

تأملی بر قرارداد اجاره پس از فوت مستأجر

مسلم تشدیدي^۱

چکیده:

قرارداد اجاره از جمله عقود لازم است. طرفین این عقد تا پایان مدت تعیین شده برای عقد متلزم به آثار آن هستند. مستأجر مالک منافع حق همه گونه تصرف در مایملک خود را دارد مگر آنچه استثناء شده باشد. این منافع یک حق مالی محسوب می شود و در صورتی که شرط مباشرت برای مستأجر نشده باشد، قابل انتقال به دیگران است. البته ممکن است در قرارداد سلب حق انتقال به دیگران شده باشد. در این صورت او صرفاً از طریق قرارداد حق ندارد منافع ملک خود را به دیگران واگذار کند. فوت و حجر هر یک از طرفین این عقد به جهت مقتضای آن تأثیری ندارد. بنابراین چنانچه موجر یا مستأجر در خلال مدت عقد اجاره فوت کنند، به مثابه عقود جایز که سبب انحلال عقد می شوند، عقد را زائل نمی کنند. چرا که در این عقود شخصیت طرفین عقد ملاک بقا یا زوال نیست بلکه آنچه اهمیت دارد قاعده معاوضه است. در صورتی که موجر فوت کند مستأجر با ورثه او طرف عقد قرار خواهد گرفت. در واقع، ورثه او به عنوان قائم مقام عام و ادامه دهنده شخصیت متوفی، طرف عقد اجاره قرار می گیرند و مستأجر چنانچه اجاره بها را به نحو اقساط از قرار ماهیانه پرداخت می نمود، سایر اقساط با حال شدن به ورثه پرداخت خواهد شد. مطالعه این پژوهش حول گفتاری است که در آن مستأجر در خلال مدت فوت می نماید و ورثه در مالکیت منافع و بقای اجاره به اختلاف برمی خورند و برخی از قبول اجاره امتناع می نمایند و حاضر نیستند بهای برای سهم خود بپردازند و برخی بهای آن را از سهم خود می پردازند.



سعی می‌شود در این جستار پاسخی درخور داده شود تا در صورت طرح چنین موردی در رویه قضایی، دادگاه‌ها تعیین تکلیف نمایند.

کلید واژه‌ها: اجاره، عقد لازم، فوت، موجر، مستأجر، حق فسخ.

مقدمه:

در غالب موارد اگرچه شخصیت طرفین برای انعقاد قرارداد موثر است اما آنچه مسلم است عقودی که شخصیت علت عمده عقد باشد، محدود است. از همین رو است که آنچه جزو ارکان عقد است طرفین بدون توجه به شخصیت آنهاست. عقد بنا بر تصریح بند ۲ ماده ۱۹۰ قانون مدنی اهلیت طرفین را می‌خواهد نه شخصیت آنها را. بر همین اساس، تمیزی بین شخص و شخصیت وجود دارد. ماده ۲۰۱ قانون مدنی (از این به بعد اختصاراً ق.م.) این تفاوت را آشکار می‌کند. آنجا که اشتباه در شخص را بی‌اعتبار در نفوذ قرارداد می‌داند مگر شخصیت او علت عمده عقد باشد. در توصیف این دو واژه فرمودند که: «منظور از شخص انسان مشخص و معین است و مقصود از شخصیت در معنای مطلق، مجموع اوصاف و عوارضی است که یک فرد انسانی را از افراد دیگر متمایز می‌سازد^۱». البته ایراد وارده بر این تعریف آن است که بیان آن از شخص جامع نیست و فقط شخص حقیقی را شامل می‌شود در حالی که شامل شخص حقوقی نمی‌شود. اجاره نیز از جمله عقود معوض است که اصولاً مبتنی بر تبادل موضوع آن یعنی تملیک منافع در مقابل عوض معلوم که غالباً مبلغی تحت عنوان اجاره بها است، می‌باشد. این عقد از لحاظ ماهیتی جزو عقود لازم است. برخلاف عقود جائز که با فوت و جنون و سفه یکی از طرفین برابر ماده ۹۵۴ ق.م. منحل می‌شود، هیچ یک از این رویدادها در انحلال عقود لازم اثر ندارد^۲. ماده ۴۹۷ ق.م. گویا این مطلب است. به موجب این ماده: «عقد اجاره به واسطه فوت موجر یا مستأجر باطل نمی‌شود و لیکن اگر موجر فقط برای مدت عمر خود، مالک منافع عین مستأجره بوده است

۱. شهیدی، ۱۳۹۰، ص ۱۶۶

۲. کاتوزیان، ۱۳۸۸، ص ۴۴



اجاره به فوت موجر باطل می‌گردد. اگر شرط مباشرت مستأجر شده باشد به فوت مستأجر باطل می‌گردد.» قرارداد اجاره دارای مدت معین است و عدم تعیین مدت سبب بطلان این عقد خواهد گردید. چنانچه هر یک از موجر و مستأجر تا پایان این مدت در قید حیات باشند به نحو توافق شده، قرارداد اجاره استمرار می‌یابد و پس از انقضای مدت، اجاره پایان می‌پذیرد و مستأجر به خواست موجر موظف به تخلیه عین مستأجره و تحویل آن خواهد بود. اما بحث جای جدی می‌شود که طرفین عقد اجاره فوت نمایند. فوت موجر شاید مشکلاتی به همراه نداشته باشد زیرا مستأجر به تصرفات خود در عین مستأجره تا پایان مدت ادامه می‌دهد و چنانچه اجاره‌بها را در ابتدا پرداخت نموده باشد، عهده او اداء شده است و چنانچه به نحو اقساط می‌پردازد، در موعد تراضی شده به هر یک از ورثه به میزان سهم او پرداخت خواهد کرد. اما اهمیت این موضوع جایی نمایان می‌شود که مستأجر فوت نماید و برای او وراثت متعدد باشد. برابر بند ۴ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲ در صورت فوت مستأجر در اثنای مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه، قرارداد اجاره برای مدت باقی مانده قابل فسخ است. فرض کنیم مستأجر دارای چند وارث باشد. در این بین اتفاق نظری بین آن‌ها حاصل نگردد و برخی نظر به ادامه عقد اجاره دارند و برخی دیگر قائل به فسخ باشند. در این صورت تکلیف قرارداد اجاره چیست؟ مسئله زمانی از جدیت بیشتر برخوردار می‌شود که برخی حاضر به پرداخت سهم خود از اجاره‌بها می‌شوند و برخی منافع را رد و از پرداخت آن استنکاف می‌نمایند. موجر در این حالت استیصال باید چه کند؟ آیا او می‌تواند به استناد شرطی که در ضمن عقد مبنی بر آن که چنانچه در پرداخت هر یک از اقساط اجاره‌بها تأخیر شده باشد یا به استناد بند «د» ماده ۸ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۰۲/۱۳ قرارداد اجاره را به طرقت تمام ورثه فسخ نماید؟ یا فقط صرفاً اعمال حق فسخ علیه کسانی است که تعهد خود را ایفاء نمی‌نمایند؟ همانطور که می‌دانیم پس از فوت مستأجر، منافع متعلق تر که قرار می‌گیرد و این اموال برابر قانون ارث به نسبت سهم الارث بین آنان توزیع می‌شود. اما از آنجا که این ارث، تعهد به دادن عوض آن را ایجاد می‌کند، ورثه موظف هستند به همان میزان که از



توزیع منافع بهره‌مند می‌شوند، عوض آن را پرداخت نمایند. (من له الغنم فعلیه الغرم) حال ممکن است برخی در این میان حاضر به اداء دین خود نشوند و اساساً به دلایل مختلف از جمله عدم نیاز به آن منافع، اجاره را نپذیرند. تحمیل آن نیز ضرر محسوب می‌شود. در آنجا که موجر عوض یا تمام اجاره‌بها را در ابتدا أخذ نموده است، عدم تراضی ورثه در فسخ قرارداد اجاره به حقوق ایشان خدشه‌ای وارد نمی‌کند اما آنجا که اجاره به نحو اقساط پرداخت می‌شود و متوفی ترکه‌ای برای أخذ اجاره‌بها باقی نگذارد، یا با لحاظ تقسیم ترکه ممکن است وارثی معسر شود و بقای اجاره‌بها متضمن ضرر و حرج طرح دعاوی متعدد است، سوال می‌شود موجر باید چه درخواستی از محاکم قضایی برای دریافت حقوق قانونی و شرعی خود داشته باشد؟ در این مقاله سعی می‌شود با طرح دو دیدگاه موضوع مورد تحقیق قرار گیرد تا با ارائه یک راهکار مطلوب که موافق سیستم قضایی باشد، محاکم در طرح این دعوا دچار بلا تکلیفی و تشتت آراء نگردند.

