

اجاره بلندمدت از دیدگاه مذاهب فقهی اسلامی

مرتضی رحیمی^۱

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۶/۱۵، تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۸/۲۰)

چکیده

پیشرفتهای علمی و پیدایش انواع ادارات و شرکتهای تجاری و شیوه‌های جدید کسب درآمد از سویی و عدم امکان خرید یا مقرون به صرفه نبودن خرید اعیان مورد نیاز آنها از سوی دیگر، موجب شده که اجاره بیشتر از یک سال در بین مردم و جوامع راه یابد. در میان فقهای شیعه علامه حلی برای اولین بار اجاره بیشتر از یک سال و شرایط آن را بررسی و به مصادیقی از آن اشاره نموده است و در مذاهب فقهی اهل سنت نیز عنوان «الاجارة الطويلة» را اولین بار حنفیه بیان کرده‌اند. شافعی، مالک و احمد بن حنبل نیز چنین اجاره‌ای را ممکن دانسته‌اند. در تحقیق حاضر که با روش توصیفی تحلیلی انجام شده ضمن اشاره به ارکان اجاره، با استناد به دلایلی صحت اجاره بیشتر از یک سال نتیجه گرفته شده و اشاره گردیده که در گذشته به دلیل سادگی زندگی مردم و عدم نیاز آنها به اجاره بیشتر از یک سال، اجاره میان مدت یک ساله و کوتاه مدت ماهانه ... رواج داشته است و با این حال در بخارا اجاره بلندمدت سی ساله متداول بوده است. گرچه برخی از فقها، مانند شافعی، از محدود بودن اجاره به سی سال و عدم جواز اجاره بیش از آن سخن گفته‌اند، اما در توجیه آن گفته شده که عدد سی برای مبالغه است و از سویی منظور از «سی سال» اجاره اعیانی است که بیش از این مدت امکان بقای آنها نیست، از این رو مدت اجاره به میزان بقای اعیان بستگی داشته و متغیر است و تعیین سقف خاصی، چون سی سال برای آن معنی ندارد. مذاهب فقهی اسلامی برای جلوگیری از زیان طرفین اجاره بیشتر از یک سال به دلیل تورم و ... از امکان تقسیط بهای اجاره و استفاده از عقود متعددی سخن گفته‌اند.

۱. دانشیار دانشگاه شیراز / mrahimi@shirazu.ac.ir

کلیدواژه‌ها: اجاره، بلندمدت، مدت بقاء.

طرح مسئله

گرچه در گذشته عملاً به اجاره بیشتر از یک سال احساس نیاز نمی‌شده، اما پس از جنگ جهانی به دلایلی هم‌چون تغییر سبک زندگی مردم و جوامع و گسترش ارتباطات جدید و پیدایش روشهای بازرگانی نوین و نیز انواع ادارات و شرکتهای تجاری و اشتغالهای جدید، اجاره بیشتر از یک سال به صورت گسترده وارد زندگی مردم شده است، به‌گونه‌ای که وسایل مورد نیاز منزل و ادارات و شرکتهای... را نیز در بر گرفته است. از سویی گرچه در فقه از اجاره و لزوم تعیین مدت و اجاره‌بهای آن سخن به میان آمده است، اما از اجاره بیشتر از یک سال و چگونگی تعیین اجاره‌بها و جبران خسارت احتمالی کمتر بحث شده و بیشتر از اجاره‌های کوتاه‌مدت و میان‌مدت ماهانه و یک‌ساله سخن به میان آمده است.

«الاجارة الطويلة» (اجاره بلندمدت) به اجاره‌ای گفته می‌شود که مدت آن بیش از یک سال باشد و بر اساس تعریفی دیگر مدت آن بیش از سه سال باشد و بر اساس تعریف سوم اجاره‌ای است که مدت آن بیست سال باشد (طوری، ۱۴۱۸ق، ۳۱/۲؛ بهوتی، بی‌تا، ۲۱۵/۶). بر اساس نگاهی دیگر تعیین اجاره بلندمدت به عهده عرف است.

عواملی چند بحث و پژوهش پیرامون این موضوع را توجیه می‌کنند، از جمله: ۱. با توجه به تغییر شکل زندگی، این نوع اجاره امروزه بسیار متداول و رایج است؛ ۲. با توجه به تورم و بالا رفتن قیمتها، از جمله نرخ اجاره‌ها راهکار جلوگیری از زیان طرفین اجاره اهمیت به‌سزا دارد؛ ۳. با توجه به لزوم معلوم بودن مدت و صیغه در اجاره، بررسی اینکه اجاره بیشتر از یک سال در ضمن یک عقد امکان‌پذیر است و یا به عقدهای متعدد نیاز دارد، مهم است؛ ۴. رواج اجاره بیشتر از یک سال در اموال موقوفه و اهمیت وقف و فلسفه آن از جمله دلایل اهمیت بررسی این نوع اجاره است. ۵. با توجه به اختلاف در شرعیت این نوع اجاره، بررسی دلایل شرعیت این نوع اجاره اهمیت به‌سزا دارد.

درباره پیشینه تحقیق باید گفت که به دلیل مبتلا به نبودن اجاره بیشتر از یک سال و نیز به دلیل سادگی زندگی مردم، فقها و مذاهب فقهی اسلامی کمتر از اجاره‌های بلندمدت بحث نموده‌اند، به‌گونه‌ای که در فقه امامیه علامه حلی برای اولین بار آن را مطرح کرده و به نظرات ابوحنیفه، مالک و احمد بن حنبل در این‌باره اشاره نموده است. پس از علامه

حلی، فقهای امامیه به آن نپرداخته‌اند، تا آنکه برخی از فقهای معاصر امامیه به استفتائاتی پیرامون اجاره‌های بلندمدت اعیان وقفی و غیر آن پاسخ گفته و در برخی از منابع فقهی به آن اشاراتی داشته‌اند. در فقه اهل سنت در کتاب اجاره، به اجاره بیشتر از یک سال بیشتر توجه شده است. اولین بار حنفیه اصطلاح اجاره بلندمدت را به کار برده و درباره آن اظهار نظر کرده‌اند (ابن ابی الوفاء، بی تا، ۶۷/۲). شافعی اجاره سی ساله را ممکن دانسته و احمد بن حنبل گفته مدت اجاره به هر میزانی است که طرفین بخواهند (عینی، بی تا، ۱۷۹/۱۲-۱۸۰). درباره پژوهشهای جدید مذاهب فقهی اهل سنت می‌توان گفت که مقاله مختصر دوصفحه‌ای در شماره ۱۶ مجله البحوث الاسلامیه در سال ۱۴۰۶ق به چاپ رسیده است. از آنجا که تحقیق مستقلی که همه جوانب اجاره بیشتر از یک سال را به صورت مقایسه‌ای بررسی کند وجود ندارد، هدف از تحقیق حاضر که با روش توصیفی تحلیلی انجام شده، آن است که ضمن تبیین اهمیت اجاره بیشتر از یک سال به پرسشهایی مانند: «آیا در آیات قرآن و روایات می‌توان پیشینه‌ای از اجاره بیشتر از یک سال یافت؟»، «دیدگاههای قابل بحث پیرامون اجاره بیشتر از یک سال و دیدگاه درست در این باره کدام است؟»، «تعیین اجاره‌بها در اجاره بیشتر از یک سال چگونه است؟»، «شرایط اجاره بیشتر از یک سال کدامند؟» و نظایر آنها پاسخ گوید.

با توجه به آنچه گذشت فرضیه‌های تحقیق هم عبارتند از: «دلایلی از قرآن و روایات بر جواز این نوع اجاره دلالت دارند»، «درباره اجاره بلندمدت (بیش از یک سال) سه دیدگاه حایز اهمیت هستند: ۱. محدود نبودن اجاره به سقف زمانی خاص؛ ۲. عدم جواز اجاره بیش از یک سال؛ ۳. بطلان اجاره‌های بیش از سی سال»، «می‌توان با راهکارهایی هم‌چون صیغه‌های متعدد از ورود ضرر به متعاقدین در اجاره بلندمدت جلوگیری نمود.»

مفهوم شناسی مقدماتی

۱. تعریف اجاره

فقهای متقدم امامیه هم‌چون شیخ طوسی (طوسی، ۱۴۰۷ق، ۴۶۳/۳) از اجاره به عنوان «عقد» تعبیر نکرده‌اند، اما بعدها فقهای چون محقق حلی (محقق حلی، ۱۴۱۸ق، ۱۴۰/۲)، علامه حلی (حلی، ۱۴۲۱ق، ۶۷/۳)، شهید اول (شهید اول، ۱۴۱۰ق، ۱۵۵) و... از اجاره

به عنوان عقد تعبیر نموده و در تعریف آن گفته‌اند: «اجاره عقدی است که بر تملیک منفعت معلوم در برابر عوض معلوم دلالت دارد.»

مذاهب چهارگانه فقهی اهل سنت نیز تصریح به عقد بودن اجاره، از آن تعریفهای گوناگونی کرده‌اند، مثلاً برخی از حنفیه در تعریف اجاره گفته‌اند: «اجاره عقدی است که بر منفعت در برابر عوض دلالت دارد» (سرخسی، ۱۴۰۶ق، ۷۴/۱۵). «اجاره عقدی است بر منفعت معلوم در برابر عوض و مدت معلوم» (شلیبی، ۱۳۱۳ق، ۱۰۵/۵).

