

اصولاً در عقد اجاره مدت باید تعیین شود و الا عقد اجاره باطل

(اجاره دائمی)
(باطل)

اجاره مراضائی (از سرار)

اجاره سُمُول قَانُون ۶۶

روزی یکصدین ماسی . آمدین

بازه زمانی تعیین اجرت

↓ در عقد اجاره نداریم

اجرت اتملی می دهیم

به میزان اجرت الحسی

اجاره صمغ

* اگر عین مسأله، به طور دائم قابلیت انتفاع را از دست بدهد

(رفع آن ممکن نباشد)

عقد اجاره منفعی شود

درمان ۴ - مسأله حق نسخ دارد

*

اگر عین مسأله، به طور موقت قابلیت انتفاع را از دست بدهد

درمان مری - مسأله حق نسخ دارد

اگر در عقد اجاره، مباشرت مستأجر شرط شده باشد.

به فوت مستأجر اجاره باطل می شود.

منفسخ

درمان ۵۶

شرط مباشرت
بفوت مستأجر
عقد اجاره سرجاس.

سؤال ۵۶

مغازه‌ای در سال ۱۳۶۴، برای مدت سه سال به اجاره واگذار شده است. در اجاره‌نامه شرط شده است که مستأجر شخصاً از مورد اجاره استفاده کند. پس از گذشت دو سال، مستأجر فوت می‌کند. قرارداد اجاره چه وضعی دارد؟

- (۱) اجاره با فوت مستأجر، منفسخ می‌شود.
- (۲) با فوت مستأجر، عقد اجاره باطل می‌شود.
- (۳) ادامه رابطه استیجاری با ورثه مستأجر، منوط به تنفیذ موجر است.
- (۴) رابطه استیجاری، بدون موافقت موجر، نسبت به ورثه مستأجر استمرار خواهد داشت.

اگر در انشای مدت

منسوخ

↓ عن مسأله كلف سؤد ۛ عقد اجاره باطل

عن مسأله كذا يا جزء "كلف سؤد ۛ عقد اجاره منسوخ"

اجاره اتخاص

بقيہ مدت ۛ اجرت امل

به میزان

اجرت السعی

عقد اجاره ندارم

باز زمانی تعیین اجرت سده

عقد اجاره صحیح



یدایہ سے یدامانی ہے منزل تلف یا نقص
نسبت حکمرانی یا تفریط

پارچہ دارم ہے ضیاط درختن درامن
اجرت سیدین
درامن رای درزد سب مخازہ آتش دیرد

لازم نسبت بول پارچہ را بدصد ہے یدتی امانی
ولی اجرت ہم بہ ارتعلق نمی سرده چون گمیل نداده

اگر خود قائم مقام

- ده نفر مالی را به ترتیب غصب کرده‌اند. اگر مالک حق خود را به غاصب پنجم منتقل کند، کدام مورد در خصوص حق رجوع غاصب پنجم به غاصبان دیگر صحیح است؟
- (۱) تنها به غاصبان بعد از خود می‌تواند رجوع کند.
- (۲) تنها به غاصبان قبل از خود می‌تواند رجوع کند.
- (۳) به همه غاصبان دیگر می‌تواند رجوع کند.
- (۴) حق رجوع به سایر غاصبان را ندارد.

صل قانون مدنی

- پرداخت هزینه تعمیرات جزئی در عین مستاجره در اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، به عهده چه کسی است؟
- (۱) مطلقاً موجر
- (۲) مطلقاً مستأجر
- (۳) مستأجر، مگر آن که شرط خلاف شده باشد.
- (۴) موجر، مگر اینکه خلاف آن شرط شده باشد.

