

## Research Article

### Continuous or Immediate Contract of Renting Objects and Its Effects

Mohammad Rasoul Ahangaran<sup>1</sup> Amir Mahmoud Amini<sup>2</sup>  
Ahmad Saberi Majd<sup>3</sup> Seyyed Ali Alavi Qazvini<sup>4</sup>

Received: 18/11/2022

Accepted: 27/03/2023

#### Abstract



One of the divisions of contract in Imamiyah jurisprudence and Iranian law is covenant or possession, which is divided into continuous and immediate by considering the time in the definition of contract. A continuous contract is a covenant contract that is opposed to an immediate contract and its fulfillment becomes possible with the passage of time. The difference between continuous and immediate contract is in the covenant or possession nature of the contract and the relationship between the subject of the contract and the element of time. In the laws of

---

1. Professor of Farabi Faculties, University of Tehran, Tehran, Iran (corresponding author).  
anagaran@ut.ac.ir.

2. PhD student of private law, Farabi Faculties, Tehran University, Tehran, Iran.  
amirmahmoodamini@gmail.com.

3. PhD student of Fiqh and Fundamentals of Islamic Law, Farabi Faculties, Tehran University,  
Tehran, Iran. ahmad.saberimajd@ut.ac.ir.

4. Associate Professor, Farabi Faculties, University of Tehran, Tehran, Iran. salavi@ut.ac.ir.

---

\* Ahangaran, M. R., & Amini, A. M., & Saberi Majd, A., & Alavi Qazvini, S. A. (1402 AP). Continuous or Immediate Contract of Renting Objects and Its Effects. *Journal of Fiqh*, 30(113), pp. 38-64.  
Doi:10.22081/jf.2023.64347.2540.

---

● © Author (s). This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits copy and redistribute the material just in noncommercial usages, provided the original work is properly cited.

---

some western countries, the contract of renting is considered as a covenant that the contract itself and the obligation resulting from it is continuous, but in the laws of Iran, based on Imamiyah jurisprudence, this contract is a possession contract. This article evaluates the concept of continuous and immediate contract in Imamiyah jurisprudence and the laws of Iran and other countries with a descriptive-analytical method. The result of the present article is that due to the lack of jurisprudential background for the existence of a continuous contract and according to the definition of the Imamiyah jurists and civil law of the contract of renting, the element of time has been considered in the contract of renting. In addition, based on the result according to the third paragraph of the article 490 of Civil Law, the authors believe that the contract of renting is immediate. The most important effect of immediacy is the possibility of lien in this contract, because in continuous contracts, due to the fact that the performance of the resulting obligation over time is not the same as the compensation received by the obligee, it cannot be assumed that there is a lien in continuous contracts.

**Keywords**

Contract of Renting Objects, Possession or Covenant, Continuous or Immediate, Article 490 of Civil Law.

**مقاله پژوهشی**

**مستمر یا آنی بودن عقد اجاره اشیاء و آثار آن**

محمدرسول آهنگران<sup>۱</sup>    امیرمحمود امینی<sup>۲</sup>    احمد صابری مجد<sup>۳</sup>  
سید علی علوی قزوینی<sup>۴</sup>

© Author (s)



تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۱/۰۷

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۸/۲۷

**چکیده**

یکی از تقسیم‌بندی‌های عقد در فقه امامیه و حقوق ایران، عهدی یا تملیکی است که با در نظر گرفتن عنصر زمان در تعریف عقد، عقد به مستمر و آنی تقسیم می‌شود. عقد مستمر عقدی عهدی است که در مقابل عقد آنی قرار می‌گیرد و با گذشت مدت، تحقق آن امکان‌پذیر می‌گردد. تمیز عقد مستمر و آنی، در عهدی یا تملیکی بودن عقد و چگونگی ارتباطی است که موضوع عقد با عنصر زمان دارد. در حقوق برخی از کشورهای غربی عقد اجاره، عهدی در نظر گرفته شده که خود عقد و تعهد حاصل از آن مستمر است، اما در حقوق ایران با رهیافت از فقه امامیه، این عقد تملیکی است. این نوشتار با روش توصیفی - تحلیلی، مفهوم عقد مستمر و آنی را در فقه امامیه و حقوق ایران و دیگر کشورها مورد ارزیابی قرار می‌دهد. براین اثر حاضر این است که با نظر به نبود سابقه فقهی برای عقد مستمر و با توجه

۱. استاد دانشکده‌گان فارابی دانشگاه تهران، تهران، ایران (نویسنده مسئول).  
anagaran@ut.ac.ir
۲. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشکده‌گان فارابی دانشگاه تهران، تهران، ایران.  
amirmahmoodamini@gmail.com
۳. دانشجوی دکتری فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشکده‌گان فارابی دانشگاه تهران، تهران، ایران.  
ahmad.saberimajd@ut.ac.ir
۴. دانشیار دانشکده‌گان فارابی دانشگاه تهران، تهران، ایران.  
saalavi@ut.ac.ir

\* آهنگران، محمدرسول؛ امینی، امیرمحمود؛ صابری مجد، احمد و علوی قزوینی، سیدعلی. (۱۴۰۲). مستمر یا آنی بودن عقد اجاره اشیاء و آثار آن. فصلنامه علمی - پژوهشی فقه، ۳۰(۱۱۳)، صص ۳۸-۶۴.

Doi:10.22081/jf.2023.64347.2540

به عدم اشاره به وجود عنصر زمان در تعاریف فقهای امامیه و قانون مدنی از عقد اجاره و همچنین مبتنی بر اثری که با توجه به بند سوم ماده ۴۹۰ ق.م. از آن منتج می‌شود، نظر نویسندگان بر این است که عقد اجاره، آئی است. امکان وجود حق حبس، مهمترین اثر آئی بودن در این عقد است. چراکه در عقود مستمر با توجه به اینکه اجرای تعهد ناشی از آن، در طول زمان با عوضی که از سوی متعهدله دریافت می‌شود هم‌زمان نیست، به وجود حق حبس در عقود مستمر نمی‌توان قائل شد.

### کلیدواژه‌ها

عقد اجاره اشیاء، تملیکی یا عهده‌ی، مستمر یا آئی، ماده ۴۹۰ ق.م.

## مقدمه

در اینکه عقد اجاره اشیا تملیکی یا عهده‌ای است، میان صاحب‌نظران اختلاف دیدگاه وجود دارد. نظر مشهور فقیهان امامیه بر تملیکی بودن عقد اجاره اشیا است (ابن زهره، ۱۳۷۵، ج ۲۱، ص ۵۳۲؛ حلی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۱۷۹؛ حلی، ۱۴۱۸، ص ۱۵۲؛ علامه حلی، ۱۴۱۴، ج ۲، ص ۲۹۰؛ بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۱، ص ۵۳۲؛ عاملی، ۱۴۱۳، ج ۱، ص ۲۷؛ نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷، ص ۲۰۴؛ خویی، ۱۴۲۷، ج ۴، ص ۱۰؛ حسینی عاملی، ۱۴۱۹، ج ۱۹، ص ۲۲۰)، اما عده‌ای معتقد بر عهده‌ای بودن آن هستند (علامه حلی، ۱۴۱۳، ج ۲، ص ۲۷۲؛ اصفهانی، ۱۴۲۷، ج ۱، ص ۱۵؛ میلانی، ۱۴۲۹، ج ۱، ص ۵۸؛ آملی، بی تا، ج ۱، ص ۳۱۲).

در فقه و حقوق، تقسیم‌بندی‌های گوناگونی از عقود انجام شده است که یکی از این تقسیم‌بندی‌ها از لحاظ نتیجه‌ای است که به طور مستقیم از عقد ناشی می‌گردد و عقود را به دو دسته تملیکی و عهده‌ای<sup>۱</sup> تقسیم می‌کند.

بنابر تعریف ماده ۴۶۶ قانون مدنی در عقد اجاره اشیا، تملیک صورت گرفته و از این رو مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌گردد و به پرداخت مبلغ معینی به عنوان اجاره‌بها به مالک یا نماینده وی موظف بوده یا اینکه تعهد به پرداخت آن نماید (صوفی‌آبادی و دیگران، ۱۳۹۸، ص ۱۶۲). یکی دیگر از تقسیم‌بندی‌هایی که از عقد صورت گرفته، تقسیم آن به مستمر و آنی است.

عقد فوری<sup>۲</sup> آنکه به محض انعقاد، آثارش در یک لحظه بر طرفین بار می‌گردد. به طور مثال در عقد بیع به محض ایجاب و قبول، مالکیت مبیع به مشتری و مالکیت ثمن به بایع منتقل می‌شود. هر چند امکان اجرای تعهدات آن منوط به زمانی پس از انعقاد

۱. علامه نائینی اصطلاح عهده‌ای را در معنای خاصی به کار گرفته است (نجفی خوانساری، ۱۴۱۸، ج ۱، ص ۱۰۲) و برخی نیز از او تبعیت کرده‌اند (آملی، ۱۴۱۳، ج ۱، ص ۸۱). بجنوردی عقود را به دو دسته اذنی و عهده‌ای تقسیم کرده است (بجنوردی، ۱۳۸۲، ج ۳، ص ۱۹۸). تفاوت عقد تملیکی و عهده‌ای با مراجعه به وصیت تملیکی و عهده‌ای مشخص می‌گردد که در وصیت تملیکی پس از مرگ موصی و قبول موصی‌له، خودبه‌خود و بدون نیاز به سبب، تملیک واقع می‌شود؛ در حالی که وقوع تصرفات در وصیت عهده‌ای نیازمند انجام دادن آن‌ها توسط وصی یا شخص دیگر است (حکیم، ۱۴۲۰، ج ۲، ص ۲۹۸). لذا این تقسیم‌بندی دلیلی بر قبول عقود تملیکی از سوی فقیهان امامیه است.

