

بر اساس آخرین مقررات تصویبی
و رویه قضایی جاری ایران



ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر

(موضوع ۱۳۷۶/۵/۲۶)

(اجاره املاک موقوفه، رعایت حقوق مستأجرین در املاک تملک شده
توسط دولت و شهرداری‌ها، تخلیه خانه‌های سازمانی دولت)

به انضمام مثال‌های قضایی از پرونده‌های مطروحه

و بررسی رویه قضایی و قوانین مرتبط

علمی - کاربردی

(جلد سوم)

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 مستاجر نویسنده: محمدرضا فلاح؛ تصحیح و تحشیه: عباس بشیری
وضعیت ویراست	[ویراست ۲]
مشخصات نشر	تهران: جنگل، جاودانه، ۱۳۹۶
مشخصات ظاهری	۴۸۰ 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	فیا
یادداشت	چاپ قبلی: ۱۳۸۸.
موضوع	مالک و مستاجر - ایران
موضوع	Landlord and Tenant - Iran
موضوع	رویه قضایی - ایران
موضوع	Jurisprudence - Iran
موضوع	مالکیت - ایران
موضوع	Property - Iran
شناسه افزود	بشیری، عباس، ۱۳۴۷-، ویراستار
رده‌بندی کنرم	۱۳۹۵ ث ۸۳۲ / ف ۸۸۸ / KMH
رده‌بندی دیوینی	۳۴۶ / ۵۵۰ : ۳۴
شماره کتابشناسی ملی	۴۱۸۱۷



عنوان کتاب: ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستاجر
(مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶) (جلد سوم) (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: ۳۵۰۰۰۰ ریال
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۳۱۶-۷۸۲-۷

[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

۱۲۵- مقدمه.....	م.....
فصل اول: کلیات.....	۱.....
۱۲۶- بخش اول: اجاره در قانون مدنی.....	۲.....
۱۲۷- مبحث اول: اجاره در لغت و فرهنگ فارسی و اصطلاح حقوق.....	۲.....
گفتار اول: اجاره در لغت و فرهنگ فارسی.....	۲.....
گفتار دوم: اجاره در اصطلاح حقوق.....	۲.....
۱۲۸- مبحث دوم: قواعد عمومی در اجاره.....	۲.....
گفتار اول: قصد و رضا.....	۲.....
گفتار دوم: اهلیت.....	۳.....
گفتار سوم: مورد اجاره.....	۴.....
گفتار چهارم: لزوم معین بودن مورد اجاره.....	۵.....
گفتار پنجم: معلوم بودن مورد اجاره.....	۶.....
گفتار ششم: معین بودن مدت اجاره.....	۶.....
گفتار هفتم: عیب مورد اجاره.....	۶.....
گفتار هشتم: مشروعیت جهت اجاره.....	۸.....
۱۲۹- مبحث سوم: تعهدات موجر.....	۹.....
گفتار اول: تسلیم مورد اجاره.....	۹.....
گفتار دوم: تعمیرات و تغییرات.....	۹.....
۱۳۰- مبحث چهارم: تکالیف مستأجر.....	۱۰.....
گفتار اول: رفتار متعارف در استفاده از عین مستأجره.....	۱۰.....
گفتار دوم: استفاده قراردادی از مورد اجاره.....	۱۱.....
گفتار سوم: پرداخت اجاره بها.....	۱۱.....
گفتار چهارم: تحویل مورد اجاره در انقضای مدت.....	۱۲.....
۱۳۱- مبحث پنجم: مسئولیت ها و حقوق مستأجر.....	۱۳.....
گفتار اول: مسئولیت.....	۱۳.....
گفتار دوم: حقوق.....	۱۴.....
۱۳۲- مبحث ششم: تعیین مدت.....	۱۵.....
۱۳۳- مبحث هفتم: اجرت المسمی و اجرت المثل.....	۱۶.....
۱۳۴- مبحث هشتم: احداث اعیانی و غرس اشجار.....	۱۷.....

