

بررسی تقسیم منافع یا مه‌ایات در حقوق مدنی و فقه اسلامی

سید فضل الله محمودی^۱

^۱ کارشناسی ارشد حقوق عمومی دانشگاه آزاد اسلامی واحد مرودشت

چکیده

این پژوهش با هدف بررسی تقسیم منافع یا مه‌ایات در حقوق مدنی ایران انجام شده است. تقسیم منافع اموال مشترک که در فقه اسلامی «مه‌ایات» نامیده می‌شود موضوع مه‌ایات، منافع مشترک است و این امر مستلزم مالکیت بر اعیان نیست. مه‌ایات، تقسیم منافع مال مشاع است؛ بنابراین، مورد مه‌ایات همواره منفعت است. گرچه بعضی به اشتباه، مه‌ایات را در اعیان نیز ممکن دانسته‌اند راه حلی برای رفع ضرر ناشی از اشاعه است، امکان استیفای عادلانه از مال را فراهم آورده و موجب حفظ و جلوگیری از دیگران ایران، به موضوع تقسیم منافع نپرداخته‌اند، هدف این تحقیق آن است که ابعاد مختلف این تأسیس را بررسی نموده و برای پاره‌ای از ابهامات راه حل‌هایی ارائه کند. این پژوهش به پاسخ این سؤال خواهد پرداخت که آیا اصولاً تقسیم منفعت جایز می‌باشد و در صورت جواز با وجود امکان تقسیم عین تقسیم منفعت ممکن است؟ این نوع تقسیم از دیدگاه حقوق مذاهب اسلامی در چه محدوده و با چه شرایطی امکان پذیر است و ماهیت و آثار آن چه خواهد بود؟

واژه‌های کلیدی: مه‌ایات مه‌ایات، مناویه، ته‌ایو، افزاز منافع مال مشترک، مال مشاع.

مقدمه

مهائات از نظر فقه و حقوق، امری پذیرفته شده است به نظر می رسد که «تایم شر» نوع خاصی از مالکیت میباشد و ماهیت آن با بیع مشاع و مهائات، تفاوت اساسی دارد به بیان دیگر «تایم شر» عبارت است از مالکیت دوره ای مال به این صورت که مالکیت یک ملک مانند ویلا و پلاژ و در سطح وسیعتر مالکیت یک جزیره و مانند آن به صورت دوره ای به چند نفر انتقال می یابد به گونه ای که هر کدام از آنها در مدت مشخصی از سال، مالک آن ملک می باشند و از آن استفاده می کنند و این ترتیب، هر ساله تکرار می شود.

برای روشن شدن موضوع لازم است به این نکته اشاره کنیم که واگذاری موقت منافع یک عین به صورت تملیک منافع و یا به صورت واگذاری حق انتفاع بدون تردید، صحیح و نافذ می باشد و در این صورت، نه تنها واگذاری منافع به صورت دوره ای و موقت امکان پذیر است بلکه موقت بودن در مورد تملیک منافع از شرایط عقد اجاره می باشد. با توجه به اینکه تقسیم منافع یا مهائات از موضوعاتی بوده که در مقاطع مختلف دانشگاهی هیچگونه منبع درسی به آن اختصاص داده نشده و در حقیقت اموال مشترک، کار مشترک، و به دست آوردن منفعت مشترک باعث بوجود آوردن شرکت و شرکات می شود و تقسیم این منافع بر حسب زمان و مکان متفاوت بوده و از بین بردن چنین شراکتی که امروزه بخش بزرگی از زندگی شهروندان ما را تشکیل می دهد کار سخت و دشوار است. این تحقیق به پاسخ این سؤال خواهد پرداخت که این نوع تقسیم با دیدگاه حقوق مذاهب اسلامی در چه محدوده و با چه شرایطی امکان پذیر است و ماهیت و آثار آن چه خواهد بود؟ آیا تقسیم از دیدگاه قانون امکان پذیر است؟ در صورت امکان پذیر بودن شرایط تحقق آن چیست؟ آیا اصولاً تقسیم منفعت جایز می باشد و در صورت جواز با وجود امکان تقسیم عین تقسیم منفعت ممکن است؟ ماهیت این نوع تقسیم چیست؟ بررسی تقسیم منافع یا مهائات در کشورهای دیگر نیز این رایج است مثلاً در ماده ۸۱۴ قانون مدنی بلژیک در خصوص اموال منقول و غیرمنقول مشترک مابین زن و شوهر حق تقسیم به صورت موقتی (تقسیم مهائاتی) و نه به نحو دائمی را برای زوجین در نظر گرفته است. با بررسی در کتب فقهی و حقوقی نیز به خوبی معلوم می شود که مؤلفان به طور مشروح و مشخص به همه جوانب موضوع نپرداخته اند، مثل تقسیم اموال مشترک علی سرخی حقوق مدنی (مشارکتها و صلح) دکتر کاتوزیان که به نحو اجمالی به تقسیم منافع اموال، لزوم و جواز آن پرداخته اند. در حقوق مدنی جلد ۲ دکتر امامی همچنین منابع فقهی در کتاب شرکت تحت عنوان قسمت و قضا در کتب قواعد الاحکام علامه حلی جلد ۱۱، جواهرالکلام محمد حسن نجفی، شرح لمعه شهید ثانی جلد ۶ و تحریرالوسیله امام خمینی (ره) بحث های مختصری از لزوم و جواز تقسیم صحبت شده ولی شرایط تقسیم و ماهیت و نیز آثار و احکام آن سکوت شده است به عبارتی عنوان بیع مصطلح در فقه اگر چه حقیقت شرعی و متشرعه نداشته است لکن به نظر شارع ارتکاز عرفی آن یعنی بیع مطلق (غیر موقت) مراد بوده و البته طبق این نگاه در عرف مردم و سیره عقلا مالکیت نامحدود و غیر مقید به زمان متبادر است. با استناد به قاعده تسلیط و توجه به ویژگی مالکیت (ویژگی دوام) بهره برداری مالکیت مقید به زمان خاصی نیست. خصوصیت دائمی بودن مالکیت از حق استفاده بدون محدودیت زمانی به استناد قاعده تسلیط استنباط می گردد. استدلال به تالی فاسد غیر عقلایی در تایم شرینگ که نمی توان بدان ملتزم شد. فرض کنیم مالکیت محدود در زمان خاص به فردی اعطا شد؛ یکی از عناصر حقوقی آن حق تصرف است.

اهداف تحقیق

هدف کلی

بررسی تقسیم منافع یا مهائات در حقوق مدنی ایران می باشد.

اهداف جزئی

در مواردی که تعیین میزان خسارت و معافیت از خسارت خصوصاً در امور قرارداد مطرح می شود، تعیین درجه تقصیر می تواند راهگشا باشد. لذا در این تحقیق با توجه به اینکه تقسیم منافع اموال مشترک که در فقه اسلامی «مهائات» نامیده می شود راه حلی مناسب برای رفع ضرر ناشی از اشاعه است، امکان استیفای عادلانه از مال را فراهم آورده و موجب حفظ و جلوگیری از

معطل ماندن آن می شود و راهی خردمندانه برای ادامه شرکت است. با وجود این قانون مدنی و قوانین دیگر ایران، به موضوع تقسیم منافع نپرداخته‌اند، هدف این تحقیق آن است که ابعاد مختلف این تأسیس را بررسی نموده و برای پاره‌ای از ابهامات راه حل‌هایی ارائه کند. این تحقیق به پاسخ این سؤال خواهد پرداخت که این نوع تقسیم از دیدگاه حقوق مذاهب اسلامی در چه محدوده و با چه شرایطی امکان پذیر است و ماهیت و آثار آن چه خواهد بود؟

فرضیات تحقیق

- ۱- تقسیم منفعت جایز می باشد و امکان تقسیم منفعت با وجود امکان تقسیم عین امکان پذیر نیست.
- ۲- صورهای مہایات می تواند به دو روش تقسیم به اجزاء و تقسیم به زمان صورت پذیرد.
- ۳- تقسیم منافع از دیدگاه قانون مدنی طبق مواد ۵۷۵ و ۱۵۷ قانون موصوف امکان پذیر است.
- ۴- ماهیت این نوع تقسیم می تواند به صورت اختیاری یا اجباری باشد.

تعریف تقسیم (مہایات)

تعریف لغوی: مہایات

(به ضم میم)، از واژه هیئت، اشتقاق یافته است. هیئت، به معنای حالت آشکار فراهم آمده برای چیزی است. (ابن منظور، ۱۷۰۱/۱۱۵، لنگرودی، دایره المعارف، ۲۳۵/۱؛ فتح الله، ۴۱۳؛ زحیلی ۴۷۷۳/۶؛ حیدر، ۸۴/۳۰) از نظر لغوی، مہایات را به تراضی و توافق شریکان بر امری (ابن منظور، ۱۷۱/۱۵؛ زحیلی، همان؛ حیدر، همان؛ زیلعی، وب) و همچنین، کاری را به نوبت و به اندازه سهم اندازه سهم انجام دادن معلوف (۲۱۲۵/۲) و به برابری دو هیئت و یا دو وضع، تعریف نموده اند. (لنگرودی حقوق مدنی، ۱۸۰) در برخی از فرهنگ های فارسی، مہایات، به معنای کاری که بر آن آمادگی و موافقت و سازداری کنند، آمده است. (عمید، ۴۲۱۳/۳/۱، دهخدا، ۱۹۳۲۱/۱۳، به نژاد، ۷۳۴).

تعاریف اصطلاحی:

فقها و حقوقدانان، تعاریف مشابهی از مہایات به دست داده اند و آن را تقسیم و افراز منافع مال مشترک (زحیلی، همان؛ لنگرودی، حقوق مدنی، ۱۸۰؛ دسوقی، همان؛ " فتح الله، ۴۱۳؛ حیدر، همان؛ زیلعی، همان؛ حنفی، همان؛ عاملی، ۳۲۹/۲۰؛ شهید ثانی، روضه ۱۹۷/۳؛ موسوعه، ۹۸۶/۱۲؛ ملاخسرو، ۵۳۱؛ لنگرودی، محشی، ۹۴۵؛ کاشانی، ۷۱) و به تعبیر دقیق تر، تقسیم ارتفاع از مال مشترک دانسته اند. (گلپایگانی، ۳۶/۲؛ سافی، ۳۶/۲؛ سیستانی، ۱۷۴/۲؛ خمینی، ۶۳۲/۲، حائری شهاباغ، ۵۴۰/۱؛ امامی، ۱۵۱/۲؛ کاتوزیان، مشارکت ها، ۷۵) بنابراین، برخلاف نظر بعضی، مہایات در اموال منقول نیز به مانند اموال غیر منقول امکان پذیر است.

