

الحمد لله رب العالمين



به نام خدا

## مشور اخلاق پژوهش

بیاری از خداوند سبحان و اعتماد به این که عالم محضر خداست و بهاره ناظر بر اعمال انسان و به منظور پاس داشت مقام بلند دانش و پژوهش و نظریه‌ایست جایگاه دانشگاه در اعتدای فرهنگ و تمدن بشری، مادی‌انگیزان و اعضاء هیات علمی و واحد های دانشگاه آزاد اسلامی متعهد می گردیم اصول زیر را در انجام فعالیت های پژوهشی به نظر قرار داده و از آن تحفظی نکنیم:

- ۱- اصل برانست: التزام به برانست جویی از حرکت رفتار غیر حرفه‌ای و اعلام موضع نسبت به کسانی که حوزه علم و پژوهش را به ثابتهای غیر علمی می‌آیند.
- ۲- اصل رعایت انصاف و امانت: تعهد به اجتناب از حرکت جانب داری غیر علمی و حفاظت از اموال، تجهیزات و منابع در اختیار.
- ۳- اصل ترویج: تعهد به رواج دانش و ابداع نتایج تحقیقات و انتقال آن به بهکاران علمی و دانشجویان به غیر از مواردی که منع قانونی دارد.
- ۴- اصل احترام: تعهد به رعایت حریم ها و حرمت ها در انجام تحقیقات و رعایت جانب تعدد و خودداری از حرکت حرمت شکنی.
- ۵- اصل رعایت حقوق: التزام به رعایت کامل حقوق پژوهشگران، اساتید و پرسنل (انسان، حیوان و نبات) و سایر صاحبان حق.
- ۶- اصل رازداری: تعهد به صیانت از اسرار و اطلاعات محرمانه افراد، سازمان ها و کشور و کلیه افراد و نهاد های مرتبط با تحقیق.
- ۷- اصل حقیقت جویی: تلاش در راستای پی جویی حقیقت و وفاداری به آن و دوری از حرکت پنهان سازی حقیقت.
- ۸- اصل مالکیت مادی و معنوی: تعهد به رعایت کامل حقوق مادی و معنوی دانشگاه و کلیه بهکاران پژوهش.
- ۹- اصل منافع ملی: تعهد به رعایت مصالح ملی و در نظر داشتن پیشبرد و توسعه کشور در کلیه مراحل پژوهش.



**دانشگاه آزاد اسلامی**  
**واحد تهران مرکزی**  
**دانشکده ادبیات و علوم انسانی، گروه فقه و حقوق اسلامی**

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.A)

**گرایش: فقه و حقوق اسلامی**

**عنوان:**

ضمان و فسخ عقد اجاره در فقه و حقوق موضوعه

**استاد راهنما:**

دکتر مجید وزیری

**استاد مشاور:**

دکتر هادی عظیمی گرکانی

**پژوهشگر:**

حمید دهقان عقیفی

تابستان ۱۳۹۲

**تقدیم به:**

# فرزند دل‌بندم مریم عزیزم که مایه امید و آرامش بخش روح وصفای دل پدر میباشد. وبنام....

خالق یکتایی که ما را از خاکی پاک آفرید.

ارواح مطهر و مقدس پیامبر عظیم الشان اسلام(ص) و ائمه معصومین ساحت اقدس صاحب الامر «روحی لمقدمه الفداء» و در پایان تقدیم به همسر و پدر و مادر عزیزم که برای بنده نهایت الطاف و مساعدت ممکنه جهت طی طریق در طول دوران عمرم مبذول داشته اند. و همچنین بالاخص ارواح مطهر و مقدس تمامی شهداء بخصوص شهدای جنگ تحمیلی دوران دفاع مقدس که همه ما مدیون جان نثاری این عزیزان از دست رفته هستیم و یادشان همیشه برای ما مایه افتخار و عزت و سربلندی برای میهن اسلامی و هموطنان عزیز خواهد بود که بلاشک نادیده گرفتن خدمات صادقانه و بی ریا و بی ادعا و بدور از غل و غش این عزیزان چنانچه فراموش گردد موجبات ناخرسندی حق تعالی و سلب عافیت و آرامش قلبی خواهد شد.