۱- تجزیه منافع به نسبت سهم الارث

به موجب بند ۴ ماده ۱۴۰ ق.م. ارث از اسباب تملک قهری است. پس از فوت مستأجر حقوق مالی او که شامل منافع عین مستأجره است، به وراثت منتقل می‌شود. در مقابل دیون متوفی نیز شامل اجاره‌بها چنانچه به نحو اقساط باشد بر عهده ورثه تعلق خواهد گرفت که می‌توانند آن را از عین ترکه یا اموال شخصی خود پرداخت کنند. وجود این دین مانع از تقسیم ترکه و تصرف ورثه در منافع نیست زیرا همانطور که فرمودند: «استقرار دین بر عهده مستأجر موقوف به استیفای منافع یا تلف آن است^۱». علت آن روشن است زیرا در اجاره، مالکیت منافع به تدریج از عین حاصل می‌شود و قرار گرفتن عوض در مقابل معوض منوط به تحصیل این منفعت است. از همین رو است که مقنن در ماده ۵۰۵ ق.م. بیان می‌دارد: «اقساط مال الاجاره که به علت نرسیدن موعد پرداخت آن بر ذمه مستأجر مستقر نشده است، به موت او حال نمی‌شود.» منافع عین مستأجره بر مبنای قانون، بین همه وراثت به

۱. کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۱۶۱

میزان سهمی که دارند اعم از این که به فرض یا قرابت باشد، به نحو اشاعه انتقال می‌یابد. در حقیقت، نوعی اشاعه قهری ایجاد می‌گردد. در مقابل برابر ماده ۲۴۸ قانون امور حسبی، هر یک از ورثه مسئول اداء تمام دیون به نسبت سهم خواهند بود. برای نمونه، چنانچه مبلغ اجاره بها دو میلیون تومان و چهار فرزند ذکور برای متوفی باشد، هر یک به میزان پانصد هزار تومان پس از قبول ترکه تا انقضاء مدت اجاره، متعهد است اعم از این که استیفاء منفعت بنماید یا نه. چنانچه ورثه بر ادامه عقد اجاره توافق داشته باشند مشکلی پیش نخواهد آمد و تا پایان قرارداد اجاره با پرداخت اجاره بها از منافع استفاده خواهند کرد. در مقابل، چنانچه به نحو اتفاق موافق باشند تا به عقد اجاره پایان دهند، برابر قانون می‌توانند به تراضی آن را فسخ نمایند. این مقرر قانونی منطبق با قواعد و اصول حقوقی و برگرفته از اندیشه عقلایی است. زیرا خیر و نفع وراثت در توافق آنان در هر دو فرض است. بقای اجاره به اختلاف، سبب تضرر آنهاست. ایجاد اشاعه برای آنان موجب می‌گردد تصرفات آنان برای انتفاع از عین مستأجره نیاز به اذن یکدیگر داشته باشد. به واقع، انتشار حق مالکیت شرکاء در اجزاء مال مشاع مانع از آن است که شریکی بدون اذن سایرین در آن تصرف مادی نماید^۱. اما اساس بحث ما در این پژوهش حول محور اختلاف ورثه مستأجر از جهت بقا یا زوائل اجاره است. برخی نظر بر آن دارند بدلیل عدم نیاز به منفعت مورد اجاره، قرارداد منحل شود و برخی به هر دلیلی یا بهانه‌ای خواستار استمرار آن هستند. موجر نیز در این تصمیم آن‌ها بیگانه نیست و آتش این اختلاف ممکن است دامن‌گیر او نیز شود. در هر حال ممکن است برخی از آنان به دلیل عدم تمایل به بقای اجاره، از پرداخت اجاره بها در موعد تراضی شده خوداری کنند. ذیلاً لازم است از ماهیت تراضی ورثه در حق فسخ و تحلیل منطقی و حقوقی آن پرداخت.

۱-۱- بند ۴ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر

اجاره از جمله عقودی است که در غالب موارد برای شخص معین منعقد می‌گردد. انتفاع از منافع مورد اجاره مطلوب هر کسی نخواهد بود لذا شاید بتوان گفت از جمله عقودی است که مباشرت مستأجر قید ضمنی تراضی است. تحمیل این قرارداد به ورثه در حالی که آنان نیازی به منافع عین مستأجره ندارند، منطقی نیست. اما در زمان انعقاد قرارداد، طرفین آن توجه‌ای به فوت نداشتند و عقد را تا اتمام مدت معین منعقد نمودند. نفع موجر نیز اقتضاء دارد با فوت مستأجر قرارداد منحل نگردد. اما انصاف نیست ورثه را با قراردادی ناخواسته که دارای اثر برای آنها نیست مواجه کرد. جمع بین دو حق باید به گونه‌ای باشد که اعمال از ناحیه یک طرف، منجر به ضرر طرف دیگر نشود. (لا ضرر و لا ضرار فی الأسلام) ماهیت ایجاد این حق برای ورثه، تکلیف به اعمال همین قاعده است. در واقع، در میان ورثه نیز باید از اختلاف نظرهای بیهود که رنگ لجبازی دارد اجتناب شود. اگر مشخص شود برخی به قصد اضرار بعضی دیگر، از فسخ خوداری می‌کنند، تراضی معنا و مفهومی ندارد. در حقیقت شرط تراضی ورثه، به جهت عدم تجزیه عقد و ضرر به موجر است اما از جهت واکاوی رابطه بین خود ورثه، توافق شرط اولیه نیست. حاکم چنانچه پس از دادرسی تشخیص دهد وارث یا وراثی به عمد یا بدون دلیل موجه، قصد بقای اجاره را دارند، این حق را دارد که ممتنع را اجبار به فسخ کند. اعمال حق باید با رعایت حقوق دیگران باشد و هیچ کسی نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر قرار دهد. (اصل چهارم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران) در برخورد بین دو حق بهترین وضعیت جمع بین آنها است. (الجمع مهما أمکن اولی من الطرح) اما در این خصوص، امکان جمع بین هر دو حق نیست و یکی را باید بر دیگری رجحان داد و تراحم بین آنها ایجاب می‌کند با تشخیص اهم بر مهم دست به انتخاب معقول زد. چنانچه ورثه مخالف فسخ، حاضر شوند بهای تمام اجاره را پرداخت نمایند تا سهم ورثه موافق فسخ را نیز در تصرف بگیرند موضوع قابل حل است اما مشکل مادامی لاینحل می‌شود که شرکاء با سوءنیت و اغراض و امیال نفسانی قصد ایداء و ضرر را دارند. در هیچ نظام حقوقی، از شخص زیان کار و مغرض



حمایت نشده است بلکه مورد نکوهش و مسولیت قرار گرفته است. با قرار دادن دو ماده از قانون مدنی می‌توان این حکم را استنباط نمود که در صورت اختلاف شرکاء در اعمال حق، دادگاه می‌تواند برای قلع ماده نزاع، بین طرفین با حکم خود دعوا را خاتمه دهد. ماده ۱۱۴ ق.م. بیان می‌دارد: «هیچ یک از شرکاء نمی‌تواند دیگری را اجبار بر بنا و تعمیر دیوار مشترک نماید، مگر این که دفع ضرر، به نحو دیگر ممکن نباشد.» در کنار این ماده می‌توان ماده ۵۹۴ ق.م. را ذکر کرد: «هرگاه قنات مشترک یا امثال آن خرابی پیدا کرده و محتاج به تنقیه و تعمیر شود و یک یا چند نفر از شرکاء بر ضرر شرکای دیگر از شرکت در تنقیه یا تعمیر امتناع نمایند، شریک یا شرکاء متضرر می‌توانند به حاکم رجوع نمایند؛ در این صورت، اگر ملک قابل تقسیم نباشد، حاکم می‌تواند، برای قلع ماده نزاع و دفع ضرر، شریک ممتنع را به اقتضای موقع به شرکت در تنقیه یا تعمیر یا اجاره یا بیع سهم خود اجبار کند.» از جمع این دو ماده قابل فهم است که حاکم می‌تواند در صورت بروز اختلاف بین شرکاء، تصمیم مقتضی اتخاذ نماید. چنانچه استمرار عقد اجاره به مصلحت ورثه نباشد و آنها نتوانند در بقا و فسخ آن توافق کنند، دادگاه چنانچه بقاء عقد را صرفاً ایجادکننده دین بدانند و مصلحت در انحلال قرارداد باشد، می‌تواند حکم به فسخ از سوی ممتنع بنماید. در فقه نیز بر اساس قاعده «الحاکم ولی الممتنع» می‌توان این حکم را استنباط کرد. همانطور که در یکی از تألیفات آمده است که چنانچه مالی به هر سببی از اسباب بین دو یا چند نفر مشترک باشد و اختلافی در آن خصوص بوجود آید برای مثال دینارهای مشترک که سارق بعضی از آنها را برآید و طرفین در باقی مانده اختلاف کنند، در صورت عدم تراضی، حاکم شرع برای پایان دادن به اختلاف، آنها را به هر کیفیت شایسته بدانند، اجبار به مصالحه می‌کند^۱. البته شاید طرق دیگری نیز برای جلوگیری از ضرر شرکاء مخالف ادامه اجاره باشد. برای نمونه، الزام به خرید سهم آنان از سوی ورثه موافق بقای اجاره، که در این صورت با داشتن سلطه کامل بر منافع عین مستأجره، در آن تصرف نمایند. می‌توان در صورت عدم تراضی بر فسخ، دستور فروش منافع را صادر نمود. از آن‌رو، که منافع به