قربانودیو، ۳۶۰) تحریر المجله، ذیل ماده ۱۱۷۴، حقیقت مہایات را اتفاق شرکا بر توزیع منفعت بین خود و به نسبت به سهام در عین مشاع (اعم از منقول و غیر منقول)، دانسته است. (آل کاشف الغطا، ۲۳۵/۳) واژه افراز در اصطلاح حقوق ثبت بیشتر ناظر به تقسیم املاک است، اما در فقه ویژگی خاصی ندارد و به هر تقسیم مال مشترک گرفته می شود. (کرکی، ۳۲۰/۱۰)

موضوع مہایات:

مہایات، تقسیم منافع مال مشاع است؛ بنابراین، مورد مہایات همواره منفعت است. گرچه بعضی به اشتباه، مہایات را در اعیان نیز ممکن دانسته اند. (بینایی ۱۵۸) حال باید روشن ساخت چه چیزهایی منفعت به حساب می آیند و چه چیزهایی منفعت نبوده و قابلیت تقسیم مہایاتی ندارند.

منفعت وضعیتی است که در عین مال نهفته است. (امامی، ۵۷) و یا «مالی است که از مال دیگر تولد می یابد و خود استقلال ندارد. بلکه وابسته به مالی دیگر است». (شهیدی ۱۵) به این ترتیب منفعت، تدریجی الحصول است و پیدایی لحظات جدید مترتب بر نابودی آنان قبل است. به طور کلی، منافع به دو شکل قابل تحقق هستند: گاه اجزاء و آفات آن تجمع یافته و به

صورت عین درمی آیند، مثل میوه درخت، و گاه به دست آمدن هر جزئی از منفعت، منوط به از بین رفتن جزء قبلی است. یعنی آنان منفعت به طور تدریجی حاصل و معدوم می گردند. (قنواتی، ۵۳)

مهایات، تنها در اموالی امکان پذیر است که با انتفاع از آن ها عین آن باقب بماند، (کاتوزیان، مشارکت ها، ۷۵؛ زحیلی، ۴۷۷۵/۶؛ مصری، ۲۸۶، آل کاشف الغطاء، همان؛ برهان پوری، ۴۶) ماده ۱۱۷۵ المجله نیز بر این مطلب صراحت دارد که محل مهیایات باید اموال قیمی باشد؛ بر خلاف مثلیات که با انتفاع، عین باقی نمی ماند. (آل کاشف الغطاء، همان؛ بالالبانی، ۶۴۸) تنها اموالی که در کتب فقهی مورد اختلاف قرار گرفته، پشم و شیر حیوانات و میوه و ثمره درختان است. گروهی، مهیایات را در این اموال باطل می دانند؛ زیرا این ها، عین هستند نه منفعت. (زحیلی، ۷۷۵/۶؛ دسوقی، ۴۹۸/۳؛ سرخسی، ۴۹۸/۱۰؛ سرخسی، ۱۴۹/۱۰؛ اسماعیل، وب؛ ابن قدامه، ۱۳۰/۹ اما دیدگاهی دیگر این اموال را، منفعت می داند. (آل کاشف الغطاء، ۲۳۸/۳) گرچه فقیهان امامیه در نوشته های خویش، متعرض شرط بقای عین نشده اند، اما از خلال مثال های ایشان لزوم این شرط به روشنی معلوم می گردد؛ زیرا در اموالی که انتفاع از آن ها ملازمه با اتلاف دارد. فرض وجود منفعت جدای از عین قابل تصور نیست. اما در پاره ای موارد منافع نیز موجودات مادی هستند. و تنها به این اعتبار که به تدریج به دست می آیند، منفعت نامیده می شوند. کاتوزیان، دوره مقدماتی، ۳۱۸/۱) بنابراین، همان گونه که اجازه دادن و یا به عاریه واگذار کردنیک گاو و یا درختان باغ با مانعی روبه رو نیست، تقسیم مهیایاتی آن ها نیز به اعتبار شیر و یا میوه اشکالی ندارد. نکته دیگر آن که اگر این گونه اموال را منفعت ندانیم، در واقع امکان انتفاع از مال مشترک را از بین برده ایم. (لنگرودی، مهیایات، ۱۷) به هر روی، واضح است اگر مال مشترک، میوه چیده شده یا شیر دوشیده باشد، تقسیم منافع و در آن امکان پذیر نیست؛ زیرا داخل در اعیان بوده و منفعت به حساب نمی آید.

وجود اشاعه:

تقسیم منافع به طور ضمنی مقید به وجود حالت اشاعه است، چه این اشاعه در اعیان باشد و چه فقط در منافع؛ زیرا اشاعه در مالکیت، جوهره، شرکت است. به همین دلیل وجود مال مشاع یکی از عناصر مهم برای دعوی افراز است. (لنگرودی، مبسوط، ۴۹۹ و ۵۰۰) نویسندگان، یکی از مهم ترین تفاوت ها بین مهیایات و «تایم شرینگ را وجود عنصر اشاعه در مهیایات دانسته اند. (شریعتی، ۲۵۵؛ نوین، ۶۰؛ بینایی، ۱۵۹).

مالکیت بر منافع:

موضوع مهیایات، منافع مشترک است و این امر مستلزم مالکیت بر اعیان نیست. ممکن است در مغازه ای یک شریک و یک مستأجر سهم مشاع یا تقسیم مهیایاتی توافق نمایند. باید دید آیا صاحبان حق انتفاع و یا مأذونین در انتفاع نیز می توانند موضوع حق و یا اذن خویش را مورد مهیایات قرار دهند؟ طرح پرسش به این دلیل است که در حقوق ما عناوین «مالکیت منفعت» و «حق انتفاع» و «اباحه در انتفاع» یکسان نیستند و حق انتفاع در درجه ای بسیار ضعیف تر از مالکیت است. (کاتوزیان، اموال و مالکیت، ۱۰۰) در پاسخ باید گفت چه بای مهیایات نتیجه تملیکی قایل شویم و چه پی آمد آن را واگذاری حق انتفاع بدانیم، تغییر حاصل نخواهد شد؛ زیرا تقسیم مهیایاتی قطعاً چیزی بیش از دارایی اولیه شرکا به آنان اعطاء نخواهد کرد. بنابراین، مالی که برای انتفاع عاریه گیرندگان به آن ها داده شده، قابلیت تقسیم مهیایاتی خواهد داشت؛ هرچند که مستعیر مالکیتی بر منافع ندارد، در این صور، انعقاد مهیایات این اجازه را نخواهد داشت تا موضوع تقسیم به تصرف غیر داده شود زیرا مطابق ماده ۶۴۷ ق.م. مستعیر هیچ مال یا حقی برای واگذارن به دیگری ندارد. همین وضعیت در مورد دارندگان حق انتفاع نیز مراعی است. انتفاع گیرندگان حق انتفاع، خواه به صورت عمری، رقبی، سکنی و یا وقف، می توانند برای تقسیم حق انتفاع خویش، اقدام نمایند البته، بعضی، بر عدم صحت مهیایات در مورد عاریه فتوی داده اند و دلیل آورده اند که در عاریه، معیر هر زمان که بخواهد رجوع می کند و در این صورت، حق مستعیری که هنوز نوبت انتفاعش نرسیده، هدر می رود. (زحیلی، ۴۷۸/۶).

مهائات و تایم شرینگ:

برخی تایم شرینگ را گونه ای که از مهائات دانسته اند. (قربانوند، ۳۵۵؛ شریعتی، ۲۱۱، بینایی، ۱۵۸؛ قدس گویا، ۱۲۵) در تایم شرینگ یا «مشارکت زمانی»، مالکان به صورت زمانبندی شده حق استفاده از ملک را می یابند. اگر در قرارداد تایم شرینگ، مالکیت مشاع بوده و تنها حق انتفاع از ملک، به صورت زمانبندی شده تقسیم شود، تایم شرینگ مهائات زمانی است. در این حالت، افراد برای تصرفات مادی، نیاز به اذن سایر شرکا دارند. به همین جهت در قرارداد شرط می شود که هر یک از مالکان، به سایرین، اذن تصرف مادی در مال را در مدت زمان اختصاص معینی که حق استفاده از منافع را دارد، اعطا کند. (انصاری، ۴۶) در ایران ویلاهای فروخته شده توسط شرکت ها، با همین روش واگذار شده اند. (نگینسآوب) اما اگر تایم شرینگ چنین توصیف شود که هر کدام از مالکان، در مدتی مشخص از سال، مالک تمام عین باشند و با اتمام آن مدت، مالکیت عین به دیگری منتقل شود، با مهائات تمایز می یابد. (شریعتی ۲۱۳) البته اگر فرضاً منفعت محل سکونت، مدت ۱۵ روز در سال، به مدت ۳۰ سال به شخصی واگذار شود، حالت اخیر، بدون شک به عنوان عقد اجاره تحلیل می شود. اداره حقوقی قوه قضائیه هم در نظر شماره ۵۰۴۲/۷ اعلام داشته که تایم شرینگ، مالکیتی است که ماهیت آن، با بیع مشاع و مهائات، تفاوت اساسی دارد. در مقایسه مهائات و تایم شرینگ (در مفهوم دوم) باید گفت: اولاً، در مهائات، مال مورد نظر مشاع است. در حالی که "، در تایم شرینگ، در هر زمان فقط یک نفر مالک عین است. ثانیاً، تایم شرینگ، انتقال مالکیت عین است و منافع نیز به تبع عین، انتقال می یابند. اما مهائات مربوط به عین نیست. (نوبین، ۴۵) ثالثاً برخلاف تقسیم مهائاتی، تایم شرینگ در قالب بیع، واقع می شود. و در نهایت، مطلق نظر برخی از فقها مهائات، نوعی «باحه منفعت» به شکل معوض است و به همین دلیل، منافع توسط مالکین مشاع، قابل نقل و انتقال و اجاره به غیر نیست. اما در تایم شرینگ، تملیک عین و منفعت با هم رخ می دهد و لذا خریدار می تواند، آنچه را که خریده و به تبع آن، منافع را به شخصی ثالث انتقال یا اجاره دهد. (برای مشاهده استفتائات: شریعتی، همان)

مبانی فقهی مهائات و ماهیت حقوقی آن**مبانی فقهی تقسیم منافع (مهائات)**

در فقه برای اثبات جواز مهائات و مشروعیت آن به کتاب، سنت، اجماع، بنای عقلا و استحسان (نزد اهل تسنن) استناد شده است.

