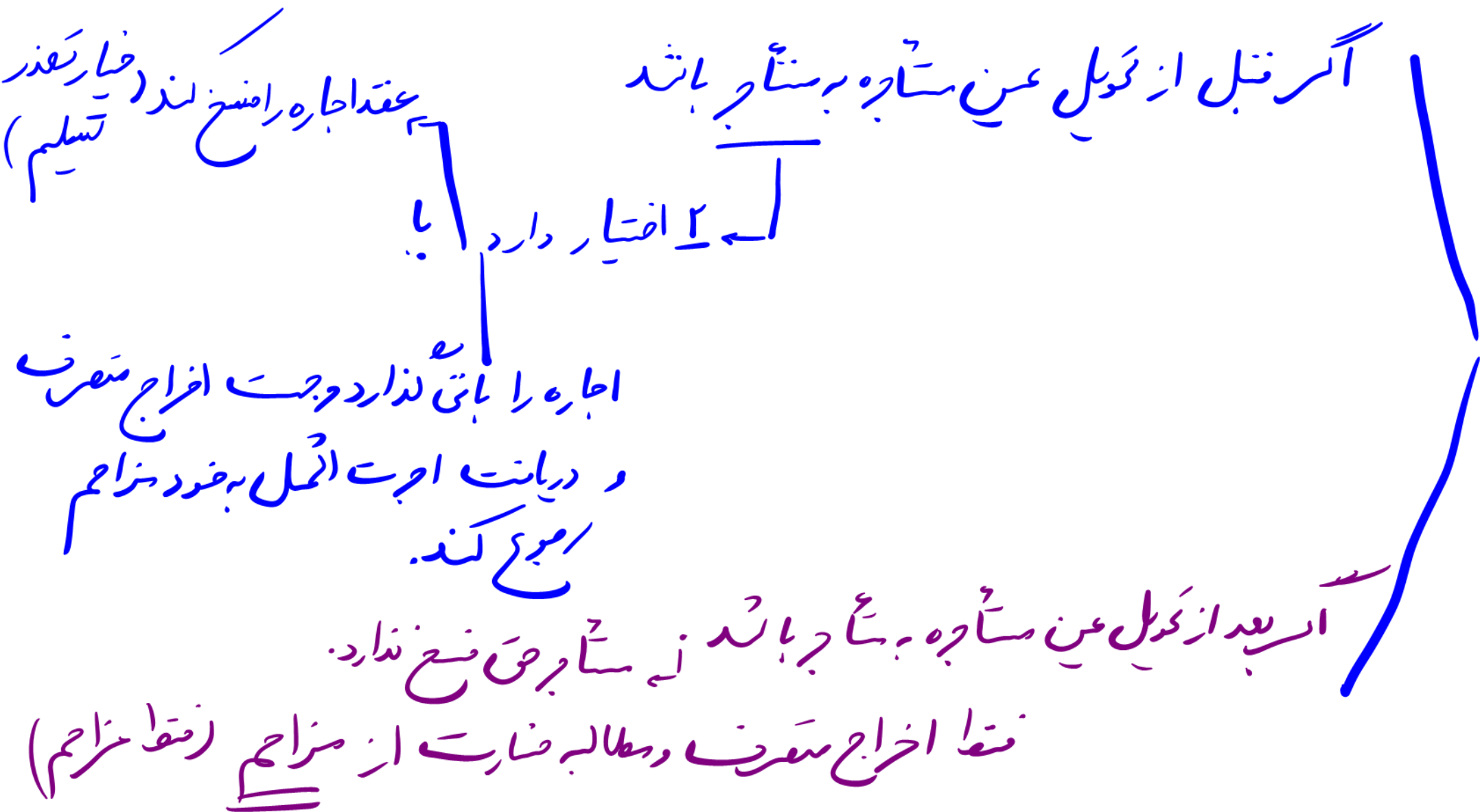


مزامت و تصرف ثالث در عین مستأجره



اگر قدرت ثالث مانع بود.

