

محمدي کرمانشاهي ، اسماعيل ، ۱۳۵۰

احکام و آداب معاملات ملکی / اسماعيل محمدی کرمانشاهی

قم : انتشارات نورالسجاد ، ۱۳۸۶ ، ۱۴۴ ص (سری فقه و

زندگی ۳)

ISBN 964 - 7163 - 01 - 0 ریال ۸۰۰۰

فهرست نویسی بر اساس اطلاعات فیپا.

کتابنامه: ص ۱۳۹ - ۱۴۱

۱- اموال غیر منقول - معاملات (فقه)

الف) انتشارات نورالسجاد ب) عنوان

فقه و زندگی (۳)

احکام معاملات ملکی

اسماعیل محمدی کرمانشاهی

زیر نظر: محمدحسین فلاحزاده

قم: خیابان معلم ، ۱۶ متری عباس آباد ، جنب مدرسه شهیدین
انتشارات نورالسّجاد ، تلفن: ۷۸۳۵۵۵۴ - ۰۲۵۱ ، ۰۹۱۲۷۵۱۰۵۲۹

Email: sajjad@Ketabeqom.com

احکام و آداب معاملات ملکی

مؤلف / اسماعیل محمدی کرمانشاهی

ناشر / نورالسّجاد

نوبت چاپ / سوم

تاریخ چاپ / زمستان ۱۳۸۶

شمارگان / ۵۰۰۰ نسخه

قیمت / ۸۰۰ تومان

شابک: ۰ - ۰۱ - ۷۱۶۳ - ۹۶۴

به سفارش:

ستاد احیاء امر به معروف و نهی از منکر

«فهرست مطالب»

سخن پژوهشگرده ... ۹

مقدمه ... ۱۵

فصل اوّل

فوائد و آثار کارگشایی

و خدمت به مردم ... ۲۳

فوائد و آثار کارگشایی و خدمت به مردم ... ۲۵

فصل دوّم

آداب داد و ستد

دعای داخل شدن در بازار ... ۳۳

سفارش امام علی ۷ برای فراگیری مسائل ... ۳۴

شرعی ... ۳۴

آداب معامله ... ۳۵

هشدار ... ۳۸

سفارش قرآن کریم ... ۳۹

فصل سوّم

احكام خريد و فروش

احكام خريد و فروش ... ۴۳

شرایط خريدار و فروشنده ... ۴۴

اقسام معاملات ملكی ... ۴۴

احكام معامله نسيه (مدّت دار) ... ۴۵

سلف (پيش فروش) ... ۴۸

مواردی که می شود معامله ... ۴۹

را به هم زد ... ۴۹

انواع فسخ ... ۴۹

شرط در ضمن بيع ... ۵۴

کارهای مکروه در معاملات ... ۵۵

دروغ گفتن در معاملات ... ۵۷

حق کميسيون ... ۵۹

حق کميسيون بعد از فسخ ... ۶۰

آيا دلالي جايز است؟ ... ۶۱

نکاتی در انجام قراردادها ... ۶۱

فصل چهارم

احکام و قوانین اجاره

احکام و قوانین اجاره ... ۶۷

هدف از اجاره ... ۶۸

ارکان اجاره ... ۶۹

تعریف اجاره ... ۷۱

قرارداد اجاره ... ۷۲

شرایط صحت اجاره ... ۷۳

شرایط منافع ملک ... ۷۴

عیب در ملک اجاره‌ای ... ۷۹

تخلیه ملک اجاره‌ای ... ۸۰

تغییرات و تعمیرات در ملک اجاره‌ای از ... ۸۲

دیدگاه قوانین مدنی ... ۸۲

وظایف مستأجر ... ۸۵

مستأجر خانه اجاره‌ای را فروخت ... ۸۶

رهن و اجاره ... ۸۸

ودیعه ... ۹۲

احکام و دیعه ... ۹۲

فصل پنجم

احکام سرقتی

سرقتی ... ۹۷

فصل ششم

وکالت

وکالت ... ۱۰۵

شرایط وکالت ... ۱۰۵

احکام وکالت ... ۱۰۶

فصل هفتم

امانتداری

امانتداری ... ۱۱۱

امانتداری در آیات قرآن ... ۱۱۲

عاقبت خیانت در امانت ... ۱۱۴

احکام امانتداری ... ۱۱۸

فصل هشتم

خمس

خمس ... ۱۲۳

پی آمدهای خمس ندادن ... ۱۳۱

فصل نهم

آداب خانه و خانه‌سازی

آداب خانه

فضیلت نوشتن بسم‌الله بر در منزل ... ۱۴۰

فروش خانه و ادای دین ... ۱۴۳

سخن ناشر

از دیدگاه اسلام، همان گونه که دین راهنمای اندیشه و اخلاق و عبادتهاست، راهنمای انتخاب شغل و بایدها و نبایدها در قلمرو تولید، توزیع، مصرف، مدیریت و اقتصاد هم محسوب می شود. شناخت مکاسب، متاجر، صنایع و مشاغل حلال و حرام ضرورت زندگی اسلامی است. طرح پژوهشی - فرهنگی «فقه و زندگی» با این عقیده شکل گرفت که اسلام پاسخگوی نیازهای بشر در همه عرصه های زندگی است.

مشاغل مختلف، صدها حکم واجب و مستحب و شرائط

حقوقی و اخلاقی دارد که دانستن آن در سلامت روابط

اجتماعی و تکامل اخلاقی و معنوی انسان اثر می گذارد.

همچنین صدها حرام و مکروه دارد که انجام آن فضای
زندگی جمعی و اسلامی را آلوده می‌سازد و ابهام آن
دلهره و تردید می‌آفریند. آشنایی با احکام ویژه هر صنف
برای دست‌اندرکاران آن ضرورت حتمی و برای مراجعان
به آن مشاغل «نیاز قطعی» و برای اهل مطالعه، دانش
اجتماعی - دینی، مفید و روشنگر است.

با توجه به این حقیقت، مسئولان ستاد احیای امر به
معروف و نهی از منکر - که سیمای نورانی فقیهی بیدار و
دلسوز و شجاع، همچون حضرت آیه‌الله جنتی «دام
ظله‌العالی» در صدر آن می‌درخشد - این نیاز را احساس
کردند که اگر اصناف و اقشار اجتماعی با حلال و حرام‌های
الهی و واجب و مستحب آشنا باشند معروف‌های بسیاری
تحقق خواهد یافت و آمار منکرات اجتماعی کاهش
چشمگیری خواهد داشت. این مهم، تلاش برای تدوین
احکام صنفی و آموزش مستقیم و غیر مستقیم را جدی‌تر
ساخت. تدوین متون آموزشی و توجیهی برای اصناف از
نیازهایی است که جای خالی آن در این میدان بخوبی
احساس گردید و برای تحقق این هدف از برخی فضیلات

محترم حوزه علمیه قم استمداد شد و کار تهیه متون مورد نیاز برای اصناف مختلف تولیدی توزیعی، خدماتی و صنعتی آغاز گردید. این افتخار نصیب پژوهشکده باقرالعلوم علیه السلام شد و با نظارت علمی چند تن از محققان و نویسندگان از جمله حجه الاسلام محمود مهدی پور و حجه الاسلام محمدحسین فلاحزاده به توفیق الهی سامان یافت. مجموعه حاضر نقطه پیوند «فقه» و «زندگی» است؛ که چگونگی تأمین معیشت حلال را به مسلمانان و صاحبان مشاغل گوناگون می آموزد و فقه را از تئوری به عمل و دین نظری را به صحنه عمل و تجربه اجتماعی نزدیک می سازد.

از آنجا که بسیاری از مشکلات اجتماعی، ناشی از ندانستن احکام الهی و عمل نکردن به قوانین فقهی است، اگر دولت، ملت، مسئولان و مردم در روابط خویش دستورهای زندگی بخش الهی را بشناسند و عمل کنند زندگی هر روز شیرین و شیرین تر می شود. و بی اعتمادی ها و بدبینی ها و ستم های اجتماعی رخت بر می بندد و زمینه برای رشد معنوی و اخلاقی و سعادت جاودانی فراهم می گردد.

شناخت دقیق قوانین الهی از قرآن و سنت، شناخت عمیق واقعیت اجتماعی و روشهای تولید و توزیع و مصرف و ارائه خدمات و کالاها و گسترش صداقت در روابط مردم، زمینه «عدالت اجتماعی» را فراهم می کند.

نویسندگان همکار در این پژوهش هدفی جز شناخت وظیفه الهی و دینی هر صنف و ابلاغ احکام به صاحبان مشاغل گوناگون نداشته و در این زمینه از قرآن و سنت و فقه اهل بیت و اخلاق اسلامی و اصول مسلم عقلی بهره گرفته اند. امید است با دریافت رهنمودهای دانشوران رشته های گوناگون و فقهای بزرگوار و صاحبان مشاغل، این مجموعه کامل و کامل تر شود و زمینه اجرای قوانین اسلامی در زندگی فردی و اجتماعی فراهم آید.

در پایان از تمام مسئولان و دست اندرکاران، بویژه دبیر «ستاد احیای امر به معروف و نهی از منکر»، جناب حجه الاسلام والمسلمین حاج سیداحمد زرگر و تشکلهای مردمی ستاد، که ما را در شناخت موضوعات و مصادیق احکام یاری کردند. تشکر نموده و از همه صاحب نظران دلسوز و محققان و دست اندرکاران امور اصناف و برادران

و خواهران مؤمن و متعهد در واحدهای صنفی تقاضا
می‌شود دیدگاهها علمی، تجربی خویش را در جهت
تکمیل و اصلاح این مجموعه به آدرس: قم، میدان آستانه،
سازمان تبلیغات اسلامی، پژوهشکده باقرالعلوم علیه‌السلام
ص - پ ۳۷۱۸۵/۱۳۵ ارسال دارند و ما را در ارائه خدمات
فرهنگی بیشتر و بهتر یاری کنند.

والله ولي التوفيق

قم - پژوهشکده باقرالعلوم علیه‌السلام

مقدمه

یاد گرفتن احکام معاملات،

به قدری که مورد احتیاج است، لازم است^۱

گسترش روزافزون جمعیت و رشد پدیده شهرنشینی و

تلاش برای رفع نیاز آنها سبب شده تا شغل‌های

جدیدی ایجاد شود. از آنجا که تمامی کارهای انسان از

دیدگاه شرع مقدّس اسلام، دارای حکمی از احکام

واجب، حرام، مستحب، مباح و مکروه است، اشتغال

در هر شغلی نیازمند آگاهی‌های دینی است.

یکی از شغل‌هایی که در دهه‌های اخیر با توجه به نیاز

^۱ - توضیح المسائل، حضرت امام خمینی، مسأله ۲۰۵۱.

جامعه بشری ایجاد شده، اشتغال در بنگاه‌های
معاملاتی است.

از آنجا که بنگاه‌داران - به دلیل قانونی بودن شغل
آنها - اغلب مورد اعتماد مردم هستند و مردم برای
خرید و فروش و اجاره، اکثر امور خود را به آنان واگذار
می‌کنند، دانستن احکام معاملات برای متصدیان این
امر، از احکام لازم است. زیرا عدم آگاهی مشاوران
خرید و فروش و اجاره مسکن به احکام صنفی چه بسا
موجب ابطال قرارداد بیع یا اجاره و در نتیجه گاهی
منجر به درافتادن به گناہانی چون ربا و تصرف
غیرشرعی در مال و ملک دیگران شود.

با این توضیح، فراگیری احکام معاملات ملکی خصوصا
برای متصدیان آژانس‌های مسکن، بدون تردید از
مسایلی است که باید بدان توجه جدی شود.

از طرفی با توجه به این که اشتغال در این صنف
مستلزم اخذ مجوز قانونی است، مسؤولان محترم
صدور پروانه با دقت کافی، باید کسانی را برای این کار

تأیید کنند که صلاحیت کاری و اخلاقی لازم را دارا
باشند تا خدای نکرده مسؤول عدم رعایت مسایل
شرعی از ناحیه بنگاه‌داران نشوند.

با توجه به این مهم، لازم است احکام و آداب هر
صنفی به آسانی در دسترس متصدیان آن باشد تا به
سهولت به یادگیری احکام خویش بپردازند.

بحمدالله ستاد احیاء امر به معروف و نهی از منکر با
همیاری پژوهشکده باقرالعلوم علیه‌السلام و با اشراف
حجت‌الاسلام والمسلمین محمدحسین فلاح‌زاده به این
کار همّت گمارد، با تشکر از همه این عزیزان که حقیر را
در تدوین احکام و آداب معاملات ملکی یاری نمودند.
امید آن که در رفع نیازهای شرعی جامعه و
بنگاه‌داران مؤثر باشد. ان‌شاءالله.

سال امام علی قدس سره ۱۳۷۹

التماس دعا

شهر مقدس قم، اسماعیل محمدی کرمانشاهی

نگاهی به گذشته و یک داستان

در زمان گذشته معمول بود که معتمدین و عالم سرشناس یک منطقه، اسناد معاملات مردم را می نوشتند و آنها را امضا می کردند و آن سند که به مهر یکی از علمای معروف می رسید، حجت بود و در ادارات دولتی به آنها ترتیب اثر می دادند، چون هنوز قانون ثبت و اسنادی به وجود نیامده بود و اداره ثبت اسناد و دفاتر ثبت اسنادی وجود نداشت.

اسناد مکتوب از لحاظ مضمون و مورد، مختلف بود. مانند: سند بیع قطعی، بیع شرطی، رهن، اجاره، وکالت و غیره و باز بسیاری از مردم بی سواد بودند و بسیار پیش می آمد که اشخاص متنفذی از قبیل

خوانین یا ملاکین محل از کسانی سندهایی
می گرفتند و آنها ناچار بودند که تسلیم شوند. در این
مورد مطلبی را از فرزند حاج شیخ عباس تربتی
می خوانیم:

«پدرم می گفت: من نیز پس از فراغت از
دوره تحصیل و طلبگی که به عنوان مّلاّی
محل شناخته می شدم، گاهی مردم
سندی اگر داشتند برای آنها می نوشتم و
مهر می کردم و پول نمی گرفتم و آنها از
این کار، متحیر می شدند تا آن که روزی
از جانب شخصی از متنفذین از من
خواسته شد، سندی برایش بنویسم در
موردی که حق با او نبود و من حاضر
نشدم آن را بنویسم و چون دیدم مورد
اصرار و فشار قرار می گیرم مهر اسمم را
گذاشتم روی سنگ و با تیشه زدم خرد
کردم و عهد کردم که مادام العمر برای

کسی سندی ننویسم.^۲

درسی که می توان از این واقعیت تاریخی گرفت این است که: شاغلین در مراکز تهیه مسکن و معاملات ملکی لازم است توجه داشته باشند که هیچ گاه قولنامه ای که مشتمل بر کذب یا عدم وجود شرائط باشد پرهیز نمایند، زیرا مشاهده شده که برخی افراد از این قولنامه ها سوءاستفاده کرده و گاهی نیز موجب تضییع بیت المال می شوند، و در این صورت، نوشتن یک قولنامه ظاهرا ساده ولی غیرواقعی موجب گناهی بزرگ است.

