

# Semi- Annual Journal of Civil Law Knowledge Open Access

## ORIGINAL ARTICLE

# Identification of Non-Contractual Examples of the Institution of Lease in Iran's Legal System and Imami Jurisprudence

Mohammadmahdi Azizollahi<sup>1</sup>, Seyyed Mahdi Dadmarzi<sup>2</sup>, Ali Javadieh<sup>3</sup>

1. Assistant Professor of Law Department, Qom University, Qom, Iran.

2. Associate Professor of Law Department, Qom University, Qom, Iran.

3. Ph.D. Student in Law, Qom University, Qom, Iran.

Correspondence:

Ali Javadieh

Email: ali.javadieh@gmail.com

## ABSTRACT

The civil law refers to the existence of a lease contract. Studying among the sayings of jurists and jurists also indicates that the rental contract is a matter of chance. Nevertheless, it seems that there are examples of rent that were created in a way other than the form of a contract. In this article, two examples of non-contractual rent were examined; Morbid rent (the subject of Articles 501 and 515 of the Civil Code) and compulsory (legal) rent. The investigations conducted showed the result that Moradat rent is a rent that is created through Iqaa with the right to reject and accept. Compulsory rent is also an example where the will of the individuals is not involved in its creation and it is created by the decree of the legislator. Therefore, it is included under legal events. Such an understanding requires that the existence of a lease contract is not considered an integral part of its essence. Although there is an obvious view that considers renting unthinkable outside of the contract; However, it seems that the nature and essence of the lease is nothing but "acquiring a benefit against a certain exchange" and it is not an internal contract in its essence. Therefore, it can be considered that the forms that create legal natures are methodical rather than objective. In other words, formats such as contract, contract with the right to reject and accept, etc., are tools to create legal nature, not the legal nature itself.

## KEY WORDS

Lease, Morbid Lease, Compulsory Lease, Plural Examples, Non-Contractual Lease.

## How to cite

Azizollahi, M.M.; Dadmarzi, S. M.; Javadieh, A. (2023). Identification of Non-Contractual Examples of the Institution of Lease in Iran's Legal System and Imami Jurisprudence, Civil Law Knowledge, 12 (2), 107-120.

نشریه علمی

## دانش حقوق مدنی

«مقاله پژوهشی»

# شناسایی مصادیق غیر عقدی نهاد اجاره در نظام حقوقی ایران و فقه امامیه

محمد مهدی عزیزاللهی<sup>۱</sup>، سید مهدی دادمزنی<sup>۲</sup>، علی جوادیه<sup>۳</sup>

### چکیده

ماده ۴۶۶ قانون مدنی و اقوال فقها و حقوقدانان به صراحت به عقد بودن اجاره اشاره دارد، اما مصادیقی همچون اجاره مرضاتی (مرتبط با مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی) که با قالب عقدی سازگاری ندارد، این سؤال را به وجود می‌آورد که آیا ممکن است اجاره مصادیق غیر عقدی نیز داشته باشد؟ اگر چنین اجاره‌ای فرض شود، بر هم زدن تلازم میان عقد بودن و اجاره بودن چگونه ممکن است؟ بررسی‌های صورت گرفته در این نوشتار در پاسخ این سؤالات این نتیجه را حاصل آورد که اجاره مرضاتی و اجاره اجباری، به عنوان مصادیق غیر عقدی نهاد اجاره قابل شناسایی هستند. به این شکل که اجاره مرضاتی از طریق ایقاع و اجاره اجباری به حکم قانون‌گذار ایجاد می‌شوند. چنین برداشتی مستلزم آن است که عقد بودن اجاره، جزو ذات آن تلقی نشود و تلازم میان عقد بودن و اجاره بودن کنار گذاشته شود؛ اگرچه این دیدگاه مشهور است که اجاره را خارج از عقد غیر قابل تصور می‌داند؛ لکن به نظر می‌رسد ماهیت و ذات اجاره چیزی جز «تملیک منفعت در برابر عوض معین» نبوده و عقد بودن داخل در آن نیست. از این رو می‌توان قائل به نظر بود که قالب‌های ایجادکننده ماهیت‌های حقوقی، بیش از آنکه موضوعیت داشته باشند، طریقت دارند. به بیانی دیگر قالب‌هایی نظیر عقد، ایقاع، ایقاع با حق رد و قبول و ... و سالی هستند برای ایجاد ماهیت حقوقی نه خود ماهیت حقوقی. با این فرض می‌توان اجاره را قدر جمعی دانست که می‌تواند مصادیقی غیر از مصداق عقدی را دارا باشد.

### واژه‌های کلیدی

اجاره، اجاره مرضاتی، اجاره اجباری، جمع مصادیق، اجاره غیرعقدی.

۱. استادیار گروه حقوق، دانشگاه قم، قم، ایران.
۲. دانشیار گروه حقوق، دانشگاه قم، قم، ایران.
۳. دانشجوی دکتری حقوق، دانشگاه قم، قم، ایران.

نویسنده مسئول:

علی جوادیه

رایانامه: ali.javadieh@gmail.com

استناد به این مقاله:

عزیزاللهی، محمد مهدی؛ دادمزنی، سید مهدی؛ جوادیه، علی (۱۴۰۲). شناسایی مصادیق غیر عقدی نهاد اجاره در نظام حقوقی ایران و فقه امامیه، دوفصلنامه علمی دانش حقوق مدنی، ۱۲ (۲)، ۱۰۷-۱۲۰.

## مقدمه

اشاره شد که در پژوهش‌های مرتبط به موضوع مقاله حاضر، در خصوص اینکه مصادیقی از اجاره ممکن است عقد نباشند، یافت نمی‌شود. لکن مطالعات مرتبطی در خصوص اجاره مرضاتی و عقد اجباری انجام شده است که به عنوان پیشینه تحقیق به آنها اشاره می‌شود:

- تحلیل ماده ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی (اجاره بدون مدت)، محمدجواد ارسطو، پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، شماره ۲۳، بهار ۱۳۹۰.

- تحلیل ماده ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی (اجاره بدون مدت)، محمدجواد ارسطو، حقوق اسلامی، شماره ۲، پاییز ۱۳۸۳.

- بررسی وضعیت اجاره بدون مدت در حقوق مدنی ایران، مصر، فرانسه و فقه اسلامی، علی‌عباس حیاتی، مجله دین و ارتباطات، شماره ۱۰، تابستان ۱۳۷۸.

- بررسی وضعیت حقوقی ادامه تصرف مستأجر در مورد اجاره بعد از اتمام مدت و عدم اعتراض موجر، محمدحسن صادقی مقدم، دیدگاه‌های حقوق قضایی، شماره ۱۹ و ۲۰، پاییز و زمستان ۱۳۷۹.

- سازوکارهای حقوقی حمایت از طرف ضعیف در عقود تحمیلی، آزاده نجفی و دیگران، دانش حقوق مدنی، شماره ۱۹، بهار و تابستان ۱۴۰۰.

- روش‌های حقوق مالکانه در اجرای طرح‌های عمومی و دولتی، مختار فتاحی، رهیافت‌های نوین در مطالعات اسلامی، شماره ۱، زمستان ۱۳۹۸.

در جهت اشاره به اهمیت موضوع لازم است بیان شود مشخص نمودن نحوه تشکیل و ایجاد هر ماهیت حقوقی، جزو مباحث اساسی و بنیادی بوده و تعیین احکام و آثار مربوط به هر ماهیت حقوقی، وابسته به مشخص نمودن نوع ماهیت حقوقی (از جهت عقد، ایقاع و یا واقعه حقوقی بودن) است. بنابراین، در خصوص نهاد اجاره نیز لازم است در گام ابتدایی مشخص شود همه مصادیق آن از طریق قالب عقد ایجاد می‌شوند و یا ممکن است از طریق ایقاع و یا واقعه حقوقی نیز اجاره تشکیل شود. در نتیجه فرض هر کدام یک از قالب‌های مذکور، آثار و احکام متفاوتی به بار خواهد آورد که با حالت یک مصادیقی (عقد بودن اجاره در تمامی مصادیق) بسیار متفاوت است.

در نهایت با عنایت به آنچه گفته شد، در نوشتار حاضر پس از بررسی ماهیت اجاره از جهت قالب تشکیل‌دهنده، به مصادیقی از نهاد اجاره که عقد بودن آنها مورد تردید است، اشاره خواهد شد.

اجاره جزو آن دسته از ماهیت‌های حقوقی است که کمتر در خصوص ماهیت آن تشکیک وارد شده و عقد بودن آن مسلم پنداشته شده است. در همین خصوص قانون مدنی نیز به صراحت در ماده ۴۶۶ بیان داشته: اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اگر در مطالعات انجام‌شده پیرامون نهاد اجاره جست‌وجو شود، به جرأت می‌توان گفت پژوهشی یافت نمی‌شود که حول موضوع اجاره غیر عقدی بحث کرده باشد. از این جهت شاید بتوان ابراز داشت که عقدانگاری اجاره، چه در حقوق و چه در فقه، مورد اتفاق همگان است. این بدان معناست که در عقد بودن اجاره‌ای که سالیان دراز در میان افراد جامعه رواج داشته و از آن به عنوان وسیله‌ای برای بهره‌مندی از منافع مال دیگری استفاده کرده‌اند، شک راه نیافته است. در مقابل این اتفاق نظری که میان مردم و جامعه اندیشمندان فقه و حقوق در خصوص عقد انگاری اجاره وجود دارد، اما به نظر می‌رسد مصادیقی وجود دارند که از یک سو اجاره تلقی نمودن آنها قابل فرض است و از سوی دیگر، عقد نیستند. به عبارت دیگر، در مواردی مانند مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی که به عنوان اجاره مرضاتی یا بدون مدت شهرت یافته‌اند، این تردید وجود دارد که ماهیت حقوقی ایجادشده بر طبق این دو ماده، همچنان اجاره است یا خیر؟ آن دسته از پژوهشگرانی که آن را اجاره دانسته‌اند، در خصوص قالب تشکیل‌دهنده آن تشکیک وارد نکرده و در خصوص عقد نبودن آن بحثی نکرده‌اند. گویی به صرف اینکه اجاره بودن اجاره مرضاتی برای ایشان اثبات شد، تردیدی در خصوص عقد بودن آن وجود ندارد. لکن آن دسته از اندیشمندانی که اجاره مرضاتی را داخل در عنوان اجاره ندانسته‌اند این مجال را یافته‌اند که در خصوص قالب آن اظهار نظر نموده و برخی آن را ایقاع بدانند، اما این نظر که اجاره مرضاتی همچنان اجاره بوده و می‌تواند عقد نباشد، دیدگاهی است که اشاره‌ای به آن نشده است.

