

بر اساس آخرین مقررات تصویبی
و رویه قضایی جاری ایران

ثبوت و اثبات

در

قانون روابط موجر و مستأجر

(مصوب دوم مردادماه ۱۳۵۶)

به انضمام نشان دانی قضایی از پرونده‌های مطروحه و

بررسی رویه قضایی و قوانین مرتبط

علمی - کاربردی

(جلد اول)

نویسنده:

مرحوم محمدرضا فلاح

قاضی دادگستری

تصحیح و تحشیه

عباس بشیری

وکیل دادگستری

انتشارات جنگل

سرشناسه : فلاح، محمدرضا، ۱۳۴۵-
 عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام / Iran. Laws, etc
 عنوان و نام پدیدآور : ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر
 نویسنده: محمدرضا فلاح؛ تصحیح و تحشیه: عباس بشیری
 وضعیت ویراست : [ویراست ۲]
 مشخصات نشر : تهران، جنگل، جاودانه، ۱۳۹۶
 مشخصات ظاهری : ۳۹۲ ص.
 شابک : ج. ۱: ۹۷۸-۶۰۰-۳۱۶-۷۶۹-۸ : ج. ۲: ۹۷۸-۶۰۰-۳۱۶-۷۸۱-۰
 ج. ۳: ۹۷۸-۶۰۰-۳۱۶-۷۸۲-۷
 وضعیت فهرست‌نویسی : فیپا
 یادداشت : چاپ قبلی: ۱۳۸۸.
 موضوع : مالک و مستأجر - ایران
 موضوع : Landlord and Tenant - Iran
 موضوع : رویه قضایی - ایران
 موضوع : Jurisprudence - Iran
 موضوع : مالکیت - ایران
 موضوع : Property - Iran
 شناسه نزود : بشیری، عباس، ۱۳۴۷-، ویراستار
 رده‌بندی ک لره : ۱۳۹۶ ث ۸ ف / KMH۸۸۰
 رده‌بندی دیویی : ۳۴۶/۵۵۰ ۲۲
 شماره کتابشناسی : ۴۵۴۱۸۱



عنوان کتاب: ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر
 (مصوب دوم مرداد ماه ۱۳۵۶) (جلد اول) (ویراست دوم)
 نویسنده: مرحوم محمدرضا فلاح
 تصحیح و تحشیه: عباس بشیری
 ناشر: انتشارات جنگل، جاودانه
 ناظر فنی: امین لشکری
 نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۷
 قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه
 قیمت: ۳۰۰۰۰۰ ریال
 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۳۱۶-۷۶۹-۸

[http:// www.jangal.com](http://www.jangal.com)

[email: info@junglepub.org](mailto:info@junglepub.org)

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹-۶۶۴۸۲۸۳۰

۰۳۱-۳۳۲۰۵۰۰۵-۳۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

فهرست مطالب

۱- پیشگفتار.....	۱
۲- مقدمه.....	۳
۳- ماهیت عقد در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶.....	۳
۴- حکومت اراده.....	۶
۵- اسقاط حق و اثر آن.....	۷
۶- ضرورت وجود مالکیت منافع.....	۹
۷- آیا استعالم مالکیت ضروری است؟.....	۹
۸- حکومت آئین دادرسی در قانون اجاره ۱۳۵۶.....	۱۱
۹- هزینه دادرسی.....	۱۲
۱۰- دادگاه صالح.....	۱۴
۱۱- امکان یا عدم امکان تجدیدنظر خواهی.....	۱۶
۱۲- مرور زمان.....	۱۷
۱۳- هزینه اجرای حکم.....	۱۸
فصل اول: کلیات.....	۱۹
۱۴- ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۲۰
۱۵- مثال قضایی به شرح کلاس ۲۴۵/۸۴ شعبه چهارم حقوقی کلان: به خواسته تخلیه و مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف و خسارت تأخیر آن با ادعای عدم شمول قانون اجاره ۱۳۵۶.....	۲۱
۱-۱۵- خلاصه پرونده.....	۲۱
۲-۱۵- رأی دادگاه.....	۲۴
۳-۱۵- شرح پرونده.....	۲۶
۴-۱۵- نوع دعوی و خواسته خواهان.....	۲۶
۵-۱۵- استحقاق یا عدم استحقاق دریافت خسارت تأخیر تأدیه.....	۲۸
۶-۱۵- خسارات دادرسی.....	۳۰
۷-۱۵- عدم وجود حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۳۱
۸-۱۵- تکلیف دادگاه در رسیدگی.....	۳۲
۱۶- محل و شمول قانون و اثر تراضی طرفین.....	۳۳

- ۱۷- نمونه اسناد وفق ماده یک قانون اجاره ۱۳۵۶ ۳۴
- ۱۷-۱- اجاره مستقل ۳۴
- ۱۷-۲- صلحنامه ۳۵
- ۱۷-۳- قولنامه (پیش فروش در اجاره) تاریخ: ۶۸/۷/۵ ۳۵
- ۱۷-۴- اجارهنامه ۳۶
- ۱۸- موارد خروج از حاکمیت قانون ۵۶ ۳۶
- ۱۹- بند ۱ ماده ۲ ق.ر.م.م - ۱۳۵۶ ۳۷
- ۲۰- مثال قضایی در معامله استقراضی ۳۸
- ۱-۱- خلاصه پرونده ۳۸
- ۱-۲- طرح ۳۹
- ۲-۲۰- شمول قانون ۳۹
- ۲۱- ماهیت بیع شرط ۴۰
- ۱-۲۱- معامله استقراری در بیع شرط ۴۸
- ۲-۲۱- مفهوم سرقتی در قانون ۳۷۶ و ۱۳۷۶ ۵۳
- ۳-۲۱- تعارض قوانین ۵۵
- ۴-۲۱- در خروج موضوعی اراضی از شمرن قانون اجاره ۱۳۵۶ ۵۶
- ۲۲- مثال قضایی از تخلیه به جهت انتقال به غیر و مالکیت المثل ایام تصرف ۵۷
- ۱-۲۲- شرح پرونده ۵۷
- ۲-۲۲- رأی دادگاه ۵۸
- ۳-۲۲- شرح پرونده ۵۹
- ۲۳- بند ۳ ماده ۲ ق.ر.م.م - ۱۳۵۶ ۶۲
- ۲۴- بند ۴ ماده ۲ ق.ر.م.م - قانون اجاره ۱۳۵۶ ۶۲
- ۲۵- بند ۵ ماده ۲ ق.ر.م.م - اجاره ۱۳۵۶ ۶۲
- ۲۶- بند ۶ ماده ۲ ق.ر.م.م - اجاره ۱۳۵۶ ۶۴
- فصل دوم: میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت ۶۵
- ۲۷- ماده ۳ ق.ر.م.م. اجاره ۱۳۵۶ ۶۶
- ۱-۲۷- قبول اجاره عملی و شفاهی ۶۶

