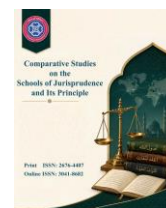




## Comparative Studies on the Schools of Jurisprudence and Its Principles

Print ISSN: 2676-4407 | Online ISSN: 3041-8682

Journal Homepage: <https://mfu.uok.ac.ir/>



### The Role of Will in the Re-Creation of Dissolved Contracts in Iranian Law and Imami Jurisprudence

Mostafa Firoozi Rad <sup>1✉</sup> , Hamid Abhari <sup>2</sup> , Seyed Hasan Hoseinimoghadam <sup>3</sup>

1. PhD Student, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Mazandaran, Babolsar, Iran.  
Email: [mostafafiroozirad@gmail.com](mailto:mostafafiroozirad@gmail.com)
2. Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Mazandaran, Babolsar, Iran.  
Email: [h.abhari@umz.ac.ir](mailto:h.abhari@umz.ac.ir)
3. Associate Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Mazandaran, Babolsar, Iran. Email: [s.h.hoseinimoghadam@umz.ac.ir](mailto:s.h.hoseinimoghadam@umz.ac.ir)

#### Article Info

##### Article type:

Research Article

##### Article history:

Received 29 December, 2024

Received in revised form 9

April 2025

Accepted 24 May 2025

Available online 5 June 2025

##### Keywords:

Contract; Party Autonomy;

Dissolution;

Iranian Law;

Imami Jurisprudence.

#### ABSTRACT

The prevailing view in legal scholarship is that the dissolution of a contract marks the irreversible termination of its juridical existence. In practice, however, it is common for the parties' intention, either after the dissolution of a contract or when it is on the verge of complete collapse, to bring about the re-creation of the former contractual relationship. This may occur for various reasons, including statutory authorization, commercial necessities, economic complexities, or non-compliance with legal formalities. Consequently, the legal relationship may continue despite the contract's dissolution, giving rise to distinct legal challenges. An examination of statutory provisions—including Articles 501, 681, and 1148 of the Iranian Civil Code, as well as other legislative provisions—reveals that the legislature has not adopted a uniform approach to this issue. This raises the fundamental question of how the parties' intention manifests its constitutive effect in restoring the legal efficacy of a dissolved contract through different legal mechanisms, and whether party autonomy is, in principle, capable of producing such an effect. Drawing upon principles of Imami jurisprudence and Iranian contract law—such as the maxim *al-'uqūd tābi'ah li-l-quṣūd* (contracts are governed by the parties' intentions), the principle of party autonomy, the principle of contractual freedom, and the authorization embodied in Article 10 of the Iranian Civil Code—this study moves beyond traditional approaches to demonstrate that the parties' intention does not lose its creative legal force following the dissolution of a contract. Rather, through their constitutive intent (*qaṣd al-inshā'*), the parties remain capable of producing legal effects. Employing a descriptive-analytical methodology, the study concludes that the legal efficacy of the parties' intention may be realized in three distinct forms. First, it may result in the continuation of the previous contract, whereby the prior dissolution is effectively overcome and the terminated contractual relationship is restored through the addition of a new temporal element while preserving its original legal identity. Second, the parties' intention may revive and maintain the dissolved contract, thereby preventing its definitive extinction. Finally, through a new constitutive intention, the parties may re-create a legal institution that had previously existed.

**Cite this article:** Firoozirad, M. , Abhari, H. and Hoseinimoghadam, S. H. (2025). Reflections on the Impact of the Will in the Revival of Dissolved Contracts in Iranian Law and Imami Jurisprudence. *Comparative Studies on the Schools of Jurisprudence and its Principles*, 8(1), 180-201. <https://doi.org/10.22034/MFU.2026.145692.1678>



© The Author(s) retain the copyright.

**Publisher:** University of Kurdistan.

**DOI:** <https://doi.org/10.22034/MFU.2026.145692.1678>

## **Introduction**

In Iranian law, the dissolution of a contract is generally understood as terminating the contractual relationship and extinguishing its legal effects with respect to the future. Accordingly, many legal scholars maintain that once one of the legally recognized grounds for dissolution has occurred, the contract ceases to produce legal effects and the contractual relationship comes to an end. A closer examination of statutory law, the principles of Imami jurisprudence, judicial practice, and developments in comparative law, however, demonstrates that this understanding is neither absolute nor without exception. In numerous situations, following the dissolution of a contract, the parties' mutual intention—or, in certain cases, even a unilateral declaration of intention recognized by law—may provide the basis for the continuation, revival, or re-creation of the contractual relationship. This gives rise to the fundamental question of whether party intention is confined solely to the formation of a contract or whether it may also serve as a source of legal effects after the contract has been dissolved.

The significance of this issue has become increasingly apparent in contemporary commercial and economic relations. Long-term contracts, investment agreements, joint venture arrangements, and other continuing contractual relationships may require the preservation of certain legal effects or a return to the previous contractual framework even after dissolution. Furthermore, the principle of party autonomy—one of the cornerstones of contract law—requires that agreements be respected so long as they do not contravene public policy, public morality, or mandatory legal rules. Accordingly, examining the scope and limits of party intention after the dissolution of a contract not only resolves theoretical ambiguities but also provides practical solutions to numerous issues arising within the legal system.

This study aims to analyze the legal role of party intention following the dissolution of a contract, to examine the possibility of continuing or reviving dissolved contracts, and to explain the legal foundations for recognizing such mechanisms in Iranian law through the principles of Imami jurisprudence and comparative legal analysis.

## **Method**

This study adopts a descriptive-analytical methodology based on library research. The research data were collected through an examination of authoritative sources in Islamic jurisprudence and law, statutory provisions, unification judgments of the Supreme Court, advisory legal opinions, and the views of legal scholars. These materials were subsequently evaluated through legal analysis and logical reasoning. Where appropriate, French law and comparative contract law were also consulted to provide a broader analytical framework for assessing the legal role of party intention following the dissolution of contracts.

## **Results**

The findings demonstrate that, contrary to the traditional view, the dissolution of a contract does not invariably result in the complete extinction of all its legal effects. An examination of the Iranian Civil Code reveals that the legislature has recognized the continuation or restoration of contractual effects in a variety of situations. Examples such as a tenant's continued possession following the expiration of a lease, revocation (*rujūʿ*) in revocable divorce (*ṭalāq rajʿī*), the continuation of certain effects of agency, and comparable legal institutions illustrate that the Iranian legal system exhibits considerable flexibility in preserving legal relationships after dissolution.

An analysis of the principles of Imami jurisprudence—including the principle of party autonomy, the maxim *al-ʿuqūd tābiʿah li-l-quṣūd* (contracts are governed by the parties' intentions), the presumption of validity (*aṣālat al-ṣiḥḥah*), the principle requiring the fulfillment of contractual obligations, and respect for private agreements—further indicates that there is no absolute jurisprudential barrier to recognizing the legal efficacy of party intention following the dissolution of a contract. Rather, the decisive considerations are the parties' genuine intention and the lawfulness of their agreement.

The analysis undertaken in this article demonstrates that the legal efficacy of party intention after the dissolution of a contract may be realized in three distinct forms. First, the contract may continue, whereby the parties agree that the existing contractual relationship shall remain in force without concluding a new contract, thereby preserving its legal effects. Second, the contract may be revived,

meaning that a contract terminated by one of the recognized grounds of dissolution regains legal effect through the parties' renewed agreement before the consequences of dissolution have become fully established. Third, the parties may re-create the contract by forming a new agreement that reproduces the substantive terms and conditions of the previous contract, notwithstanding the extinction of the original contractual relationship.

The study further demonstrates that distinguishing among these three situations is of considerable legal significance. In cases of continuation and revival, the legal identity of the original contract is preserved, at least to some extent. By contrast, in cases of re-creation, the new agreement constitutes an independent juridical act, even where its substantive provisions are identical to those of the previous contract.

Comparative legal analysis likewise indicates that modern legal systems increasingly favor protecting the parties' genuine intention while reducing unnecessary formalities. Consequently, many contemporary legal systems recognize the validity of private agreements as a general principle and interpret contracts in accordance with the parties' common intention, an approach that is fully compatible with the underlying principles of Iranian contract law.

### **Conclusions**

The findings of this study demonstrate that party intention is not confined to the formation of a contract but may, where the applicable legal requirements are satisfied, continue to produce legal effects after the contract has been dissolved. Although the general rule is that contractual relations terminate upon dissolution, an examination of statutory provisions, the principles of Imami jurisprudence, and legal analysis confirms that this rule is not absolute. In numerous circumstances, the parties' intention may serve as the legal basis for the continuation, revival, or re-creation of the contractual relationship.

Recognizing this analysis not only reinforces the principle of party autonomy but also responds to the practical needs of modern commercial and economic transactions. It enhances legal certainty, reduces transaction costs, gives greater effect to the parties' genuine intention, and promotes greater flexibility within the law of contracts. Accordingly, it is recommended that both the legislature and the judiciary adopt a broader interpretation of the principle of contractual freedom in order to provide more explicit recognition of the legal effects of party intention following the dissolution of contracts.

### **Funding**

This research received no specific financial support.

### **CRedit authorship contribution statement**

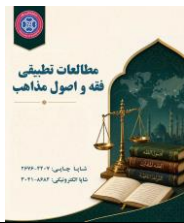
The authors were responsible for all stages of the research, including topic selection, research design, literature review, data analysis, manuscript preparation, revision, and final editing.

### **Conflict of Interest**

The authors declare that they have no conflict of interest with respect to the conduct, authorship, or publication of this research.

### **Acknowledgements**

The authors sincerely express their gratitude to the Editor-in-Chief, the Editorial Board, and the editorial staff of the *Journal of Comparative Studies on the Schools of Jurisprudence and Its Principles (CSSJIP)*. They also extend their heartfelt appreciation to the distinguished professors, anonymous reviewers, and all scholars whose valuable contributions and published works have significantly informed and enriched this research.



## مطالعات تطبیقی فقه و اصول مذاهب

شاپا چاپی: ۴۴۰۷-۲۶۷۶ شاپا الکترونیکی: ۸۶۸۲-۳۰۴۱

Journal Homepage: <https://mfu.uok.ac.ir/>



### چگونگی اثرگذاری اراده در بازآفرینی قراردادهای منحل شده در حقوق ایران و فقه امامیه

مصطفی فیروزی راد<sup>۱</sup>، حمید ابهری<sup>۲</sup>، سید حسن حسینی مقدم<sup>۳</sup>

۱. دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه مازندران، بابلسر: ایران. رایانامه: [mostafafiroozirad@gmail.com](mailto:mostafafiroozirad@gmail.com)

۲. استاد، گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه مازندران، بابلسر: ایران. رایانامه: [h.abhari@umz.ac.ir](mailto:h.abhari@umz.ac.ir)

۳. دانشیار، گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه مازندران، بابلسر: ایران. رایانامه: [s.h.hoseinimoghadam@umz.ac.ir](mailto:s.h.hoseinimoghadam@umz.ac.ir)

#### چکیده

#### اطلاعات مقاله

نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

تاریخچه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۱۰/۰۹

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۱/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۳/۰۳

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۳/۱۵

کلیدواژه‌ها:

قرارداد، اراده، انحلال، حقوق ایران، فقه امامیه.

