

تأثیر فسخ طاری بر عقد اجاره*

دکتر رسول احمدی فر
استادیار گروه حقوق، دانشگاه ملایر

چکیده: یکی از مسایل مورد بحث در عقد اجاره مسئله اثر فسخ بر این عقد است. در فقه اسلامی مشهور اعتقاد به اثر فسخ از حین دارند و اقلیت از ابتدا. قانون مدنی به عنوان قانون حاکم بر همه قراردادهای اجاره قایل به تفاوت علت فسخ است. قانون روابط موجر و مستأجر به عنوان قانون حاکم بر اجاره املاک بدون توجه به تاریخ فسخ به دنبال مدیریت روابط طرفین بعد از انحلال رابطه قراردادی است و بدون توجه به دیدگاههای سنتی، تاریخ قطع رابطه قراردادی طرفین را ملاک دانسته است. هرچند اثر فسخ بر اساس ماهیت آن انحلال از ابتدا است ولی بیشتر از آنکه به دنبال کشف تاریخ انحلال قرارداد باشیم بایستی به دنبال مدیریت روابط طرفین بود. بایستی بین فسخ و قطع رابطه قراردادی طرفین قایل به تفصیل شد. فسخ ممکن است عطف به ماسبق شود و حکم دادگاه در خصوص فسخ جنبه اعلامی داشته باشد، ولی برای مدیریت روابط طرفین، بایستی آنها را تا زمانی که رابطه قراردادی وجود دارد پایبند به تعهداتشان دانست.

کلید واژه: فسخ عقد اجاره، تأثیر فسخ، فسخ و اجاره، فسخ در حین، اجاره

مقدمه

اجاره عبارت است از: «تملیک معوض عمل یا منفعت» (الموسوی الخویی، ۱۳۶۵: ۹). هرچند تملیک منفعت با عقد است، لکن به لحاظ مستمر بودن عقد، قبض کامل منفعت با انقضای مدّت عقد صورت می‌گیرد. ویژگی استمرار خصوصیتی به این عقد می‌دهد که با سایر عقود متفاوت باشد و باعث ایجاد مسائلی شود که خاص عقد اجاره باشد مانند تأثیر فسخ بر عقد.

بررسی آثار فسخ عقد اجاره دارای فواید علمی و عملی است: فسخ اجاره در خلال مدّت چه تأثیری بر عقد خواهد داشت؟ تأثیر از حین فسخ خواهد بود یا از ابتدای عقد؟ فروض جدید که مطرح می‌شود: تأثیر از حین صدور حکم یا اجرای حکم دادگاه است یا حکم دادگاه در این مورد جنبه اعلامی دارد؟ یا اینکه بایستی بین فسخ و قطع روابط قراردادی طرفین قایل به تفصیل شد و جدای از اینکه ممکن است قرارداد در هر تاریخی قبل از قطع روابط قراردادی طرفین فسخ شود ولی آنها را تا پایان قطع رابطه قراردادی بایستی پایبند به تعهداتشان دانست؟ بعضی مواد قانون مدنی علی‌رغم اینکه از فسخ در حین عقد اجاره بحث کرده اند لکن زمان تأثیر فسخ را بیان نکرده اند. در فقه اسلامی راجع به مسئله آرای مغایری وجود دارد به گونه‌ای که بعضی از فقهاء نظر بر فسخ از حین فسخ دارند و بعضی تأثیر فسخ را از حین عقد می‌دانند. بعضی هم قایل به تفصیل (تفاوت بین علت فسخ) می‌باشند. این دو منبع (قانون مدنی و فقه اسلامی) بیشتر از آنکه به دنبال مدیریت روابط طرفین باشند به دنبال شناسایی اثر فسخ بر قرارداد بوده‌اند و به بررسی آثار فسخ در مقابل قرارداد پرداخته‌اند. قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ و ۶۲ راهی جدید و عملی انتخاب نموده است. لکن این راه حل مخصوص مواردی است که مشمول این دو قانون باشند و عقود اجاره‌ای که مشمول آنها نیستند وضعیت مبهمی دارند.

تعریف فسخ

از فسخ تعاریف مختلفی ارایه شده است: «ایقاعی که اثر عقد معین یا ايقاع معین را از بین برده و به حالت زمان عقد و یا ايقاع (در حدود امکان و قدرت) بر می‌گرداند» (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۷: ۵۰۲ و جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶: ۴ / ۱۹۹)، «پایان دادن به هستی حقوقی قرارداد به وسیله یکی از دو طرف یا شخص ثالث» (شهیدی، ۱۳۸۱: ۲۰۲)، «لغوکردن و قراردادن طرفین در یک وضعیتی که از قبل موجود بوده است» (مشفق، شریفیان، ۱۳۸۱ / ۵۱)، بعضی فسخ را تعریف نکرده و در تعریف خیار از فسخ استفاده

کرده‌اند: «اختیاری را که شخص در بر هم زدن معامله‌ای دارد خیار فسخ و گاه به اختصار خیار گفته‌اند» (کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۵ / ۴۹ و ۵۰)، «خیار در اصطلاح حقوقی، اختیاری است که به موجب قانون برای فسخ قرارداد به یکی از طرفین قرارداد یا هر دو یا شخص ثالث داده می‌شود» (صفایی، ۱۳۸۵: ۲ / ۲۷۲)، «ازاله اثر حاصل از عقد» (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۱۶۲)، «با فسخ عقد، قرارداد منحل و از ابتدا معدوم فرض می‌شود و باید عوضین به وضعیت پیش از عقد بازگردند» (السنهوری، ۱۳۸۲: ۵۲۴)، بعضی نیز با توجه به روشن بودن معنی فسخ خود را بی‌نیاز از تعریف دانسته‌اند (بروجردی، عبده، ۱۳۸۰: ۲۶۳). تعاریف فوق هرچند به ظاهر متفاوت ولی در محتوا مشابه‌اند به گونه‌ای که همگی فسخ را عملی ارادی می‌دانند و اثر آن را انحلال قرارداد. ولی با وجود این وحدت در ادامه راجع به زمان تأثیر فسخ اختلاف ایجاد شده است.

