



تحلیل فقهی و حقوقی اجاره بر اساس واحد زمان

همایون مافی، رضا احمدی لمراسکی

مطالعه تطبیقی سیاست جنایی تقنینی ایران و انگلستان در قبال آزارگری عاطفی

بهروز جوانمرد، سحر فاطمی

جایگاه زنان در افغانستان از منظر حقوق بین الملل بشر

محسن مولائی فرد، هادی مسعودی فر

تحلیل شرایط اساسی تشکیل قرارداد در انعقاد قراردادهای الکترونیکی؛ مسئولیت‌ها و مجازات‌ها

زهرا انصاری فر، مریم کمائی

بررسی جبران هزینه‌ها و امکان درخواست قرار تأمین هزینه‌ها در تأمین مالی داوری بین المللی توسط شخص ثالث

محمد مهدی اسدی

امکان سنجی تعقیب کیفری و حقوقی مقامات حکومتی در نقض حق سلامتی شهروندان (با تأکید بر کروناویروس)

محمد سعید حسینی، محمد جواد جاوید

معاونت در جرم در حقوق آمریکا و ایران؛ مطالعه‌ای با تأکید بر ابزارگرایی کیفری

روح الله آهنگران

جایگاه عقل در استنباط احکام فقهی

علی کریمی، حسن صادقیان مشکانی، سید محمد حسین جزایری

واکاوی حقوق زندانیان با رویکردی بر نهادهای داخلی و بین المللی

سیده مهشید میری بالاچورشری، امیررضا محمودی

تأثیر قرارداد بیست ساله بر روابط دوجانبه میان ایران و روسیه در دولت سیزدهم

سید امین حسینی، احمد شوهانی، ایرج مروتی

ارتقای حقوق فرهنگی در پرتو دین اسلام و نظام حقوقی ایران

علیرضا انصاری مهبیاری، زهرا سادات حسینی

جرایم ثبتی اسناد و املاک در حقوق کیفری ایران

امیر اسماعیلی، نوید معتمدآریا، فاطمه نظرپور

معیار تفکیک شکنجه از سایر رفتارهای غیرانسانی

ماهان قربانی پس‌ویشه

استثنائات اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات در برابر دارنده با حسن نیت

سارا فرزادی مهر، شاپور محمد حسینی، محمدرضا حقیقی

سندرم زن کتک خورده و دفاع مشروع: اختلافی قانونی و تجربی

مریم فرحی

آثار ضمانت حسن انجام تعهد در حقوق ایران

اصلان علیزاده



Jurisprudential Legal Analysis of Rent Based on Time Unit

تحلیل فقهی و حقوقی اجاره بر اساس واحد زمان

Homayoun Mafi

Professor, Department of International Trade Law, University of Judicial Sciences and Administrative Services, Tehran, Iran

همايون مافی
استاد گروه حقوق تجارت بین‌الملل، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، تهران، ایران

mafi@ujsas.ac.ir

Reza Ahmadi Lemraski

Master's degree in commercial transportation law, University of Judicial Sciences and Administrative Services, Tehran, Iran (Corresponding Author)

رضا احمدی لمراسکی
کارشناس ارشد حقوق حمل و نقل تجاری، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، تهران، ایران (نویسنده مسئول)

reza.ahmadilemraski@gmail.com

Abstract

According to the civil law and jurisprudence, one of the basic conditions for the validity of a lease is to determine the duration or number of times the act has been performed. The benefit is determined by mentioning the term, if the term is not determined, the lease is void. But sometimes the parties to the contract set the amount of wages against the unit of time or the number of times the act is performed. In Articles 501 and 515 of the Civil Code, the legislature has accepted rent without mentioning the term, which in the language of jurists is known as "rent by appointment" and in the language of jurists is known as "rent of the famous". According to the civil law, the lease is valid in the first period of time, and in the rest of the period of times, the landlord or the tenant will be entitled to the rent according to the conditions stated in the contract. However, there is disagreement between jurists and jurists regarding the validity and invalidity of the lease, both in the specified period and over it. In this article, we try to examine the views of legal doctrine with an analytical-descriptive approach. Let's pay the jurists and analyze the legal institution that can be replaced by the mentioned contract.

Keywords: Term Determination, Lease Rent, Obtained Satisfaction.



چکیده

از جمله شرایط اساسی صحت عقد اجاره به موجب قانون مدنی و فقه، تعیین مدت یا تعداد دفعات انجام فعل است و از آنجا که تعیین مدت عقد اجاره، مشخص کننده میزان منفعت است و از ارکان صحت عقد اجاره محسوب می‌شود، در هر موردی که میزان منفعت از طریق ذکر مدت تعیین می‌شود، مدت تعیین نگردد، اجاره باطل است. اما گاهی طرفین قرارداد میزان اجرت را در برابر واحد زمانی یا دفعات انجام فعل قرار می‌دهند. قانونگذار در ماده‌های ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی، اجاره بدون ذکر مدت را که در زبان حقوقدانان با عنوان «اجاره از قرار» و در زبان فقها به «اجاره المشاهره» مشهور می‌باشد مورد قبول دانسته است. بر اساس قانون مدنی، اجاره در اولین مدت یا دفعه صحیح بوده و در بقیه مدت یا دفعات موجر یا اجیر به موجب مواضات حاصله مستحق اجرت به میزان بیان شده در عقد خواهند بود. با این حال، راجع به صحت و بطلان «اجاره از قرار» هم در مدت مشخص شده و هم در مدت مازاد بر آن بین حقوقدانان و فقها اختلاف نظر وجود دارد. در این پژوهش تلاش شده است تا با رویکرد تحلیلی-توصیفی به بررسی نظرات دکترین حقوقی و فقها پرداخته و نهاد حقوقی که امکان جایگزینی با قرارداد مورد اشاره را دارد مورد مذاقه و تحلیل قرار گیرد.

واژگان کلیدی: تعیین مدت، اجاره المشاهره، مواضات حاصله.

Received: 2024/01/21 - Review: 2024/05/02 - Accepted: 2024/05/14

دریافت مقاله: ۱۴۰۳/۰۱/۲۱ - پذیرش مقاله: ۱۴۰۳/۰۵/۰۲ - پذیرش مقاله: ۱۴۰۳/۰۵/۱۴

<p>ارجاع: مافی، همایون؛ احمدی لمراسکی، رضا؛ (۱۴۰۳)، تحلیل فقهی و حقوقی اجاره بر اساس واحد زمان، تمدن حقوقی، شماره ۱۹.</p>
<p>Copyrights: Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Legal Civilization. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.</p>
 <p>CC BY NC SA</p>
 <p>COPE COMMITTEE ON PUBLICATION ETHICS</p>

مقدمه

عقد اجاره مانند سایر عقود از حیث شرایط انعقاد و آثار تابع قواعد عمومی قراردادها است. از جمله عقود معینی که قانونگذاران در نظام‌های مختلف حقوقی به لحاظ اهمیت اش به طور دقیق قانون وضع کرده‌اند، عقد اجاره می‌باشد. اجاره نیز از حیث شرایط انعقاد و آثار تابع قواعد عمومی قراردادها می‌باشد و باید همانند سایر عقود شرایط ماده ۱۹۰ قانون مدنی در آن رعایت شود. در عقد اجاره مطابق ماده ۴۶۸ قانون مدنی، تعیین مدت به این دلیل که تعیین کننده میزان منفعت است، از ارکان صحت عقد اجاره محسوب می‌گردد و در مواردی که ذکر مدت ضروری است، اگر مدت تعیین نشود، اجاره باطل است. با این حال قانونگذار در ماده‌های ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی اجاره بدون ذکر مدت را صحیح دانسته است.

موضوع این پژوهش «بررسی فقهی و حقوقی اجاره بر اساس واحد زمان» یا همان «اجاره از قرار» می‌باشد که مدت قطعی یا تعداد دفعات قطعی انجام عمل در آن معین نشده است بلکه میزان اجرت در برابر واحدهای زمانی یا دفاعی کار تعیین شده است. در این پژوهش در ابتدا در قسمت اول و در ذیل مباحث آن به تعریف عقد اجاره و اوصاف آن پرداخته شده است و در قسمت دوم به تحلیل اجاره بدون تعیین مدت یا همان اجاره از قرار با تکیه به نظرات حقوقدانان و فقها خواهیم پرداخت و در نهایت در قسمت سوم ماهیت حقوقی مدت مازاد را در کلام فقها و حقوقدانان بررسی خواهیم کرد و با توجه به نظرات مختلف رویکرد واحدی که مناسب با مقتضیات و مورد اعتبار باشد بر می‌گزینیم.

۱- عقد اجاره و اوصاف آن

در این قسمت پس از آن که تعریفی از عقد اجاره ارائه می‌شود، به ذکر و بررسی شرایط صحت اجاره خواهیم پرداخت و سپس موارد بطلان عقد اجاره را تبیین خواهیم کرد.

