



مطالعہ موردی مسائل حقوقی (۱)

روابط موجر و مستاجر

«معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه»

اداره کل برنامه ریزی و تدوین متون آموزشی

انتشارات جاودانه

عنوان و نام پدیدآور
 مشخصات نشر
 مشخصات ظاهری
 شابک
 وضعیت فهرست نویسی
 یادداشت
 عنوان دیگر
 موضوع
 موضوع
 شناسه افزوده
 درمبندی کنگره
 درمبندی دیویی
 شماره کتابشناسی ملی

روابط موجر و مستاجر / معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه
 اداره کل برنامه ریزی و تدوین متون آموزشی.
 تهران: جاودانه ۱۳۸۷.
 ۲۴۸ ص.
 ۹۷۸-۶۰۰-۵۳۴۱-۲۷-۰۰ :
 فیبا
 بالای عنوان: مطالعه موردی مسایل حقوقی (۱).
 مطالعه موردی مسایل حقوقی (۱).
 مالک و مستاجر - قوانین و مقررات - ایران.
 مالکیت (حقوق) - ایران.
 ایران. قوه قضائیه. اداره کل برنامه ریزی و تدوین متون آموزشی.
 KMH ۸۸۰ / ۱۲۸۱۳۸۷ :
 ۳۴۶/۵۵۰۴۳۴ :
 ۱۵۷۷۵۲۵ :

پایگاه اینترنتی: WWW.law-training.ir
 پست الکترونیکی: motoon@law-training.ir
 ناشر: تهران: حافظ شمالی - نیش خ سیمه - ساختمان شماره ۴۰ قوه قضائیه - معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه



سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

عنوان: مطالعه موردی مسایل حقوقی جلد ۱ «روابط موجر و مستاجر»
 گردآوری و تدوین: معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه
 محقق: شهرام محمدزاده
 بررسی و اظهار نظر: مهدی سیدتقرشی، ابراهیم اسماعیلی هریسی، امیر کوهکن، محمد درویش زاده
 مدیر اجرایی: نادر پوریبگ محمد
 گارشناس و طراحی آموزشی: احمد ابراهیمی
 مقابله: مرضیه ملک محمدی
 چاپ و صحافی: شرکت زیتون چاپ بهاران
 تیراژ و نوبت چاپ: ۲۰۰۰ نسخه، سوم، ۱۳۹۰
 قیمت: ۳۵۰۰۰ ریال
 ناشر: انتشارات جاودانه

تلفن مرکز پخش: ۰۲۱-۶۶۴۹۰۲۷۵-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹
<http://www.junglepub.org>
email://info@junglepub.org
 ۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

«مسئولیت علمی مطالب و نظریه ها متوجه گروه تحقیقی است و الزاماً نظریه معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه نمی باشد.»
 «معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه از هرگونه نقد و نظر نسبت به محتوای این کتاب استقبال می کند.»
 «کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ و متعلق به معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه می باشد و نقل هرگونه مطالب با ذکر منبع بلامانع می باشد.»

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه.....	ص
بخش اول - مطالعات موردی case study.....	۱
قضیه اول: اجاره اماکن مسکونی و استفاده تجاری از آن.....	۳
اهداف رفتاری.....	۳
توصیف قضیه.....	۳
تحلیل قضیه.....	۴
فعالیت‌های یادگیری.....	۶
قضیه دوم: اجاره اماکن تجاری توسط مستأجر دوم.....	۷
اهداف رفتاری.....	۷
توصیف قضیه.....	۷
تحلیل قضیه.....	۸
۱. حق انتقال منافع عین مستأجره.....	۹
۲. اجرت‌المثل ایام تصرف.....	۹
۳. نظریه‌های اداره حقوقی.....	۱۰
۴. نتیجه.....	۱۱
فعالیت‌های یادگیری.....	۱۳
قضیه سوم: تاریخ تعدیل اجاره‌بها.....	۱۴
اهداف رفتاری.....	۱۴
توصیف قضیه.....	۱۴
تحلیل قضیه.....	۱۵
فعالیت‌های یادگیری.....	۱۷
قضیه چهارم: تخلیه ید به سبب تخلف مستأجر دوم از قرارداد اجاره.....	۱۸
اهداف رفتاری.....	۱۸