مصدق دیگری از نهاد اجاره که عقد بودن آن مورد تردید است، اجاره اجباری است. اجاره‌ای که در آن موجر به اجبار قانون-گذار ملزم می‌شود تا برخلاف میل و اراده خودش، عقد اجاره را تمدید نماید. در خصوص این مصداق نیز باید بررسی نمود اگر آنچه حاصل شده، همچنان اجاره است، قالب تشکیل‌دهنده آن چیست؟ آیا در اجاره اجباری و به طور کلی عقود اجباری، اراده انشائی طرفین موجود می‌باشد یا خیر؟ اگر پاسخ منفی است، پس ماهیت حقوقی عقد اجباری چگونه ایجاد می‌شود؟

**ماهیت اجاره (از حیث قالب تشکیل دهنده)**

ماده ۴۶۶ قانون مدنی در خصوص اجاره بیان می‌دارد: اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود.

محقق کرکی در جامع المقاصد اجاره را عقدی می‌داند که ثمره آن نقل منفعت به عوض معلوم است. (محقق کرکی، ۱۴۱۴: ج ۷/ ۸۰) علامه حلی در تذکره الفقها اجاره را عقدی لازم می‌داند که مقتضی تملیک منفعت در برابر عوض معلوم است. (علامه حلی، ۱۴۱۴: ج ۵/ ۱۸). مرحوم خوئی اجاره را چیزی می‌داند که سبب تملیک عمل یا منفعت در برابر عوض است و در ادامه تشکیل آن را موکول به وجود ایجاب و قبول دانسته است. (خوئی، ۱۴۱۸: ج ۲/ ۳۰) شهید ثانی در تعریف اجاره، بعد از اشاره به تعریف شهید اول که اجاره را عقدی برای تملک منفعت معلوم در برابر عوض معلوم می‌داند، بیان داشته در این تعریف عقد به منزله جنس تعریف می‌باشد که در سایر عقود نیز یکسان است و با ذکر تملک منفعت در برابر عوض، از سایر عقود مجزا می‌شود. (شهید ثانی، ۱۴۱۰: ج ۳۲۶/۴)

در میان حقوقدانان نیز در خصوص ماهیت اجاره، نکته خاصی به چشم نمی‌خورد و مشابه آنچه فقها بیان کرده‌اند، در آثار ایشان نمایان است. به عنوان مثال دکتر امامی اجاره را عقد تملیکی مانند بیع می‌داند که به وسیله این عقد، منفعت به ملکیت مستأجر درمی‌آید. (امامی، ۱۳۹۱: ج ۶۵/۲) دکتر شهیدی (شهیدی، ۱۳۹۴: ۸۵) و کاتوزیان (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ج ۱۲۳/۱) نیز چیزی اضافه بر تعریف ماده ۴۶۶ قانون مدنی بر تعریف اجاره نیفزوده‌اند. از این‌رو، همان‌گونه که در مقدمه نیز به آن اشاره شد، عقد بودن اجاره موضوعی است که مورد اتفاق فقها و حقوقدانان قرار گرفته است.

**ماهیت حقوقی موضوع مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی**

در ماده ۵۰۱ قانون مدنی آمده: اگر در عقد اجاره مدت به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره برای یک روز یا یک ماه یا یک سال معین شده باشد، اجاره برای یک روز یا یک ماه یا یک سال صحیح خواهد بود و اگر مستأجر عین مستأجره را بیش از مدت‌های مزبوره در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد، موجر به موجب مواضع حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود. مشابه همین مضمون در ماده ۵۱۵ قانون مدنی در خصوص اجاره اشخاص مورد اشاره واقع شده است. یکی از

ابهامات اساسی دو ماده فوق‌الذکر، موضوع مشخص نبودن مدت در اجاره مرضاتی است. چه اینکه قانون‌گذار در ماده ۴۶۸ قانون مدنی اشاره نموده که اگر مدت در اجاره معین نشود، این عقد باطل خواهد بود. از این سو، این ابهام وجود دارد که مورد مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی آیا همچنان اجاره هستند؟ و اگر پاسخ مثبت است، تعارض اجاره فرض کردن آنها با ماده ۴۶۸ قانون مدنی چگونه قابل جمع خواهد بود. اگر مورد مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی؛ داخل در اجاره نیستند، پس قانون‌گذار به چه ماهیتی اشاره کرده است؟ پاسخ به این سؤالات در بندهای زیر خواهد آمد.

**۱. اقوال موجود در خصوص ماهیت حقوقی اجاره مرضاتی**

تلاش بسیاری در جهت تبیین ماهیت اجاره بدون ذکر مدت، صورت گرفته است. در فقه و حقوق، در خصوص ماهیت این نوع اجاره که در آن مدت مشخص نیست و مال الاجاره از قرار مثلاً روزی فلان مبلغ باشد، نظرات مختلفی قابل شناسایی است. جهت سهولت در بیان مطالب، قسمت صدر ماده (تا جایی که بیان کرده برای یک روز یا یک ماه یا یک سال صحیح خواهد بود) با «عنوان اجاره با تراضی» و قسمت ذیل ماده با عنوان «اجاره مرضاتی» مورد اشاره قرار می‌گیرد. لازم است عنوان شود که بیشتر اختلاف نظرها و تحلیل‌ها در خصوص «اجاره مرضاتی» ابراز شده است.

فقهایی همچون محقق کرکی (۱۴۱۴: ج ۷/ ۱۰۸) به دلیل مجهول بودن مدت، این نوع اجاره را به کلی باطل می‌دانند. وی بیان داشته: اگر موجر، مالی را به مستأجر بدهد برای هر ماه، به مبلغ یک درهم و مدت را معین نکند، قول صحیح این است که این اجاره باطل است. این در حالی است که شخص طوسی (۱۴۰۷: ج ۳/ ۴۹۰) اجاره را نسبت به مدتی که مبنای اجاره‌بها واقع شده (مثلاً روزی فلان مبلغ یا ماهی فلان مبلغ) درست و نسبت به بقیه باطل دانسته است. برخی (میرزای قمی، ۱۳۷۱: ج ۳/ ۴۶۸) نیز بیان داشته‌اند اجاره تا زمانی که مستأجر به سکونت خود با رضای مالک ادامه می‌دهد، نافذ است. به این ترتیب که اجاره برای مدتی که مبنای کرایه قرار گرفته است (مثلاً روزی فلان مبلغ یا ماهی فلان مبلغ) واقع می‌شود و در اثر تراضی دو طرف دوباره برای همان مدت تجدید می‌شود، اما عقد لازم نمی‌باشد. برخی از فقهای معاصر (مازندرانی، ۱۳۵۴:

۱. از این به بعد به اختصار «اجاره مرضاتی».

ماده ۵۰۱، (اجاره با تراضی)، عقد اجاره برقرار است. در خصوص ذیل ماده (اجاره مرضاتی)، استمرار تصرف توسط مستأجر، اعلام اراده است و سکوت موجر نیز به حکم قانون نوعی اعلام اراده به حساب آورده شده و به نوعی امضای عمل مستأجر است. با این وجود توافق حاصله نمی‌تواند عقد اجاره باشد و نوعی قرارداد خصوصی ذیل ماده ۱۰ می‌باشد. با این توضیح که دو طرف هرگاه بخواهند می‌توانند به این توافق خاتمه دهند. برخی (صادقی مقدم، ۱۳۷۹: ۱۳۶) بیان داشته‌اند در موردی که «اجاره با تراضی» است، عقد اجاره برقرار بوده که لازم است. برای بعد از آنکه حالت «اجاره مرضاتی» است، اذن موجر و رضایت مستأجر است. لازم است اشاره شود که قالب آن ایقاع با حق رد و قبول بوده و همچنین جائز است. نسبت به این اجاره نیز اجرت‌المسمی برقرار می‌شود.

در کنار اقوال فوق، دیدگاه دکتر لنگرودی که اجاره مرضاتی را نوعی عقد اجاره جائز و دیدگاه مرحوم عدل که اجاره مرضاتی را عقد اجاره مبتنی بر تراضی ضمنی می‌داند، قابل امعان نظر است. دکتر لنگرودی (۱۳۷۵: ج ۱ / ۵۲) بیان داشته که در کنار اجاره‌ای که مدت آن مشخص است، برخی از اقسام اجاره وجود دارد که مدت در آن مشخص نیست. از این جهت می‌توان برای اجاره، اصناف مختلف در نظر گرفت که برخی از آنها لازم و برخی جائز هستند. از این رو، طبق نظر ایشان اجاره در حداقل مدت، لازم و نسبت به بقیه مدت جائز است.

مرحوم عدل (۱۳۷۳: ۳۲۱) نیز اظهار داشته قصد طرفین در زمانی که مال الاجاره را از قرار روزی فلان مبلغ تعیین می‌کنند این نیست که فقط مورد اجاره را برای فقط یک روز استفاده نمایند، بلکه ضمناً این رضایت وجود دارد که مستأجر با تأدیه همان میزان اجاره‌بها، از عین مستأجره استفاده کند؛ این در حالی است که بعد از روز اول موجر تخلیه را نخواهد و مستأجر نیز تخلیه نکند. بنابراین، برای روزهای بعد تراضی ضمنی وجود خواهد داشت و عقد اجاره تجدید می‌شود.

## ۲. تحلیل و بررسی اقوال مطروحه پیرامون اجاره مرضاتی

در خصوص ماده ۵۰۱ قانون مدنی، در ارتباط با صدر ماده تقریباً اختلاف قابل توجهی وجود ندارد و در نهایت چنین اجاره‌ای بنا بر نظر مشهور فقها و حقوقدانان، عقد اجاره لازم است. اگرچه در این نوع اجاره نیز مدت اجاره معین نشده است، اما قانون‌گذار اجاره در این مورد را عقدی صحیح معرفی کرده است.