۱-۱- تعریف عقد اجاره

اجاره در لغت به معنای رهنانیدن، به فریاد رسیدن، زینهار دادن، اجیر داشتن و کرایه آمده است و در اصطلاح حقوقی عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می‌شود (معین، ۱۳۸۴، ۹۰). ماده ۴۶۶ قانون مدنی در تعریف عقد اجاره مقرر داشته: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر، مالک منافع عین مستاجر می‌شود. اجاره‌دهنده را موجر، اجاره‌کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجر می‌گویند». این ماده تعریف درستی از اجاره ارائه نداده است و در عمل برخی از مصادیقی که خارج از گردونه اجاره است، با این تعریف داخل در اجاره می‌شود. از دیدگاه حقوقدانان، مالکیت منفعتی که در مقابل عوض نباشد اجاره نیست، چراکه اجاره تملیک منفعت در مقابل عوض معلوم است و همچنین تملیکی که در اجاره روی می‌دهد، تنها تملیک موقت مال است نه دائم (بیگدلی و حسینی الموسوی، ۱۳۹۵، ۳۴۵). اجاره در کلام فقهای امامیه عقدی است که مبنی بر تملک منفعتی معلوم در برابر عوضی معلوم می‌باشد^۱ (دادمرزی، ۱۳۹۷، ۳۸۷). بر اساس قول مشهور فقهای امامیه، اجاره عقدی تملیکی است.

۱-۲- شرایط صحت عقد اجاره

اجاره از جمله حقوق معینه است و علاوه بر شرایط اساسی صحت معاملات که قانون مدنی در ماده ۱۹۰ بیان نموده، دارای شرایط خاصی نیز می‌باشد که با جمع همه آن موارد، عقد اجاره تشکیل می‌گردد. از مهم‌ترین شرایط اختصاصی صحت عقد اجاره، معلوم بودن مدت آن، امکان استفاده از مورد اجاره و بقاء مورد اجاره در برابر انتفاع از آن است.

در ابتدا ضروری است که معلوم و معین بودن مورد اجاره و منفعت را قبل از آن که به موضوع بعدی پردازیم، تبیین و تحلیل نماییم. مقصود از معین بودن مورد اجاره این است که یکی از دو مال، به طور تردید، موضوع اجاره نباشد. منفعت نیز باید معین باشد که چگونه از مال بهره برداری می‌شود زیرا موضوع

۱- هی‌العقد علی تملک المنفعة المعلومه بعوض معلوم (امینی و آیتی، ۱۳۹۲، ۶۴).

اصلی عقد اجاره منفعت است و معین بودن مورد اجاره به این خاطر است که منفعت معین باشد. برای مثال، اگر کارگری قالبیافی و خیاطی را بداند و نزد دیگری اجیر شود، یا باید از قرائن بر آید که برای تمام منافع خود اجیر شده است یا باید معلوم شود که کارگر صلاحیت انتفاع از کدامین هنر را به طرف قرارداد تملیک کرده است و در هر حال، نمی‌توان یکی از آن دو را به طور تردید موضوع اجاره قرارداد (کاتوزیان، ۱۳۹۶، ۱۴۳).

برخی فقها لزوم معلوم بودن عوضین را نزد عرف واضح دانسته و تصریح کرده‌اند مردم نسبت به حفظ اموال خود همچون حفاظت از جان خود اهتمام می‌ورزند و به همین دلیل هرگز به شیء مجهول معامله نمی‌کنند. بنابراین، عوضین باید در هر معامله‌ای از جمله عقد اجاره معلوم باشند. لذا، در عقد اجاره نیز معلوم بودن عوضین از جمله معلوم بودن منفعت ضروری است و طبق قاعده در عقد اجاره باید مورد اجاره و میزان منفعت معلوم باشد. مرحوم سید کاظم طباطبایی یزدی در کتاب عروة الوثقی چند راه برای معلوم بودن منفعت ذکر کرده است که عبارتند از: الف- معلوم کردن منفعت از راه تعیین مدت مانند اجاره یک منزل مسکونی برای یک روز یا یک ماه. که در این پژوهش به بررسی آن و در فرضی که اگر مدت ذکر نشود و به اصطلاح حقوقدانان «اجاره از قرار» و به اصطلاح فقها «اجاره المشاهره» باشد، خواهیم پرداخت. ب- معلوم کردن منفعت از راه تعیین عمل مانند اجیر کردن یک خیاط برای دوختن یک لباس به شکل مخصوص. ج- معلوم کردن منفعت از راه تعیین دفعات استفاده مانند اجاره یک نوار فیلم ویدیویی برای یک بار دیدن^۲ (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۰ق، ۱۵). در قانون مدنی نیز به لزوم تعیین مدت و منفعت در عقد اجاره تصریح شده است.

در مورد چگونگی تعیین منفعت باید به چند نکته توجه داشت: اولاً دلیل اعتبار راه‌های مورد اشاره برای تعیین منفعت، متعارف بودن آن راه‌ها در بین مردم است و از آنجا که ادله شرعی نیز بر اساس فهم عرفی تفسیر می‌گردد و بر اهل عرف القاء شده است و حدود شرعی برخلاف این راه‌ها وارد نشده است، از این رو راه‌های مزبور را باید از نظر شرعی معتبر شمرد (سبزواری، ۱۳۱۴، ۱۹). ثانیاً این راه‌ها حصری

۲- معلومية المنفعة إما بتقدير المدة كسكنى الدار شهرا والخيطة يوماً، أو منفعة ركوب الدابة إلى زمان كذا، وإما بتقدير العمل كخيطة الثوب المعلوم طوله و عرضه ورقته و غلظته، فارسية أو رومية، من غير تعرض للزمان، نعم يلزم تعيين الزمان الواقع فيه هذا العمل كأن يقول: إلى يوم الجمعة مثلاً، وإن أطلق اقتضى التعجيل على الوجه العرفي، وفي مثل استئجار الفحل للضراب يعين بالمرة والمرتين، ولو قدر المدة والعمل على وجه التطبيق فإن علم ساعة الزمان له صح وإن علم عدماً بطل، وإن احتمل الأمران ففيه قولان.

نیستند و ضابطه اصلی آن هر راهی است که به طور عرفی بتوان به وسیله آن میزان منفعت را تعیین نمود، بنابراین ممکن است در آینده راه‌های دیگری نیز برای این منظور در میان اهل عرف مرسوم گردد. ثالثاً گاهی ممکن است عرف جانشین اراده دو طرف شود و آنان را از هرگونه تصریح بی‌نیاز کند. این امر ناشی از آن است که ملاک اصلی برای تعیین منفعت، تشخیص عرف است. لذا، اگر عرف میزان منفعت را بدون تصریح به آن معلوم بداند، کافی بوده و اجاره صحیح خواهد بود. به بیان دیگر، «معلوم عرفی» می‌تواند موضوع اجاره قرار بگیرد.

۱-۳- بطلان عقد اجاره

بطلان اجاره ممکن است به سه صورت حادث شود: الف- بطلان اجاره به علت عدم وجود یکی از شرایط اساسی صحت معاملات مندرج در ماده ۱۹۰ قانون مدنی که در این حالت از لحاظ حقوقی و در عالم اعتبار هیچ پیمانی از آغاز واقع نشده و چنین عقدی باطل است. ب- بطلان اجاره به علت عدم رعایت شرایط اختصاصی عقد اجاره. توضیح آن که در این حالت، از شرایطی که باید در اجاره رعایت شود اما رعایت نگردد، عقد اجاره باطل می‌شود. مانند لزوم تعیین مدت در عقد اجاره اشیاء که در ماده ۴۶۸ قانون مدنی مورد حکم قرار گرفته است. البته در ماده‌های ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی در این مورد نیز حکمی بیان شده که در فصل بعدی آن را مورد تحلیل و بررسی قرار خواهیم داد. ج- بطلان اجاره در اثناء مدت اجاره. در این حالت در هنگام انعقاد عقد اجاره، تمامی ارکان و شرایط اساسی صحت معاملات رعایت شده اما در اثناء مدت، تغییر اوضاع و احوال مورد اجاره را چنان دگرگون می‌کند که امکان ادامه عقد اجاره وجود نداشته باشد فلذا اجاره باطل می‌گردد. همانند عیبی که در عین مستاجر حادث شود و نتوان رفع عیب نمود و به واسطه آن، عین مستاجر از قابلیت انتفاع خارج شود که در ماده ۴۸۱ قانون مدنی مورد حکم قرار گرفته است. بنابراین اجاره در شرایطی از قبیل مطالب فوق الذکر و سایر موارد که در مواد قانون مدنی مانند ماده ۴۷۷ قانون مدنی ذکر شده باطل می‌گردد.

