

۱۵۷۷۷۸۸

عقد اجاره و عقد جعاله

مبانی نظری، شیوه عملی تنظیم،

آراء محاکم قضایی و نظریه‌های مشورتی

گردآوری و تدوین:

کاظم زرین



انتشارات کلک زرین

ناشر برگزیده‌ی بیستمین دوره‌ی کتاب سال دانشجویی

سرشناسه	: زرین، کاظم، ۱۳۵۳ -
عنوان و نام پدیدآور	: عقد اجاره و عقد جعاله: مبانی نظری، شیوه عملی تنظیم، آراء محاکم قضایی و نظریه‌های مشورتی / گردآوری و تدوین کاظم زرین.
مشخصات نشر	: تهران: کلک زرین، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۳۴۳ص:جدول.
شابک	: 978-600-5388-64-0
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیبا
یادداشت	: اجاره (فقه) Rent (Islamic law)
موضوع	: مالک و مستأجر-ایران Landlord and tenant -- Iran
موضوع	: جعاله "Joalah"
موضوع	: آرای حقوقی-ایران Judgments -- Iran
موضوع	: رویه قضایی-ایران Jurisprudence -- Iran
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۹۶ ع۷ ۸/۴ BP۱۹۰
رده‌بندی دیوینی	: ۲۹۷/۳۷۲
شماره کتاب‌شناسی ملی	: ۴۶۵۸۵۸۵

عقد اجاره و عقد جعاله

مبانی نظری، شیوه عملی تنظیم،
آراء محاکم قضایی و نظریه‌های مشورتی

گردآوری و تدوین: کاظم زرین

ناشر: انتشارات کلک زرین

شمارگان: ۱۰۰ نسخه

نوبت چاپ: اول، اسفند ۱۳۹۶

قیمت: ۲۸۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۳۸۸-۶۴-۰

انتشارات کلک زرین www.kzp.ir

تهران: میدان انقلاب، خیابان کارگر جنوبی، بین خیابان روان‌مهر و لبافی‌نژاد،
پن‌بست سرود، پلاک ۱۰ طبقه اول، واحد ۴، ۰۲۱)۶۶۴۸۶۱۴۸- (۹۱۲۷۱۷۶۸۳۶-۰

فهرست مطالب

۹..... عقد اجاره

بخش اول: مبانی و ماهیت حقوقی اجاره (و حق کسب یا پیشه یا تجارت)..... ۹

فصل اول: تعریف اجاره ۹

فصل دوم: شرایط اساسی صحت عقد اجاره ۱۳

فصل سوم: وظایف و تکلیف موجر و مستأجر در عقد اجاره ۱۷

فصل چهارم: انحلال اجاره ۲۵

فصل پنجم: انحلال عقد اجاره به موجب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ ۳۵

فصل ششم: حق کسب و پیشه و تجارت ۳۸

فصل هفتم: نحوه طرح ۴۱

دعای مربوط به اجاره اسکناس و تجاری ۴۱

دعای تعدیل اجاره بها ۴۲

دعای الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ۴۲

دعای الزام به تعمیرات اساسی ۴۳

دعای تخلیه به لحاظ احتیاج شخصی ۴۴

دعای تخلیه به لحاظ انتقال به غیر ۴۴

دعای تخلیه به لحاظ انقضای مدت اجاره ۴۵

دعای تخلیه به لحاظ تعدی و تغریض ۴۵

دعای تخلیه به لحاظ تخلف از شرط ۴۶

دعای تخلیه به لحاظ تغییر شغل ۴۷

دعای تخلیه به لحاظ عدم پرداخت اجاره بها یا مطالبه اجرت اجاره بها یا اجرت المثل یا مطالبه خسارت وارده بر مورد ۴۷

