



The Authority of Loss Occurring in the Lease Contract

Abuzar Ebrahimi Torkaman¹

Received: 04/03/2020

Accepted: 19/05/2020

Abstract

One of the current authorities in necessary contracts, including lease contract, is the authority of loss. The loss that is based on the civil law and the most jurists' viewpoints is the loss that exists during the conclusion of the contract (simultaneous loss), and the loss that occurs after the conclusion of the contract and at the stage of fulfilling the obligations has received less attention from the experts. Since the lease contract is one of the contracts, in which the obligations of the parties are fulfilled over time and since all the obligations are not considered fulfilled only due to landlord withdrawing from the object of the lease, it is important to examine the authority of loss occurring in the lease contract, because it is possible that any change in circumstances may make the parties lose their balance after or at the time the contract has been concluded. Based on arguments such as the no-harm principles and the implicit condition, as well as the intellectuals' viewpoints and finally compulsion, the author of this paper claims that the occurrence of loss during the conclusion of the lease contract like the existence of loss at the time of concluding the contract can cause the right of authority for the party that has lost something in the contract. Such a solution would both help the efficiency of the current trade and economic system and it is in line with the principles accepted by the Iranian legal system.

Keywords

The authority of loss, the loss occurring in the contract, obvious loss, Lease contract.

1. Assistant professor at the department of private law, Islamic Azad University, Tehran Science and Research Branch, Tehran, Iran. ab.ebrahimi245@gmail.com

خيار غبن حادث در عقد اجاره

ابوذر ابراهیمی ترکمان*

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۲/۳۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۲/۱۴

چکیده

یکی از خيارات جاری در عقود لازم و از جمله اجاره، خيار غبن است. غبنی که مطابق قانون مدنی و قول مشهور فقها و حقوق دانان در این عقد جریان دارد، غبن موجود در حین عقد (غبن مقارن) است و غبنی که پس از تشکیل قرارداد و در مرحله اجرای تعهدات، حادث می‌شود، کمتر مورد توجه صاحب نظران قرار گرفته است. از آن جا که عقد اجاره از عقود است که تعهدات طرفین در طول زمان اجرا می‌شود و صرف تسلیم عین مستأجره از سوی موجر، اجرای تمام تعهد به شمار نمی‌آید؛ بررسی غبن حادث در عقد اجاره، دارای اهمیت است؛ زیرا ممکن است تغییر شرایط موجب برهم خوردن تعادل عوضین پس از تشکیل عقد و در زمان اجرا شود. با استناد به دلایلی چون قاعده لاضرر و شرط ضمنی و نیز بنای عقلا و در نهایت عیب رضا، مدعای نویسنده این مقاله آن است که حدوث غبن در حین اجرای عقد اجاره نیز همانند وجود غبن در زمان انعقاد قرارداد، برای طرفی که مغبون شده، حق خيار ایجاد می‌کند. چنین راه‌حلی، هم به کارآمدی نظام معاملی و اقتصادی کنونی کمک می‌کند و هم منطبق بر مبانی مورد قبول نظام حقوقی ایران است.

کلیدواژه‌ها

خيار غبن، غبن حادث، غبن فاحش، عقد اجاره.

* استادبار گروه حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران، تهران، ایران.

ab.ebrahimi245@gmail.com

■ ابراهیمی ترکمان، ابوذر (۱۳۹۹). خيار غبن حادث در عقد اجاره. فصلنامه علمی - پژوهشی فقه، ۲۷(۱۰۱)،

Doi: 10.22081/jf.2020.6888

صص ۱۲۳-۱۴۴.



فقه

بررسی غبن حادث در عقد اجاره

۱. مقدمه

عقد اجاره که به تملیک عمل یا منفعت در برابر عوض تعریف شده است (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۴ق، ج ۵، ص ۷)، عقد معاوضی مغایبی است. به موجب حکم مقرر در ماده ۴۵۶ قانون مدنی که برگرفته از فقه است (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۴ق، ج ۵، ص ۳۵)، تمام اختیارات (به جز خیار مجلس، خیار حیوان و خیار تأخیر ثمن که تنها به بیع اختصاص دارند) در همه عقود معاوضی جریان دارند. بنابراین، تردیدی نیست که خیار غبن در عقد اجاره برقرار است، اما مسئله این است که آیا صرفاً غبن مقارن با عقد موجب پیدایش حق خیار است یا غبن حادث در جریان اجرای عقد هم موجب خیار است؟ روشن است که طرح موضوع غبن حادث در عقد بیع و برخی معاملات دیگر نیز ممکن است، اما چون موضوع این مقاله بررسی غبن حادث در عقد اجاره است، جریان آن را در عقد اجاره بررسی می‌کنیم.

اجاره عقدی استمراری است، بدین معنا که منافع مورد اجاره در طول مدت اجرای عقد به طور تدریجی حاصل می‌شود و این احتمال وجود دارد که به رغم عدم تحقق غبن در زمان انعقاد عقد، بعداً شرایط و اوضاع و احوال به گونه‌ای تغییر یابد که در زمان اجرای قرارداد، غبن حادث شود؛ به عنوان مثال، اگر موجری ملک خود را که در کوچه‌ای فرعی است، به قیمت متعارف زمان اجاره، به مبلغ ماهانه یک میلیون تومان و برای مدت ده سال اجاره داده باشد و پس از چند ماه ملک مزبور بر اثر تصمیم مقامات محلی و تخریب املاک دیگر، در کنار خیابان اصلی قرار گیرد و اجاره‌بهای متعارف آن به ماهانه ده میلیون تومان افزایش یابد، آیا عُرف، تضرر موجر در چنین موردی را قابل تحمّل می‌داند؟ و آیا مالک باید به استناد لزوم قرارداد، ضررهای متوالی را تا خاتمه مدت اجاره پذیرا باشد؟ و یا اگر شخصی ملکی را که اجاره‌بهای واقعی آن در شرایط عادی ماهانه یک میلیون تومان است، به علت وجود برنامه‌ای مصوّب برای برگزاری مسابقات ورزشی بین‌المللی، با اجاره‌بهای ماهانه پنج میلیون تومان برای مدت یک سال اجاره کند تا در موعد مقرر بتواند با ایجاد کسب و کار مناسب در آن ایام، سود فراوانی به دست آورد؛ ولی به دلایلی دولت، محل برگزاری مسابقات را به شهر دیگری منتقل کند، آیا همچنان باید مستأجر را ملتزم به قرارداد و ملتزم به پرداخت اجاره‌بهای



فقه

غیرمتعارف که موجب تضرّر شدید او می‌شود، دانست یا این که در این قبیل موارد طرف مغبون می‌تواند عقد را با تمسک به خیار غبن حادث بر هم زند؟ دست‌یابی به پاسخ این پرسش مهم، مستلزم واکاوی مفاهیم اساسی خیار، غبن و غبن حادث است.

