

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دعوی تخلیه

در رویه دادگاهها

محدث پزیر

وکیل پایه یک دادگستری



سرشناسه : زینالی، مهدی، ۱۳۵۸ -
 عنوان قراردادی : ایران، قوانین و احکام
 عنوان و نام پدیدآور : دعوای تخلیه در رویه دادگاه‌ها/ مهدی زینالی؛
 مشخصات نشر: تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۴.
 مشخصات ظاهری : ۳۲۶ ص.
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۸۴-۲
 وضعیت فهرست نویسی : فیپا
 موضوع : مالک و مستاجر -- ایران
 موضوع : قانون مدنی -- ایران
 موضوع : مالکیت -- ایران
 شناسه افزوده : بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا
 رده بندی کنگره : ۱۳۹۴ ۷۹۵۷ / ز KMH۸۸۰
 رده بندی دیویی : ۳۴۶/۵۵۰۲
 شماره کتابشناسی ملی : ۴۰۷۰۴۴۷

شناسنامه

عنوان کتاب: دعوای تخلیه در رویه دادگاه‌ها

مؤلف: مهدی زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زینالی

ویراستار: مریم حق‌پرست

نوبت چاپ: اول/ ۱۳۹۴

قطع و تیراژ: وزیری/ ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۲۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۸۴-۲

www.cheragh-danesh.com

چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید.

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه ماندگاری، پلاک ۴، طبقه اول، صندوق پستی ۱۴۵۷

تلفن فروش: ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هر گونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.



بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا

«بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا» با تیمی متشکل از مؤلفین، مدرسین، وکلا و کارشناسان مجرب با کارگروه‌های تخصصی در حوزه‌های: املاک و اراضی، سرقتی، بیمه‌ای، گمرکی، ثبتی، وصول مطالبات، تنظیم قراردادها، ارث و امور حسبی، امور خانواده و مسائل کیفری آماده ارائه مشاوره و پاسخگویی به پرسش‌های حقوقی هم‌میهنان محترم می‌باشد.

گروه وکلای سنا: ۸۸۸۶۵۱۲۰-۰۲-۸۸۱۴۰۶۰۲

ارتباط مستقیم با دفتر واحد دعاوی: ۸۸۱۴۰۸۰۸



انتشارات چراغ دانش

انتشارات چراغ دانش اعلام می‌دارد: طی گزاشهای دریافتی و پیگیری های بازرسی این انتشارات مشخص گردیده است بعضی از اشخاص از نام و آرم انتشارات چراغ دانش سوءاستفاده نموده یا به مجعول خود را نماینده یا شعبه‌ای از انتشارات چراغ دانش در خیابان انعام در تهران و حتی بعضی از استانها و شهرستان ها معرفی نموده اند که ضمن پیگیری قانونی و برخورد قضایی با این اشخاص، خاطم به استحضار همکاران حوزه نشر، چاپ و پخش کتاب می‌رساند که در صورت وجود نمایندگی در شهرستان یا شهرستان ها این موضوع در سایت رسمی انتشارات اعلام خواهد شد.

تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرسه، کوچه رعدان، پ ۴، ط ۶، واحد ۱۴

تلفن تماس: ۸۸۱۴۰۶۰۱-۳

www.cheraghdanesh.com

چراغ دانش، چراغ راه اندیشه‌هاست

فهرست جزئی

۱۳	مقدمه
۱۵	معرفی و نمونه دادخواست دعوای تخلیه
۱۷	معرفی دعوای تخلیه
۱۷	مبحث اول: مفهوم تخلیه و تفاوت آن با خلع ید
۱۹	مبحث دوم: دعوای تخلیه براساس قانون حاکم بر قرارداد اجاره
۳۵	دعوای تخلیه در آرای دیوان عالی کشور
۳۷	آرای وحدد رویه دیوان عالی کشور
۴۱	آرای اصحابی در آرای دیوان عالی کشور
۴۳	آرای شعب دیوان عالی کشور
۵۷	دعاوی تخلیه در آرای دادگاه
۵۹	مبحث اول: آرای دادگاه های تجدیدنظر
۹۹	مبحث دوم: آرای دادگاه های اتمام ایضا
۱۳۱	دعاوی تخلیه در نشست های قضائی
۲۷۱	دعاوی تخلیه در نظریه های مشورتی
۲۹۳	دعاوی تخلیه در قوانین و مقررات قانونی
۲۹۵	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶
۳۰۹	قانون روابط موجر و مستأجر
۳۱۲	آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۳۷۶
۳۱۶	مقررات اجاره در قانون مدنی
۳۲۳	منابع و مآخذ