۱۸	توصیف قضیه
۲۰	تحلیل قضیه
۲۲	فعالیت‌های یادگیری
۲۳	قضیه پنجم: فسخ اجاره‌نامه و تخلیه ید به سبب تخلف مستاجر دوم
۲۳	اهداف رفتاری
۲۳	توصیف قضیه
۲۶	تحلیل قضیه
۲۶	۱. تغییر شغل
۲۶	۲. اوضاع و احوال مورد اجاره و استفاده تجاری
۲۷	۳. دادخواست الزام به اجازه تغییر شغل
۲۷	۴. پرسش و پاسخ
۲۹	فعالیت‌های یادگیری
۳۰	قضیه ششم: بطلان یا فسخ اجاره در ارتباط با تعدیل اجاره‌ها
۳۰	اهداف رفتاری
۳۰	توصیف قضیه
۳۱	توضیح
۳۲	تحلیل قضیه
۳۳	۱. انحلال عقد اجاره
۳۳	۲. بطلان عقد اجاره و شرایط آن
۳۴	۳. تاریخ تلف عین مستاجر
۳۴	۴. از بین رفتن قابلیت انتفاع
۳۵	۵. فسخ و پایان مدت اجاره
۳۵	۶. خیار عیب
۳۶	۷. چند پرسش و پاسخ
۳۸	۸. نکته
	۹. نقد و بررسی بندهای یک و دو ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶
۳۹	

۴۱	۱۰. توجه
۴۴	فعالیت‌های یادگیری
۴۵	قضیه هفتم: حق کسب و پیشه و مستاجر متخلف
۴۵	اهداف رفتاری
۴۵	توصیف قضیه
۴۷	تحلیل قضیه
۴۷	۱. ماده ۱۴ قانون موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶
۴۸	۲. ماده ۱۵ قانون موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶
۴۸	۳. تخلف مستاجر
۴۹	۴. صدور حکم تخلیه
۵۰	فعالیت‌های یادگیری
۵۱	قضیه هشتم: تخلیه ید از عین مستاجر به سبب تغییر شغل و انتقال به غیر
۵۱	اهداف رفتاری
۵۱	توصیف قضیه
۵۲	تحلیل قضیه
۵۳	۱. معاینه محل
۵۴	۲. دفاع خوانده
۵۴	۳. رسیدگی توأمان
۵۴	۴. چند نکته در مورد تغییر شغل
۵۶	فعالیت‌های یادگیری
۵۷	قضیه نهم: انتقال عین مستاجر در زمان حاکمیت قانون سال ۱۳۵۶ و یا ۱۳۷۶
۵۷	اهداف رفتاری
۵۷	توصیف قضیه
۵۹	تحلیل قضیه
۵۹	۱. شمول قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶
۵۹	۲. رابطه اصحاب دعوی
۶۰	۳. چند نکته

۶۱	 فعالیتهای یادگیری
۶۳	 قضیه دهم: قرض الحسنه یا سرقفلی
۶۳	 اهداف رفتاری
۶۳	 توصیف قضیه
۶۴	 تحلیل قضیه
۶۵	 ۱. ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶
۶۵	 ۲. سرقفلی
۶۵	 ۳. ودیعه
۶۶	 ۴. سرقفلی با ودیعه
۶۶	 ۵. چند نکته
۶۷	 فعالیتهای یادگیری
۶۹	 قضیه یازدهم: دستور تخلیه عین مستاجره و استماع شهادت گواهان
۶۹	 اهداف رفتاری
۶۹	 توصیف قضیه
۷۰	 تحلیل قضیه
۷۰	 ۱. گواهی دو نفر شاهد
۷۰	 ۲. عدم دعوت گواهان
۷۱	 ۳. قرارداد عادی اجاره مغازه بدون امضای گواهان
۷۱	 ۴. قیمت عادله روز سرقفلی
۷۱	 ۵. چند نکته
۷۲	 فعالیتهای یادگیری
۷۳	 قضیه دوازدهم: رابطه مستاجر اول و دوم در قانون سال ۱۳۵۶
۷۳	 اهداف رفتاری
۷۳	 توصیف قضیه
۷۴	 تحلیل قضیه
۷۴	 ۱. انتقال به غیر
۷۵	 ۲. مستاجر اول و مستاجر دوم