ارث رسیده قابل تقسیم به نحو افراز نیست، تنها از طریق فروش آن و تقسیم ثمن بین آنها، شراکت پایان می‌پذیرد. برابر ماده ۵۸۹ ق.م. «هر شریک المال می‌تواند هر وقت بخواهد تقاضای تقسیم مال مشترک را بنماید...» در صورت عدم تراضی شرکاء، حاکم اجبار به تقسیم می‌کند. شاید ایراد گرفته شود که برابر ماده ۳۳۸ قانون مدنی مقتبس از فقه امامیه، مبیع باید عین باشد و مراد از عین، آن شیء مادی محسوس، قابل لمس است. لکن منافع از این جنس نیستند. در فقه نیز مبیع را عین یا آنچه شبیه آن باشند گفتند.^۱ اختصاص مبیع به عین گویا با قصد تفکیک بین دو عقد بیع و اجاره است.^۲ به همین جهت، اگر غرض و قصد منصرف از عقد اجاره باشد بلکه حاکم از باب رفع خصومت حکم به پایان شراکت بدهد، فروش منافع به معنای انعقاد عقد اجاره جدیدی نیست. در مواد ۳۴ و ۳۸ قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷/۱۲/۲۴ مشاهده می‌شود که مقنن از واژه «ابتیاع» و «فروش» سهم شرکت سهامی استفاده نموده است. این در حالی است که علیرغم عدم تعریف «سهم» از سوی قانونگذار، باید گفت سهم یک مبلغ اسمی به عنوان قسمتی از سرمایه شرکت است که با توجه به شخصیت حقوقی مستقل شرکت، دارنده آن طلبکار از شرکت محسوب می‌شود.^۳ پس ملاحظه شد که عین بودن مبیع شرط ذاتی برای انعقاد بیع نیست بلکه وجه ممیزه آن با عقد اجاره است. حال پس از پایان دادن به بحث راجع به عدم تراضی ورثه در فسخ اجاره، به بررسی مفصل‌تر از این وضعیت با توجه به دو دیدگاه متفاوت خواهیم پرداخت. بحث با این صورت مسئله شروع خواهد شد که موجد با مستأجر برای مدت معین قرارداد اجاره منعقد نموده است اما در اثنای مدت، مستأجر فوت می‌کند. در ضمن قرارداد شرط شده است که چنانچه هر یک از اقساط اجاره ظرف ده روز از تاریخ سررسید پرداخت نگردد موجد حق فسخ اجاره را دارد. بنابراین با فرض موت مستأجر، و انتقال منافع مورد اجاره به ورثه به عنوان جزئی از ترکه و تعهد آنان به پرداخت اجاره‌بها به عنوان دین

۱. دزفولی، ۱۴۱۵، ص ۲۲۳

۲. نجفی، ۱۴۲۲، ص ۱۳۷

۳. اسکینی، ۱۳۸۵، ص ۶۴

بر ذمه متوفی، به میزان سهم الارث، چنانچه برخی تأخیر در پرداخت سهم خود از اجاره بها نمایند یا آن را پرداخت نمایند، وضعیت حقوقی موجر و حقوق او به چه شکل متصور است؟

۲- دیدگاه نخست: فسخ اجاره به طرفیت ورثه متخلف

در بین فقها تا حدودی اتفاق نظر وجود دارد که فوت مستأجر قرارداد اجاره را منفسخ می‌کند. اگرچه در این میان اختلاف نظرهایی مشاهده می‌گردد. برای نمونه برخی قائل به این هستند که اجاره به فوت هر یک از موجر و مستأجر برهم می‌خورد اما گروهی دیگر فقط فوت مستأجر را سبب انحلال اجاره می‌دانند. در مقابل برخی دیگر معتقدند که فوت هیچ یک از موجر و مستأجر تأثیری در استمرار عقد ندارد و ورثه هر کدام به قائم مقامی ایفاء تعهد می‌کند.^۱ اگرچه ما با دسته دوم فقها موافق هستیم و معتقدیم اجاره اصولاً برای شخص مستأجر ممکن است قابلیت انتفاع داشته باشد و تحمیل آن بر ورثه مستأجر، نامطلوب است اما در هر حال قانونگذار از نظر گروه سوم تبعیت نموده است. مع الوصف، اگر چنانچه بین ورثه اختلاف باشد و برخی سهم خود را از اجاره به موقع پرداخت کنند و برخی با تأخیر خلاف شرط ضمن العقد عمل کنند یا اصلاً حاضر به اداء آن به اختیار نباشند باید دید چه رویکردی باید اتخاذ کرد؟

دیدگاه نخست معتقد است باید قرارداد اجاره را به استناد خيار تخلف از شرط ضمن عقد صرفاً به طرفیت ورثه متخلف فسخ کرد. منطق حقوقی این نظر را ذیلاً بررسی خواهیم کرد و آثار آن را مورد نقد و بررسی قرار خواهیم داد.

۲-۱- فسخ عقد اجاره به طرفیت ورثه عهدشکن

چنانچه ورثه برای فسخ اجاره تراضی نمایند و گروه مخالف بقای اجاره، از الزام حاکم برای اجبار ورثه دیگر مبنی بر مصالحه یا فسخ استفاده نکنند، موجر در صورت تأخیر یا عدم تأدیه اجاره بها از سوی برخی از آنان، می‌تواند از حق شرط مندرج در قرارداد استفاده



کند. قرارداد اجاره پس از فوت مستأجر به جهت تعدد ورثه، تجزیه می‌شود. به نحوی که گویی عقد واحد به اعتبار اطراف آن (نه موضوع) به چند عقد تبدیل می‌شود. در مبحث انحلال عقد واحد به عقود متعدد، مراد آن است که آن عقد از نظر احکام، به مانند چند عقد مستقل است.^۱ آنچه بیشتر مورد توجه در این قاعده بوده است، موضوع قرارداد است برای مثال، چنانچه مبیع جزئاً متعلق بایع باشد و جزء دیگر مال غیر باشد، و مالک فروش آن بخش را اجازه نکند، عقد بیع به دو قسمت صحیح و باطل تقسیم می‌شود و اصطلاحاً می‌گویند عقد واحد به دو عقد منحل شد. اما این حالت ممکن است به جهت اطراف قرارداد باشد همانند آنچه محل بحث حاضر است. موجر با فوت مستأجر دیگر با یک شخص مواجه نیست بلکه ممکن است با اشخاص مواجه باشد. این وضعیت سبب این تصور می‌شود که موجر با چند شخص متعدد در ضمن یک توافق، قرارداد را منعقد نموده باشد. مانند زمانی که دو یا چند نفر با هم یک مالی را مورد خریداری قرار می‌دهند. حال باید دید مقایسه این دو حالت با یک دیگر مفید است و اساساً دارای ملاک واحد هستند. فرض کنیم دو نفر در ضمن عقد بیع یک دستگاه اتومبیل به مبلغ یکصد میلیون تومان، هر یک بالسویّه ثمن را تعهد کنند. احدی از آن دو نفر، تعهد خود را ایفاء می‌کند اما نفر دوم با نقض تعهد یا اثبات افلاس، نقض عهد می‌کند حال سوال این است که فروشنده حق دارد تمام قرارداد را فسخ کند یا فقط نسبت به ناقض تعهد این حق وجود دارد؟ در پاسخ به سوال باید به بررسی اراده و نقش فروشنده در اقدام علیه خود پرداخت. زمانی که فروشنده به اعتبار دو نفر قرارداد منعقد می‌کند و هر یک بخشی از ثمن را برعهده می‌گیرند ولو این که در ضمن قرارداد شرط شده باشد که عدم پرداخت ثمن موجب حق فسخ می‌شود، اگر صراحتاً از اجرای مجموع تعهد هر کدام سخن نگفته باشند، قرارداد فقط نسبت به فرد متخلف از اجرای تعهد قابل فسخ است. او حق ندارد به استناد این که فروش در مقابل یک ثمن بوده، استناد کند. او با این انتخاب خود علیه خود اقدام کرده است و هیچ کسی نباید



بار تعهد دیگری را بر دوش بکشد و از همین رو خریداری که تعهد خود را ایفاء نموده است، مسئول اعمال شریک خود نیست. بنابراین، اقدام از مسقطات ضمان است و کسی که خود را در شرایط مخاطره آمیز قرار می‌دهد، نباید توقع حمایت حداکثری را داشته باشد. توجیه‌ای برای فسخ قرارداد به طرفیت خریدار دیگر نیست زیرا او ضمانی برای اجرای تعهد شریک خود ندارد و از همین رو مبنای ضمان که رفع ضرر است با اقدام فروشنده در تجزیه مبیع به دو تعهد مستقل، منتفی است و مسئولیت آن متوجه خود اوست^۱. لذا وی فقط می‌تواند در صورت تمایل به استفاده از حق فسخ، قرارداد را به طرفیت کسی که دین خود را اداء نکرده است، منحل سازد. اما در خصوص قرار گرفتن ناخواسته موجر با ورثه مستأجر این حکم قابل قیاس و تسری است؟ مسلماً ملاک سابق در این خصوص وجود ندارد زیرا موجر در زمان انعقاد قرارداد اجاره با یک فرد، وارد معامله شده است و تمام مبلغ اجاره‌بها را برعهده او قصد کرده است لکن هم اکنون به حکم ناخواسته قانونگذار مواجه با چند متعهد شده است. با این حال، مقنن با پیروی از نظر فقہایی که اجاره را با فوت مستأجر باقی می‌دانند، عقد را به نسبت سهم الارث هر یک از وراث تجزیه نموده است. مقصود آن است که هر یک از ورثه تعهد مختص خودش را دارد و مسئول تعهد دیگران نیست بلکه به هر میزان از منافع سهم می‌برد، به همان میزان باید از اجاره‌بها را پرداخت کند. پس با لحاظ حکم تقنینی، تجزیه عقد واحد به چند عقد، از جهت اطراف آن، مورد توجه است. در مبحث قاعده انحلال عقد به عقود متعدد حکم شارع در این خصوص که تبعیض در موضوع قرارداد بود، حق فسخ نسبت به تمام عقد است. زیرا این تبعیض سبب ضرر برای ذوالخیار است و او باید بتواند عقد را نسبت به تمام آن برهم زند. ماده ۴۴۱ ق.م. نیز مبین همین مطلب است که در صورت انحلال عقد به صحیح و باطل، متضرر از این وضعیت حق فسخ عقد را نسبت به بخش صحیح آن نیز دارد. اما این حکم اختصاص به مورد تنصیص دارد زیرا اصل بر لزوم بخش صحیح قرارداد است. اعتبار قرارداد اجاره پس از فوت مستأجر به اعتبار تعدد ورثه، مفید این مطلب است که موجر نمی‌تواند این تجزیه



