



## اجاره المشاهره (اجاره از قرار) در فقه و قانون مدنی

میثم رامشی \*

### چکیده

تعیین مدت عقد اجاره به دلیل اینکه تعیین کننده میزان منفعت است یکی از ارکان صحت عقد اجاره محسوب می شود و در هر موردی که میزان منفعت از طریق ذکر مدت تعیین میشود، اگر مدت قید نگردد، اجاره باطل است. با این وجود، قانونگذار به پیروی از نظر مشهور فقها، در مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی، اجاره بدون ذکر مدت را که در لسان حقوقدانان تحت عنوان «اجاره از قرار» و در زبان فقها به «اجاره المشاهره» معروف است، مورد پذیرش قرار داده است. با پذیرش نظر مشهور فقها و حقوقدانان و مقررات قانون مدنی در خصوص صحت اجاره از قرار هم در مدت مشخص شده و هم مدت مازاد بر آن، راجع به ماهیت حقوقی مدت زائد بر مدتی که اجاره از قرار آن مشخص شده است، هم در میان فقها و هم در میان حقوقدانان نظرات مختلفی مطرح شده است که به نظر میرسد با توجه به اینکه اعلام اراده در عقود رضایی ممکن است صریح یا ضمنی باشد و مطابق قواعد عمومی نیز، امکان تجدید ضمنی عقد اجاره وجود دارد، باید رابطه حقوقی مازاد بر مدت مشخص شده را تجدید اجاره دانست.

### واژگان کلیدی:

اجاره، موجر، مستأجر، قرار، تجدید.



## مقدمه

یکی از عقود معین که قانونگذاران در نظام‌های مختلف حقوقی به لحاظ اهمیتش به طور دقیق و مفصل درباره آن قانون وضع کرده‌اند، عقد اجاره است. این عقد، حلقه اتصال میان مالک عین و متقاضی استفاده از منافع عین است که روابط حقوقی آنان را نظم می‌بخشد. تنظیم روابط حقوقی میان موجر و مستأجر به لحاظ ارتباطی که با نظم عمومی جامعه دارد، تا آن اندازه دارای اهمیت است که دولت‌ها مجبورند هر از چند گاهی با وضع قوانین آمره، علی‌رغم میل متعاقدان، خواست‌های خود را بر آنان تحمیل کنند.

در عقد اجاره مطابق ماده ۴۶۸ ق.م.ت. تعیین مدت بخاطر اینکه تعیین کننده میزان منفعت است یکی از ارکان صحت عقد اجاره محسوب می‌گردد. بنابراین، در هر موردی که ذکر مدت برای تعیین میزان منفعت لازم و ضروری است، اگر قید نگردد، اجاره باطل است. با این وجود، قانونگذار ایران در مواد ۵۰۱ (اجاره اشیاء) و ۵۱۵ (اجاره اشخاص) که مقتبس از منابع و نظریات فقهی است، اجاره بدون ذکر مدت را صحیح انگاشته است. به عنوان مثال، شخصی به مسافرت می‌رود و جهت اقامت به هتل مراجعه می‌کند، ولی دقیقاً نمی‌داند چند روز در آن شهر ماندگار است؛ لذا طرفین مدتی را که مستأجر دقیقاً و یقیناً از عین مورد اجاره استفاده می‌کنند (چه به صورت روز، ماه یا سال و ...) به عنوان حداقل مدت تصرف ذکر می‌کنند، در حالی که حداکثر مدت مجهول است و مجهول ماندن اکثریت معنایی جز مجهول ماندن مدت عقد و یا در حقیقت مورد معامله نخواهد داشت؛ در نتیجه اگر قواعد و اصول کلی مربوط به معاملات حاکم بود، این معامله باید باطل دانسته شود. حال جای این سؤال وجود دارد که آیا می‌توان توافق این اشخاص را که در عرف محترم شمرده شده نادیده گرفت و اجاره را به سبب مجهول ماندن مدت عقد باطل دانست یا باید آن را نافذ شناخت؟ در وهله دوم اگر این توافق محترم است، نفوذ آن را بر چه مبنای حقوقی باید استوار ساخت؟

در قسمت اول این مقاله مختصراً در خصوص تعریف اجاره و شرایط صحت آن توضیحاتی ارائه می‌شود و در ادامه به بررسی نظرات فقها و حقوقدانان پیرامون اعتبار اجاره از قرار می‌پردازیم.

## ۱- تعریف اجاره و شرایط صحت آن

در این قسمت پس از بیان تعریفی از اجاره، به بررسی شرایط صحت اجاره خواهیم پرداخت. با توجه به اینکه موضوع بحث این نوشتار، اجاره از قرار است که تعیین منفعت

از طریق تعیین مدت مورد بحث قرار می‌گیرد، لذا در بررسی شرایط صحت اجاره، محور اصلی بحث بر تعیین منفعت و مدت در اجاره می‌باشد.

### ۱-۱- تعریف اجاره

«اجاره» به کسر و ضم و فتح همزه بکار رفته است، لیکن لفظ مشهورتر آن با کسر تلفظ می‌شود و در لغت در معانی «رهنیدن، به فریاد رسیدن، به مزد دادن خانه و جز آن، به مزد گرفتن، اجیر داشتن و کرایه» آمده است.

ماده ۴۶۶ قانون مدنی در تعریف اجاره مقرر داشته «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را مؤجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند». تعریف این ماده از اجاره، نه جامع است و نه مانع؛ چرا که اولاً در ماده ۴۶۷ به اقسام اجاره اشاره شده و در ماده ۵۱۲ نیز بحث از اجاره اشخاص می‌شود، لیکن ماده ۴۶۶ صرفاً اجاره اشیاء را مدنظر داشته است؛ ثانیاً عقد اجاره عقدی است موقت که در تعریف مذکور به آن اشاره نشده است؛ ثالثاً اجاره عقدی معوض است و بر هم خوردن عوضین گاه منجر به بطلان عقد اجاره می‌گردد، لیکن در تعریف مذکور ذکری از معوض بودن نشده است.

فقه‌های امامیه در تعریف اجاره نظرات متفاوتی ابراز نموده‌اند؛ مشهور فقهای امامیه، عقد اجاره را تملیک منفعت به عوض معلوم دانسته‌اند. عده‌ای از فقهاء تعریف فوق را کامل ندانسته‌اند و معتقدند که تملیکی بودن عقد اجاره با پاره‌های از آثار آن سازگاری ندارد، چرا که منافع در عقد اجاره، عین العقد موجود نیست و اجاره چون از عقود معاوضی است، لذا می‌بایست کل منافع در برابر کل ثمن قرار گیرد و حال آن که منافع عین مستأجره معدوم است و این گروه از فقهاء، عقد اجاره آن را «ثمره تملیک منافع» دانسته و معتقدند تملیک منفعت در برابر عوض معلوم، ثمره عقد است. بر اساس تعاریف مذکور، قول مشهور در میان فقهای امامیه، تملیکی بودن عقد اجاره است.