۲. پیشینه تحقیق

گرچه غبن مقارن در کتب فقهی مورد توجه قرار گرفته است، اما غبن حادث کمتر مورد توجه بوده است. در عصر کنونی به دلیل پیچیده‌گی قراردادهای و ضرورت‌های معاملاتی، توجه به غبن حادث ضرورت یافته است، به همین دلیل در آثار قدما از فقها و حقوقدانان کمتر می‌توان ردپایی از توجه به غبن حادث را یافت و در واقع، موضوع جدیدی است که شرایط جدید قراردادی، پرداختن به آن را در اولویت قرارداده است. به دلیل فقدان نظریه‌پردازی پیشینیان در این زمینه، پژوهشگر باید به اصول و قواعد فقهی توجه کند و آنها را با رویدادهای قراردادی نوین، منطبق سازد. چند مقاله اندک در سال‌های اخیر در این خصوص منتشر شده‌اند که البته، نیاز بیشتری به تحقیق وجود دارد. این نوشتار تحقیقی دیگر در این زمینه است. کتاب مستقلی تا کنون با موضوع خیار غبن حادث در عقد اجاره منتشر نشده است، اما پژوهش‌های زیر تا زمان تدوین این مقاله نگاشته شده‌اند:

۱. رساله علمی با عنوان «بررسی خیار غبن در عقد اجاره» برای دریافت درجه سطح ۴ حوزه علمی قم که توسط فاضل ارجمند جناب آقای احمد ابراهیمی - در سال ۱۳۹۴ - نگاشته شده است.

۲. مقاله «بازنگری فقهی در مشروعیت و پی‌آمد غبن حادث» که توسط دکتر احمد باقری و مهدی شعبانی نگاشته شده است و در شماره ۱۱۲ مجله فقه و اصول (بهار ۱۳۹۷) منتشر شده است. این مقاله به عقد اجاره اختصاص ندارد.

تفاوت اصلی این نوشتار با مقالات پیش‌گفته در این است که تکیه اصلی آن بر اثبات تعدیل قرارداد یا جریان خیار در موارد غبن حادث در عقد اجاره بر تمام راه‌های امکان اثبات همچون استناد بر قاعده لاضرر، تخلف از شرط ضمنی، بنای عقلا و نیز





عیب رضا است و نیز تبیین موارد جریان خیار غبن حادث در قالب مثال‌های ملموس از دیگر ویژگی‌های این نوشتار است.

۳. مفهوم خیار

قانون مدنی، تعریفی از خیار ارائه نداده و به تعریف عقد خیار در ماده ۱۸۸ بسنده کرده است.^۱ از حیث لغوی، واژه خیارُ اسم مصدر از اختیار است و به گزینش فرد برتر معنا شده است (ابن منظور، بی تا، ج ۴، ص ۲۵۹). معانی اصطلاحی ذکر شده در کتاب‌های فقهی نیز از آنچه در کتب لغت آمده، دور نیست: برخی فقها در تبیین مفهوم خیار، آن را به «ملک فسخ عقد» و برخی دیگر به «قدرت بر استقراربخشیدن به عقد و ازاله آن» معنا کرده‌اند «المراد بالخیار ملک اقرار العقد و ازالته بعد وقوعه مدة معلومه». (نجفی، ۱۹۸۱م، ج ۲۳، ص ۳). مقصود به کارگیرندگان واژه «ملک» در تعبیر «ملک فسخ عقد» تأکید بر «حق» بودن خیار و تمایز آن از «حکم» بوده است. البته، این تعریف، مانع اغیار نیست؛ زیرا شامل بیع فضولی هم می‌شود و بنابراین، نمی‌توان آن را تعبیری کامل تلقی کرد. از این رو، تعریف خیار به قدرت استقراربخشیدن به عقد و ازاله آن، تعبیر صحیح‌تری است.

۴. مفهوم غبن

واژه غبن، هم به سکون باء و هم به فتح باء قرائت شده است که البته، دو معنای متفاوت دارد. ضبط اول که به سکون باء است، به معنای فریب و خدعه در معامله است و ضبط دوم که به فتح باء است، به معنای فریب در اندیشه و مشورت دادن است؛ به گونه‌ای که سبب انحراف شخص از حق به باطل شود (مامقانی، ۱۳۱۶ق، ج ۳، ص ۴۹۸). راغب اصفهانی، غبن را به کاستن مخفیانه بهره‌ای یکی از طرفین عقد در مقدار عوض توسط طرف دیگر تعریف کرده است (راغب اصفهانی، ۱۴۱۲ق، ص ۶۰۲).

فقها و حقوق‌دانان نیز تعاریف مختلفی از غبن ارائه کرده‌اند: مطابق تعریف ارائه شده

۱. ماده ۱۸۸ قانون مدنی: عقد خیار آن است که برای طرفین یا یکی از آن‌ها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد.

در کتاب مکاسب، غبن عبارت است از تملیک مال خود به قیمتی بیشتر از قیمت واقعی آن به طرف دیگر که به قیمت واقعی آگاه نیست (شیخ انصاری، ۱۴۳۷ق، ج ۵، ص ۱۵۷). در تعریف دیگری گفته شده که غبن عدم تعادل بین آن چیزی است که یکی از طرفین عقد در مقابل آنچه دریافت کرده است، می‌دهد. اگر شخص بیش از آنچه دریافت کرده، داده باشد مغبون است و اگر کمتر از آنچه دریافت کرده داده باشد، غابن است (السنهوری، ۱۴۲۲ق، ج ۱، ص ۴۶۶). برخی نیز معتقدند که غبن، زبانی است که به هنگام داد و ستد در نتیجه نابرابری فاحش بین ارزش آنچه باید پرداخته یا انجام شود و ارزشی که در برابر آن دریافت شود، به طرف ناآگاه می‌رسد (کاتوزیان، ۱۳۷۶، ج ۵، ص ۲۰۸). در این میان تفاوتی میان عقود تملیکی و عهدی وجود ندارد؛ زیرا در هر دو عقد، ارزش عوضین باید متعادل باشد.

۱۲۷



۵. شرایط تحقق خیار غبن

خیار غبن در صورت تحقق سه شرط اساسی، جریان پیدا می‌کند: معوض بودن قرارداد، جهل طرف مغبون و تفاوت غیر قابل مسامحه بین عوضین.

۵. ۱. معوض بودن قرارداد

خیار غبن مخصوص عقود معوض است و در عقود مجانی خیار غبن جاری نیست؛ زیرا خیار غبن برای جلوگیری از ضرری است که متوجه فرد مغبون شده و این ضرر در جایی قابل تصور است که ارزش دو عوض به گونه‌ای که قابل مسامحه نباشد، بر هم بخورد. اگر عوض نباشد، برابری معنا نخواهد داشت و در نتیجه، غبن نیز ساقط است. حتی اگر در عقد مجانی شرط عوض شده باشد، باز هم خیار غبن جاری نیست (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ج ۱، ص ۱۰)؛ زیرا شرط عوض ناظر به مال یا عمل حقوقی جداگانه‌ای است که در برابر موضوع اصلی عقد قرار نمی‌گیرد و ماهیت مجانی بودن عقد را تغییر نمی‌دهد. به همین ترتیب، در عقود مسامحی (مانند صلح مبتنی بر تسامح) غبن راه ندارد و ماده

فقه

بَابُ خِيَارِ الْغَبْنِ
حَاوِلَاتُ فِي عَقْدِ الْبَايَعَةِ



۷۶۱ قانون مدنی^۱ نیز بر همین مبنا استوار است. بنابراین، خیار غبن صرفاً در عقود غیر مبتنی بر مسامحه جریان دارد.

افزون بر این‌ها، در مواردی نیز که طرفین ارزش نوعی عوضین را در نظر ندارند و صرفاً بر مبنای ارزش و فایده شخصی اقدام به انعقاد قرارداد می‌کنند، نمی‌توان عدم تعادل در ارزش عوضین را بهانه‌ای برای استفاده از خیار غبن قرار داد و برای مثال، اگر شخصی عکس یادگاری خانوادگی خود را از دیگری به مبلغ بسیار بالایی خریداری کند، نابرابری عوضین در چنین قراردادی، عرفاً غبن به حساب نمی‌آید.

