

وضعیت مستحذات پس از انقضای مدت اجاره در حقوق ایران و مصر

سید محمدصادق طباطبایی* - سید حسین اسعدی**

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۳/۱۹، تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۷/۱۷)

چکیده

در عقد اجاره گاه مستأجر با اجازه موجر اقدام به احداث بنا و یا غرس اشجار می‌نماید. همچنین ممکن است تصرفات مستأجر به نحو غیرمجاز صورت گیرد. در این گونه موارد پس از انقضای مدت عقد، حقوق مستأجر با حقوق موجر تراجم پیدا می‌کند. اقدامات مجاز مستأجر با حمایت قانون‌گذار همراه است منتها تصرفات غیرمجاز وی مورد حمایت قانون‌گذار نیست. قاعده تسلیط به نفع مالک زمین، قلع زرع را ایجاب می‌نماید مگر اینکه اراده متعاملین با توجه به عرف محل، بر ابقای آن در قبال دریافت اجرت المثل زمین مبتنی باشد. مطالعه حقوق مصر نشان می‌دهد که قانون‌گذار این کشور نیز بین تصرفات مجاز و غیرمجاز قائل به تفکیک شده است منتها، حمایت بیشتری از مستأجر می‌نماید و تمایل زیادی به بقای مستحذات دارد؛ البته، برخلاف حقوق ایران، نه تنها اجاره را عقد تملیکی نمی‌داند بلکه، نسبت به اقداماتی که عامل با حسن نیت انجام داده، توجه خاص و ویژه‌ای دارد.

کلید واژگان: اجاره، مستحذات، قلع زرع، حسن نیت، حقوق مصر

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

tabatabaei@ase.ui.ac.ir
s.hossein_asadi@yahoo.com

* دانشیار حقوق خصوصی دانشگاه اصفهان (نویسنده مسئول)
** دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه تهران،

مقدمه

معمولاً اشخاص با وجود داشتن نیروی کار به دلیل نداشتن قدرت خرید کافی، از اموال و املاک دیگران استفاده می‌کنند. شاخص‌ترین قراردادی که از گذشته در این زمینه به چشم می‌خورد اجاره است. در این عقد معین و معاوضی، حقوق و منافع موجر و مستأجر در مقابل یکدیگر قرار می‌گیرد. هر یک از طرفین عقد سعی بر این دارد تا بیشترین سود را از معامله به دست آورد. از یک سو، موجر معمولاً مالک عین است و از سوی دیگر، کسب و کار مستأجر نیز ارزش اقتصادی - حقوقی دارد (اصل ۴۶ قانون اساسی). تزامم حقوق متعاقبین در پی انقضای مدت اجاره و لزوم رد عین مستأجره، آشکارتر می‌شود. به‌ویژه اگر دخل و تصرفاتی از سوی مستأجر در عین مستأجره صورت گرفته باشد. این اقدامات گاه با اجازه هر چند ضمنی موجر صورت می‌گیرد و گاه ممکن است خودسرانه و غیرمجاز باشد. اکنون پرسش اینجاست که آیا مطلقاً اقدامات مستأجر از حمایت قانون‌گذار برخوردار است یا اینکه قیود و شرایط خاصی را می‌طلبد؟ در مقابل، آیا موجر می‌تواند تلاش‌ها و زحمات مستأجر در عین مستأجره را به بهانه موقت و گذرا بودن اجاره، در مقابل برخورداری دائمی خود از مالکیت عین نادیده انگاشته و به دیده ارباب‌ورعیتی به رابطه خود با مستأجر بنگرد؟

هدف اصلی این مقاله، ارائه راهکاری مبتنی بر اصول و قواعد و البته با رعایت جانب انصاف و عدالت برای پاسخگویی به این قبیل مسائل است. در ادامه نیز نظر به اهمیت و مزایای مطالعه تطبیقی^۱، با نگاهی به حقوق مصر، به‌عنوان نماینده شاخص فقه اهل سنت، راه‌حل قانون‌گذار این کشور در پاسخ به پرسش مزبور تبیین می‌گردد.

۱. kropholler, 1987: p. 5



حقوق ایران

۱-۱. ماهیت عقد اجاره

عقود به اعتبار اثر آن به عهدی و تملیکی تقسیم می‌شود.^۱ در عقد تملیکی اثر مستقیم عقد، ایجاد یا انتقال مالکیت عین یا منفعت است.^۲ اجاره از عقود تملیکی است (ماده ۴۶۶ ق.م.)؛ اعم از اینکه مورد اجاره، انسان^۴، حیوان یا شیء باشد (ماده ۴۶۷ ق.م.)؛ بنابراین، برخلاف آنچه در حقوق فرانسه^۵ و شاید به تبع آن در حقوق موضوعه ایران مشهور است^۶، اجاره در تمامی اقسام خود، عقدی تملیکی هست^۷ و حتی کلی بودن مانع انتقال فوری مالکیت نیست.^۸ چه، ایراد عهدی بودن اجاره کلی نیز مانند بیع کلی، با پذیرش مالکیت اعتباری برای مستأجر بر ذمه موجر، قابل دفع است^۹؛ اما همان‌طور که قانون‌گذار نیز اشاره نموده است، این تملیک جنبه موقت و گذرا داشته (ماده ۴۶۸ ق.م.)^{۱۰} و عقد اجاره به محض انقضای مدت برطرف می‌شود (ماده ۴۹۴ ق.م.). در جریان عقد، مستأجر به‌عنوان مالک منافع، حق همه گونه تصرف و انتفاع را دارد، مگر مواردی که قانون استثناء کرده باشد (ماده ۳۰ ق.م.). همچنین، ممکن است این تحدید سلطنت، ناشی از توافق صریح یا ضمنی طرفین و یا حکم عرف باشد (ماده ۴۹۲ ق.م.) که مستأجر باید این حدود و ثغور را

۱. محقق داماد و همکاران، ۱۳۹۰، ص ۱۶۴ به بعد

۲. کاتوزیان، ۱۳۸۵، ص ۷۶

۳. یزدی، ۱۴۲۸، ص ۴۷۱. عبارت سید به این شرح است: «هی تملیک عمل أو منفعة بعوض...» و در ادامه می‌گوید: «یملک المستأجر المنفعة فی اجارة الاعیان و العمل فی الاجارة علی الأعمال بنفس العقد من غیر توقف علی شیء کما هو مقتضی سببیه العقود کما أن الموجر یملک الاجرة ملکة متزلزلة به کذلک...» (همان، ص ۵۸۸).

۴. الشریف، ۱۳۸۹، ص ۸۳؛ محقق داماد و نعمت الهی، ۱۳۸۵، ص ۲۸

5. Benabent, 2006, p. 245

۶. امامی، ۱۳۸۴، ص ۵۴؛ کاتوزیان، ۱۳۸۸، ص ۳۵۱؛ شهیدی، ۱۳۸۲، ص ۸۵

۷. الشریف، ۱۳۹۳، ص ۳۷

۸. الماسی و اعظمی، ۱۳۹۰، ص ۵۴

۹. محقق داماد و همکاران، ۱۳۹۰، ص ۱۶۹-۱۶۸

۱۰. «در اجاره اشیاء، مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است.»

رعایت نماید (ماده ۴۹۰ ق.م.)؛ بنابراین، تعلق نماآت و منافع حاصله از منفعت عین مستأجره به مستأجر، از لوازم عقد اجاره است (مستنبط از مواد ۳۲ و ۲۸۷ و ۴۶۶ ق.م.).

۱-۲. وضعیت مستحدثات پس از انقضای مدت اجاره

نسبت به دخل و تصرفی که مستأجر در عین مستأجره می نماید و افزوده‌ای که از عمل او در عین مستأجره حاصل می گردد، دو حالت قابل تصور است:

الف- مستأجر بدون رضای مالک و عدواناً اقدام به ایجاد مستحدثات و به بیان قانون گذار، وضع بنا یا غرس اشجار می کند. فقها در این خصوص به قاعده «لیس لعرق ظالم حق» استناد می کنند که به موجب آن برای متصرف غیرقانونی در ملک دیگری حق و احترامی وجود ندارد.^۱ مستأجر نیز با «اقدام» به ضرر خویش احترام مال خود را از بین برده است.^۲ بر این اساس، موجر حق دارد هر وقت بخواهد بنا را خراب یا درخت را قلع نماید (ماده ۵۰۳ ق.م.)؛^۳ بدون اینکه مستأجر حقی بر ممانعت وی یا مطالبه اجرت‌المثل داشته باشد.^۴ ذکر قید هر وقت، نشان دهنده آن است که اختیار موجر نسبت به قلع و قمع، منوط و مقید به انقضای مدت اجاره نیست و حتی اگر در این راه نقصی متوجه عین مستأجره گردد، ضمان بر عهده مستأجر است (ماده ۵۰۳ ق.م.).^۵ چه، اقدام بدون اجازه وی نوعی تعدی محسوب شده (ماده ۹۵۱ ق.م.) که مصداق تقصیر است (ماده ۹۵۳ ق.م.) و مقصر نیز، ضامن است (ماده ۴۹۳ ق.م.).^۶ البته، در این وضعیت، مستأجر تنها ضامن تلف و نقص عین است و در قبال منافع غیر مستوفات مسئولیتی ندارد؛^۷ مگر اینکه موجر با مطالبه مال

۱. علامه حلی، بی تا، ص ۲۵۸؛ تولایی و وشاره، ۱۳۹۲، ص ۱۰۷.