(مثلاً دولت یا شهرداری طبق لایحه تمدد)

عقد اجاره منفسخ می شود (بدان موضوع می شود)

ماده ۴۸۹

اگر شخص ثالث مدعی حق باشد

و بخواهد مستأجر را اخراج کند

هم مالک (موجب)

+

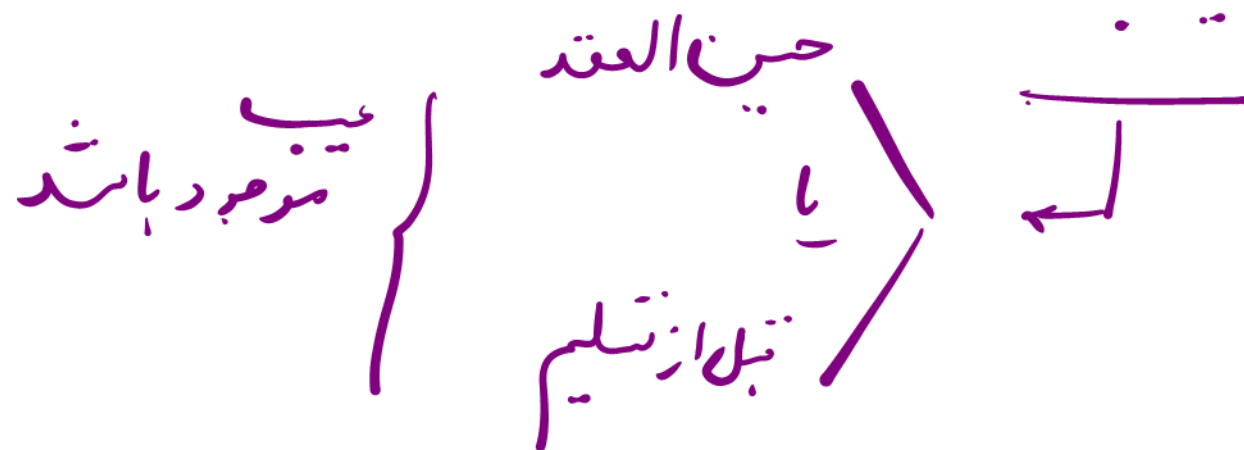
هم مستأجر

به طرف

باید اتهامه دعوی کند

اگر شرطی را طرف دعوی قرار داد به قرار عدم استماع

خيار عيب



عيب بعد از تسلیم ، امرلاً حق فسخ نمی دهد.

مگر عیبی که ناشی از عیب سابق باشد.

خیار عیب در عقد اجاره

اگر عین مسأله در زمان عقد عیب بود
مسأله یا اجاره رافعند

به همان نحو با تمام اجرت
مقبولند.

سو
نمی تواند ارسن ببرد

مورد اجاره به عین معین

اگر بلی بود به الزام

چه عیبی در عقد اجاره حق فسخ می دهد؟

عیبی نہ صوب
نقصان صنعت
صوب در انتفاع
والا
حق فسخ نمی رسد

اگر عیب در اثنای مدت حادث شود :
میان

مسأجر می تواند اجاره را نسبت به بقیه مدت منسوخ کند



ماده ۴۸۱ مدی

هر ۲ شرط با هم

① آیین مستأجره از قابلیت انتفاع خارج شود
+
② نوعی ممکن نباشد

اجاره باطل می شود
(منفسخی شود)

یعنی به طور دائم از قابلیت انتفاع خارج شود

در اجاره وارسمول ۵۶ قانون گفته است مستأجر حق منفسخ دارد

اگر عین مستأجره، به طور موقت از قابلیت انتفاع

خارج شود ← مستأجر حق فسخ دارد

ماده ۶۳۹

اگر در اثر عیب عین منجره، به منجر خسارتی وارد شود

موجب مسئول پرداخت خسارت نیست اصولاً

مگر موجب عرفاً مسبب خسارت باشد

۱) موجب از عیب خبر داشته

۲) عمداً یا با بی مبالائی، به منجر ضرر نداده

موجب باید خسارت بدهد

اجاره بها ← معمولاً پول
می تواند عین باشد

اجاره خانه
کد مال

اجاره بها
پرایت مال من

اگر عین
پرایت
معیوب بود ←
عیب نقل از قبض

موجب حق منع اجاره
یا
ارزش ملبور

عَب در عقد اجاره ، اِش نمی دهد

↓ رَقَّتْ عَيْنُ مَسْأَرَةٍ

معرب است

مورد اجاره

عوض

اگر اجاره بها ، معرب باشد

حق فسخ
یا
اِش میبرد

صِيَ الْقَدَا قَبْلَ اِزْ سَلِيم

بعد از معرب شد صِيَ فسخ نمی دهد

قانون مدنی

مدت اجاره تمام شده

در حکم عیب (بدصحنائی)

اگر مستأجر بدون اذن، عین مستأجره را در تصرف خود نیلده دارد.

