

گواشز ده:

نمونه فایل از جلد دوم شب کنکور دکتری حقوق خصوصی آمده است!

نشر حقوقی عدلیه-

۰۹۱۲۲۱۰۹۳۱۹-۰۲۱۶۶۹۱۱۰۱۱۱۱۶۰

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

دوره دو جلدی

شب کنکور دکتری حقوق خصوصی

(جلد ۲)

(خلاصه دروس)

دوره شب کنکور دکتری، شامل مباحث ضروری ذیل می باشد:

- ✓ حقوق مدنی
- ✓ حقوق تجارت
- ✓ متون فقه (معاملات)

به کوشش:

دیپارتمان تخصصی دکتری حقوق خصوصی



انتشارات حقوقی عدلیه

گوشزد: این فایل جهت نمونه ارائه شده است لذا سال و قیمت ندارد و برای اطلاع از آخرین ورژن چاپ شده و قیمت اخیر کتاب بایستی به سایت (قسمت معرفی کتاب) مراجعه نمایید.

سرشناسه: دپارتمان تخصصی دکتری حقوق خصوصی

عنوان: متون فقه پیشرفته (جلد دوم)

مشخصه نشر: تهران، انتشارت عدلیه، سال؟؟؟ ...

مشخصات ظاهری: ۵۹۰ ص / جدول / تصویر.

نوبت ویرایش: ...

موضوع: فقه معاملات - متون فقه دکتری - درسنامه پیشرفته

شناسه افزوده: متاجر - اجاره - دین - رهن - ضمان - شرکت - مضاربه - ودیعه - عاریه - حواله - شفعه - وصیت - ارث

شناسه افزوده: شهید اول - شهید ثانی - مرحوم کلانتر - شیخ طوسی - علامه حلی - امام خمینی - آیت الله خوئی

شناسه افزوده: محقق حلی - آیت الله خویی - شیخ مفید - علامه حلی - محقق حلی - ابن ادریس

شناسه افزوده: علی شیروانی - حمید مسجد سرای - عباس زراعت - اسدالله لطفی - حسن تبریزی قاروبی

شناسه افزوده: لمعه دمشقیه - ترجمه و تبیین تحریر الروضه - شرح کلانتر - شرایع الاسلام - نهاییه - خلاف - متون فقه استدلالی

شناسه افزوده: آزمون دکتری نیمه متمرکز - ۱۴۰۵/۱۴۰۴

عنوان: متون فقه پیشرفته (جلد دوم)

به کوشش: دپارتمان تخصصی دکتری حقوق خصوصی

ناشر: تهران، انتشارت عدلیه، سال؟؟؟.....

نوبت چاپ:

ناظر: ابوالقاسم شم آبادی

تیراژ: ۵۰۰ نسخه

بهاء:

تلفن:

۰۲۱-۶۶۹۲۱۰۰۲

۰۲۱-۶۶۵۸۱۷۴۸

Email: nashreadliye@gmail.com

http://www.adlpub.com

کانال تلگرام عدلیه را در گوشی خود دنبال کنید:

کانال دکتری حقوق

https://t.me/PHDdoktori

حق چاپ برای ناشر محفوظ است

فصول جلد دوم کتاب (فهرست مختصر)

٥	مقدمه
٧	بخش سوم: متون فقه (معاملات)
٨	غصب:
٤٢	اجاره:
٧٦	وکالت:
٩٣	جعاله:
١٠٣	متاجر:
٢٦١	شفعه:
٢٧٧	وصایا:
٣٠٥	میراث:
٣٢٥	مزارعه:
٣٤٠	مساقات
٣٥٤	وقف:
٣٦٢	نکاح:
٤٠٠	طلاق:
٤١٤	عطیه:
٤١٦	دین:
٤٤٤	رهن:
٤٨٠	حجر:
٤٨٩	ضمان:
٥٠٤	حواله:
٥١٤	کفاله:
٥٢٦	صلح:
٥٤٢	شرکت:
٥٥١	مضاربه:
٥٦١	ودیعه:
٥٧٧	غاربه:

مقدمه

یکی از نیازهای اساسی داوطلبان حقوق خصوصی، مطالب مختصر و مفید است که معمولاً به صورت متن‌های خلاصه و در قالب درسنامه مختصر به همراه تست و نکات طلایی مورد مطالعه قرار می‌گیرد. دلیل اصلی این موضوع یادگیری مطالب اساسی و مبنایی و دوره کردن سریع محتوا می‌باشد که ممکن است این مطالعه، قبولی داوطلب را به ارمغان آورد؛ بنابراین وجود کتب خلاصه اهمیت زیادی دارد؛ مخصوصاً زمانی که داوطلب با فرصتی کوتاه تا آزمون، مواجه می‌باشد؛ از این رو، بسیاری از داوطلبان دکتری به دلایل مختلف فرصت کافی جهت مطالعه همه مطالب مربوط به شاخه خود را ندارند و در صورت فرصت داشتن هم، زمان آزاد آنها برای مطالعه بسیار محدود است. اضافه بر این شاید داوطلبان نتوانند منابع اصلی و اصطلاحاً خوب را دسترسی داشته باشند. بنابراین شرایط اینگونه داوطلبان کاملاً متمایز با داوطلبان دیگر می‌باشد.

این موضوعات ما را بر آن داشت که در جهت رفع این نیاز اساسی کتاب خلاصه و دو جلدی‌ای با عنوان «شب کنکور دکتری حقوق خصوصی» منتشر نماییم. همانطور که از نام کتاب مشخص است؛ این دوره دو جلدی حاوی مطالب خلاصه و به اصطلاح درسنامه نسبتاً مختصر و تست بوده که مخصوص ماه‌های نزدیک به آزمون دکتری و یا داوطلبانی است که به دلیل مشغله فرصت مطالعه ندارند. مطالب دوره شب کنکور دکتری حقوق خصوصی از سه بخش اصلی تشکیل شده است؛

۱. حقوق تجارت

۲. حقوق مدنی

۳. متون فقه (بخش معاملات)

بنابراین دروس عمومی (زبان و استعداد تحصیلی) در این کتاب دو جلدی کار نشده است؛ دلیل این موضوع مسلماً مطالب متنوع و مباحث گسترده دکتری حقوق خصوصی است؛ به طور نمونه اگر قرار باشد داوطلبی متون فقه اصلی (که اسم دقیقش روضه البهیه فی شرح لمعه دمشقیه می‌باشد و توسط علی شیروانی ترجمه شده است) را با ترجمه‌اش مطالعه کند؛ حداقل باید بخش‌های زیادی از دوره ۱۵ جلدی (روضه البهیه) را مطالعه نماید که بیش از نصف این دوره مربوط به مسائل و موضوعات مرتبط با حقوق خصوصی است و یا اگر داوطلبی بخواهد بر حقوق مدنی مسلط شود حداقل کار لازم مطالعه قانون مدنی در نظم حقوق کنونی و دوره قواعد عمومی قراردادها و عقود معین دکتر ناصر کاتوزیان می‌باشد؛

از این رو مباحث و موضوعات این شاخه برای این داوطلبان دکتری حقوق خصوصی زیاد بوده و در برابر فرصت کم. خلاصتاً اینکه: جمع و جور کردن شب کنکور حقوق خصوصی خودش یک راه حل و میان‌بر و کتابی جامع و مانع می‌باشد.

پس صرف اقدام به نگارش و تالیف این کتاب دو جلدی خود اقدام کوچکی نیست؛ مسلماً به هر حال، ما توانستیم کتاب دو جلدی شب کنکور دکتری حقوق خصوصی را چندین سال پیش منتشر کرده و در طول این سال‌ها به طور مرتب به روزآوری نماییم. فارغ از این بحث، یکی از اهداف مهمی که در نگارش شب کنکور حقوق خصوصی صورت گرفته است؛ کمک به داوطلبانی بوده که شاغل هستند و فرصت مطالعه به اندازه کافی ندارند و به کتابی همانند شب کنکور حقوق خصوصی نیاز فوری دارند. از این رو استقبال داوطلبان این شاخه به چنین کتابی بیش از پیش آشکار می‌شود.