۲. بجنوردی، ۱۴۱۹، ص ۳۱.

۳. «هرگاه مستأجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده وضع بنا یا غرس اشجار کند هر یک از موجر و مستأجر حق دارد هر وقت بخواهد بنا را خراب یا درخت را قطع کند. در این صورت اگر در عین مستأجره نقصی حاصل شود بر عهده مستأجر است.

۴. بحرانی، ۱۴۰۵، ص ۳۲۰.

۵. «...اگر مستأجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگرچه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد».

۶. طاهری، ۱۴۱۸، ص ۲۰۶.



خود دیگر رضایت به بقای آن تحت استیلائی مستأجر نداشته باشد (ماده ۶۳۱ ق.م.)^۱. همچنین، ماده مزبور در مقام بیان شرایط شکلی احقاق حق و یا امکان اعمال شخصی حق نیست و در این زمینه باید از طریق طرح دعوا و توسل به قوای عمومی به نتیجه رسید.^۲ همان طور که ملاحظه می شود قانون گذار به تأسی از فقه امامیه آن چنان مفتون اصول و قواعد شرعی بوده که گویی برای اقدامات غیرمجاز عامل هیچ گونه ارزشی قائل نیست (ملاک صدر ماده ۳۱۴ ق.م.). منتها، اطلاق این کلام صحت ندارد؛ چه، بارها شنیده است که بر مبنای قواعدی چون «الزرع للزارع ولو كان غاصباً»، عین و زیادتیی که از عمل عامل حاصل می شود متعلق به اوست. از این روی، برخی از نویسندگان اختیار محکوم له را باقاعده یاد شده در تعارض می دانند.^۳ با وجود این، به نظر می رسد که چنین نباشد؛ چه، قانون گذار وی را غاصب دانسته^۴ و معتقد است که باید به شدیدترین احوال مورد مواخذه قرار گیرد. همچنین، برای عامل حق ابقای مستحدثات وجود ندارد^۵ و به همین جهت، بقای مالکیت وی بر مستحدثات و محصولات متعلق به خود (مواد ۳۳ و ۳۱۴ ق.م.) و ملاک ماده ۱۶۴ ق.آ.د.م.) با لزوم رد عین مال مغضوب در صورت مطالبه مالک و اعاده آن به وضع سابق (ماده ۳۱۱ ق.م.) که بعضاً با قلع و قمع نیز همراه است منافاتی ندارد.^۶ البته، در ماده ۴۸ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ که مفاد آن تقریباً در ماده ۱۶۵ ق.آ.د.م. تکرار شده است، نرمش فراوانی از سوی قانون گذار در راستای توجه به کار و سرمایه مشاهده می شود:^۷ «در صورتی که در ملک مورد حکم خلع ید، زراعت شده و تکلیف زرع در حکم معین نشده باشد به ترتیب زیر رفتار میشود: ... هرگاه موقع برداشت محصول نرسیده باشد اعم

۱. الشریف، ۱۳۹۰، ص ۱۵-۱۱؛ کاتوزیان، ۱۳۸۸، ص ۴۴۱

۲. طبرانیان، ۱۳۷۶، ص ۱۴

۳. زراعت، ۱۳۸۹، ص ۴۰۵

۴. طاهری، ۱۴۱۸، ص ۱۹۴

۵. نایینی، ۱۳۷۳، ص ۸۰

۶. کاتوزیان، ۱۳۸۶، ص ۳۶؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶، ص ۷۹

۷. صدرزاده افشار، ۱۳۸۷: ۴۱

از اینکه بذر روئیده یا نروئیده باشد محکوم له مخیر است بهای زراعت را پردازد و ملک را تصرف کند یا ملک را تا زمان رسیدن محصول به تصرف محکوم علیه باقی گذارد و اجرت المثل بگیرد...». منتها این ماده در زمان فترت نهاد نظارت شرعی وضع شده است و به نظر می‌رسد که آخرین اراده قانون‌گذار در این زمینه، بازگشت به اصول و قواعد شرعی است. در این راستا می‌توان از ملاک قسمت اخیر ماده ۱۶۵ ق.آ.د.م. مصوب ۱۳۷۹ استفاده کرد.^۱ حتی به نظر برخی از نویسندگان، جامعیت این ماده نسبت به ماده ۴۸ ق.اجرای احکام مدنی موجب اجرای حکم آن در خصوص موارد مشابه نیز است.^۲ قسمت اخیر ماده مزبور مقرر می‌دارد «...محکوم له می‌تواند متصرف عدوانی را به معدوم کردن زراعت و اصلاح آثار تخریبی که توسط وی انجام گرفته، مکلف نماید». البته برخی از نویسندگان، اعمال این اختیار را مستلزم قطعیت حکم می‌دانند.^۳ حتی برخی از نویسندگان بر مبنای روایت الزرع للزارع، معتقدند که امکان قلع زرع در نتیجه اجرای حکم خلع ید تا زمان برداشت محصول منتفی است.^۴ گرچه، بعضی از نویسندگان معتقدند که خلع ید به معنای قلع بنا نیست و در اجرای آن باید قدر متیقن را در نظر گرفت و بر همین اساس، محکوم له حق ندارد که مستحذات را تخریب نماید.^۵

ب- مستأجر مجاز در تصرفات باشد. این تجویز ممکن است صریح یا ضمنی باشد و یا اینکه مبتنی بر معمول عرف و محل باشد (ماده ۲۲۵ ق.م.). در این صورت، پس از انقضای مدت عقد، وضعیت حقوقی مستحذات باید مشخص شود. در کلام برخی از فقها سه احتمال در این خصوص مطرح شده است: اول، تأدیه قیمت مستحذات از جانب مالک زمین و تملک آنها؛ دوم، قلع آنها از جانب مالک زمین با پرداخت خسارت و سوم ابقای

۱. خدابخشی، ۱۳۹۲، ص ۱۶۳ و ۱۵۹

۲. مهاجری، ۱۳۸۸، ص ۲۰۸

۳. شمس، ۱۳۸۶، ص ۳۴۱

۴. بهرامی، ۱۳۸۸، ص ۳۹۷

۵. خدابخشی، ۱۳۹۲، ص ۱۶۵-۱۶۴



مستحذات در زمین با دریافت اجرت‌المثل آن.^۱ در این زمینه ماده ۵۰۴ ق.م. مقرر می‌نماید: «هرگاه مستأجر به موجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده موجر نمی‌تواند مستأجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند و بعد از انقضای مدت اگر بنا یا درخت در تصرف مستأجر باقی بماند موجر حق مطالبه اجرت‌المثل زمین را خواهد داشت و اگر در تصرف موجر باشد مستأجر حق مطالبه اجرت‌المثل بنا یا درخت را خواهد داشت». پس به قیاس اولویت در طول مدت اجاره، موجر حق قلع مستحذاتی را که اذن به احداث آن‌ها داده است ندارد؛ بنابراین، اگر بنا یا درخت در تصرف مستأجر باقی بماند، موجر فقط حق مطالبه اجرت‌المثل عین مستأجره سابق را خواهد داشت و ظاهراً از نظر مقنن، وی نمی‌تواند مستأجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند. مبنای استحقاق وی به دریافت اجرت‌المثل نیز، ضمان استیفا از مال غیراست (ماده ۳۷۷ ق.م.)؛ زیرا بقای ید مستأجر بر مستحذات خود، مستلزم استفاده از ملک متعلق به دیگری است^۲ و مالک زمین اجباری بر ابقای مجانی ندارد.^۳ این حمایت قانون‌گذار از مستأجر، به جهت وجود عنصر اذن و رضایت موجر نسبت به تصرفات وی^۴ و نوعی حق احداث بنا است و چون اذن مذکور، ضمن عقد لازم اعطاشده است، قابل رجوع و عدول نیست (مستنبط از مواد ۱۰۸ و ۱۲۰ ق.م. ۵).^۵ و ظاهر آن است که اذن مزبور بعد از انقضای اجاره نیز همچنان استمرار دارد و حتی بقای آن در صورت تردید قابل استصحاب است. همچنین، این حق از طریق استناد به

۱. عمیدی، ۱۴۱۶، ص ۲۸-۲۷؛ فخرالمحققین، ۱۳۸۷، ص ۲۷۲؛ کرکی، ۱۴۱۴، ص ۲۳۸-۲۳۴؛ نجفی، بی تا، ص ۳۲

۲. نایینی، ۱۳۷۳، ص ۸۰

۳. صیمری، ۱۴۲۰: ص ۲۶۹

۴. بهجت، ۱۴۲۶: ص ۲۱۱

۵. ماده ۱۰۸: «در تمام مواردی که انتفاع کسی از ملک دیگری به موجب اذن محض باشد مالک می‌تواند هر وقت بخواهد از اذن خود رجوع کند مگر اینکه منع قانونی موجود باشد». ماده ۱۲۰: «اگر صاحب دیوار به همسایه اذن دهد که بر روی دیوار او سرتیری بگذارد و یا روی آن بنا کند هر وقت بخواهد می‌تواند از اذن خود رجوع کند مگر اینکه به وجه ملزومی این حق را از خود سلب کرده باشد».