بدصحنائی

هم منافع مستوفات

اجرت المثل -

هم منافع غیر مستوفات

اگر مستأجر، با اذن موجر، عین مستأجره را در تصرف خود نیلده دارد.

بد امانی

اجرت المثل - فقط منافع مستوفات
(استیفاء) - کارشناس

نظر دکتر گائوزیان

لے اگر موم با انتضای مدت، عین مسأله را مطالبہ کنند

ظہور در اذن دارد کہ مسأله بہ تفصیلات ادایہ دہد
انگار اذن دادہ .

درخت بکار
یا
اگر مسأجر، با اذن مالک، در عین مسأجره - بنا احداث کنند

مالک حق در فداست قلع بنا یا درخت را ندارد.

مالک حق دارد بنا را معلق کند

اگر بدون اذن مالک،
خزیه هم با مسأجر - اگر خسارتی هم به ملک وارد نشد
با مسأجر

بیع شرط ← بیعی به فقط بایع شرط خیار دارد

بایع ————— خریدار
شرط خیار

خریدار نمی تواند در مدت خیار، موضوع معامله را اجاره دهد
مگر با اجل خیار و امثال آن حق بایع را محفوظ نگه دارد

و گرنه اجاره تاصدی که منافق حق خیار بایع باشد ← باطل ← در کافران و غیر نافذ

عقد بیع ————— باع ————— خردار

شرط بیع باع

در مدت شرط خیار، خردار حق ندارد اجاره دهد

مگر در عقد اجاره، برای خود خیار قرار دهد.

برای حنفی باع

ماده ۴۸۲ ← اگر عین مسأله در اثنای مدت ^{کمال} اجاره { تلف شود
↓

اجاره منقوع می شود.

ماده ۴۹۶ ← اگر عین مسأله در اثنای مدت تلف شود

← اجاره باطل می شود.

کَلَّا يَاجِزُّ" ← منفسخ
تلف شود.

← تلف شود ← باطل

اگر قسمتی از عین مسأله تلف شود

اگر اجاره منفعی شود (نسبت به مقدار تلف شده)

نسبت به بایمانده مسأله
 حایر بعضی صفت
 یا
 حق منفع
 تعلیل نسبی اجاره بها

عقد مقتید به زمان / اجاره
مساقات / مزارعه
صما بیدیت تعیین شود / نکاح صورت
در الا عقد باطل است.

مزارع:

مالک زمین (مزارع)

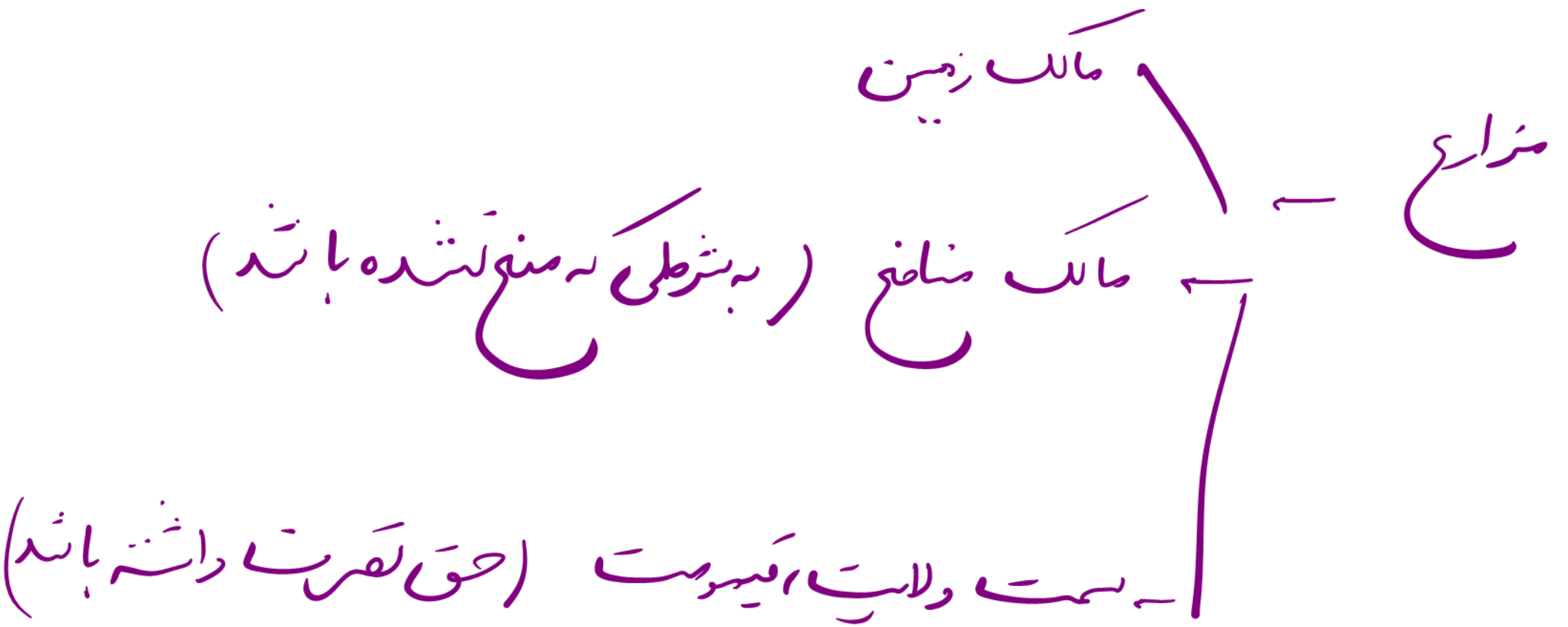
کشاورز (زارع عامل)