۵.۲. ناآگاهی طرف مغبون

اگر فرد مغبون با علم به وجود غبن اقدام به انعقاد قرارداد کند، خیار غبن نخواهد داشت. اصلی‌ترین مستند فقها و حقوق‌دانان برای توجیه عدم بهره‌مندی شخص آگاه از خیار غبن، قاعده اقدام است (رشتی، ۱۳۱۰ق، ص ۱۲۴، نجفی، ۱۹۸۱م، ج ۲۳، ص ۴۲). عقیده صاحب‌نظران در این باره این است که اگر شخصی با آگاهی به غبن فاحش، اقدام به فروش یا خرید یا اجاره چیزی کند، نه حق فسخ دارد و نه می‌تواند خسارت مطالبه کند، چون به زیان خود اقدام کرده است (محقق داماد، ۱۳۸۷، ج ۱، ص ۲۲۱). بنابراین، اگر کسی عالمانه اقدام به خرید مالی به بهایی گران‌تر از ارزش واقعی کند، اگرچه در نظر عرف مغبون قلمداد می‌شود، به دلالت قاعده اقدام، خیار ندارد.

به تصریح ماده ۴۱۸ قانون مدنی^۲ علم به غبن، حق خیار را از مغبون سلب می‌کند. مقصود از علم، آگاهی و وقوف حقیقی است. پس، اگر مغبون در تعادل عوضین شک و تردید داشته باشد و یا احتمال غبن می‌دهد، اما در عین حال اقدام به انعقاد قرارداد کند، نمی‌توان او را از داشتن خیار غبن محروم کرد. در صورت اختلاف طرفین معامله در علم مغبون، اصل بر عدم علم است و مدّعی علم باید بر وجود آن دلیل بیاورد. البته،

۱. ماده ۷۶۱ قانون مدنی: صلحی که در مورد تنازع یا مبنی بر تسامح باشد، قاطع بین طرفین است و هیچ‌یک نمی‌تواند آن را فسخ کند، اگرچه به ادعای غبن باشد، مگر در صورت تخلف شرط یا اشتراط خیار.
 ۲. ماده ۴۱۸ قانون مدنی: اگر مغبون در حین معامله عالم به قیمت عادلانه بوده است، خیار فسخ نخواهد داشت.

اگر آماراتی مبنی بر علم وجود داشته باشد، دیگر مجالی برای تمسک به اصل عدم باقی نمی ماند (سیزواری، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۱۶۶).

جهل مغبون شرط تحقق غبن است (شیخ انصاری، ۱۴۳۷ق، ج ۵، ص ۹۲)، ولی در مقابل اتخاذ خدعه و فریب از طرف غابن برای ثبوت خیار غبن لازم نیست (فلو علم بالقیمه فلاخیار، بل لاغبن). اگر چه مطابق معنای لغوی، غبن قرین نیرنگ است و هر چند در اغلب موارد عملی نیز غبن توأم با عملیات متقلبانه است و به همین دلیل در کلمات فقها نیز این واژه اغلب به معنای خدعه به کار رفته است، صاحب نظران تأکید کرده اند که وجود خدعه شرط ثبوت غبن نیست (شیخ انصاری، ۱۴۳۷ق، ج ۵، ص ۱۵۷) و افزون بر این، حتی خدعه غابن برای تحقق غبن ضرورت ندارد و آگاهی او به غبن نیز لازم نیست. بر همین اساس است که ماده ۴۱۸ قانون مدنی تنها ناآگاهی مغبون را شرط تحقق خیار غبن دانسته و اشاره ای به ضرورت علم غابن نکرده است. در نتیجه، اگر طرف غابن نیز از وجود غبن ناآگاه باشد، اما تعادل عوضین به نحو فاحشی مختل شده باشد، باز هم خیار غبن محقق می شود.

۵. ۳. تفاوت غیر قابل مسامحه بین عوضین

شرط سوم تحقق خیار غبن آن است که تفاوت ارزش قیمت واقعی و معاملی به میزانی باشد که از نظر عرف، قابل چشم پوشی نیست. برخی فقها اختلاف قیمت بیش از یک پنجم قیمت واقعی را موجب غبن غیر قابل گذشت دانسته اند (شیخ انصاری، ۱۴۳۷ق، ج ۵، ص ۱۷۰). قانون مدنی نیز پیش از اصلاحات سال ۱۳۶۱ همین معیار را پذیرفته و در ماده ۴۱۷ مقرر کرده بود «اگر غبن به مقدار خمس قیمت یا بیشتر باشد، فاحش است و در کمتر از مقدار مزبور، در صورتی فاحش است که عرفاً قابل مسامحه نباشد»، اما در سال ۱۳۶۱ این ماده اصلاح شد و چنین مقرر گردید که «غبن در صورتی فاحش است که عرفاً قابل مسامحه نباشد» با توجه به این که معیار قابل اغماض بودن یا نبودن تفاوت ارزش بسته به نوع کالا و عرف زمان و مکان متفاوت است، اصلاح ماده ۴۱۷ قانون مدنی به شرح مذکور اقدام بایسته ای به نظر می رسد؛ چه آن که ممکن است تفاوت





یک پنجم قیمت و حتی بیشتر درباره برخی از اعیان کم ارزش مانند گاه، فاحش تلقی نشود، اما همین مقدار تفاوت در کالایی مانند طلا نه تنها فاحش که افحش تلقی شود. هم چنین معیار عرف برای تشخیص فاحش و غیرفاحش بودن تفاوت قیمت، در زمان کمبود و فراوانی کالا تفاوت دارد. از این رو، واگذارند تشخیص فاحش بودن اختلاف قیمت به عرف، بهتر از تعیین معیار ثابت از سوی قانون گذار است.

در صورت تردید در فاحش بودن غبن - بر اساس نظر شیخ انصاری - رجوع به اصالت ثبوت خیار، بر تمسک به اصالت لزوم قرارداد ترجیح دارد؛ زیرا در اصل وجود غبن و حدوث ضرر تردیدی نیست و تنها در میزان آن تردید وجود دارد. پس، اصل خیار غبن برای مغبون باقی است (شیخ انصاری، ۱۴۳۷ق، ج ۵، ص ۱۰۷).

۶. مفهوم غبن حادث

منظور از غبن حادث این است که پس از انعقاد صحیح قرارداد و در مرحله اجرای تعهدات ناشی از آن، تعادل عوضین به نحو فاحشی از بین برود، به گونه ای که بقای عقد موجب خسران یک طرف قرارداد باشد. این مفهوم از غبن و به طور کلی استعمال ترکیب «غبن حادث» در کتاب های فقهی چندان رایج نیست و آنچه در کلمات فقها راجع به غبن آمده، در اغلب موارد ناظر به غبن مقارن با عقد است. برخی حقوق دانان حتی استعمال عنوان غبن حادث را نادرست می دانند و معتقدند بین صفت و موصوف تعارض مفهومی وجود دارد؛ زیرا غبن از عدم تعادل قیمت به هنگام عقد ناشی می شود؛ در حالی که مفهوم حادث، پیدایش عدم تعادل پس از عقد است (شهیدی، ۱۳۸۶، ج ۳، صص ۱۴۶-۱۴۸). حال آن که همان گونه که ملاحظه شد، در هیچ یک از تعاریف لغوی و اصطلاحی غبن، اشاره ای به ضرورت هم زمانی غبن با انعقاد قرارداد نشده و به عبارت دیگر، هم زمانی مقوم غبن نبوده و در نتیجه، مفهوم غبن چیزی جز نقصان و خسارت مالی نیست و می توان گفت که اطلاق غبن به غبن حادث نیز صحیح است (شعبانی و باقری، ۱۳۹۷، ص ۵۱)؛ زیرا آنچه در ثبوت غبن اهمیت دارد، بر هم خوردن برابری ارزش عوضین است.