^۲ - فضیلت های فراموش شده، ص ۱۰۳.

فصل اوّل

فوائد و آثار کارگشایی

و خدمت به مردم

فوائد و آثار کارگشایی و خدمت به مردم

دین اسلام برای همه کارهای نیک ارزش قائل است و ثواب و پاداش برای آن در نظر گرفته است و جهت تشویق و تأکید به امور خیر، احادیثی از معصومین علیهم السلام صادر شده است که ضمن ترغیب به کارهای خوب، جایگاه و ارزش هر کاری را روشن می‌کند.

از این منظر که کار دفاتر معاملات ملکی کارگشایی است، مناسب است در انجام کارهای خویش قصد قربت داشته باشند تا بتوانند از پاداشی که خداوند برای نیکوکاران معین نموده، بهره‌مند

شوند.

کمک به برخی پیران و افراد بی سرپرست که خود توانایی یافتن خانه‌ای مناسب برای خرید یا اجاره کردن و یا فروش، یا اجاره دادن ندارند، با وجود بنگاه داران امکان‌پذیر است. باز هم تأکید می‌شود که متصدیان معاملات ملکی باید رضایت خدا را در نظر داشته باشند، تا از اجر معنوی آن بهرمند شوند.

در احادیثی جایگاه کارگشایی و کمک به مردم چنین یادآوری شده:

پیامبر اکرم صلی‌الله‌علیه‌وآله فرمود:

«إِنَّ اللَّهَ فِي عَوْنِ الْمُؤْمِنِ مَا دَامَ الْمُؤْمِنُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ الْمُؤْمِنِ.»

تا زمانی که انسان مؤمن در کمک به برادر مؤمن خود کوشا باشد، خدا هم او را کمک و یاری خواهد کرد.^۳

۳ - چه ل - دیث کارگشایی، محمد وودش - ریفی اقم - دم، ص ۷، معاونت فرهنگی سازمان تبلیغات اسلامی، ۱۳۶۸، به نقل از بحار الانوار، ج ۴، ص ۳۱۲.

قال رسول الله صلى الله عليه وآله:

«مَنْ سَرَّ مُؤْمِنًا فَقَدْ سَرَّنِي وَ مَنْ سَرَّنِي
فَقَدْ سَرَّ اللَّهَ.»

کسی که مؤمنی را مسرور و خوشحال
کند، مرا خرسند کرده است، و کسی که
مرا خرسند کند، خدا را خوشحال نموده
است.^۴

قال رسول الله صلى الله عليه وآله:

«إِنَّ أَحَبَّ الْأَعْمَالِ إِلَى اللَّهِ عَزَّ وَ جَلَّ
إِدْخَالَ السُّرُورِ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ.»

محبوب‌ترین کارها نزد خدا، مسرور
کردن دل‌های مؤمنین است.^۵

۴ - تعالیم آسمانی اسلام، ص ۱۵۶، به نقل از جامع السعادات و
چهل حدیث کارگشایی، ص ۹، به نقل از بحار الانوار، ج ۷۴، ص ۲۸۹.

۵ - همان.

قال رسول الله صلى الله عليه وآله:

«مَنْ قَضَى لِأَخِيهِ الْمُؤْمِنِ حَاجَةً فَكَأَنَّمَا

عَبَدَ اللَّهَ دَهْرَةً.»^٦

کسی که حاجتی از برادر مؤمنش برآورده سازد، ثوابش مانند آن است که روزگاری را به عبادت گذرانیده باشد.»^٦

قال ابوالحسن عليه السلام:

«إِنَّ اللَّهَ عِبَادًا فِي الْأَرْضِ يَسْعُونَ فِي

حَوَائِجِ النَّاسِ هُمْ لِأَمْنُونَ يَوْمَ الْقِيَامَةِ.»

حضرت موسی بن جعفر علیه السلام فرمود:

خداوند در روی زمین بندگانی دارد که در

انجام حوائج مردم کوشا هستند و این

بندگان در روز قیامت از سختی‌ها و

دشواری‌ها در امان خواهند بود.»^٧

^٦ - همان به نقل از وسائل الشیعه.

^٧ - همان به نقل از اصول کافی.

پیامبر اکرم صلی الله علیه و آله:

کسی که حاجت مومنی را برآورده کند.
خداوند حاجت‌هایی او برآورده می‌کند
که کمترین آنها بهشت است.^۸

محبوب‌ترین مردم نزد خدا کسی است
که نفع بیشتری برای مردم داشته
باشد.^۹

امام کاظم علیه السلام فرمود:

«خداوند بندگان دارد که در راه تأمین
حوائج مردم کوشا هستند، اینچنین
بندگان روز قیامت، از ناراحتی‌ها در
امانند و کسی که بنده مؤمنی را خوشحال
کند، خداوند در روز رستاخیز قلبش را

^۸ - اخلاق اسلامی در برخورد هنجاری اجتماعی، سید مهدی شمس‌الدین به نقل از بحار، ج ۷۱، ص ۳۸۵.

^۹ - همان، بحار، ج ۷۱، ص ۳۳۹.

سرشار از سُور خواهد نمود.»^{۱۰}

امام صادق علیه‌السلام فرمود:

«کسی که برادر مؤمنش از او حاجتی

بخواهد و او با وجود توانایی و قدرت، در

کار او اقدام نکند خداوند روز قیامت او را

دست بسته محشور خواهد فرمود.»^{۱۱}

امام صادق علیه‌السلام فرمود:

«هر مسلمانی حاجت برادر مسلمان خود

را برطرف سازد، خداوند متعال

می‌فرماید: پاداش این اقدام به عهده من

است و هیچ پاداشی جز بهشت برای تو

کافی نمی‌دانم.»^{۱۲}

^{۱۰} - همان، ص ۸۱.

^{۱۱} - همان، ص ۸۲.

^{۱۲} - همان، ص ۱۹۷.

فصل دوّم

آداب داد و ستد

دعای داخل شدن در بازار

با عنایت به این نکته که رزق بندگان به دست خداست، شایسته است که مردم در هر حال خدا را در نظر داشته باشند و بدانند در صورتی که کسب و کار با قصد قربت و رضایت خداوند همراه باشد، دارای ثواب است. بدین ترتیب می‌توان با انجام کارهای اقتصادی، بهره‌مندی نیز برداشت کرد. طلب خیر از خداوند در ابتدای هر روز دارای اهمیت ویژه‌ای است، بگونه‌ای که در ادعیه وارد شده که بازاریان به هنگام داخل شدن به بازار، دعای ذیل را بخوانند، درضمن با توجه به کوتاهی دعا مناسب است که آن

را بر سر در بازارها و مغازه‌ها نوشت، تا خیر بازار
روزی آنان شود و از شرّ آن در امان بمانند.

«اللَّهُمَّ إِنِّي أَسْأَلُكَ مِنْ خَيْرِهَا وَ خَيْرِ
أَهْلِهَا وَ أَعُوذُ بِكَ مِنْ شَرِّهَا وَ شَرِّ
أَهْلِهَا.»^{۱۳}

خداوندا، من از این بازار و اهل آن از
تو طلب خیر می‌کنم و از شرّ آن و شرّ
اهل بازار به تو پناه می‌برم.

سفارش امام علی علیه‌السلام برای فراگیری مسائل
شرعی

اصبغ بن نباته گفته است:

«از علی علیه‌السلام که بر بالای منبر بود، شنیدم
که فرمود: ای تُجَّار! ابتداء مسائل مربوط
به تجارت را بیاموزید و بعد به خرید و

فروش مشغول شوید، زیرا به خدا سوگند
ربا بسیار مخفی‌تر از حرکت مورچه بر کوه
صفا است و ناگهان در تجارات خود به آن
گرفتار می‌شوید. اموالتان را به وسیله
صدقه دادن حفظ کنید و بدانید تاجری که
بر مسیر حق حرکت نکند فاجر است و
فاجر در آتش جای دارد.»^{۱۴}

آداب معامله

تحصیل رزق بر وجه حلال مستحب مؤکد
است، چنانچه (در روایت وارد شده) است که رزق ده
جزء دارد، نه جزء آن در کسب و یک جزء آن در باقی
است و طالب حلال مثل مجاهد فی سبیل الله است
و ترک کسب موجب حبس رزق است.^{۱۵}

^{۱۴} - آداب کسب و تجارت، سیدمهدی شمس‌الدین، ص ۲۴.

^{۱۵} - آداب الشریعه، ص ۱۱۷.

۱ - رعایت اعتدال و میانه‌روی در به‌دست آوردن پول به طوری که نه در تنگی قرار گیرد و نه در حرص و آز.

۲ - مساوات میان خریداران از نظر قیمت؛ نه اینکه به کسی که چانه می‌زند ارزانتر و به کسی که چانه نمی‌زند گرانتر بفروشد. آری مانعی ندارد که نسبت به کسی که دارای فضیلت (علمی و تقوایی) و دینی و مانند آن است ارزانتر حساب کند.^{۱۶}

البته روشن است که بنگاه داران می‌بایست مابین خریداران و فروشندگان و مالکان و مستأجران در ارتباط با حق کمیسیون، مساوات را رعایت نمایند.

۳ - از ربا احتراز نماید.

۴ - قسم یاد ننماید، نه حق و نه باطل.

۵ - عیب (خانه) را کتمان ننماید.

^{۱۶} - رساله‌نویس، ج ۲، ص ۲۳۶ با تصرّف.

۶ - مدح (خانه‌ای) را که می‌خواهد بفروشد
ننماید.

۷ - (خانه‌ای) را که می‌خواهد بخرد مذمت
ننماید.

۸ - دروغ نگوید.

۹ - هرگاه با کسی معامله نمود و او پشیمان شد،
پس بگیرد.

۱۰ - هرگاه کسی به او بگوید برای من (خانه‌ای)
را بخر، آن را برای خود نخرد.

۱۱ - با خریدار و فروشنده و مراجعان خوب رفتار
کند.

۱۲ - با کسانی که کار برایشان بسته شده، معامله
نکند.

۱۳ - با صاحبان بیماری مُسری معامله نکند.

۱۴ - فیما بین ارباب معامله فرق نگذارد، و آنان را
فریب ندهد.

۱۵ - زیاده از قدر احتیاج از مؤمنین منفعت

نگیرد.

۱۶ - با کسانی که از حرام اجتناب ندارند معامله

نکند.

۱۷ - وقت نماز، مبادرت به خواندن نماز

نماید.^{۱۷}

هشدار

گاهی شنیده می‌شود که برخی بنگاه‌داران به خاطر منافع شخصی و به ظاهر برای رفع مشکل دیگران، دست به کارهایی می‌زنند که سبب گرفتار شدن خود و دیگران به یکی از محرمات شرعی می‌گردند، مثلاً شخصی به خاطر نیاز به پول مجبور می‌شود خانه خود را به صورت اجاره به فردی واگذار

^{۱۷} - همان، ص ۱۲۵. با اندکی تصرف.

کند. به همین منظور به بنگاه مراجعه می‌کند و از طرفی شخص دیگری که در جست‌وجوی خانه اجاره‌ای است، مایل است با پرداخت مبلغی به عنوان قرض‌الحسنه به صاحب خانه، منزلی اجاره نماید. در این میان بعضی بنگاه داران، پول مستأجر را گرفته و خودشان بدون آن که حتی صاحب خانه مطلع گردد، مبلغ معینی را به عنوان اجاره بهاء به او پرداخت می‌نمایند. این نوع کارها مستلزم افتادن در ورطه رباخواری است که لازم است همه مؤمنین از آن پرهیز نمایند، چرا که رباخواری یکی از گناهان کبیره است. در ضمن واگذار کردن خانه در مقابل مبلغی بدون اخذ اجاره جایگاه شرعی ندارد که در مباحث آینده آمده است.

سفارش قرآن کریم

قرآن کریم در آیات مختلف خطاب به مؤمنین مطالبی را یادآور می‌شود، که فراگیری و انجام آن از

مسائل بسیار ضروری است که مانع از ایجاد مشکلات فراوانی که امروز، دامن گیر بسیاری از افراد بشر است می‌شود، در یک مورد در آیه ۲۸۳ سوره بقره می‌فرماید:

«يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ...»

ای مؤمنان اگر وامی (یا معامله نسبه‌ای انجام) دادید که سررسید معینی داشت آن را بنویسید و باید نویسنده‌ای در میان شما عادلانه بنویسد...

نکاتی که در زمینه مورد بحث از این آیه شریفه می‌توان استفاده برد و مصادیق آن، می‌تواند در موضوع این بحث جای داشته باشد، آن است که گاهی در معاملاتی که مابین افراد فامیل یا آشنا و... انجام می‌گیرد و پرداخت پول تمام یا قسمتی از

قیمت مورد معامله باقی می ماند، از نوشتن آن
پرهیز می کنند و همین نوشتن چه بسا در مواردی
سبب بروز برخی از مشکلات می گردد، پس شایسته
است که از این آیه مبارکه درس بگیریم و نوشته ای
رد و بدل شود به ویژه در مواردی که طلب و
بدهکاری در میان باشد نکته دیگری که از آیه
شریفه می توان استفاده برد و متصدیان بنگاه های
معاملات یکی از مصادیق آن به شمار می روند، آن
است که متصدیان نگارش چنین نوشته ای باید با
دقت لازم مطالب را صحیح بنویسد.