اندیشه غالب در آثار حقوقی آن است که انحلال قرارداد، به منزله پایان بی‌بازگشت حیات اعتباری قرارداد می‌باشد. با وجود این، در عمل بسیار اتفاق می‌افتد پس از منحل شدن قرارداد یا در آستانه فروپاشی کامل آن، اراده طرفین بنا به دلایلی مانند اذن قانون، نیازهای تجاری، پیچیدگی‌های اقتصادی و عدم پایداری به تشریفات حقوقی، منجر به بازآفرینی قرارداد پیشین گردد و در عمل باعث می‌شود رابطه حقوقی پس از انحلال نیز تداوم یابد و چالش‌های خاص خود را به دنبال داشته باشد. با بررسی مواد قانونی از جمله مواد ۵۰۱، ۶۸۱ و ۱۱۴۸ قانون مدنی و سایر قوانین مشخص می‌گردد قانون‌گذار در مواجهه با این چالش، رویکرد یکسانی را اتخاذ ننموده و بدین ترتیب این سوال اساسی را مطرح می‌سازد که اراده متعاقدين در اثربخشی به قرارداد منحل شده، خلاقیت انشایی خود را در چه قالب‌های حقوقی متبلور می‌سازد و اساساً اراده چنین قدرتی را دارد؟ در این پژوهش با بهره‌گیری از قواعد فقهی و حقوقی مانند العقود تابعه للقصد، اصل حاکمیت اراده، اصل آزادی قراردادی و تجویز ماده ۱۰ قانون مدنی با عبور از رویکردهای سنتی، نشان داده خواهد شد که پس از انحلال قرارداد، اراده نه تنها قدرت خلاقه خود را از دست نمی‌دهد بلکه با قصد انشایی طرفین، آثار حقوقی خود را نمایان می‌سازد. از این رو با به‌کارگیری روش توصیفی-تحلیلی این نتیجه حاصل می‌شود که اثربخشی اراده به سه صورت امکان پذیر است؛ گاهی، جری (جریان) قرارداد سابق که با غلبه بر انحلال پیشین، موجودیت پایان‌یافته قرارداد را با افزودن عنصر زمانی جدید و با حفظ هویت پیشین باز می‌گرداند. برخی موارد نیز با احیاء و ابقاء قرارداد، مانع از فروپاشی قطعی قرارداد منحل شده می‌گردد. در نهایت هم گاهی طرفین با اراده انشایی جدید خویش، نهاد حقوقی مسبوق به سابقه را بازآفرینی می‌کنند.

**استناد:** فیروزی راد، مصطفی؛ ابهری، حمید و حسینی مقدم، سید حسن. (۱۴۰۴). تاملی بر چگونگی اثرگذاری اراده در بازآفرینی قراردادهای منحل شده در حقوق

ایران و فقه امامیه. *مطالعات تطبیقی فقه و اصول مذاهب*، ۸(۱)، ۱۸۰-۲۰۱. <https://doi.org/10.22034/MFU.2026.145692.1678>



© نویسندگان.

ناشر: دانشگاه کردستان.

### مقدمه

قراردادها در عالم اعتبار با اراده متعاقدين پديد آمده، با اجرا کمال يافته و در اثر عوامل قهری یا اختیاری منحل می‌شوند. با این‌حال، برخلاف مرگ بیولوژیک، بررسی مصادیقی چون اجاره از قرار، اقدام وکیل مستعفی و رجوع در طلاق رجعی نشان می‌دهد در منظر قانون‌گذار، انحلال همواره به معنای خاتمه مطلق قرارداد نیست. در رویه عملی نیز مشاهده می‌شود طرفین پس از تحقق فسخ یا انفساخ، با نادیده انگاشتن این رویداد، به تعهدات قرارداد منشأ عمل می‌کنند. بنابراین تعیین وضعیت حقوقی توافقاتی که ناظر بر برقراری مجدد رابطه قراردادی منحل شده، از چالش‌برانگیزترین مباحث حقوقی است.

این امر مورد پذیرش است که اراده توانایی ایجاد، تغییر، تفسیر و اسقاط آثار حقوقی را دارد و اصل حاکمیت اراده به طرفین قرارداد اجازه می‌دهد تا سرنوشت حقوقی قرارداد خود را به دست گیرند (رضایی نژاد، ۱۳۹۹، ۴۳ و ۶۹؛ آقائی بجستانی و روحانی مقدم، ۱۳۹۴، ۴۹)؛ اما تمرکز دکتربین غالباً بر مراحل انعقاد، اجرا و انحلال معطوف بوده است. در فقه امامیه و حقوق ایران، نظر غالب آن است که انحلال (ناشی از فسخ، انفساخ، اقاله یا انقضاء)، رابطه سابق را کاملاً محو کرده و بازگشت به آن نیازمند عقد جدیدی است. با وجود این، نیازهای پیچیده تجاری، تمایل به حفظ سابقه اعتباری، پرهیز از تشریفات زمان‌بر انعقاد مجدد و گاه اذن قانون، متعاقدين را به سمت احیاء و بازآفرینی قرارداد پیشین سوق می‌دهد.

در این میان، ظرفیت اراده در دوران پس از انحلال در هاله‌ای از ابهام است. مسئله اصلی پژوهش حاضر این است: اراده پس از انحلال، از چه ظرفیتی برای برقراری مجدد قرارداد برخوردار است؟ آیا قانون‌گذار چنین قابلیت را به رسمیت می‌شناسد؟ نظر به خلأ قاعده‌سازی در این حوزه، این مقاله با روش توصیفی-تحلیلی و واکاوی مصادیق قانونی پراکنده و دکتربین حقوقی، در پی قاعده‌مندسازی رویکردهای عرفی است تا راهگشای محاکم در صدور آرای قضایی باشد.

## ۱. اثربخشی به‌عنوان جری (جریان) قرارداد سابق

یکی از پرکاربردترین شیوه‌های اثربخشی اراده، آن است که متعاقدين پس از انحلال قرارداد قصد دارند اثر همان عقد سابق را به جریان اندازند (جری قرارداد). در این بخش، شرایطی که اراده ممکن است در قالب تجدید اعم از صریح یا ضمنی متبلور شود و هم چنین مفهومی نزدیک به آن یعنی تمديد، واکاوی خواهد شد.

### ۱-۱. تمديد قرارداد

تمديد، نهادی عرفی در قراردادهای مستمر (مانند اجاره و خدمات) است و به معنای اصلاح و استمرار مدت قرارداد پیش از انقضای آن است؛ این امر می‌تواند از طریق شرط خودکار در قرارداد اولیه یا توافق جدید محقق شود (دارویی، ۱۳۹۹، ۲۶۵؛ پاکباز، ۱۴۰۲، ۳۰۲).

در برخی مواد قانونی از جمله بند ۲ ماده ۱۹۹ قانون اصلاحی قانون تجارت، درخصوص تمديد مدت شرکت پیش از انحلال، ماده ۳۵ قانون بیمه در مورد شرط تمديد قرارداد بیمه، بند (الف) ماده ۳۰ قانون شرایط عمومی پیمان درخصوص تقاضای پیمان‌کار از کارفرما جهت تمديد مدت قرارداد، ماده واحده قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر در مورد تمديد قرارداد اجاره، از تمديد سخن به‌میان آمده است. با وجود شباهت ظاهری تمديد و تجدید، تدقیق در مواد قانونی و فحوای کلام فقها (سبحانی تبریزی، ۱۳۹۷، ۱۴؛ سیستانی، ۱۳۹۳، ۵۶۸) نشان می‌دهد که تمديد، منحصرأ ناظر بر مرحله پیش از انقضا و انحلال قرارداد است. بنابراین، تمديد از آنجا که مانع فروپاشی قرارداد می‌شود، مصداق اثربخشی اراده در قرارداد منحل شده تلقی نمی‌گردد.

## ۲-۱. تجدید قرارداد

برخلاف تمديد، تجديد به معنای از نو انجام دادن عمل است (هاشمی شاهرودی، ۱۳۸۳، ۱۱/۲۵). تجديد در قراردادهای مستمر قابل مشاهده است؛ با این حال، از مفاد ماده ۵۴۰ قانون مدنی درخصوص انقضای مدت مزارعه و ماده ۵۵۲ قانون یادشده راجع به خاتمه مدت مضاربه برمی آید که قانون گذار پس از اتمام مدت قرارداد های مذکور، نظر به امکان تجديد عقود مذکور نداشته است و نیازمند صدور اذن جدید از سوی مالک است (فروغی، ۱۳۸۱، ۱۰۵) لکن در مقام پژوهش و استنتاج قاعده، می توان ماده ۵۰۱ قانون مدنی در مورد اجاره اموال را مطرح ساخت؛ گرچه مطابق ماده ۴۶۸ قانون مدنی ضمانت اجرای عدم تعیین مدت اجاره موجب بطلان آن است؛ اما براساس ماده ۵۰۱ همان قانون اگر در قرارداد اجاره، اجاره بها بر مبنای روزی، ماهی یا سالی فلان مبلغ تعیین شود، اجاره حسب مورد برای یک روز، یک ماه و یا یکسال صحیح خواهد بود و چنانچه پس از انقضاء مدت های مذکور مستاجر عین مستاجره را با رضایت موجر در تصرف خود داشته باشد، موجر به نسبت مدت زمان تصرف مستاجر، مستحق دریافت اجرت مقرر می باشد.

در فقه امامیه درخصوص صحت اجاره فوق الذکر گفت و گو بسیار است؛ به عقیده برخی فقها از آنجایی که در این نوع اجاره، مدت به طور مضبوط تعیین نشده است، برای همان مدت یک روز، یکماه و یا یکسال نیز عقد اجاره صحیح نیست؛ نهایتاً این توافق را می توان اباحه تصرف محسوب نمود (کرکی، ۱۴۱۰، ۱۰۸/۷؛ خمینی، ۱۴۱۲، ۵۲۶/۱؛ نجفی، ۱۳۹۴، ۲۳۵/۲۷). به نظر برخی نیز، اجاره نسبت به مدت معین، صحیح بوده و نسبت به مدت مازاد باطل است (طوسی، ۱۴۱۴، ۴۴۴؛ خویی، ۱۳۹۷، ۹۱/۲). برخی دیگر معتقدند تصرف مازاد به واسطه رضایت مالک حلیت ایجاد می کند؛ اما غیرلازم (فاقد لزوم) است (قمی، ۱۳۷۱، ۲۹۶). مطابق دیدگاه دیگر، عدم اعلام نارضایتی موجر پیش از شروع مدت مازاد، موجب لزوم قرارداد در آن مدت می شود (حسینی عاملی، ۱۴۱۱، ۷/۱۱۳). دیدگاه اخیر به طور ضمنی مؤید توافقی لازم الوفا است.

در حقوق نیز برخی این تصرفات را فاقد قصد اجاره، حکمی استثنایی و اجرت آن را از باب اجرت المثل تعیین شده می دانند (شهیدی، ۱۳۸۰، ۲۰۴؛ امامی، ۱۳۶۳، ۲/۱۵). گروهی آن را نه یک اجاره، بلکه توافق خصوصی مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی می پندارند (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ۱/۳۸۷). طبق نظری دیگر، اجاره ای با شرط ضمنی حق فسخ است (اسلامی پناه و کریمی، ۱۳۸۵، ۶۲). در نهایت، عده ای آن را تجديد عملی اجاره سابق و انعقاد عقدی جدید می شمارند (صفایی، ۱۳۵۱، ۳۴۳؛ صادقی مقدم، ۱۳۷۹، ۱۲۷).

در مقام تحلیل دیدگاه های بیان شده، باید گفت که عمده دلایل مخالفان درخصوص عدم تجديد عقد اجاره نسبت به مدت زاید آن است که مدت اضافی در نزد طرفین به نحو مشخص تعیین نشده است؛ از این رو نمی توان آن را اجاره محسوب نمود، لکن مستنبط از ماده ۲۲۵ قانون مدنی چنانچه امری در عرف و عادت متعارف باشد و طرفین به طور عمد و با آگاهی از این موضوع نسبت به آن سکوت نمایند، به منزله این است که حکم عرف را در قرارداد خویش پذیرفته اند (ابهری و بابایی شاهاندشتی، ۱۳۹۴، ۱۶-۱۷).

