



دانشکده الهیات - گروه فقه

بررسی فقهی آیین نامه‌ها و مقررات بنگاه‌های معاملات از نظر مذاهب خمس

پایان نامه

برای دریافت درجه کارشناسی ارشد

در رشته فقه و مبانی حقوق اسلامی

مؤلف:

عبدالله خطیر آقاجانی

استاد راهنما:

دکتر محمدصادق علمی

استاد مشاور:

دکتر حسن مبینی سوچلمایی

پاییز ۱۳۹۰

نام خانوادگی دانشجو: خطیرآقاجانی	نام: عبداله
عنوان پایان نامه: بررسی فقهی آیین نامه ها و مقررات بنگاه های معاملات از نظر مذاهب خمس	
استاد راهنما: دکتر محمدصادق علمی	استاد مشاور: دکتر حسن مبینی سوچلمایی
مقطع تحصیلی: کارشناسی ارشد	رشته: الهیات
گرایش: فقه و مبانی حقوق اسلامی	دانشگاه: پیام نور مرکز ساری
دانشکده: الهیات	تاریخ فارغ التحصیلی: ۱۳۹۰/۹/۲۶
تعداد صفحه: ۱۹۱	
کلید واژه ها: مبايعه نامه، اجاره نامه، خيارات، رهن، بنگاه ها، آيين نامه و مقررات، فقه مذاهب خمس	
<p>چکیده:</p> <p>با توجه به نیاز اساسی انسان به تهیه مسکن و وسایل نقلیه اعم از خرید، اجاره و رهن و همچنین لزوم مراجعه به بنگاه های مربوطه و آگاهی از مسائل اولیه در این خصوص، ضروری است. طبق مقررات اسلامی کسی که متصدی خرید و فروش می شود بایستی قبل از اشتغال به کار، آداب داد و ستد و مقررات مربوط به آن را از نظر شرع اطلاع حاصل نماید تا رفتار وی باعث فساد در جامعه نگردد و خود را نیز گرفتار امور حرام ننماید؛ نخست قوانین شرعی معاملات را فرا گیرد، آنگاه قدم به خرید و فروش بگذارد - چه خریدار باشد و چه فروشنده - و به تجارت مبادرت نماید. در ضمن عمده فعالیت بنگاه های معاملات در خصوص مبايعه نامه و اجاره نامه می باشد و داشتن اطلاع و آگاهی از برنامه، آیین نامه و مقررات، لازم می باشد.</p> <p>به صورت کلی آنچه که اهمیت دارد این است که فعالیت های این بنگاه ها تا زمانی که مورد مخالفت قوانین شرعی و موضوعه قرار نگیرد و حایز تمام شرایط صحت معاملات باشد، دارای اعتبار بوده و لازم الاجرا می باشد.</p> <p>در این پایان نامه سعی شده است تعریفی از مفاهیم و اصطلاحات، بیان اقسام و شرایط موضوعات مرتبط با فعالیت های بنگاه های معاملاتی و همچنین بیان مستندات فقهی شیعه و مقایسه تطبیقی آن با مذاهب اربعه اهل سنت ارائه گردد.</p>	

تقدیم

ساحت مقدس قطب عالم امکان حضرت محمد بن عبدالله و سلاله اطهرش،
وارث جمیع انبیا و اوصیا، ذخیرہ الہی، موعود ادیان، عصارہ خلقت، منجی عالم
بشریت، صاحب حکومت، پرچمدار عدالت حضرت مہدی عیج...
و تقدیم بہ آستان ملکوتی امام ہمام، سلطان سریر ارتضا، عالم آل محمد□،
امام رأفت و رحمت، سلالہ پاک نبوت، علی بن موسی الرضا علیہ و علی آباءہ آلاف
التحیة و الثناء، ولی نعمت مان کہ ہموارہ ریزہ خوار خوان نعمت وی بودہ ام.

شکر و سپاس

سپاس خدایی را سزااست که گلِ خلقت بنی آدم را به کیمیای عشق خویش در هم آمیخت، پیامبری از میان و مانندشان برانگیخت و پیام روح‌بخش وحی را بسان باران بهاری بر سرزمین جان و روح مطهرش فرو فرستاد.