۶۹	۲-۲۷- تعیین اجاره‌بها در مدت قراردادی است.
۷۰	۳-۲۷- دعوی تعیین اجاره‌بها مالی است.
۷۱	۴-۲۷- در صلاحیت عام محاکم دادگستری
۷۴	۲۸- مثال قضایی از تعیین اجاره‌بهای محل تجاری و لحاظ آن توسط دادگاه به عنوان تعدیل
۷۴	۱-۲۸- خلاصه پرونده
۷۴	۲-۲۸- رأی دادگاه
۷۵	۳-۲۸- شرح پرونده
۷۵	۴-۲۸- تبیین و تعدیل اجاره‌بها و اختیار دادگاه در موارد اشتباه خواهان
۷۶	۵-۲۸- ضرورت سپردن سه سال از آخرین تعدیل
۷۶	۶-۲۸- عدم تأثیر تعطیل نمودن محل تجاری در انجام تکالیف قراردادی
۷۷	۷-۲۸- عدم اجازه در تیر شفا از سوی موجر به مستأجر در دعوی تعدیل اجاره‌بها دفاع تلقی نمی‌گردد
۷۷	۸-۲۸- تکلیف دادگاه در صورت ایراد خرابه، رابطه استیجاری
۷۷	۲۹- در تعدیل اجاره‌بها
۷۸	۱-۲۹- تعدیل در لغت و اصطلاح
۷۸	۲-۲۹- انواع تعدیل از حیث مراجعه یا عدم مراجعه به دادگاه
۷۸	۳-۲۹- تعدیل قراردادی
۸۰	۴-۲۹- توافق در افزایش میزان اجاره‌بها در محضر دادگاه و گزارش مراجع
۸۱	۵-۲۹- تعدیل قضایی
۸۱	۶-۲۹- انواع تعدیل از حیث افزایش یا کاهش اجاره‌بها
۸۱	۷-۲۹- تعدیل بصورت افزایش اجاره‌بها
۸۲	۸-۲۹- تعدیل بصورت کاهش اجاره‌بها
۸۲	۹-۲۹- احراز سمت ذینفع
۸۲	۱۰-۲۹- احراز رابطه استیجاری
۸۳	۱۱-۲۹- بررسی شمول قانون اجاره ۱۳۵۶ بر رابطه طرفین دعوی
۸۳	۱۲-۲۹- تعدیل در قانون اجاره ۱۳۵۶ مختص اماکن تجاری است
۸۴	۱۳-۲۹- نقد رأی وحدت رویه شماره ۴ - ۱۳۶۳/۲/۱۹
۸۶	۱۴-۲۹- ارجاع امر به کارشناس در تعدیل اجاره‌بها

- ۸۸-۱۵-۲۹- اختیار دادگاه، در تعدیل بدون جلب نظر کارشناس.....
- ۸۹-۱۶-۲۹- عدم لحاظ هزینه‌ها و تعمیرات بدون اذن از موجر در تعدیل اجاره‌بها.....
- ۸۹-۱۷-۲۹- امکان فک پلمپ توسط دادگاه در جهت انجام کارشناسی.....
- ۹۰-۱۸-۲۹- دعوی تعدیل در روابط استیجاری قبل از تصویب قانون ۵۶.....
- ۹۱-۱۹-۲۹- شرایط اساسی تعدیل قضایی.....
- ۹۲-۲۰-۲۹- تعدیل از زمان تقدیم دادخواست و امکان تعدیل طی دوره‌های متعدد سه ساله طی یک حکم.....
- ۹۴-۲۱-۲۹- دعوی تعدیل غیرمالی است.....
- ۹۵-۲۲-۲۹- امکان تجدید نظرخواهی در دعوی تعدیل اجاره‌بها.....
- ۹۵-۳۰-۲۹- مثال قضایی از دعوی تعدیل اجاره‌بها.....
- ۹۵-۱-۳۰- خلاصه پرونده.....
- ۹۶-۲-۳۰- رأی دادگاه.....
- ۹۸-۳-۳۰- شرح پرونده.....
- ۹۹-۳۱-۲۹- مثال قضایی از تعدیل اجاره‌بها و مطالبه مابه‌التفاوت آن.....
- ۹۹-۱-۳۱- خلاصه پرونده.....
- ۱۰۰-۲-۳۱- رأی دادگاه.....
- ۱۰۲-۳-۳۱- شرح پرونده - در خواسته خواهان.....
- ۱۰۲-۴-۳۱- اقرار به وجود حق انتقال برای مستأجر.....
- ۱۰۲-۵-۳۱- لحاظ افزایش هزینه زندگی و هزینه اداره محل در.....
- ۱۰۳-۶-۳۱- در نحوه تعدیل توافقی و قضایی.....
- ۱۰۳-۷-۳۱- در جلسه اول دادرسی.....
- ۱۰۳-۸-۳۱- تأثیر نوع استفاده از محل و تودیع سرقفلی در تعدیل.....
- ۱۰۳-۹-۳۱- عدم توجه دادگاه به ایراداتی که به دعوا ارتباطی ندارد.....
- ۱۰۴-۱۰-۳۱- در امکان طرح دعوی تعدیل اجاره‌بها و مطالبه مابه‌التفاوت آن.....
- ۱۰۵-۳۲-۲۹- مثال قضایی از تعدیل اجاره‌بها و مطالبه مابه‌التفاوت آن که منتهی به گزارش اصلاحی گردید.....
- ۱۰۵-۱-۳۲- خلاصه پرونده.....
- ۱۰۵-۲-۳۲- گزارش اصلاحی.....
- ۱۰۶-۳-۳۲- شرح پرونده.....