۲- اجاره بدون تعیین مدت (اجاره از قرار)

هنگامی که عقد اجاره‌ای منعقد شود اما مدت در آن ذکر نگردد، در احوال حقوقدانان به آن «اجاره از قرار» و در کلام فقها «اجاره المشاهره» گفته می‌شود. چنین عقدی هنگامی منعقد می‌شود که مستاجر درباره مدت استفاده از مورد اجاره تصمیم قطعی ندارد و راجع به مدت استفاده از مال الاجاره بی‌اطلاع

است. در چنین قراردادی، رسمی وجود دارد که کرایه را برای کمترین مدتی که عرف برای تعیین اجاره مقرر داشته معین می‌سازند و دیگر سخنی از تمام مدت اجاره به میان نمی‌آورند. به عبارت دیگر، مبلغ کرایه را برای واحد زمانی که در عرف برای اجاره وجود دارد معین می‌کنند و درباره ادامه استفاده از عین مستاجر سکوت می‌کنند (کاتوزیان، ۱۳۹۶، ۱۴۵). برای مثال شخصی از تهران جهت سپری کردن ایام تعطیلات و استراحت به استان مازندران مسافرت می‌کند و در نواحی ساحلی در کنار دریا و یلایی را اجاره می‌کند. عرفاً این اجاره‌ها روزانه منعقد می‌شود، اما اصولاً راجع به پایان مدت آن بین طرفین تراضی وجود ندارد و مستاجر به طور دقیق نمی‌داند که تا چه مدت در منزل سکونت دارد و عرف نیز کرایه این منازل را روزانه معین می‌کند. فلذا درباره میزان کرایه منزل در یک روز توافق وجود دارد و بر همین مبنا مستاجر در منزل ساکن می‌شود اما راجع به مدت بیشتر از یک روز توافقی وجود ندارد.

حال سوالی که مطرح می‌شود این است که: اولاً آیا چنین توافقی را که در عرف نیز قابل پذیرش می‌باشد، به دلیل مجهول بودن مدت باطل است یا آن که صحیح می‌باشد؟ ثانیاً اگر چنین توافقی صحیح است، مبنای حقوقی نفوذ آن چیست؟ بنابراین در صورت عدم ذکر مدت در عقد اجاره، دو فرض را می‌توان تصور کرد: فرض الف- به تعیین مدت اجاره تصریحی نشده باشد و از عرف نیز نتوان اراده طرفین را درباره تعیین مدت اجاره تشخیص داد که در چنین صورتی عقد اجاره به دلیل فقدان یکی از شرایط و جهل به عوضین و میزان منفعت، باطل است. فرض ب- مدت اجاره صراحاً ذکر نشده اما مال الاجاره از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد. موضوع بحث ما در این فصل، فرض «ب» می‌باشد که متعاقباً از منظر فقه و حقوق مدنی به آن خواهیم پرداخت.

۲-۱- دیدگاه فقها در خصوص اجاره از قرار (اجاره المشاهره)

در میان فقهای امامیه در خصوص صحت اجاره از قرار روز، ماه، سال و... اقوال مختلفی وجود دارد. این نظریات را مرحوم سید کاظم طباطبایی یزدی^۳ در کتاب عروه الوثقی آورده است که در ادامه به آن خواهیم پرداخت.

۳- و لو قال: أجزت كل شهر بدرهم مثال ففی صحته مطلقاً او بطلانه مطلقاً او صحته فی شهر و بطلانه فی الزیادة فان سکن فاجرة المثل بالنسبة الی الزیادة او الفرق بین التعبیر المذكور و بین ان یقول: أجزت كل شهرأ بدرهم فان زدت فبحسابه بالبطالان فی الاول و الصحة فی شهر فی الثانی اقوال: اقواها الثانی.

۱-۲-۱- نقد و بررسی قول گروه اول

الف- از منظر عرف

مرحوم سبزواری جهت اثبات این نظر گفته‌اند «عرف در چنین اجاره‌ای جهالت و غرر نمی‌بیند بلکه روش اهل عرف در هتل‌ها و مسافرخانه‌ها بر همین اساس استمرار یافته است به گونه‌ای که معمولاً در چنین مراکزی مبلغ کرایه را از قرار هر روز یا هر هفته یا هر ماه ... معین کرده و در معرض دید مراجعه‌کنندگان قرار می‌دهند و اگر واقعاً چنین اجاره‌ای مشتمل بر غرر بود تا این اندازه در عرف عقلاً رواج پیدا نمی‌کرد». نکته قابل توجه دیگری که مرحوم سبزواری در کتاب «مذهب الأحكام» بیان کرده است این می‌باشد که در چنین اجاره‌هایی مقدار عوضین و مالیت آن‌ها مجهول نیست فلذا غرری در این ناحیه وجود ندارد بلکه چگونگی استفاده مستاجر نامعلوم است. به عبارت دیگر، به طور دقیق معلوم نیست که شخص تا چه زمانی می‌خواهد از عین مستاجر استفاده کند و دلیلی نیز بر لزوم معلوم بودن چگونگی استفاده مستاجر وجود ندارد. بنابراین جهل نسبت به این امر ضروری به صحت عقد اجاره نمی‌رساند (سبزواری، ۱۳۱۴، ۲۳).

برخی این دلیل را قابل قبول نمی‌دانند زیرا روشن است که به دلیل معلوم نبودن مدت دقیق استفاده مستاجر از عین مستاجر، چنین اجاره‌ای مشتمل بر جهالت خواهد بود، اما این که عقلاً با وجود چنین حالتی، اقدام به انعقاد قرارداد مجبول می‌کنند، الزاماً نشان‌دهنده عدم وجود جهالت و غرر در قرارداد نمی‌باشد بلکه می‌تواند نشان‌دهنده این مطلب باشد که عقلاً این مقدار از جهالت را در بعضی از عقود مضر نمی‌دانند همان‌طور که مثلاً چنین جهالتی در قرارداد جعاله موجب بطلان نمی‌گردد. بنابراین با وجود دلیل بر معلوم بودن مدت اجاره و میزان منفعت، نمی‌توان چنین اجاره‌ای را که مدت و منفعت در آن نامعلوم است، یک اجاره صحیح دانست و چنین قراردادی حداکثر می‌تواند به طور مثال یک جعاله صحیح باشد.

ب- از منظر اطلاعات و عموماً

در عرف بر چنین معامله‌ای نام اجاره می‌گذارند در نتیجه اطلاعات و عموماًتی نظیر «اوفوا بالعقود» و «تجاره عن تراض» شامل آن شده و صحت آن را اثبات می‌کند. اما با توجه به تعریف و شرایطی که در کتاب‌های فقهی برای عقد اجاره بیان گردیده که از جمله آن‌ها معلومیت منفعت است، معلوم می‌شود که اطلاق نام اجاره بر قراردادی که میزان منفعت در آن مجهول باشد، از تسامحات عرفی است که اعتباری ندارد زیرا آنچه در تشخیص موضوعات احکام شرعی ملاک است، عرف دقیق است نه عرف مسامحی

(خمينی، ۱۴۱۲ق، ۲۲۷). به عبارت ديگر، با وجود دليل بر لزوم معلوميت منفعت در عقد اجاره، اثبات مي شود كه چنين عقدي يك اجاره صحيح نيست، از اين رو اگر عرف نيز برخلاف اين دليل، آن را يك عقد اجاره صحيح بدانند، اعتباري نخواهد داشت.

ج- از منظر ادله خاصه

از آنجاکه عرف در چنين اجاره‌اي غرر نمي‌بيند، حديث نفی غرر^۴ شامل چنين عقدي نمي‌گردد. ضمن آن كه از برخي از روايات استفاده مي‌شود كه دقت در خصوصيات و ميزان منفعت مورد اجاره، معتبر نيست. مانند روايت ابو حمزه ثمالی از امام محمدباقر (ع) كه بيان کرده اند: «از آن حضرت در مورد مردی سؤال كردم كه حيوان ديگري را كرايه مي‌كند و به او مي‌گويد اين حيوان را براي رسيدن به فلان مكان از تو اجاره نمودم و اگر از آن مكان تجاوز نمودم، مقداري اجرت به تو زيادتر خواهم داد و آن مقدار را مشخص مي‌كند. حضرت فرمود: هيچ اشكالي در اين كار نيست» (حرعالملي، ۱۳۸۰، باب ۸).

اما همان‌طور كه سابقاً بيان شد، عرف در چنين معامله‌اي واقعاً جهالت نمي‌بيند. ولي، اگر با وجود اين امر به انجام آن اقدام كند، الزماً دليل بر نبودن غرر و جهالت نيست، بلكه مي‌تواند به اين جهت باشد كه اين اندازه از جهالت در برخي معاملات مانند جعاله اشكالي ندارد. ولي، روايت ابو حمزه ثمالی ظاهر در اثبات مدعا نيست زيرا ممكن است ناظر به فرضي باشد كه مؤجر منزلش را براي يك ماه به مستاجر اجاره دهد و سپس به صورت شرط ضمن عقد، شرط كند كه اگر زيادتر در خانه سكونت نمود بر اساس حساب اجاره قبلي از مال الاجاره او دريافت كند. البته در اين صورت شرط ضمن عقد به طور دقيق معلوم نمي‌باشد اما جهالت شرط مانعي ندارد زيرا دليلي بر معلوم بودن شرط از تمام جهات وجود ندارد.

