

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تعدیل اجاره بهای محل های سرقتی و حق کسب و پیشه و
تجارت در قانون موجر و مستاجر ۱۳۵۶-۱۳۷۶

توحید زینالی

وکیل پایه یک دادگستری و کارشناس ارشد حقوق



انتشارات چراغ دانش

سرشناسه	زینالی، توحید، ۱۳۶۳-
عنوان و نام پدیدآور	تعدیل اجاره بهای محل های سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در قانون موجر و مستاجر ۱۳۵۶ - ۱۳۷۶ / توحید زینالی
مشخصات نشر	تهران : چراغ دانش ، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	۱۵۴ ص.
شابک	978-600-7654-21-7
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
یادداشت	کتابنامه.
موضوع	سرقطی -- ایران
موضوع	اجاره بها -- ایران
موضوع	مالک و مستاجر -- ایران
موضوع	حقوق تجارت -- ایران
رده بندی کنگره	۱۳۹۳ ت ۷ ۹ ز / ۹۲۲ KMH
رده بندی دیویی	۲۴۶/۵۵-۷
شماره کتابشناسی ملی	۳۷۲۹۲۰۱

شناسنامه

عنوان کتاب: تعدیل اجاره بهای محل های سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در
قانون موجر و مستاجر ۱۳۵۶-۱۳۷۶

مؤلف: توحید زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر فنی: رسول زینالی

ویراستار: مریم حق پرست

صفحه آراء و طراح جلد: مصطفی حسن نژاد

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۳

قطع و تیراژ: رقعی، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۲۱-۷

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه های ۳ و ۶
واحد های ۱۴ و ۷

تلفن بخش و فروش: ۸۸۱۴۰۶۰۱ ۰۲۱ ارتباط مستقیم: ۰۹۱۰۱۵۳۵۲۳۳

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است

۹..... مقدمه

۱۱..... فصل اول

۱۱..... تعریف سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

۱۳..... مبحث اول: تعریف سرقتی

۱۳..... گفتار اول: تعریف لغوی سرقتی

۱۵..... گفتار دوم: مفهوم اصطلاحی سرقتی

۱۹..... گفتار سوم: مفهوم سرقتی عرفی

۲۱..... گفتار چهارم: انواع سرقتی عرفی

۲۲..... بند اول: سرقتی ناشی از حق کسب و پیشه و تجارت

۲۳..... بند دوم: سرقتی واقعی

۲۷..... مبحث دوم: تعریف حق کسب و پیشه و تجارت

۳۱..... مبحث سوم: تفاوت سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

۳۵..... فصل دوم

۳۵..... دعوی تعدیل اجاره‌بها

۳۹..... مبحث اول: شرایط دعوی تعدیل اجاره‌بها

۳۹..... گفتار اول: انقضاء مدت اجاره

گفتار دوم: گذشت ۳ سال تمام از تاریخ استفاده یا صدور حکم قطعی مبنی بر

تعدیل

۴۳..... مبحث دوم: مطالب قابل بحث دعوی تعدیل اجاره‌بها

۴۳..... گفتار اول: دعوی تعدیل در صورت استفاده مستأجر از عین مستأجره

گفتار دوم: تکلیف تعدیل توافقی با توجه به ماده ۳۰ قانون روابط موجر و

مستأجر سال ۱۳۵۶

۴۵..... گفتار سوم: امکان تجدیدنظرخواهی از رأی تعدیل اجاره‌بها

۴۷..... گفتار چهارم: مبنای محاسبه تعدیل اجاره‌بها

مبحث سوم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) و دفاعیات خوانده (مستأجر) در