۴-۳۲	توافق طرفین در تعدیل برای قبل از تاریخ تقدیم دادخواست.....	۱۰۶
۵-۳۲	توافق طرفین در تعدیل برای سال‌های پس از تقدیم دادخواست.....	۱۰۷
۳۳	مثال قضایی از تعدیل اجاره‌بها و بطلان دعوی خواهان بدلیل اعتبار امر مختوم بها و عدم انقضاء مدت سه ساله.....	۱۰۷
۱-۳۳	خلاصه پرونده.....	۱۰۷
۲-۳۳	رأی دادگاه.....	۱۰۹
۳-۳۳	شرح پرونده.....	۱۱۱
۳۴	در رد ادعای وکلای خواهان پیرامون انقضای مدت در رابطه استیجاری مشمول قانون اجاره ۱۳۵۶.....	۱۱۲
۳۵	ماده ۵: ما به التفاوت اجاره‌بهای تعدیل یافته.....	۱۱۳
۱-۳۵	امکان طرح دعوی مستقل مطالبه ما به التفاوت اجاره‌بها.....	۱۱۳
۲-۳۵	اعتبار امر مختوم.....	۱۱۳
۳-۳۵	طرح دعوی مطالبه ما به التفاوت اختیاری است.....	۱۱۴
۴-۳۵	مبنای تاریخ محاسبه مابه‌التفاوت، تقدیم دادخواست است.....	۱۱۵
۵-۳۵	دعوی مطالبه ما به التفاوت از سرری موجب و متأخر قابل طرح است.....	۱۱۶
۶-۳۵	محاسبه ما به التفاوت اجاره‌بهای تعدیل یافته.....	۱۱۷
۷-۳۵	خسارت تأخیر تأدیه.....	۱۱۸
۳۶	ماده ۶ ق.ر.م.م. اجاره ۱۳۵۶.....	۱۲۲
۱-۳۶	در پرداخت اجاره‌بها.....	۱۲۳
۲-۳۶	اشخاص ذینفع در دریافت اجاره‌بها.....	۱۲۵
۳-۳۶	اثر قوه قاهره.....	۱۲۶
۳۷	مثال قضایی در تعدیل اجاره‌بها و مطالبه مابه‌التفاوت آن.....	۱۲۷
۱-۳۷	خلاصه پرونده.....	۱۲۷
۲-۳۷	رأی دادگاه.....	۱۲۸
۳-۳۷	شرح پرونده - خواسته دعوی.....	۱۳۰
۱۳۳	فصل سوم: تنظیم اجاره‌نامه.....	
۳۸	ماده ۷ قانون اجاره ۱۳۵۶ در تنظیم اجاره‌نامه.....	۱۳۴
۱-۳۸	در امکان مراجعه به دادگاه.....	۱۳۴

- ۳۸-۲- اجرت‌المثل و تقویم آن ۱۳۶
- ۳۸-۳- تاریخ تقدیم دادخواست؛ قاعده کلی در تعیین و تعدیل اجاره‌بها و مابه‌التفاوت آن است ۱۳۷
- ۳۹- توقف رسیدگی به دعوی تنظیم اجاره‌نامه مستأجر با طرح دعوی تخلیه از سوی موجر ۱۳۹
- ۴۰- قرار دادگاه در توقیف دادرسی به علت طرح دعوی تخلیه ۱۳۹
- ۴۱- مثال قضایی از تنظیم سند اجاره ۱۴۰
- ۴۱-۱- شرح پرونده ۱۴۰
- ۴۱-۲- رأی دادگاه ۱۴۲
- ۴۱-۳- شرح پرونده (خواسته خواهان) الزام به حضور در یکی از دفاتر اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی انتقال ۱۴۳
- ۴۱-۴- در اشخاص ذینفع ۱۴۳
- ۴۱-۵- اثبات حق و تعهدات قرارداد اولیه به موجر و مستأجر جدید ۱۴۴
- ۴۱-۶- تهیه مدارک تنظیم سند، از مقدمات دعوی الزام به تنظیم سند رسمی است ۱۴۴
- ۴۱-۷- پاسخ به ایرادات خواندگان ۱۴۵
- ۴۲- تبصره ماده ۷ قانون اجاره ۱۳۵۶ - در افت اجاره‌بها، اسقاط حق تخلیه تلقی نمی‌گردد ۱۴۵
- ۴۲-۱- تلقی حکم تبصره به عنوان عده - هم در سایر موارد قانون اجاره ۱۳۵۶ ۱۴۶
- ۴۳- ماده ۸ قانون اجاره ۱۳۵۶ - تنظیم اجاره‌نامه توسط دادگاه ۱۴۷
- ۴۴- ماده ۹ قانون اجاره ۱۳۵۶ - در پرداخت اجاره‌بها تنظیم اجاره‌نامه ۱۴۸
- ۴۴-۱- اجاره‌نامه موضوع ماده ۹ قانون اجاره ۱۳۵۶، رایج است ۱۵۰
- ۴۴-۲- اجرای حکم توسط دادگاه پس از قطعیت آن است ۱۵۰
- ۴۴-۳- دعوی الزام به تنظیم سند رسمی از دعاوی مالی است ۱۵۱
- ۴۴-۴- اجرای حکم موضوع ماده ۹ مقررات اجاره ۱۳۵۶ ۱۵۱
- ۴۴-۵- ضرورت یک سال بودن مدت اجاره در اسناد تنظیمی دادگاه ۱۵۲
- ۴۵- مثال قضایی در دعوی تخلیه و مطالبه اجور معوقه ۱۵۳
- ۴۵-۱- خلاصه پرونده ۱۵۳
- ۴۵-۲- رأی دادگاه ۱۵۵
- ۴۵-۳- اجرت‌المسمی یا اجرت‌المثل ۱۵۶
- ۴۵-۴- خواسته خواهان ۱۵۷
- ۴۶ ۱۵۸