د- از منظر دقت‌هاي عقلي

مرحوم شيخ محمدحسين اصفهاني در كتاب الاجاره خود گفته است شئ مردد از حيث مردد بودنش در خارج موجود نيست، زيرا يك شئ تا تعين پيدا نكند موجود نمي‌شود. بنا بر اين، به شئ مردد ملكيتي تعلق نمي‌گيرد زيرا ملكيت از عوارض موجود است و شئ مردد موجود نيست. لذا تا زماني كه مدت اجاره مردد است و به طور دقيق معلوم نيست كه آيا مثلاً يك ماه است يا بيشتر، نمي‌توان اجاره را صحيح دانست زيرا منفعت مردد در خارج وجود ندارد تا بتوان آن را در قالب عقد اجاره به ديگري تملك نمود

۴- نَهَى النَّبِيُّ عَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ.

(اصفهان، ۱۳۶۷، ۷۷). اما، مرحوم سبزواری نظر بالا را خلط بین دقت‌های عقلی و اعتبارات عرفی می‌داند و معتقد است که بحث بر سر معاملات بر اساس موازین اعتباری عرفی است نه دقت‌های عقلی. به همین دلیل، اشکال بالا بر اجاره مورد بحث وارد نیست زیرا عرف شیء مردد را موجه دانسته و بر وجود آن آثاری را مترتب می‌داند (سبزواری، ۱۳۱۴، ۲۳).

اما همان‌طور که در مطالب قبل گفته‌ایم، با وجود آن که این اشکال به نظریه مرحوم اصفهانی وارد به نظر می‌رسد، اما روشن است که باعث اثبات قول اول نمی‌گردد بلکه حداکثر موجب دفع یک اشکال از آن می‌شود، البته در هر صورت قول گروه اول قابل پذیرش نمی‌باشد.

۲-۲-۱- نقد بررسی قول گروه دوم

برخی از فقها معتقدند این اجاره مطلقاً باطل است. دلیل بطلان آن است که عدم تعیین مدت باعث جهل به میزان اجرت و منفعت می‌شود. به نوشته صاحب جواهر این نظریه در بین فقهای متأخر شیعه از شهرت برخوردار است (نجفی، ۱۴۰۲ق، ۲۰۴). در این مورد در نظری آمده است که اگر موجر مالی را به مستاجر اجاره دهد برای هر ماه به یک درهم و مدت را معین نکند و یا اجیر را برای حمل کالایی مجهول اجاره نماید هر چند که کالا مشاهده شده و گفته شود که حمل هر کالا به یک درهم است یا او را برای مدت یک ماه اجاره نماید و بگوید اگر مستاجر به مازاد بر آن به سکونت ادامه داد، مبنای همان اجرت مقرر است و قول صحیح این است که اجاره باطل است به جز در خصوص مورد اخیر که فقط نسبت به مازاد بر یک ماه باطل است (محقق ثانی، ۱۴۰۳ق، ۸۰).

پیروان این دیدگاه معتقدند تعیین یک جز از مدت در مقابل جزئی از عوض، رافع جهل موضوع عوضین نیست و آن را غرری می‌نماید. فلذا آگاهی از آغاز و پایان اجاره لازم است و اگر پایان اجاره معلوم نباشد، موجب جهالت می‌شود و جهالت نیز موجب غرر است و غرر نیز نهی شده است. بنابراین، تنها در صورتی که این انشاء به‌عنوان جعاله یا اباحه در برابر عوض معلوم فرض شود، صحیح است. در غیر این صورت اجاره بودن آن موجب بطلان قرارداد می‌شود. برخی از فقهای معاصر نیز تا حدودی چنین نظری را بیان کرده‌اند. بنابر این نظر «اگر موجر به مستاجر بگوید، هر مقدار در این خانه سکونت کردی، هر ماهی یک دینار، در صورتی که قصدش اجاره باشد، باطل است اما اگر مقصود این باشد که برای او در مقابل عوض مباح، کند ظاهراً صحیح است» (خمینی، ۱۴۱۲ق، ۵۲۶). طبق این نظر اجاره از قرار، باطل است اما اگر قصد طرفین در این موارد اجاره نباشد بلکه اباحه به عوض باشد، عقد واقع شده صحیح است.

۳-۲-۱- نقد بررسی قول گروه سوم

برخی دیگر از فقها معتقدند اجاره نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است، صحیح بوده و زائد بر آن مدت باطل است؛ چراکه نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است، مدت معین و معلوم است و اجرت نیز مشخص می‌باشد. لذا، اجاره صحیح است، اما نسبت به مدت زائد، هم مدت اجاره و هم مال الاجاره هر دو مجهول هستند، لذا اجاره باطل است.

محقق حلی در کتاب شرایع این نظریه را برگزیده و آن را به مرحوم شیخ مفید در کتاب مقنعه و مرحوم شیخ طوسی در کتاب النهایه نیز نسبت داده است. دلیل این نظریه آن است که در چنین اجاره‌ای از کلام متعاقدین استفاده می‌شود که حداقل مدتی که بر آن توافق دارند همان است که در قرارداد نام برده شده است (مثلاً یک ماه) و از آنجاکه یک ماه و میزان منافی که در طول آن به دست می‌آید، معلوم است، از این رو، اجاره نسبت به این مقدار صحیح می‌باشد اما نسبت به بیش از آن، به علت عدم معلوم بودن مقدار به طور دقیق و در نتیجه آن جهل به میزان اجرت و منفعت، اجاره باطل است. بنابراین اگر مستاجر بخواهد زائد بر مقدار تعیین شده از عین مستاجر استفاده کند، باید اجرت المثل را پرداخت کند زیرا عقد اجاره‌ای وجود ندارد. شیخ طوسی در همین مورد بیان کرده‌اند، «مثلاً اگر مدت، ماهی فلان مبلغ مشخص شده باشد، اجاره برای یک ماه صحیح است و در برابر استیفاء منفعت در مدتی بیش از یک ماه اجرت المثل ثابت می‌شود (اجاره باطل است)» (رامشی، ۱۳۹۸، ۱۲۳).

آیت الله خوئی نیز در کتاب منهاج الصالحین در تأیید همین نظر، بیان کرده‌اند «اجاره نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص می‌شود، صحیح و نسبت به مدت زائد باطل است زیرا در مدت اول، عقد واقع شده تمام ارکان لازم برای اجاره را دارد اما نسبت به مدت زائد، مدت در آن مجهول یا معلق است» (خوئی، ۱۳۹۸ق، ۹۱). به نظر ایشان، تفکیک بین این دو قسمت مانعی ندارد فلذا به دلیل دارا بودن تمام ارکان اجاره در مدت اول، حکم به صحت می‌دهیم و نسبت به مدت زائد به علت معلق بودن، اجاره را باطل محسوب می‌کنیم.

۴-۲-۱- نقد و بررسی قول گروه چهارم

لازم به ذکر است برخی از فقها در خصوص صحت اجاره از قرار تفکیکی ارائه داده‌اند به این مضمون که «اگر موجر بگوید این خانه را به تو اجاره دادم، هر ماه هزار تومان»، اجاره باطل است، زیرا نسبت به هر دو قسمت (هم نسبت به یک ماه و هم نسبت به مدت زائد بر یک ماه) یک انشاء وجود دارد و هر دو ذیل

یک انشاء آمده است و چون نسبت به مازاد باطل است، گویی کل انشاء مجهول است؛ اما اگر بگویید «این خانه را به تو اجاره دادم، هر ماه هزار تومان و هرچه بیشتر در آن ساکن شدی به همان نسبت از تو اجاره بها می‌گیرم»، باعث می‌شود اجاره نسبت به هر دو مدت صحیح شود.

دلیل بطلان اجاره در صورت اول همان است که در تبیین نظریه دوم نیز گفته شد؛ یعنی چون مدت اجاره معلوم نیست، موجب جهل به اجرت و منفعت می‌گردد و به این ترتیب عقد اجاره یکی از شرایط صحت خود را که معلوم بودن مدت و عوضین است، از دست می‌دهد. اما دلیل صحت اجاره در صورت دوم، نسبت به ماه اول این است که به طور مشخص مدت اجاره برای یک ماه در قبال میزان معینی از مال الاجاره در متن عقد آمده است، بنابراین، تمامی شرایط صحت عقد اجاره فراهم می‌باشد ولی چون نسبت به مدت بیشتر از یک ماه، مدت اجاره به طور دقیق مشخص نشده است، بر اساس همان دلیل پیشین، یعنی مجهول بودن مدت و منفعت، عقد اجاره نسبت به بیش از یک ماه باطل می‌باشد.