2. contrat instantané

عقد وجود دارد. در مقابل عقد مستمر<sup>۱</sup> آن است که اجرای تمام تعهدات و آثار آن به محض انعقاد انجام نمی‌گیرد و پس از عقد نیز استمرار دارد و حتی بخشی از تعهدات در طول زمان شکل می‌گیرد، نه در لحظه انعقاد عقد. برخی از حقوق‌دانان در تعریف عقد مستمر بیان می‌دارند «عقد مستمر عقدی است که تعهد طرفین به اجزاء زمان بستگی دارد، مانند عقد اجاره» (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲، ص ۴۶۲). بعضی دیگر نیز بیان می‌دارند که «عقود را از حیث اثری که عامل زمان در تعیین و اجرای تعهدات ناشی از آن دارد، به مستمر و فوری تقسیم کرده‌اند. در عقود فوری، اثر عقد در لحظه‌ای که طرفین انتخاب کرده‌اند ایجاد می‌شود؛ ولی در عقود مستمر، موضوع معامله به گونه‌ای است که باید در طول مدت معین انجام شود؛ برای مثال عقد بیع فوری است؛ زیرا به مجرد وقوع آن، مشتری مالک میباید و بائع و مالک ثمن می‌گردد و خریدار و فروشنده به‌طور مستمر تعهدی در برابر هم ندارند و عقد شرکت و اجاره و بیمه، مستمر است» (کاتوزیان، ۱۳۷۶، ج ۱، ص ۸۴).

با بررسی قانون و متون فرانسوی که منبع اصلی تقسیم عقود مستمر و آنی در حقوق ایران به حساب می‌آیند و با دقت در تعاریفی که حقوق‌دانان ارائه داده‌اند، می‌توان به معیاری واحد برای تعریف قراردادهای مستمر و تمایز آن از قراردادهای آنی دست یافت. عقد مستمر در قانون مدنی فرانسه در ماده ۱-۱۱۱۱ این‌گونه تعریف شده: «... عقد مستمر، قراردادی است که انجام تعهدات دست کم یکی از طرفین، طی چند نوبت و در بستر زمان صورت گیرد».<sup>۲</sup> بنابراین لزوم وجود عنصر زمان در عقود مستمر انکارناپذیر است. حقوق‌دانان و نویسندگان حقوقی فرانسه هم در کتاب‌های حقوقی متعددی به تعریف این نوع از قراردادها پرداخته‌اند (Maurie, 2009, pp. 203-204). مهم‌ترین تقسیم‌بندی در باره نحوه اجرای قراردادهای مستمر، تقسیم‌بندی قرارداد به قراردادهای با اجرای آنی و قراردادهای با اجرای مستمر است که بیشتر با تعبیر مختصر قراردادهای آنی و قراردادهای

1. contrat successif

2. Le contrat à exécution successive est celui dont les obligations d'au moins une partie s'exécutent en plusieurs prestations échelonnées dans le temps.

مستمر از آن یاد می‌شود. از نقطه نظر حقوق دانان فرانسوی، یک قرارداد با اجرای مستمر می‌تواند برای مدت معین یا نامعین منعقد شود (Marty & Raynaud, 1988, pp. 67-68). اکنون این پرسش پیش می‌آید که آیا عقد اجاره اشیاء مصداقی از عقود مستمر است یا خیر؟ آیا مبنای مستمر یا آنی بودن عقد، آثار تکلیفی‌ای است که عقد در پی دارد یا باید به تعاریف و عناصر تشکیل دهنده عقود توجه کرد؟ آیا تقسیم عقود به آنی و مستمر، ریشه فقهی هم دارد یا تنها در حقوق کشورهای غربی مطرح شده است؟ برای رسیدن به پاسخ، گام نخست مشخص کردن عهدی و یا تملیکی بودن عقد اجاره است.

### ۱. عهدی یا تملیکی بودن عقد اجاره

اجاره به معنای «به مزد دادن» (به مزدوری گرفتن) و «اجرت» و «مزد» آمده است (ابن منظور، ۱۴۱۴ق، ج ۱، ص ۷۷۷۸). فرهنگ معین نیز واژه اجاره را به معنای کرایه و به مزد گرفتن آورده است (معین، ۱۳۸۶، ج ۱، ص ۱۴۳).

اجاره در اصطلاح فقیهان، عقدی مبتنی بر تملیک منفعت در مقابل عوض معلوم است (ابن زهره، ۱۳۷۵، ج ۲۱، ص ۵۳۲؛ حلی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۱۷۹؛ علامه حلی، ۱۴۱۴ق، ج ۲، ص ۲۹۰؛ بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۱، ص ۵۳۲؛ مکی عاملی، ۱۴۱۰ق، ج ۴، ص ۳۲۷؛ نجفی، ۱۴۰۴ق، ج ۲۷، ص ۲۰۴؛ رشتی، ۱۴۱۷ق، ص ۲؛ خویی، ۱۴۲۷ق، ج ۴، ص ۱۰؛ طباطبایی قمی، ۱۴۲۳ق، ص ۵؛ کاظم مصطفوی، ۱۴۲۳ق، ص ۱۸۳).

با مراجعه به آراء و نظرات نویسندگان و حقوق دانان، چنین بدست می‌آید که آنان با استفاده از فقه و پیشینه آن به تعریف این عقد و بیان احکام آن پرداخته‌اند (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ج ۱، ص ۳۴۷؛ امامی، ۱۳۹۱، ج ۲، ص ۶۵). با این وصف، می‌توان قائل شد که اجاره، عقدی تملیکی است و به محض ایجاب و قبول واقع شده و اثر خود که تملیک باشد را می‌گذارد (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۶ق، ص ۶).

لذا تملیک منفعت از ارکان اصلی عقد اجاره اشیاء است. یعنی مستأجر به محض انعقاد عقد اجاره، مالک منافع عین مستأجره در طول مدت اجاره می‌گردد. تفاوت میان اجاره و حق انتفاع در همین معناست که در حق انتفاع، دارنده آن، مالک موضوع حق انتفاع نمی‌گردد و نمی‌تواند آن را به غیر منتقل کند. دارنده حق انتفاع، فقط حق

بهره‌برداری و استفاده از منافع آن را دارا می‌باشد؛ حال آنکه مستأجر در عقد اجاره مالک منافع مورد اجاره می‌گردد و به محض انعقاد عقد اجاره، منافع از مالکیت مالک خارج و به ملکیت مستأجر درمی‌آید و می‌تواند آن را به غیر منتقل کند (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۱، ص ۵۴۲؛ اصفهانی، ۱۴۲۷ق، ج ۱، ص ۳۵).

## ۲. لزوم تعیین مدت در عقد اجاره و ارتباط آن با مستمر بودن

از ویژگی‌های عقد اجاره، موقت بودن آن است. تملیک منافع در عقد اجاره باید محدود به مدت زمان معینی گردد. در این زمینه، ماده ۴۶۸ ق.م. مقرر می‌دارد: «در اجاره اشیاء، مدت زمان اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است». از مفاد ماده ۴۶۸ ق.م. بطلان اجاره دائمی نیز استفاده می‌گردد (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ج ۱، ص ۳۵۲). همین حکم در ماده ۵۱۴ ق.م. در مورد اجاره اشخاص تکرار شده است. شاید در ابتدا این گمان به ذهن خطور کند که چون در عقد اجاره حتماً باید مدت معین شود، پس عقدی مستمر است که در طول مدت زمانی مشخص استمرار دارد. همان‌طور که برخی بر این باورند که «عقد مستمر عقدی است که در آن مدت قید می‌شود، مانند اجاره و عقد فوری در مقابل آن، عقدی است که مدت ندارد» (حمیتی واقف، ۱۳۸۸، ص ۲۸). اما باید توجه داشت که لزوم موقت بودن عقد و تعیین مدت در اجاره به این دلیل است که اولاً، دائمی بودن مالکیت منفعت، مالکیت عین و آثار آن را به حدی ضعیف می‌کند که در عرف به سختی می‌توان مالکیت عین را احساس نمود و آن را از مالکیت منفعت متمایز کرد. ثانیاً، به‌طور معمول مقدار منفعت از طریق تعیین مدت معلوم می‌گردد، مگر در مواردی که امکان تعیین مقدار با وسایل دیگر فراهم باشد؛ مانند ماده ۵۰۷ ق.م. (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ج ۱، ص ۳۵۳). باید در نظر داشت که دلیل بطلان اجاره بدون مدت، جهل و غرر به میزان منفعت است (موسوی خوانساری، ۱۳۵۵، ج ۳، ص ۴۶۳)؛ بنابراین اگر بتوان از طرق دیگری مانند تعیین مسافت در اجاره حیوان یا تعیین انجام کار معین در اجاره اشخاص رفع جهل کرد، اجاره بدون تعیین مدت هم صحیح است؛ چرا که آنچه موضوعیت دارد رفع جهل است و تعیین مدت در این خصوص، طریقت دارد (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۶ق، ص ۳۸۶). در نتیجه با



توجه به دو دلیل ذکر شده نمی‌توان گفت به صرف اینکه باید در عقد اجاره مدت تعیین شود، این عقد مستمر است؛ زیرا دلیل ذکر مدت رفع غرر است و اگر بتوان از طریقی به جز تعیین مدت رفع غرر نمود، لزومی به تعیین مدت نیست و بدین جهت تعیین مدت نیز نمی‌تواند دلیلی بر مستمر بودن عقد باشد.

