملی، جامع المقاصد، ج ۷، ص ۱۴۳.

۴. عاملی، اللمعة الدمشقیة، ص ۱۵۶.

۵. عاملی، الروضة البهیة، ج ۴، ص ۳۵۳.

مستأجر چنین اجرتی را برای آن ملک نمی‌داد.^۱ صاحب عروه در خراب‌شدن خانه سه صورت فرض می‌کند: اول، انتفای از آن عین کاملاً ساقط شود؛ دوم، امکان انتفای از آن باشد؛ و سوم، برخی از اتاق‌ها سالم باقی‌مانده و برخی دیگر نابود شود. ایشان حکم سه صورت را به ترتیب، بطلان، خیار عیب بدون حق ارش، و خیار تبعض صفقه دانسته است.^۲ برخی عذر در عین مورد اجاره را موجب تعذر تسلیم منفعت دانسته و برای مستأجر حق خیار تعذر تسلیم را در فرض استیفای مقداری از منافع و عدم آن، ثابت می‌داند.^۳

هـ. باور صحیح در جریان خیار عیب حادث

چنانچه منفعت عین کاملاً ساقط شود، چون منفعت یکی از عوضین قرارداد اجاره است، اگرچه برخی انفساخ از زمان حدوث عیب را می‌پذیرند، ولی قرارداد باطل می‌شود. و اگر با حدوث عیب، امکان انتفای از آن عین باقی است، مستأجر به جهت نقص در منفعت که عوض قرارداد اجاره است، سزاوار خیار عیب یا تبعض صفقه است. اگر عیب در برخی از اجزای عین اتفاق افتاد، مثلاً یک اتاق منزل منهدم، یا بخشی از زمین زیر آب غرق شود، دو صورت خواهد داشت: صورت اول: نسبت به جزئی که عیب در آن تحقق یافته و امکان سودبردن از آن نیست، مستأجر خیار تبعض صفقه دارد.^۴ صورت دوم: اگر امکان سودبردن از آن جزء وجود دارد، در ابتدا مستأجر مستحق خیار عیب نسبت به آن، و در ادامه مستحق خیار تبعض صفقه نسبت به جزء سالم است.

و. مستند جریان خیار عیب حادث

در صورت بروز عیب حادث در عین، مستأجر حق فسخ قرارداد را دارد؛ زیرا منافع قبض نشده و با بروز عیب، مقداری از منفعت ملک عین از بین رفته است که این نقصان در مالیت منفعت، با خیار، جبران می‌شود. شهید ثانی دو دلیل برای این خیار آورده است؛ اولاً، حدوث عیب موجب کاسته‌شدن از مالیت منفعت شده و موجر ضامن تسلیم منافع است؛ و با حق

۱. اردبیلی، مجمع الفائدة و البرهان، ج ۱۰، ص ۶۰.

۲. یزدی، العروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۹۲.

۳. خوانساری، الحاشیة الثانية، ص ۳۹۸.

۴. حلی، التنقیح الرائع، ج ۲، ص ۲۷۲.

خیار برای مستأجر، این نقص مالی جبران می‌شود. ثانیاً، صبر مستأجر بر عیب حادث در منفعت، موجب ضرر وی شده و حکم ضرری صبر بر عیب، مستند به قاعدة لاضرر نفی شده است.^۱ مقدس اردبیلی پس از بیان انتقای ضرر نسبت به مستأجر، تصریح نموده که منفعت قرارداد اجاره، یکی از عوضین بوده و با تسلیم عین، قبض منافع تحقق نیافته است، بلکه در مدت اجاره، امکان استیفای منافع هست. اگر در این مدت نقصی متوجه منافع شود، موجر در قبال دریافت اجرت، ضامن منافع است.^۲ واضح است که در ضمان موجر نسبت به منافع، بین حالتی که عیب نسبت به منافع از قبل وجود داشته و فرضی که عیب پس از عقد حادث شده، تفاوتی وجود ندارد و خیار عیب موجب تزلزل عقد می‌شود؛ هرچند حدوث عیب، پس از استیفای مقداری از منفعت باشد؛ زیرا در هر دو صورت منافع که یکی از عوضین اجاره بوده، قبض نشده است و قبض منافع ناقل ضمان است؛ زیرا به مجرد قبض عین، قبض منفعت حاصل نمی‌شود تا گفته شود که نقص پس از حصول قبض است.^۳

