

قید مباشرت

کانون ۷۶

فوت مآجر سے بارِ رتہ اداہر پیدای ہند

↓
دارای حق کب رہشہ

فوت مشور سے ورثہ مشور، اداہر سی دہند

کانون مدنی ۷۶

(۴۱۷)

اگر در عقد اجارہ، مباشرت مآجر شرط شدہ باشد

بہ فوت مآجر، عقد اجارہ باطلی شود.

منفسخ

قید سے ناظر بہ توافق اصلی

شرط سے جنبہ فرعی

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.

۱۰۰٪

شرط باثرت سَلَّ

تابع مانرن ۵۶

انتضاء مدت

درماندن ۵۶



با انتضاء مدت

اصراً لحق تکلیف میسأج و موجود ندارد

مدتی



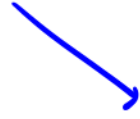
به محض انتضاء مدت
اجاره بر طرف می شود .

با مطالبه مالک و امتناع با ائکان رد
بد میسأج رضائی می شود.

۷۶

دستور تکلیف

در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
که دستور علیہ



به بعض انتضامات به طرفت یک هفته از تاریخ

تقدیم تقاضا
اجاره رسمی به دایره اجرای اداره ثبت - دادگاه صلح
اجاره عاری به دادگاه صلح

دستور کلیه

رأی نیست به قابل اعتراض و تجدید نظر نیست

می توان ابطال آن را از دادگاه تقاضا کرد

که مثلاً اجاره نامه جعلی است

از همان دادگاه صلح

حلیه نمی خداند

اجرائیه نیاز ندارد به توسعاً ضابطین دادسری اجرای شود

اجارہ ہے۔
← اشیاء (اموال) - منقول - پراہ
غیر منقول - عاۓ

انتقال مالیت رخ دد

اجارہ اشخاص - شخصی مفہدی سود، کاری انجام دد در مقابل آن اجرت معلوم
ہے
بلیرد

اثر ہے ایجا رتقہ

اجارہ حیوان

اجاره اشیا (اموال)

تعمید منافع به عوض معلوم
(مدت معین)

موجب: کسی که منافع مورد اجاره را به دیگری تعمید می کند.
(برای مدت معین)
حقوق انتفاع، اذن و انتفاع
باید مالک منافع باشد
حق ارباب عین نباشد.

متأجر: کسی که اجاره بها می دهد، تا مالک منافع شود برای مدت معین

عین مستأجره : مالی که اجاره داده می شود

مال الاجاره : اجاره بها

مالیت منافع

۱۰۰٪



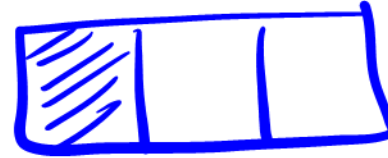
حق انتفاع

۶۰٪



اذن در انتفاع

۳۰٪



← عقد حبس ← از عقد عینی

مبدأ عقد عاریه

عین مستأجره ← مال قابل بقا (صرف نشدنی)

له نوع استفاده هم است

شمع برای سوزاندن یعنی سود اجاره داد
له برای دور، ی توان اجاره داد.

اجاره مال کلی ← صحیح است
مثلاً پراید صفت کیلوسر
صوب باید تعیین صدق کنند.

اجاره مال موقتہ

(من العقد)

منع واقف

۱۔ اصولاً صحیح است۔ مگر

قصد
امتياز بائیت واقف

بہ گھن تحقق عقد وقف ہے واقف بیع گمارہ

ارتباط واقف با مال قطعی شود

اجاره مال مشاع ← نسبت به هم خود صمیع است. (تعریف عقدی)

تکدیل به ساجر: موافقت همه شرکا، نیاز است (تعریف ماری)

در هم خودش صمیع دانند

عمل عقدی ←

در هم دیگران هم فتولی و غیره دانند

تعریف شریک در مال مشاع ←

عمل ماری (تعریف)

خراب کردن دیوار

تکدیل دادن به ساجر

موافقت همه شرکا

نیاز است اصولاً

استثناء: قانون عمل ایاری

مال الاجاره ہے (اجارہ بہا، عرض، اجرت المسمی)

لے باید عین باشد ہے وَالْاِجَارَةُ بَاطِلٌ اَصُولًا
معلوم

↓ ع
مگر اجارہ ۵۶

↓
اگر اجارہ بہا یقیناً تسود

اجارہ صمیع است۔

باید اجرت المثل بدحد

از باب استیفای

مدت اجاره ← باید تقیید شود و الا اجاره باطل امرًا

مس (البرج ۵۲)
له اجاره مراعاتی

له اجاره دائمی ← باطل

مالک مانع — اجاره بها
(مدت معین)

عقد اجاره، عقد معوض است.

