



پوهنتون سلام
پوهنځی شرعیات و قانون
پروگرام ماسټری فقه و قانون



امارت اسلامی افغانستان
وزارت تحصیلات عالی
معینیت امور علمی

احکام اجاره و صورت های معاصر آن از دیدگاه فقه و قانون

رساله ماسټری

محصل: عبدالعنان "لیلی" "لیلی"

استاد راهنما: دکتور محمد یونس ابراهیمی - حفظه الله -

سال ۱۴۰۰ هـ ش - ۱۴۴۲ هـ ق



پوهنتون سلام
پوهنځی شرعیات و قانون
پروگرام ماستری فقه و
قانون



امارت اسلامی افغانستان
وزارت تحصیلات عالی
معینیت امور علمی

احکام اجاره و صورت های معاصر آن از دیدگاه فقه و قانون

(رساله ماستری)

محصل: عبدالمنان "نیازی"

استاد رهنما: دکتور محمد یونس ابراهیمی - حفظه الله-





پوهنتون سلام



پوهنځی شرعیات و قانون

دپارتمنت فقه و قانون

بورده ماستری

تصدیق نامه

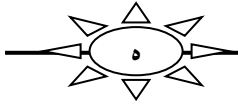
محترم عبدالمنان ولد عبدالسلام ID: SH-MSF-98-531 محصل دور هفتم فقه و قانون که رساله ماستری خویش را زیر عنوان: احکام اجاره و صورت های معاصر آن از دیدگاه فقه و قانون به روز ۱۳۹۸/۰۳/۰۴ تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۰۳ هـ ش موفقانه دفاع نمود، و به اساس بررسی هیات تحکیم مستحق ۹۱ (نمره به عدد) لویه ویک (نمره به حروف) گردید، موفقیت شان را از الله متعال خواهانیم.

اعضای هیات تحکیم:

شماره	نام استاد	عضویت	امضاء
۱	استاد وزیر محمد سعیدی	عضو هیات	
۲	دکتور نجیب الله صالح	عضو هیات	
۳	دکتور محمد یونس ابراهیمی	استاد رهنا و رئیس جلسه	

..... معاون علمی

..... امر بورده ماستری



خلاصه بحث

این تحقیق، پایان نامه یی دوره ماستری بنده از بخش فقه و قانون می باشد که تحت عنوان «احکام اجاره و صورت های معاصر آن از دیدگاه فقه و قانون» به مشوره دکتور محمد یونس " ابرهیمی" انتخاب نموده ام، رساله خود را به سه فصل ذیل تقسیم بندی کرده ام: که فصل اول پیرامون معانی، خصائص و مشروعیت اجاره می باشد که دارای دو مبحث ذیل است:

مبحث اول: تعریف و مشروعیت اجاره

مبحث دوم: ارکان و شرایط اجاره

فصل دوم در مورد انواع و آثار اجاره بوده و بر پنج مبحث ذیل مشتمل می باشد:

مبحث اول: انواع اجاره

مبحث دوم: آثار و احکام متعلق به مستاجر، عین مستاجر و آثار تنازل اجاره

مبحث سوم: آثار عقد اجاره نسبت به مستاجر

مبحث چهارم: اجاره زمین و منازل و وجوب زکات بر آن

مبحث پنجم: تنازل اجاره و حکم آن

و فصل سوم در مورد مسائل معاصر متعلق به عقد اجاره بوده و بر مباحث ذیل مشتمل است:

مبحث اول: احکام و مسائل سمسار (دلال) و مسایل معاصر آن

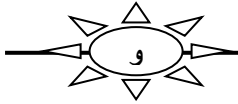
مبحث دوم: جعاله و مسایل معاصر آن

مبحث سوم: عقد مقاوله (تیکه داری)

مبحث چهارم: مسئله بدل خلو (سرقلفی)

واژه های کلیدی:

احکام. اجاره. صورت های معاصر. فقه و قانون.



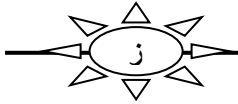
فهرست مطالب

اهداء.....	أ.....
سپاس‌گزاری.....	Error! Bookmark not defined.....
خلاصه بحث.....	ه.....
مقدمه.....	Error! Bookmark not defined.....
اهمیت موضوع:.....	Error! Bookmark not defined.....
اسباب اختیار موضوع:.....	Error! Bookmark not defined.....
اهداف تحقیق:.....	Error! Bookmark not defined.....
سوالات تحقیقی:.....	Error! Bookmark not defined.....
(الف) سوالات اصلی تحقیق:.....	Error! Bookmark not defined.....
(ب) سوالات فرعی تحقیق:.....	Error! Bookmark not defined.....
پیشینه تحقیق:.....	Error! Bookmark not defined.....
روش تحقیق:.....	Error! Bookmark not defined.....

