

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فقه الاجارة  
از شرايع الاسلام با ترجمه فارسی



مؤلف: مُحَقِّقُ الْحَلِيِّ (أبو الْقَاسِمِ نَجْمِ الدِّينِ جَعْفَرِ بْنِ حَسَنِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ)

مترجم: مهدي رحيمي

انتشارات چتر دانش

سرشناسه	: رحیمی، مهدی، ۱۳۶۴ -
عنوان قراردادی	: شرایع الاسلام فی مسائل الحلال والحرام . فارسی - عربی. برگزیده. شرح
عنوان و نام پدیدآور	: فقه الاجاره از شرایع الاسلام با ترجمه فارسی / مولف محقق الحلی (ابوالقاسم نجم‌الدین جعفر بن حسن رحمه‌الله)؛ مترجم [او شارح] مهدی رحیمی.
مشخصات نشر	: تهران: چتر دانش، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۳۵ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۱۷۰-۷
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتاب حاضر شرح بخشی از کتاب «شرایع الاسلام فی مسائل الحلال والحرام» تألیف محقق حلّی است.
موضوع	: محقق حلّی، جعفر بن حسن، ۶۰۲ - ۶۷۶ق. شرایع الاسلام فی مسائل الحلال والحرام -- نقد و تفسیر
موضوع	: فقه جعفری -- قرن ۷ق.
موضوع	: Islamic law, Ja'fari -- 13th century*
موضوع	: اجاره (فقه)
موضوع	: Rent (Islamic law)
شناسه افزوده	: محقق حلّی، جعفر بن حسن، ۶۰۲ - ۶۷۶ق. شرایع الاسلام فی مسائل الحلال والحرام. برگزیده. شرح
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۶ ۴۲۳ ۴۰۴ ش ۳/م ۱۸۲/م BP
رده بندی دیویی	: ۲۹۷/۳۴۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۹۱۰۷۲۶

نام کتاب	: فقه الاجاره از شرایع الاسلام با ترجمه فارسی
ناشر	: چتر دانش
مترجم	: مهدی رحیمی
نوبت و سال چاپ	: دوم - ۱۳۹۸
شمارگان	: ۱۰۰۰
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۱۷۰-۷
قیمت	: ۳۰۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمینری جاوید (اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

## سخن ناشر

رشته‌ی حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله‌ی یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه‌ی خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه‌ی کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این‌ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته‌ی حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آن‌ها از یک سو و تناسب آن‌ها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

**مؤسسه‌ی آموزش عالی آزاد چتر دانش**، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته‌ی حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت‌گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه‌ی خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه‌ی علمی بیش از پیش به منصفی‌ی ظهور برساند.

**فرزاد دانشور**

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

## فهرست

۵.....	مقدمه
۶.....	کتاب اجاره
۶.....	عقد اجاره
۹.....	شرایط اجاره
۲۸.....	احکام اجاره
۳۴.....	نزاع و اختلاف طرفین در اجاره

## مقدمه مترجم

الحمد لله رب العالمين و الصلاة والسلام على خير خلقه و أشرف بريته محمد المصطفى و آله الطيبين الطاهرين و لعنة الله على اعدائهم الى يوم الدين

این کتاب ترجمه و شرحی در تبیین کتاب شرائع الاسلام تألیف جعفر بن حسن محقق حلی است. مرحوم محقق حلی از مشهورترین فقهای عصر خویش است و دارای عظمت و اعتبار خاص در میان مجتهدان می باشد، به حدی که وقتی کلمه «محقق» را بدون قرینه و نشانه‌ای در میان فقها ذکر کنند، شخصیت تحقیقی و علمی ایشان مورد نظر است.

محقق حلی فقه و اصول را در نزد پدرش حسن بن یحیی آموخت و از محضر فقهای مشهور حله، مانند ابن نما و سید فخار موسوی- شاگرد ابن ادریس حلی- بهره برد. محقق با یک واسطه شاگرد ابن زهره و ابن ادریس حلی است و استاد علامه حلی بوده است.