باری، در مطالعه این دوره پیشنهاد می‌شود: داوطلب در حین مطالعه هر بخش از کتاب، ابتدا نگاهی به سوالات دکتری سنوات قبل (از آخر هر درس) انداخته تا متوجه بخش‌های مهم آن شده و بعد از آن بحث مرتبط را مطالعه نماید. اضافه بر آن، در صورت امکان متن کتاب دو جلدی شب کنکور حداقل دو بار مطالعه شود که برای داوطلب نتیجه مدنظر را داشته باشد و داوطلب سعی نماید در اولین دور از مطالعه به قوانین مورد استناد مرتب مراجعه کرده و در آخر مطالعه نیز تست‌ها را کار کند. البته در پایان مطالعه این دوره حتماً سوالات سنوات اخیر آزمون دکتری نیمه متمرکز از سال ۱۳۹۰ به بعد و مخصوصاً سال‌های اخیر توسط داوطلب یک بار کامل نگاه شود.

در پایان، ضمن تشکر از حسن انتخاب و اعتماد شما، چنانچه خوانندگان محترم این وجیزه، انتقاد یا پیشنهادی در مورد متن برای بهتر شدن محتوا دارند؛ لطفاً از طریق آدرس‌های ذیل ما را یاری نمایند.^۱

دپارتمان تخصصی دکتری حقوق خصوصی

بخش سوم:
متون فقه (معاملات)

گوشزد:

این کتاب مختص داوطلبان دکتری حقوق خصوصی تدوین شده است و برای داوطلبان کارشناسی ارشد قابل استفاده نمی‌باشد به دلیل اینکه کاربردی و مطابق سوالات دکتری بوده و حاوی نظرات فرعی فقها، قول قیل و پاورقی می‌باشد.

ضمناً نمونه مبحث از اجاره انتخاب شده و به این صورت است که: نصف صفحه متن عربی آمده و در نصف پایین صفحه، ترجمه فارسی آمده است. پاورقی‌ها هم حاوی سوالات دکتری است.

کتاب الإجارة

و هِيَ الْعَقْدُ عَلَى تَمَلُّكِ الْمَنْفَعَةِ الْمَعْلُومَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ) فَالْعَقْدُ بِمَنْزِلِهِ الْجِنْسِ يَشْمَلُ سَائِرَ الْعُقُودِ وَ خَرَجَ بِتَعَلُّقِهِ بِالْمَنْفَعَةِ الْبَيْعُ وَ الصَّلْحُ الْمُتَعَلِّقُ بِالْأَعْيَانِ وَ بِالْعَوَضِ الْوَصِيَّةُ بِالْمَنْفَعَةِ وَ بِالْمَعْلُومِ إِذَا لَيْسَ فِي مَقَابِلِهَا عَوَضٌ مَعْلُومٌ وَ إِنَّمَا هُوَ الْبُضْعُ وَ لَكِنْ يُنْتَقَضُ فِي طَرْدِهِ بِالصَّلْحِ عَلَى الْمَنْفَعَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ فَإِنَّهُ لَيْسَ إِجَارَةً بِنَاءً عَلَى جَعْلِهِ أَصْلًا. (وَإِجَابَتُهَا أَجْرَتُكَ وَ أَكْرِيَّتُكَ، أَوْ مَلَكَتُكَ مَنْفَعَتَهَا سَنَةً) قَيْدَ التَّمْلِيكِ بِالْمَنْفَعَةِ؛ لِيَحْتَرِزَ بِهِ عَمَّا لَوْ عَبَّرَ بِلَفْظِ الْإِجَارِ وَ الْإِكْرَاءِ فَإِنَّهُ لَا يَصِحُّ تَعَلُّقُهُ إِلَّا بِالْعَيْنِ فَلَوْ أوردَهُمَا عَلَى الْمَنْفَعَةِ فَقَالَ: أَجْرَتُكَ مَنْفَعَةَ هَذِهِ الدَّارِ مَثَلًا لَمْ يَصِحَّ، بِخِلَافِ التَّمْلِيكِ؛

توجه: بخش اجاره در برخی سالها بسیار مهم بوده و محل طرح چندین سوال بوده است؛ به طور نمونه به سوالات ۹۶ و ۹۷ دکتری حقوق خصوصی در آخر این باب نگاهی بیاندازید.

باب اجاره

الف - تعریف اجاره: اجاره عبارت است از عقدی که به موجب آن، **منفعت مشخصی در مقابل عوض معلومی (مهم)**؛ [که گرفته می شود] به دیگری تملیک می گردد [و بر دو نوع است]:

۱- اجاره اعیان، ۲- اجاره ابدان] **(مهم)**؛ بنابراین [در تعریف مذکور] کلمه «عقد» به منزله جنس می باشد که شامل سایر عقود می شود.
ب - با:

الف - قید «تعلق عقد به منفعت»: بیع و نیز صلحی که بر عین واقع شود از تعریف اجاره خارج می شود.
ب - قید «در برابر عوض»: وصیت به منفعت از تعریف خارج می شود [مانند این که کسی وصیت کند که پس از فوت او، فلان شخصی به مدت پنج سال در خانه او سکونت کند].

ج - قید «معلوم»: مهریه قرار دادن منفعت [در عقد نکاح] از تعریف خارج می شود، زیرا در مقابل مهریه، عوض معلومی قرار نمی گیرد بلکه عوض آن، همان «بضع» [استمتاع جنسی] می باشد [که مقدار آن نامعلوم است].

ج - [اشکال بر تعریف مذکور]: اما این تعریف، **مانع اغیار نیست** زیرا عامل صلح بر منفعت در برابر عوض معلوم نیز می شود؛ چراکه اگر صلح را عقد مستقلی بدانیم [و آن را فرع بر اجاره ندانیم]، اجاره نیست [ولی اگر صلح را فرع بر عقود دیگر بدانیم، از افراد همان عقد محسوب خواهد شد، پس اگر صلح، نتیجه اجاره را بدهد از افراد اجاره خواهد بود و در نتیجه اشکال مذکور بر تعریف وارد نخواهد شد].

الف - صیغه های ایجاب در اجاره **(مهم - سوال دکتری سال ۱۳۹۷ بوده)**^۱

الف - «آجرتک...» به تو اجاره دادم [این خانه را به مدت یک سال مثلاً].

ب - یا «آکریتک...» کرایه دادم به تو [این خانه را به مدت یک سال مثلاً].

ج - یا «ملکتک منفعتها سنة» منفعت این خانه را به مدت یک سال به تو تملیک کردم.

مصنف (شهید اول) «تملیک» را به منفعت مقید کرد تا این که احتراز کرده باشد از آن صورتی که موجد [در صیغه ایجاب] اجاره را با لفظ «ایجار» (اجاره دادن) و «اکراء» (کرایه دادن) تعبیر کرده باشد **(مهم)**؛، زیرا این دو لفظ **تنها به عین تعلق می گیرند**؛ بنابراین اگر گوینده ایجاب، لفظ اجاره دادن و کرایه دادن را بر سر منفعت درآورد و مثلاً بگوید: «منفعت این خانه را به تو اجاره دادم» **صحیح نمی باشد (مهم)** [بلکه باید بگوید: این خانه را به تو اجاره دادم]؛ برخلاف لفظ تملیک،

۱- پاورقی: سوال دکتری سال ۹۶- در عبارت زیر، کلمه «منفعتها» به کدام مورد تعلق دارد؟

«الاجارة هی العقد علی تملک المنفعة المعلومه بعوض معلوم و ایجابها اجرتک او اکریتک او ملکک منفعتها سنة.»

(۱) اکریتک

(۲) اجرتک

(۳) ملکک

(۴) اجرتک، اکریتک، ملکک

گزینه ۳ صحیح است.

لأنه يُفِيدُ نَقْلَ مَا تَعَلَّقَ بِهِ فَإِنْ وَرَدَ عَلَى الْأَعْيَانِ أَفَادَ مِلْكَهَا وَ لَيْسَ ذَلِكَ مَوْرَدَ الْإِجَارَةِ؛ لِأَنَّ الْعَيْنَ تَبْقَى عَلَى مِلْكِ الْمُؤَجَّرِ فَيَتَّعَيْنُ فِيهَا إِضَافَتَهُ إِلَى الْمَنْفَعَةِ؛ لِيُفِيدَ نَقْلَهَا إِلَى الْمُسْتَأْجِرِ حَيْثُ يُعْبَرُ بِالتَّمْلِيكِ.