## تشکر و قدردانی:

بر خود لازم می دانیم از کلیه اساتید محترم بخصوص استاد راهنما جناب آقای دکتر مجید وزیری که با راهنمایی های ارزنده و دلسوزانه موجبات تهیه و تألیف مطالب را با توجه به داشتن مشاغل وافر استادی و وکالت در امر قضا در طی این مدت با مساعی بی دریغ و استادانه و صرف اوقات، موجب هموار شدن راه برای اینجانب شده اند نهایت تشکر و قدردانی را دارم و امیدوارم که ایشان نقایص و کاستیهای این پایان نامه را که قطعاً از قلت علم و قصورات بنده است با سعه صدر و دیده عفو و اغماض مدنظر بگیرند و از خداوند متعال تقاضا می کنم که این استاد بزرگوار را که مایه سربلندی برای دانشجویان و میهن اسلامی بوده در پناه الطاف الهی محفوظ قرار داده و کامیابی و سعادت اخروی برای ایشان آرزو مندم.

و همچنین از ارشادات استاد گرامی جناب آقای دکتر هادی عظیمی گرکانی که مشاوره و مشاوره دلسوز برای کلیه دانش پژوهان بوده و با توجه به تبحر و مهارت علمی ایشان در امر قضایی و وکالت و استفاده غنی و سرشار از خدمات مشاوره ای این برادر بزرگوار چه در زمینه علمی، بلکه در زمینه عملی موجبات شفاف شدن ذهن این حقیر شده تا بتوانم در این راه با دید وسیع تری به رفع نقایص و کاستیها چیره شوم که کمال تشکر و امتنان را دارم.

در خاتمه از مدیر محترم گروه فقه و حقوق اسلامی و حقوق خصوصی جناب آقای دکتر احمد رضا خزائی، جناب آقای دکتر علی بهرامی نژاد، جناب آقای دکتر یوسف درویشی هویدا (فاضی محترم دادگستری)، جناب آقای دکتر جمشید معصومی، و سایر اساتید بزرگوار نهایت تشکر و قدردانی را دارم که این برادران ارجمند چه در زمینه تهیه موضوع پایان و از همه مهمتر در اخذ مشاوره علمی و تخصصی نهایت همکاری و عنایت لازم را داشته اند، که از درگاه حق تعالی ضمن آرزوی موفقیت روزافزون، آرزوی توفیق الهی را از درگاه ایزد منان برایشان خواستارم.

تعهد نامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

**حمید دهقان عینی**

اینجانب ..... دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد تا پیوسته  
به شماره دانشجویی ..... ۹۰۰۷۹۸۲۶۱ در رشته ..... **فقه و حقوق اسلامی** که در تاریخ ..... ۱۳۹۲/۶/۱۳  
از پایان نامه خود تحت عنوان : ..... **ضمان و نسخ عقد اجاره در فقه و حقوق موضوعه** .....

- با کسب نمره ..... **نوزده و بیست و پنج** درجه ..... **عالی** ..... دفاع نموده ام بدینوسیله متعهد می شوم :
- ۱- این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران ( اعم از پایان نامه ، کتاب ، مقاله و ... ) استفاده نموده ام ، مطابق ضوابط و رویه های موجود ، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست ذکر و درج کرده ام .
  - ۲- این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی ( هم سطح ، پایین تر یا بالاتر ) در سایر دانشگاهها و موسسات آموزش عالی ارائه نشده است .
  - ۳- چنانچه بعد از فراغت از تحصیل ، قصد استفاده و هرگونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب ، ثبت اختراع و ... از این پایان نامه داشته باشم ، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم .
  - ۴- چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود ، عواقب ناشی از آن را بپذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت .

نام و نام خانوادگی :

تاریخ و امضاء :

حمید دهقان عینی

## بسمه تعالی

در تاریخ ۱۳/۰۶/۱۳۹۲

دانشجوی کارشناسی ارشد حمید دهقان عقیقی از پایان نامه خود دفاع

نموده و با نمره ...**۱۹/۲۵**... بحروف **نوزده و بیست و پنج**... و با درجه

**عالی**... مورد تصویب قرار گرفت .

امضاء استاد راهنما



بسمه تعالی  
 دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی  
 دانشکده ادبیات و علوم انسانی

( این چکیده به منظور چاپ در پژوهش نامه دانشگاه تهیه شده است )

کد شناسایی پایان نامه : ۱۰۱۲۰۴۰۷۹۱۲۰۲۷۸	نام واحد دانشگاهی : تهران مرکزی کد واحد: ۱۰۱
عنوان پایان نامه : ضمان و فسخ عقد اجاره در فقه و حقوق موضوعه	
تاریخ شروع پایان نامه : ۰۱ / ۱۱ / ۹۱ تاریخ اتمام پایان نامه : ۱۳ / ۰۶ / ۱۳۹۲	نام و نام خانوادگی دانشجو : حمید دمقاز عقیقی شماره دانشجویی : ۹۰۰۷۹۸۲۶۱ رشته تحصیلی : فقه و حقوق اسلامی
استاد / استادان راهنما : دکتر مجید وزیری استاد / استادان مشاور: دکتر هادی عظیمی گرکانی	
آدرس و شماره تلفن : تهران - پونک - سردار جنگل - شاهد ۳ - پلاک ۱۹ زنگ اول ۴۴۴۰۰۷۹۱	

چکیده پایان نامه:

