



حدود تاثیر شرط مسئولیت بدون تقصیر بر مستأجر

حسین ولیپوری^۱

سید ابراهیم موسوی^۲

هنگامه غضنفری^۳

جمشید میرزائی^۴

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۰/۱۲/۱۰ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۱/۰۳/۲۱

چکیده

مطابق قواعد کلی، مستأجر مسئول تلف یا نقص در مورد اجاره نیست مگر در صورت تعدی و تفریط، مسأله‌ای که در این باب قابل تأمل است این است که آیا ضامن نبودن مستأجر یک حکم قابل تغییر است و می‌توان شرط تشدید مسئولیت بر مستأجر نمود؟ تبیین وضعیت چنین شرطی، با توجه به اهمیت و کاربرد این قرارداد در عرف و امانی تلقی گردیدن قرارداد اجاره در روابط اجتماعی بسیار لازم و ضروری است. برخی شرط مذکور را به سبب مخالفت آن با مقتضای ذات عقد اجاره باطل و مبطل عقد دانسته و برخی نیز به سبب مخالفت با موازین شرعی و قانونی آن را باطل اما غیر مبطل دانسته‌اند. به نظر می‌رسد جوهره اصلی قرارداد اجاره، تملیک منفعت مورد اجاره است، مع الوصف ضامن بودن مستأجر خلاف مقتضای اجاره نیست. اما از آنجا که قرارداد اجاره به حکم صریح ماده ۴۹۳ و ۶۱۴ قانون مدنی امانی تلقی می‌گردد، ممکن است به سبب عدم توازن و تعادل بین حقوق و تعهدات طرفین بواسطه شرط مذکور، در صحت آن تردید نمود.

کلید واژه‌ها

امانت، مسئولیت، مستأجر، شرط ضمان.

^۱ دانشجوی دکتری گروه حقوق خصوصی، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران. lawyer_valipoorih@yahoo.com

^۲ استاد یار گروه حقوق خصوصی، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران. (نویسنده مسئول) se.moosavi@ygmail.com

^۳ استاد یار گروه حقوق خصوصی، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران. ghazanfari_h50@yahoo.com

^۴ استاد یار گروه حقوق خصوصی، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران. mirzaei.1348@yahoo.com

۱- مقدمه

۱-۱ بیان مسأله

در حقوق ایران، هر شخصی که بر مال غیر، تسلط و استیلاء پیدا نماید، ضامن است و در مقابل مالک، بایستی از عهده خسارات برآید. در جایی که عمل حقوقی مربوط به قرارداد امانی است، یعنی قراردادهای که در آنها معاوضه‌ای به معنای واقعی انجام نمی‌گیرد، چنین استیلائی تخصیص یافته و مال در دست امین امانی تلقی می‌گردد. قرارداد اجاره از جمله قراردادهای امانی است تعهد مستأجر در نگهداری و حفاظت از مال امانی (مورد اجاره) تعهد بوسیله است، مستأجر در حدود عرف و قرارداد ملتزم به نگهداری از آن است، و تنها در صورت تخطی از حدود اختیارات و عرف ضامن است. لازمه امین قرار دادن کسی، ضامن نبودن او نسبت به تلف آن مال است، مستأجر در پذیرفتن قرارداد اجاره سلامت مورد اجاره را تضمین نمی‌نماید، این عدم مسؤولیت مستأجر بخاطر ید امانی بودن او و امانت مالکانه است. از آنجا که پیوندهای اقتصادی باعث گردیده که مردم جهت سرمایه‌گذاری و بهتر شدن اوضاع مالی خویش، سرمایه‌های خود را در اختیار دیگران قرار دهند تا سودی بدست آورند. بنابراین در این راستا اموالشان، را جهت سرمایه‌گذاری در اختیار دیگران قرار می‌دهند، مع‌الوصف در زندگی امروزی موضوع امانت و مسؤولیت مستأجر، بخش بسیاری از روابط بین انسانها با یکدیگر و روابط اشخاص حقیقی با شخصیت‌های حقوقی را شکل می‌دهد، بنابراین بهتر است حدود و مسؤولیت مستأجر بصورت مبسوط مورد مطالعه قرار گیرد، یکی از موضوعات در باب مسؤولیت مستأجر، شرط مسؤولیت بر اوست، اصل آزادی قراردادها و عموماً ادله در باب قراردادها در نگاه اول این معنا را می‌رساند، که هر توافقی که مخالف ذات عقد نباشد صحیح تلقی شود، گاهی اصل آزادی قراردادی نظم عمومی را برهم می‌زند و امنیت عقود را سلب کرده و خصوصیت اصلی عقد را از بین می‌برند، بنابراین توافقی را باید صحیح تلقی نمود که مورد حمایت قانونگذار باشد و نباید چنین باشد که حاکمیت اراده را در هر صورت الزام‌آور دانست، شرط مسؤولیت بدون تقصیر بر مستأجر، از جمله شروطی است که صحت یا عدم صحت آن با توجه به اصول و قواعد کلی با توجه به عدم شناخت دقیق این عقد، مورد اختلاف است.

۱-۲ سوال پژوهش

سوال اصلی پژوهش این است، حکم شرط مسؤولیت بدون تقصیر بر مستأجر چیست؟ در فرض صحت یا عدم صحت، شرط در کدام یک از قالبهای شروط صحیح و باطل قرار می‌گیرد؟

۱-۳ پیشینه بحث

این پژوهش تا بحال بطور خاص و تفصیلی آنچنان که شرط را با اشکال مختلف شروط صحیح و باطل تحلیل کرده باشند، پرداخته نشده است و تنها به شکل بسیار کلی ابراز عقیده نموده‌اند. آقای دکتر

جعفری لنگرودی در باب شرط ضمان بر مستأجر عقیده دارد، به همان دلایلی که شرط ضمان بر مستعیر نافذ است بلکه اقوی از آن، زیرا هر دو مأذون در تصرف اند به نفع خود، پس شرط صحیح است (جعفری- لنگرودی، ۱۳۸۴، ش ۶۹). آقای امامی در خصوص این شرط در قرارداد اجاره می‌فرماید، شرط ضمان بر مستأجر در صورت عدم تعدی و تفریط صحیح است زیرا مقتضای عقد اجاره تملیک منفعت بیش نیست و چنین شرطی مخالف ذات عقد نمی‌باشد (امامی، ۱۳۹۰، ص ۹۵). استاد فقید جناب دکتر کاتوزیان در باب شرط ضمان بر مستأجر، با قیاس از عاریه و اصل حاکمیت اراده و جایز بودن شروط ضمن عقد، چنین شرطی را صحیح قلمداد می‌نماید (کاتوزیان، ۱۳۸۱، ۴۲۰).