اجاره: ۴۷

دعای تخلیه به لحاظ احوالات بنا: ۴۷

بخش دوم: مبانی عملی عقد اجاره..... ۴۹

نمونه (۱): اجاره نامه دستگاه های راه سازی (غلنگ، گریدر...) ۴۹

نمونه (۲): اجاره نامه اراضی کشاورزی ۵۱

نمونه (۳): اجاره نامه غرفه ۵۳

نمونه (۴): اجاره نامه پارکینگ ۵۴

نمونه (۵): اجاره نامه به شرط تملیک تلفن همراه (موبایل) ۵۶

نمونه (۶): قرارداد اجاره ۵۸

نمونه (۷): قرارداد اجاره سردخانه ۶۶

نمونه (۸): اجاره خودرو ۶۹

۷۲	نمونه (۹): اجاره استخر و آموزش شنا
۷۴	نمونه (۱۰): قرارداد اجاره خودرو
۷۷	نمونه (۱۱): تمدید قرارداد اجاره کمپرسور
۷۸	نمونه (۱۲): قرارداد اجاره خودرو
۸۱	نمونه (۱۳): قرارداد اجاره خودرو
۸۴	نمونه (۱۴): قرارداد اجاره خودرو
۸۷	نمونه (۱۵): قرارداد اجاره جنگل‌ها و مراتع
۹۵	نمونه (۱۶): قرارداد اجاره
۹۸	نمونه (۱۷): اجاره‌نامه یک باب مغازه
۱۰۰	نمونه (۱۸): قرارداد رهن و اجاره
۱۰۲	نمونه (۱۹): اجاره مغازه
۱۰۴	نمونه (۲۰): قرارداد اجاره مغازه
۱۰۷	نمونه (۲۱): قرارداد اجاره نازله
۱۱۱	بخش سوم: آراء حاکم قضایی و نظرات مشورتی در رابطه با عقد اجاره
۱۱۱	نمونه (۱): رأی در رابطه با برائت ارج دهی تخلیه به لحاظ انقضای مدت اجاره
۱۱۲	نمونه (۲): رأی در رابطه با نقض وسیله پرداخت در وقوع تخلف
۱۱۴	نمونه (۳): رأی در رابطه با تخلیه به لحاظ تلف پرداخت اجور
۱۱۶	نمونه (۴): رأی در رابطه با قانون حاکم بر اجاره اماکن داری
۱۱۷	نمونه (۵): رأی در رابطه با انتقال عین مستأجره به عین مستأجر
۱۱۹	نمونه (۶): رأی در رابطه با احداث اعیانی در عین مستأجره
۱۲۰	نمونه (۷): رأی در رابطه با مطالبه اجور معوقه
۱۲۱	نمونه (۸): رأی در رابطه با عدم استیفاء از مورد اجاره
۱۲۳	نمونه (۹): رأی در رابطه با نحوه پرداخت اجاره‌بها
۱۲۵	نمونه (۱۰): رأی در رابطه با قانون حاکم بر قرارداد موجر و مستأجر
۱۳۱	نمونه (۱۱): رأی در رابطه با تغییر طرفین عقد اجاره
۱۳۳	نمونه (۱۲): رأی در رابطه با قائم مقام مالک به عنوان موجر
۱۳۴	نمونه (۱۳): رأی در رابطه با مالکیت قانونی نسبت به عین مستأجره
۱۳۶	نمونه (۱۴): رأی در رابطه با تکلیف ودیعه‌ای که هنگام عقد اجاره به موجر داده شده است
۱۳۷	نمونه (۱۵): رأی در رابطه با خصوصیت موقتی بودن عقد اجاره
۱۳۹	نمونه (۱۶): رأی در رابطه با تنظیم سند برای عقد اجاره
۱۴۰	نمونه (۱۷): رأی در رابطه با حق تمدید مدت اجاره
۱۴۱	نمونه (۱۸): رأی در رابطه با تخلیه یک دستگاه آپارتمان در مواردی که مدت اجاره صریحاً تعیین نشده است
۱۴۲	نمونه (۱۹): رأی در رابطه با تخلیه شش دانگ یک دستگاه آپارتمان ادعای مخالف با مفاد قرارداد رسمی اجاره