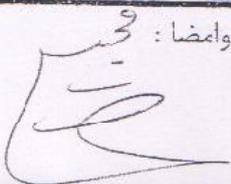
عقد اجاره از عقود لازم بوده و یکی از مهم ترین عقود معین می باشد و موضوع فسخ اجاره در موارد خاص و ضمان موجر و مستاجر جایگاه خاصی را به خود اختصاص داده اند و فسخ اختصاص به عقود جائز دارد و خداوند در قرآن کریم مردم را طبق آیه اوفا بالعقود به عهد و پیمان ها فرا می خواند و پیمان شکنان را شدیداً مذمت و نکوهش نموده است و نباید آن را امری کوچک محسوب کنند و فسخ عقد اجاره حقی است که هر یک از متعاقدين آن را بر خلاف مقصود خودشان یافتند از این حق قانونی بنام فسخ عقد اجاره بهره مند گردند و عقد اجاره چون لازم بوده جزء با اقاله یا یکی از اسباب مقتضی فسخ باطل نمی شود و قانون در موارد مختلف عقد اجاره تنها به ذکر اقسام خیار تخلف شرط، عیب، تبعض صغفه و خیار شرط پرداخته برای مثال خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت می گردد و خیار عیب از جمله خیارات جاری در عقد اجاره است و در فقه هم خیار عیب در عقد اجاره قابلیت اجرایی دارد و قانون مدنی تمام انواع خیارات را در تمامی معاملات لازم قابل اجرا دانسته است و موارد ضمان موجر یکی تسلیم عین دوم انجام تعمیرات و تحمل هزینه و سوم خودداری از تغییر عین است و موارد ضمان مستاجر که در عقد اجاره بلا مانع است: ۱- پرداختن اجاره بها ۲- خودداری از تعدی و تفریط ۳- تغییر ندادن مصرف مورد اجاره که حتی نقض اهل سنت آن را باعث ضمان می دانند اما نسخ و بطلان اجاره که فسخ عقد اجاره شامل: ۱- خیار تخلف شرط که خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت می شود ۲- خیار عیب که خود شامل الف- معیوب بودن عین مستاجر در حین عقد ب- معیوب شدن عین مستاجر بعد از عقد و قبل از قبض ج- معیوب شدن عین مستاجر در اثنای مدت اجاره می باشد. ۳- خیار تبعض صغفه که مختص حالتی است که عقد اجاره نسبت به بعضی مورد اجاره به جهتی از جهات باطل باشد. ۴- خیار شرط که در واقع همان شرط خیار در عقد است. و اما بطلان عقد اجاره که به معنی نادرست و ناحق که اصطلاحاً وصف عملی است که مطابق قانون نباشد و اثری نداشته باشد مثل قمار و بیع صغیر که شامل موارد ۱- فقدان یکی از شرایط صحت معامله ۲- تلف عین مستاجر قبل از قبض ۳- انتفاع امری که اجاره برای آن به عمل آمده است ۴- تلف عین مستاجر در اثناء مدت اجاره مثل آتش سوزی و... و میحت آخر ضمان اجیر در اجاره اشخاص است که اجیر همانند هر امین دیگر وظیفه دارد که از کالای متعلق به مستاجر نگاهداری کند و در این راه مرتکب تعدی و تفریط نشود ولی تعهد او در این باره ناظر به نتیجه حفظ کالا نیست و فقط ملزم است در این راه چنان که عرف و فراردا ايجاب میکند رفتار، و کالای مورد امانت را مواظبت نماید و تنها در صورتی ضمان است که در حفظ مال کوتاهی کرده باشد که اثباتش به جهت تقصیر به عهده مستاجر است و فقه اجیر بر عهده مستاجر است مگر شرط شده باشد که بر عهده خود اجیر باشد و میحت آخر اجاره حیوان و ضمان مستاجر بوده که در اجاره حیوانات تعیین منفعت یا به تعیین مدت اجاره است طبق ماده ۵۰۷ ق.م.ا یا به بیان مسافت و محلی که راکب یا محصول باید به آنجا حمل شود. وظیفه موجر در اجاره حیوان: کسی که حیوانی را اجاره می دهد باید هر آن چه را که در سواری از حیوان لازم است همراه حیوان نماید (مثل افسار، پالان، زین) تا اجاره کننده به نحو احسن استفاده نماید. ضمان مستاجر در اجاره حیوان: هرگاه کسی حیوانی را جهت مسافرت اجاره نماید ولی بیش از حد معمول از آن سواری بگیرد و یا بیش از حد، حیوان را مورد ضرب قرار دهد که حیوان زخمی شود ضمان است زیرا در این حالت ید امانتی او با تعدی و تفریط به ید ضمانتی تبدیل می شود و هزینه نگهداری حیوان: که موجر وظیفه آب و علف حیوان در مدت اجاره را ندارد بلکه این حیوان نزد مستاجر امانت بوده و در اجاره او می باشد و مستاجر موظف است تا به خوراک وی برسد و در صورت تعدی و تفریط ضمان است و هر چند تغذیه نمی تواند به عنوان اجرت در اجاره به حساب آید.

نظر استاد راهنما برای چاپ در پژوهش نامه دانشگاه

مناصب است

مناصب نیست

تاریخ و امضا:



## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	فصل اول: کلیات .....
۲	بخش اول: طرح تحقیق .....
۳	مقدمه .....
۳	۱-۱-۱- تعریف موضوع .....
۴	۱-۱-۲- علت انتخاب موضوع .....
۴	۱-۱-۳- بیان پرسش های اصلی .....
۵	۱-۱-۴- پیشنهاد تحقیق .....
۵	۱-۱-۵- فرضیه های تحقیق .....
۵	۱-۱-۶- روش تحقیق .....
۵	۱-۱-۷- مشکلات تحقیق .....
۵	۱-۱-۸- بیان فصل بندی اجمالی تحقیق .....
۷	بخش دوم: واژه شناسی .....
۸	۱- واژه عقد .....
۸	۱- الف) معنای لغوی .....
۸	۱- ب) معنای اصطلاحی در فقه .....
۸	۱- ج) در اصطلاح حقوقی .....
۹	۲- واژه ضمان .....
۹	۲- الف) معنای لغوی .....
۹	۲- ب) معنای اصطلاحی .....
۱۰	۳- ب) تعریف فسخ .....
۱۱	۳- واژه فسخ .....
۱۱	۳- الف) معنای لغوی فسخ .....
۱۱	۳- ب) معنای اصطلاحی فسخ .....
۱۱	۴- واژه اجاره .....