بنابراین با این استدلال که عوض یا اجاره بها تعیین نشده است نمی توان قرارداد را نسبت به مدت اضافی نامشخص دانست؛ زیرا در اجاره های این چنینی معمول در عرف آن است که مدت براساس روز، ماه، سال تعیین شده است و طرفین تنها با انعقاد قرارداد اولیه، خود را در چنین وضعیتی حقوقی قرار می دهند که این امر در پانسیون ها به طور متداول مشاهده می شود. مضافاً نمی توان گفت این گونه عقود فاقد قصد می باشند بلکه متعاقبین با انعقاد قرارداد اولیه و قرارداد خود در این وضعیت حقوقی، قصد خود را



نمایان ساخته‌اند؛ اما شیوه اعلام اراده از سوی طرفین متفاوت است چنانکه در آثار حقوقی گفته شده است مواردی مانند روابط حقوقی سابق و اقدام منفی انجام ندادن و ... را می‌توان قرینه‌ای بر اعلام اراده محسوب نمود که در این صورت مواردی که مبین قصد باشد، قابلیت ترتب آثار قانونی را دارند (حسینی مقدم و محمدی، ۱۳۹۸، ۷۶-۷۷).

به بیانی دیگر، احراز انعقاد عقد صرفاً نیازمند وقوع ایجاب و قبول نیست بلکه قصد طرفین برای تشکیل عقد به شیوه‌های عینی چون روابط پیش‌قراردادی، سیر مذاکرات و رفتار طرفین و ... نیز قابل احراز است (فتاحی، ۱۳۹۶، ۱۴۹). از این رو نه تنها فاقد قصد انعقاد قرارداد نمی‌باشد بلکه پذیرش تجدید قرارداد مطابق قاعده «العقود تابع اللقصد» و اصل استحکام عقود و قراردادهای می‌باشد؛ چراکه در نزد طرفین مفاد قرارداد اولیه به عنوان مبنا قرار گرفته و با اعلام اراده عملی خویش مدت آن را تجدید می‌نمایند. برخی اساتید در خصوص عقد بیع معتقدند که در مواردی قابل تعیین بودن مورد معامله با نیاز خریدار مشخص می‌شود مانند خرید بنزین از پمپ بنزین که قیمت واحد تعیین می‌شود و در نهایت براساس میزانی که خریدار بنزین دریافت نموده، قیمت محاسبه خواهد گردید (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ۱۱۷/۱). حال این سوال مطرح می‌شود چه خصوصیتی در بیع وجود دارد که نمی‌توان این حکم را در اجاره جاری دانست؟ چراکه با تعیین قیمت واحد، می‌توان قیمت نهایی را براساس میزان استفاده مصرف‌کننده به دست آورد که این امر در اجاره نیز صادق است؛ زیرا توافق ضمنی طرفین بر آن است که مستاجر تا زمانی که موجر تخلیه عین مستاجر را درخواست ننماید می‌تواند از عین مستاجر بهره‌برداری نماید.

به عقیده برخی حقوق دانان، پایان یافتن مدت اجاره و عدم تسلیم و تسلیم عین مستاجر نشانگر اراده طرفین در تجدید اجاره است ولی این حکم، استثنایی و محدود به اجاره برای یک روز، یک ماه و یا یکسال است و قابل تسری به سایر موارد نمی‌باشد (قاسم‌زاده، ۱۳۸۸، ۳۱۲). در مقابل به نظر می‌رسد نه تنها در خصوص عقد اجاره، بلکه در مورد سایر مصادیق قراردادهای مستمر مانند مزارعه و مضاربه نیز قانون‌گذار می‌تواند به جای آنکه خاتمه مدت قرارداد را به منزله پایان قطعی روابط قراردادی و سرآغازی برای شروع مسئولیت خارج از قرارداد تلقی نماید، با ارائه معیارهای قانونی مانند شناسایی نهاد تجدید ضمنی با احترام به روابط حقوقی پیشین و قصد مشترک طرفین، روابط حقوقی را معتبر بداند. ثمره اتخاذ چنین دیدگاهی آن است که رابطه حقوقی و مالی طرفین را تحت قالب حقوقی معینی در می‌آورد و محاکم را از جست و جوی مبانی‌ای که ممکن است هیچ‌گاه به ذهن طرفین خطور نکرده باشد، باز می‌دارد. به عبارتی دیگر در تجدید قرارداد، اراده انشایی برای برقراری و به جریان انداختن مجدد همان قرارداد برای بازه زمانی پس از انقضاء مدت قرارداد پیشین تا مدت معین دیگری وجود دارد؛ اما سایر مفاد قرارداد تجدیدشده عیناً مفاد قرارداد سابق بوده و از اراده اعلام شده و نمود یافته طرفین می‌توان استنباط نمود که به احیاء قرارداد با همان شرایط سابق نظر داشته‌اند.

## ۲. اثر بخشی در مقام احیاء و ابقاء قرارداد پیشین

می‌توان گفت احیاء و ابقاء شیوه خالص اثرگذاری اراده پس از انحلال محسوب می‌شود. مقصود از عبارت احیاء و ابقاء در پژوهش حاضر تبیین وضعیتی است که قرارداد به موجب اعمال خیار فسخ یا طلاق (نکاح دائم) منحل شده است؛ اما با انشاء اراده‌ای جدید، قرارداد منحل‌شده با همان هویت سابق، احیاء و ابقاء می‌گردد. به بیانی دیگر اراده (اعم از اراده مشترک متعاقبین یا اراده یک‌جانبه مأذون از قانون) مداخله کرده و با چشم‌پوشی از انحلالی که واقع شده، پیوند اعتباری پیشین را در همان وضعیت مستقر نگه می‌دارد. از جمله مصادیق قابل بررسی رجوع مرد در طلاق رجعی، مهم‌تر از همه صرف نظر کردن از فسخ مانند اقدام به وکالت از سوی وکیل مستعفی یا شرط فاسخ می‌باشد که در ذیل، بررسی می‌شوند.

## ۱-۲. طلاق رجعی

مطابق ماده ۱۱۲۰ قانون مدنی از جمله طرق انحلال عقد نکاح، طلاق می‌باشد که ایقاعی تشریفاتی است که به اراده شوهر واقع می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ۴۴) براساس ماده ۱۱۴۸ همان قانون یکی از انواع طلاق، طلاق رجعی می‌باشد. در طلاق رجعی، زوج در مدت عده حق رجوع دارد؛ به لحاظ حقوقی رجوع به معنای مخالفت نمودن با اراده‌ای است که از قبل مقرر گردیده است و اثر آن بازگشت به وضعیت وقوع عمل حقوقی یا واقع حقوقی می‌باشد (انصاری و طاهری، ۱۳۸۸، ۱۰۱۷/۲) و منظور از طلاق رجعی این است که مرد در ایام عده، می‌تواند بدون انعقاد عقد نکاح مجدد به زن برگردد اعم از این که رجوع صورت بگیرد یا نگیرد (جبعی عاملی، ۱۴۱۳، ۱۲۴/۹؛ بحرانی، ۱۳۶۳، ۲۶۹/۲۵).

درخصوص اثر طلاق رجعی در فقه اختلاف نظر وجود دارد؛ طبق نظر برخی، طلاق زمینه‌ساز جدایی است و انحلال قطعی با اتمام عده محقق می‌شود (حلی، ۱۳۸۸، ۳۲۷/۳؛ ابن ادریس، ۱۴۱۰، ۶۶۷/۲؛ حلی، ۱۳۸۸، ۳۲۷/۳؛ جبعی عاملی، ۱۴۱۷، ۸۱/۱؛ فیض کاشانی، ۱۳۹۵، ۷۳/۲؛ خوئی، ۱۴۱۸، ۳۴۰/۸؛ زارعی سبزواری، ۱۴۳۰، ۵۲/۵-۵۳)؛ اما به نظر برخی دیگر، با وقوع طلاق، زن از قید زوجیت خارج شده (زوجه حکمی) ولی مرد تا پایان عده تکالیفی در قبال وی دارد (حلی، ۱۴۰۹، ۵۲۶/۲؛ حلی، ۱۴۱۸، ۴۰۸/۱؛ فاضل هندی، ۱۴۱۶، ۵۱۸/۷).

در حقوق برخی دیدگاه فقهایی را پذیرفته‌اند که زوجه را در طلاق رجعی زوجه حقیقی می‌دانند و زوال نکاح منوط به طلاق و اتمام عده می‌باشد (امامی، ۱۳۶۳، ۶۷/۵؛ صالحی مازندرانی و عبدالمجیدی، ۱۳۹۵، ۱۸۰؛ غریب‌پور و همکاران، ۱۴۰۱، ۱۱۶؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷، ۴۴۸). درمقابل به عقیده بعضی به مجرد اجرای صیغه طلاق، عقد نکاح منحل می‌شود لکن قانون به جهاتی احکام و آثار ناشی از زوجیت را جاری می‌داند و به مرد اجازه می‌دهد تا در مدت عده به زن رجوع نماید (کاتوزیان، ۱۳۶۵، ۴۱۳/۲؛ صفایی و امامی، ۱۳۹۷، ۲۷۸).

ظاهر بعضی مواد مانند ماده ۱۱۲۰ قانون مدنی، بند ۲ ماده ۸ قانون امور حسبی و ماده ۳۸ قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱ مبین آن است که از نظر قانون‌گذار با وقوع طلاق رجعی، جدایی اتفاق افتاده است و زن در حکم زوجه قرار می‌گیرد؛ مویّد این امر آن است که وقوع جدایی نیاز به بروز اراده مجددی جهت اثرگذاری و طلاق از سوی مرد نیست، بلکه این رجوع است که باید مورد قصد جدید قرار گیرد.

در هر حال به نظر می‌رسد که اعم از این که زن، زوجه حقیقی یا حکمی محسوب شود، با وقوع طلاق زمینه جدایی حاصل شده است و رجوع مرد با اراده خود به طور لفظی یا فعلی که به دلالت ماده ۱۱۴۹ قانون مدنی باید مقرون به قصد باشد، باعث از بین رفتن این زمینه شده و موجب احیاء و ابقاء عقد پیشین می‌گردد؛ چراکه از این حیث و از نقطه نظر بازآفرینی عقد، تفاوتی ندارد که زوجه حقیقی یا حکمی باشد؛ زیرا تا زمانی که مرد اراده خود بر رجوع را عملی نسازد و مدت عده خاتمه یابد، عقد به طور کامل منحل می‌شود اگرچه زن، زوجه حقیقی محسوب شود.

## ۲-۲. انصراف از فسخ و شرط فاسخ پس از تحقق آن

فسخ از عوامل ارادی انحلال قرارداد است که به اراده یکی از طرفین واقع می‌شود و شرط فاسخ از عوامل انفساخ قهری قرارداد است که ریشه ارادی دارد یعنی طرفین، منفسخ شدن قرارداد را در پی وقوع رویدادی، شرط نمایند که در اثر فسخ یا شرط فاسخ، قرارداد نسبت به آینده بر هم می‌زند (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۱۱-۱۲). بنابراین گرچه از حیث شیوه تحقق انحلال میان فسخ و



شرط فاسخ تفاوت وجود دارد؛ اما در این پژوهش از آنجایی که بررسی وضعیت حقوقی طرفین پس از وقوع انحلال مدنظر است؛ از این رو فسخ و شرط فاسخ ذیل یک عنوان مورد بررسی قرار خواهند گرفت.

یکی از چالش برانگیزترین موارد، تاثیرگذاری اراده پس از وقوع فسخ یا انفساخ قرارداد است. درخصوص این که آیا پس از وقوع فسخ یا تحقق شرط فاسخ، طرف استناد کننده بدان توانایی صرف نظر نمودن از آن را دارد یا خیر میان نویسندگان حقوقی اختلاف نظر وجود دارد. البته بحثی وجود ندارد که خیار فسخ و شرط فاسخ پیش از تحقق یافتن فسخ یا متعلق شرط فاسخ قابل اسقاط هستند (کریمی و همکاران، ۱۴۰۳، ۱۱۸)؛ اما بحث و گفت و گوی اصلی در مورد امکان انصراف پس از تحقق فسخ یا شرط فاسخ و انحلال قرارداد است.