مالکیه نیز در تعریف اجاره گفته‌اند: «اجاره عقد معاوضی است که بر تملیک منفعت موجود یا قراردادی در مقابل عوضی در مدت معلوم یا اندازه معلوم دلالت دارد» (دردیر، بی تا، ۶/۴). هم‌چنین شافعیه در تعریف آن گفته‌اند: «اجاره عقدی است که در مقابل عوض معلوم بر منفعت مقصود و معلوم که قابل بذل و اباحه باشد، دلالت کند» (خطیب شربینی، ۱۳۷۷ق، ۳۳۲/۲). شافعیه در تعریف اجاره گفته‌اند: «اجاره عقدی است که در مقابل عوض معلوم بر منفعت مباح و معلوم از یک عین معلوم یا آنچه در ذمه بوده و توصیف شده یا بر عمل معلوم در مدت معلوم دلالت کند» (بهوتی، ۱۴۱۴ق، ۳۵۰/۲).

۲. ارکان اجاره

از نگاه فقه امامیه اجاره دارای ارکانی است که عبارتند از: اول: ایجاب و قبول (صیغه); دوم: متعاقدين (موجر و مستأجر یا مستأجر و اجیر)، که باید بالغ، عاقل و مختار باشند و به دلیل سفاهت یا فلس محجور نباشند؛ سوم: عوضین. این رکن باید شرایطی را دارا باشد، از جمله: ۱. معلوم باشند تا غرر پیش نیاید؛ ۲. تسلیم آنها مقدور و ممکن باشد؛ ۳. مملوک متعاقدين باشند و از این رو اجاره مال غیر تنها با اجازه وی صحیح است؛ ۴. عین مستأجره با وجود بقای آن انتفاع از آن ممکن باشد؛ ۵. منفعت مباح باشد؛ ۶. استیفاء و بهره‌برداری از منفعت مورد نظر عین اجاره شده ممکن باشد، لذا اجاره زمینی که رسیدن آب به آن ممکن نیست، باطل است؛ ۷. مستأجر بتواند از عین اجاره‌شده استفاده کند، از این رو اجاره زن حایض برای تمیز کردن مسجد درست نیست (مرعشی نجفی، ۱۴۰۹ق، ۳۴/۲-۳۰). معلوم بودن مدت اجاره نیز از جمله ارکان مهم اجاره است، که در صورت اخلاص به آن اجاره باطل می‌شود (خویی، بی تا، ۱۶۷/۳).

مذاهب فقهی اهل سنت نیز به صور گوناگون از ارکان اجاره سخن گفته‌اند؛ مثلاً حنبلیها، متعاقدين، عوضين و صيغه را به عنوان «ارکان پنج‌گانه» اجاره تعبیر نموده‌اند (بهوتی، بی‌تا، ۵۴۷/۳). هم‌چنین فقهای شافعی اشاره نموده‌اند که متعاقدين، صيغه، اجرت و منفعت از ارکان اجاره به‌شمار می‌روند (غزالی، ۱۴۱۷ق، ۱۵۴/۴؛ خن و دیگران، ۱۴۱۳ق، ۱۳۹/۶). حنفیه بر این باورند که «صیغه» تنها رکن اجاره است، اما «متعاقدين» و «معقود علیه» از اطراف و مقومات اجاره هستند، لذا عقد اجاره با اجتماع همه موارد یادشده ممکن است (طیار و دیگران، ۱۴۳۲ق، ۱۸۰/۶) و اما برخی از ایشان مواردی هم‌چون: «متعاقدين»، «صیغه» و «معقود علیه» (اجرت و منفعت) را به طور جداگانه از ارکان اجاره به‌شمار آورده‌اند (حیدر، ۱۴۱۱ق، ۴۷۱/۱). مالکیه، «متعاقدين»، «أجر» و «منفعت» را از ارکان اجاره دانسته‌اند (عبدری غرناطی، ۱۳۹۸ق، ۳۸۹/۵).

مفهوم شناسی اجاره بلندمدت

اجاره بلندمدت که از آن به «الاجارة الطويلة» تعبیر می‌شود، از مصطلحات حنفی بوده (ابن‌ابی‌الوفاء، بی‌تا، ۶۷/۲) و منظور از آن، اجاره بیش از یک سال است در فرضی که خانه یا مغازه مورد اجاره باشد؛ چنان‌چه زمین، مورد اجاره باشد، شرط بلندمدت بودن اجاره‌اش آن است که به مدت سه سال یا بیش از آن باشد، خواه در همه مدت مزبور اجاره با یک عقد انجام شده باشد و یا چند عقد مترادف که عقد هر سال در مقابل اندازه معلوم و مشخصی باشد (طوری، ۱۴۱۸ق، ۳۱/۲).

بر اساس این تعریف در قانون مدنی عراق آمده است: «اجاره بلندمدت اجاره اموال غیرمنقول است برای مدتی بیش از سه سال با یک عقد یا چندین عقد متصل به هم.» بهوتی از فقهای حنبلی در تعریف این اجاره گفته است: «اجاره بلندمدت آن است که خانه‌ای را به مدت بیست سال اجاره کنند یا بر زمینی جهت کشاورزی سی سال قرارداد اجاره ببندند و دیگر مدت‌های طولانی مشابه آنها» (بهوتی، بی‌تا، ۲۱۵/۶). با توجه به تعریف نخست، در این تعریف به برخی از مصادیق اجاره بلندمدت اشاره شده است. به نظر می‌رسد که عرف در تعیین مدت اجاره بلندمدت نقش تعیین کننده دارد، از همین رو برخی در تعریف آن گفته‌اند: «اجاره بلندمدت هر اجاره‌ای را گویند که از نظر عرف

مدت طولانی برای آن تعیین شده باشد. به این نوع اجاره، «صبره» یا «حکوره» نیز گفته می‌شود (مصلح، ۱۳۹۶ش، ۱).

با توجه به آنچه گذشت می‌توان گفت که عرف در تعیین بلندمدت بودن اجاره نقش دارد. با این معیار می‌توان بین دیدگاه بیشتر از یک سال بودن اجاره و دیدگاه بیشتر از سه سال بودن آن جمع نمود.

پیشینه اجاره بلندمدت

۱. فقه امامیه

در فقه امامیه، علامه حلی برای اولین بار اجاره بلندمدت و امکان و صحت آن را مورد بررسی قرار داده و گفته است: «اجاره از نظر بیشترین مدت، اندازه خاصی ندارد، بلکه هر مدتی که طرفین عقد بر آن توافق نموده و راضی باشند جایز است» (حلی، ۱۴۲۱ق، ۸۸/۳) و در جای دیگر گفته است: «اجاره از نظر کم یا زیادی مدت آن، اندازه خاصی ندارد، از این رو جایز است که ملکی را برای یک لحظه و یا صد هزار سال اجاره کنند» (حلی، بی تا، ۳۱۶).

پیش از علامه حلی، شیخ مفید مدت معلوم را شرط ضروری اجاره دانسته و گفته است: «اجاره منعقد نمی‌شود مگر به زمان مشخص و در برابر چیزی معلوم» (مفید، ۱۴۱۳ق، ۴۳۹). از عبارت شیخ مفید برمی‌آید که در اجاره، معلوم بودن مدت اجاره و معلوم بودن اجرت آن ضروری است، اما به حداکثر و حداقل مدت ممکن برای اجاره اشاره‌ای نکرده است.

شیخ طوسی نیز به ضرورت معلوم بودن مدت اجاره، بی آنکه به حداکثر یا حداقل مدت ممکن آن اشاره کند، تصریح نموده و گفته است: «مزارعه و اجاره جز به مدت معلوم صحیح نیستند و در صورت عدم ذکر مدت در اجاره، اجاره باطل خواهد بود» (طوسی، ۱۴۰۰ق، ۴۴۱).

ابن‌ادریس حلی و محقق حلی نیز مشابه دیدگاه شیخ طوسی را بیان داشته و به حداکثر و حداقل مدت ممکن زمان اجاره اشاره نکرده‌اند (ابن‌ادریس حلی، ۱۴۱۰ق، ۴۴۸/۲؛ محقق حلی، ۱۴۱۲ق، ۲۷۰/۲).

از جمله دلایلی که برای لزوم ضبط مدت اجاره به آن استناد شده آیه ذیل است: «أُرِيدُ أَنْ أُنَكِّحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ: من می‌خواهم یکی از این دو دخترم را به همسری تو در آورم به این شرط که هشت سال برای من کار کنی.» (قصص، ۲۷) (فاضل مقداد، بی‌تا، ۷۳/۲)، زیرا در آن به مدت هشت سال اجیر شدن حضرت موسی علیه السلام اشاره شده است.

۲. فقه اهل سنت

در فقه اهل سنت بحث از اجاره بلندمدت سابقه طولانی دارد، زیرا شافعی از امکان اجاره سی ساله سخن گفته است (عینی، بی‌تا، ۱۷۹/۱۲؛ ماوردی، ۱۴۱۹ق، ۸۸۳/۷). هم‌چنین احمد بن حنبل گفته است: «مدت اجاره به هر مقداری است که طرفین بخواهند» (عینی، بی‌تا، ۱۷۹-۱۸۰/۱۲) و اما ابن‌قیم حنبلی به مفاسد و معایب اجاره بلندمدت، به‌ویژه در وقف اشاره نموده و گفته این نوع اجاره موجب آن می‌شود که به مرور زمان مستأجر، خودش را مالک بداند و از سویی این نوع اجاره را یک نوع حيله غیرمجاز دانسته است. با این حال در پاسخ پرسش از «اجاره صدساله خانه‌های خراب مکه و اجازه دادن به مستأجر جهت تعمیر این خانه‌ها از مال‌الاجاره» اشاره نموده که در صورت مصلحت می‌توان چنین خانه‌هایی را برای مدت طولانی که بقای آنها در آن ممکن است، اجاره داد (ابن‌قیم، بی‌تا، ۲۱۴/۱-۲۱۳).