عقد از جهت اطراف آن را، در رابطه با عدم پرداخت یا تأخیر اجاره بها، تبعض صفتقه بداند. از طرفی، خیار وسیله‌ای برای جبران ضرر یا تخلف از توافقی است که بین طرفین حاصل شده است که هر دو در این عنوان فسخ مفقود است. زیرا ورثه‌ای که تعهد مبنی بر پرداخت سهم خود از اجاره بها را ایفاء می‌نمایند، ضرری را متوجه موجر نمی‌کنند و موجر حقی بر ایشان ندارد تا اعمال خیار را وسیله توجیه آن قرار دهد. در حقیقت، اعمال حق خیار باید علیه کسی باشد، که حق علیه اوست. همان طور که کلام فقها در استفاده از «من علیه الحق» دلالت بر آن دارد که دارنده حق، باید از اموال کسی که مدیون است استیفاء حق کند، استفاده از حق فسخ نیز علیه او باید باشد^۱. همچنین برابر اصل نسبی بودن قرارداد، آثار هر قرارداد از جهت حقوق و تعهدات نسبت به خود طرفین آن معتبر است و اعمال آن علیه اشخاص ثالث قابل پذیرش نیست. آنچه می‌تواند مورد توجه اشخاص ثالث باشد، موقعیت حقوقی ویژه‌ای است که نتایج آن کم‌وبیش دامنگیر همگان می‌شود، این مطلب تحت عنوان «قابل استناد بودن عقد» در ادبیات حقوقی است^۲. در عقد اجاره پس از فوت مستأجر، چند عقد به اعتبار طرفین آن محقق می‌شود. فرض می‌شود موجر با چند شخص قرارداد اجاره را منعقد کرده است که هر یک بخشی از منافع را در مقابل سهمی از اجاره بها، تملک می‌کند. هر یک از مستأجرین، برابر اصل نسبیّت قرارداد، موظف است تعهد خود را ایفاء کند و نقض عهد از سوی برخی دیگر از افراد قرارداد، برای او تعهدی ایجاد نمی‌کند پس منطقی نیست که او از این اقدام ناقض پیمان، متضرر و متأثر شود. در نتیجه موجر صرفاً می‌تواند با تقدیم دادخواست و طرف دعوی قرار دادن مستأجرین متخلف، قرارداد اجاره را نسبت به آنان برهم زند. پذیرش این دیدگاه دارای آثاری است که ذیلاً مورد فحوص و نقد قرار خواهد گرفت.

۱. طوسی، ۱۴۰۷، ص ۳۵۵.

۲. کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۲۷۳.

۲-۲- شراکت موجر با سایر وراث

چنانچه موجر به جهت تأخیر یا عدم در پرداخت اقساط اجاره بها از سوی برخی از ورثه، قصد فسخ اجاره را به نسبت سهم آنان از دادگاه تقاضا نماید، محکمه پس از احراز تخلف از شرط نسبت به متعهدین قرارداد، اجاره را به نسبت سهم مشاع آنان فسخ خواهد کرد. اثر فسخ نسبت به آینده است و سبب می گردد آن بخش از منافع به ملکیت مجدد موجر برگردد. با توجه به این که بخشی از منافع در مالکیت ورثه هست، اشاعه در مالکیت بین موجر و ورثه مستأجر متوفی ایجاد خواهد شد. از این به بعد، موجر باید با توافق ورثه از منافع بهره مند شود امری که شاید نه خواست موجر بوده است و نه نیازی به منافع ملک دارد. همین امر شاید سبب اختلاف بین موجر و مستأجرین دیگر شود و باب دعاوی متعددی را در دادگستری باز کند. حال با لحاظ همین وضعیت پیش آمده، قصد داریم به تبیین حقوق مالکین منافع پرداخته و فرض موردی را مطرح کنیم که اشاعه منافع، سبب نزاع بین موجر و وراث شده است.

۲-۲-۱- تقسیم منافع به مهایات

یکی از آثار شراکت، این است که به جهت انتشار سهم شرکاء در تمام اجزاء مال مشاع، تصرف و انتفاع منوط به اذن سایرین است. حال با فرض این که برخی حاضر به واگذاری سهم خود به دیگران برای اجاره نباشند و تصرف مادی سایر شرکاء را اجازه نکنند، انتفاع از سهم غیرمقدور خواهد بود. در این صورت، باید دید چه راهکارهای قابل دفاع است. در مبحث شرکت قرائت شده است که در صورت عدم تراضی شرکاء در تصرف یا اداره مال و ایجاد اختلاف، برای دفع ماده نزاع هر یک از شرکاء هر وقت بخواهد می تواند تقسیم سهم خود را بخواهند. تقسیم همان طور که فرمودند: «... بدین منظور انجام می شود که به جای سهم مشاع منتشر در مجموع، بخش معینی از مال به هر شریک داده شود تا در آن مالکیت مستقل پیدا کند»^۱. ماهیت تقسیم، تمیز حق است. این

۱. کاتوزیان، پیشین، ص ۳۲۵



تقسیم ممکن است به اشکال مختلف واقع شود. برای مثال، تقسیم به تراضی یا اجبار؛ تقسیم بر مبنای افراز، تعدیل، رد و فروش، که هر یک با رعایت شرایطی محقق خواهد شد. اما سوال اینجاست که منافع نیز قابل تقسیم هست؟ پاسخ مثبت است. اگرچه شاید گفته شود تقسیم اختصاص به اعیان مشترک است و در منافع راه ندارد اما با أخذ وحدت ملاک که قاعده لاضرر اساس آن است باید گفت اشاعه در اعیان خصوصیت ویژه‌ای ندارد که حکم آن فقط در ارتباط با اعیان باشد^۱. حال باید دید نحوه تقسیم باید به چه شکلی باشد که حقوق مالکین مشاعی را تأمین کند و موجب ضرر آنها نشود. در فقه، فقها برای تقسیم منافع بین شرکاء از اصطلاح «مهایات» استفاده کردند. مهایات تقسیم منافع مال مشاع تعریف شده است. این تقسیم منافع به دو صورت محقق می‌گردد. تقسیم بر حسب زمان، مانند این که هر کدام از شرکاء برای یک‌ماه به ترتیب از منافع، استفاده کنند و بر حسب اجزاء مانند این که منزلی دارای دو طبقه تحتانی و فوقانی باشد، یکی از دو شریک در طبقه پایین و دیگری در طبقه بالا سکونت نماید^۲. اما باید توجه داشت که در خصوص ماهیت مهایات از جهت لزوم یا جایز بودن در فقه اختلافی دیده نمی‌شود و نظر بر آن است که مهایات یک عقد جایز است. از همین رو، هر یک از طرفین هر وقت بخواهد می‌تواند از آن رجوع کند^۳. مضاف بر این که امکان اجبار شریک بر مهایات ممکن نیست و فقط با تراضی ممکن است. البته فقها بین دو مقام تفکیک نمودند. آنجا که شراکت در عین نیز وجود دارد و مال نیز قابل تقسیم است و آنجا که شراکت فقط در منافع است یا با وجود شراکت در عین، مال قابل تقسیم نباشد. در صورتی که مال مشاع قابل تقسیم باشد، اجبار شریک ممتنع مقدور نیست. دلایلی برای آن نیز بیان داشتند از جمله: مهایات تقسیم به افراز و تعدیل نمی‌باشد و تعدیل در آن نیست زیرا اجزاء منافع با هم برابری ندارند و قابل مقیاس نیستند و مقدار منافع در زمان ممکن است برابر نباشند. همچنان که ممکن است

۱. همان، ص ۳۴۰.

۲. سبزواری، ۱۴۱۳، ص ۵۴.

۳. همان، ص ۵۴.