به مقتضای عمل به این کلام شریف رضوی □ (من لم یشکر المنعم من المخلوقین، لم یشکر الخالق) شایسته و بایسته می‌دانم از تمامی کسانی که مرا در تهیه این نوشتار یاری نموده، خصوصاً از استاد راهنمای بزرگوار جناب آقای دکتر محمدصادق علمی و استاد مشاور جناب آقای دکتر حسن مبینی سوچلمانی که راهنمایی‌های ایشان راه‌گشای راهم بود و سایر عزیزانی که به نوعی اینجانب را در ارتباط با نگارش و تدوین پایان‌نامه یاری دادند، تشکر و قدردانی نمایم.

فهرست مطالب

مقدمه	۱
پیشینه‌ی بحث	۳
فرضیه‌ها	۳
طرح مسأله	۳
روش تحقیق و گردآوری اطلاعات	۴
انگیزه و ضرورت انتخاب موضوع	۴
ساماندهی تحقیق	۵
فصل اول: تعاریف و کلیات	۶
۱-۱- مفهوم عقد	۷
۱-۱-۱- مفهوم عقد در لغت	۷
۱-۱-۲- مفهوم عقد در اصطلاح	۹
۱-۱-۳- تفاوت عقد با عهد	۱۰

- ۱-۲-۱- اقسام عقود ۱۱
- ۱-۲-۱-۱- تقسیم عقد از حیث دوام (لازم، جایز، خیاری) ۱۲
- الف)- عقد لازم ۱۲
- ب)- عقد جایز ۱۲
- ج)- عقد لازم و جایز ۱۳
- د)- عقد خیاری ۱۳
- ۱-۲-۲-۱- تقسیم عقد از جهت کیفیت انشاء (منجّز و معلق) ۱۳
- الف)- عقد منجّز ۱۳
- ب)- عقد معلق ۱۴
- ۱-۳-۱- مفهوم قرارداد ۱۵
- ۱-۴-۱- مفهوم و شرایط معامله ۱۵
- ۱-۴-۱-۱- مفهوم معامله در لغت ۱۵
- ۱-۴-۱-۲- مفهوم معامله در اصطلاح ۱۶
- ۱-۴-۱-۳- فرق بین معامله و معاوضه ۱۶
- ۱-۴-۱-۴- شرایط اساسی برای صحت معامله ۱۶
- ۱-۴-۱-۵- شرایط مورد معامله ۱۷
- ۱-۴-۱-۶- شرایط ضمن عقد اصلی ۱۹
- شرایط باطل ضمن عقد ۱۹
- (۱)- شرط خلاف مقتضای عقد ۱۹
- (۲)- شرط مجهولی که جهل به آن، موجب جهل به عوضین شود ۱۹
- (۳)- شرطی که انجام آن غیرمقدور باشد ۱۹
- (۴)- شرطی که در آن نفع و فایده نباشد ۱۹
- (۵)- شرطی که نامشروع باشد ۲۰

۲۰	۱-۴-۷- حق فسخ
۲۰	۱-۴-۸- شرایط و تعهدات طرفین
۲۰	۱-۵-۵- مفهوم اختیار
۲۱	۱-۵-۱- مفهوم اختیار در لغت
۲۱	۱-۵-۲- مفهوم اختیار در اصطلاح
۲۱	۱-۵-۳- انواع اختیار
۲۱	۱-۵-۳-۱- اختیار مجلس
۲۱	۱-۵-۳-۲- اختیار حیوان
۲۲	۱-۵-۳-۳- اختیار تأخیر ثمن
۲۲	۱-۵-۳-۴- اختیار شرط
۲۳	۱-۵-۳-۵- اختیار غبن
۲۳	۱-۵-۳-۶- اختیار عیب
۲۴	۱-۵-۳-۷- اختیار رؤیت و تخلف وصف
۲۴	۱-۵-۳-۸- اختیار تدلیس
۲۵	۱-۵-۳-۹- اختیار تبعض صفقه
۲۶	۱-۵-۳-۱۰- اختیار تخلف در شرط (اختیار اشتراط)
۲۶	۱- اختیار تخلف از شرط صفت
۲۶	۲- اختیار تخلف از شرط نتیجه
۲۷	۳- اختیار تخلف از شرط فعل
۲۸	۱-۶-۶- مفهوم بنگاه و مسایل مربوطه
۲۸	۱-۶-۱- مفهوم بنگاه
۲۸	۱-۶-۲- آشنایی با احکام داد و ستد
۲۸	۱-۶-۳- وظایف اصلی بنگاه‌دار