۱۴۴	نمونه (۲۰) رأی در رابطه با تغییر مفاد قرارداد رسمی اجاره
۱۴۶	نمونه (۲۱) رأی در رابطه با ادعای تغییر نوع عقد اجاره
۱۴۹	نمونه (۲۲) رأی در رابطه با توافق بر میزان اجرت‌المثل
۱۵۱	نمونه (۲۳) رأی در رابطه با امکان توافق بر میزان اجرت‌المثل
۱۵۳	نمونه (۲۴) رأی در رابطه با مطالبه اجرت‌المثل مربوط به دوره پس از تقدیم دادخواست
۱۵۴	نمونه (۲۵) رأی در رابطه با تعیین اجرت‌المثل
۱۵۶	نمونه (۲۶) رأی در رابطه با عسر و حرج مهاجرین جنگی
۱۵۹	نمونه (۲۷) رأی در رابطه با تکلیف دادگاه برای رسیدگی به عسر و حرج
۱۶۰	نمونه (۲۸) رأی در رابطه با قانون حاکم بر امکان استیجاری که به‌عنوان درمانگاه از آن استفاده می‌شود در دادگاه تجدیدنظر
۱۶۲	نمونه (۲۹) رأی در رابطه با تخلیه محل کار دندان پزشکی تجربی
۱۶۴	نمونه (۳۰) رأی در رابطه با تأثیر انقضاء مدت بر قراردادهای اجاره محل کار پزشک
۱۶۶	نمونه (۳۱) رأی در رابطه با قلمرو زمانی قانون سال ۶۲ موجر و مستأجر در دادگاه تجدیدنظر
۱۶۷	نمونه (۳۲) رأی در دادگاه تجدیدنظر
۱۶۹	نمونه (۳۳) رأی در رابطه با سرقت در مورد امکان استیجاری پزشکان
۱۷۰	نمونه (۳۴) رأی در رابطه با تخلیه بی‌کلیف
۱۷۴	نمونه (۳۵) رأی در رابطه با تخلیه رادیولوژی
۱۷۵	نمونه (۳۶) رأی در رابطه با قانون حاکم بر تخلیه وسایل غیر تجاری
۱۷۶	نمونه (۳۷) رأی در رابطه با عسر و حرج
۱۷۷	نمونه (۳۸)
۱۷۹	نمونه (۳۹) رأی در رابطه با تخلیه محل کار پزشک
۱۸۱	نمونه (۴۰) رأی در رابطه با تخلیه مورد اجاره به لحاظ تخلف از شروط
۱۸۴	نمونه (۴۱) رأی در رابطه با تخلیه به لحاظ تعدی و تفریط
۱۸۶	نمونه (۴۲) رأی در رابطه با تخلیه مورد اجاره به لحاظ تعدی و تفریط
۱۸۷	نمونه (۴۳) رأی در رابطه با تغییر شغل توسط احد از مستأجرین
۱۸۹	نمونه (۴۴) رأی در رابطه با دعوی انتقال به غیر توسط خواندگان
۱۹۲	نمونه (۴۵) رأی در رابطه با تعدیل و افزایش اجاره‌بها و تخلیه به لحاظ انتقال به غیر
۱۹۴	نمونه (۴۶) رأی در رابطه با تخلیه مورد اجاره به لحاظ انتقال به غیر
۱۹۵	نمونه (۴۷) رأی در رابطه با حدود اعتبار قراردادهای قبل از تصویب ماده واحده مصوب ۱۳۶۵
۱۹۹	نمونه (۴۸) رأی در رابطه با انتقال عین مستأجره به شریک دیگر
۲۰۰	نمونه (۴۹) رأی در رابطه با قراردادهای مشمول ماده واحده مصوب ۱۳۶۵
۲۰۵	نمونه (۵۰) رأی در رابطه با تخلیه و حقوق مکسبه
۲۰۶	نمونه (۵۱) رأی در رابطه با تعهد به تخلیه مورد اجاره
۲۰۸	نمونه (۵۲) رأی در رابطه با تخلیه مغازه و حدود اعتبار تعهدات در روابط موجر و مستأجر