خالی از ضرر نباشد زیرا احتمال نقص در منفعت در نوبت‌های شرکاء هست و منافی قاعده «الناس مسلطون علی اموالهم» هست^۱. همچنان که اجبار به مهیایات در غالب موارد کار عبث به حساب می‌آید زیرا شریک دیگر با درخواست تقسیم مال مشاع، می‌تواند این الزام را لغو کند^۲. در جایی که شراکت در عین هست اما آن عین قابل افزایش نیست، انتفاع از منافع فقط با مهیایات است اگرچه در این باره هم شریک دیگر می‌تواند با درخواست فروش مال، این الزام را منتفی کند. اما در موردی که شراکت صرفاً در منافع است و نه اعیان، افزایش سهم فقط با مهیایات است. اگر شریک از تراضی بر مهیایات امتناع کند می‌توان اجبار او را از حاکم خواست. البته تقسیم منافع به مهیایات باید به گونه‌ای باشد که موجب ضرر و حرج شریک دیگر و مخالف سلطه او بر مال نباشد. اگر امکان تقسیم منافع به نحو مساوی باشد ممتنع اجبار خواهد شد. حکم حاکم در این مورد برای دفع نزاع و اختلاف لازم‌الاتباع است و نقض آن جایز نیست. علت در این است که امتناع شریک سبب محرومیت شریک یا شرکاء دیگر از انتفاع عین مستأجره خواهد شد و این عین ضرری است که بنابر حدیث نبوی «لا ضرر و لا ضرار فی الإسلام» نفی شده است^۳. با این توضیح، شرط مهیایات قابلیت انتفاع برای تمام شرکاء برحسب زمان یا مکان است. در موضوع بحث ما ممکن است مورد اجاره به نحوی باشد که قابلیت تقسیم منافع به نحو مهیایات را نداشته باشد یا اساساً بر فرض مهیایات، موجر امکان انتفاع نداشته یا بی‌نیاز از آن باشد. برای مثال، چنانچه عین مستأجره یک باب مغازه تجاری باشد که برای مدت دو سال برای اشتغال به خرید و فروش مواد غذایی مورد اجاره قرار گرفته است و موجر یک فرد پیر و بازنشسته است که دیگر قادر به اشتغال نیست در این مورد اختصاص مدتی از زمان برای انتفاع ایشان هیچ منطقی ندارد. این بدان معناست که مهیایات سبب ضرر بعضی است ولو برخی دیگر حاضر به قبول این تقسیم باشند. پس باید از این راهکار دست برداشت زیرا موجر مال را به

۱. مازندرانی، ۱۴۲۷، ص ۱۹۴

۲. کاتوزیان، حقوق مدنی، پیشین، ص ۲۴۰

۳. مازندرانی، پیشین، ص ۱۹۶-۱۹۷



اجاره داده است تا با گرفتن بهای آن خود را از تصرف در عین مستأجره خلاص کند و ایجاد شرکت سبب تضرر و حرج ایشان است. در این صورت باید دید راهکار دیگر چیست. در ذیل مسیر دیگری پیش رو قرار می‌گیرد که به بررسی آن خواهیم پرداخت.

۲-۲-۲- انتقال جمیع منافع یا سهم خاص ممنوع

با ادامه بحث این نتیجه حاصل شد که تقسیم منافع به مہایات ممکن است کارآمد نباشد و نتواند مشکل موجر و ورثه مستأجر را به نحو شایسته مرتفع سازد. پس باید چاره‌ای دیگر اندیشید تا بتوان از این نزاع خلاص شد. رابطه شرکاء به آخر رسیده است پس باید از آخرین حربه استفاده کرد. برمی‌گردیم به قاعده تقسیم در اعیان مشاعی، آنجا که شرکاء به دلیل مزاحمت یکدیگر و ایجاد اختلاف در پی رهایی از این معضل هستند. مقنن تقسیم مال مشاع را از چند طریق پیش‌بینی نموده است. در قانون مدنی مبحث شرکت و قانون امور حسبی مبحث تقسیم ترکه، در مواد ۵۹۸ ق.م. و ۳۱۶، ۳۱۷ ق.ا.ح نحوه تقسیم ارائه گردیده است. تقسیم یا به افراز، تعدیل، رد و در نهایت فروش مال مشاع و تقسیم ثمن مابین شرکاء است. ماده ۳۱۷ قانون امور حسبی عنوان می‌دارد: «در صورتی که مال، اعم از منقول یا غیر منقول، قابل تقسیم و تعدیل نباشد، ممکن است فروخته شده بهای آن تقسیم شود.» در موضوع بحث حاضر، چون تقسیم به مہایات که شکلی از افراز دارد، ممکن نبود تنها راه حل موجود انتقال منافع و أخذ عوض آن برای موجر است. حال ممکن است کسی حاضر نشود جزئی از منافع را بپذیرد زیرا عرفاً ایجاد اشاعه سبب نزاع و حرج است. بنابراین، باید انتقال نسبت به تمام منافع باشد. عنوان عقد انتقال می‌تواند فروش یا اجاره مجدد باشد. به نظر نگارنده انتخاب عقد بیع برای انتقال منافع ایرادی ندارد اما این انتقال به عقد اجاره نیز نزدیک است. به هر عنوان، این انتقال به حکم حاکم جایز شمرده خواهد شد اما ممکن است اما و اگر در این خصوص نمایان شود. چنانچه موجر در ضمن عقد اجاره با مستأجر متوفی شرط نموده باشد که انتقال منافع به غیر جایز نیست و انعقاد هرگونه عقدی که سبب انتقال منافع شود ممنوع است، آیا می‌توان شرط را نادیده گرفت؟ شاید در



خصوصاً اماکن استیجاری تجاری و محل کسب و کار شرط سلب حق انتقال به غیر صحیح نباشد. این مفهوم از بند یک و دو ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲ قابل استنباط است. اما در خصوص محل مسکونی به دلالت بند یک ماده فوق، شرط نافذ و لازم‌الاجرا است. بنابراین، در مرحله انتقال به ایراد قراردادی برمی‌خوریم. می‌توان گفت اعتبار و نفوذ شرط مادامی است که اقتضای مصالح آن شرط و منطبق حقوقی وضع و بقای آن را توجیه کند. با تغییر شرایط قرارداد، و ضرورت تغییر نگرش در برخی از مفاد قرارداد، این شرط دیگر نمی‌تواند از جایگاه حقوقی برخوردار باشد. یک شرط زمانی می‌تواند مشروع و عقلایی باشد که نفع داشته باشد و در نزد شارع و عرف مورد تأیید باشد. شرط در زمان وضع خود دارای اغراض و کارکردهای بوده است که هم اکنون نه تنها صرفه اقتصادی ندارد بلکه لغو و بیهوده انگاشته خواهد شد. طبق قاعده «الضرورات تبیح المحظورات» آنچه که منع شده است در صورت تغییر اوضاع و احوال می‌تواند مباح شود. قاعده لاضرر نیز مبتنی بر قواعدی است که اولین قاعده آن «الضرورات تبیح المحظورات» است.^۱ بنابراین، با فرض ضرورت انتقال منافع به غیر جهت جلوگیری از ضرر، شرط عدم انتقال نیز از اعتبار ساقط می‌گردد. نظر مخالف نیز قابل دفاع است. شرط جزئی از قرارداد است و عقد بدون شرط قصد نشده است. (العقود تابعه للقصد) این شرط در زمان انعقاد قرارداد به نحو صحیح واقع شده است و مادامی که قرارداد به هر نحوی از انحاء منحل نشده است، شرط دارای اعتبار و نفوذ حقوقی است. در مبحث «المومنون عند شروطهم» اصل بر لزوم و وفای به شرط است. تغییر شرایط ممکن است مفاد شرط را قابل تعدیل کند اما نباید به نحوی اعمال شود که از درجه اعتبار ساقط گردد. ضرورت و اضطرار همانطور که در کلام فقهاست نباید حق غیر را از بین ببرد. (الاضطرار لا یبطل حق الغیر) از این رو، شرطی که برای موجر شده است حق اختصاصی اوست و ضرورت شرایط پیش‌آمده نباید سالب این حق مشروع و قراردادی باشد. پذیرش دفاع دوم، دادگاه را در ورطه‌ای قرار می‌دهد که توان برون‌رفت از دادرسی را ندارد. حال پس از تدقیق در این



دیدگاه، دیدگاه دوم که مبتنی بر حق فسخ موجر نسبت به تمام قرارداد اجاره و به طرفیت همه ورثه است، خواهیم پرداخت.

۳- فسخ قرارداد اجاره نسبت به تمام ورثه

دیدگاه دیگر در این موضوع می‌تواند فسخ قرارداد اجاره از سوی موجر به طرفیت تمام ورثه باشد. یکی از اهدافی که در سیستم قضایی دنبال می‌شود و حقوق نیز در پی تنظیم بهتر روابط اجتماعی است، انتخاب یک مکانیسم برای حل و فصل اختلافات است که موجب کاهش ورودی پرونده‌ها و اجتناب از به زحمت افتادن اشخاص جامعه گردد. حقوق باید بهترین روش را انتخاب کند به نحوی که طرفین یک قرارداد به آسانی و به دور از تکلف، گره ایجاد شده در رابطه حقوقی خود را از هم بگشایند. از همین رو، نگارنده معتقد است اگرچه دیدگاه نخست برای خود دلایلی دارد اما پذیرفتن آن سبب رنج و مشقت موجر و باز شدن باب دعاوی متعددی است که النهایه همانطور که مشاهده شد ممکن است برای فصل خصومت موجر و ورثه مستأجر، منافع سهم هیچ کدام نشود و پس از گذشت زمانی نسبتاً طولانی در طرح دعاوی در محاکم دادگستری، آن منافع فروخته شود و بهای آن به نسبت مالکیت، تقسیم گردد. و این در حالی است که در طی گذشت این فرآیند، علاوه بر اتلاف وقت زیادی از طرفین، به دلیل منع از تصرف در منافع مشاعی و انقضای بخشی از مدت اجاره، صرفاً مدت کوتاهی از زمان اجاره باقی مانده باشد. و این خود یعنی کشمکش بیهوده‌ای که فقط مال و زمان مالکین منافع را هدر داده است و دادگستری را با انبوهی از دعاوی مواجه کند. نویسنده بر آن باور است که موجر به دلیل تخلف از شرط ضمن عقد به نحو بسیط حق دارد قرارداد اجاره را نسبت به تمام آن برهم زند و اگرچه شاید ایراد بر اجحاف حق ورثه‌ای باشد که سهم خود از اجاره را به موقع تقدیم می‌کنند اما دفع افسد به فاسد نیکوتر است. بر طبق قاعده تزامم باید در برخورد بین دو حق در مرحله اجراء، موردی را برگزید که دارای آثار مهم‌تر و مفسده کمتر است. البته برخی در شرایط پذیرش این اصل فقهی مناقشه کرده‌اند. زیرا تضييع يك حق نبايد با