۶. قاسم زاده و همکاران، ۱۳۸۴، ص ۱۸۷؛ معاونت آموزش قوه قضایه، ۱۳۸۷، ص ۱۹۳



مفهوم قاعده عرق ظالم نیز قابل اثبات است.^۱ از سوی دیگر، مستأجر بر مبنای قواعد تسلیط و ملازمه می‌تواند پس از انقضای مدت اجاره نیز، برای نگاهداری و انتفاع از بنا و درختان، در عین مستأجره تصرفاتی بنماید و مالک نمی‌تواند او را منع کند (مستفاد از مواد ۱۰۴، ۵۷۷ و ۶۷۱ ق.م).^۲

در این خصوص، اشاره به یکی آرای دیوان عالی کشور خالی از فایده نیست: «خلاصه اعتراض فرجام خواهان این است: ساختمانی که فرجام خوانده در محل سینما نموده مخالف مفاد اجاره نامه بوده و باید تخریب گردد. این اعتراض وارد نیست، چه بر طبق مفاد اجاره نامه محل مورد بحث زمین بیاض و برای احداث و ایجاد سینما بوده و ... به مستأجر اجازه ساختمان بناهای مورد احتیاج سینما داده شده است ...، موجبی برای تخریب و انهدام باقی نیست».^۳ همچنین، این وضعیت حقوقی در ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت نیز پیش‌بینی شده است که تحت عنوان «حق اعیانی» از آن یاد می‌شود.^۴ آنجا که قانون‌گذار مقرر می‌دارد: «چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، مالک آن به موجب سند رسمی قراردادی نماید که بالتیجه اعیان احداثی در آن ملک، به ملکیت طرف قرارداد {که} مجاز در احداث اعیانی بوده مستقر گردد، خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نموده و مالک اعیانی پس از انجام عمل می‌تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواهد...».

از سوی دیگر، چنانچه زمینی جهت کشت زرع و برداشت محصول اجاره داده شود ولی به نتیجه نرسد، در خصوص سرنوشت زرع پس از انقضای مدت عقد اختلاف نظر وجود دارد.^۵ برخی از فقها معتقدند مستأجر پس از انقضای مدت عقد حقی ندارد و موجر

۱. حکیم، ۱۴۰۴، ص ۵۱۰.

۲. امامی، ۱۳۸۴، ص ۶۰؛ محقق داماد، ۱۳۹۰، ص ۲۳۶.

۳. قاسم زاده و همکاران، ۱۳۸۴، ص ۱۸۷.

۴. سلمانپور، ۱۳۸۵، ص ۱۳۴.

۵. بحرانی، بی تا، ص ۹۳.



بدون پرداخت خسارتی می‌تواند به کندن محصول اقدام نماید.^۱ در مقابل، عده‌ای دیگر از فقیهان اعتقاد دارند با توجه به غیرثابت بودن زرع و از آنجا که کشت آن به حق و با اذن مالک بوده و از سوی زارع نیز ظلم و تجاوزی صورت نگرفته است ازاله بدون ارش امکان‌پذیر نیست. ایشان علاوه بر استناد به مفهوم قاعده عرق ظالم، معتقدند که به این ترتیب جمع بین حقین هم می‌شود؛ چه، از یک طرف مستأجر مالک منفعت و از طرف دیگر موجر مالک زمین است.^۲

البته با دقت در کلام فقها معلوم می‌شود که باید حالات گوناگون را از یکدیگر تفکیک نمود.^۳ در واقع، به دست نیامدن محصول یا به دلایل قابل انتساب به مستأجر است یا به عللی است که به وی قابل انتساب نیست. قسم اخیر نیز ممکن است ناشی از دخالت قوه قاهره باشد.^۴ بر این اساس، آنجا که عدم حصول زرع به جهت تفریط مستأجر و یا به نحوی منتسب به تقصیر وی باشد قلع بدون پرداخت خسارت پذیرفته شده است.^۵ چه، ماذون بودن در اصل غرس، با بقای اذن به ابقای آن بعد از انقضای مدت ملازمه ندارد.^۶ حکمی که موافق منطوق قاعده «عرق ظالم»^۷ و «سلطنت»^۸ عنوان شده است. وانگهی، مستأجر به ضرر

۱. شهید ثانی، ۱۴۱۳، ص ۲۶؛ امامی، ۱۳۸۴، ص ۱۳۷

۲. نجفی، بی تا، ص ۳۲

۳. سبزواری، ۱۴۱۳، ص ۱۸۶

۴. علامه حلی، ۱۴۱۳، ص ۳۰: «فإن استأجر للزرع فانقضت المدة قبل حصاده فإن كان لتفریط المستأجر كأن يزرع ما يبقى بعدها فكالغاصب، وإن كان لعروض برد أو شبهه فعلى الموجر التيقية، وله المسمى عن المدة و اجرة المثل عن الزائد».

۵. کرکی، ۱۴۱۴، ص ۲۲۷؛ یزدی، ۱۴۲۸، ص ۵۳۰

۶. اشتهااردی، ۱۴۱۷، ص ۲۸۱

۷. بحر العلوم، ۱۴۰۳، ص ۱۱۴

۸. خلخالی، ۱۴۲۷، ص ۹۰۱

خود اقدام نموده^۱ و الزام مالک به ابقای زرع حتی با دریافت اجرت نیز نه تنها باقاعده تسلیط منافات دارد بلکه مستلزم ضرری ناروا بر اوست.^۲

در مقابل، در صورت دخالت قوه قاهره که از آن با عنوان بلایای طبیعی و آفات سمایی یاد شده است، سه احتمال قلع معوض، قلع مجانی و ابقای معوض مطرح گردیده است^۳ و در نهایت حکم به ابقای زرع در قبال دریافت اجرت المثل زمین پذیرفته شده است.^۴ عده‌ای دیگر از فقها نیز این حکم را بر مبنای قواعد عقلایی عدل و انصاف، حرمت اسراف و تذریر و اتلاف مال و عدم سوءاستفاده از حق پذیرفته‌اند؛^۵ با این قید که ابقای بذر به ضرر مالک زمین نباشد.^۶ حتی از جانب بعضی فقها حکم به وجوب صبر مجانی مالک که در میان مذهب شافعی نیز طرفدارانی دارد محتمل دانسته شده است.^۷ البته برخی از فقها معتقدند از آنجا که بقای عامل بر تصرف، وصف عدوانی و غیرمجاز دارد،^۸ ضرر مستند به خود اوست و حکم به قلع و قمع مجانی بر مبنای قاعده سلطنت و با توجه به منطوق قاعده عرق ظالم، موجب ضرر قابل مدافعه‌ای نیست.^۹

برخی از حقوقدانان نیز با استفاده از ملاک ماده ۵۴۰ ق.م.ا،^{۱۰} موجر را در کندن کشت یا بقای آن به اخذ اجرت مختار می‌دانند.^{۱۱} همچنین گفته شده است حق مالکانه زارع بر زرع

۱. حکیم، ۱۴۱۶، ص ۱۵۳

۲. بحر العلوم، ۱۴۰۳، ص ۱۱۴

۳. کاشف الغطاء، ۱۴۲۲، ص ۵۲؛ صدر، ۱۴۰۸، ص ۶۱۱-۶۱۰

۴. طوسی، ۱۳۸۷، ص ۲۵۸؛ شهید ثانی، ۱۴۱۳، ص ۲۸؛ نجفی، بی تا، ص ۳۳؛ قمی، ۱۴۱۳، ص ۴۲۸؛ جعفری، ۱۳۸۶،

ص ۸۱

۵. خلیخالی، ۱۴۲۷، ص ۹۰۶

۶. جمعی از پژوهشگران، ۱۴۲۳، ص ۲۳۰

۷. عاملی، ۱۴۱۹، ص ۶۹۹

۸. قمی، ۱۴۲۳، ص ۱۸۶

۹. خلیخالی، ۱۴۲۷، ص ۹۰۳؛ بروجردی، بی تا، ص ۳۹؛ اشتهاردی، ۱۴۱۷، ص ۲۸۱؛ «تمسکاً بقاعدة الضرر فلا تجری

علی ما ذکرنا تلك القاعدة من جانب مالک الغرس لكون التصرف من حیث البقاء عدوانیا فالضرر مستند الیه لا الی

الشارع».

۱۰. «هرگاه مدت مزارعه منقضی شود و اتفاقاً زرع نرسیده باشد مزارع حق دارد که زراعت را ازاله کند یا آن را با اخذ

با حق مالکانه مالک بر ارض تعارض پیدا می‌کند و در نتیجه تساقط هردو، قاعده سلطنت مالک زمین بر امکان قلع حاکم است.^۲ علاوه بر این، آنجا که تعارض دو ضرر پیش می‌آید (زیرا رد ملک مستلزم قلع زرع و به ضرر مستأجر است و ابقای زرع مستلزم تفویض منفعت زمین و به ضرر مالک است) به جهت عدم امکان ترجیح، بار دیگر به قاعده سلطنت روی آورده می‌شود.^۳ البته برخی از فقها استناد به قاعده تسلیط و در نتیجه امکان قلع بدون تأدیبه ارش در فرض تضرر مالک از ابقای زرع را نپذیرفته‌اند و راه حل را در لزوم تراضی و تصالح طرفین می‌دانند؛ هر چند به اجبار حاکم باشد.^۴

باین همه در این گونه موارد نباید نقش عوامل قهری را از یاد برد. چه، تأخیر در ایجاد محصول معلول عوامل طبیعی خارج از اراده مستأجر است^۵ و ازاله مجانی زراعت نیز مستلزم ضرری ناروا بر اوست؛^۶ که باید بر قاعده تسلیط فائق آید.^۷ منتها، در خصوص جریان قاعده لاضرر در این مورد تردیدهایی مطرح شده است؛ برخی از فقها معتقدند که

اجرت المثل ابقا نماید».