۱-۴۶	اجاره عملی و اثبات آن.....	۱۵۸
۲-۴۶	ضرورت ارسال اظهارنامه.....	۱۵۹
۳-۴۶	در انجام تعمیرات.....	۱۵۹
۴-۴۶	انجام تعمیرات برخلاف شروط قراردادی و یا مضربه پی و اساس ساختمان.....	۱۶۰
۵-۴۶	عدم توجه دادگاه به دفاعیات خارج از خواسته خوانده.....	۱۶۰
۶-۴۶	تخلیه از دعاوی غیرمالی و مطالبه اجور معوقه از دعاوی مالی است.....	۱۶۰
۷-۴۶	تأخر سرقفلی در میزان اجاره بها.....	۱۶۱
۸-۴۶	سبب استأجر در پرداخت اجور معوقه و خسارت تأخیر تأدیه آن قبل از صدور رأی بدوی.....	۱۶۱
۴۷	ماده ۱۰ تبیین اجاره ۱۳۸۶، در انتقال منافع م ۱۰ ق.ر.م.م. ۵۶.....	۱۶۱
۱-۴۷	انتقال بر قواعد عمومی (قانون مدنی).....	۱۶۲
۲-۴۷	تکالیف موجر در صورت تلف مستأجر برابر قواعد کلی (قانون مدنی).....	۱۶۳
۳-۴۷	انتقال در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲.....	۱۶۵
۴-۴۷	انتقال در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶.....	۱۶۷
۵-۴۷	انتقال در آیین نامه تثبیت قیمتها مصوب ۱۳۲۲/۱۰/۲۳.....	۱۶۹
۶-۴۷	انتقال در قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹.....	۱۷۰
۷-۴۷	انتقال در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۰۶.....	۱۷۱
۸-۴۷	مستأجر جزء، چه کسی است؟.....	۱۷۲
۹-۴۷	مستأجر دوم، چه کسی است؟.....	۱۷۲
۱۰-۴۷	آیا مالک در انتخاب هر یک از مستأجرین برای تنظیم سند، آزادی عمل دارد؟.....	۱۷۲
۱۱-۴۷	آیا طرح دعوی موجر علیه مستأجر جزء دایر به الزام به تنظیم سند اجاره، مفید و تجویز انتقال به نفع این مستأجر و یا مستأجر کل، که دارای حق انتقال به غیر نبوده است ضروری می باشد؟.....	۱۷۳
۱۲-۴۷	ضرورت طرح دعوی علیه مستأجر کل و جزء.....	۱۷۳
۱۳-۴۷	نکته - عدم تضاد در آراء شماره ۵۶۵ و ۹ دیوان عالی کشور.....	۱۷۵
۱۴-۴۷	انقضاء مدت در قانون اجاره ۱۳۵۶ و حقوق طرفین نسبت به یکدیگر.....	۱۷۵
۱۵-۴۷	حقوق فرضی مستأجر کل پس از انقضاء مدت اجاره.....	۱۷۶
۱۶-۴۷	فسخ و فلسفه آن در ماده ۱۰ (قانون اجاره ۱۳۵۶).....	۱۷۶
۱۷-۴۷	نتیجه تخلف مستأجرین و امکان رجوع به یکدیگر.....	۱۷۸

- ۱۸-۴۷- در دایره شمول قانون اجاره ۱۳۵۶ و اجاره ۱۳۷۶ ۱۸۰
- ۱۹-۴۷- سکوت یا فقدان حق انتقال به غیر برابر قانون اجاره ۱۳۵۶ و قانون مدنی ۱۸۱
- ۲۰-۴۷- انتقال حق ۱۸۲
- ۲۱-۴۷- تعریف مال ۱۸۲
- ۲۲-۴۷- تعریف حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۸۲
- ۲۳-۴۷- ماهیت سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۸۳
- ۲۴-۴۷- قابلیت مطالبه سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۸۳
- ۲۵-۴۷- قابلیت توقیف سرقفلی و حق کسب یا پیشه ۱۸۳
- ۲۶-۴۷- حق کسب یا پیشه یا تجارت مانع انتقال عین توسط مالک نیست ۱۸۴
- ۲۷-۴۷- اثر انتقال عین به مستأجر ۱۸۴
- ۲۸-۴۷- انواع انتقال ۱۸۵
- ۲۸-۴۷- الف انتقال ارادی ۱۸۵
- ۲۸-۴۷- ب انتقال غیر ارادی ۱۸۶
- ۲۸-۴۷- ۱ انتقال قضایی ۱۸۶
- ۲۸-۴۷- ۲ انتقال از طریق ارث ۱۸۷
- ۲۹-۴۷- انتقال اجرائی ۱۸۸
- ۲۹-۴۷- الف انتقال اجرائی اجرای احکام دادگاه ۱۸۸
- ۲۹-۴۷- ب اقدامات اجرائی دوایر اجرائی ثبت ۱۸۹
- ۳۰-۴۷- نقد ماده ۵۴ اصلاحی آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ۱۸۹
- سرقفلی ۱۹۱
- ۳۱-۴۷- انتقال اجرائی از طریق دایره اجرائی اداره دارایی ۱۹۲
- ۳۲-۴۷- مصادیق انتقال ۱۹۳
- ۳۲-۴۷- الف انتقال به غیر در شرکت های تجاری ۱۹۳
- ۳۲-۴۷- ب انتقال توسط مدیر شرکت ۱۹۴
- ۳۲-۴۷- ج انتقال توسط اشخاص فاقد صلاحیت در شرکت ۱۹۵
- ۳۲-۴۷- د انتقال در سیستم بانکی ۱۹۵
- ۳۳-۴۷- تراضی موجر و مستأجر در انتقال مورد اجاره توسط مستأجری که فاقد حق انتقال است و یا رضایت بعدی موجر به انتقال بدون مجوز ۱۹۵

۳۴-۴۷	انتقال محل تجاری توسط وراثی که حق انتقال به غیر ندارند.	۱۹۶
۳۵-۴۷	انتقال به شریک مشاعی تخلف نیست.	۱۹۹
۳۶-۴۷	استفاده از کارگر یا منشی و یا کارمند تخلف نیست.	۱۹۹
۴۸	ماده ۱۱ قانون اجاره ۱۳۵۶، در الزاماتی که دفاتر اسناد رسمی در هنگام تنظیم سند باید رعایت نمایند.	۲۰۰
۴۸- بند ۱	شغل موجر و اقامتگاه او	۲۰۱
۴۸- بند ۲	آدرس محل مورد اجاره و اقامتگاه مستأجر	۲۰۱
۴۸- بند ۳	متصرف عین مستأجره و تاریخ تسلیم آن	۲۰۲
۴۸- بند ۴	مهلت پرداخت اجاره بها	۲۰۴
۴۸- بند ۵	سندف جاره	۲۰۴
۴۸- بند ۶	حق انفسان مناف	۲۰۵
۴۸- بند ۷	تعهد به پرداخت اجاره بها	۲۰۵
۲۰۷	فصل چهارم: موارد فسخ اجاره و تخلف عین مستأجره	
۴۹- ماده ۱۲	قانون اجاره ۱۳۵۶: فسخ و تخلیه توسط مستأجر	۲۰۸
۴۹- ۱	حق فسخ و تخلیه موضوع ماده ۱۲ (قانون اجاره ۱۳۵۶)، مختص مستأجر است.	۲۰۸
۴۹- ۲	اجرای حق، ارادی است.	۲۰۸
۴۹- ۳	فسخ و تخلیه مستلزم طرح دعوی است.	۲۰۹
۴۹- ۴	دلایل استحقاق مستأجر در حق کسب و پیشه	۲۰۹
۴۹- ۵	فسخ، محدود به موارد احصائی ماده ۱۲ (مقررات اجاره ۱۳۵۶) نیست.	۲۱۱
۴۹- ۶	بطلان و فسخ و آثار هر یک	۲۱۱
۴۹- ۷	هدف از طرح دعوی فسخ تنفیذ آن در دادگاه و استفاده از قوای اجرایی است.	۲۱۳
۵۰- بند ۱	ماده ۱۲ قانون اجاره ۱۳۵۶ - خیار رویت و تخلف وصف	۲۱۴
۵۱- بند ۲	ماده ۱۲ قانون اجاره ۱۳۵۶ - عیب در اثناء مدت اجاره	۲۱۶
۵۲- بند ۳	ماده ۱۲ قانون اجاره ۱۳۵۶: تحقق فسخ قراردادی	۲۱۸
۵۳- بند ۴	ماده ۱۲ قانون اجاره ۱۳۵۶: فوت مستأجر و درخواست فسخ وراث	۲۱۸
۵۴- بند ۵	ماده ۱۲ مقررات اجاره ۱۳۵۶: فقدان قابلیت انتفاع عین مستأجره	۲۱۹
۵۵- ماده ۱۳	قانون اجاره ۱۳۵۶: در ضرورت ارسال اظهارنامه به هنگام استنکاف موجر از تحویل گرفتن ملک و تأمین دلیل	۲۲۰