فهرست کلی

مقدمه.....	۱۳
معرفی و نمونه دادخواست دعوی تخلیه.....	۱۵
معرفی دعوی تخلیه.....	۱۷
مبحث اول: مفهوم تخلیه و تفاوت آن با خلع ید.....	۱۷
گفتار اول: مفهوم تخلیه.....	۱۷
گفتار دوم: تفاوت خلع ید و تخلیه ید.....	۱۷
مبحث دوم: دعوی تخلیه براساس قانون حاکم بر قرارداد اجاره.....	۱۹
گفتار اول: تخلیه در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶.....	۱۹
گفتار دوم: تخلیه در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ با پرداخت حق سرقفلی.....	۲۱
گفتار سوم: تخلیه محل های مسکونی و محل های تجاری بدون پرداخت حق سرقفلی.....	۲۳
گفتار چهارم: منابع دالّح برای تخلیه.....	۲۶
تخلیه بدلیل انقضای مدت.....	۲۷
تخلیه و مطالبه اجور و قف.....	۲۸
تقاضای صدور دستور تخلیه به جهت انقضای مدت.....	۲۹
تخلیه به علت تعدی و تفریط.....	۳۰
تخلیه به جهت تخلف از شروط.....	۳۱
تخلیه به علت انتقال به غیر.....	۳۲
تخلیه به جهت تغییر شغل.....	۳۳
تخلیه به جهت تخریب و نوسازی.....	۳۴
دعوی تخلیه در آرای دیوان عالی کشور.....	۳۵
آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور.....	۳۷
۱. مطالبه دعوی اجرت المثل از سوی مؤجر.....	۳۷
رای وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور.....	۳۷
۲. عدم شمول حق کسب و پیشه برای مطب پزشکان.....	۳۷
رای وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور.....	۳۸
۳. عدم شمول حق کسب و پیشه برای دفاتر وکلا.....	۳۸
۴. قلمرو قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲.....	۳۹
۵. قلمرو قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵.....	۳۹
آرای اصراری دیوان عالی کشور.....	۴۱

۱. حق مراجعه مستأجر به مزاحم در استیفا از منافع ۴۱
۲. اثر انقضای مدت در عقد اجاره ۴۱
۳. عدم امکان مطالبه حق تعمیرات بعد از تخلیه ۴۲
۴. منفسخ شدن قرارداد اجاره به دلیل عوامل فورس مازور ۴۲
- آرای شعب دیوان عالی کشور ۴۳
۱. حق طرح دعوای تخلیه مورد اجاره علی‌رغم اقدام از طریق اداره ثبت ۴۳
۲. درخواست تأخیر اجرای حکم راجع به تخلیه ۴۴
۳. مطالبه اجرت‌المثل مسبوق به درخواست تخلیه ۴۵
۴. دعوای تخلیه مشمول مقررات آیین‌نامه تعدیل مال‌الاجاره ۴۵
۵. دادگاه صالح رسیدگی به دعوای تخلیه ۴۵
۶. مطالبه تخلیه بد از اعیان مرهونه و مستأجره ۴۶
۷. دعوای مطالبه تخلیه اجرت‌المثل از مستأجر ۴۶
۸. درخواست تخلیه از طاعت خواهان در مرحله پژوهش ۴۷
۹. مطالبه تخلیه و تسلط بر سه خود ۴۷
۱۰. اجرت‌المثل زمان بعد از فسخ اجاره و تخلیه ۴۸
۱۱. تقاضای تخلیه عین مستأجر در پرداخت اجرت‌المثل ۵۰
۱۲. اجرت‌المثل پس از انقضای مدت اجاره ۵۰
۱۳. درخواست تخلیه و مطالبه اجرت‌المثل ۵۰
۱۴. شرط پرداخت اجرت‌المثل به میزان اجرت‌السمی ۵۱
۱۵. موکول شدن پرداخت ثمن به تخلیه و تحویل بیع ۵۲
- دعاوی تخلیه در آرای دادگاه‌ها ۵۷
- مبحث اول: آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر ۵۹
۱. صدور حکم مبنی بر تخلیه سه دانگ محل مورد اجاره به لحاظ انتقال به غیر ۵۹
۲. فسخ و تخلیه مورد اجاره تجاری به علت انتقال به غیر ۶۱
۳. شرط تحقق تخلیه مورد تجاری به لحاظ نیاز شخصی در مالکیت مشاعی ۶۳
۴. تخلیه مورد اجاره به دلیل انقضای مدت ۶۷
۵. پرداخت سرقفلی و ودیعه جهت تخلیه شرط ایجاد حق تقاضای اجرت‌المثل ملک مشمول قانون ۶۷
- ۱۳۷۶ ۶۹
۶. اثر فسخ قرارداد انتقال اجاره قبل از انتقال به مستأجر جدید بر حق دعوای تخلیه موجر ۷۳
۷. ابطال دستور تخلیه صادره از شورای حل اختلاف ۷۴
۸. تخلیه و تحویل مورد اجاره به علت احداث ساختمان جدید ۷۶

۹. عدم استماع دعوای خلعید موجر علیه متصرف در صورت انتقال اجاره توسط مستأجر ۷۸
۱۰. تقاضای تخلیه به جهت عدم پرداخت اقساط اجاره ۷۹
۱۱. استحقاق اجرت‌المثل یا امتناع از تخلیه مورد اجاره ۸۲
۱۲. عدم اخذ ثمن یا بیع از مشتری به علت تخلف مستأجر از تخلیه عین مستأجره ۸۵
۱۳. مطالبه مابه‌التفاوت و تخلیه عین مستأجره ۸۸
۱۴. تخلیه یک باب آپارتمان ۹۰
۱۵. ابطال شرط تعهد تخلیه مورد صلح موضوع سند رسمی صلح ۹۵
- بحث دوم: آرای دادگاه‌های انتظامی قضات ۹۹
۱. صدور حکم تخلیه به لحاظ عدم تودیع اجور معوقه ۹۹
۱. صدور حکم تخلیه به لحاظ عدم حضور در دفترخانه ۹۹
۲. تخلیه مغازه بررد اجاره به لحاظ احتیاج شخصی ۹۹
۴. صدور حکم تخلیه بدون تعیین حق سرقفلی برای مستأجر ۱۰۰
۵. تخلیه زمین پس از کسب و پیشه و تودیع آن ۱۰۰
۶. صدور حکم تخلیه از جانب شخص فاقد ابلاغ قضائی ۱۰۱
۷. صدور حکم تخلیه بدون عاید ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۰۱
۸. توافق در تخلیه مورد حاره ۱۰۱
۹. تخلیه محل کسب و پیشه مستأجر پس از انقضای مدت اجاره و تعیین سرقفلی ۱۰۲
۱۰. رأی بر تخلیه بر مبنای تخلف از شرط مندرج در اجاره‌نامه ۱۰۳
۱۱. رأی بر تخلیه مغازه با قبول استحقاق مستأجر در یافت حقوق صنعتی ۱۰۳
۱۲. تقاضای تخلیه به لحاظ انتقال مورد اجاره با عدم رضای موجر ۱۰۴
۱۳. صدور حکم تخلیه به علت انقضای مدت اجاره ۱۰۴
۱۴. اصدار حکم عسر و حرج بعد از صدور حکم تخلیه ۱۰۵
۱۵. عدم پیش‌بینی صدور حکم تخلیه به لحاظ انقضای مدت اجاره در ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۰۵
۱۶. تخلیه محل کسب برخلاف قانون روابط موجر و مستأجر ۱۰۶
۱۷. تقاضای تخلیه طبق قانون روابط موجر و مستأجر ۱۰۷
۱۸. صدور حکم تخلیه با تعیین حق کسب و پیشه ۱۰۷
۱۹. رد دعوای خواهان بر تخلیه مغازه استیجاری ۱۰۷
۲۰. صدور حکم تخلیه با رعایت مهلت ۲ ماهه ۱۰۸
۲۱. تخلیه محل استیجاری بانگ ۱۰۸
۲۲. تخلیه مغازه به علت عدم پرداخت اجور ۱۰۹

۲۳. تقاضای تخلیه با اثبات تعدی یا تفریط مستأجر در عین مستأجره ۱۱۰
۲۴. ارائه دلیل برای تخلیه محل اجاره تجاری ۱۱۱
۲۵. عدم صدور حکم تخلیه در صورت تعدی نکردن مستأجر ۱۱۲
۲۶. مطالبه اجور و تقاضای تخلیه ۱۱۲
۲۷. حکم تخلیه به علت نیاز موجر ۱۱۳
۲۸. صدور حکم تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره بها ۱۱۴
۲۹. تقاضای تخلیه به لحاظ انقضای مدت اجاره از طرف شخص بدون سمت ۱۱۵
۳۰. تقاضای تخلیه محل کسب بدون شرایط قانون روابط موجر و مستأجر ۱۱۶
۳۱. عدم پرداخت اجاره بها موجب برای حکم تخلیه ۱۱۶
۳۲. تقاضای فسخ حکم تخلیه مورد اجاره ۱۱۷
۳۳. عین مستأجره به استناد تغییر شغل ۱۱۸
۳۴. عدم تعین مهلت جهت تخلیه مورد اجاره ۱۱۸
۳۵. عدم رعایت قوانین مربوط به تخلیه اماکن تجاری استیجاری ۱۱۹
۳۶. تخلیه ملک مشاعی ۱۱۹
۳۷. تخلیه عین مستأجره موقوفه ۱۲۰
۳۸. تأخیر اجرای حکم تخلیه ۱۲۰
۳۹. حکم تخلیه به لحاظ امتناع مستأجر از پرداخت اجاره بها ۱۲۱
۴۰. تخلیه به علت نیاز شخصی ۱۲۲
۴۱. تخلیه سه دانگ از ملک مورد نزاع ۱۲۳
۴۲. اعتبار امر مختومه داشتن دعوای تخلیه مورد اجاره ۱۲۴
۴۳. توافق بر نحوه تخلیه مورد اجاره ۱۲۵
۴۴. صدور حکم تخلیه بدون ابلاغ دادخواست و ضمانت آن ۱۲۶
۴۵. تخلیه سه سهم از پنج سهم ملک مشاعی ۱۲۶
۴۶. اتمام مدت اجاره و تخلیه آن ۱۲۷
۴۷. تخلیه در املاک مشاعی با درخواست احد از مالکین مشاعی ۱۲۷
۴۸. تخلیه مغازه به لحاظ تعهد داده شده و قفل بودن محل کسب ۱۲۸
۴۹. انجام اقدامات قانونی در مورد حکم تخلیه صادره علیه کارگران ۱۲۹
- دعای تخلیه در نشست‌های قضائی ۱۳۱
۱. حکم تخلیه در ملک انتقال شده و حدوث عیوب ۱۳۳
۲. تخلیه ملک و مطالبه خسارت ۱۳۴
۳. تکلیف دادگاه در صورت اشتباه بودن تخلیه ملک ۱۳۵

۴. اعمال ماده ۳۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی در خصوص تخلیه اماکن استیجاری ۱۳۷
۵. نحوه اقدام مستأجر در خصوص اعتراض به دستور دادگاه در تخلیه اماکن استیجاری ۱۳۸
۶. دادخواهی از حکم تخلیه بدوی قطعی شده در دادگاه تجدیدنظر ۱۳۸
۷. صلاحیت دادگاه ویژه در صدور حکم تخلیه و خلعید ۱۴۰
۸. جواز اظهارنظر دادرس در دو موضوع مرتبط تخلیه ۱۴۱
۹. تغییر خواسته در غیر جلسه اول دادرسی در ارتباط با حکم تخلیه ۱۴۲
۱۰. تنظیم سازش نامه توسط مدیر دفتر و اعتبار آن در دعوای تخلیه مورد اجاره ۱۴۲
۱۱. رسیدگی و اجرای حکم در خصوص دعوای تخلیه عین مستأجر توسط مالک مشاعی ۱۴۳
۱۱. اختیار موجر در وصول چک یا سفته موضوع اجاره بها با اصل اجاره بها ۱۴۵
۱۱. اجازه تقدیم دادخواست تخلیه از سوی مالک عرصه ۱۴۶
۱۴. عدل تخلیه ملک پس از انقضای مدت اجاره بدون استینان در رضایت موجر ۱۴۷
۱۵. انزال و بردار اجاره به غیر و درخواست تخلیه ۱۴۸
۱۶. طریقه تخلیه، اگر آموزش و پرورش ۱۵۱
۱۷. نحوه تخلیه به صورتی که مالک منافع خوانده است و مالک عرصه اداره اوقاف ۱۵۱
۱۸. حکم صادره در خصوص تخلیه و اجور معوقه قراردادهای مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ ۱۵۳
۱۹. تخلیه مغازدای که در سال اجاره داده شده است ۱۵۴
۲۰. تجویز انتقال منافع به غیر ۱۵۶
۲۱. اثر عدم قید مهلت سه ماهه تخلیه در حکم دادگاه ۱۵۷
۲۲. تخلیه واحدهای مسکونی سازمانی ۱۵۹
۲۳. نحوه تخلیه ملکی که بدون اذن موجر به احد از وراثت انتقال داده شده ۱۶۱
۲۴. شرط پرداخت حق سرقفلی منوط به تخلیه عین مستأجر ۱۶۲
۲۵. دستور یا حکم تخلیه به لحاظ عدم رعایت شروط مندرج در قانون ۱۶۳
۲۶. تخلیه منزل استیجاری به استناد ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۶۵
۲۷. قانون حاکم بر روابط موجر و مستأجری که آخرین قرارداد آن ها در سال ۱۳۷۷ منعقد شده است ۱۶۶
۲۸. نقض دستور تخلیه ملک استیجاری ۱۶۷
۲۹. تعلق حق کسب و پیشه و حکم تخلیه ۱۶۹
۳۰. درخواست تخلیه ملک مورد اجاره به لحاظ انتقال به غیر ۱۶۹
۳۱. عدم تخلیه ملک اجاری با تأدیه سرقفلی و پیش پرداخت آن ۱۷۲
۳۲. تخلیه حق کسب و پیشه کمک دندان پزشکان تجربی ۱۷۲

۳۳.	حق مطالبه سرقفلی هنگام تخلیه	۱۷۳
۳۴.	تخلیه مورد اجاره با پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت	۱۷۴
۳۵.	تخلیه عین مستأجره که با سند عادی به اجاره داده شده	۱۷۵
۳۶.	تقاضای تخلیه بر اساس قانون سال ۱۳۷۶ در صورتی که قرارداد منطبق با قانون سال ۱۳۵۶ باشد	۱۷۶
۳۷.	احتساب ابتدای مهلت تخلیه طبق قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶	۱۷۷
۳۸.	قابلیت استماع دعوای عسر و حرج مستأجر در دستور تخلیه	۱۷۸
۳۹.	صدور حکم تخلیه در موردی که یکی از موجرین دادخواست خود را مسترد کند	۱۸۰
۴۰.	امکان تخلیه در صورتی که موجر مدعی مفقود شدن اسناد یا اعسار از پرداخت ودیعه شود	۱۸۲
۴۱.	نحوه صدور حکم تخلیه در صورتی که مالک خود حاضر به خرید حق کسب و پیشه نباشد	۱۸۳
۴۲.	پرونده حق کسب و پیشه به مستأجری که حق انتقال به غیر از او سلب شده باشد	۱۸۵
۴۳.	امکان حکم به استرداد حق کسب و پیشه به مستأجری که در مدت طولانی باعث رونق محل شده	۱۸۶
۴۴.	تخلیه محل به اسنادی برای مدت اجاره	۱۸۷
۴۵.	قانون حاکم بر تخلیه اماکن استیجاری	۱۹۰
۴۶.	رویه جاری جهت رسیدگی به درخواست تخلیه اماکن استیجاری	۱۹۱
۴۷.	ممانعت از اجرای حکم تخلیه عین مستأجره	۱۹۳
۴۸.	آثار ممانعت موجر از پرداخت مبلغ ودیعه با قرض الحسنه	۱۹۴
۴۹.	اثر عدم رعایت شرایط مندرج در ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶	۱۹۶
۵۰.	قانون حاکم بر قراردادهای عادی اجاره بدون رعایت ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶	۱۹۸
۵۱.	ضرورت وجود دو شاهد در هنگام عقد قرارداد استیجاری جهت صدور حکم تخلیه	۲۰۰
۵۲.	دستور تخلیه در مرجع قضائی	۲۰۱
۵۳.	مرجع یا مراجع صالح برای تخلیه اماکن استیجاری با سند رسمی	۲۰۳
۵۴.	ادعای جعل در اجاره نامه و تأثیر آن بر تخلیه	۲۰۴
۵۵.	معیار استرداد سرقفلی اخذ شده از مستأجر در انقضای مدت اجاره و تخلیه	۲۰۴
۵۶.	دستور تخلیه بدون احضار مستأجر و تطبیق مراتب	۲۰۶
۵۷.	تخلیه و پرداخت سرقفلی به قیمت عادلانه روز	۲۰۷
۵۸.	تجدید بنای جزئی و تخلیه عین مستأجره	۲۰۹
۵۹.	اشتباه دستور قضائی در تخلیه عین مستأجره	۲۱۰
۶۰.	شراکت در بخشی از منافع مستأجره و صدق انتقال به غیر و تخلیه مورد اجاره	۲۱۱

۶۱. ادعای ورثه بر حق کسب و پیشه و تقاضای صدور حکم تخلیه	۲۱۲.....
۶۲. مبدأ مهلت مقرر در ماده ۲۸ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶	۲۱۳.....
۶۳. حق مطالبه سرقفلی به قیمت روز در زمان تخلیه	۲۱۴.....
۶۴. عدم جواز تأخیر در اجرای دستور تخلیه مورد اجاره	۲۱۵.....
۶۵. عدم تأدیه اجاره‌بها به خود موجر و اعمال ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶	۲۱۶.....
۶۶. صرف نظر کردن از دعوا پس از صدور اجرائیه به پرداخت حق کسب و پیشه در قبال تخلیه	۲۱۸.....
عین مستأجره	۲۱۸.....
۶۷. پرداخت قرض الحسنه یا سرقفلی هنگام تخلیه	۲۱۹.....
۶۸. درخواست تخلیه مورد اجاره توسط یکی از ورثه موجر پس از استرداد وجه	۲۲۰.....
۶۹. تقاضای تخلیه مورد اجاره توسط یکی از ورثه	۲۲۱.....
۷۰. انتقال مورد اجاره به غیر و استحقاق حق کسب و پیشه	۲۲۲.....
۷۱. تضامین علیه مورد اجاره توسط یکی از شرکا	۲۲۳.....
۷۲. نحوه تخلیه مستأجر مأذون به احداث بنا در عین مستأجره پس از انقضای مدت اجاره	۲۲۵.....
۷۳. قانون روابط موجر و مستأجر و آثار ابلاغ رأی قطعی	۲۲۷.....
۷۴. بررسی ادعای مستأجر غنی اشتباه در صدور دستور تخلیه	۲۲۹.....
۷۵. فسخ اجاره اول و تخلیه و مستأجر دوم	۲۳۱.....
۷۶. چگونگی رسیدگی به تخلیه نامرابط شده توسط شهرداری	۲۳۲.....
۷۷. اخذ مبلغ معین مشروط به تخلیه مورد اجاره قبل از سر رسید	۲۳۳.....
۷۸. نحوه اجرای حکم تخلیه محل سکونت سزاوار	۲۳۴.....
۷۹. تعهد مالک جدید به استرداد ودیعه با قرض الحسنه تخلیه عین مستأجره	۲۳۴.....
۸۰. درخواست تخلیه از طرف مستأجری که حق واگذاری نداشته	۲۳۵.....
۸۱. استماع درخواست تخلیه از طرف مالک به علت تخلف مستأجر	۲۳۵.....
۸۲. عدم صدور حکم تخلیه در صورت پرداخت مازاد بر اجور معوق	۲۳۶.....
۸۳. درخواست تخلیه به علت تعدی و تفریط	۲۳۷.....
۸۴. ورود ثالث به خواسته تخلیه از باب تعلق نصف سرقفلی	۲۳۸.....
۸۵. عدم پرداخت و یا تأخیر در پرداخت اجاره‌بها موجب برای درخواست تخلیه	۲۴۱.....
۸۶. واگذاری منافع مورد اجاره توسط شریک به شریک دیگر	۲۴۲.....
۸۷. مرجع رسیدگی به دعوای تخلیه	۲۴۳.....
۸۸. عسر و حرج واحد آموزشی بعد از صدور رأی تخلیه	۲۴۳.....
۸۹. صدور حکم تخلیه در صورت ارتکاب مستأجر به تخریب مورد اجاره	۲۴۴.....
۹۰. درخواست تخلیه از دادگاه به جای مراجعه به ثبت	۲۴۵.....

۹۱. مسکوت موضوع سرقفلی و یا پیش پرداخت در سند رسمی اجاره ۲۴۵.
۹۲. تخلیه و حقوق کسب و پیشه مطب یا دفتر وکالت ۲۴۶.
۹۳. تجویز انتقال منافع بدون تقدیم دادخواست تخلیه ۲۴۷.
۹۴. ارائه سند مالکیت برای تقاضای اجاره‌بها یا درخواست تخلیه ۲۴۹.
۹۵. دعوای سازمان دولتی به خواسته تخلیه مورد اجاره به علت احتیاج شخصی ۲۵۰.
۹۶. عدم حضور مستأجر برای تنظیم سند رسمی اجاره به علت صدور حکم تخلیه ۲۵۰.
۹۷. موکول تأدیه حق کسب و پیشه به تخلیه مورد اجاره ۲۵۲.
۹۸. عدم وصول حق کسب و پیشه بعد از صدور حکم تخلیه ۲۵۲.
۹۹. مهلت صدور اجرائیه مبنی بر تخلیه محل کسب ۲۵۳.
۱۰۰. مصالح تعدی و تفریط جهت درخواست تخلیه از دادگاه ۲۵۴.
۱۰۱. رفع زرد اجاره در جریان رسیدگی به دعوای مالک دایر بر تخلیه مستأجره ۲۵۴.
۱۰۲. کفایت پروانه سرماز یا گواهی شهرداری برای رسیدگی به دعوای تخلیه ۲۵۶.
۱۰۳. تقاضای اجرائیه حکم تخلیه از طرف مالک جدید ۲۵۷.
۱۰۴. ملغی الاثر شدن حکم تخلیه ۲۵۷.
۱۰۵. عدم حق تخلیه و مدالیه اجور انتقال منافع مورد اجاره توسط ورثه مستأجر ۲۵۸.
۱۰۶. تقاضای تخلیه به علت تنگ مساحت مستأجر بر پرداخت اجاره‌بها ۲۵۹.
۱۰۷. استرداد قرض الحسنه در احتیاج موجب پس از تخلیه و تسویه حساب ۲۶۱.
۱۰۸. عدم قطع و زایل شدن رابطه و حقوق مدعی و مستأجر پس از تخلیه ۲۶۲.
۱۰۹. تخلیه کارکنان تعمیرگاه‌ها ۲۶۳.
۱۱۰. رسیدگی دادگاه و اجرای حکم تخلیه عین مستأجر توسط مالک مشاعی ۲۶۴.
۱۱۱. مطالبه اجاره‌بها یا اجرت المثل یا تخلیه از اموال فرزندان ۲۶۶.
۱۱۲. تقدیم دادخواست به دادگاه حقوقی توسط مالک یا ذی‌نفع ۲۶۷.
۱۱۳. طرح دعوای تخلیه و خلعید توسط کمیته امداد امام ۲۶۸.
- دعوای تخلیه در نظریه‌های مشورتی ۲۷۱.
۱. بهای خواسته در دعوی خلعید غاصبانه یا استیجاری یا امانی ۲۷۳.
۲. درخواست تخلیه احد از شرکا علیه مستأجر ملک مشاع ۲۷۳.
۳. اثر نعهد مستأجر بر تخلیه ملک نزد بازپرس ۲۷۳.
۴. اثر شرط افزایش اجاره‌بها در صورت عدم تخلیه ملک ۲۷۴.
۵. جمع دعوای تخلیه پد از عین مستأجره و مطالبه اجرت المثل ۲۷۴.
۶. درخواست تخلیه پس از ابلاغ اظهاریه بیش از یک بار به مستأجر برای پرداخت اجور ۲۷۵.
۷. نحوه تخلیه ساختمان‌های استیجاری دولت ۲۷۶.

۸. تخلیه مورد اجاره به منظور احتیاج شخصی موجر	۲۷۶
۹. صدور حکم تخلیه در صورت عدم پرداخت اجور در مهلت معوقه	۲۷۷
۱۰. حکم تبصره ۱ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مبنی بر تخلیه یا بر بطلان دعوای خواهان	۲۷۷
۱۱. تخلیه موقوفه به استناد قانون تجدید قرارداد	۲۷۸
۱۲. تخلیه عین مستأجره به علت تخلف از پرداخت اجاره‌بها و وصول اجاره‌بهای مورد تخلف	۲۷۸
۱۳. تقاضای تخلیه مورد اجاره با انقضای مدت اجاره	۲۷۹
۱۴. توقیف عملیات اجرایی و منع صدور برگ اجرایی در خصوص تخلیه مورد اجاره	۲۸۰
۱۵. غیر مالی بودن دعوای تخلیه از اعیان مستأجره	۲۸۰
۱۶. هزینه دادرسی دعوی تخلیه عین مستأجره توأم با مطالبه اجور معوقه	۲۸۰
۱۷. تقاضای صدور برگ اجراییه حکم تخلیه ظرف یک سال	۲۸۱
۱۸. تخلیه مال مشاع	۲۸۲
۱۹. بی اثر بودن عدم دریافت حق سرقفلی در زمان تخلیه	۲۸۲
۲۰. تراضی طرفین در تعیین مال الاجاره	۲۸۳
۲۱. مرجع رسیدگی به تخلیه املاک استیجاری تحت سرپرستی دادگاه‌های انقلاب	۲۸۳
۲۲. تخلیه مورد اجاره مشاع	۲۸۴
۲۳. تکلیف مستأجر در فسخ دادخواست تخلیه توسط مرجع بالاتر	۲۸۴
۲۴. قانون حاکم بر تخلیه انباری‌های جمع‌آوری زباله‌ها	۲۸۵
۲۵. درخواست تخلیه بعد از تعدیل اجاره‌بها	۲۸۵
۲۶. تخلیه به لحاظ انتقال مورد اجاره به غیر نویسنده کی‌انورنه	۲۸۶
۲۷. درخواست تخلیه مستأجر سابق از مستأجر ثالث پس از اتمام مدت اجاره	۲۸۶
۲۸. صدور حکم تخلیه با تغییر شغل موقت و برای مدت کوتاه	۲۸۷
۲۹. درخواست تخلیه به علت تنظیم اجاره‌نامه بعد از قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶	۲۸۷
۳۰. درخواست تخلیه به علت انتقال سهم به شریک دیگر	۲۸۸
۳۱. تقاضای صدور اجراییه بر تخلیه از اداره ثبت	۲۸۸
۳۲. تقاضای تخلیه زمین‌های زراعی و کشاورزی	۲۸۹
۳۳. وجود مستحذات در محل اجرای حکم تخلیه، خلع‌ید یا رفع تصرف	۲۹۰
۳۴. تخلیه ید از عین مستأجره و مطالبه اجرت‌المثل	۲۹۰
۳۵. هزینه دادرسی تخلیه و مطالبه اجور	۲۹۱
۳۶. دعوای خلع‌ید مالی ولی تخلیه غیر قانونی است.	۲۹۱

۲۹۲.....	۲۷. تخلیه و خلعید مالی است یا غیرمالی.....
۲۹۳.....	دعاوی تخلیه در قوانین و مقررات قانونی.....
۲۹۵.....	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶.....
۲۹۵.....	فصل اول- کلیات
۲۹۶.....	فصل دوم- میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن
۲۹۷.....	فصل سوم- در تنظیم اجاره‌نامه
۲۹۹.....	فصل چهارم- موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره
۳۰۳.....	فصل پنجم- حق کسب یا پیشه یا تجارت
۳۰۴.....	فصل ششم- تعمیرات
۳۰۹.....	قانون روابط موجر و مستأجر
۳۰۹.....	فصل اول- روابط موجر و مستأجر
۳۱۰.....	فصل دوم- بر قفای
۳۱۲.....	آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶.....
۳۱۶.....	مقررات اجاره در قانون مدنی
۳۱۶.....	فصل چهارم- در اجاره
۳۱۶.....	مبحث اول- در اجاره اشیاء
۳۲۰.....	مبحث دوم- در اجاره حیوانات
۳۲۱.....	مبحث سوم- در اجاره اشخاص
۳۲۱.....	فقره اول- در اجاره خدمه و کارگر
۳۲۲.....	فقره دوم- در اجاره منعقدی حمل و نقل
۳۲۳.....	منابع و مآخذ.....

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به‌صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. به تدریج تنها منبع آموزش عملی و کالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات پرسنل و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به‌صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایر افراد به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی به‌طور کلی مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب‌ماندگی از هم‌عصران واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هر کدام به شیوه‌ای نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف فرهنگی خرس در نظر دارد. نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به‌صورت منظم و منحصربه‌فرد با رزنی‌های مخصوص برای هر دعاوی یک کتاب جداگانه به‌صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعوی...»

در رویه دادگاه‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آرای اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور
۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛
۵. نشست‌های قضائی؛
۶. نظریه‌های مشورتی؛
۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛
۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در مجموع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان، و مراجعه کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛
۲. تقسیم‌بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛
۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛
۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛
۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و پیشنهادات مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف و طبقه از سال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و چهار