در پایان شاهد گسست را می‌توان این طور جمع‌بندی کرد که: با قرارداد اجاره، قبض منافع در طول مدت قرارداد حاصل شده، و عقد تا عدم قبض منافع مستقر نمی‌شود؛ و عیب حادث، هرچند در ملک مستأجر حاصل شده ولی موجر ضامن است. این نکته کاشف از گسست اجاره از بیع است و از آنجایی که عمده دلیل خیار عیب، شرط ضمنی عرفی سلامت عوضین در طول مدت قرارداد است و این شرط نزد فقیهان متأخر و معاصر، بر خیار غبن ثابت است؛^۴ بنابراین در مورد غبن حادث قرارداد اجاره باید گفت، شرط ضمنی عرفی برابر بودن عوضین فی الجملة در مدت قرارداد نزد عرف مسلم است. در مواردی که نبود این شرط احراز شود، قرارداد اجاره متزلزل، و خیار غبن حادث نافذ است.

۱. عاملی، الروضة البهية، ج ۴، ص ۳۵۲.

۲. اردبیلی، مجمع الفائدة و البرهان، ج ۱۰، ص ۶۱.

۳. خوانساری، الحاشية الثانية، ص ۳۹۸.

۴. ابراهیمی، احمد، «دلالة شرط ضمنی تساوی عوضین بر جریان خیار غبن در غبن حادث از قرارداد اجاره»، تاجتهد، ش ۱۱، ۱۴۰۱ ش.

جمع بندی و نتیجه گیری

پس از پذیرش شرط ضمنی تساوی عوضین بر اثبات غبن حادث، همسو دانستن حکم بیع و اجاره مبنی بر اینکه حقیقت اجاره تملیک منفعت بوده و تملیک در زمان عقد حاصل می شود، ناصواب است؛ زیرا اولاً تملیک منفعت مفاد اولی و مدلول مطابقی قرارداد اجاره نیست، بلکه مفاد اجاره، ایجاد سلطه مشروط بر عین است. ثانیاً بر فرض که ماهیت اجاره تملیک عین باشد، این تملیک در بستر زمان محقق می شود و تا زمانی که قبض حاصل نشود بر عهده موجر است و حصول منفعت در طول زمان مدت قرارداد حاصل می شود.

همان طور که فقیهان خیار عیب حادث را در برخی فروض، موجب تزلزل قرارداد اجاره دانسته اند، در شرایطی که دلالت شرط ضمنی تساوی عوضین نسبت به غبن حادث احراز شود، خیار غبن حادث ثابت است، و فرق گذاشتن بین خیار عیب حادث و خیار غبن حادث، ناتمام است.

بنابراین همسو دانستن اجاره با بیع در عدم جریان غبن حادث در کلام فقیهان ناصواب است و باید بین دو عقد بیع و اجاره از جهت جریان خیار غبن گسست داد، و غبن حادث در اجاره را همسو با عیب حادث در اجاره انگاشت.

منابع و مأخذ

۱. ابراهیمی، احمد، بررسی غبن حادث در قرارداد اجاره، پایان نامه سطح ۴ حوزه علمیه، قم، ۱۳۹۴ ش.
۲. _____، «دلالت شرط ضمنی تساوی عوضین بر جریان خیار غبن در غبن حادث از قرارداد اجاره»، پژوهش های فقهی تا اجتهاد، ش ۱۱، ۱۴۰۱ ش.
۳. آبی، فاضل، حسن، کشف الرموز فی شرح مختصر النافع، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۳، ۱۴۱۷ ق.
۴. احسائی، ابن ابی جمهور، عوالمی (غوالمی) اللئالی العزیزیه، قم: دار سید الشهداء، چ ۱، ۱۴۰۵ ق.
۵. اراکی، محمدعلی، کتاب البیع، قم: مؤسسه در راه حق، چ ۱، ۱۴۱۵ ق.
۶. اردبیلی، احمد، مجمع الفائدة والبرهان فی شرح إرشاد الأذهان، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۱، ۱۴۰۳ ق.
۷. اصفهانی، مجلسی دوم، محمدباقر، مرآة العقول فی شرح أخبار آل الرسول، تهران: دارالکتب الإسلامیه، ۱۴۰۴ ق.
۸. اصفهانی، محمدحسین، الإجارة، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چ ۲، ۱۴۰۹ ق.
۹. آملی، محمدتقی، مصباح الهدی فی شرح العروة الوثقی، تهران: مؤلف، چ ۱، ۱۳۸۰ ق.