مرحوم محقق در زمینه‌های منطق، کلام و ریاضیات و هیئت تبحر داشته است و خواجه نصیرالدین طوسی متکلم و ریاضی‌دان مشهور، با او در حله ملاقات کرده است و در جلسه درسش حضور یافته است. کتابهای محقق همچون معارج الاصول، تلخیص الفهرست، شرح نکت النهایه و معارج الاحکام و... مخصوصاً کتاب شرایع الاسلام همیشه مورد توجه طلاب است چرا که این کتاب مشتمل بر فتوای مشهور فقهای قدیم می باشد. و فقهای بسیاری این کتاب را شرح کرده و یا حاشیه بر آن نوشته‌اند.

محقق حلی در سال ۶۷۶ ه.ق در سن ۷۴ سالگی بدرود حیات گفت و بدن مطهر ایشان را در جوار بارگاه امیرالمؤمنین (علیه السلام) به خاک سپردند. (و بنا به نقل علامه سید حسن صدر صاحب کتاب تأسیس الشیعه در حله به خاک سپردند).

کتاب حاضر متن و ترجمه بخش اجاره از کتاب شرایع الاسلام است که به صورت مستقل از دیگر بخش‌های این کتاب منتشر می گردد.

ما در این کتاب سعی کرده‌ایم که با شرح و آوردن مثالهای آسان، کلمات آن بزرگوار را تبیین نماییم تا موجب تسهیل طلاب و دانشجویان که قصد خواندن این کتاب ارزشمند را دارند، شود و خداوند را شاکرم که توفیق این امر را برای حقیر فراهم نمود.

در پایان از همه کسانی که بنده را در چاپ و نشر این مجموعه یاری رساندند کمال تشکر را دارم.

مهدی رحیمی

اردیبهشت ۱۳۹۶

## کتاب الاجاره

وَ فِيهِ فُصُولٌ اَرْبَعَةٌ:

### الأول: في العقد

۱ وَ تَمَرَّتُهُ تَمْلِيكُ الْمَنْفَعَةِ بِعَوْضٍ مَعْلُومٍ. وَ يَمْتَقِرُ اِلَى اِجَابٍ وَ قَبُولٍ.

وَ الْعِبَارَةُ الصَّرِيحَةُ عَنِ الْاِجَابِ: اَجْرْتُكَ، وَ لَا يَكْفِي مَلِكْتُكَ.

أَمَّا لَوْ قَالَ: مَلِكْتُكَ سَكْنِي هَذِهِ الدَّارِ سَنَةً مَثَلًا، صَحَّ. وَ كَذَا اَعْرُتُكَ لِتَحَقُّقِ الْقَصْدِ اِلَى الْمَنْفَعَةِ.

## کتاب اجاره

چهار فصل در این باب مطرح است:

### فصل اول: عقد اجاره

۱ فایده‌ی عقد اجاره مالک شدنِ منفعتِ عین در مقابل عوض معلومی است. و نیاز به ایجاب و قبول دارد.

عبارتی که در ایجاب (عقد اجاره) صریح است: اَجْرْتُكَ (به تو اجاره دادم) است، و به تو تملیک کردم کفایت (از عقد اجاره) نمی‌کند اما اگر بگوید: سکونت این خانه را مثلاً برای یک سال به تو تملیک کردم، صحیح است. همچنین اگر بگوید (سکونت این خانه را برای یک سال) به تو عاریه دادم صحیح است، چرا که (با بیان این عبارت) قصد به منفعت تعلق گرفته است.

۲ وَ لَوْ قَالَ: بَعَثَكَ هَذِهِ الدَّارَ وَ نَوِيَّ الإِجَارَةَ لَمْ تَصَحَّ. وَ كَذَا لَوْ قَالَ: بَعَثَكَ سُكْنَاهَا سَنَةً، لِإِخْتِصَاصِ لَفْظِ البَيْعِ بِنَقْلِ الأَعْيَانِ، وَ فِيهِ تَرَدُّدٌ.

۳ وَ الإِجَارَةُ عَقْدٌ لَازِمٌ، لَا تَبْطُلُ إِلاَّ بِالتَّقَايِلِ، أَوْ بِأَحَدِ الأَشْبَابِ المُقْتَضِيَةِ لِلْفُسْخِ، وَ لَا تَبْطُلُ بِالبَيْعِ، وَ لَا بِالْعُدْرِ مَهْمَا كَانَ الإِنْتِفَاعُ مَمْكِنًا.