۱۷.....	۱۳۵- مبحث نهم: انحلال اجاره.....
۱۷.....	گفتار اول: انقضاء مدت.....
۱۸.....	گفتار دوم: تلف عین مستأجره و خروج از قابلیت انتفاع.....
۱۹.....	۱۳۶- مبحث دهم: فسخ در حقوق مدنی.....
۲۰.....	۱۳۷- مبحث یازدهم: فسخ در اجاره (قانون مدنی).....
۲۰.....	گفتار اول: فسخ معامله مشروط.....
۲۳.....	فصل دوم: اجاره در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶.....
۲۴.....	۱۳۸- مقدمه.....
۲۶.....	بخش اول: قواعد عمومی.....
۲۶.....	۱۳۹- مبحث اول: ماهیت اجاره در قانون اجاره ۱۳۷۶.....
۲۷.....	۱۴۰- مبحث دوم: شروط.....
۲۷.....	گفتار اول: از حیث زمان اجاره.....
۲۸.....	گفتار دوم: از حیث موقوفه اجاره.....
۲۹.....	گفتار سوم: از حیث امانت تحویل حاکمیت.....
۲۹.....	گفتار چهارم: موارد خارج از شرایط اجاره.....
۳۹.....	۱۴۱- ابطال تبصره ذیل ماده ۲ آیین نامه قانون اجاره ۱۳۷۶، برخلاف موازین است.....
۴۲.....	۱۴۲- مبحث سوم: قانون حاکم - قلمرو اراده.....
۴۴.....	۱۴۳- مبحث چهارم: استعلام مالکیت.....
۴۵.....	۱۴۴- مبحث پنجم: اثین دادرسی.....
۴۷.....	۱۴۵- مبحث ششم: اسقاط حق و اثر آن.....
۴۹.....	۱۴۶- مبحث هفتم: هزینه دادرسی.....
۴۹.....	گفتار اول: دعاوی مالی.....
۵۰.....	گفتار دوم: دعاوی غیرمالی.....
۵۱.....	۱۴۷- مبحث هشتم: اعتراض شخص ثالث.....
۵۱.....	گفتار اول: اعتراض شخص ثالث نسبت به احکام صادره.....
۵۲.....	گفتار دوم: اعتراض شخص ثالث نسبت به دستور تخلیه.....
۵۳.....	۱۴۸- مبحث نهم: مرجع صالح.....
۵۵.....	۱۴۹- مبحث دهم: مرور زمان.....
۵۶.....	۱۵۰- مبحث یازدهم: هزینه اجرای حکم.....
۵۷.....	۱۵۱- مبحث دوازدهم: تعیین اجاره بها.....