یک دیدگاه آن است که پس از تحقق انحلال، دیگر شرط یا حق فسخی وجود ندارد تا قابل عدول باشد و عقد با وقوع انحلال، معدوم شده و مطابق قاعده فقهی «الساقط لا یعود» اعاده معدوم امکان پذیر نمی باشد مگر این که گفته شود عقد جدیدی منعقد شده است که این امر هم نیازمند احراز لوازمی است که بر پایه حدس و گمان نمی توان قائل بر تحقق عقد جدید شد و پذیرش چنین دیدگاهی می تواند منجر به بروز هرج و مرج در زمینه عقود و معاملات گردد (کاظمی و قاسمی، ۱۴۰۳، ۱۲).

در مورد عدم امکان عدول از فسخ، علاوه بر قاعده پیش گفته، به اصل لزوم در ایقاعات، حرمت اکل مال به باطل و قاعده تسلیط استناد شده است؛ زیرا حق فسخ یک ایقاع لازم است و پس از انشاء نمی توان از آن عدول نمود و مال پس از فسخ به مالکیت مالک پیش از عقد بر می گردد و نمی توان در مال متعلق به دیگری تصرف نمود (چیت ساریان و سلطانی فرد، ۱۴۰۲، ۳۲-۳۳) و نصوص قانونی درخصوص جواز عدول یا عدم جواز وجود ندارد و عدول از فسخ موجب برهم خوردن نظم زندگی مردم می شود، درحالی که مطابق قاعده لاضرر، مشقت و سختی از مردم برداشته شده است (اسماعیلی و نریمانپور، ۱۴۰۰، ۶۸-۷۰).

درمقابل دیدگاه مذکور، برخی استدلال کرده اند که درخصوص قهری بودن انفساخ به موجب شرط فاسخ باید در نظر داشت که شرط فاسخ از مقوله شروط است و از احکام مجری بر شروط تبعیت می کند. از آنجایی که شرط وابسته به اراده مشروطه است و اوست که حق استفاده از آن را دارد؛ بنابراین تنها مشروطه حق استناد به آن را دارد، اعم از این که پیش از تحقق معلق علیه باشد یا پس از آن. بر همین اساس، این موضوع با قهری بودن انفساخ تعارضی ندارد. هم چنین قاعده محال بودن اعاده معدوم در این بحث قابل پذیرش نمی باشد؛ چرا که عقود از امور اعتباری محسوب می شود و نه مادی که اعاده آن محال باشد. از این رو این حقوق دانان با استناد به قواعد فقهی و حقوقی مانند اتکا وجود امر اعتباری به اعتبارکننده و اصل حاکمیت اراده و بقای عقود قائل بر این شده اند که با عدول از شرط فاسخ، همان قرارداد پیشین بدون نیاز به قرارداد جدید معتبر خواهد بود (کریمی و همکاران، ۱۴۰۳، ۱۵۸؛ سهرابی، ۱۴۰۳، ۳۸۹).

برخی نیز به اثر نسبی شرط انفساخ ارادی اشاره داشته اند که وابسته به اراده مشروطه می باشد (میرشکاری، ۱۳۹۶، ۲۰۹). این موضوع نه تنها به لحاظ نظری، بلکه در محاکم نیز بسیار مناقشه برانگیز است؛ زیرا در بسیاری از آراء صادره از دادگاه ها اعم از بدوی و تجدیدنظر، از جمله دادنامه شماره ۹۴۱۴۲۵۳/۱۴۰۰۴۷۳۹۰۰۰۹۴۱۴۲۵۳ شعبه ۳۸ دادگاه تجدیدنظر مازندران، دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۸۰۷۰۴۳۰۰۷۲۳ شعبه ۲ دادگاه عمومی حقوقی ایلام، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۶۰۰۹۱۷ شعبه ۲۱ دادگاه حقوقی تهران، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۸۲۱۶۸۰۰۰۷۲۱ شعبه ۳۲ دادگاه تجدیدنظر تهران، دادنامه شعبه ۴۶ دادگاه تجدیدنظر تهران، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۸۰۲۳۲۱۰۰۹۲۹ شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر تهران، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۳۲۷۰۱۳۵۵ شعبه ۱۴ دادگاه حقوقی تهران، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۶۹۴۰۰۵۷۹ شعبه ۲۲۱ دادگاه حقوقی تهران و ... برخلاف دیدگاه غالب، انصراف از

فسخ یا انفساخ پذیرفته شده و حکم بر بقای قرارداد اولیه صادر شده است؛ از این رو جنبه عملی موضوع پژوهش حاضر نیز غیر قابل انکار است.

نکته مغفول در این میان، ماده ۶۸۱ قانون مدنی در خصوص استعفای وکیل است. از مفاد ماده مذکور برمی آید؛ هنگامی که وکیل پس از قبول این ایجاب، عقد را از جانب خود فسخ می کند، عقدی که براساس ایجاب موکل ایجاد شده بود، از بین می رود؛ اما بر روی اذن اعطایی در ضمن ایجاب تأثیری ندارد، به همین علت وکیل می تواند با احراز قرائنی که نشان دهنده بقای اذن هستند، به امور مورد وکالت اقدام کند. البته به لحاظ فقهی دیدگاه های متفاوتی وجود دارد؛ به عقیده فقهای متقدم با استعفای وکیل، وکالت منحل می شود (طوسی، ۱۳۸۷، ۳۶۷/۲؛ ابن زهره حلبی، ۱۴۱۷، ۲۶۹). به نظر بعضی دیگر در این حالت عقد از بین می رود؛ اما اذن ناشی از ایجاب باقی می ماند (بحرانی، ۱۴۰۵، ۱۵/۲۲). برخی وجود ایجاب اولیه را استصحاب نموده اند که با قبول مجدد وکیل، عقد وکالت مجدداً منعقد می شود (قمی، ۱۳۷۱، ۵۱۴/۳). مبنای چنین حکم ثانویه ای آن است که مقنن تا حد زیادی به اعتمادی که اشخاص در روابط اجتماعی به یکدیگر دارند، احترام می گذارد و بر این اساس در بسیاری از موارد با وجود استعفای وکیل، موقعیتی برای وکیل در انجام عمل به بار خواهد آمد که استفاده از آن را همین وکیل مستعفی به صلاح و صرفه موکل سابق خویش می داند و با برخورداری از اختیار قبلی ناشی از عقد وکالت اقدام می نماید تا موقعیت حاصله را به نفع موکل حفظ نماید (حسینی مقدم و فیروزی راد، ۱۴۰۳، ۸۶).

بنابراین در انتخاب میان دو دیدگاه، باید قائل به تفصیل شد؛ چراکه از یک سو اصل حاکمیت اراده اقتضاء می کند طرفین قادر به تصمیم گیری راجع به اعمال و روابط حقوقی خویش باشند و با در نظر گرفتن منفعت خویش اتخاذ تصمیم نمایند و از سویی دیگر به طور بی حد و حصر و بی توجه به سایر عوامل نمی توان اراده را آزاد در نظر گرفت؛ بدین شرح که از مفهوم مخالف ماده ۶۸۱ قانون مدنی بر می آید نادیده گرفتن فسخ و بازگشت به رابطه قراردادی منوط به این است که طرف دیگر قرارداد نیز نسبت به آن رضایت داشته باشد و بدون در نظر گرفتن طرف دیگر قرارداد نمی توان تمام سرنوشت را به دلخواه یکی از طرفین سپرد تا چنانچه متعاقباً نفع او ایجاب نماید به انحلال عقد تمسک جوید بلکه باید مجموع اقوال و اعمال طرفین مبین قصد و رضای آنها دلالت بر تداوم عقد داشته باشد مانند این که در عقد بیع در صورت منتهی شدن چک صادره از سوی خریدار به صدور گواهی عدم پرداخت، برای فروشنده حق فسخ در نظر گرفته شده باشد یا شرط شده باشد که قرارداد منفسخ خواهد شد (شرط فاسخ) و در سررسید، محل چک فاقد موجودی باشد و گواهی عدم پرداخت صادر شود؛ اما روز بعد خریدار این وجه را واریز نماید و فروشنده بدون توجه به فسخ یا انفساخ وجه را دریافت نماید و یا این که خریدار از فروشنده برای پرداخت وجه چک، تقاضای مهلت نماید و فروشنده به وی چنین مهلتی دهد. این گونه موارد خصوصاً در روابط عرفی بازار که خریدار چک متعلق به مشتری خود را به فروشنده انتقال می دهد و از وضعیت صاحب حساب چک مطلع نمی باشد و چک با برگشت خوردن مواجه می شود به وفور مشاهده می شود. مگر غیر این است که طرف شرط کننده برای تأمین منافع خویش چنین حق فسخ یا شرط فاسخی در نظر گرفته است؛ حال که طرف دیگر در پی جبران موضوع پیش آمده، برآمده و طرف شرط کننده پذیرای آن است، چرا باید وضعیت چنین قراردادی را بدون توجه و خواست طرفین و منافع آنان منحل شده دانست؟ در واقع در این حالت اراده انشایی طرفین بر این است که با نادیده انگاشتن عامل انحلال، مجدداً قرارداد پیشین را بازبایی نمایند و به همین علت راجع به سایر شرایط اساسی قرارداد تصمیم جدیدی اتخاذ نمی کنند.

### ۳. اثربخشی به عنوان تاسیس نهاد حقوقی مسبوق به سابقه

هنگامی که یک قرارداد به واسطه انقضای مدت بدون تمدید یا تجدید قرارداد، اقاله و ... به طور کامل در عالم اعتبار معدوم می‌گردد و تلاش برای احیا یا ابقاء به دلایل حقوقی یا مخالفت اشخاص ثالث با شکست مواجه می‌شود، هرگونه تلاش ارادی برای اثرگذاری مجدد بر آن رابطه، از دیدگاه تحلیلی حقوقی، نه بازگرداندن گذشته، بلکه خلق یک موجودیت جدید است. در این حالت، اراده متعاقدين اگرچه از نظر مادی و محتوایی (شروط، عوضین، داوری و تعهدات) دقیقاً از نسخه پیشین الگوبرداری می‌کند و متنی کپی شده را امضا می‌کنند؛ اما از منظر انشاء اعتباری، یک زایش کاملاً مستقل و جدید است. در این پژوهش یک نمونه قانونی یعنی اجاره‌های تابع قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ و نیز بحث فقهی و حقوقی مرتبط با همین موضوع راجع به قابلیت فسخ و اقاله نمودن اقاله مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

#### ۳-۱. استمرار روابط استیجاری مشمول قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶

از جمله مواردی که در قانون وضع بسیار آشفته و نامعلومی دارد، اجاره‌های اماکن تجاری تابع قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ است که هم‌چنان اجرایی است و در عمل باعث تولید اختلاف می‌شود؛ زیرا اجاره‌های مشمول این قانون به صرف اتمام مدت خاتمه نمی‌یابد و تا هنگام بروز موارد منصوص قانونی موجد حق درخواست تخلیه عین مستاجره، تداوم خواهد داشت (بهری و زارعی، ۱۳۹۴، ۲). با این حال، در ماده ۶ قانون یاد شده، قانون‌گذار برخلاف ماده ۵۰۱ قانون مدنی به صراحت مقرر داشته است که پس از پایان مدت اجاره، مستاجر باید اجرت‌المثل را به میزان اجرت المسمی به موجر بپردازد؛ پس این تصور را پدید می‌آورد که از دیدگاه قانون‌گذار اجاره کاملاً خاتمه یافته است لکن از مواد ۷ و ۸ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ مشخص می‌شود این‌گونه نیست که قانون‌گذار به روابط حقوقی قبلی طرفین بی‌توجه باشد؛ زیرا مطابق ماده ۷ قانون مذکور پس از منقضی شدن مدت اجاره، مستاجر می‌تواند برای تنظیم اجاره جدید و یا تعیین شرایط آن به دادگاه مراجعه نماید و در ادامه در ماده ۸ همان قانون به صراحت بیان شده است: «دادگاه شرایط اجاره نامه جدید را طبق شرایط مرسوم و متعارف در اجاره نامه‌ها و شرایط مندرج در اجاره سابق ... با رعایت مقررات این قانون تعیین خواهد کرد».