۲۹	۱-۳-۶-۱- تعریف دلالتی
۲۹	۱-۳-۶-۲- اقسام دلالتی
۳۰	الف. دلالتی برای معاملات ملکی (اموال غیرمنقول)
۳۰	ب. دلالتی برای معاملات تجارتي (اموال منقول)
۳۰	۱-۳-۶-۳- ماهیت دلالتی
۳۱	۱-۳-۶-۴- خصوصیات و ویژگی‌های دلال
۳۲	۱-۶-۴- مسئولیت مدنی و مبانی فقهی آن
۳۲	۱-۶-۴-۱- مفهوم مسئولیت مدنی
۳۳	۱-۶-۴-۲- مبانی فقهی مسئولیت مدنی
۳۳	الف)- قاعده لاضرر
۳۵	ب)- قاعده اتلاف
۳۵	ج)- قاعده تسبیب
۳۶	د)- ضمان ید
۳۶	ه)- ضمان غرور
۳۷	۱-۶-۵- موارد مسئولیت مدنی بنگاه‌های معاملات
۳۷	۱-۶-۵-۱- عدم رعایت شرایط قانونی
۳۷	الف)- مسئولیت مدنی ناشی از نداشتن جواز کسب (پروانه)
۳۹	ب)- مسئولیت مدنی ناشی از فقدان مهارت و قابلیت علمی
۴۲	۱-۶-۵-۲- نقض تعهدات
۴۲	الف)- نقض تعهد به صداقت و راستگویی
۴۵	ب)- نقض تعهد به محافظت از اشیا و اسناد سپرده‌شده
۴۶	ج)- اتلاف، افقادی و معیوب‌سازی اسناد سپرده‌شده
۴۹	۱-۶-۵-۳- مسئولیت مدنی ناشی از خسارات معنوی

الف) - اشخاص	۴۹
ب) - اتحادیه	۵۱
۷-۱- نارسایی قولنامه‌های تنظیمی و ارائه راه‌حل	۵۱
۷-۱-۱- مقصود و مفهوم مبایعه‌نامه‌های معارض	۵۲
۷-۱-۲- راه‌حل‌های مبایعه‌نامه‌های مشکل‌دار	۵۴
۸-۱- احتیاط‌های لازم پیش از تنظیم مبایعه‌نامه	۵۵
۸-۱-۱- احتیاط‌های مربوط به خریدار	۵۵
۸-۱-۲- احتیاط‌های مربوط به فروشنده	۵۶
۸-۱-۳- احتیاط‌های لازم برای طرفین	۵۶
فصل دوم: مبایعه‌نامه	۵۸
مقدمه	۵۹
۲-۱- مفهوم بیع	۵۹
۲-۱-۱- مفهوم بیع در لغت	۶۰
۲-۱-۲- مفهوم بیع در اصطلاح	۶۱
۲-۲- اهمیت بیع	۶۲
۲-۳- مبانی مشروعیت بیع در حقوق اسلام	۶۳
۲-۳-۱- قرآن	۶۴
۲-۳-۲- سنت	۶۵
۲-۳-۳- اجماع	۶۶
۲-۳-۴- عقل	۶۷
۲-۴- ارکان بیع	۶۸
۲-۴-۱- صیغه (ای‌جاب و قبول)	۶۹
۲-۴-۲- متعاقدان (خریدار و فروشنده)	۷۰