مستأجر جزئی

در قانون ۵۶

کلی داسی

مفصول

پس از فروش ملک، فروشنده همان ملک را اجاره داده است. مستأجر اکنون چه سمتی دارد؟

- (۱) اصیل (۲) فضول (۳) مالک منافع (۴) قائم مقام خاص موجر

بدهکار در مقام تأدیه دین، یک تن برنج از مال دیگری را به طلبکار تحویل می دهد. در چه صورتی می تواند برنج تحویل داده شده را مسترد کند؟

- (۱) با اثبات اینکه مال غیر بوده و اذن در تأدیه نداشته است.
 (۲) با اثبات اینکه مال غیر را اشتبهاً به عنوان مال خود تأدیه کرده است.
 (۳) با اثبات اینکه مال غیر نزد او امانت بوده و اذن در تأدیه نداشته است.
 (۴) با اثبات اینکه مال غیر بدون اجازه در تصرف او بوده و اذن در تأدیه نداشته است.

مزاعره

کساز
زراع، عامل

مالک زمین
(مزاع)

مالک برای مدت معین، زمین را در اختیار زارع قرار دهد
در آن زراعت کند و محصول به نسبت تعیین شده، (مثلاً ۴۰٪)
میان طرفین تقسیم شود.

بیت میں ہے کہ مِثَاع ۵۰ ۵۰
 $\frac{1}{2}$ $\frac{2}{2}$

مثلاً ۱۰ اتن بڑی مالک ہے مزارعہ نبوت
 ۱۰۰ ایلون برابر شادزر ہے مزارعہ نبوت

اگر مدت یقین نہ ہو۔ مزارعہ باطل

اگر ہم در طرت مٹھنی نہ ہو۔ مزارعہ باطل
 (صیغہ العقد)

مزارعہ
 عقد لازم

↓
 احلیٰ مرد طرت۔ عقل و بلوغ و رشد

در عقد مزارعه
بوجود زراعت کرد.
زمین باید حاصل باشد.

اصطلاح مزارعه
بوجود در آن کشاورزی کردن

اگر زمین، قابلیت انتفاع نداشته (صیغه العقد)
مزارعه باطل

اگر بعداً قابلیت انتفاع را از دست داد و رفع آن ممکن نباشد
بهرر دایم از دست داد و مزارعه منقطع

هرگاه در عقد مزارعه، زمین موضوع قرارداد به صورت موقت از قابلیت انتفاع خارج شود، عقد مزارعه چه وضعیتی پیدا می‌کند؟

(۱) طبق مقررات باب مزارعه، برای عامل، حق فسخ ایجاد می‌شود. ✗

(۲) طبق مقررات باب مزارعه، برای مزارع، حق فسخ ایجاد می‌شود. ✗

(۳) منفسخ نمی‌شود. ✓

(۴) منفسخ می‌شود.

مزارعہ سے کرائتور، بذریعہ - - - چھٹی پیادرد؟

مذہارل - ہرچہ درمزارداد کوافق کردہ اند

مذہوم - عرف

مذہوم سے زاع باید پیادرد.

(خارج)
مالیات زمین - برعہ مالک

پشود بطلان کوافق کرد

عقب شخص ثالث به شخص ثالث، زمین موضوع مزارعه را عقیق کنند
 اگر قبیل از تحویل زمین به زارع به زارع مهتراند مزارعه را فسخ کنند
 اگر به همراه مالک بعهده غاصب را ببرد

اگر بعد از تحویل زمین به زارع به زارع حق فسخ ندارد

کدام مورد در خصوص احکام عقد مزارعه، صحیح است؟

(۱) اگر شخص ثالثی، زمینی را که تسلیم عامل شده است، غصب کند، عامل حق فسخ نخواهد داشت. ✓

(۲) در عقد مزارعه، اگر شرط شود که تمام ثمره مال مزارع باشد، شرط باطل ولی عقد صحیح است. ✗