(و لو) عَبَّرَ بِالْبَيْعِ

وَ نَوَى بِالْبَيْعِ الْإِجَارَةَ فَإِنْ أُوْرَدَهُ عَلَى الْعَيْنِ فَقَالَ:

بِعْتِكَ هَذِهِ الدَّارَ شَهْرًا مَثَلًا بِكَذَا (بَطَّلَ)، لِإِفَادَتِهِ نَقْلَ الْعَيْنِ وَ هُوَ مُنَافٍ لِلْإِجَارَةِ (وَ إِنْ قَالَ:

بِعْتِكَ سُكْنَاهَا سَنَةً مَثَلًا فِي الصَّحَّةِ وَجَهَانِ): مَاخِذُهُمَا أَنَّ الْبَيْعَ مَوْضُوعَ لِنَقْلِ الْأَعْيَانِ وَ الْمَنَافِعُ تَابِعَةٌ لَهَا فَلَا يُنْمِرُ الْمَلِكُ لَوْ تَجَوَّزَ بِهِ فِي نَقْلِ الْمَنَافِعِ مُنْفَرِدَةً وَ إِنْ نَوَى بِهِ الْإِجَارَةَ وَ إِنَّهُ يُفِيدُ نَقْلَ الْمَنْفَعَةِ أَيْضًا فِي الْجُمْلَةِ وَ لَوْ بِالتَّبَعِ فَيَقُومُ مَقَامَ الْإِجَارَةِ مَعَ قَصْدِهَا وَ الْأَصْحَحُّ الْمَنْعُ (وَهِيَ لِأَزْمَةِ مِنَ الطَّرْفَيْنِ) لَا تَبْطُلُ إِلَّا بِالتَّقَايُلِ، أَوْ بِأَحَدِ الْأَسْبَابِ الْمُقْتَضِيَةِ لِلْفَسْخِ وَ سِيَئَاتِي بَعْضُهَا،

زیرا لفظ تملیک بیانگر انتقال آن چیزی است که تملیک به آن تعلق گرفته است [خواه آن چیز عین باشد یا منفعت]؛ بنابراین اگر لفظ تملیک بر سر عین وارد شود [مثلاً گفته شود: خانه را به تو تملیک کردم] **افاده ملکیت آن عین را خواهد کرد در حالی که مورد اجاره، تملیک عین نمی‌باشد**، زیرا [در عقد اجاره] عین در ملکیت موجر باقی می‌ماند [و فقط منفعت آن به دیگری تملیک می‌شود]، پس در مواردی که از اجاره با لفظ «تملیک» تعبیر می‌شود باید واژه تملیک به منفعت اضافه گردد تا این که انتقال منفعت به مستأجر را برساند.

ب - اگر گوینده ایجاب، لفظ بیع را به کار ببرد و از لفظ بیع، اجاره را قصد نماید:

الف - اگر لفظ بیع را بر سر عین درآورد و بگوید: «این خانه را به مدت یک ماه مثلاً در مقابل فلان مبلغ به تو فروختم»: **عقد باطل است**، زیرا صیغه مذکور، انتقال عین را افاده می‌کند و این امر با اجاره منافات دارد [چون اجاره تملیک منفعت است نه عین].

ب - اگر بگوید: «سکونت در این خانه را به مدت یک سال مثلاً به تو فروختم»: درباره صحت این اجاره:

از نظر شهید اول: دو احتمال است که مبنای این دو احتمال آن است که:

- الف - از طرفی بیع برای انتقال عین وضع شده است و منافع نیز تابع اعیان است بنابراین اگر مجازاً بیع در مورد نقل منافع به تنهایی [و مستقل از اعیان] به کار رود افاده ملکیت منفعت را نمی‌کند، اگرچه از لفظ بیع، قصد اجاره شده باشد [پس صحیح نیست].
- ب - از طرف دیگر لفظ بیع فی الجمله افاده انتقال منفعت نیز می‌کند، اگرچه به تبع انتقال عین می‌باشد، بنابراین اگر از لفظ بیع، قصد اجاره شده باشد جانشین اجاره می‌شود [پس صحیح است].

از نظر شهید ثانی

قول صحیح‌تر آن است که این نوع اجاره صحیح نیست.

مطلب اول: عقد اجاره نسبت به هر دو طرف عقد [یعنی موجر و مستأجر]، لازم می‌باشد [و حق برهم زدن آن را ندارند و باطل نمی‌گردد جز از طریق]:

۱- اقاله [و توافق و رضایت طرفین].

۲- یا یکی از موجبات فسخ که به برخی از آن‌ها اشاره خواهد شد.

نکته: عقد اجاره از دو طریق باطل می‌گردد: اقاله و توافق طرفین و موجبات فسخ

(وَلَوْ تَعَقَّبَهَا الْبَيْعُ لَمْ تَبْطُلْ) لِعَدَمِ الْمُنَافَاهِ فَإِنَّ الْإِجَارَةَ تَتَعَلَّقُ بِالْمَنَافِعِ وَ الْبَيْعُ بِالْعَيْنِ وَ إِنْ تَبِعَتْهَا الْمَنَافِعُ حَيْثُ يُمَكِّنُ سَوَاءً كَانَ الْمُشْتَرِي هُوَ الْمُسْتَأْجِرُ، أَوْ غَيْرَهُ) فَإِنْ كَانَ هُوَ الْمُسْتَأْجِرُ لَمْ تَبْطُلِ الْإِجَارَةُ عَلَى الْأَقْوَى، بَلْ يَجْتَمِعُ عَلَيْهِ الْأُجْرَةُ وَ الثَّمَنُ وَ إِنْ كَانَ غَيْرَهُ وَ هُوَ عَالِمٌ بِهَا صَبَرَ إِلَى انْقِضَاءِ الْمُدَّةِ وَ لَمْ يَمْنَعْ ذَلِكَ مِنْ تَعْجِيلِ الثَّمَنِ وَ إِنْ كَانَ جَاهِلًا بِهَا تَخَيَّرَ بَيْنَ فَسْخِ الْبَيْعِ وَ إِمْضَائِهِ مَجَانًّا مَسْلُوبِ الْمَنْفَعَةِ إِلَى انْقِضَاءِ الْمُدَّةِ، ثُمَّ لَوْ تَجَدَّدَ فَسْخُ الْإِجَارَةِ عَادَتْ الْمَنْفَعَةُ إِلَى الْبَائِعِ، لَا إِلَى الْمُشْتَرِي. (وَعَذْرُ الْمُسْتَأْجِرِ لَا يُبْطِلُهَا) وَ إِنْ بَلَغَ حَدًّا يَتَعَدَّرُ عَلَيْهِ الْإِنْتِفَاعُ بِهَا (كَمَا لَوْ اسْتَأْجَرَ حَانُوتًا فَسَرِقَ مَتَاعَهُ) وَ لَا يَقْدِرُ عَلَى إِبْدَالِهِ؛ لِأَنَّ الْعَيْنَ تَامَّةٌ صَالِحَةٌ لِلْإِنْتِفَاعِ بِهَا فَيُسْتَصْحَبُ الزُّومُ، (وَ أَمَّا لَوْ عَمَّ الْعُذْرُ كَالثَّلَجِ الْمَانِعِ مِنْ قَطْعِ الطَّرِيقِ) الَّذِي اسْتَأْجَرَ الدَّابَّةَ لِسُلُوكِهِ مَثَلًا (فَالْأَقْرَبُ جَوَازُ الْفَسْخِ لِكُلِّ مِنْهُمَا) لِتَعَدُّرِ اسْتِيفَاءِ الْمَنْفَعَةِ الْمَقْصُودَةِ حِسًّا فَلَوْ لَمْ يُجْبَرْ بِالْخِيَارِ لَزِمَ الضَّرَرُ الْمَنْفِيُّ وَ مِثْلُهُ

مطلب دوم: اگر به دنبال اجاره، بیع واقع شود [و موجر، عین را بفروشد]: **اجاره باطل نمی‌شود.**

دلیل: زیرا بین این دو عقد منافاتی وجود ندارد؛ چه آن که اجاره به منافع و بیع، به عین تعلق می‌گیرد، هر چند که در صورت امکان، منافع به تبع عین انتقال می‌یابد؛ و [در حکم مذکور یعنی عدم بطلان اجاره] فرقی نمی‌کند که مشتری همان مستأجر باشد یا کس دیگری؛ حال:

☑ **الف - اگر مشتری همان مستأجر باشد:** طبق نظریه قوی‌تر اجاره باطل نمی‌شود بلکه مشتری باید اجرت [به جهت اجاره] و ثمن [به جهت بیع] را باهم بپردازد.