۷. مقارنه و تطبیق ادله خیار غبن با غبن حادث در اجاره

چنان که پیش تر گفته شد، عقد اجاره از عقود است که بر اساس آن تعهدات طرفین در طول زمان اجرا می شود و ممکن است که شرایط و اوضاع و احوال حاکم بر زمان اجرای قرارداد متفاوت از شرایط و اوضاع و احوال حاکم بر زمان انعقاد قرارداد باشد و این وضعیت از پیش برای طرفین قابل پیش بینی نباشد، در نتیجه، به رغم نبود غبن در هنگام انعقاد عقد، شرایط زمان اجرا به گونه ای باشد که التزام به قرارداد مستلزم ورود ضرر فاحش به یکی از طرفین شود. حال، آیا طرف مغبون می تواند عقد را با تمسک به خیار غبن حادث برهم زند؟ برای یافتن پاسخ دقیق این پرسش مهم، ناگزیر از بررسی مبانی خیار غبن و تطبیق آن بر عقد اجاره هستیم. مهم ترین دلایلی که فقها برای اثبات خیار غبن بدان استناد کرده اند، عبارتند از قاعده نفی ضرر، شرط ضمنی و بنای عقلا. افزون بر این، گاه عیب رضا نیز به عنوان یکی از مستندات خیار غبن مطرح شده است. در ادامه، هر یک از این دلایل را به طور جداگانه بررسی می کنیم تا بدانیم آیا ادله خیار غبن، صرفاً مختص غبن مقارن است یا نسبت به غبن حادث نیز قابلیت استناد دارد.

۷.۱. نفی ضرر

یکی از دلایل پذیرش خیارات و از جمله پذیرش خیار غبن برای مغبون، قاعده لاضرر است، با این توضیح که هرگاه اجرای یک حکم شرعی (مانند اوفوا بالعقود) موجب ضرر باشد، آن حکم اولیه به موجب قاعده لاضرر منتفی می شود. از این رو، هرگاه یکی از طرفین عقد به لحاظ نابرابری فاحش عوضین مغبون شود، از آنجا که لزوم عقد و وجوب التزام به مفاد آن موجب ضرر است، حکم اولیه لزوم عقد به موجب قاعده لاضرر برداشته می شود و برای دفع حکم ضرری، به مغبون اختیار فسخ عقد داده می شود تا از این طریق بتواند از خود دفع ضرر کند؛ زیرا ادله خیارات، مخصّص و مقید عموم و اطلاق اوفوا بالعقود و نظایر آن است. حال، مسئله بعدی این است که آیا تنها ضرر موجود در حین عقد مصداق ضرر و مشمول قاعده لاضرر است یا ضرر بعد از عقد نیز تابع همین حکم است؟





برخی از فقها^۱ حدوث ضرر بعد از عقد اجاره را از دایره شمول قاعده لاضرر خارج دانسته و بر عدم تأثیر غبن حادث در لزوم قرارداد اجاره تصریح کرده‌اند و معتقدند اگر غبن بعد از عقد اجاره حادث شود، مغبون حق فسخ ندارد (شهید اول، ۱۴۱۷ق، ج ۲، ص ۲۸۱).

این نظر بر پایه عدم تفاوت بین بیع و اجاره و به عبارت دیگر عدم تفاوت بین قرارداد آنی و قرارداد مستمر شکل گرفته است؛ حال آن که در عقود آنی اثر عقد فوراً حاصل می‌شود و به همین جهت، غبن تنها در هنگام تشکیل قرارداد متصور است و تغییر فاحش ارزش عوضین بعد از وقوع عقد، تأثیری در عقد گذشته ندارد، اما در عقودی که اجرای تعهد تا مدت‌ها پس از تشکیل عقد ادامه می‌یابد، وضعیت به گونه دیگری است. از جمله در عقد اجاره که «تعهد طرفین به اجزاء زمان بستگی دارد» (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶، ص ۶۴۲)، می‌توان گفت هر ضرری که در طول مدت اجرای تعهد پدید آید، مصداق ضرر است و دلیلی بر خروج آن از شمول قاعده لاضرر وجود ندارد و بروز غبن در زمان اجرای تعهد نیز می‌تواند مجرای اعمال قاعده لاضرر باشد. تردیدی نیست که برهم خوردن برابری ارزش عوضین در قراردادهای مستمر، حتی اگر این نابرابری پس از عقد و در زمان اجرای آن پدید آید، مصداق ضرر است. بر پایه همین واقعیت است که برخی دیگر از فقیهان، با نظر داشت تفاوت بین بیع و اجاره، به درستی توضیح داده‌اند که در بیع، ثمن در برابر نفس عین است و زمان مقوم آن نیست. بنابراین، ملاک تشخیص غبن، قیمت عین در وقت معامله است و در نتیجه، ترقی یا تنزل قیمت بعد از معامله هر چند زیاد باشد، موجب خیار برای هیچ‌یک از طرفین نیست، ولی در عقد اجاره،

۱. از جمله، مرحوم سید محمد کاظم طباطبایی یزدی در ضمن پاسخ به سؤالی بر همین باور است: سؤال ۴۸۴: زید ملکی از عمر و اجاره کرده است به دوازده تومان پول سیاه، از قراض قران بیست شاهی. بعد پول سیاه شده است از قرار شصت شاهی یک قران و مستحق چه چیز است؟ جواب: اگر عقد اجاره بر پول سیاه واقع شده است که در قوه این باشد که مال الاجاره دو هزار و چهار صد پول سیاه باشد، مستحق همین است. (توضیح آن که در آن زمان، یک تومان مساوی ۱۰ قران و یک قران برابر ۲۰ پول سیاه بوده است. بنابراین، ۱۲ تومان برابر ۲۴۰۰ پول سیاه است) و اگر عقد اجاره واقع شده است بر قران، به شرط این که عوض هر قرانی بیست پول بدهد نیز چنین است؛ چرا که گویا مال الاجاره همان دو هزار و چهار صد پول است و اگر اجاره واقع شده باشد بر قران، به شرط این که عوض آن را پول سیاه بدهد به قیمت وقت اداء، مستحق ازید است به مقدار آن چه زیاد شده است. لیکن این خلاف ظاهر سوال است (نک: طباطبایی یزدی، ۱۳۷۶، ص ۳۰۶).

مال الاجاره بر حسب امتداد زمان معین در برابر منفعت عین قرار می‌گیرد و در نتیجه، زمان مقوم معوض عین مستأجره (اجاره‌بها) است. از همین رو، آن مقدار از ترقی یا تنزل قیمت منفعت که طبیعی و ناشی از تفاوت ازمنه و امکانه است، موجب خیار نیست، ولی آنچه مربوط به حدوث شرایط غیرعادی و پیش‌بینی نشده است و طبعاً برای طرفین مجهول بوده، موجب خیار است؛^۱ زیرا ملاک خیار غبن، تفاوت فاحش قیمت معوض با فرض جهل طرف معامله نسبت به آن است و از آن‌جا که معوض در عقد اجاره، منفعت حال و آینده است و عنصر زمان در منفعت آینده لحاظ شده است، در صورت حدوث غبن نسبت به معوض در آینده، خیار برای طرف مغبون ثابت است (منظری نجف‌آبادی، ۱۳۸۴، ج ۲، صص ۲۹۰-۲۹۱)؛ چه آن‌که منفعت در عقد اجاره به منزله مبیع در عقد بیع است (نجفی، ۱۹۸۱م، ج ۲۷، ص ۲۷۸)، با این تفاوت که چون منافع برآمده از عین مستأجره در طول مدت اجرای عقد به‌طور تدریجی حاصل می‌شود، پس از انعقاد عقد اجاره و تا پایان مدت، موجر ضامن منافع است، لکن در عقد بیع، پس از وقوع عقد و قبض عین، بایع دیگر ضامن مبیع نیست. به همین جهت است که برخی از فقها به‌درستی تملیک منفعت در اجاره را در حقیقت معادل تسلیط مستأجر بر عین برای تملک منافع دانسته‌اند (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۴ق، ج ۵، صص ۷-۸).

