

احکام قوانین مربوط به مؤجر و مستأجر در عقد اجاره

مؤلف
صفورا اصلانی

ویراستار
مژگان قیصری

انتشارات قانون یار

۱۴۰۱

سرشناسه	: اصلانی، صفورا، ۱۳۶۵-
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: احکام قوانین مربوط به مؤجر و مستاجر در عقد اجاره/مولف صفورا اصلانی؛ ویراستار مژگان قنبری.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون یار ۱۴۰۱.
مشخصات ظاهری	: ۱۱۰ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۵۷۴-۵
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص[۱۰۷]-[۱۱۰]؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	: مالک و مستاجر Landlord and tenant مالک و مستاجر - ایران Landlord and tenant -- Iran اجاره - ایران Rent -- Iran
شناسه افزوده	: قنبری، مژگان، ۱۳۶۴ - ویراستار
رده بندی کنگره	: ۳/۸۸۶KMH
رده بندی دیویی	: ۵۵۰۳۳۴/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۸۶۳۷۹۱
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیبا

کتابخانه قانون یار

احکام قوانین مربوط به مؤجر و مستاجر در عقد اجاره

تألیف: صفورا اصلانی

ویراستار: مژگان قنبری

ناشر: قانون یار

نوبت چاپ: اول - ۱۴۰۱

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۱۴۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۵۷۴-۵

(تمامی حقوق مادی این اثر محفوظ بوده و متعلق به انتشارات قانون یار می باشد)

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، پلاک ۱۵۲

۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹

۰۲۱۶۶۹۷۹۵۲۶

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۱۱
---------------	----

بخش اول

بررسی و تعریف عقد اجاره.....	۱۳
------------------------------	----

بخش دوم

بررسی و شناخت ویژگی های عقد اجاره.....	۱۷
--	----

بند اول: معاوضی بودن عقد اجاره	۱۷
--------------------------------------	----

بند دوم: تملیکی بودن عقد اجاره	۱۸
--------------------------------------	----

بند سوم: رضائی بودن عقد اجاره	۱۸
-------------------------------------	----

بند چهارم: لازم بودن عقد اجاره	۱۹
--------------------------------------	----

بند پنجم: موقتی بودن عقد اجاره	۲۰
--------------------------------------	----

بند ششم: ایجابی بودن تعهد حاصل از عقد اجاره	۲۰
---	----

بند هفتم: تدریجی بودن عقد اجاره	۲۱
---------------------------------------	----

بند هشتم: شخصی بودن تعهد حاصل از عقد اجاره	۲۱
--	----

بخش سوم

جایگاه حقوقی موجر و مستاجر در عقد اجاره.....	۲۳
--	----

بخش چهارم

وظایف مالک (موجر) و (منتفع) مستاجر در حقوق ایران.....	۲۷
---	----

بخش پنجم

بررسی اصول و ارکان عقد اجاره	۳۱
------------------------------------	----

بند اول: قصد و رضای طرفین (تراضی)	۳۱
---	----

بند دوم: جایگاه اهلیت در عقد اجاره	۳۶
--	----

بند سوم: کیفیت تعیین اجرت	۴۰
---------------------------------	----

بخش ششم

- نگاهی اجمالی به شرایط عقد اجاره..... ۴۱
- بند اول: نگاهی اجمالی به شروط قانونی در عقد اجاره..... ۴۱
- بند دوم: شرایط متعاقدين در عقد اجاره..... ۴۵
- بند سوم: فروعات در مورد اجاره..... ۵۰

بخش هفتم

- بررسی و شناخت آثار حقوقی عقد اجاره نسبت به طرفین..... ۵۱
- بند اول: الزامات مختص موجر..... ۵۱
- بند دوم: نگاهی به تکالیف موجر..... ۵۸
- بند سوم: الزامات مختص مستاجر..... ۶۰
- بند چهارم: پرداخت مال الاجاره..... ۶۱
- بند پنجم: نگاهی اجمالی به تکالیف مستاجر..... ۶۲

بخش هشتم

- بررسی انحلال و اتمام عقد اجاره..... ۶۷
- بند اول: انحلال عقد اجاره از طریق بطلان..... ۶۷
- بند دوم: انحلال عقد اجاره از طریق فسخ..... ۶۸
- بند سوم: موارد فسخ عقد اجاره توسط موجر..... ۶۹
- بند چهارم: انحلال عقد اجاره..... ۷۰
- بند پنجم: انحلال عقد اجاره از طریق انفساخ..... ۷۰
- بند ششم: انحلال عقد اجاره از طریق انقضاء مدت..... ۷۱
- بند هفتم: انحلال عقد اجاره از طرق خاص..... ۷۲
- بند هشتم: انحلال عقد اجاره مربوط به خانه های سازمانی..... ۷۳

بخش نهم

- بررسی حق سر قفلی و حق کسب و پیشه..... ۷۵
- بند اول: بررسی حقوقی حق سر قفلی و حق کسب و پیشه..... ۷۵