۷۵	۳. تخلف مستاجر دوم
۷۵	۴. رابطه مستاجر اول و دوم پس از پایان مدت اجاره
۷۷	۵. نکته
۷۷	فعالیت‌های یادگیری
۷۸	قضیه سیزدهم: حق سرقتی و اجاره‌نامه‌های رسمی
۷۸	اهداف رفتاری
۷۸	توصیف قضیه
۷۹	تحلیل قضیه
۷۹	۱. شرایط شمول ماده واحده قانون الحاق یک ماده به قانون سال ۶۵
۸۰	۲. عدم تعلق حق کسب و پیشه یا تجارت
۸۰	۳. تفاوت سرقتی با حق کسب و پیشه
۸۱	۴. رأی وحدت رویه
۸۲	۵. نکته
۸۲	فعالیت‌های یادگیری
۸۳	قضیه چهاردهم: درخواست تخلیه عین مستاجر از سوی یکی از وراث
۸۳	اهداف رفتاری
۸۳	توصیف قضیه
۸۴	تحلیل قضیه
۸۴	۱. درخواست تخلیه از سوی وراث
۸۴	۲. پرداخت تمام مبلغ سرقتی توسط قسمتی از وراث
۸۵	۳. نظرات مختلف در خصوص امکان تجاری
۸۷	فعالیت‌های یادگیری
۸۸	قضیه پانزدهم: توقیف حق سرقتی
۸۸	اهداف رفتاری
۸۸	توصیف قضیه
۸۸	تحلیل قضیه
۸۹	۱. مالک بدهکار باشد

۸۹	۲. مستأجر بدهکار باشد
۹۱	فعالیت‌های یادگیری
۹۲	قضیه شانزدهم: مطالبه هزینه تعمیرات از سوی مستأجر
۹۲	اهداف رفتاری
۹۲	توصیف قضیه
۹۳	تحلیل قضیه
۹۳	۱. تعمیرات مورد اجاره
۹۳	۲. ماده ۳۳۶ قانون مدنی
۹۴	۳. تعمیرات کلی و جزئی
۹۴	۴. دخل و تصرف در مورد اجاره
۹۴	۵. تعدی و تفریط
۹۵	فعالیت‌های یادگیری
۹۶	قضیه هفدهم: تغییر شکل یا مجوز از دادگاه
۹۶	اهداف رفتاری
۹۶	توصیف قضیه
۹۸	تحلیل قضیه
۹۸	۱. اصلاح اجاره‌نامه رسمی
۹۸	۲. عدم اظهارنظر دادگاه
۹۸	۳. ابطال اجاره‌نامه
۹۹	۴. پرسش و پاسخ
۱۰۰	فعالیت‌های یادگیری
۱۰۱	قضیه هجدهم: تخلیه عین مستأجره به سبب نیاز شخصی
۱۰۱	اهداف رفتاری
۱۰۱	توصیف قضیه
۱۰۲	تحلیل قضیه
۱۰۲	۱. نیاز شخصی موجر
۱۰۳	۲. نیاز شخصی یک یا چند نفر از شرکا

۱۰۳.....	۳. نیاز مالک جهت کسب و پیشه
۱۰۳.....	۴. نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه
۱۰۴.....	فعالیت‌های یادگیری
۱۰۵.....	قضیه نوزدهم: تخلیه عین مستأجره به سبب تخلف از شرط
۱۰۵.....	اهداف رفتاری
۱۰۵.....	توصیف قضیه
۱۰۶.....	تحلیل قضیه
۱۰۷.....	۱. استفاده تجاری از محل مسکونی
۱۰۷.....	۲. پرداخت اقباط حق سرقفلی
۱۰۷.....	۳. قبل و بعد از سال ۱۳۷۶
۱۰۸.....	فعالیت‌های یادگیری
۱۰۹.....	قضیه بیستم: خلع ید از مکان تجاری
۱۰۹.....	اهداف رفتاری
۱۰۹.....	توصیف قضیه
۱۱۲.....	تحلیل قضیه
۱۱۲.....	۱. امانت قراردادی و شرعی
۱۱۳.....	۲. تخلیه مکان تجاری
۱۱۴.....	۳. عدم استماع دعوی
۱۱۵.....	فعالیت‌های یادگیری
۱۱۶.....	قضیه بیست و یکم: تعدی و تفریط در عین مستأجره تجاری
۱۱۶.....	اهداف رفتاری
۱۱۶.....	توصیف قضیه
۱۱۸.....	تحلیل قضیه
۱۱۸.....	۱. تعدی و تفریط در قانون سال ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶
۱۱۸.....	۲. موارد فسخ اجاره
۱۱۹.....	۳. دریافت حق سرقفلی
۱۲۰.....	فعالیت‌های یادگیری