### ۳. بررسی آئی یا مستمر بودن عقد اجاره اشیا در فقه و حقوق ایران

برخی از حقوق دانان معتقدند که «عقد از حیث وابستگی و عدم وابستگی تحقق اجزای مورد آن به زمان، به عقد مستمر و آئی تقسیم شده است. عقد مستمر عقدی است که اجزای مورد آن در اجزای زمان تحقق پیدا می‌کند؛ برعکس عقد آئی، عقدی است که تمام اجزای مورد آن در لحظات معین تحقق دارد» (شهیدی، ۱۳۹۳، ص ۹۵). از جمله دلایل آئی بودن عقد اجاره اشیا اینک:

اولاً، با توجه به تعاریفی که حقوق دانان و فقیهان از این عقد کرده‌اند، پرواضح است که این عقد تملیکی است و تملیک در یک لحظه اتفاق می‌افتد و تدریجی نیست. برخی دیگر از حقوق دانان نیز گفته‌اند: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر، در برابر مالی که به موجب می‌پردازد، برای مدت معین، مالک منافع عین مستأجره می‌شود» (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ج ۱، ص ۳۴۷). عده‌ای نیز معتقدند: «اجاره عقدی است که به موجب آن یک طرف منفعت عین یا نیروی کار خود را در ازای اخذ اجرت معامله می‌کند. مورد اجاره ممکن است اشیا، حیوان یا نیروی انسانی باشد» (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲، ص ۶). در این تعاریف نیز مالکیت تنها با ایجاب و قبول محقق می‌گردد و نیازی به گذشت زمان برای انتقال مالکیت نیست. در تأیید این نظر می‌توان به نظر آیت‌الله خوئی در این رابطه اشاره کرد که ایشان به صراحت معتقد است که به صرف انعقاد عقد اجاره، تملیک منفعت به طور کامل صورت می‌گیرد و این ملکیت متوقف بر چیزی نیست (خوئی، ۱۴۲۷ق، ج ۴، ص ۱۵۸)؛ بنابراین اگر مبنا را تملیکی بودن عقد اجاره اشیا در نظر بگیریم، مستمر دانستن آن بسیار سخت به نظر می‌آید. ممکن است این گونه بیان گردد که منافع امری معدوم بوده و به صورت مستمر حاصل می‌شود و چگونه به صرف ایجاب و قبول در

اجاره، تملیک حاصل شده و آن را عقدی آنی دانست؛ چراکه منافی که هنوز به وجود نیامده، امری معدوم به شمار آمده و آن را نمی‌توان تحت ید شخصی قرار داد (خمینی، ۱۳۸۵، ج ۱، ص ۲۶۷). در پاسخ گفته می‌شود که عقلای عالم در برابر ملکیت منافع پیش از تحقق منفعت آن اعتبار قائل شده و بر اساس آنکه خاستگاه آن منفعت موجود است، منافع را نیز معتبر می‌داند و استیفای منفعت هم چون مالکیت بر عین دانسته می‌شود (نجفی خوانساری، ۱۴۱۸ق، ج ۲، ص ۱۱۴).

ثانیاً، در تعاریف حقوق دانان ایران از عقد اجاره اشیاء به وجود عنصر زمان و نیاز به گذشتن مدتی خاص اشاره نشده است و بیان نشده که این معامله به تدریج صورت می‌گیرد و مالکیت به مرور منتقل می‌گردد و اصل هم بر این است که عقود به محض ایجاب و قبول شکل می‌گیرند و اثر خود را می‌گذارند و خلاف این، نیاز به توافق طرفین عقد یا تصریح قانون‌گذار دارد. چیزی که دست کم در قانون ایران در رابطه با عقد اجاره اشیاء وجود ندارد؛ بنابراین باید در مستمر بودن عقد اجاره اشیاء تردید و قدری تأمل نمود. برای حصول اطمینان بیشتر در تعریف عقد اجاره اشیاء، می‌توان به نظر یکی از حقوق دانان که هم‌عصر تدوین قانون مدنی نیز بوده اشاره کرد که می‌گوید: «اجاره عبارت است از تملیک منفعت به عوض معلوم» (امامی، ۱۳۹۱، ج ۲، ص ۶۵). در این تعریف نیز از عنصر زمان و لزوم وجود آن صحبتی نمی‌شود که این باعث ایجاد شک در مستمر بودن این عقد می‌گردد. برای فهم دقیق‌تر، بررسی فقه امامیه و نظرات فقیهان در باب اجاره ضروری به نظر می‌آید. در همین خصوص، هنگامی که فقیهان به تعریف اجاره پرداخته‌اند، آن را عقدی می‌دانند که به موجب آن، منفعت مشخصی در برابر عوض معلومی گرفته می‌شود که به دیگری تملیک می‌گردد (حلی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۱۷۹؛ علامه حلی، ۱۴۱۴ق، ج ۲، ص ۲۹۰؛ بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۱، ص ۵۳۲؛ عاملی، ۱۴۱۲ق، ج ۱، ص ۱)؛ همچنین صاحب جواهر اجاره را انتقال منفعت به دیگری در مقابل عوض معین تعریف کرده است (نجفی، ۱۴۰۴ق، ج ۲۷، ص ۲۰۴). همان‌طور که مشاهده می‌شود فقیهان هم در تعریف عقد اجاره، عامل زمان را دخالت نداده‌اند.

ثالثاً، دلیلی که با استناد به آن نمی‌توان عقد اجاره اشیاء را مستمر دانست، بند سوم

ماده ۴۹۰ قانون مدنی در رابطه با تعهدات مستأجر است که بیان می‌دارد: «... مال الاجاره را در مواعدی که میان طرفین مقرر است تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد، نقداً باید بپردازد». این ماده بیان می‌کند که اصل بر این می‌باشد که مال الاجاره یا همان اجاره‌بها باید نقداً، یعنی به صورت حال و فوری، تمامی‌اش پرداخته شود، مگر اینکه توافقی دیگر در میان باشد. این کلام مبین این است که از نظر قانون‌گذار ایران، عقد اجاره آنرا منعقد می‌شود و موجر، موضوع عقد اجاره که همان تملیک منفعت است را یک‌جا منتقل می‌کند که حالاً مستحق تمام اجاره‌بها به صورت نقدی یا فوری است. در تأیید این نظر هم برخی معتقدند که بر اساس قواعد معاوضه و حق حبس، هر یک از طرفین زمانی می‌تواند عوض را مطالبه کند که معوض را تسلیم کرده باشد؛ بنابراین امکان مطالبه تمام اجاره‌بها مطابق ماده ۴۹۰ ق.م. نشانه آن است که از نظر قانون‌گذار ایران، به صرف انعقاد عقد اجاره، تمام منافع آنرا تسلیم مستأجر شده است (کاتوزیان، ۱۳۹۴، ص ۴۸۰). پس هم عقد اجاره آنرا منعقد می‌شود و هم آثار و تکالیف ناشی از آن. اینکه اجرای تعهدات عقد اجاره به طول می‌انجامد، دلیل بر مستمر بودن آن نیست. به طور مثال ممکن است عقد بیعی به صورت حال و نه نسیه منعقد شود، ولی تسلیم مبیع یک هفته طول بکشد. در این یک هفته بایع موظف و متعهد به نگهداری و حفظ مبیع است و اگر مبیع قبل از تسلیم تلف شود، بایع مستحق چیزی نیست (محقق داماد، ۱۳۹۲، ص ۱۷۹) و این تعهد به نگهداری در طول این یک هفته استمرار دارد؛ اما نمی‌توان گفت که عقد بیع مذکور به این دلیل مستمر است.

ممکن است ایراد شود که تمامی منفعت که ممکن نیست در لحظه انعقاد عقد منتقل شود، پس چگونه می‌توان قائل به استحقاق موجر به تمامی اجاره‌بها شد. به‌عنوان مثال اگر مدت عقد اجاره‌ای دوازده ماه باشد، منفعت ماه دوم یا سوم یا دوازدهم چگونه در لحظه انعقاد عقد قابل تملیک است؟ در پاسخ می‌توان گفت که اولاً، مقتضی بهره‌برداری از منفعت که همان وجود عقد اجاره و مال مورد اجاره است، موجود می‌باشد و بر اساس سیر عادی امور، مستأجر می‌تواند از آن بهره‌مند شود. ثانیاً، در حقوق ایران برخلاف حقوق برخی کشورهای غربی و مصر، تعهد موجر تنها به تسلیم

عین مستأجره خلاصه می‌شود و بر اساس قانون ما موجر متعهد نیست که استفاده و تسلط بدون مزاحمت در طول مدت اجاره را برای مستأجر فراهم سازد و آن را در تمام مدت اجاره در همین وضعیت مطلوب نگاه دارد.<sup>۱</sup> ثالثاً، تسلیم عین از نظر عرف در حکم تسلیم منافع هم هست؛ بنابراین به صرف اینکه مال مورد اجاره در اختیار مستأجر قرار گرفت، موجر تعهد خود به تملیک و تسلیم منفعت را تماماً انجام داده است و در عوض می‌تواند از مستأجر بخواهد که او هم به تعهد خود مبنی بر پرداخت تمام اجاره‌بها عمل کند (اصفهان، ۱۴۲۷ق، ج ۲، ص ۴۵۲). در عقد اجاره اشیاء، به محض انعقاد، مستأجر مالک منافع عین مستأجره و موجر مالک اجاره‌بها می‌شود؛ بنابراین در عقد اجاره به محض انعقاد عقد، آثار آن نیز به بار می‌آید (خویی، ۱۴۲۷ق، ج ۴، ص ۱۵۸). در مقابل این نظر، برخی بر این باورند که: «موضوع اجاره اعیان، منافع است و موضوع عقد معوض باید تسلیم شود در برابر عوضی که گرفته می‌شود و چون منفعت عین مستأجره تدریجی حاصل می‌گردد، بنابراین تسلیم در طول مدت اجاره از شروط (و بلکه از عناصر) اجاره است» (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۷، ص ۳۰۶). در این رابطه باید توجه داشت که در حقوق ایران تسلیم در اجاره اشیاء تعهدی است که با یک مرتبه انجام، ساقط می‌گردد و در طول مدت عقد، موجر تعهدی مبنی بر تسلیم و فراهم آوردن امکان استفاده بدون مزاحمت برای مستأجر ندارد.