نکته جالب و قابل توجه این‌که عموم فقها ایجاد حق فسخ برای مستأجر را در صورت حدوث «عیب» در حین مدت اجرای قرارداد، به‌سهولت پذیرفته و صبر بر عیب را موجب ضرر مستأجر دانسته‌اند و با استناد به قاعده لاضرر، حکم ضرری وفای به عهد

۱. ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب ۱۳۵۶) - که ناظر به روابط استیجاری اماکن تجاری است که تاریخ شروع رابطه قبل از مهر ۱۳۷۶ باشد - با نظر داشت همین واقعیت، تعدیل اجاره‌بها را در صورت ترقی یا تنزل هزینه‌های زندگی تجویز کرده است. به موجب این ماده «موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی، درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره‌بها را بنماید، مشروط به این‌که مدت اجاره منقضى شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره‌بها صادر شده، سه سال تمام گذشته باشد. دادگاه با توجه به درصد شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی منتشر شده از طرف بانک مرکزی ایران، حکم به تعدیل اجاره‌بها خواهد داد. حکم دادگاه در این مورد قطعی است». البته، تعدیل اجاره‌بها موضوعی مستقل از خیار غبن است که پرداختن به آن از حوصله این مقاله خارج است.





را به درستی نفی کرده‌اند و به عنوان مثال، کاهش اتفّاقی آب زمین زراعی استیجاری در میانه مدت را موجب حق فسخ برای مستأجر دانسته‌اند (طباطبایی یزدی، ۱۳۷۶، ص ۳۲۳). به عقیده فقهای امامیه، حدوث عیب لاحق در عین مستأجره، منشأ خیار عیب است و حتّی اگر مستأجر در عین تصرّف کرده و مقداری از منفعت را نیز استیفاء کرده باشد، خیار او ساقط نمی‌شود؛ زیرا تصرّفی مسقط حق خیار است که در عوض معیب که معاوضه بر آن واقع شده، صورت گیرد و حال آن که عوض در عقد اجاره، منفعت است که به تدریج حاصل می‌شود و نسبت به منفعتی که تا پیش از حدوث عیب استیفاء نشده، هنوز تصرّفی صورت نگرفته است (شهید ثانی، ۱۴۱۰ق، ج ۴، صص ۳۵۲-۳۵۳). افزون بر این، در عقد اجاره و به مجرد قبض عین، قبض منفعت حاصل نمی‌شود تا گفته شود که نقص، بعد از حصول قبض است و تأثیری در لزوم عقد ندارد (خوانساری، بی تا؛ ص ۳۹۸). ماده ۴۸۰ قانون مدنی نیز بر همین سیاق مقرر داشته است که «اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود، نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است».

بنابراین، همان گونه که برخی فقها حکم لزوم عقد اجاره را در فرض حدوث عیب بعد از وقوع عقد، به لحاظ ضرری بودن آن وانهادند و مستأجر را سزاوار بهره‌مندی از خیار عیب دانسته‌اند، می‌توان گفت که لزوم عقد اجاره در صورت حدوث غبن نیز حکمی ضرری است که به موجب قاعده لاضرر نفی شده است.

در مقام نتیجه‌گیری می‌توان گفت اگر وجود خیار غبن در غبن مقارن، مستند به قاعده لاضرر باشد، - با استناد به همین قاعده - حکم لزوم عقود مستمر (از جمله اجاره) در فرض پیدایش غبن حادث نیز قابل نفی است. البته، بدیهی است که در صورت قابل پیش‌بینی بودن بروز و حدوث غبن در طول مدت اجاره، پافشاری بر اعمال قاعده لاضرر صحیح نیست؛ زیرا طرفین با اقدام عالمانه خود راه را برای اعمال این قاعده بسته‌اند. در چنین حالتی، قاعده اقدام مانع اجرای قاعده لاضرر است.

۲.۷. تخلف از شرط ضمنی

دلیل دیگری که در فقه برای خیار ثبوت خیار غبن بیان شده، تخلف از شرط ضمنی

است. شرط ضمنی، شرطی است که به طور صریح در متن عقد ذکر نمی‌شود، لکن مورد قبول دو طرف عقد است و طرفین با لحاظ آن قرارداد را تشکیل می‌دهند، به گونه‌ای که با وصف عدم ذکر شرط در عقد، مفاد آن از اوضاع و احوال و سیره عرفی استنباط می‌گردد (محقق داماد، ۱۳۸۸، ج ۱، ص ۲۷۷) و عرف، التزام به آن را به طرفین عقد تحمیل می‌کند، مگر آن که طرفین صریحاً بر خلاف آن توافق کرده باشند. به عبارت دیگر، این شرط از لوازم عرفی عقد بوده و نیازی به توافق طرفین ندارد. حال، ممکن است طرفین در حال انشاء عقد توجه تفصیلی به مفاد شرط مزبور داشته باشند و یا این که صرفاً به نحو اجمالی مورد توجه آنان باشد و یا حتی بر آن جاهل باشند.^۱ مواردی همچون نقد بودن ثمن معامله، فوریت پرداخت ثمن و تحویل مبیع جملگی از مصادیق شرط ضمنی عرفی هستند (محقق داماد، ۱۳۸۸، ص ۲۸۳).

شرط ضمنی گرچه مدلول مطابقی عقد نیست، مدلول التزامی الفاظ عقود است.^۲ در نتیجه، به دنبال انشای قرارداد، شرط ضمنی عرفی نیز انشاء می‌گردد. در واقع، رواج و شیوع شرط ضمنی نزد عرف به گونه‌ای است که عرف میان شرط و قرارداد ملازمه برقرار می‌کند، به نحوی که با ایجاد ملزوم (یعنی عقد) لازم (یعنی شرط ضمنی عرفی) نیز به وجود می‌آید (علیدوست، ۱۳۹۵، صص ۲۱۹-۲۲۰). برخی حقوق دانان، معتقدند که ملازمه میان شرط ضمنی و عقد، ناشی از عرف و عادت قراردادی است، یعنی مفاد شرط چندان در قراردادی تکرار می‌شود و به گونه‌ای شیوع پیدا می‌کند که می‌توان آن را از لوازم معامله برشمرد (کاتوزیان، ۱۳۷۶، ج ۵، ص ۱۲۴).

۱. ماده ۲۲۰ قانون مدنی: عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است، ملزم می‌نماید، بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می‌شود، ملزم می‌باشند.