۴- الف) معنای لغوی.....	۱۱
۴- ب) معنای اصطلاحی در فقه.....	۱۲
۴- ج) در اصطلاح قانون.....	۱۲
۴- د) در اصطلاح حقوقی.....	۱۳
<b>بخش سوم: ۱- بررسی اقسام عقود و عقد در قرآن کریم.....</b>	
۱- اقسام عقود.....	۱۴
۱- الف) عقد لازم.....	۱۵
۱- ب) عقد جایز.....	۱۶
۱- ج) عقد خیارى.....	۱۷
۱- د) عقد منجز.....	۱۸
۱- هـ) عقد معلق.....	۱۸
۲- عقد در قرآن کریم.....	۱۹
<b>فصل دوّم: ماهیت اجاره.....</b>	
<b>بخش اول: ادله مشروعیت اجاره.....</b>	
۱- دلیل اول: کتاب.....	۲۱
۱- الف) آیه بیست و شش سوره قصص.....	۲۲
۱- الف- ۱- بررسی مفردات آیه.....	۲۳
۱- الف- ۲- توضیح و تفسیر آیه.....	۲۳
۱- ب) آیه بیست و هفتم از سوره قصص.....	۲۴
۱- ب- ۱- بررسی مفردات آیه.....	۲۵
۱- ب- ۲- اعراب.....	۲۵
۱- ب- ۳- توضیح و تفسیر آیه.....	۲۵
۱- ب- ۴- نکات موجود در آیه شریفه.....	۲۶
۲- اجاره از دیدگاه سنّت.....	۲۷

۳- اجاره از نظر اجماع .....	۲۷
۴- اجاره از دیدگاه عقل .....	۲۷
بخش دوم: ارکان اجاره .....	۲۹
۱- ایجاب و قبول .....	۳۰
۲- طرفین عقد و نظرات فقها .....	۳۰
۳- عوضین یا دو مورد عقد .....	۳۳
فصل سوم: احکام اجاره .....	۳۵
بخش اول: شرایط مورد اجاره .....	۳۶
۱- قدرت بر تسلیم .....	۳۷
۲- منفعت باید ملک موجر باشد .....	۳۸
۳- مباح بودن منفعت .....	۴۰
۴- بقاء عین در اثر انتفاع .....	۴۱
۵- معلوم بودن مورد اجاره .....	۴۲
۶- معین بودن مورد اجاره .....	۴۴
بخش دوم: مسائلی در باب اجاره .....	۴۶
۱- لزوم عقد اجاره .....	۴۷
۲- بیع مورد اجاره .....	۴۸
۳- اجاره مشاع .....	۴۸
۴- اجاره عقار .....	۴۹
۵- شرط خیار برای متعاقدين .....	۵۰
۶- وجود عیب در عین مستأجره .....	۵۱
۷- تلف عین مستأجره در اثناء مدت اجاره .....	۵۲
۸- عذر مستأجر در استیفاء منفعت .....	۵۳

۹- اجاره توسط ولی یا قیم.....	۵۴
۱۰- اجرت در عقد اجاره.....	۵۵
۱۱- تعیین اجرت.....	۵۵
۱۲- اجاره فضولی.....	۵۷
۱۳- اتصال زمان اجاره به عقد.....	۵۷
۱۴- اجاره در اجاره.....	۵۸
۱۵- مرگ موجر و مستأجر.....	۵۹
فصل چهارم: ضمان موجر و مستأجر در عقد اجاره.....	۶۱
بخش اول: ضمان موجر.....	۶۲
۱- تسلیم مورد اجاره.....	۶۳
۲- انجام تعمیرات و تحمل هزینه.....	۶۴
۳- خودداری از تغییر عین.....	۶۴
بخش دوم: ضمان مستأجر.....	۶۶
۱- ضمان مستأجر.....	۶۷
۲- شرط ضمان مستأجر.....	۶۸
۱- پرداختن اجاره بها.....	۶۹
۲- خودداری از تعدی و تفریط.....	۷۰
۳- تغییر ندادن مصرف مورد اجاره.....	۷۱
فصل پنجم: فسخ و بطلان اجاره.....	۷۲
بخش اول: فسخ اجاره.....	۷۳
۱- خیار تخلف شرط.....	۷۵
۲- خیار عیب.....	۷۶
۳- خیار تبعض صفت.....	۷۸