با دقت در این دیدگاه ملاحظه می‌شود که نباید آن را نظریه چهارمی به حساب آورد؛ زیرا در مورد موضوع بحث که عدم تعیین دقیق مدت اجاره و انعقاد آن برای حداقلی از مدت همچون یک روز یا یک ماه می‌باشد، این دیدگاه همان نظریه دوم را پذیرفته است؛ اما در صورت دوم که صحت عقد اجاره را فقط برای یک ماه پذیرفته است، در واقع از محل بحث بیرون است و چیزی نیست که موجب اختلاف این دیدگاه با نظریه دوم شود. لذا، دیدگاه چهارم همان رأی نظریه دوم را اختیار کرده و اجاره را باطل دانسته است و در واقع به نظریه دوم برمی‌گردد و نباید آن را قول جدیدی در مسئله به حساب آورد.

در صحیح‌ه ابی حمزه ثمالی به نقل از امام جعفر صادق (ع) آمده که از امام در مورد مردی سوال شد که حیوانی را کرایه کرد و به صاحب حیوان گفت آن را از تو کرایه کردم برای رفتن به هر مکانی به فلان مقدار و اگر زیاده استفاده شد، به همان نسبت اضافه به تو اجاره می‌دهم. امام فرمودند: هیچ اشکالی ندارد. تفکیک‌بندی مدنظر این نویسنده، با لحاظ فرمایش امام این بوده است که به نظر می‌رسد امام در اینجا در مقام تفاوت قائل شدن بین این دو فرض نبوده است و این که امام به این سؤال جواب مثبت دادند، دلیل بر این نمی‌شود که فرض دیگر را قبول نداشته باشند و به قولی، اثبات شیء، نفی ما عدا نمی‌کند. آنچه سخن ما را تأیید می‌کند این است که در کتاب‌های فقهای بزرگ در این زمینه، چنین تقسیم‌بندی دیده نشده است.

۲-۲- نظرات حقوقدانان در خصوص اجاره از قرار

قانون مدنی در ماده‌های ۵۰۱^۵ و ۵۱۵^۶ اجاره از قرار را مورد حکم قرار داده است. حقوقدانان در مورد ماهیت آن نظریات متفاوتی را مطرح کرده‌اند. عده‌ای معتقدند که ماده ۵۰۱ قانون مدنی، ماده‌ای استثنایی است. بدین منظور که اجاره بدون ذکر مدت به موجب این ماده پذیرفته شده اما نه به صورت مطلق بلکه با فرم و صورت خاص تحت عنوان اجاره از قرار و از آنجا که این ماده استثنایی است، قابلیت ملاک گرفتن را ندارد فلذا باید گفت عقد اجاره بدون ذکر مدت باطل است مگر در مورد اجاره از قرار (رامشی، ۱۳۹۸، ۲۵). برخی دیگر نیز معتقدند اجاره از قرار مانند اجاره هتل از قرار فلان مبلغ صحیح است زیرا دلیلی در خصوص لزوم وجود مدت معلوم به عنصر عقد اجاره در همه اقسام اجاره وجود ندارد و به موجب اصل صحت قراردادهای و اصل حاکمیت اراده، این نوع اجاره صحیح است.

عده‌ای از حقوقدانان با توجه به ماده‌های ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی معتقدند باید میان دو مرحله از این تراضی تفاوت گذاشت: الف- اجاره برای مدت یک ماه واقع می‌شود؛ عقدی است لازم که تمام آثار اجاره درست را دارد و هیچ کدام از موجر و مستاجر حق فسخ را ندارد. ب- پس از یک ماه اجاره پایان می‌پذیرد اما فرض این است که مستاجر همچنان به سکونت خود در منزل ادامه می‌دهد یعنی بدین وسیله اعلام می‌کند که حاضر است در برابر استفاده از منزل، ماهیانه اجاره بهای مورد توافق را پردازد و مالک نیز در برابر این وضع سکوت می‌کند. این سکوت در واقع امضاء کار مستاجر است و قانونگذار نیز آن را نوعی اعلام اراده شمرده است (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ۱۴۶). برخی دیگر معتقدند هیچ اشکالی بر اجاره از قرار وارد نیست. نهایت این که نسبت به روز یا ماه یا سال اجاره لازم است از جانب طرفین و نسبت به باقی از

۵- ماده ۵۰۱: اگر در عقد اجاره مدت به طور صریح ذکر نشده و مال‌الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد اجاره برای یک روز یا یک ماه یا یک سال صحیح خواهد بود و اگر مستاجر عین مستاجره را بیش از مدت‌های مزبوره در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد موجر به موجب مواضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود.

۶- ماده ۵۱۵: اگر کسی بدون تعیین انتهای مدت اجیر شود مدت اجاره محدود خواهد بود به مدتی که مزد از قرار آن معین شده است بنابراین اگر مزد اجیر از قرار روز یا هفته یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد مدت اجاره محدود به یک روز یا یک هفته یا یک ماه یا یک سال خواهد بود و پس از انقضاء مدت مزبور اجاره بر طرف می‌شود ولی اگر پس از انقضاء مدت اجیر به خدمت خود دوام دهد و موجر او را نگاه دارد اجیر نظر به مواضات حاصله به همان‌طوری که در زمان اجاره بین او و موجر مقرر بود مستحق اجرت خواهد شد.

طرف مستاجر، جایز است و به هر حال یک عقد اجاره واقع شده است نه دو عقد (یکی اجاره و یکی مراضات) (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۹، ۳۰۷).

با توجه به نظریه‌های فوق و تفکیک دو قسمت صدر و ذیل ماده ۵۰۱ قانون مدنی از سوی مقنن، به نظر می‌رسد که صدر ماده مربوط به اجاره مدت دار است و اگر مقنن صدر ماده را نیز اجاره بدون مدت قلمداد می‌کرد، تمام ماده را ذیل یک حکم می‌آورد. بنابراین، قانونگذار مدت اجاره را روز، ماه یا سال فرض کرده است و از میزان منفعت به‌عنوان عوضی که در مقابل مال الاجاره قرار می‌گیرد، رفع جهالت کرده است. همچنین پذیرش اصل استحکام روابط قراردادی و ثبات وضعیت اجتماعی و اقتصادی طرفین یک قرارداد نیز موجب می‌شود که یک قرارداد به نحوی منعقد نشود که باعث ضرر و زیان یک طرف شود یا به هر طریق نظم حقوقی اجتماعی یا اقتصادی را مختل کند. لذا، راجع به اجاره موضوع ماده ۵۰۱ قانون مدنی نیز می‌توان گفت که با عنایت به سابقه فقهی آن و این که شکل و ماهیت آن ضرر و غرری را متوجه طرفین نمی‌کند، نهادی است که نظر به شیوع و استعمال آن در عرف باید آن را صحیح انگاشت. بررسی این نوع اجاره بر مبنای قواعد کلی نیز دلالت بر اعتبار آن دارد، زیرا عقد از نظر عرفی، عقدی است واجد شرایط و عموم آیه «اوفا بالعقود» و حدیث «المومنون عند شروطهم» هیچ‌گونه خللی پیش نمی‌آید زیرا مقدار اجرت و منفعت معلوم است و به صرف این که پایان اجاره معلوم نیست، بطلان آن لازم نمی‌آید و هر جهلی موجب بطلان و سبب زیان نمی‌گردد و عرف نسبت به این گونه موارد، تسامح و چشم‌پوشی دارد.

۳- ماهیت حقوقی مدت مازاد

با توجه به مطالبی که بیان شد سوال اساسی آن است که اگر مستاجر، عین مستاجر را بیش از مدتی که از قرار آن اجاره بها لحاظ شده است، در تصرف خود نگه دارد و موجر هم اعتراضی نکند، چه نوع رابطه حقوقی وجود خواهد داشت و مبنای آن چیست؟ در این فصل در مباحث جداگانه به ماهیت حقوقی مدت مازاد از نظر فقها و حقوقدانان خواهیم پرداخت.

۳-۱- ماهیت حقوقی مدت مازاد از نظر فقها

همان‌طور که در فصل گذشته بیان شد، در مورد صحت یا بطلان اجاره از قرار، فقها چهار نظر را مطرح کرده بودند، قول گروه دوم سوم و چهارم از بحث ما خارج است زیرا هر کدام از این گروه‌ها یا اجاره را

باطل دانستند یا آن که مدت مازاد را باطل عنوان کردند و اساساً رابطه حقوقی را متصور نشدند. اما، نظر گروه اول که عقد اجاره را مطلقاً صحیح می‌دانند مربوط به بحث حاضر است و معتقد بودند بعد از مدت مذکور در عقد نیز طرفین با هم رابطه حقوقی دارند اما نسبت به وصف مدت حقوقی زائد مباحثی قابل طرح است. عده‌ای از فقها رابطه حقوقی مدت مازاد را جعله نامیده‌اند. مرحوم صاحب جواهر در این باره بیان کرده‌اند: «اگر به گونه‌ای وضع شده باشد که مانند جایزه باشد، به طوری که ساکن مثلاً بگوید من تو را ساکن درهم قرار دادم، دور از اعتبار نیست، زیرا علم به آن بیشتر محسوب می‌شود».^۷ مشابه چنین تعبیری در عروه الوثقی^۸ نیز آمده است.