رابعاً، دلیل دیگر برای رد مستمر بودن عقد اجاره اشیاء این است که از سویی می‌توان استدلال کرد مبنا و ملاک برای به وجود آمدن خیار غبن در عقود آنی، تعادل اقتصادی عوضین در زمان انعقاد عقد می‌باشد. یعنی اگر در حین انعقاد عقد، عوضین تعادل نداشته باشند و این عدم تعادل عرفاً قابل مسامحه نباشد، خیار غبن پیش می‌آید (نجفی، ۱۴۰۴ق، ج ۲۷، ص ۴۳؛ انصاری، ۱۲۸۱ق، ج ۵، ص ۲۰۶).

اما پس از انعقاد عقد و گذشتن مدتی از عقد، بنابر دیدگاه مشهور فقیهان که خیار غبن را فوری می‌دانند، دیگر نمی‌توان اعمال خیار کرد و عقد را فسخ نمود (ابن براج،

۱. ن.ک. ماده ۲۵۳ قانون مدنی سوئیس و ماده ۵۵۸ قانون مدنی مصر.

۱۴۰۶ق، ج ۲، ص ۳۷۴؛ عاملی، ۱۴۱۳ق، ج ۳، ص ۲۰۴؛ سبزواری، ۱۳۸۸، ج ۱۷، ص ۱۴۲؛ حسینی عاملی؛ ۱۴۱۹ق، ج ۱۴، ص ۲۴۲). در این مورد عقد اجاره همانند عقد بیع بوده (مغنیه، ۱۳۷۹، ج ۳، ص ۱۹۴) و در صورتی که اگر عقد اجاره عقدی مستمر می‌بود، در صورت برهم خوردن تعادل اقتصادی عوضین حتی پس از انعقاد عقد نیز امکان استناد به خیار غبن وجود می‌داشت. همان‌طور که در عقد بیمه که عقدی مستمر است، اگر پس از انعقاد عقد و در حین اجرای قرارداد هم ریسک حفاظت از کالا افزایش پیدا کند، تحت شرایطی بیمه‌گر حق فسخ دارد.<sup>۱</sup>

خامساً، توجه به تفاوتی است که میان مالکیت منافع و حق انتفاع وجود دارد. همان‌طور که برخی از حقوق‌دانان گفته‌اند: «این دو حق به هم نزدیک، ولی متفاوت‌اند» (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ص ۵۵). حق انتفاع با توجه به تعریفی که ماده ۴۰ ق.م. بیان داشته عبارت است از: «...حقی است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن، ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند». یعنی دارنده حق انتفاع، مالک منافع نیست و تنها اجازه استفاده از منافع به وی داده شده است؛ ولی در مالکیت منافع، لحظه‌ها و ذره‌های منفعت در ملک صاحب آن به وجود می‌آید. این تفاوت، آثاری را هم در پی دارد. به طور مثال باغی برای مدت یک سال به شخصی اجاره داده می‌شود. در این مدت مستأجر، مالک منافع باغ است و تمام ذره‌های میوه در ملک او به وجود می‌آید؛ بنابراین در روزی که مدت اجاره پایان می‌پذیرد، آنچه از میوه‌ها بر سر درختان باقی مانده است، متعلق به مستأجر است و او می‌تواند حتی پس از اتمام مدت اجاره نیز آنها را بچیند. ولی اگر حق انتفاع از همین باغ به مدت یک سال به او واگذار شود، چون او مالک منافع نیست، ذره‌های میوه نیز در ملک او به وجود نیامده و به صاحب اصلی باغ تعلق دارد. جز اینکه دارنده حق انتفاع می‌تواند در طول این یک سال از آن استفاده کند؛ بنابراین در آخرین روز سال، حق او از میان رفته و دیگر نمی‌تواند میوه‌هایی که هنوز بر درخت باقی است را بچیند.

۱. مستفاد از ماده ۱۶ قانون بیمه مصوب سال ۱۳۱۶.

به گفته یکی از شارحین قانون مدنی، نظری غیر مشهور در فقه وجود دارد که معتقد است در فرض ماده ۴۹۶ ق.م. یعنی تلف عین مستأجره در اثنای مدت اجاره، اجاره از ابتدا باطل است (باطل در معنای حقیقی و نه در معنای منفسخ). وی شرح می‌دهد: «... و اما اگر تلف عین مستأجره در اثناء مدت اجاره حاصل شده و مستأجر مقداری از منفعت را استیفاء کرده باشد، در این صورت چنانچه سابقاً هم اشاره شد، به عقیده بعضی از فقیهان، باز هم تمام اجرت المسمی متعلق به مستأجر است و مالک در برابر آن مقداری که مستأجر استیفاء منفعت کرده مستحق اجرت المثل است و این نظر خلاف مشهور میان فقهاست» (حائری، ۱۳۹۶، ص ۴۵۴). همان‌طور که مشخص است، اجرت المثل زمانی ثابت می‌گردد که اجرت قراردادی وجود نداشته باشد یا مشخص شود که قرارداد از ابتدا باطل بوده است و از طرفی هم در عقود مستمر اگر مانع یا ایرادی پیدا شود که نشان‌گر انحلال عقد باشد، در اصل حکم به انفساخ عقد نسبت به آینده می‌دهند، نه بطلان عقد از ابتدا؛ چرا که عقد تا قبل از حدوث آن ایراد، آثار خود را بر جای گذاشته است و اینکه نظری غیر مشهور در فقه می‌گوید عقد اجاره از ابتدا باطل بوده، نشانه‌ای از آنی بودن آن است (حائری، ۱۳۹۶، ص ۴۵۴). پس اظهار نظر قطعی در این زمینه مشکل بوده و ابتدا بهتر است به بیان دیدگاه قانون‌گذاران در دیگر کشورها پرداخت.

#### ۴. بررسی مستمر یا آنی بودن عقد اجاره اشیاء در قوانین دیگر کشورها

در این باره ابتدا بهتر است به تعریفی که در قانون مدنی سوئیس آمده، توجه شود: «اجاره اشیاء در برابر کرایه، قراردادی است که توسط آن، موجر خود را متعهد می‌کند که استفاده از شیء ای را به گیرنده در برابر اجاره بها واگذار کند. موجر متعهد است در وضعیتی مناسب شیء مورد اجاره را تحویل دهد. وضعیتی که برای آن (بدان هدف و مقصود) اجاره شده و این وضعیت را در تمام مدت اجاره حفظ کند»<sup>۱</sup>. با تعریفی که در

1. Art 254: 1. Le bailleur est tenu de délivrée la shoes dans un état approprié à l'usage pour lequle elle à été louée, et de l'entretenir en cet état pendant toute la durée du bail.

قانون مدنی سوئیس از عقد اجاره ارائه شده، می‌توان دریافت که اولاً، در این قانون برخلاف قانون ایران و فقه امامیه اجاره، عقدی عهدی است و هیچ تملیکی صورت نمی‌گیرد. ثانیاً، این تعهد مستمر است و در تمام طول قرارداد اجاره وجود دارد. یعنی موجر، متعهد است استفاده‌ای کامل و بدون مزاحمت را برای مستأجر خود در طول مدت توافق‌شده به ارمغان بیاورد، نه اینکه منافع این مدت را به وی تملیک کند. در تأیید این ادعا می‌توان به ماده ۲۵۸ قانون مدنی سوئیس توجه کرد که بیان می‌دارد: «اگر ثالث ادعای حقی برای خود بر مال مستأجر بکند، در صورتی که مستأجر اعلام کند، موجر متعهد است به پیگیری نسبت به دعوی و اگر مزاحمتی برای مستأجر پدید آید، موجر مکلف به جبران و برطرف کردن مزاحمت است».<sup>۱</sup> همان‌طور که از ظاهر ماده برمی‌آید، قانون سوئیس در صورت بروز مزاحمت و یا ادعا نسبت به مال مورد اجاره، شخص موجر را مسئول می‌داند، امری که در فقه یا قانون ایران هیچ وجهی ندارد.