فصل اول

مفاهیم و کلیات

مبحث اول: تعریف و مشروعیت اجاره.....	Error! Bookmark not defined.....
مطلب اول: تعریف اجاره.....	Error! Bookmark not defined.....
مطلب دوم: مشروعیت اجاره.....	Error! Bookmark not defined.....
مبحث دوم: ارکان و شروط اجاره.....	Error! Bookmark not defined.....
مطلب اول: ارکان اجاره.....	Error! Bookmark not defined.....
مطلب دوم: شرائط انعقاد عقد اجاره.....	Error! Bookmark not defined.....
مطلب سوم: شروط منفعت.....	Error! Bookmark not defined.....
مطلب چهارم: شروط اجرت.....	Error! Bookmark not defined.....
مطلب پنجم: شروط نفاذ.....	Error! Bookmark not defined.....
مطلب ششم: شروط لزوم.....	Error! Bookmark not defined.....



فصل دوم

انواع و آثار اجاره

- مبحث اول: انواع اجاره. Error! Bookmark not defined.
- مطلب اول: اجارة المنافع. Error! Bookmark not defined.
- مطلب دوم: اجارة العمل. Error! Bookmark not defined.
- مطلب سوم: احکام اجیر مشترک. Error! Bookmark not defined.
- مطلب چهارم: احکام اجیر خاص. Error! Bookmark not defined.
- مطلب پنجم: دوران اجاره العمل به کسی دیگر کار کردن. Error! Bookmark not defined.
- مطلب ششم: مدت اجاره، به اجاره دادن شی مستاجر. Error! Bookmark not defined.
- مطلب هفتم: اجرت بر طاعات. Error! Bookmark not defined.
- مطلب هشتم: اجرت بر امور گناه. Error! Bookmark not defined.
- مطلب نهم: صورت های اجرت بر امور گناه. Error! Bookmark not defined.
- مطلب دهم: اجاره دادن رحم. Error! Bookmark not defined.
- مطلب یازدهم: حکم کارت های بانکی. Error! Bookmark not defined.
- مطلب دوازدهم: معاش روزهای رخصتی و تعطیلات. Error! Bookmark not defined.
- مطلب سیزدهم: انتهاء اجاره. Error! Bookmark not defined.
- مبحث دوم: آثار و احکامی که به مستاجر، عین مستاجر، و آثار تنازل اجاره تعلق می گیرد. Error! Bookmark not defined.
- مطلب اول: تسلیم عین مستاجر. Error! Bookmark not defined.
- مطلب دوم: مسئولیت مستاجر در مورد عین مستاجر. Error! Bookmark not defined.
- مطلب سوم: پرداخت اجوره عین مستاجر. Error! Bookmark not defined.
- مطلب چهارم: ضمان تعرض و استحقاق. Error! Bookmark not defined.
- مطلب پنجم: مصارف زیادات عین مستاجر به مستاجر. Error! Bookmark not defined.
- مبحث سوم: آثار عقد اجاره نسبت به مستاجر. Error! Bookmark not defined.
- مطلب اول: پرداخت اجرت. Error! Bookmark not defined.
- مطلب دوم: پرداخت اجرت مسمی. Error! Bookmark not defined.
- مطلب سوم: تجدید اجرت. Error! Bookmark not defined.
- مطلب چهارم: پرداخت اجرت به صورت معجل و موجل. Error! Bookmark not defined.
- مطلب پنجم: ترمیمات تاجیریه. Error! Bookmark not defined.
- مطلب ششم: رد عین مستاجر. Error! Bookmark not defined.
- مطلب هفتم: کیفیت عین مساجر حين رد. Error! Bookmark not defined.
- مطلب هشتم: تغییر عین مستاجر توسط مستاجر. Error! Bookmark not defined.