تصویر جعله در این موارد به این شکل است که مثلاً (در هنگامی که موضوع اجاره منزل مسکونی باشد)، بگوید: هر کس در هر ماه مبلغ معینی به من پرداخت کند، منفعت خانه خود را برای او قرار می‌دهم. در این صورت مجهول بودن مدت قرارداد و میزان نهایی جعل، ضرری به صحت قرارداد نمی‌زند زیرا این مقدار جهالت در عقد جعله قابل چشم پوشی است و دلیل آن نیز سیره متشرعه و سیره عقلا می‌باشد. راه دیگری که برخی از فقها برای توجیه رابطه حقوقی مورد بحث ارائه داده‌اند، اباحه معوض است؛ به این صورت که صاحبخانه منافع خانه اش را برای کسی که می‌خواهد در آن ساکن شود، اباحه می‌کند، اما نه به صورت مطلق بلکه به صورت مقید و در مقابل گرفتن عوض. این راه حل را در سخن صاحب جواهر^۹ می‌توان ملاحظه نمود. سیدزدی نیز در عروه الوثقی در تصریح این مطلب بیان کرده‌اند: «در صورتی که مستحق دریافت غرامت باشد، همین امر صادق است».^{۱۰}

در این خصوص برخی دیگر از فقها اشکالی را وارد کرده‌اند: اولاً- اگر اباحه معوضه به صورت غیرعقدی باشد، لازمه اش آن است که شخص ساکن در خانه (مباح له)، ضامن پرداخت اجرت المثل است نه اجرت المسمی، فلذا نمی‌توان او را مکلف به پرداخت اجرت تعیین شده از سوی مالک خانه دانست (گرامی، ۱۴۱۵ق، ۲۵۶). ثانیاً- اگر اباحه معوضه به صورت عقد واقع شود، مشمول ادله نهی از غرر خواهد بود و در نتیجه به دلیل عدم تعیین دقیق میزان منفعت و اجرت باطل می‌باشد.

۷- اما لو فرض بوجه یكون كالجعله بان يقول الساكن مثلاً جعلت لك اسكنه درهما لم يبعد الصحه لعدم اعتبار العلم فيها ازید من ذلك.

۸- و اما اذا كان به عنوان الجعالة فلا مانع منه لانه يغتفر فيها مثل هذه الجعالة.

۹- كما انه لم يبعد الصحه لو جعل من قبيل الاباحات باعواض معلومه تلزم بالتلف كما في نظائره من الايمان و المنافع.

۱۰- و كذا اذا كان به عنوان الاباحه بالعوض.

با توجه به توضیحات بالا اباحه معوضه چه به صورت غیر عقدی و چه به صورت عقدی واقع شود، با اشکال روبرو می‌گردد اما هر کدام از این اشکالات را به نحو ذیل می‌توان پاسخ داد: الف- پاسخ به اشکال اول: مالک خانه از ابتدا اذن خود را به صورت مقید صادر کرده است، یعنی گفته است که من فقط در صورت پرداخت فلان مبلغ، اجازه استفاده از منافع این خانه را صادر می‌کنم. بنابراین اذن او شامل حال کسی که مبلغ مورد نظر وی را پرداخت نکند، نمی‌شود و این به معنای آن است که شخص ساکن در خانه موظف به پرداخت اجرت المسمی است نه اجرت المثل؛ بدون آن که اباحه صادر شده از سوی مالک در قالب عقد خاصی واقع شده باشد. ب- پاسخ به اشکال دوم: این اشکال را در صورتی می‌توان پاسخ داد که قائل به آن باشیم که ادله غرر مخصوص عقد بیع می‌باشد و در نتیجه شامل اباحه معوضه نمی‌گردد. بر این اساس اباحه معوضه یک عقد غیر معین عقلایی خواهد بود که مشمول «اوفوا بالعقود» می‌باشد و ادله نهی از غرر شامل آن نمی‌شود (فاضل لنکرانی، ۱۳۷۹، ۵۳).

اما عقیده بر این است که ادله نهی از غرر مختص بیع نبوده بلکه تمامی معاملات را شامل می‌شود. بنابراین، اباحه معوضه نیز اگر به صورت یک عقد منعقد گردد الزاماً باید خالی از غرر باشد مگر این که غرر را به گونه‌ای معنا کنیم که این اندازه از جهالت در مدت معامله و مقدار عوضین را شامل نگردد. چنانکه برخی از فقها این نظر را قبول کرده‌اند (ارسطا، ۱۳۸۳، ۱۶). در غیر این صورت، باید اباحه معوض را یک رابطه غیر عقدی بدانیم تا مشمول اشکال دوم نگردد.

در مورد این که ماهیت حقوقی مدت مازاد، لازم یا جایز است می‌توان از کلام فقها سه نظر را مطرح کرد. برخی معتقدند مثلاً اگر اجاره برای یک ماه باشد طرفین می‌توانند تا پایان یک ماه، اجاره را فسخ کنند که این فسخ ناظر به آینده است، اما اگر یک لحظه بعد از یک ماه شد، دیگر تا پایان مدت یک ماه بعدی، عقد اجاره لازم و غیر قابل فسخ می‌شود. گروهی دیگر نیز بر این عقیده‌اند که نسبت به مدتی که از قرار آن مال الاجاره مشخص شده است، اجاره صحیح است و چون در باقی مشکوک فیه است، مراد آن‌ها این است که آن هم متعلق اجاره باشد یا از باب مراضات باشد یعنی به اختیار مستاجر گذاشته شود که هر قدر منتفع شود، به همان نسبت از اجاره معینه یک ماه از همان وجه المسمی بدهد که در این صورت این تراضی موجب حلیت می‌شود ولی لزوم ندارد. برخی از فقها از جمله سید محمد کاظم یزدی معتقدند در اجاره از قرار تا زمانی که مستاجر به سکونت خود با رضای مالک ادامه می‌دهد نافذ است؛ بدین صورت که اجاره برای مدتی که مبنای کرایه قرار گرفته است (یک روز، یک هفته و...) منعقد می‌شود و در اثر تراضی دو طرف

دوباره اجاره برای همان مدت تجدید می‌شود، یعنی در پایان آن مدت و تا زمانی که وارد مدت جدیدی نشده‌اند، طرفین حق فسخ اجاره را دارند، ولی اگر سکونت کردند اجاره به صورت عقد لازم تا پایان تجدید می‌شود (رامشی، ۱۳۹۸، ۱۲۸). قانون مدنی در ماده ۵۰۱ از این نظریه پیروی کرده است.

با عنایت به مراتب مذکور می‌توان گفت فقهای امامیه در این زمینه قائل به سه نظر می‌باشند؛ گروهی معتقدند رابطه حقوقی در مدت زائد، یک قرارداد جایز است؛ گروهی دیگر بر این عقیده‌اند که مدت زائد با یک اجاره جدید لازم توجیه می‌شود و گروه سوم معتقدند اگرچه مدت زائد نسبت به طرفین در شرایطی لازم است، اما لزوم آن از بابت اجاره دانستن آن نیست.

۳-۲- ماهیت حقوقی مدت مازاد از نظر حقوقدانان

در خصوص ماهیت حقوقی مدت مازاد در اجاره از قرار، حقوقدانان قائل به سه نظر هستند؛ گروهی بر این عقیده‌اند که بعد از پایان مدت مذکور در عقد، هیچ رابطه‌ای بین طرفین عقد باقی نمی‌ماند؛ گروه دوم این رابطه را یک عقد اجاره می‌دانند و گروه سوم معتقدند که رابطه مذکور، تنها یک قرارداد خصوصی و بی‌نام است. در ادامه به بررسی این سه دیدگاه خواهیم پرداخت.

۱-۳-۲- عدم وقوع رابطه حقوقی

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

برخی دیگر از حقوقدانان در تأیید نظریه عدم وقوع عقد در فرض اجاره از قرار گفته‌اند «در اجاره موضوع

ماده ۵۰۱ قانون مدنی، 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 مراضات حاصله برای بقیه مدت و نسبت به زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود، ولی در صورتی که موجر پس از مدت مذکور در عقد از روز یا ماه یا سال، تخلیه عین مستأجره را بخواهد، مستأجر نسبت به بقیه مدت تصرف، باید اجرت المثل عادلانه را بپردازد، زیرا با مطالبه عین مستأجره معلوم می‌شود که دیگر آنان تراضی بر اجرت معینه نسبت به بقیه مدت ندارند و تراضی سابق هم به صورت تعهد و یا شرط ضمن عقد نبوده تا الزام آور باشد» (رامشی، ۱۳۹۸، ۱۲۹).