اجاره بلندمدت در فقه حنفی نیز پیشینه طولانی دارد، زیرا چنان که گذشت اصطلاح «الاجارة الطويلة» از مصطلحات حنفی است (ابن‌ابی‌الوفاء، بی‌تا، ۶۷/۲) و از همین رو درباره اجاره بلندمدتی که در بخارا متداول و رایج است سخن گفته‌اند، زیرا بر اساس این اجاره اهل بخارا زمین یا خانه را به مدت سی سال متوالی اجاره می‌دهند، اما از هر سال سه روز را استثناء می‌کنند و برای هر یک از ۲۹ سال اجاره خاصی تعیین می‌کنند و مقدار باقی‌مانده را برای سال سی‌ام قرار می‌دهند. ابوحنیفه - به دلیل آن‌که یک اجاره است - چنین اجاره‌ای را صحیح نمی‌داند، اما برخی از حنفیه چنین اجاره‌ای را جایز دانسته‌اند (بلخی، ۱۴۱۱ق، ۵۱۲/۴).

مالک بن انس نیز در پاسخ پرسش «شخصی خانه‌اش یا کنیز و بنده خودش را برای مدت ده سال اجاره می‌دهد و شرط می‌کند که اجاره این مدت را از پیش پردازد، آیا

چنین اجاره‌ای صحیح است؟» گفته است: «چنین اجاره‌ای درست است» (مالک بن انس، ۱۴۱۵ق، ۶۹/۱۱).

شربینی از فقهای شافعی ضمن اشاره به لزوم معلوم بودن مدت اجاره، اجاره بلندمدت را از شرط مزبور استثناء کرده و در این باره به کار «عمر» استناد نموده که به سبب برخی مصالح، زمینهای عراق را به صورت مؤبد (همیشگی) اجاره داده است. وی علاوه بر مورد یادشده برخی دیگر از مصادیق اجاره که از شرط معلوم بودن مدت اجاره مستثنی هستند را بر شمرده، که از جمله آنها عبارتند از: ۱. اجاره خانه به مدت یک ماه، در حالی که کمیت آن دقیقاً معلوم نیست، زیرا برخی از ماهها سی‌روزه و برخی بیست‌ونروزه هستند؛ ۲. عقد جزیه، بنا بر آنکه آن را یک نوع اجاره برای سکونت اهل کتاب در سرزمین اسلام تلقی کنیم؛ ۳. اجاره قسمت بالای یک ساختمان برای ساختمان‌سازی یا جاری نمودن روی آن، در اجاره مزبور معلوم بودن مدت ضروری نیست؛ ۴. اجیر نمودن کافر ذمی برای جهاد، بی‌آنکه مدت اجاره وی را تعیین کنند؛ ۵. اجاره نمودن کسی برای اذان گفتن در مقابل دستمزد ماهانه وی از بیت‌المال (خطیب شربینی، ۱۳۷۷ق، ۳۴۹/۲).

حکم اجاره بلندمدت

۱. دیدگاه امامیه: محدود نبودن اجاره به سقف زمانی خاصی

از دیدگاه امامیه، بیع و اجاره در خصوص لزوم تعیین مدت متفاوت هستند، زیرا در صورت تعیین مدت در عقد بیع، عقد مزبور باطل می‌شود، چنانکه بحرالعلوم گفته است: «در اجاره لازم است که مدت اجاره تعیین شود بر خلاف بیع که به تعیین مدت نیاز ندارد و در صورتی که در آن مدتی را تعیین کنند، بیع باطل خواهد شد» (بحرالعلوم، ۱۴۰۳ق، ۲۹۲/۲).

از جمله شواهدی که مؤید تفاوت بیع و اجاره در مسئله مدت است، آنکه اگر فرد فضولی خانه‌ای را به دو نفر به مدت یک سال اجاره دهد، به این صورت که مستأجر اول شش ماه در خانه ساکن شود و پس از وی مستأجر دوم به مدت شش ماه از منفعت سکونت در آن خانه بهره‌مند شود. چنانچه مالک یکی از آن دو اجاره را اجازه دهد، اجاره فردی که مالک آن را اجازه داده صحیح است، اما اجاره دیگری باطل است (بحرالعلوم، ۱۴۰۳ق، ۲۹۲/۲) و اما اگر بایع فضولی خانه‌ای را به دو نفر بفروشد، یعنی

نیمی از آن خانه را به یک نفر و نیم دیگر آن را به فرد دیگری بفروشد، اگر مالک هر دو بیع را اجازه دهد، هر دو بیع صحیح خواهند بود، زیرا در بیع، عین مبادله می‌شود، اما در اجاره منافع عین مبادله می‌شوند.

با توجه به لزوم تعیین مدت در اجاره بر خلاف بیع، این پرسش پیش می‌آید که اجاره بلندمدت چه حکمی دارد؟ در پاسخ این پرسش باید گفت که از دیدگاه همه فقهای امامیه در صورت مضبوط و معلوم بودن مدت اجاره، اجاره به مدت خاصی محدود نیست؛ چنانکه علامه حلی گفته است: «اجاره از نظر کم یا زیادی مدت آن، اندازه خاصی ندارد، از این رو جایز است که ملکی را در صورت مضبوط بودن مدت برای یک لحظه و یا صد هزار سال اجاره کنند... همه فقهای ما این دیدگاه را قبول دارند» (حلی، بی تا، ۳۱۶).

علامه حلی هم چنین گفته است: «اجاره از نظر بیشترین مدت، اندازه خاصی ندارد، بلکه هر مدتی که طرفین عقد بر آن توافق نموده و راضی باشند جایز است» (حلی، ۱۴۲۱ق، ۸۸/۳).

۱-۱. شرایط جواز اجاره بلندمدت

در صورت تحقق شرایط ذیل اجاره بلندمدت جایز است:

الف) مضبوط و دقیق بودن مدت تعیین شده برای اجاره (حلی، بی تا، ۳۱۶).

ب) بقای مورد اجاره در طول مدتی که برای اجاره تعیین می‌شود. هر چند که علامه حلی اجاره بلندمدت صد هزار ساله ممکن و جایز دانسته است (همانجا).

علامه حلی بر اساس شرط دوم (بقای مورد اجاره در طول مدتی که برای اجاره تعیین می‌شود) صحت اجاره را منوط به بقای مورد اجاره در طول مدت اجاره کرده است، از این رو اگر عین مورد اجاره به گونه‌ای باشد که برای طول مدت تعیین شده باقی نمی‌ماند، اجاره آن به شکل طولانی درست نیست، مثلاً اجاره الاغ برای مدت دویست سال درست نیست، زیرا الاغ عمر محدودی دارد. بدیهی است که بین این شرط و امکان اجاره صد هزار ساله منافاتی وجود ندارد، زیرا مواردی، مانند زمین محدودیت عمر ندارند، از این رو اجاره بلندمدت آن به صورت بسیار بلندمدت مجاز است.

در تأیید آنچه گذشت می‌توان به سخن دیگر علامه درباره اجاره بلندمدت اشاره نمود که در آن گفته است: «اگر شخصی لباسی را برای هزار سال اجاره دهد، اجاره مزبور

صحیح نیست، نه به دلیل زیاد بودن مدت آن، بلکه به دلیل علم به فساد عین و عدم انتفاع از آن در طول مدت مزبور» (حلی، ۱۴۱۴ق، ۱۰/۲۵۷).

این سخن علامه با سخن دیگر ایشان که در آن به امکان اجاره صد هزار ساله اشاره نموده و همچنین با سخن دیگر ایشان که بقای عین مورد اجاره را شرط لازم اجاره بلندمدت دانسته منافات ندارند، زیرا اعیان اجاره از حیث مدتی که امکان بقا دارند، یکسان نیستند.

تأیید دیگر آنکه علامه حلی از فقهای امامیه اجاره بنده به مدت سی سال، یا صدویست سال، اجاره چارپا به مدت ده سال، اجاره لباس به مدت یک یا دو سال و اجاره زمین را به مدت صد سال، یا هزار سال ممکن دانسته است (حلی، بی تا، ۳۱۶).

۱-۲. دلایل جواز اجاره بلندمدت

برای جواز اجاره بلندمدت می توان به دلایل زیر استناد نمود:

۱- «إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيْ هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ: مَنْ مَيَّ خَوَّاهُمْ يَكِي مِنْ أَيْنِ دُو دَخْتَرَم رَا بَه هَمْسَرِي تُو دَر أَوْرَم بَه اَيْنِ شَرْطُ كَه هَشْتِ سَالِ بَرَايِ مَنْ كَارِ كُنِي وَ اَكْرَ هَشْتِ سَالِ رَا بَه دَه سَالِ تَكْمِيلِ كُنِي مَحَبْتِي كَرْدَه اِي» (قصص، ۲۷).

به موجب آیه مزبور، حضرت شعیب علیه السلام در مقابل تزویج یکی از دخترانش به حضرت موسی علیه السلام حضرت موسی علیه السلام را به مدت هشت سال اجیر نموده است. با توجه به آنچه در مفهوم اجاره بلندمدت گذشت، اجاره مزبور به دلیل آنکه بیش از یک سال است، از مصادیق اجاره بلندمدت به شمار می رود. از سویی تا زمانی که مشروعیت چیزی در شرایع پیشین، از جمله اجاره بلندمدت که آیه به آن اشاره دارد، نسخ نشده، آنچه در شرایع پیشین مشروع دانسته شده برای مسلمانان نیز مشروع است (حلی، ۱۴۱۴ق، ۲/۳۱۶).

۲- روایت علی بن یقظین از امام موسی کاظم علیه السلام که در آن آمده است: «سَأَلْتُ أَبَا الْحَسَنِ علیه السلام عَنِ الرَّجُلِ يَتَكَارَى مِنَ الرَّجُلِ الْبَيْتَ أَوْ السَّفِينَةَ سَنَةً وَ أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ أَوْ أَقَلَّ قَالَ الْكَرَى لَازِمٌ إِلَى الْوَقْتِ الَّذِي تَكَارَى إِلَيْهِ وَ الْخِيَارُ فِي أَخْذِ الْكَرَى إِلَى رَبِّهَا إِنْ شَاءَ أَخَذَ وَ إِنْ شَاءَ تَرَكَ: از امام کاظم علیه السلام سؤال کردم شخصی از کسی خانه ای یا لنجی یک ساله یا کمتر یا بیشتر اجاره کرده است، فرمود: بر اوست کرایه را تا آخر مدت بپردازد و صاحب

آن در گرفتن اجرت مختار است. اگر بخواهد آن را در اوّل دریافت می‌کند و اگر بخواهد گرفتن آن را در آغاز ترک می‌کند تا مدت تمام شود» (ابن بابویه، ۱۴۱۳ق، ۲۵۲/۳).