۲۰۹	نمونه (۵۳) رأی در رابطه با تخلیه در قبال پرداخت حق کسب و پیشه
۲۱۰	نمونه (۵۴) رأی در رابطه با عناصر تعیین کننده میزان حق کسب و پیشه
۲۱۲	نمونه (۵۵) رأی در رابطه با قرارداد انتقال منافع
۲۱۴	نمونه (۵۶) رأی در رابطه با تأثیر عنوان قرارداد در ماهیت حقوقی آن
۲۱۶	نمونه (۵۷) رأی در رابطه با انتقال مورد اجاره توسط مستأجر کل
۲۱۸	نمونه (۵۸) رأی در رابطه با قابلیت استفاده مسکونی از مورد اجاره
۲۲۰	نمونه (۵۹) رأی در رابطه با تخلیه مورد اجاره به لحاظ نیاز شخصی در مورد شخص حقوقی
۲۲۲	نمونه (۶۰) رأی در رابطه با تخلیه مورد اجاره به لحاظ احداث بنا
۲۲۳	نمونه (۶۱) رأی در رابطه با خصوصیت اظهارنامه قابل قبول برای دادگاه جهت تخلیه مورد اجاره
۲۲۵	نمونه (۶۲)
۲۲۶	نمونه (۶۳) رأی در رابطه با تأثیر عدم پرداخت حق کسب و پیشه در زمان آغاز رابطه قراردادی
۲۲۸	نمونه (۶۴) رأی در رابطه با نیاز برخی از موجرین به مورد اجاره
۲۲۹	نمونه (۶۵) رأی در رابطه با تخلیه محلی که به دو منظور کسب و سکونت به اجاره داده
۲۳۱	نمونه (۶۶) رأی در رابطه با قطعیت آراء تعدیل اجاره بها
۲۳۲	نمونه (۶۷) رأی در رابطه با رفع اجاره نامه پس از انقضاء مدت
۲۳۳	نمونه (۶۸) رأی در رابطه با اظفار اجاره میراث اساسی عین مستأجره
۲۳۵	نمونه (۶۹) رأی در رابطه با معامه عرفی
۲۳۶	نمونه (۷۰)
۲۳۸	نمونه (۷۱) رأی در رابطه با تخلیه دفترخانه به لحاظ انقضای مدت
۲۴۱	نمونه (۷۲) رأی در رابطه با تحدید مسئولیت متصدی حمل
۲۴۳	نمونه (۷۳) رأی در رابطه با شرط پرداخت اجرت اخیر
۲۴۵	نمونه (۷۴)
۲۵۱	نمونه (۷۵) رأی در رابطه با مسئولیت نمایندگان متصدی حمل
۲۵۶	نمونه (۷۶) رأی در رابطه با اعتبار شرط پرداخت اجرت المثل به میزان اجرت الاساسی
۲۵۸	نمونه (۷۷) رأی در رابطه با استفاده از مورد اجاره مخالف با مندرجات قرارداد
۲۶۰	نمونه (۷۸) رأی در رابطه با شرط لازم برای مطالبه اجرت المثل
۲۶۴	نمونه (۷۹) رأی در رابطه با استفاده از عین مستأجره برخلاف قرارداد
۲۶۶	نمونه (۸۰) رأی در رابطه با تأثیر قصد واقعی طرفین در نوع عقد اجاره
۲۷۰	نمونه (۸۱) رأی در رابطه با تمدید مدت اجاره
۲۷۱	نمونه (۸۲) رأی در رابطه با سمت قانونی برای طرح دعوی تخلیه
۲۷۳	نمونه (۸۳) رأی در رابطه با تشخیص طرف قرارداد اجاره
۲۷۷	نمونه (۸۴) رأی در رابطه با تأثیر پرداخت اجاره بها توسط ثالث در تغییر طرفین عقد اجاره
۲۸۰	نمونه (۸۵) رأی در رابطه با افزایش مال الاجاره در مورد اماکن مسکونی
۲۸۴	نمونه (۸۶) رأی در رابطه با تعمیرات بدون اذن و اجازه در عین مستأجره