(۳) چنانچه زمین مورد مزارعه از قابلیت انتفاع خارج شود، عامل حق فسخ دارد. ✗

(۴) مستأجر، حق مزارعه دادن زمین مورد اجاره را مطلقاً ندارد. ✗

امریه دارد محرط خلافت

اگر در عقد مزارع شرط شود - تمام محصول
مستحق به ^{مزارع} مزارع است
که تنها باشد

مزارع باطل

در مزارع چه بگیرند؟

بلیه اول - قرارداد

بلیه دوم - عرف

بلیه سوم - هر چه زارع دلی می تواند

فتوا شرعی باشد -

اگر قید زرع معنی شده باشد

وزاع غیر آن بکار در مزارع باطل

اگر در مزارع برای از طریق مغبون باشد

هم بری عار لانه نبوده من القد

+

مغبون ضرر نداشته

حق مغبون
عقد مزارع

اگر مزارعه باطل بود مِلّا شرط شده تمام محصول بایر است
میلندگی بین ذایع ضرر و مرگ بخار و
عدم اسلب

↓ محصول بای صاحب بذر

اجرت ائمل
زمین

طرفی در سرش بی کلاه مانده ← اجرت ائمل میسرود
اجرت ائمل کار

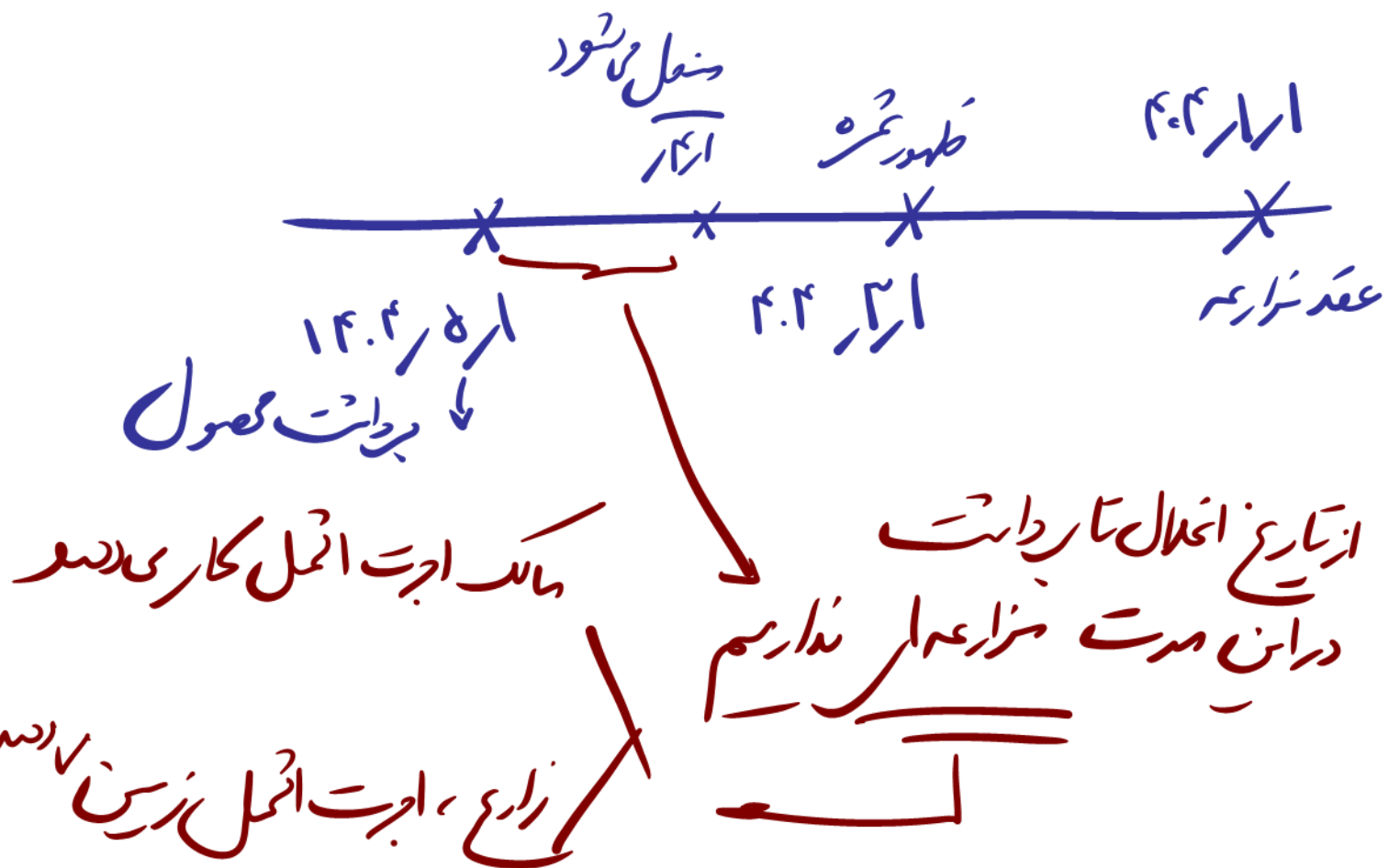
اگر مزارعه منقل شد (الاصح بعد منقل) (منخ - اقاله - انشاع)