خداوندگار کردن عدالت باشد. برابر قرارداد به ورثه‌ای که دین خود را در موقع تأدیه می‌کنند، باید حق باقی ماندن بر اجاره داده شود. (إعطاء كل ذي حق حقه) اما برخورد این حق با حق شرط مندرج در قرارداد برای موجر، مانع از اعمال آن می‌شود. عدالت اقتضاء دارد هر حقی برجای خود باشد و کسی از نفع دیگری متضرر نشود. قرار گرفتن آثار عدم انجام تعهد دیگری، بر دوش دیگران نیز خلاف قاعده است. (وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَى: فاطر؛ آیه ۱۸) از همین رو برخی ترجیح حق یک فرد بر فرد دیگر را نپذیرفته‌اند. در صورت تضييع حق و سلب آن از ذی‌حق، اهم و مهم به دلیل برخورد با چهره عدالت معنا و مفهومی ندارد. این تزامم در صورتی مقبول است که حقوق فرد در مقابل حقوق جمع باشد.^۱ اگرچه در دیدگاه نخست عدالت برقرار به نظر می‌رسید و حقی از ورثه متعهد زائل نمی‌گردید اما آثار زیانبار آن و توالی فاسد آن، خود مفهوم عدالت را مخدوش می‌کرد. پس باید عدالت را مطلق تعریف نکرد بلکه بسته به شرایط موجود مورد توجه قرار داد. در هر حال، ما برای دفاع از این دیدگاه دلایلی نیز ابراز خواهیم کرد که ذیلاً به بحث خواهیم گذاشت.

۳-۱- قاعده عقود تابع قصد

پیرامون آنچه گذشت گفته شد که پس از فوت مستأجر، منافع عین مستأجره به عنوان دارایی متوفی به ورثه او انتقال می‌یابد. این انتقال ممکن است سبب تجزیه عقد به اعتبار تعدد اطراف آن شود. اما نکته حائز اهمیت این است که انحلال عقد به جهت تعدد وراثت متوفی، نمی‌تواند به معنای تجزیه اراده باشد. مادامی که عقد اجاره بین موجر و مستأجر منعقد می‌گردید، متعلق شرط، وحدت اراده به نحو مطلوب بود. موجر بدون تجزیه مفاد شرط، قصد نموده بود که چنانچه هر یک از اقساط اجاره بدون توجه به تجزیه آن در آینده به تأخیر افتد یا از پرداخت آن ولو به نحو جزئی استنکاف شود، حق فسخ عقد اجاره را نسبت به تمام آن داشته باشد. پرداخت ناقص اجاره‌بها، ایفاء دین محسوب نمی‌شود و با



لحاظ قصد موجر در أخذ تمام مبلغ آن، تخلف از شرط محقق است. آن گونه که در مبحث «العقود تابعه للقصود» فقها فرمودند که متعلق قصد در عقد هر چه باشد، ناگزیر از معتبر دانستن آن است و همان قصد به کیفیت انشاء شده، باید ملاک قضاوت قرار گیرد.^۱ اراده یک عنصر و کیفیت مرکب از قصد و رضا است که دارای ماهیت تجزیه‌ناپذیر است. از همین رو در قاعده «انحلال عقد واحد به عقود متعدد» برخی انتقاد کرده‌اند که این قاعده با قاعده تبعیت عقد از قصد در تنافی است اما برخی پاسخ آن را دادند.^۲ اما حقیقت همین است که موجر تخلف از شرط را تجزیه‌ناپذیر قصد کرده بود و پرداخت اجاره‌بها به نحو کمال مقصود او بوده است. بنابراین، قانونگذار فقط در حدود انتقال منافع به ورثه از باب قائم مقامی آنان تشریح حکم نموده است اما در باب شروط قراردادی حکم خاصی ندارد و ناچار از تبعیت قصد به همان کیفیت معنونه در قرارداد هستیم. دلیل آن مبرهن است زیرا قانونگذار فقط در احکام و آثار قراردادها حق دخالت و وضع قوانین دارد. مقنن نمی‌تواند به جای اشخاص تصمیم بگیرد و اراده آنها را که امری قائم به شخص است، مورد دستبرد و تحریف قرار دهد. مفاد شرط له مشروط له باید اعمال شود و این مطلب امری علیحده از تعهد انتقال یافته به ورثه مبنی بر پرداخت بخشی از اجاره‌بها به نسبت سهم الارث ایشان است. شرط باید به گونه‌ای مورد تحلیل و قضاوت قرار گیرد که تمام اجزای آن به همان کیفیت قصد شده، اعمال شود. انتقال منافع به ورثه نباید سبب تجزیه شرط شود و نسبت به برخی اعمال و نسبت به بعضی دیگر غیرقابل استناد باشد. این نقض غرض عاقد است زیرا او شرط را به نحو وحدت مطلوب اراده کرده است پس نباید کلام او در بخشی لغو و بیهوده گردد. در فقه نیز برخی سخن از «اعمال الکلام اولی من إهماله» کرده‌اند. این تعبیر مفید این سخن است که کلام (شرط) باید به گونه‌ای افاده شود تا تمام اجزای آن مورد لحاظ قرار گیرد. شرط تأخیر در هر یک از اقساط اجاره‌بها که در زمان انعقاد اجاره ذکر شده است مفید این مقصود بوده است که اجاره‌بها باید در موعد تراضی شده تماماً

۱. حسینی مراغی، ج اول، پیشین، صص ۸۷-۸۸

۲. نک: حسینی مراغه‌ای، میرعبدالفتاح، العناوین، ج یک، پیشین، ص ۱۰۵-۱۰۷



پرداخت شود. پس نتیجه گرفته می‌شود، که حق فسخ شرط شده برای تمام عقد اجاره بوده است، از آن‌رو که شرط در مقابل تخلف از هر بخشِ عوض (اجاره‌بها) قرار گرفته است نه فقط در تأخیر یا عدم پرداخت تمام آن از سوی مستأجر.

۳-۲- تبعض صفقه

صفقه در لغت به معنای معامله است و خیار تبعض صفقه ناشی از تبعیض در موضوع معامله می‌باشد. مادامی که متعاملین وارد انعقاد قرارداد می‌شوند، قصد آن‌ها تملک تمام اجزای مورد معامله است. برای نمونه، خریدار قصد خرید یک واحد آپارتمان به انضمام پارکینگ آن را از فروشنده دارد. بعد از آن که معامله واقع شد معلوم می‌گردد که فروشنده مالک پارکینگ نبوده است و فقط مالک واحد آپارتمان بوده است. به دلیل تبعیض حاصله در مبیع اعم از این که هر کدام با ثمن مستقل فروخته شده باشد یا به نحو مجموعی، به دلیل بطلان بیع در بخش پارکینگ، خریدار حق دارد نسبت به بخش صحیح نیز قرارداد را برهم زند. در توصیف مبنای خیار، قاعده لاضرر را عنوان نمودند زیرا تبعیض ممکن است سبب برهم خوردن ترکیب دلخواه مورد معامله و ایجاد نقص در آن شود.^۱ نقص در مورد معامله ایجاد تبعض صفقه می‌کند برای مثال چنانچه فردی ده کیلو گندم عین معین خریداری کند و بعد معلوم شود نه کیلو گرم گندم بوده است، او حق دارد تمام معامله را فسخ کند. بر همین اساس فرمودند که خیار تبعض صفقه ناشی از نقص در مبیع یا ثمن شخصی است.^۲ ممکن است ایراد شود که در موضوع تحقیق نقصی حاصل نخواهد شد زیرا موجد با فسخ قرارداد اجاره نسبت به ورثه متخلف از شرط، مالک معوض (منافع) از سهم آنان شده است و در بخشی دیگر از منافع، عوض را دریافت می‌کند. بنابراین تبعیض و ضرری بر او وارد نخواهد شد. اما پاسخ می‌دهیم که خیار تبعض صفقه ارتباطی با کسر و نقصان مورد معامله ندارد همانطور که در سایر موارد، در صورت تبعیض مبیع بخشی از ثمن به عنوان فقدان