۱۵۲- مبحث سیزدهم: تعدیل اجاره‌بها	۵۹
گفتار اول: شرایط تعدیل اجاره‌بها در ماده ۴ قانون اجاره ۱۳۵۶	۶۱
گفتار دوم: انواع تعدیل	۶۲
۱۵۳- گفتار سوم: مطالبه مابه التفاوت اجاره‌بهای تعدیل یافته	۶۳
۱-۱۵۳- مثال قضایی از تعدیل اجاره‌بها و مطالبه اجاره‌بهای تعدیل یافته	۶۴
۲-۱۵۳- مثال قضایی از دعوی تعدیل اجاره‌بها و مطالبه مابه التفاوت اجاره‌بهای تعدیل یافته	۷۹
۱۵۴- مبحث چهاردهم - اجاره‌بها و پرداخت آن - فسخ یا الزام در صورت تخلف از شرط و مفاد قرارداد	۸۹
۱-۱۵۴- مثال قضایی از دعوی الزام به انجام تعهد و دستور موقت ناشی از آن	۹۵
۲-۱۵۴- مثال قضایی از تخلیه به جهت تخلف شرط	۱۰۲
۳-۱۵۴- مثال قضایی از دعوی مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف	۱۰۶
۴-۱۵۴- مثال قضایی از مطالبه اجرت‌المثل معوقه - اجرت‌المثل وجه التزام و تأمین خواسته	۱۱۹
۱۵۵- مبحث شانزدهم: انواع اجاره	۱۲۳
گفتار اول: اجاره شفاهی	۱۲۳
گفتار دوم: اجاره عملی	۱۲۴
گفتار سوم: اثر قصد در اجاره ۱۳۷۶	۱۲۴
گفتار چهارم: قرارداد اجاره	۱۲۵
گفتار پنجم: الزامات تنظیم سند اجاره	۱۳۰
گفتار ششم: الزام به تنظیم سند	۱۳۲
بخش دوم: تخلیه	۱۳۵
۱۵۶- مقدمه	۱۳۵
۱۵۷- مبحث اول - شکل کار	۱۳۵
گفتار اول: درخواست یا دادخواست	۱۳۵
گفتار دوم: ذینفع در تخلیه	۱۳۸
گفتار سوم: مقام صالح	۱۳۹
گفتار چهارم: نحوه رسیدگی	۱۴۲
۱-۱۵۷- مثال قضایی از تخلیه به جهت انقضای مدت - سوء استفاده از قانون	۱۴۷
گفتار چهارم: تصمیم دادگاه	۱۵۱
گفتار پنجم: ارجاع به داور	۱۵۲
۱۵۸- مبحث دوم: اجرا	۱۵۳
گفتار اول: انواع اجرا	۱۵۴

گفتار دوم: استرداد وجوه یا سایر اسناد تعهدآور به مستأجر.....	۱۶۸
گفتار سوم: رفع اثر از دستور- اعاده عملیات اجرا.....	۱۷۰
گفتار چهارم: ادعای طرفین اجاره و ثالث.....	۱۷۴
گفتار پنجم: استمهال - عسر و حرج.....	۱۷۸
گفتار ششم: جهات تخلیه.....	۱۸۳
۱۵۹- مبحث سوم: مصادیق تخلیه.....	۱۸۸
۱-۱۵۹- مثال قضایی از دعوی تخلیه به جهت انقضای مدت اجاره با احراز شرایط رسیدگی فوق‌العاده موضوع ماده ۲ قانون اجاره ۱۳۷۶.....	۱۸۹
۲-۱۵۹- مثال قضایی از دعوی تخلیه به جهت انقضاء مدت و مطالبه اجور معوقه و قرار تأمین خواست و وجد التزام.....	۱۹۳
۳-۱۵۹- مثال قضایی از تخلیه به علت انقضای مدت اعتراض ثالث و تأخیر اجرای حکم برابر مواد ۴۱۷ و ۴۲۴ ق. آ. م.....	۱۹۶
۴-۱۵۹- مثال قضایی از دعوی تخلیه به جهت انقضای مدت و دعوی تجویز انتقال منافع از سوی مستأجر با ادعای سمسور قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و صدور گزارش اصلاحی.....	۲۰۵
۵-۱۵۹- مثال قضایی از دعوی تخلیه به جهت انقضای مدت و نیز مطالبه اجور معوقه و خسارت تأخیر تأدیه.....	۲۰۹
۶-۱۵۹- مثال قضایی از تخلیه به جهت انقضای مدت - رد درخواست به علت عدم رعایت شرایط شکلی موضوع قانون اجاره ۱۳۷۶.....	۲۲۸
۷-۱۵۹- مثال قضایی از دعوی تخلیه به جهت نیاز شخصی - فقدان شرایط موضوع ماده ۲ قانون اجاره ۱۳۷۶.....	۲۳۱
۸-۱۵۹- مثال قضایی از خلع ید و رد دعوی به جهت وجود رهن استیجاری و فقدان مالکیت.....	۲۳۶
۹-۱۵۹- مثال قضایی از تخلیه به جهت انتقال به غیر- رد دعوی به جهت عدم توجه به منتقل‌الیه.....	۲۴۲
۱۰-۱۵۹- مثال قضایی از تخلیه به جهت انتقال به غیر (مشمول آیین اجاره ۱۳۵۶).....	۲۴۷
۱۱-۱۵۹- مثال قضایی از تخلیه به جهت انتقال به غیر و عدم تغییر شرایط اجاره قرارداد متمم.....	۲۵۳
بخش سوم: سرقتی.....	۲۶۵
۱۶۰- مقدمه.....	۲۶۵
۱۶۱- مبحث اول: پیشه سرقتی.....	۲۶۶
۱۶۲- مبحث دوم: مفاهیم حقوقی.....	۲۶۹
گفتار اول: مفهوم حق و تکلیف.....	۲۶۹
گفتار دوم: اجرای عدالت در پرداخت سرقتی.....	۲۷۶
گفتار سوم: شرع و سرقتی.....	۲۷۷
گفتار چهارم: ماهیت حقوقی قصد مستأجر در تودیع سرقتی (تملیک دائم یا موقت).....	۲۷۹