← قبل از ظهور غره
← بعد از ظهور غره

← بی طلبان ← تمام محصول برای صاحب بذر

طرف دیگر ← اجرت ائمل زمین
کار

← همان حصه توافق شده
هم قرارداد



صلقات

مابین باغ

عامل

باغبان

برای مدت معین باغ را در اختیار باغبان می‌گذارد تا نگهداری کند

محصول به نسبت معین در کم می‌شود تقسیم شود

مزارع و مساقات در احکام سببه هم

آفتاب

① مساقات چه باطل باشند

چه اذل صحیح بعد منحل شود

مزارع

قبل ظهور غروب
بعد ظهور غروب

تمام محصول برای صاحب باغ
به باغبان اجرت العمل تعلق میگیرد

②

در مزارع، عاملی تواند شریک بشود

مالک
بدون رضایت

در مساقات، عامل نمی تواند شریک بشود

امیر رشتن
(کارگر)
هم در مزارع هم در مساقات
عاملی تواند کارگر بشود

والذی

نه در مزارعه نه در ممانات

انتقال با بگاہ قرارداد

بدون ممانات طرقت مقابل

ایمان پذیر نیست

مزارعه

مالک زمین

مزارع مالک ممانع ممانع ممانع ممانع

دلیل، دلی... از طرقت مالک

ضمنغ

هرگاه عقد مزارعه پس از ظهور ثمره باطل شود، حقوق طرفین چگونه تعیین می‌شود؟

(۱) تمام حاصل مال صاحب بذر است و عامل مستحق اجرت‌المثل عمل خود است. ✗

(۲) تمام حاصل مال صاحب بذر است و مالک زمین مستحق اجرت‌المثل آن است. ✗

(۳) تمام حاصل مال مزارع است و عامل مستحق اجرت‌المثل عمل خود است. ✗

(۴) مزارع و عامل شریک در محصول هستند.

همان حصه و ار داری

اگر در روابط استیجاری، ثالث نسبت به عین مستأجره مدعی حقی شود، چه اقدامی می‌تواند انجام دهد؟

(۱) فقط می‌تواند از مستأجر، تخلیه عین مستأجره را مطالبه کند. ✓

(۲) برای استیفای حق خود، باید علیه موجر و مستأجر اقامه دعوی کند.

(۳) علیه موجر، از باب تسبیب یا علیه مستأجر، از باب مباشرت اقامه دعوی نماید.

(۴) به استناد حق تعقیب حقوق عینی می‌تواند عین مستأجره را از تصرف مستأجر خارج کند.