کتاب:

دو آیه از قرآن به صراحت به مهائات نموده است. اول آیه: «قال هذه ناقه لها و لکم شرب یوم معلوم» است. (شعرا: ۱۵۵) یعنی این است شتری که او را از آب سهمی است و شما را نیز (در روز معینی) از آن سهمی است. آیه ناظر به تقسیم آب در زمان صالح پیامبر(ع) است پس از آن که آب رودخانه شهر میان آل ثمود و شتری که به تقاضای پیروان از سنگ خلق شده بود، تقسیم گشت؛ بدین صورت که حق استفاده از آب یک روز برای آل ثمود و یک روز برای شتر بود. آیه دیگر: «و نبئهم أن الماء قسمه بینهم کل شرب محتضر» است. (قمر: ۲۸) یعنی به آنان خبر ده که آب میانشان قسمت شده و هر کدام را به نوبت، آب خواهد بود. این آیه نیز در ارتباط با سرگذشت قوم صالح است. «شرب» در آیه به معنای بهره ای از آب است و «محتضر» یعنی کسی که برای اوست، حاضر شود. (انصاری القرطبی، ۱۲۲/۹)

سنت:

در شیعه نبوی(ص)، روایاتی نقل شده که در جنگ بدر، پیامبر اسلام(ص)، هر یک از ۷ شتر را به سوی نفر می داد تا آن ها به تناوب از آن برای سواری و جنگیدن استفاده کنند. (زحیلی، ۴/۴۷۷۴؛ مصری، ۲۸۶؛ کاسانی، ۳۱/۴؛ ابن قدامه، ۱۳۰/۹؛ مطلبی، ۶۱۳) همچنین در روایتی دیگر آمده که در زمان پیامبر(ص) مردی فقیر از زنی خاستگاری کرد حضرت فرمود: چه چیز را به عنوان صدق قرار می دهی؟ مرد جواب داد: نیمی از بلاپوشم را. پیامبر فرمود: «زمانی که تو لباست را می پوشی؛ برای زن از

آن چیزی نیست و زمانی که او لباس را بپوشد، برای تو چیزی نیست». برخی، این روایت را نشانگر مفهوم مہایات دانسته اند. (سرخسی، ۱۴۷/۱۰؛ نووری، ۱۷۱/۲۰)

اجماع:

برخی، مہایات را به اعتبار اجماع جایز می شمارند. (مصری، ۲۸۶؛ کاسانی، همان؛ شهید ثانی، روضه، ۱۷۱/۳؛ طوسی، ۱۳۹/۶) البته چنین اجماعاتی که در کنار آن مدارکی از آیات یا سنت یافت می شود از لحاظ اصولی فاقد اعتبار است. (ر.ک: صدور، ۱۴۸/۲)

حکم عقل و بنای عقلاً:

حکم عقل و بنای عقلاً از مهم ترین دلایل اثبات جواز مہایات است. نخست لزوم مہایات از نظر عقل که مبنای آن اختلال نظام است، بیان شده و پس از آن بنای عقلاً از دیرباز بر استفاده از این نهاد تبیین می گردد: گفته شده مہایات، از لحاظ عقلی، ضروری است؛ زیرا اگر کاربرد آن جایز نباشد، برخی از اموالی که برای انتفاع بشر خلق شده اند، غیرقابل استفاده می شوند. همچنین، گفته برخی، به توافق نرسیدن شریکان در بهره برداری از مال مشترک، موجب نسخ و نقض غرض آیه: «هو الذی خلق لکم ما فی الارض جمیعاً» می شود. (سرخسی، ۶۶)

از لحاظ تاریخی، مہایات از دیرباز رایج بوده است. تقسیم انتفاع از آب به عنوان یکی از قدیمی ترین نمونه های مہایات در مناطق خشک رایج بوده است. (لنگرودی، حقوق مدنی، ۱۸۰) ماده ۱۵۷ ق.م نیز به مہایات در آب اشاره می کند. برخی بر عرف پاره ای از روستاهای ایران اشاره کرده اند که مقداری از زمین های اطراف ده به صورت مشاع در مالکیت همه اهالی بوده و آن ها طبق قرارهای مخصوصی از آن استفاده می کنند. به این نوع مہایات در بین آنان «برزگر بخش» می گویند. (لنگرودی، دانشنامه، ۶۸۵/۳) در زمان حاضر نیز بسیار دیده می شود که مالکان مجتمع های مسکونی به این نوع تقسیم، اقدام می ورزند. (مدنی، ۳۸۲/۱)

استحسان:

فقیهان برخی مذاهب، استحسان رانیز به عنوان مدرک مشروعیت مہایات، ذکر کرده اند (زحیلی، ۴۷۷۴/۶؛ کاسانی، ۳۱/۴؛ سیواسی، همان؛ حنفی، همان؛ زبلمی، همان) یا گفته اند برای رهایی از مشکلات اداره مال مشاع و به دلیل نیاز مالکان و برای رفع دشواری از اشخاص، باید آن را جایز دانست. (سنهوری، ۸۱۸/۸) از نظر فقهای امامیه استحسان اعتبار ندارد مگر آن که در چارچوب بنای عقلاً یا تنقیح مناط قطعی قرار گیرد و از آن باب حجت شود.

بررسی ماهیت حقوقی مہایات

بیشتر فقها و حقوق دانان، چیستی مہایات و آثار آن را به سکوت برگزار نموده و به رغم تفاوت آشکار میان تقسیم عین مشترک یا تقسیم منافع مشترک، در بحث از ماهیت تقسیم، نظرات خود را مطلق بیان کرده اند. اما تعدادی، بین این دو تفاوت گذاشته اند و برای مہایات، ماهیتی مستقل، قائل شده و حقیقت آن را عقدی از عقود و یا اباحه معوض، توصیف کرده اند:

نظریه صلح بودن تقسیم:

در بین عامه، سرخسی، هرچند مہایات را مبادله تعریف نموده؛ اما تحلیل ماهیت و آثار آن را در باب عقد صلح ذکر نموده است. در میان حقوقدانان نیز، یک تن، ماهیت مہایات را در قالب عقد صلح تحلیل می کند. (لنگرودی، دانشنامه، ۵۷۹/۳؛ همو، حقوق مدنی، ۱۸۱-۱۸۴) به نظر وی، هرچند قانونگذار تقسیم مال مشاع را به دنبال عقد شرکت آورده است و شرکت از عقود با نام است؛ ولی از آنجا که تراضی بین شرکا واقع شده است و خارج از قلمرو عقود معین، هرگونه تراضی، عنوان صلح را دارد، پس تقسیم به تراضی، نیز عنوان صلح را خواهد داشت. (لنگرودی، حقوق مدنی، ۱۸۴) همچنین اگر تقسیم را مبادله ندانیم، مانع از

آن نیست که نوعی تراضی باشد و این تراضی، تحت عنوان صلح قابل توجیه است. برخی دیگر نیز تأیید کرده اند که مهایات، با اندکی مسامحه، نوعی صلح برای رفع تنازع موجود با جلوگیری از تنازع احتمالی است. (نوبین، ۶۲؛ قربانوند، ۳۶۵)

ایراداتی که شاید بر این نظریه وارد شود آن است که اگر بپذیریم هر جا قراردادی تحقق یابد که مضمون هیچ یک از عقود معین را نداشته باشد، صلح بدانیم؛ در این صورت، دیگر جایی برای ماده ۱۰ قانون مدنی نخواهد ماند؛ حال آن که نظر غالب، پذیرش عقود نامعین در عرض عقد صلح است. از سوی دیگر، گفته اند صلح نیز نیاز به قصد انشاء دارد و هر تراضی را نمی توان مصداقی از صلح دانست. (الشریف، ۷۰) در پاسخ می توان گفت قصد عنوانی که طرفین دارند، تأثیری در ماهیت عقود ندارد. دادگاه است که قصد دو طرف را با معیار حقوقی مقایسه کرده و رابطه آنان را توصیف می کند. (کاتوزیان، حقوق مدنی، ۸/۱)

نظریه اجاره بودن تقسیم منافع:

فقه‌های مالکی برای مطلق تقسیم، عنوانی واحد انتخاب نکرده اند. آن ها قسمت عین به تراضی را بیع می دانند. اما قسمت اجباری را که سهام براساس قواعد تعیین می شود، تمییز حق دانسته اند و تقسیم منافع را نمونه ای از عقد اجاره شمرده اند. (زحیلی، ۴۷۷۸/۶؛ قرطبی، ۲۶۶/۲) طبق این نظر، در مهایات زمانی و مکانی، هر شریک، سهم معین خود را از منافع مشاع در نوبت طرف مقابل، به وی تملیک می کند و اجرت رمالکیت خویش بر سهم شرکت از منافع، در نوبت خود قرار می دهد. بنابراین، هر شریک از یک جهت موجر و از جهت دیگر مستأجر محسوب میشود. گروهی از فقهای حنفی نیز این نظر را فقط در مهایات زمانی اتخاذ نموده و لذا آن را عقدی لازم دانسته اند که تعیین مدت در آن شرط صحت است. (رعینی، ۴۰۶۷۷) ماده ۸۴۸ قانون مدنی مصر مهایات را از اهلیت، حقوق، تعهدات و نسبت به اشخاص ثالث اگر توافقی برخلاف آن نباشد، تابع اجاره دانسته و این حکم در قانون دیگر کشورهای عربی تکرار شده است. (مواد ۸۰۲ ق. م. سوریه و ۱۰۵۶ امارات)

این ایرادات به نظریه فقهای مالکی وارد شده است که: اولاً، رکن اساسی هر عمل حقوقی، قصد انشاء است. در حالی که در تقسیم، اساساً اعلام اراده لزومی ندارد و همین که تقسیم واقع شد، هیچ یک از شرکا نمی تواند به استناد این که قصد انشائی او را معیوب بوده است از آثار آن سرپیچی کند (الشریف، ۶۲ و ۵۹). ثانیاً، از شرایط صحت اجاره، تعیین مدت است. اما در مهایات مکانی، نیازی به تعیین مدت نیست. سرخسی همچنین این ایراد را مطرح می کند که در اجاره هیچ طرف نمی تواند بدون عذر قانونی عقد را فسخ کند، اما تقسیم مهایاتی به محض درخواست و اجرای تقسیم عین، از بین می رود. همچنین وی معتقد است تقسیم مهایاتی به محض درخواست و اجرای تقسیم عین، از بین می رود. همچنین وی معتقد است تقسیم مهایاتی با مرگ طرفین باقی خواهد ماند. اما اجاره با فوت پایان می پذیرد. (سرخسی، ۱۴۷/۱۰) اشکال دیگر آن است که شرکا به طور حتم هنگام مهایات اجاره را در اراده خود انشاء ننموده اند.