۱۲۱	قضیه بیست و دوم: فسخ قرارداد سرقتی
۱۲۱	اهداف رفتاری
۱۲۱	توصیف قضیه
۱۲۴	تحلیل قضیه
۱۲۴	۱. سرقتی و مفوم آن
۱۲۴	۲. انتقال سرقتی
۱۲۵	۳. مقررات مربوطه
۱۲۵	۴. درخواست تخلیه
۱۲۵	۵. موارد فسخ
۱۲۷	فعالیت‌های یادگیری
۱۲۸	قضیه بیست و سوم: توافق بر افزایش اجاره‌ها قبل از مهلت قانونی
۱۲۸	اهداف رفتاری
۱۲۸	توصیف قضیه
۱۳۱	تحلیل قضیه
۱۳۱	۱. روابط خواهان و خوانده
۱۳۲	۲. افزایش اجاره‌ها
۱۳۳	۳. ارسال اظهارنامه
۱۴۵	فعالیت‌های یادگیری
۱۴۶	قضیه بیست و چهارم: پایان مدت اجاره و ممانعت از حق
۱۴۶	اهداف رفتاری
۱۴۶	توصیف قضیه
۱۴۸	تحلیل قضیه
۱۴۸	۱. استیفای منفعت
۱۴۸	۲. پایان مدت اجاره
۱۴۹	۳. دعوی مزاحمت
۱۵۰	۴. صدور رفع تجاوز
۱۵۱	فعالیت‌های یادگیری

بخش دوم - قوانین ۱۵۳

۱. فصل چهارم از قانون مدنی (در اجاره)..... ۱۵۵
۲. قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹/۳/۱۰ ۱۶۰
۳. اصلاح آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۰/۲۸ ۱۷۳
۴. قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ ۱۷۳
۵. آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۷/۲/۱۸ ۱۷۶
۶. قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲ ۱۸۳
۷. آیین‌نامه اجرایی ماده ۲۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۹/۳ ۱۹۹
۸. قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ ۲۰۰
۹. آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۹ ۲۰۶
۱۰. قانون الحاق یک تبصره به عنوان تبصره یک به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ ۲۱۱
۱۱. ماده واحده - تبصره یک مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸ ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ ۲۱۱
۱۲. قانون الحاق دو تبصره به عنوان تبصره‌های ۳ و ۴ به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲/۲/۱۳ مصوب ۱۳۶۹/۷/۸ ۲۱۲
۱۳. مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص حق کسب یا پیشه یا تجارت مصوب ۱۳۶۹/۱۰/۲۵ ۲۱۳
۱۴. اصلاح آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۷۱/۱/۳۰ ۲۱۳
۱۵. قانون تمدید و اصلاح تبصره‌های ۳ و ۴ ماده ۹ روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲/۲/۱۳ مصوب ۱۳۷۱/۸/۱۰ ۲۱۴
۱۶. قانون اصلاح قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱ ۲۱۵
۱۷. قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ ۲۱۸
۱۸. آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۹ ۲۲۱