اثر فسخ

۱- تأثیر فسخ از حین فسخ

مشهور فقها و به پیروی از ایشان نویسندگان حقوقی بر این باورند اگر اجاره در اثناء مدت فسخ گردید، این فسخ به زمان گذشته سرایت نمی‌کند. «فسخ آنچه گذشته معقول نیست. منفعت استیفاء شده است و انتقال منفعت با فسخ به موجد معنی ندارد» (حکیم، ۱۳۹۱: ۱۲ / ۵۱). اجرت المسمی هم «نسبت به زمان گذشته ثابت و نسبت به باقی مدت، به مستأجر برمی‌گردد» (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۴: ۵ / ۴۱ و نجفی، ۱۳۹۷: ۲۷ / ۳۱۵ و شهیدی، ۱۳۸۵: ۷۶ و شهیدی، ۱۳۸۱: ۲۰۵ و کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱ / ۴۳۶ و جعفری لنگرودی، ۱۳۶۷: ۵۰۲ و کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۵ / ۴۹ و ۵۰). درخصوص افلاس مستأجر در اثناء مدت گفته شده است: «اگر مستأجر در اثناء مدت، مفلس گردد پس نسبت به مدتی که مستأجر، استیفاء منافع کرده وارد بر غرما می‌شود (موجد)» (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶: ۱ / ۹۸). دلایل این گروه و ایرادات وارده به شرح ذیل است:

۱- «فسخ آنچه گذشته معقول نیست. منفعت استیفاء شده و انتقال منفعت با فسخ به موجد معنی ندارد» (حکیم، ۱۳۹۱: ۵ / ۵۱). ایراد: محل (مورد) فسخ عقدی است که در زمان گذشته منعقد گردیده و در حال سپری شدن است و فسخ موجب می‌شود کُلُّ عقد منحل شود، چه نسبت به زمان گذشته و چه نسبت به آینده و یکی از اثرات آن جلوگیری از تأثیر آینده عقد است.

۲- «منفعتی که در عقد اجاره متعلق قصد طرفین است به واسطه تدریجی بودن عقد متعدد و تدریجی است. فسخ عقد نسبت به آینده مستلزم فسخ عقد نسبت به زمان قبل از

فسخ نیست.» (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۶: ۴ / ۳۸۴). در عقد اجاره هر چند منفعت، نسبت به مدت عقد، متعدد و تدریجی است، ولی به این ترتیب نیست که هر زمانی که منفعتی ایجاد می‌شود، عقد اجاره جداگانه‌ای از عقد اصلی فرض کنیم و منفعت را جداگانه به مالکیت مستأجر درآوریم. بلکه مستأجر در زمان عقد مالک کُلِّ منفعت می‌شود و اعتبار عقد نسبت به کُلِّ منفعت، عقد واحد است و قابل تفکیک به عقود متعدد نسبت به مدت اجاره نیست. در زمان انعقاد قرارداد، موضوع ایجاب، منافع مدت مشخصی از عین مستأجره در مقابل اجرت معین است. موضوع قصد طرفین یک عقد اجاره است. در نتیجه جدای از اینکه قابلیت تفکیک آن به عقود متعدد لزومی ندارد احتیاج به دلیل هم می‌باشد. زیرا تقسیم عقد واحد به عقود متعدد مخالف قصد طرفین است و «امکان فسخ مقداری از عقد و برگشت میزانی از اجرت منافاتی با وحدت عقد اجاره ندارد.» (شاهرودی، ۱۴۲۳: ۱ / ۲۹۸). کسانی هم که قایل به قابلیت تفکیک عقد به دو عقد شده‌اند، عقد اجاره را صرفاً به اعتبار مدت قابل انحلال به دو عقد دانسته‌اند. (امامی، ۱۳۶۲: ۲ / ۴۶) این مسئله ناشی از طبیعت عقد اجاره است که مستمر است و «در عقود مستمر بطلان (فسخ و انحلال) ناظر به آینده است.» (قاسم زاده، ۱۳۸۵: ۳۹)

۳- «عرف در این اشکالی نمی‌بیند که در عقد اجاره، فسخ تنها نسبت به قسمتی از موضوع عقد که در زمان آینده واقع می‌شود، موثر باشد نه نسبت به مجموع عقد. ارتکاز عرفی در مورد فسخ عقد اجاره که عقدی مستمر است، مساعد تبعیض است» (حکیم، ۱۳۹۱: ۵ / ۳۵۲) ادعای عدم اشکال عرفی راجع به امکان تبعیض عقد قاطع نیست. مضافاً اینکه این تلقی عرفی با ماهیت فسخ که انحلال عقد است تعارض دارد.

۲- تأثیر فسخ از حین عقد

«بعضی فقهاء و در رأس آنها شیخ طوسی از متقدمین و سید محمد کاظم طباطبائی یزدی از متأخرین اعتقاد دارند که تأثیر فسخ از حین عقد است و بعد از فسخ اجرت به مستأجر برمی‌گردد و منافع به موجر. در صورت عدم امکان عودت منافع اجرت المثل به موجر پرداخت می‌شود. شیخ طوسی در کتاب المبسوط معتقد است که در معاملات وقتی خیار فسخ وجود دارد، فسخ از تاریخ عقد، عقد را منحل می‌کند یعنی ابطال کلی انجام می‌دهد.» (اعتمادملی، ۲۸ / ۱۰ / ۱۳۸۷) مرحوم طباطبائی یزدی معتقد است: «هرگاه اجاره به یکی از اسباب در أثناء مدت فسخ شود احتمال دارد که اجرت المسمی برگردد و موجر مستحق اجرت المثل نسبت به زمانی که گذشته است باشد زیرا فرض این است که عقد واقع شده فسخ می‌گردد و مقتضی فسخ عقد برگشت هرکدام از عوضین به مالکش می‌باشد»

(طباطبایی یزدی، ۱۴۲۴: ۵ / ۴۱). این نظر با تعریفی که ایشان از عقد اجاره ارایه می‌دهند و نگرششان به منفعتی که در مقابل عوض منتقل می‌شود و نحوه انتقال آن مطابقت دارد. ایشان عقد اجاره را چنین تعریف کرده‌اند: «تملیک عمل یا منفعت به عوض» (الموسوی الخمینی، ۱۳۸۰: ۸۱۴). در این تعریف منفعت واحد دانسته شده که با عقد اجاره مستأجر مالک آن می‌شود و با فسخ از مالکیت مستأجر خارج می‌شود. دلایلی که برای این نظریه می‌توان ارایه داد به شرح ذیل است:

۱- در بعضی موارد کسانی که نظر به تأثیر فسخ از تاریخ آن دارند پذیرفته‌اند فسخ به گذشته سرایت نماید. (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱ / ۴۳۶ و بروجردی، ۱۳۸۰: ۲۶۵) در این مورد نیز با وجود اینکه منافع به ملکیت مستأجر درآمده‌اند ولی با فسخ، مجدداً از ملکیت او خارج می‌شوند. لذا امکان انتقال منافع استیفا شده به مالک شناسایی شده است. «در حقوق فرانسه نیز این نوع فسخ از حین عقد موثر است، یعنی عطف به ماسبق می‌شود.» (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۷: ۱۵۰۲)

۲- «نیروی اراده همان گونه که می‌تواند در آینده اثر کند، توان نفوذ در گذشته را نیز دارد، مگر اینکه مستلزم تناقض‌گویی باشد، نمونه‌های این نفوذ را در مواردی که قبول کاشف از وقوع انتقال قرار می‌گیرد (مانند قبول در وصیت تملیکی بر مبنای تراضی) می‌بینیم.» (کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۳ / ۳۹) در نتیجه اراده این قدرت را دارد که قرارداد را نسبت به زمان گذشته فسخ نماید و این مسئله مورد شناسایی قرار گرفته است.

۳- «هدف از فسخ این است که وضع دو طرف بجای پیشین بازگردد» (کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۵ / ۸۱) هرچند این مسئله به عنوان هدف فسخ بیان شده است، ماهیت فسخ نیز چیزی جز انحلال قرارداد نیست. نتیجه انحلال قرارداد هم، باعث انحلال از تاریخ عقد است.

۴- فسخ جهت انحلال عقدی به کار می‌رود که در گذشته منعقد شده است؛ لذا عقد و وضعیت حقوقی ناشی از آن را زایل می‌کند. ماهیتاً فسخ موجب انحلال عقد می‌شود و اصل بر این است که فسخ، کُلّ عقدی را که موضوع آن است منحل می‌کند. لذا در موارد شک بایستی به اصل مراجعه کرد (انحلال کلی).

با همه فریبندگی که این نظر دارد ایراداتی بر آن وارد است: ۱- زمانی که عقد اجاره در زمان انعقاد موجب فسخی ندارد و علت فسخ در اثناء عقد حادث می‌شود و منافع گذشته در حالی که مالکیت مستأجر درآمده‌اند که مانعی وجود نداشته چرا باید فسخ را به گذشته سرایت داد؟ ۲- این نظر هرچند مبنایی است ولی به واسطه اینکه بر مشکلات طرفین از جمله انتقال منافع به موجر و عودت اجرت به مستأجر می‌افزاید راهگشا نیست و نمی‌تواند مورد پذیرش عرف جامعه قرار گیرد.

تفاوت تأثیر فسخ بر اساس تفاوت اسباب آن

۱- تفاوت بین وجود سبب خیار در زمان عقد و ایجاد سبب فسخ در أثناء عقد

چنانچه غبن یا عیب سابق روشن شود در این صورت تبعیض امکان ندارد، ولی اگر سبب فسخ در أثناء عقد ایجاد شود، مانند تلف یا تخریب عین مستأجره، در این صورت تبعیض امکان دارد. «اگر حق فسخ و خیار در زمان عقد موجود باشد، اقواست که اجرت-المسمی برگردد چنانچه اگر غبن یا عیب سابق معلوم شود ولی با عارض شدن حق فسخ و خیار در أثناء مدت، اقوی این است که اجرت‌المسمی تقسیم شود» (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۴: ۵/ ۴۱ و ۴۲) در خصوص تلف عین مستأجره در أثناء مدت گفته شده: «اگر در أثناء مدت، عین مستأجره تلف شود، اجاره نسبت به بقیه مدت باطل می‌شود و از اجرت به مقداری که مقابل آن می‌باشد برمی‌گردد» (الموسوس الخمینی، ۱۳۶۸: ۲/ ۴۹۹) در تأیید این نظر می‌توان گفت با توجه به اینکه در زمان عقد نه خیار وجود دارد و نه سبب آن، لذا وجهی برای انفساخ اصل عقد و سرایت فسخ از ابتدا نیست. عقد از ابتدا تا زمان فسخ معتبر است منفعت هم به ملکیت مستأجر در آمده. نه موجب فسخ وجود دارد و نه خیار. اینکه گفته می‌شود ارتکاز عرفی مساعد تبعیض است براین حکم می‌کند. با توجه به اینکه عقد اجاره عقدی مستمر است از زمان فسخ منحل می‌شود و اگر سبب فسخ از اول بود، معنی فسخ، انحلال عقد به خاطر آن سبب است، چون سبب از اول بود، اثر هم از اول هست. در صورتی که اگر عیب طاری باشد یعنی سبب از اول وجود ندارد و در زمان قبل از عارض شدن علت فسخ سببی برای فسخ عقد نیست، لذا عقد نسبت به گذشته فسخ نمی‌شود. ماده ۴۷۸ ق.م در این خصوص مقرر می‌دارد: «هرگاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند». ماده ۴۸۰ ق.م: «عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستأجره حادث شود موجب خیار است و اگر عیب در أثناء مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت، خیار ثابت است.» بعضی هم از قانون مدنی پیروی کرده‌اند (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱/ ۴۳۶ و کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۵/ ۸۲).