۲-۳-۲- وقوع قرارداد خصوصی

برخی از حقوقدانان به پیروی از برخی از فقها معتقدند که در «اجاره از قرار» اجاره صرفاً نسبت به مدتی که مبنای اجاره بها واقع شده است صحیح است و نسبت به بقیه مدت، اجاره‌ای واقع نمی‌شود و باطل است (کاتوزیان، ۱۳۹۶، ۱۴۶). این نظر مشابه با نظر گروه سوم فقها می‌باشد که معتقد بودند از آنجا که مدت مازاد به طور دقیق معلوم نیست و جهل به میزان اجرت و منفعت اجاره باطل است فلذا اگر مستأجر بخواهد زائد بر مقدار تعیین شده از عین مستأجره استفاده کند موظف به پرداخت اجرت المثل است نه اجرت المسمی، زیرا عقد اجاره‌ای در بین نیست. قانون مدنی ایران در ماده‌های ۵۰۱ و ۵۱۵ همان‌طور که سابقاً اشاره کردیم به آن پرداخته است اما با قول گروه سوم اختلاف دارد. بدین توضیح که طبق قانون مدنی، اجرت المسمی برای مدت‌های زائد بر حداقل مدت مقرر است، اما قول سوم در این مورد قائل به اجرت المسمی است. به نظر، ریشه این اختلاف هم از کلمه «راضات» نشأت می‌گیرد، زیرا قانونگذار دلیل استحقاق موجر و اجیر به اجرت المسمی را در مراضات حاصله مقرر در ماده‌های ۵۰۱ و ۵۱۵ عنوان کرده است.

حقوقدانان معتقدند بعد از انقضای مدت اولیه و ادامه تصرف مستأجر و عدم اعتراض موجر یک قرارداد خصوصی ایجاد می‌شود که بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی معتبر و نافذ است. مطابق دیدگاه این گروه در اجاره از قرار، روابط طرفین را باید در دو مرحله مختلف بررسی کرد: اجاره برای مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است (یک روز، یک هفته و...) واقع می‌شود و عقدی است لازم که تمام آثار اجاره صحیح است را دارد و طرفین حق فسخ آن را ندارند. پس از پایان مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده اجاره پایان می‌پذیرد ولی فرض این است که مستأجر همچنان به سکونت خود ادامه می‌دهد؛ به عبارتی مستأجر این گونه حاضر است در برابر سکونت و استفاده از اتاق همان مبلغ را بپردازد. مالک نیز در برابر این

وضع سکونت می‌کند. این سکونت در واقع امضای کار مستاجر است و قانونگذار نیز آن را نوعی اعلام اراده شمرده است. با این وجود موضوع توافق این دو نمی‌تواند عقد اجاره باشد زیرا اجاره بدون تعیین مدت باطل است پس ناچار باید گفت که این توافق نوعی قرار خصوصی درباره انتفاعی است که به موجب آن اگر مستاجر به سکونت خود ادامه دهد در برابر باید همان مبلغ را پردازد (کاتوزیان، ۱۳۹۶، ۱۴۷).

بنابراین، توافق طرفین برای مدت مازاد عقدی به وجود می‌آورد که نفوذ این عقد بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی قابل توجیه است اما عقد اخیر عقدی جایز است و طرفین برای هیچ مدتی ملزم به عقد مذکور نیستند و در هر زمان بخواهند می‌توانند عقد را فسخ کنند. وانگهی مستاجر در پایان مدت استفاده و به هر مدت که در عین مستاجره سکونت داشته است باید اجاره را پردازد و نمی‌تواند اجاره آن مدت را به محض ورود در آن تادیه کند (رامشی، ۱۳۹۸، ۱۳۰). به نظر می‌رسد قلمداد نمودن رابطه حقوقی مدت مازاد به عنوان قرارداد خصوصی چندان موجه نباشد زیرا قرارداد خصوصی موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی بر اساس اصل لزوم قراردادها یک قرارداد لازم تلقی می‌شود که با عبارت مندرج در ماده ۵۰۱ قانون مدنی صریحاً در تناقض است. به عبارت دیگر، جواز عنصر اصلی رابطه حقوقی منظور مقنن نسبت به مدت مازاد می‌باشد که با ماهیت حقوقی قراردادهای خصوصی قابل انطباق نیست.

۳-۲- تجدید یا تمدید عقد اجاره

پیش از آن که به تبیین این نظر پردازیم، لازم است که مقصود قانونگذار از عبارت «مراضات حاصله» در ماده‌های ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی را بیان نماییم. مراضات همان‌طور که از ظاهرش هویدا است، از ریشه «رضی» گرفته شده و مصدر باب مفاعله و به معنای رضایت طرفین می‌باشد. مراضات در اصطلاح حقوقی به معنای «تراضی و توافق متقابل دو نفر (یا دو طرف) به منظور ایجاد اثر حقوقی معین که به صورت یکی از عقود معین نباشد، است. مراضات ممکن است به صورت عقود لازم باشد و ممکن است به صورت عقود جایز بوده باشد و نیز ممکن است به صورت عقود معینه بوده باشد و یا به صورت عقود غیرمعین (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۸، ۶۶۲).

این تعریف به نظر محل اشکال است زیرا در ابتدا مراضات به عنوان عقد غیرمعین و به نظر بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی معرفی شده اما در انتها گفته شده است که مراضات ممکن است به صورت عقد معین باشد. به نظر نگارندگان، مراضات از نظر ماهیت توافقی است که جزء عقود معین نمی‌باشد اگرچه از نظر

شکلی می‌تواند شبیه به هر عقدی اعم از معین و غیرمعین باشد و همان آثار را ایجاد کند. در رابطه با این که ماهیت حقوقی مدت مازاد تمدید یا تجدید اجاره است، گروهی از حقوقدانان معتقدند بعد از انقضای مدت اجاره‌هایی که اجاره بهای آن از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ تعیین شده است، اگر مستاجر به انتفاع خود ادامه دهد، اجاره تجدید می‌گردد.^{۱۱} زیرا که قصد طرفین در موقعی که مال الاجاره از قرار روزی فلان مبلغ تعیین می‌نماید، فقط این نیست که مستاجر از مورد اجاره یک روز استفاده کند بلکه ضمناً رضایت خود را برای این که در روزهای بعدی هم مستاجر با تأدیه همان مال الاجاره از عین مستاجر استفاده کند، واضح است. به خصوص زمانی که بعد از انقضاء روز اول، عین مستاجر را تخلیه نکرد و موجر هم تخلیه عین مستاجر را تقاضا نکند. این نکته گویای آن است که اگر طرفین از روز اول هم قصد تجدید اجاره را نداشته باشند، در روزهای بعد از انقضای مدت، تراضی ضمنی برای تجدید اجاره به عمل آمده است.

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

۱۱- امکان تجدید صریح عقد اجاره در حقوق ایران با هیچ مشکلی مواجه نیست؛ زیرا عقد اجاره از عقود رضایی بوده و قانونگذار برای انعقاد آن تشریفات خاصی را مقرر ننموده است. تجدید صریح عقد اجاره، عقد جدیدی محسوب می‌گردد که گاهی شرایط آن، همان شرایط مقرر در اجاره قبلی می‌باشد و یا ممکن است بعضی از شرایط قرارداد تغییر یابد. اما تجدید ضمنی عقد اجاره هرچند به صراحت در قوانین ذکر نشده است؛ اما بر اساس قواعد عمومی، امکان تجدید ضمنی عقد اجاره وجود دارد (نوین و خواجه نوری، ۱۳۸۳، ۱۱۱ و ۱۱۲).

امروزه نیز در عرف «اجاره از قرار» بسیار شایع است مانند اجاره پارکینگ اتومبیل‌ها که از قرار ساعت و اجاره انشعاب گاز و برق که از قرار حساب کنتور است یا اجاره ویلا و خانه‌هایی در نقاط کشور که مسافرین اصولاً از قرار روز یا شب یا... مبلغ را تعیین می‌کنند. برخی هیچ اشکالی را بر اجاره از قرار وارد ندانسته و معتقدند در هر صورت یک عقد واقع شده است نه دو عقد (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۹، ۳۰۷). همچنین دیوان عالی کشور در رای^{۱۲} در همین مورد آورده است: عدم عودت ودیعه پرداختی مستأجر پس از پایان مدت اجاره حاکی از رضایت موجر به ادامه تصرفات مستأجر با همان شرایط و اجرت سابق است و موجر حق تقاضای اجرت‌المثل اضافی برای این مدت را ندارد.

نتیجه

یکی از شرایط صحت عقد اجاره، تعیین مدت است؛ چرا که تعیین مدت، تعیین‌کننده میزان منفعت است و در مواردی که ذکر مدت برای تعیین میزان منفعت لازم است، اگر مدت قید نگردد، اجاره باطل است. با این وجود، قانونگذار به پیروی از نظر مشهور فقها، اجاره بدون ذکر مدت را در ماده‌های ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی صحیح دانسته است. اجاره موضوع ماده ۵۰۱ قانون مدنی در زبان حقوقدانان تحت عنوان «اجاره از قرار» و در زبان فقها به «اجاره المشاهره» معروف می‌باشد که امروزه بسیار متداول است.