۲. دلالت التزامی آن است که لفظ بر یک معنایی دلالت می‌کند که آن معنا داخل در موضوع له و جزء موضوع له نیست، اما لازمه موضوع له است. مثل دلالت کردن لفظ دوات (جای مرکب) بر قلم. که اگر کسی بگوید دوات را بیاور و شونده قلم را همراه دوات بیاورد، مورد سرزنش قرار می‌گیرد؛ زیرا مرکب و قلم، به منزله رفیق و همراه هم هستند و بدون یکدیگر کارایی لازم را ندارند. بنابر این، لفظ دوات - به دلالت التزامی - بر قلم دلالت می‌کند؛ در حالی که معنای قلم، داخل در موضوع له دوات نیست (نک: مظفر، ۱۳۷۴، صص ۱۱-۱۲).





یکی از شروط ضمنی که وجود آن در عقود معاوضی از نظر عرف مفروض است، شرط برابری عوضین است و یکی از دلایلی که مستند ثبوت خیار غبن قرار گرفته، همین شرط است. حتی برخی از فقها تا بدان جا پیش رفته‌اند که تنها دلیل خیار غبن را تخلف از شرط ضمنی برابری عوضین می‌دانند (موسوی خویی، ۱۴۱۷ق، ج ۳، ص ۵۴۸). در این که نابرابری ارزش دو عوض، تخلف از شرط ضمنی و موجد خیار غبن است، اختلاف نظر مهمی وجود ندارد و تنها تردید موجود این است که آیا حکم مذکور مختص بیع است یا شامل همه عقود معاوضی غیرمسامحی می‌شود؟ (خمینی، بی تا، ج ۴، صص ۴۰۱-۴۰۲). با توجه به این که جریان خیار غبن به استناد تخلف از شرط ضمنی، مبتنی بر حفظ تعادل عوضین است، به نظر می‌رسد که اختصاص آن به عقد بیع - به ویژه پس از پذیرش تعمیم جریان خیار غبن به همه عقود معاوضی از منظر فقه و قانون مدنی، ترجیح بلامرجح است و عقد بیع در این میان خصوصیتی ندارد. در عقد اجاره نیز که جزء عقود معوض است، طرفین اصولاً - به منظور جلب نفع - مبادرت به انعقاد قرارداد می‌کنند و علی‌الاصول اراده واقعی نوعی آنان که سازنده عقد است، بر تعادل و برابری ارزش عوضین تعلق گرفته است. با توجه به مستمر بودن عقد اجاره، باید پذیرفت که برابری ارزش عوضین هم در زمان انعقاد قرارداد و هم در زمان اجرای آن مورد قصد مشترک طرفین قرار گرفته و بنابراین، در صورتی که این تعادل در هر یک از این دو موقعیت وجود نداشته باشد، از شرط ضمنی یادشده تخلف شده و در نتیجه لزوم قرارداد با استناد به تخلف از شرط ضمنی برداشته می‌شود و طرف مغبون از حق اعمال خیار غبن برخوردار می‌گردد؛ زیرا در عقود مستمر، یک شرط ضمنی وجود دارد که بر مبنای آن، قرارداد در صورتی معتبر و لازم‌الوفاست که اوضاع و احوال زمان انعقاد آن، دچار تغییر و تحوّل اساسی نشود. در واقع، طرفین قرارداد، خود را بر فرض حفظ و بقای اوضاع و احوال موجود متعهد کرده‌اند و تلویحاً پذیرفته‌اند که هرگاه در حین اجرای قرارداد، اوضاع و احوال مذکور بر اثر حوادث غیر مترقبه از اساس دگرگون شود، مفاد قرارداد در شرایط تغییر یافته الزام آور نیست، مگر این که شروط و مقررات آن با اوضاع و احوال جدید متناسب و منطبق شود و اگر این مطابقت ممکن نباشد، امکان فسخ قرارداد فراهم گردد (محقق داماد، ۱۳۸۸، صص ۵۱۵-۵۱۶).

۳.۷. بنای عقلا

منظور از بنای عقلا، رفتار معینی است که همه خردمندان در برخورد با یک واقعه از خود نشان می‌دهند، بدون آن که اختلاف زمان، مکان، فرهنگ، بینش، دین و مذهب آنان تأثیری در بروز این رفتار داشته باشد (حکیم، بی‌تا، ص ۱۹۷). بنای عقلا یکی از منابع استخراج حکم شرعی است، بدین ترتیب که هرگاه خردمندان به جهت ضرورت زندگی یا چرخش آسان‌تر کارها، شیوه‌ای را تأسیس کنند و برای آن در چرخه زندگی مشروعیت قائل شوند، می‌توان آن را مورد ادراک عقل عملی و مصداق فعل حسن دانست و از طریق ملازمه (کلّ ما حکم به العقل حکم به الشرع) بر مشروعیت آن نظر داد (علیدوست، ۱۳۹۵، ص ۵۲۷).

یکی از مستندات آنی که برخی فقیهان برای اثبات خیار غبن بدان استناد کرده‌اند، ارتکاز عقلی است (الموسوی الخلیلی، ۱۳۹۶ق، ص ۶۲). زیرا عقلا هیچ‌گاه به تفاوت فاحش میان عوض و معوض در معاملات معوض رضایت نمی‌دهند (صدر، بی‌تا، ج ۴، ص ۲۳۵) و بر تحمیل عوارض غبن بر مغبون حکم نمی‌کنند، بلکه جبران غبن از سوی طرف دیگر قرارداد را ضروری می‌پندارند.

آنچه به‌طور مسلم از نصوص فقهی برمی‌آید، جریان خیار غبن مقارن در عقد بیع است، اما الغای خصوصیت از بیع و تعمیم این حکم به تمام عقود معوض از جمله اجاره، مقتضای عقل است. همچنین جریان خیار غبن در موارد غبن حادث در عقود معوض مستمر مانند اجاره نیز به اقتضای عقل قابل توجیه است؛ چه آن که ملازمه‌ای بین تثبیت حق خیار در غبن مقارن، با نفی خیار در غبن حادث وجود ندارد و نمی‌توان تفاوت ارزش عوضین را تنها در هنگام عقد قید بهره‌مندی از خیار غبن دانست.

به‌طور کلی، برخی از صاحب‌نظران معتقدند هرگاه مفاد نصی از شارع، مطابق با ادراک عقل باشد، جمود بر الفاظ به کار رفته در آن نص روا نیست و باید به اقتضائات ادراک عقلی نیز توجه شود و در سایه این توجه است که نص شرعی به گونه‌ای صحیح تفسیر می‌شود (علیدوست، ۱۳۹۵، ص ۳۹۹). بر این بنیاد، عبور از انحصار اختصاص خیار غبن به بیع، متکی به حکم عقل است و همچنین تسری جریان خیار غبن به غبن حادث نیز مبتنی



فقه

در عقد بیع



بر حکم عقل است؛ زیرا عقلا در فرض بروز غبن حادث، بدون تردید همان حکم جاری در غبن مقارن را به عقود مستمر نیز سرایت می‌دهند و مانعی برای رفع لزوم عقد بر مبنای غبن حادث در قراردادهای مستمر نمی‌بینند؛ زیرا اگر سیره عقلا بر تلقی غبن حادث – به عنوان ضرر نامتعارف – تعلق گیرد، نادیده گرفتن داوری عرف و عقل جایز نیست.