نظریه اباحه معوضه بودن تقسیم منافع:

سرخسی، این نظریه را به بعضی از عامه نسبت داده است. (مبسوط، ۱۷۲/۲) در بین امامیه نیز، کاشف الغطاء، مهایات را اباحه ای می داند که مقید به اباحه طرف دیگر از منفعت است. پس اگر عوض به یکی از متهایتین تسلیم نشود، اشاعه به حال او خود، باز می گردد. (۲۳۸/۳) همچنین، سنهوری در شرح بند اول از ماده ۸۴۶ ق. م. مصر، که از ماده ۷۳۴ ق. م. فرانسه گرفته شده است، مهایات را اذن منفعت در برابر منفعت می داند. (۸۲۱/۸) این در حالی است که او در جای دیگر، هر یک از متهایتین را در انتفاع شخصی و یا با واسطه (به صورت اجاره داده سهم مفروز خود)، آزاد می داند و بر همین اساس، واگذاری زمین زراعی را از طریق انعقاد عقد مزارعه می پذیرد. با وجود آن که لازم است مزارع، مالک منافع زمین باشد. (۸۱۶/۸)

در هر حال، پذیرش این نظریه، موجب خواهد شد که بعد از وقوع مهایات، هیچ کس مالکیت جدیدی به دست نیاورد و نتواند منافع تقسیم شده را به دیگران انتقال دهد. در راستای همین نظریه، گروهی، دیدگاهی جد) ید مطرح ساخته و مهایات را عاریه فرض کرده اند. (زیلعی، همان؛ مصری، ۲۸۵؛ سرخسی، ۱۴۸/۱۰) زیرا با وقوع عاریه، نیز تنها از انتفاع از مال، مباح می گردد و هیچ حقی برای مستعیر ایجاد نمی شود.

قرارداد خصوصی بودن مهائیات:

برخی گفته اند با وجود ماده ۱۰ قانون مدنی، احتیاجی به تمسک به عقود دیگر، هم چون صلح، برای تشریح ماهیت مهائیات نیست؛ زیرا صلح عنوانی است که باید از سوی طرفین قرارداد انتخاب شود. (کاتوزیان، مشارکت ها، ۷۵) طبق اصل آزادی قرارددها، آثار تقسیم مهائیات مطابق با اراده طرفین تعیین می شود. ممکن است توافق شرکا بر تقسیم منافع به نحو اذن در انتفاع و جایز باشد یا آن که توافق به تملیک متقابل منافع به نحو مفروز داشته باشد تا هر طرف بتواند حصه خود را انتقال دهد. (شریعتی، ۲۵۴؛ الشریف، ۱۰۳) ایراد مهدی که در این نظریه بی جواب مانده آن است که با سکوت طرفین، تکلیف مهائیات روشن نیست.

تحلیل و اختیار نظریه:

روشن شد که ماهیت چندگانه مهائیات و وضعیت متفاوت آن با تقسیم عین مشاع، چه از حیث وجود یا عدم تراضی و چه از لحاظ نتیجه مترتب بر آن، موجب ابزار نظریات متفاوت شده است. همچنین، انتخاب هر یک از مبانی، می تواند آثاری مهم در برداشته باشد که از جمله آن، جریان حکم ربا، لزوم وجود تراضی یا عدم آن و همچنین، جاری شدن انواع خیار است. به هر روی باید گفت هرچند هدف از تقسیم «عین» مال مشاع آن است که به هر یک از شرکا به جای سهم منتشر در مجموع، بخش معینی از مال داده شود؛ اما در مورد تقسیم «منفعت»، قریبه ای بر اراده واگذاری همیشگی مالکیت منافع و نهایی بودن این تقسیم وجود ندارد. در بحث های آینده نیز خواهد آمد که فقیهان امامیه، مهائیات را قراردادی جایز و قابل فسخ می دانند. در حالی که قبول کردن و تطبیق مفاد مهائیات با عقیده تمییز حق، این نتیجه را در پی خواهد داشت که منافع مشاع به منافع مفروز تبدیل شوند. آنچه مسلم است، این است که با تحقق مهائیات، هر شریک از حصه مشاع خود از منفعت، که در سهم شریک وی قرار دارد، چشم پوشی می کند تا بتواند از نصیب طرف خود استفاده کند. و این بدون تحقق یک مبادله، عملی نیست. به همین دلیل فقهای امامیه، (با آن که مالکیت مفروز را بر منافع، پس از وقوع مهائیات، به رسمین نشناخته اند) مهائیات را «معاوضه» می دانند. در مورد ماهیت این معاوضه، به نظر می رسد گنجاندن مهائیات در قالب عقد صلح، می تواند گزینه ای قابل قبول به حساب آید. در توضیح باید گفت هرچند صلح عقدی است که علت تشریح آن، رفع نزاع و اختلاف بوده است؛ اما چنانچه بیشتر فقیهان گفته اند صلح عقدی مبتنی بر تسالم است که می تواند برای رفع نزاع های احتمالی آینده نیز به کار رود و به عنوان عقدی مستقل در کنار سایر عقود، مشروعیت دارد. (شهید ثانی، روضه، ۱۷۳/۴؛ خمینی، ۴۷۴/۲؛ محقق کرکی، ۱۹۰) قانون مدنی نیز در ماده ۷۵۲، همین عقیده را پذیرفته است. ماهیت مهائیات را می توان با عقد صلح سازگار دانست زیرا از سویی برای رفع تنازع است و از سوی دیگر در ذات آن، گونه ای مسامحه وجود دارد. (مواد ۷۶۱ و ۷۶۶ ق.م.)

اقسام مهائیات و آثار احکام آن

اقسام تقسیم منافع (مهائیات)

مهائیات را به دو اعتبار تقسیم نموده اند. یکی به اعتبار زمان و مکان، و دیگری به اعتبار اجبار و تراضی:

مهائیات به اعتبار زمان و مکان:

چنانچه، تقسیم منافع به حسب زمان صورت گیرد، به آن مهائیات زمانی و چنانچه به حسب مکان انجام شود، بدان مهائیات مکانی گویند. (لنگرودی، مبسوط ۴۹۹/۳؛ حنفی، همان؛ سیواسی، همان؛ لنگرودی، رهن و صلح، ۱۸۰؛ دسوقی، ۴۹۸/۳؛ مصری، ۲۸۵؛ کاسانی، ۳۱/۴؛ نووی، ۲۰۱۸۵؛ شهید ثانی، روضه، ۱۱۶/۴، امامی، ۲۲۷/۲؛ ملاخسرو، ۲۳۴؛ سنهوری، ۸۱۶/۸؛ علامه حلی، تحریر، ۲۶۷/۵؛ قرطبی، ۲۶۹) برخی، مهائیات را تنها به صورت زمانی، قابل قبول دانسته و مهائیات مکانی را با تعریف و عناصر سازنده مهائیات، در تضاد می شمردند. (نوبین، ۱۳۸۶: ۵۰) این گونه برداشت، در میان فقیهان نیزه دیده شده است. (الزحیلی، ۴۱۳/۶؛ در دیر، ۴۹۷/۴) قانون موجبات و عقود لبنان نیز در ماده ۸۳ تنها متعرض همین نوع شده و ذکر از تقسیم منفعت به نحو مکانی نکرده است.

مهائات زمانی:

در مهائات زمانی، شرکا به نوبت، تمام مال مشترک را مورد انتفاع و بهره برداری قرار می دهند. گاه نیز مال مشترک، اجاره داده می شود و مال الاجاره، برحسب زمان، به نسبت سهم بین شرکا تقسیم می گردد. البته در فقه مذاهب، گروهی، تقسیم مهائاتی را بدین نحو درمورد حیوان مشترک نپذیرفته اند؛ زیرا امکان ایجاد تعادل در استیفا، وجود ندارد و بسته به میزان مهارت و توانایی راکبان، استفاده از حیوان دچار تغییر میشود. (زحیلی، ۴۷۸۲/۶؛ حنفی، همان؛ سیواسی، همان؛ موسوعه، ۸۲۴/۱۲؛ دسوقی، ۴۹۸/۳) به هر ترتیب، ماده ۵۹۴ ق.م که در صورت امتناع برخی از مالکان قنات از تعمیر و تنقیه آن، امکان اجبار ایشان به اجاره دادن سهم خویش را در نظر گرفته است در واقع، ناظر به همین شکل مهائات زمانی است.

مسلم است که این نوع از تقسیم مهائاتی با تقسیم طلب متفاوت است. اگرچند نفر مشترکاً طلبی از یک نفر داشته باشند که باید به اقساط پردازد نمی توانند در تقسیم، بعضی اقساط را به یکی از طلبکاران و بعضی اقساط دیگر را به بعضی دیگر اختصاص دهند. اما نتیجه این امر از طریق مهائات، امکان پذیر است. مثلاً، هرگاه خانه مشترک بین دو نفر را به ده میلیون در سال اجاره دهنده که مستأجر در ۱۲ قسط، آن را پرداخت کند نمی توان بین شرکا این گونه قرارداد که شش قسط اول متعلق به یکی و شش قسط دوم متعلق به دیگری باشد. (امامی، ۲۲۸/۲).