بنابراین نگارنده با نگاهی بسیار عمیق شرط مذکور را از جهت منصفانه بودن و مطابقت یا عدم مطابقت با نظم عمومی و قواعد مسلم حقوقی دیگر بصورت منسجم و به تفصیل مورد تحلیل قرار می‌دهد.

۱-۴ شناخت قرارداد اجاره

ماده ۴۶۶ قانون مدنی ایران اجاره را چنین تعریف می‌نماید «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود». با توجه به اینکه عقد اجاره در شمول عقود معوض قرار دارد و عوض در آن به عنوان رکن در عقد قرار دارد، بنابراین بدین جهت ماده مذکور دارای نقص است. به گفته آقای کاتوزیان، امروزه رابطه بین مالک و مستأجر تنها یک رابطه خصوصی نیست تا استقرار عدالت معاوضی در آن هدف اصلی باشد، دو گروه مؤجر و مستأجر، هم‌چون دو طبقه اجتماعی ممتاز در برابر هم قرار گرفته‌اند و تنظیم روابط آن‌ها اهمیت زیادی یافته است و در این روابط دولت دخالت‌های زیادی نموده است (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ۳۴۵/۱). از این رو چنین قراردادی نیازمند شناخت عمیقی است که به صورت مفید به ابعاد آن به اختصار خواهیم پرداخت. بایستی مشروع باشد. به عبارتی مخالف قوانین جاریه کشور نباشد.

۱- مطابق ماده ۴۷۶ قانون مدنی که مقرر می‌دارد، مؤجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند زیرا منافع عین مستأجره به وسیله عقد اجاره به ملکیت مستأجر در می‌آید و مستأجر نمی‌تواند استیفاء منافع کند مگر عین مستأجره را در اختیار و تصرف او قرار داده باشیم. و همچنین ماده ۴۷۷ قانون مدنی مقرر می‌دارد «مؤجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه را از آن بکند». اجاره در حقیقت تسلیت مستأجر است بر عین برای انتفاع از آن به عوض معلوم (امامی، ۱۳۹۰، ۵۴/۲). علاوه بر تعهدات موضوع ماده ۴۹۰ قانون مدنی، تعهد مهم دیگری بر عهده شخص مستأجر است که قانون‌گذار از آن غافل و یا نسبت به آن سکوت نموده است و آن تعهد به رد عین مستأجره پس از انقضای مدت اجاره است، هرچند از مفاد برخی مواد مربوط به اجاره مانند ماده ۴۹۴ قانون مدنی این تعهد آشکار می‌شود.

۱-۵ ماهیت اجاره

در خصوص ماهیت قرارداد اجاره حقوقدانان عقاید تقریباً یکسانی را بیان می‌دارند، که در ذیل به ارائه بعضی از آنها و سپس نظر نگارنده می‌پردازیم.

هدف از عقد اجاره این است که مؤجر منفعت مورد اجاره یا به عبارت دقیق‌تر حق مالکیتی را که بر منافع دارد در برابر عوض به مستأجر تملیک و تسلیم کند (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ۳۶۹/۱). هدف اصلی از عقد اجاره تملیک منفعت است و چیزی بیش از این نیست (امامی، ۱۳۹۰، ۹۴/۲). به نظر نگارنده، عقد اجاره اثرات مستقیمی در ذات و جوهره اصلی خویش داراست، درست است که تملیک منفعت در صدر اثرات اصلی این عقد قرار دارد اما یکی دیگر از اثرات اصلی این عقد امانی بودن آن است به این مفهوم که تصرف مستأجر در مال مورد اجاره امانی است زیرا هیچ مستأجری نمی‌پندارد که تمام تصرفاتش در مال اجاره ضمانتی باشد و از طرفی مستأجر جهت استفاده از مال مورد اجاره چاره‌ای جز در اختیار گرفتن مال را ندارد.

۲- شرط مسئولیت بدون تقصیر بر مستأجر

از نگاه حقوقی، فقهی، امین هیچ ضمانتی را بر عهده ندارد مگر در صورت تعدی و تفریط «الامین لایضمن الا بالتعدی والتفریط» و نیز قانون مدنی ایران به تبعیت از فقه در مواد ۶۱۴، ۶۳۱، ۵۵۶، ۵۵۸، ۶۴۰ و ۴۹۳ امین را در عقود امانی، فقط در صورتی پاسخگو می‌داند که تعدی و تفریط نموده باشد و هیچ قید دیگری را به لحاظ مسؤل دانستن آن بیان ننموده است. در اجاره نیز مانند هر عقد دیگری، متعاقدين این اختیار را دارند شروط صحیحه را ضمن عقد خویش درج نمایند. یکی از شروطی که موضوع پژوهش ما را تشکیل می‌دهد و در عین حال بسیار قابل تأمل و بحث است، شرط مسئولیت بر مستأجر بدون تقصیر است. بنابراین در این قسمت به تحلیل این شرط از نگاه حقوقدانان و بعضاً فقها در راستای صحت یا عدم صحت در غیر تقصیر پرداخته می‌شود.

۲-۱ دلایل صحت شرط مسئولیت

در این قسمت به بررسی و تحلیل دلایل، نظرات حقوقدانان و بعضاً فقهایی که قائل به صحت شرط مسئولیت بر مستأجر در غیر تقصیر هستند، پرداخته می‌شود.

۲-۱-۱ اصل آزادی اراده

اصل اولیه در قراردادها اصل آزادی اراده است، به موجب این اصل، طرفین قرارداد می‌توانند هر شرط و توافقی که مخالف ماهیت اصلی قرارداد نباشد در ضمن قرارداد مقرر نمایند. در نگاه اول در نظام حقوقی

به استناد اصل حاکمیت اراده و ماده ۱۰ و ۲۲۳ قانون مدنی حکم به صحت شرط ضمان می‌دهیم و گاهی نیز به حکم قانونگذار شرط تشدید مسئولیت پذیرفته شده است، همچنان که در ماده ۶۴۲ قانون مدنی در باب عاریه آمده است «اگر بر مستعیر شرط ضمان شده باشد، مسئول هر کسر و نقصانی خواهد بود، اگرچه مربوط به عمل او نباشد». آقای کاتوزیان در خصوص شرط ضمان و عدم ضمان بیان می‌دارند، همان‌گونه که دو طرف عقد می‌توانند در روابط خود ایجاد تعهد کنند، این حق را نیز دارند که نتیجه تخلف از آن را آزادانه معین سازند مگر اینکه خلاف نظم عمومی باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۰، ۲۹۱/۴).