برای مدت معین

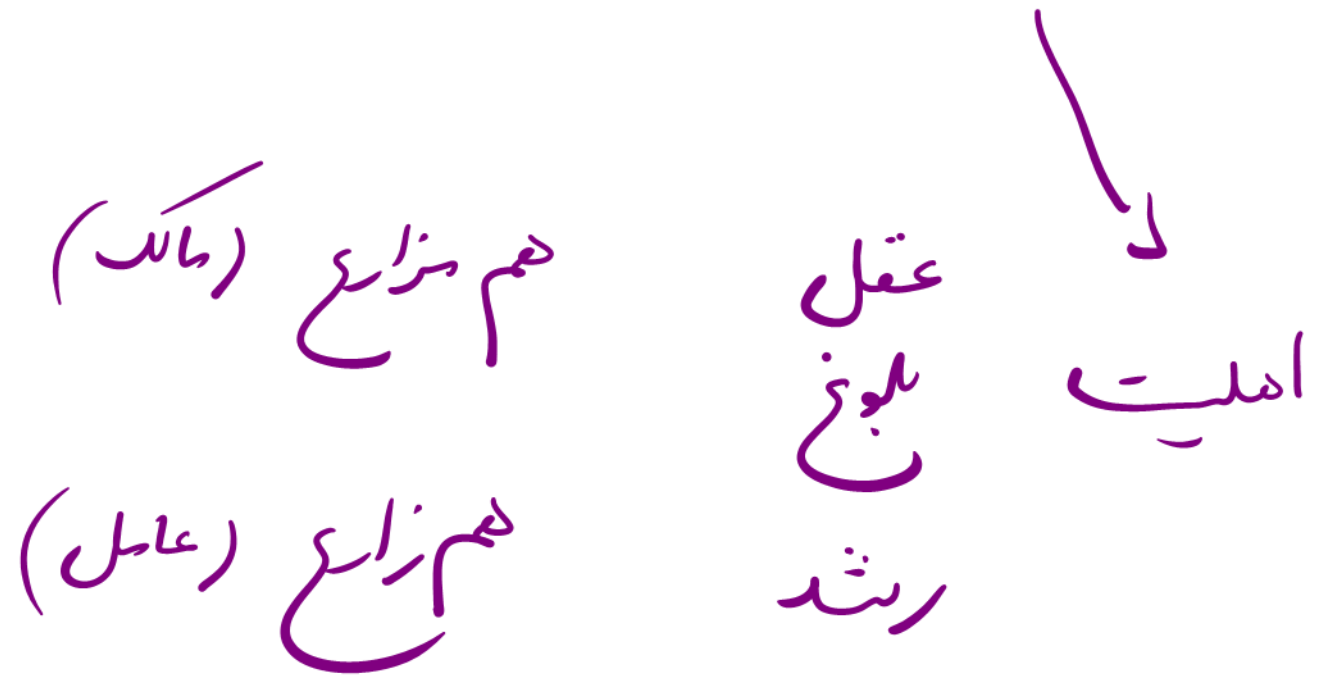
مالک زمین را در اختیار کشاورزی می‌گذارد تا زراعت کند

و محصول به نسبت معین میان آن ها تقسیم شود.