۴.۷. عیب رضا

عیب رضا به صورت مستقل، مستند فقیهان برای اثبات مشروعیت اعمال خیار غبن قرار نگرفته است، اما در ضمن بحث از مسائل دیگر به این مبنا نیز اشاره کرده‌اند و با استناد به آیه شریفه «... إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ...» (نساء: ۹) رضایت مغبون بر معامله را به دلیل اعتقاد او به برابری عوضین دانسته و تأکید کرده‌اند که مغبون در صورت آگاهی از نابرابری عوضین، رضایت به انعقاد قرارداد نمی‌دهد. بنابراین، قرارداد مقرون به غبن، فاقد رضای لازم است و به عبارت دیگر، رضای مغبون به قرارداد موجود تعلق نگرفته است (حلی، ۱۴۱۴ق، ص ۵۲۲). به تعبیر مرحوم شیخ انصاری، وجود دو رضایت برای صحت معامله لازم است: یکی رضایت بر اصل معامله و دیگری رضایت به تساوی عوضین که در قرارداد توأم با غبن، رضایت نخست موجود و رضایت دوم مفقود است، لکن رضای لاحق می‌تواند همانند رضای سابق این نقص را برطرف کند. از این رو، اگر غابن تفاوت قیمت را پیردازد، دیگر مغبون حق فسخ قرارداد را ندارد (عدم الخیار للمغبون مع بذل الغابن للتفاوت فالمتيقن من ثبوت الخيار له صورت امتناع الغابن من البذل) (شیخ انصاری، ۱۴۳۷ق، ج ۵، ص ۱۶۲).

در مجموع، به نظر می‌رسد عیب رضا حدًا کثر می‌تواند موجب غیرنافذ شدن عقد شود و توان اثبات خیار غبن را ندارد و به همین جهت، تمسک به آن برای اثبات تحقق خیار غبن حادث در اجاره نیز وجهی ندارد.

نتیجه‌گیری

پیچیدگی روابط اقتصادی و تجاری در دنیای کنونی که نوسانات شدید بازار شرایط

حاکم بر قراردادهای را بیش از گذشته دستخوش تغییر می‌کند، بازنگری در نگاه سنتی به خیار غبن را به یک ضرورت تبدیل کرده است. اگر حمایت‌های حقوقی از خسارت دیده وجود نداشته باشد و غبن حادث در قراردادهایی که اجرای آنها در طول زمان محقق می‌شود، مورد توجه قرار نگیرد، عدالت معاوضی که حقوق در پی تحقق آن است، با چالش مواجه می‌شود. در مقابل، یافتن راه‌حلی عادلانه و منصفانه در مواردی از این دست، به کارآمدی نظام حقوقی می‌انجامد.

چنان‌که ملاحظه شد، اگرچه در گذشته به دلیل بسیط بودن قراردادهای غبن حادث در کنار غبن مقارن کم‌تر مورد توجه فقها قرار گرفته است، لکن دامنه دلایل و مستندات که وجود خیار را در صورت وجود غبن در زمان تشکیل قراردادهای آنی مانند بیع اثبات می‌کند، چندان وسیع است که به‌مدد اصول حقوقی و تنقیح مناط، توان اثبات پیدایش خیار در صورت حدوث غبن پس از تشکیل عقد معاوضی مستمر (مانند عقد اجاره) را نیز دارد. به عبارت دیگر، ثبوت خیار غبن مقارن مستند به دلایلی است که آن دلایل در غبن حادث نیز قابل استناد است و نباید آن‌ها را مختص غبن موجود در هنگام تشکیل قرارداد دانست، بلکه می‌توان با الغای خصوصیت از این دلایل، از آن‌ها درباره غبن حادث نیز استفاده کرد و با استناد به عموم و اطلاق قاعده لاضرر و نیز تمسک به سیره عقلا و بهره‌جویی از نظریه شرط ضمنی، جریان خیار غبن حادث در عقد اجاره را پذیرفت. در نهایت، می‌توان گفت که هر تغییر فاحشی در شرایط و اوضاع و احوال حاکم بر زمان اجرای عقد اجاره که موجب زائل شدن تعادل عوضین و در نتیجه حدوث غبن شود، برای مغبون خیار غبن ایجاد می‌کند.



فهرست منابع

* قرآن کریم.

۱. ابن منظور، محمد بن مکرم. (بی تا). لسان العرب. (ج ۴). بیروت- لبنان: دارالفکر للطباعة و النشر و التوزیع.
۲. ابراهیمی، احمد. (۱۳۹۴). رساله بررسی خیار غبن حادث در قرارداد اجاره. رساله سطح ۴. استاد راهنما: سرافراز. مرکز مدیریت حوزه های علمیه قم.
۳. انصاری، مرتضی (شیخ انصاری). (۱۴۳۷ق). کتاب مکاسب. (ج ۵. چاپ نوزدهم). قم: مجمع الفکر اسلامی.
۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۸۶). ترمینولوژی حقوق. (چاپ هفدهم). تهران: کتابخانه گنج دانش.
۵. حکیم. محمدتقی. (بی تا). الاصول العامه للفقہ المقارن. (چاپ دوم). قم: مؤسسه آل البيت علیهم السلام.
۶. حلی، حسن بن یوسف بن مطهر (علامه حلی). (۱۴۱۴ق). تذکره الفقهاء. قم: مؤسسه آل البيت علیهم السلام.
۷. خوانساری. محمد امامی. (بی تا). الحاشیه الثانیه علی مکاسب. قم: بی جا.
۸. راغب اصفهانی، حسین بن محمد. (۱۴۱۲ق). مفردات الفاظ قرآن. قم: دارالعلم.
۹. رشتی، میرزا حبیب الله. (۱۳۱۰ق). کتاب الاجاره. (ج ۲۳). قم: بی جا (چاپ سنگی).
۱۰. سبزواری. محمد باقر. (۱۳۸۲). کفایه الاحکام. (ج ۲). قم: مؤسسه نشر اسلامی.
۱۱. السنهوری، عبدالرزاق احمد. (۱۴۲۲ق). نظریه العقد. (ج ۱). بیروت- لبنان: دار الفکر.
۱۲. شعبانی. مهدی و باقری. احمد. (بهار ۱۳۹۷). بازنگری فقهی در مشروعیت و پی آمد غبن حادث. مجله فقه و اصول. ۵۰ (۱۱۲)، صص ۴۷-۶۸.
۱۳. شهیدی، مهدی. (۱۳۸۶). حقوق مدنی: آثار قراردادها و تعهدات. (ج ۳. چاپ سوم). تهران: مجمع علمی فرهنگی مجد.
۱۴. صدر، سید محمد باقر (شهید صدر). (بی تا). بحوث فی علم الاصول. (ج ۴). قم: مکتبه الاعلام الاسلامی.
۱۵. طباطبایی یزدی. سید محمد کاظم. (۱۳۷۶). سؤال و جواب. (به اهتمام سید مصطفی محقق داماد). تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.