۲۸۵.....	گفتار پنجم: تأثیر نامگذاری طرفین در عنوان حقوقی قرارداد و آثار آن.....
۲۸۶.....	گفتار ششم: تأثیر میزان سرقفی در استحقاق مستأجر.....
۲۸۷.....	گفتار هفتم: در توجه دعوی به مستأجر و منتقل الیه و مستأجر جزء.....
۲۸۹.....	گفتار هشتم: سرقفی در موازین حقوقی.....
۳۰۲.....	گفتار نهم: مبانی سرقفی.....
۳۰۴.....	گفتار دهم: توافق اراده.....
۳۱۰.....	گفتار یازدهم: سقوط سرقفی.....
۳۱۰.....	گفتار دوازدهم: سرقفی مختص اماکن تجاری است.....
۳۱۱.....	گفتار سیزدهم: اثبات سرقفی.....
۳۱۵.....	گفتار چهاردهم: زمان پرداخت سرقفی.....
۳۱۶.....	۱۶۳- مبحث سوم: سرقة می در (تحریر الوسیله).....
۳۲۰.....	۱۶۴- مبحث چهارم: انتقال سرقفی.....
۳۲۰.....	گفتار اول: انتقال سرقفی برای قوائد عمومی.....
۳۲۳.....	گفتار دوم: انتقال سرقفی در قانون اجاره ۱۳۷۶.....
۳۲۶.....	گفتار سوم: انتقال سرقفی در قانون اجاره ۱۳۷۶.....
۳۳۱.....	گفتار چهارم: زمان انتقال در قانون اجاره ۱۳۷۶.....
۳۳۲.....	گفتار پنجم: طریق انتقال سرقفی.....
۳۳۵.....	۱۶۴-۱- مثال قضایی از مطالبه سرقفی متعاقب سقوط و کسب یا پیشه یا تجارت.....
۳۴۵.....	۱۶۴-۲- مثال قضایی از دعوی مطالبه سرقفی با انقضای مدت اجاره از سوی مستأجر.....
۳۵۱.....	۱۶۴-۳- مثال قضایی از دعوی مطالبه و استرداد وجه الرهن.....
۳۵۹.....	فصل سوم: شرح قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶.....
۳۶۰.....	۱۶۵- مقدمه.....
۳۶۰.....	۱۶۶- ماده ۱- قانون اجاره ۱۳۷۶.....
۳۶۰.....	۱۶۶-۱- شمول قانون بر روابط استیجاری.....
۳۶۱.....	۱۶۶-۲- شمول قانون اجاره ۱۳۷۶ از حیث زمان اجرا.....
۳۶۲.....	۱۶۶-۳- گستره قانون اجاره ۱۳۷۶ از حیث اماکن تحت حاکمیت.....
۳۶۳.....	۱۶۶-۴- دایره شمول قانون در اشکال مختلف اجاره.....
۳۶۳.....	۱۶۶-۵- تقابل قانون اجاره ۱۳۵۶ با قانون اجاره ۱۳۷۶.....
۳۶۴.....	۱۶۶-۶- تقدم حکومت اراده.....
۳۶۵.....	۱۶۷- ماده ۲ قانون اجاره ۱۳۷۶.....