حصد شتاع



مزارعه عقد لازم است، (حق فسخ یکجانبه ندارند)



مادرہ ۵۲۱

لمے بذر، تراستور، دسایل تشاوری چه سی بیادر؟

پله اول سے هرچه در قرار داد توافق کرده اند.

سے پله دوم سے عرف

پله سوم سے عامل (زراع) باید تأمین کند.

ماده ۵۲۳

مناب کشاورزی

→ زمین باید قابل باشد

حتی اگر با اصلاح این قابلیت را پیدا کند

① اگر زمین نیاز به اصلاح دارد مثل حقچاه،

+

② زارع جاہل باشد
(رضین العقد)

هر دو با هم
عامل حق نسخ
دارد

① اگر حق القدر زمین قابلیت انتفاع نداشته باشد (به طور کلی)

مثلاً رادیو الترو

که مزارعه باطل

اگر بعداً از قابلیت انتفاع خارج نشد
+
رفع آن ممکن نباشد
مزارعه منقسخ می شود.

به طور دائم از قابلیت انتفاع خارج شود.

به طور موقت نه - منقسخ نمی شود.

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

(۱) طبق مقررات باب مزارعه، برای عامل، حق فسخ ایجاد می شود.

(۲) طبق مقررات باب مزارعه، برای مزارع، حق فسخ ایجاد می شود.

(۳) منفسخ نمی شود. ✓

(۴) منفسخ می شود. ✗

در آزمون مار سازمان سنجش گزینه کامل است

نداریم.

نوع زرع باید مشخص باشد

↓
اگر معین ندرند سے مزارعہ باطل نیست۔

پہلے اول سے ہرچہ درخاردار تعیین کردند

نوع زرع سے ہے پہلے دوم سے عرف

پہلے سوم سے مطلق زراعت
نقلاً مشروح باشد
ہرچہ زارع دلس بجواحد

مادہ ۵۱۹ - سہم (حصہ) حرکت از طریق

بہ لحاظ سے ربع، ثلث، نصف...

۷٪ ۳٪

بہ خود دینا ہے ۵ تن برای مالک ہے مزارعہ نیست.

۱۰ ملین تومان بار زارع ہے مزارعہ نیست
اجارہ اشخاص
معالہ

شرط خلاص مقتضای ذات عقد

اگر شرط شود تمام کسول
(یا برای ملک زمین باشد)
مزارعه باطل است

هم شرط باطل هم عقد باطل

ماده ۲۰۷ ←

از خانه

اگر شرط شود علاوه بر حضور طرف دیگر مالی بدهد

شرط صحیح است

اگر عقد مزاعمه باطل بوده (مثلاً عدم اسلیت - شرط شده تمام محصول برای
یکی از طرفین)