☑ **ب - اگر مشتری کس دیگری غیر از مستأجر باشد:**

الف - و از اجاره خبر داشته باشد = باید تا پایان مدت اجاره صبر کند و در عین حال، صبر کردن او مانع از تحویل فوری ثمن [به مالک] نمی‌شود.

ب - و از اجاره بی‌خبر باشد = مشتری می‌تواند بیع را فسخ کند و یا آن که آن را مجاناً و بدون آن که تا پایان مدت اجاره، منفعتی داشته باشد امضا نماید؛ حال اگر [بعد از امضای بیع]، مستأجر، اجاره را فسخ کند **دوباره** منفعت [تا پایان مدت اجاره] به بائع برمی‌گردد، نه مشتری.

عذر مستأجر [در استفاده از عین]:

الف - اجاره را باطل نمی‌کند، اگرچه عذر او به حدی برسد که با وجود آن، اصلاً نتواند از آن عین استفاده نماید، مانند این که مغازه‌ای را [برای فروختن کالای خود] اجاره کند و سپس کالای او به سرقت رود و مستأجر نتواند به جای آن‌ها کالاهای دیگری تهیه کند.

علت عدم بطلان اجاره: آن است که عین مستأجره، سالم و قابل انتفاع است [و نقصی در آن پیدا نشده است] بنابراین **لزوم** عقد اجاره [که پیش از ایجاد عذر نیز برقرار بود] **استصحاب می‌شود.**

ب - اگر عمومی باشد:

الف - طبق نظر شهید اول: قول نزدیکتر به صواب آن است که هریک از متعاقدين [یعنی موجر یا مستأجر] می‌تواند عقد اجاره را فسخ کند؛ و عذر عمومی مانند برفی که مانع پیمودن مسیری شود که مستأجر برای پیمودن آن راه، چهارپایی را اجاره کرده است؛ و علت جواز فسخ آن است که امکان استفاده از منفعت مورد نظر عقلاً وجود ندارد. بنابراین اگر این امر به وسیله خیار فسخ جبران نگردد لازمه آن ضرری است که در شرع از آن نفی شده است [«لاضرر و لا ضرار...»].

اگر مانع شرعی عارض شود همان حکم عذر عمومی را دارد [که طرفین می‌توانند اجاره را فسخ کنند] مانند:

وَ مِثْلُهُ مَا لَوْ عَرَضَ مَانِعٌ شَرْعِيٌّ كَخَوْفِ الطَّرِيقِ، لِتَحْرِيمِ السَّفَرِ حِينَئِذٍ، أَوْ اسْتِئْجَارِ امْرَأَةٍ لِكَنْسِ الْمَسْجِدِ فَحَاضَتْ وَ الزَّمَانُ مَعِينٌ يَنْقُضِي مُدَّةَ الْعُذْرِ وَ يَحْتَمِلُ انْفِسَاخَ الْعَقْدِ فِي ذَلِكَ كُلِّهِ، تَنْزِيلاً لِلتَّعَدُّرِ مَنْزِلَهُ تَلْفِ الْعَيْنِ. (وَلَا تَبْطُلُ) الْإِجَارَةُ (بِالْمَوْتِ) كَمَا يَقْتَضِيهِ لُزُومُ الْعَقْدِ، سَوَاءً فِي ذَلِكَ مَوْتُ الْمُؤَجَّرِ وَ الْمُسْتَأْجِرِ، (إِلَّا أَنْ تَكُونَ الْعَيْنُ مَوْقُوفَةً) عَلَى الْمُؤَجَّرِ وَ عَلَى مَنْ بَعْدَهُ مِنَ الْبُطُونِ فَيُؤَجَّرُهَا مُدَّةً وَ يَتَّفِقُ مَوْتُهُ قَبْلَ انْقِضَائِهَا فَتَبْطُلُ؛ لِانْتِقَالِ الْحَقِّ إِلَى غَيْرِهِ وَ لَيْسَ لَهُ التَّصَرُّفُ فِيهَا إِلَّا زَمَنَ اسْتِحْقَاقِهِ وَ لِهَذَا لَا يَمْلِكُ نَقْلَهَا وَ لَا إِتْلَاقَهَا.

نعم لَوْ كَانَ نَاطِرًا وَ آجَرَهَا لِمَصْلَحَةِ الْبُطُونِ لَمْ تَبْطُلْ بِمَوْتِهِ، لَكِنَّ الصَّحَّةَ حِينَئِذٍ لَيْسَتْ مِنْ حَيْثُ إِنَّهُ مَوْقُوفٌ عَلَيْهِ، بَلْ مِنْ حَيْثُ إِنَّهُ نَاطِرٌ وَ مِثْلُهُ الْمُوصَى لَهُ بِمَنْفَعَتِهَا مُدَّةً حَيَاتِهِ فَيُؤَجَّرُهَا كَذَلِكَ وَ لَوْ شَرَطَ عَلَى الْمُسْتَأْجِرِ اسْتِيفَاءَ الْمَنْفَعَةِ بِنَفْسِهِ بَطَلَتْ بِمَوْتِهِ أَيْضًا. (وَ كُلُّ مَا يَصِحُّ الْإِنْتِفَاعُ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ تَصِحُّ إِعَارَتُهُ وَ إِجَارَتُهُ)

الف - ترس از پیمودن راه، زیرا سفر در چنین حالتی حرام است.

ب - یا این که زنی برای جاروکردن مسجد اجیر شود و سپس آن زن حائض گردد، در حالی که مدت اجاره معین است، به طوری که زمان مذکور در مدت معذور بودن زن تمام گردد.

ب - طبق نظر شهید ثانی: احتمال دارد که در تمامی این موارد، عقد اجاره خود به خود فسخ گردد، زیرا عدم استفاده از عین، به منزله تلف عین قلمداد می‌شود.

مطلب اول: اجاره به واسطه فوت باطل نمی‌شود، همان‌گونه که لازم بودن عقد اجاره، عدم بطلان را اقتضا می‌کند؛ فرقی نمی‌کند که موجر فوت کند یا مستأجر.

موارد استثنا شده از عدم بطلان اجاره به واسطه

موارد اول: عین مورد اجاره، بر موجر و نسل‌های آینده پس از او وقف شده باشد و سپس موجر [که در طبقه اول موقوف علیهم است] عین را برای مدتی اجاره دهد و اتفاقاً قبل از سپری شدن مدت اجاره فوت کند که در این صورت اجاره [نسبت به مدت باقیمانده] باطل می‌گردد، زیرا حق انتفاع از عین موقوفه [به محض فوت موجر] به طبقات بعدی موقوف علیهم انتقال می‌یابد و موجر تنها در زمان استحقاق خود [یعنی زمان حیات] می‌توانست در آن عین تصرف کند و به همین دلیل او نمی‌تواند عین را به دیگری انتقال داده، و یا آن را تلف کند؛ البته اگر موجر، ناظر عین موقوفه نیز باشد و عین موقوفه را به خاطر مصلحت نسل‌های آینده اجاره دهد، در این صورت با فوت موجر اجاره باطل نمی‌شود، اما صحت اجاره در چنین حالتی به خاطر آن نیست که موجر، موقوف‌علیه است بلکه به خاطر آن است که وی ناظر بر وقف می‌باشد.