۱۶۷-۱. قرارداد عادی اجاره.....	۳۶۵
۱۶۷-۲. شرایط شکلی قرارداد اجاره.....	۳۶۶
۱۶۸- ماده ۳ قانون اجاره ۱۳۷۶.....	۳۶۹
۱۶۸-۱. انقضاء مدت.....	۳۶۹
۱۶۸-۲. اختصاص رسیدگی فوق العاده به تخلیه.....	۳۷۰
۱۶۸-۳. درخواست تخلیه و پیوست‌های آن.....	۳۷۰
۱۶۸-۴. رسیدگی دادگاه.....	۳۷۱
۱۶۸-۵. اجرای دستور.....	۳۷۲
۱۶۸-۶. ابلاغ.....	۳۷۳
۱۶۸-۱. ا. تمهال.....	۳۷۴
۱۶۹- ماده ۴ قانون اجاره ۱۳۷۶.....	۳۷۴
۱۶۹-۱. شمول ماده ۴ قانون اجاره ۱۳۷۶ بر اماکن تجاری و غیر تجاری.....	۳۷۶
۱۶۹-۲. ادعای رد خسارت یا مطالبات از سوی موجر.....	۳۷۷
۱۷۰- ماده ۵ قانون اجاره ۱۳۷۶.....	۳۷۸
۱۷۰-۱. ادعای مستأجر.....	۳۷۸
۱۷۱- ماده ۶ قانون اجاره ۱۳۷۶.....	۳۸۰
۱۷۱-۱. سرقتی در اماکن تجاری.....	۳۸۰
۱۷۱-۲. تودیع سرقتی به قصد اجاره.....	۳۸۱
۱۷۱-۳. اثر نسبی قراردادهای.....	۳۸۲
۱۷۲- سرقتی به موجب شرط عدم تخلیه یا افزایش اجاره.....	۳۸۲
۱۷۳- سرقتی به موجب شرط عدم تخلیه با اجاره متعارف.....	۳۸۳
۱۷۴- عدم استحقاق سرقتی در فرض عدم پرداخت آن و یا استیفا سرقتی در هنگام تخلیه.....	۳۸۴
۱۷۵- صلاحیت دادگاه در مقام حل اختلاف در موضوع سرقتی.....	۳۸۴
۱۷۶- خروج زمانی، از شمول قانون اجاره ۱۳۷۶.....	۳۸۵
۱۷۷- وضع آیین‌نامه اجرایی.....	۳۸۶
۱۷۸- در لغو قوانین مغایر (ماده ۱۳ قانون اجاره ۱۳۷۶).....	۳۸۶

فصل چهارم: ۱- مقررات اجاره ۱۳۷۶ ۲- آیین‌نامه اجرایی اجاره ۱۳۷۶ ۳- انواع اجاره‌نامه‌ها	
۴- اجاره املاک و اراضی موقوفه ۵- رعایت حقوق مستأجرین در املاک و اراضی	
تملك شده ۶- خانه‌های سازمانی ۷- انواع دادخواست‌های اجاره.....	۳۸۷
۱۷۹- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۲۶ مرداد ۱۳۷۶.....	۳۸۸
فصل اول: روابط موجر و مستأجر.....	۳۸۸

