

نمونه عملی رسیدگی به دعاوی

اجاره و سرقتی

همراه با

شرح و توضیح آراء صادره و مربوط به آن

تالیف:

منصور ابازری فومشی

اباذری فومشی، منصور، ۱۳۴۲ -

نحوه عملی رسیدگی به دعاوی اجاره و سرقتی همراه با شرح و توضیح آراء صادره و مربوط به آن / تألیف منصور اباذری فومشی. - تهران:

خرسندی، ۱۳۸۵

ص. ۲۶۴

ISBN: 964-96889-5-1

فهرست نویسی بر اساس اطلاعات فیبا.

کتابنامه: ص. ۲۶۲

۱. مالک و مستاجر - قوانین و مقررات - ایران. ۲. مالکیت (حقوق) -

- ایران. الف. عنوان.

۳۴۶ / ۵۵۰۴۳۴

۲۳ الف / ۸۸۰ / KMH

م۸۵ - ۱۵۸۵۵

کتابخانه ملی ایران

انتشارات خُرسندی

تهران - خیابان انقلاب - خیابان ۱۲ فروردین - بالاتراز لبافی نژاد - کورچه بهشت آئین - پلاک ۲۱ -
طبقه اول شرقی

تلفن: ۵ و ۶۶۴۹۰۵۸۴ همراه: ۰۹۱۲۳۰۸۳۸۶۳

نام کتاب : نحوه عملی رسیدگی به دعاوی اجاره و سرقتی

همراه با شرح آراء صادره و مربوط به آن

تألیف : منصور اباذری فومشی

ناشر : انتشارات خُرسندی

نوبت چاپ: اول

چاپ : غزال

سال چاپ: ۱۳۸۵

نوبت چاپ : اول

تیراژ : ۱۵۰۰

قیمت : ۲۶۰۰ تومان

ISBN: 964-96889-5-1

شابک ۱-۵-۹۶۸۸۹-۹۶۴

فهرست مطالب

- بخش اول / نحوه رسیدگی به دعاوی مربوط به اجاره و سرقفلی ۹
- فصل اول: تعریف اجاره ۹
- فصل دوم: سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ۱۳
- فصل سوم: نحوه طرح دعاوی مربوط به اجاره و سرقفلی ۱۶
- بخش دوم / انواع نمونه آراء در رابطه با اجاره و سرقفلی ۲۳
- نمونه (۱) / رای در رابطه با زمان طرح دعوی تخلیه به لحاظ انقضاء مدت اجاره ۲۴
- نمونه (۲) / رای در رابطه با نقش وسیله پرداخت در وقوع تخلف ۲۶
- نمونه (۳) / رای در رابطه با تخلیه به لحاظ تخلف از پرداخت اجور ۲۸
- نمونه (۴) / رای در رابطه با قانون حاکم بر تخلیه اماکن اداری ۳۰
- نمونه (۵) / رای در رابطه با انتقال عین مستأجره به غیر ۳۲
- نمونه (۶) / رای در رابطه با احداث اعیانی در عین مستأجره ۳۴
- نمونه (۷) / رای در رابطه با مطالبه اجور معوقه ۳۶
- نمونه (۸) / رای در رابطه با عدم استیفاء از مورد اجاره ۳۸
- نمونه (۹) / رای در رابطه با نحوه پرداخت اجاره بها ۴۰
- نمونه (۱۰) / رای در رابطه با قانون حاکم بر قرارداد مؤجر و مستأجر ۴۳
- نمونه (۱۱) / رای در رابطه با تغییر طرفین عقد اجاره ۴۹
- نمونه (۱۲) / رای در رابطه با قائم مقام مالک به عنوان مؤجر ۵۲
- نمونه (۱۳) / رای در رابطه با مالکیت قانونی نسبت به عین مستأجره ۵۴
- نمونه (۱۴) / رای در رابطه با تکلیف ودیعه‌ای که هنگام عقد اجاره به مؤجر داده شده است ۵۶
- نمونه (۱۵) / رای در رابطه با خصوصیت موقتی بودن عقد اجاره ۵۸
- نمونه (۱۶) / رای در رابطه با تنظیم سند برای عقد اجاره ۶۰
- نمونه (۱۷) / رای در رابطه با حق تمدید مدت اجاره ۶۲
- نمونه (۱۸) / رای در رابطه با تخلیه یک دستگاه آپارتمان در مواردی که مدت اجاره صریحاً تعیین نشده است ۶۴
- نمونه (۱۹) / رای در رابطه با تخلیه شش دانگ یک دستگاه آپارتمان ادعای مخالف با مفاد قرارداد رسمی

- اجاره ۶۶
- نمونه (۲۰) / رای در رابطه با تغییر مفاد قرارداد رسمی اجاره ۶۸
- نمونه (۲۱) / رای در رابطه با ادعای تغییر نوع عقد اجاره ۷۰
- نمونه (۲۲) / رای در رابطه با توافق بر میزان اجرت المثل ۷۳
- نمونه (۲۳) / رای در رابطه با امکان توافق بر میزان اجرت المثل ۷۶
- نمونه (۲۴) / رای در رابطه با مطالبه اجرت المثل مربوط به دوره پس از تقدیم دادخواست ۷۹
- نمونه (۲۵) / رای در رابطه با تعیین اجرت المثل ۸۱
- نمونه (۲۶) / رای در رابطه با عسر و حرج مهاجرین جنگی ۸۳
- نمونه (۲۷) / رای در رابطه با تکلیف دادگاه برای رسیدگی به عسر و حرج ۸۷
- نمونه (۲۸) / رای در رابطه با قانون حاکم بر اماکن استیجاری که به عنوان درمانگاه از آن استفاده می شود در دادگاه تجدیدنظر ۸۹
- نمونه (۲۹) / رای در رابطه با تخلیه محل کار دندان پزشکی تجربی ۹۱
- نمونه (۳۰) / رای در رابطه با تأثیر انقضاء مدت بر قراردادهای اجاره محل کار پزشک ۹۴
- نمونه (۳۱) / رای در رابطه با قلمرو زمانی قانون سال ۶۲ مؤجر و مستأجر در دادگاه تجدیدنظر ۹۶
- نمونه (۳۲) / رای در رابطه با مقصود قانون الحاق یک بند و ۲ تبصره به قانون مؤجر و مستأجر ۱۳۶۲ در دادگاه تجدیدنظر ۹۸
- نمونه (۳۳) / رای در رابطه با اثر رد و بدل شدن سرقتی در مورد اماکن استیجاری پزشکان ۱۰۰
- نمونه (۳۴) / رای در رابطه با تخلیه پلی کلینیک ۱۰۲
- نمونه (۳۵) / رای در رابطه با تخلیه رادیولوژی ۱۰۶
- نمونه (۳۶) / رای در رابطه با قانون حاکم بر تخلیه مؤسسات غیر تجاری ۱۰۸
- نمونه (۳۷) / رای در رابطه با عسر و حرج ۱۱۰
- نمونه (۳۸) / رای اصلاحی در رابطه با موضوع عسر و حرج ۱۱۲
- نمونه (۳۹) / رای در رابطه با تخلیه محل کار پزشک ۱۱۴
- نمونه (۴۰) / رای در رابطه با تخلیه مورد اجاره به لحاظ تخلف از شرط ۱۱۶
- نمونه (۴۱) / رای در رابطه با تخلیه به لحاظ تعدی و تفریط ۱۲۰
- نمونه (۴۲) / رای در رابطه با تخلیه مورد اجاره به لحاظ تعدی و تفریط ۱۲۲
- نمونه (۴۳) / رای در رابطه با تغییر شمل توسط احد از مستأجرین ۱۲۴
- نمونه (۴۴) / رای در رابطه با دعوی انتقال به غیر توسط خواندگان ۱۲۶
- نمونه (۴۵) / رای در رابطه با تعدیل و افزایش اجاره بها و تخلیه به لحاظ انتقال به غیر ۱۲۹
- نمونه (۴۶) / رای در رابطه با تخلیه مورد اجاره به لحاظ انتقال به غیر ۱۳۱
- نمونه (۴۷) / رای در رابطه با حدود اعتبار قراردادهای قبل از تصویب ماده واحده مصوب ۱۳۶۵ ۱۳۳

- نمونه (۴۸) / رای در رابطه با انتقال عین مستأجره به شریک دیگر ۱۳۷
- نمونه (۴۹) / رای در رابطه با قراردادهای مشمول ماده واحده مصوب ۱۳۶۵ ۱۳۹
- نمونه (۵۰) / رای در رابطه با تخلیه و حقوق مکتسبه ۱۴۴
- نمونه (۵۱) / رای در رابطه با تمهد به تخلیه مورد اجاره ۱۴۶
- نمونه (۵۲) / رای در رابطه با تخلیه مغازه و حدود اعتبار تعهدات در روابط مؤجر و مستأجر ۱۴۸
- نمونه (۵۳) / رای در رابطه با تخلیه در قبال پرداخت حق کسب و پیشه ۱۵۰
- نمونه (۵۴) / رای در رابطه با عناصر تعیین کننده میزان حق کسب و پیشه ۱۵۲
- نمونه (۵۵) / رای در رابطه با قرارداد انتقال منافع ۱۵۴
- نمونه (۵۶) / رای در رابطه با تأثیر عنوان قرارداد در ماهیت حقوقی آن ۱۵۷
- نمونه (۵۷) / رای در رابطه با انتقال مورد اجاره توسط مستأجر کل ۱۵۹
- نمونه (۵۸) / رای در رابطه با قابلیت استفاده مسکونی از مورد اجاره ۱۶۲
- نمونه (۵۹) / رای در رابطه با تخلیه مورد اجاره به لحاظ نیاز شخصی در مورد شخص حقوقی ... ۱۶۵
- نمونه (۶۰) / رای در رابطه با تخلیه مورد اجاره به لحاظ احداث بنا ۱۶۷
- نمونه (۶۱) / رای در رابطه با خصوصیت اظهارنامه قابل قبول برای دادگاه جهت تخلیه مورد اجاره ۱۶۹
- نمونه (۶۲) / رای در رابطه با تأخیر در پرداخت اجاره ۱۷۱
- نمونه (۶۳) / رای در رابطه با تأثیر عدم پرداخت حق کسب و پیشه در زمان آغاز رابطه قراردادی .. ۱۷۳
- نمونه (۶۴) / رای در رابطه با نیاز برخی از مؤجرین به مورد اجاره ۱۷۵
- نمونه (۶۵) / رای در رابطه با تخلیه محلی که به دو منظور کسب و سکونت به اجاره داده ۱۷۷
- نمونه (۶۶) / رای در رابطه با قطعیت آراء تعدیل اجاره‌بها ۱۷۹
- نمونه (۶۷) / رای در رابطه با وضع اجاره‌نامه پس از انقضاء مدت ۱۸۱
- نمونه (۶۸) / رای در رابطه با وظیفه انجام تعمیرات اساسی عین مستأجره ۱۸۳
- نمونه (۶۹) / رای در رابطه با معامله سرقتی ۱۸۵
- نمونه (۷۰) / رای در رابطه با تعدیل اجاره‌بها ۱۸۷
- نمونه (۷۱) / رای در رابطه با تخلیه دفترخانه به دلیل انقضاء مدت ۱۹۰
- نمونه (۷۲) / رای در رابطه با تحدید مسئولیت متصدی حمل ۱۹۴
- نمونه (۷۳) / رای در رابطه با شرط پرداخت اجرت اخیر ۱۹۶
- نمونه (۷۴) / رای در رابطه با مسئولیت متصدی حمل ۱۹۸
- نمونه (۷۵) / رای در رابطه با مسئولیت نمایندگان متصدی حمل ۲۰۴
- نمونه (۷۶) / رای در رابطه با اعتبار شرط پرداخت اجرت‌المثل به میزان اجرت‌المسمی ۲۰۹
- نمونه (۷۷) / رای در رابطه با استفاده از مورد اجاره مخالف با مندرجات قرارداد ۲۱۱
- نمونه (۷۸) / رای در رابطه با شرط لازم برای مطالبه اجرت‌المثل ۲۱۴

- نمونه (۷۹) / رای در رابطه با استفاده از عین مستأجره برخلاف قرارداد ۲۱۸
- نمونه (۸۰) / رای در رابطه با تأثیر قصد واقعی طرفین در نوع عقد اجاره ۲۲۱
- نمونه (۸۱) / رای در رابطه با تمدید مدت اجاره ۲۲۵
- نمونه (۸۲) / رای در رابطه با سمت قانونی برای طرح دعوی تخلیه ۲۲۷
- نمونه (۸۳) / رای در رابطه با تشخیص طرف قرارداد اجاره ۲۲۹
- نمونه (۸۴) / رای در رابطه با تأثیر پرداخت اجاره‌بها توسط ثالث در تغییر طرفین عقد اجاره ۲۳۳
- نمونه (۸۵) / رای در رابطه با افزایش مال الاجاره در مورد اماکن مسکونی ۲۳۷
- نمونه (۸۶) / رای در رابطه با تعمیرات بدون اذن و اجازه در عین مستأجره ۲۴۱
- نمونه (۸۷) / رای در رابطه با تأثیر شغل مستأجر در نوع قرارداد اجاره ۲۴۴
- نمونه (۸۸) / رای در رابطه با تخلیه مورد اجاره به لحاظ تخلف ۲۴۶
- نمونه (۸۹) / رای در رابطه با استرداد عین مستأجره به لحاظ انقضاء مدت قرارداد ۲۴۸
- نمونه (۹۰) / رأی وحدت رویه در رابطه با عدم شمول قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۵۶ به
 غرفه‌های تجاری واگذاری در پایانه‌ها ۲۵۰
- نمونه (۹۱) / رأی وحدت رویه در رابطه با عدم شمول ماده واحده قانون الحاق یک ماده به قانون مؤجر و
 مستأجر ۶۵ به اماکن تجاری دارای سابقه اجاره قبل از تصویب این قانون ۲۵۲
- نمونه (۹۲) / رأی وحدت رویه در رابطه با عدم تعلق حق کسب و پیشه و تجارت به دفتر وکالت وکلای
 دادگستری ۲۵۳
- نمونه (۹۳) / رأی وحدت رویه در رابطه با عدم اطلاق محل کسب و پیشه و تجارت به اماکن استیجاری
 پزشکان ۲۵۴
- نمونه (۹۴) / رأی وحدت رویه در رابطه با طرف دعوی قرار دادن مستأجر کل ۲۵۵
- نمونه (۹۵) / رأی وحدت رویه در رابطه با شمول ماده یک قانون روابط مؤجر و مستأجر ۶۲ به کلیه
 اماکن مسکونی ۲۵۶
- نمونه (۹۶) / رأی وحدت رویه در رابطه با امکان تجدیدنظرخواهی از حکم تعدیل اجاره‌بها ۲۵۷
- نمونه (۹۷) / رأی وحدت رویه در رابطه با امکان مراجعه مؤجر و مستأجر اماکن مسکونی به مراجع
 قضائی راجع به میزان اجرت‌المثل و کیفیت پرداخت آن ۲۵۸
- نمونه (۹۸) / رأی وحدت رویه در رابطه با قطع رابطه استیجاری پس از انقضای مدت ۲۵۹
- نمونه (۹۹) / رأی وحدت رویه در رابطه با عطف به‌سابق شدن قانون روابط مالک و مستأجر ۲۶۰
- نمونه (۱۰۰) / رأی وحدت رویه در رابطه با انتقال مورد اجاره به غیر بدون داشتن حق انتقال به
 غیر ۲۶۱

بنام آنکه جان را فکرت آموخت

مقدمه

سپاس خدای را که انسان را با گوهر روان و نیروی تفکر کرامت بخشید و او را سرآمد همه موجودات و مخلوقات قرار داد و چراغ دانش و علم را فرا راه وجودش نمود تا مراتب زندگی را بهتر و شایسته تر از دیگر مخلوقات درک کند و قلبش را به نور معرفت آشنا کرد تا به عدالت قیام نماید. حس عدالت خواهی و همبستگی اجتماعی حقوق و حکومت را طلب می نماید، هدف حقوق عدالت است و وظیفه حکومت انتظام امور برای اجرای عدالت.

این دو پدیده در عین اینکه دارای قدمت طولانی هستند، همواره شکل تازه ای داشته و جامعه بشری را به نحو اجتناب ناپذیر متوجه خورش می ساخت و در جای خود، انگیزه مساعدی را برای باروری علم حقوق و سیاست ایجاد می نمود.

عقد اجاره و حق سرقفلی از جمله عقود است که هم از علم حقوق و هم از علم سیاست در تدوین و تنظیم آن استفاده گردیده است. چرا که مسئله اجاره و سرقفلی علاوه بر اینکه یک مسئله حقوقی است که باید مبنای حقوقی در آن رعایت شود، با توجه به مسئله اجتماعی و حساسیت جامعه در رابطه با اجاره سرقفلی، حکومت مجبور به دخالت شده است تا آن را در جهت اجرای عدالت تعدیل کند. بر همین اساس حکومت ها در تدوین و تنظیم قرارداد اجاره بین اشخاص دخالت کردند و با تصویب قانون روابط مؤجر و مستأجر سعی کردند تا اشخاص را در جهت اهداف خویش در تنظیم قرارداد اجاره هدایت نمایند تا عدالت اجتماعی اجرا گردد و به طبقه محروم اجتماع ظلم نشود. کتاب حاضر ادامه کاری است که قبلاً با موضوع نحوه عملی تنظیم و نگارش انواع اجاره نامه انجام گرفته است. ما این نوشتار را در دو بخش همچون دیگر آثار خود تنظیم کردیم بخش اول آن را به مبانی نظری در رابطه با اجاره و سرقفلی اختصاص دادیم و بخش دیگر آن را به نمونه نویسی در رابطه با آراء دادگاه های بدوی و دادگاه های تجدیدنظر و آراء وحدت

رویه دیوان عالی کشور پرداختیم و در زیر هر یک از آراء صادره در دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر توضیحاتی را جهت روشن شدن موضوع ذکر کردیم تا مبنای حقوقی آراء صادره روشن می‌شود.

با این اوصاف بعید نیست که این نوشتار دارای کمی و کاستی‌هایی باشد، لذا از حقوق‌دانان و اساتید محترم دانشگاه‌ها و قضات و وکلای دادگستری و دانشجویان حقوق تقاضا دارم به صورت مکتوب ایرادات و نقائص موجود در این نوشتار را به آدرس ناشر ارسال داشته تا در جهت تکمیل و رفع ایرادات آن اقدام کرده و در ارائه آثار بهتر و تکمیل‌تر کوشش و تلاش نمایم. در پایان از کلیه کسانی که مرا در امر این نوشتار یاری کردند و در نشر و پخش آن تلاش نموده‌اند کمال تشکر را داشته و از خداوند بزرگ موفقیت و بهروزی همگان را خواستارم.

منصور اباذری فومشی

تیرماه ۸۵