۲- تفاوت بین خیاراتی که با نص ثابتند و خیاراتی که از ضرر یا شرط ناشی می‌شوند

مورد نخست مثل خیار عیب یا غبن که مستفاد از آنها وجود حق فسخ نسبت به مجموع عقد است و مورد دوم مثل خیار تبعیض^۱، خیار شرط یا تخلف از وصف یا شرط، در این نوع از خیارات فسخ قسمتی از عقد امکان دارد. «خیاراتی که با نص ثابتند از آنها حق فسخ مجموع عقد مستفاد می‌شود، فسخ کل عقد به مقتضای ظهور دلیل یا یقین از آن خیارات است و اما خیاراتی که از ضرر، شرط، تخلف وصف یا شرط ناشی می‌شوند، ظاهر این است که همانا در این نوع از خیارات، مانعی از فسخ بعض عقد وجود ندارد و تبعیض

هم با خيار جبران می شود.» (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۴: ۵ / ۴۱ و ۴۲) خياراتی که به واسطه نصّ ثابتند، با توجه به هدف از وضع آنها که فسخ عقد است با اعمال آنها ولو در اثناء مدت، عقد از ابتدا منفسخ می‌گردد، ولی خياراتی که هدف از آنها جلوگیری از ضرر یا انجام ضمانت اجرای تخلف از شرط است، اعمال آنها موجب فسخ کُلّ عقد نیست و از زمان اعمال است که عقد منفسخ می‌شود. هدف از این خيارها جلوگیری از ضرر به کسی است که حق فسخ دارد یا برای ضمانت اجرای تخلف از شرط. ماده ۴۹۲ ق.م.د در این خصوص مقرر می‌دارد: «اگر مستأجر عین مستأجره را در غیر موردی که در اجاره ذکر شده باشد یا از اوضاع و احوال استنباط می‌شود استعمال کند و منع آن ممکن نباشد موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت.»

۳- تفاوت بین شرط خيار و غير آن

در شرط خيار تبعیض را جایز دانسته و در باقی جایز نمی‌دانند. «مثلاً اگر خانه‌ای را برای خودش اجاره کند و برای خودش شرط کند که هر وقت بخواهد فسخ کند بعید نیست که ارتکاز عرفی به اختصاص اراده فسخ به مدتی از عقد که باقی مانده است قیام کند و شرط را معتبر بشمارد.» (الموسوی الخویی، ۱۳۶۵: ۱۸۰). علّت این حکم توافق طرفین است. در این نظریه اصل بر این است که در صورت فسخ به علّتی بجز شرط خيار، اجرت المسمّی کُلّاً بر می‌گردد مگر اینکه شرط خيار موجب فسخ باشد و فسخ کننده براساس مفاد شرطی که به سود او شده اقدام به فسخ نماید. شرط خيار «حقی است که معلول تراضی و مقتضای شرط ضمن عقد است و از زمان انعقاد عقد با متزلزل کردن عقد برای مدّت معین به نفع کسی که شرط خيار به نفع او شده به وجود می‌آید.» (محقق داماد، ۱۳۸۸: ۳۷۶ و کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۵ / ۱۶۰) دارنده خيار شرط مطابق با مفاد شرط حق دارد قرارداد را فسخ نماید. زمانی که نامبرده بعد از گذشت مدّتی از قرارداد حق خود را اعمال می‌کند معلوم می‌شود از حق فسخ خود نسبت به کُلّ عقد استفاده نکرده و مقداری از مدّت عقد را که گذشته تنفیذ نموده است. مگر اینکه دلیلی بر فسخ مجموع عقد ارایه نماید.

۴- تفاوت بین خياراتی که به عنوان تزلزل عقد ثابتند و آنهایی که به عنوان حق ردّ جمیع عین یا بعضی آن ثابتند

مورد نخست مانند خيار غبن و عیبی که از ابتدای عقد اجاره یا قبل از قبض عین مستأجره در آن بوده و وجود آنها کُلّ عقد را متزلزل میکند. مستأجر حق دارد کُلّ قرارداد اجاره را به واسطه آنها فسخ نماید و مورد دوم مانند شرط خيار. مقتضی این نوع خيار، ردّ

بیشتر از آنچه متعلق به آن بوده نیست. تفاوت این دو نوع خیار در اثر آنها است. خیارات نوع نخست باعث تزلزل اصل عقد می‌شوند و با اعمال آنها کل عقد منحل می‌شود. خیارات نوع دوم فقط به صاحب آن اختیار فسخ معامله را براساس مفاد حق می‌دهد. با اعمال آنها عقد را براساس مقتضایشان منحل می‌کنند. «فسخ عقد اجاره به واسطه خیارات نوع اول باعث انفساخ عقد اجاره نسبت به تمام مدت است و در نوع دوم مقتضی فسخ زیادتر از رد آنچه متعلق به حق (فسخ) است نیست.» (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۳: ۱/ ۲۹۷ و ۲۹۸)

فسخ اجاره در قوانین موضوعه

الف: قانون مدنی. در قانون مدنی باید سه مرحله تأثر از حین عقد، تأثیر از حین فسخ و تأثیر از حین اعلان اراده را از یکدیگر تفکیک کرد.

۱- تأثیر از حین عقد

در مواردی که موجب فسخ از آغاز یا قبل از قبض عین مستأجره وجود دارد قانون فسخ را از ابتدای عقد مؤثر دانسته و اعمال آن را سبب انحلال کل عقد می‌داند. در این موارد آنچه باعث ایجاد حق فسخ است از زمان قرارداد یا قبل از تسلیم عین مستأجره وجود دارد و این مورد با موردی که علت فسخ در اثنای عقد اجاره ایجاد می‌شود (مانند تخلف از شرایط در حین عقد) متفاوت است. در این موارد فسخ عملی ارادی است و با بطلان که قهری است تفاوت دارد. در مواردی که قرارداد باطل می‌شود اراده طرفین در انحلال عقد مؤثر نیست و بدون اینکه اراده طرفین نقشی داشته باشد قرارداد به واسطه از بین رفتن عین مستأجره از ابتدا یا در اثنای قرارداد منحل می‌شود ولی فسخ قرارداد عملی ارادی و وابسته به اراده صاحب خیار است. مواردی که مطابق قانون مدنی عقد اجاره به واسطه خیار فسخ از ابتدا منحل می‌شود به شرح ذیل است:

أ. ماده ۴۷۶ ق.م.مقرر می‌دارد: «موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع موجر اجبار می‌شود و در صورت تعذر اجبار مستأجر خیار فسخ دارد». در این ماده قانونگذار برای مواردی که امکان تسلیم عین مستأجره ولو با تعذر نمی‌باشد حق فسخ قابل شده است.

ب. ماده ۴۷۸ ق.م.مقرر می‌دارد: «هرگاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد مستأجر حق فسخ ندارد.» در این ماده قانونگذار در بیان حکم عین مستأجره معیوب، برای مستأجر حق فسخ عقد اجاره را در صورت معیوب بودن عین مستأجره قرار داده است.