۲۲۷	بخش سوم - منابع مرتبط
۲۲۹	معرفی کتاب
۲۳۰	معرفی پایان نامه
۲۳۲	معرفی مقاله

www.ketab.ir

بسم الله العظیم الحکیم

علم آموزی طریقت قلبی است

حرف آموزش طریقت قلبی است

مثنوی مولوی - دقمبرجم - ۱۰۶۲

یکی از سؤال‌های مهم و اساسی در عرصه‌ی «آموزش سازمانها» این است که چگونه از تأمین و تحقق اصل «ارتباط آموزش با کار» مطمئن شویم؟! یکی از پاسخهایی که برای تأمین این اصل طراحی شده است عبارتست از استفاده از روش آموزش «مطالعه موردی»^۱ امروزه استفاده از این روش آموزشی کاربرد وسیعی پیدا کرده است پیشینه استفاده از این روش در غرب به سال ۱۸۸۰ میلادی در دانشکده حقوق دانشگاه هاروارد منسوب می‌شود.^۲ در فرهنگ بومی ما نیز استفاده از این روش در مدارس فقهی و حوزوی پیشین‌های طولانی دارد. به طور خلاصه در این روش آموزشی ابتدا صورت مسأله با بیان سلسله مسایل و وقایعی که در جریان رسیدگی به مسأله قضایی اتفاق افتاده است تبیین می‌شود. سپس با استفاده از قواعد و اصول علمی به توصیف و تحلیل و ارزیابی مراحل گزارش شده می‌پردازیم.

این روش آموزشی، در حوزه حقوق برای ایجاد ارتباط بین نظریه و دکترین با رویه قضایی و نیازهای عملی کار قضایی و نیز ربط همزمان آن با مواد قانونی

۱. Case study.

۲. نگاه کنید به شیوه نامه تدوین متون آموزشی با روش قضیه‌نگاری - از اسناد سازمانی این اداره کل.

کاربرد فراوان دارد. روش مزبور موجب تعمیق یادگیری و توسعه‌ی ارتباط میان متابع حقوق می‌شود. مجموعه پیش رو با چنین آرمانی و با استفاده از شیوه‌نامه‌ای مدون، در پی آنست که اولاً از روش‌های علمی در تدوین و سازماندهی مطالب متون آموزشی ویژه مشاغل قضایی استفاده کند و ثانیاً با استفاده از تیم تدوین کننده، مجال طرح و ارائه نظرات متفاوت در مسایل قضایی را فراهم کند تا خواننده‌ی تخصصی، فرصت ارزیابی نظرگاه‌های مختلف را پیدا کند و از این رهگذر توان او در استنباط و تحلیل مطالب ارتقا یابد و ثالثاً چگونگی پیدایی مباحث بین رشته‌ای و مطالعات قضایای مدنی و کیفری و ارتباط بین حوزه‌های قوانین شکلی و ماهوی نشان داده شود.

در پایان با تشکر از زحمات تیم محترم تدوین کننده و نیز با سپاس از تلاش‌ها و راهبری‌های حجت الاسلام و المسلمین جواهری معاون محترم آموزش قوه قضائیه امیدواریم که این مجموعه در توسعه حرفه قضاوت که در برنامه توسعه قضایی به مدیریت آیت الله هاشمی شاهرودی نیز مورد توجه جدی است مؤثر باشد. بعون تعالی

محمد درویش زاده

مدیر کل برنامه‌ریزی و تدوین متون آموزشی

خدای بزرگ را سپاسگذاریم که منابع و متون تدوین شده توسط معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه با اقبال و پذیرش جامعه حقوقی کشور مواجه شده است. تجدید چاپ دهها عنوان از مجموعه این آثار و از جمله اثر حاضر، که برای چاپ دوم آماده می‌شود، نشان از ضرورت و نیاز موجود برای پرداختن به این موضوعات دارد. لذا با سپاس و تشکر از آیت الله املی لاریجانی، ریاست محترم قوه قضائیه که بزرگوارانه با تجدید چاپ اثر موافقت فرمودند و نیز با قدردانی از حجت الاسلام المسلمین جناب آقای احمد واعظی، معاون فرهیخته آموزش و تحقیقات قوه قضائیه و نیز دبیر و اعضای محترم شورای نشر^۱ که زمینه تجدید چاپ این آثار را فراهم کردند؛ امیدوارم در نوبت‌های بعدی با توجه خاص معاون محترم آموزش و تحقیقات شاهد تأکید بیشتر بر شاخص‌های کیفی آثار تدوین شده و نیز ویرایش محتوایی بیشتر این آثار باشیم. همان که مورد عنایت ریاست محترم قوه قضائیه نیز می‌باشد، یقیناً این تلاش و تکاپو در توسعه و ارتقای فرآیند و سطح تولید دانش سازمانی و در ارتباط با حرفه فحیم «قضات» مؤثر خواهد بود. بعون الله تعالی

مختار ریش زاده
میکل بنامبر و تدوین
متن آموزشی

۱- اسامی این عزیزان عبارت است از: جناب آقای دکتر علی مهاجری - جناب آقای ابوالفضل نیکوکار - جناب آقای