### ۱-۲- شرایط صحت اجاره

اجاره مانند بیع یکی از عقود معینه است و علاوه بر شرایط اساسی برای صحت معامله که قانون مدنی در ماده «۱۹۰» بیان نموده، دارای شرایط مختصه است که با اجتماع آنها عقد اجاره محقق می‌شود. از مهمترین شرایط اختصاصی صحت عقد اجاره، معلوم بودن مدت آن،<sup>۱</sup> امکان استفاده از مورد اجاره و بقای مورد اجاره در برابر

۱. ماده ۴۷۲ق.م در مورد عقد اجاره به صراحت اعلام می‌دارد که «عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردّد باطل است». از آنجا که موضوع اصلی عقد اجاره، منفعت است و معین بودن عین مستأجره نیز به خاطر آن است که منفعت معین باشد، از این رو علاوه بر عین مستأجره، مقدار منفعت نیز نباید مبهم باقی بماند. ر.ک: کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۱، ص ۳۸۹.



استفاده از آن است. از میان شرایط صحت اجاره، آنچه به موضوع این نوشتار ارتباط دارد، معلوم بودن منفعت است. بنابراین، در ادامه توضیحاتی در خصوص لزوم معلوم بودن منفعت در اجاره و راه های تعیین آن داده خواهد شد.

بعضی از حقوق دانان برای اثبات لزوم معلوم بودن عوضین و از جمله لزوم معلومیت منفعت در عقد اجاره به ادله نهی از غرر تمسک کرده‌اند؛ به این بیان که در صورت معلوم نبودن عوضین، عقد غرری خواهد بود و عقد غرری نیز باطل است؛<sup>۲</sup> اما در کتاب‌های فقهی علاوه بر این دلیل<sup>۳</sup> به ادله دیگری نیز استناد شده است؛ برخی از فقها، لزوم معلوم بودن عوضین را نزد عرف واضح دانسته و تصریح کرده‌اند مردم نسبت به حفظ اموال خود هم‌چون حفاظت از جان خود اهتمام می‌ورزند و به این دلیل هیچ‌گاه بر شیئی مجهول معامله نمی‌کنند؛<sup>۴</sup> برخی دیگر معتقدند مضمون کلیه روایاتی که در خصوص بیع مکیل و موزون وارد شده، بطلان معامله‌ای می‌باشد که مورد آن مجهول است، مانند روایت حماد از امام صادق (ع) که فرمود: «یکره ان یشتری الثوب بدینار غیر درهم لانه لایدی کم الدینار من الدرهم». اگرچه ظاهر این روایات راجع به بیع است، ولی میتوان با تقنیح مناط، از آن الغای خصوصیت نمود و اینگونه گفت که جهل به مورد معامله در هر معامله‌ای موجب فساد آن است و مختص عقد بیع نیست. برخی دیگر از فقها نیز برای اثبات لزوم معلوم بودن عوضین در معاملات، به اجماع استناد نموده‌اند. اما باید گفت در فقه امامیه، چنانچه اجماع کاشف از رأی معصوم نباشد، حجیت نخواهد داشت؛ لذا در موضوع مورد بحث، اجماع در حد یک ارزش مورد توجه قرار می‌گیرد.

ادله مذکور همگی بر لزوم معلوم بودن عوضین در هر معامله‌ای و از جمله در عقد اجاره دلالت می‌کنند؛ لذا در عقد اجاره نیز معلوم بودن عوضین از جمله معلومیت منفعت ضروری است و طبق قاعده در عقد اجاره باید مورد اجاره و میزان منفعت معلوم باشد. مرحوم سید کاظم طباطبایی یزدی در کتاب عروة الوثقی، چند راه برای معلومیت منفعت ذکر کرده است:

۲. امامی، سیدحسن؛ حقوق مدنی، جلد سوم، تهران: کتابفروشی اسلامیة، چاپ شانزدهم، ۱۳۸۸، ص ۱۲.

۳. مشهور فقها معتقدند دو روایت به این مضمون از پیامبر اکرم (ص) نقل شده است که در یکی بیع غرری مورد نهی قرار گرفته: «نهی النبی عن بیع الغرر» و در دیگری مطلق غرر مورد نهی واقع شده است: «انه صلی الله علیه و آله و سلم نهی عن الغرر». با توجه به این که روایت دوم مطلق است و اختصاصی به بیع ندارد، استناد به آن در بحث حاضر (که ادله لزوم معلومیت عوضین به طور کلی و از آن جمله در باب اجاره مورد نظر است) مناسب‌تر می‌باشد. ر.ک: مکارم شیرازی، ناصر؛ انوار الاصول تقریر الابحاث، جلد اول، قم: مدرسه الامام علی بن ابی طالب، چاپ هشتم، ۱۳۸۲، ص ۳۲۴.

۴. نکته قابل بحث در این استدلال آن است که صرف وضوح عرفی یک مطلب را نمی‌توان دلیل مشروعیت آن دانست، زیرا بین این دو ملازمه‌ای وجود ندارد و چنین نیست که هر جا مطلبی در نزد عرف واضح بوده، شارع آن را پذیرفته باشد. سبزواری، عبدالاعلی، مهذب الاحکام، جلد نوزدهم، ص ۱۲. به نقل از ارسطو، محمد جواد، تحلیل ماده ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی، فقه و حقوق، ۱۳۸۳، شماره دوم، ص ۳.

الف. معلوم کردن منفعت از راه تعیین مدت؛ مانند اجارهٔ یک منزل مسکونی برای یک روز یا یک ماه؛ (این قسم موضوع بحث مقاله حاضر است)

ب. معلوم کردن منفعت از راه تعیین عمل؛ مانند اجیر کردن یک خیاط برای دوختن یک لباس به شکل مخصوص؛

ج. معلوم کردن منفعت از راه تعیین دفعات استفاده مانند اجاره یک نوار فیلم ویدیویی برای یک بار دیدن. این راه‌ها کم و بیش در کتاب‌های حقوقی نیز ذکر شده است.

در قانون مدنی ایران ضمن تقسیم اجاره به اجاره اشیاء و حیوان و انسان، به لزوم تعیین مدت و منفعت تصریح شده است.

## ۲- بررسی نظریات پیرامون صحت قرارداد اجاره از قرار

در صورتی که در عقد اجاره مدت مشخص نشده باشد، دو فرض قابل تصور است؛ الف) به تعیین مدت اجاره هیچ تصریحی نشده باشد و از عرف نیز نتواند ارادهٔ طرفین را درباره تعیین مدت اجاره به دست آورد. در چنین صورتی عقد اجاره به دلیل فقدان یکی از شرایط و در نتیجه جهل به عوضین و میزان منفعت، بدون شک باطل است.