- ۵۶- موارد پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت و سقوط آن..... ۲۲۲
- ۵۷- ماده ۱۴ قانون اجاره ۱۳۵۶ - فسخ و تخلیه محل تجاری توسط موجر..... ۲۲۴
- ۵۷-۱- استثنائات تخلیه محل تجاری توسط دادگاه..... ۲۲۴
- ۵۷-۲- تشریح قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۵ آبانماه ۱۳۶۵..... ۲۲۵
- ۵۷-۳- دایره شمول قانون اجاره ۱۳۵۶ بر چه اماکنی است و فلسفه بند ۱ ماده ۱۴ چیست و اماکن مسکونی که پس از تصویب این قانون به اجاره واگذار می‌شوند مشمول کدام قانون است؟..... ۲۳۱
- ۵۷-۴- وجوه افتراق مواد ۱۲ و ۱۴ قانون اجاره ۱۳۵۶..... ۲۳۲
- ۵۷-۵- عدم امکان تعمیر؛ فسخ یا بطلان..... ۲۳۴
- ۵۷-۶- تعهد پس از بهم خوردن عقد و آثار آن..... ۲۳۶
- ۵۷-۷- تخلف؛ عمد یا قصور و تقصیر..... ۲۳۹
- ۵۷-۸- ر قوه قاهره در تعهدات قانونی و قراردادی موضوع قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶..... ۲۴۱
- ۵۷-۹- وظایف اداء قوه قاهره..... ۲۴۴
- ۵۷-۱۰- آیا انقضای مدت در ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ ضروری است..... ۲۴۵
- ۵۷-۱۱- آیا در ماده ۱۴ (قانون اجاره ۱۳۵۶)، اعلام فسخ ضروری است؟..... ۲۴۵
- ۵۸- بند ۱ ماده ۱۴ قانون اجاره ۱۳۵۶ - انتقال به غیر توسط مستأجری که فاقد حق انتقال در اماکن مسکونی است..... ۲۴۶
- ۵۸-۱- آیا فرزند اعم از پسر و دختر غیر تاقی می‌شود؟..... ۲۵۱
- ۵۸-۲- آیا همسر یا همسران غیر تلقی می‌شوند؟..... ۲۵۳
- ۵۸-۳- قرارداد خصوصی و قابلیت استناد به آن در برابر موجر..... ۲۵۵
- ۵۸-۴- الزام به انفاق و ازدواج موقت..... ۲۵۵
- ۵۸-۵- آیا زوجه در انفاق به زوج تکلیف دارد؟..... ۲۵۶
- ۵۸-۶- انفاق به پدر و مادر و قابلیت استناد در برابر موجر..... ۲۵۶
- ۵۸-۷- انفاق به فرزند خوانده..... ۲۵۶
- ۵۸-۸- ولایت پدر و جد پدری و الزام به انفاق ناشی از آن..... ۲۵۷
- ۵۹..... ۲۵۷
- ۵۹-۱- انتقال به غیر در اماکن تجاری با قید مباشرت، بدون رعایت ماده ۱۹ قانون اجاره ۱۳۵۶..... ۲۵۷
- ۵۹-۲- استخدام کارگر یا منشی انتقال به غیر نیست..... ۲۵۸
- ۵۹-۳- شرط مباشرت و یا سلب انتقال به غیر مقتضای عقد اجاره نیست..... ۲۵۸

۶۰- تخلیه به جهت تخلف از شرط	۲۵۹
۱۶۰- شرح مثال - طرح جهات مختلف از تخلف	۲۶۰
۲۶۰- تخلف در انتقال به غیر	۲۶۰
۳۶۰- انتقال به شریک مشاعی	۲۶۰
۴۶۰- قید مباشرت در استیفاء منفعت	۲۶۱
۵۶۰- تغییرات و تعمیرات جزئی و تعدی و تفريط	۲۶۱
۶۶۰- تغییرات کلی و تعدی و تفريط	۲۶۱
۷۶۰- اشغال به مشاغل مشابه توسط مستأجرین با حفظ حالت اشاعه	۲۶۲
۸۶۰- اشغال به مشاغل مشابه توسط مستأجرین با تصرف مفروزی	۲۶۲
۹۶۰- تخلیه به جهت تخلف از شرط	۲۶۳
۶۱- قید مباشرت در عقد مفاعله عقد اجاره توسط منتفع و آثار آن	۲۶۵
۶۲- فسخ قراردادی توسط موجر در صورت انتقال عین به دیگری	۲۷۰
۶۳- تخلیه محل مسکونی پس از انقضای مدت اجاره به لحاظ نیاز شخصی موجر	۲۷۲
۶۴- فسخ به جهت عدم امکان تعمیر و رو به فرسودگی بنا	۲۷۳
۶۵- استفاده از محل مسکونی در غیر مورد تراشی	۲۷۳
۶۶- مثال قضایی از تخلیه با ادعای تخلف از مفاد قرارداد	۲۷۴
۱-۶۶- خلاصه پرونده	۲۷۴
۲-۶۶- رأی دادگاه	۲۷۴
۳-۶۶- شرح پرونده - خواسته خواهان	۲۷۶
۴-۶۶- قانون حاکم بر روابط طرفین	۲۷۶
۵-۶۶- سند رسمی دلیل انحصاری مالکیت نیست	۲۷۷
۶۶- فروش سرقفلی با لحاظ اراده واقعی طرفین، سبب خروج از اجاره نمی گردد	۲۷۷
۷-۶۶- دفاع خواندگان از طریق انکار	۲۷۸
۶۷- بند ۷ م، ۱۴ ق.ر.م.م - اجاره ۱۳۵۶: تخلیه به جهت تغییر شغل	۲۷۸
۶۸- در ذیل مثالی قضایی برای تشریح آنچه گفته شد نقل می گردد	۲۸۰
۱-۶۸- خلاصه پرونده	۲۸۰
۲-۶۸- رأی دادگاه	۲۸۴
۳-۶۸- شرح پرونده، خواسته خواهان	۲۸۵