۳- روایت محمد بن سهل از امام موسی کاظم علیه السلام که شبیه روایت پیش بوده و در آن آمده است: «سَأَلْتُ أَبَا الْحَسَنِ مُوسَى علیه السلام عَنِ الرَّجُلِ يَتَكَارَى مِنَ الرَّجُلِ الْبَيْتَ وَالسَّقِينَةَ سَنَةً، أَوْ أَكْثَرَ، أَوْ أَقَلَّ؟ قَالَ: «كَرَاهُ لَنَا زَمًّا إِلَى الْوَقْتِ الَّذِي تَكَارَاهُ إِلَيْهِ، وَالْخِيَارُ فِي أَخْذِ الْكِرَى إِلَى رَبِّهَا، إِنْ شَاءَ أَخَذَ، وَإِنْ شَاءَ تَرَكَ» (کلینی، ۱۴۲۹ق، ۱۰/۴۷۵).

در هر دو روایت قید «الکراء» دو بار به کار رفته است. «الکراء» نخست مصدر و به معنای اجاره است، اما «الکراء» دوم به معنای اجرت است. از سویی کلمه «اکثر» در هر دو روایت نشان می‌دهد که اجاره بیش از یک سال و به عبارت دیگر اجاره بلندمدت چیزی مانند خانه و لنج مجاز است، از همین رو شهید اول از فقهای امامیه با استناد به روایات مزبور، اشاره نموده‌اند که لزوم اجاره به زمان حیات طرفین اجاره محدود نیست، بلکه لزوم مزبور پس از مرگ طرفین نیز برقرار است (شهید اول، ۱۴۱۴ق، ۲/۳۲۱).

۴- روایت ابی‌الربیع شامی از امام صادق علیه السلام که در آن آمده است: «سُئِلَ عَنْ أَرْضٍ يُرِيدُ رَجُلٌ أَنْ يَتَقَبَّلَهَا فَأَيُّ وُجُوهِ الْقِبَالَةِ أَحَلَّ قَالَ يَتَقَبَّلُ الْأَرْضَ مِنْ أَرْبَابِهَا بِشَيْءٍ مَعْلُومٍ إِلَى سِنِينَ مُسَمَّاةٍ فَيَعْمُرُ وَيُودِي الْخَرَجَ قَالَ فَإِنْ كَانَ فِيهَا عُلُوجٌ فَلَا يُدْخِلُ الْعُلُوجَ فِي قِبَالَتِهِ فَإِنَّ ذَلِكَ لَا يَحِلُّ: از امام صادق علیه السلام درباره زمینی پرسش کردم که شخصی می‌خواهد آن را قرارداد ببندد، چه شکل قرارداد حلال‌تر است؟ حضرت فرمود: زمین را در مقابل چیزی معلوم تا سالهای معلوم با صاحبان آن قرارداد می‌بندد و آن را آباد می‌کند و خراج می‌پردازد» (طوسی، ۱۳۶۵ش، ۷/۲۰۱).

گرچه روایت مزبور درباره خراج سخن می‌گوید، اما فقهای امامیه با استناد به آن درباره مدت اجاره سخن گفته‌اند (سیفی مازندرانی، ۱۳۸۳ش، ۷۲/۱)؛ زیرا کلمه «القبالة» در روایت مزبور بر اعم از مزارعه و اجاره دلالت دارد (نجفی، بی‌تا، ۱۴/۲۷) و لذا با توجه به کلمه جمع «سنین» در آیه می‌توان جواز اجاره بلندمدت را نتیجه گرفت.

۵- روایت عبد الله بن عمیر از امام صادق علیه السلام که در آن آمده امام صادق علیه السلام فرمودند: «فِي الْقِبَالَةِ أَنْ يَأْتِيَ الرَّجُلُ الْأَرْضَ الْخَرِبَةَ فَيَتَقَبَّلَهَا مِنْ أَهْلِهَا عَشْرِينَ سَنَةً: در قرارداد، شخص زمین خراب را ذکر می‌کند و آن را به مدت بیست سال با صاحبان آن قرارداد می‌بندد.» از این روایت نیز برای استفاده حکم مدت اجاره استناد شده است (همان، ۱۵/۲۷)؛

از این رو همانند روایت پیش بر جواز حلیت اجاره بلندمدت دلالت دارد و از سویی قید «عشرین» برای بیان یکی از مصادیق اجاره بلندمدت بوده و دلیل بر عدم جواز اجاره بیش از آن نیست.

۶- هر چیزی که عقد یک‌ساله آن جایز باشد، عقد بیش از یک سال آن نیز جایز است؛ عقود بیع، نکاح و مساقات چنین هستند (حلی، ۱۴۱۴ق، ۲/۳۱۶).

۷- اصل (همانجا). منظور از اصل مزبور اصل استصحاب است، یعنی با توجه به یقین سابق که صحت عقد اجاره یک‌ساله و کمتر از آن است، در صورت شک در صحت بیش از این مقدار، با اصل استصحاب به صحت آن حکم می‌شود.

با توجه به دلایل یادشده، مدت اجاره از نظر زیادی و کمی سقف مشخص و محدودی ندارد، از این رو تعیین سقف یک‌ساله یا سی‌ساله که شافعی در یکی از دو دیدگاهش و برخی از فقهای شافعیه از آن سخن گفته‌اند (ماوردی، ۱۴۱۹ق، ۷/۸۸۳) منطقی نیست، زیرا دو سقف یاد شده بر مقدار بیشتر و کمتر از آن دو ترجیح و مزیت و برتری ندارد.

۲. دیدگاه مذاهب فقهی اهل سنت

چنانکه در تعریف اجاره گذشت، از نگاه مذاهب فقهی چهارگانه اهل سنت تعیین مدت اجاره از شرایط ضروری تحقق اجاره و صحت آن است (سرخسی، ۱۴۰۶ق، ۱۵/۷۴؛ شلبی، ۱۳۱۳ق، ۵/۱۰۵؛ دردیر، بی تا، ۴/۶؛ خطیب شربینی، ۱۳۷۷ق، ۲/۳۳۲؛ بهوتی، ۱۴۱۴ق، ۲/۳۵۰). شرط مزبور در اجاره مواردی، چون زمین و... اهمیت بیشتری می‌یابد (حیدر، ۱۴۱۱ق، ۱/۴۷۱). با توجه به شرط مدت می‌توان نتیجه گرفت که اجاره باید معلوم‌المدة باشد، با این حال در صورت طولانی بودن مدت اجاره و بلندمدت بودن آن، مذاهب فقهی اهل سنت درباره حکم آن اختلاف نظر دارند و دیدگاههای متفاوتی را بیان نموده‌اند، که به شکل ذیل بررسی می‌شوند:

۲-۱. دیدگاه اول: محدود نبودن اجاره به سقف زمانی خاصی

حنابله، همانند فقهای امامیه بر این باورند که اجاره از نظر زمانی، سقف محدود و به-خصوصی ندارد. احمد بن حنبل در این باره گفته است: «مدت اجاره به هر مقداری است که طرفین بخواهند» (عینی، بی تا، ۱۲/۱۸۰-۱۷۹).

ابن قدامه از فقهای حنبلی نیز گفته است: «اجاره از نظر حد اکثر مدت زمانی اندازه خاصی ندارد، بلکه جایز است عین را تا مدت زمانی که باقی است، اجاره دهند، هر چند که مدت آن زیاد باشد» (ابن قدامه، بی تا، ۶/۸-۷).

برخی از فقهای شافعی، هم چون نووی و شربینی نیز به چنین دیدگاهی گرایش دارند (نووی، بی تا، ۱۴/۴۰۶-۴۰۵)، اما چنانکه گذشت، شربینی از فقهای شافعی از شرط تعیین و معلوم بودن مدت اجاره، شش مورد را استثناء نموده است که پنج مورد آن از مصادیق اجاره بلندمدت بوده و نشانگر آن هستند که اجاره محدودیت زمانی ندارد. این موارد پنج-گانه عبارتند از: ۱. اجاره مؤبد و همیشگی سرزمین عراق توسط عمر به دلیل مصالح عمومی؛ ۲. عقد جزیه چنانچه آن را اجاره سرزمین اسلام به اهل ذمه تلقی کنیم؛ ۳. اجاره قسمت بالای ساختمان برای حق بنا و ساختن و یا عبور دادن آب از روی آن؛ ۴. اجیر نمودن کافر ذمی برای جهاد بی آنکه مدت اجاره را تعیین کنند؛ ۵. اجیر نمودن کسی برای اذان گفتن و پرداخت ماهیانه دستمزد وی از بیت المال (خطیب شربینی، ۱۳۷۷ق، ۲/۳۵۰-۳۴۹).

۲-۱-۱. دلایل محدود نبودن مدت اجاره از نظر زیادی و کمی

شافعی در یکی از دو قولش (ماوردی، ۱۴۱۹ق، ۷/۸۸۳)، هم چنین شربینی و نووی (خطیب شربینی، ۱۳۷۷ق، ۲/۳۵۰-۳۴۹؛ نووی، بی تا، ۱۴/۴۰۶-۴۰۵) و... به دیدگاه یادشده باور دارند، در تأیید این دیدگاه به دلایلی استناد شده است که به شکل ذیل بررسی می شوند:

۱- «إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ: مَنْ مَنِّي خَوَّاهُمْ يَكُنِي مِنْ دَخْرَمٍ رَا بِه هَمْسَرِي تُو دَرِ أَوْرَمٍ بِه اَيْنِ شَرْطٍ كِه هَشْتِ سَالٍ بِرَايِ مَنْ كَارِ كُنِي وَ اِگَرِ هَشْتِ سَالٍ رَا بِه دِه سَالٍ تَكْمِيلِ كُنِي مَحَبْتِي كَرْدِه اِي» (قصص، ۲۷).