۱۰. انصاری، مرتضی، کتاب مکاسب المحرمة و البیع و الخيارات، قم: کنگره شیخ، ج ۱، ۱۴۱۵ق.
۱۱. بجنوردی، حسن، القواعد الفقهية، قم: نشر الهادی، ج ۱، ۱۴۱۹ق.
۱۲. بحر العلوم، محمد بن محمد، بلغة الفقيه، تهران: منشورات مكتبة الصادق، ج ۴، ۱۴۰۳ق.
۱۳. بحرانی، یوسف، الحدائق الناضرة في أحكام العترة الطاهرة، قم: دفتر انتشارات اسلامی، ج ۱، ۱۴۰۵ق.
۱۴. بغدادی، مفید، محمد بن محمد، المقنعة، قم: کنگره هزارة شیخ مفید، ج ۱، ۱۴۱۳ق.
۱۵. تبریزی، فتاح شهیدی، هداية الطالب إلى أسرار المكاسب، تبریز: چاپخانه اطلاعات، ج ۱، ۱۳۷۵ق.
۱۶. جمعی از مؤلفان، مجله فقه اهل بیت (علیهم السلام)، قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی، ج ۱.
۱۷. حائری، علی بن محمد طباطبایی، ریاض المسائل في تحقیق الأحكام بالدلائل (ط-الحديثة)، قم: مؤسسه آل البيت (علیهم السلام) لإحياء التراث، ج ۱، ۱۴۱۸ق.
۱۸. حکیم، محسن طباطبایی، مستمسک العروة الوثقی، قم: مؤسسه دار التفسیر، ج ۱، ۱۴۱۶ق.
۱۹. حلبی، ابن زهره، غنية النزوع إلى علمي الأصول و الفروع، قم: مؤسسه امام صادق (علیهم السلام)، ۱۴۱۷ق.
۲۰. حلبی، ابن ادريس، السرائر الحاوي لتحرير الفتاوي، قم: دفتر انتشارات اسلامی، ج ۱، ۱۴۱۰ق.
۲۱. حلبی، جمال الدين، المهذب البارع في شرح المختصر النافع، قم: دفتر انتشارات اسلامی، ج ۱، ۱۴۰۷ق.
۲۲. حلبی، علامه، حسن بن یوسف، تحرير الأحكام الشرعية على مذهب الإمامية (ط-الحديثة)، قم: مؤسسه امام صادق (علیهم السلام)، ۱۴۲۰ق.
۲۳. _____، رجال العلامة الحلبي - خلاصة الأقوال، نجف: منشورات المطبعة الحيدرية، ج ۲، ۱۳۸۱ق.
۲۴. _____، قواعد الأحكام في معرفة الحلال و الحرام، قم: دفتر انتشارات اسلامی، ج ۱، ۱۴۱۳ق.
۲۵. حلبی، فخر المحققين، محمد، إضاح الفوائد في شرح مشكلات القواعد، قم: اسماعيليان، ج ۱، ۱۳۸۷ق.
۲۶. حلبی، محقق، نجم الدين، شرائع الإسلام في مسائل الحلال والحرام، قم: اسماعيليان، ج ۲، ۱۴۰۸ق.
۲۷. حلبی، مقداد بن عبد الله، التنقيح الرائع لمختصر الشرائع، قم: كتابخانه آية الله مرعشي، ج ۱، ۱۴۰۴ق.
۲۸. حلبی، يحيى بن سعيد، الجامع للشرائع، قم: مؤسسه سيد الشهداء (علیهم السلام) العلمية، ج ۱، ۱۴۰۵ق.
۲۹. خراسانی، محمدکاظم، حاشية المكاسب، قم: مؤسسه اسماعيليان، ج ۱، ۱۴۱۰ق.
۳۰. خلخالی، محمد مهدی موسوی، فقه الشيعة - كتاب الإجارة، تهران: مركز فرهنگي انتشارات منير، ج ۱، ۱۴۲۷ق.
۳۱. خمینی، روح الله موسوی، كتاب البيع (تقريرات)، تهران: مؤسسه نشر آثار امام خمینی، ج ۱، ۱۴۲۱ق.
۳۲. خوانساری، احمد، جامع المدارك في شرح مختصر النافع، قم: اسماعيليان، ج ۲، ۱۴۰۵ق.
۳۳. خوانساری، محمد امامی، الحاشية الثانية على المكاسب، [بی جا]: [بی نا]: [بی تا].
۳۴. خوبی، ابوالقاسم موسوی، المكاسب - مصباح الفقاهة، قم: إحياء آثار الإمام الخوئي، ج ۱، ۱۴۱۸ق.
۳۵. _____، مباني العروة الوثقی، قم: منشورات مدرسة دار العلم لطفی، ج ۱، ۱۴۰۹ق.
۳۶. _____، المستند في شرح العروة الوثقی، قم: إحياء آثار الإمام الخوئي، ج ۱، ۱۴۱۸ق.