۳۸۸.....	فصل دوم: سرقتی
۳۹۰.....	۱۸۰- آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶
۳۹۲.....	۱۸۱- انواع اجاره‌نامه‌ها
۳۹۲.....	۱-۱۸۱ قرارداد اجاره آموزشی
۳۹۵.....	۲-۱۸۱ اجاره‌نامه آپارتمان
۳۹۶.....	۳-۱۸۱ اجاره‌نامه مغازه
۳۹۷.....	۴-۱۸۱ اجاره‌نامه ملک مسکونی
۳۹۹.....	۵-۱۸۱ قرارداد اجاره آپارتمان
۴۰۰.....	۶-۱۸۱ اجاره‌نامه یک حیاط مستقل
۴۰۰.....	۷-۱۸۱ قرارداد اجاره یک خانواده طبق عرف
۴۰۲.....	۸-۱۸۱ تنظیم قرارداد اجاره ، وسیله وکیل
۴۰۳.....	۹-۱۸۱ اجاره‌نامه یک واحد آپارتمان
۴۰۴.....	۱۰-۱۸۱ انعقاد اجاره به وسیله مالک
۴۰۵.....	۱۱-۱۸۱ اجاره‌نامه طبق عقد وکالت
۴۰۶.....	۱۲-۱۸۱ قرارداد اجاره یک باب منزل مستقلا
۴۰۸.....	۱۳-۱۸۱ اجاره‌نامه مشاعی آپارتمان
۴۰۸.....	۱۴-۱۸۱ قرارداد اجاره اراضی کشاورزی
۴۱۰.....	۱۸۲- اجاره املاک و اراضی موقوفه
۴۱۰.....	۱-۱۸۲ اجاره
۴۱۰.....	۲-۱۸۲ شرایط عام عقد اجاره
۴۱۱.....	۳-۱۸۳ طرفین عقد قرارداد
۴۱۳.....	۴-۱۸۴ مدت عقد اجاره
۴۱۷.....	۵-۱۸۴ مال الاجاره
۴۱۸.....	۶-۱۸۴ شرایط ویژه در طریق انعقاد عقد اجاره موقوفه
۴۱۹.....	۷-۱۸۴ مزایده
۴۲۱.....	۸-۱۸۴ پذیره
۴۲۲.....	۹-۱۸۴ نحوه استفاده از پذیره
۴۲۵.....	۱۰-۱۸۴ اهدایی
۴۲۵.....	۱۱-۱۸۴ الزام به تنظیم یا تجدید قرارداد اجاره
۴۲۶.....	۱۲-۱۸۴ اماکن تجاری
۴۲۸.....	۱۳-۱۸۴ تملک اعیان