با توجه به بیانی که گذشت، آیه مزبور از وقوع و صحت اجاره هشت ساله، که از مصادیق اجاره بلندمدت است، سخن گفته است، هر چند که ممکن است در طول مدت هشت سال میزان دستمزد افزایش یافته و یا کاهش یابد. از سویی هر چند که اجاره مزبور

در شریعت پیش از اسلام واقع شده، به دلیل آنکه دلیلی بر نسخ آن نداریم، مجاز بودن آن در اسلام را نتیجه می‌دهد (دردیر، بی‌تا، ۴۷۴/۳؛ بهوتی، بی‌تا، ۲۱۵/۶).

۲- سنت: احادیثی یافت می‌شود که به استناد آنها جواز اصل اجاره نتیجه گرفته شده است، مانند: «إِنَّ النَّبِيَّ وَ أَبَا بَكْرٍ إِسْتَأْجَرَا رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا خَرِيْتًا: هَمَانَا بِبَايَمِرِ رَسُولِ اللَّهِ وَ ابوبكر مرد خیره‌ای را برای هدایت و نشان دادن راه از قبیله بنی‌الدیل اجیر نمودند» (بخاری، ۱۴۰۱ق، ۴۸/۳) و نیز مانند: «ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصَمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ وَمَنْ كُنْتُ خَصَمُهُ خَصَمْتُهُ رَجُلٌ أُعْطِيَ بِي ثُمَّ عَدَرَ وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ.» (همان، ۴۱/۳). این نوع احادیث، اجاره را به مدت و زمان خاصی محدود نکرده‌اند، بلکه اجاره برای هر مدتی که طرفین بر آن توافق کنند صحیح است، مشروط به آنکه مدت توافق شده معلوم و معین باشد و همچنین در مدت مزبور، بقای عین مورد اجاره و برخورداری از نفع آن ممکن باشد (بهوتی، بی‌تا، ۲۱۵/۶؛ دردیر، بی‌تا، ۴۷-۴۹/۶).

۳- هر عقدی که انعقاد آن برای مدت یک سال صحیح باشد، انعقاد آن برای بیش از یک سال نیز صحیح است. عقدهای کتابت، بیع، نکاح و مساقات چنین هستند (نووی، بی‌تا، ۴۰۶/۱۴-۴۰۵؛ دردیر، بی‌تا، ۴۷-۴۹/۶).

با توجه به دلایل یادشده، تعیین سقف یک‌ساله یا سی‌ساله که برخی از آن سخن گفته‌اند (ماوردی، ۱۴۱۹ق، ۸۸۳/۷) منطقی دانسته نشده، زیرا سقفهای زمانی یادشده بر مقدار بیشتر و کمتر از آن دو ترجیح و مزیت و برتری ندارند (ابن‌قدامه، بی‌تا، ۷-۸/۶).

۲-۱-۲. شرط صحت اجاره‌های بلندمدت حتی بیش از سی سال

چنانکه گذشت برخی از شافعیه، هم‌چون نووی و شربینی و برخی از فقهای حنبلی، هم‌چون دردیر، اجاره بلندمدت بیش از سی را جایز دانسته‌اند (دردیر، بی‌تا، ۴۷۴/۳؛ بهوتی، بی‌تا، ۲۱۵/۶؛ نووی، بی‌تا، ۴۰۶/۱۴-۴۰۵؛ خطیب شربینی، ۱۳۷۷ق، ۳۵۰-۳۴۹)، با این حال اجاره مزبور را به شرایطی منوط نموده‌اند، که از جمله آنها می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

الف) ظن غالب بر بقای عین مورد اجاره در طول مدت مزبور و امکان انتفاع از آن در مدت یادشده (بهوتی، بی تا، ۲۱۵/۶). بدیهی است که با توجه به شرط مزبور، مدت زمان ممکن برای اجاره متغیر است.

ب) افزایش و کاهش قیمت موجب ضرر و غرر طرفین اجاره نشود (همان، ۲۱۵/۶).

۲-۲. دیدگاه دوم: عدم جواز اجاره بیش از یک سال

چنانکه گذشت شافعی از امکان اجاره سی ساله سخن گفته است (عینی، بی تا، ۱۷۹/۱۲؛ ماوردی، ۱۴۱۹ق، ۸۸۳/۷). هم چنین برخی از فقهای شافعی به جواز اجاره بیش از یک سال (خطیب شربینی، ۱۳۷۷ق، ۳۴۹-۳۵۰/۲؛ نووی، بی تا، ۴۰۵-۴۰۶/۱۴) باور دارند؛ اما برخی از شافعیه (عینی، بی تا، ۱۷۹-۱۸۰/۱۲؛ نووی، بی تا، ۴۰۶-۴۰۵/۱۴) به عدم جواز اجاره بیش از یک سال معتقد هستند، که دلایل آنها به شکل ذیل بررسی می شود:

۱. عقد مزبور عقد بر ثمره‌ای است که هنوز به وجود نیامده و برای رفع نیاز یک ساله مجاز شمرده شده است. از سویی نیز برای رفع نیاز به بیش از یک سال نیاز نیست (نووی، بی تا، ۴۰۵-۴۰۶/۱۴؛ رافعی قزوینی، بی تا، ۳۳۳/۱۲) و به بیان دیگر با توجه به ترکیب سال از چهار فصل و محصولاتی که در هر یک از فصلهای چهارگانه به دست می آیند، نیاز انسان با محصولات چهار فصل رفع می شود، از این رو به اجاره بیش از یک سال نیاز نیست.

دلیل یادشده گرچه با مزارعه و مساقات که از دیدگاه مذاهب فقهی شافعی، حنبلی، مالکی و حنفی نوعی اجاره و یا شبیه به اجاره تلقی شده‌اند (نووی، بی تا، ۴۰۵-۴۰۶/۱۴) مرتبط است، اما با دیگر موارد هم چون اجاره مسکن، مغازه و موارد مشابه آنها که به طور مستقیم با محصولات چهار فصل سر و کار ندارند، بی ارتباط است. از سویی نیازهای انسان به محصولات چهار فصل محدود نیست، بلکه نیازهای دیگری، هم چون هزینه پوشاک، تحصیل، مسکن، مسافرت و... دارد؛ از همین رو ابن قدامه حنبلی از این دلیل به عنوان «تحدیداً لا اصل له»: اندازه گیری بی اصل و ریشه (الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية، ۱۴۰۶ق، ۹۵/۱۶) تعبیر نموده است.

۲. غرری بودن اجاره بیش از یک سال (ماوردی، ۱۴۱۹ق، ۳۶۴/۷).

۲-۳. دیدگاه سوم: بطلان اجاره‌های بیش از سی سال

با وجود آن‌چه در دلایل دیدگاه نخست گذشت، برخی از شافعیه، اجاره‌های بلندمدتی که سقف زمانی آنها بیش از سی سال است را باطل دانسته‌اند (حصکفی، ۱۴۱۵ق، ۶۰۱/۴ و ۲۸۷/۶؛ نووی، بی‌تا، ۴۰۶/۱۴-۴۰۵؛ ماوردی، ۱۴۱۹ق، ۸۸۳/۷ و ۳۶۴). دیدگاه مزبور یکی از دو دیدگاه شافعی است، زیرا شافعی در دیدگاهی دیگر - که صحیح‌تر است - اجاره بیش از سی سال را جایز دانسته است. در عبارت شافعی (تجاوز الی ثلاثین سنة) دو توجیه ممکن است: توجیه اول: کلمه «ثلاثین» به عنوان مثال و برای مبالغه ذکر شده است. توجیه دوم: کلمه «ثلاثین» به مواردی حمل می‌شود که بیش از این مدت باقی نمی‌مانند (ماوردی، ۱۴۱۹ق، ۸۸۳/۷ و ۳۶۴).

با توجه به این دیدگاه، اجاره‌های بلندمدت تا سقف سی سال مجاز هستند. برای این دیدگاه می‌توان دلایل زیر را بررسی کرد:

- ۱- مدت سی ساله، نصف عمر انسان است (رافعی قزوینی، بی‌تا، ۳۳۳/۱۲).
- ۲- اعیان مورد اجاره بیش از سی سال باقی نمی‌مانند، یا تغییر می‌کنند (همانجا).
- ۳- گذشت بیش از سی سال موجب تغییر قیمت و دستمزد می‌شود (همانجا).
- ۴- به دلیل افزایش و کاهش قیمت، چنین اجاره‌های بلندمدتی موجب غرر و ضرر طرفین اجاره یا یکی از آن دو هستند (بهوتی، بی‌تا، ۲۱۵/۶)؛ از همین رو پیامبر ﷺ از غرر نهی نموده‌اند (مسلم نیشابوری، بی‌تا، ۳/۵).
- ۵- اجاره بیش از سقف سی سال، اکل مال مسلمان به باطل تلقی می‌شود (بهوتی، بی‌تا، ۲۱۵/۵).