صدر ماده ۴۸۰ ق.م: «عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستأجره حادث شود موجب خیار است...». مطابق این ماده عیب قبل از قبض منفعت در حکم عیب سابق بر عقد است و باعث حق فسخ مجموع عقد برای مستأجر می‌باشد.

ت. در ماده ۴۸۲ ق.م برای مستأجر در صورت عدم امکان انتفاع از عین مستأجره معیوب حق فسخ وجود دارد: «اگر مورد اجاره عین کلی باشد و فردی که موجد داده معیوب درآید مستأجر حق فسخ ندارد و می‌تواند موجد را مجبور به تبدیل آن نماید و اگر تبدیل آن امکان نداشته باشد حق فسخ خواهد داشت».

ث. ماده ۴۸۸ ق.م برای مستأجر در صورتی که شخص ثالثی مزاحم او شود و این مزاحمت قبل از قبض منفعت باشد حق فسخ شناسایی کرده است: «اگر شخص ثالثی بدون اداء حقی در عین مستأجره یا منافع آن مزاحم مستأجر گردد در صورتی که قبل از قبض باشد مستأجر حق فسخ دارد و اگر فسخ نمود می‌تواند برای رفع مزاحمت و مطالبه اجرت‌المثل به خود مزاحم رجوع کند و اگر مزاحمت بعد از قبض واقع شود حق فسخ ندارد و فقط می‌تواند به مزاحم رجوع کند». در موارد فوق در صورت اعمال حق فسخ، عقد از آغاز فسخ می‌شود و به لحاظ اینکه مستأجر شروع به انتفاع نکرده این ایراد که با فسخ، منفعت تملیکی به مستأجر قابل عودت به موجد نیست وارد نمی‌باشد.

۲- تأثیر از حین فسخ

قانون مدنی در مواردی با اینکه حق فسخ را شناسایی کرده لکن آن را از حین موثر می‌داند. علت فسخ در این موارد از آغاز عقد اجاره موجود نیست و در اثناء مدت عقد، عیب یا مانع انتفاء حادث می‌شود و یا اینکه به واسطه تخلف یکی از طرفین از شروط قرارداد در اثنای عقد، برای طرف مقابل حق فسخ ایجاد می‌شود. ذیل مواد ۴۸۰ و ۴۹۶ ق.م به این موضوع اختصاص دارد. ماده ۴۸۰ ق.م: «... اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است». ماده ۴۹۶ ق.م: «نسبت به تخلف از شرایطی که بین موجد و مستأجر مقرر است، خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت می‌گردد». اجاره عقدی است مستمر و عیوبی که در زمان عقد عارض می‌شوند به گذشته سرایت نمی‌کند. فسخ ناشی از این عیوب نیز «بطور مسلم به گذشته سرایت ندارد و ناظر به آینده است» (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱ / ۴۳۶). در ماده ۴۹۶ ق.م فسخ بر اساس تخلف از شروط قراردادی است و خیار فسخ نسبت به بعد از تخلف از شرایط ثابت است. در این مورد نیز اگر قرارداد بر اساس اعمال حق فسخ منحل شود این انحلال به گذشته سرایت نمی‌کند و ناظر به آینده است. «در عقد اجاره از آنجا که مورد معامله منفعت است و منافع تدریجی

الحصول می باشد و تا زمان تخلف شرط، پیدایش خیار تخلف که مدتی می گذرد قسمتی از منافع مورد عقد طبعاً استیفاء می گردد با فسخ عقد اجاره تمام مورد معامله به موجر بر نمی گردد بلکه منحصر آن قسمت از منافع که مربوط به زمان پس از فسخ خواهد بود به موجر برگشت داده می شود.» (شهیدی، ۱۳۸۵: ۱۰)

۳- تأثیر فسخ از تاریخ اعلان اراده

«فسخ عقد از تاریخ اعلان اراده صاحب حق واقع می شود» (کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۵/ ۴۹ و ۵۰). ظاهر معنای مواد قانون مدنی این نظر را تأیید می کند (۴۸۵، ۴۸۷، ۴۹۲ و ۴۹۶) همچنان که ریشه فقهی دارد و موافق نظر مشهور و تفصیل^۲ است که قبلاً بیان شد. یکی از فواید این نظر حل مشکلات عملی است زیرا تا این زمان مستأجر اجرت را پرداخت کرده و در مقابل منافع را نیز استعمال نموده است. اصل صحت قراردادهای نیز بر این حکم می کند. مضافاً اینکه در عقد اجاره تملک منافع تدریجاً حاصل می شود و در زمان حصول حق فسخ و اعمال آن مستأجر مالک منافع تا آن زمان شده است و مهم تر اینکه منافع در ملکیت مستأجر ایجاد شده اند و آن را استیفاء نموده و حق فسخی که در این مرحله ایجاد می شود در تملیک منافع گذشته اثر ندارد. ولی بایستی دانست که همواره بین تاریخ فسخ و تاریخی که مستأجر عین مستأجره را به موجر تحویل می دهد فاصله زمانی وجود دارد. در نتیجه در این فاصله منافع عین مستأجره در اختیار مستأجر است و مشکل مربوط به انتقال منافع استیفاء شده به موجر نسبت به منافع این مدت همچنان باقی است.

ب: قانون روابط موجر و مستأجر و بیان راهکار جدید

۱- مواردی که مستأجر حق در خواست فسخ دارد

قانون سال ۵۶ در مواردی که مستأجر حق داده از دادگاه درخواست صدور حکم فسخ اجاره را نماید و تعیین تاریخ فسخ را به دادگاه محول کرده و حکم دادگاه می تواند جنبه تأسیسی یا اعلامی داشته باشد. قانون سال ۶۲ به مستأجر حق داده در مواردی اجاره را فسخ کند و در این موارد حکم دادگاه جنبه اعلامی دارد و بیانگر این است که عقد اجاره از تاریخ اعمال حق فسخ، منحل شده و جنبه تأسیسی ندارد. ا. در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره نامه قید شده، منطبق نباشد (بند یک ماده ۱۲ قانون سال ۵۶ و بند یک ماده ۶ قانون سال ۶۲). بعضی چنین موردی را به خاطر اینکه این اوصاف فرعی نیستند از موارد بطلان اجاره دانسته اند (کاتوزیان، ۱۳۸۴:

۱ / ۳۸۹). در حالی که به نظر نمی‌رسد قانونگذار از ذکر عبارت اوصاف چنین اراده‌ای داشته است. اوصاف به شکل مطلق ذکر شده و مطابق قاعده تخلف از وصف باعث ایجاد حق فسخ است و نه بطلان. موارد بطلان قرارداد امور دیگری است که قانونگذار آنها را بیان کرده است.