۱. کاتوزیان، ۱۳۸۸، ص ۴۴۴

۲. خلخالی، ۱۴۲۷، ص ۹۰۵

۳. خویی، ۱۴۱۸، ص ۴۱۶؛ خلخالی، ۱۴۲۷، ص ۹۰۵؛ صدر، ۱۴۲۰، ص ۳۳۶؛ قمی، ۱۴۲۳، ص ۱۸۷

۴. سبزواری، ۱۴۱۳، ص ۱۸۶

۵. عاملی، ۱۴۱۹، ص ۶۹۹؛ کرکی، ۱۴۱۴، ص ۲۲۸: «حيث لا يكون من المستاجر تقصير حذرا من لزوم تكليف ما لا يطاق، فيجمع بين الحقين بالزام أجره المثل مع وجوب الإبقاء بخلاف ما إذا قصر فانه عاد بفعله لا عذر له».

۶. امامی، ۱۳۸۴، ص ۱۳۷؛ یزدی، ۱۴۲۸، ص ۵۳۱: «لو استأجرها مدة يبلغ الزرع، فاتفق التأخير لتغير الهواء أو غيره، أمكن أن يقال بوجوب الصبر على المالك مع الاجرة، للزوم الضرر، الا أن يكون موجبا لتضرر المالك». این رأی با مخالفت شارحان عروه (از جمله آقایان خویی، گلپایگانی، فاضل لنکرانی، موسوی خمینی) همراه بوده است. البته آقای مکارم در تکمیل قسمت اخیر کلام مرحوم یزدی می‌گوید: «فلو كان ضرر المستاجر أعظم كان له الإبقاء مع الاجرة، و لو كان ضرر المالك أعظم كان له محو الآثار بلاعوض». این نظر با دیدگاه مخالف مواجه شده است: «يمنتع الرجوع الى قاعدة نفي الضرر حينئذ، لأن تطبيقها إلى ضرر الزارع ليس أولى بالنسبة إلى ضرر المالك، و مع المرجح تسقط بإضافته إليهما معا، فيرجع إلى القاعدة السلطنة. و قد يتوهم ترجيح الضرر الأقوى. و فيه: زيادة الضرر لا توجب تأكيد النفي، إذ لا تأكد في الاعدام. كما أنه لا مجال للتخير مع تساوي الضررين». (حکیم، ۱۴۱۶، ص ۱۵۵).

۷. بحر العلوم، ۱۴۰۳، ص ۱۱۵؛ حکیم، ۱۴۱۶، ص ۱۵۵؛ خویی، بی تا، ص ۴۱۴؛ سبزواری، ۱۴۱۳، ص ۱۸۶

این قاعده صرفاً ناظر به نفی احکام ضرری است و جنبه اثباتی ندارد.^۱ علاوه بر این از قواعد امتنانی است که باید بر تمام امت شمول یابد و استناد به آن در اینجا مستلزم عدم توجه به شمول و کلیت قاعده در حق مالک است.^۲ کما اینکه برخی از فقها بر همین اساس جواز قلع بدون ارش را در فرض عدم تضرر مالک از ابقای بذر نپذیرفته‌اند.^۳ گرچه ممکن است در پاسخ به ایراد بالا گفته شود اختلاف دیدگاه در خصوص توان اثباتی قاعده لا ضرر کاملاً جنبه مبنایی دارد و استدلال اکثر فقها به این قاعده که قطعاً ناشیانه و از سر غفلت نبوده است، ضعف استنادی آن را جبران می‌کند. وانگهی، با دقت در کلام فقها به نظر می‌رسد که ایشان نیز تنها به جنبه نفیی قاعده لا ضرر توجه داشته‌اند؛ زیرا با ابتناء بر این قاعده صرفاً حکم به ازاله و قلع را به واسطه ضرری بودن آن نفی می‌نمایند^۴ ولی متعرض حکم به اثبات ضمان نه بر مبنای آن قاعده بلکه بر اساس قاعده استیفاء شده‌اند. از این گذشته، مقتضای امتنانی بودن قاعده لا ضرر این نیست که از مجرای آن به دیگری ضرری نرسد بلکه کافی است که در زمان اجرای قاعده به جنبه ارفاقی و امتنانی آن توجه شود؛ در غیر این صورت مستلزم تعارض دو ضرر است.^۵ حتی اگر لا ضرر را مربوط به تفضل و امتنان هم بدانیم نمی‌توان گفت که باید شامل همه امت باشد بلکه دقیق‌تر آن است که گفته شود باید بر تمام کسانی باشد که در وضعیت و موقعیت ضرری هستند.^۶ در نهایت باید دید آیا اساساً مالک نیز با چنین وضعیتی روبروست؟ آیا می‌توان گفت با وجود امکان مطالبه اجرت از سوی مالک در قبال ابقای بذر، دیگر ضرر قابل مدافعه و حمایتی بر وی وارد نمی‌آید^۷ که مستلزم حمایت قانون‌گذار از وی در سایه تمسک به قاعده لا ضرر باشد؟

۱. خلخالی، ۱۴۲۷، ص ۹۰۴

۲. یزدی، ۱۴۱۹، ص ۱۱۸؛ بروجردی، بی تا، ص؛ خلخالی، ۱۴۲۷، ص ۹۰۳

۳. جمعی از پژوهشگران، ۱۴۲۳، ص ۲۳۰

۴. خلخالی، ۱۴۲۷، ص ۹۰۴

۵. صدر، ۱۴۲۰، ص ۳۳۸

۶. شاهرودی، ۱۴۲۶، ص ۱۱۰

۷. جمعی از پژوهشگران، ۱۴۲۳، ص ۲۲۹



به نظر می‌رسد که پاسخ منفی است. چه، نه تنها توان حق ابقای زرع از سوی زارع با حق مالک بر امکان تفریح ملک خود از مال غیر منافات دارد بلکه، بقای زرع موجب ضرر بر مالک زمین است.^۱ وانگهی، نمی‌توان مدعی شد که مالک زمین از اخذ اجرت در قبال ابقای بذر در مقایسه با تادیه ارش در قبال قلع زرع، ضرر کمتری می‌بیند.^۲ علاوه بر آن، قاعده لا ضرر برای حفظ حقوق مردم وضع شده است در حالی که تمسک به آن جهت ابقای زرع در ملک غیر، آثار غصب را بدان می‌دهد و این امر با اغراض شارع در تضاد است.^۳ به همین جهت است که قاعده لا ضرر توان رفع قاعده سلطنت که از احکام ارفاقی است را ندارد.^۴

همچنین، اندیشه متعارض بودن دو قاعده سلطنت و در نتیجه، اکتفا به کمترین ضرر ناشی از آن توهمی بیش نیست. از ارفاقی بودن قاعده تسلیط این نتیجه گرفته شده که مالک تنها از تصرفاتی که مستلزم تصرف در مال دیگری باشد منع شده است. بر این اساس برای هر یک از مالک زمین و زرع امکان تصرف در مال خود وجود دارد جز اینکه مالک زرع نمی‌تواند به ابقای آن در ملک غیر که مزاحم سلطنت او بر امکان تفریح زمینش از زرع است مبادرت ورزد؛ کما اینکه مالک زمین هم نمی‌تواند تصرفی نماید که مستلزم منع مالک زرع از امکان قلع و قمع آن باشد زیرا وی بر ابقای مال غیر در ملک خود تسلطی ندارد؛ چه، این امر با سلطنت زارع بر زرع تراحم دارد. مالک زرع نیز چون سلطه ای بر اشغال مال غیر ندارد نمی‌تواند بذر را ابقا نماید. گرچه مالک زرع در قلع زرع و مالک زمین بر تفریح زمینش از زرع غیر یا ازاله آن یا امر به قلع آن تسلط دارند.^۵ با این همه به نظر می‌رسد که در یک صورت دیگر مجالی برای تمسک مالک به قواعد تسلیط و نفی ضرر وجود ندارد. به بیان دیگر، اگر بر اساس عرف مکان و معمول محل چنین

۱. بروجردی، بی تا، ۴۰

۲. بروجردی، بی تا، ص ۴۰ و ۴۲

۳. خلخالی، ۱۴۲۷، ص ۹۰۵

۴. بروجردی، بی تا، ص ۴۰

۵. بروجردی، بی تا، ص ۴۱

استنباط شود که آنچه مورد توافق متعاقدان قرار گرفته حصول زرع است و تعیین مدت خصوصاً آنجا که قوه قاهره مانع از به دست آمدن محصول در مدت متعارف می شود تنها طریقی جهت معلوم نمودن زمان ایجاد محصول است؛ قاعده سلطنت مالک رنگ می بازد و لازمه احترام به مفاد تراضی و اراده متعاملین، ابقای زرع تا زمان حصول آن در مقابل دریافت اجرت المثل زمین است (ملاک مواد ۲۲۰ و ۲۲۵ ق.م.). برخی از فقها نیز این توافق را مبتنی بر نوعی ارتکاز عقلی و عرفی می دانند.^۱ همچنین ممکن است که بر مبنای عرف محل، تخلیه زمین زراعی موکول به پرداخت حق زارعانه شود؛^۲ البته در صورتی که این حق مطابق شرایط خاص خود ایجاد شود^۳ و از نظر شرعی نیز مورد تأیید شارع بوده و ایراد مقدری^۴ بر آن وارد نباشد؛ چه با توجه به احکامی که برای آن ذکر کرده اند شباهت زیادی به حق کسب و پیشه یا تجارت دارد.