دلایل دیدگاه سوم، خالی از اشکال نیستند، زیرا با توجه به لزوم عقد اجاره و عدم بطلان آن حتی پس از مرگ طرفین اجاره، نصف عمر بودن مدت مزبور دلیل بر بطلان اجاره بلندمدت بیش از سی سال نیست، از سویی گرچه در بسیاری از موارد، مورد اجاره در مدت مزبور باقی نمانده یا تغییر می‌کند، اما بسیاری از اعیان مورد اجاره، در مدت مزبور باقی مانده و تغییر نمی‌کنند. این امر را می‌توان از «شرط مدت زمانی ممکن برای بقای عین مورد اجاره» (همان، ۲۱۵/۶) و نیز اشاره علامه حلی به بطلان اجاره لباس برای مدت هزار سال (حلی، ۱۴۱۴ق، ۲۵۷/۱۰) به دلیل باقی نبودن لباس برای این مدت زمانی نتیجه گرفت.

چنانکه خواهد آمد با توجه به تعیین و تغییر میزان اجاره با توجه به تورم، غرر احتمالی از بین می‌رود، از سویی غرر مورد اشاره در اجاره‌های کمتر از سی سال که به جواز آنها حکم شده نیز وجود دارد.

دیدگاه دوم (عدم جواز اجاره بیش از یک سال) نیز با توجه به مصادیق زیاد اجاره که زمین و محصولات چهارفصل نیستند و نیز با توجه به آنکه دیدگاه مزبور بر خلاف صریح آیه «إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ: مَنْ مِى خَوَاهُمْ يَكِي از این دو دخترم را به همسری تو در آورم به این شرط که هشت سال برای من کار کنی است» (قصص، ۲۷) دیدگاه منطقی نیست.

با توجه به شرایطی که فقهای امامیه و مذاهب فقهی شافعی، حنبلی، مالکی و حنفی برای اجاره بلندمدت بیان نموده‌اند، می‌توان گفت از میان دیدگاههای سه‌گانه‌ای که به آنها اشاره رفت، دیدگاه نخست (محدود نبودن اجاره به سقف زمانی خاصی) که همه فقهای امامیه به آن باور دارند، بهترین دیدگاه است و از سویی اعیان از حیث سقف زمانی برای اجاره یکسان نیستند، زیرا برخی از آنها مدت بیشتری دوام داشته و باقی هستند و برخی نیز مدت کمتری دوام داشته و باقی هستند، از این رو تعیین سقف زمانی مشخص، هم‌چون یک سال یا سی سال و مشابه آن برای همه اعیان مورد اجاره درست نیست.

برخی از فقهای امامیه، هم‌چون علامه حلی (حلی، بی‌تا، ۳۱۶) و برخی از فقهای حنبلی، مانند ابن‌قدامة حنبلی (ابن‌قدامة، بی‌تا، ۷/۸-۶) و برخی از فقهای شافعی، هم‌چون نووی و هم‌چنین ابوحنیفه و مالک بن انس از دیدگاه یادشده با عنوان «جواز اجاره عین تا زمانی که باقی است» تعبیر نموده‌اند (نووی، بی‌تا، ۱۴/۴۰۶-۴۰۵؛ حلی، بی‌تا، ۳۱۶). بدیهی است که تعبیر یادشده تعبیر مناسبی است و با توجه به آنکه اعیان سقف زمانی متفاوتی در بقا دارند، همه سقفهای بیان‌شده را در بر می‌گیرد.

با توجه به آنچه گذشت، سقف سی سال که برخی از شافعیه به آن اشاره نموده‌اند (ماوردی، ۱۴۱۹ق، ۷/۸۸۳)، به عنوان نمونه و برای مبالغه بیان شده یا در مورد اعیانی است که بیش از سی سال باقی نمی‌مانند (نووی، بی‌تا، ۱۴/۴۰۵-۴۰۶؛ الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية، ۱۴۰۶ق، ۱۶/۹۵).

ابن‌قدمه حنبلی از تعبیر «جواز اجاره عین تا زمانی که باقی است» با عنوان «هذا قول كافة أهل العلم» (این قول همه اهل علم است) تعبیر نموده (ابن‌قدمه، بی‌تا، ۶/۸-۷) که به نوعی جمع‌بندی یادشده را تأیید می‌کند.

با توجه به شرط «لزوم بقای عین» اجاره آن‌چه انتفاع از آن مستلزم از بین رفتن آن است، هم‌چون نان برای خوردن، شمع برای روشنایی و هیزم برای سوزاندن درست نیست (خمینی، بی‌تا، ۱/۵۷۱؛ سرخسی، ۱۴۰۶ق، ۱۶/۳۱) و اما تلف تدریجی عین مورد اجاره و استهلاک تدریجی آن با وجود بقای آن در اجاره بلندمدت، هر چند که عمر اقتصادی آن را تحت پوشش گیرد، مشکلی برای اجاره، هر چند که بلندمدت باشد، ایجاد نمی‌کند، زیرا انتفاعاتی از این قبیل با انتفاعاتی، هم‌چون نان برای خوردن و... که اتلاف تلقی می‌شوند فرق دارند. در واقع چنین مواردی استهلاک تلقی می‌شوند که لازمه طبیعی انتفاع از عین مورد اجاره است.

اجرت در اجاره بلندمدت

با توجه به لزوم تعیین میزان اجرت در اجاره، این پرسش پیش می‌آید که در اجاره بلندمدت، تعیین میزان اجرت چگونه است؟ آیا می‌توان برای مدت مزبور یک میزان ثابت را به عنوان اجرت تعیین نمود؟ برای پاسخ به این‌گونه پرسشها باید دیدگاه مذهب فقهی امامیه و مذاهب فقهی اهل سنت به طور مجزا اشاره و بررسی شود.

۱. دیدگاه امامیه

فقه‌های متقدم امامیه، از جمله محقق حلی از امکان اجاره دادن بلندمدت مالی که وقف خاص است، سخن به میان آورده و گفته‌اند اگر بطن اول موقوف‌علیهم مال موقوفه را اجاره دهند و در اثناء مدت اجاره بمیرند، اگر موت موجر را موجب بطلان اجاره بدانیم، بی‌تردید اجاره مزبور باطل است. اگر موت موجر را موجب بطلان اجاره ندانیم، باز به نظر بهتر اجاره مزبور باطل است، زیرا مدت باقی‌مانده اجاره به نسل بعد تعلق دارد و از این رو آنها می‌توانند اجاره را فسخ کنند یا آن را اجازه دهند (محقق حلی، ۱۴۰۸ق، ۲/۱۷۵). بر همین اساس مروج جزایری (د ۱۴۱۹ق) از فرضی سخن به میان آورده که یک خانه وقفی را برای مدت ۵۰ سال اجاره دهند و پس از گذشت ۴۰ سال بطن مزبور که آن را

اجاره داده بمیرد. در مدت ده سال باقی مانده عقد اجاره فضولی است و به اجازه نسل جدید نیاز دارد (جزائری مروج، ۱۴۱۶ق، ۶/۶۳۵). تعبیر مزبور نشانگر آن است که اجاره بلندمدت وقف خاص ممکن است، گرچه از چگونگی میزان اجاره در آن سخنی به میان نیامده است.

در خصوص چگونگی تعیین اجرت در اجاره بلندمدت علامه حلی اشاره نموده که در اجاره بلندمدت و کوتاه مدت، مانند اجاره یک ماهه، تقسیط (تقسیم) اجرت بر اجزای مدت، هم چون سال و روز ضرورتی ندارد، یعنی لازم نیست مشخص شود که هر روز یا هر سال چه سهم و مقداری از اجرت کلی را به اختصاص می دهند، با این وجود تقسیط و تقسیم اجرت بر اجزای مدت بلامانع و صحیح است (حلی، ۱۴۲۱ق، ۳/۸۸) و در جای دیگری اشاره نموده که درباره عدم وجوب تقسیط اجرت در اجاره های بیش از دو سال، فقهای امامیه اجماع دارند (حلی، ۱۴۱۴ق، ۲/۲۱۷). از سوی شهید ثانی گفته اند که درباره عدم وجوب تقسیط، اختلافی وجود ندارد (شهید ثانی، ۱۴۱۳ق، ۵/۲۱۱). در تأیید حکم مزبور پیرامون تقسیط به وجود مقتضی و عدم مانع استناد شده است، زیرا همان گونه که در بیع چند چیز مختلف با هم، که قیمت متفاوتی دارند، تعیین قیمت هر یک ضروری نیست، در اجاره یک ساله نیز تعیین اجرت هر ماه ضروری نیست (محقق کرکی، ۱۴۱۴ق، ۷/۲۳۹). اجاره بیش از یک سال و کمتر از یک سال نیز چنین است.

فقهای متأخر امامی نیز درباره اجاره بلندمدت و چگونگی آن سخن گفته اند، مثلاً آیت -الله فاضل لنکرانی در پاسخ پرسشی پیرامون اجاره کردن خانه ای به مدت ۲۱ ماه به ماهی دوازده هزار تومان و ادعای موجر به اینکه در اجاره مزبور مغبون شده، گفته اند: «اگر موجر شرعاً ثابت کند که در حین عقد مغبون بوده و از غبن اطلاع نداشته، می تواند عقد اجاره را فسخ کند و الا حق فسخ ندارد» (فاضل لنکرانی، ۱۳۹۷ش).

آیت الله مکارم شیرازی نیز تعیین یک مبلغ ثابت را برای اجرت سنوات اجاره بلندمدت، حتی به صورت اشتراط آن در ضمن عقد اجاره ممکن و صحیح دانسته و اشاره نموده اند که اگر شدت تورم به گونه ای باشد که موجب غبن موجر شود، وی می تواند از خیار غبن بهره گیرد (مکارم شیرازی، ۱۳۹۶ش، ۱).

هم چنین با وجود سختگیری در اجاره بلندمدت اراضی موقوفه به دلیل مصلحت وقف، تمدید اجاره آنها به صورت چند سال به چند سال ضروری دانسته شده است (همانجا). از

این رو اجاره چندساله زمینهای اوقافی با یک میزان اجاره ثابت صحیح است و تمديد چند سال به چند سال اجاره این زمینها برای تعیین میزان اجاره بهای جدید و تأمین مصلحت وقف پیشنهاد شده است.