(۳۷) نیز بر این باورند که بحث در خصوص صحت یا بطلان اجاره مذکور در این ماده ثمره آن‌چنانی ندارد؛ چراکه مطابق با ماده ۵۰۱، به هر حال اجرت مقرر میان طرفین برقرار خواهد بود. ثمره اصلی در امکان و یا عدم امکان الزام به تخلیه است که در حالت صحیح بودن ناممکن و در فرض بطلان عقد، ممکن خواهد بود. برخی (ارسطا، ۱۳۹۰: ۶۶) نیز ابراز داشته‌اند که «اجاره مرضاتی»، یک ایقاع و اباحه معوض است و فرض ماده ۵۰۱ قانون مدنی ماهیتی دوگانه دارد که از یک عقد اجاره و یک اباحه معوض تشکیل شده است. البته اجاره مرضاتی با فرض جعاله بودن آن نیز قابل تفسیر است. صاحب عروه بر این باور است که در فرض اجاره مرضاتی، اگر جعاله جایگزین اجاره شود، صحیح خواهد بود. چه اینکه اگر مشکل اجاره‌انگاری اجاره مرضاتی، فقدان علم تفصیلی نسبت به مدت اجاره است، در جعاله، وجود علم اجمالی کفایت کرده و می‌توان به جای اجاره از آن بهره برد و جهل موجود در اجاره مرضاتی، به صحت جعاله ایرادی وارد نمی‌کند. (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۴: ج ۵ / ۱۷) صاحب جواهر در تطبیق مورد با جعاله بیان داشته که به این صورت است که ساکن به مالک می‌گوید: در قبال هر ماه سکونت یک درهم به تو می‌دهم. (نجفی، ۱۴۰۴: ج ۲۷ / ۲۳۵). مطابق بیان صاحب جواهر، صاحب خانه عامل و ساکن در خانه جاعل می‌باشد. برخی اشکال کرده‌اند که جعاله عبارت است از التزام شخصی (جاعل) به ادای اجرت معلوم (جعل) در مقابل عملی (عمل عامل)؛ این در حالی است که در اینجا (اجاره مرضاتی)، کسی که جعل اجرت می‌کند (یعنی شخص ساکن در خانه) عامل نیز هست؛ زیرا عمل سکونت در خانه را انجام می‌دهد. از این رو، به نحوی جاعل و عامل متحد شده و این خلاف ماهیت جعاله است. (قدیری، ۱۳۷۷: ۲۶) به همین جهت جعاله فرض کردن اجاره مرضاتی کنار می‌رود.

از میان حقوقدانان اشخاصی همچون دکتر امامی، اجاره مرضاتی را اجاره نمی‌داند و بیان می‌کند (امامی، ۱۳۹۱: ج ۲ / ۸۰) مواضات حاصله مانند آن است که در ضمن عقد اجاره شرط شده باشد، مبلغ معینی به عنوان اجرت‌المثل برای مدت تصرف پس از انقضای اجاره جاری باشد. همچنین می‌توان شرط نمود که اجرت‌المثل به اندازه اجرت‌المسمی باشد. دکتر شهیدی، اما اجاره مرضاتی را اجاره می‌داند (شهیدی، ۱۳۹۴: ۸۸)؛ با این تفاوت که مورد ماده ۵۰۱ قانون مدنی را با قواعد کلی ناسازگار دانسته و حکم آن را استثنایی می‌داند. برخی در خصوص اجاره مرضاتی قائل به تفکیک شده‌اند. دکتر کاتوزیان (۱۳۹۶: ج ۱ / ۳۸۷) در این خصوص بیان داشته: مطابق با صدر

مدت تراضی، مادام که مستأجر باقی بماند، می‌تواند از منفعت مال بهره ببرد.

در نتیجه آنکه به نظر می‌رسد مورد ماده ۵۰۱ قانون مدنی، نه یک عقد خصوصی است و نه یک اذن ساده، بلکه نوعی اجاره است که از طریق قالب ایقاع ایجاد می‌شود. توضیح این موضوع در عناوین ذیل دنبال خواهد شد.

### ۳. ایقاع‌انگاری اجاره مراضاتی

در عناوین ذیل، امکان ایقاع‌انگاری اجاره مراضاتی بررسی خواهد شد.

#### ۳-۱. تفاوت تراضی و مراضات

تراضی و مراضات هر دو از ریشه (ر ض ی) و به معنای رضایت طرفینی هستند. با این توضیح که مراضات مصدر باب مفاعله و تراضی مصدر تفاعل است. اگرچه هر دو باب برای بیان مشارکت و همکاری به کار می‌روند؛ لکن در بیان اختلاف میان این دو باب می‌توان ذکر کرد که در تفاعل، طرفین مشارکت‌کننده، جایگاه فعالی دارند؛ بر خلاف مفاعله که اگرچه بین دو طرف است؛ لکن یک طرف فعال و طرف دیگر منفعل است. (عبدالحمید، ۱۴۱۶: ۷۹) به عنوان مثال در «تکاتب علی و سعید» که مثالی از باب تفاعل است، علی و سعید هر دو با یکدیگر نامه‌نگاری کرده و نقش فعال دارند؛ لکن در کاتب علی و سعید، علی ارسال‌کننده نامه است و سعید صرفاً دریافت‌کننده و در نهایت پاسخ‌دهنده به نامه علی. وضعیت اعرابی علی و سعید در دو جمله از لحاظ فاعل و مفعولی نیز بیانگر این مطلب است. همچنین زمانی که گفته می‌شود تخاطب علی و حسن، مراد آن است که علی و حسن با یکدیگر گفت‌وگو می‌کنند. حال آنکه اگر گفته‌ی مخاطب علی حسناً، مقصود آن است که علی حسن را خطاب قرار داده و در نهایت حسن به گفت‌وگوی علی پاسخی می‌دهد. پس از این‌رو می‌توان باب مفاعله را مشارکتی از نوع یک طرفه دانست و تفاعل را مشارکت دوجانبه فرض کرد. (قاضی‌زاده هاشمی، ۱۳۴۷: ۱۴۱ و ۱۱۳) بنابراین، اگر در مشارکت، شروع از جانب یک طرف باشد از باب مفاعله استفاده می‌شود و نه تفاعل. (جمالی، ۱۳۹۵: ۱۷۸)

در انطباق معانی این دو باب ثلاثی مزید با قالب‌های حقوقی می‌توان گفت که در تراضی که دو اراده انشائی (ایجاب و قبول در عقد) وجود دارد، هر دو اراده هم‌رتبه و در برابر یکدیگر واقع می‌شوند. پس تراضی در ارتباط با یک عقد پدید

در خصوص اجاره مراضاتی، گروهی که حکم به اجاره نبودن آن داده‌اند (صرف نظر از ماهیت و قالب جایگزین پیشنهادی ایشان) علت را در مشخص نبودن مدت اجاره دانسته‌اند. نه اینکه ماهیتاً چیز دیگری به وجود آمده است که اجاره نباشد. به بیانی دیگر، در واقع، نوع عمل موجر و مستأجر تفاوت مبنایی پیدا نکرده است. توجه به آنچه در عالم واقع رخ داده است، بیان‌کننده این موضوع است که صدر و ذیل ماده ۵۰۱، در اختیار قرار دادن منفعت مال توسط موجر در ازای اجاره‌بها و بهره‌برداری آن توسط مستأجر است. سایر اوضاع و احوال قانونی نیز گویای همین امر است. از جمله اینکه این ماده در میان مواد مربوط به اجاره قرار گرفته و قانون‌گذار از الفاظ موجر و مستأجر برای معرفی طرفین استفاده کرده است. مهم‌تر از همه آنکه اجرت‌المسمی را مبنای تأدیه اجاره‌بها قرار داده است. بنابراین، فضا، همان فضای اجاره است. لکن نوع توافق و تراضی طرفین تفاوت کرده است. شاید به همین دلیل باشد که دکتر لنگرودی نیز اجاره مراضاتی را عقد اجاره می‌داند، ولی مصداق جاز آن، ممکن است اشکال شود که تعیین مدت جزو ذات اجاره است و نبود آن در تغییر ماهیت نیز دخیل بوده و اجاره مراضاتی را از ذیل عنوان اجاره خارج می‌کند. لکن می‌توان پاسخ داد در صدر ماده ۵۰۱ که مدت نیز معین نشده، قانون‌گذار صراحتاً آنچه واقع شده است را عقد اجاره می‌داند. پس فقدان آن (تعیین مدت) را نباید داخل در ماهیت اجاره دانست. حداقل از دیدگاه قانون مدنی که این‌گونه است. مضافاً بر اینکه جست‌وجوی تعاریف اجاره در کلام فقها و حقوقدانان گویای آن است که اجاره چیزی جز تملیک منافع عین در برابر عوض معین نیست و این همان ماهیت اجاره است. برخی که مراضات حاصله را عقد اجاره نمی‌دانند، ولی آن را یک ماهیت حقوقی صحیح دیگر به حساب آورده‌اند به دو گروه قابل تقسیم هستند. عده‌ای سعی کرده‌اند پس از انقضای مدت، استمرار سکونت مستأجر را ایجاب و عدم اقدام به تخلیه توسط موجر را قبول یک قرارداد خصوصی تلقی نمایند. قبول فعلی را می‌توان پذیرفت، ولی اینکه چگونه استمرار سکونت، ایجاب عقد تلقی شود، جای ابهام دارد. در نهایت پاسخ ایشان می‌تواند این باشد که مورد ماده ۵۰۱ قانون مدنی، حکمی استثنائی است و سکوت در اینجا به تجویز قانون‌گذار در حکم اعلام اراده است. گروه دوم که مراضات حاصله را ایقاع می‌دانند، آن را نوعی اباحه معوض معرفی کرده‌اند. با این توضیح که مراضات حاصله همان صدور اذن از ناحیه موجر است که مطابق با آن بعد از انقضای

تلاش شود که چرا در این ماده به جای اجرت‌المثل، اجرت المسمی در نظر گرفته شده است.