- مطلب نهم: حق حبس برای مستاجر..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب دهم: هلاک عین مستاجر به سبب امر خارجی. **Error! Bookmark not defined.**
- مبحث چهارم: اجاره زمین و منازل و وجوب زکات بر آن. **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب اول: شروط انعقاد و صحت اجاره ی زمین. **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب دوم: اجاره زمین شخصی و دولتی..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب سوم: زکات زمین و منازل مستاجر. **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب چهارم: حکم اجاره به شرط تملیک..... **Error! Bookmark not defined.**
- مبحث پنجم: تنازل اجاره..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب اول: تعریف تنازل..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب دوم: شروط اثبات تنازل..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب سوم: آثار تنازل از اجاره..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب چهارم: آثار تنازل نسبت به مستاجر باطنی. **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب پنجم: حکم اجاره..... **Error! Bookmark not defined.**

فصل سوم

مسائل معاصر متعلق به عقد اجاره

- مطلب اول: معنی لغوی سمسار (دلال)..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب دوم: تعریف دلال در اصطلاح..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب سوم: جایگاه سمسار (دلال)..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب چهارم: دلالی در قانون..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب پنجم: کمیشن کاری..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب ششم: کمیشن کاری در قانون..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب هفتم: رهنمای معاملات..... **Error! Bookmark not defined.**
- مبحث دوم: جعاله و مسایل معاصر آن..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب اول: تعریف جعاله در لغت..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب دوم: تعریف جعاله در اصطلاح..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب سوم: مشروعیت جعاله..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب چهارم: شرایط صحت عقد جعاله..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب پنجم: فرق میان جعاله و اجاره..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب ششم: ارکان عقد جعاله..... **Error! Bookmark not defined.**
- مطلب هفتم: مسائل معاصر متعلق به عقد جعاله..... **Error! Bookmark not defined.**
- مبحث سوم پیرامون عقد مقاوله (تیکه داری):..... **Error! Bookmark not defined.**

Error! Bookmark not defined.....	مطلب اول: تعریف مقاوله در لغت
Error! Bookmark not defined.....	مطلب دوم: تعریف مقاوله در اصطلاح
Error! Bookmark not defined.....	مطلب سوم: خصایص عقد مقاوله
Error! Bookmark not defined.....	مطلب چهارم: کیفیت و مشروعیت عقد مقاوله
Error! Bookmark not defined.....	مطلب پنجم: ارکان و شروط عقد مقاوله
Error! Bookmark not defined.....	مطلب ششم: دیدگاه مجمع فقه اسلامی جده
Error! Bookmark not defined.....	مبحث چهارم: مسئله بدل خلو (سرقلفی)
Error! Bookmark not defined.....	مطلب اول: تعریف خلو در لغت
Error! Bookmark not defined.....	مطلب دوم: تعریف خلو «سرقلفی» در اصطلاح
Error! Bookmark not defined.....	مطلب سوم: پیشینه تاریخی سرقلفی
Error! Bookmark not defined.....	مطلب چهارم: مشروعیت سرقلفی
Error! Bookmark not defined.....	مطلب پنجم: اقوال علماء در مسئله مورد بحث
Error! Bookmark not defined.....	مطلب ششم: دیدگاه مجمع فقهی علمای هند
Error! Bookmark not defined.....	مطلب هفتم: دیدگاه مجمع فقهی اسلامی جده
Error! Bookmark not defined.....	مطلب هشتم: بررسی دلائل مانعین
Error! Bookmark not defined.....	مطلب نهم: خرید و فروخت حقوق
Error! Bookmark not defined.....	مطلب دهم: جایگزین سرقلفی مروج
Error! Bookmark not defined.....	مطلب یازدهم: شرایط حق سرقلفی
2.....	خاتمه و نتایج
3.....	پیشنهادات
Error! Bookmark not defined.....	فهرست آیات قرآنی
Error! Bookmark not defined.....	فهرست احادیث
Error! Bookmark not defined.....	فهرست اعلام
Error! Bookmark not defined.....	منابع
Error! Bookmark not defined.....	خلاصه البحث
Error! Bookmark not defined.....	THESIS SUMMARY

خاتمه و نتایج

بدین ترتیب، مطابق خطه مرتب شده، رساله: "احکام اجاره و صورتهای معاصر آن از دیدگاه فقه و قانون" به پایان می رسد، که هنگام تحقیق آن به فواید خیلی مهمی دست یافتم، اینک به برخی از آن فواید و نتایج به طور فشرده اشاره می نمایم:

- 1- اجاره که از عقود معاوضات می باشد، شرعا مشروع و جایز بوده و از جمله مهم ترین نیازهای عصر فعلی بشمار می رود.
- 2- جواز عقد اجاره مطلق نه بلکه مشروط به شرایطی همچون شروط عمومی، شروط خصوصی، شروط صحت، شروط نفاذ، شروط لزوم و غیره که مراعات آن در عقد متذکره ضروری و حتمی است.
- 3- بعد از انعقاد عقد اجاره، احکام و اموری از قبیل تسلیم عین مستاجر، نگهداری آن، پرداخت مالیه ی آن، ضمان تعرض و استحقاق و غیره متوجه موجر می شود که وی به انجام و ادای آن مکلف است.
- 4- همچنین احکام و اموری از قبیل پرداخت اجرت مسمی، تجدید اجرت، ترمیمات تاجیریه، رد عین مستاجر و غیره متوجه مستاجر می شود که وی به انجام و ادای آن مکلف است.
- 5- اجاره بر دو نوع "اجاره منافع و اجاره عمل" تقسیم شده است، و اجاره عمل نیز بر دو قسم یعنی اجیر مشترک و اجیر خاص تقسیم می شود.
- 6- سمسار و دلالی بنابر قول جمهور فقهاء جایز است.
- 7- "جعل" نزد ائمه ثلاثه با شرایط جایز و نزد احناف ناجایز بوده اما دیدگاه جمهور قوی و راجح به نظر می رسد.
- 8- مقاوله (تیکه داری) از جمله عقود معاصر بوده و نزد علمای معاصر، بعد از تمامی شرایط آن، جایز می باشد.
- 9- اجاره به شرط تملیک جواز نداشته و هنگام نیاز باید بدیل آن که همانا بیع بالقسط و مرهون قرار دادن مبیع الی اخذ ثمن آن به صورت کامل، باید اختیار شود.
- 10- سرقلفی یکی از نیازهای مبرم جامعه محسوب شده و از دید جمهور فقهاء اسلام جایز می باشد.

پیشنهادهای

- 1- تدریس شدن موضوع اجاره، به ویژه مسایل معاصر و مهم آن از قبیل جعاله، سمسار و غیره در مدارس و پوهنتون ها به منظور آشنا ساختن هرچه بیشتر مسلمانان به این مسایل.
- 2- مراعات نمودن شرایط عقد اجاره حین عقد به آن؛ تا آن شرعا درست شود.
- 3- اداء نمودن مسئولیات و مکلفیت های عاقدین یعنی موجر و مستاجر.
- 4- فهم و بررسی بیشتر احکام اجاره عموما به ویژه اجاره و کسب اجرت بر طاعات، بدست آوردن اجرت در نتیجه عمل مشروع و نا مشروع، برای هر مسلمان خصوصا برای اهل علم.
- 5- بررسی و تحقیق هرچه بیشتر مساله "زکات زمین و منازل مستاجر" برای اهل علم.
- 6- تدویر کنفرانس ها و نوشته شدن مجلات، از سوی دولت و سکتورهای خصوصی، به منظور آگاهی دهی مردم در مورد برخی مسایل مهم از قبیل سرقفلی و غیره که اکثریت مسلمانان با وصف داشتن نیاز به آن، از حکم آن ناآگاه اند.
- 7- تحقیق بیشتر حکم کریدت کارت ها و شرکت های مخابراتی که آیا در حکم اجاره می آید یا خیر؟ و از کدام نوع اجاره است؟
- 8- نهادهای عدلی و قضائی در رابطه به توضیح مسائل عقد اجاره که یکی از مسائل گسترده در حوزه ی معاملات می باشد، بپردازد.
- 9- وزارت عدلیه در رابطه به احکام اجاره به ویژه احکام سرقفلی و غیره برای رهنمای معاملات سمینارها برگزار نمایند؛ تا آنان به جزئیات آن آگاهی پیدا کنند.
- 10- بنده بنابر اینکه مبدا رساله طولانی شود، احکام بانکی خصوصا احکام کارت های آن مفصلا بحث ننمودم؛ محققین گرامی که بعدا بخواهند در مورد این مساله تحقیق داشته باشند، روی این موضوع توجه بیشتری مبذول بدارند.

بخاطر دسترسی به متن کامل این تحقیق مراجعه شود به:

پوهنتون سلام، کتابخانه مرکزی چهار راهی گل سرخ، سرک کلوله پشته

و یا هم به ایمیل آدرس ذیل تماس گرفته شود:

salamresearchcentre@salam.edu.af