

کتاب الاجارة

www.ketab.ir

نویسنده:

محمد حسین سلیمانی ارده‌الی

سرشناسه : سلیمانی ارده‌الی، محمدحسین، ۱۳۶۱ -
 عنوان قراردادی : عروۃ الوثقی. فارسی. برگزیده. شرح
 عنوان و نام پدیدآور : کتاب‌الاجاره/ نویسنده محمدحسین سلیمانی ارده‌الی.
 مشخصات نشر : قم: فقاها، ۱۴۴۳ق. = ۱۴۰۰.
 مشخصات ظاهری : ۲۶۲ ص.
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۶۰۳۷-۳۰-۶
 وضعیت فهرست نویسی : فیا
 یادداشت : کتاب حاضر شرحی بر بخش اجاره کتاب " العروۃ الوثقی " تألیف سیدمحمدکاظم بن عبدالعظیم یزدی است.
 موضوع : یزدی، سیدمحمدکاظم بن عبدالعظیم، ۹۱۲۴۷ - ۹۱۳۳۸ ق. العروۃ الوثقی -- نقد و تفسیر
 موضوع : فقه جعفری -- قرن ۱۴
 موضوع : Islamic law, Ja'fari -- ۲۰th century
 موضوع : اجاره (فقه)
 Rent (Islamic law) : موضوع
 شناسه افزوده : یزدی، سیدمحمدکاظم بن عبدالعظیم، ۹۱۲۴۷ - ۹۱۳۳۸ ق. عروۃ الوثقی. برگزیده. شرح
 رده بندی کنگره : BP۱۸۳/۵
 رده بندی دیویی : ۲۹۷/۳۴۲
 شماره کتابشناسی ملی : ۸۴۷۹۱۶۱

* تمام حقوق برای مؤلف محفوظ است *



نشر الفقاها - قم

مرکز توزیع : خیابان معلم - مجتمع ناشران

تلفن : ۰۲۵ ۳۷۷۴۸۲۰۲ همراه : ۰۹۱۲۲۵۱۸۲۵۱

کتاب الاجاره

محمد حسین سلیمانی ارده‌الی

* چاپخانه : گل وردی * تیراژ : ۱۰۰ نسخه * تاریخ چاپ : ۱۴۰۰ ه. ش *

* نوبت چاپ : اول * شابک : ۶ - ۳۰ - ۶۵۳۷ - ۶۰۰ - ۹۷۸ *

قیمت : ۳۵۰۰۰۰ ریال

فهرست مطالب

۹	فهرست مطالب
۱۹	مقدمه
۱۹	تعریف عقد اجاره
۲۳	فصل ۱
۲۳	ارکان عقد اجاره
۲۳	رکن اول: ایجاب و قبول
۲۴	اجاره معاطاتی
۲۵	انعقاد عقد اجاره با الفاظ عقد بیع
۲۶	رکن دوم: متعاقدین
۲۷	رکن سوم: عوضین
۲۸	مقدور بودن تعلیم عوضین
۲۹	عقد اجاره فضولی
۲۹	قابلیت انتفاع از عین مستأجره
۳۰	مباح بودن منفعت در عقد اجاره
۳۱	قابلیت انتفاع عین مستأجره نسبت به منفعت مقهوره
۳۲	امکان انتفاع مستأجر
۳۲	انعقاد عقد اجاره از روی اکراه
۳۳	انعقاد عقد اجاره از روی اضطرار
۳۴	انعقاد عقد اجاره توسط ورشکسته
۳۵	اجیر شدن سفیه
۳۶	تعیین عین مستأجره
۳۶	تعیین نوع منفعت عین مستأجره
۳۷	کیفیت تعیین منفعت ۱
۳۸	کیفیت تعیین منفعت ۲
۳۹	کیفیت تعیین منفعت ۳
۴۱	کیفیت تعیین منفعت ۴
۴۱	کیفیت تعیین منفعت ۵
۴۱	کیفیت تعیین اجرت کیلی و وزنی

۴۲	معلوم شدن منفعت به واسطه تعیین مدت
۴۳	فرق بین عقد اجاره و جعاله در معلوم نبودن مدت
۴۴	مردود بودن عمل در عقد اجاره
۴۶	انجام عمل در فرض بطلان عقد اجاره
۴۶	عدم انجام تعهد در مدت تعیین شده ۱
۴۷	عدم انجام تعهد در مدت تعیین شده ۲
۴۸	عدم انجام تعهد در مدت تعیین شده ۳
۴۹	عدم انجام تعهد در مدت تعیین شده ۴
۴۹	عدم انجام تعهد در مدت تعیین شده ۵
۵۱	عدم انجام تعهد در مدت تعیین شده ۶
۵۲	عدم انجام تعهد در مدت مورد نظر مستأجر
۵۵	فصل ۲
۵۵	لازم بودن عقد اجاره
۵۶	جواز فروش عین مستأجره قبل از انقضاء عقد اجاره
۵۸	خیار فسخ به واسطه نقص در منفعت
۵۸	علم مشتری به مستأجره بودن مبیع
۵۹	رجوع منفعت به بايع در صورت فسخ عقد اجاره
۶۱	فروش عین مستأجره به شرط مسلوب منفعت بودن
۶۲	فروش عین مستأجره به مستأجر
۶۲	آثار فروش عین مستأجره به مستأجر
۶۴	وقوع عقد بیع و عقد اجاره بر مال واحد
۶۶	فوت موجر و مستأجر در عقد اجاره
۶۸	فوت اجیر در اجاره اشخاص
۶۹	شرط مباشرت مستأجر در سکونت خانه
۷۰	اجاره اموال توسط ولی یا وصی
۷۲	اجیر شدن زن قبل از ازدواج
۷۳	وجود عیب سابق بر عقد اجاره در عین مستأجره
۷۴	خراب بودن بعضی از اتاق های خانه
۷۵	معیوب شدن عین مستأجره بعد از عقد و قبل از قبض
۷۷	وجود عیب سابق در عقد اجاره در اجرت
۷۸	ورشکسته شدن اجیر نسبت به اجرت