۷۲	۲-۴-۳- عوضین (مبیع یا ثمن).....
۷۵	۲-۵-۵- اوصاف عقد بیع
۷۵	۲-۵-۱- لازم بودن بیع
۷۶	۲-۵-۲- تملیکی بودن بیع
۷۷	۲-۵-۳- معوض بودن بیع
۷۷	۲-۵-۴- عین بودن مبیع
۷۸	۲-۶-۱- احکام بیع
۷۸	۲-۶-۱- انتقال ملکیت
۷۹	۲-۶-۲- تسلیم مبیع (قبض و اقباض)
۸۰	۳-۶-۳- ضمان تدارک
۸۰	۳-۶-۴- پرداخت ثمن
۸۰	۲-۷-۷- تقسیمات بیع
۸۰	۲-۷-۱- بیع مطلق و مشروط
۸۰	۲-۷-۲- بیع مؤجل و حالّ
۸۰	۲-۷-۳- بیع به اعتبار مبیع
۸۱	۲-۷-۴- بیع به اعتبار ثمن
۸۱	۲-۷-۶- بیع به اعتبار زمان
۸۲	۲-۸-۱- انواع بیع
۸۲	۲-۸-۱- بیع تملیکی
۸۳	۲-۸-۲- بیع تولیت
۸۳	۲-۸-۳- بیع الامانه
۸۳	۲-۸-۴- بیع دین به دین
۸۴	۲-۸-۵- بیع دین به عین

۸۴	۲-۸-۶- بیع سلم
۸۵	۲-۸-۷- بیع شرط
۸۶	۲-۸-۸- بیع صرف
۸۶	۲-۸-۹- بیع عقدی
۸۷	۲-۸-۱۰- بیع عهدی
۸۸	۲-۸-۱۱- بیع موقوف
۸۸	۲-۸-۱۲- بیع نقد و نسیه
۸۹	۲-۸-۱۳- بیع معاطاتی
۹۱	۲-۸-۱۴- بیع عربون
۹۲	فصل سوم: اجاره‌نامه
۹۳	مقدمه
۹۳	۳-۱- مفهوم اجاره
۹۴	۳-۱-۱- مفهوم اجاره در لغت
۹۴	۳-۱-۲- مفهوم اجاره در اصطلاح
۹۶	۳-۱-۴- توضیح تعریف عقد اجاره
۹۹	۳-۱-۴- مستندات فقهی جواز اجاره
۹۹	۳-۱-۴-۱- قرآن کریم
۱۰۰	۳-۱-۴-۲- سنت
۱۰۱	۳-۱-۴-۳- اجماع
۱۰۱	۳-۱-۴-۴- عقل
۱۰۲	۳-۲- ارکان اجاره و بیان شرایط آن
۱۰۲	۳-۲-۱- صیغه (ایجاب و قبول) و بیان شرایط آن
۱۰۳	۳-۲-۲- عاقد (موجر و مستأجر) و بیان شرایط آن

- ۱۰۳..... ۳-۲-۱- اهلیت طرفین
- ۱۰۴..... ۳-۲-۲- قصد و رضای طرفین
- ۱۰۵..... ۳-۲-۳- ولایت متعاقدين
- ۱۰۶..... ۳-۲-۳- معقود عليه (موضوع اجاره) و بیان شرایط آن
- ۱۰۶..... ۳-۲-۱- عین مورد اجاره
- ۱۰۹..... ۳-۲-۲- منفعت عین
- ۱۱۱..... ۳-۳-۲- عمل
- ۱۱۲..... ۳-۲-۴- اجاره بها یا اجرت
- ۱۱۳..... ۳-۳- اوصاف اجاره
- ۱۱۳..... ۳-۱- اجاره عقدی لازم است
- ۱۱۴..... ۳-۲- اجاره عقدی تملیکی است
- ۱۱۴..... ۳-۳- اجاره عقدی معوض است
- ۱۱۵..... ۳-۴- اجاره عقدی موقت است
- ۱۱۵..... ۳-۴- اختیارات در عقد اجاره
- ۱۱۶..... ۳-۴-۱- اختیار عیب
- ۱۱۷..... ۳-۴-۲- اختیار تخلف شرط
- ۱۱۷..... ۳-۴-۳- اختیار تبعض صفقه
- ۱۱۸..... ۳-۴-۴- اختیار شرط
- ۱۱۸..... ۳-۵- بطلان و زوال عقد اجاره
- ۱۱۸..... ۳-۵-۱- تلف شدن عین مستأجره
- ۱۱۸..... ۳-۵-۲- حدوث عیب
- ۱۱۸..... ۳-۵-۳- انقضای مدت اجاره
- ۱۱۹..... ۳-۶- تکالیف موجر و مستأجر