ب) مدت اجاره به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد. در چنین موردی، مستأجر دربارهٔ مدت استفاده از مورد اجاره تصمیم قطعی ندارد و هنوز نمی‌داند تا چه مدت می‌تواند از آن استفاده کند؛ لذا کرایه را برای کم‌ترین مدتی که عرف برای تعیین اجاره مقرر داشته است معین می‌کنند و د از تمام مدت اجاره به میان نمی‌آورند.

## ۲-۱- دیدگاه فقها و حقوقدانان در خصوص اعتبار اجاره المشاهره

### «اجاره از قرار»

اگرچه قانون مدنی در ماده ۵۰۱ این قسم قرارداد اجاره را صحیح دانسته است، اما در فقه میان فقها در خصوص صحت این گونه قراردادها اقوال مختلفی وجود دارد. در این قسمت پس از بررسی نظرات فقهای امامیه، به بررسی نظرات حقوقدانان در خصوص صحت اجاره از قرار خواهیم پرداخت.

### ۱-۲- دیدگاه فقها در خصوص صحت اجاره المشاهره

فقهای امامیه در خصوص اجاره به قرار روز، هفته و ... چند گروه هستند. این نظریات را مرحوم سید کاظم یزدی به همین ترتیب در کتاب عروة الوثقی آورده است:



«... و لو قال: أجرتك كل شهر بدرهم مثلاً ففي صحته مطلقاً او بطلانه مطلقاً او صحته في شهر و بطلانه في الزيادة فان سكن فاجرة المثل بالنسبة الى الزيادة او الفرق بين التعبير المذكور و بين ان يقول: أجرتك شهراً بدرهم فان زدت فبحسابه بالبطلان في الاول و الصحة في شهر في الثاني اقوال».

۱. برخی از فقها معتقدند این اجاره مطلقاً باطل است؛ دلیل بطلان آن است که عدم تعیین مدت باعث جهل به میزان اجرت و منفعت می شود. به نوشته صاحب جواهر این نظریه در بین فقهای متأخر شیعه از شهرت برخوردار است؛ محقق کرکی معتقدند «اگر موجر مالی را به مستأجر اجاره دهد برای هر ماه به یک درهم و مدت را معین نکند و یا اجیر را برای حمل کالایی مجهول اجاره نمود، هر چند که کالا مشاهده شده و گفته شده که حمل هر کالا به یک درهم است یا او را برای مدت یک ماه اجاره نمود و گفت: اگر مستاجر به مازاد بر آن به سکونت ادامه داد، مبنا همان اجرت مقرر است و قول صحیح این است که اجاره باطل است، به جز در خصوص مورد اخیر که فقط نسبت به مازاد بر یک ماه باطل است». پیروان این دیدگاه معتقدند تعیین یک جزء از مدت در مقابل جزئی از عوض، رافع جهل موضوع عوضین نیست و آن را غرری می نماید. به عبارت دیگر، آگاهی از آغاز و پایان اجاره لازم است و اگر پایان اجاره معلوم نباشد، موجب جهالت می شود و جهالت نیز باعث غرر می شود که غرر نیز نهی شده است؛ لذا تنها در صورتی که این انشاء به عنوان جعاله یا اباحه در برابر عوض معلوم فرض شود، صحیح است؛ در غیر این صورت اجاره بودن آن، موجب بطلان انشا (قرارداد) می شود. ابن ادریس حلی معتقد است «آنچه اصول مذهب اقتضا میکند این است که چنین عقدی جایز نیست، لذا پرداخت اجرت المسمی قبول نیست، بلکه موجر مستحق اجرت المثل است».

از فقهای معاصر، امام خمینی (ره) تا حدودی معتقد به این نظر هستند و می فرمایند: «اگر بگوید هر مقدار در این خانه سکونت کردی، هر ماهی یک دینار، در صورتی که قصدش اجاره باشد، باطل است؛ ولی اگر مقصود این باشد که برای او در مقابل عوض مباح کند، ظاهراً صحیح است». بنابراین، به نظر امام خمینی (ره)، اگرچه در اجاره از قرار، باطل است، اما اگر قصد طرفین در این موارد اجاره نباشد و قصد ایشان اباحه به عوض باشد، عقد واقع شده صحیح است.

۲. برخی دیگر از فقها معتقدند اجاره نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است، صحیح بوده و زائد بر آن مدت باطل است؛ چرا که نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است مدت معین و معلوم و اجرت هم مشخص است،



لذا اجاره صحیح است، ولی نسبت به مدت زائد، هم مدت اجاره و هم مال الاجاره هر دو مجهول می باشند، لذا اجاره باطل است. محقق حلی در کتاب شرایع این نظریه را برگزیده و آن را به مرحوم شیخ مفید در کتاب مقنعه و مرحوم شیخ طوسی در کتاب نهاییه نیز نسبت داده است. دلیل این نظریه آن است که در چنین اجاره‌ای از کلام متعاقدين استفاده می‌شود که حداقل مدتی که بر آن توافق دارند همان است که در قرارداد نام برده شده است (مثلاً یک ماه) و چون یک ماه و میزان منافی که در طول آن به دست می‌آید معلوم است، از این رو اجاره نسبت به این مقدار صحیح است ولی نسبت به بیش از آن چون به طور دقیق مقدار آن معلوم نیست، به دلیل جهل به میزان اجرت و منفعت اجاره باطل است. بنابراین اگر مستأجر بخواهد زائد بر مقدار تعیین شده از عین مستأجره استفاده کند موظف به پرداخت «اجرةالمثل» می‌باشد نه «اجرةالمسمى»، زیرا عقد اجاره‌ای در بین نیست. شیخ طوسی در این خصوص بیان کرده اند «مثلاً اگر مدت، ماهی فلان مبلغ مشخص شده باشد، اجاره برای یک ماه صحیح است و در برابر استیفای منفعت در مدتی بیش از یک ماه اجرت المثل ثابت می‌شود (اجاره باطل است)».

از میان فقهای معاصر، آیت الله خویی بر این عقیده اند. ایشان معتقدند «اجاره نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص می‌شود، صحیح و نسبت به مدت زائد باطل است، زیرا در مدت اول، عقد واقع شده تمام ارکان لازم برای اجاره را دارد، اما نسبت به مدت زائد، مدت در آن مجهول یا معلق است». به نظر ایشان، هیچ مانعی ندارد که مابین دو قسمت تفکیک قائل شویم و حکم به صحت اجاره در مدت اول کنیم، زیرا تمام ارکان لازم برای اجاره را دارد ولی نسبت به مدت زائد به این علت که معلق است باید اجاره را باطل دانست.