به نظر نگارنده در پاسخ به نظر استاد فقید آقای دکتر کاتوزیان و همچنین دیگر عقایدی که بسیار به اصل آزادی اراده تکیه می‌کنند بیان می‌دارم، تجارب تاریخی جوامع بشری گویای این امر است، که آزادی قراردادی اگر بی حد و حصر باشد، دشواری‌های بزرگی را بر سر راه اجرای عدالت ایجاد می‌کند. آزادی قراردادی به طرف توانا امکان تحمیل شرایط دلخواه خود را می‌دهد و همه تمهیدهای حقوقی و مصلحتی را خنثی می‌سازد. به همین جهت گاهاً در قوانین حمایتی از نفوذ این گونه شروط، به دلیل برخورد با نظم عمومی و اخلاق حسنه جلوگیری می‌شود. چنانچه ما بصورت مطلق، حاکمیت اراده را بپذیریم، نتیجه‌ای جزء این نخواهد داشت که حاکمیت اراده لجام گسیخته‌ای خواهد شد که در قید هیچ قیودی نخواهد بود و به شکل بسیار فجیعی در اجتماع بروز و پدیدار می‌گردد که قطعاً عقلاء، چنین عقیده‌ای را نمی‌پذیرند. به عقیده آقای دکتر محقق داماد، اصل حاکمیت اراده با توجه به امضای شرع از طریق جمله «المؤمنون عند شروطهم» یا «أوفوا بالعقود» پذیرفته شده و لذا حاکمیت اراده طرفین، بدون تایید شرع الزام‌آور نیست (محقق داماد، ۱۳۹۰، ۱۳۶). مع الوصف، شخصی که با تکیه بر وضعیت اقتصادی و اجتماعی برتر، شرایط دلخواه خود را به شکل نابرابری به طرف مقابل که از سویی از موقعیت اقتصادی برابر برخوردار نیست و یا آگاهی کامل به مسائل حقوقی ندارد و از سوی دیگر در راستای تأمین نیازهای زندگی خویش مجبور به انعقاد قرارداد است، تحمیل کند از حدود آزادی و اعمال حق یک انسان متعارف تجاوز کرده و مرتکب سوءاستفاده از حق شده است.

۲-۱-۲ اصل سلطه (قاعده تسلیط)

مفاد قاعده تسلیط، سلطه مالک بر مال خود است و چون این سلطه مطلق است و به بعضی از تصرفات مقید نشده، مفاد این قاعده مقتضی تسلط مالک بر هرگونه تصرف در مال خویش است. بنابراین مطابق با قاعده تسلیط «الْأَنْسُ مُسْلَطُونَ عَلَى أَمْوَالِهِمْ» هرکس می‌تواند هرگونه بخواهد در مال خود تصرف کند در صورتی که مخالف قانون نباشد. بنابراین مردم در قراردادهایشان می‌توانند هر شرط صحیحی را که متعلق آن از مال خویش باشد، بگنجانند. آقای باریکلو در این زمینه بیان می‌دارد، مطابق قاعده سلطه هر کسی می‌تواند نسبت به اموال خود هرگونه تضمینی را بخواهد (باریکلو، ۱۳۹۴، ۲۶۸). به نظر نگارنده

استناد به قاعده سلطه در باب اموال زمانی صحیح است که خلاف شرع و قانون نباشد در صورتیکه شرط مذکور با توجه به آنچه که در پیش آمد خلاف شرع و قانون است.

۲-۱-۳ اصل صحت

اصل صحت، یک حکم وضعی است که آثار و نتایج عملی بر آن مترتب است که در صورت شک در ایجاد صحیح اعمال حقوقی، حکم به صحت آن عمل حقوقی را می‌دهیم. همچنان که در ماده ۲۲۳ قانون مدنی آمده است «هر معامله که واقع شده باشد محمول بر صحت است، مگر اینکه فساد آن معلوم شود». قواعد مربوط به اموال آمره نیستند که شرط خلاف آن‌ها نامشروع باشد. بنابراین شرط ضمان بنا بر اصل صحت صحیح است (باریکلو، ۱۳۹۴، ۵۷). یکی از عمده‌ترین و اساسی‌ترین دلایل در مبحث اصل صحت در معاملات و از جمله صحت شرط مسئولیت سیره و بنای عقلاء است. حتی حضرت امام- خمینی (ره) تنها دلیل اثبات قاعده صحت را بنا و سیره عقلاء می‌داند (خمینی، ۱۳۸۱، ۳۵۸).

۲-۱-۴ لزوم جبران خسارت زیان دیده بدون تقصیر

هرگاه کسی به عمد و یا به تقصیر موجب خسارت فرد دیگری شد نظام اجتماعی و حقوقی و همین‌طور رویه و منش عقلاء ایجاب می‌کند که آن ضرر بدون جبران نمانده و ضررزننده به عنوان نزدیک‌ترین فرد و عامل ایراد خسارت مسئول جبران آن باشد. بنابراین هر نوع توافق و شرطی که اجرای این قاعده را تضمین نماید مورد احترام و پذیرش جامعه و حقوق بوده و نافذ است. قاعده «لاضرر» در اسلام که براساس آن، وجود هرگونه حکم ضرری و یا هر نوع ضرر بدون جبران در اسلام نهی شده و فرد خاطی مسئول جبران ضرر وارد شناخته شده است، نیز مؤید همین مطلب می‌باشد. آقای باریکلو معتقد است مالی که در تصرف کسی قرار گرفت بایستی متصرف عین یا قیمت آن مال را به مالک رد نماید. هر چند به واسطه حوادث قهریه تلف شده باشد (باریکلو، ۱۳۹۴، ۵۸). بایستی در پاسخ به استدلال ایشان اظهار داشت، ضمان متصرف زمانی مطلق است که تصرف ایشان از ابتدا و یا حسب مورد در حین تصرف غیرمشروع باشد و زمانی که تصرف به اذن مالک صورت می‌گیرد چنین قاعده‌ای حکم فرما نیست و این حکم منصرف از این مورد است.