۷۹	..... ۴- خیار شرط
۸۰	..... بخش دوم: بطلان اجاره
۸۱	..... ۱- فقدان یکی از شرایط صحت معامله
۸۲	..... ۲- تلف عین مستأجره قبل از قبض
۸۲	..... ۳- انتفاء امری که اجاره برای آن به عمل آمده است
۸۲	..... ۴- تلف عین مستأجره در اثناء مدت اجاره
۸۴	..... فصل ششم: اختلاف بین موجر و مستأجر
۸۵	..... ۱- اختلاف در وقوع اجاره
۸۵	..... ۲- اختلاف در مقدار مورد اجاره
۸۵	..... ۳- اختلاف در ردّ عین
۸۵	..... ۴- اختلاف در مقدار اجرت
۸۷	..... ۵- اختلاف در از بین رفتن کالا
۸۷	..... ۶- اختلاف در نحوه اذن در فعل
۸۹	..... فصل هفتم: اجاره اشخاص و حیوان
۹۰	..... بخش اول: اجاره اشخاص و ضمان اجیر
۹۱	..... ۱- اجیر خاص
۹۳	..... ۲- اجیر عام
۹۴	..... ۳- اجرت اجیر
۹۵	..... ۳- الف) معلوم بودن اجرت اجیر
۹۶	..... ۳- ب) زمان پرداخت اجرت
۹۶	..... ۳- ج) شرط تأجیل در پرداخت اجرت
۹۷	..... ۳- د) وجود عیب در اجرت
۹۷	..... ۳- ه) شرط کاهش اجرت در صورت تأخیر

۳- و) اثر قوه قاهره در اجرت.....	۹۸
۳- ز) قرار دادن دو اجرت بر دو فرض.....	۹۹
۴- مورد اختلاف بین اجیر و مستأجر.....	۱۰۰
۵- ضمان اجیر در اجاره اشخاص.....	۱۰۰
۶- نفقه اجیر.....	۱۰۱

### بخش دوم: اجاره حیوان و ضمان مستأجر..... ۱۰۲

۱- تعیین راکب یا محمول در اجاره حیوان.....	۱۰۳
۲- وظیفه موجر در اجاره حیوان.....	۱۰۵
۳- ضمان مستأجر در اجاره حیوان.....	۱۰۵
۴- هزینه نگهداری حیوان.....	۱۰۶

### پیوست..... ۱۰۸

بیان آراء وحدت رویه و نظرات قضات پیرامون عقد اجاره.....	۱۰۸
بخش اول: آراء وحدت رویه پیرامون عقد اجاره با نگرش بر ضمان موجر و مستأجر.....	۱۱۰
بخش دوم: نظرات قضات پیرامون عقد اجاره (با نگرش بر ضمان موجر و مستأجر).....	۱۱۸
بخش دوم: الف) نظرات قضات پیرامون عقد اجاره (با نگرش بر ضمان موجر و مستأجر).....	۱۲۷

### نتیجه گیری..... ۱۳۵

منابع و مأخذ.....	۱۳۶
متن چکیده انگلیسی.....	۱۴۰
شرح پشت جلد (مطابق فرم استاندارد-انگلیسی).....	۱۴۳