۴۲۸.....	۱۴-۱۸۴ ساخت اعیان و مالکیت آن.....
۴۲۹.....	۱۵-۱۸۴ موارد استثنایی تملک اعیان احداثی.....
۴۳۲.....	۱۶-۱۸۴ تعمیر و نگهداری.....
۴۳۵.....	۱۸۵- رعایت حقوق مستأجرین در املاک و اراضی تملک شده.....
۴۳۵.....	۱-۱۸۵ مالکین عرصه و اعیان.....
۴۳۶.....	۲-۱۸۵ مالک منافع (حق کسب و پیشه یا تجارت و سرقفلی).....
۴۴۳.....	۱۸۶- خانه‌های سازمانی.....
۴۴۷.....	۱۸۷- لایحه قانونی راجع به مستثنی شدن شهرداری تهران در مورد واگذاری قسمتی از پارک‌ها و میادین و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قانون مالک و مستأجر مصوب ۳۱ اردیبهشت ۴۴۸
۴۵۲.....	۱۸۸- انواع درخواست‌های اجاره.....
۴۵۲.....	۱-۱۸۸ دعوی تقابل پرداخت حق ریشه و احداث اعیانی.....
۴۵۳.....	۲-۱۸۸ دعوی تقابل صدور دستور پرداخت حقوق زارخانه، دسترنج، ریشه، اعیانی و اشجار (طبق اجاره شفاهی).....
۴۵۳.....	۳-۱۸۸ صدور حکم مبنی بر پرداخت هزینه نگهداری، حفر چاه، نصب لوله و محاسبه حق نسق زارخانه (کارکرد عرفی شخص راع).....
۴۵۴.....	۴-۱۸۸ پرداخت حق زارخانه (کارکرد) دست‌مزد) طبق نظر کارشناسی (اراضی اصلاحات ارضی).....
۴۵۶.....	۵-۱۸۸ الزام به فک رهن زمین زراعی و صاف‌کاری.....
۴۵۷.....	۶-۱۸۸ تقاضای صدور حکم به انتقال و وامیاری حق کشاورزی در پلاک ثبتی.....
۴۵۸.....	۷-۱۸۸ تقاضای تخلیه مورد اجاره اراضی کشاورزی به علت انتقال به غیر.....
۴۵۹.....	۸-۱۸۸ تخلیه عرصه و اعیان ملک موقوفه تجاری با تملک.....
۴۵۹.....	۹-۱۸۸ تقاضای صدور حکم تخلیه یک باب مغازه موقوفه ... دایره انتقال به غیر مستند به ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ هجری شمسی.....
۴۶۰.....	۱۰-۱۸۸ صدور حکم به فسخ اجاره، و تنظیم اجاره‌نامه رسمی به نام ... (ملک موقوفه مدرسه خان مروی، مستند به مقررات حاکم بر روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ تجاری).....
۴۶۲.....	۱۱-۱۸۸ درخواست پرداخت حقوق زارخانه و اعیانی‌های احداثی ... (اراضی موقوفه).....
۴۶۳.....	۱۲-۱۸۸ لایحه دفاعی، حق ریشه و زارخانه در ملک و اراضی موقوفه عام.....
۴۶۵.....	فهرست منابع.....

اجاره از جمله عقود معین است که قانونگذار آن را در قانون مدنی تشریح نموده و موادی از این قانون را به بحث اجاره اختصاص داد، عقد اجاره و روابط ناشی از آن به مرور زمان از حالت رابطه صرف فردی خارج شد و با پیشرفت تکنولوژی و فرآیند پیچیده شدن زندگی جمعی، چهره آمره به خود گرفته است. حکومت اراده که در گذشته بر روابط اجتماعی و قراردادها حاکم بود به مرور زمان کم رنگ تر می گردد و در وجه مقابل آن همواره بر میزان مداخله دولت افزوده و نیز از حدود آزادی طرفین کاسته می شود. نمونه بارز این تحول، حکومت اراده در قانون مدنی است که با تصویب و اجرایی شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مردادماه ۱۳۵۶ نگاه قانونگذار به کلی تغییر نمود. البته اقتضای زمان تصویب قانون مذکور نیز نباید فراموش شود. اما شیوه عمل قانونگذار، چه در این قانون و چه در قوانین لاحق همواره به سمت مداخله آمرانه بوده است به گونه ای که اراده اشخاص در شرایط کنونی اثر کمتری در قراردادها دارد. با این وصف قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۱/۱۶ جرحی دوباره به سمت حکومت اراده است که در واقع برگشتی دوباره به قانون مدنی است. اما قبول حاکمیت اراده اشخاص به این معنی نیست که طرفین در کلیه امور روابط استیجاری خویش آزادی مطلق داشته باشند و کلیه توافقات آنها اگرچه مخالف صریح قواعد آمره و یا روح قانون باشد پذیرفته باشد. زیرا؛ مثلاً قانونگذار در ماده یک قانون اجاره ۱۳۷۶ اگرچه حکومت قانون مدنی و حکومت اراده را قبول دارد و قبول آزادی اراده نیز اقتضا دارد که توافقات مخالف این قانون پذیرفته باشد، اما نباید فراموش کرد که این قانون برای محدود نمودن حکومت قانون اجاره سال ۵۶ است قاری که در آن حقوقی برای مستأجر ایجاد شده است که نه تنها برخلاف میل و اراده موجر است بلکه در صورت استنکاف، به ایفاء این حقوق ملزم نیز می گردد. از جمله این حقوق حق کسب یا پیشه یا تجارت است که از فعالیت کسی مستأجر در محل ایجاد می شود حال چگونه می توان تصور نمود قانونی که برای از هم پاشیدن نظام این قانون وضع شده است بتواند توافق برخلاف روح خود را تحمل نماید. بنابراین طرفین عقد اجاره موضوع قانون اجاره ۱۳۷۶ نمی توانند توافق نمایند که رابطه آنها مشمول قانون اجاره ۱۳۵۶ بوده و ایجاد حق کسب یا پیشه یا تجارت برای مستأجر نماید لذا بدون شک چنین شرطی باطل است.