۲. حقوق مصر

۱-۲. ماهیت و مختصات عقد اجاره

کتاب دوم از قانون مدنی مصر مشتمل بر پنج بخش و مربوط به عقود معین هست. بخش اول اختصاص به عقود راجع به مالکیت دارد. در حالی که اجاره در بخش دوم آن که در رابطه با عقود راجع به استفاده از مال است، قرار دارد. ماده ۵۵۸ قانون مدنی مصر (از این به بعد، ق.م.مصر.) در تعریف اجاره مقرر می دارد: «اجاره عقدی است که به موجب آن، موجر متعهد می شود مستأجر را متمکن از استفاده از مال معین، به مدت معین، در برابر

۱. صدر، ۱۴۰۸، ص ۳۳۵؛ خلیفالی، ۱۴۲۷، ص ۹۰۷-۹۰۶

۲. صفیان، ۱۳۸۰، ص ۱۳۶؛ خسروی، ۱۳۸۷، ص ۷۱-۷۰

۳. صفیان، ۱۳۸۰، ص ۱۳۸-۱۳۷

۴. خسروی، ۱۳۸۷، ص ۶۳-۶۲



اجاره‌بهای معین نماید»^۱؛ بنابراین، قانون‌گذار مصری برخلاف همتای ایرانی خود، اجاره را عقد تملیکی نمی‌داند.^۲

شارحین قانون مدنی مصر، از تعریف فوق، احکام و خصایص ذیل را برای عقد اجاره به دست آورده‌اند: اجاره از عقود رضایی است و برای انعقاد آن نیاز به شکل خاصی نیست. همچنین در زمره عقود لازم و معوض قرار دارد. علاوه بر آن، عقدی موقت است و مدت، عنصر وجودی اجاره و مقیاس انتفاع مستأجر هست و اجرت در مقابل آن قرار می‌گیرد. منتها، اجاره متضمن حق شخصی است و برخلاف بیع و حق انتفاع، موجد حق عینی نیست.^۳ با انعقاد عقد اجاره، برای هر یک از طرفین تعهداتی به وجود می‌آید.^۴

۲-۲. وضعیت مستحدثات در عین مستأجره پس از انقضای اجاره

عقد اجاره با انقضای مدتی که طرفین تعیین نموده‌اند پایان می‌یابد. ماده ۵۹۸ ق.م.مصر. در این راستا مقرر می‌دارد: اجاره با انقضای مدت معین در عقد و بدون نیاز به اخطار تخلیه، منقضی می‌شود؛^۵ بنابراین، وقتی که متعاقدین در تعیین مدت معینی برای عقد اجاره به توافق می‌رسند، عقد مذکور با انقضای مدت پایان می‌پذیرد. بدون اینکه نیاز به اعلام پایان عقد یا تقاضای تخلیه عین مستأجره باشد.^۶

اما اگر نسبت به مدت عقد توافقی نشده باشد یا اینکه اساساً عقد بر مبنای مدت نامعین واقع شده باشد و یا اینکه مدت معهود قابل اثبات نباشد، در این موارد تعیین مدت اجاره بدین صورت است که برحسب فاصله معین برای پرداخت اجاره‌بها محاسبه می‌گردد و در پایان این مدت، اجاره به درخواست هر یک از طرفین و البته با رعایت ابلاغ اخطار تخلیه

۱. «الایجار عقد يلتزم الموجر بمقتضاه أن یمكن المستأجر من الانتفاع بشئء معین مدة معینة لقاء أجر معلوم» (ابراهیم سعد، ۱۹۹۸، ص ۱۱).

۲. ابوالسعود، ۲۰۱۰، ص ۶۵.

۳. ابوالسعود، ۲۰۱۰، ص ۶۶۰؛ ابراهیم سعد، ۱۹۹۸، ص ۱۴.

۴. ابوالسعود، ۲۰۱۰، ص ۸۰۷؛ السنهوری، ۲۰۰۸، ش ۳۳۶-۳۳۵.

۵. «ینتهی الاجارة بانقضاء المدة المعینة فی العقد دون حاجة الی تنبیه بالاخلاء».

۶. حیاتی، ۱۳۸۰، ص ۸۲.

به طرف دیگر منقضی می شود (ماده ۵۶۳ ق.م.مصر). با وجود این، در مورد اراضی زراعی هرگاه مدت معین برای پرداخت اجاره بها، شش ماه یا بیشتر باشد، اخطار مذکور باید قبل از انقضای مدت باشد و اگر مدت کمتر از شش ماه باشد، اخطار باید قبل از انقضای نصف مدت آخر داده شود. به هر حال حق مستأجر در این موارد نسبت به محصول، مطابق عرف رعایت خواهد شد.^۱ این در حالی است که در حقوق ایران، عدم تعیین مدت در صورتی که به غرر بینجامد موجب بطلان عقد اجاره است (ماده ۴۶۸ ق.م.م).^۲ منتها حقوق مصر در آن قسمت که مدت عقد را بر اساس واحد زمانی پرداخت اجاره بها متعین می داند حکمی مشابه صدر ماده ۵۰۱ ق.م. ایران دارد.^۳

در خصوص تصرفات مستأجر و هزینه ها و مخارجی که وی نسبت به عین مستأجره انجام می دهد، باید بین دو مورد قائل به تفکیک شد:

الف - موردی که دایر مدار هزینه های ضروری و تجملی است:

۱. هزینه های ضروری و واجب: اگر مستأجر برای حفاظت از عین مستأجره متحمل هزینه های ضروری شود، مالک مال باید در هنگام تحویل آن، کلیه هزینه های لازمی را که متصرف نموده است به او پرداخت کند (ملاک بند اول ماده ۹۸۰ ق.م.مصر).^۴ حتی، مستأجر می تواند با اعمال حق حبس، از استرداد مال تا زمان دریافت این هزینه ها خودداری نماید (ملاک بند دوم ماده ۲۴۶ ق.م.مصر).^۵ این نوع طلب مستأجر، در زمره مطالبات ممتاز و متضمن حق تقدم نیز هست (مستنبط از ماده ۱۱۴۰ ق.م.مصر).^۶ منتها با توجه به لزوم

۱. ابراهیم سعد، ۱۹۹۸، ص ۳۲۳

۲. یزدی، ۱۴۲۸، ص ۴۷۲ و ۴۷۸

۳. اسلامی پناه و کریمی، ۱۳۸۵، ص ۴۶ و ۴۸

۴. «مالکی که مال به او مسترد شده باید کلیه هزینه های لازمی را که متصرف صرف نموده است به وی پرداخت کند

...»

۵. «این حق به ویژه متعلق به متصرف یا نگهدارنده مال است در صورتی که هزینه ای ضروری یا مفید صرف مال کرده باشد. متصرف یا نگهدارنده مال در چنین حالتی می تواند از رد مال خودداری ورزد تا مبلغ طلب خود را دریافت کند. ...»

۶. در بند اول این ماده آمده است: «هزینه های انجام شده برای حفظ و تعمیرهای ضروری مال منقول، مشمول حق



تصریح قانون بر وجود چنین وصفی برای طلب^۱، باید پذیرفت که در حقوق ایران چنین حمایتی از مستأجر نشده است و وی در زمره بستانکاران عادی موجر قرار می‌گیرد؛ آن‌هم به شرطی که بر مبنای نهاد ولایت حسب^۲ یا به تعبیر معمول، اداره فضولی مال غیر، قادر به دریافت مطالبات خود باشد (ماده ۳۰۶ ق.م.). چه، امکان مطالبه هزینه‌های ضروری با توجه به لزوم اخذ اذن جهت تأدیه دین دیگری (ماده ۲۶۷ ق.م.) با چالش اساسی روبروست.^۳

۲. هزینه‌های تجملی: این نوع از هزینه‌ها که «مصرفات کمالیه» نامیده می‌شود، مشمول بند دوم ماده ۹۸۰ ق.م.مصر. هست که مقرر می‌دارد: «چنانچه هزینه‌ها ماهیت تجملی داشته باشد، متصرف نمی‌تواند بازپرداخت آن‌ها را بخواهد. گرچه او می‌تواند مستحذات را قلع و نزع کند، مشروط بر اینکه مال را به حالت اول برگرداند، مگر اینکه مالک ترجیح دهد مستحذات را در مقابل پرداخت ارزش آن‌ها در حالت منفک، حفظ کند».^۴

ب- هزینه‌های نافع: این مخارج نیز اگر مشمول هزینه‌های ضروری باشد، مطابق آنچه گفته شد عمل می‌گردد. در غیر این صورت، باید بین دو مورد تمایز قائل شد:

مورد اول، حالتی که مستأجر بنا یا درخت یا سایر مستحذات را با آگاهی موجر و بدون اعتراض وی تأسیس کرده باشد: در این صورت، در پایان مدت اجاره، موجر مخیر است که مستحذات را با تأدیه قیمت آن بر اساس نظریه کارشناس، باقی‌گذارد یا بر اساس توافق قلع نماید. منتها، اگر توافق کرده باشند که مستأجر حق ایجاد بنایی را ندارد، در صورت عدول و تخلف مستأجر از این امر، وی ملزم است که عین مستأجره را به همان صورتی که قبض کرده بود تحویل دهد ولی موجر می‌تواند بقای مستحذات را بدون تأدیه عوض بخواهد (مستنبط از ماده ۹۲۴ ق.م.مصر).