ب. اگر در اثنای مدت اجاره، عیبی در عین مستأجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد (بند ۲ ماده ۱۲ قانون سال ۵۶). فسخ اجاره بر این اساس منوط به این است که عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و رفع عیب نیز ممکن نباشد. در غیر این صورت مستأجر به استناد این بند حق فسخ نخواهد داشت. در ماده ۴۸۰ قانون مدنی قانونگذار حدوث عیب را مطلقاً در عین مستأجره در اثنای مدت باعث ایجاد حق فسخ برای بقیه مدت دانسته است. ذیل ماده ۴۸۰ ق.م در این باره مقرر می‌دارد: «اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است». به نظر می‌رسد منظور قانونگذار از عیب، مواردی از عیب باشد که به واسطه آنها عین مستأجره کلاً از قابلیت انتفاع خارج شده و رفع عیب نیز ممکن نباشد و به نوعی بایستی مقررات قانون روابط موجر و مستأجر را حاکم دانست و نه اینکه هر عیبی را باعث ایجاد حق فسخ.

ت. در مواردی که مطابق شرایط اجاره، حق فسخ مستأجر تحقق یابد (بند ۳ ماده ۱۲ قانون سال ۵۶ و بند ۲ ماده ۶ قانون سال ۶۲). ذیل ماده ۴۹۶ ق.م: «... نسبت به تخلف از شرایطی که بین موجر و مستأجر مقرر است، خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت است» و (بند ب ماده ۸ ق.م.و.م ۱۳۶۲). اگر طرفین از شرایطی که در زمان عقد اجاره یا بعد از آن نسبت به عقد مقرر نموده اند تخلف نمایند، طرف مقابل حق دارد قرارداد را به خاطر تخلف طرف مقابل فسخ نماید. بعضی این شرط را خاص مستأجر دانسته (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱/۴۳۹) و برای موجر امکان چنین شرطی را منتفی دانسته‌اند.

ث. در صورت فوت مستأجر در اثناء مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره، از طرف کلیه ورثه (بند ۴ ماده ۱۲ قانون سال ۵۶). این مورد در قانون مدنی سابقه ندارد و قانونگذار حکم مخالف آن را در ماده ۴۹۷ ق.م ذکر کرده است: «عقد اجاره به واسطه فوت موجر یا مستأجر باطل نمی‌شود».

ج. هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود (بند ۵ ماده ۱۲ قانون سال ۵۶ و بند ۳ ماده ۶ قانون ۶۲). در چنین مواردی قانونگذار به مستأجر حق داده قرارداد را نسبت به باقی مانده مدت فسخ نماید. مطابق با قانون مدنی در مواردی که عین مستأجره احتیاج به

تعمیر دارد مستأجر نمی‌تواند مانع تعمیر شود، ولی اگر تعمیر باعث شود که مستأجر نتواند از عین مستأجره استفاده نماید، او حق فسخ دارد. ماده ۴۸۵ ق.م: «اگر در مدت اجاره در عین مستأجره تعمیراتی لازم آید که تأخیر در آن موجب ضرر موجه باشد، مستأجر نمی‌تواند مانع تعمیرات مزبور گردد، اگرچه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستأجره کلاً یا بعضاً استفاده نماید، در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.»

قانونگذار در قانون سال ۱۳۵۶ با ارایه راهی نوین از تاریخ قطع رابطه استیجاری استفاده کرده است. به این ترتیب که هرگاه مستأجر به علل قانونی قصد فسخ داشته باشد، بایستی مورد اجاره را تخلیه کند و آن را تحویل موجر دهد و هرگاه موجر از تحویل امتناع کرد، بایستی با اظهارنامه از نامبرده دعوت نماید که برای تحویل مورد اجاره حاضر شود و اگر موجر ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه حاضر نشود، مستأجر باید به دادگاه محل وقوع ملک، مراجعه و تخلیه کامل ملک مورد اجاره را تأمین دلیل نماید و کلید آن را تحویل دفتر دادگاه نماید. از این تاریخ، رابطه استیجاری قطع می‌شود (ماده ۱۳ قانون ق.م.و.م. سال ۵۶). در قانون سال ۶۲ مقرر شده: «هرگاه مستأجر به علت انقضای مدت اجاره یا در موارد فسخ اجاره مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند، مستأجر می‌تواند، به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه کامل ملک مورد اجاره را تأمین دلیل نماید و کلید آن را به دفتر دادگاه تسلیم کند. از این تاریخ موجر حق مطالبه اجاره بها را نسبت به آینده ندارد...» (ماده ۷). قانونگذار در قانون سال ۱۳۵۶ فسخ را از قطع رابطه استیجاری تفکیک کرده و در سال ۱۳۶۲ فسخ را از عدم حق موجر بر مطالبه اجرت. «قطع رابطه قراردادی با اعلام فسخ انجام نمی‌شود و موقوف به صدور حکم فسخ از دادگاه و تخلیه عین مستأجره است: یعنی حکم دادگاه تنها جنبه اعلامی ندارد و خود رابطه حقوقی را قطع می‌کند. این ترتیب، نه تنها بدعتی است که با اصول حقوقی ما تعارض دارد، به زیان فسخ‌کننده است. زیرا، با اینکه قانونگذار به او حق فسخ اجاره را داده است، ناچار باید تا پایان دادرسی و اجرای حکم آن را تحمل کند» (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱/۴۹۳). هدف قانونگذار این بوده در مواردی که تاریخ فسخ مقدم بر تخلیه عین مستأجر باشد (که در اغلب موارد چنین است)، مستأجر تا زمان تخلیه، اجاره بها را پرداخت کند و منافع را هم استفاده نماید تا مشکل سنتی مربوط به پرداخت اجرت-المثل و عودت اجرت منتفی شود. در این دو ماده قانونگذار تا حدودی مشکلات فسخ در حین عقد اجاره و پرداخت اجرت و تملک منافع را حل نموده است.