فصل سوّم

احكام خريد و فروش

احکام خرید و فروش

مبادله و خرید و فروش طی پیمان و قراردادی
دوجانبه، میان خریدار و فروشنده انجام می‌گیرد که
حاکمی از موافقت و رضایت طرفین است... این عقد و
پیمان از نظر شرع لازم‌الاجراست و قرآن
می‌فرماید:

«یا ایهاالذین آمنوا اوفوا بالعقود»^{۱۸}

ای اهل ایمان! نسبت به قراردادهای خود وفادار
باشید.

^{۱۸} - سوره مائده، آیه ۱.

شرایط خریدار و فروشنده

۱ - بلوغ.

۲ - خرد (عقل).

۳ - قصد معامله.

۴ - اختیار و آزادی عمل.

۵ - مالک یا وکیل یا ولی و یا وصی مالک باشد
در غیر این موارد اجازه مالک لازم است.

۶ - عدم ممنوعیت از تصرف.^{۱۹}

اقسام معاملات ملکی

* نقد

کسی که چیزی را بفروشد و در آن مدتی برای

^{۱۹} - رساله نوین، عبدالکریم بی‌آزار شیرازی، ج ۲، ص ۲۳۸.

پرداخت بها شرط نکند، آن معامله نقدی است. در چنین معامله‌ای فروشنده پس از تسلیم کالا (در معاملات ملکی پس از قولنامه یا ثبت و تحویل سند و یا تخلیه منزل) هرگاه بخواهد می‌تواند پول آن را از مشتری مطالبه کند، و هرگاه مشتری حاضر به پرداخت پول باشد، فروشنده نمی‌تواند از تحویل جنس (خانه) خودداری ورزد.^{۲۰}

اگر جنسی را نقد بفروشند، خریدار و فروشنده می‌توانند جنس و پول را از یکدیگر مطالبه نموده و تحویل بگیرند و تحویل دادن خانه و زمین و مانند این‌ها به این است که در اختیار خریدار بگذارند که بتواند در آن تصرف کند.^{۲۱}

احکام معامله نسیه (مدّت دار)

^{۲۰} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۲۳.

^{۲۱} - توضیح المسائل حضرت امام خمینی، مسأله ۲۱۰۴.

۱ - در معامله نسیه باید مدت کاملاً معلوم باشد، پس اگر جنسی را بفروشد که (موعد دیگری معین شود «هر وقت فلان کالا را فروختم») قیمت آن را بگیرد چون مدت آن کاملاً مشخص نشده، معامله باطل است.^{۲۲}

۲ - اگر جنسی را نسیه بفروشد بعد از تمام شدن مدتی که قرار گذاشته‌اند، می‌تواند پول آن را مطالبه نماید، ولی اگر خریدار نتواند بپردازد باید او را مهلت دهد.^{۲۳}

۳ - سؤال - بایع در ضمن معامله نسیه شرط می‌کند که اگر مشتری زودتر از وقت معین وجه را بپردازد فلان مقدار از ثمن کم شود صحیح است یا خیر؟

جواب - اشکال ندارد.^{۲۴}

^{۲۲} - همان، مسئله ۲۱۰۵.

^{۲۳} - آموزش فقه، ص ۲۹۵، مسئله ۲۱۰۵.

^{۲۴} - همان ص ۲۹۶، مسئله ۲۱۰۷، به نقل از استفتائات امام خمینی قس سر، ج ۲، ص ۹۰، سوال ۵۲.

۴ - در برابر تأخیر و دیرکرد پرداخت بها، نمی‌توان چیزی اضافه بر قیمت نقدی دریافت داشت، یا قیمت نسبی را برای مدت آن بالا برد. خواه معامله به عنوان خرید و فروش انجام شود یا به عنوان صلح یا به عنوان دیگر اما عکس آن جایز است به این معنی که معامله مدت‌دار را نقد کند و قیمت آن را کم نماید و این عمل را به طور صلح یا ابراء (بخشیدن) انجام دهد.^{۲۵}

۵ - اگر فروشنده کالایی را بطور نسبی بفروشد، می‌تواند خود قبل از فرارسیدن تاریخ پرداخت و یا بعد از آن، آن را با پول یا جنس دیگر از مشتری بخرد، خواه به قیمت اول باشد یا نه.^{۲۶}

۶ - اگر خرید مجدد به صورت بیع شرطی باشد

^{۲۵} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۲۴.

^{۲۶} - همان.

به این ترتیب که در معامله اول فروشنده در معامله با مشتری شرط کرده باشد که بعد از خرید آن را به وی بفروشد، یا مشتری چنین شرطی را نموده باشد، بنا بر احوط صحیح نیست و اگر این معامله برای خلاصی از ربا باشد مطلقاً صحیح نیست.^{۲۷}

سلف (پیش فروش)

تعریف: معامله سلف که به آن سلم نیز گفته می‌شود بر عکس نسیه عبارت است از خرید کالای کلی در ذمه، که برای تسلیم آن موعدی معین شود به بهایی که اکنون پرداخت می‌گردد.^{۲۸}

^{۲۷} - همان.

^{۲۸} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۲۴.

شرایط:

۱ - ذکر جنس و چگونگی آن بطوری که برطرف کننده جهل و بی اطلاعی باشد.

۲ - تسلیم تمام پول پیش از ترک جلسه عقد بیع.

۳ - تعیین مدت و تاریخ تسلیم کالا، خواه مدت کم باشد یا زیاد.

۴ - اگر کسی جنسی را بطور سلف خریداری کند جایز نیست مطلقاً که قبل از فرارسیدن موعد تحویل، آن را بفروشد، نه به فروشنده و نه به دیگری.^{۲۹}

مواردی که می شود معامله

را به هم زد

انواع فسخ

معامله پیمان و قراردادی لازم‌الاجرا است، ولی در موارد زیر می‌توان آن را فسخ کرد و به هم زد.

۱ - فسخ در مجلس

هرگاه معامله‌ای انجام شد تا وقتی که خریدار و فروشنده از هم جدا نشده‌اند، می‌توانند در همان جلسه معامله را فسخ کنند.

۲ - شرط فسخ

چنانچه در ضمن معامله، برای فروشنده یا مشتری یا هر دو یا فرد سوم، حق فسخ شرط کنند، طبق شرط می‌توان معامله را به هم زد.

۳ - فسخ در مورد غبن

چنانچه بعد از معامله ثابت شود که یکی از دو طرف در اثر ندانستن قیمت کالا، مغبون گشته و

زیان دیده است، شخصِ مغبون می‌تواند یا معامله را به هم بزند و یا به قیمتی که معامله کرده رضایت دهد؛ ولی حق مطالبه تفاوت قیمت را از طرف ندارد، و اگر طرف حاضر به پرداخت تفاوت قیمت شود، حق فسخ زیان دیده ساقط نمی‌گردد؛ البته با رضایت طرفین جایز است.^{۳۰}

(بدیهی است که در مورد معاملات ملکی نیز حق فسخ برای خریدار و فروشنده ثابت است. زیرا گاهی خریدار پس از آن که خانه‌ای را خرید متوجه می‌شود که خانه خریداری شده در منطقه‌ای واقع شده که مثلاً شهرداری می‌خواهد آن را در فرصتی مناسب به فضای سبز تبدیل کند، طبیعی است که در برخی موارد خریدار متضرر می‌شود، در این صورت است که حق فسخ برای وی باقی خواهد بود و یا به عکس فروشنده پس از آن که خانه را فروخت

متوجه می‌شود که ارزش خانه بیش از مبلغ مورد معامله است و خریدار از عدم آگاهی وی سوء استفاده کرده و او را مغبون ساخته است و در چنین موردی نیز حق فسخ برای فروشنده ثابت است.)

۴ - فسخ به علت تأخیر

اگر مشتری با پرداخت مقداری بیعانه کالایی را بخرد و نزد فروشنده بگذارد تا بقیه پول را بیاورد و کالا را دریافت دارد، این معامله تا سه روز لازم‌الاجرا است، و اگر طی این سه روز مشتری مراجعه نکرد، فروشنده حق دارد معامله را فسخ کند و دریافت بیعانه تأثیری ندارد.

۵ - فسخ به علت رؤیت و عدم رؤیت

هرگاه مشتری کالایی را با شنیدن وصف آن بدون رؤیت بخرد و آنگاه آن را ناقص‌تر از آنچه شنیده ببیند، حق فسخ دارد، همچنین اگر آن را قبلاً

دیده و پس از خرید غیر از آن باشد که قبلاً دیده.

۶ - فسخ به علت عیب

هرگاه مشتری بعد از خرید؛ عیبی در کالا بیابد که قبل از عقد بوده و یا بعد از عقد و قبل از تحویل گرفتن پیدا شده می تواند معامله را فسخ کند و یا به جبران آن، از قیمت کم کند.^{۳۱}

(مثلاً مشتری پس از خرید متوجه می شود که پس از هر بارندگی در قسمتهایی از ساختمان نم به داخل نفوذ کرده و فضای خانه را نمناک می کند و مانع استفاده از خانه می شود، در این صورت خریدار با توجه به خیار فسخ که برای او در نظر گرفته شده، حق دارد که با گرفتن وجهی نقص حاصله را جبران نماید و یا آن که، قرارداد را فسخ نماید.)

سؤال - اگر به قرض ربایی جدی، ملکی را خرید

^{۳۱} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۴۰.

و پس از چند سال از منافع کسب قرض را پرداخت،
آیا مالک آن ملک می‌شود؟

جواب - مالک ملک می‌شود.^{۳۲}

سؤال - قراردادی که بین ارباب حاجت و

دلال‌های به نام قولنامه معمول است و مبلغی را
معین می‌کنند که هر یک از طرفین حاضر به معامله
نشد آن مبلغ را به دیگری بپردازد آیا لازم‌الوفاء است
اینگونه قرارداد یا نه؟

جواب - لازم‌الوفاء نیست مگر این که در زمان

نوشتن قولنامه، معامله واقع شود و شرط مزبور در
ضمن آن، قید گردد.^{۳۳}

سؤال - اگر کسی از طرف متولی، مغازه‌ای را در

ملکی که به نام مسجد واگذار شده است، ساختمان
نمود به قرار این که پنج سال خودش در آن مغازه

^{۳۲} - توضیح‌المسائل، امام خمینی، نشر روح، استفتاء ۷۳.

^{۳۳} - همان، استفتاء ۷۴.

کسب کند، اکنون بعد از پنج سال سرقفلی مغازه مال
چه کسی است؟

جواب - مال مسجد است.^{۳۴}

شرط در ضمن بیع

استفتاء: در ضمن عقد شرط می شود که هر کدام
از متایعین اگر پشیمان شد فلان مبلغ به طرف
مقابل بپردازد و تاریخی برای این پشیمانی معین
نمی شود، آیا حدود آن محول به عرف است و یا
اطلاق دارد و حت پس از یک سال هم یکی از آنها
پشیمان شد می تواند معامله را فسخ کند؟

ج: اگر متعارفی دارد محمول بر متعارف است و
اگر تعارفی در بین نیست اطلاق دارد.^{۳۵}

استفتاء: اگر دو نفر با هم معامله کنند و شرط

^{۳۴} - همان، استفتاء، ۷۵.

^{۳۵} - استفتائات، امام خمینی قدس سره، ج ۲، ص ۹۱.

نمایند که هر کدام پشیمان شد مبلغی را بدهد، حال:

۱ - اگر پس از پشیمانی یکی از طرف‌ها مبلغ تعیین شده یا قسمتی از آن را بگیرد آیا خمس به آن تعلق می‌گیرد یا نه؟

۲ - اصل تعیین مبلغی به عنوان حق انصراف در معامله چه حکمی دارد؟

ج ۱ و ۲ - اگر در ضمن عقد معامله مبلغی شرط شده حلال است و خمس به آن تعلق می‌گیرد.^{۳۶}

استفتاء: اگر در ضمن معامله شرط گذاشته شود و یکی از طرفین به شرط عمل نکند (آیا) طرف دیگر حق فسخ معامله را دارد؟

جواب - در صورت تخلف خیار ثابت است.^{۳۷}

کارهای مکروه در معاملات

^{۳۶} - همان، ص ۹۳.

^{۳۷} - همان، ص ۱۰۱.

۱ - فروشنده از جنس خود بیش از حد تعریف کند.

(گاهی مشاهده می‌شود که فروشندگان به هر نحوی که شده تلاش می‌کنند، مشتری را راضی به خرید نمایند، از مواردی که برای فروشنده و به تبع برای بنگاهدار که از طرف فروشنده وکیل می‌شود، مکروه شمرده شده، آن است که بیش از حد معمول از مورد معامله تعریف کند.)

۲ - مشتری به عیب‌جویی و کم‌ارزش جلوه دادن کالا پردازد.

(از آن طرف برای مشتری هم مکروه است که به اصطلاح توی سر مال بکوبد و بدین وسیله بخواهد قیمت مورد معامله را کاهش دهد و به قیمت دلخواه خود خریداری کند)

۳ - برای خرید و فروش متوسل به قسم شود.

(قسم خوردن به اسماء حضرت حق در صورتی که راست باشد مکروه است و در معاملات هم مکروه

خواهد بود، و در صورتی که دروغ باشد؛ قطعاً حرام است.)

۴ - استفاده گرفتن از کسی که (به او) وعده احسان داده مگر به مقدار ضروری.

۵ - معامله با افرادی که به حرف و وعده خود اهمیّت نمی دهند.

۶ - تقاضای پایین آوردن قیمت، بعد از انعقاد معامله.

(گاهی دیده می شود که برخی پس از آن که برای خرید و فروش به توافق رسیدند و معامله بین آنها قطعی شد با مراجعه به فروشنده تقاضای کم کردن قیمت را می نمایند، این کار در شرع اسلام مکروه دانسته شده است.)

۷ - آمدن روی دست کسی که مشغول خرید جنسی است، بعضی آن را حرام دانسته اند، مگر این که مبیع به مزایده گذاشته شده باشد.^{۳۸}

^{۳۸} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۳۶.