۳. گروه سوم معتقدند اجاره هم نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است و هم نسبت به مدت زائد، معتبر و صحیح است. مرحوم سبزواری جهت اثبات این نظر گفته اند عرف در چنین اجاره‌ای، جهالت و غرر نمی‌بیند بلکه روش اهل عرف در هتل‌ها و مسافرخانه‌ها بر همین اساس استقرار یافته است، به گونه‌ای که معمولاً در چنین مراکزی مبلغ کرایه را از قرار هر روز یا هر هفته یا هر ماه معین کرده و در معرض دید مراجعه کنندگان قرار می‌دهند و اگر واقعاً چنین اجاره‌ای مشتمل بر جهل و غرر می‌بود تا این اندازه در عرف عقلا رواج نمی‌یافت. علاوه بر این، در عرف بر چنین معامله‌ای نام اجاره می‌گذارند، در نتیجه اطلاق و عموماتی نظیر «وفوا بالعقود» و



«تجارة عن تراض» شامل آن شده و صحت آن را اثبات می‌کند. لازم به ذکر است برخی از فقها خصوص صحت اجاره از قرار تفکیکی ارائه داده‌اند به این مضمون که اگر موجر بگوید «این خانه را به تو اجاره دادم، هر ماه ۱۰۰۰ تومان»، اجاره باطل است، زیرا نسبت به هر دو قسمت -هم نسبت به یک ماه و هم نسبت به مدت زائد بر یک ماه- یک انشاء وجود دارد و هر دو ذیل یک انشاء آمده است و چون نسبت به مازاد باطل است، گویی کل انشاء مجهول است؛ اما اگر بگوید «این خانه را به تو اجاره دادم، هر ماه ۱۰۰۰ تومان و هر چه بیشتر در آن ساکن شدی به همان نسبت از تو اجاره بها می‌گیرم»، باعث می‌شود اجاره نسبت به هر دو مدت صحیح شود. دلیل بطلان اجاره در صورت اول همان است که در تبیین نظریه دوم نیز گفته شد؛ یعنی چون مدت اجاره معلوم نیست، موجب جهل به اجرت و منفعت می‌گردد و به این ترتیب عقد اجاره یکی از شرایط صحت خود را که معلوم بودن مدت و عوضین است، از دست می‌دهد. اما دلیل صحت اجاره در صورت دوم، نسبت به ماه اول این است که به طور مشخص مدت اجاره برای یک ماه در قبال میزان معینی از مال الاجاره در متن عقد آمده است، بنابراین تمامی شرایط صحت عقد اجاره فراهم می‌باشد ولی چون نسبت به بیش‌تر از یک ماه، مدت اجاره به طور دقیق مشخص نشده است، براساس همان دلیل پیشین، یعنی مجهول بودن مدت و منفعت، عقد اجاره نسبت به بیش از یک ماه باطل می‌باشد. با دقت در این دیدگاه ملاحظه می‌شود که نباید آن را نظریه چهارمی به حساب آورد؛ زیرا در مورد موضوع بحث که عدم تعیین دقیق مدت اجاره و انعقاد آن برای حداقلی از مدت هم‌چون یک روز یا یک ماه می‌باشد، این دیدگاه همان نظریه دوم را پذیرفته است؛ اما در صورت دوم که صحت عقد اجاره را فقط برای یک ماه پذیرفته است، در واقع از محل بحث بیرون است و چیزی نیست که موجب اختلاف این دیدگاه با نظریه دوم شود. لذا دیدگاه چهارم همان رأی نظریه دوم را اختیار کرده و اجاره را باطل دانسته است و در واقع به نظریه دوم برمی‌گردد و نباید آن را قول جدیدی در مسئله به حساب آورد.

در صحیح‌ه ابی حمزه ثمالی به نقل از امام جعفر صادق (ع) آمده که از امام در مورد مردی سوال شد که حیوانی را کرایه کرد و به صاحب حیوان گفت آن را از تو کرایه کردم برای رفتن به هر مکانی به فلان مقدار و اگر زیاده استفاده شد، به همان نسبت اضافه به تو اجاره می‌دهم. امام فرمودند: هیچ اشکالی ندارد. تفکیک بندی مدنظر این نویسنده، با لحاظ فرمایش امام این بوده است که به نظر می‌رسد امام در اینجا در مقام



تفاوت قائل شدن بین این دو فرض نبوده است و اینکه امام به این سؤال جواب مثبت دادند، دلیل بر این نمی شود که فرض دیگر را قبول نداشته باشند و به قولی، اثبات شی، نفی ما عدا نمیکند. آنچه سخن ما را تأیید می کند این است که در کتب فقهای بزرگ در این زمینه، چنین تقسیم بندی دیده نشده است و فقها در تجزیه و تحلیل اجاره از این جنبه، به این تفاوت تکیه‌های نداشته‌اند.

### ۲-۱-۲- دیدگاه حقوقدانان در خصوص صحت اجاره از قرار

با توجه به اینکه قانون مدنی اجاره از قرار را صحیح دانسته، حقوقدانان کمتر در خصوص اعتبار آن بحث کرده‌اند اما در خصوص ماهیت آن و تبعیت آن از قواعد حاکم بر اجاره در قانون مدنی، نظرات متعددی مطرح شده است. برخی عقیده دارند که ماده ۵۰۱ ق.م. استثنایی است بر آنچه مقنن به عنوان قاعده در مورد مدت اجاره گفته است. ایشان معتقدند که «ملاحظه ماده ۵۰۱ ق.م. ما را قانع نمی کند که نوعی ذکر مدت در ماده ۵۰۱ ق.م. است؛ به این معنی که مدت ۱ ماه، ۱ سال یا یک روز که از قرار آن مبلغی به عنوان اجاره بها ذکر می شود، مدتی نیست که منظور طرفین باشد». منظور ایشان از استثنایی بودن ماده ۵۰۱ این است که اجاره بدون ذکر مدت به موجب این ماده پذیرفته شده است، البته نه به طور مطلق بلکه با یک فرم و صورت خاص تحت عنوان اجاره از قرار. از آنجایی که به زعم این حقوقدان ماده ۵۰۱ چهره استثنایی دارد لذا قابلیت ملاک گرفتن را ندارد. بنابراین باید گفت عقد اجاره بودن ذکر مدت باطل است مگر در مورد اجاره از قرار.