بنابراین مشخص می‌گردد از نظر قانون‌گذار گرچه قرارداد سابق به دلیل انقضاء مدت خاتمه یافته است؛ اما آثار قرارداد سابق به طور کلی زایل نمی‌شود بلکه بر طبق آنچه بیان شد، مستاجر اماکن تجاری تابع قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ چنانچه پس از پایان مدت اجاره اولیه، خواهان استمرار رابطه اجاری باشد، می‌تواند با مراجعه به دادگاه موجر را ملزم به انعقاد قرارداد اجاره جدیدی نماید که دادگاه براساس رابطه قراردادی پیشین به تعیین مفاد آن می‌پردازد.

البته باید خاطرنشان کرد که قرارداد اجاره یک قرارداد خصوصی است؛ اما اندیشه‌های در زمان تصویب قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ در مورد نقش حکومت و دولت در رشد و توسعه اقتصادی و ثبات در جامعه، قانون‌گذار را بر آن داشته تا حد زیادی در روابط خصوصی طرفین مداخله نماید (یوسفی صادقلو و نوابی مقدم، ۱۳۹۵، ۱۲). به عبارتی دیگر، قراردادهای مشمول قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ قراردادی خصوصی و تابع حکومت اراده نمی‌باشند بلکه به موجب قانون اداره می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ۵). از این رو قانون به موجر به صرف اتمام مدت، اجازه تخلیه عین مستاجره را نمی‌دهد (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ۳۸۸/۱).

در این حالت، تداوم رابطه اجاری تنها به اراده مستاجر بستگی دارد و تا زمانی که مستاجر مایل به بهره برداری از منافع عین مستاجر باشد و به تصرف خود ادامه دهد و هیچ یک از موجبات فسخ اجاره محقق نشود، اجاره تداوم می‌یابد و موجر می‌تواند با رعایت شرایط ماده ۴ قانون مذکور تعدیل اجاره‌بها را از دادگاه بخواهد.

### ۳-۲. انصراف از اقاله

اقاله، توافق و تراخی طرفین برای برهم زدن قرارداد می‌باشد (صفایی، ۱۳۹۴، ۲۴۸). در مورد این که پس از اقاله می‌توان با اقاله مجدد یا فسخ آن را بلااثر نمود، دو رویکرد وجود دارد؛ دیدگاه غالب آن است که اقاله را نمی‌توان فسخ یا اقاله نمود؛ چراکه با وقوع اقاله، دیگر عقدی وجود ندارد تا قابلیت فسخ یا اقاله داشته باشد (طباطبایی قمی، ۱۴۲۶؛ ۲۶۸/۸؛ سبزواری، ۱۴۱۳، ۱۲۰/۱۸؛ سیستانی، ۱۴۱۵، ۹۲/۲؛ گلپایگانی، ۱۳۷۱، ۳۹۸/۱). در میان حقوق دانان نیز برخی معتقدند باتوجه به این که به سبب اقاله، ماهیت یا تعهد خاصی ایجاد نمی‌شود و اثر آن، زدودن عقد پیشین یا آثار آن است قابلیت فسخ و اقاله را ندارد و چنانچه طرفین در پی برقراری رابطه حقوقی پیش از اقاله باشند، لاجرم باید با انشایی جدید و عقدی جدید آن را مجدداً بازآفرینی نمایند (شهیدی، ۱۳۹۲، ۱۲۰) اینها اساساً بر این باورند که اقاله عقد نمی‌باشد (امامی، ۱۳۶۳، ۳۲۷/۱؛ شهیدی، ۱۳۹۲، ۱۱۴-۱۱۵).

درمقابل به نظر برخی دیگر، باتوجه به این که عقد از امور اعتباری می‌باشد و اقاله نیز امری اعتباری است، فسخ و اقاله آن با مانعی مواجه نیست؛ بنابراین استدلال وجود اقاله یا حق فسخ در اقاله خالی از وجه نمی‌باشد (طباطبایی یزدی، ۱۴۱۵، ۱۹۳؛ بهجت، ۱۴۲۳، ۴۹۳). در میان حقوق دانان نیز به نظر گروهی دیگر، اقاله قرارداد در معنای عام آن، عقد محسوب می‌شود (صفایی، ۱۳۹۴، ۲۴۹)، عقدی که احکام و آثار مخصوص به خود را دارد (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۲۰-۲۱)؛ ولی به نظر برخی، اقاله عقد غیرمعین (مظهر قراملکی و قاسمی، ۱۳۸۹، ۱۸۷) و به نظر بعضی دیگر، اقاله عقدی معین است (ره پیک و همکاران، ۱۳۹۴، ۴۷). باتوجه به این مقدمات، در میان قائلین به عقد بودن اقاله نیز به نظر بعضی با اقاله، عقد پیشین منحل می‌شود و موجودی باقی نمی‌ماند تا بتوان آن را اقاله نمود (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۲۱/۵). به نظر بعضی دیگر اقاله‌ای اقاله کاری نامعقول و غیرمتعارف است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱، ۱۵۶). درحالی که برخی نویسندگان حقوقی با فقهایی هم داستان شده‌اند که معتقدند فسخ نمودن اقاله امکان پذیر است و به سبب آن عقد پیشین (منظور عقد مورد اقاله) مجدداً باز می‌گردد؛ زیرا اگر عرف یا عقل امکان فسخ یا اقاله نمودن اقاله را بپذیرد، به لحاظ حقوقی مانعی وجود ندارد و ایرادی بر آن متصور نیست (صادقی مقدم و همکاران، ۱۳۹۴، ۱۴).

دیدگاه اخیر در صورتی که طرفین به دلایلی پس از اقاله دچار حرج یا مشکلات عملی شوند و بنابر مصالحی قصد بلااثر نمودن اقاله و بازگشت به عقد اولیه را داشته باشند، موجه به نظر می‌رسد. بنابراین با این که عقد اولیه با اقاله منحل شده است؛ اما با توجه به قصد مشترک طرفین، عقد جدیدی با همان مفاد عقد پیشین منعقد می‌شود و همان عقد سابق واجد اثر می‌گردد.

### ۴. تحلیل اثرگذاری اراده پس از انحلال قرارداد به عنوان قاعده‌ای عام

نفوذ دیدگاه‌های فقهی و رویکردهای حقوقی باعث می‌شود که متلاشی شدن قرارداد با وقوع انحلال ولو به‌طور ارادی، به‌عنوان یک باور مسلم و غیر قابل رسوخ تلقی شود؛ به‌نحوی که حتی صاحب‌نظران نیز از پذیرش هرگونه نظر مخالف خودداری ورزند؛ اما با تحلیل مصادیق گوناگون فقهی و قانونی می‌توان دریافت که نه تنها این باور، خدشه‌پذیر است بلکه از دل آن می‌توان قاعده‌ای همسو با نیازهای اقتصادی و اجتماعی استخراج نمود؛ چراکه نیازهای جامعه به سمتی سوق پیدا می‌کند که اشخاص با اراده خویش بتوانند با توافق یکدیگر، روحی تازه به قرارداد منحل شده بدمند و مجدداً آن را فی مابین خود معتبر سازند بی آنکه نیازی باشد از ابتدا شبیه قرارداد پیشین را منعقد سازند؛ با این توضیح در مواجهه با پدیده‌های حقوقی نباید صرفاً بینش نظری

اتخاذ نمود و بر دیدگاه‌های سنتی اصرار ورزید؛ بلکه مطابق نظر بزرگان علم حقوق، علم و عمل با یکدیگر رابطه تنگاتنگی دارند و چنانچه میان این دو فاصله افتد، در این صورت علم برخلاف واقعیت و حقیقت خارجی خواهد بود (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱، ۱۹). بر همین اساس ایشان برخلاف ظاهر قانون مدنی و نظرمشهور فقها و حقوق‌دانان، در نظری بدیع بحث ابقای عقود را مطرح می‌سازند و در خیاراتی مانند تخلف وصف، تدلیس و غبن برای ذوالخیار صرفاً حق فسخ قائل نمی‌شوند بلکه معتقدند شخص حق دریافت تفاوت قیمت را نیز خواهد داشت و حتی اگر طرف مقابل پیش‌دستی کند و این تفاوت قیمت را بپردازد دیگر برای شخص، خیار فسخی متصور نیست (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱، ۱۲۵). گرچه دیدگاه مذکور ناظر بر مرحله پیش از انحلال عقد است؛ اما این دیدگاه حفظ قرارداد را بر فسخ و انحلال آن مقدم می‌داند (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶، ۱۷۸-۱۸۰). به بیانی دیگر «تا جایی که قرارداد دارای مزیت اقتصادی است، حفظ آن اولویت دارد» (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۴، ۲۰۰)؛ چراکه انعقاد قرارداد جدید نه تنها زمان‌بر است بلکه از حیث اقتصادی و اجتماعی ممکن است هزینه‌های زیادی برای طرفین به‌دنبال داشته باشد که مجموع این عوامل باعث می‌شود در عمل اشخاص بدون زدودن کامل آثار رابطه حقوقی پیشین، سعی در بازآفرینی آن داشته باشند.

در واقع مقصود از پی‌ریزی چنین قاعده‌ای، مورد توجه قرار دادن کارکرد اقتصادی قرارداد است تا حتی الامکان با توجه به نیازهای اقتصادی طرفین، قرارداد حفظ شود که این امر در برخی نظام‌های حقوقی از جمله در حقوق فرانسه تحت عنوان «قاعده نجات قرارداد» مورد استفاده قرار می‌گیرد؛ منتهی این مفهوم تا حدودی مانند اصل صحت در حقوق ایران می‌باشد ولی ظاهراً قلمرو آن گسترده‌تر از اصل صحت می‌باشد (اسدزاده و همکاران، ۱۴۰۲، ۱۵۱). البته این امر کاملاً مورد قبول است که حقوق نباید به‌عنوان ابزاری برای اقتصاد باشد بلکه در صورتی که میان الگوهای اقتصادی و واقعیت‌های موجود، تطابق وجود نداشته باشد، از طریق نگرشی اقتصادی به حقوق و ارائه راهکار برای قانون‌گذار می‌توان از اقتصاد در حقوق بهره برد. به عبارتی، اقتصاد ابزاری است برای عملی کردن حقوق و در خدمت حقوق و عدالت به‌کارگرفته شود (بادینی، ۱۳۸۲، ۱۰۲ و ۱۱۶). پر واضح است چنانچه حقوق از تحولات اقتصادی جامعه باز ماند نه تنها اقتصاد را به خدمت نخواهد گرفت بلکه تاحدی عقود و قرارداد های موجود نیز به نهادهای حقوقی متروک تبدیل خواهد شد.