۷۹	مغبون شدن موجر یا مستأجر در عقد اجاره.....
۸۰	وجود نداشتن بعضی از خيارات در عقد اجاره
۸۱	فروش عین مستأجره بعد از عقد اجاره

فصل ۳..... ۸۵

احکام اجرت..... ۸۵

۸۶	استقرار ملکیت اجرت پس از استیفاء منفعت
۸۸	عدم استفاده از عین مستأجره توسط مستأجر.....
۸۹	انقضاء عقد اجاره بر فرد کلی بر ذمه
۹۰	تحويل نگرفتن عین مستأجره توسط مستأجر.....
۹۲	اجیر شدن برای کشیدن دندان
۹۳	از بین رفتن درد دندان و سرنوشت عقد اجاره.....
۹۴	تلف شدن عین مستأجره قبل از قبض
۹۵	فسخ شدن عقد اجاره در میان مدت عقد
۹۶	تلف شدن بعضی از عین مستأجره
۹۷	تملیک اجرت توسط اجیر
۹۹	تحويل مورد اجاره در اجاره کلی بر ذمه
۱۰۰	انهدام خانه در زمان عقد اجاره.....
۱۰۲	از بین رفتن بعضی از اتاق های خانه در عقد اجاره
۱۰۲	امتناع موجر از تحويل عین مستأجره.....
۱۰۴	مانع شدن شخص ثالث از انتفاع مستأجر
۱۰۵	برگرداندن عین مستأجره به مستأجر توسط شخص ثالث ظالم.....
۱۰۶	عذر مستأجر در استیفاء از عین مستأجره.....
۱۰۸	تلف شدن عین مستأجره به سبب قوه قهریه
۱۰۹	مريض شدن مستأجر و عدم استفاده از عین مستأجره
۱۱۰	اجیر شدن زن بدون اذن شوهر
۱۱۱	تعهدات متقابل موجر و مستأجر.....
۱۱۲	شرط تأخیر در پرداخت اجرت در عقد اجاره.....
۱۱۴	کیفیت تسلیم مورد اجاره ۱.....
۱۱۵	کیفیت تسلیم مورد اجاره ۲.....
۱۱۶	کیفیت تسلیم مورد اجاره ۳.....
۱۱۸	کشف بطلان عقد اجاره در میان مدت عقد.....

۱۱۹	نقش اذن در استیفاء در عقد اجاره.....
۱۲۰	تلف شدن اجرت در صورت بطلان عقد اجاره.....
۱۲۲	اجاره مال مشاع.....
۱۲۴	اجاره کردن مال توسط دو نفر.....
۱۲۶	شرط نبودن اتصال مدت به عقد اجاره.....
۱۲۹	فصل ۴.....
۱۲۹	امین بودن مستأجر نسبت به عین مستأجره.....
۱۳۱	تلف شدن عین مستأجره در میان مدت عقد و عدم تقصیر مستأجر در تلف.....
۱۳۲	امین بودن خیاط نسبت به پارچه مستأجر.....
۱۳۴	اتلاف پارچه توسط مالک.....
۱۳۵	روز اداء معیار پرداخت قیمت مال تلف شده.....
۱۳۶	تلف شدن پیراهن خیاطی شده.....
۱۳۷	آسیب زدن به پیراهن توسط خیاط.....
۱۳۸	ضمانت اجیر در صورت تقصیر.....
۱۳۹	ضمانت طیب در صورت بروز خسارت.....
۱۴۱	تلف مال توسط حمال.....
۱۴۲	ضمانت خیاط در فرض کم بودن پارچه برای خیاطی.....
۱۴۴	تلف شدن مال بر اثر لغزش پای حیوان باربر.....
۱۴۴	دزدیده شدن مال در کشتی.....
۱۴۵	حمل کردن حیوان باربر بیشتر از مقداری که در عقد شرط شده.....
۱۴۷	سوار شدن بر مرکب بیشتر از مقداری که در عقد شرط شده.....
۱۴۷	جواز زدن حیوان باربر به مقدار متعارف.....
۱۴۹	اجیر شدن برای محافظت از کالا.....
۱۵۰	مسئولیت صاحب حمام نسبت به لباس افراد.....
۱۵۳	فصل ۵.....
۱۵۳	شرایط موجر.....
۱۵۵	اجاره دادن عین مستأجره توسط مستأجر ۱.....
۱۵۶	اجاره دادن عین مستأجره توسط مستأجر ۲.....
۱۵۸	جواز اجاره دادن عین مستأجره توسط مستأجر به کمتر از اجاره بها.....
۱۶۱	واگذار کردن انجام عمل توسط اجیر به دیگری.....
۱۶۳	جواز انجام عمل توسط دیگری به صورت تبرعی از طرف اجیر.....

