

دعا و رابطہ موجب و مستاجر

در نظم حقوقی کنونی

مبنتی بر آخرین تحولات علمی، قانونی و قضایی

www.ketab.ir

سید صالح احمدی

سرشناسه : صالح احمدی، سعید، ۱۳۶۴

عنوان و نام پدیدآور : دعاوی روابط موجر و مستأجر در نظم حقوقی کنونی / سعید صالح احمدی.

مشخصات نشر : تهران: کتاب آوا، ۱۴۰۲.

مشخصات ظاهری : ۴۰۰ ص.

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۷۵۹-۰

وضعیت فهرست نویسی : فیبا

موضوع : مالک و مستأجر - ایران -- Landlord and tenant

موضوع : مالک و مستأجر - ایران - دعاوی -- Landlord and tenant-- Claims -- Iran

رده‌بندی کنگره : ۸۸۰ KMH

رده‌بندی دیویی : ۵۵۰ ۴۳۴/۳۴۶

شماره کتابشناسی ملی : ۹۲۱۰۶۱۹

دعاوی روابط موجر و مستأجر

در نظم حقوقی کنونی



سعيد صالح احمدی	مؤلف:
کتاب آوا	ناشر:
اول - ۱۴۰۲	نوبت چاپ:
۵۰۰ نسخه	شمارگان:
۳۲۰.۰۰۰ تومان	قیمت:
۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۷۵۹-۰	شابک:

نشانی دفتر مرکزی: تهران، خیابان انقلاب، خ ۱۲ فروردین، بن‌بست حقیقت، پلاک ۴، طبقه دوم
شماره تماس: ۶۶۴۶۷۱۵۰

نشانی مرکز پخش: تهران - خیابان انقلاب - خیابان فخر رازی - تقاطع ژاندارمری پلاک ۷۱/۱
شماره‌های تماس: ۶۶۹۷۴۶۴۵ - ۶۶۹۷۴۱۳۰ - ۶۶۴۰۷۹۹۳ - ۶۶۴۱۶۰۰۴ - ۶۶۴۱۶۰۰۷ - ۶۶۴۱۶۰۰۷

www.avabook.com

Email: avabook_kazemi@yahoo.com

نشانی فروشگاه: اسلامشهر، خیابان صیاد شیرازی (خیابان دانشگاه)، نبش فرمانداری

شماره تماس: ۵۶۳۵۴۶۵۱

هرگونه تکثیر این اثر از طریق ارسال یا بارگذاری فایل الکترونیکی، یا چاپ و نشر کاغذی آن بدون مجوز ناشر، به هر شکل، اعم از فایل، سی‌دی، افست، ریسوگراف فتوکپی، زیراکس یا وسایل مشابه، به صورت متن کامل یا صفحاتی از آن، تحت هر نام اعم از کتاب، راهنما، جزوه، یا وسیله کمک آموزشی، در فضای واقعی یا مجازی، و همچنین توزیع، فروش، عرضه یا ارسال اثری که بدون مجوز ناشر تولید شده، موجب پیگرد قانونی است.

این کتاب با کاغذ حمایتی چاپ شده است

مقدمه

۱- بشر از دیرباز، دریافت که برای مصون ماندن از بلایای طبیعی، خطر درندگان و دشمن، سرما، گرما، نور خورشید، رطوبت هوا و غیره، به پناهگاهی امن و آسوده نیاز دارد؛ فلذا رفته رفته با درک بیشتر از امکانات طبیعی و سپس ابزار و ادوات خودساخته، زندگی در زیر یا داخل درخت، غار، چادر و ساختمانهای چوبی، سنگی، گلی و حتی یخی (در نقاط قطبی) و شناورها را برگزید. البته در این میان، بخشی از نیازهای انسان از طریق انعقاد قرارداد شفاهی اجاره اموال و همچنین خدمات مرتفع گردید تا برای پیشبرد اهداف خویش، از تواناییها و امکانات دیگران، بهره برد.

۲- بعدها تدریجاً اجاره املاک نیز - که زیرمجموعه اجاره اموال محسوب می شود - بیشتر از پیش، مرسوم و متداول شد هر چند هنوز لا اقل در موضوع مسکن، انسانها به دلیل کمبود امکانات و همبستگیهای عمیق تر خانوادگی، قومی و قبیله ای، بنای خود را بر داشتن مسکن مشترک با دیگر همبستگان می گذاشتند که این موضوع، باعث ایجاد وحدت و یکپارچگی بین آنها زیر سایه فرهنگهای سنتی و به طور معمول مبتنی بر پدرسالاری یا بعضاً طایفه سالاری می گردید.