۴ وَ هَلْ تَبْطُلُ بِالمَوْتِ؟ المَشْهُورُ بَيْنَ الأَصْحَابِ نَعَمْ. وَ قِيلَ: لَا تَبْطُلُ بِمَوْتِ المُوَجِّرِ، وَ تَبْطُلُ بِمَوْتِ المُسْتَأْجِرِ، وَ قَالَ آخَرُونَ: لَا تَبْطُلُ بِمَوْتِ أَحَدِهِمَا، وَ هُوَ الأَشْبَهُ.



۲ اما اگر بگوید: این خانه را به تو فروختم و نیت اجاره بکند، صحیح نیست. همچنان اگر بگوید سکونت این خانه را برای یک سال به تو فروختم، باز صحیح نیست، چرا که لفظ بیع (فروختن) برای بیان منتقل شدن اعیان اختصاص دارد، اما در این نظر جای تردید وجود دارد. (چون احتمال دارد صحیح باشد و گفتن سکونت یک سال قرینه است که مراد از بیع [فروختن] در اینجا همان اجاره است).

۳ و اجاره عقدی لازم است و باطل نمی‌شود مگر با توافق طرفین بر ابطال آن، و یا با یکی از اسباب مقتضی فسخ (مثل مرگ یکی از طرفین یا معلوم شدن غصبی بودن خانه). و هرگاه انتفاع از آن عین ممکن باشد، اجاره با فروخته شدن (عین مستأجره) یا عذر مستأجر باطل نمی‌شود؛ (مثلاً حیوان سالم است اما مستأجر مریض شده و نمی‌تواند از آن استفاده کند)

۴ و در مورد اینکه آیا اجاره با مرگ یکی از طرفین باطل می‌شود یا نه؟ نظر مشهور فقهای شیعه این است که باطل می‌شود. و نظر دیگر این است که: با مرگ موجه باطل نمی‌شود، ولی با مرگ مستأجر باطل می‌شود، و دیگر فقها گفتند: با مرگ هیچ‌یک باطل نمی‌شود، بلکه در صورت مرگ هر یک از آنها، مالکیت عین مستأجره و یا مالکیت منافع به ورثه‌ی آنها منتقل می‌شود) و این نظر آخر صحیح‌تر است.

۵ وَ كُلُّ مَا صَحَّ إِعَارَتُهُ، صَحَّ إِجَارَتُهُ. وَ إِجَارَةُ الْمُشَاعِ جَائِزَةٌ كَالْمَقْسُومِ.

۶ وَالْعَيْنُ الْمُسْتَأْجَرَةُ أَمَانَةٌ لَا يَضْمَنُهَا الْمُسْتَأْجِرُ إِلَّا بِتَعَدٍّ أَوْ تَفْرِيطٍ. وَ فِي اشْتِرَاطِ ضَمَانِهَا مِنْ غَيْرِ ذَلِكَ، تَرَدُّدٌ، أَظْهَرُهُ الْمَنْعُ.

۷ وَ لَيْسَ فِي الْإِجَارَةِ خِيَارُ الْمَجْلِسِ. وَ لَوْ شُرِطَ الْخِيَارُ لِأَحَدِهِمَا أَوْ لِهَئِمَا، جَازَ، سِوَاءَ كَانَتْ مُعَيَّنَةً كَأَن يَسْتَأْجِرَ هَذَا الْعَبْدَ أَوْ هَذِهِ الدَّارَ أَوْ فِي الذَّمَّةِ كَأَن يَسْتَأْجِرَهُ لِيَبْنِيَ لَهُ حَائِطًا



۵ و هر چیزی که عاریه دادن آن صحیح باشد، اجاره دادن آن هم صحیح است. (و آن مالی است که بتوان با بقای عینش از منافع آن بهره برد.) و اجاره‌ی شیء مشترک بین چند شریک (توسط یکی از آنها) صحیح است (به اینکه هر یک از شرکاء بخواهد سهم خود را که تقسیم و جدا نشده اجاره دهد) همان طور که صحیح است سهم جدا شده و تقسیم شده‌ی خود را اجاره دهد.

۶ عین مستأجره به صورت امانت در دست مستأجر باقی می‌ماند و مستأجر ضامن آن نخواهد بود؛ مگر آنکه تعدی (إفراط) و یا تفریط (اهمال در حفظ آن) کرده باشد. و در مورد اینکه آیا جایز است در عقد شرط کنند که حتی بدون تعدی و تفریط، مستأجر ضامن باشد، جای تردید وجود دارد و نظر بهتر این است که جایز نیست (چنین شرطی بکنند).