دروغ گفتن در معاملات

سؤال - افرادی که زمین یا ملک یا ساختمانی را می‌خواهند بفروشند یا بخرند، به دروغ قیمت آن را کم می‌گویند به عنوان مثال اگر ساختمان مورد معامله دویست هزار تومان است، هنگامی که به محضر می‌روند تا معامله را رسمی کنند برای این که مالیات را کم بدهند می‌گویند: بیست هزار تومان خریده و یا فروخته‌ام و این پول هم از صندوق دولت کسر می‌شود آیا این پولی که دروغ حرف زده و دویست هزار تومان را بیست هزار تومان گفته‌اند و به عوض این که ده هزار تومان مالیات بدهند یک هزار تومان می‌دهند، آن نه هزار تومان که کم داده حرام نیست؟ و آیا ضرر به بیت‌المال نیست؟

جواب - دروغ حرام است.^{۳۹}

سؤال - قبل از انقلاب اسلامی ایران در

معاملات املاک برای پایین آوردن پرداخت مالیات در موقع ثبت در دفتر اسناد، قیمت ملک را مثلاً یک‌دهم می‌گفتند، ولی با قیمت مورد نظر طرفین که توافق به آن شده بود داد و ستد می‌شد. آیا معاملاتی که به این ترتیب قبل از انقلاب بوده صحیح است یا نه؟ آیا ملاک محاسبه و ارزش معامله، واقعیت توافق طرفین و مبلغ پرداخت به فروشنده است یا مبلغ سند؟

جواب - معاملاتی که قبلاً انجام شده اشکال ندارد و فعلاً باید بر اساس مقررات جمهوری اسلامی عمل شود.^{۴۰}

حق کمیسیون

^{۴۰} - همان، ص ۴۶، س ۱۲۷.

دفاتر معاملات ملکی به عنوان واسطه‌های خرید و فروش و اجاره مسکن، با خدماتی که به مراجعان ارائه می‌دهند، موجب راحتی آنان می‌شوند و گاهی نظرات کارشناسی آنها راهنمای خوبی برای مشتریان است. از این نظر که بنگاه‌داران خدمتی را انجام می‌دهند از نگاه شرع و قانون صاحب حقوق مادی نیز می‌باشند.

این حق که اصطلاحاً «حق کمیسیون» نامیده می‌شود، حدود قانونی آن مشخص و اغلب در دفاتر معاملات ملکی در محل دید مراجعه کنندگان قرار می‌گیرد.

شایسته است افرادی که به واسطه بنگاه‌داران مشکل‌شان حل شده است، حق آنان را محترم شمرده و نسبت بدان کوتاهی نکنند، از طرفی مناسب است بنگاه‌داران نیز نسبت به افرادی که از حیث مالی ضعیفند تخفیف، قائل شوند.

حق کمیسیون بعد از فسخ

سؤال - شخصی به واسطه بنگاه معاملاتی،

ملکی را خریده و بعد از چندی معامله را به علت
رؤیت کالا و مغایر بودن آن با آنچه وصف شده، فسخ

نموده. آیا در این صورت بنگاه حق دلالتی و

واسطگی را دارد یا نه؟

جواب - فسخ معامله موجب سقوط حق الزحمه

دلالت و واسطه نیست.^{۴۱}

آیا دلالتی جایز است؟

کسانی که در خرید و فروش خانه و ماشین و

^{۴۱} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۴۱.

غیره با قیمت‌های فوق‌العاده فعالیت دارند و از این طریق بدون هیچ‌گونه کار و فعالیت، سود زیادی می‌برند و به بازار آشفته مسکن و غیره دامن می‌زنند چه حکمی دارند؟ و اصولاً اصطلاحی که تحت عنوان قیمت روز و بازار سیاه بعضی از اجناس و کالاها را خیلی بیش از قیمت واقعی آنها مورد سودجویی قرار می‌دهند جایز است یا نه؟

اجحاف جایز نیست و باید مطابق مقررات عمل شود.^{۴۲}

نکاتی در انجام قراردادها

در عقود و قراردادها باید دقت گردد که اگر کسی تعهد اقدام به امری را بکند یا متعهد شود که از انجام امری خودداری کند در صورت تخلف، مسئول خسارت طرف مقابل خواهد بود.

^{۴۲} - رساله‌نویس، ج ۲، ص ۲۳۰.

در انجام هرگونه معامله، ابتدا خریدار همه اسناد و مدارک مربوط به مال مورد معامله را رؤیت و با مشخصات کامل فروشنده مطابقت نماید، ای بسا افرادی با توسل به اعمال متقلبانه اقدام به فروش مال دیگران کرده و بدون اجازه مالک اصلی، اقدام به انعقاد عقود نمایند.

نکته دیگر که لازم است رعایت گردد؛ این است: که خریدار منزل، ملک یا زمین تا تسویه حساب کامل بانکی، عوارض شهرداری، مالیات، آب، برق، گاز، تلفن، مبلغی را نزد خود نگه داشته و پس از پرداخت همه دیون و بدهی‌های متعلقه، نسبت به پرداخت مابقی مبلغ اقدام نماید، در غیر این صورت پس از پرداخت کلیه مبلغ، اکثر فروشندگان از پرداخت بدهی‌های معوقه سر باز می‌زنند.

در عقد بیع، پس از توافق خریدار و فروشنده در معامله، قیمت دقیق و کامل مال مورد معامله مشخص و قید گردد و مقدار، جنس، وصف، زمان

تحویل، خسارت و غیره نیز مشخص شود.^{۴۳}

باید توجه داشت که عده‌ای با توسل به اعمال متقلبانه، یک ملک یا اتومبیل را به چند نفر می‌فروشند، یا ملکی را که در گرو است؛ معامله می‌نمایند، پس باید قبل از خرید ملک یا اتومبیل دقیقاً از وضعیت ملک یا اتومبیل اطلاع حاصل کرد تا گرو نبودن اسناد آن محرز گردد.

پس از آن هویت کامل مالک مشخص شود تا خدای نکرده اقدام به فروش اموال دیگران ننمایند. چون بعضاً مشاهده گردیده است که افراد ساده‌لوح بدون بررسی و تحقیق اقدام به خرید می‌نمایند که بعدها با نارضایتی و مخالفت مالک اصلی مواجه شده و با مشکلات عدیده‌ای روبه‌رو گردیده‌اند.^{۴۴}

^{۴۳} - دانش‌تئیهای انتظامی خانواده، ص ۷۰، معاونت آموزش ناچا، تهران، ۱۳۷۷ ش.

^{۴۴} - همان، ص ۷۲.

فصل چهارم

احکام و قوانین اجاره

احکام و قوانین اجاره

رشد جمعیت و مهاجرت آنها به شهرها و سکونت‌های کوتاه مدت در شهرها توسط افراد شاغل در ادارات و ارگانها و جویای کار و عدم توانایی تهیه و خرید مسکن و... از عوامل اصلی ازدیاد مستأجر در سطح جامعه است.

از آنجا که آگاهی به مسائل موجر و مستأجر از دیدگاه شرع و قانون دارای اهمیت ویژه‌ای است، ضرورت فراگیری آن قابل انکار نیست، زیرا ناآگاهی به این مسأله از جهت شرعی سبب بروز برخی گناهان، چون رباخواری در سطح جامعه شده است.

و از جهت قانونی هم فرصت زیادی از محاکم دادگستری را به خود اختصاص داده است. و این ناآگاهی از حیث اخلاقی هم موجب برخی ناهنجاری‌ها در میان جامعه شده است با این وصف اهمیت یادگیری احکام اجاره روشن است.

لازم است متصدیان بنگاه‌های معاملاتی و موجر و مستأجر با دقت این مسائل را مورد توجه قرار دهند؛ زیرا خطر ابتلاء به رباخواری در این مسأله بسیار جدی است، به عنوان مثال گرفتار شدن موجر و مستأجر و دلالتان به ربا در مسأله رهن کامل، که امروزه مرسوم است حتمی است و به طور قطعی باید از رهن کامل پرهیز شود در مسائل این بخش، احکام و قوانین اجاره و راهکارهای صحیح آن یادآوری خواهد شد.

هدف از اجاره

هدف از اجاره، استفاده و بهره‌برداری از منفعت

ملک یا کار انسان است^{۴۵}.

ارکان اجاره

۱ - موجر یا کرایه دهنده.

۲ - مستأجر یا کرایه کننده.

۳ - عین مستأجره یا ملک.

۴ - مال الاجاره یا پول کرایه.

۵ - زمان و مدت اجاره.^{۴۶}

در ماده ۴۶۶ قانون مدنی آمده است:

اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر،
مالک منافع عین مستأجره می شود، اجاره دهنده را
موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین
مستأجره گویند.^{۴۷}

^{۴۵} - رك: رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۲.

^{۴۶} - همان.

^{۴۷} - قانون روابط موجر و مستأجر، ۱۳۷۷، ص ۱۲.

صیغه اجاره

۱ - صیغه جاری نمی‌شود؛ اجاره صحیح است^{۴۸}

۲ - صیغه جاری می‌شود

۱ - صیغه عربی است = اجاره صحیح است

۲ - صیغه فارسی است = اجاره صحیح

است^{۴۹}

زمان اجاره

۱ - یا ابتداء مدت اجاره معلوم است؛ اجاره

صحیح است

۲ - یا ابتداء مدت اجاره معلوم نیست:

الف) یا موجر به مستأجر می‌گوید: هر وقت

در ملک تصرف کردی، ماهی فلان مبلغ کرایه بده

= اجاره باطل است^{۵۰}.

^{۴۸} - ر ك: توضیح المسائل، امام خمینی، مسأله ۲۱۷۴.

^{۴۹} - همان، مسأله ۲۱۷۷.

^{۵۰} - همان، مسأله ۲۱۹۰.

ب) یا موجر به مستأجر چیزی نمی گوید:
اجاره صحیح و ابتدای مدت اجاره بعد از خواندن
صیغه اجاره است.^{۵۱}

مدت اجاره

۱ - یا مدت اجاره معلوم است؛ اجاره صحیح
است

۲ - یا مدت اجاره معلوم نیست

الف) حکم: اجاره باطل است

ب) وظیفه مستأجر: مستأجر باید به موجر
اجرت‌المثل بدهد.^{۵۲}

در ماده ۴۶۹ از قوانین مدنی آمده است:

مدت اجاره از روزی شروع می شود که بین
طرفین مقرر شده و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت

^{۵۱} - همان، مسأله ۲۱۸۸.

^{۵۲} - همان، مسأله ۲۱۹۰.

ذکر نشده باشد، از وقت عقد محسوب می‌شود.^{۵۳}

تعریف اجاره

اجاره قراردادی است برای استفاده و بهره‌برداری از منافع املاک یا کار انسان در مدت تعیین شده در برابر مقدار پول معینی که عوض آن داده می‌شود. کرایه دهنده را «موجر» و کرایه کننده را «مستأجر» و پول کرایه را «مال‌الاجاره» و چیزی که کرایه شده «عین مستأجره» یا موضوع اجاره می‌نامند.^{۵۴}

قرارداد اجاره

قرارداد اجاره عبارت است از لفظی که مشتمل

^{۵۳} - (قانون روابط موجر و مستأجر، ۱۳۷۷، ص ۱۲).

^{۵۴} - رساله نوبین، ج ۲، ص ۲۰۲. این مسأله از حیث مضامین با قانون
^{۶۶} ۴ قوانین مدنی مطابق است قانون روابط موجر و مستأجر، ۱۳۷۷، ص ۱۲.

است بر ایجاب برای مالک شدن منفعت چیزی یا کار کسی در برابر مال الاجاره و قبول (امضای طرف مقابل) و همچنین عملی که نشانگر رضایت وی و مالک گرداندن کرایه کننده است بر منافع و یا کار در برابر کرایه یا دستمزدی که از وی دریافت می‌دارد.

قرارداد اجاره قراردادی است که از هر دو طرف لازم‌الاجرا است و جز با موافقت طرفین و یا شرط فسخ در قرارداد نمی‌توان آن را فسخ کرد.^{۵۵}

شرایط صحت اجاره

۱ - «برای صحت اجاره باید انتفاع از عین

مستأجره با بقاء اصل آن ممکن باشد»^{۵۶}

۲ - عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین

مجهول یا مردد، باطل است.^{۵۷}

^{۵۵} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۲.

^{۵۶} - قانون روابط موجر و مستأجر، ۱۳۷۷، ص ۱۲.

^{۵۷} - همان، ص ۱۳.

۳ - لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد؛ ولی باید مالک منافع آن باشد.^{۵۸}

۴ - موضوع اجاره باید معین باشد نه این که مثلاً گفته شود یکی از دو خانه‌ام را به تو اجاره دادم.^{۵۹}

۵ - چیزی که کرایه می‌شود باید با مشاهده یا ذکر صفات و خصوصیات آن مشخص گردد.^{۶۰}

۶ - کرایه دهنده باید خود مالک موضوع اجاره یا مالک منافع آن باشد، بنابراین کرایه دادن مال دیگری بدون اذن قبلی و یا اجاره بعدی صاحبش صحیح نیست.^{۶۱}

۷ - استفاده کرایه کننده از آن مال جایز باشد.^{۶۲}

^{۵۸} - همان، ص ۱۳.

^{۵۹} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۳.

^{۶۰} - همان.

^{۶۱} - همان.

^{۶۲} - همان.

شرایط منافع ملک

- ۱ - منافع ملک مورد اجاره باید مباح باشد، بنابراین اجاره مغازه برای (انبار اجناس قاچاق یا احتکار کالا) صحیح نیست.^{۶۳}
- ۲ - مشخص کردن مقدار منافع، مانند کرایه یک سال خانه.^{۶۴}

چند مسأله درباره اجاره

- ۱ - قرارداد اجاره با خرید و فروش ملک، مورد اجاره باطل نمی شود.
- ۲ - با مرگ یکی از موجر یا مستأجر اجاره از بین

^{۶۳} - همان، با توضیح.

^{۶۴} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۳.

نمی‌رود.

۳ - اگر ولی کودک، مال کودک را با رعایت
مصلحت وی طی مدتی اجاره دهد و قبل از انقضای
مدت، کودک به سن رشد و بلوغ رسد، می‌تواند
قرارداد اجاره را نسبت به مقدار مدت باقیمانده فسخ
نماید. مگر آنکه اجاره به مدت طولانی، خود
مقتضای مصلحت لازم‌المراعات از طرف ولی بوده
که در این صورت بعد از بلوغ هم قابل فسخ نیست.

۴ - چنانچه اجاره‌دهنده یا مستأجر در معامله
گول خورده باشد، می‌تواند اجاره را به هم بزند.