در ماده ۱۱۸۶ المجله آمده است: «چنانچه تراضی بر مهائات، از ابتدا بر اجاره دادن صورت پذیرد، مانند این که هر کدام از طرفین، اجاره یک ماه خانه مشترک را بگیرد و دیگری، اجاره ماه بعد را اخذ نماید، زیادی، متعلق به هر دو آن ها خواهد بود. لکن، اگر قرارداد مهائاتی درمورد چندین خانه، بر این اساس باشد که هر یک، کرایه یک خانه را بستند در صورتی که اجاره بهای یکی از خانه ها بیشتر از دیگری باشد، مشارکتی در آن به وجود نخواهد آمد». (بازالبنانی، ۶۵۲) برخی از نویسندگان، این حکم را پذیرفته و برای آن، دلایلی آورده اند: درمورد خانه های متعدد، برتری با مفهوم تمییز و افراز است؛ بدین معنی، که دستیابی هر یک از شریکان، به منفعت مال (کرایه)، هم زمان با شریک دیگر اتفاق می افتد. پس، هرچه را که متباین تملک می کنند، برابر چیزی است که پیش از این، مالک شده بودند. اما در ارتباط با خانه واحد، هرکدام، وکیل طرف دیگر، محسوب می شوند که در اجازه دادن نصیب او نیابت دارند و باید وجوهی را که به وکالت، قبض نموده اند مسترد دارند. به علاوه، این گونه توافق ها، اغلب از طریق مهائات زمانی است که مستلزم تصرف و استیفا یک شریک، قبل از دیگری می شود. لذا، چاره ای جز شرکاکت آنان در زیادی اجاره بها نیست. (حنفی، همان؛ سیواسی، همان؛ مصری، ۲۸۶؛ سرخسی، ۱۴۸/۱۰) با این وجود برخی شارحان امامیه، این تفصیل را فاقد دلیل و اشتباه می دانند زیرا وجه تمایز صورت مختلف، آشکار نیست و انعقاد مهائات به صورت مطلق، ناظر بر مشارکت طرفین در تمامی حقوق خواهد بود. مگر در صورت اندراج شرط مخالف که مورد تبعیت قرار می گیرد و حق شرکا در مطالبه مبلغ اضافی، ساقط می شود. (آل کاشف الغطاء، ۲۳۶/۳) این دیدگاه موجه به نظر می رسد.

در مهائات زمانی درمورد لزوم تعیین مدت و اثر آن نیز اختلافاتی وجود دارد. اکثر امامیه معتقدند در مهائیت زمانی، تعیین شرط صحت است و در صورت عدم تعیین یا تعیین نادرست، تقسیم، غرری و باطل خواهد بود. (کاسانی، ۳۳/۴؛ نووی، ۱۸۵/۲۰؛ زحیلی، ۴۷۸۲/۶؛ اسماعیل، همان، ابن قدامه، ۴۹۹/۹) ماده ۱۱۷۸ المجله نیز پس از ذکر این مطلب که مهائات زمانی، از حیث تعیین زمان، در حکم اجاره است بیان می دارد که تعیین مدت در آن لازم است. (بازالبنانی، ۶۵۰) از میان حقوقدانان هم برخی، مهائات زمانی را مبتنی بر مغاینه دانسته و از این جهت، مجهول بودن مدت را موجب غرر و از موارد بطلان مهائات می دانند. (لنگرودی، محشی، ۹۵۴) در حقوق کشورهای چون مصر و سوریه، مهائات زمانی باید مدتی متناسب با حصه هر یک از طرف ها، انجام پذیرد. (سنهوری، ۸۱۴/۸ و ۸۱۶؛ ماده ۸۰۱ ق.م. سوریه) در همین رابطه، فقهای مالکی، معتقدند که مدت استفاده از منابع اموال مشترکی که عمر محدودی دارند و یا در اثر استفاده، رو به استهلاک می روند نمی تواند طولانی تعیین شود و به طور کلی اموال منقول، در مهائات زمانی تنها برای مدت کوتاهی قابل تقسیم هستند.

(زحیلی، ۴۷۸۱/۶) اما به عقیده گروهی از فقهای حنفی، تعیین مدت، مهائات را در معرض فسخ قرار میدهد. (دسوقی، ۴۹۹/۳؛ موسوعه، ۲۳۴/۱۲) علمای امامیه نیز در نوشته های خود، طرفین را به تعیین مدت، ملزم نکرده اند. این دیدگاه ناشی از آن است که از نظر آنان، مهائات، معامله ای قابل فسخ است که در هر زمان قابل بر هم زدن است. (آل کاشف الغطاء، ۲۳۶/۳) این

نظر با تحلیل ماهیت حقوقی مهیایات سازگار است. اما شاید بتوان در مواردی که، تقسیم مهیایاتی را لازم بدانیم تعیین دقیق مدت راضوری فرض کنیم. به خصوص، جایی که تقسیم توسط دادگاه صورت می پذیرد. با توجه به آن چه بیان شد حدوث مانع موقت در نوبت یکی از شرکا یا تفاوت در زمان، به اعتبار مهیایات، لطمه ای وارد نمی سازد. (میرزای قمی، ۹۷/۳۰)

مهیایات مکانی:

این قسم رابرحی «تقسیم به اجزاء» (شهید ثانی، روضه ۱۱۶/۳؛ صافی، ۳۱۶/۲؛ حلی، قواعد، ۴۶۰) «مهیایات به اعیان»، (نووی، ۱۸۵/۲۰؛ قرطبی، ۲۶۹/۲) و «تفکیک تصرف» (لنگرودی، مبسوط، ۵۱۰۴/۲) نیز نامیده اند. در مهیایات مکانی برخلاف مهیایات زمانی، شریکان، به طور همزمان از منافع استفاده می کنند. اما تنها بخشی از مال در اختیار ایشان قرار می گیرد. مهیایات مکانی در اموالی امکان پذیر است که قابل قسمت باشند. (زحیلی، همان)

فقههای اهل تسنن، تعیین مدت را در مهیایات مکانی، ضروری نمی بینند زیرا منافع با مشخص گشتن مکان، معلوم می شوند. گذشته از این، از دیدگاه آنان، وجه تمییز حق و افزاز بودن مهیایات مکانی قوی تر بوده و لذا نیازی به تحدید زمان استفاده. (آل کاشف الغطا، ۲۳۶/۳؛ زبلی، همان، حنفی، همان؛ سیواسی، همان؛ مصری، ۲۸۶؛ سرخسی، ۱۴۷/۱۰؛ کاسانی، ۳۱/۴) البته، مالکیان، در مهیایات مکانی، شرط دانسته اند که مدت انتفاع، محدود و کوتاه باشد. (زحیلی، ۴۷۸۳/۶؛ قرطبی، ۲۷۰/۲) قانونگذار برخی کشورها نیز مهیایات مکانی، حداکثر مدت انتفاع از منافع را محدود نموده است. مطابق ماده ۸۱۵/۱ قانون مدنی فرانسه اصلاحی ۲۰۰۶، نگهداری مالکیت مشاع توسط ورثه نمی تواند بیش از پنج سال باشد البته در صورت وجود فرزندان صغیر این مدت می تواند ال رسیدن آنان به سن قانونی ادامه یابد و اگر زوجه متوفی ساکن ملک باشد این مدت تا مرگ او ادامه می یابد و نیز مطابق ماده ۸۴۶ ق.م. مصر، و ماده ۸۰۰ ق.م. سوریه، توافق بر مهیایات مکانی، برای مدتی فراتر از پنج سال نادرست است. در نتیجه، اگر شرکا، مدت قرارداد را، بیش از این قراردادها باشند مهیایات، با به پایان رسیدن پنج سال سال، منقضی شده و از بین خواهد رفت. همچنین، اگر طرفین، بدون تعیین مدت، قرارداد بندند و یا مدتی را که بر آن توافق کرده اند پایان پذیرد، مهیایات، برای یک سال دیگر ادامه خواهد داشت. البته پس از اتمام مدت، امکان تمدید چند بار آن وجود دارد؛ مشروط بر آن که از مدت تعیین شده قانونی بیشتر نشود. دیگر آنکه، مطابق بخش دیگر ماده مذکور، اگر مهیایات مکانی به مدت پانزده سال به طور انجامد، به تقسیم نهایی عین تبدیل می شود. البته این حکم مشروط به دو شرط است: (۱) هیچ یک از شرکا، تمایلی به پایان رساندن مهیایات، نشان ندهند؛ (۲) پیش از این، قرار نگذاشته باشند. که این رابطه حقوقی، همواره براساس مهیایات تفسیر شود و به تقسیم نهایی، تبدیل نشود. (سنهوری، ۸۱۳/۸-۸۲۳؛ Civil Code Online)

مقایسه بین مهیایات زمانی و مکانی:

- (۱) در مهیایات مکانی، منافع مشترک به اجزای مفروز تقسیم می شود و از این جهت به تقسیم عین شبیه می شود اما در مهیایات زمانی، هیچ افزازی صورت نمی گیرد بلکه زمان انتفاع از مال مشاع تقسیم می شود. (سنهوری، ۸۲۰/۸).
- (۲) طبق نظر عده ای، مهیایات زمانی، مبنی بر مغاینه و مهیایات مکانی مبتنی بر مسامحه است. (لنگرودی، محشی، ۹۵۴) و (۳) مهیایات مکانی، عادلانه تر است زیرا هر شریک، در زمان واحد از مال مشترک بهره مند می شود اما مهیایات زمانی کاملتر است زیرا هر شریک از کل مال مشترک استفاده می کند. (حیدر، ۱۸۷/۳).
- (۴) یکی از تفاوت ها، نحوه اعمال هر یک از این دو نوع افزاز در اماکن تجاری مشمول قانون تنظیم روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ است. اگر مستأجرن یک ملک نیست؛ زیرا چنین اقدامی با حقوق وی در تضاد نبوده و از موارد تخلف مستأجر که در این قانون آمده نیست. اما چنان چه، همان مستأجرین، تصمیم به مهیایات مکانی بگیرند که معمولاً باعث تغییر در ملک می شود، با اعلام مخالفت موجر، تقسیم صورت گرفته باطل گشته و موجر حق درخواست تخلیه عین مستأجره را به لحاظ تعدی و تفریط خواهد داشت. به علاوه، مستأجرین، حق کسب و پیشه خود را نیز از دست خواهند داد.