- ۴۶۸- اثبات ادعا و ارائه مستندات به پیوست دادخواست..... ۲۸۶
- ۵۶۸- انحصار شغل و یا فقدان آن در قرارداد و تکلیف مستأجر..... ۲۸۸
- ۶۹- در ذیل مثالی قضایی در باب تخلیه به جهت تغییر شغل برای درک بهتر موازین آورده می‌شود..... ۲۹۱
- ۱۶۹- خلاصه پرونده..... ۲۹۱
- ۲۶۹- رأی دادگاه..... ۲۹۲
- ۳۶۹- شرح پرونده - خواسته خواهان..... ۲۹۳
- ۴۶۹- وجوه افتراق و اشتراک قانون مدنی و قانون اجاره ۱۳۵۶ در موضوع شغل خاص و نوع استفاده از محل..... ۲۹۳
- ۵۶۹- انحصاری بودن شغل و اثبات آن..... ۲۹۵
- ۶۹- در احراز تخلف، تحقق ضرر و اثبات آن ضروری نیست..... ۲۹۶
- ۷۶۹- رایت شرط عرفی و اختیار دادگاه..... ۲۹۶
- ۸۶۹- حق تخلیه منوط به وقوع تخلف از حقوق مکتسب است..... ۲۹۶
- ۹۶۹- الزام مقامات قضایی در برپا کردن شغل، تخلف نیست..... ۲۹۸
- ۷۰- مثال قضایی تخلیه به جهت تغییر شغل..... ۲۹۸
- ۱۷۰- خلاصه پرونده..... ۲۹۸
- ۲۷۰- رأی دادگاه..... ۲۹۹
- ۳۰۰- شرح پرونده - خواسته خواهان..... ۳۰۰
- ۴۷۰- دعوی، متوجه مستأجر اولیه نیست..... ۳۰۱
- ۵۷۰- داشتن حق انتقال به غیر در دعوی تغییر شغل، دفاع تأییدی می‌گردد..... ۳۰۱
- ۷۱- بند ۸ م. ۱۴ - ق.م.م. - قانون اجاره ۱۳۵۶: تعدی و تفریط از عهده مستأجر..... ۳۰۲
- ۱۷۱- تعدی و تفریط چیست؟..... ۳۰۲
- ۲۷۱- فرق تعدی و تفریط حقوقی و تخریب کیفری..... ۳۰۵
- ۳۷۱- ضمانت اجرای تعدی و تفریط..... ۳۰۵
- ۴۷۱- در تشخیص تعدی یا تفریط، جلب نظر کارشناس ضروری است..... ۳۰۶
- ۷۲- در ذیل با مثالی قضایی سعی شده است مواردی از تعدی و تفریط و نیز تخلف در مقام تغییر شغل آورده شود تا در فهم آسان‌تر مطلب وفق بندهای ۷ و ۸ ماده ۱۴ (مقررات حاکم بر اجاره ۱۳۵۶) تسهیل گردد..... ۳۰۷
- ۱۷۲- خلاصه پرونده..... ۳۰۷

۲۷۲-۲	رأی دادگاه.....	۳۰۹
۲۷۲-۳	شرح پرونده - خواسته خواهان.....	۳۱۱
۲۷۲-۴	در احراز تخلف، انقضاء یا عدم انقضاء مدت قراردادی بلااثر است.....	۳۱۱
۲۷۲-۵	تخلیه به جهت تعدی و تفریط.....	۳۱۲
۲۷۲-۶	انتقال به غیر و تعدی و تفریط از جهات متفاوت محسوب می‌شوند.....	۳۱۳
۲۷۲-۷	تغییرات در میراث فرهنگی کشور، مستلزم اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح است.....	۳۱۳
۲۷۲-۸	امر قانونی و تغییر شغل.....	۳۱۳
۲۷۳-۱	عدم امکان رد - گئی به جهات مختلف در دعوی تخلیه.....	۳۱۴
۲۷۴-۱	تعدی و تفریط از طریق احداث بنا یا پس از آن، در بنای جدید.....	۳۱۶
۲۷۵-۱	بند ۹ م. ۱۴ ق. ر. م. - اجاره ۱۳۵۶: تخلیه جهت عدم پرداخت اجاره‌بها.....	۳۱۷
۲۷۵-۱	ارسال اظهارنامه در اجاره‌های رسمی توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند ضروری است.....	۳۱۸
۲۷۵-۲	ارسال اظهارنامه در اجاره‌های شفاهی یا شفاهی و عملی توسط موجر ضروری است.....	۳۱۸
۲۷۵-۳	عدم پرداخت اجاره‌بها در مدت صلوات، یک حق را برای موجر ایجاد می‌کند.....	۳۱۸
۲۷۵-۴	امکان تخلیه ملک در اجاره‌های رسمی توسط وایر اجرای ثبت.....	۳۱۸
۲۷۵-۵	تخلیه به لحاظ عدم پرداخت اجاره‌بها تک مورد امکان مراجعه به دوایر ثبتی است.....	۳۱۹
۲۷۵-۶	توقف تخلیه با پرداخت اجاره‌بها در دوایر اجرای ثبت.....	۳۲۰
۲۷۵-۷	تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌بها در اجاره‌های میررسمی در صلاحیت محاکم است (عملی یا شفاهی باشد).....	۳۲۱
۲۷۵-۸	اختیار حاصله از بند ۹ ماده ۱۴ مقررات اجاره ۱۳۵۶، در پرداخت ریمه و ممانعت آن در تخلیه قبل از صدور حکم است (ش ۷۷-۶).....	۳۲۱
۲۷۶-۱	مثالی قضایی از تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌بها و صدور حکم به بطلان دعوی با لحاظ اظهارنامه.....	۳۲۲
۲۷۶-۱	خلاصه پرونده.....	۳۲۲
۲۷۶-۲	رأی دادگاه.....	۳۲۳
۲۷۶-۳	شرح پرونده - خواسته خواهان.....	۳۲۴
۲۷۶-۴	علت صدور حکم به بطلان دعوی، فقدان اظهارنامه در اجاره‌نامه‌های غیررسمی و فقدان شرایط ابلاغ است.....	۳۲۴
۲۷۷-۱	مثالی قضایی از تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌بها و مطالبه اجور معوقه.....	۳۲۵