برخی دیگر را عقیده بر این است که اجاره از قرار مانند اجاره هتل از قرار فلان مبلغ صحیح است؛ چرا که دلیلی در خصوص لزوم وجود مدت معلوم به عنصر عقد اجاره در همه اقسام اجاره وجود ندارد به موجب اصل صحت قراردادهای و اصل حاکمیت اراده این نوع اجاره صحیح است. گروهی دیگر با عنایت به مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ ق.م. گفته‌اند: «نظر مقنن در مورد اجاره این نبوده است که عوضین من جمیع الجهات معین باشد بلکه به معلومیت نسبی آن به طوری که رافع جهالت و غرر باشد، اکتفا نموده است؛ علاوه بر این ما اصل جواز، اصل صحت و اصل عدم لزوم در وجود علم تفصیلی را هم داریم. مقصود از تعیین مدت این است که جلوگیری از اختلاف فیما بین نماید و امر منجر به جهالت مستلزم ضرر نشود و این غرض در صورت اعمال ماده ۵۰۱ ق.م. هم تأمین می شود». با وجود نظرات فوق، به نظر می رسد در صدر ماده ۵۰۱ قانون مدنی نوعی اجاره مدتدار حاکم است و مدت مذکور در این عقد، مقصود طرفین نیز بوده است زیرا همین



که مستأجر از بین سال، ماه، روز یا ساعت یک واحد زمانی را انتخاب می کند، این انتخاب نفی سایر واحدهاست و نمایانگر قصد وی به یکی از این واحدهاست لذا اگر طرفین اجاره، بها را از قرار ماه تعیین کردند، یک ماه مقصود و منظور آنها می باشد و اجاره، مدت دار محسوب می شود. تفکیک دو قسمت صدر و ذیل ماده ۵۰۱ ق.م.ا.ز سوی مقنن، خود گویاترین دلیل بر این است که مقنن صدر ماده را اجاره مدت دار دانسته و بدین لحاظ آن را از ذیل ماده جدا کرده و الا اگر مقنن صدر ماده را نیز اجاره بدون مدت قلمداد می کرد، تمام ماده را ذیل یک حکم می آورد. بنابراین قانونگذار مدت اجاره را روز، ماه یا سال فرض کرده است و از میزان منفعت به عنوان عوضی که در مقابل مال الاجاره قرار می گیرد، رفع جهالت کرده است. مضافاً پذیرش اصل استحکام روابط قراردادی و ثبات وضعیت اجتماعی و اقتصادی طرفین یک قرارداد نیز موجب می شود یک قرارداد به نحوی منعقد نشود که باعث ضرر و زیان یک طرف شود یا به هر طریق نظم حقوقی، اجتماعی یا اقتصادی را به هم بزند؛ لذا در مورد اجاره موضوع ماده ۵۰۱ ق.م.ا.ز می توان گفت با عنایت به سابقه فقهی آن و اینکه شکل و ماهیت آن ضرر و غرری را متوجه طرفین نمی کند، نهادی است که نظر به شیوع و استعمال آن در عرف باید آن را صحیح انگاشت.

حال اگر بخواهیم این نوع اجاره را بر مبنای قواعد کلی اجاره هم بررسی کنیم، باید اعتقاد بر اعتبار آن داشته باشیم زیرا این عقد از نظر عرفی، عقدی است واجد شرایط و عموم آیه «وفوا بالعقود» و حدیث «المؤمنین عند شروطهم»، هم آن را در بر می گیرد و هیچ گونه محذوری پیش نمی آید زیرا مقدار اجرت و منفعت هر دو معلوم است. به صرف اینکه پایان اجاره معلوم نیست، بطلان آن لازم نمی آید و هر جهلی موجب بطلان و سبب زیان نمی گردد و عرف نسبت به اینگونه موارد، تسامح و چشم پوشی می کند و به علم نسبت به بخش معلومی از اجرت در برابر بخش معلومی از کار (منفعت) بسنده می کند. مثال های مشابه این نوع اجاره بسیار است مثلاً مالکی به اجیر می گوید این کیسه ها را برایم حمل کن و هر کیسه ۱۰۰۰ تومان بگیر، در این جا طرفین به تعداد کیسه ها و مجموع اجرت در برابر کیسه ها علم و آگاهی ندارند.

## ۲-۲- ماهیت حقوقی پس از زوال مدت مشخص شده در اجاره از قرار

حال اگر مستاجر، عین مستاجر را بیش از مدتی که از قرار آن اجاره بها لحاظ شده است در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم اعتراضی ننماید، رابطه حقوقی مذکور را چگونه و بر چه مبنایی می توان استوار کرد؟ این رابطه حقوقی در قالب قرارداد اجاره



قرار می‌گیرد یا اینکه برای انتخاب عنوان آن باید قراردادهای دیگر را مورد بررسی قرار داد؟ در تلاش برای پاسخگویی، نخست به اقوال فقها و سپس به نظرات حقوقدانان در این خصوص پرداخته شده است.

## ۲-۱- ماهیت حقوقی مدت مازاد از دیدگاه فقها

در راستای صحت یا بطلان اجاره از قرار، فقها سه نظر مطرح کرده بودند؛ گروهی این قسم از اجاره را مطلقاً باطل می‌دانند که از بحث حاضر خارج است، زیرا بطلان مطلق هم شامل مدت زمان منظور در عقد می‌شود و هم مدت بعد از آن و چون در این قسمت می‌خواهیم ماهیت رابطه حقوقی جدید (مدت زمان بعد از عقد) را بررسی کنیم و بالطبع زمانی که مدت زائد هم باطل است، هیچ‌گونه رابطه حقوقی متصور نیست، از موضوع بحث خارج می‌شود. گروه دوم معتقد بودند اجاره نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص می‌شود، صحیح و نسبت به مدت زائد باطل است که بررسی این نظر به دلیل پیش گفته از موضوع بحث این قسمت خارج است. اما نظر گروه سوم که عقیده داشتند بعد از مدت مذکور در عقد نیز طرفین با هم رابطه حقوقی دارند اما نسبت به وصف و مدت حقوقی زائد، مباحثی قابل طرح است.