۳) تعیین مدت از مشخصات عقد اجاره بوده و در مصداق مرضاتی آن (که ایقاع است) علم اجمالی کفایت می‌کند.

۴) لازم بودن از مشخصات عقد اجاره است. بنابراین، امکان بر هم زدن اجاره ایقاعی برای طرفین ممکن است. با در نظر داشتن این نکته که این ایقاع با یک اذن ساده متفاوت بوده و امکان رجوع موجر در پایان موعدهای مقرر ممکن است. همچنین اگر مستأجر قبل از موعد مقرر تصمیم به تخلیه گرفت، لازم است تمام اجاره‌بها را بپردازد. نه اینکه به نسبت زمان استفاده، حساب نماید. به عنوان مثال فرض می‌کنیم اجاره اتاق یک هتل از قرار شنبه ۱ میلیون تومان است. شخصی ۳ شب را رزرو کرده و روز چهارم که باید در ساعت ۱۲ تخلیه نماید، به سکونت خود ادامه می‌دهد. هتل‌دار نیز برای تخلیه اقدام نمی‌کند. اجاره اتاق در روز چهارم طبق اجاره مرضاتی است. اینکه گفته شده در اجاره مرضاتی دو طرف هرگاه بخواهند می‌توانند مرضات را برهم بزنند، به نظر صحیح نمی‌رسد. می‌توان اختیار برهم زدن موجود در ماده ۵۰۱ را این‌گونه تفسیر کرد که این اختیار برای موجر زمانی حاصل می‌شود که در موعد تخلیه روز سوم رسیده باشد. اگر برای تخلیه اقدام نکرد و مستأجر باقی ماند، این اختیار از او سلب می‌شود تا زمانی که موعد تخلیه روز چهارم فرا برسد. در غیر این صورت منطقی نخواهد بود که بگوییم قانون تجویز کرده موجر اگرچه مستحق اجرت‌المسمی است، ولی هر زمان که اراده کند (مثلاً ساعت ۳ صبح) می‌تواند مستأجر را از ملک بیرون نماید. از آن سو مستأجر نیز اگر در موعد تخلیه، از ملک خارج نشد و اجاره مرضاتی حاصل شد نمی‌تواند هر زمان که اراده کرد از ملک خارج شود و اجاره‌بها را تقسیم کند. در این موارد نیز به نظر می‌رسد مستأجر هرگاه که بخواهد می‌تواند قبل از ساعت تخلیه، ملک را تخلیه کند، اما اجاره‌بها را باید تماماً بپردازد. رویه فعلی در مسافرخانه‌ها و هتل‌ها نیز مؤید این فرض است.

#### ۳-۴. ایراد وارده بر ایقاع‌انگاری اجاره

ایقاع فرض نمودن اجاره یک اشکال قابل ملاحظه و جدی دارد. بهره‌مند شدن از منافع ملک دیگری به غیر از اجاره، از طرق دیگر نیز میسر است. مفهوم نزدیک به «تملیک منفعت»، اعطای «حق انتفاع» از ملک به دیگری است که به مورد ماده

می‌آید که هر دو طرف عقد نقشی فعال دارند، اما اگر صرفاً یک اراده فعال وجود داشته باشد و اراده دیگر صرفاً اعلام رضایتی به آن انشا باشد، این حالت با ایقاع دارای رد و قبول تناسب بیشتری دارد و می‌توان مرضات را حاصل چنین قالبی دانست که در آن ایقاع‌کننده، نقش فعالی در ایجاد تعهد داشته و مخاطب ایقاع نقشی منفعل دارد که در ایجاد تعهد نقشی نداشته و صرفاً می‌تواند بقای تعهد را بپذیرد یا نپذیرد.

#### ۳-۲. تحلیل اجاره مرضاتی در قالب ایقاع

با توجه به آنچه گفته شد به نظر می‌رسد قالب مرضاتی که ذیل مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی شکل می‌گیرد، صرف نظر از ماهیت آن، ایقاع با حق رد و قبول باشد. اذن همراه با تعهدی وجود دارد از سوی موجر که منفعت مالش را به روزی یا ماهی یا سالی فلان مبلغ به مستأجر می‌دهد. این همان اراده انشائی به وجودآورنده ایقاع است. از آن سو نیز عدم تخلیه توسط مستأجر، دال بر قبول فعلی وی است. اگر تعهدی وجود نداشته باشد، مستأجر به اتکای چه چیزی به سکونت خود ادامه می‌دهد؟ غیر از این است که اطمینان دارد موجر در خصوص ادامه سکونت همان میزان اجاره‌بها را از وی دریافت می‌نماید؟ همان‌طور که مشاهده می‌شود در اجاره هتل‌ها و مسافرخانه‌ها برای اجاره‌بها تعرفه وجود دارد و مالکان این اماکن که به عنوان اماکن عمومی شناخته می‌شوند، ملزم هستند نرخ‌های مصوب دولتی را رعایت نمایند. پس اگر اجاره مرضاتی ایقاع فرض شود یک اذن ساده نیست که ایجاد اباحه کند. تعهدی یک‌جانبه است که به اتکای آن مستأجر سکونت خود را استمرار می‌بخشد و مقابل این تعهد برای مستأجر حقی ایجاد می‌شود. بنابر آنچه گفته شد، اگر مورد مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی، اجاره در قالب ایقاع با حق رد و قبول انگاشته شود، آثار ذیل قابل ملاحظه خواهد بود.

#### ۳-۳. آثار ایقاع‌انگاری اجاره مرضاتی

اگر اجاره ذیل مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی، ایقاع فرض شود نتایج ذیل به دنبال خواهد آمد:

- ۱) مرضات حاصله اجاره‌ای است که در قالب ایقاع با حق رد و قبول تشکیل می‌شود. بنابراین، تا قبول مستأجر نباشد، چیزی یک‌طرفه وارد دارایی وی نمی‌شود.
- ۲) با توجه به اینکه مرضات حاصله همچنان ذیل عنوان اجاره است، اجرت‌المسمی برقرار بوده و لازم نیست

ب) «تمدید خودکار» تمامی قراردادهای اجاره واحدهای مسکونی در سال جاری (۱۴۰۱) به مدت یک سال!<sup>۱</sup> با عنایت به آنچه گفته شد، این ابهام اساسی وجود دارد که در چنین اجاره‌ای و به طور کلی در عقود اجباری، تشکیل عقد به چه صورت است؟

### ۱. ماهیت عقد اجباری

مهم‌ترین بحث در خصوص عقد تحمیلی، ماهیت آن است. بررسی‌ها حاکی از آن است که این عنوان در حقوق ایران، جایگاه مبهمی دارد و پژوهش قابل توجهی در این خصوص دیده نمی‌شود. در نهایت در اغلب کتاب‌های حقوقی در ذیل برشماری اقسام عقود، چند خط نیز به عقد تحمیلی اختصاص داده شده است، بی‌آنکه تبیین درستی از آن صورت پذیرد و آثار گسترده پذیرش آن در حقوق داخلی تشریح شود. در خصوص بیمه اجباری شخص ثالث که به عنوان یکی از مصادیق مشهور عقد تحمیلی شناخته شده است، نیز اغلب مطالعات، حول مبنای مسئولیت مدنی دارنده وسیله نقلیه شکل گرفته است. بی‌آنکه ماهیت بیمه اجباری مورد اشاره واقع شود. اندک اشارات موجود حاکی از آن است که برخی (توکلی، ۱۴۰۰: ج ۱/ ۲۹۰) بر این باورند که نام عقد نهادن بر عقود تحمیلی چندان صحیح نبوده و ماهیت مواردی همچون فروش اجباری خانه‌ای که در طرح دولت یا شهرداری واقع شده است، داخل در عنوان ایقاع است. بعضی (نجفی و دیگران، ۱۴۰۰: ۱۳) نیز بر این باورند که عقد تحمیلی با سایر عقود فقط در شکل و نوع ایجاب و قبول متفاوت هستند. بنابراین، این عقود نیز دارای ایجاب و قبول بوده و تراضی در آنها نیز حاصل می‌شود.

به نظر می‌رسد که عقد تحمیلی یک عبارت متناقض‌نما است و عقد بودن یک ماهیت حقوقی با تحمیلی بودن آن غیر قابل جمع است. منشأ عقد تراضی است و تحمیل قانون‌گذار مانع از آن است که توافقی بین دولت یا دیگری با مالک صورت پذیرد. به همین جهت است که برخی (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ج ۱/ ۴۶۵) در خصوص اجاره اجباری موضوع قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶ این‌گونه بیان کرده‌اند که: الزام قانونی که موجر را مجبور به تجدید اجاره می‌نماید نوعی بدعت است و این عقدی است که یکی از طرفین (موجر) راضی به انعقاد آن

۵۰۱ قانون مدنی نیز شباهت دارد. به بیانی دیگر اگر اجاره مراضاتی اباحه در انتفاع نیست، چرا اجاره باشد؟ بلکه می‌تواند عقدی موجب حق انتفاع باشد. چه اینکه حق انتفاع حالت ضعیف‌تر مالکیت منفعت بوده و با ماهیت اجاره مراضاتی سازگارتر است. از این‌رو، به نظر می‌رسد مراضات حاصله نمی‌تواند منفعت را به مالکیت مستأجر درآورد و در نهایت می‌تواند اعطاکننده حق انتفاع باشد. به نظر می‌رسد این اشکال اساسی به ایقاع‌انگاری اجاره در خصوص مصداق مراضاتی آن وجود دارد. با این حال تعبیر دکتر کاتوزیان نیز در این خصوص قابل امان نظر است. وی ابراز نموده در جایی که حق انتفاع در برابر عوض قرار می‌گیرد (مانند اجاره مراضاتی)، اگرچه مستأجر مالک منفعت نمی‌شود، اما آنچه حاصل شده است را باید در حکم اجاره دانست و نظر عرف در این باره قاطع به نظر می‌رسد. (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ج ۱/ ۳۴۹) با عنایت به آنچه گفته شد، می‌توان اجاره مراضاتی را حکماً به عنوان مصداق ایقاعی نهاد اجاره در کنار مورد عقدی آن مورد شناسایی قرار داد. با این توضیح که هر یک از مصادیق دارای احکام مختص به خود بوده و البته در ماهیت یکسان هستند.