در خصوص صحت این قسم از اجاره، میان فقها و حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد؛ برخی آن را مطلقاً باطل و گروهی آن را مطلقاً صحیح می‌دانند و گروهی دیگر نسبت به مدتی که از قرار آن اجاره بها مشخص شده است اجاره را صحیح و نسبت به مازاد باطل می‌دانند؛ اما به نظر می‌رسد نظر به شیوع و استعمال آن در فقه و نظام‌های حقوقی و و این که ماهیت آن غرر و ضرری را متوجه طرفین نمی‌کند، باید بر آن بود که این نوع اجاره، با عنایت به اصل آزادی قراردادهای و اصل صحت عقود، مورد پذیرش نظام‌های حقوقی قرار گرفته است. در حقوق ایران نیز قانونگذار در ماده‌های ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی، به پیروی از نظر مشهور فقهای امامیه، «اجاره از قرار» را پذیرفته است.

با پذیرش نظر مشهور فقها، حقوقدانان و مقررات قانون مدنی در خصوص صحت «اجاره از قرار» هم در مدت مشخص شده و هم مدت مازاد بر آن، راجع به ماهیت حقوقی مدت زائد بر مدتی که اجاره از قرار آن مشخص شده است، هم در میان فقها و هم در میان حقوقدانان نظرات مختلفی مطرح شده است؛

گروهی معتقدند در اینجا هیچ گونه رابطه حقوقی بین طرفین متصور نیست؛ اما، در مقابل برخی دیگر معتقدند وجود رابطه حقوقی قطعی است، ولی در این که این رابطه حقوقی چه عنوان حقوقی به خود می‌گیرد، اختلاف نظر وجود دارد و برخی مدت مازاد را عقدی جایز و قابل فسخ می‌دانند و برخی دیگر آن را عقدی لازم و ادامه عقد اجاره دانسته‌اند.

به نظر می‌رسد با توجه به این که مطابق قواعد عمومی، امکان تجدید ضمنی عقد اجاره وجود دارد و اعلام اراده در عقود رضایی ممکن است صریح یا ضمنی باشد و همچنین با توجه به عرف مسلم و متداولی که در این خصوص وجود دارد، از میان نظرات مطرح شده در خصوص ماهیت حقوقی مدت مازاد در «اجاره از قرار»، باید مدت مازاد را یک تجدید اجاره دانست و در این صورت، چون مدت اجاره تجدید (تمدید) شده، همان مدتی است که از قرار آن اجاره بها در نظر گرفته شده است. لذا با انقضاء این مدت، اجاره تجدید شده هم پایان می‌یابد. این نظر موجبات تأمین اصل استحکام قراردادها، اصل صحت قراردادها، آسایش طرفین قرارداد و حتی دادگاه‌ها را فراهم می‌کند و با مبانی قانون مدنی و نظرات مشهور فقهای امامیه و همچنین آراء قضایی نیز سازگاری بیشتری دارد.

ملاحظات اخلاقی: موارد مربوط به اخلاق در پژوهش و نیز امانتداری در استناد به متون و ارجاعات مقاله تماماً رعایت گردیده است.

تعارض منافع: تعارض منافع در این مقاله وجود ندارد.

تأمین اعتبار پژوهش: این پژوهش بدون تأمین اعتبار مالی نگارش یافته است.

منابع

فارسی

- ارسطا، محمدجواد، ۱۳۸۳، تحلیل ماده‌های ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی، **فصلنامه فقه و حقوق**، شماره ۲.
- بیگدلی، سعید و حسینی الموسوی، سیدمجتبی، ۱۳۹۵، **تفسیر اصولی قانون مدنی**، چاپ اول، تهران، انتشارات مهرسا.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۹۸، **ترمیم‌ولوژی حقوق**، چاپ سی و یکم، تهران، انتشارات گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۹۹، **مجموعه محشی قانون مدنی**، چاپ هفتم، تهران، انتشارات گنج دانش.

- دادمرزی، سیدمه‌دی، ۱۳۹۷، **فقه استدلالی**، چاپ چهل‌م، تهران، انتشارات طه.
- رامشی، میثم، ۱۳۹۸، اجاره المشاهره (اجاره از قرار در فقه و قانون مدنی)، **فصلنامه وکیل مدافع**، شماره ۱۹.
- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۹۶، **دوره مقدماتی حقوق مدنی**، جلد اول، چاپ بیست و ششم، تهران، انتشارات گنج دانش.
- معین، محمد، ۱۳۸۴، **فرهنگ فارسی**، جلد اول، چاپ سوم، تهران، انتشارات ادنا.
- نوین، پرویز و خواجه نوری، عباس، ۱۳۸۳، **حقوق مدنی**، چاپ دوم، تهران، انتشارات گنج دانش.

عربی

- اصفهانی، محمدحسین، ۱۳۶۷، بحوث فی الفقه، **کتاب الاجاره**، قم، مؤسسه نشر اسلامی.
- امینی، علیرضا و آیتی، سیدمحمدرضا، ۱۳۹۲، **تحریرالروضه فی شرح اللمعه**، جلد دوم، چاپ هفدهم، تهران، انتشارات طه.
- حرعاملی، محمد بن حسن، ۱۳۸۰، **وسائل الشیعه**، قم، انتشارات تصایح.
- خوبی، سیدابوالقاسم، ۱۳۹۸ق، **منهاج الصالحین**، جلد دوم، نجف، انتشارات نعمان.
- خمینی، سید روح‌الله، **تحریرالوسیله**، ۱۴۱۲ق، جلد اول، چاپ ششم، قم، مؤسسه نشر اسلامی.
- سبزواری، عبدالاعلی، ۱۳۱۴، **مذهب الاحکام**، جلد نوزدهم،
- طباطبایی یزدی، سیدمحمد کاظم، ۱۴۲۰ق، **العروه الوثقی**، جلد پنجم، چاپ اول، قم، مؤسسه نشر اسلامی.
- فاضل لنکرانی، محمد، ۱۳۷۹، **تفصیل الشریعه فی شرح تحریرالوسیله**، قم، انتشارات فقه الاثمه.
- گرامی، محمدعلی، ۱۴۱۵ق، **المعلقات علی العروه الوثقی**، جلد چهارم، قم، مکتبه التوحید.
- محقق ثانی، ۱۴۰۳ق، **جامع المقاصد فی شرح القواعد**، جلد هفتم، چاپ نهم، قم، مؤسسه آل‌البیته.
- نجفی، محمدحسن، ۱۴۰۲ق، **جواهرالکلام**، جلد بیست و هفتم، بیروت، دارالحیا التراث العربی.

Legal Civilization

ISSN: 2873-1841
ISSN: 2873-1922

No.19- Spring 2024

Jurisprudential Legal Analysis of Rent Based on Time Unit

Homayoun Mafi, Reza Ahmadi Lemraski

A Comparative Study of the Legislative Criminal Policy of Iran and England Regarding Offences Related to Emotional Abuse

Behrooz Javanmard, Sahar Fatemi

Position of Women in Afghanistan from the Perspective of International Human Rights

Mohsen Molaei Fard, Hadi Masoudifar

Analyzing the basic Conditions of Contract Formation in the Conclusion of Electronic Contracts; Responsibilities and Penalties

Zahra Ansarifar, Maryam Kamaei

Recovery of Costs and Security for Costs in Third Party Funding in International Arbitration

Mohammad Mahdi Asadi

Feasibility of Criminal and Legal Prosecution of Government Officials in Violation of Citizens' Right to Health

Mohammad Saeid Hosseini, Mohammad Javad Javid

Assistant in Crime in American and Iranian Law; a Study with an Emphasis on Criminal Instrumentalism

Rohollah Ahangaran

Place of Reason in Deriving Jurisprudence

Ali Karimi, Hasan Sadeghian Meshkani, Sayyed Mohammad Hosein Jazayeri

Analyzing the Rights of Prisoners with an Approach to Domestic and International Institutions

Sayyedeh Mahshid Miri Balajorshari, Amirreza Mahmoudi

The Effect of the Twenty-Year Contract on Bilateral Relations between Iran and Russia in the 13th Government

Sayyed Amin Hosseini, Ahmad Shohani, Iraj Morvati

Promotion of Cultural Rights in the Light of Islamic Religion and Iran's Legal System

Alireza Ansari Mahyari, Zahra Sadat Hosseini

Crimes of Registration of Documents and Real Estate in Iranian Criminal Law

Amir Esmaceli, Navid Motamedarya, Fatemeh Nazarpur

The Criteria for Distinguishing Torture from other Inhuman Treatment

Mahan Ghorbani Pasvisheh

Exceptions to the Principle of Inadmissibility of Objections against the Holder in Good Faith

Sara Farzadimehr, Shapoor Mohammadhosseini, Mohammadreza Haghighi

The Battered Woman Syndrome and Self-defense: A Legal and Empirical Dissent

Maryam Farahi

The Effects of the Guarantee of Good Performance of Obligations in Iranian Law

Aslan alizadeh