در قانون مدنی فرانسه دو نوع اجاره وجود دارد: ۱. اجاره اشیاء ۲. اجاره کار. موضوع این پژوهش در رابطه با اجاره اشیاء است که در ماده ۱۷۰۹ ق.م. فرانسه بدین گونه بیان شده است: «اجاره اشیاء قراردادی است که توسط آن یکی از طرفین متعهد می‌شود امکان استفاده از یک شیء را در طول مدت زمانی معین، در برابر قیمتی معین که مستأجر متعهد به پرداخت آن است فراهم کند».<sup>۲</sup> بنابراین در حقوق فرانسه، اجاره عقدی عهدی است و موجر متعهد می‌باشد، نه ناقل مالکیت منفعت عین مستأجره. یعنی تعهد در طول زمانی مشخص ادامه دارد. پس عنصر زمان در این تعریف وجود

- 
1. Art 258: Si un tiers fait valoir sur la chose louée un droit incompatible avec celui du preneur, le bailleur est tenu de se charger du procès sur l'avertissement du preneur, et, lorsque ce dernier est trouble dans la jouissance que lui confère le bail, de l'indemniser pour le prejudice éprouvé.
  2. Atr 1709: Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

دارد که تعهدی را هر لحظه بر دوش موجر بار می‌کند. این نوع از تعهد بدین سبب که در ظرف زمان امتداد دارد و هر لحظه از نو تازه می‌گردد را می‌توان عقدی مستمر پنداشت؛ چراکه هر جزیی از تعهد در برابر آنات زمان قرار گرفته و انجام آن نیاز به گذشت زمان دارد.

همچنین می‌توان به قانون مدنی کشور مصر نیز اشاره کرد. این قانون در بخش دوم، فصل اول در ماده ۵۵۸ بیان می‌دارد: «اجاره عقدی است که به موجب آن موجر متعهد می‌شود مستأجر را متمکن از استفاده مال معین به مدت معین، در برابر اجاره‌بهای معین نماید».<sup>۱</sup> در اینجا نیز اجاره، عقدی عهدی معرفی شده و موجر متعهد به متمکن کردن و فراهم آوردن امکان استفاده از مال معین برای مستأجر شده است. در قسمت آثار عقد اجاره، ماده ۵۶۴ ق.م. مصر بیان می‌دارد: «موجر مکلف است عین مستأجره و ملحقات آن را مطابق توافق و طبیعت مال در شرایط مناسب برای هدف مورد نظر تسلیم کند».<sup>۲</sup> مطابق این ماده فراهم آوردن شرایط مناسب برای هدف مورد نظر، بر عهده موجر است و تملیکی رخ نمی‌دهد؛ بنابراین می‌توان قائل به عهدی بودن عقد اجاره در حقوق مصر شد.

برای بررسی دقیق‌تر این موضوع می‌توان به نظر یکی از حقوق‌دانان مصری در این رابطه توجه نمود که بیان می‌دارد: «عقد تدریجی (عقد مستمر) عقدی است که زمان در آن عنصر اصلی است؛ به گونه‌ای که زمان موضوع عقد را معین می‌کند. اموری وجود دارد که تصور آن، جز با در نظر گرفتن زمان ممکن نیست. ارزیابی منفعت، جز با سنجش آن در مدت معین ممکن نیست. اگر به نتیجه یک عمل (محصول) توجه شود، حقیقت مکانی است، ولی اگر به خود آن توجه کنیم، جز به عنوان یک حقیقت زمانی مقارن به مدت معین، قابل تصور نیست؛ از این رو عقد اجاره، عقد تدریجی است؛ زیرا

۱. ماده ۵۵۸: الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين عدّه معيّن لبقاء أجر معلوم.

۲. ماده ۵۶۴: يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة و ملحقاتها في حاله تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعته العین.



بر منفعت واقع می‌شود و زمان در آن عنصر اصلی است؛ چراکه میزان منفعت مذکور را که موضوع عقد است معین می‌نماید» (احمدالسنهوری، ۱۳۹۴، جلد ۱، ص ۸۲). همان‌طور که از توضیحات این حقوق‌دان برمی‌آید، در حقوق مصر اجاره عقدی عهدی است؛ چراکه در حقوق مصر اجاره تعهدی است بر موجد در فراهم آوردن عین مستأجره و ملحقات آن مطابق توافق و طبیعت مال در شرایط مناسب برای هدف مورد نظر و تعهد برخلاف تملیک می‌تواند مستمر باشد.

### ۵. معیار تشخیص عقود مستمر از عقود آنی

به اعتقاد برخی از حقوق‌دانان، تفکیک میان قراردادهای با اجرای مستمر و آنی مبتنی بر نقش زمان در اجرای قراردادها است. این بحث آن‌چنان ظریف و دارای اهمیت است که برخی از حقوق‌دانان فرانسوی می‌گویند: «در نگاه اولیه اعلام چنین تقسیم‌بندی ساده است و نتایج آن آسان می‌نماید، ولی هنگامی که از نزدیک به آن می‌نگریم، همه چیز بسیار ساده به نظر نمی‌آید» (Malaurie, 2009, pp. 203-204). عده‌ای از نویسندگان حقوقی در تعریف قراردادهای مستمر بیان می‌دارند که «قرارداد، هنگامی قرارداد با اجرای مستمر است که اجرای تعهدات طرفین در طول زمان صورت پذیرد. بیشتر به چنین قراردادی، به اختصار قرارداد مستمر گفته می‌شود» (Flour, 2002, p. 64). برخی دیگر قرارداد را «هنگامی قرارداد با اجرای آنی قلمداد می‌کنند که موجد تعهداتی باشد که بتوان تعهدات مزبور را با یک‌بار اجرا انجام داد و قراردادی که اجرای تعهدات ناشی از آن باید در یک مدت زمانی صورت گیرد را قرارداد با اجرای مستمر می‌خوانند» (Colin & Capitant, 1966, p. 166).

البته با توجه به مطالب بالا می‌توان دریافت که بعضی از این حقوق‌دانان موضوع قراردادهای را به‌عنوان معیاری برای مستمر یا آنی قلمداد کردن قرارداد بیان می‌دارند و معتقدند قراردادی که موضوع آن، یک تعهد یا تعهداتی است که قابلیت اجرای فوری و یک‌باره را دارا است، قرارداد آنی محسوب می‌شود و بالعکس قراردادهایی را که متضمن تعهداتی هستند که در طول زمان صورت می‌گیرند را قرارداد با اجرای مستمر می‌دانند. با توجه به

متون حقوقی فرانسوی و تعاریفی که حقوق دانان ایران از عقود مستمر ارائه داده‌اند، می‌توان بیان کرد که عقود مستمر عقود هستند که برخلاف عقود فوری، تعیین و اجرای تعهدات ناشی از آن در طول زمان قابل اجرا خواهد بود (Marty & Raynaud, 1988, p. 68).

مطابق این تعریف، معیار تمیز قراردادهای مستمر از آنی، چگونگی ارتباطی است که موضوع قرارداد با زمان دارد. در واقع، در این دسته از قراردادها زمان، عنصر اصلی است و اثر قرارداد در اجزای زمان تحقق پیدا می‌کند (بهرامی احمدی، ۱۳۹۰، ص ۱۱۷).

نظر به توضیحات بالا باید اذعان داشت که عقود تملیکی نمی‌توانند مستمر باشند؛ چراکه نمی‌توان مال واحد اعم از عین و منفعت را در طول زمان قرار داده و یا چند مرتبه مستمراً تملیک کرد و دیگر اینکه اساساً با یک مرتبه تملیک و نقل ملک، دیگر موضوعی برای تملیک ثانویه باقی نمی‌ماند. حتی در فرضی که قرار است مال موضوع تملیک در آینده به وجود بیاید، باز هم نقل ملک به صرف ایجاب و قبول محقق می‌گردد و استمراری در آن وجود ندارد؛ زیرا مقتضی عقد به صرف ایجاب و قبول، شکل گرفته است. البته نباید استمرار عقد را با استمرار اثر عقد یکی دانست. اثر همه عقود در طول زمان ایجاد می‌گردد و عقدی وجود ندارد که اثر آن به صورت آنی ایجاد شود، حتی عقد بیع؛ چراکه اثر بیع یک مال یعنی انتقال مالکیت در طول زمان استمرار دارد و خریدار در تمام طول عمر خود مستمراً مالک آن مال است و فروشنده در تمام آن مدت متعهد است به مالکیت وی احترام بگذارد؛ اما بیع عقدی مستمر نیست. در تأیید آنی بودن عقد اجاره اشیاء، گروهی بر این باورند که تمامی عقود مذکور در قانون مدنی، آنی هستند. حتی عقود مانند اجاره که به صورت تدریجی اجرا می‌شوند، مستمر هستند؛ زیرا به محض انعقاد، تملیک واقع می‌شود و آثار آن نیز محقق می‌گردد (صادقی مقدم و شکوهی زاده، ۱۳۹۲، ج ۱، ص ۹۱). در قراردادهای مستمر، عنصر زمان یکی از اجزای تشکیل دهنده موضوع قرارداد است؛ امری که در عقد اجاره وجود ندارد... بنابراین می‌توان نتیجه گرفت هیچ عقد تملیکی ای نمی‌توان یافت که مستمر باشد؛ بنابراین پذیرفتن نظر مستمر بودن عقد اجاره اشیاء با توجه به تملیکی بودن آن بسیار سخت و بعید است.