تقدم نسبت به کل مال خواهند بود».

۱. ایزانلو و میرشکاری، ۱۳۹۱، ص ۴۳

۲. جعفری لنگرودی، ۱۳۸۲، ص ۵۹۴

۳. دارویی، ۱۳۸۸، ص ۱۶۸-۱۶۷

۴. السنهوری، ۲۰۰۸، ش ۴۲۹

بنابراین، اگر توافق مخالفی وجود نداشته باشد و موجر به طور صریح یا ضمنی رضایت به ایجاد مستحدثات دهد، مقتضای بند اول ماده ۵۹۲ ق.م.مصر. چنین ایجاب می‌کند: «اگر مستأجر در عین مستأجره بنایی ساخته یا درختی غرس یا اصلاحاتی کرده که موجب افزایش بهای مال شده، موجر باید در پایان مدت اجاره، هزینه‌های مستأجر و مابه‌التفاوت افزایش بهای مال را پرداخت کند،...». همچنین از ملاک ماده ۹۲۶ ق.م.مصر. می‌توان استفاده کرد و به قیاس اولویت، استحقاق مستأجر را نسبت به مستحدثات پذیرفت؛ زیرا در این ماده آمده است: «اگر شخص ثالث، مستحدثات را با مصالح خود و اجازه صاحب زمین ایجاد کند، صاحب زمین نمی‌تواند از آن‌ها را بخواهد، مگر اینکه در زمینه ازاله مستحدثات توافق کرده باشند. اگر ثالث درخواست قلع و نزع آن را بخواهد، صاحب زمین باید یکی از دو مبلغ مقرر در بند اول ماده قبل را به ثالث پرداخت کند». به بیان دیگر، وی مخیر به پرداخت ارزش مصالح و هزینه مستحدثات یا مبلغی معادل ارزش افزوده زمین است (بند اول ماده ۹۲۵ ق.م.مصر).^۱

مورد دوم، حالتی که مستأجر بنا یا درخت یا سایر مستحدثات را بدون آگاهی موجر یا با وجود اعتراض وی دایر نموده باشد: در این حالت، موجر دیگر اجباری به پذیرش ابقای اعیان ندارد، بلکه بین گزینه ازاله و ابقا مخیر است. حال اگر ازاله را برگزیند، مستأجر ملزم است که آن را قلع نموده و به حالت اول اعاده کند و اگر در این راه خسارتی متوجه عین مستأجره گردد، از مستأجر قابل مطالبه است. این است که بند دوم ماده ۵۹۲ ق.م.مصر. مقرر می‌دارد: «هرگاه این اصلاحات بدون آگاهی موجر یا به‌رغم اعتراض او صورت گرفته باشند، موجر می‌تواند ازاله آن‌ها را بخواهد و نیز حق دارد چنانچه خسارتی از این ازاله وارد شود، از مستأجر مطالبه خسارت کند». بند اول ماده ۹۲۴ ق.م.مصر. نیز به مالک اختیار داده است که ازاله مستحدثاتی را که بدون رضایت وی ایجاد شده و عامل با علم به عدم استحقاق خود احداث کرده است بخواهد؛ اما اگر موجر بقای مستحدثات را اختیار کند و مستأجر نیز قلع آن‌ها را نخواهد، موجر باید یا بهای اعیان را به صورت جدای از

۱. السنهوری، ۲۰۰۸، ش ۴۳۱-۴۳۰



عرصه پرداخت کند یا مبلغی معادل ارزش افزوده عرصه پردازد (قسمت اخیر بند اول ماده ۹۲۴ ق.م.مصر). به همین جهت است که بند دوم ماده ۹۲۴ ق.م.مصر. مقرر می‌دارد: «شخص ثالثی که مستحدثات را ایجاد کرده می‌تواند اگر خسارتی به زمین وارد نمی‌شود قلع یا نزع مستحدثات را بخواهد، مگر اینکه صاحب زمین بخواهد مستحدثات را مطابق بند قبل حفظ کند»^۱.

با وجود این، اگر مستأجر با حسن نیت و اعتقاد بر اینکه حق احداث دارد، اقدام به ایجاد مستحدثاتی کند، مالک اختیار ازاله آن را ندارد و اگر عامل نیز قلع ننماید، مالک باید مبلغ مقرر در ماده ۹۲۵ ق.م.مصر. را به وی پردازد؛ زیرا در بند اول ماده مذکور می‌خوانیم: «چنانچه شخص ثالثی که مستحدثات مذکور در ماده قبل را با اعتقاد و حسن نیت بر اینکه حق احداث دارد ایجاد کرده باشد، صاحب زمین حق ازاله آن‌ها را ندارد و در صورتی که ثالث قلع و نزع آن‌ها را نخواهد، مخیر است به پرداخت ارزش مصالح و هزینه مستحدثات یا به پرداخت مبلغی معادل ارزش افزوده زمین به ثالث». منتها، ممکن است بهای مذکور چنان سنگین باشد که توان پرداخت آن از حیطه اقتدار مالک خارج باشد. در این صورت، صاحب زمین می‌تواند انتقال مالکیت زمین به عامل (مستأجر) را در مقابل پرداخت ارزش عادلانه زمین بخواهد (بند دوم ماده ۹۲۵ ق.م.مصر). همان‌طور که ملاحظه می‌شود، قانون‌گذار مصری اقداماتی را که صرفاً بر مبنای حسن نیت انجام گرفته باشد، صراحتاً مورد حمایت قانونی قرار می‌دهد. گرچه تحقیقات قابل توجهی جهت اثبات پذیرش آن در فقه و حقوق موضوعه ایران نیز صورت گرفته است^۲ منتها در حقوق مدنی ایران، اصولاً حسن نیت به عنوان قاعده عمومی یا منبع مستقل شناخته نشده است.^۳

۱. «السنهوری، ۲۰۰۸، ش ۴۳۲

۲. محسنی، ۱۳۸۵، صص ۲۲۸-۲۱۶؛ نقیبی و همکاران، ۱۳۹۳، ص ۵۰-۴۳

۳. کاتوزیان، ۱۳۷۶، ص ۵۵؛ شهیدی، ۱۳۸۶، ص ۱۱۳

۳-۲. وضعیت مستحذات پس از انقضای عقد اجاره اراضی زراعی

قانون مدنی مصر برای اراضی زراعی دو نوع عقد را پیش‌بینی کرده است: یکی عقد اجاره اراضی کشاورزی که تابع همان احکام عقد اجاره است و در مواد ۶۱۰ الی ۶۱۸ آمده است و دیگری عقد مزارعه است.

در عقد اجاره اراضی نسبت به وضعیت زرع که در انقضای مدت عقد نرسیده است، باید دو مورد را از یکدیگر متمایز ساخت:

الف- موردی که نرسیدن زرع به سببی باشد که قابل انتساب به مستأجر نیست: در این حالت که ممکن است ناشی از دخالت قوه قاهره باشد، مستأجر می‌تواند با پرداخت اجرت مناسب، بقای کشت را در زمین بخواهد. در این راستا، ماده ۶۱۷ ق.م.مصر. مقرر می‌دارد: «در صورتی که در پایان مدت اجاره، محصول به سببی که قابل انتساب به مستأجر نیست نرسیده باشد، مستأجر می‌تواند با پرداخت اجاره‌بها به نسبت، محصول را در زمین نگه دارد تا برسد»؛ بنابراین، در حقوق مصر برخلاف حقوق ایران، موجر نمی‌تواند بی‌قید و شرط زراعت را بخواهد. همچنین، این موجر است که در جایگاه مدعی باید اثبات کند خطای مستأجر سبب نرسیدن زرع بوده است و گرنه مفروض است که محصول به سببی که مستند به مستأجر نیست، نرسیده است. به هر حال در فرض مذکور، عقد اجاره به حکم قانون ادامه پیدا می‌کند و مستأجر باید اجاره‌بهای سابق را همچنان تا زمان حصول زرع و حصاد بپردازد. علاوه بر آن، تمامی لوازم جانبی و تعهدات فرعی عقد از جمله ضمانت و سایر حقوق عینی و شروط پابرجا می‌ماند.

ب- موردی که نرسیدن محصول مستند به مستأجر است: در این صورت، وی مسئول خطای خویش است و باید خسارت ناشی از ابقای کشت در زمین را جبران کند (مستنبط از ماده ۶۱۶ ق.م.مصر)؛ بنابراین، در این فرض، کشت در زمین باقی می‌ماند، منتها مستأجر موظف است کلیه خسارات قابل مطالبه را به موجر پرداخت کند.^۱ همان‌طور که ملاحظه شد، حکم این صورت نیز با آنچه در فقه و حقوق ایران مشهور است، مخالفت دارد.