بخش دهم

نگاهی به دعاوی راجع به عقد اجاره ۷۹

بند اول: تعدیل اجاره بها و شرایط پذیرش این دعا ۷۹

بند دوم: الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ۸۰

بند سوم: دعوی الزام به تعمیرات اساسی ۸۰

بند چهارم: دعوی تخلیه به لحاظ انقضاء مدت ۸۱

بند پنجم: تخلیه به لحاظ احتیاج شخصی ۸۲

بند ششم: تخلیه به لحاظ تعدی و تفریط ۸۳

بند هفتم: تخلیه به لحاظ انتقال به غیر ۸۴

بند هشتم: تخلیه به لحاظ تغییر شغل ۸۵

بند نهم: تخلیه به لحاظ احداث بناء ۸۵

بند دهم: تخلیه به لحاظ تخلف از شرط ۸۶

بند یازدهم: تخلیه به لحاظ عدم پرداخت اجور ۸۷

بند دوازدهم: دعوی تجویز انتقال منافع ۸۸

بند سیزدهم: دعوی مطالبه اجور و یا مطالبه اجرت المسمی و خسارت وارده در مورد اجاره ۸۸

بند چهاردهم: دعوی عسر و حرج ۸۹

بخش یازدهم ۹۱

بررسی ضوابط شکلی اجاره نامه بین موجر و مستاجر ۹۱

بند اول: شرایط سند رسمی اجاره ۹۱

بند دوم: شرایط سند عادی اجاره ۹۱

بند سوم: روش تخلیه در صورت وجود سند رسمی ۹۲

بند چهارم: روش تخلیه عین استیجاری ۹۴

بند پنجم: احکام روابط مالی فرعی طرفین ۱۰۰

بند ششم: دعاوی مربوط به روابط مالی طرفین ۱۰۲

بند هفتم: دعاوی و ادعاهای مستاجر بر علیه موجر ۱۰۴

منابع و مآخذ ۱۰۷

پیشگفتار

روابط حقوقی مربوط به اجاره در ایران به واسطه فراگیر بودن معضلات حقوقی بین موجر و مستاجر، حجم وسیعی از موضوعات و منازعات حقوقی را به خود اختصاص داده است. کثرت جمعیت مستاجرین در ایران ضرورت پرداختن به این بحث را افزون ساخته است. در عین حال ابهام و تعدد قوانین مرتبط با اجاره در کنار انواع مختلف این عقد سبب شده است آگاهی از مجموعه ضوابط حقوقی مرتبط با اجاره به سادگی امکان پذیر نباشد. با توجه به تغییراتی که در سبک زندگی افراد جامعه به وجود آمده است، برخی از مردم هنوز مستاجر بوده و از لحاظ اقتصادی ترجیح می دهند، سرمایه خود را برای خرید ملک، هزینه نکنند. با توجه به این موضوع قانون موجر و مستاجر می تواند تا حدود زیادی از مواجه شدن با مشکلات مختلف جلوگیری کند. آشنایی با این قوانین موجب شناخت انواع اجاره نامه، وظایف موجر، روابط اجاره دهنده و مستاجر در قانون مدنی، موارد صدور حکم تخلیه فوری و قرارداد می شود. به طور حتم دانستن قوانین می تواند تا حدود زیادی از بروز مشکلات احتمالی و پایمال شدن حق و حقوق افراد جلوگیری کند. اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجره (مورد اجاره) می شود و تبعاً می تواند در آن هر گونه دخل و تصرفی کند. باید در نظر داشت که مالکیت به هر نحو و صورت و در قالب هر یک از عقود که باشد اختیار تام مالک نسبت به مملوک خود است. گرچه عنوان عقد اجاره ممکن است این توهم را به وجود آورد که مستاجر مالک مورد اجاره نمی شود بنابراین نمی تواند همانند مالک در مورد سرنوشت آن تصمیم گیری کند، لیکن به حکم ظاهر ماده قانونی یاد شده چون مستاجر مالک منافع مورد اجاره می شود، می تواند در مدت اجاره نسبت به منافع مورد اجاره دخل و تصرف مالکانه کند اعم از انتقال، هبه، صلح و غیره. در قانون سه نوع اجاره نامه مورد تأیید است که شامل

مسکونی، تجاری، موسسه‌های خیریه یا درمانگاه‌ها خواهد بود. اگر موجر و مستاجر توافق داشته باشند، قرارداد امضا خواهد شد که مطابق آن مستاجر باید مبلغی را به موجر تحویل دهد تا برای مدت مشخصی ملک را در اختیار داشته‌باشد. در حقیقت با پرداخت اجاره بها، مستاجر، مالک منافع عین مورد اجاره قرار می‌گیرد. در این کتاب قصد داریم به بررسی احکام و قوانین و حقوق هریک از موجر و مستاجر در عقد اجاره بپردازیم و وظایف هرکدام از طرفین عقد اجاره را به طور کامل و دقیق مورد موافقه و بررسی قرار دهیم. از آنجا که عقد اجاره عقد متداولی بین تمامی مردم جامعه است فلذا مطالعه این کتاب به تمامی افراد پیشنهاد می‌گردد تا بدین سان از تضییع حق خویش در خلال عقد اجاره جلوگیری کنند.