مهائیات به تراضی و اجبار**مهائیات به تراضی:**

این مهائیات با توافق و تشخیص خود شرکا و یا با کمک اهل خبره و با ارائه طرح تقسیم صورت می پذیرد.

مهائیات به تراضی:

این مهائیات با توافق و تشخیص خود شرکا و یا با کمک اهل خبره و با ارائه طرح تقسیم صورت می پذیرد.

مهائیات با اجبار:

در مورد امکان اجبار شرکا به تقسیم، نظریاتی وجود دارد، توجه به این موضوع، به خصوص در جایی بیشتر احساس می شود که تقسیم عین مشترک امکان پذیر نباشد. در این حالت، وجود شرکای ناراضی از ادامه اشاعه، موجب ضرر مالکان و ملک مشترک می شود. در بررسی این موضوع، همان گونه که می دانیم در مورد اعیان مشاع، به موجب ماده ۵۹۱ ق.م. در صورت عدم توافق مالکان، حاکم اجبار به تقسیم عین می کند؛ البته مشروط بر این که تقسیم، مشتمل بر ضرر نباشد. اما در خصوص تقسیم منافع، با نبود مقررات موضوعه باید به منابع فقهی مراجعه کرد. در این مورد نظراتی متفاوت بیان شده است: از مذاهب اهل سنت، تنها حنیفان، اجبار بر مهائیات را جایز می دانند. دلیل آنان نیاز عمومی و مصلحت است. (حنفی، همان؛ سیواسی، همان؛ مصری، ۲۸۶، سرخسی، ۱۴۷/۱۰؛ اموالی که تقسیم آن ها مسیر نیست، بی استفاده می مانند و این، مغایر با مقصود نهایی از آفرینش اموال، یعنی انتفاع از آن ها بوده و قبیح است. (زیلعی، همان) ماده ۱۱۸۱ المجله نیز مهائیات به اجبار را در اعیان مشترکی که دارای منفعت یکسان باشند، پذیرفته است. مثلاً دو خانه ای که نزد دو نفر مشترک باشد. اما اگر منفعت اعیان از انواع مختلف باشد، مثل این که شخصی فوت نموده و خانه و مغازه ای به جا گذارد و یکی از وراثت بخواهد از خانه استفاده کند، در این صورت، اجباری دیگری به انتفاع اجباری از مغازه ممکن نیست. (بازالبنانی، ۶۵۰) برخی از حقوقدانان ایران نیز با وحدت ملاک از حکم اجباری شرکا به تقسیم عین که علت آن رفع ضرر است، معتقدند در مورد منافع نیز می توان قائل به اجبار شد. (کاتوزیان، مشارکت ها، ۷۵)

اما دیگر مذاهب عامه و بیشتر امامیه، اجبار را چه در منافع عین قابل قسمت و چه غیر قابل قسمت، جایز نمی دانند. (نوی، ۱۸۶/۲۰؛ شهید ثانی، ۱۱۶/۳؛ صافی، ۳۶/۲؛ سیستانی، ۱۷۴/۲؛ فاضل مقداد، ۵۴۱؛ علامه حلی، تحریر، ۲۲۸/۵؛ نجفی، ۳۱۴) حتی گروهی بر این سخن ادعای اجماع کرده اند. (عاملی ۳۲۹/۱۴؛ فخرالمحققین، ۳۶۸/۴) دلایل این نظر چنین است: الف) ماهیت مهائیات با عقد معاوضه قابل انطباق است که مبتنی بر تراضی است اما با اجبار، رکن اساسی این عمل، یعنی تراضی از میان می رود. (زحیلی، ۴۷۷۸/۶؛ مغنیه، ۱۱۵/۴؛ فاضل هندی، ۱۶۵/۱۰؛ فخرالمحققین، ۱۳۶۸/۴؛ ابن قدامه، ۱۳۰/۹ ب) مهائیات قراردادی جایز است. ج) حق هر یک از شرکا در منفعت، حقی فوری و بدون مدت است. بنابراین، تأخیر در این حق، بدون رضایت وی جایز نیست.

گروه سوم، قائل به تفصیل شده و سه حالت را از یکدیگر تمییز داده اند: (یحدر، ۱۹۹/۳؛ امامی، ۱۵۰/۱-۱۵۱) اول، عین قابل تقسیم؛ دوم، عین غیرقابل تقسیم؛ و سوم، حالتی که عین در مالکیت غیر باشد. ایشان در صورت اول و دوم، اجبار ممتنع را نپذیرفته اند. البته بعضی، در حالت دوم، یعنی موقعی که تقسیم عین، مقدور نباشد تشکیک نموده و قول به عدم اجبار را مواجه با اشکال دیده اند. (عاملی، ۳۲۹/۱۴؛ فاضل هندی، ۱۶۵/۱۰؛ فخرالمحققین، ۳۶۸) زیرا در صورت عدم وجوب اجبار بر بیع و یا اجاره مال مشاع، تنها راه برطرف شدن نزاع، انجام مهائیات است. و در نهایت، این گروه، در حالت سوم، پذیرفته اند که هر یک از شرکاء بتواند دیگری را اجبار کند. بعضی از فقها، امکان اجبار را وابسته به این تقسیم نموده اند و معتقدند حاکم مطابق وظیفه خود به رفع نزاع و خصومت می تواند شریک ممتنع را مجبور به مهائیات نماید. (خیمینی، ۶۳۲/۲)

قانون برخی از کشورها مانند عراق، اجبار بر تقسیم منافع را در اموال منقول پذیرفته است. (ماده ۱۰۸۰ ق.م. عراق) در حقوق بعضی از کشورهای عربی نیز مهائیات اجباری پذیرفته نشده است. اما فقط یک صورت استثنایی وجود دارد و آن، مهائیات مکانی است که دادگاه در جریان رسیدگی به درخواست افراز عین مشاع، به آن اجبار می کند و تا خاتمه رسیدگی هم به طول می

انجامد. در طول مدتی که دادگاه مشغول رسیدگی به تقاضای افراز است اگر شرکا بر انجام مهیایات به توافق نرسند با درخواست حتی یک نفر از ایشان، تقسیم مهیایاتی، به اجرا در خواهد آمد. (سنه‌وری، ۸۱۶/۸-۸۱۴)

نظریه برگزیده:

نظریه تفصیلی واپسین، بیش از نظریات دیگر، با مبانی حقوقی و عدالت قضایی سازگار است. در تأیید آن باید سه حالت را از یکدیگر متمایز ساخت:

۱- اگر امکان تقسیم عین وجود داشته باشد اجبار ممتنع به تقسیم منافع، ممکن نیست؛ زیرا اجبار، برای رفع ضرری است که در شرکت وجود دارد در حالی که با تقسیم عین، ضرر برطرف می‌شود. گذشته از آن، مهیایات، قابل فسخ است. لذا پس از اجبار، ممتنع، خواهد توانست آن را بر هم زند و در این صورت، رسیدگی دادگاه و صدور حکم، عبث به نظر می‌رسد. (امامی، ۱۵۱/۱) هم چنین، هرگاه بعد از مهیایات و یا در زمان درخواست آن، یکی از طرفین، از دادگاه تقسیم عین مشترک را بخواهد دادگاه مکلف به رسیدگی بوده و الزام شریک به مهیایات، وجه قانونی ندارد. (کاتوزیان، مشارکت ها، ۷۵؛ لنگرودی، دانشنامه، ۶۸۶/۳؛ لنگرودی، حقوق مدنی، ۱۸۶؛ مصری ۲۸۵؛ سرخسی، ۱۴۷/۱۰؛ کاسانی، ۳۲/۴؛ امامی، همان؛ علامه حلی، تحریر، ۲۲۸/۵) گذشته از آن، در تردید بین تقسیم عین و منفعت، تقسیم عین اصل به شمار می‌شود. (زیلعیمی، همان؛ حنفی، همان؛ سیواسی، همان) البته اگر شرکا حق تقسیم عین را به نحو الزام آور از خود سلب نموده باشند. شاید بتوان اجبار بر مهیایات را بر مبنای قاعده ولایت حاکم بر ممتنع و نفی ضرر پذیرفته.

۲- در صورت دوم، یعنی زمانی که امکان تقسیم عین وجود نداشته باشد، اگر برخی از شرکا تواف بر مهیایات نکنند اجبار به تقسیم منابع برای دادگاه میسر است. زیرا امتناع از تقسیم، اضرار بر غیر است و عموماً جواز اجبار ممتنع، و وجوب رسانیدن حق به صاحب آن، شامل این مورد نیز می‌شود. (نجفی، ۳۰۹/۳۴) همچنین، در اجبار به مهیایات، قطع ماده نزاع است. و دیگر لازم نیست که شرکا حصه خود از مال مشارع را به فروش برسانند یا آن را اجاره دهند. ماده ۵۹۴ ق.م. نیز که در باب تعمیر قنات غیرقابل تقسیم برای قلع ماده نزاع و دفع ضرر به دادگاه حق اجبار می‌دهد به طور ضمنی به این استدلال یاری می‌سازند. در تاریخ فقه نیز در مورد برده ای که دو نفر به حالت اشاعه مالک آن باشند، الزام به مهیایات پذیرفته شده؛ زیرا در این وضعیت، اجتماع حقوق طرفین در آن واحد ممکن نیست و تنها راه برای استفاده همه شرکا به صورت مساوی مهیایات است. (عاملی، ۴۷۴/۱۴؛ نجفی، ۳۱۴/۳۴).