۱. السنهوری، ۲۰۰۹، ش ۷۶۳



همان‌طور که گفته شد، عقد مزارعه نیز مانند اجاره اراضی زراعی، متضمن احکامی در رابطه با زراعت و کشت و زرع است. ماده ۶۱۹ ق.م.مصر. در این باره مقرر می‌دارد: «زمین کشاورزی و زمینی که در آن درخت کاشته شده است، موجر می‌تواند در قبال اخذ جزئی معین از محصول به مستأجر، مزارعه دهد». منتها، ملاک تمایز آن از عقد اجاره اراضی آن است که در مزارعه، اجرت نسبت معینی از محصول است (ماده ۶۲۴ ق.م.مصر). پس اگر اجرت، نسبت معینی از محصول نباشد، دیگر مزارعه نیست، بلکه عقد اجاره اراضی است؛ زیرا اجرت در اجاره عادی ممکن است پول یا عوض دیگری باشد (ماده ۵۶۱ ق.م.مصر).^۱ اگر اجرت، نسبت معینی از مالی غیر از محصول زمین باشد، مثلاً نصف ثمن حاصل از فروش محصول باشد، باز هم عقد مزارعه نیست، بلکه عقد شرکت است.^۲

نتیجه‌گیری

در حقوق ایران برای تجزیه و تحلیل وضعیت حقوقی احداث اعیان و محصولات و سایر مستحدثات بعد از انقضای مدت اجاره، در کنار مواد ۵۰۳ و ۵۰۴ ق.م. موادی همچون ۱۶۴ و ۱۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۴۸ قانون اجرای احکام مدنی قابل توجه است. بر این اساس باید گفت، اگر مستأجر مجاز در تصرف باشد، پس از انحلال عقد نیز حقوق حقه وی نسبت به مستحدثات محفوظ است و اگر بعد از انقضای اجاره، به تصرف موجر دهد می‌تواند اجرت‌المثل اعیان را از وی دریافت کند؛ اما مالک حق قلع آن را ندارد و فقط می‌تواند اجرت‌المثل عرصه را از مستأجر اخذ نماید. مبنای اخذ اجرت در هر دو حالت، قاعده استیفا است؛ اما اگر عملیات احداث وی غیرمجاز باشد، به جهت اقدام مستأجر به ضرر خود و با توجه به قواعد تسلیط و عرق ظالم، موجر مجاز در قلع اعیان بدون تأدیه غرامت است. از سوی دیگر، آنجا که کشت زرع به ایجاد محصول منجر نمی‌شود و مدت عقد منقضی می‌گردد، مالک زمین حق ازاله زرع مستأجر مقصر را دارد

۱. ابوالسعود، ۲۰۱۰، ص ۷۷۰

۲. ابوالسعود، ۲۰۱۰، ص ۶۷۸؛ السنهوری، ۲۰۰۹، ش ۷۶۵

ولی اگر نرسیدن محصول ناشی از قوه قاهره باشد، تنها چیزی که می‌تواند قاعده سلطنت را تخصیص زند اقدام مالک زمین به از بین بردن احترام مال خود در نتیجه پذیرش صریح یا ضمنی عرف، مبنی بر لزوم ابقای معوض بذر تا زمان رسیدن محصول است.

در حقوق مصر نیز باید فروض مختلف را از یکدیگر تفکیک نمود: اگر ایجاد مستحذات با رضایت موجر و به بیان مقنن، با آگاهی و بدون اعتراض وی صورت گرفته باشد، موجر باید در پایان مدت اجاره، هزینه‌های مستأجر و مابه‌التفاوت افزایش بهای مال را پرداخت کند، مگر اینکه برخلاف آن توافق کرده باشند. در مقابل، هرگاه بدون آگاهی موجر یا علی‌رغم اعتراض وی صورت گرفته باشد، موجر می‌تواند آن‌ها را بخواهد و نیز حق دارد چنانچه خسارتی از این ازاله وارد شود، از مستأجر مطالبه خسارت کند؛ اما اگر موجر حفظ مستحذات را خواسته باشد، باید بهای آن‌ها را در حالت منفک از عرصه پرداخت نماید. مستأجر غیرمجاز نیز می‌تواند قلع آن‌ها را به شرط عدم ورود ضرر به زمین بخواهد، مگر اینکه صاحب زمین بخواهد آن‌ها را حفظ کند. باوجوداین، اگر مستأجر با حسن نیت و اعتقاد به اینکه حق احداث دارد، اقدام کرده باشد، صاحب زمین حق ازاله آن‌ها را ندارد و در صورتی که مستحذات خواهان قلع نباشد، مالک زمین بین پرداخت ارزش مصالح و هزینه مستحذات یا پرداخت مبلغی معادل ارزش افزوده زمین مخیر است. منتها، اگر مستحذات چنان وسیع باشد که تأدیه بهای آن برای صاحب زمین بسیار سنگین باشد، صاحب زمین می‌تواند انتقال مالکیت زمین به مستأجر را در مقابل ارزش عادلانه زمین بخواهد. در خصوص زراعت باید گفت، چه در قالب عقد اجاره اراضی زراعی باشد یا به‌عنوان مزارعه منعقد گردد، حکم واحدی در صورت انقضای مدت و عدم حصول زرع حاکم خواهد بود؛ زیرا ماده ۶۲۰ ق.م.مصر. احکام اجاره را نسبت به مزارعه نیز جاری می‌داند؛ بنابراین، در صورتی که در پایان مدت اجاره، محصول به سببی که قابل انتساب به مستأجر نیست نرسیده باشد، مستأجر می‌تواند با پرداخت اجاره‌بهای سابق و استمرار داشتن اجاره، محصول را تا زمان رسیدن آن در زمین نگاه دارد. اگر نرسیدن محصول به سبب



تقصیر مستأجر باشد، علی‌رغم ابقای کشت در زمین، وی باید کلیه خسارات قابل مطالبه مالک را پرداخت نماید.

بدین ترتیب، در مقام مقایسه این دو نظام حقوقی می‌توان گفت، حقوق ایران به تأسی از فقه امامیه و برخلاف حقوق مصر، اجاره را عقدی تملیکی می‌داند و در مقابل، قانون‌گذار مصری برخلاف همتای ایرانی خود، تمایل قابل‌ستایشی به ابقای محصول داشته و حتی به اقدامات با حسن نیت عامل نیز توجه ویژه‌ای دارد. با وجود این، از قانون‌گذار ایران انتظار می‌رود که در اصلاحات بعدی قانون مدنی، از تجربیات سایر کشورها نیز استفاده نماید و البته مقرراتی را بر مبنای عدالت و انصاف و در راستای حمایت هرچه بیشتر از طرف ضعیف‌تر قرارداد تصویب نماید.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

منابع

فارسی

- اسلامی پناه، علی و هادی کریمی (۱۳۸۵). «قرارداد اجاره بدون مدت»، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۷۲، دانشگاه تهران، صفحات ۶۳-۳۹
- الشریف، محمدمهدی. (۱۳۸۹). «قواعد حاکم بر ایفای تعهد به انجام کار یا تسلیم عمل»، حقوق خصوصی. سال هفتم، شماره ۱۷، صفحات ۱۰۴-۷۹
- _____ (۱۳۹۰). «جایگاه منافع در قاعده امانت»، فصلنامه حقوق، شماره ۲، صفحات ۱۹-۱
- _____ (۱۳۹۳). «از تملیک تا تعهد: تأملی بر تأثیر حقوق فرانسه در تحلیل ماهیت اجاره در حقوق ایران»، فصلنامه پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب، شماره ۲، صفحات ۵۸-۲۹
- الماسی، نجاد علی و حسین اعظمی. (۱۳۹۰). «تملیک کلی»، فصلنامه حقوق، شماره ۳، صفحات ۵۵-۴۳
- امامی، سید حسن. (۱۳۸۴). حقوق مدنی، جلد دوم. تهران: انتشارات اسلامیه.
- ایزانلو، محسن و عباس میرشکاری (۱۳۹۱)، «طلب ممتاز»، دیدگاه‌های حقوق قضایی، شماره ۶۰، صفحات ۶۸-۳۷
- بهرامی، بهرام. (۱۳۸۸). آیین دادرسی مدنی، تهران: موسسه فرهنگی نگاه بینه.
- تولایی، علی و معین و شاره (۱۳۹۲). «مبانی و کاربرد قاعده فقهی عرق ظالم»، حقوق اسلامی، سال دهم، شماره ۳۷، صفحات ۱۲۰-۹۹
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۸۲). «حسبه در حقوق خصوصی و عمومی و روابط بین الملل»، فرهنگ عناصر شناسی، تهران: گنج دانش.
- _____ (۱۳۸۶). الفارق: دائرةالمعارف عمومی حقوق، جلد سوم، تهران: گنج دانش.