### اجاره اجباری (تحمیلی)

تراضی در عقد اجاره به این معناست که مستأجر می‌تواند مورد اجاره را انتخاب نماید و از سوی دیگر موجر این حق را دارد که بین مشتریان مختلف دست به انتخاب بزند و بر سر قیمت با مستأجر گفت‌وگو کرده و به قیمتی مشترک به عنوان اجاره‌بها برسد؛ لکن در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶ خلاف این روند قابل مشاهده است و طبق ماده ۹ این قانون، به مستأجری که مورد اجاره را در تصرف دارد، اختیار داده که موجر را به تجدید اجاره و تنظیم سند رسمی اجبار کند. به غیر از این مصداق، در سال ۱۳۹۹ با شیوع بیماری کووید ۱۹، ستاد ملی مقابله با کرونا جهت کاهش شیوع این بیماری ناشی از جابه‌جایی مستأجران، موجران را ملزم به تمدید اجاره نموده و برای اجاره‌بها نیز سقف خاصی در نظر گرفت که به عنوان مثال در تهران ۲۵ درصد تعیین شد. این مصوبه تا سال ۱۴۰۰ ادامه یافت و با وجود کاهش شیوع این بیماری در سال ۱۴۰۱، در هفتاد و دومین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا همچنان تصویب شد:

الف) نرخ افزایش اجاره‌بها در تهران و کلان‌شهرها و سایر شهرها که به ترتیب ۲۵ و ۲۰ درصد مقرر شد.

۱. لازم به ذکر است که مواردی همچون اراده موجر مبنی بر فروش ملک، ازدواج رسمی فرزند مالک و ... از مواردی هستند که از مصوبه مستثنی شده‌اند.



بحث بوده و عقد تحمیلی در جایی است که اجبار قانونی وجود دارد و تراضی شکل نگرفته است. ناگفته نماند که برخی بر این باورند که در صورت تراضی نیز عقد را باید تحمیلی فرض کرد (جعفری ندوشن، ۱۳۹۵: ۱۴)؛ چراکه در این موارد نیز بالاخره مالک قصد فروش نداشته و چه بسا به جهت حفظ منافع خود و عدم تعیین قیمت به صورت قهری راضی به انجام معامله شده است. همان طور که قانونگذار در ماده ۲۰۷ قانون مدنی بیان داشته: که ملزم شدن شخص به انشای معامله به حکم مقامات صالحه قانونی، اکراه محسوب نمی‌شود. تحلیل نظریه فوق با وجود اراده مالک مبنی بر عقد قرارداد چندان دشوار نیست. با توجه به وجود حکم قانونی (که به عنوان عقد تحمیلی شناخته می‌شود)، می‌توان ابراز داشت که اراده در اعمال حقوقی با اراده‌ای که در وقایع حقوقی است متفاوت است. با این توضیح که اثر حقوقی که در واقعه حقوقی بار می‌شود، نتیجه اراده فرد نیست؛ ولو آنکه عامل، چنین نتیجه‌ای را قصد کرده باشد. بر خلاف عمل حقوقی که اثر حقوقی نتیجه عمل عامل است. به عنوان مثال در غصب، حکم به مسئولیت مدنی، اثری است که به حکم قانون ایجاد می‌شود؛ ولو آنکه غاصب نتیجه را بخواهد (پذیرش مسئولیت مدنی)، این پذیرش و تمایل در اصل موضوع تفاوتی حاصل نمی‌کند. (بیات، ۱۳۹۶: ۹۷). این در حالی است که در عمل حقوقی، پدیده حقوقی زمانی ایجاد می‌شود که عامل، نتیجه را بخواهد و قانونگذار نیز در صورت جمع شرایط، به اراده وی قدرت اثرگذاری می‌دهد. به بیان دیگر، در واقعه حقوقی، این اراده آن اراده‌ای نیست که قانونگذار برای آن اثر انشائی قائل باشد، ولی در عمل حقوقی، اراده شخص، ایجادکننده است.

پس باید پذیرفت که در عقد تحمیلی، ایجاد پدیده حقوقی نتیجه حکم قانونگذار است، نه اراده مالک؛ ولو آنکه به ظاهر ایجادکننده باشد. پس فعل مالک مجبور را باید نوعی فعل مادی به حساب آورد (مشابه عمل غاصب از حیث فاقد اثر انشائی بودن) و اراده قانونگذار را عامل ایجاد عقد تحمیلی دانست.

### نهاد اجاره و وجود مصادیق مختلف

نتیجه آنچه تاکنون بیان شد، آن است که اجاره می‌تواند در قالبی غیر از عقد نیز ایجاد شود. از این رو اجاره مرضاتی (ذیل مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی)، ایقاع با حق رد و قبول و اجاره اجباری (قانونی) داخل در عنوان واقعه حقوقی قرار می‌گیرد. حال این پرسش قابل طرح است که پس از اثبات وجود مصادیق غیر عقدی برای اجاره، چه فایده‌ای بر آن مترتب است؟

نیست و این عقد به وسیله قانون تحمیل شده است. بنابراین، آنچه به عنوان عقد اجاره در این مورد شناخته می‌شود، صرفاً برجسی است برای اجرای احکام قانون. پس اساساً موضوع عقد تحمیلی، یک حکم قانونی است که به موجب آن یک پدیده حقوقی ایجاد می‌شود. پس عقد تحمیلی در اصل اراده قانونگذار برای انشای یک پدیده است و اراده اشخاص (چه به صورت عقد و چه ایقاع) در ایجاد آن نقشی ایفا نمی‌کند. بنابراین، در اجبار قانونگذار به انعقاد قرارداد، حاکمیت اراده کنار رفته و آن را (عقد تحمیلی) باید در زمره الزام‌های قانونی به حساب آورد و نام عقد گذاشتن بر آن بیشتر بار روانی داشته تا اشخاص آسان‌تر آن را بپذیرند و به مفاد آن عمل کنند. (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۱۰۲) برابر آنچه گفته شد در خصوص مثلاً بیعی که توسط قانونگذار الزام به انعقاد آن شده است، به کارگیری «اجاره قانونی» مناسب‌تر از به کارگیری عقد تحمیلی است.

### ۲. واقعه‌انگاری اجاره اجباری

مطابق با آنچه بیان شد، عقد تحمیلی قسمی است که ذیل وقایع حقوقی قرار می‌گیرد. عقد تحمیلی یک نوع قالب است که ماهیت‌های مختلفی می‌تواند در آن قرار گیرد. همچون بیع، اجاره، بیمه و ... پس زمانی که مثلاً عقد اجاره، به صورت تحمیلی و اجباری ایجاد می‌شود ما با اجاره‌ای روبه‌رو خواهیم بود که نه ذیل عقد قرار می‌گیرد و نه ایقاع. پس لاجرم آن را باید واقعه‌ای دانست که به حکم قانونگذار ایجاد شده است. این نکته قابل ذکر است که در اصل، تفاوت عقد تحمیلی با عقد آزاد و یا ارشادی در نحوه تشکیل آن است، به غیر از این تفاوت، تغییر قابل ملاحظه دیگری وجود ندارد. همان اجاره‌ای که طرفین نسبت به آن تراضی داشته‌اند (به عنوان یک عقد آزاد) در پایان مدت و به حکم قانون استمرار می‌یابد و به عنوان یک عقد تحمیلی فرض می‌شود.

در اینجا لازم است به دو وضعیت مرتبط با عقود تحمیلی اشاره شود که قابل تفکیک هستند. زمانی که مالک حق، راضی به توافق است و موقعی که رضایتی به تغییر آن وجود ندارد. در قسم اول، مشخصاً تراضی برقرار بوده و عقدی که حاصل می‌شود ذیل عنوان عقد تحمیلی واقع نمی‌شود. به عنوان مثال در ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی آمده: بهای عادلانه اراضی، اینبه، مستحقات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد. حالت مذکور خارج از

### ۱. فایده وجود مصادیق غیر عقدی برای نهاد اجاره

لازم است در اینجا اشاره شود که غرض از اثبات وجود مصادیق غیر عقدی برای نهاد اجاره، لزوماً دستیابی به فوایدی نیست که در مصداق نوع عقدی آن مفقود است؛ چه اینکه اتفاقاً عقد انگاری ماهیت‌های حقوقی به این مفهوم که مورد مشکوک الماهیه، عقد انگاشته شود، غلبه زیادی داشته و اساساً ایقاع، یک حالت استثنایی فرض می‌شود. پس در این نوشتار در پی آنکه برخی از مصادیق اجاره «باید» ایقاع یا واقعه حقوقی باشد نیستیم، بلکه هدف آن است که ثابت کنیم برخی از مصادیق اجاره، ایقاع و واقعه حقوقی «هستند» و در نتیجه تحلیل درستی از ماهیت این دست از اجاره‌ها ارائه شود. به تبع زمانی که یک ماهیت ایقاع و یا واقعه حقوقی انگاشته می‌شود، احکام و آثار مخصوص به آنها بر ماهیت حقوقی بار می‌شود. به عنوان نمونه در اجاره اجباری، که ذیل واقعه حقوقی قرار می‌گیرد، با توجه به آنکه اجاره به حکم قانون‌گذار ایجاد شده است، اهلیت موجد و مستأجر در زمان ایجاد اجاره شرط نمی‌باشد.