بر همین اساس، عملاً اشخاص در روابط مالی خویش پس از انحلال رابطه قراردادی، به طرق مختلفی آن‌را بازآفرینی می‌کنند و همین اقدامات صریح یا ضمنی ایشان، مبین اراده آنان برای اثر بخشی به قرارداد پیشین محسوب می‌گردد؛ اما منظور از اراده هر نوع اراده ای نیست، بلکه مقصود اراده انشایی همان قصد اشخاص در پیدایش اثر حقوقی می‌باشد (آقایی بجستانی و روحانی مقدم، ۱۳۹۳، ۲۶) که از گفتار، رفتار و اعمال طرفین این اراده انشایی قابل احراز است. در این حالت، طرفین موجودی اعتباری ایجاد می‌کنند و خالق آن محسوب می‌شوند (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷، ۴۳)؛ لکن قابل کتمان نیست که وضعیت حقوقی ویژه‌ای پدید می‌آید که این پدیده حقوقی در سایه اصل حاکمیت اراده معتبر شمرده خواهد شد. از جمله آثار این اصل مهم و اساسی، اصل آزادی قراردادی و همچنین ایجاد الگوهای جدید قراردادی می‌باشد (اسماعیلی، ۱۳۹۷، ۹). در حقوق ایران نیز مطابق ماده ۱۰ قانون مدنی، اصل آزادی قراردادی پذیرفته شده است و غیر از مواردی که قانون منع کرده باشد، آزادی اراده اشخاص به‌عنوان اصل مورد پذیرش قرار گرفته است (کاتوزیان، ۱۳۷۲، ۱۴۴). به عبارتی دیگر، در قراردادها و اعمال حقوقی، اراده اشخاص تا زمانی که مغایر نظم عمومی و قانون نباشد، معتبر خواهد بود (شهیدی، ۱۳۸۰، ۵۵). مضافاً با اتخاذ چنین رویکردی،

در مقام تفسیر قرارداد با توجه به قصد مشترک انشاکنندگان و کشف اراده واقعی آنان، قرارداد به گونه‌ای تفسیر می‌شود که انتظار طرفین را از تشکیل قرارداد مدنظر تامین می‌نماید (عیسای تفرشی و ابدالی، ۱۳۹۱، ۱۶۳).

بنابراین با به‌کارگیری قاعده فقهی «العقود تابعه للقصود»، اصل حاکمیت اراده و نتایج حاصل از آن و تجویز ماده ۱۰ قانون مدنی با رعایت نظم عمومی و قوانین آمره، می‌توان همگام با نیازهای اقتصادی و روابط خاص تجاری، الگوهای جدیدی تحت قالب تجدید صریح یا ضمنی، احیاء و ابقاء قرارداد پیشین یا نهاد حقوقی مسبوق به سابقه‌ای خلق نمود که به لحاظ قانونی نیز معتبر شناخته شوند.

### نتایج

براساس آنچه گذشت؛ می‌توان نتیجه گرفت که:

۱- بنابر رویه قضائی که آموزه های فقهی و حقوقی نیز آن را تأیید می کند، انحلال قرارداد همیشه پایان قطعی آن نیست بلکه در مواردی امکان بازآفرینی آن وجود دارد.

۲- اراده مشترک طرفین با پشتوانه قاعده فقهی العقود تابعه للقصود، اصل حاکمیت اراده، اصل آزادی قراردادی و ماده ۱۰ قانون مدنی، درچارچوب قوانین آمره، نظم عمومی، اخلاق حسنه و با رعایت حقوق اشخاص ثالث، توانایی بازآفرینی قرارداد پیشین را دارد.

۳- این بازآفرینی به سه شیوه امکان پذیر است: تجدید قرارداد با افزودن عنصر زمانی جدید، احیاء و ابقاء قرارداد با چشم پوشی از سبب انحلال و در صورت گسست کامل قرارداد، انعقاد قراردادی جدید اما با محتوای پیشین.

۱- وجود قصد انشاء طرفین شرط اساسی بازآفرینی قرارداد منحل شده است اما تشخیص آن، محدود به وقوع ایجاب و قبول لفظی نیست بلکه این اراده انشایی از مجموع رفتار، مذاکرات، اوضاع و احوال قابل احراز است.

### تعارض منافع

بنا بر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافع ندارد.

### پیروی از اصول اخلاق پژوهش

نویسندگان اصول اخلاقی را در انجام و انتشار این پژوهش علمی رعایت نموده‌اند و این موضوع مورد تأیید همه آنهاست.

### سپاسگزاری

در پایان از زحمات و مساعدت های مسئولین محترم دوفصلنامه وزین مطالعات تطبیقی فقه و اصول مذاهب که در رفع نواقص و اصلاحات مقاله از راهنمایی های ارزشمند خود دریغ نورزیدند و نیز داوران ارجمند که با باریکبینی، ظرائف پژوهشی را متذکر شدند بسیار سپاسگزارم.



## منابع

- ابهری، حمید؛ بابایی شاهاندشتی، سید بنیامین (۱۳۹۴). بررسی تطبیقی حکم عدم تعیین اجاره بها در عقد اجاره از منظر فقه امامیه و قوانین ایران. فصلنامه پژوهشهای فقه و حقوق اسلامی، شماره ۴۰: ۱۱-۳۰.
- ابهری، حمید؛ زارعی، رضا (۱۳۹۴). تعیین قانون حاکم بر دعاوی تخلیه اماکن تجاری. مجله مطالعات حقوقی دانشگاه شیراز، دوره هفتم، شماره اول: ۱-۲۷.
- اسدزاده، سکینه؛ کریمی، عباس؛ نعم، مختار (۱۴۰۲). بررسی تطبیقی قاعده نجات قرارداد در حقوق فرانسه قاعده صحت در حقوق ایران. دو فصلنامه علمی حقوق تطبیقی، شماره ۲: ۱۲۷-۱۵۶.
- آقای بجستانی، مریم؛ روحانی مقدم، محمد (۱۳۹۳). قصد و اراده و نقش آن عقود و ایقاعات. تهران: مجد.
- اسماعیلی، محسن (۱۳۹۷). اصل حاکمیت اراده در حقوق غرب و اسلام؛ مبانی، آثار و پیشینه تاریخی. فصلنامه پژوهش تطبیقی اسلام و غرب، سال ۵، شماره ۲: ۱-۲۶.
- ابن زهره حلبی، حمزه بن علی (۱۴۱۷). غنیة النزوع إلى علمی الأصول والفروع. قم: موسسه امام صادق(ع).
- اسماعیلی، محسن؛ نربمان پور، مهدی (۱۴۰۰). نقد نظریه عدول از فسخ قرارداد. حقوق اسلامی، سال هجدهم، شماره ۷۱: ۵۵-۷۸.
- اسلامی پناه، علی؛ کریمی، هادی (۱۳۸۵). اجاره بدون مدت. مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۷۲: ۳۹-۶۳.
- امامی، سید حسن (۱۳۶۳). حقوق مدنی. تهران: انتشارات اسلامی.
- انصاری، مرتضی (۱۴۱۵). کتاب المکاسب. قم: مجمع فکر اسلامی.
- انصاری، مسعود؛ طاهری، محمدعلی (۱۳۸۸). دانشنامه حقوق خصوصی. تهران: انتشارات جنگل جاودانه.
- آل کشف الغطاء، محمدحسین (۱۴۲۲). تحریرالمجله. جلد اول، قم: مرکز تحقیقات و دراسات علمیه.
- بادینی، حسن (۱۳۸۲). مبانی فلسفه نگرش اقتصادی به حقوق. مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی. شماره ۶۲: ۹۱-۱۳۵.
- بهجت، محمدتقی (۱۴۲۳). وسیله النجاه. قم: شفق.
- پاکباز، سیامک (۱۴۰۲). شرح قانون مدنی فرانسه. تهران: میزان.
- جبعی عاملی، زین الدین بن علی (۱۴۱۳). مسالک الأفهام إلى تنقیح شرائع الإسلام. قم: مؤسسه معارف اسلامی.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۹۱). محشی قانون مدنی. چاپ چهارم، تهران: گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۱). فلسفه عمومی حقوق؛ تئوری موازنه برپایه اصالت عمل. تهران: گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۶). الفارق. جلد اول، تهران: گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۴). مسائل منطق حقوق و منطق موازنه. گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۷). تاثیر اراده در حقوق مدنی. تهران: انتشارات گنج دانش.
- حسینی عاملی، محمدجواد (۱۴۱۱). مفتاح الکرامه فی الشرح قواعد علامه. قم: موسسه آل البيت (ع).
- حسینی مقدم، سیدحسن؛ محمدی، سام (۱۳۹۸). آفرینش اثر حقوقی با اعلام اراده. تهران: مجد.
- حسینی مقدم، سیدحسن؛ فیروزی راد، مصطفی (۱۴۰۳). تاثیر استعفای وکیل بر اذن موکل. دو فصلنامه مطالعات تطبیقی فقه و اصول مذاهب، سال هفتم، شماره دوم: ۶۹-۸۸.
- حلی، محمد (۱۳۸۸). ایضاح الفوائد فی شرح مشکلات القواعد. قم: مطبعه علمیه.
- حلی، حسن (۱۴۱۸). قواعد الاحکام فی معرفه الحلال و الحرام. جلد دوم، چاپ اول، قم: النشر الاسلامی.
- حلی، جعفر (۱۴۰۹). شرائع الإسلام فی مسائل الحلال و الحرام. قم: مؤسسه اسماعیلیان.

چیت ساریان، مرتضی؛ سلطانی فرد، جواد (۱۴۰۲). *مطالعه فقهی و حقوقی امکان رجوع/عدول از فسخ قرارداد*. فصلنامه علمی پژوهشی فقه، سال سی ام، شماره ۳: ۷-۳۹.

دارویی، عباسعلی (۱۳۹۹). *ماهیت و اعتبار تعهد تمدید قرارداد*. مطالعات فقه و حقوق اسلامی. سال ۱۲، شماره ۲۲: ۲۶۳-۲۸۶.

رضایی نژاد، همایون (۱۳۹۹). *فلسفه مسئولیت قرارداد*. تهران: میزان.

ره پیک، حسن؛ شعبانی کندسری، هادی، ساعتچی، علی (۱۳۹۴). *سیر تحول ماهیت اقاله در حقوق اسلام و ایران*، با مطالعه تطبیقی در

*حقوق انگلیس و فرانسه*. فصلنامه ی دیدگاه های حقوق قضایی شماره ی ۷۰: ۳۵ - ۵۶.

زارعی سبزواری، عباسعلی (۱۴۳۰). *القواعد الفقهیه فی الفقه الامامیه*. قم: موسسه نشر اسلامی.

سبحانی تبریزی، جعفر (۱۳۹۷). *مسائل فقهیه*. قم: موسسه امام صادق (ع).

سیستانی، علی (۱۳۹۳). *توضیح المسائل*. قم: بی نا.

سیستانی، سیدعلی (۱۴۱۵). *منهاج الصالحین*. قم: مکتبه آیت الله سیستانی.

سهرابی، یاسر (۱۴۰۳). *مختصر کاربردی قواعد عمومی قراردادها*. مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه.

شهیدی، مهدی (۱۳۸۰). *تشکیل قراردادها و تعهدات*. تهران: مجد.

شهیدی، مهدی (۱۳۹۲). *سقوط تعهدات*. تهران: مجد.

صالحی مازندرانی، محمد؛ عبدالمجیدی، حسینعلی (۱۳۹۵). *بررسی آثار و احکام طلاق رجعی با در نظر گرفتن وضعیت حقوقی مطلقه رجعیه*،

آموزه های فقه مدنی، شماره ۱۳: ۱۵۷-۱۸۳.

صفایی، سیدحسین (۱۳۹۴). *قواعد عمومی قراردادها*. تهران: میزان.

صفایی، سیدحسین؛ امامی، اسدالله (۱۳۹۷). *مختصر حقوق خانواده*. تهران: میزان.

صفایی، سیدحسین (۱۳۵۱). *دوره مقدماتی حقوق مدنی، تعهدات و قراردادها*. جلد دوم، تهران: موسسه عالی حسابداری.

صادقی مقدم، محمد (۱۳۷۹). *بررسی وضعیت حقوقی ادامه تصرف مستاجر در مورد اجاره بعد از اتمام مدت عدم اعتراض موجر*، نشریه

دیدگاه های حقوقی، شماره ۱۹ و ۲۰.

صادقی مقدم، محمدحسن؛ ساعتچی، علی؛ شعبانی کندسری، هادی (۱۳۹۴). *جریان خیارات در اقاله*،

آموزه های فقه مدنی: ۱۸-۳.

طباطبایی قمی، تقی (۱۴۲۶). *مبانی منهاج الصالحین*. قم: قلم الشرق.

طباطبایی یزدی، سیدمحمدکاظم (۱۴۱۵). *سوال و جواب*. تهران: نشر علوم اسلامی.

