



قوه قضائیه

مطالعه موردی مسائل حقوقی

روابط مردم و مستأجر

www.ketab.ir

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۷۷۰۶-۷۰-۱

شماره کتابشناسی : ۴۱۳۰۲۵۳
ملی

عنوان و نام پدیدآور : مطالعه موردی حقوقی روابط موجر و مستاجر / گردآوری و تدوین مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه.

مشخصات نشر : تهران: قوه قضائیه، مرکز مطبوعات و انتشارات، ۱۳۹۴.

مشخصات ظاهری : ۲۲۷ ص: ۱۴/۵×۲۱/۵ س.م.

عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام

موضوع : مالک و مستاجر -- ایران

رده بندی دیویی : ۵۵۰۴۳۴/۳۴۶

رده بندی کنفرانس : ۱۳۹۴۶ م/۸۸۰ KMH

شناسه افزوده : ایران. قوه قضائیه. مرکز مطبوعات و انتشارات

وضعیت فهرست نویسی : فیا



وب سایت: www.jp.i.ir کد پستی: ۱۹۸۳۸۴۶۵۱۴ تلفکس: ۰۲۱-۲۲۰۹۲۰۶۱

مرکز مطبوعات و انتشارات قضائیه: نشانی: بزرگراه چمران - برج یادگار امام - بعد از خروجی اوین درکه - ساختمان پژوهشگاه قوه قضائیه

عنوان: مطالعه موردی مسائل حقوقی - روابط موجر و مستاجر

گردآوری و تدوین: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه

ویرایش علمی و روزرسانی: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه

ناشر: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه

ناظر فنی: منصور سعیدی

قیمت: ۱۰۰۰۰ ریال

تیراژ و نوبت چاپ: ۱۰۰۰ - اول ۱۳۹۵

مراکز پخش:

دفتر مرکزی پخش: بزرگراه چمران، بزرگراه یادگار امام، بعد از خروجی اوین درکه، ۰۲۱-۲۲۰۹۲۰۶۱

فروشگاه و نمایشگاه دائمی: تهران، خیابان حافظ، نبش خیابان سمیه، ساختمان شماره ۳ قوه قضائیه

انقلاب: ۱۹ - ۶۶۴۸۶۱۱۵ - ۶۶۴۸۲۸۳۰ - ۰۲۱

فهرست مطالب

مقدمه.....	۱۵
بخش اول: مطالعات موردی Case Study.....	۱۷
عنوان قضیه اول: اجاره اماکن مسکونی و استفاده تجاری از آن.....	۱۹
اهداف رفتاری.....	۱۹
توصیف قضیه.....	۱۹
تحلیل قضیه.....	۲۰
فعالیت‌های یادگیری.....	۲۱
عنوان قضیه دوم: اجاره اماکن تجاری توسط مستأجر دوم.....	۲۲
اهداف رفتاری.....	۲۲
توصیف قضیه.....	۲۲
تحلیل قضیه.....	۲۳
۱. حق انتقال منافع عین مستأجره.....	۲۳
۲. اجرت‌المثل ایام تصرف.....	۲۴
۳. نظریه‌های اداره حقوقی.....	۲۴
۴. نتیجه.....	۲۶
فعالیت‌های یادگیری.....	۲۷
عنوان قضیه سوم: تاریخ تعدیل اجاره‌بها.....	۲۸
اهداف رفتاری.....	۲۸
توصیف قضیه.....	۲۸
تحلیل قضیه.....	۲۹
فعالیت‌های یادگیری.....	۳۱
عنوان قضیه چهارم: تخلیه بد به سبب تخلف مستأجر دوم از قرارداد اجاره.....	۳۲
اهداف رفتاری.....	۳۲
توصیف قضیه.....	۳۲
تحلیل قضیه.....	۳۳

۳۵	فعالیت‌های یادگیری
۳۶	عنوان قضیه پنجم: فسخ اجاره‌نامه و تخلیه ید به سبب تخلف مستأجر دوم
۳۶	اهداف رفتاری
۳۶	توصیف قضیه
۳۸	تحلیل قضیه
۳۹	۱. تغییر شغل
۳۹	۲. اوضاع و احوال مورد اجاره و استفاده تجاری
۳۹	۳. دادخواست الزام به اجازه تغییر شغل
۳۹	۴. پرسش و پاسخ
۴۱	فعالیت‌های یادگیری
۴۲	عنوان قضیه ششم: فسخ اجاره در ارتباط با تعدیل اجاره‌بها
۴۲	اهداف رفتاری
۴۲	توصیف قضیه
۴۳	توضیح
۴۴	تحلیل قضیه
۴۵	۱. انحلال عقد اجاره
۴۵	۲. بطلان عقد اجاره و شرایط آن
۴۵	۳. تاریخ تلف عین مستأجره
۴۶	۴. از بین رفتن قابلیت انتفاع
۴۶	۵. فسخ و پایان مدت اجاره
۴۶	۶. خیار عیب
۴۸	۷. چند پرسش و پاسخ
۴۹	۸. نکته
۵۰	۹. نقد و بررسی بندهای یک و دو ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶
۵۲	۱۰. توجه
۵۳	۱۱. نتیجه

۵۴.....	فعالیت‌های یادگیری.....
۵۵.....	عنوان قضیه هفتم: حق کسب و پیشه مستأجر متخلف.....
۵۵.....	اهداف رفتاری.....
۵۵.....	توصیف قضیه.....
۵۶.....	تحلیل قضیه.....
۵۷.....	۱. ماده ۱۴ قانون موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶.....
۵۷.....	۲. ماده ۱۵ قانون موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶.....
۵۷.....	۳. نجات مستأجر.....
۵۸.....	۴. عدول حکم تخلیه.....
۵۹.....	فعالیت‌های یادگیری.....
	عنوان قضیه هشت: تخلیه از عین مستأجره به سبب تغییر شغل و انتقال
۶۰.....	به غیر.....
۶۰.....	اهداف رفتاری.....
۶۰.....	توصیف قضیه.....
۶۱.....	تحلیل قضیه.....
۶۱.....	۱. معاینه محل.....
۶۲.....	۲. دفاع خوانده.....
۶۳.....	۳. رسیدگی توأمان.....
۶۳.....	۴. چند نکته در مورد تغییر شغل.....
۶۴.....	فعالیت‌های یادگیری.....
	عنوان قضیه نهم: انتقال عین مستأجره در زمان حاکمیت قانون سال ۱۳۵۶
۶۵.....	و یا ۱۳۷۶.....
۶۵.....	اهداف رفتاری.....
۶۵.....	توصیف قضیه.....
۶۶.....	تحلیل قضیه.....
۶۷.....	۱. شمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶.....
۶۷.....	۲. رابطه اصحاب دعوی.....

۶۸	۳. چند نکته
۶۹	فعالیت‌های یادگیری
۷۰	عنوان قضیه دهم: قرض الحسنه یا سرقتی
۷۰	اهداف رفتاری
۷۰	توصیف قضیه
۷۱	تحلیل قضیه
۷۱	۱. ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶
۷۲	۲. سرقتی
۷۲	۳. ودیعه
۷۲	۴. سرقتی یا ودیعه
۷۳	۵. چند نکته
۷۴	فعالیت‌های یادگیری
۷۵	عنوان قضیه یازدهم: استواری عین مستأجره و استماع شهادت گواهان
۷۵	اهداف رفتاری
۷۵	توصیف قضیه
۷۶	تحلیل قضیه
۷۶	۱. گواهی دو نفر شاهد
۷۶	۲. عدم دعوت گواهان
۷۶	۳. قرارداد عادی اجاره مغازه بدون امضای گواهان
۷۷	۴. قیمت عادلانه روز سرقتی
۷۷	۵. چند نکته
۷۷	فعالیت‌های یادگیری
۷۹	عنوان قضیه دوازدهم: رابطه مستأجر اول و دوم در قانون سال ۱۳۵۶
۷۹	اهداف رفتاری
۷۹	توصیف قضیه
۸۰	تحلیل قضیه
۸۰	۱. انتقال به غیر

۲. مستأجر اول و مستأجر دوم.....	۸۰
۳. تخلف مستأجر دوم.....	۸۱
۴. رابطه مستأجر اول و دوم پس از پایان مدت اجاره.....	۸۱
۵. نکته.....	۸۲
فعالیت‌های یادگیری.....	۸۲
عنوان قضیه سیزدهم: حق سرقفلی و اجاره‌نامه‌های رسمی.....	۸۴
اهداف رفتاری.....	۸۴
توصیف قضیه.....	۸۴
تحلیل قضیه.....	۸۵
۱. شرایط شمال ماده واحده قانون الحاق یک ماده به قانون سال ۶۵.....	۸۵
۲. عدم تحقق شرط سبب و پیشه یا تجارت.....	۸۶
۳. تفاوت سرقفلی با حق سبب و پیشه.....	۸۶
۴. رأی وحدت رویه.....	۸۷
۵. نکته.....	۸۷
فعالیت‌های یادگیری.....	۸۸
عنوان قضیه چهاردهم: درخواست تخلیه عین مستأجره از سوی یکی از وراث.....	۸۹
اهداف رفتاری.....	۸۹
توصیف قضیه.....	۸۹
تحلیل قضیه.....	۸۹
۱. درخواست تخلیه از سوی وراث.....	۹۰
۲. پرداخت تمام مبلغ سرقفلی توسط قسمتی از وراث.....	۹۰
۳. نظرات مختلف در خصوص اماکن تجاری.....	۹۰
فعالیت‌های یادگیری.....	۹۲
عنوان قضیه پانزدهم: توقیف حق سرقفلی.....	۹۴
اهداف رفتاری.....	۹۴
توصیف قضیه.....	۹۴
تحلیل قضیه.....	۹۴

- ۹۵ ۱. مالک بدهکار باشد
- ۹۵ ۲. مستأجر بدهکار باشد
- ۹۶ فعالیت‌های یادگیری
- ۹۷ عنوان قضیه شانزدهم: مطالبه هزینه تعمیرات از سوی مستأجر
- ۹۷ اهداف رفتاری
- ۹۷ توصیف قضیه
- ۹۸ تحلیل قضیه
- ۹۸ ۱. تعمیرات مورد اجاره
- ۹۸ ۲. ماده ۳۳۶ قانون مدنی
- ۹۹ ۳. تعمیرات عینی و جزئی
- ۹۹ ۴. دخا و تصرف در مورد اجاره
- ۹۹ ۵. تعدی، تفریط
- ۹۹ فعالیت‌های یادگیری
- ۱۰۰ عنوان قضیه هفدهم: تغییر شرایط محوز دادگاه
- ۱۰۰ اهداف رفتاری
- ۱۰۰ توصیف قضیه
- ۱۰۱ تحلیل قضیه
- ۱۰۲ ۱. اصلاح اجاره‌نامه رسمی
- ۱۰۲ ۲. عدم اظهار نظر دادگاه
- ۱۰۲ ۳. ابطال اجاره‌نامه
- ۱۰۳ ۴. پرسش و پاسخ
- ۱۰۳ فعالیت‌های یادگیری
- ۱۰۴ عنوان قضیه هجدهم: تخلیه عین مستأجره به سبب نیاز شخصی
- ۱۰۴ اهداف رفتاری
- ۱۰۴ توصیف قضیه
- ۱۰۵ تحلیل قضیه
- ۱۰۵ ۱. نیاز شخصی موجر

۲. نیاز شخصی یک یا چند نفر از شرکا..... ۱۰۵
۳. نیاز مالک جهت کسب و پیشه..... ۱۰۵
۴. نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه..... ۱۰۶
- فعالیت‌های یادگیری..... ۱۰۷
- عنوان قضیه نوزدهم: تخلیه عین مستأجره به سبب تخلف از شرط..... ۱۰۸
- اهداف رفتاری..... ۱۰۸
- توصیف قضیه..... ۱۰۸
- تحلیل قضیه..... ۱۰۹
۱. استفاده تجاری از محل مسکونی..... ۱۰۹
۲. پرداخت اقسای حق سرقفلی..... ۱۱۰
۳. قبل و بعد از سال ۱۳۷۵..... ۱۱۰
- فعالیت‌های یادگیری..... ۱۱۰
- عنوان قضیه بیستم: خلعید از مکان تجاری..... ۱۱۱
- اهداف رفتاری..... ۱۱۱
- توصیف قضیه..... ۱۱۱
- تحلیل قضیه..... ۱۱۳
۱. امانت قراردادی و شرعی..... ۱۱۳
۲. تخلیه مکان تجاری..... ۱۱۴
۳. عدم استماع دعوی..... ۱۱۵
- فعالیت‌های یادگیری..... ۱۱۶
- عنوان قضیه بیست و یکم: تعدی و تفریط در عین مستأجره تجاری..... ۱۱۷
- اهداف رفتاری..... ۱۱۷
- توصیف قضیه..... ۱۱۷
- تحلیل قضیه..... ۱۱۸
۱. تعدی و تفریط در قانون سال ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶..... ۱۱۹
۲. موارد فسخ اجاره..... ۱۱۹
۳. دریافت حق سرقفلی..... ۱۲۰

۱۲۰	فعالیت‌های یادگیری
۱۲۱	عنوان قضیه بیست و دوم: فسخ قرارداد سرقتی
۱۲۱	اهداف رفتاری
۱۲۱	توصیف قضیه
۱۲۳	تحلیل قضیه
۱۲۴	۱. سرقتی و مفهوم آن
۱۲۴	۲. انتقال سرقتی
۱۲۴	۳. مقررات مربوطه
۱۲۴	۴. درخواست تخلیه
۱۲۵	۵. موارد فسخ
۱۲۶	فعالیت‌های یادگیری
۱۲۷	عنوان قضیه بیست و سوم: توافق بر افزایش اجاره‌بها قبل از مهلت قانونی
۱۲۷	اهداف رفتاری
۱۲۷	توصیف قضیه
۱۲۹	تحلیل قضیه
۱۲۹	۱. روابط خواهان و خوانده
۱۳۰	۲. افزایش اجاره‌بها
۱۳۱	۳. ارسال اظهارنامه
۱۴۱	فعالیت‌های یادگیری
۱۴۲	عنوان قضیه بیست و چهارم: پایان مدت اجاره و ممانعت از حق
۱۴۲	اهداف رفتاری
۱۴۲	توصیف قضیه
۱۴۳	تحلیل قضیه
۱۴۳	۱. استیفای منفعت
۱۴۴	۲. پایان مدت اجاره
۱۴۵	۳. دعوای مزاحمت
۱۴۶	۴. صدور رفع تجاوز

۱۴۶	فعالیت‌های یادگیری
۱۴۷	بخش دوم: قوانین
۱۴۹	فصل چهارم از قانون مدنی - در اجاره
۱۴۹	مبحث اول - در اجاره اشیاء
۱۵۴	قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹/۳/۱۰
۱۵۴	فصل اول - مستغلات مشمول قانون
۱۵۴	فصل دوم - اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن
۱۵۶	فصل سوم - در تنظیم اجاره‌نامه
۱۵۷	فصل چهارم - موارد بطلان یا فسخ اجاره و تخلیه
۱۶۰	فصل پنجم - حق کسب و پیشه و یا تجارت
۱۶۱	فصل ششم - رزق و بدن
۱۶۲	فصل هفتم - مواد رختانه
۱۶۶	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۱
۱۶۶	فصل اول کلیات
۱۶۷	فصل دوم - میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن
۱۶۸	فصل سوم - در تنظیم اجاره‌نامه
۱۷۰	فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره
۱۷۴	فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت
۱۷۵	فصل ششم - تعمیرات
۱۷۹	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۸/۵/۱۲
	مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص حق کسب یا پیشه یا تجارت مصوب ۱۳۶۹/۱۰/۲۵
۱۸۰	آیین‌نامه اجرایی ماده ۲۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۹/۳
۱۸۳	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳
۱۸۳	فصل اول - کلیات
۱۸۳	فصل دوم - اجاره‌بها
۱۸۴	فصل سوم - در اجاره‌نامه

۱۸۵	فصل چهارم - موارد فسخ
۱۸۷	فصل پنجم - تعمیرات
۱۸۹	قانون تملک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ با اصلاحات بعدی)
۱۹۵	آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۷/۲/۱۸ با اصلاحات بعدی
۱۹۵	بخش اول - قسمت‌های مختلف ساختمان
۱۹۵	فصل اول - قسمت‌های اختصاصی
۱۹۵	فصل دوم - قسمت‌های مشترک
۱۹۶	بخش دوم - اداره امور ساختمان
۱۹۶	فصل اول - مجمع عمومی
۱۹۸	فصل دوم - اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران
۱۹۹	فصل سوم - هزینه‌های مشترک
۲۰۰	فصل چهارم - حفظ نگاهداری تعمیر بنا
۲۰۱	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶
۲۰۱	فصل اول - روابط موجر و مستأجر
۲۰۲	فصل دوم - سر قفلی
	آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹
۲۰۴	هیأت وزیران
۲۰۹	بخش سوم: منابع مرتبط
۲۱۱	معرفی کتاب
۲۱۳	معرفی پایان‌نامه
۲۱۵	معرفی مقاله

مقدمه

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. 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 ریزش زندگی به مسأله قضایی اتفاق افتاده است تبیین می‌شود. سپس با استفاده از هر عدد اصول علمی به توصیف و تحلیل و ارزیابی مراحل گزارش شده می‌پردازیم.

این روش آموزشی، در حوزه‌ی برای ایجاد ارتباط بین نظریه و دکترین با رویه قضایی و نیازهای عملی کار قضایی، این ربط همزمان آن با مواد قانونی کاربرد فراوان دارد. روش مزبور موجب تعمیق یادگیری و توسعه ارتباط میان منابع حقوق می‌شود. مجموعه پیش رو با چنین آرمانی و با اهداف زیر 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 دهنده 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 تحلیلی مطالب ارتقا یابد و ثالثاً چگونگی پیدایی مباحث بین رشته‌ای و مطالعات قضایی مدنی و کیفری و ارتباط بین حوزه‌های قوانین شکلی و ماهوی نشان داده شود.

مرکز آموزش قوه قضاییه