آن گروه از فقهای امامیه که قائل به صحت اجاره از قرار و مدت مازاد آن هستند، در تبیین ماهیت این اجاره عقاید مختلفی ابراز داشته‌اند؛ برخی معتقدند مثلاً اگر اجاره برای یک ماه باشد طرفین می‌توانند تا پایان یک ماه، اجاره را فسخ کنند که این فسخ ناظر به آینده است، اما اگر یک لحظه بعد از یک ماه شد، دیگر تا پایان مدت یک ماه بعدی، عقد اجاره لازم و غیرقابل فسخ می‌شود. گروهی دیگر نیز بر این عقیده‌اند که نسبت به مدتی که از قرار آن مال الاجاره مشخص شده است، اجاره صحیح است و چون در باقی مشکوک فیه است، مراد آنها این است که آن هم متعلق اجاره باشد یا به از باب مراعات باشد (یعنی به اختیار مستاجر گذاشته شود که هر قدر منتفع شود، به همان نسبت از اجاره معینه یک ماه از همان وجه المسمی بدهد) که در این صورت این تراضی موجب حلیت می‌شود ولی لزوم ندارد. برخی از فقها از جمله سید محمد کاظم یزدی معتقدند در اجاره از قرار تا زمانی که مستاجر به سکونت خود با رضای مالک ادامه می‌دهد نافذ است؛ بدین صورت که اجاره برای مدتی که مبنای کرایه قرار گرفته است (یک روز، یک هفته و...) منعقد می‌شود و در اثر تراضی دو طرف دوباره اجاره برای همان مدت تجدید می‌شود، یعنی در پایان آن مدت و تا زمانی که وارد مدت جدیدی نشده‌اند، طرفین حق فسخ اجاره را دارند، ولی اگر سکونت کردند اجاره به صورت عقد



لازم تا پایان تجدید می شود. قانون مدنی در ماده ۵۰۱ از این نظریه پیروی کرده است. با عنایت به مراتب مذکور می توان گفت فقهای امامیه در این زمینه قائل به سه نظر می باشند؛ گروهی معتقدند رابطه حقوقی در مدت زائد، یک قرارداد جایز است؛ گروهی دیگر بر این عقیده اند که مدت زائد با یک اجاره جدید لازم توجیه می شود و گروه سوم معتقدند اگرچه مدت زائد نسبت به طرفین در شرایطی لازم است، اما لزوم آن از بابت اجاره دانستن آن نیست.

### ۲-۲-۲- ماهیت حقوقی مدت مازاد از دیدگاه حقوقدانان

در خصوص ماهیت حقوقی مدت مازاد در اجاره از قرار، حقوقدانان قائل به سه نظر هستند؛ گروهی بر این عقیده اند که بعد از پایان مدت مذکور در عقد، هیچ رابطه ای بین طرفین عقد باقی نمی ماند؛ گروه دوم این رابطه را یک عقد اجاره می دانند و گروه سوم معتقدند که رابطه مذکور، تنها یک قرارداد خصوصی و بی نام است. در ادامه به بررسی این سه دیدگاه خواهیم پرداخت.

#### الف) عدم وقوع رابطه حقوقی

برخی از حقوقدانان معتقدند «عبارت اجرت مقرر مندرج در ماده ۵۰۱ ق.م.ن باید ما را به این توهم دچار کند که در فرض ماده ۵۰۱، اجاره مجدداً برقرار می گردد؛ چرا که اولاً در ماده ۵۰۱ ق.م.ن، سکوت موجر و ادامه تصرف مستأجر، منحصراً نشانه مرضات طرفین دانسته شده است نه قصد ایشان؛ ثانیاً مطابق محتوا ماده مذکور، سکوت موجر و ادامه تصرف مستأجر موجب تحقق عقد اجاره نیست، زیرا علاوه بر اینکه موضوع رضایت طرفین، صرفاً ادامه تصرف مستأجر در برابر میزان مقرر از اجرت است نه تشکیل عقد اجاره، قصد انشاء عقد نیز ضروری است و صرف مرضات نمی تواند موجب عقد باشد و علاوه بر این، مدت اجاره باید معلوم باشد، حال آنکه از ماده مذکور استنباط می شود که مرضات موجر تا هر زمان که تصرف مستأجر ادامه داشته باشد و موجر تخلیه ید او را نخواهد، ثابت خواهد بود. بنابراین منظور از عبارت «اجرت مقرر» مندرج در این ماده، اجرت مقرر از حیث میزان و کمیت است نه از جهت ماهیت حقوقی. پس موجر برای بقیه مدت استحقاق اجرت المثل معادل اجرت المسمی را دارد».

برخی دیگر از حقوقدانان در تأیید نظریه عدم وقوع عقد در فرض اجاره از قرار گفته اند «در اجاره موضوع ماده ۵۰۱ قانون مدنی، اگر مستأجر عین مستأجره را بیش از مدت های مزبوره در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد، موجر به موجب مرضات حاصله برای بقیه مدت و نسبت به زمان تصرف مستحق اجرت مقرر



بین طرفین خواهد بود... ولی در صورتی که موجر پس از مدت مذکور در عقد از روز یا ماه یا سال، تخلیه عین مستأجره را بخواهد، مستأجر نسبت به بقیه مدت تصرف، باید اجرت المثل عادلانه را بپردازد، زیرا با مطالبه عین مستأجره معلوم می‌شود که دیگر آنان تراضی بر اجرت معینه نسبت به بقیه مدت ندارند و تراضی سابق هم به صورت تعهد و یا شرط ضمن عقد نبوده تا الزام آور باشد».

### ب) تجدید یا تمدید عقد اجاره

گروهی دیگر از حقوقدانان معتقدند بعد از انقضاء مدت اجاره‌های که اجاره بهای آن از قرار روز یا ماه و یا سالی فلان مبلغ تعیین شده است اگر مستأجر به انتفاع خود ادامه دهد، اجاره تجدید می‌شود،<sup>۵</sup> «... زیرا که قصد طرفین در موقعی که مال الاجاره از قرار روزی فلان مبلغ تعیین می‌نمایند نه فقط این است که مستأجر از مورد اجاره یک روز استفاده کند، بلکه ضمناً رضایت خود را برای اینکه در روزهای بعدی هم مستأجر با تأدیه همان مال الاجاره از عین مستأجره استفاده کند واضح می‌نماید؛ خصوصاً اگر بعد از انقضاء روز اول، عین مستأجره را تخلیه نکرد و موجر هم تخلیه عین مستأجره را تقاضا ننمود. این نکته واضح است بر اینکه اگر روز اول هم قصد تجدید اجاره را نداشته‌اند در روزهای بعدی تراضی ضمنی برای تجدید اجاره به عمل آمده است».