طوسی، محمد (۱۳۸۷). *المبسوط فی الفقه الامامیه*. تهران: مکتبه المرتضویه لاحیا آثار الجعفریه.

طوسی، محمد (۱۴۱۴). *النهایه فی المجرّد الفقه و الفتاوی*. انتشارات قدس.

۴۸.

عیسایی تفرشی، محمد؛ ابدالی، مهرزاد (۱۳۹۱). *رویکرد های حمایت از قرارداد در تحلیل اقتصادی حقوق (با مطالعه تطبیقی در حقوق ایران*

*و فرانسه)*. پژوهش های حقوق تطبیقی، دوره ۱۶، شماره ۲: ۱۵۱-۱۷۳.

غریب پور، منصور؛ علیشاهی قلعه جوقی، ابوالفضل؛ ولایتی نژاد، رهام (۱۴۰۱). *ماهیت فقهی - حقوقی رجوع در طلاق رجعی و برخی آثار*

*آن*. دو فصلنامه علمی و پژوهشی مطالعات اسلامی زنان و خانواده، سال نهم، شماره شانزدهم: ۹۹-۱۲۲.

فاضل هندی، محمد (۱۴۱۶). *کشف اللثام عن قواعد الاحکام*. قم: النشر الاسلامی.

فتاحی، مهدی (۱۳۹۶). *روش شناسی اثبات قرارداد*. فصلنامه قضاوت، شماره ۸۹: ۱۳۳-۱۵۲.

فروغی، سیدعلیرضا (۱۳۸۱). بررسی فقهی حقوقی اشتراط مدت در عقد مضاربه. رهنمون، شماره اول: ۹۹-۱۱۱.

فیض کاشانی، محمد (۱۳۹۵). مفاتیح الشرایع. تهران: مدرسه عالی شهید مطهری.

قاسم‌زاده، سید مرتضی (۱۳۸۸). اصول قراردادهای و تعهدات. تهران: دادگستر.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷). حقوق مدنی: عقود معین. جلد ۱، تهران: شرکت سهامی انتشار.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۳). قواعد عمومی قراردادهای. جلد ۱، تهران: انتشارات مدرس.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۹). ایقاع: نظریه عمومی - ایقاع معین. تهران: میزان.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۸). دوره حقوق مدنی - خانواده. تهران: شرکت سهامی انتشار.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۲). قواعد عمومی قراردادهای. جلد ۵، تهران: شرکت سهامی انتشار.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۲). نقدی تحلیلی بر قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶. ماهنامه دادرسی، سال سوم، شماره هجدهم: ۵-۱۲.

کاظمی، محمود؛ قاسمی، سجاد (۱۴۰۳). عدول از شرط فاسخ: نقد رویه قضایی. فصلنامه قضاوت، دوره: ۲۴، شماره، ۱۱۹: ۱-۲۳.

کریمی، عباس؛ جواهر کلام، محمدهادی؛ زرنگ امیرحسین (۱۴۰۳). عدول از شرط فاسخ: نقد و تحلیل رویه قضایی با نگاهی به حقوق فرانسه و انگلستان. فصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق تطبیقی، دوره ۷، شماره ۲۴: ۱۱۴-۱۶۹.

گلپایگانی، محمدرضا (۱۳۷۱). هدایه العباد. قم.

بحرانی، یوسف (۱۴۰۵). الحدائق الناضرة فی احکام العترة الطاهرة. جلد ۲۲، قم: النشر الاسلامی.

بحرانی، یوسف (۱۳۶۳). الحدائق الناضرة فی احکام العترة الطاهرة. جلد ۲۵، قم: موسسه النشر الاسلامی.

۶۷

کرکی، محمد (۱۴۱۰). جامع المقاصد فی شرح القواعد. جلد ۷، قم: موسسه آل بیت (ع).

مظهور قراملکی، علی؛ قاسمی، علی (۱۳۸۹). بازپژوهی ماهیت اقاله در فقه و حقوق وضعی ایران. مجله فقه و مبانی حقوق اسلامی، شماره ۱: ۱۷۵-۱۸۹.

خمینی، سیدروح اله (۱۴۱۲). تحریر الوسیله. قم: موسسه النشر الاسلامی.

خمینی، سیدروح اله (۱۴۲۱). کتاب البیع. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).

خوئی، سیدابوالقاسم (۱۴۱۸). منهاج الصالحین. قم: مدینه العلم.

خوئی، سیدابوالقاسم (۱۳۹۷). موسوعة الامام الخوئی. قم: الموسسه احیا آثار الامام خوئی.

سبزواری، سیدعبدالاعلی (۱۴۱۳). مذهب الاحکام فی بیان حلال و الحرام. قم: المنار.

قمی، ابوالقاسم (۱۳۷۱). جامع الشتات. تهران: کیهان.

میرشکاری، عباس (۱۳۹۶). رساله عملی در حقوق قراردادهای. تهران: شرکت انتشار.

نجفی، محمدحسن (۱۳۹۴). جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام. جلد بیست و هفتم، تهران: دارالکتب اسلامی.

یوسفی صادق‌قلو، احمد؛ نوابی مقدم، زینب (۱۳۹۵). بررسی تطبیقی روابط موجر و مستاجر در اماکن تجاری میان حقوق ایران و فرانسه.

فصلنامه تحقیقات حقوق خصوصی و کیفری، شماره ۲۸: ۱۱-۲۶.

پایگاه اینترنتی:

سامانه ملی آراء قضایی به نشانی: <https://ara.jri.ac.ir>

## References

- Abhari, H & Babae Shahanashti, SB. (2015). "Comparative Study of The Statute of Non-Determinant Leasehold in Rent Contract from The Perspective of Imamieh Jurisprudence and Laws of Iran". *Journal of Islamic Law and Jurisprudence Researches*. 11(40): 11-30. [In Persian]
- Abhari, H & Zareyi, R. (2015). "The Determination of the of Applicable Law on Vacation of Commercial Places". *Journal of Legal Studies*. 7(1): 1-27. [In Persian]
- Asadzadeh S, Karimi A & Neam M. (2023). "Comparative Study of Salvage of Contract in French Law and the Principle of Prima Facie Validity of Contract in Iranian Law". *Journal of Comparative Law*. 10(2): 127-156. [In Persian]
- Āqāyī Bajistānī, M & Ruḥānī Muqaddam, M. (2014). *Qaṣd wa Irādih wa Naqsh Ān dar 'Uqūd wa Īqā'āt*. Tehran: Majd. [In Persian]
- Esmaeili, M. (2018). "The Principle of Autonomy in Law Of The West And Islam Its Foundations, Consequences And Historical Background". *Comparative Studies on Islamic and Western Law*. 5(2): 1-26. [In Persian]
- Ibn Zuhri al-Ḥalabī, Ḥ' A. (1996). *Ghunīyat al-Nuzū' ilā 'Ilmay al-Uṣūl wa al-Furū'*. Qum: al-Imām al-Ṣādiq. [In Arabic]
- Esmaeili, M & Narimanpour, M. (2022). "Criticism Thoery of "Deviation from Contract Termination" In Jurisprudence and Law. *Islamic Law*. 18(71): 55-78. [In Persian]
- Eslami Panah, A & Karimi, H. (2006). "THE LEASE OF LACKING PERIOD". *Law & Political science*. 72(-): 39-63. [In Persian]
- Imāmī, SH. (1984). *Ḥuqūq Madanī*. Tehran: Islāmīyyat. [In Arabic]
- Anṣārī, M. (1994). *Kitāb al-Makāsib*. Qum: Majma' al-Fikr al-Islāmī. [In Arabic]
- Anṣārī, M & Ṭāhirī, MA. (2009). *Dānishnāmih Ḥuqūq Khuṣūṣī*. Tehran: Jangal. [In Persian]
- Āl Kāshif al-Ghiṭā', MH. (2001). *Taḥrīr al-Majallih*. Qum: Markaz Taḥqīqāt wa Dirāsāt 'Ilmīyyih. [In Arabic]
- Badini, H. (2003). [Mabani Falsafeh Nigarish Iqtesadi bi Ḥuquq]. (2003). *Law & Political science*. 62(-): 91-135. Available from: [https://jflps.ut.ac.ir/article\\_11138.html](https://jflps.ut.ac.ir/article_11138.html) . [In Persian]
- Bahjat, MT. (2002). *Wasīlat al-Nijāt*. Qum: Shafaq. [In Arabic]
- Pākbāz, S. (2023). *Sharḥ Qānūn Madanī Farānsih*. Tehran: Mīzān. [In Persian]
- 'Āmilī, Z' A. (1992). *Masālik al-Afhām ilā Tanqīḥ Sharā'i' al-Islām*. Qum: Ma'ārif Islāmīyyat. [In Arabic]
- Ja'farī Langanūdī, M. J. (2012). *Muḥashshī Qānūn Madanī*. 4<sup>th</sup> ed. Tehran: Ganj Dānish. [In Persian]
- (2002). *Falsafih 'Umūmī Ḥuqūq: Ti'ūrī Muwāzanīh bar Pāyih Aṣālat 'Amal*. Tehran: Ganj Dānish. [In Persian]
- (2007). *al-Fāriq*. Tehran: Ganj Dānish. [In Persian]
- (2005). *Masā'il Manṭiq Ḥuqūq wa Manṭiq Muwāzanīh*. Tehran: Ganj Dānish. [In Persian]

- (2008). Ta'thīr Irādih dar Ḥuqūq Madanī. Tehran: Ganj Dānish. [In Persian]
- ‘Āmilī, MJ. (1990). Miftāḥ al-Karāmat fī Sharḥ Qawā'id al-‘Allāmat. Qum: Āl al-Bayt. [In Arabic]
- Ḥusaynī Muqaddam, SH & Muḥammadī, S. (2019). Āfarīnīsh Athar Ḥuqūqī bā I'lām Irādih. Tehran: Majd. [In Persian]
- Hoseinimoghadam, S & Firoozirad, M. (2024). “The Impact of Attorney's Resignation on the Principal's Permission”. *Comparative Studies on the Schools of Jurisprudence and its Principles*. 7(2): 88-69. [In Persian]
- Hillī, M. (2009). Īdāḥ al-Fawā'id fī Sharḥ Mushkilāt al-Qawā'id. Qum: Maṭba'at 'Ilmīyyat. [In Arabic]
- Hillī, H. (1997). Qawā'id al-Aḥkām fī Ma'rifat al-Ḥalāl wa al-Ḥarām. Qum: al-Nashr al-Islāmī. [In Arabic]
- Muḥaqqiq al-Hillī, JH. (1988). Sharā'i' al-Islām fī Masā'il al-Ḥalāl wa al-Ḥarām. Qum: Ismā'īlīyān. [In Arabic]
- Chitsazian, M & Soltanifard, J. (2023). “A Jurisprudential and Legal Study of the Feasibility of Referring to and Deviating (Udoul) from the Contract Termination”. *Fiqh*. 30(115): 7-39. [In Persian]
- Darouei, AA. (2020). “Nature and Validity of Contract Extension Agreement”. *Journal of Studies in Islamic Law & Jurisprudence*. 12(22): 263-286. [In Persian]
- Riḍāyī Nijād, H. (2020). Falsafih Mas'ūlīyyat Gharārdādī. Tehran: Mīzān. [In Persian]
- Rahpeik H, Shabani Kandsari H & Saatchi A. (2023). “Nature of Dissolution of Contract in Shi'at Jurisprudence and Iranian Law, with Comparative Study in England and French Law”. *The Quarterly Journal of Judicial Law Views*. 20(70): 35-56. [In Persian]
- Zārī 'ī Sabzawārī, 'A. (2009). al-Qawā'id al-Fiqhīyyat fī al-Fiqh al-Imāmīyyat. Qum: al-Nashr al-Islāmī. [In Arabic]
- Subḥānī Tabrīzī, J. (2018). Masā'il Fiqhīyyat. Qum: al-Imām al-Ṣādiq. [In Arabic]
- Sīstānī, 'A. (2014). Tawḍīḥ al-Masā'il. Qum: Npn. [In Arabic]
- Sīstānī, S 'A. (1994). Minhāj al-Ṣāliḥīn. Qum: Maktabat Āyat Allāh al-Sīstānī. [In Arabic]
- Suhrābī, Y. (2024). Mukhtaṣar Kārburdī Qawā'id 'Umūmī Gharārdādhā. Markaz Maṭbū'āt wa Intishārāt Quwwih Qaḍā'iyyih. [In Persian]
- Shahīdī, M. (2001). Tashkīl Gharārdādhā wa Ta'ahhudāt. Tehran: Majd. [In Persian]
- Shahīdī, M. (2013). Suqūṭ Ta'ahhudāt. Tehran: Majd. [In Persian]
- Salehi Mazandarani, M & Abd al-Majidi, HA. (2016). “Studying the Effects and the Ordinances of the Revocable Divorce (Raj i) with Considering the Legal Status of the Divorced Woman”. *Civil Jurisprudence Doctrines*. 8(13): 157-184. [In Persian]
- Ṣafā'ī, SH. (2015). Cours Elementaire de Droit Civil. Tehran: Mīzān. [In Persian]
- Ṣafā'ī, SH & Imāmī, A. (2018). A Concise family law. Tehran: Mīzān. [In Persian]
- Ṣafā'ī, SH. (1972). Durīh Muqaddamātī Ḥuqūq Madanī: Ta'ahhudāt wa Gharārdādhā. Tehran: 'Ālī Ḥisābdārī. [In Persian]