فصل ۱ | فهرست مطالب / ۱۳

۱۶۴.....	اجیر خاص ۱.....
۱۶۶.....	اجیر خاص ۲.....
۱۶۷.....	اجیر خاص ۳.....
۱۶۸.....	اجیر خاص ۴.....
۱۶۹.....	اجیر خاص ۵.....
۱۷۰.....	اجیر خاص ۶.....
۱۷۱.....	اجیر خاص ۷.....
۱۷۳.....	اجیر خاص ۸.....
۱۷۴.....	حمل اشتباهی کالا توسط حیوان باربر.....
۱۷۶.....	استحقاق مالک حیوان باربر نسبت به دو منفعت.....
۱۷۷.....	انجام عملی غیر از عمل مورد اجازه توسط اجیر.....
۱۷۸.....	حمل کالا از روی اشتباه توسط اجیر.....
۱۷۹.....	فرار کردن حیوان باربر در عقد اجازه.....
۱۸۰.....	حمل شراب با کشتی اجازه ای ۱.....
۱۸۱.....	حمل شراب با کشتی اجازه ای ۲.....
۱۸۲.....	اشتباه مستأجر در سوار شدن بر مرکب.....
۱۸۳.....	اجیر شدن برای گرفتن روزه یک روز مشحط از طرف دو نفر.....
۱۸۵.....	فصل ۶.....
۱۸۵.....	عین مستأجره ۱.....
۱۸۶.....	عین مستأجره ۲.....
۱۸۷.....	اجاره دادن زمین به صورت مشاع.....
۱۸۹.....	اجاره زمین برای ساخت مسجد.....
۱۹۰.....	اجاره درهم و دینار.....
۱۹۰.....	اجاره درخت برای استظلال.....
۱۹۱.....	اجاره بستان.....
۱۹۱.....	اجیر کردن برای حیا زت مباحات ۱.....
۱۹۳.....	اجیر کردن برای حیا زت مباحات ۲.....
۱۹۳.....	اجیر کردن برای حیا زت مباحات ۳.....
۱۹۴.....	اجیر کردن برای حیا زت مباحات ۴.....
۱۹۵.....	اجیر شدن زن برای شیردهی.....
۱۹۷.....	عدم لزوم اجازه شوهر نسبت به اجیر شدن همسر خود.....

مقدمه

تعریف عقد اجاره

كتاب الإجارة و هي تملك عمل أو منفعة بعوض و يمكن أن يقال إن حقيقتها التسليط على عين للإنتفاع بها بعوض.

«ترجمه»

كتاب اجاره و ماهیت آن^۱، به مالکیت در آوردن عملی یا منفعتی در مقابل وجود یک عوض و ممکن است اینگونه گفته شود همانا حقیقت اجاره مسلط شدن بر عین برای انتفاع از آن در مقابل دادن عوض^۲.

«دلیل»

۱. از آنجایی که عقود و معاملات از جمله امور عرفی هستند که ساخته و پرداخته این جایگاه می باشند لذا عقد اجاره هم از این قاعده مستثنی نیست و عقدی است که بین مردم رایج می باشد و هرکس بخواهد از مال دیگری استفاده کند بدون اینکه صاحب آن مال شود و در مقابل عوضی بپردازد یا بخواهد دیگری را برای انجام دادن عملی بکار گیرد از این عقد استفاده می کند و عقلاء هم مخالفتی با این نحوه از تعامل بین مردم ندارد و از طرفی شارع هم به نحوی این عقد را امضا کرده است البته با قیود و شرایطی که مدنظرش می باشد.

در نتیجه برای فهم ماهیت عقد احتیاج به صغری و کبری نداریم بلکه حتی کسانی که از قوانین و قواعد هم نا آگاه باشند این ماهیت را درک کرده اند که در این بحث از باب تبرک به بعضی آن اشاره می کنیم.

«قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ» (سورة قصص، آیه ۲۶).

یکی از آن دو دختر به حضرت شعیب علیه السلام عرضه داشت: پدرم او را اجیر کن زیرا بهترین کسی است که می توانی استخدام کنی آن کسی است که قوی و امین باشد. (و او همین مرد است.)

۲. اینکه تملیک عمل یا منفعت را ماهیت عقد اجاره بگیم یا اثر آن عقد به نظر می-رسد اختلاف چندان مهمی نباشد زیرا تعاریف عقود شرح الاسمی هستند و مشتمل بر حدود و رسم حقیقی نیستند لذا از باب تقریب به ذهن مخاطب استفاده می شوند.