۵ - به مجرد امضای قرارداد، مستأجر مالک
منافع ملک یا کار شخص، و اجاره دهنده، مالک
اجرت یا مال‌الاجاره می‌شود؛ و هر کدام در صورتی
می‌توانند حق خود را مطالبه کنند که آنچه را که به
تملك طرف خود درآورده‌اند تسلیم نموده باشد.^{۶۵}

۶ - تسلیم منافع به تسلیم ملک مورد اجاره، و تسلیم کار به اتمام آن است. بنابراین قبل از اتمام کار مطالبه اجرت سزاوار نیست و بعد از اتمام کار یا تسلیم ملک، نباید در پرداخت دستمزد یا کرایه تأخیر کرد.

۷ - اگر مستأجر ملک مورد اجاره را در اختیار گرفت ولی تا پایان مدت اجاره به اختیار خود از آن استفاده نکرد، کرایه ملک همچنان بر عهده اوست و باید بپردازد.

۸ - اجاره ملک مشاع جایز است، خواه اجاره دهنده دارای قسمت مشاع باشد و بخواهد آن را اجاره دهد و یا مالک تمام ملک باشد و سهمی از آن را به طور مشاع مانند ۲۱ یا ۳۱ اجاره دهد. البته در صورت اول باید با اجازه شریکش ملک را به مستأجر تحویل دهد.

۹ - دو نفر می‌توانند خانه یا آپارتمان را مشترکا

اجاره و با رضایت هم در آن سکونت کنند.

۱۰ - چنانچه اجاره دهنده در قرارداد حق

استفاده را به شخص مستأجر منحصر نکند،

مستأجر می تواند آن را با مبلغ کمتر، مساوی یا

بیشتر به دیگری اجاره دهد، البته این حکم در غیر

اجاره خانه، مغازه و کار کارگر است، و در این سه مورد

مستأجر نمی تواند با گرفتن پول بیشتر ملک را به

دیگری اجاره دهد، مگر اینکه با تعمیر یا

رنگ آمیزی و غیره چیزی بر آن افزوده باشد.^{۶۶}

۱۱ - اجاره دهنده و کسی که چیزی را اجاره

می کند باید مکلف و عاقل باشند و به اختیار

خودشان اجاره را انجام دهند و نیز باید در مال خود

حق تصرف داشته باشند.^{۶۷}

۱۲ - انسان می تواند از طرف دیگری وکیل شود

^{۶۶} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۶.

^{۶۷} - توضیح المسائل، مسأله ۲۱۷۳.

و مال او را اجاره دهد.^{۶۸}

۱۳ - اجاره دهنده و مستأجر لازم نیست صیغه عربی بخوانند، بلکه اگر مالک به کسی بگوید، ملک خود را به تو اجاره دادم و او بگوید قبول کردم، اجاره صحیح است. و نیز اگر حرفی نزنند و مالک به قصد این که ملک را اجاره دهد، آن را به مستأجر واگذار کند و او هم به قصد اجاره کردن بگیرد، اجاره صحیح می‌باشد.^{۶۹}

۱۴ - کسی که نمی‌تواند حرف بزند، اگر با اشاره بفهماند که ملک را اجاره داده، یا اجاره کرده صحیح است.^{۷۰}

۱۵ - اگر خانه یا دکان یا اتاقی را اجاره کند و صاحب ملک با او شرط کند که فقط خود او از آنها استفاده نماید، مستأجر نمی‌تواند آن را به دیگری

^{۶۸} - همان، مسأله ۲۱۷۴.

^{۶۹} - همان، مسأله ۲۱۷۷.

^{۷۰} - همان، مسأله ۲۱۷۹.

اجاره دهد و اگر شرط نکند می‌تواند آن را به دیگری
اجاره دهد، ولی اگر بخواهد به زیادت‌تر از مقداری که
اجاره کرده آن را اجاره دهد، باید در آن، کاری مانند
تعمیر و سفیدکاری انجام داده باشد، یا به غیر
جنسی که آن را اجاره کرده آن را اجاره دهد مثلاً اگر
با پول اجاره کرده به گندم یا چیز دیگری اجاره
دهد.^{۷۱}

عیب در ملک اجاره‌ای

- ۱ - در صورتی که عیب سابقه‌داری در ملک مورد
اجاره پیدا شود که موجب نقصی در بهره‌برداری از
آن گردد، مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ نماید.^{۷۲}
- ۲ - ماده ۴۷۸. هرگاه معلوم شود عین مستأجره
در حال اجاره معیوب بوده، مستأجر می‌تواند اجاره را

^{۷۱} - همان، مسأله ۲۱۸۰.

^{۷۲} - رساله‌نویس، ج ۲، ص ۲۰۵.

فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد، مستأجر حق فسخ ندارد.^{۷۳}

۳ - عیبی که موجب فسخ اجاره می شود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد.^{۷۴}

۴ - عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستأجره حادث شود، موجب خیار است و اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است.^{۷۵}

۵ - هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل است.

^{۷۳} - قانون روابط موجود و مستأجر ۱۳۷۷، ص ۱۳.

^{۷۴} - همان.

^{۷۵} - همان.

تخلیه ملک اجاره‌ای

- ۱ - در اثنای مدت اجاره، مالک بدون حق فسخ نمی‌تواند از مستأجر درخواست تخلیه محل کند.^{۷۶}
- ۲ - بعد از تمام شدن مدت اجاره، تصرف در ملک شرعی غیر برای مستأجر مشروط به رضایت مالک است و در صورت عدم رضایت مالک، تصرف حرام است و باید تصرف کننده اجرت‌المثل را بپردازد.^{۷۷}
- ۳ - بعد از مدت اجاره و مطالبه مالک، مستأجر باید مورد اجاره را تخلیه کند و تصرف مالک غصب نیست.^{۷۸}

استفتاء - نظر مبارک در مورد مالکین منازلی که حکم تخلیه می‌گیرند چیست؟ ضمناً به حضرت تعالی

^{۷۶} - استفتاءات حضرت امام قاسم، ج ۲، ص ۱۹۴.

^{۷۷} - همان، ج ۲، ص ۱۹۵.

^{۷۸} - همان، ج ۲، ص ۱۹۶.

نسبت می دهند که می فرمایید: چنانچه مالک دارای بیش از یک منزل باشد، مستأجر می تواند تخلیه نکند، چون مازاد بر احتیاج شخصی مالک است و جنبه انتفاعی دارد!

جواب - نسبت مذکور صحت ندارد و مستأجر بعد از مدت اجاره در صورت مطالبه مالک، باید مورد اجاره را تخلیه کند.^{۷۹}

تغییرات و تعمیرات در ملک اجاره‌ای از

دیدگاه قوانین مدنی

۱ - ماده ۴۸۴. موجر نمی تواند در مدت اجاره در

عین مستاجره تغییری دهد که منافی مقصود

مستأجر از استیجار باشد.^{۸۰}

۲ - ماده ۴۸۵. اگر در مدت اجاره، در عین

^{۷۹} - استفتائات، ج ۲، ص ۱۹۶.

^{۸۰} - قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۷، ص ۱۴.

مستأجره تعمیراتی لازم آید که تأخیر در آن موجب
ضرر موجر باشد، مستأجر نمی‌تواند مانع تعمیرات
مزبوره گردد. اگرچه در تمام مدت یا قسمتی از زمان
تعمیر نتواند از عین مستأجره کلاً یا بعضاً استفاده
نماید در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد
داشت.^{۸۱}

۳ - ماده ۴۸۶. تعمیرات و کلیه مخارجی که در
عین مستأجره برای امکان انتفاع از آن لازم است
به عهده مالک است مگر آن که شرط خلاف شده یا
عرف بلد برخلاف آن جاری باشد و همچنین است
آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین
مستأجره لازم می‌باشد.^{۸۲}

۴ - ماده ۴۸۷. هرگاه مستأجر نسبت به عین

^{۸۱} - همان.

^{۸۲} - همان، ص ۱۵.

مستأجره تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد، موجر حق فسخ دارد.^{۸۳}

۵ - ماده ۵۰۲. اگر مستأجر در عین مستأجره بدون اذن موجر تعمیراتی نماید حق مطالبه قیمت آن را نخواهد داشت.^{۸۴}

۶ - ماده ۵۰۳. هرگاه مستأجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده وضع بنا یا غرس اشجار کند هر یک از موجر و مستأجر حق دارد هر وقت بخواهد بنا را خراب یا درخت را قطع نماید، در این صورت اگر در عین مستأجره نقصی حاصل شود بر عهده مستأجر است.^{۸۵}

۷ - ماده ۵۰۴. هرگاه مستأجر به موجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده موجر نمی‌تواند مستأجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند و

^{۸۳} - همان.

^{۸۴} - همان، ص ۱۸.

^{۸۵} - قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۷، ص ۱۸.

بعد از انقضای مدت اگر بنا یا درخت در تصرف
مستأجر باقی بماند موجر حق مطالبه اجرت‌المثل
زمین را خواهد داشت و اگر در تصرف موجر باشد
مستأجر حق مطالبه اجرت‌المثل بنا یا درخت را
خواهد داشت.^{۸۶}

مستأجر مغازه‌ای را برای شغل ثانوی به مدت
یک سال از مالک اجاره نموده:

۱ - آیا جایز است مستأجر در مورد اجاره توالی و
حمال و دستشویی بنا کند؟

۲ - آیا جایز است مستأجر سقف مغازه را به
منظور دودکش سوراخ نماید؟

۳ - مسئول خسارت تخریب سقف کیست؟ لازم
به تذکر است مدت اجاره خاتمه یافته.

جواب - بعد از انقضای مدت اجاره تصرفات

مستأجر باید با رضایت مالک باشد و در اثنای مدت اجاره فقط تصرفاتی می‌تواند بکند که مغازه را برای آن اجاره کرده است.^{۸۷}

وظایف مستأجر

ماده ۴۹۰ از قوانین مدنی:

مستأجر باید:

اولاً: در استعمال عین مستأجره به نحو متعارف رفتار کرده و تعدی یا تفریط نکند.

ثانیا: عین مستأجره برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می‌شود استعمال نماید.

ثالثا: مال الاجاره را در مواعدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد،

^{۸۷} - استفتائات، ج ۲، ص ۲۰۰.

یک داستان

مستأجر خانه اجاره‌ای را فروخت

صاحب خانه‌ای از مستأجرش شکایت کرده است که در زمانی که او در مسافرت بوده، مستأجرش اقدام به فروش خانه وی کرده است.

آقای... صاحب‌خانه به خبرنگار حوادث هفته‌نامه «دوستان» گفت:

چند روز پیش همسرم، برای گرفتن اجاره خانه به منزل مستأجر طبقه اول آپارتمانم رفته بود، (چرا که ما خودمان در این ساختمان زندگی نمی‌کنیم) متوجه می‌شود که مستأجر طبقه سوم افراد متعددی را برای فروش آپارتمان به آنجا آورده است. همسرم بلافاصله با من که در چالوس بودم تماس گرفت و

^{۸۸} - قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۷، ص ۱۵.

موضوع را به من گفت. بلافاصله خود را به تهران رساندم.

مستأجر شما با چه مدرکی قصد فروش خانه را داشت؟

مستأجر من حدود ۸ سال است که در آن آپارتمان زندگی می کند و طی این ۸ سال فقط ۷۰۰/۰۰۰ تومان پول به من پرداخت کرده است و تاکنون غیر از این مبلغ، مبلغ دیگری بابت اجاره خانه به من پرداخت نکرده است.

من نیز کاری به کارش نداشتم تا این که یک روز به همراه مدرک خانه به آنجا رفتم تا قرارداد را فسخ نمایم اما ناگهان بین من و او مشاجره و درگیری ای پیش آمد.

افرادی که در آنجا بودند مرا از خانه بیرون بردند و وی از این فرصت کوتاه استفاده کرد و مدارکم را به سرقت برد. او به اغلب خریداران گفته است: خانه های منطقه ونک دارای سند رسمی نمی باشد.

وی با اتخاذ چنین روشی از یک خریدار نیمی از مبلغ خانه را گرفته بود، که من متوجه شدم.

چطور خریدار خانه را پیدا کردید؟

چند روز قبل یکی از شاگردانم که برای بردن جنس از طبقه سوم به آنجا رفته بود. با مردی روبه‌رو می‌شود که در حال جست و جو و کنترل شیرهای آب و کنتور برق بود، وقتی با وی صحبت می‌کند متوجه می‌شود که وی خریدار خانه است، شاگرد من به او می‌گوید: صاحب این خانه شخص دیگری است که مغازه‌اش در خیابان بهار شیراز است و این خانه اجاره‌ای است.^{۸۹}

رهن و اجاره

امروزه مرسوم است که مستأجران برای کاستن فشار مال‌الاجاره و موجران برای رفع پاره‌ای از

^{۸۹} - هفته‌نامه دوستان، پنجم اسفند ۱۳۷۷، ش ۳۶، ص ۷.

نیازهای خود، خانه‌های به صورت رهن کامل در اختیار مستأجر قرار می‌گیرد مثلاً موجر در مقابل گرفتن یک میلیون تومان خانه خود را به مستأجر واگذار می‌کند تا از منافع آن بهره‌مند شود. با توجه به این که چنین اجاره‌ای در حکم ربا شمرده شده، لذا باید از این نوع اجاره پرهیز شود.

نوع دیگری از اجاره که متداول است؛ رهن و اجاره با هم است بدین صورت که هرچقدر مبلغ پرداختی مستأجر بیشتر باشد به همان نسبت از مال‌الاجاره کم می‌شود، این نوع اجاره نیز از نظر شرع اشکال دارد مگر آن که مبلغ پرداختی را در ضمن عقد اجاره شرط کنند که به عنوان قرض به موجر بپردازد.

در اینجا مناسب است که پیشنهادی بدین صورت مطرح شود که مسؤلان محترم امر، استفاده از تابلوی رهن را برای بنگاه‌داران ممنوع اعلام نمایند و به گونه‌ای که امروز بر تابلو مرسوم است که

نوشته‌اند، خرید و فروش، رهن و اجاره ممنوع شود بلکه به جای آن چنین نوشته شود که خرید و فروش، اجاره، اجاره مشروط و در ضمن برای اجاره قولنامه مطابق دستورات شرع تنظیم نمایند تا عملاً بنگاه‌داران مرتکب اشتباه نشوند.