- ۷۷-۱- خلاصه پرونده ۳۲۵
- ۷۷-۲- رأی دادگاه ۳۲۶
- ۷۷-۳- خلاصه پرونده در مرحله واخواهی ۳۲۷
- ۷۷-۴- رأی دادگاه ۳۲۸
- ۷۷-۵- شرح پرونده - تفاوت اجرت المسمی و اجرت المثل ۳۲۸
- ۷۷-۶- خواسته خواهان و علت ارسال اظهارنامه ۳۲۸
- ۷۷-۷- ویژگی اسناد تجاری و تأثیر آن در دادرسی ۳۲۸
- ۷۷-۸- اختیار مستأجر در پرداخت اجور معوقه و خسارات تا قبل از صدور حکم دادگاه است ۳۲۹
- ۷۸- تبصره ۱ م. ۱۴ قانون اجاره ۱۳۵۶: تخلیه به علت استنکاف از پرداخت اجاره بها پس از ارسال دو بار اظهارنامه ۳۳۲
- ۷۸-۱- مع بیع بند ۹ ماده ۱۴ قانون اجاره ۱۳۵۶ و تبصره یک آن ۳۳۲
- ۷۸-۲- مراد از یک سال، تبصره، سال جاری است. ۳۳۳
- ۷۹- تبصره ۲ م. ۱۴ قانون اجاره ۱۳۵۶: عدم حاکمیت قانون ۵۶ در اماکنی که به قصد تجاری واگذار نمی گردد. ۳۳۳
- ۸۰- تبصره ۳ م. ۱۴ قانون اجاره ۱۳۵۶: در دایر کسب و کار مرکز فساد و تخلیه به طریق فوق العاده ۳۳۴
- ۸۰-۱- دایر کردن مرکز فساد مسقط حق کسب یا پیشه یا تجارت است و رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه است. ۳۳۴
- ۸۱- تبصره ۴ م. ۱۴ قانون اجاره ۱۳۵۶: مالکیت یک واحد مسکونی از موارد تخلیه است. ۳۳۵
- ۸۲- نمونه دادخواست های اجاره ۳۳۶
- ۸۲-۱- تخلیه ملک استیجاری به دلیل تغییر نحوه استفاده از زمین مستأجره (بند ۷ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶) ۳۳۶
- ۸۲-۲- اثبات مالکیت بر ۳ دانگ سرقفلی یک باب مغازه پلاک ثبتی ... و ... در بخش ۳۳۷
- ۸۲-۳- صدور حکم مبنی بر تجویز انتقال منافع سرقفلی یک باب مغازه و تقسیم وجه حاصله بین وراث مطابق گواهی حصر وراثت ۳۳۸
- ۸۲-۴- مطالبه اجرت المثل از قدرالسهم یک باب مغازه تجاری با جلب نظر کارشناس (قهرأ مال یک سهم پسری از سه دانگ سرقفلی) ۳۳۹
- ۸۲-۵- الزام به تنظیم سند رسمی شش دانگ مغازه ۳۴۰
- ۸۲-۶- دستور فروش ۶ دانگ سرقفلی مغازه ۳۴۱

۲-۸۲- خسارت ناشی از تسبیب در عدم امکان استیفاء منافع سه دانگ حق سرقفلی به لحاظ عدم تمديد پروانه کسب منجر به پلمپ واحد صنفی	۳۴۳
۸۸۲- الزام به تنظیم سند رسمی صلح منافع شش دانگ یک باب مغازه جزء پلاک	۳۴۴
۹-۸۲- تقاضای تخلیه عین مستأجره به علت تعدی و تفریط یک باب مغازه	۳۴۶
۱۰-۸۲- الزام خواننده به پرداخت قیمت (ثمن المثل) سرقفلی سه دانگ یک باب مغازه	۳۴۷
۱۱-۸۲- تخلیه، مورد اجاره به دلیل انتقال به غیر (ملک تجاری)	۳۴۸
۱۲-۸۲- قد السهم پرداختی سرقفلی و پرداخت هزینه رسمی و اجرت المثل دو فقره و کالتنامه	۳۴۹
۱۳-۸۲- تصاعاً تعدیل اجاره بها از مبلغ ... تا مبلغ ... یا سپری شدن پیش از سه سال از حکم تعدیل اجاره قبلی	۳۵۱
۱۴-۸۲- تقاضای ارام خوا ... به حضور در دفتر خانه و تنظیم سند رسمی حقوق سرقفلی یک باب مغازه جزو پلاک	۳۵۲
۱۵-۸۲- تخلیه به دلیل تغییر شکل و ابعاد به غیر مستند به بند ۲ و ۷ ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶	۳۵۳
۱۶-۸۲- به استناد مواد ۴ و ۵ روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ صدور حکم به افزایش اجاره بها ماهیانه	۳۵۴
۱۷-۸۲- تقاضای تجویز انتقال منافع و حق کسب و پیشه دو باب مغازه به استناد ماده ۱۹ قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ هجری شمسی	۳۵۵
۱۸-۸۲- صدور حکم به تخلیه مغازه و زیرزمین به سبب تعدی و تفریط	۳۵۶
۱۹-۸۲- صدور حکم به افزایش اجاره بها سهمی موکلین (اجاره منصفی) جاری	۳۵۷
۲۰-۸۲- صدور حکم به ابطال بند چهارم از قسمت شرایط موضوع اجاره نامه رسمی شماره ... (به استناد مقررات حاکم بر اجاره تجاری ۱۳۵۶)	۳۵۸
۲۱-۸۲- تخلیه ملک تجاری به علت تغییر شغل و تعدی و تفریط مستفاد از مفاد بند ۷ و ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶	۳۵۹
۲۲-۸۲- صدور حکم به فسخ اجاره شماره ... به استناد بند دو ماده ۱۴ و تبصره یک ذیل ماده ۱۶ قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ هجری شمسی	۳۶۰
۲۳-۸۲- قرار تأمین خواسته و پرداخت ۳ برابر هزینه دادرسی به علت اقامه دعوی به منظور ایذاء موکل و غرض ورزی	۳۶۱
۲۴-۸۲- صدور حکم بر تجویز انتقال منافع شش دانگ یک باب دکان جزء پلاک ثبتی شماره ... و تنظیم سند صلح با انتقال گیرنده شخص ثالث	۳۶۲