ثالث به باید دادخواست بدهد

صدا زده
+ هم موجر
+ هم مستأجر

شخصی خودرویی را که در اجاره دیگری بوده، غصب کرده و به شخص ثالثی اجاره داده است. خودرو در زمان تصرف مستأجر دوم آسیب دیده است. در این خصوص، کدام مورد درست است؟

(۱) مستأجر دوم، ضامن عین در برابر مالک خودرو و ضامن منفعت در برابر مستأجر اول است. ✓

(۲) مستأجر اول و دوم، ضامن عین در برابر مالک خودرو هستند. ✗

(۳) ضامن عین و منفعت، فقط بر عهده مستأجر دوم است.

(۴) ضامن عین و منفعت، فقط بر عهده غاصب است.

مستأجر اول مالک منفعت
مستأجر دوم مالک عین

غاصب ۱ ← (مستأجر دوم) غاصب ۲

عیب ضرر
مفق

شخصی دیگری را تهدید می کند که اگر ۱۰۰ میلیون ریال وجه نقد به وی ندهد، خانه اش را آتش می زند. تهدیدشونده با علم به قیمت روز، برای تأمین این وجه مجبور می شود اتومبیل خود را به کمتر از ثمن متعارف بفروشد. معامله اتومبیل چه وضعیتی دارد؟

(۱) غیرقابل فسخ است. ✓

(۲) قابل فسخ است. ✗

(۳) غیرنافذ است. ✗

(۴) باطل است. ✗

معامله اضطراری

صحیح - خیار عین هم راه ندارد

کسی در عین

پس از فروش یک تن از پنج تن گندم موجود در انبار، خریدار یک تن از گندم ها را بدون اذن فروشنده تصرف می کند و گندم ها در دست وی تلف می شود. وضعیت معامله و ید خریدار چگونه است؟

(۱) بیع منفسخ و ید خریدار امانی است.

(۲) بیع باقی و ید خریدار امانی است.

(۳) بیع منفسخ و ید خریدار ضمانی است. ✓

(۴) بیع باقی و ید خریدار ضمانی است.

تعیین صدقات بازرسان

در نتیجه عدم استحکام بنا و عدم رعایت ضوابط قانونی، ساختمانی نوساز به علت زلزله خراب می‌شود. تقسیم مسئولیت چگونه است؟

- (۱) با علم عامل انسانی و عدم پیشگیری، مسئولیت بر عهده اوست و در غیر این صورت، از مسئولیت معاف است.
- (۲) تمام خسارت به عامل انسانی منتسب می‌شود و او باید به تنهایی تمامی خسارت را جبران کند.
- (۳) با توجه به وجود قوه قاهره، مسئولیت از عهده عامل انسانی برداشته می‌شود.
- (۴) مسئولیت به نسبت تأثیر عوامل انسانی و قوه قاهره تقسیم می‌شود.

هر بار خسارت ← عامل انسانی + قوه قاهره

فتوا عامل انسانی شرط جبران خسارت

اگر در عقد مزارعه‌ای شرط شود که تمام ثمره مال مزارع یا عامل تنها باشد، شرط و عقد چه حکمی دارد؟

- (۱) شرط، مجهول می‌باشد؛ بنابراین، شرط و عقد هر دو باطل است.
- (۲) شرط، برخلاف شرع می‌باشد؛ بنابراین شرط، باطل و عقد، صحیح است.
- (۳) شرط، برخلاف مقتضای ذات عقد می‌باشد؛ بنابراین، شرط و عقد باطل است.
- (۴) شرط، برخلاف مقتضای اطلاق عقد می‌باشد؛ بنابراین، شرط و عقد هر دو صحیح است.

شرط خلاف مقتضای ذات
مزارعه باطل

علی ضمن عقد بیع، شرط می کند که جواد یک دست لباس برای حسین بدوزد. بعد از دوختن لباس، عقد بیع اقاله می شود. چه حقی برای جواد وجود دارد؟

- (۱) می تواند عوض آن را از علی بگیرد. (۲) می تواند عوض آن را از حسین بگیرد.
(۳) هیچ حقی در دریافت عوض ندارد. (۴) می تواند عوض آن را از علی یا حسین بگیرد.

