

اجاره

مسأله 1 - واگذار کردن منفعت ملك یا کار شخص را به دیگری «اجاره» گویند. اجاره دهنده و اجاره کننده باید بالغ و عاقل باشند و با قصد و اراده خودشان اجاره را انجام دهند و نیز باید حق تصرف در اموال خود داشته باشند.

مسأله 2 - شخص می تواند از طرف دیگری وکیل شود و مال او را اجاره دهد، همچنین ولی یا قیم کودک صغیر می تواند مال او را تا زمانی که صغیر است، اجاره دهد به شرط این که مصلحت او رعایت شود.

مسأله 3 - صیغه اجاره را می توان به زبان عربی یا فارسی یا هر زبان دیگر خواند (مثلاً ملك به شخصی بگوید فلان ملك خودم را به فلان مبلغ در فلان مدت به تو اجاره دادم، او هم بگوید: قبول کردم) و نیز کافی است که ملك خود را به قصد اجاره در اختیار مستأجر بگذارد و او هم تحویل بگیرد.

مسأله 4 - اگر کسی بدون خواندن صیغه اجاره برای انجام دادن کاری اجیر شود، همین که با درخواست طرف معامله، کار خود را شروع کند، اجاره صحیح است.

مسأله 5 - ملكی را که شخص اجاره کرده نمی تواند به دیگری اجاره دهد، مگر این که چنین حقی را اجاره دهنده به مستأجر داده باشد.

شرایط اجاره

مسأله 6 - مالی را که اجاره می دهند، شرایطی بدین شرح دارد: **1-** باید آن مال معین باشد، بنابراین اگر بگوید: یکی از خانه ها یا یکی از اتومبیل‌های خود را اجاره می دهم صحیح نیست. **2** - مستأجر باید آن را ببیند یا ملك اوصاف آن را کاملاً بیان کند. **3-** تحویل آن ممکن باشد، پس اجاره دادن مثلاً اسبی که فرار کرده و مستأجر قادر بر گرفتن آن نیست باطل است. **4-** آن مال به واسطه استفاده کردن از بین نرود، بنابراین اجاره دادن نان و میوه و دیگر موادی که مصرف می شوند صحیح نیست. **5-** استفاده ای که مال را برای آن اجاره داده اند ممکن باشد، پس اجاره دادن زمین برای زراعت، در صورتی که قابل زراعت نباشد یا آب کافی نداشته باشد باطل است. **6-** چیزی را که اجاره می دهد ملك او باشد، یا وکیل و ولی در اجاره آن باشد.

مسأله 7 - اجاره دادن درخت یا باغ یا مرتع برای استفاده از میوه یا علف آن صحیح است.

مسأله 8 - زن شیرده می تواند برای این که از شیر او برای تغذیه کودکی استفاده کنند اجیر شود و لازم نیست از شوهر خود اجازه بگیرد، ولی اگر به واسطه شیر دادن حق شوهر از بین برود، باید با اجازه او باشد.

مسأله 9 - منافعی که مال را برای آن اجاره می دهند چند شرط دارد: **1-** حلال بودن، بنابراین اجاره دادن مغازه برای شراب فروشی باطل است. **2-** پول دادن در مقابل چنان منفعتی در نظر مردم بیهوده نباشد. **3-** اگر آن مال فایده های مختلفی دارد باید معین کنند برای کدام فایده آن را اجاره می دهند، مثلاً شتری که به درد سواری و باربری و شیر دهی می خورد باید معین کنند که اجاره آن برای کدام يك از اینها است، و اگر هر سه مورد در نظر باشد باید بیان شود. **4-** باید مدت اجاره را نیز معین کنند.

مسأله 10 - اگر ابتدای اجاره را معین نکنند، ابتدای آن بعد از خواندن صیغه یا تحویل گرفتن مال محسوب می شود.

مسأله 11 - هرگاه چیزی را که اجاره داده تحویل مستأجر دهد، ولی مستأجر از آن استفاده ای نکند، باید مال الاجاره را بپردازد.

مسأله 12 - اگر کسی اجیر شود که در روز معینی کاری را انجام دهد و در آن روز برای انجام کار حاضر شود، ولی صاحب کار، کاری به او ندهد و آن شخص در آن روز بیکار و در نتیجه متضرر شود، باید صاحب کار اجرت او را بدهد.

مسأله 13 - اگر چیزی را که اجاره کرده تلف شود، یا معیوب گردد؛ چنانچه در نگهداری آن کوتاهی نکرده و در استفاده از آن زیاده روی ننموده باشد ضامن نیست، در غیر این صورت ضامن است.

مسأله 14 - هرگاه پزشک به هنگام معالجه یا جراحی بیمار بر اثر سهل انگاری یا اشتباه ضرری به وی برساند یا سبب مرگ او گردد ضامن است، ولی اگر کوتاهی نکرده و مرتکب خطا نشده است، بلکه بر اثر عوامل دیگری، بیمار معیوب گردد یا بمیرد ضامن نیست به شرط این که در مورد معالجه یا ختنه اطفال با اجازه ولی اقدام کرده باشد.

مسأله 15 - مستأجر و مالک می توانند اجاره را با رضایت یکدیگر به هم بزنند و همچنین اگر در اجاره حق فسخ برای یکی از آن دو، یا برای هر دو، قرار داده شده باشد می تواند مطابق آن اجاره را فسخ کند.

مسأله 16 - اگر اجاره دهنده یا مستأجر بفهمد که مغبون شده است و قبلاً از قیمت باخبر نبوده می تواند اجاره را فسخ کند، ولی اگر در موقع اجاره شرط کنند که حق فسخ ندارند در این صورت نمی توانند اجاره را به هم زنند.

مسأله 17 - اجاره با مرگ صاحب ملك یا مستأجر باطل نمی شود و آن حق تا آخر مدّت برای ورثه آنها باقی می ماند، ولی اگر شرط کرده اند که مستأجر شخصاً از آن ملك استفاده کند نه دیگری، صاحب ملك حق دارد باقیمانده مدّت را فسخ کند.