معلولی است

صرفت ← (مقید به زبان)

عقد مقید به زمان
صما باید مدت تعیین شود
والّا باطل

اجاره
خزانه
مساجات
نکاح صفت
شرط فایر در نکاح
راه ندارد

ع
اگر برای شرط فایر مدت
تعیین نشود، اشکال ندارد
مدت فایر مدت عقد

منافع اِجلو نہ متحقق کتنم؟

✓ اجارہ اموال - مدت

اجارہ حیوان - مدت یا

مسافت و محلی نہ راسب یا محمول را برساند.

اجارہ اشخاص - مدت یا عمل - کار چین

اجاره اشخاص

اجاره اجیر (کاربر کارمند) در برابر مستأجر، تعهد می کنند که عمل را در اختیار او قرار دهد در برابر

مستأجر (کارفرما) کسی که از عمل شخص دیگر (اجیر) استفاده می کنند

اجاره (دستمزد) مستأجر (کارفرما) به اجیر (کارگر) می پردازد.

موضوع اجاره به گاهی که قرار است انجام شود مادی - منبذلی

اجیر تقید دارد عمل را انجام دهد

↓
تقید به نتیجه

↓ قَطْع قَرَدَه قَاهِرَه معاف می‌نند.

ید اجیر = امانی (فرارداری) مَسْرُوف تلف یا نقص نیست مَسْرُوف نقدی یا نثری

انجام ندادن کار
ولی در صورت تلف مال اجرت هم به او علق نمی‌سوزد.

درمان مری - نَقدِ دَیْلَه
۵۱۶

مَصَدَقِ حَمَلِ دَیْلَه -

درمان تجارت - نَقدِ مَنَتِیْم (سُورِکِ عَمَن - نَوِی)
۳۸۶

ماده ۳۸۶ قانون تجارت - اگر مال التجاره تلف شود به مقصدی ضامن است

قیمت
(مُل تلفه)

تلف مربوط به جنس مال التجاره

یا
تقصیر ارسال کننده یا مرسل الیه

یا
تلف ناشی از تعلیمات

یا
تلف ماهره: بیع مقصدی مراصلی نمی تواند حلوی آن

را بگیرد.

مسئولیت کند

اجاره - عقد است - عقد لازم است - امری قابل فسخ در جانب نیست

ضایعات مانوی

شرط ضایع

امثال

اهلیت - هر ۲ طرف

عقل، بلوغ، رشد

عقد رضایی - صرف ایجاب و قبول کافی است.

مکدرل دادن جزء ارکان عقد نیست.

اجاره عقد مغایبه است.

اجارہ مراعاتی (اجارہ ازخار)

