

- ۱۱- اگر در مدت اجاره عین مستأجره بواسطه حادثه کلا یا بعضاً تلف شود اجاره از زمان تلف نسبت بمقدار تلف شده منسوخ میشود در صورت تلف بعض آن مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسیتی از مال الاجاره نماید.
- ب- حقوق و تکالیف موجر :
- ۱- موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع موجر اجبار می شود در صورت تعدد اجبار مستأجر خیار فسخ دارد.
 - ۲- موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه از آنرا بکند.
 - ۳- موجر نمیتواند در مدت اجاره در عین مستأجره تغییر بدهد که منافای مقصود مستأجر از استیجار باشد.
 - ۴- اگر در مدت اجاره در عین مستأجره تعمیراتی لازم آید که تاخیر در آن موجب ضرر موجر باشد مستأجر نمی تواند مانع تعمیرات مذکوره گردد اگر چه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستأجره کلا یا بعضاً استفاده نماید در اینصورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.
 - ۵- تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستأجره برای امکان انتفاع از آن لازم است بعهده مالک است مگر اینکه شرط خلاف شده باشد یا عرف بعد بر خلاف آن جاری باشد همچنین است آلات و ادوات که برای امکان انتفاع از عین مستأجره لازم باشد.
 - ۶- اگر مستأجر در عین مستأجره بدون اذن موجر تعمیراتی نماید حق مطالبه قیمت آنرا نخواهد داشت.
 - ۷- هر گاه مستأجر بدون اجازه موجر از خانه یا زمینی که اجاره کرده وضع بنا یا غرس اشجار نماید هر يك از موجر و مستأجر حق دارد هر وقت بنخواهد بنا را خراب یا درخت را قطع نماید در اینصورت اگر در عین مستأجره منقصتی حاصل شود بر عهده مستأجر است.

۸ - هر گاه مستأجر به موجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده موجر نمی تواند مستأجر را بخراب کردن یا کندن آن اجبار کند و بعد از انقضای مدت اگر بنا یا درخت در تصرف مستأجر باقی بماند موجر حق مطالبه اجرة المثل زمین را خواهد داشت و اگر در تصرف موجر باشد مستأجر حق مطالبه اجرة المثل بنا یا درخت را خواهد داشت .

ج - حقوق و تکالیف مستأجر :

۱ - مستأجر می تواند عین مستأجره را بدیگری اجاره دهد مگر اینکه در عقد خلاف آن شرط نشده باشد .

۲ - مستأجر باید، اولاً در استعمال عین مستأجره به نحوه تعارف رفتار کرده و تعدی یا تفریط نکند و نسبت بعین مستأجره ضامن نیست باین معنی که اگر عین مستأجره بدون تفریط یا تعدی او کلاً یا بعضاً تلف شود مسئول نخواهد بود ولی اگر مستأجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگر چه نقص در نتیجه تفریط و یا تعدی حاصل نشده باشد . هر گاه مستأجر نسبت بعین مستأجره تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد مستأجر حق فسخ دارد .

ثانیاً - عین مستأجره را برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و رد صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می شود استعمال نماید .

اگر مستأجر عین مستأجره را در غیر موردی که در اجاره ذکر شده باشد یا از اوضاع و احوال استنباط می شود استعمال کند و منع آن ممکن نباشد موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت . اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است بخصوصیت آن منظور نبوده و مستأجر می تواند استیفاء منفعتی کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد .

ثانیاً - مال الاجاره را در مواعیدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً باید بپردازد .

۳ - اگر شخص ثالثی بدون ادعای حقی در عین مستأجره یا منافع آن مزاحم

مستأجر گردد در صورتی که قبل از قبض باشد مستأجر حق فسخ دارد اگر فسخ ننموده
 میتواند برای رفع مزاحمت و مطالبه اجرة المثل بخود مزاحم رجوع کنند و اگر
 مزاحمت بعد از قبض واقع شود حق فسخ ندارد و فقط میتواند به مزاحم رجوع کند اگر
 شخصی که مزاحمت مینماید مدعی حق نسبت بعین مستأجره یا منافع آن باشد
 مزاحم نمیتواند عین مزبور را از ید مستأجر انتزاع نماید مگر بعد از اثبات حق
 با طرفیت مالک و مستأجر هر دو .
 ۴ - اگر مستأجر در عین مستأجره بدون اذن موجر تعمیراتی نماید حق مطالبه
 قیمت آنرا نخواهد داشت .

۵ - هر گاه مستأجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده
 وضع بنا یا غرس اشجار کند هر يك از موجر و مستأجر حق دارد هر وقت بخواهد بنا را
 خراب و درخت را قطع نماید در این صورت اگر در عین مستأجره نقضی حاصل
 شود بر عهده مستأجر است .

۶ - هر گاه مستأجر بموجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس گردد موجر نمی
 تواند مستأجر را بخراب کردن یا کندن آن اجبار کند بعد از انقضای مدت اگر بنا
 یا درخت در تصرف مستأجر باقی بماند موجر حق مطالبه اجرة المثل زمین را خواهد
 داشت اگر در تصرف موجر باشد مستأجر حق مطالبه اجرة المثل بنا یا درخت را
 خواهد داشت .

د - بر طرف شدن عقد اجاره .
 ۱ - عقد اجاره به محض انقضاء مدت بر طرف میشود و اگر پس از انقضاء آن
 مستأجر عین مستأجره را بدون اذن مالک در تصرف خود نگاه دارد موجر برای مدت
 مزبور مستحق اجرة المثل خواهد بود اگر چه مستأجر استیفاء منفعت نکرده باشد
 و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاهدارد وقتی باید اجرة المثل بدهد که استیفاء
 منفعت کرده باشد مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید .

(ر . تعدیل مال الاجاره)
 ۲ - اگر برای تأدیه مال الاجاره ضامنی داده شود ضامن مسئول اجرة المثل

مذکور در ماده فوق نخواهد بود.

۳- عقد اجاره بواسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل میشود نسبت به تخلف از شرایطی که بین موجر و مستأجر مقرر است خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت میگردد.

۴- عقد اجاره بواسطه فوت موجر یا مستأجر باطل نمیشود لکن اگر موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستأجره بوده است اجاره بفوت موجر باطل میشود و اگر شرط مباشرت مستأجر شده باشد بفوت مستأجر باطل میگردد.

هرگاه متولی با ملاحظه صرفه وقف مال موقوفه را اجاره بدهد اجاره بفوت او باطل میگردد.

۵- اگر عین مستأجره بدیگری منتقل شود اجاره بحال خود باقی است مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل برای خود کرده باشد.

۶- در بیع بشرط مشتری میتواند بیع را برای مدتی که با بیع حق خیار ندارد اجاره دهد و اگر اجاره منافی با خیار باشد بوسیله جعل خیار یا نحو آن حق با بیع را محفوظ دارد والا اجاره تا حدی که منافی با بیع باشد باطل خواهد بود.

اقساط مال الاجاره که بعلت آن رسیدن موعد پرداخت آن بر ذمه مستأجر مستقر شده است بموت او حال نمی شود.

قسمت دوم در اجاره عمل.

اجاره عمل بر دو قسم منقسم میشود ۱- اجاره اشخاص ۲- اجاره حیوانات.

قسم اول اجاره اشخاص.

۱- در اجاره اشخاص کسی که اجاره میکند مستأجر و کسیکه مورد اجاره واقع میشود اجیر و مال الاجاره اجرت نامیده میشود. اقسام عمده اجاره اشخاص از قرار زیر است.

۱- اجاره خدمه و کارگران از هر قبیل.