## ۶. آثار تمییز عقود مستمر از عقود آنی

کاربرد عملی تشخیص اینکه عقدی مستمر است یا خیر را می‌توان در چند مورد زیر بیان کرد:

۱. در تمام عقود تملیکی که مستمر نیستند، تنها در لحظه انعقاد قرارداد، تعادل اقتصادی عوضین جهت وجود یا عدم وجود خیار غبن مبنا و ملاک است. برای مثال اگر یک ماه پس از انعقاد عقد بیع یا اجاره اشیاء و یا دیگر عقود تملیکی که مستمر نیستند، خریدار یا مستأجر مدعی عدم تعادل اقتصادی عوضین و حصول غبن گردد، این ادعا دیگر مسموع نیست؛ چراکه تملیک تماماً واقع شده و عوضین تبادل شده‌اند. اما برعکس، در برخی عقود مستمر مثل بیمه نه فقط در زمان انعقاد قرارداد، بلکه در اثنای اجرای عقد نیز اگر تعادل اقتصادی عوضین یعنی همان حق بیمه در برابر ریسک حفاظت از کالا تغییر اساسی یابد، با استناد به ماده ۱۶ قانون بیمه مصوب سال ۱۳۱۶ می‌توان تحت شرایطی برای بیمه‌گر حق فسخ قائل شد.

۲. فایده دیگر در وجود یا عدم وجود حق حبس هویدا می‌گردد؛ چراکه برخی حقوق‌دانان معتقدند حق حبس تنها در عقود معوض فوری جریان دارد (احمدی جشفقانی، ۱۳۷۸، ج ۱، ص ۲۳۶). بعضی دیگر هم در تأیید این گفته بر این باورند که در اصل در عقود مستمر با توجه به اینکه اجرای تعهد ناشی از آن در طول زمان با عوضی که از سوی متعهدله دریافت می‌شود هم‌زمان نیست، نمی‌توان قائل به وجود حق حبس در عقود مستمر شد (دلاوری، ۱۳۹۳، صص ۱۴-۱۵). به عبارت دیگر از آنجا که در عقود مستمر تعهدات باید در طول زمان اجرا شود و این با قواعد و اصول حق حبس که مقرر می‌دارد تعهدات باید متقابل و متقارن باشد قابل انطباق نیست، در عقود مستمر حق حبس وجود ندارد.

۳. در عقود آنی، اثر فسخ به گذشته سرایت می‌کند، اما اثر فسخ عقد مستمر به گذشته سرایت نمی‌کند؛ چون بازگرداندن آنچه اجرا شده است، قاعداً ممکن نیست. به‌عنوان مثال در عقد بیع که آنی است، اگر به دلیلی عقد فسخ شود، عوضین باید به مالکان قبل از انعقاد بیع برگردد. اما در عقد مستمر مثل بیمه نمی‌توان گفت که اگر به دلیلی عقد فسخ شد، بیمه‌گذار حق دارد وجهی را که به‌عنوان حق بیمه به بیمه‌گر داده،

مسترد نماید. برای تأیید این نظر می‌توان به ماده ۱۳ قانون بیمه اشاره کرد که مقرر می‌دارد: «... در صورت فسخ، بیمه‌گر باید مراتب را به موجب اظهارنامه یا نامه سفارشی دوقبضه به بیمه‌گذار اطلاع دهد. اثر فسخ ده روز پس از ابلاغ مراتب به بیمه‌گذار شروع می‌شود و بیمه‌گر باید اضافه حق بیمه دریافتی تا تاریخ فسخ را به بیمه‌گذار مسترد دارد...». همان‌طور که در نص ماده آمده، بیمه‌گر تنها مکلف است اضافه حق بیمه را بازگرداند؛ یعنی تا زمان قبل از فسخ، هرچه حق بیمه به وی تعلق گرفته است، از آن وی است.

۴. در عقود مستمر، عنصر زمان که برای ایفای تعهد در نظر گرفته شده است، در سقوط دین اثر مستقیم دارد و قبل از انقضای زمان نمی‌توان ادعا کرد که آثار عقد پایان پذیرفته یا متعهد به تعهد خود عمل کرده است. خصوصاً اگر مدت اجرای تعهد معین باشد، طرفین عقد فقط با اقاله می‌توانند آن را منحل کنند. اما در عقود آنی، زمان اجرای تعهد جنبه تبعی دارد و اثر عقد با اجرای تعهد پایان می‌پذیرد (کاتوزیان، ۱۳۷۶، ج ۱، ص ۸۶).

۵. انتقال قرارداد، در اصل در عقود مستمر قابل تحقق است. توضیح آنکه انتقال قرارداد از جهاتی با محدودیت‌هایی همراه است. اول، آنکه در اصل در قراردادهای غیرمالی مانند نکاح، این امر ممکن نیست. در ثانی، در قراردادهایی که شرط مباشرت در آن باشد، انتقال قرارداد ناممکن است. ثالثاً، در عقود مالی آنی هم اگر تمام تعهدات در لحظه انعقاد قرارداد انجام شود، دیگر موضوعی باقی نمی‌ماند تا قرارداد منتقل گردد؛ بنابراین می‌توان گفت انتقال قرارداد، در اصل در عقود مستمری که در طول زمان اجرا می‌گردند، ممکن خواهد بود (مقدم، ۱۳۸۶، ص ۲۳۲).

### نتیجه‌گیری

علی‌رغم دیدگاه اکثر حقوق‌دانان که عقد اجاره اشیاء را مستمر می‌دانند، با توجه به تعریف عقد اجاره که تملیکی در نظر گرفته شده است و در آن صحبتی از عنصر زمان و لزوم وجود آن نیست و بند سوم ماده ۴۹۰ ق.م. و عدم وجود سابقه فقهی برای وجود عقد مستمر، باید عقد اجاره اشیاء را آنی دانست. با توجه به بررسی‌های صورت گرفته

در مورد تعاریف ارائه‌شده از سوی حقوق‌دانان داخلی و تعریف فقیهان امامیه و مراجعه به قوانین و آرای دیگر کشورها همچون سوئیس، فرانسه و مصر، تعریف صحیحی که می‌توان برای قراردادهای مستمر ارائه داد به این صورت است که عقد مستمر، عقدی است عهدی که تعیین و اجرای تعهدات ناشی از آن در طول زمان معنا پیدا می‌کند و پس از ایجاب و قبول، تمام آثار آن به یک‌باره ظاهر نمی‌گردد. معیاری که با توجه به این تعریف می‌توان جهت تمیز عقد مستمر از آنی به دست آورد، یکی عهدی بودن عقد و دیگری توجه به نقش زمان در ارتباط با موضوع این قرارداد است. در واقع ملاک مستمر شدن یک قرارداد این است که اولاً، عهدی باشد و ثانیاً، تعهدات و اجزای موضوع عقد در طول زمان تحقق پیدا کنند. با توجه به قوانین کشورهای سوئیس، فرانسه و مصر می‌توان دریافت که در این کشورها اولاً، اجاره عقدی عهدی است و هیچ تملیکی صورت نمی‌گیرد و ثانیاً، این تعهد، مستمر است و در تمام طول قرارداد اجاره وجود دارد؛ بنابراین عنصر زمان در این تعریف وجود دارد که تعهدی را هر لحظه بر دوش موجر بار می‌کند. شاید حقوق‌دانانی که در حقوق ایران عقد اجاره اشیاء را مستمر پنداشته‌اند، استمرار عقد را با استمرار اثر عقد یا استمرار اجرای عقد خلط کرده‌اند. به بیان دیگر آنچه مهم است، اثر وضعی عقد می‌باشد و نه اثر تکلیفی آن. بر همین اساس باید عقد اجاره را عقدی فوری در نظر گرفت که آن‌را می‌دهد. مهم‌ترین اثر آنی دانستن عقد اجاره اشیاء نیز در وجود حق حبس ظاهر می‌گردد؛ چرا که در عقود مستمر تعهدات باید در طول زمان اجرا شود و چنین فرضی با قواعد و اصول حق حبس که تعهدات را متقابل و متقارن می‌داند، قابل انطباق نیست.

## فهرست منابع

۱. ابن زهره، حمزه بن علی. (۱۳۷۵). غنیه النزوع الی علمی الاصول و الفروع (ج ۲۱). قم: مؤسسه الإمام الصادق علیه السلام.
۲. ابن منظور. (۱۴۱۴ق). لسان العرب (ج ۱). بیروت: دار صادر.
۳. ابن براج، عبدالعزیز بن نحیر. (۱۴۰۶ق). المذهب (ج ۲). جامع فقه اهل البیت علیهم السلام. مؤسسه النشر الإسلامی.
۴. احمد السنهوری، عبدالرزاق. (۱۳۹۴). دوره حقوق تعهدات (ج ۱، مترجمان: مهدی دادمرزوی و حسین دانش کیا، چاپ سوم). قم: انتشارات دانشگاه قم.
۵. احمدی جشفقانی، حسین علی. (۱۳۷۸). اجرای تعهدات قراردادی (ج ۱، چاپ دوم). ورامین: انتشارات برهمند.
۶. اصفهانی، محمدحسین. (۱۴۲۷ق). حاشیه مکاسب (اصفهانی) (ج ۲، ۱). قم: ذوی القربی.
۷. امامی، سید حسن. (۱۳۹۱). حقوق مدنی (ج ۲، چاپ سی و پنجم). تهران: انتشارات اسلامیه.
۸. آملی، محمدتقی. (۱۴۱۳ق). کتاب مکاسب و البیع (تقریر درس نائینی) (ج ۱). قم: مؤسسه انتشارات اسلامی.
۹. آملی، محمدتقی. (بی تا). مکاسب و البیع (آملی) (ج ۱). قم: مؤسسه النشر الإسلامی.
۱۰. انصاری، مرتضی. (۱۲۸۱ق). مکاسب (ج ۵). نجف: نشر مرتضی.
۱۱. بجنوردی، سید محمدحسن، (۱۳۸۲). القواعد الفقیه (ج ۳، چاپ سوم). قم: نشر الهادی.
۱۲. بحرانی، یوسف بن احمد. (۱۳۶۳). الحدائق الناضرة فی احکام العترة الطاهرة (ج ۲۱). قم: بی جا.
۱۳. بهرامی احمدی، حمید. (۱۳۹۰). حقوق تعهدات و قراردادهای (با مطالعه تطبیقی در فقه مذاهب اسلامی و نظام های حقوقی) (چاپ اول). قم: انتشارات دانشگاه امام صادق علیه السلام.
۱۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۹۲). ترمینولوژی حقوق (چاپ سی ام). تهران: انتشارات گنج دانش.