۳۷. _____، موسوعة الإمام الخوئي، قم: إحياء آثار الإمام الخوئي، ج ۱، ۱۴۱۸ق.
۳۸. زنجاني، موسى شبيري، كتاب نكاح، قم: مؤسسة پژوهشی رای پرداز، ج ۱، ۱۴۱۹ق.
۳۹. سبزواری، عبد الأعلى، مهذب الأحكام في بيان الحلال والحرام، قم: مؤسسة المنار، ج ۴، ۱۴۱۳ق.
۴۰. سبزواری، علی مؤمن، جامع الخلاف و الوفاق، قم: زمينه سازان ظهور امام عصر عليه السلام، ج ۱، ۱۴۲۱ق.
۴۱. سبزواری، محقق، محمداقر، ذخيرة المعاد في شرح الإرشاد، قم: مؤسسة آل البيت عليهم السلام، ج ۱، ۱۲۴۷ق.
۴۲. _____، كفاية الأحكام، اصفهان: انتشارات مهدي، ج ۱، قم: انتشارات اسلامي، ۱۴۲۳ق.
۴۳. سنهوري، عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني، بيروت: دار احياء التراث العربي، ۱۹۷۰م.
۴۴. صيمري، مفلح بن حسن، غاية المرام في شرح شرائع الإسلام، بيروت: دار الهادي، ج ۱، ۱۴۲۰ق.
۴۵. طرابلسي، ابن براج، قاضي، المهذب، قم: دفتر انتشارات اسلامي، ج ۱، ۱۴۰۶ق.
۴۶. طوسي، محمد بن حسن، المبسوط في فقه الإمامية، تهران: المكتبة المرتضوية لإحياء الآثار الجعفرية، ج ۳، ۱۳۸۷ق.
۴۷. _____، النهاية في مجرد الفقه و الفتاوى، بيروت: دار الكتاب العربي، ج ۲، ۱۴۰۰ق.
۴۸. _____، الفهرست، نجف: المكتبة الرضوية، ج ۱، [بی تا].
۴۹. _____، رجال الشيخ الطوسي - الأبواب، قم: دفتر انتشارات اسلامي، ج ۳، ۱۴۲۷ق.
۵۰. طوسي، محمد بن علی بن حمزه، الوسيلة إلى نيل الفضيلة، قم: کتابخانه آية الله مرعشي، ج ۱، ۱۴۰۸ق.
۵۱. عاملی، حر، محمد بن حسن، تفصيل وسائل الشيعة إلى تحصيل مسائل الشريعة، قم: مؤسسة آل البيت عليهم السلام لإحياء التراث، ج ۱، ۱۴۰۹ق.
۵۲. عاملی، جواد بن محمد، مفتاح الكرامة في شرح قواعد العلامة (ط-الحديثة)، قم: دفتر انتشارات اسلامي، ج ۱، ۱۴۱۹ق.
۵۳. عاملی، شهيدثاني، زين الدين، حاشية شرائع الإسلام، قم: انتشارات دفتر تبليغات اسلامي، ج ۱، ۱۴۲۲ق.
۵۴. _____، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية (المحشى-كلاوتر)، قم: كتابفروشي داوری، ج ۱، ۱۴۱۰ق.
۵۵. _____، فوائد القواعد، قم: انتشارات دفتر تبليغات اسلامي، ج ۱، ۱۴۱۹ق.
۵۶. عاملی، محمد، مدارك الأحكام في شرح عبادات شرائع الإسلام، بيروت: مؤسسة آل البيت عليهم السلام، ج ۱، ۱۴۱۱ق.
۵۷. عاملی، شهيد اول، محمد بن مكى، البيان، قم: محقق، ج ۱، ۱۴۱۲ق.
۵۸. _____، اللمعة الدمشقية في فقه الإمامية، بيروت: دار التراث الدار الإسلامية، ج ۱، ۱۴۱۰ق.
۵۹. _____، الدروس الشرعية في فقه الإمامية، قم: دفتر انتشارات اسلامي، ج ۱، ۱۴۱۷ق.
۶۰. عاملی كركی، محقق ثاني، علی بن حسين، جامع المقاصد في شرح القواعد، قم: مؤسسة آل البيت عليهم السلام لإحياء التراث، ج ۲، ۱۴۱۴ق.