برخی از حقوقدانان نیز در تأیید این نظر گفته‌اند «هنگامی که مستأجر با قصد تجدید اجاره و با عمل بقاء در عین مستأجره و موجر نیز با قصد تجدید اجاره و با عدم اعتراض خود، رضایت خود را به حضور مستأجر اعلام می‌نماید، در حقیقت عقد اجاره جدیدی منعقد شده است؛ به عبارت دیگر، با استیفاء منفعت از سوی مستأجر و رضایت موجر، طرفین عملاً به تجدید اجاره پرداخته‌اند و اجرت برای بقیه مدت باید پرداخت گردد». به عبارت دیگر، طرفین می‌توانند عملاً به تمدید اجاره بپردازند؛ مستأجر، عین مستأجره را بیش از مدت مذکور در تصرف خود نگه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد. در این صورت اجاره با تراضی عملی طرفین تجدید شده و اجرت برای بقیه مدت باید پرداخت گردد. نتیجه پذیرش این نظریه این است که بعد از انقضاء اولین مدت اجاره اگر موجر تقاضای تخلیه عین مستأجره ننماید و مستأجر با رضایت به

۵. امکان تجدید صریح عقد اجاره در حقوق ایران با هیچ مشکلی مواجه نیست؛ زیرا عقد اجاره از عقود رضایی بوده و قانونگذار برای انعقاد آن تشریفات خاصی را مقرر ننموده است. تجدید صریح عقد اجاره، عقد جدیدی محسوب می‌گردد که گاهی شرایط آن، همان شرایط مقرر در اجاره قبلی می‌باشد و یا ممکن است بعضی از شرایط قرارداد تغییر یابد. اما تجدید ضمنی عقد اجاره هر چند به صراحت در قوانین ذکر نشده است؛ اما براساس قواعد عمومی، امکان تجدید ضمنی عقد اجاره وجود دارد. ر.ک: نوین، پرویز و خواجه نوری، عباس؛ حقوق مدنی ۶، تهران: گنج دانش، چاپ دوم، ۱۳۸۳، صص ۱۱۱ و ۱۱۲.



سکونت خود ادامه دهد، عقد اجاره لازم الاجرائی تجدید می گردد که هم موجر و هم مستاجر ملزم به رعایت آن هستند.

### ج) وقوع قرارداد خصوصی

گروهی از حقوقدانان به پیروی از برخی از فقها، معتقدند در اجاره از قرار، اجاره فقط نسبت به مدتی که مبنای اجاره بها واقع شده است صحیح و نسبت به بقیه مدت، اجاره منعقد نمی شود؛ لیکن این گروه در زمره کسانی که معتقدند بعد از انقضای مدت اولیه عقد هیچ گونه رابطه قراردادی میان موجر و مستأجر باقی نمی ماند، قرار نمی گیرند. مطابق این نظر، ادامه تصرف مستأجر و عدم اعتراض موجر، منجر به ایجاد یک قرارداد خصوصی می شود که به موجب ماده ۱۰ ق.م. نافذ و معتبر است. مطابق دیدگاه این گروه، در اجاره از قرار، روابط طرفین را می بایست در دو مرحله مختلف بررسی کرد؛ ۱. اجاره برای مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده (یک روز، یک هفته یا ...)، واقع می شود و عقدی است لازم که تمام آثار اجاره صحیح را دارد و هیچ کدام از طرفین حق فسخ آن را ندارد.

۲. پس از پایان مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده، اجاره پایان می پذیرد ولی فرض این است که مستاجر همچنان به سکونت خود در اتاق ادامه می دهد؛ یعنی بدین وسیله اعلام می کند که حاضر است در برابر استفاده از اتاق، همان مبلغ را بپردازد و مالک نیز در برابر این وضع سکوت می کند. این سکوت در واقع امضای کار مستأجر است و قانونگذار نیز آن را نوعی اعلام اراده شمرده است. با این وجود، موضوع توافق این دو نمی تواند عقد اجاره باشد، زیرا عقد اجاره بدون تعیین مدت باطل است؛ لذا باید گفت این توافق نوعی قرارداد خصوصی است که به موجب آن اگر مستأجر به سکونت خود ادامه دهد، در برابر آن باید همان مبلغ را بپردازد. بنابراین، توافق طرفین برای مدت مازاد عقدی به وجود می آورد که نفوذ این عقد بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی قابل توجیه است؛ لیکن عقد اخیر، عقدی جایز است و طرفین برای هیچ مدت ملزم به عقد مذکور نیستند و هر زمان بخواهند می توانند عقد را فسخ کنند. وانگهی، مستأجر در پایان مدت استفاده و به هر مدت که در عین مستأجره سکونت داشته است، باید اجاره بپردازد و وظیفه ندارد که اجاره آن مدت را به محض ورود در آن تأدیه کند، در حالی که اگر اجاره را تجدید شده بدانیم، اجاره بها پیش از پایان مدت قابل مطالبه است و دو طرف نیز ناگزیرند که مفاد اجاره را تا پایان ادامه دهند.



به نظر می‌رسد قلمداد نمودن رابطه حقوقی مدت زائد به عنوان قرارداد خصوصی چندان موجه نباشد؛ چرا که اولاً تنها مدتی که در قصد مشترک طرفین قطعی و صریح است، همان مدتی است که از قرار آن اجاره بها لحاظ شده است و نسبت به مدت مزاد به دلیل ابهام در مقدار آن، هیچ تصویری را نمی‌توان به متعاقدین نسبت داد؛ ثانیاً قرارداد خصوصی موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی، یک قرارداد لازم تلقی می‌شود که با عبارت مندرج در ماده ۵۰۱ قانون مدنی (...موجر تخلیه ید او را نخواهد...) صریح در تناقض است؛ به عبارت دیگر، جواز عنصر اساسی رابطه حقوقی منظور مقنن نسبت به مدت زائد می‌باشد که با ماهیت حقوقی قراردادهای خصوصی قابل انطباق نیست. اینکه این قرارداد خصوصی توأم با شرط ضمنی جواز است، فایده‌ای جز رسوخ ضمنیات و در نتیجه تفاسیر مختلف در روابط حقوقی مردم به دنبال نخواهد داشت.

لازم به ذکر است دیوان عالی کشور در آراء مختلفی به مسأله پرداخت اجرت‌المثل مندرج در ماده ۱۰۵ پرداخته و ضمن این آراء لزوم پرداخت اجرت‌المثل به میزان اجرت‌المسمی را منوط به رضایت موجر به ادامه تصرف مستأجر نموده و اعلام داشته است در صورتی که موجر به ادامه تصرف مستأجر راضی نباشد، پرداخت اجرت‌المثل با تعیین کارشناس لازم است.



## نتیجه گیری

یکی از شرایط صحت عقد اجاره، تعیین مدت است؛ چرا که تعیین مدت، تعیین کننده میزان منفعت است و در مواردی که ذکر مدت برای تعیین میزان منفعت لازم است، اگر قید نگردد، اجاره باطل است. با این وجود، قانونگذار به پیروی از نظر مشهور فقها، اجاره بدون ذکر مدت را در مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی صحیح دانسته است.