۲- مواردی که موجر می‌تواند قرارداد را فسخ کند

ا. در قانون مدنی، قانونگذار به مستأجر اجازه داده در صورتی که حق انتقال عین مستأجره به دیگری از او سلب نشده باشد، مورد اجاره را به دیگری اجاره دهد (ماده ۴۷۴ ق.م.و.لی در قانون سال ۵۶ و ۶۲ اصل را بر این گذاشته که مستأجر حق واگذاری عین مستأجره را به غیر ندارد، مگر این حق برای او در اجاره نامه قید شده باشد و لذا یکی از مواردی که موجر حق فسخ دارد (مطابق قانون سال ۵۶ و ۶۲) موردی است که مستأجر بدون داشتن حق انتقال، مورد اجاره را به دیگری منتقل نماید (مستفاد از بند ۱ و ۲ ماده ۱۴ قانون سال ۵۶ و بند الف ماده ۸ قانون سال ۶۲). اگر موجر مطابق با این ماده قرارداد اجاره را فسخ نماید، این فسخ به گذشته سرایت نمی‌کند.

ب. در صورتی که در اجاره نامه محل سکنی، حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد، مشروط به اینکه خریدار بخواهد شخصاً در مورد اجاره سکونت نماید و یا آن را برای سکونت اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود تخصیص دهد و اگر خریدار تا سه ماه از تاریخ انتقال ملک برای تخلیه مراجعه ننماید، درخواست تخلیه به این علت تا انقضای مدت اجاره پذیرفته نمی‌شود. (بند ۳ ماده ۱۴ قانون سال ۵۶)

ت. در صورتی که مورد اجاره، محل سکنی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره احتیاج به مورد اجاره برای سکونت خود یا اولاد یا پدر و مادر یا همسر خود، داشته باشد (بند ۴ ماده ۱۴ قانون سال ۵۶). مشابه این حکم در بند ۲ و ۳ ماده ۱۵ همین قانون قید شده است.

ث. هرگاه مورد اجاره محل سکنی، در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد (بند ۵ ماده ۱۴ قانون سال ۵۶).

ج. در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی، برخلاف منظوری که در اجاره‌نامه قید شده استفاده گردد و در مورد محل کسب و پیشه و تجارت، هرگاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شود و مستأجر بدون رضایت موجر شغل خود را تغییر دهد، مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد (بند ۶ و ۷ ماده ۱۴ قانون سال ۵۶). بند ج ماده ۸ قانون سال ۶۲ مطلقاً گفته است: «در صورتی که از مورد اجاره برخلاف منظور و جهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردد».

ح. در صورتی که مستأجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد (بند ۸ ماده ۱۴ قانون سال ۵۶).

خ. در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در اجاره نامه از پرداخت مال الاجاره یا اجرت المثل، خودداری نماید و ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مرجع صالح، اقساط عقب افتاده را پرداخت نکند (بند ۹ ماده ۱۴ قانون سال ۵۶).

نتیجه گیری

دیدگاههای سنتی دایر بر تأثیر فسخ اجاره از حین فسخ یا از حین عقد راه‌گشا نیست زیرا: ۱- در صورت قایل شدن به تأثیر فسخ از حین عقد موجر بایستی اجرتی را که دریافت کرده به مستأجر عودت نماید و مستأجر نیز بایستی اجرت‌المثل مدت تصرف خود را به موجر بپردازد. ۲- در صورت قایل شدن به تأثیر فسخ از حین فسخ به لحاظ اینکه قریب تمام موارد اعمال حق فسخ از طریق دادگاه صورت می‌گیرد و حکم دادگاه در این موارد اعلامی است، از زمان اعمال حق فسخ، که تقدم زمانی بر حکم دادگاه دارد، تا زمان اجرای حکم مشکل انتقال منافع همچنان باقی می‌ماند. در این مدت نیز عین مستأجره معمولاً در تصرف مستأجر است و نامبرده تا زمان اجرای حکم دادگاه از آن منتفع می‌شود و بایستی منافع عین مستأجره را از تاریخ فسخ تا تاریخ اجرای حکم قابل انتقال به موجر دانست.

این ایراد در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ حل شده است. در قانون سال ۵۶ و ۶۲ تاریخ قطع رابطه قراردادی تاریخ تحویل گرفتن عین مستأجره توسط موجر یا تاریخ تحویل کلید ملک به دفتر دادگاه دانسته شده است. از این تاریخ عقد اجاره منحل می‌شود. ولی اگر مستأجر علی‌رغم اعمال حق فسخ از طرف موجر به وظایف قانونی خود عمل نکند و عین مستأجره را تحویل ندهد باید تعهدات قراردادی خود مقابل موجر را انجام دهد و در مقابل منافع را تملیک کند. این مقررات هرچند از جهت مشکلات مذکور در فوق راه‌گشا است لکن صرفاً مربوط به اجاره املاک می‌باشند و قابل سرایت به باقی قراردادهای اجاره نیست. در نتیجه در آن موارد بازهم مشکلات مذکور باقی است. در این موارد بایستی بر اساس قانون مدنی عمل نمود و در مواردی که قانون ساکت است با مراجعه به فقه کشف حکم نمود. قانون مدنی بین موارد فسخ قایل به تفصیل شده و فسخ را در صورتی قابل اعمال از ابتدای عقد دانسته که علت فسخ از ابتدا باشد و در مواردی که علت فسخ طاری است اثر آن را از زمان اعمال حق فسخ می‌داند. علی‌رغم این تصریح قانونگذار از جهت مبنایی تأثیر فسخ از زمان عقد مناسب‌تر از اثر آن از حین فسخ می‌باشد:

- ۱- فسخ به منظور انحلال قرارداد واحدی است که در گذشته منعقد شده. موضوع فسخ، قرارداد منعقد شده در گذشته به شکل واحد است. تقسیم عقد به دو قسمت بر اساس خیار نیز مخالف اصل وحدت عقد است که دلیل می‌خواهد.
- ۲- اینکه استدلال می‌شود از جهت حل مشکلات عملی تأثیر فسخ از حین فسخ باعث حل مشکل مربوط به انتقال منافع استیفا شده از مستأجر به موجر می‌شود کارساز نیست: در هر صورت اعمال حق فسخ بین تاریخی که مستأجر عین مستأجره را تحویل موجر می‌دهد با تاریخی که بر اساس اعمال حق فسخ، قرارداد منحل می‌شود اختلاف هست و فسخ مقدم بر تحویل عین مستأجره می‌باشد. در این صورت نیز مشکل مربوط به انتقال منافع استیفا شده از مستأجر به موجر باقی است.
- ۳- زمانی که قرارداد با اعمال حق فسخ منحل می‌شود حق موجر نیز از دریافت اجرت‌المسمی به دریافت اجرت‌المثل تغییر می‌کند. این موضوع ممکن است به نفع یا زیان طرفین باشد. زیرا همواره بین اجرت‌المسمی با اجرت‌المثل تفاوت است. در نهایت به نظر می‌رسد جدای از مواردی از قرارداد اجاره که تابع قانون روابط موجر و مستأجر است، اثر فسخ در عقد اجاره از ابتدا باشد.

یادداشت‌ها

- ۱- خیار تبعض صفقه. «در اجاره وقتی مطرح می‌شود که بخشی از عین مستأجره مال غیر باشد یا در زمان اجاره تلف شود، در این صورت مستأجر می‌تواند به نسبتی که اجاره باطل است تقلیل اجاره را بخواهد یا با استفاده از خیار تبعض صفقه بقیه اجاره را فسخ نماید» (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱ / ۴۳۷)
- ۲- گروهی از فقها که بین علت فسخ تفاوت قایل شده‌اند.

کتابنامه

الف- منابع فارسی

- ۱- امامی، سید حسن، (۱۳۶۲)، «حقوق مدنی، جلد ۲»، تهران: کتابفروشی اسلامیة.
- ۲- بروجردی عبده، محمد، (۱۳۸۰)، «حقوق مدنی»، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- ۳- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۶۷)، «ترمینولوژی حقوق»، چاپ دوم، تهران: انتشارات گنج دانش.
- ۴- الفارق، (۱۳۸۶). «دائرة المعارف عمومی حقوق، جلد اول»، تهران: کتابخانه گنج دانش، چاپ اول.

- ۵- الفارق، (۱۳۸۶). «دائرة المعارف عمومی حقوق، جلد چهارم»، کتابخانه گنج دانش، تهران، چاپ اول.
- ۶- — — (۱۳۸۱). «فلسفه عمومی حقوق بر پایه اصالت عمل، تئوری موازنه، کتابخانه گنج دانش، تهران، چاپ اول.
- ۷- حکیم، سیدمحسن، (۱۹۱۸م)، «مستمسک عروه الوثقی»، جلد ۱۲، نجف: انتشارات الادب.
- ۸- السنهوری، احمد عبدالرزاق، (۱۳۸۱)، «الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید»، ترجمه محمد حسین دانش کیا، مهدی دادرزی، انتشارات دانشگاه قم، چاپ اول.
- ۹- شهیدی، سید مهدی، (۱۳۸۱)، «حقوق مدنی (سقوط تعهدات)»، انتشارات مجد، تهران، چاپ اول.
- ۱۰- شهیدی، مهدی، (۱۳۸۵)، «حقوق مدنی ۶، عقود معین ۱»، انتشارات مجد، تهران، چاپ پنجم.
- ۱۱- صفایی، سیدحسین، (۱۳۸۵)، «دوره مقدماتی حقوق مدنی»، جلد دوم، قواعد عمومی قراردادها، نشر میزان.
- ۱۲- طباطبائی یزدی، سید محمد کاظم، (۱۴۲۴ق)، «عروه الوثقی»، جلد ۵، قم: موسسه نشر اسلامی، چاپ دوم.
- ۱۳- قاسم زاده، سید مرتضی، (۱۳۸۵)، «حقوق مدنی، اصول قراردادها و تعهدات»، نشر دادگستر، تهران، چاپ سوم.
- ۱۴- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۴)، «عقود معین»، جلد اول، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ نهم.
- ۱۵- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۰)، «قواعد عمومی قراردادها، جلد ۳ (آثار قراردادها در رابطه دو طرف و نسبت به اشخاص ثالث)»، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم.
- ۱۶- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۰)، «قواعد عمومی قراردادها، جلد ۵ (انحلال قرارداد-خيارات)»، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم.
- ۱۷- محقق داماد، سید مصطفی، (۱۳۸۷/۱۰/۲۸)، روزنامه اعتماد ملی، ضمیمه هفتگی فقه و حقوق، تهران.
- ۱۸- محقق داماد، سید مصطفی، (۱۳۸۸)، «نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی»، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.

- ۱۹- مشفق، فرهاد؛ شریفیان، فرجاد، (۱۳۸۱)، «انگلیش فوراستیودنتس آپرایویت لو»، ترجمه محمود رمضانی، تهران: انتشارات نسل نیکان، چاپ اول.
- ۲۰- الموسوی الخمینی (ره)، روح الله، (۱۳۶۸)، «تحریر الوسیله»، مترجم علی اسلامی، جلد ۲، قم: انتشارات دفتر انتشارات، چاپ اول.
- ۲۱- الموسوی الخمینی (ره)، روح الله، (۱۳۸۰)، «عروه الوثقی مع التعالیق»، قم: مؤسسه نشر آثار امام خمینی.
- ۲۲- الموسوی الخوئی (ره)، سید ابوالقاسم، (۱۳۶۵)، «مستند عروه الوثقی، کتاب اجاره»، قم: مدرسه دارالعلم، چاپ سوم.
- ۲۳- نجفی (ره)، شیخ محمد حسن، (۱۳۹۷ق)، «جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام»، جلد ۲۷، تهران: انتشارات دارالکتب الاسلامیه.
- ۲۴- هاشمی شاهرودی، آیت الله سید محمود، (۲۰۰۳م)، «کتاب الاجاره»، جلد اول، قم: انتشارات موسسه دائره معارف الفقه الاسلامی، چاپ اول.
- ۲۵- هاشمی، شاهرودی، آیت الله سید محمود، (۲۰۰۵م)، «موسوعه الفقه الاسلامی، جزء ۴ (اجاره)»، قم: انتشارات موسسه دائره المعارف الفقه الاسلامی، چاپ اول.