۱۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۹۷). مجموعه محشی قانون مدنی (چاپ ششم). تهران: انتشارات گنج دانش.
۱۶. حائری (شاه باغ)، سید علی. (۱۳۹۶). شرح قانون مدنی (چاپ چهارم). تهران: انتشارات گنج دانش.
۱۷. حسینی عاملی، محمد جواد بن محمد. (۱۴۱۹ق). مفتاح الكرامة في شرح قواعد العلامة (ط. الحديثة) (ج ۱۴، ۱۹). قم: جماعة المدرسين في الحوزة العلمية بقم. مؤسسة النشر الإسلامي.
۱۸. حکیم، سید محمدسعید. (۱۴۲۰ق). منهاج الصالحين (ج ۲). قم: دار الصفوه.
۱۹. حلّی، حسن بن یوسف بن مطهر. (۱۴۱۳ق). قواعد الأحكام في معرفة الحلال والحرام (ج ۲). قم: دفتر انتشارات اسلامی.
۲۰. حلّی، ابوالقاسم. (۱۳۸۹). شرایع السلام في مسائل الحلال والحرام (ج ۲). بیروت: دارالکتاب العربی.
۲۱. حلّی، جعفر بن حسن. (۱۴۱۸ق). المختصر النافع في فقه الإمامية. قم: مطبوعات دینی.
۲۲. حمیتی واقف، احمدعلی. (۱۳۸۸). حقوق مدنی ۳ (اصول قراردادها و تعهدات). تهران: انتشارات دانش نگار.
۲۳. خمینی، روح الله. (۱۳۸۵). الرسائل (به کوشش: مجتبی تهرانی، ج ۱). قم: اسماعیلیان.
۲۴. خویی، سید ابوالقاسم موسوی. (۱۴۲۷ق). المستند في شرح العروة الوثقى (ج ۴، چاپ سوم). قم: موسسه احیا آثار الامام خویی.
۲۵. دلاوری، امیر. (۱۳۹۳). بررسی حق حبس در قراردادهاى مستمر. فصل نامه وکیل مدافع، ۴(۱۲)، صص ۲۵-۴۳.
۲۶. رشتی، میرزا حبیب الله. (۱۴۱۷ق). کتاب الاجاره. قم: انتشارات چاپ سنگی.
۲۷. سبزواری، سید عبدالاعلی. (۱۳۸۸). مهذب الاحكام في بيان حلال والحرام (ج ۱۷). قم: دار التفسیر.
۲۸. شهیدی، مهدی. (۱۳۹۳). تشکیل قراردادها و تعهدات (چاپ دهم). تهران: انتشارات مجد.
۲۹. صادقی مقدم، محمدحسن؛ شکوهی زاده، رضا. (۱۳۹۲). حقوق بیمه (ج ۱، چاپ دوم). تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

۳۰. صوفی آبادی، محمود؛ صفایی، سیدحسین و جعفرزاده، میرقاسم. (۱۳۹۸). آثار انتقال تبعی عقد اجاره در فقه، حقوق ایران و انگلیس. تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، ۱۲(۴۳)، صص ۱۶۱-۱۸۸.
۳۱. طباطبایی قمی، سید تقی. (۱۴۲۳ق). الغایه القصی و فی التعلیق علی العروة الوثقی - کتاب الاجاره. قم: انتشارات محلاتی.
۳۲. عاملی، زین‌الدین بن علی. (۱۴۱۳ق). مسالك الأفهام إلى تنقیح شرائع الإسلام. قم: مؤسسه المعارف الإسلامیة.
۳۳. عاملی، زین‌الدین بن علی. (۱۴۱۳ق). مسالك الأفهام إلى تنقیح شرائع الإسلام (ج ۳). قم: مؤسسه المعارف الإسلامیة.
۳۴. عاملی، زین‌الدین بن علی. (۱۴۱۲ق). الروضة البهیة فی شرح اللمعة دمشقیة (المحشی - سلطان العلماء) (ج ۱). قم: انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.
۳۵. علامه حلی، حسن بن یوسف. (۱۴۱۴ق). تذکرة الفقهاء (ج ۲). قم: مؤسسه آل‌البتیة علیهم‌السلام لإحياء التراث.
۳۶. کاتوزیان، امیر ناصر. (۱۳۷۶). حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها (ج ۱، چاپ دوازدهم). تهران: شرکت سهامی انتشار.
۳۷. کاتوزیان، امیر ناصر. (۱۳۹۱). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی (چاپ سی و سوم). تهران: انتشارات میزان.
۳۸. کاتوزیان، امیر ناصر. (۱۳۹۴). عقود معین (عقود ادنی - وثیقه‌های دین) (ج ۴، چاپ هشتم). تهران: شرکت سهامی انتشار.
۳۹. کاتوزیان، امیر ناصر. (۱۳۹۵). عقود معین (معاملات معوض - عقود تملیکی) (ج ۱، چاپ چهاردهم). تهران: شرکت سهامی انتشار.
۴۰. کاظم مصطفوی، سید محمد. (۱۴۲۳ق). فقه المعاملات. قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
۴۱. محقق داماد، سید مصطفی. (۱۳۹۲). قواعد فقه (بخش مدنی) (ج ۱، چاپ چهلم). تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.



۴۲. معین، محمد. (۱۳۸۶). فرهنگ فارسی (ج ۱، چاپ سوم). تهران: انتشارات امیرکبیر.
۴۳. مغنیه، محمدجواد. (۱۳۷۹). فقه الإمام جعفر الصادق (ج ۳). قم: انصاریان.
۴۴. مقدم، عیسی. (۱۳۸۶). انتقال قرارداد. فصل نامه مطالعات حقوق خصوصی، ۳۷(۴)، صص ۲۲۹-۲۴۲.
۴۵. مکی عاملی، محمد بن جمال‌الدین. (۱۴۱۰ق). اللمعه دمشقیه (ج ۴). قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
۴۶. موسوی خوانساری، احمد. (۱۳۵۵). جامع المدارک فی شرح المختصر النافع (ج ۳، مصحح: علی‌اکبر غفاری). تهران: مکتبه الصدوق.
۴۷. میلانی، محمد هادی. (۱۴۲۹ق). کتاب البیع (میلانی) (ج ۱). مرکز الحقائق الإسلامیه.
۴۸. نجفی خوانساری، شیخ موسی. (۱۴۱۸ق). منیه الطالب (تقریر درس نائینی) (ج ۱ و ۲)، قم: مؤسسه انتشاراتی اسلامی.
۴۹. نجفی، محمدحسن. (۱۴۰۴ق). جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام (ج ۲۷). تهران: مکتبه الاسلامیه.
۵۰. هاشمی شاهرودی، محمود. (۱۴۲۶ق). بحوث فی الفقه (الاجاره). مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی.
51. Colin, Ambroise & Capitant, HenriJulliot De la Morandière, Léon. (1966). *Précis de Droit civil*, T.2, Paris, Dalloz, 3<sup>e</sup> éd.
52. Flour, Jacques, Aubert, Jean-Luc et Savaux, Éric. (2002). *Les obligations, L'acte juridique*, Paris, Armand Colin et Delta, 2<sup>e</sup> éd.
53. Malaurie, Philippe, Aynès, Laurent et Stoffel-Munck, Philippe. (2009). *Droit civil, Les obligations*, Paris, Defrénois, 4<sup>e</sup> éd.
54. Marty, Gabriel & Raynaud, Pierre. (1998). *Droit civil, Les obligations*, T. 1, Paris, Sirey, 2<sup>e</sup> éd.