- ۱۱۹..... ۳-۶-۱- تکالیف موجر
- ۱۱۹..... ۳-۶-۱-۱- تسلیم مورد اجاره
- ۱۱۹..... ۳-۶-۱-۲- انجام تعمیرات و تحمل مخارج
- ۱۲۰..... ۳-۶-۱-۳- خودداری از تغییر عین
- ۱۲۱..... ۳-۶-۲- تکالیف مستأجر
- ۱۲۱..... ۳-۶-۱-۲- خودداری از تعدی و تفریط
- ۱۲۲..... ۳-۶-۲-۲- تغییرن دادن مصرف مورد اجاره
- ۱۲۳..... ۳-۶-۲-۳- پرداختن اجاره بها
- ۱۲۵..... ۳-۷-۷- سؤالات پیرامون اجاره و اجاره نامه
- ۱۲۵..... ۳-۷-۱- حکم عقد اجاره، پس از فروش عین توسط مالک
- ۱۲۶..... ۳-۷-۲- آیا مستأجر می تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد؟
- ۱۲۷..... ۳-۷-۳- امکان سلب حق انتقال به غیر از مستأجر
- ۱۲۷..... ۳-۷-۴- مدت اجاره چقدر می باشد؟
- ۱۲۸..... ۳-۷-۵- دلایل لزوم تعیین مدت در اجاره
- ۱۲۸..... ۳-۷-۶- حکم عقد اجاره ای که مدت در آن مجهول باشد، چیست؟
- ۱۳۰..... ۳-۷-۷- مشخص نبودن مقدار اجاره بها
- ۱۳۱..... ۳-۷-۸- آیا با فوت مالک یا مستأجر عقد اجاره پایان می یابد؟
- ۱۳۳..... ۳-۷-۹- آیا موجر باید مالک عین مستأجره هم باشد؟
- ۱۳۴..... ۳-۷-۱۰- آیا می توان مال مشاع را به اجاره داد؟
- ۱۳۵..... ۳-۷-۱۱- چه عیبی موجب حق فسخ برای مستأجر می شود؟
- ۱۳۷..... ۳-۷-۱۲- امانت بودن عین مستأجره
- ۱۳۸..... ۳-۷-۱۳- ضامن بودن بدون تعدی و تفریط
- ۱۳۸..... الف) مقصود از تعدی و تفریط چیست؟

- ب) شرط عدم ضمان بدون تعدی و تفریط ۱۳۹
- ج) تلف مورد اجاره در اثر انجام کار ۱۴۲
- ۳-۷-۱۴- تلف شدن معقودعلیه بعد از قبض و قبل از استیفای منفعت ۱۴۳
- ۳-۷-۱۵- اجاره چه چیزهایی جایز است؟ ۱۴۴
- ۳-۸- مواد استفاده شده در اجاره نامه ۱۴۴
- ماده ۱- طرفین قرارداد ۱۴۵
- ماده ۲- موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره ۱۴۵
- ماده ۳- مدت اجاره ۱۴۷
- ماده ۴- اجاره بها و نحوه پرداخت ۱۴۸
- ماده ۵- تسلیم مورد اجاره ۱۴۹
- ماده ۶- شرایط و آثار قرارداد ۱۴۹
- وکیل، قیم، ولی و وصی ۱۵۰
- ماده ۷- سقوط کلیه خیارات به استثنای خیار تدلیس ۱۵۱
- ماده ۸- تبعیت این قرارداد از قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر .. ۱۵۱
- ماده ۹- امضای قرارداد شهود به استناد ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۵۲
- ماده ۱۰- حق الزحمه و کمیسیون ۱۵۲
- ماده ۱۱- تاریخ و ساعت ثبت ۱۵۲
- ماده ۱۲- مطابق بودن مفاد قرارداد با مقررات جاری ۱۵۳
- فصل چهارم: رهن ۱۵۴**
- مقدمه ۱۵۵
- ۴-۱- مفهوم رهن ۱۵۵
- ۴-۱-۱- مفهوم رهن در لغت ۱۵۵
- ۴-۱-۲- مفهوم رهن در اصطلاح ۱۵۶