۳- با وقوع انقلاب صنعتی و تأسیس کارخانه ها و کارگاه ها، موج هجرت از کوهستان ها، بیابان ها و روستاها به شهرها، و از شهرهای کوچکتر به شهرهای بزرگتر، باعث رونق کسب و کار مالکان و بعضاً سوء استفاده آنان از نیاز مهاجران و کارگران شد. از این جهت، حکام مجبور به ورود به مسأله مسکن و دستور تنظیم روابط مربوط به این حوزه اعم از بیع، اجاره، رهن و غیره شدند تا نظم جامعه بر هم نخورد و از دیگر طرف نیز، علم زیبایی شهرها (شهرآرایی) و توجه

شهرداری‌ها به هنر معماری، توسعه یافت، کشورها سیاست نفی وجود حلبی‌آبادها در دل شهرها را همراه با سیاست تنظیم عرضه و تقاضای مسکن، در دستور کار خود قرار دادند و به دلیل توجه روزافزون به حقوق کارگر، پرداخت ردیفی تحت عنوان «حق مسکن» در حقوق کارگر در معنای عام کلمه و برپایی نهضت ساخت مسکن توسط اشخاص - اعم از اشخاص حقوقی حقوق خصوصی و اشخاص حقوقی حقوق عمومی - به ویژه منازل سازمانی به اوج رسید که نگارنده نیز تا ۱۳ سالگی، در منازل سازمانی سازمان آب منطقه‌ای بوشهر (تا پایان سوم ابتدایی در اداره آبیاری آبخش و تا پایان دوم راهنمایی در اداره امور آبرسانی برازجان) - که بسیار وسیع و حالت باغ‌گونه داشتند و مملو از درختان نخل، نارنج، لیمو ترش، توت، جَمو و بعضاً گریپ‌فروت، نارنگی و پرتقال بودند و مجموعاً حدود ۲۰ خانواده، در مناطقی محروم، دارای مسکن مستقل بودند - زندگی نموده که خاطرات شیرینی را از آن دوران در رؤیاها مرور می‌کنم.

۴- در این اثر که بنا بر این گذاشتیم کم حجم باشد، به شرح و «تفسیر ماده به ماده» برخی از قوانین حقوقی ایران در حوزه اجاره پرداختیم که امیدوارم مقبول طبع بزرگواران واقع گردد.

با تقدیم احترام

سید صالح احمدی

۱۴۰۱/۰۹/۲۵

نجف اشرف

فهرست مطالب



کتاب اول: از قانون مدنی.....	۱۷
مبحث اول - اجاره اشیاء.....	۳۲
مبحث دوم - اجاره حیوانات.....	۸۰
مبحث سوم - اجاره اشخاص.....	۸۲
فقره اول - اجاره خدمه و کارگر.....	۸۶
فقره دوم - اجاره متصدی حمل و نقل.....	۸۸
کتاب دوم: قانون روابط موجر و مستأجر.....	۹۱
فصل اول - روابط موجر و مستأجر.....	۹۲
فصل دوم - سرقفلی.....	۱۲۱
کتاب سوم: قانون روابط موجر و مستأجر مصوّب ۱۳۶۲.....	۱۴۷
فصل اول - کلیات.....	۱۴۸
فصل دوم - اجاره بها.....	۱۵۴
فصل سوم - در اجاره نامه.....	۱۵۷
فصل چهارم - موارد فسخ.....	۱۵۹
فصل پنجم - تعمیرات.....	۱۶۸

کتاب چهارم: قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر
مصوب ۱۳۶۵..... ۱۷۵

کتاب پنجم: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶..... ۱۸۱
فصل اول - کلیات ۱۸۲
فصل دوم - میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن ۱۸۸
فصل سوم - در تنظیم اجاره‌نامه ۲۰۶
فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره ۲۲۰
فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت ۲۵۵
فصل ششم - تعمیرات ۲۷۶

کتاب ششم: قانون تعدیل و تثبیت اجاره‌بها مصوب ۱۳۵۲..... ۲۹۹

کتاب هفتم: قانون راجع به تعدیل مال الاجاره‌ها مصوب ۱۳۱۷..... ۳۰۵

کتاب هشتم: قانون اجازه واگذاری امتیاز سرقفلی و مشارکت غرف و
فروشگاه‌های پایانه‌های عمومی بار و مسافر و مجتمع‌های خدمات رفاهی
بین‌راهی مصوب ۱۳۷۷..... ۳۱۱

کتاب نهم: قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری
مصوب ۱۳۷۷/۰۳/۲۴..... ۳۱۵

کتاب دهم: قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳..... ۳۲۷

کتاب یازدهم: قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و
پرورشی در اختیار وزارت آموزش و پرورش مصوب ۱۳۷۲..... ۳۶۳