۲-۱-۵ قرآن

اولین آیه شریفه از سوره مبارکه مائده می‌فرماید «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» به این معنا که (ای اهل ایمان به عقود خود وفا کنید). در این آیه شریفه کلمه «أَوْفُوا» ماده امر وفا است. وفا از لحاظ لغت به معنی «عمل کردن» و به اتمام رساندن می‌باشد. از الف و لام «العقود» عمومیت و وجوب وفای به هر

عقدی به دست می‌آید و تا زمانی که قرینه مثبت‌های دال بر انصراف از این عموم وجود نداشته باشد کلیه افراد موضوع عقد را در بر می‌گیرد (مکارم شیرازی، ۱۴۱۱، ۳۴۱/۲).

۲-۱-۶ سنت و روایات

اصل آزادی اراده که در حقوق ما پذیرفته شده است دارای مبانی فقهی است، روایت «الْمُؤْمِنُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ» به عنوان یک قاعده فقهی معتبر و با اجماع فقها نفوذ حقوقی دارد، زیرا روایت مذکور در واقع بیان کننده یک قاعده کلی است و تمام شروط و التزامات را شامل می‌شود. مقتضای عمومات و ادله‌ای همانند روایات «الْمُؤْمِنُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ» وجوب وفا به تعهدات و التزاماتی است که انسان در مقابل دیگری به عهده می‌گیرد (نراقی، ۱۴۰۸، ۱۴۲).

۲-۲ دلایل عدم صحت شرط مسئولیت

در این مبحث به تفکیک به تمامی دلایل مطرح شده حقوقدانان و بعضاً فقها در راستای بطلان شرط مسئولیت بدون تقصیر بر مستأجر، پرداخته خواهد شد.

۲-۲-۱ مخالفت شرط مسئولیت با موازین قانونی

شرط نامشروع، شرطی است که ممکن است مخالف قوانین جاریه، مخالف کتاب و احکام الهی و یا با نظم عمومی در تعارض باشد. این شرط در ماده ۲۳۴ قانون مدنی ذکر شده است. عده‌ای از صاحب نظران، شرط مسئولیت بر امین را بطور کلی در قالب شرط نامشروع می‌دانند، این گروه چنین تحلیل می‌نمایند، امین به موجب قانون ضامن نیست مگر در صورت تعدی یا تفریط. دست امین بر مورد امانت مانند دست خود مالک است و نماینده اوست و هیچ‌گاه نباید ضامن حادثه‌ای باشد که در آن دخالت نداشته است. ماده ۶۳۱ «هر گاه کسی مال غیر را به عنوانی غیر از مستودع متصرف باشد و مقررات این قانون او را نسبت به آن مال امین قرار داده باشد، مثل مستودع است. بنابراین مستأجر نسبت به عین مستأجره، قیم یا ولی نسبت به مال صغیر یا مولی علیه و امثال آنها ضامن نمی‌باشد، مگر در صورت تفریط یا تعدی...». نظر به مفاد مواد مذکور که در باب ودیعه و بطور کلی در خصوص کلیه عقود امانی آمده است، قانونگذار ضمانت امین را صرفاً مشروط بر دو مقدمه تعدی یا تفریط دانسته است. در خصوص عقد اجاره ماده ۴۹۳ قانون مدنی در باب مسئولیت شخص مستأجر (امین) مقرر می‌دارد «مستأجر نسبت به عین مستأجره ضامن نیست، به این معنا که اگر عین مستأجره بدون تعدی یا تفریط او کلاً یا بعضاً تلف شود، مسئول نخواهد بود». بسیار پر واضح است که سیاق و مفهوم ماده مذکور حاکی از آن است که در صورتی که عین مستأجره بدون تقصیر مستأجر تلف شود هیچ‌گونه ضمانتی بر عهده ایشان نیست. آقای بروجردی عبده در باب شرط ضمان بر مستأجر بدون تقصیر معتقد است، شرط مذکور مخالف با

مقررات مواد ۴۹۳ و ۶۱۴ و ۶۱۵ و مفهوم مخالف ماده ۳۲۸ و ۳۳۱ قانون مدنی است که همگی این معنا را می‌رسانند که امین در صورت عدم تعدی و تفریط ضامن نیست. بنابراین شرط مذکور نامشروع و مبطل عقد خواهد بود. ایشان بعد از اینکه مراتب فوق را استنباط می‌نمایند، به این نتیجه می‌رسند که مطابق قوانین چنین شرطی نامشروع است. اما چنین اظهار می‌دارد که حق این بود که چنین شرطی صحیح باشد و حکم بطلان مربوط به جایی است که عقد اجاره به صورت مطلق واقع گشته باشد (بروجردی عبده، ۱۳۸۰، ۲۷۱). در باب مسئولیت اجیر، ماده ۵۱۶ در باب متصدیان حمل و نقل چنین مقرر می‌دارد «تعهدات متصدیان حمل و نقل اعم از اینکه از راه خشکی یا آب یا هوا باشد برای حفاظت و نگاه‌داری اشیایی که به آن‌ها سپرده می‌شود همان است که برای امانت‌داران مقرر است. بنابراین در صورت تفریط و تعدی مسئول تلف یا ضایع شدن اشیائی خواهند بود که برای حمل به آن‌ها داده می‌شود و این مسئولیت از تاریخ تحویل اشیاء به آنان خواهد بود». درست است که این ماده مختص متصدیان حمل و نقل است اما با توجه به اینکه ملاک واحدی در تمامی موارد اجاره موجود است، مفاد و حکم آن در سایر موارد نیز جاری است. مع‌الوصف به نظر نگارنده قانونگذار در ماده‌های متعدد در باب اجاره و سایر عقود امانی، هدف از تشریح عقد اجاره را به شکل‌های مختلف بیان می‌دارد و مرتباً سعی در آن دارد چارچوب و طبیعت این عقد بر اثر توافقی‌های طرفین از هم گسیخته نشود. قانونگذار در غالب مواد در باب تکالیف طرفین، از واژه «باید» استعمال نموده که بکار بردن این واژه ظهور در امری بودن موضوع و غیر قابل تغییر بودن آن دارد.