# فصل اول: کلیات

# **بخش اول:**

## **طرح تحقیق**

## مقدمه:

یکی از اموری که فوق العاده دارای اهمیت بوده و اساس عقدها و قراردادها را تشکیل می دهد بحث وفای به عهد و پای بند بودن به پیمان هاست به طوری که اگر پایه آن متزلزل شود اطمینان و اعتماد از جامعه و از میان مردم رخت بر می بندد خداوند در قرآن کریم مردم را طبق آیه (اوفوا بالعقود) (آیه ۱ سوره مانده) به وفاداری به عهد و پیمان ها فرا می خواند و پیمان شکنان را شدیداً مذمت و نکوهش نموده است؛ چرا که اگر افراد جامعه یا کشورهای مختلف به این موضوع اهمیت ندهند و آن را امر کوچکی بشمارند و پای بند به آن نباشند آن وقت اساس زندگی متزلزل و دوستی ها به عداوت و کینه توزی تبدیل خواهد شد به طور کلی عقود به دو دسته تقسیم شده یکی عقود معین و دیگری عقود غیرمعین عقود معین هستند که در بین مردم از دیرباز متداول بوده و در قانون برای خود عنوان معین دارند و در عرف مردم نیز دارای احکام مخصوص بوده که مردم باید به آن متعهد باشند مثل بیع، اجاره،...

عقود غیرمعین عقود هستند که در قالب هیچ یک از عقود معینه در نیامده و در قانون هم دارای مقررات اختصاصی نیستند ولی طرفین باید شروطی را که در نظر دارند در ضمن عقد قرار دهند. بحث ضمان موجر و مستأجر از مواردی است که همیشه مورد تأکید بوده و هست که در چه شرایطی موجر و مستأجر ضامن مواردی هستند که در هنگام عقد به آن متعهد شده اند. فسخ و بطلان نیز در اجاره از مواردی است که باید موجر و مستأجر از آن اطلاع کافی داشته باشند تا در مورد عقد اجاره که جزء عقود لازمه است دچار مشکل نشوند.

## ۱-۱-۱- تعریف موضوع:

موضوع پایان نامه ضمان و فسخ عقد اجاره در فقه و حقوق موضوعه می باشد که در ابتدا به تعریف لغوی عقد، ضمان، فسخ و اجاره پرداخته شده و بعد اجاره از دیدگاه قرآن، سنت، اجماع و عقل مورد بررسی قرار گرفته و نیز به بررسی شرط ضمان موجر و مستأجر پرداخته و در بخشی نیز موارد فسخ و بطلان اجاره آمده است یکی از مسائلی که در حال حاضر مورد بحث در این تحقیق می باشد بحث تکالیفی است که موجر و مستأجر دارند و هر کدام نیز باید به موارد ذکر شده در اجاره نامه یا قانون متعهد باشند که به طور کلی در فصل های مختلف در این پایان نامه به موارد ضمان، فسخ و بطلان اشاره شده است.

## ۱-۱-۲- علت انتخاب موضوع:

به طوری که می دانیم اجاره یکی از مهمترین عقود معین بوده و چنان روابط بین موجر و مستأجر اهمیت دارد که دو گروه موجر و مستأجر همچون دو طبقه اجتماعی ممتاز در برابر هم قرار گرفته و تنظیم روابط آنچنان دارای اهمیت است که در قانون موادی به این موضوع اختصاص یافته است و موضوع فسخ اجاره در موارد خاص و ضمان موجر و مستأجر جایگاه خاصی را به خود اختصاص داده است. هر چند فسخ اختصاص به عقود جائز دارد ولیکن قانون گذار استثنائاً چنین اختیاری را برای عقود لازم نیز پذیرفته است به طور مثال یکی از مواردی که فسخ را از طرف مستأجر در قانون روابط موجر و مستأجر جایز می داند منطبق نبودن عین مستأجر با اوصافی است که در اجاره نامه قید شده است که این اجازه را به مستأجر می دهد تا در این گونه موارد عقد اجاره را فسخ نماید یا در مورد موجر اگر مستأجر در مورد محلی که برای شغل معینی اجاره داده شده بدون رضایت موجر تغییر شغلی بدهد این اختیار را به موجر می دهد تا عقد اجاره را فسخ نماید که این موارد در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ آمده است.