۲۸۶	نمونه (۸۷) رأی در رابطه با تأثیر شغل مستأجر در نوع قرارداد اجاره
۲۸۷	نمونه (۸۸): رأی در رابطه با تخلیه مورد اجاره به لحاظ تخلف
۲۸۹	نمونه (۸۹): رأی در رابطه با استرداد عین مستأجره به لحاظ انقضاء مدت قرارداد
۲۹۰	نمونه (۹۰) رأی وحدت رویه در رابطه با عدم شمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ به غرفه‌های تجاری واگذاری در پایانه‌ها
۲۹۱	نمونه (۹۱) رأی وحدت رویه در رابطه با عدم شمول ماده‌واحد قانون الحاق یک ماده به قانون موجر و مستأجر ۶۵ به اماکن تجاری دارای سابقه اجاره قبل از تصویب این قانون
۲۹۲	نمونه (۹۲) رأی وحدت رویه در رابطه با عدم تعلق حق کسب و پیشه و تجارت به دفتر وکالت وکلای دادگستری
۲۹۲	نمونه (۹۳) رأی وحدت رویه در رابطه با عدم اطلاق محل کسب و پیشه و تجارت به اماکن استیجاری پزشکان
۲۹۳	نمونه (۹۴) رأی وحدت رویه در رابطه با طرف دعوی قرار دادن مستأجر کل
۲۹۴	نمونه (۹۵) رأی وحدت رویه در رابطه با شمول ماده یک قانون روابط موجر و مستأجر ۶۲ به کلیه اماکن مسکونی
۲۹۴	نمونه (۹۶) رأی وحدت رویه در رابطه با امکان تجدیدنظرخواهی از حکم تعدیل اجاره‌بها
۲۹۵	نمونه (۹۷) رأی وحدت رویه در رابطه با امکان مراجعه موجر و مستأجر اماکن مسکونی به مراجع قضائی راجع به میزان اجرت‌المثل و کیفیت اجرت
۲۹۶	نمونه (۹۸) رأی وحدت رویه در رابطه با قطع رابطه استیجاری پس از انقضای مدت
۲۹۷	نمونه (۱۰۰) رأی وحدت رویه در رابطه با انتقال مورد اجاره به غیر بدون داشتن حق انتقال به غیر
۲۹۸	صلاحیت هیئت تعدیل مال‌الاجاره در سیستمی به درخواست تخلیه
۲۹۸	رأی وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور در مورد شمول مقررات قانون روابط موجر و مستأجر به کلیه اماکنی که قبل از تصویب قانون به اجاره واگذار شده‌اند
۳۰۱	رأی وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور در مورد قیام تجدیدنظر بودن احکام دادگاه‌های حقوقی دو در مورد تعدیل اجاره‌بهای محل‌های کسب و پیشه
۳۰۴	رأی وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور در مورد تقلیل اجاره‌بها، املاک استیجاری
۳۰۶	منظور از شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی در مورد تعدیل اجاره بها مذکور در ماده (۴) قانون روابط موجر و مستأجر
۳۰۷	قطع رابطه استیجاری بین مستأجر و کسی که قسمتی از مورد اجاره از طرف مستأجر واگذار شده بعد از انقضای مدت اجاره
۳۱۳	نظرات مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه
۳۱۳	نظریه مشورتی شماره ۱۳۷۲/۸۳۰-۷/۶۱۲۸ اداره حقوقی قوه قضائیه:
۳۱۴	نظریه مشورتی شماره ۱۳۷۹/۱/۳۱-۷/۹۰۳۲ اداره حقوقی قوه قضائیه:
۳۱۴	نظر مشورتی شماره ۱۳۷۱/۱۲/۱۵-۷/۱۲۴۰۵ اداره حقوقی قوه قضائیه:
۳۱۵	عقد جعاله
۳۱۵	بخش اول: مبانی نظری عقد جعاله

فصل اول: تعریف جعاله:	۳۱۵
فصل دوم: ارکان جعاله	۳۱۸
فصل سوم: اوصاف و ماهیت جعاله	۳۲۳
فصل چهارم: اقسام جعاله	۳۲۶
فصل پنجم: آثار و احکام جعاله	۳۲۸
بخش دوم: مبانی عملی عقد جعاله	۳۳۳
نمونه (۱): عقد جعاله رنگ آمیزی و نقاشی یک باب ساختمان	۳۳۳
نمونه (۲): عقد جعاله تعمیر مسکن بانک سپه	۳۳۶
نمونه (۳): قرارداد جعاله در رابطه با حق واگذاری موضوع قرارداد	۳۳۹