استفتاء - شخصی دارای خانه‌ای دو طبقه است که یک طبقه آن ناتمام است آیا می‌تواند برای اتمام بنا، ساختمان مذکور را به صورت رهن و اجاره یا رهن تنها در اختیار کسی قرار دهد؟

جواب - رهن اشکال ندارد ولی اجاره به کمتر از قیمت متعارف در حکم ربا و باطل است.^{۹۰}

استفتاء - در رابطه با رهن منزل مرسوم است، پولی را پیش می‌گیرند و بابت اجاره مبلغ کمتری دریافت می‌کنند. آیا صحیح است؟ و در صورت اشکال راه صحیح آن چیست؟

^{۹۰} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۵۱.

حضرت آیت‌الله‌العظمی خامنه‌ای:

«موجر اگر در ضمن عقد اجاره شرط
قرض کند اشکال ندارد و اجاره صحیح
است و شرط نافذ است و در غیر این
صورت جائز نیست.»

حضرت آیت‌الله‌العظمی بهجت:

«اگر خانه را به مبلغی اجاره کنند و در
ضمن آن شرط کنند که مقداری قرض به
مالک بدهند اشکال ندارد.»^{۹۱}

استفتاء - شخصی آپارتمانی دارد که دارای دو
طبقه است و خودش در طبقه بالا سکونت دارد و
طبقه پایین را برای شخص دیگری داده است و از
آنجا که بدهکار است مبلغی را به عنوان قرض از آن
شخص دریافت نموده است.

بدون این که اجاره‌ای از وی بگیرد، آیا به این

^{۹۱} - هفته‌نامه فرهنگ اسلام، مورخه ۲۰ آبان ۱۳۷۸، ص ۲.

مبلغ خمس تعلق می گیرد؟

جواب - تسلیم مجانی خانه در مقابل مال

قرض، وجه شرعی ندارد و در هر حال نسبت به مالی

که قرض گرفته است، خمس تعلق نمی گیرد.^{۹۲}

ودیعه

ودیعه، عقدی است بیانگر جانشین ساختن

دیگری در حفظ و نگهداری مال و با گذاشتن مال

پیش دیگری به منظور حفظ آن برای مالکش، و

نیاز به ایجاب و قبول یا هر لفظی که بیانگر آن باشد،

دارد.^{۹۳}

^{۹۲} - ترجمه اجوبه الاستفتانات، ص ۲۷۲، س ۹۸۸.

^{۹۳} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۴۳.

احکام ودیعه

۱ - عقد و قرارداد ودیعه از هر دو طرف جایز است، بنابراین هر دو طرف در هر موقع می‌توانند آن را فسخ نمایند.

۲ - واجب است که امانت را به هنگام مطالبه در اولین وقت امکان رد نمود، هرچند که امانت‌گذار کافر حربی بوده و گرفتن، مباح باشد.

بنابر احتیاط واجب آن چه بر امانت‌دار واجب است، آزاد گذاشتن آن برای مالک است نه انتقال دادن و تحویل دادن آن به مالک.^{۹۴}

فصل پنجم

احكام سرقتلى

سرقفلی

۱ - اجاره کردن املاک، خواه مغازه یا خانه و یا غیره، موجب پیدایش حقی برای مستأجر نمی‌شود، به طوری که اجاره دهنده نتواند بعد از تمام شدن مدت اجاره وی را بیرون کند؛ همچنین طولانی شدن مدت اجاره و تجارت مستأجر، یا وجه و اعتبار و قدرت تجاری وی موجب پیدایش حقی برای مستأجر نمی‌شود، بلکه با پایان گرفتن مدت و تاریخ اجاره، باید محل را تخلیه کند و به صاحبش تحویل دهد؛ و چنانچه بدون رضایت مالک همچنان در آن محل بماند، غاصب و عاصی محسوب می‌شود و در

صورت تلف شدن ولو با آفات آسمانی، ضامن است و باید کرایه معمولی آن مکان را تا مادامی که در اختیارش هست بپردازد.

۲ - اگر این شخص چنین مکان غصبی را به دیگری اجاره دهد، آن اجاره باطل است و اگر به عنوان مال الاجاره چیزی دریافت دارد، حرام نخواهد بود.

۳ - سرقفلی که شخص غاصب در این صورت می‌گیرد حرام است و در صورت تلف شدن آن ضامن خواهد بود.

۴ - اگر کسی محلی را برای تجارت به مدتی طولانی مثلاً ۲۰ سال اجاره کند و اجازه داشته باشد که آن را به دیگری اجاره دهد و در اثنای این مدت اجاره‌بها ترقی کند، می‌تواند آن را به همان مقداری که اجاره کرده است به دیگری اجاره دهد و مقداری برای این که به او اجاره می‌دهد بر حسب توافق طرفین به عنوان سرقفلی حق واگذاری بگیرد.

۵ - چنانچه اجاره دهنده در ضمن قرارداد اجاره، شرط کند که تا وقتی مستأجر در آن ملک است مبلغ اجاره بها را زیاد نکند و حق بیرون کردن وی را نداشته باشد، مستأجر می تواند از اجاره دهنده و یا شخص دیگری، مقداری به عنوان سرقفلی در برابر اسقاط حقدش یا تخلیه محل دریافت دارد.^{۹۵}

۶ - همچنین اگر مستأجر ضمن قرارداد شرط کرده باشد که اجاره دهنده حق اجاره دادن آن را به دیگری نداشته باشد، مستأجر می تواند برای گذشتن از این حق یا برای تخلیه، مقداری به عنوان سرقفلی بگیرد.

۷ - مالک می تواند برای اجاره دادن، مقداری به عنوان سرقفلی از مستأجر بگیرد، همچنان که مستأجر در صورت داشتن حق واگذاری به غیر، می تواند در اثنای مدت اجاره، ملک را به شخص

^{۹۵} - رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۶.

سوّمی به مدت باقیمانده اجاره دهد و از وی سرقفلی بگیرد.

استفتاء - اگر مغازه به مدت پنج سال از مالک با اجاره نامه رسمی فقط اجاره شود و هیچ گونه مبلغی به عنوان سرقفلی از طرف مستأجر پرداخت نشود، پس از انقضای مدت پنج سال سرقفلی مال کیست مالک یا مستأجر؟

جواب - مربوط به مالک است و مستأجر در فرض مرقوم حق ندارد.^{۹۶}

استفتاء - جایی را برای معاینه پزشکی از اداره اوقاف و متولی وقف به مبلغ ماهانه معینی اجاره نموده‌ام و مبلغی را به عنوان پول پیش، به خاطر اجاره دادن از من دریافت نموده‌اند، آیا این مبلغ خمس دارد؟ با توجه به این که مبلغ مذکور از ملک خودم در حال حاضر بیرون رفته است و در هیچ

وقتی مالک آن نیست؟

جواب - اگر پرداخت این مبلغ به حکم عوض انتقال سرقفلی و از ارباح مکاسب باشد، خمس آن واجب است.^{۹۷}

با حکم این مسأله روشن می‌شود، در صورتی که، محل کار مشاوران املاک با سرقفلی تهیه شده باشد، در حکم، همانند این مسأله است.

استفتاء - زید مغازه‌ای را با سرقفلی اجاره نموده، لیکن مدت اجاره مجهول است، اولاً اجاره صحیح است یا خیر؟ و در صورت بطلان، اجرت‌المسمی بر عهده مستأجر است یا اجرت‌المثل؟ و ضمناً مستأجر به عنوان اعتراض، درب مغازه را بسته اما موجر از تحویل گرفتن کلید خودداری نموده، در این مورد موجر می‌تواند مطالبه اجاره بنماید یا نه؟

جواب - اگر مدت اجاره مجهول است، اجاره باطل است و مالک استحقاق اجرت‌المثل دارد و چنانچه مستأجر از مغازه استفاده نکند و بخواهد مغازه را به مالک تحویل دهد و مالک تحویل نگیرد، مستأجر ضامن چیزی نیست.^{۹۸}

فصل ششم

وکالت

وکالت

وکالت آن است که انسان کاری را که می‌تواند در آن دخالت کند به دیگری واگذار نماید، تا از طرف او انجام دهد، مثلاً کسی را وکیل کند که خانه او را بفروشد.^{۹۹}

شرایط وکالت

۱ - اصل وکالت منجز باشد (بنابر احتیاط واجب).

^{۹۹} - آموزش فقه، ص ۳۲، به نقل رساله امام خمینی، م ۳۰۷.

۲ - متعلق وکالت مقذور وکیل باشد.

۳ - متعلق وکالت معلوم باشد.

۴ - وکیل و موکل، عاقل، بالغ و مختار باشند و قصد وکالت داشته باشند.

۵ - موکل ممنوع التصرف در متعلق وکالت نباشد و انجام آن برای خودش جایز باشد.^{۱۰۰}

احکام وکالت

۱ - در وکالت لازم نیست صیغه بخوانند و اگر انسان به دیگری بفهماند که او را وکیل کرده و او هم بفهماند، قبول کرده، صحیح است.^{۱۰۱}

۲ - وکیل، لازم نیست مسلمان باشد، مگر در اموری که از غیر مسلمان صحیح نیست. بنابراین انسان می تواند برای فروش خانه خود به کافری

^{۱۰۰} - همان، به نقل از تحریرالوسیله، امام خمینی ج ۲، ص ۳۹.

^{۱۰۱} - آموزش فقه به نقل از رساله، امام، م ۲۲۵۷.

وکالت بدهد.

۳- وکیل می‌تواند از وکالت کناره‌گیری کند و اگر موکل غایب هم باشد، اشکال ندارد.

۴- وکیل نمی‌تواند برای انجام کاری که به او واگذار شده، دیگری را وکیل کند ولی اگر موکل به او اجازه داده باشد که وکیل بگیرد، به هر طوری که به او دستور داده می‌تواند رفتار نماید، پس اگر گفته باشد، برای من وکیل بگیر، باید از طرف او وکیل بگیرد و نمی‌تواند کسی را از طرف خودش وکیل کند.

۵- اگر انسان کسی را برای کاری وکیل کند و چیزی برای او قرار بگذارد بعد از انجام آن کار، چیزی را که قرار گذاشته باید به او بدهد.

۶- اگر وکیل یا موکل بمیرد یا دیوانه همیشگی شود وکالت باطل می‌شود و نیز اگر گاه‌گاهی دیوانه یا بیهوش شود، بنابر احتیاط واجب باید به معامله‌ای که انجام می‌دهد ترتیب اثر ندهند.^{۱۰۲}

فصل هفتم

امانتداری

امانتداری

یکی از مسائلی که در قرآن کریم و احادیث معصومین علیهم السلام و کلام بزرگان بسیار مورد تأکید و توجه واقع شده، امانتداری است.

امانتداری یکی از امتیازات اخلاقی برجسته در زندگی هر فرد است که سلامت جامعه در پرتو آن تحقق می‌یابد.

مسئولین بنگاههای معاملاتی از آن جهت که امین مردم شمرده می‌شوند و افراد به راحتی به آنها اطمینان پیدا می‌کنند، لزوماً باید وظایف امانتداری را مراعات کنند.

مسئولینی که به بنگاه‌داران جواز فعالیت می‌دهند باید دقت نمایند که حتماً حسن امانتداری متقاضیان مشخص شود. بنگاه‌داران نیز عنایت به تأکيدات قرآن و احادیث معصومین علیهم‌السلام با آگاهی از نظرگاه اسلام باید روحیه امانتداری خود را تقویت نمایند. از طرفی خانه در دست مستأجر امانت محسوب می‌شود، پس نباید مستأجرین با افراط و تفریط موجب ضرر و زیان مالک شوند.

امانتداری در آیات قرآن

يا ايهاالذین آمنوا لاتخونواالله والرسول و تخونوا
اماناتکم و انتم تعلمون. ۱۰۳

ترجمه: ای کسانی که ایمان آورده‌اید، می‌دانید که نباید به خدا و پیامبر خیانت کنید و در امانت

خیانت ورزید.

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا. ۱۰۴

ترجمه: خدا به شما فرمان می‌دهد که امانت‌ها را
به صاحبانشان بازگردانید.

امام سجاد علیه‌السلام:

«بر شما باد به ادای امانت، قسم به

خداوندی که محمد صلی‌الله‌علیه‌وآله را به حق به

پیامبری برانگیخت، اگر قاتل پدرم

حسین بن علی علیه‌السلام شمشیری را که با آن

پدرم را شهید کرده پیش من امانت

گذارد، البته آن را به او برمی‌گردانم.» ۱۰۵

امام علی علیه‌السلام فرمود:

«چهار چیز است که اگر یکی از آنها در

۱۰۴ - نساء، ۵۸.

۱۰۵ - آداب معاشق در اسلام ترجمه شه رح الاربعین النبیوی، محمدحسین جلالی، ترجمه: جواد بیات و محمد آذربایجانی، ص ۱۶۴. - بحار الانوار، ج ۷۲، ح ۱۱۴.

خانه‌ای پیدا شود، آن خانه را به ویرانی
می‌کشاند و آبادانی و برکت از آن خانه
برداشته می‌شود.

اول: خیانت.

دوم: دزدی.

سوم: شراب‌خوری و میگساری.

چهارم: زنا و بی‌عفتی.^{۱۰۶}

رسول خدا صلی‌الله‌علیه‌وآله فرمود:

«حفظ و اداء امانت سبب جلب ثروت

می‌شود و خیانت در امانت، فقر

می‌آورد.»^{۱۰۷}

عاقبت خیانت در امانت

در زمان عضدالدوله دیلمی، جوانی از ثروتمندان

^{۱۰۶} - تعالیم آسمانی اسلام، ص ۳۵۰.

^{۱۰۷} - همان.

که سالیانی به گناه و مشروب‌خوری و عیش و
عشرت گذرانیده بود، بیمار شد و در بستر افتاد.
هنگامی که از زندگی ناامید شد، با خدای خود عهد
کرد که اگر شفا پیدا کند، دست از انجام گناه بردارد و
به سوی پاکی و تقوی روی آورد.

خداوند او را شفا داد.

او نیز به عهد خود وفا کرد و آنچه آلات قمار و
شراب و لهو در خانه داشت به دور افکند و تصمیم
گرفت به زیارت خانه خدا برود.

سی‌هزار دینار (طلا) داشت. آن را به قاضی شهر
که به درست کاری معروف بود، به رسم امانت سپرد.