۷ خیار مجلس در عقد اجاره وجود ندارد و اگر برای یکی از طرفین یا هر دوی آنها شرط خیار فسخ شود، جایز است، فرقی هم نمی‌کند که اجاره معینه باشد مثل اینکه این عبد و یا این خانه را اجاره کند، و یا در ذمه باشد مثل اینکه مستأجر خود او را اجاره کند تا برایش دیواری را بنا کند.



## الثَّانِي: فِي شَرَائِطِهَا

وَهِيَ سِتَّةٌ:

٨ الْأَوَّلُ: أَنْ يَكُونَ الْمُتَعَاقِدَانِ كَامِلَيْنِ جَائِزِي التَّصَرُّفِ. فَلَوْ آجَرَ الْمَجْنُونُ لَمْ تَتَعَقَّدِ إِجَارَتُهُ.  
وَ كَذَا الصَّبِيِّ غَيْرِ الْمُمَيِّزِ. وَ كَذَا الْمُمَيِّزِ إِلَّا بِإِذْنِ وَلِيِّهِ، وَ فِيهِ تَرَدُّدٌ

## فصل دوم: شرایط اجاره

شروط اجاره شش شرط است:

٨ شرط اول: اینکه طرفین عقد (از لحاظ بلوغ و عقل) کامل و جایز التصرف باشند. (یعنی سفیه یا ورشکسته نباشند). بنابراین اگر شخص دیوانه چیزی را اجاره دهد، عقد اجاره منعقد نمی‌شود. همچنین اگر کودک غیرمتمیز (اگر عقد اجاره منعقد کند) صحیح نیست. و کودک متمیز هم اگر چیزی را اجاره دهد، منعقد نمی‌شود مگر اینکه ولی و سرپرست به او اجازه دهد، اما در این حکم جای تردید وجود دارد. (یعنی حتی اگر ولی هم به کودک متمیز اجازه دهد همانند کودک غیر متمیز عقد اجاره‌ی او منعقد نمی‌شود).

۹ الثَّانِي: أَنْ تَكُونَ الْأَجْرَةُ مَعْلُومَةً بِالْوِزْنِ أَوْ الْكَيْلِ فِيمَا يُكَالُ أَوْ يُوزَنُ، لِيَتَحَقَّقَ انْتِفَاءُ الْعَرْرِ، وَ قِيلَ: تَكْفِي الْمَشَاهِدَةُ وَ هُوَ حَسَنٌ. وَ يَمْلِكُ الْأَجْرَةُ بِنَفْسِ الْعَقْدِ. وَ يَجِبُ تَعْجِيلُهَا مَعَ الْإِطْلَاقِ، وَ مَعَ اسْتِثْرَاطِ التَّعْجِيلِ.

۱۰. وَ لَوْ شَرَطَ التَّأْجِيلَ صَحَّ، بِشَرْطِ أَنْ يَكُونَ مَعْلُومًا. وَ كَذَا لَوْ شَرَطَهَا فِي نُجُومٍ.



۹ شرط دوم: اینکه اجرت اجاره در آن چیزهایی که با پیمانه یا وزن کردن اندازه‌گیری می‌شود، با وزن و پیمانه معلوم و معین گردد، تا ضرر و فریبی در کار نباشد، و نظر دیگر این است که: همین که (اجرت) مشاهده گردید کافی است (مثلاً یک کُپه گندم را که وزن آن معلوم نیست مشاهده کنند و به‌عنوان اجرت اجاره قرار دهند) و این نظر خوبی است. و اجرت با نفس عقد اجاره به ملکیت موجر درخواهد آمد. (بنابراین اگر نماء و ثمره‌ای در آن مال پیدا شود در جایی که عقد منعقد شده ولی هنوز آن مال به دست موجر نرسیده است آن ثمره برای موجر است.)

و در صورتی که تأخیر در پرداخت اجرت را در عقد اجاره شرط نکنند، باید هرچه سریعتر اجرت را پرداخت کند. همچنین اگر شرط کند که اجرت را هر چه زودتر بدهد باز باید اجرت را هر چه سریعتر پرداخت کند.

۱۰ و اگر شرط کنند که (پرداخت اجرت) مدت دار باشد صحیح است، به شرط اینکه (میزان اجرت و زمان پرداخت آن) معلوم باشد. همچنین اگر شرط کنند که اجرت را در أجل‌های متعدد (مثل اول هر ماه) بپردازد.