۱. کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۳۲۹

۲. بهبهانی، ۱۳۱۰، ص ۸۷



جزئی از مبیع در ملکیت مشتری باقی می‌ماند. بلکه هدف از خیار تبعض صفقه، جلوگیری از تجزیه عقد است. در مبحث تبعض صفقه در فقه نیز مشاهده می‌کنیم که فقها وقتی از فروش دو کالا که یکی متعلق حق فروشنده است و دیگری ملک ثالث، در صورت عدم تنفیذ صاحب سلع، حق فسخ برای خریدار قائل هستند^۱. علت آن هم انحلال عقد به دو عقد صحیح و باطل است. یعنی آنجا که قرارداد به هر جهتی تبدیل به دو عقد صحیح و باطل یا منفسخ یا فسخ شده، گردد، ذوالخیار حق دارد نسبت به باقیمانده از عقد نیز آن را برهم زند. موجد نیز که به دلیل تخلف برخی از ورثه سهم خود را نمی‌پردازند یا با تأخیر از شرط قراردادی پرداخت می‌کنند، عقد اجاره را فسخ می‌کند و لذا عقد اجاره به دو عقد که بخشی از آن منحل شده و بخشی باقی است، تغییر می‌کند و بنابر اصل منع تبعض در معامله، او حق دارد نسبت به بخش دیگر از قرارداد، آن را فسخ کند. ماده ۴۴۱ ق.م. نیز بیان می‌دارد: «خیار تبعض صفقه وقتی حاصل می‌شود که عقد بیع نسبت به بعض مبیع به جهتی از جهات باطل باشد؛ در این صورت مشتری حق خواهد داشت بیع را فسخ نماید...» بطلان خصیصه خاصی ندارد و این امر می‌تواند شامل فسخ یا انفساخ بخشی از قرارداد نیز بشود. زیرا ملاک منع از تجزیه عقد در عقود معاوضی است^۲. ممکن است ایراد شود که حق خیار و اعمال آن باید به طرفیت کسی باشد که با تقصیر خود موجب تجزیه و پاره‌پاره شدن عوض یا معوض شده است، در حالی که اعمال آن به طرفیت ورثه‌ای که تعهد خود را به درستی انجام دادند، توجیه‌ای ندارد. پاسخی که داده می‌شود این است که ملاک ما در تبعض صفقه تقصیر یا عدم تقصیر اطراف قرارداد نیست بلکه مفاد شرط ضمن عقد و منع تجزیه آن به جهت منع از ضرر است. آنچه از متن قرارداد اجاره استنباط می‌شود این است که یک عقد اجاره برای تمام منافع منعقد گردیده است و تجزیه آن امری است که از اراده طرفین در زمان انعقاد فهمیده نمی‌شود، پس در صورت حدوث چنین وضعیتی، موجد باید حق فسخ به دلیل تبعض پیش آمده را داشته باشد.

۱. عاملی، شهید ثانی، ۱۴۱۰، ص ۵۱۰

۲. کاتوزیان، پیشین، ص ۳۲۳

۳-۳- تکلیف اعمال حق به نحو جمعی

گاهی اوقات در عالم حقوق، حقی به ارث به وراث منتقل می‌شود. قبل از فوت ذی‌حق او یک شخصیت واحد داشت که بدون تبعیض در موضوع حق با رعایت مصالح و منافع خود اعمال می‌کرد. در حقیقت، این حق متضمن یک تکلیف نیز برای او بود. برابر توافق انجام شده او باید یا به نحو کامل از حق خود استفاده می‌کرد یا آن را رها کند. این مطلب نیز ناشی از منع اعمال حق به نحو دلخواه به ضرر دیگری است. برای فهم بهتر از دو مثال استفاده می‌کنیم. چنانچه شریک مال مشاعی غیرمنقول حصه خود را در قالب عقد بیع به دیگری انتقال دهد، شریک او حق دارد با پرداختن ثمن معامله به خریدار، قهراً آن شقص را تملک کند. این حق مالی برابر ماده ۸۲۳ ق.م. بعد از موت شفیع به وارث یا وراث او منتقل می‌شود. این ماده را در کنار ماده ۸۱۵، مشعر بر این که: «حق شفعه را نمی‌توان فقط نسبت به یک قسمت از مبیع اجرا نمود؛ صاحب حق مزبور یا باید از آن صرف نظر کند یا نسبت به تمام مبیع اجرا نماید.» می‌توان ملاک اقتباس در اعمال حق انتفاع از منافع قرار داد. دقت شود که شفیع یک حق به موجب بیع شریک تحصیل کرده است. این حق شامل تملک تمام سهم شریک با پرداخت تمام مبلغ ثمن معامله به خریدار است. تجزیه حق به ضرر خریدار ممنوع است. بنابراین این حق در بردارنده تکلیف نیز هست. مادامی که او فوت می‌نماید این حق به همان کیفیت به قائم مقامان او منتقل می‌شود. اگرچه وراث هر کدام حق را به نسبت سهم الارث خود، تملک می‌کنند اما این تبعیض در حق علیه خریدار قابل استناد نیست. ماده ۸۲۴ ق.م. یک مقرر برای تعدیل این حق دارد. به موجب این ماده: «هرگاه یک یا چند نفر از وراث حق خود را اسقاط کنند، باقی وراث نمی‌توانند آن را فقط نسبت به سهم خود اجرا نمایند و باید از آن صرف نظر کنند یا نسبت به تمام مبیع اجرا نمایند.» انتقال حق مالکیت منافع برای ورثه با توجه به شرط ضمن عقد اجاره‌ای است که متضمن پرداخت به موقع اقساط برعهده مستأجر بوده است. ورثه به عنوان ادامه‌دهنده شخصیت متوفی باید همان تکلیف مندرج در قرارداد را داشته باشند. پرداخت به موقع اجاره‌بها به نحو تمام، مانع از ایجاد حق فسخ اجاره از سوی موجر است. نقض این تکلیف



محقق کننده این حق است. با نقص اداء اجاره بها شرط به ثبوت می رسد و موجر حق برهم زدن اجاره را دارد؛ مگر این که بعضی که موافق عقد اجاره هستند حصه وراثت دیگر را بپردازند و سهم آنان را تملک کنند. راهکاری که در ماده ۸۲۴ تجویز شده است. مورد دیگر، انتقال حق فسخ به ورثه متوفی است. برابر ماده ۴۴۵ ق.م. «هر یک از خیارات بعد از فوت منتقل به وراثت می شود.» در نحوه اعمال این ماده گفتند که: «در اثر فوت هر چه را مورث در حین فوت دارا بود به ورثه منتقل می شود و آن خیار بسیط غیرقابل تجزیه است^۱، ...» از همین رو، ماده ۴۳۲ ق.م. مخالف اعمال حق فسخ از سوی برخی خریداران و عدم استفاده دیگران در بقای عقد است. بند ۴ ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر پیش گفته در باب تراضی ورثه در فسخ دقیقاً مفید همین مطلب است که ورثه باید جمعاً توافق بر انحلال عقد اجاره کنند یا در صورت عدم تراضی، تعهدات را به همان کیفیت درج شده در قرارداد اجرا کنند. این بند ماده مذکور منصرف از شرط قراردادی زمان انعقاد است زیرا مبرهن است که مقنن بدون توجه به شرط قراردادی و با لحاظ ایفاء تعهدات ورثه اقدام به تشریح حکم کرده است. اساساً می توان گفت این یک قاعده عمومی در قراردادهاست که تبعیض در اعمال حق یا اجرای تکلیف ممنوع شرعی و عقلی است. شاید ایراد گرفته شود که دو مثال بالا ارتباطی با بحث پژوهش ندارد و اساساً این قیاس به دلیل فقدان وحدت ملاک، مع الفارق است. در قیاس باید علت در فرع با علت در اصل مشابهت و مماثلت داشته باشد یعنی علت در فرع در ذات و جنس با علت در اصل، همانند باشد، در حالی که در موضوع حاضر این چنین نیست. زیرا هر دو مثال در خصوص اعمال حق از سوی ورثه متوفی بود اما در عقد اجاره آنان نیستند که قصد تجزیه داشته باشند بلکه این موجر است که قصد استفاده از شرط را دارد. پاسخی که داده می شود این است، این موارد دارای علت مشترک هستند به این دلیل که اولاً حق مالکیت منافع، یک حق محض نیست بلکه آمیزه ای از حق و تکلیف است. منافع منتقل شده با شرط پرداخت یک جای اجاره بها در سررسید

است و تجزیه حق از این تکلیف به ضرر موجر نارواست. در ثانی آنچه ملاک مشترک است، قاعده عمومی منع از تبعیض در اعمال حق به زیان طرف قرارداد است که در هر دو یکسان است. پرداخت بخشی از اجاره بها در موعد خود و استنکاف از پرداخت بخشی دیگر و یا تأخیر خلاف شرط، تبعیض در موضوع شرط علیه مشروطه است. بنابراین، اگر ورثه در فسخ قرارداد تراضی نکنند و تبعیض در اجرای تعهدات خود بنمایند، موجر حق دارد تخلف از شرط را محقق دانسته و درخواست فسخ عقد اجاره را تماماً بنماید.