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، اگرچه تأسیس جدیدی است، اما تنها براساس تفکر فقهاء و بویژه حضرت امام خمینی (ره) در تحریرالوسیله تنظیم گردید. در این کتاب تنها به چند صفحه در باب سرقفلی اشاره شده است اما متأسفانه مقنن از این کتاب فقط به عنوان منشاء فکری خویش استفاده نمود، بدون اینکه براساس آن، و با الهام از این تفکر، با تدبیر در سایر متون فقهی و یا حداقل حقوق سایر کشورهای اسلامی قانون جامعی ارائه نماید که بتواند راهکارهای مناسبی در روابط استیجاری ارائه دهد. قانونگذار وقت، در این قانون، تنها به چند ماده و البته

بصورت پراکنده اکتفا نموده است. در حالی که ارتباط چندانی بین مواد قانونی وجود ندارد، اما مواد قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ کمک شایسته‌ای از جهت فهم بهتر و اصولی‌تر مواد قانون اجاره ۱۳۷۶ است. اگرچه قانون اجاره ۱۳۶۲ منسوخ است اما حداقل قانونگذار وقت آن از اصول کلی حقوقی پیروی نموده بود. این قانون همانند قانون اجاره ۱۳۷۶ از حکومت قانون مدنی پیروی می‌نمود اما شرایطی کاملاً از قانون اجاره ۱۳۷۶ داشت. به هر حال قانون مدنی در بحث اجاره و نیز قواعد عمومی قراردادها بر قوانین مذکور حکومت دارد. حال با این امید که تلاش نگارنده که به کمک کار و فعالیت در شعب حقوقی و تدبیر در علم حقوق بدست آمده است وسیله‌ای مناسب در دست همکاران محترم اعم از قضات و وکلا و نیز حقوق دانان و دانش‌پژوهان باشد مطالبی به شرح آتی مرقوم می‌گردد.

در این کتاب ابتدا در فصل اول عقد اجاره در قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۸۶، سپس در فصل دوم روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵ و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ به طور خلاصه بحث می‌شود. در شش فصل‌های بعدی است اما هر یک از فصل‌ها نیز خود به بحث‌های مستقلی همچون تخلیه، سرقفلی و انتقال تقسیم شده است که هر کدام از آنان شامل بحث‌های فرعی است.

در مجموعه دو جلدی که در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به چاپ رسید به تفسیر قانون و تشریح اراده قانونگذار توجه گردید و با ارائه مثال‌هایی قضایی سعی شده است نکات ریز ولی مهم رویه قضایی که در سرنوشت اقدام حقوقی و قضایی سرنوشت‌ساز است و مسیر پرونده را روشن می‌سازد تشریح شود. اما در این مجموعه به این علت که قانونگذار هدفمند نبوده و با عجله و بدون تعمق، موادی پراکنده و بی‌هدف ولی به قصد مقابله با قانون اجاره ۱۳۵۶ و نظام ایجاد شده در آن وضع نموده است اما آن شیوه مذکور وجود نداشت اما در پایان مجموعه سعی گردید بصورت کوتاه و فشرده از مواد قانون مدنی، ۷۶، تفسیری ارائه گردد.

محمد رضا فلاح

آمل - پاییز ۸۶