۲. دیدگاه مذاهب فقهی اهل سنت

مذاهب فقهی اهل سنت درباره اجرت اجاره از دو جهت اختلاف دارند:

۱- لزوم و عدم لزوم عقود متعدد اجاره

برخی از حنفیه بر این باورند که در اجاره‌های بلندمدت و مثلاً چندساله باید از حيله شرعی مجاز بهره گرفته شود، یعنی مثلاً در اجاره بیست‌ساله یک عین باید از عقود و اجرت‌های متعدد بهره گیرند و از این رو در اجاره بیست‌ساله باید ۲۰ عقد به کار برده شود. ابن عابدین در این باره گفته است: «حيله (مورد نیاز در اجاره بلندمدت) آن است که عقود اجاره مترادف را به کار گیرند، یعنی برای هر سال یک عقد به کار ببرند» (ابن عابدین، ۱۴۱۵ق، ۶۰۰/۴).

ابن عابدین هرچند که حيله مزبور را در مورد اجاره زمین ضروری ندانسته و بیان داشته که می‌توان هر سه سال اجاره زمین را با یک عقد انجام داد، در مورد اجاره خانه حيله مزبور را ضروری دانسته و درباره شکل عقود مزبور گفته است: «مثلاً می‌گویی فلان خانه را در سال ۹۴۰ به تو به فلان مبلغ اجاره دادم، همین خانه را در سال ۵۰ به فلان مبلغ به تو اجاره دادم و آن را در سال ۵۱ به فلان مبلغ به تو اجاره دادم و همین‌طور ادامه می‌دهد تا سالهای اجاره تمام شود» (ابن عابدین، ۱۴۱۵ق، ۶۰۰/۴). از این عبارات برمی‌آید که ضمن ضرورت عقود متعدد برای اجاره خانه در هر یک از عقود باید میزان اجرت تعیین شود و بدیهی است که در هر سال ممکن است میزان خاص و متفاوتی برای اجرت اجاره تعیین شود.

برخی از حنفیه بر بطلان اجاره بلندمدت مال موقوفه حتی با استفاده از حيله عقود متعدد فتوا داده‌اند (حیدر، ۱۴۱۱ق، ۵۶۰/۱). برخی از ایشان جواز چنین اجاره‌ای را به اجازه دادن حاکم شرع منوط نموده‌اند (کلیبولی، ۱۴۱۹ق، ۵۱۴/۳).

مذاهب فقهی شافعی، مالکی و حنبلی هر چند که به امکان بهره‌گیری از چند عقد در اجاره بیش از یک سال باور دارند (علیش، بی‌تا، ۲۳۹/۲)، اما بهره‌گیری از عقود متعدد را ضروری ندانسته‌اند.

۲- لزوم تقسیط و تعیین میزان اجاره‌بهای هر سال و عدم آن

مذاهب فقهی اهل سنت در خصوص لزوم و عدم لزوم تعیین میزان اجاره‌بهای هر سال (تقسیط) و عدم آن اختلاف نظر دارند، زیرا:

احمد بن حنبل، همانند فقهای امامیه تعیین میزان بهای هر سال را ضروری ندانسته است، با این استدلال که منفعت در اجاره، همانند عین در بیع است، یعنی همان‌گونه که در بیع چند عین با یکدیگر، تعیین ثمن هر یک از اعیان به طور جداگانه ضروری نیست، در اجاره بلندمدت نیز تعیین میزان اجاره‌بهای هر سال (تقسیط) ضرورتی ندارد (دردیر، بی‌تا، ۴۷-۴۹/۶؛ ماوردی، ۱۴۱۹ق، ۸۸۳/۷؛ نووی، بی‌تا، ۴۰۵-۴۰۶/۱۴؛ ابن‌قدامه، بی‌تا، ۷-۸/۶). از اینکه درباره دیدگاه احمد بن حنبل درباره تعیین میزان بهای هر سال و... ادعای اتفاق شده (ابن‌قدامه، بی‌تا، ۵۶/۶) می‌توان نتیجه گرفت که دیدگاه مزبور دیدگاه مذهب فقهی حنبلی است.

در مقابل دیدگاه یادشده، شافعی در یکی از دو قولش بر این باور است که تعیین سهم هر سال از اجاره‌بها (تقسیط) ضروری است، زیرا با اختلاف سال، منافع نیز مختلف و متفاوت شده و این امر عقد اجاره را در معرض خطر فسخ قرار می‌دهد و در صورت فسخ عقد اجاره میزان اجاره‌بهایی که می‌توان به آن مراجعه کرد، معلوم نیست (دردیر، بی‌تا، ۴۷-۴۹/۶؛ ماوردی، ۱۴۱۹ق، ۸۸۳/۷؛ نووی، بی‌تا، ۴۰۵-۴۰۶/۱۴؛ ابن‌قدامه، بی‌تا، ۸-۷/۶).

حنفیه درباره اجاره‌های طولانی مدت املاک وقفی سختگیری نموده و به دلیل امکان تملک آنها توسط مسأجرین، اجاره بلندمدت آنها را جایز ندانسته و از قول ابوجعفر از بطلان آنها سخن گفته‌اند. با این حال اگر برای هر سال عقد جداگانه‌ای منعقد شود، اجاره بلندمدت آنها را جایز دانسته‌اند (حصکفی، ۱۴۱۵ق، ۶۰۱/۴ و ۲۸۷/۵). این سختگیری درباره اجاره بلندمدت زمین بیت‌المال و یتیمان نیز به چشم می‌خورد (ابن‌نجیم، بی‌تا، ۲۹۹/۷).

درباره دیدگاه مالکیه در خصوص چنین اجاره‌ای و چگونگی پرداخت کرایه آن باید گفت که از امام سحنون درباره شخصی که خانه‌ای را به مدت یک سال اجاره نموده، پرسش شده که چه زمانی کرایه‌اش را بپردازد؟ سحنون گفته این پرسش را از مالک کرده‌ام و وی در پاسخ گفت: «اگر با موجد شرط نکرده، در مقابل هر مقدار که در آن سکونت کرده کرایه آن را بپردازد (به تدریج)». به سحنون گفته شده اگر کرایه خانه در عرف آنها نقد باشد چگونه بپردازد؟ سحنون گفته: «پاسخ این پرسش را درباره کرایه خانه از امام مالک نشنیدم، ولی مالک درباره کرایه شتر گفت بر اساس کرایه‌ای که بین ایشان متداول است آن را باید بپردازند. اگر کرایه آن را نقد می‌پردازند، باید نقداً پرداخت شود. فکر کنم کرایه خانه نیز همین‌گونه باشد و اگر در عرف مردم آن شهر کرایه نقداً پرداخت می‌شود، باید کرایه آن نقداً پرداخت شود» (مالک بن انس، ۱۴۱۵ق، ۳/۵۲۵).

درباره کرایه نمودن خانه به مدت ده سال - که نوع اجاره بلندمدت است و مالک خانه شرط کرده که کرایه آن نقداً پرداخت شود - نیز از سحنون پرسش شده که آیا در مذهب مالک چنین اجاره‌ای صحیح است؟ وی گفته است: «بلی صحیح است، مالک گفته که چنین اجاره‌ای درست است» (همانجا).

اجاره مجهول المده در نگاه مذاهب فقهی اسلامی

از آنچه در قسمت ارکان وقف گذشت می‌توان نتیجه گرفت که از نگاه مذاهب فقهی امامیه و مذاهب فقهی چهارگانه اهل سنت تعیین مدت اجاره و معلوم بودن آن شرط ضروری اجاره است (مرعشی نجفی، ۱۴۰۹ق، ۲/۳۰-۳۴؛ طوسی، ۱۴۰۰ق، ۴۴۱؛ سرخسی، ۱۴۰۶ق، ۷۴/۱۵؛ شلبی، ۱۳۱۳ق، ۱۰۵/۵؛ دردیر، بی‌تا، ۶/۴؛ خطیب شربینی، ۱۳۷۷ق، ۳۳۲/۲؛ بهوتی، ۱۴۱۴ق، ۳۵۰/۲) و از همین رو برخی از فقهای امامیه از آن به عنوان رکن اجاره تعبیر نموده‌اند (خویی، بی‌تا، ۱۶۷/۳)، لذا اجاره مجهول المده موجب غرر بوده و به همین سبب باطل است.

نتیجه

۱. طرح مسئله اجاره بلندمدت (بیشتر از یک سال) در فقه امامیه برای اولین بار توسط علامه حلی و عدم توجه فقهای پیش و پس از ایشان به اجاره بلندمدت، تا زمان معاصر،

نشانگر آن است که به دلیل سادگی زندگی مردم و جوامع و راههای کسب درآمد، اجاره یک ساله و کمتر از آن پاسخگوی نیاز بوده است. توجه اندک پیشوایان مذاهب فقهی اهل- سنت و دیگر فقهای ایشان به موضوع مزبور نیز از همین امر ناشی می‌شود و می‌توان از دلیل قائلان عدم جواز اجاره بیش از یک سال نتیجه گرفت که یک سال را به دلیل محصولات چهارفصل برای اجاره کافی دانسته‌اند.

۲. طرح اعدادی چون بیست یا سی سال برای حداکثر سقف مجاز اجاره در فقه اهل- سنت به عنوان تنها مصادیق اجاره بلندمدت نیست، بلکه اعداد مزبور برای مبالغه و یکی از مصادیق اجاره بلندمدت است.

۳. با توجه به شرط بقای عین مورد اجاره، طول مدت ممکن برای اجاره اعیان به میزای بقای آنها بستگی داشته و متغیر است، از این رو تعیین سقف خاصی برای همه اعیان درست نیست.