- حیاتی، علی عباس. (۱۳۸۰). «انقضای مدت اجاره و آثار آن در حقوق مدنی ایران، مصر و فرانسه»، اندیشه صادق، شماره ۴-۳، صفحات ۹۲-۸۱
- خدابخشی، عبدالله. (۱۳۹۲)، حقوق حاکم بر اجرای آرای مدنی، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- خسروی، علی. (۱۳۸۷). «حقوق زارعانه از منظر منابع حقوق ایران»، مجله ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه شهرکرد، شماره ۱۰ و ۱۱، صفحات ۷۶-۳۳
- دارویی، عباسعلی. (۱۳۸۸). «پرداخت دین دیگری در نظام حقوقی ایران»، فصلنامه حقوق، شماره ۴، صفحات ۱۷۲-۱۵۷
- زراعت، عباس. (۱۳۸۹). محشای قانون آیین دادرسی مدنی، تهران: ققنوس، چاپ سوم.
- سلمان پور، عباس. (۱۳۸۵). «حق اعیان در دعاوی ثبت و دعاوی مرتبط با آن»، اندیشه‌های حقوقی، شماره ۱۱، صفحات ۱۴۴-۱۲۹
- صدرزاده افشار، سید محسن. (۱۳۸۷). آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، تهران: جهاد دانشگاهی
- صفیان، سعید. (۱۳۸۰). «ملاحظات مختصری راجع به حق زارعانه و یک رأی اصراری»، مجله حقوقی دادگستری، شماره، صفحات ۱۵۲-۱۳۵
- شمس، عبدالله. (۱۳۸۶). آیین دادرسی مدنی، جلد اول. تهران: دراک.
- شهیدی، مهدی. (۱۳۸۲). عقود معین ۱، تهران: مجمع علمی و فرهنگی مجد
- طاهری، حبیب‌الله. (۱۴۱۸). حقوق مدنی، جلد چهارم، قم، دفتر انتشارات اسلامی
- طیرانیان، غلامرضا. (۱۳۷۶). دعاوی تصرف، تهران: گنج دانش.
- قاسم‌زاده، سید مرتضی و حسن ره پیک و عبدالله کیایی. (۱۳۸۴). تفسیر قانون مدنی: اسناد، آراء و اندیشه‌های حقوقی، تهران: سمت.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۵). قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، تهران: شرکت سهامی انتشار
- _____ (۱۳۷۶). قواعد عمومی قراردادها، جلد سوم، تهران: شرکت سهامی انتشار

- _____ (۱۳۸۶). الزام‌های خارج از قرارداد، ضمان قهری، جلد دوم، تهران: دانشگاه تهران.
- _____ (۱۳۸۸). عقود معین (معاملات معوض-عقود تملیکی)، جلد اول. تهران: شرکت سهامی انتشار
- _____ محسنی، حسن. (۱۳۸۵). «اصل حسن نیت در حقوق ایران بامطالعه تطبیقی»، مجله حقوق تطبیقی، شماره ۱، صفحات ۲۳۷-۲۰۵
- _____ محقق داماد، سید مصطفی و اسماعیل نعمت الهی. (۱۳۸۵). «عهدی یا تملیکی بودن اجاره اشخاص»، نامه مفید، شماره ۲، صفحات ۴۰-۲۳
- _____ محقق داماد، سید مصطفی. (۱۳۹۰). قواعد فقه، بخش مدنی ۱، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- _____، جلیل قنوتی، سید حسن وحدتی شبیری و ابراهیم عبدی پور. (۱۳۹۰). حقوق قراردادها در فقه امامیه، جلد اول، تهران: سمت.
- _____ معاونت آموزش قوه قضاییه. (۱۳۸۷)، مجموعه نشست‌های قضایی: مسائل قانون مدنی، قم: معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه.
- _____ مهاجری، علی. (۱۳۸۸). شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، جلد اول، چاپ چهارم، فکر سازان.
- _____ نقیبی، ابوالقاسم و ابراهیم تقی زاده و عباس باقری (۱۳۹۳). «جایگاه حسن نیت در فقه امامیه»، پژوهشنامه حقوق اسلامی، سال پانزدهم، شماره اول، صفحات ۸۷-۳۳
- عربی**
- _____ ابراهیم سعد، نبیل. (۱۹۹۸م). العقود المسماة، الايجار، الجزء الثاني، دارالنهضة العربية.
- _____ أبو السعود، رمضان محمد. (۲۰۱۰م). شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة. منشورات الحلبي الحقوقية.
- _____ السنهوري، عبدالرزاق. (۲۰۰۸م). الوسيط في الشرح القانون المدني الجديد، المجلد السادس، جزء الاول، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.



- السنهوری، عبدالرزاق. (۲۰۰۹م). الوسيط في الشرح القانون المدني الجديد، المجلد السادس، جزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقی.
- اشتهاړدی، علی پناه. (۱۴۱۷ق). مدارك العروه، جلد بیست و هفتم، چاپ اول، تهران: دارالأسوة للطباعة و النشر.
- بجنوردی، سید حسن. (۱۴۱۹ق). القواعد الفقهيّة، جلد هفتم، قم: نشر الهادی.
- بحرانی، یوسف بن احمد. (۱۴۰۵ق). الحدائق الناضرة في احكام العترة الطاهرة. جلد ۲۱، قم، موسسه نشر اسلامي.
- بحرانی، حسین بن محمد. (بی تا). الأنوار اللوامع في شرح مفاتيح الشرائع، جلد دوازدهم، قم: مجمع البحوث العلمیة.
- بحر العلوم، محمد تقی. (۱۴۰۳ق). بلغة الفقيه، جلد سوم، تهران: منشورات مکتبه الصادق.
- بروجردی، محمد تقی. (بی تا). نخبه الأفكار في حرمان الزوجه من الأراضي و العقار، قم: دفتر انتشارات اسلامي وابسته به حوزه علمیه قم.
- بهجت، محمد تقی. (۱۴۲۶). جامع المسائل، جلد سوم، قم: دفتر آیه الله بهجت
- جمعی از پژوهشگران. (۱۴۲۳ق). موسوعه الفقه الإسلامی طبقا لمذهب أهل البيت (ع)، جلد چهارم، قم: موسسه دائرة المعارف فقه اسلامي.
- حسینی عاملی، سید محمد جواد. (۱۴۱۹ق). مفتاح الكرامة في شرح قواعد العلامة، جلد نوزدهم، چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامي وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- حکیم، سید محسن. (۱۴۱۷ق). مستمسک العروه الوثقی. جلد دوازدهم، موسسه دارالتفسیر.
- خلخالی، سید محمد مهدی. (۱۴۲۷ق). فقه الشیعة - کتاب الإجارة، تهران: انتشارات منیر.
- خویی، سید ابوالقاسم. (بی تا). مستند في شرح العروه الوثقی، الاجاره، مقرر: مرتضی بروجردی



- خویی، سید ابوالقاسم. (۱۴۱۸ق). موسوعه الإمام الخوئی، جلد سی ام، چاپ اول، قم: پژوهشگران موسسه احیاء آثار آیه الله خویی.
- سبزواری، سید عبد الأعلى. (۱۴۱۳ق)، مهذب الأحكام فی بیان الحلال و الحرام، جلد نوزدهم، چاپ چهارم، قم: موسسه المنار.
- شاهرودی، سید محمود. (۱۴۲۶). بحوث فی فقه الزراعی، قم: موسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت
- (شهید ثانی)، عاملی، زین الدین بن علی. (۱۴۱۳ق). مسالك الأفهام إلى تنقیح شرائع الإسلام، جلد پنجم، موسسه المعارف الاسلامیه
- صدر، سید محمد باقر. (۱۴۲۰ق). قواعد لاضرر و لاضرار، قم: دار الصادقین للطبعة و انشر.
- صدر، سید محمد باقر. (۱۴۰۸ق). القواعد الفقهیة (مباحث الاصول). جلد چهارم، قم: سید کاظم حائری.
- صیمری، مفلح بن حسن. (۱۴۲۰). غایة المرام فی شرح شرائع الإسلام، جلد دوم، بیروت: دارالهادی.
- طوسی، محمد بن حسن. (۱۳۸۷ق). المسبوط فی فقه الإمامیة، جلد سوم، چاپ سوم، تهران: المكتبة المرتضویة لإحیاء الآثار الجعفریة.
- علامه حلی، حسن بن یوسف. (بی تا)، تذکره الفقهاء، جلد شانزدهم، قم: موسسه آل بیت (ع)
- علامه حلی، حسن بن یوسف. (۱۴۱۳ق). قواعد الأحكام فی معرفة الحلال و الحرام، جلد دوم، قم: دفتر انتشارات اسلامی
- عمیدی، سید عمید الدین. (۱۴۱۶ق). كنز الفوائد فی حل مشكلات القواعد، جلد دوم، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- (فخرالمحققین) حلی، محمد بن حسن. (۱۳۸۷ق). ایضاح الفوائد فی شرح مشكلات قواعد، جلد دوم، قم: موسسه اسماعیلیان.



- قمی، ابوالقاسم بن محمد حسن. (۱۴۱۳). *جامع الشتات*، جلد سوم، تهران: موسسه کیهان
- قمی، سید تقی. (۱۴۲۳ق). *الغایة القصوی فی تعلیق العروۃ الوثقی* - کتاب الإجاره، قم: انتشارات محلاتی
- (کاشف الغطاء) نجفی، حسن بن جعفر. (۱۴۲۲ق). *أنوار الفقاهة* - کتاب الإجاره، نجف اشرف: موسسه کاشف الغطاء
- کرکی، علی بن حسین. (۱۴۱۴ق). *جامع المقاصد فی شرح القواعد*، جلد هفتم، قم: موسسه آل بیت (ع).
- نایینی، محمد حسین. (۱۳۷۳ق). *منیة الطالب فی حاشیة المكاسب*، جلد دوم، تهران: المكتبة المحمدیة.
- نجفی، سید محمد حسن. (بی تا). *جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام*، جلد بیست و هفتم. دار احیاء التراث العربی
- یزدی، سید محمد کاظم. (۱۴۱۹ق). *العروۃ الوثقی فیما تعم به البلوی (المحشی)*، جلد پنجم، قم: دفتر انتشارات اسلامی
- یزدی، سید محمد کاظم. (۱۴۲۸ق). *العروۃ الوثقی مع التعليقات*، جلد دوم، انتشارات مدرسه امام علی بن ابی طالب

لاتین

- Benabent, Alain, (2006). *Droit Civil: Les Contrats Speciaux Civils Commerciaux*, 7.ed. Paris.
- Kropholler J.(1987). *Comparative Law, Function and Method*, 10 Encyclopedai of Public International Law, North-Holland.