۱۶. طباطبایی یزدی. سید محمد کاظم. (۱۴۲۴ق). العروة الوثقی. (ج ۵). قم: مؤسسه نشر اسلامی.
۱۷. عاملی. زین الدین بن علی. (شهید ثانی). (۱۴۱۰ق). الروضه البیہ فی شرح اللمعه الدمشقیہ. (ج ۴). قم: کتابفروشی داوری.
۱۸. عاملی. محمد بن مکی. (شهید اول). (۱۴۱۷ق). الدروس الشرعیہ فی فقہ الامامیہ. (ج ۲. چاپ دوم). قم. دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین.
۱۹. علیدوست، ابوالقاسم. (۱۳۹۵). فقہ و حقوق قراردادها. تهران: انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی.
۲۰. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۷۶). قواعد عمومی قراردادها. (ج ۵). تهران: شرکت سهامی انتشار.
۲۱. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۷۸). عقود معین. (ج ۱. چاپ هفتم). تهران: شرکت سهامی انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا.
۲۲. مامقانی، محمد حسن بن ملاعبدالله. (۱۳۱۶ق). غایة الآمال فی شرح کتاب المکاسب. (ج ۳). قم: مجمع الذخائر الاسلامیہ.
۲۳. محقق داماد، سید مصطفی. (۱۳۸۷). قواعد فقہ. (ج ۱. چاپ هشتم). تهران: انتشارات سمت.
۲۴. محقق داماد، سید مصطفی. (۱۳۸۸). نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
۲۵. مظفر، محمدرضا. (۱۳۷۴). تلخیص المنطق. (تلخیص: اکبر ترابی). (چاپ چهارم). تهران: دارالعلم.
۲۶. منتظری نجف آبادی، حسینعلی. (۱۳۸۴). رساله استفتائات. (ج ۲). تهران: نشر سایه.
۲۷. الموسوی الخلیجالی، السید محمد مهدی. (۱۳۹۶ق). فقہ الشیعہ. مدارک العروه الوثقی: کتاب الاجاره. تهران: مرکز فرهنگی انتشاراتی منیر.
۲۸. موسوی خمینی، سید روح الله. (بی تا). کتاب البیع. (ج ۴) تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی.
۲۹. موسوی خویی، سید ابوالقاسم. (۱۴۱۷ق). القواعد الفقہیہ و الاجتهاد و التقليد (الهدایہ فی الاصول). (ج ۳). (مقرّر: حسن صافی اصفهانی). قم: مؤسسه صاحب الامر.
۳۰. نجفی، محمد حسن. (صاحب جواهر). (۱۹۸۱ م). جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام. (ج ۲۳). بیروت- لبنان: دار احیاء التراث العربی.



References

* *The Holy Quran*.

1. Alidoust, A. (2016). *Jurisprudence and law of contracts*. Tehran: Islamic Culture and Thought Research Institute Publications. [In Persian].
2. Al-Musawi Al-Khalkhali, S. M. M. (2017). *Fiqh al-Shia. Madarek Al-Urwat Al-Wothqa: Kitab al-Ijarah*. Tehran: Monir Cultural and Publishing Center. [In Arabic].
3. Al-Sunhuri, A. (2002). *Nazariyah al-Aqd*. (Vol. 1). Beirut. Lebanon: Dar al-Fikr. [In Arabic].
4. Ameli. M. (Shahid Awal). (1997). *Al-Dorous Al-Sharia fi Fiqh al-Imamiyah*. (Vol. 2, 2nd ed.). Qom. Islamic Publications Office affiliated to the Teachers' Association. [In Arabic].
5. Ameli. Z. (Shahid Thani). (1990). *al-Rawzat al-Bahiyah fi Sharh al-Lom'at al-Dameshqiyyah* (Vol. 4). Qom: Davari Bookstore. [In Arabic].
6. Ansari, M. (Sheikh Ansari). (2017). *Kitab al-Makasib*. (Vols. 5. 19th ed.). Qom: Islamic Thought Assembly. [In Arabic].
7. Ebrahimi, A. (2015). The treatise for examination of the authority of loss occurring in the lease contract. Level four of Islamic Seminary thesis, supervisor: Sarafraz. The Center for Management of Islamic Seminaries of Qom. [In Persian].
8. Hakim. M. T. (n.d.). *Al-Usul Al-Amah le al-Fiqh al-Moqaren*. (2nd ed.). Qom: AlulBayt Institute.
9. "Helli", H. (Allama Helli). (1994). *Tazkerat al-Foqaha*. Qom: AlulBayt Institute. [In Arabic].
10. Ibn Manzur, M. *Lisan al-Arab*. (n.d.). (Vol. 4). Beirut. Lebanon: Dar al-Fikr le al-Taba'at va al-Nashr va al-Tawzi'.



فقه

سال بیست و هشتم، شماره اول (پیاپی ۱۰۱)، بهار ۱۳۹۹

11. Jafari Langroudi, M. J. (2007). *Law Terminology*. (17th ed.). Tehran: Ganj-e-Danesh Library. [In Persian].
12. Katozian, N. (1997). *General rules of contracts*. (Vol. 5). Tehran: Enteshar Joint Stock Company. [In Persian].
13. Katozian, N. (1999). *Certain contracts*. (7th ed.). Tehran: Enteshar Joint Stock Company in cooperation with Bahman Borna Company. [In Persian].
14. Khansari, M. E. (n.d.). *Al-Hashiyah Al-Thaniyah Ala Al-Makasib*. Qom.
15. Mamqani, M. (1899). *Qayat al-Amal fi Sharh Kitab al-makasib*. (Vol. 3). Qom: Majma' al-Zakha'er al-Islamiyah. [In Arabic].
16. Mohaghegh Damad, S. M. (1999). *General theory of conditions and requirements in Islamic law*. Tehran: Islamic Sciences Publishing Center. [In Persian].
17. Mohaghegh Damad, S. M. (1999). *Rules of jurisprudence*. (Vol. 1. 8th ed.). Tehran: Samt Publications. [In Persian].
18. Montazeri Najafabadi, H. A. (2005). *Resalah al-Istifta'at*. (Vol. 2). Tehran: Sayeh Publications. [In Persian].
19. Mousavi Khoei, S. A. (1997). *al-Qava'ed al-Fiqhiyah va al-Ijtihad va al-Taqlid (al-Hadaiya fi al-Usul)*. (Vol. 3). (Report: Hassan Safi Isfahani). Qom: Saheb Al-Amr Institute. [In Arabic].
20. Mousavi Khomeini, S. R. (n.d.). *Kitab Al-Bay'a*. (Vol. 4) Tehran: The Institute for Preparation and Publications of Imam Khomeini's Works.
21. Muzaffar, M. R. (1995). *Talkhis al-Manteq*. (4th ed.). (Summary: Akbar Torabi). Tehran: Dar Al-Ilm. [In Persian]. [In Persian].
22. Najafi, M. H. (Sahib al-Jawahir). (1981). *Jawahir al-Kalam fi Sharh Shara'e al-Islam* (Vol. 23). Beirut, Lebanon: Dar Al-Ihya Al-Torath Al-Arabi.
23. Ragheb Isfahani, H. (1992). *Mofradat al-Alfaz al-Qur'an*. Qom: Dar al-Ilm. [In Arabic].



فقه

در عقده اجاره

24. Rashti, Mirza H. (1896). *Kitab al-ijarah*. (Vol. 23). Qom. [In Arabic].
25. Sabzevari. M. B. (2003). *Kefayah al-Ahkam*. (Vol. 2). Qom: Islamic Publications Office. [In Persian].
26. Sadr, S. M. B. (Shahid Sadr). (n.d.). *Bohouth fi Ilm al-Usul*. (Vol. 4). Qom: Maktab al-A'alam al-Islami.
27. Shabani. M., & Bagheri. A. (2018). Jurisprudential revision of the legitimacy and consequence of the deception of the accident. *Journal of Jurisprudence and Usul*. 50 (112).pp. 47-68. [In Persian].
28. Shahidi, M. (2007). *Civil law: the effects of contracts and obligations*. (Vol. 3), (3rd Ed.). Tehran: Majd Cultural Scientific Assembly. [In Persian].
29. Tabataba'ei Yazdi. S. M. K. (1997). *Questions and answers*. (By Seyed Mostafa Mohaghegh Damad). Tehran: Islamic Sciences Publishing Center. [In Persian].
30. Tabatabai Yazdi. S. M. K. (2004). *Al-Urwat Al-Wothqa*. (Vol. 5). Qom: Islamic Publications Office. [In Arabic].



فقه