۳- دو حالت قبل، ناظر به موردی بود که عین مال مشاع باشد و یک یا چند تن از شرکا خواهان تقسیم منافع باشند. اما هرگاه چند نفر به طور مشاع، تنها مالک منافع مالی باشند اجبار به مهیایات ممکن است. چون در این جا برخلاف صور قبل، راه حلی دیگر برای رفع ضرر وجود ندارد. (کاتوزیان، دوره مقدماتی، ۳۸۰/۱) در همین موضوع این پرسش در نشست قضایی دادگاه های حقوقی دو سابق تهران، مطرح شده است که: اگر مستأجرین مغازه دو نفر باشند، آیا هر دو یا یکی از آنان می‌توانند از دادگاه تقسیم منافع را درخواست نمایند؟ در پاسخ: اکثریت گفته اند چون افراز منافع با افراز عین ملازمه دارد و مستلزم دخل و تصرف در عین و اضرار مالک است، اقدام دادگاه مبنی بر افراز منافع جایز نیست برخی هم بین افراز منافع با تصرف در عین و یا اضرار مالک، ملازمه ندیده و افراز منافع را روا شمرده اند. برخی هم گفته اند افراز منافع محل کسب، فقط در صورتی امکان پذیر است که اولاً، همه شرکا با اتخاذ ملاک از ماده ۳۱۷ ق. امور حبسی، منافع مورد نزاع باید به فروش برسد. به نظر می‌رسد، جایی که عین در مالکیت غیر بوده اجبار به تقسیم منافع، مقدور باشد البته مشروط به آنکه موجب اضرار مالک و شریک ممتنع نشود و یا برخلاف قوانین نباشد. شعبه ۱۹ دادگاه عمومی (حقوقی) تهران نیز، طی دادنامه ش. ۴۴۵، با توجه به قاعده لاضرر و مواد ۱۵۷ و ۵۹۴ ق.م، حکم تقسیم زمانی یک باب مغازه بین مستأجرین آن نموده است. (قربانوند، ۳۷۸).

احکام و آثار تقسیم منافع**لزوم یا جواز تقسیم منافع:**

مطابق ماده ۵۹۹ق.م. : تقسیم عین، «بعد از آن که صحیحاً واقع شد، لازم است و هیچ یک از شرکا نمی تواند، بدون رضای دیگران از آن رجوع کند». اما راجع به لزوم یا جواز مهائیات، اختلاف نظر وجود دارد:

نظریه جواز:

بسیاری از فقها، مهائیات را جایز می دانند. (میرزای قمی، ۹۸/۳ و ۲۹۹، کاسانی، ۳۲/۴؛ نووی، ۱۵/۲۰؛ شهید ثانی، روضه، ۱۳۰/۹؛ فخرالمحققین، ۳۶۸/۴؛ علامه، تحریر، ۲۲۸/۵؛ محقق کرکی، ۴۵، ۶۷/۷) براین اساس، مهائیات، نه تنها به اراده هر یک از طرفین فسخ می شود؛ که به موت و جنون و سفه آنان نیز منفسخ می شود. استدلال ایشان آن است که مهائیات، تقسیمی حقیقی نیست چون تقسیم حقیقی، اختصاص به اعیان لزوم مهائیات، دلیلیندارد و شباهت بین تقسیم عین و منفعت، نباید باعث توهم لزوم در مهائیات شود. (آل کاشف الغطا، ۲۳۹/۳؛ شهید ثانی، ۱۱۶/۳).

نظریه لزوم:

فقهای مالکی به این دلیل که ماهیت مهائیات را اجاره بر شمرده اند، بر لزوم بودن آن تأکید کرده و حق فسخ را برای شرکا نمی شناسند. (زحیلی، ۴۷۷۶/۶؛ زیلعی، همان؛ مصری، ۲۸۶؛ قرطبی، ۲۰۲/۲) همچنین، به دلیل آنکه از دیدگاه آنان، مهائیات، اشاعه در منافع را از میان برده و مالکیت منافع، مفروز می شود، بعد از افراز، بازگشت به اشاعه معنا نخواهد داشت؛ زیرا سبب و مزجی موجود نیست. برخی از حقوقدانان نیز آن را عقدی لازم دانسته اند. (لنگرودی، حقوق مدنی، ۱۸۶ و ۳۱۶) البته ایشان در نظر واپسین خویش، مهائیات را اگر مبتنی بر مسامحه باشد، عقدی قابل رجوع می داند. (لنگرودی، محشی، ۹۵۴) دیگری نیز مهائیات را لازم می داند، اما می پذیرد که با درخواست تقسیم عین و افراز، مهائیات منتفی می شود. (کاتوزیان، مشارکت ها، ۷۶) گفته شده لازم دانستن مهائیات، ناشی از دیدگاهی است که مسئله تقسیم مال مشاع را مربوط به نظم عمومی می داند. چنانچه کاپیتان در شرح ماده ۸۱۵ ق.م فرانسه که درمورد تقسیم است، آن را مربوط به نظم عمومی دانسته و اسقاط آن را ضمن قرارداد خصوصی، جایز ندانسته است. (لنگرودی، حقوق مدنی، ۱۸۷) این نظر در فقه، وابسته به آن می شود که افراز مال مشترک را حکم بدانیم نه حق و در این صورت، قابل اسقاط نخواهد بود.

نظریه تفصیلی:

گروه سومی قائل به تفصیل شده اند؛ بدین نحو که مهائیات به تراضی را عقدی جایز و قابل فسخ می دانند. تنها استثنایی را که بر این امر، وارد دانسته اند آن است که یکی از شریکان، حصه خود را در نوبت خود به اجاره واگذار نموده باشد، در این صورت، تا انقضای اجاره، شریک دیگر، از حق فسخ محروم است؛ اما این گروه، مهائیات به اجبار را عقدی لازم می دانند. (حیدر، ۱۹۸/۳ و ۱۹۹)

نظریه برگزیده:

نخست، تأکید می شود که چنانچه یکی از شرکاء تقسیم عین مال مشاع را از دادگاه بخواهد، مهائیات در هر مرحله ای که باشد منتفی است. اما راجع به لزوم یا جواز تقسیم مهائیات، گرچه نظر مشهور، برجایز بودن آن است، اما با توجه به پذیرش امکان اجبار بر مهائیات باید بین مهائیات به تراضی و مهائیت به حکم دادگاه تفصیل قائل شد. چون مهائیات به تراضی، اشاعه در عین از بین نمی رود، همان اراده ای که توانست تقسیم را انجام دهد، همان نیز می تواند آن را بر هم زند. (فاضل مقداد، ۶۸) البته اگر ابتدا یکی از مالکان، در نوبت خود از مال مشترک بهره مند گردد و سپس خود او یا شریک دیگر، تقسیم مهائیات را بر هم زند، نسبت به حصه شریک، ضامن بوده و ملزم به غرامت است. (عاملی، ۳۲۹/۲۰؛ شهید ثانی، روضه، ۱۱۶/۳، صافی، ۲۲۱/۲؛

خمینی، ۳/۳۸۵؛ فخرالمحققین ۴/۱۶۵؛ فاضل هندی، ۲/۳۵۰؛ علامه حلی، تحریر، ۵/۲۲۸؛ محقق کرکی، ۷/۶۷) اما مهیایات با حکم دادگاه، به دلیل اصولی که پیروی حکم دادگاه را الزامی می گرداند، لازم است. این نظر مورد تأیید برخی فقیهان متأخر قرار گرفته و دلیل آن، قواعد ولایت حاکم بر ممتنع و وظیفه حاکم بر رفع خصومت است. (صافی، ۲/۳۶؛ گلپایگانی، ۲/۳۶؛ خمینی، ۳/۶۳۳ و ۶۳۲)

مهیایات (افراز منافع)

رسم نویسندگان قانون مدنی و قانون امور جسمی این است که از تقسیم اعیان اموال بحث کنند در حالیکه بحث افراز اختصاص به اعیان ندارد و دو بحث جالب دیگر در مورد افراز در گوشه و کنار کتابهای حقوقی باین شرح بنط می رسید:

الف) افراز منابع خواه منافع فنوات و انهار و چشمه سارها باشد خواه منافع مستغلات دیگر مانند گرمابه و خانه و بستان و غیره. ب- افراز دیون بین بستانکاران: ما در این مقاله «افراز منافع» را مورد مطالعه قرار می دهیم و افراز دیون را بمقاله دیگری حواله می کنیم. در این مقاله کوشش کردیم که خواننده را از یک یک کتب که منبع مطالعه بوده بی نیاز گردانیم و نیز به پرداختنده های حقوقی صورتی بخشیم:

مهیایات از هیئت مستق است این کلمه در لغت بمعنی برابری دو هیئت یا دو وضع است، در اصطلاحات حقوقی تقسیم منافع مشترک را گویند و اختصاص به تقسیم آنها ندارد قانون مدنی ماده ۱۵۷ را اختصاص به مهیایات در آب داده و گفته است: (هرگاه دو زمین در دو طرف نهر محاذی هم واقع شوند و حق تقدم یکی بر دیگری محرز نباشد و هر دو در یک زمان بخواهند آب ببرند و آب کافی برای هر دو نباشد باید برای تقدم و تأخر در بردن آب به نسبت حصبه، قرعه زده...). در این ماده مسأله افراز آب (که عرفاً منفعت آنها و رودخانه ها و چشمه ها است) در واقع مطرح است البته علاوه بر مسأله افراز مسأله اینکه کدامیک از شرکاء باید زودتر آب ببرد نیز مطرح .

جمع بندی و نتیجه گیری

در تأیید مشروعیت و ضرورت مهیایات، مستنداتی معتبر از کتاب، سنت، حکم عقل و بنای عقلا وجود دارد. از جمله ارکان اساسی مهیایات، وجود اشاعه در مالکیت یا انتفاع می باشد. این تقسیم، مسبوق به وجود حالتی از «اشتراک حقوق» بوده و موضوع آن همواره به صورت مشاع است. همین خصیصه، وجه ممیزه این نهاد از تأسیسات حقوقی مشابه نظیر تایم شرینگ است.

موضوع تقسیم مهیایاتی باید در برابر استیفای منفعت قابل بقاء باشد.

در خصوص ماهیت مهیایات، نظریه صلح دانستن آن از قوت بیشتری برخوردار است.

شاخص ترین موارد کاربرد مهیایات جایی است که مال مشاع صرف منفعت بوده و شرکا مالکیتی بر عین نداشته باشد همچنین هنگامی که تقسیم عین مال با محدودیت مواجه بوده و قابلیت افراز نداشته باشند؛ نظر غالب آن است که با وجود امکان اجبار بر فروش مال و تقسیم ثمن، محلی برای اجرای تقسیم مهیایاتی باقی نمی ماند.

بیشتر نویسندگان، مهیایات به اجبار را نپذیرفته اند. ولی به نظر می رسد در موردی که عین مشاع، قابلیت تقسیم را دارا نبوده و یا مالکیت شرکا فقط بر منافع مال باشد، برای ریشه- کن کردن ماده نزاع، اجبار ممکن است. دلیل بر اجبار، قواعد، لاضرر، وجوب رساندن حق به صاحب آن و ولایت حاکم بر ممتنع است.