- Sadeghi Moghadam, M. (2000). [Barresi Vaz'iyat Hoquqi Edameh Tasraf Mostajer Dar Moord Ejareh Bad Az Etmam Madat Adam Eteraz Mojer]. *Judicial Law Views*. 19-20. Available from: <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/73285/%D8%A8%D8%B1%D8%B1%D8%B3%DB%8C-%D9%88%D8%B6%D8%B9%DB%8C%D8%AA-%D8%AD%D9%82%D9%88%D9%82%DB%8C-%D8%A7%D8%AF%D8%A7%D9%85%D9%87-%D8%AA%D8%B5%D8%B1%D9%81-%D9%85%D8%B3%D8%AA%D8%A7%D8%AC%D8%B1-%D8%AF%D8%B1-%D9%85%D9%88%D8%B1%D8%AF-%D8%A7%D8%AC%D8%A7%D8%B1%D9%87-%D8%A8%D8%B9%D8%AF-%D8%A7%D8%B2-%D8%A7%D8%AA%D9%85%D8%A7%D9%85-%D9%85%D8%AF%D8%AA-%D9%88-%D8%B9%D8%AF%D9%85-%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D8%B1%D8%A7%D8%B6-%D9%85%D9%88%D8%AC%D8%B1> . [In Persian]
- Sadeghi Moghadam M, Saatchi A & Shabani Kandsari H. (2015). [Jariyan Khiyarat Dar Eghaleh]. *Civil Jurisprudence Doctrines*. 18-3. Available from: <https://sid.ir/paper/227248/fa> . [In Persian]
- Ṭabāṭabā'ī Qummī, T. (2005). Mabānī Minhāj al-Šāliḥīn. Qum: Qalam al-Sharq. [In Arabic]
- Ṭabāṭabā'ī Yazdī, SM. (1994). Su'āl wa Jawāb. Tehran: Nashr 'Ulūm Islāmī. [In Arabic]
- Ṭūsī, M. (2008). al-Mabsūṭ fī al-Fiqh al-Imāmīyyat. Tehran: Maktabat al-Murtaḍawīyyat li-Iḥyā' Āthār al-Ja'farīyyat. [In Arabic]
- (1993). al-Nihāyat fī Mujarrad al-Fiqh wa al-Fatāwā. Np:Quds. [In Arabic]
- Issaei Tafreshi, M & Abdali, M. (2012). “The Approaches of the Protection of Contracts in the Economic Analysis of Law (A Comparative Study in Iranian and French Law)”. *Comparative Law Researches*. 16(2): 151-173. [In Persian]
- Gharib Por M, Alishapehy Ghale Jughī A & Valayati Nejad R. (2022). [Mahiyat Feqhi- Hoquqi Rojou' Dar Talagh Raj'ī va Barkhi Athar An]. *Islamic Studies of Women and family*. 9(16): 99-122. Available from: [https://pubs.jz.ac.ir/article\\_159052.html](https://pubs.jz.ac.ir/article_159052.html) . [In Persian]
- Fāḍil Hindī, M. (1995). Kashf al-Lithām 'an Qawā'id al-Aḥkām. Qum: al-Nashr al-Islāmī. [In Arabic]
- Fattahi, M. (2017). “Methodology of Contract Formation”. *Judgment*. 17(89): 133-151. [In Persian]
- Foroughi, S. (2002). [Barresi Faghehi Hoquqi Eshterat Moddat Dar Aghd Mozarebeh]. *Rahnamoun*. No.99-111. Available from: <https://ensani.ir/fa/article/61970/%D8%A8%D8%B1%D8%B1%D8%B3%DB%8C-%D9%81%D9%82%D9%87%DB%8C-%D9%88-%D8%AD%D9%82%D9%88%D9%82%DB%8C-%D8%A7%D8%B4%D8%AA%D8%B1%D8%A7%D8%B7-%D9%85%D8%AF%D8%AA-%D8%AF%D8%B1-%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D9%85%D8%B6%D8%A7%D8%B1%D8%A8%D9%87-%D8%A8%D8%B1%D8%B3%DB%8C-%D9%88%D8%B6%D8%B9%DB%8C%D8%AA-%D8%AD%D9%82%D9%88%D9%82%DB%8C-%D8%A7%D8%AF%D8%A7%D9%85%D9%87-%D8%AA%D8%B5%D8%B1%D9%81-%D9%85%D8%B3%D8%AA%D8%A7%D8%AC%D8%B1-%D8%AF%D8%B1-%D9%85%D9%88%D8%B1%D8%AF-%D8%A7%D8%AC%D8%A7%D8%B1%D9%87-%D8%A8%D8%B9%D8%AF-%D8%A7%D8%B2-%D8%A7%D8%AA%D9%85%D8%A7%D9%85-%D9%85%D8%AF%D8%AA-%D9%88-%D8%B9%D8%AF%D9%85-%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D8%B1%D8%A7%D8%B6-%D9%85%D9%88%D8%AC%D8%B1> . [In Persian]



- [%D9%85%D8%A7%D8%AF%D9%87-%DB%8C-552-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D9%85%D8%AF%D9%86%DB%8C-](#) [In Persian]
- Fiṣṣat Kāshānī, M. (2016). *Mafātīḥ al-Sharā'ī*. Tehran: Shahīd Muṭahharī. [In Arabic]
- Qāsimzādī, SM. (2009). *Uṣūl Gharārdādḥā wa Ta'ahhudāt*. Tehran: Dādgustar. [In Persian]
- Kātūziyān, N. (2008). *Iranian Civils Law: Specificcontract*. Tehran: Shirkat Sahāmī Intishār. [In Persian]
- , (1993). *Iranian Civil Law: General Principles Of Contracts: A Comparative Study*. Tehran: Intishārāt Mudarris. [In Persian]
- , (2010). *Iranian Civil Law: Unilateral Act, General Theory - Specific Act*. Tehran: Mīzān. [In Persian]
- , (2009). *Iranian Civil Law: Family Law*. Tehran: Shirkat Sahāmī Intishār. [In Persian]
- , (2013). *Iranian Civil Law: General Principles of Contracts, A Comparative Study*. Tehran: Shirkat Sahāmī Intishār. [In Persian]
- , (2013). [Naghdi Tahlili Bar Ghanoun Ravabet Mojer Ve Mosta'jer Mosavvab 26/05/1376]. *Monthly Proceedings*. 3(18): 5–12. Available from: <https://ensani.ir/fa/article/16044/%D9%86%D9%82%D8%AF%DB%8C-%D8%AA%D8%AD%D9%84%DB%8C%D9%84%DB%8C-%D8%A8%D8%B1-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%B1%D9%88%D8%A7%D8%A8%D8%B7-%D9%85%D9%88%D8%AC%D8%B1-%D9%88-%D9%85%D8%B3%D8%AA%D8%A3%D8%AC%D8%B1>. [In Persian]
- Kazemy, M & Ghasemi, S. (2024). “Renunciation of resolution clause; a critique of judicial precedent”. *Judgment*. 24(119): 1-23. [In Persian]
- Karimi A, Javaherkalam MH & Zerang A. (2024). “Waiving Resolatory Condition; Criticism and Analysis of Judicial Precedent with Comparative Insights from French and English Law”. *Journal of Research and Development in Comparative Law*. 7(24): 114-169. [In Persian]
- Gulpāyghānī, MR. (1992). *Hidāyat al-'Ibād*. Qum. [In Arabic]
- Bahrānī, Y. (1984). *al-Ḥadā'iq al-Nāḍirat fī Aḥkām al-'Itrat al-Ṭāhirat*. Vol 22. Qum: al-Nashr al-Islāmī. [In Arabic]
- , (1984). *al-Ḥadā'iq al-Nāḍirah fī Aḥkām al-'Itrah al-Ṭāhirah*. Vol 25. Qum: Mu'assasat al-Nashr al-Islāmī. [In Arabic]
- Karakī, M. (1989 AH). *Jāmi' al-Maqāṣid fī Sharḥ al-Qawā'id*. Vol 7. Qum: Āl al-Bayt. [In Arabic]
- Mazhar Gharamaleki, AM & Ghasemi, HG. (2010). “Research on the nature of the cancelling of the contract in jurisprudence and legislated law of Iran”. *Jurisprudence the Essentials of the Islamic Law*. 43(1): 175-190. [In Persian]
- Khomeini, SR. (1991). *Tahrīr al-Wasīlah*. Qum: Mu'assasat al-Nashr al-Islāmī. [In Arabic]

- Khomeini, SR. (2000). Kitāb al-Bay'. Tehran: Mu'assasat-i Tanzīm va Nashr-i Āthār-i Imām Khomeini. [In Arabic]
- Khoei, SAQ. (1997). Minhāj al-Šāliḥīn. Qum: Madīnat al-'Ilm. [In Arabic]
- Khoei, SAQ. (2018). Mawsū'at al-Imām al-Khū'ī. Qum: Iḥyā' Āthār al-Imām al-Khū'ī. [In Arabic]
- Sabzawārī, S'A. (1992). Muhadhdhab al-Aḥkām fī Bayān al-Ḥalāl wa al-Ḥarām. Qum: al-Manār. [In Arabic]
- Qummī, AQ. (1992). Jāmi' al-Shatāt. Tehran: Kiyhān. [In Arabic]
- Mīrshikārī, A. (2017). Risālih 'Amālī dar Ḥuqūq Gharārdādhā. Tehran: Shirkat Intishār. [In Persian]
- Najafī, MḤ. (2015). Jawāhir al-Kalām fī Sharḥ Sharā'i' al-Islām. Vol 27. Tehran: Dār al-Kutub al-Islāmīyyat. [In Arabic]
- Yousefi Sadeghlou, A & Navvabi Moghoddam, Z. (2016). [Barresi Tatbighi Ravabet Moujer va Mosta'jer Dar Emaken Tejari Miyan Hoqouq Iran va Faransih]. *Journal of Private and Criminal Law Research*. 12(28): 11-26. Available from: <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.sid.ir/FileServer/JF/6015213952801&ved=2ahUKEwjJlpGd6u2VAxWjVKQEHStFNyQQFnoECDAQAQ&sqi=2&usg=AOvVaw08WKvptWuqui1NArRfzT5H> . [In Persian]
- National Judicial Rulings System. Available from: <https://ara.jri.ac.ir>