سفرش طولانی شد، حوادثی در راه برایش پیش
آمد و گرفتاری‌های بسیار دید و پس از مدت‌ها،
خسته و پریشان، بازگشت.

او با همه سختی‌هایی که دیده بود، خوشحال بود
که سی‌هزار دینار طلای نقد دارد و مشکلاتش را با
آن برطرف می‌کند.

هنگامی که برای دریافت امانت به قاضی
مراجعه کرد، قاضی گفت: من تو را نمی‌شناسم و
پولی از تو نگرفته‌ام.

التماس جوان نتیجه نداد و قاضی تهدیدش کرد
که اگر بیش از این مزاحم شوی، حکم می‌کنم که
دیوانه‌ای و تو را به دیوانه‌خانه می‌فرستم که تا آخر
عمرت گرفتار باشی.

او ناامید و پریشان بیرون رفت و فریاد می‌زد و
اشک می‌ریخت.

یکی از مأموران عضدالدوله از ماجرای او آگاه
شده و به پادشاه خبر داد.

عضدالدوله چند روزی او را به اصفهان فرستاد و
سپس قاضی را به حضور طلبید و به او گفت: تو
می‌دانی که من پیر شده‌ام و دنیا هم سخت بی‌اعتبار
است، من فرزندان خردسال دارم، می‌ترسم که
ناگهان مرگم برسد و سلطنت به دست دشمنان من
افتد و کودکان من به فلاکت و بدبختی گرفتار شوند.

بدین جهت پیش‌بینی کرده‌ام که مقداری از اموال
خزانه را که بالغ بر یک میلیون دینار طلا است، نزد تو
که مردی شایسته و درستکار هستی، به امانت
بسپارم که پس از مرگ من به فرزندانم دهی تا به
بدبختی نیفتند. اینک از تو می‌خواهم که در خانه
خود، زیرزمینی را آماده کنی تا شبی، محرمانه اموال
را به آن جا بفرستم.

قاضی آمادگی خود را اعلام کرد و رفت.

در راه از خوشحالی در پوست خود نمی‌گنجید و از
همان لحظه نقشه خوردن یک میلیون دینار طلا را
در مغز خود ترسیم کرد.

چند روز بعد هنگامی که قاضی منتظر تحقق
وعده پادشاه بود، عضدالدوله، جوان را احضار کرد و
به او گفت: اینک نزد قاضی برو و طلاهای خود را از
او مطالبه کن اگر انکار کرد او را تهدید کن که نزد
عضدالدوله می‌رفته و از تو شکایت می‌کنم. جوان
ستم‌دیده چنین کرد و قاضی چون در آن صورت

نقشه خود را بر آب می‌دید، امانت او را بازگرداند و جوان طلاها را به نزد عضدالدوله آورد.

به دستور عضدالدوله مأمورین رفتند و قاضی را سرو پای برهنه، کشان کشان با نهایت ذلت و حقارت آوردند.

سپس عضدالدوله دستور داد، تمام اموال او را ضبط کردند و او را از مقام قضاوت برکنار کرد.^{۱۰۸}

احکام امانتداری

۱ - کسی که نمی‌تواند از امانت نگهداری کند، بنا بر احتیاط واجب نباید قبول کند.

۲ - کسی که چیزی را امانت می‌گذارد، هر وقت بخواهد می‌تواند آن را پس بگیرد و کسی که امانت را قبول می‌کند، هر وقت بخواهد می‌تواند آن را به

صاحبش برگرداند.

۳ - اگر امانتدار برای امانت، جای مناسبی ندارد، باید جای مناسبی تهیه کند؛ مثلاً اگر پول است و در خانه نمی‌تواند نگهداری کند، باید به بانک بسپارد.

۴ - امانتدار باید طوری از امانت نگهداری کند که مردم نگویند در امانت خیانت و یا در نگهداری آن کوتاهی کرده است.

۵ - در صورتی که امانت مردم از بین برود:

الف) اگر امین در نگهداری آن کوتاهی کرده باشد، باید عوض آن را به صاحبش بدهد.

ب) اگر در نگهداری آن کوتاهی نکرده و به طور اتفاقی مال از بین رفته؛ مثلاً سیل برده امانتدار ضامن نمی‌باشد و لازم نیست عوض آن را بدهد!

فصل هشتم

خمس

خمس

از آنجا که خمس از فروع دین مقدّس اسلام است، آگاهی به مسائل مختلف آن به عنوان یکی از واجبات شرع اسلام، لازم است.

تهیه کنندگان مسکن در صورتی که مالک محل کارشان باشند باید خمس آن را بپردازند و از جهتی مشاوران املاک اغلب از جهت معیشتی در سطح مناسبی قرار دارند که آشنایی با مسائل خمس برای آنان ضروری می نماید.

اگر خانه محل زندگی نباشد و با عین مال خمس نداده ساخته و از همان مال مصالح ساختمان و

اجرت کارگران پرداخت شده باشد، خمس آن را برابر
قیمت معادل فعلی باید پرداخت نمایند ولی اگر با
قرض و نسیه ساخته است و پس از آن قرض را با
مال خمس نداده پرداخته باشد، فقط خمس مالی به
گردنش می‌باشد که جهت ادای قرض پرداخته
است.^{۱۰۹}

استفتاء - آپارتمان را فروختم تا به جای آن
آپارتمان دیگری بخرم، پس از آن فهمیدم که به
قیمت آن خمس تعلق گرفته است، در صورتی که
خمس آن را پردازم نمی‌توانم آپارتمان دیگری
بخرم با توجه به این که قبل از فروش آپارتمان نیاز
به پول جهت فرش نمودن آن داشتم، حکم این
مسأله چیست؟

جواب - قیمت فروش آپارتمان سابق که محل
زندگی شما بوده است خمس ندارد.^{۱۱۰}

^{۱۰۹} - ترجمه اجوبه‌الاستفتانات، ج ۱، ص ۲۴۳، س ۸۹۸.

^{۱۱۰} - همان، س ۸۹۹.

استفتاء - اگر زمینی را از درآمد کسب برای

ساختن خانه خرید و تا چند سال نتوانست بسازد آیا

خمسش واجب است یا نه؟

جواب - واجب نیست مادامی که به قصد ساختن

خانه است و اگر از آن منصرف شد باید خمس

بدهد.^{۱۱۱}

مسکن فروخته شده اگر با مالی که خمس ندارد

خریداری شده باشد، پس قیمت آن خمس ندارد و

همچنین اگر قیمت فروش آن در مخارج زندگی

همان سال به مصرف رسیده باشد از قبیل خریدن

مسکن مورد نیاز یا لوازم و مایحتاج دیگر زندگی و یا

این که در سال بعد از سال خرید فروخته شده باشد،

خمس به آن تعلق نمی‌گیرد.^{۱۱۲}

۱۱۱ - توضیح المسائل، امین‌الله، ام خمین، نشانی، روح، اسما، تقنایش، ۵۲، ص

۴۲۷

۱۱۲ - ترجمه اجوبه الاستفتانات، ج ۱، ص ۲۴۴، س ۹۰۰.

استفتاء - خانه نیمه ساختمانی در یکی از

شهرها دارم و به خاطر سکونت در مسکن دولتی نیاز به آن ندارم؛ می‌خواهم آن را بفروشم و به قیمت آن ماشین شخصی خریداری نمایم آیا به قیمت آن خمس تعلق می‌گیرد؟

جواب - اگر خانه مذکور را به حساب مخارج و اسکان ساخته‌ای یا خریده‌ای خمس به قیمت فروش آن تعلق نمی‌گیرد.^{۱۱۳}

استفتاء - ۱ - مالی که شخص برای رهن خانه می‌پردازد، خمس به آن تعلق می‌گیرد یا نه؟

۲ - آیا مالی که به تدریج پس‌انداز می‌شود تا به آن خانه یا ماشین خریداری شود، خمس دارد؟

جواب - مالی که پس‌انداز می‌شود تا با آن مایحتاج زندگی خریداری شود اگر از سود سال کسب باشد که سال خمسی بر آن گذشته است پس

خمس دارد.

اما مالی که به صاحب‌خانه از سود کسب قرض داده است، تا از او نگرفته است خمسی بر او واجب نیست.^{۱۱۴}

استفتاء - خانه، ماشین و چیزهای دیگری که

انسان به آن نیاز دارد یا خانواده او به آن نیازمند است در صورتی که از سود سالیانه خریداری شده باشد، اگر بخاطر ضرورتی یا به خاطر تبدیل آن به بهتر فروخته شود حکم آن از ناحیه خمس چگونه است؟

جواب - قیمت فروش وسایل مذکور اگر در غیر سال خرید، فروخته شود، خمس ندارد.

اگر گرفتن زمین برای ساختن مسکن مورد نیاز متوقف بر پیش پرداخت قسمتی از قیمت باشد،

^{۱۱۴} - ترجمه اجوبه‌الاستفتانات، ج ۱، ص ۲۴۵، س ۹۰۵.

پس خمسی به آن تعلق نمی‌گیرد، حتی اگر از ارباح مکاسب باشد.^{۱۱۵}

استفتاء - اگر شخصی خانه خود را فروخته و قیمت آن را جهت استفاده از سود آن به بانک گذاشته باشد سپس سر سالش فرارسد حکمش چیست؟ اگر این مال را برای خرید خانه پس‌انداز نماید چه حکم دارد؟

جواب - اگر خانه، ساختمان و خرید آن از سود کسب سالانه و در اثنای همان سال خمسی در منارج سال به مصرف برسد، خمس ندارد، در غیر این صورت بنا بر احتیاط خمس آن را بپردازد.^{۱۱۶}

استفتاء - منزل یا ماشین و یا غیره از لوازم زندگی اگر با عین مالی که خمسش پرداخت شده خریداری شود نه به قصد فروش و یا استفاده تجاری

^{۱۱۵} - همان، ص ۲۴۴، س ۹۰۳.

^{۱۱۶} - همان، ص ۲۴۵، س ۹۰۴.

بلکه برای استفاده شخصی از آن و پس از آن به
علتی فروخته شود، آیا به اضافه قیمت آن، که به
جهت بالا رفتن قیمت بازار است خمس تعلق
می‌گیرد؟

جواب - در سود حاصل از بالا رفتن قیمت بنا بر
فرض سؤال، خمس تعلق نمی‌گیرد.^{۱۱۷}

در واجب نبودن خمس فرقی در مساحت مورد
نیاز جهت ساختن مسکن بین این که یک قطعه یا
چند قطعه باشد وجود ندارد، و همچنین فرقی میان
یک مسکن یا چند مسکن نیست، بلکه مناط،
صدق عنوان نیازمندی به آن است بر حسب حال
وی و شأن عرفی و اقتضای وضع مالی او برای
ساختن تدریجی آن.^{۱۱۸}

استفتاء - شخصی خانه برای مسکن ندارد، و

^{۱۱۷} - همان، ص ۲۴۷، س ۹۱۱.

^{۱۱۸} - همان، ص ۲۵۲، س ۹۲۴.

جهت خرید مسکن مالی را پس انداز می‌نماید، آیا
خمس به آن مبلغ تعلق می‌گیرد؟

جواب - مال پس انداز شده از سود سال، گرچه
برای تأمین زندگی در آینده باشد اگر یک سال
خمس بر آن بگذرد خمس آن واجب است.^{۱۱۹}

استفتاء - شخصی یک قطعه زمین دارد، خانه
ندارد که در آن زندگی کند لذا زمینی خریداری نموده
تا آن را برای سکونت خود بسازد، ولی مال کافی
برای ساخت نداشته و یک سال بر آن می‌گذرد و آن
را نیز به فروش نمی‌رساند، آیا به آن خمس تعلق
می‌گیرد؟ بنابر فرض وجوب، آیا دادن خمس قیمت
خرید کافی است یا باید خمس قیمت فعلی آن را
بپردازد.

جواب - اگر از ارباح مکاسب سال خرید، برای
ساختن خانه مسکونی مورد نیاز خریده است،

خمس ندارد.^{۱۲۰}

استفتاء - شما می‌گویید آن چه از مخارج سال به حساب می‌آید، خمس ندارد، پس شخصی که خانه ندارد، تا در آن سکونت نماید، ولی قطعه زمینی دارد که یکسال یا بیشتر بر آن می‌گذرد و او نمی‌تواند آن را بسازد، پس چرا این از مخارج وی به حساب نمی‌آید؟

جواب - اگر زمین برای ساختن مسکن مورد نیازش باشد و فعلاً جزء مخارج وی به حساب آید، خمس ندارد؛ اما اگر به قصد فروش و به مصرف رساندن قیمت آن در ساختن خانه است و از ارباح مکاسب می‌باشد، پس خمس آن واجب است.^{۱۲۱}

استفتاء - آیا اخراج خمس اموالی که از ارباح مکاسب برای خرید یا ساختن خانه پس‌انداز

^{۱۲۰} - همان، ج ۱، ص ۲۵۴، س ۹۳۴.

^{۱۲۱} - همان، ج ۱، ص ۲۵۵، س ۹۳۷.

می‌شود، متعین است؟

جواب - چنانچه سال خمسی بر آن بگذرد، پیش از آن که به مصرف خرید یا ساختن خانه برسد، بر مکلف خمس آن واجب است.

سؤال - خانه‌ای را با رهن اجاره نمودم، مبلغی را به عنوان رهن داده‌ام، آیا پس از گذشت یک سال از آن، خمس به آن مبلغ تعلق می‌گیرد؟

جواب - اگر از سود کسب باشد، پس از دریافت آن از صاحب‌خانه خمس دارد.^{۱۲۲}

پی‌آمدهای خمس ندادن

۱ - تا خمس مال را ندهد نمی‌تواند در آن تصرف کند، یعنی غذایی که در آن خمس باشد نمی‌تواند بخورد و با پولی که خمس آن را نداده، نمی‌تواند چیزی بخرد.

۲ - اگر با پول خمس نداده خرید و فروش کند
(بدون اجازه حاکم شرع) ۵۱ آن معامله باطل است.

۳ - اگر بخواهد پول خمس نداده را به صاحب
حمام بدهد و در حمام غسل کند، غسل او باطل
است.

۴ - اگر با پولی که خمس آن را نداده است، خانه
بخرد، نماز خواندن در آن خانه باطل است.