برخلاف آنچه برخی گفته اند، احکام مهیایات زمانی و مکانی متفاوت نیست.

بیشتر محققان بر این باورند که مهیایات، در حکم عقد جایز و قابل رجوع است و فوت، جنون و سفه یکی از شرکا از موجبات انفساخ خواهد بود. اما به نظر می رسد دست کم در مواردی که امکان اجبار بر تقسیم به رسمیت شناخته شود، پای بندی به آن ضروری خواهد بود.

در حقوق ایران، اصلاح قانون مدنی و تکمیل قواعد آن همچون برخی کشورهای، و وضع قانون در زمینه تبعیت مهائیت از پاره ای از احکام اجاره مانند ضمانت های اجرای تخلیه، در ترویج این نهاد و حمایت از شرکا و اصل شرکت، ضروری به نظر می رسد.

منابع

قرآن مجید

۱. آل کاشف الغطاء محمد حسین، تحریر مجله الاحکام، قم، مکتبه فیروز آبادی، ۱۳۵۹ هـ. ش
۲. آل بحر العلوم، سید محمد، بلغه الفقیه، تهران، مکتبه الصادق، الطبعة الرابعة، ۱۳۶۲ هـ. ش
۳. الآملی، محمد تقی المکاسب و البیع، تقریرات درسی میرزا محمد حسین غروی نائینی، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۱۳ هـ. ق
۴. ابن قدامه، عبدالله بن احمد، المغنی، بیروت دار احیاء التراث العربی، ۱۴۰۴ هـ. ق
۵. ابن منظور، ابوالفضل جمال الدین محمد بن مکرم، لسان العرب، بیروت، دار صادر، الطبعة الاولی، ۱۴۱۰ هـ. ق ۱۹۹۰ م
۶. اردبیلی (محقق)، احمد بن محمد بن محمد «مجمع الفائده و البرهان فی شرح ارشاد اذهان، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، الطبعة الاولی، ۱۴۱۲ هـ. ق
۷. البلدادی، عبود، درسه فی الحقوق العینیة الاصلیه، بغداد، مطبعة المعارف ۱۹۷۵ م.
۸. الحسینی الشیرازی، السید محمد، الفقه، الطبعة الثانیة، بیروت، دار العلوم ۱۴۰۹ هـ. ق
۹. الحسینی الروحانی، السید محمد صادق، فقه الصادق، بیروت، الطبعة الثالثة، دارالعلوم.
۱۰. الصدر، السید محمد، ماوراء الفقه، چاپ سوم، قم، مجمع الفکر الاسلامی، ۱۴۱۲ هـ. ق
۱۱. الصده، عبدالمنعم فرج، الحقوق العینیة الاصلیه- درسه فی القانون اللبنانی و القانون المصری، بیروت دار النهضه العربیه بی تا
۱۲. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، تهران، کتاب فروشی اسلامیة، چاپ ششم، ۱۳۷۸ هـ. ش
۱۳. انصاری (شیخ)، مرتضی بن محمد، کتاب المکاسب، بیروت، مؤسسه الاعلمی للمطبوعات، الطبعة الاولی ۱۴۱۵ هـ. ق ۱۹۹۵ م.
۱۴. باقری، احمد، سقوط تعهدات، تهران، انتشارات آن، چاپ اول، ۱۳۸۲ هـ. ش
۱۵. بجنوردی، محمد حسن، القواعد الفقهیه، قم، انتشارات دلیل ما، الطبعة الاولی، ۱۴۲۴ هـ. ق ۱۳۸۲ هـ. ش
۱۶. بحرانی، یوسف، الحدائق الناضره فی کل احکام العقره الطاهره، بیروت، دارالاضواء، الطبعة الثانیة ۱۹۸۵، ۱۴۰۵ هـ. ق
۱۷. تبریزی، آیت الله شیخ جواد، اسس القضاء والشهادة، تهران، کتاب فروشی اسلامیة.
۱۸. توحیدی، محمد علی، مصباح الفقاهه فی المعاملات تقریرات درسی آیت الله العظمی خویی، الطبعة الثالثة، قم، وجدانی، ۱۳۷۱ هـ. ش
۱۹. تهنوی، محمد اعلی بن علی، کشف اصطلاحات الفنون، تهران، کتابخانه خیام، شرکاء، ۱۹۶۷ م
۲۰. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق اموال، تهران، کتابخانه گنج ودانش، چاپ سوم، ۱۳۷۳ هـ. ش
۲۱. جوهری، اسماعیل بن حماد، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربیه، بیروت، دارالعلم للملایین، الطبعة الثالثة ۱۴۰۴ هـ. ق - ۱۹۸۴ م.
۲۲. حسینی، عاملی، سید محمد جواد، مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه، بیروت، دار احیاء التراث العربی الطبعة الاولی، ۱۴۱۸ هـ. ق

۲۳. حلی (فخر الدین ابی طالب محمد) (فخر المحققین) ایضاح الفوائد فی شرح القواعد، با تحقیق موسوی کرمانی و علی پناه اشتهاردی، قم، بی نا، ۱۳۸۹ هـ. ق
۲۴. خراسانی (آخوند)، محمد کاظم بن حسین، کفایه الاصول، قم آل البيت لاحیاء التراث، الطبعة الاولى، ۱۴۰۹ هـ. ق
۲۵. خلخالی، محمد کاظم، فقه الامامیه «قسم المعاملات» تهران، انتشارات حیدری، الطبعة الاولى، ۱۳۹۵
۲۶. خمینی (امام)، روح الله موسوی، البیع، تهران، وزارت ارشاد اسلامی، ۱۴۰۷ هـ. ق
۲۷. خوانساری، موسی بن احمد، منیه الطالب فی شرح مکاسب، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، الطبعة الاولى، ۱۴۱۸ هـ. ق
۲۸. خوبی، ابوالقاسم، مصباح الفقاهه فی المعاملات، به تقریر محمد علی توحیدی، بیروت، دار الهادی، ۱۴۱۲ هـ. ق
۲۹. دهخدا، علی اکبر، لغت نامه، تهران، مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول - بهار ۱۳۷۳ هـ. ش
۳۰. راغب اصفهانی، ابوالقاسم حسین بن محمد، المفردات فی غریب القرآن، بیروت دار المعرفه.
۳۱. روحانی، محمد صادق، المسائل المستحدثه، قم، دار الفکر المعاصر، ۱۹۸۹ م.
۳۲. زبیدی، محمد مرتضی حسینی، تاج العروس من جواهر القاموس، بیروت، دارالمکتبه لحياء، ۱۴۰۶ هـ. ق
۳۳. زحیلی، وهبه، الفقه الاسلامی و ادلته، دمشق، دار الفکر، الطبعة الثالثة، ۱۴۰۹ هـ. ق
۳۴. سنهوری، عبدالرزاق احمد، الوسيط فی شرح القانون المدني الجديد، بیروت، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، ۱۹۹۸ م.
۳۵. شریعتی، سعید، مقاله بیع زمانی، مرکز تحقیقات قوه قضائیه، تهران، ۱۳۷۶ هـ. ش
۳۶. شهید ثانی، زین الدین بن علی جبعی عاملی، الروضه البهیه فی شرح اللمعه الدمشقیه، تصحیح و تعلیق سید محمد کلانتر - بیروت، دار العالم الاسلامی
۳۷. شهیدی، مهدی، مقاله وضعیت حقوقی تصرفات شریک در مال مشاع فصلنامه حق، دفتر ششم، تیر تا شهریور ۱۳۶۵
۳۸. صفائی، سید حسن، حقوق بیع بین المللی، تهران، نشر میزان، چاپ اول، ۱۳۷۹ هـ. ش
۳۹. طباطبائی یزدی، سید محمد کاظم، حاشیه ی مکاسب، قم، اسماعیلیان
۴۰. طریحی (شیخ)، فخرالدین، مجمع البحرين، مطلع النیرین، بیروت، مکتبه النشر الثقافه الاسلامیه، الطبعة الثانيه، ۱۴۰۸ هـ. ق
۴۱. فیروز آبادی، محمد بن یعقوب، القاموس المحيط، بیروت، دار الفکر
۴۲. فیومی، احمد بن محمد بن علی مقری رافعی، المصباح المنیر فی غریب الشرح الکبیر، بیروت، دارالفکر، بی تا
۴۳. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۹) حقوق مدنی، مقدمه اموال، کلیات قراردادها، چاپ ششم، تهران، دانشکده علوم اداری و مدیریت بازرگانی
۴۴. هفتم، ۱۳۷۸ هـ. ش
۴۵. کرکی (محقق)، شیخ علی بن حسین، جامع المقاصد فی شرح القواعد، قم، مؤسسه آل البيت (ع) لاحیاء التراث، الطبعة الاولى، جمادی الاولى، ۱۴۰۸ هـ. ق
۴۶. گرجی، ابوالقاسم، مقالات حقوقی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم ۱۳۷۸ هـ. ش
۴۷. مجلسی، محمد باقر، بحار الانوار، مکتبه النشر الثقافه الاسلامیه، الطبعة الثاني، ۱۴۰۷ هـ. ق
۴۸. مرداوی حنفی، علاء الدین ابوالحسن علی بن سلیمان، الانصاف فی معرفه الراجح الخلاف من علی مذهب الامام احمد بن حنبل، بیروت، دار احیاء التراث العربی، الطبعة الاولى، ۱۳۷۶ هـ. ق ۱۹۵۷ م.
۴۹. مظفر، محمد رضا، اصول الفقه، قم، مؤسسه اسماعیلیان، چاپ هشتم، ۱۳۷۵ هـ. ش، ۱۹۱۷ م
۵۰. مکارم شیرازی، ناصر، القواعد الفقهيہ، قم، مدرسه الامام علی بن ابی طالب (ع)، الطبعة الرابعه، ۱۴۱۶ هـ. ق

٥١. نجفى، محمد حسن، جواهر الكلام فى شرح شرايع الاسلام، بيروت، دار احياء التراث العربى، الطبعة السابعه ١٤٠١ هـ .
ق
٥٢. نراقى، احمد بن محمد مهدى كاشانى، عوائد الامام فى بيان قواعد الاحكام ومهارت مسائل الحلال و الحرام، قم، مركز النشر التابع المکتب الاعلام الاسلامى فى الحوزه العلميه، الطبعة الاولى ١٣٧٥ هـ . ش