۴. استناد فقهای مذاهب فقهی اسلامی اعم از امامیه و اهل سنت به آیه «ثمانی حجج» پیرامون اجیر شدن هشت ساله حضرت موسی علیه السلام برای جواز اجاره بلندمدت، از یک سو نشانگر آن است که موضوعات آیات فقهی به آنچه در کتب آیات الاحکام بیان شده محدود نیست و از سویی مؤید آن است که دیدگاهی که سقف مدت مجاز اجاره را به یک سال محدود می‌کند درست نیست.

۵. از جمله دلایل سختگیری برخی از فقهای مذاهب فقهی اسلامی درباره اجاره بلندمدت، احتمال غرر و ضرر یکی از طرفین اجاره است. مشکل مزبور از طریق عقدهای اجاره متعدد که برخی از فقهای اهل سنت به آن گرایش نموده‌اند و نیز از طریق اعمال خیار غبن که فقهای امامیه به آن اشاره کرده‌اند و نیز از طریق تعیین مبالغ متفاوت اجاره‌بها برای سالهای گوناگون قابل رفع است.

پیشنهادها

۱. با توجه به کاربردی بودن اجاره بلندمدت و رواج آن حتی بین کشورها تحقیق و بررسی ابعاد آن، هم‌چون چگونگی مالیات، زکات، عوارض و... در چنین اجاره‌هایی حایز اهمیت است.

۲. از آنجا که اجاره بلندمدت، به عنوان یکی از مباحث مفید فقه با علوم دیگر، هم‌چون اقتصاد، حقوق، بازرگانی و... ارتباط تنگاتنگ دارند، تحقیق درباره موضوعات میان‌رشته ای در این باره مفید است.

فهرست منابع

- قرآن کریم.
- ابن ابی الوفاء قرشی، عبدالقادر بن محمد، *الجواهر المضیة فی طبقات الحنفیة*، کراچی، میرمحمد کتب خانہ، بی تا.
- ابن ادريس حلی، محمد بن منصور، *السرائر الحاوی لتحرير الفتاوی*، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۰ق.
- ابن بابویه، محمد بن علی، *من لا یحضره الفقیه*، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۳ق.
- ابن عابدین، محمد امین بن عمر، *رد المحتار علی الدر المختار*، بیروت، دارالفکر، ۱۴۱۵ق.
- ابن قدامه، عبدالله بن احمد، *المغنی*، بیروت، دارالکتب العربی، بی تا.
- ابن قیم جوزیه، محمد بن ابی بکر، *سد الذرائع و تحريم الحیل المنفیة الی محرم*، بی جا، بی تا.
- ابن نجیم مصری، زین الدین بن ابراهیم، *البحر الرائق شرح كنز الدقائق*، بیروت، دارالکتب الإسلامی، بی تا.
- بحرالعلوم، سید محمد بن محمد تقی، *بلغة الفقیه*، تهران، مکتبه الصادق علیه السلام، ۱۴۰۳ق.
- بخاری، محمد بن اسماعیل، *صحیح البخاری*، بیروت، دارالفکر، ۱۴۰۱ق.
- بلخی، نظام الدین، *الفتاوی الهندیة فی مذهب الإمام الأعظم ابی حنیفة النعمان*، بیروت، دارالفکر، ۱۴۱۱ق.
- بهوتی، منصور بن یونس، *دقائق اولی النهی لشرح المنتهی*، بیروت، عالم الکتب، ۱۴۱۴ق.
- همو، *کشاف القناع عن متن الإقناع*، بیروت، دارالکتب العلمیة، بی تا.
- جزائری مروج، سید محمدجعفر، *هدی الطالب فی شرح مکاسب*، قم، مؤسسه دارالکتب، ۱۴۱۶ق.
- حصکفی، محمد بن علی، *الدر المختار شرح تنویر الأبصار و جامع البحار*، بیروت، دارالفکر، ۱۴۱۵ق.
- حلی، حسن بن یوسف، *تحریر الأحکام الشرعیة علی مذهب الإمامیة*، قم، مؤسسه امام صادق علیه السلام، ۱۴۲۱ق.
- همو، *تذکرة الفقهاء*، قم، دفتر انتشارات اسلامی، بی تا.
- همو، *تذکرة الفقهاء*، قم، مؤسسه آل البيت علیهم السلام لإحياء التراث، ۱۴۱۴ق.
- حیدر، علی، *درر الحکام فی شرح مجلة الأحکام*، بیروت، دارالجیل، ۱۴۱۱ق.
- خطیب شریبنی، محمد بن احمد، *معنی المحتاج الی معرفة معانی الفاظ المنهاج*، بیروت، داراحیاء التراث العربی، ۱۳۷۷ق.

- خمینی، سید روح‌الله، *تحریر الوسیله*، قم، مؤسسه مطبوعات دارالعلم، بی تا.
- خن، مصطفی؛ بغاء، مصطفی؛ شریجی، علی، *الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعی*، دمشق، دارالعلم، ۱۴۱۳ق.
- خویی، سید ابوالقاسم، *مصباح الفقاهة*، بی جا، بی نا، بی تا.
- دردیر، احمد بن محمد، *الشرح الكبير*، بی جا، داراحیاء الکتب العربیة، بی تا.
- رافعی قزوینی، عبدالکریم بن محمد، *فتح العزیز فی شرح الوجیز*، بیروت، دارالفکر، بی تا.
- الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية و الإفتاء و الدعوة و الإرشاد، «الحکورات»، *مجلة البحوث العلمية*، عربستان، ۱۴۰۶ق.
- زیلعی، عثمان بن علی، *تبیین الحقائق شرح کنز الدقائق و حاشیة الشلبی*، قاهره، المطبعة الكبرى الأمیریة، ۱۳۱۳ق.
- سرخسی، محمد بن احمد، *المبسوط*، بیروت، دارالمعرفة، ۱۴۰۶ق.
- سیفی مازندرانی، علی اکبر، *مبانی الفقه الفعال فی القواعد الفقهیة الأساسية*، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۳۸۳ش.
- شهید اول، محمد بن مکی، *اللمعة دمشقیة*، بیروت، دارالتراث؛ الدار الإسلامیة، ۱۴۱۰ق.
- همو، غایة المراد فی شرح نکت الإرشاد، قم، دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم، ۱۴۱۴ق.
- شهید ثانی، زین الدین بن علی، *مسالك الألفهام الی تنقیح شرائع الإسلام*، قم، مؤسسة المعارف الإسلامیة، ۱۴۱۳ق.
- طوری، محمد بن حسین، *تکملة البحر الرائق*، بیروت، دارالکتب العلمیة، ۱۴۱۸ق.
- طوسی، محمد بن حسن، *الخلاف*، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۰۷ق.
- همو، *النهاية فی مجرد الفقه و الفتاوى*، بیروت، دارالکتب العربی، ۱۴۰۰ق.
- همو، *تهذیب الأحکام*، تهران، دارالکتب الإسلامیة، ۱۳۶۵ش.
- طیار، عبدالله بن محمد؛ مطلق، عبدالله بن محمد؛ موسی، محمد بن ابراهیم، *الفقه المیسر*، ریاض، مدار الوطن، ۱۴۳۲ق.
- عبدری غرناطی، محمد بن یوسف، *التاج و الإكلیل لمختصر خليل*، بیروت، دارالفکر، ۱۳۹۸ق.
- علیش، محمد بن احمد، *فتح العلی المالک فی الفتوی علی مذهب الإمام مالک*، بیروت، دارالمعرفة، بی تا.
- عینی، محمود بن احمد، *عمدة القاری شرح صحیح البخاری*، بیروت، داراحیاء التراث العربی، بی تا.
- فاضل لنکرانی، محمد، ۱۳۹۷ش، در: portal.anhar.ir

- فاضل مقداد (سیوری حلی)، مقدار بن عبدالله، *کنز العرفان فی فقه القرآن*، قم، بی نا، بی تا.
- کلیبولی، عبدالرحمن بن محمد، *مجمع الأنهر فی شرح ملتقى الأبهی*، بیروت، منشورات محمدعلی بیضون؛ دارالکتب العلمیة، ۱۴۱۹ق.
- کلینی، محمد بن یعقوب، *الکافی*، قم، دارالحدیث، ۱۴۲۹ق.
- مالک بن انس، *المدونة الكبرى*، بیروت، دارالکتب العلمیة، ۱۴۱۵ق.
- ماوردی، علی بن محمد، *الحاوی الكبير فی فقه مذهب الإمام الشافعی و هو شرح مختصر المزنی*، بیروت، دارالکتب العلمیة، ۱۴۱۹ق.
- محقق حلی، جعفر بن حسن، *المختصر النافع فی فقه الإمامیة*، قم، مؤسسه المطبوعات الدینیة، ۱۴۱۸ق.
- همو، *شرائع الإسلام فی مسائل الحلال و الحرام*، قم، مؤسسه اسماعیلیان، ۱۴۰۸ق.
- همو، *نکت النهایة*، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۲ق.
- محقق کرکی، علی بن حسین، *جامع المقاصد فی شرح التواعد*، قم، مؤسسه آل البيت علیه السلام، ۱۴۱۴ق.
- مرعشی نجفی، سید شهاب الدین، *منهاج المؤمنین*، قم، کتابخانه آیه الله مرعشی نجفی، ۱۴۰۹ق.
- مسلم بن حجاج نیشابوری، *صحیح مسلم*، بیروت، دارالفکر، بی تا.
- مصلح، خالد، ۱۳۹۶ش، در: almosleh.com
- مفید، محمد بن محمد، *المقنعة*، قم، کنگره جهانی هزاره شیخ مفید، ۱۴۱۳ق.
- مکارم شیرازی، ناصر، ۱۳۹۶ش، در: makarem.ir
- نجفی، محمدحسن، *جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام*، بیروت، داراحیاء التراث العربی، بی تا.
- نووی، یحیی بن شرف، *المجموع شرح المهدب*، بیروت، دارالفکر، بی تا.