۲-۲-۲ مخالفت شرط مسئولیت با نظم عمومی

زمانی که انسان به عنوان عضوی از اجتماع قرار می‌گیرد باید گفت که زندگی اجتماعی ضرورت‌هایی دارد که برای هر یک از اعضاء در برابر دیگران حقوق و تکالیف گوناگونی ایجاد می‌کند و شخص در میان این همه حق و تکالیف‌ها به سر می‌برد و نمی‌تواند به وسیله قرارداد، در تکالیف اجتماعی خود اختلال کند (کاتوزیان، ۱۳۸۸، ۱۶۲/۱). نظم عمومی ناشی از قانون، اخلاق حسنه، عرف و عادت است و اختلال در نظم عمومی ناشی از تجاوز به روح قانون یا قواعدی که مبنای مجموع مواد قرار گرفته است، می‌باشد. عرف نیز پایه اصلی اخلاق حسنه و احساسات مردم است (کاتوزیان، ۱۳۸۸، ۱۶۳/۱). قرارداد عدم مسئولیت بین متضرر و مرتکب عمل زیان آور نسبت به تمام یا قسمتی از ضرر قبل از پیدایش عمل و یا ضرر در مسئولیت مدنی، برخلاف نظم عمومی است و باطل است (امامی، ۱۳۹۰، ۷۳۶/۱). این عقیده آقای امامی و اعلام نفی ضرر در خصوص شرط عدم مسئولیت به جهت تداخل با نظم عمومی، در مورد شرط مسئولیت نیز صادق است.

بنظر نگارنده، اعتبار دادن به عمل حقوقی مزبور از سوی قانون که خود حافظ نظم جامعه است، بی مورد است و موجب فراهم شدن زمینه اختلال در نظم و اجتماع است. بنابراین اقدام به درج شرط

نامشروع یعنی اقدامی در جهت خلاف نظم عمومی انجام دادن و مفسد و اعمال خلاف عرف را ترویج دادن.

۲-۳ مخالفت شرط مسئولیت با تئوری موازنه

موازنه یکی از عمومی‌ترین اصول است که در جوامع انسانی و طبیعت رعایت می‌شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۳، ۱۱). آقای لنگرودی معتقد است که شرط خلاف اصول موازنه، باطل و مبطل عقد است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰، ۱۲۲/۳). هرگاه متعهد، عاقل و رشید باشد مع ذلک تحت تأثیر عوامل روانی خاص، تعهدی کند که عقلانی نباشد آن تعهد سفهی و باطل است. مانند اینکه شخصی به خاطر احساسات، تمامی مسئولیت یک واقعه را به عهده بگیرد. در قراردادهای عرضه کالا یا خدمات می‌توان به عدم توازن طرفین قرارداد از نظر توانایی مالی و اقتصادی اشاره نمود. برتری مالی طرف عرضه‌کننده و توانایی و قدرت اقتصادی بالای چنین اشخاصی ناشی از موقعیتی است که اجتماع برای انجام فعالیت آنان فراهم آورده است، بنابراین آن‌ها نیز باید در قبال سودی که از قبل کار خود در جامعه می‌برند و خطرات آن را پذیرا شده و خساراتی را که به دیگران وارد می‌آورند، خود تحمل نمایند. از این رو تحمیل مسئولیت بدون تقصیر در این گونه قراردادهای مشابه قابل توجیه نمی‌باشد.

بنابراین، نظر نگارنده بر این است که در هر مورد که حکم به انصاف داده می‌شود قطعاً باید در نهان آن موازنه وجود داشته باشد، زیرا حکم دادن به انصاف، همراه با غیر موازنه بودن آن، غیر مقدر است.

۲-۴ مخالفت شرط مسئولیت با موازین شرعی (کتاب و سنت)

مهم‌ترین شرطی که بیشتر از نگاه فقهاء بر بطلان شرط تشدید مسئولیت مطرح شده است، شرط خلاف کتاب و سنت است، به عقیده غالب فقهاء، ضمان یک حکم شرعی و رفع یا وضع آن به دست شارع است و با شرط ضمن عقد نمی‌توان شخص را از نظر شرعی ضامن قرار داد. شیخ انصاری، منظور از کتاب را اعم از قرآن می‌داند و احکام دین را نیز که از جانب پیامبر (ص) و ائمه (ع) آمده است، شامل می‌شود (انصاری، ۱۳۷۹، ۶/۳). دست امین و سلطه او بر مال به منزله ید مالک است و ضامن قرار دادن او نیز به منزله این است که مالک را ضامن تلف مال خود سازیم (لطفی، ۱۳۸۳، ۱۹۵). خداوند متعال در قرآن کریم می‌فرماید: «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ» (سوره مبارکه نساء آیه ۲۸). به عقیده فقهای امامیه، اصطلاح «تجارت» مفهومی عام دارد و شامل اکتساب از تمام راه‌ها می‌شود و واژه «تراض» ملاک اعتبار صحت و مشروعیت قرارداد منعقد از سوی طرفین است و مطلق «تجارت عن تراض» عرفی و عقلایی را در بر می‌گیرد.

گروهی شرط مذکور را مخالف آیه «مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ...» آیه ۹۱ سوره توبه و همچنین روایاتی نظیر «الْأَمِينُ لَا يُضْمِنُ» و «لَيْسَ عَلَى الْأَمِينِ إِلَّا الْيَمِينُ» که در خصوص عدم ضمان امین آمده

است. فقها از مفهوم این روایات، چنین نتیجه گرفته‌اند که مستأجر در حفظ مورد اجاره امین است و این روایات دلالت بر عدم ضمان امین و خروج ید امین از قاعده ضمان ید دارند (حکیم، ۱۴۰۴، ۶۹/۱۲). شروط نامشروع و ناعادلانه شروطی هستند که یکی از طرفین با تکیه بر قدرت برتر خود به طرف دیگر تحمیل می‌کند و به موجب آن منافع خود را هرچه بیشتر تأمین می‌نماید (پهلوان، ۱۳۹۶، ۹۳). به نظر نگارندگان، در واقع، مفاد این آیات و روایات بر این امر دلالت دارد که هر نوع شرطی که حالت توازن و عدم اجرای عدالت را حاصل شود، اثری ندارد.