- ۱۵۸..... ۲-۴- ویژگی های رهن
- ۱۵۹..... ۳-۴- حکم و دلایل جواز رهن
- ۱۵۹..... ۱-۳-۴- حکم رهن
- ۱۵۹..... ۲-۳-۴- دلایل جواز رهن
- ۱۵۹..... ۱-۲-۳-۴- قرآن
- ۱۶۰..... ۲-۲-۳-۴- سنت
- ۱۶۱..... ۳-۲-۳-۴- اجماع
- ۱۶۱..... ۴-۴- ارکان رهن
- ۱۶۱..... ۱-۴-۴- متعاقدين (راهن و مرتهن)
- ۱۶۲..... ۱-۱-۴-۴- رهن سفیه
- ۱۶۳..... ۲-۱-۴-۴- رهن مکره
- ۱۶۴..... ۳-۱-۴-۴- رهن ورشکسته
- ۱۶۶..... ۴-۱-۴-۴- رهن شخص مست
- ۱۶۷..... ۵-۱-۴-۴- رهن صغیر ممیز
- ۱۷۰..... ۶-۱-۴-۴- رهن ولی
- ۱۷۱..... ۲-۴-۴- معقود علیه (عین مرهونه و دین)
- ۱۷۱..... شرایط و خصوصیات مورد رهن
- ۱۷۳..... ۳-۴-۴- صیغه
- ۱۷۳..... ۵-۴- اقسام عقد رهن
- ۱۷۳..... ۱-۵-۴- رهن تبرع یا ابتدائی
- ۱۷۴..... ۲-۵-۴- رهن تصرف
- ۱۷۴..... ۳-۵-۴- رهن ذرک
- ۱۷۴..... ۴-۵-۴- رهن مستعار

۱۷۵.....	۴-۵-۵- رهن مضاف
۱۷۵.....	۴-۵-۶- رهن فضولی
۱۷۵.....	۴-۵-۷- رهن اتفاقی
۱۷۵.....	۴-۵-۸- رهن قضایی
۱۷۵.....	۴-۵-۹- رهن عقاری و رسمی
۱۷۶.....	۴-۵-۱۰- رهن با تعدد دائن
۱۷۶.....	۴-۵-۱۱- رهن با تعدد مدیون
۱۷۶.....	۴-۶- ودیعه وجه علاوه بر اجاره بها
۱۷۹.....	راه حل ها
۱۷۹.....	۱. شرط ضمن عقد
۱۷۹.....	۲. بیع شرط
۱۷۹.....	۴-۷- سؤالاتی پیرامون رهن
۱۷۹.....	۴-۷-۱- آیا با جنون، اغما یا فوت راهن، رهن باطل می شود؟
۱۸۰.....	۴-۷-۲- آیا رهن مشاع جایز است؟
۱۸۰.....	۴-۷-۳- رهن دادن شخص ورشکسته قبل از حکم به ورشکستگی
۱۸۲.....	منابع و مآخذ
۱۸۳.....	الف: فارسی
۱۸۵.....	ب: عربی
۱۹۲.....	ج: نشریات

مقدمه

مقدمه

یکی از اساسی‌ترین نیازها و در واقع مهم‌ترین دغدغه‌های امروز شهروندان، تهیه مسکن و وسایل نقلیه اعم از خرید و فروش یا اجاره می‌باشد و چون این مهم نوعاً از طریق مراجعه به بنگاه‌های معاملات میسر می‌شود، لذا آگاهی از مسایل اولیه و مقدماتی در این خصوص و نحوه فعالیت آنها ضروری به نظر می‌رسد.

عمده فعالیت این بنگاه‌ها مربوط به مبادعه‌نامه و اجاره‌نامه می‌باشد که اطلاع و آگاهی از آیین‌نامه و مقررات مربوطه، لازم و ضروری است.

معاملاتی که در بنگاه‌ها انجام می‌شود یک نوع قرارداد است که این نوع قراردادها، آمیزه‌ای از علم و فن و هنر است و به اصطلاح معروف در یک قرارداد کامل، هزار نکته باریک‌تر از مو نهفته است که باید تمامی آنها را رعایت کرد و جهات قانونی و حقوقی و تکالیف طرفین را کاملاً مشخص نمود.