۶۱. عراقی، آقا ضیاء الدين، شرح تبصرة المتعلمين، قم: دفتر انتشارات اسلامي، چ ۱، ۱۴۱۴ق.
۶۲. فخار طوسی، جواد، «پژوهشی در تعدیل قرارداد»، مجله فقه اهل بیت (فارسی)، قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامي بر مذهب اهل بیت (ع)، چ ۱، [بی تا].
۶۳. فراهیدی، خلیل بن احمد، کتاب العین، قم: نشر هجرت، چ ۲، ۱۴۱۰ق.
۶۴. فقعی، علی بن علی، الدر المنصود في معرفة صیغ النیات و الإیفاعات و العقود، قم: مکتبه إمام العصر (ع)، چ ۱، ۱۴۱۸ق.
۶۵. کاتوزیان ناصر، «تفسیر قرارداد»، مطالعات حقوق خصوصی (حقوق)، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، ش ۷۰، زمستان ۱۳۸۴ش.
۶۶. کلینی، محمد بن یعقوب، الکافي، تهران: دارالکتب الإسلامية، چ ۴، ۱۴۰۷ق.
۶۷. گیلانی، میرزا حبیب الله رشتی، کتاب الإجارة، [بی جا]: [بی نا]، ۱۳۱۰ق.
۶۸. _____، فقه الإمامية-قسم الخيارات، قم: کتابفروشی داوری، چ ۱، ۱۴۰۷ق.
۶۹. لنکرانی، محمد فاضل، القواعد الفقهية، قم: مرکز فقهی ائمه اطهار (ع)، چ ۱، ۱۴۱۶ق.
۷۰. _____، تفصیل الشریعة في شرح تحریر الوسيلة-الإجارة، قم: مرکز فقهی ائمه اطهار (ع)، چ ۱، ۱۴۲۴ق.
۷۱. محقق داماد، مصطفی، نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامي، تهران: مرکز نشر علوم اسلامي، چ ۲، ۱۳۸۸ش.
۷۲. _____، قواعد فقه، تهران: مرکز نشر علوم اسلامي، چ ۱۲، ۱۴۰۶ق.
۷۳. مراغی، میر عبدالفتاح، العناوين الفقهية، قم: دفتر انتشارات اسلامي، چ ۱، ۱۴۱۷ق.
۷۴. نایینی، محمدحسین، مکاسب و البیع، قم: دفتر انتشارات اسلامي، چ ۱، ۱۴۱۳ق.
۷۵. _____، منية الطالب في حاشية المكاسب، تهران: المکتبه المحمدية، چ ۱، ۱۳۷۳ق.
۷۶. نجاشی، ابوالحسن، رجال النجاشي - فهرست أسماء مصنفی الشيعة، قم: دفتر انتشارات اسلامي، چ ۱، ۱۴۰۷ق.
۷۷. نجف آبادی، حسینعلی منتظری، رساله استفتاءات، قم: [بی نا]، چ ۱، [بی تا].
۷۸. نجفی، محمدحسن، جواهر الکلام في شرح شرائع الإسلام، بیروت: دار إحياء التراث العربي، چ ۷، ۱۴۰۴ق.
۷۹. نراقی، مولی احمد بن محمد، مستند الشيعة في أحكام الشريعة، قم: مؤسسه آل البيت (ع)، چ ۱، ۱۴۱۵ق.
۸۰. همدانی، آقا رضا، مصباح الفقيه، قم: مؤسسه الجعفرية و مؤسسه النشر الإسلامي، چ ۱، ۱۴۱۶ق.
۸۱. یزدی طباطبایی، محمد کاظم، العروة الوثقی مع التعليقات، (شارح: خمینی، خویی، گلپایگانی، شیرازی)، قم: انتشارات مدرسه امام علی بن ابی طالب (ع)، چ ۱، ۱۴۲۸ق.
۸۲. _____، العروة الوثقی فيما نعم به البلوی، بیروت: مؤسسه الأعلمی للطبوعات، چ ۲، ۱۴۰۹ق.