اجاره موضوع ماده ۵۰۱ ق.م. در زبان حقوقدانان تحت عنوان اجاره از قرار و در زبان فقها به اجاره مشاھرہ معروف می باشد که امروزه بسیار متداول است. در خصوص صحت این قسم از اجاره، میان فقها و حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد؛ برخی آن را مطلقاً باطل و گروهی آن را مطلقاً صحیح می دانند و گروهی دیگر نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است اجاره را صحیح و نسبت به مازاد باطل می دانند؛ اما به نظر می رسد نظر به شیوع و استعمال آن در فقه و نظام های حقوقی و و اینکه ماهیت آن غرر و ضرری را متوجه طرفین نمی کند، باید بر آن بود که این نوع اجاره، با عنایت به اصل آزادی قراردادهای و اصل صحت عقود، مورد پذیرش نظام های حقوقی قرار گرفته است. در حقوق ایران نیز قانونگذار در مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی، به پیروی از نظر مشهور فقهای امامیه، اجاره از قرار را پذیرفته است.

با پذیرش نظر مشهور فقها و حقوقدانان و مقررات قانون مدنی در خصوص صحت اجاره از قرار هم در مدت مشخص شده و هم مدت مازاد بر آن، راجع به ماهیت حقوقی مدت زائد بر مدتی که اجاره از قرار آن مشخص شده است، هم در میان فقها و هم در میان حقوقدانان نظرات مختلفی مطرح شده است؛ گروهی معتقدند در این جا هیچ گونه رابطه حقوقی بین طرفین متصور نیست؛ اما در مقابل برخی دیگر معتقدند وجود رابطه حقوقی قطعی است، ولی در اینکه این رابطه حقوقی چه قالب و عنوان حقوقی به خود می گیرد، اختلاف نظر وجود دارد و برخی مدت مازاد را عقدی جایز و قابل





فسخ می دانند و برخی دیگر آن را عقدی لازم و ادامه عقد اجاره دانسته اند.

به نظر می رسد با توجه به اینکه مطابق قواعد عمومی، امکان تجدید ضمنی عقد اجاره وجود دارد و اعلام اراده در عقود رضایی ممکن است صریح یا ضمنی باشد، از میان نظرات مطرح شده در خصوص ماهیت حقوقی مدت مازاد در اجاره از قرار، باید مدت مازاد را یک تجدید اجاره دانست و در این صورت، چون مدت اجاره تجدید (تمدید) شده، همان مدتی است که از قرار آن اجاره بها در نظر گرفته شده است لذا با انقضاء این مدت، اجاره تجدید شده هم پایان می یابد.

این نظر موجبات تأمین اصل استحکام قراردادهای، اصل صحت قراردادهای، آسایش طرفین قرارداد و حتی دادگاه ها را فراهم می کند و با مبانی قانون مدنی و نظرات مشهور فقهای امامیه هم سازگاری بیشتری دارد.



## فهرست منابع

### الف: فارسی

- ۱- ارسطا، محمد جواد، تحلیل ماده ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی، فقه و حقوق، ۱۳۸۳، شماره دوم، ص ۳.
- ۲- امامی، سیدحسین؛ حقوق مدنی، جلد سوم، تهران: کتابفروشی اسلامیة، چاپ شانزدهم، ۱۳۸۸، ص ۱۲.
- ۳- جعفری لنگرودی، محمدجعفر؛ ترمینولوژی حقوق، جلد اول، تهران: گنج دانش، چاپ هجدهم، ۱۳۸۷، ص ۱۱۶.
- ۴- جعفری لنگرودی، محمدجعفر؛ دایرةالمعارف حقوق مدنی و تجارت، جلد اول، تهران: گنج دانش، چاپ سیزدهم، ۱۳۸۶، ص ۵۸۱-
- ۵- حیاتی، علی عباس، مدت اجاره در حقوق مدنی ایران با مطالعه تطبیقی در حقوق مصر و فرانسه، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشکده معارف اسلامی و حقوق دانشگاه امام صادق (ع)، ۱۳۷۸، ص ۹۹.
- ۶- شهیدی، مهدی؛ تشکیل قراردادهای و تعهدات، تهران: مجد، چاپ هفتم، ۱۳۸۶، ص ۲۶.
- ۷- صفایی، سیدحسین؛ قواعد عمومی قراردادهای، تهران: نشر میزان، چاپ یازدهم، ۱۳۹۴، ص ۳۴۲.
- ۸- عبده بروجردی، محمد؛ حقوق مدنی، تهران: انتشارات آوا، چاپ یازدهم، ۱۳۹۲، ص ۱۱۶.
- ۹- کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادهای، جلد دوم، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۹۱، ص ۳۸۹.
- ۱۰- کاتوزیان، ناصر؛ عقود معین، ج. ۱، تهران: شرکت سهامی انتشار، چاپ بیستم، ۱۳۸۹، ص ۲۴۱.
- ۱۱- کریمی؛ هادی، مدت اجاره و احکام آن، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، ۱۳۸۲، ص ۱۳۹.
- ۱۲- معین، محمد؛ فرهنگ فارسی، تهران: نشر سخن، چاپ نوزدهم، ۱۳۸۸، ص ۶.
- ۱۳- نوین، پرویز و خواجه نوری، عباس؛ حقوق مدنی ۶، تهران: گنج دانش، چاپ دوم، ۱۳۸۳، صص ۱۱۱ و ۱۱۲.



## ب) عربی

- ۱- حسینی عاملی، سیدمحمدجواد؛ مفتاح الكرامه فی شرح القواعد العلامه، ج. ۷، قم: موسسه آل بیت، ۱۴۰۹ق، ص ۱۳۲.
- ۲- خمینی، روح الله؛ تحریر الوسیله، جلد اول، قم: موسسه نشر اسلامی، چاپ ششم، ۱۴۱۲ق، مساله پنجم، ص ۵۲۶.
- ۳- خویی، سید ابوالقاسم، منهاج الصالحین، جلد دوم، نجف: نشر نعمان، ۱۳۹۸ق، ص ۹۱.
- ۴- محقق ثانی، (محقق کرکی)؛ جامع المقاصد فی شرح القواعد، جلد هفتم، موسسه آل بیت، چاپ نهم، ۱۴۰۳ق، ص ۸۰.
- ۵- مکارم شیرازی، ناصر؛ انوار الاصول تقریر الابحاث، جلد اول، قم: مدرسه الامام علی بن ابی طالب، چاپ هشتم، ۱۳۸۲، ص ۳۲۴.
- ۶- مکارم شیرازی، ناصر؛ تعلیقات علی العروه الوثقی، جلد دوم، قم: مدرسه الامام اعلی (ع)، چاپ دوم، ۱۳۶۸، ص ۱۳۱.
- ۷- نجفی، شیخ محمدحسن؛ جواهر الکلام، جلد بیست و هفتم، بیروت: دارالحیاء التراث العربی، ۱۴۰۲ق، ص ۲۰۴.
- ۸- یزدی طباطبایی، سید کاظم، العروه الوثقی، جلد دوم، قم: کتاب الاجاره، انتشارات جامعه مدرسین، چاپ سی و یکم، ۱۳۷۵، ص ۱۵.