در واقع یک قرارداد کامل، الزاماً باید عاری از هر نوع اشکال و ابهام باشد و تمام تعهدات و مقررات خاص در مورد قرارداد آن رعایت شده باشد. بنابراین لازم است برای

هر یک از انواع قراردادها چهارچوب و مقررات و ضوابط همان قرارداد را به رشته تحریر درآورد.

پی بردن به اهم فعالیت‌های بنگاه‌های معاملات و بررسی فقهی مستندات آیین‌نامه و مقررات در مذاهب خمس به صورت تطبیقی، لازم و ضروری است.

پیشینه‌ی بحث

در خصوص این موضوع کتاب، پایان‌نامه یا مقاله‌ای که به صورت جامع دربردارنده بحث تطبیقی مذاهب خمس نیز باشد، نگاشته نشده است و لازم است که به این مهم با دقت نظر پرداخته شود.

فرضیه‌ها

۱. مبایعه‌نامه‌ها و اجاره‌نامه‌ها تا زمانی که مورد مخالفت و منع شرعی و قانونی قانونگذار قرار نگیرد و حایز تمام شرایط صحت معاملات باشد، دارای اعتبار بوده و قراردادی‌هایی لازم الاجرا می‌باشند و فرقی بین قرارداد ثبت‌شده در دفاتر اسناد رسمی و اسناد غیر رسمی نیست.

۲. قولنامه چه بیع باشد (بیع‌نامه) و چه تعهد به بیع (قولنامه در معنی اخص)، اگر شرایط معامله را دارا باشد (مثل مشروعیت معامله) و طرفین نیز شروط لازم را دارا باشند (مانند قصد، رضا، عقل و ...) صحیح می‌باشد و اگر مانعی در راه انتقال نباشد، مقدمه انتقال فراهم خواهد بود و معمولاً محاکم نیز همین‌طور نظر می‌دهند.

طرح مسأله

در این پایان‌نامه سعی شده که به سؤالات زیر پاسخ داده شود:

۱. معاملات رایجی که در بنگاه‌های موجود انجام می‌شود، چقدر با فقه شیعه مطابقت داشته و نظر مذاهب اربعه در این موارد چیست؟

۲. حدود اعتبار و جایگاه شرعی و قانونی مبیعه‌نامه و اجاره‌نامه‌ها تا چه اندازه می‌باشد؟ و نارسایی‌ها و خطرات قولنامه‌های تنظیمی بنگاه‌های معاملاتی کدام است و راه حل آنها چیست؟

۳. دیدگاه‌های متفاوت در خصوص ماهیت قولنامه و آثار حقوقی چیست؟

۴. آیا سند واگذارشده به بنگاه‌ها مشمول ید امانی است؟ و مسئولیت مدنی بنگاهداری چیست؟

روش تحقیق و گردآوری اطلاعات

روش تحقیق به صورت توصیفی است. در این راستا، سعی شده است از منابع فقهی و حقوقی دست اول استفاده شود. منابع استفاده شده غالباً به صورت کتاب، نشریه، نرم افزارهای پژوهشی و اینترنت بوده است. روش گردآوری اطلاعات، کتابخانه‌ای است.

انگیزه و ضرورت انتخاب موضوع

موضوع این بحث جدید و نوپا نیست، ولی در سال‌های اخیر شرایط و مسایل مربوط به زمین و مسکن، مسایل اجتماعی و اقتصادی، تفکر متفاوت دست‌اندرکاران قضا و این‌که رویه قضایی هم تاکنون راه مشخصی را نپیموده است، مشکل طرفین این قرارداد را بیشتر و بار دادگستری را سنگین‌تر نموده است. ضرورت شناخت بیشتر این بحث برای اشخاصی که با آن سروکار دارند کاملاً احساس می‌گردد. ضمناً بحث تطبیقی آن که نظرات مذاهب اربعه اهل سنت نیز لحاظ شده است، کار جدیدی است که امیدواریم مطالب این نوشتار مفید قرار گیرد.