۲-۲-۵ تعارض شرط مسئولیت با امانی بودن ید امین

جوهره اصلی امین نامیدن شخصی، عدم مسئولیت او نسبت به مورد امانت است، چنانچه ما مسئولیت را متوجه امین بدانیم در واقع شخص مذکور، صفت امین بودن را از دست می‌دهد و نمی‌توانیم او را امین بنامیم که این امر مخالف قوانین و احکام الهی است. در حقیقت امانات مالکانه و یا شرعی، ذات امانت از موانع ضمان است و در صورت تقصیر ید وی از امانی تبدیل به ضمانی می‌گردد (عمید زنجانی، ۱۳۸۹، ۱۶۹). آقای بروجردی عبده ضمن اعتقاد به امین بودن شخص مستأجر، شرط مسئولیت بر مستأجر را در قالب سایر نهادهای حقوقی، صحیح می‌داند (بروجردی عبده، ۱۳۸۰، ۳۱۱). مطلبی که به بحث ما کمک می‌نماید این امر است که لازم است روشن گردد که خروج ید امانی از قاعده ضمان ید به تخصیص است یا به تخصص؟ برحسب ظاهر، اطلاق و عموم قاعده «عَلَى الْيَدِ مَا أَخَذَتْ حَتَّى تُؤَدِّيَهُ» شامل هر کسی است که مال دیگری را تصرف کند، مع ذلک شخص متصرف تا زمان استرداد مال ضامن آن است. بنا بر ظاهر قاعده مذکور، ید امانی خارج است. حال این سؤال مطرح است که خروج ید امانی از قاعده ضمان ید به موجب تخصیصی است که ادله عدم ضمان امین از قبیل روایت «الْأَمِينُ لَا يُضْمِنُ» بر عموم قاعده ضمان ید وارد کرده است و یا خروج آن از قاعده، تخصصی است. یعنی در واقع قاعده عَلَى الْيَدِ منصرف از ید امین است؟ آقای محقق داماد معتقد است، ظهور قاعده ضمان ید در شمول آن نسبت به ید امین مخدوش است و اساساً شامل عَلَى الْيَدِ نمی‌شود. زیرا عدم ضمان ید امانی بر طبق ارتکاز عقلاء بوده است. امانت بنا به اقتضای تبع ید امانی مانع ضمان می‌شود نظر داده‌اند (محقق داماد، ۱۳۹۰، ۴۹۷). بنابراین با توجه به مطالب و نظرات مختلف، ضمان با حقیقت عقود امانی ناسازگار است.

۲-۲-۶ فقدان سبب در مسئولیت ناشی از شرط مسئولیت

در باب مسئولیت در حقوق ایران و همچنین فقه اسلامی قاعده بر این است، زمانی می‌توان حکم به مسئولیت مالی شخصی را داد که آن شخص موجبات خسارت، مالی را فراهم کرده باشد. در اینکه آیا قرارداد سبب ضمان می‌گردد یا خیر؛ بحث است. به عبارت دیگر در نهادی که دلایل به وجود آمدن آن، مانند اسباب ضمان، احصاء گردیده است، آیا قرارداد نیز می‌تواند به عنوان سبب قرار گیرد و باعث به

وجود آمدن ضمان بدون تقصیر و ایجاد خطر باشد؟ سبب در لغت به معنای پیوستگی و در اصطلاح به هر چیزی که دسترسی به مقصود را فراهم آورد، است (عمید زنجانی، ۱۳۸۹، ۷۶). مهم‌ترین و محوری‌ترین مسئله در اثبات ضمان، وجود سببیت در ضمان است که بدون آن ضمانی محقق نخواهد شد و موجبات ضمان، عناوین اتلاف، اضرار، غصب و غرور است (عمید زنجانی، ۱۳۸۹، ۸۷). بنابراین چنین نتیجه می‌شود، موجبات یا اسباب ضمان معادل فعل زیان‌آور در تعبیر حقوقی است. آقای محقق داماد معتقد است که به نظر قانونگذار مدنی، ضمان حکمی از احکام شرع است و بنابراین طرفین نمی‌توانند از طریق اشتراط یکدیگر را ضامن سازند و تعهد هیچ‌گاه از اسباب دین بشمار نمی‌آید (محقق داماد، ۱۳۹۰، ۵۱۱).

به نظر نگارندگان، وجود قرارداد به تنهایی این نتیجه را نمی‌رساند که هرگاه در موضوع قرارداد، به طرف دیگر قرارداد ضرر رسانده شود، مسئولیت را قراردادی تلقی نمائیم؛ بلکه باید بین قرارداد و خسارت، رابطه علیتی باشد که بگوییم خسارت در نتیجه عدم اجرای تعهدی به بار آمده که از قرارداد ناشی شده است. بنابراین تلقی کردن امین (مستأجر) در غیر تعدی و تفریط بعنوان ضامن بدون سبب قانونی و شرعی اضرار بلاجهت به اوست و مصداق بارز (بالباطل) در آیه شریفه ۲۹ سوره نساء است.

۲-۲-۷ ناهمخوانی شرط مسئولیت با شروط صحیح

زمانی که ما مقوله تشدید مسئولیت را به شکل شرط در می‌آوریم به ناچار بایستی به یکی از اشکال ماده ۲۳۴ قانون مدنی در آید تا واجد آثار حقوقی گردد، در غیر این صورت چنین شرطی بی اعتبار تلقی می‌گردد. یکی از اشکال شروط، شرط صفت است که با توجه به ماهیت آن از موضوع بحث خارج است. راجع به شرط فعل قانون‌گذار در ماده ۲۳۷ قانون مدنی بیان می‌دارد «هرگاه شرط در ضمن عقد، شرط فعل باشد اثباتاً یا نفیاً کسی که ملتزم به انجام شرط شده است باید آن را به جا بیاورد و در صورت تخلف، طرف معامله می‌تواند به حاکم رجوع نموده و تقاضای اجبار به وفای شرط بنماید». به نظر نگارندگان همانطور که در فوق آمد، آنچه به عنوان موضوع شرط فعل بر عهده مشروط علیه قرار می‌گیرد، انجام یا عدم انجام فعلی است که وی ملزم به انجام یا ترک آن است. بنابراین گنجاندن شرط مسئولیت در قالب شرط فعل موضوعاً منتفی است زیرا در شرط مسئولیت فعلی وجود ندارد که مشروط علیه ملزم به انجام آن باشد و پرداخت خسارت بدون تقصیر مشروط علیه به هیچ عنوان فعل تلقی نمی‌گردد که ما بتوانیم آن را در قالب شرط فعل در قرارداد درج نمائیم.