دعوی تعدیل اجاره‌بها

۴۹..... گفتار اول: الزامات اثباتی موجر در دعوی تعدیل اجاره‌بها

۵۰	گفتار دوم: دفاعیات مستأجر در دعوی تعدیل اجاره‌بها
۵۳	مبحث دوم: تعدیل اجاره‌بها در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
۵۳	گفتار اول: بررسی امکان تعدیل اجاره‌بها در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶
۵۳	گفتار دوم: شرایط طرح دعوی تعدیل در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
۵۴	بند اول: وجود شرط تعدیل
۵۵	بند دوم: عدم اتمام مدت اجاره یا شرط الزام موجر به تنظیم به سند رسمی اجاره
۵۵	گفتار سوم: مطالب قابل بحث تعدیل اجاره‌بها در قانون ۱۳۷۶
۵۶	بند اول: نقل و انتقال سرقفلی
۵۷	بند دوم: توافق در مقدار تعدیل
۵۹	فصل سوم
۵۹	تعدیل اجاره در رویه قضائی
۶۱	مبحث اول: آراء وحدت رویه
۶۹	متن رأی وحدت رویه شماره ۱۱۴ - ۱۳۵۶/۱۲/۲۰
۶۹	حکم راجع به تعدیل اجاره‌بها موضوع ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ قابلیت تجدیدنظر دارد
۷۳	مبحث دوم: آراء دادگاه انتظامی قضات
۷۵	مبحث سوم: نظریه‌های مشورتی
۷۵	۱- مالک عرصه با وجود مالکیت مستأجر بر اعیانی می‌تواند درخواست تعدیل کند
۷۵	۲- عدم لزوم اجرائیه برای حکم تعدیل اجاره‌بها
۷۶	۳- عدم لزوم احراز مالکیت در دعوی تعدیل
۷۶	۴- چنانچه اجاره‌بها طبق نظر کارشناس تعدیل شود تنظیم اجاره‌نامه جدید لازم نیست
۷۶	۵- مفهوم حکم قطعی در ماده ۴
۷۷	۶- چگونگی محاسبه هزینه دادرسی در دعوی تعدیل

- ۷- دعوی افزایش اجاره بها مالی است..... ۷۸
- ۸- دعوای تعدیل غیر مالی مطالبه اجاره‌بهای مالی ۷۸
- ۹- مالک عرصه می‌تواند نسبت به عرصه درخواست تعدیل اجاره نماید..... ۷۸
- ۱۰- دادسرا یا دادگاه انقلاب در مورد املاک استیجاری تحت سرپرستی خود
بایستی به دادگاه عمومی مراجعه کند..... ۷۹
- ۱۱- برای تعدیل مجدد اجاره‌بها سه سال کامل شمسی که هر سال ۳۶۵ روز
است..... ۷۹
- مبحث سوم: نشست‌های قضائی..... ۸۱
- ۱- احتساب سه سال از تاریخ صدور حکم است یا تقدیم دادخواست..... ۸۱
- ۲- محاسبه تعدیل اجاره‌بها به نرخ روز..... ۸۲
- ۳- در امکان درخواست تنظیم اجاره‌نامه رسمی نسبت به ملک در رهن، آیا
درخواست تعدیل اجاره‌بها و یا تنظیم سند رسمی اجاره نسبت به ملکی که در
رهن بانک است و بین بانک و مالک شرط عدم نقل و انتقال و تنظیم اجاره‌نامه
و هرگونه معامله شده باشد در دادگاه مسموع است یا نه؟..... ۸۳
- ۴- حکم تعدیل اجاره‌بها قابل تجدیدنظر است..... ۸۵
- ۵- نحوه احتساب سه سال در ماده ۴..... ۸۵
- ۶- نحوه احتساب سه سال در ماده ۴ از تاریخ آخرین توافق موجر و مستأجر در
تعیین اجاره‌بها یا حکم دادگاه در این خصوص شرط است..... ۸۵
- ۷- تنظیم سند و تعدیل اجاره‌بها..... ۸۶
- ۸- نحوه تخلیه و تعدیل اجاره‌بهای امکان آموزش و پرورش..... ۸۸
- گفتار اول نمونه رأی..... ۹۰
- ۱- توافق بر تعدیل توسط هیأت پنج نفره فاقد ارزش قضائی است..... ۹۱
- ۲- توافق بر اسقاط حق موجر از افزایش اجاره‌بها، فاقد اعتبار قانونی می‌باشد..... ۹۳
- ۳- تعدیل اجاره‌بها محقق نیست و تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره بها مردود
است..... ۹۵
- ۴- یا احراز رابطه‌ی استیجاری و جمع بودن شرایط تعدیل، حکم به تعدیل
اجاره‌بها صادر می‌شود..... ۹۷
- ۵- اعتراض تجدیدنظرخواه به این که معیار در تعدیل اجاره‌بها، شاخص بهای
اعلامی بانک مرکزی است، مغایر با قسمت آخر ماده ۴ اصلاحی سال ۱۳۵۸
قانون موجر و مستأجر مصوب است..... ۹۸

- ۶- هر پرداختی که علاوه بر اجاره‌بهای مقرر بعد از تسلیم دادخواست به عنوان اجاره‌بها صورت گرفته باشد در جریان اجرای حکم محاسبه می‌گردد..... ۱۰۰
- ۷- ذکر مبلغ علی‌الحساب دلالت بر تعیین قطعی اجاره‌بها نمی‌نماید و طرفین توافق نموده‌اند که اجاره بهای عادلانه توسط مراجع قضایی تعیین خواهد شد.
- ۱۰۱.....
- گفتار دوم: نمونه دادخواست..... ۱۰۵
- برگ دادخواست به دادگاه عمومی..... ۱۰۶
- ضمائم..... ۱۰۷
- قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها مصوب ۱۳۵۲/۱۱/۲۹..... ۱۰۷
- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶..... ۱۱۳
- فصل اول- کلیات..... ۱۱۳
- فصل دوم- میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن..... ۱۱۴
- فصل سوم- در تنظیم اجاره‌نامه..... ۱۱۶
- فصل پنجم- حق کسب یا پیشه یا تجارت..... ۱۲۳
- فصل ششم- تعمیرات..... ۱۲۴
- اجرای قانون روابط موجر و مستأجر در مراکز شهرهای خوراسگان و شاهین شهر..... ۱۳۷
- قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵..... ۱۳۹
- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶..... ۱۴۱
- فصل اول- روابط موجر و مستأجر..... ۱۴۱
- فصل دوم- سرقفلی..... ۱۴۲
- آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر..... ۱۴۵
- فهرست منابع و مأخذ..... ۱۵۱
- مقالات..... ۱۵۳

مقدمه

بعد از تألیف سلسله کتاب‌های مربوط به سرقتی که حوزه تئوری آن در کتاب « سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران » و مسائل عملی موضوع در کتاب « شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت » مورد بررسی عملی و کاربردی قرار گرفت و در نهایت در کتاب « مجموعه پرسش و پاسخ‌های سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت » سؤالات مطروحه در باب سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت با طبقه بندی موضوعی در اختیار حقوقدانان و علاقمندان قرار گرفت حال قصد داریم طی یک مجموعه ۱۵ جلدی هر کدام از دعاوی مربوط به سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت را به صورت جداگانه مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار دهیم تا همکاران گرامی و حقوقدانان عزیز و محترم برای بررسی یک دعوی و یک موضوع از مراجعه به منابع مختلف بی‌نیاز باشند. در این مجموعه ۱۵ جلدی که همه دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت را شامل خواهد شد ضمن طرح مبانی تئوری سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در کلیه کتاب‌ها، قسمت‌های کاربردی و عملی دعوی از کتاب شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق

کسب و پیشه و تجارت ذکر گردید و همچنین کلیه اظهار نظرهای مراجع قضایی و نظریات مشورتی به همراه نمونه آراء و نمونه دادخواست در هر کدام از کتابها گنجانده شده که تحریر حاضر به دعوی «دعوی تعدیل اجاره بها محل های سرقتی» پرداخته است.

تهران - آذر ماه یک هزار و سیصد و نود و سه

توحید زینالی

www.ketab.ir