۵ - اگر چیزی را که خمس آن داده نشده، به
کسی ببخشد، ۵۱ آن چیز مال او نمی‌شود.^{۱۲۳}

سؤال - اگر کسی خانه مسکونی خود را بفروشد،
برای آنکه خانه‌ای دیگر بخرد یا بسازد، آیا پول خانه
فروخته شده خمس دارد یا نه؟

جواب - اگر بعد از سال فروخته و خانه چون از
مؤونه بوده تخمیس نشده پول فروش آن خمس
ندارد هرچند تا سر سال باقی بماند.^{۱۲۴}

^{۱۲۳} - آموزش فقه، ص ۲۷۲.

^{۱۲۴} - راهنمای فتاوی، محمدحسین فلاحزاده، ص ۲۱.

فصل نهم

آداب خانه و خانه‌سازی

آداب خانه

۱ - با وسعت بودن، یکی از چیزهایی که راحتی مؤمن در آن است، خانه وسیعی است که عیب‌های او را مخفی دارد. خانه وسیع از سعادت مرد است. چنانچه وارد شده است که خانه وسیع، شباهت داشتن اولاد، چهارپای راهوار، همسایه نیک، زوجه خوش‌روی دیندار از سعادت مرد است چنانچه ضد این‌ها از شقاوت است.

۲ - زیاده از قدر احتیاج نباشد که وبال است در قیامت و او را تکلیف کنند که بردارد.

۳ - قصد مباهات و فخریّه به برادران دینی نکند

که در قیامت او را تا طبقه هفتم آتش کنند و به گردن او اندازند تا به قعر جهنم رود.

۴ - دیوار خانه را زیاده از هشت ذراع بالا نبرد که شیطان و اجنه جای می گیرند و اگر زیاده باشد آیه الکرسی بر آن بنویسد.

۵ - نقاشی و تصویر بر آن نکنند که ملائکه داخل نمی شوند و نماز در آن مکروه است.

۶ - فرش آن را نیک نماید.

۷ - محل نماز را جداگانه قرار دهد.

۸ - قرآن در آن بخوانند زیرا باعث برکت خانه است.

۹ - حیوان در خانه نگاه دارد، خصوصا کبوتر و مرغ و خروس که باعث دفع اجنه و شیاطین است و خروس سفید دو تاج باعث حفظ خانه و هفت خانه که اطراف آن است از بلا است. حیوان حلال گوشت شیرده، نیز بسیار خوب است.

۱۰ - فاخته و پرستو در خانه جای ندهند.

۱۱ - سگ در خانه نگاه ندارند که مانع از دخول ملائکه است.

۱۲ - اطراف بام خانه را دیوار کشند.

۱۳ - بدون احتیاج بنایی نکند.

۱۴ - صحن و درب خانه را جاروب کند که فقر را برطرف می‌کند.

۱۵ - در خانه تاریک بدون چراغ وارد نشود که خوف صرع است.

۱۶ - چراغ را قبل از غروب روشن کنند که دافع فقر است.

۱۷ - چون چراغ را روشن کند بگوید:

اللهم اجعل لنا نورا نمشی به فی الناس و لا
تحرمننا نورک یوم یلقاک واجعل لنا نورا انک لا اله الا
انت.

۱۸ - چون چراغ خانه را خاموش کند بگوید:

اللهم اخرجنا من الظلمات الی النور.

۱۹ - چون خانه بنبرد یا بسازد ولیمه بدهد که

باعث مبارکی او است.

۲۰ - خانه را درب بگذارد و پرده بیاویزد.

۲۱ - در خانه شکسته به سر نبرد که چند کس هستند که خداوند حفظ خود را از ایشان برمی دارد که از آن جمله است: سکنی در خانه شکسته.

۲۲ - در خانه تنها ن خوابد که شیطان بر او مستولی شود.

۲۳ - چون به درب خانه رسد «بسم الله» بگوید، تا شیطان بگریزد.

۲۴ - چون داخل خانه شود، سلام کند تا برکت نازل شود.

۲۵ - در خانه همسایه نظر نکند، زیرا سفارش رسول خدا صلی الله علیه و آله است.

۲۶ - وقت بیرون رفتن از خانه بگوید: بسم الله

آمنت بالله توکلت علی الله ماشاء الله لا حول ولا قوة الا بالله.

۲۷ - وقت داخل شدن، سوره قل هو الله را بخواند، فقر را برطرف می کند.

۲۸ - بعد از بیرون رفتن از خانه ده مرتبه توحید بخواند تا در حفظ الهی باشد تا برگردد و اگر این دعا را بخواند کارهای دنیا و آخرت او برآورده شود.

بِسْمِ اللّٰهِ، حَسْبِيَ اللّٰهُ تَوَكَّلْتُ عَلَى اللّٰهِ. اللّٰهُمَّ اِنِّى
اسئلك خیر اموری كلّها و اعوذ بك من خزی الدنیا و
عذاب الاخرة.

۲۹ - چون از اتاق بیرون آید بگوید:

بِسْمِ اللّٰهِ خَرَجْتُ و عَلَى اللّٰهِ تَوَكَّلْتُ و لا حول و لا
قوة الا باللّٰه.

۳۰ - چون از اتاق بیرون آید انگشتر را بر کف دست بگرداند و در آن نظر کند و سوره انا انزلناه را بخواند و بگوید:

اَمْنْتُ بِاللّٰهِ وَحْدَهُ لا شَرِيكَ لَهُ اَمْنْتُ بِسِرِّ آلِ مُحَمَّدٍ
و علانيتهم، در آن روز مکروهی نبیند.

۳۱ - در خانه سرکه بیندازد که باعث حصول غنا و

رفع ناخوشی است.

۳۲ - همسایه را اذیت ننماید، بلکه او را اکرام

نماید، زیرا باعث آمرزش گناه است.

۳۳ - از خانه بدون جهت لازمه نقل مکان به

خانه دیگر نکند.

۳۴ - خانه خود را نزدیک مسجد قرار دهد که

شومی خانه در سه چیز است:

- تنگی.

- بدی همسایه.

- دوری از مسجد.

۳۵ - اذان در خانه بگوید تا باعث برکت و زیادی

مال و اولاد و محتاج به طیب نشدن شود.^{۱۲۵}

فضیلت نوشتن بسم‌الله بر در منزل

۱۲۵ - آداب‌الشریعه برعهه یبأ آداب زن دگی، علامه فشه ارکی، تحقیق س ق س یدمجید نیوی، اصفهان ۱۳۷۷ ش، ص ۱۱۶. به نقل از بحارالانوار.

هر که بنویسد بسم‌الله را بر در بیرون از منزل
خود، ایمن از هلاک خواهد گشت و اگرچه کافر باشد.
گفته‌اند که: فرعون را خداوند روز هلاک نکرد و
مهلت داد او را با ادعای او ربوبیت را به جهت آن‌که
نوشته بود بر در منزل خود، بسم‌الله را و حق تعالی
وحی فرمود به موسی وقتی که از خدا خواست
سرعت هلاک او را، تو نظر می‌کنی به کفر او من نظر
می‌کنم به آنچه نوشته بر در منزل خود.^{۱۲۶}

امام صادق علیه‌السلام به مسمع نوشتند: دوست دارم از
برای تو که در خانه خود جایی را مخصوص نماز
خواندن قرار دهی و دو جامه کهنه بپوشی و به آن
موضع بروی و از خدا سؤال کنی که تو را از آتش
جهنم آزاد کند و تو را داخل بهشت کند و دعای
نامشروع مکن و نفرین بر کسی مکن.^{۱۲۷}

۱۲۶ - مفاتیح الجنان، حاشیاه شریح علی بن عباس قمی، بخش بسم‌الله، صالحات.

۱۲۷ - حلیه‌المتقین، علامه مجلسی، تهران، انتشارات باقر العلوم علیه‌السلام، ۳۹۹.

امام صادق علیه السلام فرمود:

«چراغ روشن کردن پیش از غروب
آفتاب پریشانی را برطرف می‌کند و
روزی را زیاد می‌کند.»^{۱۲۸}

پیامبر اکرم صلی الله علیه و آله فرمود:

«هر که خانه‌ای بخرد سنت است که
ولیمه و مهمانی بکند.»^{۱۲۹}

هر که خانه بسازد پس گوسفند فربه‌ی بکشد و
گوشتش را به مردم بخوراند. پس بگوید:

اللهم اذحر عني مرده الجنّ و الأانس و الشیاطین
و بارک لی فی بنائی.

حق تعالی دفع ضرر متمرّدان جن و انس و
شیطان از او بکند و آن خانه ساختن را، برای او

^{۱۲۸} - همان، ۴۱۱.

^{۱۲۹} - همان.

مبارک گرداند.

شخصی شکایت کرد به حضرت صادق علیه‌السلام که جنیان به اهل خانه و عیال من. حضرت پرسیدند که ارتفاع سقف خانه تو چه مقدار است؟ گفت: ده ذرع است. حضرت فرمود: که از زمین تا هشت ذرع بییما و از مابین هشت تا ده، آیه‌الکرسی بنویس در دور خانه. زیرا که هر خانه‌ای که ارتفاع آن زیاد از هشت ذرع است، جنیان در آن خانه حاضر می‌باشند و در آنجا سکنی می‌کنند.^{۱۳۰}

ابو‌خدیجه گفت: در خانه حضرت صادق علیه‌السلام دیدم آیه‌الکرسی بر دور حجره نوشته بودند و در جانب قبله نمازگاه آن حضرت نیز آیه‌الکرسی نوشته بودند.^{۱۳۱}

^{۱۳۰} - ۳۹۵.

^{۱۳۱} - همان، ۳۹۶.

فروش خانه و ادای دین

محمدبن ابی عمیر مردی بزاز و از شیعیان با اخلاص امام صادق علیه السلام بود، در اثر ظلم و ستم خلفای بنی عباس، وضع مالی اش سخت پریشان شد و سرمایه اش را بکلی از دست داد و خانه نشین شد. یکی از آشنایان ده هزار درهم به او بدهکار بود، وقتی وضع اسفبار محمدبن ابی عمیر را دید، خانه مسکونی اش را فروخت و پول آن را نزد محمد آورد.

محمدبن ابی عمیر پرسید:

- این پول ها چیست؟

- طلبی است که از من داشتی.

- آیا ارثی به تو رسیده است؟

- نه.

- آیا کسی این پول را به تو بخشیده است؟

- نه.

- آیا مستغلاتی داشتی و فروختی؟

- نه، هیچ کدام از این ها نیست، بلکه چون

آشفتگی زندگی تو را دیدم خانه خود را فروختم و
اینک پولش را آوردم که بدهی خودم را بپردازم.
محمدبن ابی عمیر گفت: با آن که به یک درهم
این پولها محتاجم، درهمی از آن را نمی گیرم، زیرا
پیشوای من امام صادق علیه السلام فرموده است:

«کسی را به خاطر بدهی اش از منزل

مسکونی اش بیرون نمی کنند، پولها را

بردار و ببر و خانه را پس بگیر.»

امام صادق علیه السلام فرمود:

«خانه مسکونی در مقابل بدهی فروخته

نمی شود، زیرا هر کس ناچار است محلی

برای سکونت داشته باشد.»^{۱۳۲}

«فهرست منابع»

۱ - قرآن کریم.

۲ - آداب الشریعه یا آداب زندگی، علامه فشارکی، تحقیق؛
سیدمجید نبوی، اصفهان ۱۳۷۷.

۳ - آداب کسب و تجارت، از دیدگاه فیض کاشانی و امام محمد
غزالی، سیدمهدی شمس‌الدین، قم انتشارات شفق، ۱۳۷۱.

۴ - آداب معاشرت در اسلام (ترجمه الاربعین النبویه)،
محمدحسین جلالی، جواد بیات و محمد آذربایجانی.

۵ - آموزش فقه، محمدحسین فلاح‌زاده.

۶ - اخلاق اسلامی در برخوردهای اجتماعی، سیدمهدی
شمس‌الدین.

۷ - استفتائات حضرت امام خمینی قدس سره، ج ۲، قم، دفتر انتشارات
اسلامی.

۸ - ترجمه اجوبه‌الاستفتائات، مقام معظم رهبری، دفتر نمایندگی
مقام معظم رهبری در امور افغانستان، ۱۳۷۶.

٩ - تعاليم آسمانی اسلام، سید محمد صحفی.

١٠ - توضیح المسائل، حضرت امام خمینی، نشر روح.

۱۱ - حلیه‌المتقین، علامه محمدباقر مجلسی، تهران، انتشارات

باقرالعلوم علیه‌السلام، ۱۳۷۷.

۱۲ - چهل حدیث کارگشایی، محمود شریفی اقدم، سازمان تبلیغات

اسلامی، ۱۳۶۸.

۱۳ - دانستیهای انتظامی خانواده، معاونت آموزش ناجا، تهران،

۱۳۷۷.

۱۴ - راهنمای فتاوی، محمدحسین فلاح‌زاده.

۱۵ - رساله نوین، عبدالکریم بی‌آزار شیرازی، دفتر نشر فرهنگ

اسلامی، ۱۳۷۳.

۱۶ - فضیلت‌های فراموش شده، حسینعلی راشد، انتشارات

اطلاعات، ۱۳۷۲.

۱۷ - قانون روابط موجر و مستأجر، ۱۳۷۷، تدوین جهانگیر

منصور، تهران، نشر دوران.

۱۸ - مفاتیح‌الجنان، حاج شیخ عباس قمی.

۱۹ - هفته‌نامه دوستان، ۱۳۷۷/۱۲/۵.

۲۰ - هفته‌نامه فرهنگ اسلام، ۲۰ آبان ۱۳۷۸.

«مجموعه فقه و زندگی»

- ۱ - احکام مسجد ... منتشر شده است
- ۲ - تاکسیران موفق ... منتشر شده است
- ۳ - احکام معاملات ملکی ... منتشر شده است
- ۴ - احکام پرستاری ... منتشر شده است
- ۵ - احکام اعتکاف ... منتشر شده است
- ۶ - احکام کشتیرانی ... منتشر می شود
- ۷ - احکام تالارهای پذیرایی ... منتشر می شود
- ۸ - احکام خیاطی ... منتشر می شود
- ۹ - احکام طلا و جواهرات ... منتشر می شود

۱۰- احکام مطبوعات ... منتشر می شود

۱۱- احکام قنادیها ... منتشر می شود

۱۲- احکام سینما ... منتشر می شود

۱۳ - احکام مراکز گردشگری *** منتشر می شود