در خصوص اینکه آیا شرط مسئولیت بعنوان شرط نتیجه قرار خواهد گرفت یا خیر، ابتدا لازم است شناختی از شرط نتیجه داشته باشیم. شرط نتیجه عبارت از شرط نمودن مقتضای یکی از عقود در ضمن معامله دیگر است. بنابراین عقد، سبب و مقتضای مسبب آن است و تحقق آن احتیاج به عمل ارادی مستقل غیر از درج شرط در ضمن عقد ندارد. لذا شرط نتیجه به انعقاد معامله اصلی و به نفس اشتراط

حاصل می شود (امامی، ۱۳۹۰، ۳۴۴/۱). آقای کاتوزیان شرط نتیجه را چنین تعریف می کند « شرطی است که وقوع تبعی یکی از اعمال حقوقی یا تحقق اثر اصلی آن را در قراردادی انشاء می کند» بنابراین شرط نتیجه مختص امور اعتباری است نه مادی و با انعقاد قرارداد اصلی و ضمن آن به وجود می آید (کاتوزیان، ۱۳۹۰، ۱۳۹/۳). ایشان راجع به شرط نتیجه معتقد است که طرفین، نتیجه عقد یا ایقاعی را می توانند در قرارداد اصلی شرط کنند به گونه ای که نیاز به سبب دیگری نداشته باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۰، ۱۳۷/۳). به نظر نگارنده گان، هرگاه شرایط لازم برای حصول شرط نتیجه در حین عقد اصلی موجود باشد، شرط نتیجه حاصل است. ولی هرگاه شرایط لازم برای حصول شرط نتیجه وجود نداشته باشد نتیجه ای بوجود نخواهد آمد. بنابراین در شرط نتیجه، نیازی به اجبار طرف قرارداد احساس نمی شود، زیرا نتیجه مطلوب خود به خود و با عقد به دست می آید. پس نتیجه می شود، چنانچه ما شرط مسئولیت را در قالب شرط نتیجه تلقی کنیم از همان لحظه مشروط علیه (امین) را مدیون دانسته ایم در صورتی که این امر صرف نظر از صحت یا عدم صحت آن، تا خسارتی بوجود نیاید ضمانی محقق نخواهد شد. مع الوصف، شرط مسئولیت را نمی توان به شکل و قالب شرط نتیجه در آورد، زیرا مسئولیت به صرف اشتراط حاصل نمی گردد و تحقق آن موقوف به سبب خاصی است که در زمان انعقاد قرارداد و درج شرط، هنوز سبب آن ایجاد نگردیده است.

ماحصل پژوهش

- ۱- نهاد حقوقی مسئولیت در جایی که تقصیر وجود دارد یا ملحوظ است، خود مولود نظم و امنیت حقوقی و عدالت اجتماعی است.
- ۲- قانون گذار در مواد مختلف قانونی در باب اجاره و سایر مقررات عقود امانی، مرتباً سعی داشته است، نظم این نوع قرارداد را در قالب خاص ارائه شده حفظ نموده و دچار دگرگونی نگردد.
- ۳- تشریح قرارداد اجاره، از نگاه قانون گذار با ساختار ویژه و ماهیت خاص وضع گردیده است، درج شرط مسئولیت بدون تقصیر مستأجر، برخلاف طبیعت و ساختار اصلی قرارداد است، بنابراین طرفین قراردادی نمی توانند هدف و غایت عقد را نادیده گرفته و باعث از هم گسیختگی شاکله آن گردند و برای رسیدن به اهداف خویش الگوها را بر هم زنند.
- ۴- چنانچه مالک، مستأجر را زیر تعهد با مشقت فراوان و غیرقابل اجرا برده باشد و تعادل حقوق و منافع میان طرفین به شکل بارز و روشنی، غیرمعقول و به هم ریخته باشد، دادگاه ها نباید با فرض صحت قرارداد، رسیدگی و حل و فصل نمایند، بلکه دادگاه باید براساس حقوق ویژه و خاص در قرارداد، نسبت قدرت مذاکرات طرفین، وضعیت و اوضاع و احوال موجود در آن مداخله و فصل خصومت نماید. بطوری که امروزه در بیشتر نظام های حقوقی، مداخله حاکم در شروط ناعادلانه قراردادهای در حال غلبه است.

- ۵- پس از بررسی در محتوای پژوهش، شرط مسئولیت بر مستأجر، در قالب هیچکدام از شروط صحیح (فعل، نتیجه و صفت) سه‌گانه قرار نمی‌گیرد.
- ۶- توجه به اصل آزادی اراده در گستره خیلی وسیعی در قرارداد، باعث آسیب جدی به اصل توازن و تعادل قراردادی و پدیده‌های اجتماعی است، زیرا توسعه این اصل در قرارداد موجب می‌شود، طرف قوی قراردادی شروط غیرمنصفانه‌ای در قرارداد بگنجانند که سبب زیان و عسرت طرف ضعیف قرارداد گردد. مع‌الوصف تئوری موازنه که مهم‌ترین تئوری در برقراری تعادل قراردادی است به واسطه توسعه اصل آزادی اراده تحت تأثیر قرار گرفته و اجرای قرارداد از منطبق حقوقی و قضایی فاصله می‌گیرد و این امر غالباً منتج به سوءاستفاده از حق و ایفای ناروا می‌گردد. مضافاً اینکه توسعه اصل آزادی اراده سبب این امر مهم می‌شود که لزومی به پایبندی عقود وجود نداشته باشد، زیرا متعاقبین هر طور که اراده کنند عمل حقوقی را به وجود می‌آورند و نیازی به وضع عقود نیست و اقدام قانون‌گذار در وضع این قواعد را بایستی اقدامی سفهی دانست که البته هیچ عاقلی چنین امری را قبول ندارد.
- ۷- تلقی کردن مستأجر بعنوان ضامن در غیر تقصیر بدون سبب قانونی و شرعی، اضرار بلاجهت به اوست، زیرا آنچه موجب ضمان می‌گردد اتلاف است نه تلف، بنابراین یکی از ارکان مسئولیت مدنی رابطه سببیت بین فعل شخص و ضرر است، که در این مورد سبب منتفی است.
- ۸- داراشدن غیرعادلانه مالک مال امانی (تملک مال مستأجر بدون تقصیر)، افزایش دارائی بدون سبب قانونی و شرعی است. هرچند در قوانین موضوعه ایران استفاده بلاجهت در زمره قواعد مسئولیتی نیامده است، ولی به نظر می‌رسد مهم‌ترین مصداق و مبنای قاعده مذکور در حقوق اسلام آیه مبارکه ۲۸ سوره نساء در واژه (بالباطل) است «لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ» به موجب آیه مبارکه مذکور بهره‌مندی از مال دیگران نیاز به سبب و جهت مشروع دارد و در صورت فقد چنین سبب و جهتی، تملک اموال دیگران منع گردیده است. به عبارتی آیه مذکور تأکید بر اصل تحقق عدالت اجتماعی و حیات سالم دارد و اعمال ناسالم اقتصادی را مردود دانسته است.
- ۹- اراده افراد در حوزه نظم عمومی و انشای اعمال حقوقی که به زیان جامعه (اجتماع) است، نافذ نیست، در واقع زمانی تجاوز به قلمرو نظم جامعه (اجتماع) به میان آید، قانون، حاکمیتی به اراده اعطاء نمی‌کند.
- ۱۰- از فحوا و منطوق کلام قانونگذار در مواد مختلف چنین بر می‌آید، قواعد عمومی مسئولیت از قواعد آمره و مربوط به نظم عمومی در جامعه است و هر گونه توافق که نظم مذکور را خدشه دار نماید، بلااثر است. در واقع قانونگذار در برقراری چنین مسئولیت‌هایی، اغلب به مصلحت جامعه، رعایت عدالت و انصاف یا نظم عمومی می‌اندیشد.