## References

1. Ahmad al-Senhouri, A. (1394 AP). *Obligations law course* (3<sup>rd</sup> ed., Vol. 1, Dadmarzi, M., & Daneshkia, H, Trans.). Qom: Qom University Press. [In Persian]
2. Ahmadi-Jashfaghani, H. A. (1378 AP). *Implementation of contractual obligations* (2<sup>nd</sup> ed., Vol. 1). Varamin: Barhamand Publications. [In Persian]
3. Allameh Helli, H. (1414 AH). *Tadkirah al-Foqaha* (Vol. 2). Qom: Mu'sisah Alulbayt le Ihya al-Torath. [In Arabic]
4. Ameli, Z. (1412 AH). *al-Rawda al-Bahiya fi Sharh al-Luma' al-Damashqiyyah (Sultan al-Ulama)* (Vol. 1). Qom: Publications of Islamic Propagation Office of Qom Seminary. [In Arabic]
5. Ameli, Z. (1413 AH). *Masalik al-Afham ila Tanqih Sharae al-Islam* (Vol. 3). Qom: Mu'sisah al-Ma'arif al-Islamiya. [In Arabic]
6. Ameli, Z. (1413 AH). *Masalik al-Afham ila Tanqih Sharae al-Islam*. Qom: Mu'sisah al-Ma'arif al-Islamiya. [In Arabic]
7. Amoli, M. T. (1413 AH). *Kitab al-Makasib va al-Ba'i (narration of Naini's lesson)* (Vol. 1). Qom: Islamic Publication Institute. [In Arabic]
8. Amoli, M. T. (n.d.). *al-Makasib va al-Bai (Amoli)* (Vol. 1). Qom: Mu'asisah al-Nashr al-Islami.
9. Ansari, M. (1281 AH). *al-Makasib* (Vol. 5). Najaf: Morteza Publications. [In Arabic]
10. Bahrami Ahmadi, H. (1390 AP). *The law of obligations and contracts (with a comparative study in the jurisprudence of Islamic religions and legal systems)* (1<sup>st</sup> ed.). Qom: Imam Sadiq University Press. [In Persian]
11. Bahrani, Y. (1363 AP). *al-Hadaiq al-Nadrah fi Ahkam al-Itrat al-Tahirah* (Vol. 21). Qom. [In Persian]
12. Bojnourdi, S. M. H. (1382 AP). *al-Qawa'id al-Fiqhiyah* (3<sup>rd</sup> ed., Vol. 3). Qom: al-Hadi Publications. [In Persian]
13. Colin, A., & Capitant, Henri Julliot De la Morandière, L. (1966). *Précis de Droit civil*, T.2, Paris, Dalloz, 3<sup>o</sup> ed.

14. Delavari, A. (1393 AP). Lien review in continuous contracts. *Lawyer Journal*, 4(12), pp. 25-43. [In Persian]
15. Emami, S. H. (1391 AP). *Civil Rights* (35<sup>th</sup> ed., Vol. 2), Tehran: Islamieh Publications. [In Persian]
16. Esfahani, M. H. (1427 AH). *Hashiya al-Makasib* (Esfahani) (Vols. 1 & 2). Qom: Zawe al-Qurba. [In Arabic]
17. Flour, J., & Aubert, Jean-Luc et Savaux, É. (2002). *Les obligations*, L'acte juridique, Paris, Armand Colin et Delta, 2<sup>o</sup> ed.
18. Haeri (Shah Bagh), S. A. (1396 AP). *Description of Civil Law* (4<sup>th</sup> ed.). Tehran: Ganj Danesh Publications. [In Persian]
19. Hakim, S. M. S. (1420 AH). *Minhaj al-Salehin* (Vol. 2). Qom: Dar al-Safwa. [In Arabic]
20. Hamiti Waqef, A. A. (1388 AP). *Civil rights 3 (principles of contracts and obligations)*. Tehran: Daneshnegar Publications. [In Persian]
21. Hashemi Shahroudi, M. (1426 AH). *Bohouth fi al-Fiqh (al-Ijarah)*. Islamic jurisprudence encyclopedia institute. [In Arabic]
22. Heli, A. (1389 AP). *Sharia al-Salam fi Masa'il al-Halal va al-Haram* (Vol. 2). Beirut: Dar al-Kitab al-Arabi. [In Persian]
23. Heli, H. (1413 AH). *Qawa'id al-Ahkam fi Ma'arifah al-Halal va al-Haram* (Vol. 2). Qom: Islamic Publications Office. [In Arabic]
24. Heli, J. (1418 AH). *al-Mukhtasar al-Nafi fi Fiqh al-Imamiya*. Qom: Religious Press. [In Arabic]
25. Hosseini Ameli, M. J. (1419 AH). *Miftah al-Karamah fi Sharh Qawa'id al-Allamh* (T. al-Hadith) (Vols. 14 & 19). Qom: Jamaat al-Mudaresin fi al-Hawza al-Ilmiya be Qom. Mu'asisah al-Nashr al-Islami. [In Arabic]
26. Ibn Baraj, A. (1406 AH). *al-Muhadab* (Vol. 2). Ahl al-Bayt Jurisprudence 2. Mu'asisah al-Nashr al-Islami. [In Arabic]
27. Ibn Manzoor. (1414 AH). *Lisan al-Arab* (Vol. 1). Beirut: Dar Sader. [In Arabic]
28. Ibn Zohreh, H. (1375 AP). *Ghaniyyah al-Nozou ila Ilmi al-Usul wa al-Faroo* (Vol. 21). Qom: Imam al-Sadiq Institute. [In Persian]

29. Jafari Langaroudi, M. J. (1392 AP). *Legal Terminology* (30<sup>th</sup> ed.). Tehran: Ganj Danesh Publications. [In Persian]
30. Jafari Langaroudi, M. J. (1397 AP). *Collection of civil law* (6<sup>th</sup> ed.). Tehran: Ganj Danesh Publications. [In Persian]
31. Katouzian, A. N. (1376 AP). *Civil law, general rules of contracts* (12<sup>th</sup> ed., Vol. 1). Tehran: Enteshar Company. [In Persian]
32. Katouzian, A. N. (1391 AP). *Civil law in the current legal system* (33<sup>rd</sup> ed.). Tehran: Mizan Publications. [In Persian]
33. Katouzian, A. N. (1394 AP). *Certain contracts (authorization contracts - pledges of religion)* (8<sup>th</sup> ed., Vol. 4). Tehran: Enteshar Company. [In Persian]
34. Katouzian, A. N. (1395 AP). *Certain contracts (mutual transactions- Possession contracts)* (14<sup>th</sup> ed., Vol. 1). Tehran: Enteshar Company. [In Persian]
35. Kazem Mostafavi, S. M. (1423 AH). *Fiqh al-Mu'amilat*. Qom: Islamic Publications Office affiliated with Qom Seminary Teachers Society. [In Arabic]
36. Khoei, S. A. M. (1427 AH). *al-Mustanad fi Sharh al-Urwat al-Wosqa* (3<sup>rd</sup> ed., Vol. 4). Qom: Institute for Revival of Imam Khoei's Works. [In Arabic]
37. Khomeini, R. (1385 AP). *al-Rasa'il (by Mojtaba Tehrani)* (Vol. 1). Esmaeilian. [In Persian]
38. Makki Ameli, M. (1410 AH). *al-Luma' al-Damashqiyyah* (Vol. 4). Qom: al-Nashr al-Islami Institute. [In Arabic]
39. Malaurie, P., & Aynès, Laurent et Stoffel-Munck, P. (2009). *Droit civil, Les obligations*, Paris, Defrénois, 4<sup>o</sup> ed.
40. Marty, G., & Raynaud, P. (1998). *Droit civil, Les obligations* (2<sup>o</sup> ed., Vol. 1) Paris, Sirey.
41. Milani, M. H. (1429 AH). *Kitab al-Bai (Milani)* (Vol. 1). Markaz al-Haqaiq al-Islamiya. [In Arabic]
42. Moein, M. (1386 AP). *Persian Dictionary* (3<sup>rd</sup> ed., Vol. 1). Tehran: Amir Kabir Publications. [In Persian]

43. Moghadam, I. (1386 AP). Contract transfer. *Journal of Private Law Studies*, 37(4), pp. 229-242. [In Persian]
44. Mohaghegh Damad, S. M. (1392 AP). *Rules of jurisprudence (civil section)* (40<sup>th</sup> ed., Vol. 1). Tehran: Islamic Sciences Publishing Center. [In Persian]
45. Mousavi Khansari, A. (1355 AP). *Jami al-Madarik fi Sharh al-Mukhtasar al-Nafi* (Vol. 3, Ghaffari, A, Ed.). Tehran: Maktabah al-Sadouq. [In Persian]
46. Mughniyeh, M. J. (1379 AP). *Jurisprudence of Imam Jafar al-Sadiq* (Vol. 3). Qom: Ansarian. [In Persian]
47. Najafi Khansari, Sh. M. (1418 AH). *Maniyah al-Talib (Naini's lecture)* (Vols. 1 & 2), Qom: Islamic Publishing Institute. [In Arabic]
48. Najafi, M. H. (1404 AH). *Jawahir al-Kalam fi Sharh Sharae al-Islam* (Vol. 27). Tehran: Maktabah al-Islamiya. [In Arabic]
49. Rashti, M. H. (1417 AH). *Kitab al-Ijarah*. Qom: Chap Sangi Publications. [In Arabic]
50. Sabzevari, S. A. (1388 AP). *Muhadab al-Ahkam fi bayan halal and haram* (Vol. 17). Qom: Dar al-Tafsir. [In Persian]
51. Sadeghi Moghadam, M. H., & Shokohizadeh, R. (1392 AP). *Insurance rights* (2<sup>nd</sup> ed., Vol.1). Tehran: Tehran University Press. [In Persian]
52. Shahidi, M. (1393 AP). *Formation of contracts and obligations* (10<sup>th</sup> ed.). Tehran: Majd Publications. [In Persian]
53. Sufiabadi, M., & Safaei, S. H., & Jafarzadeh, M. (1398 AP). The effects of subordinate transfer of lease contract in jurisprudence, Iranian and English law. *Iranian and international comparative legal research*, 12(43), pp. 161-188. [In Persian]
54. Tabatabaei Qomi, S. T. (1423 AH). *al-ghayeh al-Qasi va fi-al-t'aliq ala al-Urwa al-Wusqa- Kitab al-Ijarah*. Qom: Mahalati Publications. [In Arabic]