روزی یک صلہ

ہفتہ وار ۱۰ صلہ

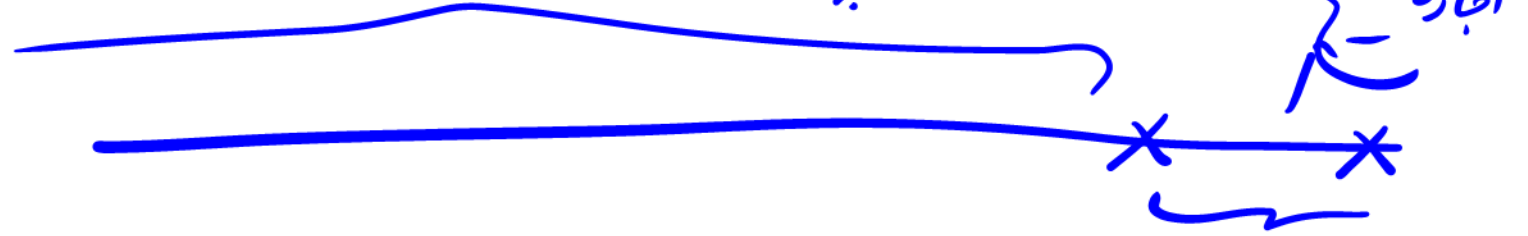
ماہی ۲۰ صلہ

اجارہ محدود بہ بازہ زمانی تعین اجرت سے شدہ

روزی یک مدین

مدت اجاره تعیین شده

اجرت الحمل به میزان اجرت المسمی



بازه زمانی
تعیین اجرت شده

آیدین

طاهی

درت یقین نمی بینم

عده اجاره ای نداریم



اجرت المل بدیم

کتاب ماه



عده اجاره مع است

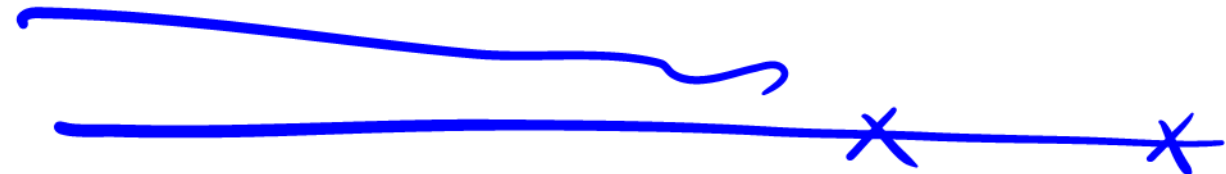


به میزان اجرت الحسی

کارت

روزی

۸۰۰ هزار تومان



روزگار بیدی

سکندر

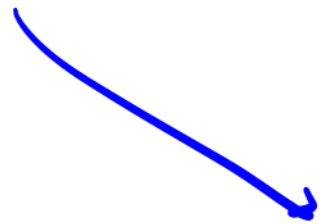
یا

بدت اجاره

اجرت المثل

لے بہ میزان اجرت المسمی

اگر در اجاره مدت تعیین نشود اجاره باطل اصولاً



اجاره ماه ۵۶

اجاره صحیح است.

اجاره مراضاتی

مک

اجرت المثل به میزان اجرت المسمی

یا
اجاره ۵۶
اجاره سرامنای

انتفاست

X

با اذن ملک اسنادہ کا نسخہ

اجازت

اجرت المل

لا مالریناس

شروط در قرارداد اجاره (چه بین مسافر چه صوب)

↓ اثر خلف شد

↓ مستقیا عن نفسی (صد)

↓
انزام همی شود

اگر مرد، عین مستأجره را در اثنای مدت، به شخص دیگر انتقال دهد (مثلاً بفروشد)

اگر عتد اجاره به مالک جدید منتقل شود (والتذری)

ندانستن ۳ اراده ۱ - خریدار
۲ - فروشنده
۳ - مستأجر

می دهد

مستأجر اجاره بای مدت بای مانده را به صورت جدید (مالک جدید)

مستأجر پول پیش خود را از مالک جدید (خریدار) می گیرد

اگر عتداجاره به مالک جدید منتقل نشود
می دند

مُتاجر اجاره های مدت باقی مانده را به صورت فروش (مالک قبلی)

در پایان مدت، پول پس خود را از صورت فروش (مالک قبلی)

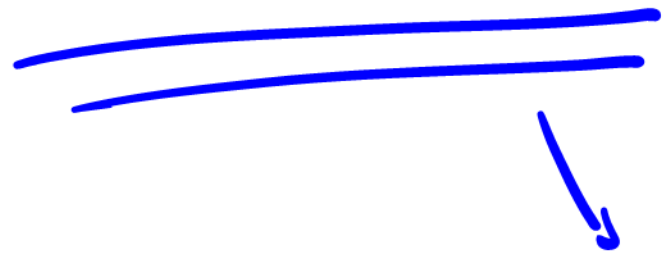
می گیرند

اگر خریدار جاهل بود به عقد اجاره

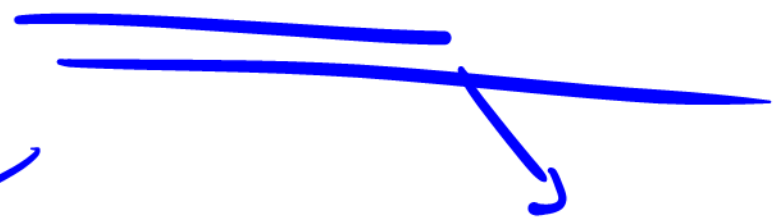
↓
ربع مع بیع
می تواند عقد خودش را فسخ کند

نه عقد اجاره

اگر مالک، عین را به خود مسأجر انتقال دهد (مثلاً بفروشد)



اصولاً اقاله ضمنی عقد اجاره هم صریح نیست.



مدر شروط ضلالت سنده باشد (شرطاً کنند اجاره تا پایان مدت باقی باشد)