مورد دوم: کسی که برای او وصیت شده است تا از منفعت عین در مدت حیات خود استفاده کند و موصی‌له آن عین را اجاره دهد و قبل از پایان مدت اجاره فوت کند مانند موقوف‌علیه است [که با فوت او اجاره باطل می‌شود].

مورد سوم: اگر موجر بر مستأجر شرط کند که مستأجر تنها خودش از منفعت عین اجاره داده شده استفاده کند، در این صورت نیز با فوت مستأجر اجاره باطل می‌شود.

مطلب دوم:

الف - هرچیزی که امکان بهره‌برداری از آن با فرض باقی بودن عین آن باشد، هم عاریه دادن آن صحیح است و هم اجاره دادن آن؛

و يَنْعَكِسُ فِي الْإِجَارَةِ كَلِيًّا، دُونَ الْإِعَارَةِ؛ لِجَوَازِ إِعَارَةِ الْمَنْفَعَةِ، مَعَ أَنَّ الْمَقْصُودَ مِنْهَا وَهُوَ اللَّبَنُ لَا تَبْقَى عَيْنُهُ وَ لَا تَصِحُّ إِجَارَتُهَا لِذَلِكَ (مُنْفَرِدًا كَانَ) مَا يُؤَجَّرُ، (أَوْ مُشَاعًا) إِذْ لَا مَانِعَ مِنَ الْمَشَاعِ بِاعْتِبَارِ عَدَمِ الْقِسْمَةِ؛ لِإِمْكَانِ اسْتِيفَاءِ الْمَنْفَعَةِ بِمُوَافَقَةِ الشَّرِيكِ وَ لَا فَرْقَ بَيْنَ أَنْ يُؤَجَّرَ مِنْ شَرِيكِهِ وَ غَيْرِهِ عِنْدَنَا.

(وَلَا يَضْمَنُ الْمُسْتَأْجِرُ الْعَيْنَ إِلَّا بِالْتَعَدِّيِّ)

فِيهَا، (أَوْ التَّفْرِيطِ)؛ لِأَنَّهَا مَقْبُوضَةٌ بِإِذْنِ الْمَالِكِ لِحَقِّ الْقَابِضِ.

وَلَا فَرْقَ فِي ذَلِكَ بَيْنَ مَدَّةِ الْإِجَارَةِ وَ بَعْدَهَا قَبْلَ طَلْبِ الْمَالِكِ وَ بَعْدَهُ إِذَا لَمْ يُؤَخَّرْ مَعَ طَلْبِهَا اخْتِيَارًا، (وَ لَوْ شَرَطَ) فِي عَقْدِ الْإِجَارَةِ (ضَمَانَهَا بِدُونِهَا فَسَدَ الْعَقْدُ)؛ لِفَسَادِ الشَّرْطِ (مُهْم) مِنْ حَيْثُ مُخَالَفَتُهُ لِلْمَشْرُوعِ وَ مُقْتَضَى الْإِجَارَةِ، (وَيَجُوزُ اشْتِرَاطُ الْخِيَارِ لَهَا وَ لِأَحَدِهِمَا) مَدَّةً مَضْبُوطَةً، لِعُمُومِ { الْمُؤْمِنُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ }

اما عکس این مطلب:

□ الف - در مورد اجاره به صورت کلی صحیح است [یعنی می‌توان گفت: هرچیزی که بهره‌برداری از آن با فرض باقی بودن عین آن ممکن نباشد اجاره دادن آن صحیح نیست].

□ ب - در مورد عاریه به صورت کلی صحیح نیست [یعنی نمی‌توان گفت: هرچیزی که بهره‌برداری از آن با فرض باقی بودن عین آن ممکن نباشد عاریه دادن آن صحیح نیست] زیرا عاریه دادن گوسفند شیرده صحیح است با این که شیر حیوان که مقصود اصلی از آن است عین آن باقی نمی‌ماند، ولی اجاره دادن آن صحیح نیست زیرا با بهره‌مند شدن از آن، عین آن باقی نمی‌ماند.

ب - مالی که اجاره داده می‌شود خواه مستقل [و غیر مشترک] باشد و خواه مشاع (مشترک) [با رعایت ضابطه کلی که گفته شد اجاره آن صحیح است]، زیرا مانعی برای اجاره دادن مال مشاع به اعتبار این که هنوز تقسیم نشده است وجود ندارد؛ به این دلیل که با موافقت شریک، امکان استیفای منفعت وجود دارد؛ و از نظر فقهای امامیه [در مورد صحت اجاره مشاع] فرقی نمی‌کند که آن را به شریک خود اجاره دهد یا به فرد دیگری.

مطلب اول: مستأجر، ضامن عین مشتأجره نمی‌باشد جز [در دو صورت]:

۱- در عین تعدی کند [یعنی کاری را که نباید انجام دهد، انجام بدهد].

۲- یا در عین تفریط نماید [یعنی کاری را که باید انجام دهد، انجام ندهد].

دلیل ضامن نبودن در صورت عدم تفریط یا تعدی آن است که عین مستأجره به دلیل حقی که مستأجر دارد با اذن مالک قبض شده است [و آن حق عبارت است از انتفاع از عین]. در حکم مذکور فرقی بین مدت اجاره و یا بعد از پایان مدت اجاره، پیش از طلب کردن مالک [نسبت به استرداد عین] و بعد از آن نیست، به شرط آن که پس از درخواست مالک، مستأجر از روی اختیار [و بدون هیچ گونه عذری]، تحویل دادن آن را به تأخیر نیندازد.

مطلب دوم: اگر در عقد اجاره شرط شود که مستأجر حتی در صورت عدم تعدی و تفریط، ضامن عین مستأجره باشد: در این صورت عقد اجاره باطل می‌گردد، زیرا شرط مذکور به دلیل مخالفت با شرع و نیز مخالفت با مقتضای عقد اجاره، باطل می‌باشد [و از نظر مصنف و مشهور فقها شرط باطل، مبطل عقد نیز می‌باشد].

مطلب سوم: جایز است که موجر و مستأجر، و یا یکی از آن‌ها [در ضمن عقد اجاره]، **خيار فسخ عقد** را برای خود شرط کنند [مثلاً شرط کنند که تا سه ماه پس از عقد، موجر یا مستأجر اختیار برهم‌زدن عقد اجاره را داشته باشد] به شرط این که مدت خيار، مضبوط و مشخص باشد، زیرا دلیل «المؤمنون عند شروطهم» عام است [و شامل شرط خيار فسخ نیز می‌شود]؛

لَا فَرْقَ بَيْنَ الْمُعَيَّنَةِ وَالْمُطْلَقَةِ عِنْدَنَا. (سؤال دکتری سال ۹۷) ^۱ (نَعَمْ لَيْسَ لِلْوَكِيلِ وَالْوَصِيِّ فِعْلُ ذَلِكَ) وَ هُوَ اشْتِرَاطُ الْخِيَارِ لِلْمُسْتَأْجِرِ أَوْ لِلْأَعْمِّ بِحَيْثُ يَفْسَخُ إِذَا أَرَادَ (إِلَّا مَعَ الْإِذْنِ، أَوْ ظَهَرَ الْغِبْطَةُ) فِي الْفَسْخِ فَيَفْسَخُ حَيْثُ يَشْتَرِطُهَا لِنَفْسِهِ، لَا بَدُونَ الْإِذْنِ فِي الْوَكِيلِ وَلَا الْغِبْطَةَ فِي الْوَصِيِّ، لِعَدَمِ اقْتِضَاءِ إِطْلَاقِ التَّوَكِيلِ فِيهَا (به اجاره بر می‌گردد) إِضَافَةَ الْخِيَارِ الْمُقْتَضَى لِلتَّسَلُّطِ عَلَى إِبْطَالِهَا وَ كَذَا الْوَصَايَةِ، فَإِنَّ فِعْلَ الْوَصِيِّ مَنُوطٌ بِالْمَصْلَحَةِ (وَلَا بَدُّ مِنْ كَمَالِ الْمُتَعَاقِدِينَ وَ جَوَازِ تَصَرُّفِهِمَا) فَلَا تَصِحُّ إِجَارَةُ الصَّبِيِّ وَ إِنْ كَانَ مُمَيَّزًا، أَوْ أَذِنَ لَهُ الْوَالِيُّ وَ لَا الْمَجْنُونُ مُطْلَقًا (نکته: سواء كان أدواريا أم إطباقيا) وَ لَا الْمَحْجُورُ بَدُونَ إِذْنِ الْوَالِيِّ، أَوْ مَنْ فِي حُكْمِهِ (وَ مِنْ كَوْنِ الْمَنْفَعَةِ الْمَقْصُودَةِ مِنَ الْعَيْنِ، وَ الْأَجْرَةَ مَعْلُومَتَيْنِ) - وَيَتَحَقَّقُ الْعِلْمُ بِالْمَنْفَعَةِ بِمُشَاهَدَةِ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ الَّتِي هِيَ مُتَعَلِّقَةٌ بِالْمَنْفَعَةِ أَوْ وَصْفِهَا بِمَا يَرْفَعُ الْجَهَالَهَ وَ تَعْيِينَ الْمَنْفَعَةِ