علی جواد
حسین

به موجب قراردادی ده تن تخم مرغ فروخته می شود. در ضمن عقد بیع، بایع از عیوب مبیع تبری جسته و عهده عیوب را از خود سلب می کند. اگر معلوم شود تخم مرغ ها فاسد بوده اند، حکم معامله چیست و چه حقی برای خریدار وجود دارد؟

- (۱) صحیح است و به علت تبری از عیوب، مشتری حق فسخ دارد، لکن حق مطالبه ارزش را ندارد.
(۲) صحیح است و به علت تبری از عیوب، مشتری حق فسخ ندارد، لکن حق مطالبه ارزش را دارد.
(۳) صحیح است و به علت تبری از عیوب، حق فسخ یا اخذ ارزش برای خریدار وجود ندارد.
(۴) باطل است و خریدار حق استرداد ثمن را دارد.

مرضی معامله مالک نداشته

تجارت کنند

عامل (ضارب)

عقد مضارب

مالک سرمایه

سود به نسبت معین، میان طرفین تقسیم شود

۵. ۵.

۷. ۲.

۲ ۱/۲

مضارب
یک طرف سرمایه می دهد مالک سرمایه
عقد - طرف دیگر تجارت کند مضارب (عامل)
در سود شریک به نسبت معین (هم شایع)

۵. ۵.

۷. ۲.

۲ ۱/۲

حصہ باید معنی شود
→ حصہ العقد

لحم عطر

یا

در عرف منجزاً معلوم

کثرت استعمال

در صدرت سکوت، عقد منفرج به آن
گردد.

(و الا ے مضارب باطل)

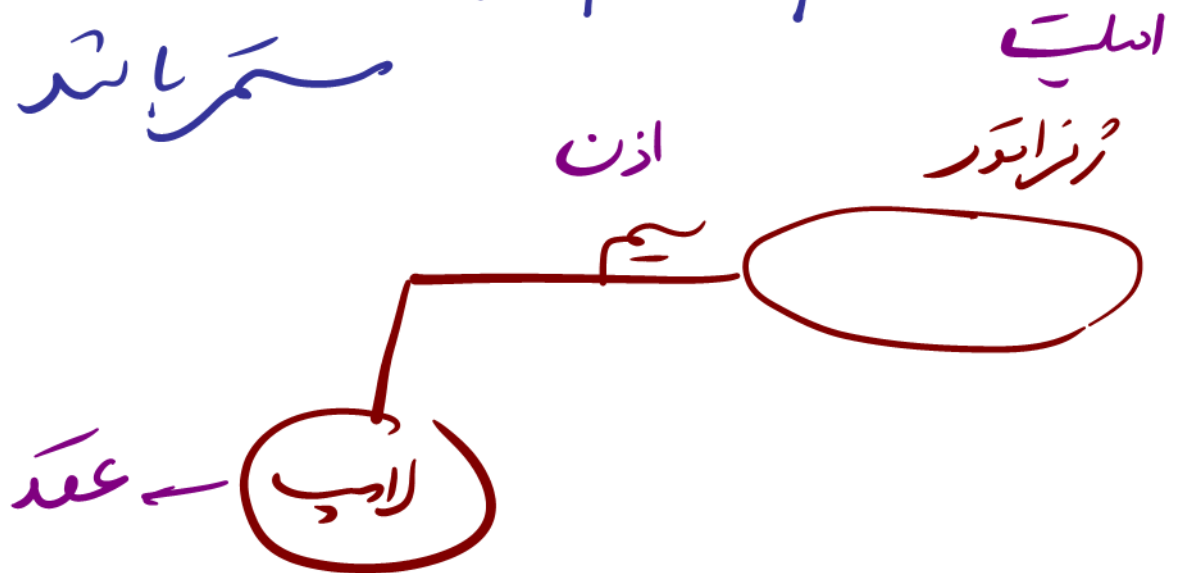
در مضارب ے شرطاً حتماً باید وجه نقد باشد

دلیل
— یورد
پال

لازم نیست وجه رایج باشد.