حال پس از مشخص شدن این موضوع لازم است این پرسش اساسی مطرح شود که مگر اجاره به غیر از عقد از طریق قالب دیگری تشکیل می‌شود؟ و یا به بیانی دیگر، مگر عقد بودن، جنس اجاره نیست و با آن ملازمه ندارد؟ پس چگونه به وسیله ایقاع و یا بدون اراده انشائی (واقعه حقوقی) امکان تحقق آن وجود دارد؟

### ۲. قالب جزو ذاتی ماهیت حقوقی

پاسخ به پرسش‌های فوق در گرو آن است که عقد بودن را داخل در ماهیت حقوقی بدانیم یا خیر؟ اینکه مثلاً عقد جزو لاینفک ماهیت حقوقی و داخل در ذات آن است، در قانون مدنی و آثار برخی از حقوقدانان به صورت تلویحی قابل مشاهده است، اما در این خصوص صراحتی وجود ندارد. این موضوع را فقها با دقت نظر بیشتری بیان کرده‌اند و به ماهیت و جنس و فصل تعریف پدیده‌های حقوقی توجه بیشتری داشته‌اند. در تعریف بیع برخی اظهار داشته‌اند که بیع، ایجاب و قبول است برای نقل ملکیت. (میلانی، ۱۴۳۹: ج ۱/ ۱۲۰) شهید اول در تعریف اجاره بیان می‌دارد: اجاره عقدی است مبنی بر تملک منفعتی معلوم در برابر عوض معلوم.<sup>۱</sup> در ادامه شهید ثانی بیان داشته: (در این تعریف) عقد به منزله جنس است و شامل دیگر عقود نیز می‌شود. با تعلق عقد به منفعت بیع و صلح متعلق به

اعیان و با قید عوض، وصیت به منفعت خارج می‌شود و با قید معلوم، مهریه قراردادن منفعت خارج می‌شود؛ چه اینکه در مقابل تعیین مهریه، عوض معلومی وجود ندارد.<sup>۲</sup> (شهید ثانی، ۱۴۱۰: ج ۴/ ۳۲۷) در جامع المقاصد نیز محقق کرکی در کتاب *الاجاره* در اولین عنوان ذیل «الماهیه»، اجاره را به: عقدی است که نتیجه آن انتقال منافع در برابر عوض معلوم است در حالی که مالکیت (نسبت به عین) باقی است؛ تعریف می‌کند. (محقق کرکی، ۱۴۱۴: ج ۷/ ۸۰) محقق حلی در *شرایع الاسلام* در خصوص «حقیقت هبه» بیان داشته که: هبه عقدی است که مقتضی تملیک عین است بدون آنکه عوضی در برابر آن قرار گیرد.<sup>۳</sup> (محقق حلی، ۱۴۰۸: ج ۲/ ۱۷۸) صاحب جواهر در خصوص ودیعه ذکر می‌کند که: به هر تقدیر ودیعه عقدی است که در آن انشا معتبر است ..... و (ودیعه) ایقاع نیست.<sup>۴</sup> (نجفی، ۱۴۲۱: ج ۴/ ۱۳۳) ابن ادریس در خصوص عمری، رقبی و سکنی بیان می‌دارد (ابن ادریس، ۱۳۸۷: ج ۱۲/ ۲۵۶): عمری نوعی از هبه می‌باشد که صحت آن نیازمند ایجاب و قبول است و قبض شرط لزوم آن است.<sup>۵</sup>

آنچه از کلام فقها در خصوص ماهیت و حقیقت پدیده‌های حقوقی برمی‌آید آن است که قالب (عقد بودن و یا احتیاج به ایجاب و قبول)، داخل در ماهیت بوده و جزو لاینفک آن است و بدون آن، ماهیت ایجاد نمی‌شود. به بیانی دیگر، قالب در نظر ایشان موضوعیت داشته و برای ایجاد ماهیت، وجودش ضروری است.

### ۳. قالب، وسیله‌ای برای ایجاد ماهیت حقوقی

حقیقت امر آن است که به نظر می‌رسد شالوده و اساس یک ماهیت حقوقی، قالبی نیست که آن را ایجاد می‌کند و یا به تعبیر منطقیان، قالب جزو ذاتیات ماهیت نیست. به بیانی دیگر، قالب وسیله‌ای برای ایجاد ماهیت حقوقی است، نه جزو آن. از این رو باید فرض کرد که در ایجاد مثلاً اجاره از طریق عقد، ایجاب و قبول طریقت دارد جهت ایجاد «تملیک منفعت به

۲. فالعقد بمنزله الجنس یشمل سائر العقود و خرج بتعلقه بالمنفعه البیع و الصلح المتعلق بالاعیان و بالعوض الوصیه بالمنفعه و بالمعلوم اصدقها اذ بیس فی مقابلها عوض معلوم ...

۳. هی عقد ثمرته نقل المنافع بعوض معلوم مع بقاء الملك علی اصله.

۴. الهبه هی العقد المقتضی التملیک العین من غیر عوض.

۵. و علی کل حال فهی العقد؛ یعتبر فیه انشاء ... لا ایقاع ...

۶. العمری نوع من الهبات، تفتقر صحتها إلی ایجاب و قبول و یفتقر لزومها إلی قبض.

۱. الاجاره و هی العقد علی تملک المنفعه المعلومه بعوض معلوم.

### ۳-۲. ذات و مقتضای عقد<sup>۴</sup>

اکثر مباحث مربوط به قالب تشکیل‌دهنده پدیده‌ها در فقه و حقوق، حول محور عقد می‌چرخد و این امری است موجه و معمول. چه اینکه وقایع حقوقی که شکل خاصی نداشته و قالب این موارد، بی‌قابلی است؛ یعنی آنچه از طریق عقد و ایقاع ایجاد نشود، واقعه است. پس اساساً در خصوص این قسم، مطالعاتی به چشم نمی‌خورد. به ایقاع نیز معمولاً به چشم یک موجود استثنائی و غیر معمول نگاه می‌شود و پژوهش‌ها در این مورد نیز کمیاب است. در مقابل، در خصوص عقد، وضعیت متفاوت است. بررسی اینکه چه چیزی تشکیل‌دهنده عقد است و چه چیزی داخل در ذات آن است، این موضوع را تبیین می‌کند که جایگاه ایجاب و قبول (به عنوان شکل و قالب عقد) کجاست؟ آیا داخل در ماهیت عقد است؟ دیده شد که برخی از فقها به عنوان مثال، بیع را چیزی جز ایجاب و قبول نمی‌دانند. آیا قالب تشکیل‌دهنده عقد، جزو ذات و عناصر اصلی آن است؟ در این خصوص نظرات و تعبیر مختلفی قابل مشاهده است. برخی ذات عقد و شروط مخالف آن را در قالب مصداق و مثال بیان کرده‌اند. به عنوان نمونه بعضی (محقق داماد، ۱۳۹۷: ج ۲/ ۳۹۲) به رابطه زناشویی به عنوان ذات عقد نکاح و شرط عدم آن به عنوان شرط خلاف مقتضای آن پرداخته‌اند. از منظر برخی، ذات و مقتضای عقد، همان هویت عقد و اثر جدانشدنی از آن است (میرزای قمی، ۱۳۹۶: ۳۵)، مانند آنکه تملیک ثمن و مثنی در بیع، به تبع، بیع به این شرط که مثلاً مشتری مالک مبیع نشود، شرط خلاف هویت و اثر بیع است. بعضی بیان کرده‌اند که ذات عقد از اجزای مختلفی تشکیل شده است که مخالفت با این موارد، مخالفت با مقتضای ذات عقد است. مواردی همچون صورت عقد (الفاظ و ایجاب و قبول)، معنا و ماهیت عقد (همچون تملیک منفعت در اجاره و عدم تملک عین توسط مستأجر)، مدلولات التزامی عقد (ازالۀ بقای سلطۀ فروشنده بر مبیع بعد از عقد) و ... (امامی خوانساری، بی‌تا: ۴۷۷) مرحوم امام (ره) بیان داشته مقتضای عقد، همان اغراض عقلائی طرفین عقد است از بستن آن؛ با این توضیح که مثلاً عقد بیع ابزار و وسیله‌ای جهت نیل به مقصود اصلی که همان مالکیت ثمن و مثنی است. اگر در معامله، مقصود اصلی (همچون تملیک و تملک ثمن و مثنی در بیع) نباشد، آنچه می‌ماند جز هزل و لقلقهٔ زبان نیست. (خمینی،

عوض معلوم» و چه بسا این ماهیت از طریقی غیر از عقد نیز قابل ایجاد باشد. تبیین این نظر در بندهای ذیل خواهد آمد.

### ۳-۱. تفاوت در تعاریف شهیدین

بیان شد که شهید ثانی در شرح تعریفی که شهید اول از اجاره ارائه نموده بود، عقد را جنس تعریف ذکر کرده است. در تعاریف دیگری که شهیدین به آن اشاره نموده‌اند، اختلافاتی دیده می‌شود. در وصیت، شهید اول وصیت را به: تملیک عین یا منفعت یا مسلط کردن بر تصرف بعد از موت؛ تعریف می‌کند. شهید ثانی در شرح این تعریف بیان می‌دارد که: (در این تعریف) تملیک به منزله جنس است ... و با قید بعد از فوت، هبه و سایر تصرفات منجز شخص در زمان حیاتش نسبت به عین و منفعت از مفهوم وصیت خارج می‌شود.<sup>۲</sup> (شهید ثانی، ۱۴۱۰: ج ۵/ ۱۱) این تفاوت بین کلام شهیدین در تعریف مثلاً اجاره با وصیت از کجا ناشی می‌شود که در اولی به صراحت، جنس اجاره را عقد بودن آن و در وصیت، تملیک عین یا منفعت را جنس آن می‌دانند. شاید پاسخ را بتوان در سطور بعدی کلام شهیدین پیدا نمود. در ادامه بیان شده که: قبول وصیت، راضی بودن به چیزی است که ایجاب بر آن دلالت دارد؛ خواه به لفظ واقع شود یا به عملی که دلالت بر آن دارد. وصیت در جایی به قبول نیازمند است که در حق او قبول ممکن باشد، مانند وصیت برای تعدادی معین، نه غیر معین مانند فقرا، بنی هاشم، مسجد، پل و ...<sup>۳</sup> (شهید ثانی، ۱۴۱۰: ج ۵/ ۱۳) مشاهده می‌شود در جایی همچون وصیت تملیکی که ذو مصادیق بوده و دارای نوع عقدی و ایقاعی است، جنس تعریف تغییر یافته و دیگر عقد بودن در ماهیت وارد نشده است. پس ظاهراً در جایی مانند اجاره که همه آن را به عنوان یک عقد می‌شناسند، جنس تعریف «عقد» است؛ لکن در وصیت که چند مصداق بدیهی متفاوت دارد، «عقد» دیگر نمی‌تواند جنس تعریف واقع شود. این مسئله‌ای است که شهید اول و ثانی به آن توجه داشته‌اند.