و در این حکم از نظر فقهای امامیه فرقی نیست بین این که اجاره معین باشد [مانند این که خانه معین و مشخصی را اجاره دهد] و یا این که اجاره مطلق باشد [مانند این که خانه‌ای را با اوصاف خاصی در ذمه موجر اجاره کند بدون این که خانه را تعیین نماید]. البته وکیل [در اجاره دادن] و وصی [نسبت به اموال صغیر]، نمی‌توانند این کار را بکنند؛ یعنی نمی‌توانند خيار فسخ را برای مستأجر و یا برای اعم از مستأجر و خود آن‌ها شرط کنند به گونه‌ای که هروقت خود آن وکیل یا وصی بخواهد عقد را فسخ کند، مگر این که:

□ **وکیل [از جانب موکل]، اذن [در اشتراط خيار] داشته باشد.**

□ **و در مورد وصی، مصلحتی در فسخ عقد وجود داشته باشد.**

در این صورت، وکیل یا وصی می‌تواند عقد را فسخ کند، اگر خيار را برای خودش [و یا برای خود و مستأجر] شرط کرده باشد، اما بدون اذن در مورد وکیل و بدون وجود مصلحت در مورد وصی نمی‌توان شرط خيار کرد و دلیل آن، این است که: اطلاق وکالت [برای وکیل] در اجاره، اقتضای این را ندارد که علاوه بر انجام اجاره، بتواند خياری را شرط کند که باعث تسلط او بر باطل ساختن اجاره شود. چنان که وصیت نیز این گونه است، زیرا عمل وصی متوقف بر وجود مصلحت می‌باشد.

نکته مهم: در فقه عامه، بعضی فقیهان، شرط خيار را در اجاره مطلقه جایز و در اجاره معینه جایز نمی‌دانند.

شرایط: متعاقدين:

- ۱- کامل باشند [یعنی بالغ و عاقل باشند].
- ۲- بتوانند در مال خود تصرف کنند [یعنی جایزالتصرف باشند]؛ در نتیجه [با وجود این شرایط] اجاره دادن [این افراد] صحیح نمی‌باشد:
- ۱- اجاره دادن صبی، هرچند ممیز بوده و یا ولی به او اذن بدهد.
- ۲- اجاره دادن دیوانه مطلقاً [خواه مجنون ادواری باشد یا اطباقی].
- ۳- اجاره دادن محجور [یعنی سفیه] بدون اذن ولی و اجاره دادن شخص ورشکسته [بدون اذن طلبکاران] که در حکم ولی هستند.

۱- سوال دکتری حقوق خصوصی سال ۱۳۹۷ - کلمه «عندنا» در عبارت زیر به کدام مورد اشاره دارد؟

«فی الاجاره، يجوز اشتراط الخيار لهما و لاحد هما مده مضبوطة و لافرق بين المعينه و المطلقة عندنا.»

- (۱) در فقه عامه، بعضی فقیهان، شرط خيار را در اجاره مطلقه جایز و در اجاره معینه جایز نمی‌دانند.
- (۲) در فقه عامه، بعضی فقیهان، شرط خيار را در اجاره معینه جایز و در اجاره مطلقه جایز نمی‌دانند.
- (۳) در فقه عامه، بعضی فقیهان، شرط خيار را در اجاره مطلقا جایز نمی‌دانند.
- (۴) در فقه عامه، شرط خيار در اجاره مطلقا جایز نمی‌باشد.

گزینه ۱ صحیح است.

عوضین:

۱- منفعت مقصود از مورد اجاره، باید معلوم باشد.

۲- اجرت (مال الاجاره) باید معلوم باشد.

الف آگاهی از:

الف - منفعت محقق می‌شود به وسیله:

۱- مشاهده کردن عینی که مورد اجاره قرار می‌گیرد و متعلق آن منفعت می‌باشد، و یا از طریق توصیف آن، به‌گونه‌ای که برطرف کننده جهالت باشد.

۲- در صورتی که منفعت عین مستأجره متعدد باشد و همه آن منافع، مقصود نباشد با تعیین کردن نوع منفعت [حاصل می‌شود].

إِنْ كَانَتْ مُتَعَدِّدَةً فِي الْعَيْنِ وَ لَمْ يَرِدْ الْجَمِيعَ وَ فِي الْأَجْرَةِ بِكَيْلِهَا، أَوْ وَزْنِهَا، أَوْ عَدِّهَا إِنْ كَانَتْ مِمَّا يُعْتَبَرُ بِهَا فِي الْبَيْعِ، أَوْ مُشَاهَدَتِهَا إِنْ لَمْ تَكُنْ كَذَلِكَ.

(و الأقرب أنه لا تكفي المشاهدة في الأجره عن اعتبارها) بأحد الأمور الثلاثة إن كانت مما يُعتبر بها؛ لأن الإجارة معاوضة لازمة مبنية على المغابنه فلا بد فيها من انتفاء الغرر عن عوضين، أما لو كانت الأجره مما يكفي في بيعها المشاهده كالعقار كفت فيها هنا قطعاً و هو خارج بقرينه الاعتبار.

(و تملك الأجره بالعقد)، لاقتضاء صحه المعاوضه انتقال كل من العوضين إلى الآخر، لكن لا يجب تسليمها قبل العمل. وإنما تظهر الفائدة في ثبوت أصل الملك فيتبعها النماء متصلاً و منفصلاً، (ويجب تسليمها بتسليم العين) المؤجره (و إن كانت على عمل قبده)، لا قبل ذلك حتى لو كان المستأجر وصياً، أو وكيلاً لم يجز له التسليم قبله، إلا مع الإذن صريحاً، أو بشاهد الحال و لو فرض توقف الفعل على الأجره كالحج و امتنع المستأجر من التسليم تسلط الأجير على الفسخ.

ب - اجرت محقق می‌شود به وسیله این که:

□ آن را کیل، یا وزن، یا شمارش کنند به شرط آن که اجرت از اجناسی باشد که در باب بیع، به وسیله یکی از آن سه چیز سنجیده می‌شود.

□ اجرت را مشاهده کنند اگر آن از اجناسی نباشد که در باب بیع به وسیله یکی از آن سه چیز [یعنی کیل، وزن، شمارش] سنجیده می‌شود.

ب - قول نزدیکتر به صواب آن است که:

الف - اگر اجرت از چیزهایی باشد که به وسیله کیل یا وزن یا شمارش سنجیده می‌شود: برای تعیین کردن اجرت، مشاهده کردن آن به جای سنجیدن آن با یکی از این امور سه گانه کفایت نمی‌کند، زیرا اجاره، معاوضه ای لازم است که بر اساس مغابنه [و کلاه گذاری بر یکدیگر] می‌باشد بنابراین باید در اجاره، جهالت از عوضین [یعنی منفعت و اجرت]، برطرف شود.

ب - اگر اجرت از چیزهایی باشد که در خرید و فروش آن، مشاهده کردن کفایت می‌کند مانند زمین زراعتی: قطعاً در اجاره آن نیز مشاهده کردن اجرت کفایت می‌کند؛ و این مورد [که مشاهده در آن‌ها کفایت می‌کند] به وسیله قید «عن اعتبارها»، از حکم مذکور [در کلام مصنف] خارج می‌باشد.