## ۱-۱-۳- بیان پرسش های اصلی:

اول: ماهیت عقد اجاره چیست؟

دوم: ارکان عقد اجاره کدام است؟

سوم: ضمان موجر در عقد اجاره شامل چه مواردی است؟

چهارم: ضمان مستأجر در عقد اجاره چیست؟

پنجم: تکالیف موجر و مستأجر در عقد اجاره چیست؟

ششم: فسخ و بطلان در عقد اجاره چگونه است؟

هفتم: آیا در اجاره اشخاص و حیوان شرط ضمان جایز است؟

### ۱-۱-۴- پیشینه تحقیق:

عقد اجاره از عقودی است که در ادیان دیگر نیز مطرح بوده است حتی در زمان شعیب(ع) و حضرت موسی(ع) نیز مهریه همسر حضرت موسی(ع) طبق پیشنهاد حضرت شعیب(ع) هشت سال خدمت حضرت موسی(ع) برای حضرت شعیب در نظر گرفته شده است و طبق آیات قرآن کریم و روایات معصومین(ع) که در این تحقیق به طور مفصل در بخش های دیگر به آن اشاره شده در دین اسلام به این عقد به عنوان یکی از عقود لازم پرداخته شده است.

### ۱-۱-۵- فرضیه های تحقیق:

۱. اجاره عقد لازم بوده و تا زمانی که مدت آن پایان نیافته فوت هر یک از طرفین باعث بطلان اجاره نمی شود (ماده ۴۹۷ ق.م)
۲. عدم بطلان اجاره به فوت هیچ کدام از طرفین (ماده ۴۹۷ ق.م)
۳. مستأجر نسبت به مورد اجاره امین است اگر بدون تعدی و تفریط تلف شود
۴. موجر در تسلیم مورد اجاره - انجام تعمیرات و خودداری از تغییر عین ضامن است

### ۱-۱-۶- روش تحقیق:

روش گردآوری اطلاعات در این تحقیق از روش توصیفی، تحلیلی و کتابخانه ای می باشد و برای جمع آوری اطلاعات و مطالب مربوط به موضوع از روش کتابخانه ای استفاده شده است.

### ۱-۱-۷- مشکلات تحقیق:

در گردآوری مطالب یکی از مشکلات مربوط به دریافت کتاب از کتابخانه ها است که با محدودیت مواجه است و همچنین در مراجعه به سایت های معتبر مطالب بیشتری از کتب فقهی و حقوقی یافت نشد و از جمله مشکلات نبودن چاپ جدید بعضی از کتب بوده است.

### ۱-۱-۸- بیان فصل بندی اجمالی تحقیق:

در فصل اول کلیات موضوع مطرح شده است که بخش اول شامل طرح تحقیق و بخش دوم واژه شناسی می باشد. در بخش سوم بررسی اقسام عقد، و عقد در قرآن کریم مورد بررسی قرار گرفته است.

در فصل دوم ماهیت اجاره مورد بررسی قرار گرفته در دو بخش، بخش اول ادله مشروعیت اجاره و در بخش دوم ارکان اجاره مطرح شده است.

و در فصل سوم احکام اجاره مطرح شده است. در بخش اول شرایط مورد اجاره و در بخش دوم مسائلی در باب اجاره مطرح شده است.

در فصل چهارم به ضمان موجر و مستأجر در عقد اجاره پرداخته شده که بخش اول به ضمان موجر و در بخش دوم به ضمان مستأجر پرداخته است.

در فصل پنجم فسخ و بطلان مورد بررسی قرار گرفته که در بخش اول فسخ مطرح و در بخش دوم بطلان اجاره بیان شده است.

فصل ششم به اختلاف موجر و مستأجر پرداخته است.

در فصل هفتم اجاره اشخاص و حیوان مورد بررسی قرار گرفته که بخش اول به اجاره اشخاص و ضمان اجیر پرداخته و بخش دوم به اجاره حیوان و ضمان مستأجر پرداخته است.

در فصل هشتم آراء وحدت رویه و نظرات قضات پیرامون ضمان و فسخ و بطلان در عقد اجاره مطرح شده اند.