۴. مقصود از ذات یا مقتضای ذات عقد، عناصری است که ایجادکننده ماهیت عقد هستند و انتفاء آنها چیزی جز زوال عقد را به دنبال ندارد. (محقق داماد و دیگران، ۱۴۰۲: ۳۲۰) به بیانی دیگر، عناصری هستند که لازمهٔ وجودی عقد هستند. در کنار آن اصطلاح مقتضای اطلاق عقد، آن دسته از آثار و عناصری است که از ماهیت عقد ناشی نشده و لازمهٔ وجودی آن نیست. بنابراین، می‌توان مخالف آن شرط نمود. (دهقان‌نژاد و دیگران، ۱۳۹۷: ۱۰۵) در این نوشتار اگر از مقتضای عقد سخن به میان آمد، مقصود مقتضای ذات عقد است، نه مقتضای اطلاق آن.

۱. تملیک عین او منفعت او تسلیط علی تصرف بعد الوفات.

۲. فالتملیک بمنزله الجنس ... و یرخرج ببعیدیه الموت الهبه و غیرها من التصرفات المنجزه فی الحیاه المتعلقه باحدیهما.

۳. القبول الرضا بما دل علیها الإیجاب سواء وقع باللفظ ام بالفعل الدال علیہ انما یفتقر الیه فی من یمکن فی حقہ، کالمحصور؛ لا غیره کالفقرا و بین هاشم والمسجد و القنطره.

۱۳۶۸: ۱۸۶) دکتر کاتوزیان ابراز داشته ذات و مقتضای عقد، موضوع اصلی است که عقد به خاطر آن ایجاد می‌شود و به خواست طرفین یا احکام مترتب بر آن، لازمه ماهیت عقد است. (کاتوزیان، ۱۳۹۳: ج ۳/ ۱۶۳) دیگری (شهیدی، ۱۳۹۳: ج ۴/ ۱۱۳) نیز اشاره نموده که به سان شوری و شیرینی که ذات نمک و شکر است، ذات عقد اثری است که عقد بدون آن تشکیل نمی‌شود و به عبارتی عقد بالذات، تولیدکننده آن اثر است. قدر مشترک بسیاری از تعاریفی که از ذات و مقتضای عقد بیان شده است، همان اثر اصلی مورد نظر و قصد طرفین است که از طریق عقد حاصل می‌شود. با این وجود این پرسش اساسی مطرح می‌شود که چرا به جز موارد معدود، کسی از قالب و شکل عقد، به عنوان ذاتیات آن اشاره‌ای نکرده است؟ مگر نه آن است که در بسیاری از تعاریف فقها از پدیده‌های حقوقی، جزو لاینفک آن، عقد یا ایجاب و قبول بوده، مگر نه آن است که شهید ثانی، عقد بودن (ایجاب و قبول) را جنس تعریف بسیاری از ماهیت‌های حقوقی می‌داند. پس چرا در جایی که بحث از ذات عقد است، ردپایی از این عناصر دیده نمی‌شود؟ پاسخ این پرسش را در بند زیر پیگیری می‌کنیم.

### ۳-۳. انعقاد عقد و ماهیت عقد

از یک سو و به ویژه در فقها، ما با یک شکل‌گرایی و شرعی دیدن عقود طرف هستیم. با این توضیح که عقد را چیزی جز ایجاب و قبول نمی‌دانند. در عقدی مانند نکاح، نه تنها ایجاب و قبول (عقد) تنها وسیله ایجاد آن است، بلکه این طریق باید با ویژگی‌های خاص خودش همراه باشد تا نتیجه مدنظر حاصل شود. این است که نکاح را به یک عقد تشریفاتی تبدیل می‌کند. اصالت الفاظ و توجه به شکل و صورت عقود، اغلب ریشه در تفکرات فقهای متقدم دارد. (محقق داماد و دیگران، ۱۳۸۸: ج ۱/ ۲۶۰) طبق نظر ایشان قوام بخش عقد، اراده ظاهری و ایجاب و قبول طرفین است. رسوخ این نظریه در نظام حقوقی ایران در این حد است که پدیده‌های حقوقی به قالب آنها تعریف شده و یک جست‌وجوی ساده در منابع پژوهشی نشان می‌دهد در اغلب موارد، هر چه ذیل عناوین «بررسی ماهیت حقوقی ...» مورد مطالعه قرار گرفته، مشخص نمودن قالب، یعنی عقد یا ایقاع یا عمل یا واقعه حقوقی بودن آن است. در کنار این نظریه، ما در برخی از موارد با تعاریفی از ماهیت‌های حقوقی روبه‌رو می‌شویم که بیشتر معناگرا بوده و کمتر به قالب و شکل عقد پرداخته‌اند. به عنوان نمونه، شیخ انصاری بعد از بیان اقسام مختلفی از تعریف بیع، ضمن بیان ایرادات و انتقادات وارده، در نهایت آن را انشای تملیک مال به عین تعریف کرده است (انصاری، ۱۴۱۵: ج ۳/ ۱۱) و یا همچنان صاحب جواهر اجاره را نه عقد، بلکه به «چیزی که برای انتقال منفعت به دیگری در مقابل

عوض معین تشریح شده است». تعریف کرده است. (نجفی، ۱۴۰۴: ج ۲۷/ ۲۰۴) به نظر می‌رسد باید بین مقام انعقاد عقد و خود عقد و در معنایی وسیع‌تر بین ایجاد مصداقی از ماهیت حقوقی و خود ماهیت حقوقی تفاوت قائل بود. (بیگدلی و دیگری، ۱۴۰۲: ۳۸) تمایزی که کمتر در آثار پژوهشی قابل مشاهده است. عقد بستن (انعقاد عقد) یکی از افعال انسانی است که طی این فرایند، به عنوان مثال، شخص با دیدن یک شیء، به آن تمایل پیدا کرده و برای برآورده ساختن این میل، اقدام به تصاحب آن می‌نماید. نحوه تصاحب آن مال توسط آن شخص، بسته به سازوکار و چارچوبی دارد که توسط شارع (یا قانون‌گذار) ایجاد شده است. به عنوان مثال شارع برای تصاحب مال معین در ازای قیمت مشخص، سازوکار بیع را ایجاد نموده و چارچوب آن را مشخص کرده است. بنابراین، اگر شخص مطابق با این چارچوب عمل نماید، عمل وی مؤثر بوده و نتیجه مدنظر وی حاصل می‌شود (تملیک)؛ در غیر این صورت (مثل تملک مال دیگری بدون رضایت وی) عمل فرد، نه تنها سبب حصول نتیجه مطلوب نمی‌شود، بلکه نتیجه نامطلوب به صورت قهری توسط شارع بر شخص بار می‌شود (مسئولیت مدنی). پس مشخصاً دو مرحله باید از یکدیگر متمایز شود: مرحله ایجاد و جعل ماهیت حقوقی که توسط شارع/قانون‌گذار انجام می‌شود و دیگری الحاق به این چارچوب و ماهیت حقوقی جعل شده توسط شارع/قانون‌گذار است که همان عمل فرد است. قانون‌گذار در جوامع مختلف بر آن است که با جعل نهادها و چارچوب‌های حقوقی نیازهای متنوع ایشان را رفع نماید. در هر نظام، به فراخور، ممکن است تا حدی به خود اشخاص نیز اختیار ایجاد عقد و چارچوب داده شود که البته آن نیز ذیل چارچوب قانونی قرار می‌گیرد، مانند آنچه به عنوان قرارداد خصوصی ذیل ماده ۱۰ قانون مدنی در ایران وجود دارد. پس در نتیجه زمانی که قانون‌گذار جهت رفع نیاز اشخاص، مثل استفاده از منفعت ملک دیگران، بدون تصاحب عین مورد استفاده را به عنوان نهاد اجاره پیریزی می‌کند، تملیک منفعت در برابر عوض، به عنوان ماهیت اجاره شناخته می‌شود. حال خود قانون‌گذار نیز قالب و شیوه انعقاد این نهاد را مشخص می‌نماید که به چه صورت باشد، از طریق عقد باشد و یا ایقاع و یا حکم قانونی. اشخاص برای رفع نیاز مذکور خود، از نهاد اجاره استفاده و با ایجاب و قبول، عقد اجاره را ایجاد می‌نمایند که به تعبیری می‌توان گفت خود را به آن چارچوب و نهاد، وارد و ملحق می‌سازند. پس اگر یک‌جا بیع به تملیک عین در برابر عوض تعریف می‌شود (انصاری، ۱۴۱۵: ج ۳/ ۱۱)، تعریف همان نهاد بیع است، فارغ از آنکه شیوه و قالب الحاق به آنچه باشد. از آن سو اگر مشاهده می‌شود برخی بیع را چیزی غیر از ایجاب و قبول نمی‌دانند (میلانی، ۱۴۲۹: ج ۱/ ۱۲۰)، این همان قالب و شیوه قرارگیری در

شوند. از همین رو قالب در ایجاد ماهیت، طریقت دارد و نه موضوعیت. دلیل این مدعا آن است که در ماهیتی همچون اجاره، جوهره آن چیزی جز «تملیک منفعت در برابر عوض معین» نیست. پس می‌توان ابراز داشت که این جوهره ملازمه-ای با عقد بودن نداشته و می‌تواند از طریق قالب‌های دیگر ایجاد شود. ثمره چنین دیدگاهی آن است که می‌توان با فرض مصادیق غیر عقدی، تحلیل مناسبی از ماهیت اجاره مراضاتی و اجاره اجباری ارائه داد و نیازی نیست با صعوبت و خلاف قواعد حقوقی، این مصادیق را عقد فرض نمود. مضافاً بر اینکه با فرض مصادیق غیر عقدی برای نهاد اجاره، احکام و آثار خاصی به نسبت قالب ایجادکننده بار خواهد شد.