اجرت:

الف - به محض وقوع عقد به ملکیت [موجر در اجاره اعیان، و اجیر در اجاره بر اعمال (اجاره ابدان)] درمی‌آید زیرا صحیح واقع شدن معاوضه اقتضا می‌کند که هریک از عوضین به طرف دیگر منتقل شود ولی [در صورتی که اجاره بر اعمال باشد] بر مستأجر واجب نیست که اجرت را قبل از تمام شدن عمل [به اجیر] تحویل دهد [و در اجاره اعیان] نیز واجب نیست که اجرت را قبل از تحویل گرفتن عین، به موجر بدهد؛ و فایده این [که اجرت به مجرد عقد به ملکیت درمی‌آید] در ثبوت اصل ملکیت معلوم می‌شود و [در صورتی که اجرت، عین باشد] نماء نیز [از لحاظ ملکیت]، تابع اجرت خواهد بود، خواه نماء متصل باشد و خواه نماء منفصل؛

ب - تحویل دادن اجرت:

الف - [به موجر] واجب می‌شود: وقتی که عین اجاره شده را [به مستأجر] تحویل دهد و قبل از تحویل عین مستأجره واجب نمی‌باشد.

ب - در صورتی که اجاره بر عمل باشد [یعنی اجاره ابدان]: پس از انجام عمل [توسط اجیر] واجب می‌شود اما قبل از انجام عمل واجب نمی‌باشد حتی اگر مستأجر [یعنی اجاره گیرنده]، وصی و یا وکیل باشد نمی‌تواند قبل از انجام عمل توسط اجیر، اجرت را به او تسلیم کند، مگر این که:

الف - اذن صریح [از طرف موصی یا موکل] داشته باشد [که اجرت را قبل از اتمام عمل، به اجیر تحویل دهد].

ب - یا این که قرینه حالیه دلالت کند [بر این که موصی و موکل، نسبت به پرداخت اجرت به اجیر قبل از اتمام عمل راضی هستند].
اگر فرض شود که عمل اجیر، متوقف بر گفتن اجرت [قبل از انجام عمل است مانند انجام حج، و مستأجر از پرداخت اجرت [قبل از انجام عمل] خودداری کند: در این صورت حق دارد که اجاره را فسخ کند.

(وَلَوْ ظَهَرَ فِيهَا) أَي فِي الْأَجْرَةِ (عَيْبٌ فَلِلْأَجِيرِ الْفَسْخُ، أَوْ الْأَرْضُ مَعَ التَّعْيِينِ) لِلْأَجْرَةِ فِي مَتْنِ الْعَقْدِ، لِاِقْتِضَاءِ الْإِطْلَاقِ السَّلِيمِ وَتَعْيِينِهِ مَانِعٌ مِنَ الْبَدْلِ كَالْبَيْعِ فَيُجْبَرُ الْعَيْبُ بِالْخِيَارِ (وَمَعَ عَدَمِهِ) أَي عَدَمِ التَّعْيِينِ (يَطَالِبُ بِالْبَدْلِ)؛ (سوال دکتری سال ۱۴۰۰) ۱ لِعَدَمِ تَعْيِينِ الْمَعِيْبِ أَجْرَهُ فَإِنْ أُجِيبَ إِلَيْهِ وَ إِلَّا جَازَ لَهُ الْفَسْخُ وَ الرِّضَا بِالْمَعِيْبِ فَيَطَالِبُ بِالْأَرْضِ، لِتَعْيِينِ الْمَدْفُوعِ عَوْضًا بَتَعَدُّرٍ غَيْرِهِ.

(وَقِيلَ: لَهُ الْفَسْخُ) فِي الْمَطْلَقَةِ مُطْلَقًا مطلقاً (سوال دکتری سال ۱۳۹۷) (نکته: منظور از مطلق: اعم از اینکه اجرت آن مشخص شده باشد یا خیر و اعم از اینکه عیب داشته باشد و یا خیر) (وَهُوَ قَرِيبٌ إِنْ تَعَدَّرَ الْإِبْدَالَ) كَمَا ذَكَرْنَاهُ، لَا مَعَ بَدَلِهِ؛ لِعَدَمِ انْحِصَارِ حَقِّهِ فِي الْمَعِيْبِ. (وَلَوْ جَعَلَ أَجْرَتَيْنِ عَلَى تَقْدِيرَيْنِ كَنَقْلِ الْمَتَاعِ فِي يَوْمٍ بَعِيْنِهِ بِالْأَجْرَةِ وَ فِي يَوْمٍ (آخِر) بِالْأَجْرَةِ (أُخْرَى، أَوْ) جَعَلَ أَجْرَتَيْنِ (إِحْدَاهُمَا فِي الْخِيَاطَةِ الرَّومِيَّةِ) وَ هِيَ الَّتِي بَدَرَزَيْنِ، (وَ الْأُخْرَى عَلَى) الْخِيَاطَةِ (الْفَارِسِيَّةِ وَ هِيَ الَّتِي بِوَأَحِدٍ فَأَلْقَرَبُ الصَّحَّةِ)؛ (سوال دکتری سال ۱۳۹۱) ۲ لَأَنَّ كِلَا الْفِعْلَيْنِ مَعْلُومٌ وَ أَجْرَتُهُ مَعْلُومَةٌ وَ الْوَأَقِعُ لَا يَخْلُو مِنْهُمَا وَ لِأَصَالَةِ الْجَوَازِ.

وَيَشْكُلُ بِمَنْعِ مَعْلُومِيَّتِهِ إِذْ لَيْسَ الْمُسْتَأْجِرُ عَلَيْهِ الْمَجْمُوعُ وَ لَا كُلُّ وَاحِدٍ وَ إِلَّا لَوْجَبًا فَيَكُونُ وَاحِدًا غَيْرَ مُعَيَّنٍ وَ ذَلِكَ غَرَرٌ مُبْطِلٌ لَهَا كَالْبَيْعِ بِثَمَنَيْنِ عَلَى تَقْدِيرَيْنِ وَ لَوْ تَحَمَّلَ مِثْلَ هَذَا الْغَرَرِ لَزِمَ مِثْلُهُ فِي الْبَيْعِ بِثَمَنَيْنِ لِاشْتِرَاكِهِمَا فِي الْعَقْدِ اللَّازِمِ الْمُشْتَمِلِ عَلَى الْمَعَاوَضَةِ.

اگر در اجرت عیبی ظاهر شود [یعنی معلوم شود که قبل از عقد، معیوب بوده است]:

الف - در صورتی که اجرت را در ضمن عقد تعیین کرده باشند [و کلی در ذمه نباشد] = اجیر مخیر است بین این که عقد را فسخ کند یا این که [همان معیوب را قبول کند و] ارش بگیرد.

دلیل: زیرا مطلق بودن عقد اجاره اقتضا می‌کند که اجرت سالم [از عیب] باشد و [از طرف دیگر] تعیین کردن اجرت، مانع از تبدیل کردن آن [به اجرت سالم] می‌باشد همان‌گونه که در باب بیع [در مورد ثمن معیوب]، حکم چنین است، در نتیجه عیب مزبور به وسیله ایجاد خیار [برای اجیر] جبران می‌شود.

ب - در صورتی که اجرت [در ضمن عقد] تعیین نشده باشد [و کلی در ذمه باشد]، در این صورت طبق:

الف - نظر شهید اول: اجیر می‌تواند بدل آن را مطالبه کند، زیرا جنس معیوب به عنوان اجرت تعیین نشده بود، بنابراین اگر:

۱ - سوال دکتری سال ۹۱- در عبارت «و فی مسئله نقل المتاع فی الیومین لوجعل اجرتهن علی تقدیرین فی یوم باجره و فی یوم باجره اختری فسالقرب الصحه و لو شرط عدم الاجره علی التقدير الاخر لم تصح ولكن الرجوع فیهما الی الاصول الشرعیة اولی. « مقتضای اصول شرعی در دو فرض مسئله چیست؟

(۱) بطلان الاجاره فی المسئله الاولى و صحتها فی المسئله الثانيه (۲) صحه الاجاره فی المسئله الولی و بطلانها فی المسئله الثانيه

(۳) صحه الاجاره فی المسئلتین (۴) بطلان الاجاره فی المسئلتین

گزینه ۱ صحیح است؛ مقتضای اصول شرعی در مسأله اولی بطلان عقد اجاره به دلیل معین نبودن مورد اجاره است و در مسأله دومی صحت عقد اجاره است؛ چون مورد اجاره که در یک فرض تعیین شده است مشمول اجاره است و در فرضی که تعیین نشده است، مشمول اجاره نیست و اجرت المثل هم ندارد و صحبت از صحت و بطلان آن سالبه به انتفای موضوع است.