۲۵-۸۲	تقاضای صدور دادنامه مبنی بر تعدیل اجاره‌بها.....	۳۶۴
۲۶-۸۲	صدور حکم به پرداخت سهام موکل از یک باب مغازه تجاری مشاعی ملک ثبتی.....	۳۶۵
۲۷-۸۲	صدور حکم مبنی بر افزایش اجاره‌بها با استناد به نظریه کارشناس رسمی.....	۳۶۶
۲۸-۸۲	تقاضای تخلیه مغازه به دلیل تغییر شغل برخلاف مفاد قرارداد اجاره.....	۳۶۷
۲۹-۸۲	صدور حکم به افزایش اجاره‌بهای سهمی موکلین (۴/۵ دانگ مشاع) و پرداخت مابه‌التفاوت اجاره‌بها.....	۳۶۸
۳۰-۸۲	الزام خوانده به انتقال رسمی ۳ دانگ سرقفلی و حقوق استیجاری یک باب تعمیرگاه اتومبیل.....	۳۶۹
۳۷۱	فهرست منابع.....	

۱- پیشگفتار

به یاری خداوند و به مدد سالها کار در محاکم حقوقی و بویژه تصدی شعبه چهارم حقوقی کاشان که وارث دادگاه حقوقی دو سابق بوده است و سروکار داشتن با انبوهی از پرونده‌هایی که با تشکیل دادگاه‌های عمومی به سرانجام نرسیده بود و از طرفی پیچیدگی‌های خاص قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مردادماه ۱۳۵۶ و نیز اهمیت روابط استیجاری مشمول این قانون، نگارنده را بر آن داشت تا با قلم ناتوان خود و با اندک بضاعتی که از فهم مطالب و موضوعات حقوقی داشته است و به میمنت اشتغال به امر قضا و آشنایی با رویه قضایی صفحاتی را در راستای تشریح قانون مذکور و بررسی رویه قضایی بنگارد. قلم حاضر تلاشی است در جهت کمک به اجرای عدالت و برقراری موازنه‌ی اساس شرع و قانون و نیز لحاظ عرف مسلم جامعه، (اعم از عرف خاص و عرف عام) برای ارائه به مجریان عدالت، همکاران قضایی که با تحمل مصائب بسیار و البته پنهان از نظر دیگران، در این وادی کوشش بسیار می‌نمایند و وکلای دادگستری که در کنار قضات در جهت تحقق این هدف مقدس تلاش می‌کنند.

در این مجموعه سعی شده است تا پیچیدگی‌های موجود در این قانون را همراه با درایت قانونگذار وقت تشریح نموده و در کنار آن در مثال‌هایی قضایی، پس از شرحی کوتاه و فشرده از پرونده و اظهارات طرفین و در نهایت، رویه قضایی آنان که هست بررسی کرد تا در مقام جمع بین قانون و رویه قضایی عدالتی پایدار حاصل گردد.

پیچیدگی‌های خاص روابط اجتماعی و ارتباط زنجیری که بین همه امور و مناسبات اجتماعی وجود دارد و نیز اهمیت اقتصادی این روابط و آنست که هر یک از این روابط بر یکدیگر و در نگاهی دیگر در سطح کلان، بر اقتصاد جامعه و کشور، رجای می‌گذارد، اقتضا دارد که در مقام وضع و اجرای قانون، توجه کافی به تمامی ارکان اجتماع بخور گردد. روابط استیجاری، یکی از ارکان زندگی جمعی است، که آثار اجتماعی و اقتصادی آن تأثیر بسزایی در زندگی جمعی دارد آثاری که قدرت خویش را سریع‌تر و قوی‌تر اعلام می‌نماید. ارائه‌کنندگان کارها و خدمات به طور مستقیم با قوانین اجاره در ارتباط بوده و هر گونه تغییر و تحولی در قانون، در نوع روابط آنان نیز اثر زیادی دارد بنابراین اگر قانونی که تصویب می‌گردد از استحکام بیشتری برخوردار باشد و نیز با اصول شرعی و قانونی و مناسبات اجتماعی و عرف جامعه سازگاری بیشتری داشته باشد در این صورت اجرایی‌تر بوده و حداقل، آثار منفی اجتماعی و اقتصادی کمتری دارد.

قانونگذار نباید محدودنگر باشد، بلکه به عکس ضروری است تا با استفاده از کارشناسان امر اعم از قضات، وکلاء، اساتید دانشگاه و یا کسانی که به واقع در هر مورد خاص تبحر دارند قوانین مختلف را تصویب نمایند، تا در مقام اجرای قانون، عدالت بهتر اجرا گردیده و یا حداقل آثار منفی کمتری از خود بر جا بگذارد قانون ۵۶ اگرچه به اقتضای زمان و ضروریاتی که وضع اقتصادی و اجتماعی آن زمان ایجاب می‌نموده است تصویب گردید، اما علیرغم وجود ضعف‌های متعدد، از

استحکام و ثبات بهتری به نسبت سایر قوانین برخوردار است و قانونگذار وقت ضمن آشنایی با قوانین سابق و آثار حقوقی اعمال و اقوال خود اقدام نمود، به عکس در سالهای اخیر قوانین و مقررات علاوه از پراکندگی قانونی و مراجع قانونگذاری، آنچنان ضعیف و ناقص است که اغلب غیرقابل اجرا بوده و یا در مقام اجرا، مجریان قانون دچار سردرگمی می‌باشند و تنها پس از اجرای آن است که با کمک رویه قضایی که بوسیله قضات و وکلا ایجاد می‌گردد نواقص روشن می‌شود و باز هم بدون جلب نظر این اشخاص متحمل اصلاحیه‌های متعدد می‌شوند که نمونه بارز آن قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۵ آبان ماه ۱۳۶۵ و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ است حال با این امید که این مجموعه و کتابهای دیگری که در این وادی به رشته تحریر درمی‌آید گامی باشد در جهت اجرای بهتر عدالت و با این امید که مراجع قانونگذاری (عام و خاص) به این مهم توجه داشته و در وضع قانون لحاظ نمایند.

محمد رضا فلاح

آمل - بهار ۱۳۸۶