### منابع

- ابن ادریس، محمدبن احمد. (۱۳۸۷ش). موسوعه ابن ادریس الحلی. جلد دوازدهم. قم: انتشارات دلیل ما.
- ارسطا، محمدجواد. (۱۳۹۰). «تحلیل ماده ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی (اجاره بدون مدت)». نشریه پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، شماره ۲۳.
- امامی خوانساری، محمد. (بی‌تا). الحاشیه الثانیه علی المکاسب. قم: کتابخانه آیت الله مرعشی نجفی.
- امامی، سیدحسن. (۱۳۹۱). حقوق مدنی. جلد دوم. تهران: انتشارات اسلامی.
- انصاری، مرتضی. (۱۴۱۵ق). المکاسب. جلد سوم. قم: کنگره بزرگداشت شیخ اعظم انصاری.
- بیات، فرهاد؛ بیات، شیرین. (۱۳۹۶). حقوق مدنی. تهران: ارشد، چاپ دوازدهم.
- بیگدلی، عطاءالله؛ محمدی، محمدرضا. (۱۴۰۲). «بررسی انتقادی تعاریف عقد در فقه امامیه و ارائه نظریه تفاوت بنیادین ماهیت عقد با انعقاد عقد». آموزه‌های فقه مدنی، شماره ۲۷.
- توکلی، محمدمهدی. (۱۴۰۰). آموزش جامع حقوق مدنی. جلد ۱. تهران: نشر مکتوب آخر.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۷۵). دائره‌المعارف حقوق مدنی و تجارت. جلد اول. تهران: انتشارات مشعل آزادی.
- جعفری ندوشن، علی اکبر. (۱۳۹۵). «تعادل‌بخشی منابع آب در پرتو تعدیل مالکیت خصوصی حق بهره-برداری». مجله مطالعات حقوق انرژی دانشگاه تهران، شماره ۳.

آن چارچوب است که حقیقتاً نیز چیزی غیر از ایجاب و قبول نیست. بنابراین، قالب داخل در ماهیت حقوقی (ذات ماهیت حقوقی همچون خود بیع، اجاره و ...) نبوده و صرفاً وسیله‌ای است جهت قرارگیری در چارچوب از پیش طراحی‌شده توسط قانون‌گذار که البته این وسیله می‌تواند منحصر به یک نوع نباشد، مانند آنچه در خصوص اجاره در این نوشتار بیان شد.

### بحث و نتیجه‌گیری

عقد بودن اجاره موضوعی است که نه در قانون مدنی و نه در میان فقها و حقوقدانان شبهه‌ای در خصوص آن وجود ندارد. آنچه در این نوشتار حاصل شد آن است که اگرچه مصداق غالب اجاره، در نوع عقد بودن تجلی یافته است؛ لکن این بدان معنا نیست که اجاره مصداق دیگری ندارد. در آنچه به عنوان اجاره مراضاتی شهرت یافته است (مورد مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی)، اجاره‌ای است که بر خلاف اجاره معمول، در آن زمان معین نیست، اما همچنان با توجه به آنکه ماهیت اجاره چیزی جز تملیک منفعت در برابر عوض معلوم نیست، پس اجاره مراضاتی نیز جزو مصادیق اجاره به حساب می‌آید. نکته قابل ملاحظه در خصوص اجاره مراضاتی آن است که نوع از اجاره، بیش از آنکه با عقد بودن قابل انطباق باشد، به ایقاع با حق رد و قبول شبیه‌تر است. بنابراین، نتیجه این دو گزاره این می‌شود که اجاره مراضاتی، اجاره‌ای است که از طریق ایقاع با حق رد و قبول ایجاد می‌شود. مصداق دیگری از اجاره غیر عقدی که قابل شناسایی است، اجاره اجباری است. حاصل بررسی‌های صورت‌گرفته در خصوص این نهاد حقوقی حاکی از آن است این مصداق نیز که جوهره اجاره که همان تملیک منفعت در برابر عوض معلوم است را داراست، نوعی از اجاره است که بر خلاف نوع عقدی، ایجاد آن وابسته به انشای موجر و مستأجر نبوده و به حکم قانون‌گذار وجود می‌یابد. به همین جهت نام‌گذاری چنین اجاره‌ای به نام اجاره قانونی، با واقعیت منطبق‌تر است. نتیجه این موضوع آن است که چنین اجاره‌ای از ذیل اعمال حقوقی خارج شده و به عنوان واقعه حقوقی مورد شناسایی قرار می‌گیرد.

فرض دو مصداق غیر عقدی برای اجاره، متوقف بر آن است که اجاره و عقد بودن آن را ملازم یکدیگر ندانیم. به بیانی دیگر، این نظر مشهود است که مثلاً در اجاره، عقد بودن جزئی از ذات آن است و تصور اجاره غیر عقدی غیر ممکن است. این در حالی است که به نظر می‌رسد در کنار این دیدگاه، می‌توان به این نظر قائل بود که قالب تشکیل‌دهنده ماهیت‌های حقوقی، وسیله‌ای برای ایجاد آنان است و جزو ذات آنها محسوب نمی‌-

- جمالی، مصطفی. (۱۳۹۵). *معنی الفقیه (صرف جامع کاربردی)*. قم: دارالفکر.
- خمینی، سیدروح الله. (۱۳۶۸). *البیع*. قم: اسماعیلیان.
- خویی، سیدابوالقاسم. (۱۴۱۸). *موسوعه الامام الخویی*. جلد سی ام. قم: مؤسسه احیا آثار الامام الخویی.
- شهید ثانی، زین الدین بن علی. (۱۴۱۰). *الروضه البهیة فی شرح اللمعه الدمشقیة*. جلد چهارم و پنجم. قم: انتشارات داوری.
- شهیدی، مهدی. (۱۳۹۳). *حقوق مدنی؛ شروط ضمن عقد*. جلد چهارم. تهران: مجد، چاپ چهارم.
- شهیدی، مهدی. (۱۳۹۴). *عقود معین ۱*. تهران: انتشارات مجد. چاپ هجدهم.
- صادقی مقدم، محمدحسن. (۱۳۷۹). «بررسی وضعیت حقوقی ادامه تصرف مستأجر در مورد اجاره بعد از اتمام مدت و عدم اعتراض موجر». *نشریه دیدگاه‌های حقوق قضایی*، شماره ۱۹ و ۲۰.
- طباطبایی یزدی، سیدمحمدکاظم. (۱۴۲۴). *عروه الوثقی (مع التعليقات)*. جلد پنجم. قم: مؤسسه نشر اسلامی.
- طوسی، محمد بن حسن. (۱۴۰۷). *التخلاف*. جلد سوم. قم: جماعه المدرسین فی الحوزه العلمیه بقم مؤسسه النشر الاسلامی.
- عبدالحمید، محمد محیی‌الدین. (۱۴۱۶ق). *دروس التصریف*. بیروت: مکتبه العصریه.
- عدل، مصطفی. (۱۳۷۳). *حقوق مدنی*. قزوین: نشر بحرالعلوم.
- علامه حلی، حسن بن یوسف. (۱۴۱۴). *تذکره الفقها*. جلد هجدهم. قم: مؤسسه آل‌البتیت.
- قاضی‌زاده هاشمی، زهرا سادات. (۱۳۴۷). *صرف جامع*. تهران: خورشید باران.
- قدیری، محمدحسن. (۱۳۷۷). *الاجاره*. قم: دفتر تبلیغات اسلامی.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۱). *درس‌هایی از عقود معین*. جلد اول. تهران: گنج دانش. چاپ هجدهم.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۳). *دوره حقوق مدنی قواعد عمومی قراردادها*. جلد سوم. تهران: شرکت سهامی انتشار. چاپ نهم.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۵). *نظریه عمومی تعهدات*. تهران: میزان. چاپ هشتم.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۶). *عقود معین (معاملات معوض، عقود تملیکی)*. جلد ۱. چاپ سیزدهم. تهران: سهامی انتشار.
- مازندرانی، آیت‌الله. (۱۳۵۴). «کتاب الاجاره». *نشریه کانون وکلا*، شماره ۱۳۳.
- محقق حلی (ابوالقاسم نجم الدین جعفر بن حسن بن سعید الحلّی). (۱۴۰۸ق). *شرائع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام*. جلد دوم. قم: مؤسسه اسماعیلیان.
- محقق داماد، سیدمصطفی. (۱۳۹۷). *نظریه عمومی شروط و التزامات*. جلد دوم. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- محقق داماد، سیدمصطفی؛ قنواتی، جلیل؛ وحدتی شیرازی، سیدحسن؛ عبدی‌پور فرد، ابراهیم. (۱۳۸۸). *حقوق قراردادها در فقه امامیه*. جلد اول و دوم. تهران: سمت.
- محقق داماد، سیدمصطفی؛ مقصدی، رضا؛ علامه، سیدمهدی؛ مظلوم رهنی، علیرضا؛ اسدی کوه آباد، هرمز. (۱۴۰۲). «شروط خلاف مقتضای ذات عقد». *آموزه‌های فقه مدنی*، شماره ۲۷.
- محقق کرکی (علی بن حسین). (۱۴۱۴ق). *جامع المقاصد فی شرح التواء*. جلد هفتم. قم: مؤسسه آل‌البتیت (ع) لاحیا التراث.
- میرزای قمی، ابوالقاسم بن محمد حسن. (۱۳۷۱). *جامع الشتات*. جلد سوم. تهران: انتشارات کیهان.
- میرزای قمی، ابوالقاسم بن محمد حسن. (۱۳۹۶). *رساله در شروط ضمن عقد*. ترجمه و تصحیح امیر بارانی بیرانوند و فاطمه امیری پاک. تهران: خرسندی.
- میلانی، محمدهادی. (۱۴۲۹ق). *کتاب‌البیع*. جلد اول. قم: مرکز الحقائق الاسلامیه.
- نجفی، آزاده؛ تقی‌زاده، ابراهیم؛ چهکندی، علی. (۱۴۰۰). «سازوکارهای حقوقی حمایت از طرف ضعیف قرارداد در عقود تحمیلی». *نشریه دانش حقوق مدنی*، شماره ۱۹.
- نجفی، محمدحسن. (۱۴۰۴ق). *جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام*. جلد بیست و هفتم. بیروت: دار الاحیا التراث العربی.
- نجفی، محمدحسن. (۱۴۲۱ق). *جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام*. جلد چهارم. قم: مؤسسه دایره‌المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت.