

حقوق موجر و مستأجر

در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶

(تخلیه اماکن تجاری، مسکونی - سرقتی در حقوق ایران)

مشمول بر:

بررسی آراء محاکم دادگستری

بررسی تطبیقی مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶

با مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶

متن ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی ... و آیین نامه اجرایی آن
(شوراهای حل اختلاف)

متن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و آیین نامه اجرایی آن و سایر
قوانین مربوط به موجر و مستأجر

تألیف:

یوسف طاهر موسوی

وکیل پایه یک دادگستری - کارشناس ارشد حقوق خصوصی



مجمع علمی و فرهنگی مجد

طاهر موسوی، یوسف
حقوق موجر و مستاجر در قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶
تخلیه اماکن تجاری، مسکونی... / تألیف یوسف طاهر موسوی. --
تهران: مجد.
۳۳۶ ص.
ISBN: 964-7820-56-9

فهرست نویسی بر اساس اطلاعات فیپا.
۱. مالک و مستاجر -- قوانین و مقررات -- ایران. الف. عنوان.
۷ ح ۲ ط / ۸۸۰ KMH ۴۳۴ / ۵۵۰ / ۳۴۶
کتابخانه ملی ایران ۸۳-۴۰۷۷۰ م

حقوق موجر و مستاجر

در قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶

انتشارات مجد

یوسف طاهر موسوی

چاپ اول: ۱۳۸۴ تعداد: ۲۰۰۰ نسخه

حق چاپ محفوظ و منحصر به «مجد» است.

دفتر مرکزی:

تهران، میدان انقلاب، ابتدای خیابان ۱۲ فروردین، پلاک ۱۰، طبقه دوم

تلفن: ۶۴۹۵۰۳۴ - ۶۴۹۰۹۹۸ دورنگار: ۶۹۵۰۸۴۱

شابک: ۹۶۴-۷۸۲۰-۵۶۰۹
ISBN: 964-7820-56-9

نمایشگاه دائمی کتابهای حقوقی و قانون در دفتر مرکزی «مجد»

www.majdpub.com

E-mail: info@majdpub.com

فهرست مطالب

۱۱	 مقدمه
۱۵	 فصل اول: تخلیه سریع
۱۶	 بخش اول: کلیات
۱۶	 مبحث اول: اهداف کلی قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶
۲۰	 مبحث دوم: طرح و تقسیم بندی مطالب در قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶
۲۳	 مبحث سوم: تعریف عقد اجاره
۲۳	 مبحث چهارم: ماهیت عقد اجاره
۲۵	 بخش دوم: دایره شمول قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶ و موارد پیش‌بینی نشده و استثناء شده ...
۲۵	 مبحث اول: دایره شمول قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶
۲۶	 گفتار اول: قرارداد عادی اجاره
۲۹	 گفتار دوم: قرارداد رسمی اجاره
۳۱	 مبحث دوم: موارد پیش‌بینی نشده در قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶
۳۲	 گفتار اول: تصرف با تراضی مالک به منظور اجاره
۳۴	 گفتار دوم: اجاره شفاهی
۳۹	 گفتار سوم: صلح منافع یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره
۴۱	 مبحث سوم: موارد استثناء شده از قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶
۴۱	 گفتار اول: اجاره‌های سابق (موضوع ماده ۱۱ قانون ر.م.م. ۷۶)
	 گفتار دوم: تمدید اجاره‌های سابق یا انتقال حقوق مستأجر سابق به مستأجر جدید (موضوع بند ۲ ماده ۲ آئین نامه)
۴۲	 بخش سوم: حاکمیت توأم قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶ و قانون مدنی نسبت به اجاره‌های تحت شمول و عدم خروج قرارداد از شمول این قانون با شرط یا عدم رعایت شرایط ماده ۵۰
	 مبحث اول: حاکمیت توأم قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶ و قانون مدنی نسبت به اجاره‌های تحت شمول
۵۰	 مبحث دوم: عدم خروج قرارداد از شمول قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶
۵۱	 با شرط ضمن عقد
	 مبحث سوم: عدم خروج قرارداد از شمول قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶
۵۵	 با عدم رعایت شرایط مقرر در ماده (۲)
۵۸	 بخش چهارم: شرایط شکلی لازم و جانی قرارداد اجاره برای تخلیه سریع
۵۸	 مبحث اول: شرایط شکلی لازم قرارداد اجاره

۵۸	گفتار اول: شرایط شکلی لازم قرارداد عادی اجاره
۶۴	گفتار دوم: شرایط شکلی لازم قرارداد رسمی اجاره
۶۵	مبحث دوم: شرایط شکلی جانبی قرارداد اجاره (عادی یا رسمی)
۷۲	بخش پنجم: شرایط و مراجع و نحوه صدور دستور تخلیه و ماهیت آن
۷۲	مبحث اول: شرایط درخواست تخلیه سریع و منضمات آن
۷۴	گفتار اول: تقاضای موجر یا قائم مقام قانونی وی
۷۶	گفتار دوم: فرم درخواست
۷۹	گفتار سوم: ارائه کپی مصدق قرارداد اجاره
۸۴	گفتار چهارم: ارائه مدرک نمایندگی یا قائم مقامی
۸۴	مبحث دوم: مرجع صدور دستور تخلیه
۸۵	گفتار اول: دادگاه یا شورای حل اختلاف
۸۶	گفتار دوم: دایره ثبت
۸۷	مبحث سوم: زمان صدور دستور تخلیه
۸۸	مبحث چهارم: ماهیت دستور تخلیه
۹۰	بخش ششم: عملیات اجرایی دستور تخلیه در مراجع ذیصلاح
۹۰	مبحث اول: عملیات اجرایی در دادگاه یا شورای حل اختلاف
۹۰	گفتار اول: ابلاغ دستور تخلیه به مستأجر
۹۲	گفتار دوم: استرداد وجوه و اسناد مورد تضمین از موجر
۱۰۸	مبحث دوم: عملیات اجرایی در دایره ثبت
۱۰۸	گفتار اول: ابلاغ دستور تخلیه به مستأجر
۱۰۸	گفتار دوم: استرداد وجوه و اسناد مورد تضمین از موجر
	بخش هفتم: ایرادات قابل طرح نسبت به درخواست یا دستور تخلیه و نحوه
۱۰۹	طرح آن در مراجع ذیصلاح و آثار آن
۱۰۹	مبحث اول: ایرادات قابل طرح توسط مستأجر
۱۰۹	گفتار اول: ایرادات مربوط به شرایط قانونی قرارداد اجاره
۱۱۰	گفتار دوم: ایرادات قابل طرح بر اساس قواعد عمومی
۱۱۲	گفتار سوم: ایرادات قابل طرح به استناد توافقات طرفین در خارج از قرارداد اجاره
۱۱۴	مبحث دوم: نحوه طرح ایرادات در مراجع صدور دستور تخلیه
۱۱۴	گفتار اول: نحوه طرح ایرادات در دادگاه یا شورای حل اختلاف
۱۱۶	گفتار دوم: نحوه طرح ایرادات در دایره ثبت
۱۱۶	مبحث سوم: آثار ایرادات
۱۱۹	بخش هشتم: استمهال و تخلیه مورد اجاره
۱۱۹	مبحث اول: استمهال
۱۲۰	گفتار اول: زمان استمهال

۱۲۰	گفتار دوم: علت استمهال
۱۲۰	گفتار سوم: مقام مهلت دهنده
	مبحث دوم: تخلیه مورد اجاره
۱۲۳	بخش نهم: دعاوی مالی موجر و مستأجر نسبت به همدیگر
۱۲۳	مبحث اول: دعوی مالی مستأجر
۱۲۴	مبحث دوم: دعوی مالی موجر
۱۲۶	فصل دوم: سرقتی
۱۲۷	بخش اول: کلیات
۱۲۷	مبحث اول: پیشینه مختصر سرقتی
۱۲۸	مبحث دوم: تعریف سرقتی
۱۴۰	مبحث سوم: بررسی فقهی سرقتی
۱۴۰	گفتار اول: نظریه حضرت آیت الله العظمی سید روح الله موسوی خمینی (ره)
۱۴۷	گفتار دوم: نظریه آیت الله سید محمد موسوی بجنوردی
۱۵۱	گفتار سوم: نظریه آیت الله العظمی حاج شیخ یوسف صانعی
۱۵۲	گفتار چهارم: نظریه آیت الله العظمی حاج شیخ محمد فاضل لنکرانی
۱۵۵	گفتار پنجم: نظریه آیت الله العظمی سید یوسف مدنی تبریزی
۱۵۷	گفتار ششم: نظریه فقهای شورای نگهبان
	بخش دوم: شقوق مختلف سرقتی در قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶ و وجوه افتراق
۱۵۸	و تشخیص نوع آن در دادگاه
۱۵۹	مبحث اول: شقوق مختلف سرقتی در قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶
	گفتار اول: سرقتی بابت اجور معجل و ارزش افزوده منافع (موضوع ماده ۶)
۱۵۹	و تبصره ۱ آن
۱۶۴	گفتار دوم: سرقتی به مفهوم اخص (موضوع تبصره ۲ ماده ۶)
۱۶۶	گفتار سوم: سرقتی بابت اسقاط حق شرط (موضوع مادتين ۷ و ۸)
۱۷۱	مبحث دوم: وجوه افتراق شقوق مختلف سرقتی در قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶
۱۷۶	مبحث سوم: وجوه تشخیص نوع سرقتی در دادگاه
	بخش سوم: نقل و انتقال منافع و سرقتی در اثنای مدت اجاره در موارد سلب یا عدم سلب
۱۷۷	حق انتقال به غیر و انتقال سرقتی بدون انتقال منافع
۱۷۸	مبحث اول: انتقال منافع و سرقتی در موارد عدم سلب حق انتقال به غیر
۱۷۹	مبحث دوم: انتقال منافع و سرقتی در موارد سلب حق انتقال به غیر
۱۸۰	مبحث سوم: انتقال سرقتی بدون انتقال منافع
۱۸۲	بخش چهارم: زمان پرداخت قیمت سرقتی و تکلیف آن در شقوق مختلف سرقتی در هنگام تخلیه
۱۸۳	مبحث اول: زمان پرداخت قیمت سرقتی

- گفتار اول: انقضاء مدت اجاره و تخلیه مورد اجاره ۱۸۳
- گفتار دوم: فسخ قرارداد اجاره و تخلیه مورد اجاره ۱۸۴
- مبحث دوم: تکلیف سرقفلی در شقوق مختلف آن هنگام تخلیه ۱۸۴
- گفتار اول: تکلیف مبلغ سرقفلی موضوع ماده (۶) در حالات مختلف
- قطع رابطه استیجاری ۱۸۵
- گفتار دوم: تکلیف مبلغ سرقفلی موضوع تبصره ۱ ماده (۶) در حالات مختلف
- قطع رابطه استیجاری ۱۸۶
- گفتار سوم: تکلیف قیمت سرقفلی موضوع تبصره ۲ ماده (۶) در حالات مختلف قطع
- رابطه استیجاری ۱۸۷
- گفتار چهارم: پرداخت مبلغی تحت عنوان سرقفلی بر اساس مادتين (۷) و (۸)
- هنگام قطع رابطه استیجاری ۱۹۵
- بخش پنجم: نحوه تعیین قیمت سرقفلی و موارد عدم پرداخت سرقفلی به مستاجر هنگام تخلیه
- مورد اجاره ۱۹۶
- مبحث اول: نحوه تعیین قیمت سرقفلی ۱۹۶
- گفتار اول: تعیین قیمت سرقفلی با توافق طرفین ۱۹۷
- گفتار دوم: تعیین قیمت سرقفلی توسط دادگاه ۱۹۷
- مبحث دوم: موارد عدم پرداخت سرقفلی به مستاجر هنگام تخلیه مورد اجاره ۱۹۷
- گفتار اول: چنانچه مدت اجاره به پایان برسد ۱۹۸
- گفتار دوم: مستاجر سرقفلی به مالک پرداخت نکرده باشد ۱۹۸
- گفتار سوم: استیفاء حقوق ضمن عقد توسط مستاجر ۱۹۹
- بخش ششم: مصادیق انتقال صحیح شرعی سرقفلی در قانون روابط موجر و مستاجر ۷۶
- و انتقال سرقفلی با عقد بیع ۲۰۰
- مبحث اول: مصادیق انتقال صحیح شرعی سرقفلی در قانون روابط موجر و مستاجر ۷۶ ۲۰۰
- گفتار اول: انتقال سرقفلی با عقد صلح ۲۰۰
- گفتار دوم: انتقال سرقفلی از طریق عقد معاوضه ۲۰۱
- گفتار سوم: انتقال سرقفلی با عقد هبه ۲۰۲
- گفتار چهارم: انتقال سرقفلی با وصیت تملیکی ۲۰۳
- گفتار پنجم: انتقال سرقفلی از طریق عقد شرکت و تقسیم یا توقیف و مزایده آن ۲۰۵
- گفتار ششم: انتقال سرقفلی با قرارداد (موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی) ۲۰۹
- مبحث دوم: انتقال سرقفلی با عقد بیع ۲۱۱
- بخش هفتم: شرایط درخواست تخلیه و عسر و حرج مستاجر ۲۱۶
- مبحث اول: شرایط درخواست تخلیه ۲۱۶
- گفتار اول: وجود رابطه استیجاری ۲۱۶
- گفتار دوم: درخواست تخلیه توسط ذینفع ۲۱۷

فهرست مطالب ■ ۹

۲۱۹	گفتار سوم: فسخ یا انقضاء مدت اجاره
۲۲۶	مبحث دوم: عسر و حرج مستأجر
۲۲۸	بخش هشتم: لغو کلیه قوانین و مقررات مغایر با قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶
	مبحث اول: نمونه هایی از موارد مغایر بین مقررات قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶
۲۲۹	و قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶
۲۲۹	گفتار اول: دایره شمول
۲۳۰	گفتار دوم: رابطه استیجاری
۲۳۲	گفتار سوم: سرقتی و حق کسب و پیشه
۲۳۸	گفتار چهارم: تنظیم سند رسمی اجاره
۲۴۱	گفتار پنجم: تعدیل اجاره بها
۲۴۴	گفتار ششم: شروط ضمن عقد
۲۴۵	گفتار هفتم: مرجع رسیدگی
۲۴۶	گفتار هشتم: جهات تخلیه
۲۵۷	گفتار نهم: مدت اعتبار رأی
۲۵۹	گفتار دهم: تجویز انتقال منافع
	مبحث دوم: نمونه هایی از موارد غیر مغایر در مقررات قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶
۲۶۲	و قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶
	گفتار اول: تخلیه مورد اجاره توسط مستأجر یا انقضاء مدت اجاره یا فسخ آن
۲۶۲	و استنکاف موجر از تحویل گرفتن مورد اجاره
۲۶۲	گفتار دوم: پرداخت اجور به موجر یا دفتر خانه
۲۶۳	گفتار سوم: اعلام قطع رابطه استیجاری به دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره
۲۶۳	گفتار چهارم: تعمیرات مورد اجاره
۲۶۶	نتیجه
۲۶۹	فهرست منابع

ضمائم

۲۷۳	مواد قانونی راجع به اجاره در قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸
۲۷۸	قانون راجع به تعدیل مال الاجاره ها مصوب اول دیماه ۱۳۱۷
۲۸۰	آیین نامه تثبیت قیمت ها شماره ۲۲ مورخ ۱۳۲۲/۷/۲۸
۲۸۶	قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹
۲۹۶	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مرداد ماه ۱۳۵۶
۳۰۸	آئین نامه اجرائی ماده ۲۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶
۳۰۹	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳

۱۰ ■ حقوق موجر و مستاجر در قانون....

قانون تمدید و اصلاح تبصره‌های ۳ و ۴ ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر

۳۱۴	مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳
۳۱۴	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵
۳۱۵	قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰
۳۱۵	مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»
۳۱۶	قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶/۶/۵
۳۱۸	آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹
	ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران
۳۲۲	آیین‌نامه اجرائی ماده (۱۸۹) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران
۳۲۲	اسامی شهرها و بخشهایی که از جهت اماکن کسب و پیشه مشمول قانون مالک و مستاجر می‌باشند
۳۲۹	نشانی شوراهای حل اختلاف در تهران
۳۳۵	

مقدمه

دعاوی موجر و مستأجر از قدیم الایام درصد بیشتری از دعاوی مطروحه در محاکم دادگستری را به خود اختصاص داده که در این میان، دعاوی تخلیه اماکن تجاری، صرفنظر از تعداد و حجم اینگونه دعاوی از چند جهت قابل توجه می‌باشند.

۱- اماکن تجاری با مسائل اقتصادی جامعه مرتبط بوده و چرخه اقتصادی کشور و مراکز تولید و اشتغال، تلقی شده و در واقع ستون حیات یک جامعه محسوب می‌شوند. بنابراین اگر مقررات جامعی در خصوص شرایط استیجاری، نقل و انتقال منافع و تخلیه آن وجود نداشته باشد، خود به خود تأثیر به سزایی در مسائل اقتصادی جامعه خواهد گذاشت. از سوی دیگر با توجه به اینکه اماکن تجاری مراکز اشتغال و درآمد اشخاص محسوب می‌شوند لذا بی ثباتی در مقررات و تغییرات پی در پی آن امنیت شغلی مستأجرین را از بین خواهد برد که در نهایت تأثیر منفی در سرمایه‌گذاری (اغلب توسط مستأجرین) و شکوفایی اقتصاد جامعه خواهد داشت.

۲- مطلب دیگری که به اهمیت موضوع افزوده مسئله سرقتی اماکن تجاری است که یک حق مالی و جزء سرمایه مستأجر می‌باشد لذا شناسایی دقیق و تعیین حدود و ثغور آن و قراردادن سرقتی در یک چارچوب خاص و تعیین تکلیف آن به هنگام تخلیه از اهمیت به سزایی برخوردار می‌باشد.

۳- در عصر ارتباطات، کار تجاری، مستلزم تبلیغات و توسعه و رونق آن بوده و به تبع آن این امر باعث جذب مشتریان پراکنده‌ای از نقاط مختلف جهان برای تاجر (مستأجر) می‌گردد، لیکن دوام و حفظ مشتریان پراکنده مستلزم داشتن مکان تجاری ثابت و مشخص می‌باشد. بنابراین تخلیه اماکن تجاری در کوتاه مدت (از جمله تخلیه با انقضای مدت اجاره) علاوه بر اینکه با اقتضائات شغل تجاری سازگار نیست، با تخلیه مورد اجاره، نتیجه و اثر تمامی زحمات و تلاشهای مستأجر از بین رفته و یا به مالک منتقل می‌شود. به گونه‌ای که حتی در مورد تخلیه اماکن تجاری می‌توان گفت از دست دادن یک کاسب ماهر در یک محل

برای مشتریان وی نیز ضرر محسوب می‌شود. لذا در تدوین قوانین و مقررات موجر و مستأجر، رعایت حقوق مالک در کنار حق و حقوق مستأجر و نفع جامعه، مستلزم بررسی دقیق قوانین و مقررات و رویه قضائی و تجارب کشورهای دیگر می‌باشد.

با توجه به موارد مذکور می‌توان گفت که مقررات قوانین روابط موجر و مستأجر بخصوص در مورد اماکن تجاری در حقوق خصوصی از اهمیت خاصی برخوردار بوده، ولی متأسفانه علمای حقوق توجه چندانی به آن نکرده و مقالات و کتب قابل توجهی در این خصوص تحریر نگردیده و در دانشکده‌های حقوق نیز به قوانین خاص موجر و مستأجر بخصوص قانون ۵۶ یا موضوع سرقتی یا حق کسب و پیشه توجه کافی نشده است. اغلب قوانینی که در این ارتباط تصویب شده از بار علمی و کارشناسی لازم برخوردار نبوده در نتیجه قوانین تصویب شده نه تنها دارای ایرادات اساسی و ابهامات فراوان بوده بلکه پاسخگوی نیازهای جامعه نیز نبوده‌اند لذا در کوتاه مدت دستخوش تغییرات شده‌اند و با تغییر قانون و مقررات، اساس و مبنای حقوق مالک و مستأجر نیز دگرگون شده است. لذا با توجه به موارد مذکور تدوین قوانین موجر و مستأجر نیاز به انجام تحقیقات و بررسیهای زیادی دارد تا قانون جامعی که منطبق با عرف تجاری کشور و نیازهای روز جامعه بوده و حقوق مالک و مستأجر در آن به نحو شایسته رعایت شده، داشته باشیم.

در کشور ما مقررات زیادی در خصوص روابط موجر و مستأجر تصویب شده است از جمله قانون مالک و مستأجر ۱۳۳۹ که تقریباً اولین قانون مدون در این خصوص می‌باشد. در قانون مذکور حق کسب و پیشه اولین بار بصورت مدون برای مستأجر شناسایی گردید و حکومت قانون بر اراده طرفین غلبه پیدا کرد و مقرراتی در خصوص نحوه تنظیم اجاره‌نامه و روابط استیجاری و تخلیه تدوین گردید. به لحاظ اینکه قانون مذکور دارای نواقص و ایراداتی بوده در نتیجه قانونگذار، قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ را تصویب کرد و جایگزین آن نمود. این بار مقنن ضمن اصلاح عنوان قانون بصورت دقیق و منسجم، حقوق و تکالیف موجر و مستأجر را بیان کرد و شرایط تخلیه را مشخص ساخت و تکالیفی نیز برای دفاتر اسناد رسمی در ارتباط با تنظیم سند رسمی اجاره تعیین کرد. در مقررات قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶ نیز، برخلاف مقررات قانون مدنی، برای مستأجر حق کسب و پیشه پیش‌بینی شد، تخلیه با انقضای مدت اجاره از بین رفت و انقضای مدت اجاره در مورد موجر هیچگونه تأثیری در تخلیه مورد اجاره نداشت. برای تخلف مستأجر از جمله تغییر شغل و انتقال به غیر و تعدی و تفریط و عدم پرداخت اجور و یا عدم تنظیم سند رسمی اجاره ضمانت اجرای

مالی (سقوط حق کسب و پیشه) در نظر گرفته شد، به موجب نیز اجازه داده شد که هر سه سال یک بار بتواند درخواست تعدیل اجاره بها داده و یا در صورت تخلف مستأجر، بعضاً بدون پرداخت حق کسب و پیشه یا با پرداخت نصف آن یا بعد از انقضاء مدت اجاره به دلیل احداث ساختمان جدید یا نیاز شخصی با پرداخت کل حق کسب و پیشه و تجارت درخواست تخلیه کند. اما با گذشت زمان اجرای قانون ۵۶ در نتیجه تسری دادن حق کسب و پیشه به سرقتی و سقوط آن با تخلف مستأجر از دیدگاه و منظر حقوق دانان و عامه مردم نوعی بی عدالتی تلقی گردید که در نهایت قانونگذار به دلیل مذکور و همچنین به جهت ایرادات شرعی مقررات قانون ۵۶، قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶ را تصویب کرد و جایگزین تمامی مقررات موجر و مستأجر سابق نمود که بررسی مقررات آن موضوع این کتاب می باشد.

اما انگیزه نگارنده برای تدوین کتاب حاضر این بود که بر حسب اقتضای شغلی خود در امر وکالت دادگستری، در عمل ضمن مواجه با مشکلات و نواقض موجود در قوانین و مقررات موجر و مستأجر، همواره این سؤال مطرح بود که آیا در قانون ۷۶ فقط تخلیه سریع پیش بینی شده یا اینکه مقنن با حاکم کردن مقررات قانون مدنی دونوع دعوی تخلیه را پیش بینی کرده است؟ بعنوان مثال اگر موضوع قانون ۷۶ فقط تخلیه سریع باشد، در صورت تنظیم قرارداد اجاره مطابق با شرایط ماده (۲) قانون ۷۶، درخواست تخلیه قبل از انقضاء مدت اجاره چگونه توجیه خواهد شد؟ یا اینکه مقنن در فصل دوم از سرقتی تعاریف متفاوتی ارائه کرده آیا واقعاً سرقتی در قانون ۷۶ در صور مختلف پیش بینی شده است؟ در این صورت تکلیف سرقتی در صور مختلف آن هنگام تخلیه چگونه رقم می خورد؟ همچنین با توجه به مقررات قانون ۷۶ که با انقضاء مدت اجاره ظرف یک هفته دستور تخلیه اماکن تجاری صادر می گردد، آیا این قانون با مقتضیات شغل تجاری سازگار است؟ بدین توضیح که مقنن در ماده (۶) تصریح کرده که اگر مستأجر سرقتی داشته باشد در موقع تخلیه ارزش سرقتی به نرخ روز به وی پرداخت می شود، حال با توجه به اینکه تعیین ارزش سرقتی به نرخ روز نیاز به رسیدگی قضائی دارد چطور مقنن تخلیه اماکن تجاری را در ظرف یک هفته امکان پذیر دانسته یا تخلیه آنرا در صلاحیت مرجع ثبتی قراردادهاست؟ مرجع ثبتی چطور رسیدگی قضایی خواهد کرد و در ظرف یک هفته کار کارشناسی و ارزیابی سرقتی چگونه انجام خواهد گرفت؟ آئین نامه اجرایی قانون ۷۶ و اداره حقوقی قوه قضائیه بعضی از قراردادهای اجاره را علیرغم نص صریح ماده یک قانون ۷۶ از شمول این قانون

خارج یا مشمول قانون ۵۶ تلقی کرده که اگر مطابق با آئین نامه و نظریه مذکور عمل شود چه اثر حقوقی در آینده حادث خواهد شد و چه مشکلاتی را ایجاد می‌کند؟ آیا آئین نامه و نظریه مذکور با مقررات قانون ۷۶ و اهداف آن منطبق می‌باشد یا نه؟ و... ارائه پاسخی مناسب به سوالات و ابهامات مذکور انگیزه نگارنده بوده که با بضاعت اندک علمی خود این مجموعه را تهیه کردم تا شاید کمک جزئی در راه ایجاد عدالت بوده باشد.

این کتاب به دو فصل تقسیم شده است. فصل اول شامل کلیات و تخلیه سریع می‌باشد که در قسمت کلیات، اهداف کلی قانونگذار در تهیه و تصویب مقررات قانون ۷۶ مورد اشاره قرار گرفته و در بخشهای دیگر آن دایره شمول قانون و استثنای آن بررسی شده است. سپس شرایط و نحوه تخلیه سریع و مراجع صدور آن و ایراداتی که به دستور تخلیه وارد بوده مورد اشاره قرار گرفته است. فصل دوم مربوط به سرقتی اماکن تجاری است که ابتدا مختصراً به پیشینه و تعاریف سرقتی پرداخته شده و با توجه به اینکه در قانون ۷۶ بخصوص موضوع سرقتی منطبق با شرع و عیناً از فقه اقتباس شده لذا جهت روشن شدن منظور مقنن در خصوص سرقتی، نظریه فقهاء بیان گردیده و بررسی شده است و در قسمت‌های بعدی آن صور مختلف سرقتی بیان گردیده و تکلیف سرقتی در هنگام تخلیه بر حسب مورد در موارد قطع رابطه استیجاری مورد بررسی قرار گرفته است. سپس مصادیق انتقال صحیح شرعی سرقتی بیان شده و در خاتمه این فصل ضمن بیان بعضی نکات اختلاف و همسو در مقررات قانون ۷۶ و قانون ۵۶ تکلیف قوانین سابق مورد بحث قرار گرفته است.

در اینجا لازم می‌دانم از کلیه کسانی که مرا در این امر یاری فرموده‌اند به ویژه از زحمات و مساعدتهای دوستان و سروران گرامی آقایان هوشیار منصوری و غلامرضا جلائیان و علی نوروزی وکلای محترم دادگستری صمیمانه تشکر و قدردانی کنم. در ضمن با توجه به اینکه این کتاب خالی از نقص و عیب نمی‌باشد لذا امید است صاحب نظران، لغزشها و اشتباهات احتمالی صورت گرفته را به دیده اغماض بنگرند و نگارنده را در برطرف کردن معایب آن یاری فرمایند.