مع الوصف، غالباً چنین به نظر می‌رسد شرط تشدید مسؤلیت در زمره شرط نامشروع قرار دارد و اعتباری در ضمن قرارداد اجاره ندارد.

پیشنهاد پژوهش

- ۱- در نظام حقوقی ایران، نظام قانونی جامعی در خصوص شروط قراردادی وجود ندارد. آنچه در قوانین مختلف و پراکنده آمده است یا همانند خیار غبن آن قدر ناکافی و غیرمشمول است که در غالب موارد، قراردادهای غیرمنصفانه را پوشش نمی‌دهد و یا همانند قانون دریایی ایران به حدی جزئی و ناظر بر موارد خاص است که نمی‌توان از آن قاعده‌ای کلی، استخراج نمود. مع الوصف پیشنهاد می‌گردد، قانون‌گذار ایران باید با تعیین مفهوم و مشخصات دقیق غیرمنصفانه بودن شروط و قراردادهای، ضوابط و مؤلفه‌ها و مصادیق مسلم و بارز آن را به صورت منسجم و واضح وضع نماید.
- ۲- قانون‌گذار با وضع مواد قانونی، این اختیار و صلاحیت قانونی به محاکم اعطاء نماید که شروط مربوط به میزان مسؤلیت را با استفاده از ابزارهایی همانند تفسیر و تعدیل قرارداد بر مبنای اوضاع و احوال قضیه، کنترل نموده و از سوءاستفاده از آن‌ها توسط طرف قدرتمند قرارداد جلوگیری نماید تا از نظام حقوقی پویایی برخوردار باشیم.

منابع

- ۱- قرآن کریم
- ۲- انصاری، مرتضی (۱۳۷۹) مکاسب، جلد سوم، چاپ اول، انتشارات کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری، قم.
- ۳- امامی، میرسیدحسن (۱۳۹۰) حقوق مدنی، جلد اول، چاپ سی و دوم، انتشارات اسلامی، تهران
- ۴- امامی، میرسیدحسن (۱۳۹۰) حقوق مدنی، جلد دوم، چاپ بیست و سوم، انتشارات اسلامی، تهران
- ۵- بروجردی عبده، محمد (۱۳۸۰) حقوق مدنی، چاپ اول، انتشارات گنج دانش، تهران
- ۶- باریکلو، علیرضا (۱۳۹۴) حقوق مدنی، عقود معین ۲، چاپ سوم، انتشارات مجد، تهران
- ۷- پهلوان، محمدجواد (۱۳۹۶) مطالبه تطبیقی شرط فزونی و کاهش مسؤلیت ...، چاپ اول، انتشارات فردوسی، تهران
- ۸- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۳) تئوری موازنه، چاپ دوم، انتشارات گنج دانش، تهران
- ۹- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۴) مضاربه، چاپ اول، انتشارات گنج دانش، تهران
- ۱۰- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۰) الفارق، جلد سوم، چاپ دوم، انتشارات گنج دانش، تهران
- ۱۱- حائری (شاه باغ)، سیدعلی (۱۳۹۶) شرح قانون مدنی، چاپ چهارم، انتشارات گنج دانش، تهران
- ۱۲- حسینی، سیدمحمد (۱۳۸۵) فرهنگ لغات و اصطلاحات فقهی، چاپ دوم، انتشارات سروش، تهران

- ۱۳- خمینی، روح الله (۱۳۸۱) الاستصحاب، نشر آثار امام خمینی، قم
- ۱۴- لطفی، اسداله (۱۳۸۳) قواعد فقه مدنی ۲، چاپ اول، انتشارات دانشگاه بوعلی سینا، همدان
- ۱۵- رهپیک، حسن (۱۳۹۵) حقوق مسئولیت مدنی و جبران ها، چاپ اول، انتشارات خرسندی، تهران
- ۱۶- رهپیک، حسن (۱۳۹۵) حقوق مدنی پیشرفته، چاپ دوم، انتشارات خرسندی، تهران
- ۱۷- عمیدزنجانی، عباسعلی (۱۳۸۹) موجبات ضمان، چاپ دوم، انتشارات میزان، تهران
- ۱۸- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۸) قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، چاپ هشتم، انتشارات سهامی انتشار، تهران
- ۱۹- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰) قواعد عمومی قراردادها، جلد چهارم، چاپ ششم، انتشارات سهامی انتشار، تهران
- ۲۰- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۸) حقوق مدنی، مشارکتها- صلح، جلد دوم، چاپ هشتم، انتشارات گنج دانش، تهران
- ۲۱- محقق داماد، مصطفی (۱۳۹۰) نظریه شروط و التزامات در حقوق اسلامی، چاپ دوم، مرکز نشر علوم اسلامی، تهران
- ۲۲- مکارم شیرازی، ناصر (۱۴۱۱) مدرسه امام امیر المومنین (ع)، جلد ۲، قم