ضاربہ سے عقد جائز اذنی

اصلت
هم اذن هم سر حجتہ اذن باید در طول حیات عقد
مستمر باشد



عقد جائز اذنی سے وکالت، دبیعہ، عاریہ، مضاربہ، ادارہ شریعت
حیالہ ہے نہایت نظر دیگر کائنات زبان

سر حجتہ اذن
در عقد جائز اذنی
اگر کسی از طریق قدرت کند یا محصور شود
عقد منسوخ می شود.

در مضاربہ لازم نیست مدت تعیین شود

درلی می شود به مدت گذشت



در این مدت هم عقد مضاربہ جاری است

اگر مدت تعیین کردند به با انقضای مدت

مضاربہ منقطع می شود.

بدلیل به اگر تجارت خاصی شرط شده به همان

مضاربہ
منقطع تجاری
بدلیل دوم هر رسم تجاری که عامل (مضارب)
درش مجبور است
فقط شرع باشد.

صنایع عقد است

↓ اصل طریق لازم است
عقل بلوغ رشد

موارد انقضاء عقد صنایع

① فوت یا حجر یکی از طرفین

② در ملک مالک سرمایه
(مقتضی شدن)

(صنایع)
در ملک عامل

سرمایه
عقد صنایع

③ تلف شدن تمام سرمایه و ربح سود

(۴) در صورت غیر ممکن شدن تجارتی، مد نظر طریقی بوده
(من العقد ممکن بوده بعداً غیر ممکن شده)

اگر من العقد، تجارت مد نظر، غیر ممکن بوده

باطل

* ماده ۵۵۵

مضارب باید اعمال متعارف و معمول ببلد ^{مکان} در زمان را انجام دهد

اگر اعمال، عرفاً نیاز به کار دارد

می ندانند کار را ببلد و دستخیز کار را جزء خارج هزینه ها

هزینه ها - در آمد = سود

اگر ضرر عامل انجام دهد مستحق اجرت نیست

۱۳- اگر در عقد مضاربه لازم باشد مضارب طرح دعوی نماید و او که خود، وکیل دادگستری است دعوای مزبور را اقامه کند، تکلیف حق الوکاله او چیست؟

- (۱) حق الوکاله طبق تعرفه بر عهده مالک سرمایه است مگر آنکه به کمتر توافق شده باشد.
- (۲) حق الوکاله طبق توافق بر عهده مالک سرمایه است و اگر توافقی نباشد، به میزان تعرفه بر عهده مالک سرمایه است.
- (۳) حق الوکاله به میزان تعرفه از سود حاصل از مضاربه کسر می شود مگر وکالت تبرعی باشد.
- (۴) حق الوکاله ای به او تعلق نمی گیرد.

ماه ۵۵۶ - بد مضارب - امانی
مسئله منف یا منف نیست موقوفه بر شرط
(تفسیر)
↓
از جیب مالک سرمایه

۵۵۸

در عقد مضارب

شرط ضمان نمی شود

یا
یعنی شود شرط است

ضدت حاصله از تجارت

مستوجب مالک سرمایه نباشد.

و آلا هم شرط باطل

[نعم عقد مضارب باطل]

در عقود امانی ← اموالی شود شرط ضمان کرد

استثنای در عقد مضارب - شرط ضمان

نعم شرط باطل نعم عقد مضارب باطل

مستأمنان به خود قانون راه دور زند را یاد داده
اگر شرط کنند

مضارب از مال خود ، به مقدار مضارب یا تن
چنانچه به مالک تعلیق کنند به صحیح است

ماده ۵۵۴

مضارب حق الزاري ندارد
انتقال جاریه، قراردادی
مضارب با اجازه
مالک سرطانی
مضارب حق مضارب مجدد ندارد