۲ - سوال دکتری سال ۹۱- با توجه به متن زیر، اگر اجاره بها معیوب باشد، کدام مورد صحیح است؟

«لو ظهر فی الأجره عیب فللأجیر الفسخ، أو الأرض مع التعین للأجره فی متن العقد، و مع عدم التعین یطالب بالبدل»

(۱) اگر اجرت در عقد معین نشده باشد، مستأجر باید اجرت المثل کار اجیر را بپردازد.

(۲) اگر اجرت در عقد معین نشده باشد، بدل واقعی آن باید به اجیر پرداخت شود.

(۳) اگر اجرت، کلی در ذمه باشد، مستأجر باید فرد سالمی تحویل دهد.

(۴) اگر اجرت، کلی در ذمه باشد، اجیر حق فسخ یا گرفتن ارش دارد.

گزینه ۳ صحیح است.

الف - به درخواست اجیر پاسخ مثبت داده شود [و بدل به اجیر پرداخت گردد]: بحثی نیست.

ب - بدل به اجیر داده نشود: اجیر می‌تواند عقد را فسخ کند و یا به همان جنس معیوب راضی شود و ارزش بگیرد، زیرا به سبب آن که بدل، ممکن نشد به ناچار اجرت پرداخت شده، به عنوان اجرت تعیین می‌یابد.

ب: **نظر برخی فقها:** در صورت تعیین نکردن اجرت، اجیر حق فسخ دارد مطلقاً [خواه پرداخت بدل ممکن باشد یا نباشد].

نظر شهید اول و شهید ثانی: در صورتی که پرداخت بدل ممکن نباشد این قول برخی از فقها نزدیک به صواب است، همان‌گونه که قبلاً بیان کردیم، اما اگر پرداخت بدل ممکن باشد این قول صحیح نیست [و اجیر حق فسخ ندارد] زیرا حق اجیر منحصر به فرد معیوب نمی‌باشد.

مسأله

(معمولاً در آزمون دکتری مسائل مربوط به اجاره مانند این مبحث، محل طرح چندین سوال است)

اول: هرگاه مستأجر برای دو فرض مختلف، دو اجرت [به صورت مردد] قرار دهد، مانند این که برای انتقال کالا در فلان روز معین [مثلاً پنجشنبه] یک اجرت و در روز دیگر [مثلاً جمعه]، اجرت دیگری قرار دهد؛ و یا مانند این که برای دوختن لباس به سبک رومی، که دوختن با دو درز است یک اجرت و برای دوختن به سبک فارسی اجرت دیگری قرار دهد، در این صورت طبق:

نظر شهید اول: قول نزدیکتر به صواب آن است که اجاره مزبور صحیح می‌باشد و دلیل آن این است که:

اولاً - هر دو عمل و اجرت هریک معلوم می‌باشد و آنچه که در خارج واقع خواهد شد یکی از این دو کار خواهد بود.

ثانیاً - اصل [در معاملات]، صحت آن است.

نظر شهید ثانی: صحت اجازه مزبور مورد اشکال است زیرا ما معلوم بودن عملی که مورد اجاره است [و معلوم بودن اجرت] را قبول نداریم، چون مورد اجاره نه مجموع هر دو کار است و نه هریک به تنهایی؛ در غیر این صورت انجام هر دو کار [بر اجیر] واجب بود، بنابراین مورد اجاره یک عمل غیر معین خواهد بود و این امر غرر به‌شمار می‌آید که اجاره را باطل می‌کند، همچنان که بیع به دو ثمن، بنا بر دو فرض صحیح نیست، و اگر چنین غرری در اجاره قابل تحمل باشد [یعنی جهالت در آن بخشیده شده باشد] باید در بیع به دو ثمن نیز بتوان مثل آن را پذیرفت [و موجب بطلان بیع نشود] زیرا بیع و اجاره در این که هر دو عقد لازم بوده و مشتمل بر معاوضه هستند، مشترک می‌باشند؛

و
و
و

و... مطالب مربوط به اجاره در کتاب اصلی ادامه پیدا می‌کند....

خودسنجی

سوال دکتری حقوق خصوصی سال ۱۳۹۷: در عبارت زیر، مراد از «الفسخ فی المطلقه مطلقا» کدام مورد است؟

«لو ظهر فی الاجره عیب، فللاجیر الفسخ او الارش مع التعین و مع عدمه یطالب بالبدل و قیل الفسخ فی المطلقه مطلقا»

(۱) چنانچه معلوم شود اجرت معیوب است، اجیر حق فسخ دارد، خواه اجرت در هنگام عقد تعیین شده باشد و یا به صورت کلی مافی الذمه باشد.

(۲) چنانچه معلوم شد اجرت معیوب است، اگر اجرت در حین عقد تعیین شده باشد، اجیر حق فسخ دارد، خواه مستأجر حاضر به دادن بدل سالم باشد یا نه.

(۳) اگر ظاهر شود که اجرت معیوب است، در صورتی که مستأجر حاضر به جواب دادن بدل معیوب نباشد، اجیر حق فسخ دارد، خواه اجرت عین معین باشد یا نه.

(۴) اگر ظاهر شد که اجرت معیوب است، در صورتی که اجرت کلی مافی الذمه باشد، موجر حق فسخ دارد، خواه تبدیل فرد معیوب به سالم ممکن باشد یا متعسر.

گزینه ۴ صحیح است. تحقق عیب در اجرت:

لو ظهر فیها فی الاجره عیب فللاجیر الفسخ، أو الأرش مع التعین للأجره فی متن العقد لاقتضاء الاطلاق السلیم و تعیینه مانع من البدل کالبیع فیجبر العیب بالخیار، و مع عدمه ای عدم التعین، یطالب بالبدل و قیل له الفسخ فی الطلقه مطلقا و هو قریب ان تعذر الابدال:

در صورتی که در اجرت عیبی حاصل شود، اجیر می تواند معامله را فسخ نماید و یا آنکه در صورت تعیین اجرت در متن عقد، ارش بگیرد، چرا که مقتضای عقد سالم بودن آن است، و تعیین نمودن اجرت در عقد مانند بیع، از بدل می شود، از این رو عیب موجود با حق خیار جبران میشود، و در صورتی که اجرت تعیین نشود، به بدل آن رجوع می شود و بنابر قوی در جایی که اجرت مطلق است و در عقد مطلقا مشخص نشده باشد خواه بدل متعذر باشد یا نباشد، اجیر حق دارد عقد اجاره را فسخ کند و این قول در صورت تعذر بدل، نزدیک به صواب است.

سوال شبیه ساز دکتری: بر اساس عبارت زیر، سه شیوه اصلی تعیین منفعت در عقد اجاره چیست؟

«و لا بد کونها، ای المنفعة معلومة اما بالزمان کالسکنی و اما به أو بالمسافة کالرکوب و اما به او بالعمل کاستئجار الادمی لعمل کالخیاطة.»

(۲) زمان - مسافت - عمل

(۱) زمان - سکونت - مسافت

(۴) سکونت - مسافت - عمل

(۳) سکونت - سواری - عمل

پاسخ تشریحی: سه شیوه تعیین منفعت در عبارت: «و لا بد کونها، ای المنفعة معلومة اما بالزمان کالسکنی و اما به أو بالمسافة کالرکوب و اما به او بالعمل کاستئجار الادمی لعمل کالخیاطة.» شامل زمان - سواری و عمل می باشد.

گزینه ۳ صحیح است

و
و
و

و... سوالات مربوط به اجاره در کتاب اصلی ادامه پیدا می کند....