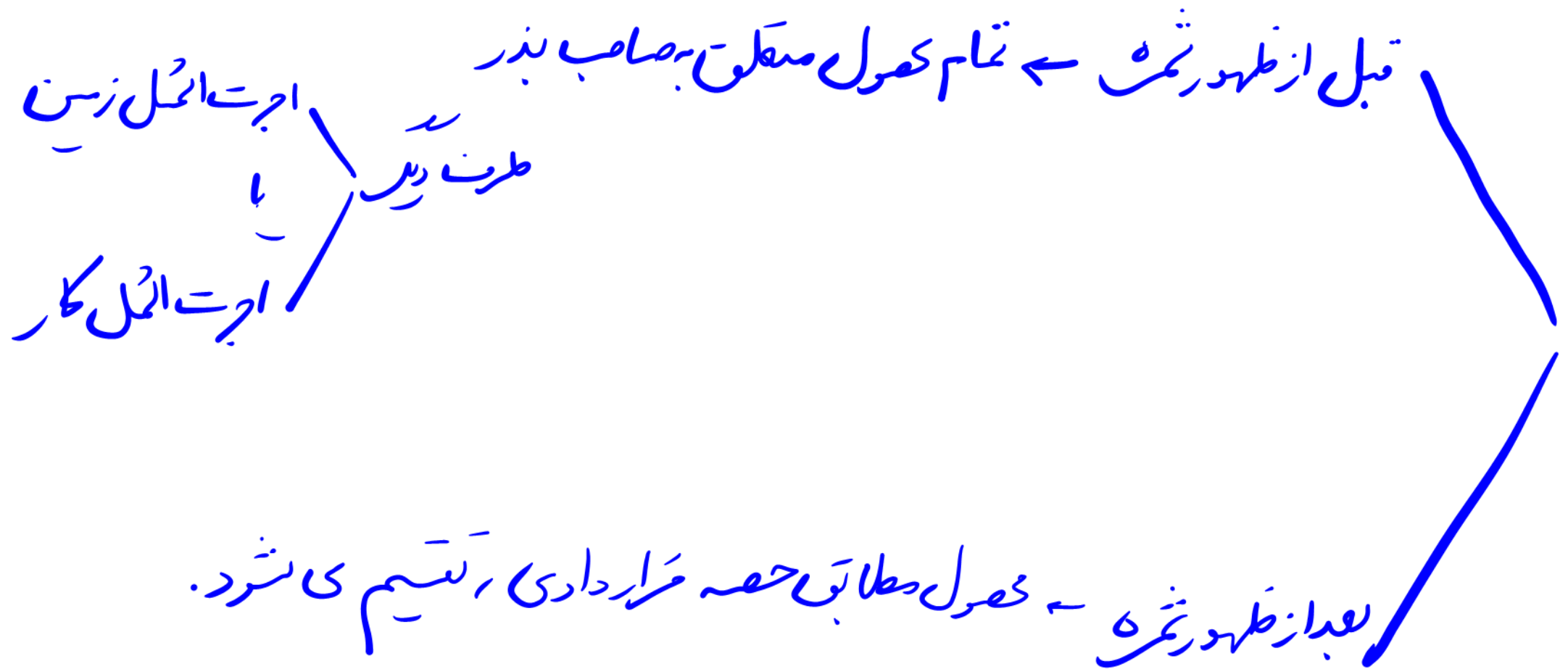
تمام محصول برای صاحب پذیر

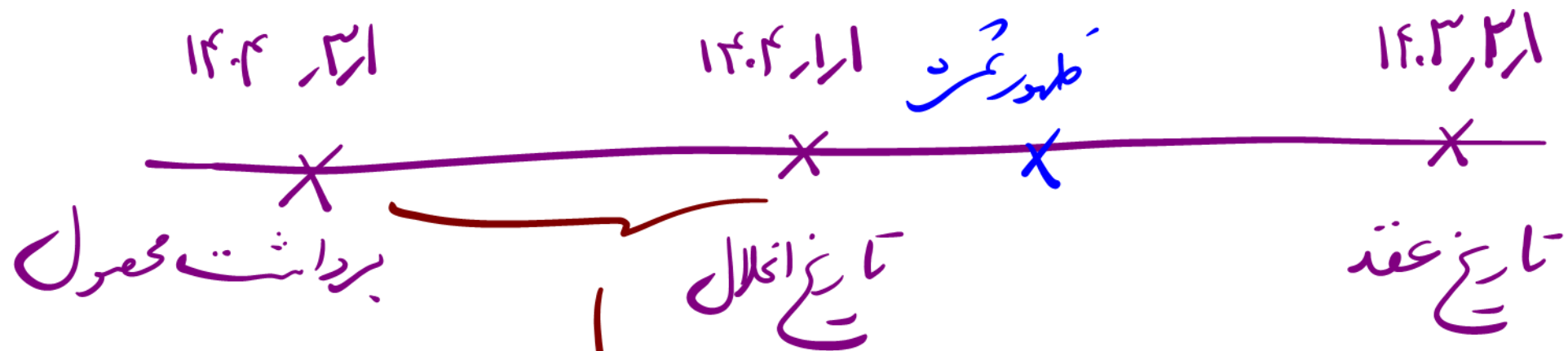
کسی به سرش بی کلاه مانده (صاحب پذیر نبوده)
طرف دیگر

یعنی پذیر برای زارع بوده
یا
یعنی پذیر برای مالک زمین بوده

یا
کار

اگر عقد مزاعه منحل شود - ابتدا مصحح بوده بعداً (فسخ، اقاله، انفساخ)





(حصد ها سرچایش)

قرار داد مزارعه نداریم.

عامل اجرت ائمه زین العابدین

از تاریخ اغلال تا برداشت محصول

مالک ، اجرت ائمه زین العابدین

نسبتی به کاری شود.

جامه‌ای به حصول برای صاحب پذیر بود
اعتدات پیدا کردند که چه کسی بذر آورده ؟

اصل بر این است که زارع بذر آورده