نتیجه گیری:

عقد اجاره از جمله عقود لازم است که با فوت موجر یا مستأجر منحل نمی شود. در صورتی که مستأجر در اثنای قرارداد اجاره فوت نماید، ورثه او به قائم مقامی دارنده حق و تکلیف خواهند شد. آنها می توانند به نسبت سهم خود از ترکه برابر قانون ارث، از مزایایی منافع بهره مند شوند. البته این مالکیت به نحو اشاعه خواهد بود که تصرف مادی در اجزای آن نیازمند اذن شرکاء دیگر است. ممکن است منافع عین مستأجره مطلوب برخی از ورثه نباشد یا به جهت اختلاف بین ورثه، بقای اجاره صرفاً ایجادکننده دین برای آنان باشد. از همین رو، برخی از آنان تصمیم بر برهم زدن عقد اجاره بگیرند. برابر قانون روابط موجر و مستأجر، ورثه بعد از فوت مستأجر حق دارند به تراضی اجاره را فسخ کنند. قید تراضی از جهت ممنوع بودن تبعیض در قرارداد به ضرر موجر است. یعنی یا باید تمام اجاره بها را در موعد شرط شده پردازند و یا آن را فسخ کنند. بنابراین، آنچه مقصود مقنن بوده است قاعده عمومی منع اعمال حق و تبعیض به زیان طرف قرارداد است. چنانچه ورثه با هم در فسخ توافق نکردند، ورثه موافق بقای اجاره حق دارند با پرداخت سهم ورثه مخالف، اجاره را باقی گذارند. لکن چنانچه آنان حاضر به این امر نشوند و ورثه مخالف مستتکف از اداء سهم خود باشند، چنانچه نزاع حل و فصل نشود، دعوا در محکمه طرح خواهد شد و حاکم آنان را اجبار به مصالحه و یا به عنوان نماینده ممتنع، اقدام به فسخ خواهد کرد. اما اگر مدعی موجر باشد و او خواهان اثبات تحقق شرط ضمن عقد مبنی بر این که چنانچه تمام اجاره بها در موعد یا ظرف ده روز از سررسید پرداخت نشود، حق فسخ قرارداد اجاره را



دارد، باشد، باید دادخواستی مبنی بر احراز و اعلام فسخ به دادگاه صلاحیت دار تقدیم نماید. این که قرارداد اجاره قابل فسخ به طرفیت تمام ورثه است یا ورثه متخلف محل تأمل و تدبّر است. یک دیدگاه قائل به این نظر است که موجر فقط باید به طرفیت ورثه متخلف عقد اجاره را فسخ کند. دلیل این گروه، ممکن است کلام «من علیه الحق» و این که خیار فسخ اضرار دفع ضرر از کسانی است که موجب آن شدند، باشد. مضاف بر آن که، برابر قانون، بعد از فوت، ترکه به نسبت سهم الارث منتقل می شود، و هر وارث در برابر آن مقدار از ترکه که ارث می برد، تعهد به اداء دیون متوفی خود دارد. اصل نسبی بودن قرارداد و تجزیه عقد اجاره به اعتبار اطراف آن به چند عقد، سبب می شود که هیچ یک از ورثه بار تعهد دیگری را به دوش نکشد و نقض تعهد برخی در حقوق دیگران تأثیری نداشته باشد. نتیجه آن می شود که موجر فقط حق دارد عقد اجاره را به استناد خیار تخلف از شرط فعل، به طرفیت ورثه ناقض عهد فسخ کند. این امر سبب شراکت موجر و سایر ورثه در منافع می شود. اگر شرکاء به تراضی نتوانند از منافع بهره مند شوند، باید دیگری را اجبار به تقسیم منافع به مهایات کنند. مهایات می تواند بر حسب زمان باشد یا اجزاء. در صورت غیرقابل انتفاع بودن به مهایات یا متضمن ضرر بودن آن برای برخی از شرکاء، ناگزیر از فروش یا اجاره دادن مجدد به دیگری و تقسیم ثمن بین شرکاء هستیم. این اقدام ممکن است با شرط قراردادی مبنی بر سلب حق انتقال به غیر مواجه شود که خود باب جدیدی از استدلال می خواهد. این فرایند دادرسی هم به زیان دستگاه قضایی و هم موجر و سایر مستأجرین است. هم اتلاف کننده وقت و هم صرف کردن هزینه ها و ایجادکننده نزاع های متعدد است. حقوق در پی یافتن بهترین پیشنهادها برای کم کردن دعاوی و استفاده از کارآمدترین گزینه برای حل و فصل دعاوی است. به نظر باید قائل به این دیدگاه بود که موجر در صورت عدم تراضی ورثه در فسخ و عدم پرداخت تمام اجاره بها در موعد، بتواند اجاره را به طرفیت تمام ورثه فسخ کند. این حق، ناشی از عدم قابلیت تجزیه اراده موجر در زمان انعقاد قرارداد است. مقنن در قلمرو اختیارات خود که حق وضع قوانین از حیث تشریح احکام و آثار عقود را دارد، نمی تواند به کیفیت اراده اشخاص دست ببرد. موجر



شرط را منصرف از تجزیه به اعتبار تعدد وراثت در ضمن عقد درج نموده است و برابر قاعده عقود تابع قصد هستند، اجرای عقد باید به همان نحوی باشد که قصد شده است. متعلق قصد موجر تمام اجزاء اجاره بها بوده است به این صورت که نقص در هر جزء آن محقق کننده حق فسخ است. مضاف بر این که، برابر مقررات مبحث خیار تبعض صفقه، چنانچه قرارداد به هر جهت اعم از بطلان، فسخ، انفساخ منحل شود، کسی که از این امر متضرر شده است حق فسخ عقد را نسبت به بخش باقیمانده و صحیح آن نیز دارد. موجر بالفرض اجاره را نسبت به بعضی از ورثه متخلف فسخ کند، تجزیه عقد اجاره به دو عقد، بر مبنای قاعده لاضرر به او حق فسخ نسبت به تمام اجاره را می دهد. اعمال حق از سوی ورثه به تساوی وحدت ملاک در حق شفعه و خیار فسخ منتقل شده به وراثت، باید به گونه ای باشد که سبب تبعیض در قرارداد به زیان طرف دیگر نشود. انتقال منافع به ورثه همراه با قید پرداخت تمام اجاره بها به نحو عام مجموعی است. تخلف از این قید، رکن تراضی را برهم می زند و اعمال کلام باید به شکلی باشد که تمام اجزاء آن معنا و مفهوم داشته باشد. تمام اجزاء اجاره بها در نزد موجر در پرداخت به موقع و یکجا، وحدت مطلوب او بوده است و لذا تجزیه آن از سوی قانونگذار هم تجویز نشده است. در این دیدگاه از طرح دعاوی کثیر اجتناب می شود و قرارداد با فسخ موجر منحل می شود شاید از منظر عدالت پذیرفته نباشد که در تراحم دو حق نباید یکی را بر دیگری ترجیح داد و فسخ علیه ورثه ای که دین خود را اداء می کنند، چهره عدالت را مخدوش می کند اما دفع افسد به فاسد این ترجیح را اقتضا می کند که قرارداد اجاره حتی علیه ورثه کریم الوفاء نیز فسخ شود.

فهرست منابع

- ۱- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج اول، تهران، انتشارات اسلامیه، بی تا.
- ۲- اسکینی، ربیعا، حقوق تجارت، ج دوم، تهران، انتشارات سمت، چ اول، ۱۳۸۵.
- ۳- بهبهانی، محمد باقر بن محمد اکمل، رساله عملیه متاجر وحید بهبهانی - با تعلیقات میرزای شیرازی، تهران، انتشارات حاج شیخ رضا تاجر تهرانی، چ اول، ۱۳۱۰.



- ۴- حلی، علامه، حسن بن یوسف بن مطهر اسدی، مختلف الشیعه فی أحكام الشریعه، قم، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، ج ششم، چ دوم، ۱۴۱۳.
- ۵- حسینی مراغه‌ای، سید میر عبدالفتاح، العناوین الفقهیه، تهران، انتشارات جنگل، ج اول، چ دوم، ۱۳۸۸.
- ۶- حسینی مراغه‌ای، سید میر عبدالفتاح، العناوین الفقهیه، قم، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، ج دوم، چ اول، بی‌تا.
- ۷- خلخالی، سید محمد مهدی موسوی، الحاکمیه فی الإسلام، قم، مجمع اندیشه اسلامی، چ اول، ۱۴۲۵.
- ۸- دزفولی، مرتضی بن محمد امین انصاری، کتاب المکاسب المحرمه و البیع و الخیارات، ج پنجم، قم، کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری، چ اول، ۱۴۱۵.
- ۹- سبزواری، سید عبد الأعلى، مهذب الأحکام فی بیان الحلال و الحرام، ج چهارم، قم، موسسه المنار، چ بیستم، ۱۴۱۳.
- ۱۰- شهیدی، مهدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، ج اول، تهران، انتشارات مجد، چ هشتم، ۱۳۹۰.
- ۱۱- طوسی، ابوجعفر، محمد بن حسن، الخلاف، ج ششم، قم، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چ اول، ۱۴۰۷.
- ۱۲- عاملی، شهید ثانی، زین الدین بن علی، الروضه البهیة فی شرح اللمعه الدمشقیه، ج سوم، قم، کتابفروشی داوری، چ اول، ۱۴۱۰.
- ۱۳- عراقی، آقا ضیاءالدین، علی کزازی، قاعده لاضرر، قم، انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم، چ اول، ۱۴۱۸.
- ۱۴- کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، ج اول، تهران، شرکت سهامی انتشار، چ هشتم، ۱۳۸۸.
- ۱۵- کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، ج سوم، تهران، شرکت سهامی انتشار، چ پنجم، ۱۳۸۷.



- ۱۶- کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، ج پنجم، تهران، شرکت سهامی انتشار، چ پنجم، ۱۳۸۷.
- ۱۷- کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج اول، تهران، گنج دانش، چ یازدهم، ۱۳۸۷.
- ۱۸- مازندرانی، علی اکبر سیفی، دلیل تحریر الوسیله- الشرکه و القسمه، تهران، موسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی قدس سره، چ اول، ۱۴۲۷.
- ۱۹- نجف آبادی، حسین علی منتظری، رساله استفتائات، ج دوم، قم، چ اول، بی تا.
- ۲۰- نجفی، کاشف الغطاء، حسن بن جعفر بن خضر، أنوار الفقاهه، موسسه کاشف الغطاء، عراق، چ اول، ۱۴۲۲.