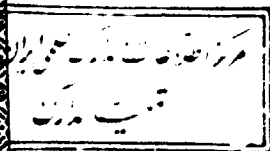


بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

«تَوَكَّلْتُ عَلَى اللَّهِ»

«يَا أَبَا صَالِحِ الْمُهَدَّبِ (ع) أَدْرِكْنِي»

٢٧٤١١



دانشگاه تهران

دانشکده حقوق و علوم سیاسی

پایان نامه :

برای دریافت درجه کارشناسی ارشد
رشته حقوق خصوصی

موضوع :

بررسی تحلیلی قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶

استاد راهنما :

جناب آقای دکتر سید عزت‌الله عراقی
۰۴۴۳۰

استادان مشاور :

جناب آقای دکتر حسنعلی درودیان و
جناب آقای دکتر علی‌حسین مصلحی

نگارش :

عمران نعیمی

شهریورماه ۱۳۷۸

۲۷۸۱۱

تقدیم بہ :

بدر و مادر عزیز و بزرگوارم

تقدیر و تشکر

با حمد و سپاس به درگاه خداوند تبارک و تعالی که توفیق به پایان رساندن این تحقیق را نصیب این حقیر نمود. برخود لازم می‌دانم از همکاریها و راهنماییهای ارزنده و گرانمایه استادان دانشکده بویژه استاد ارجمند جناب آقای دکتر سید عزت‌الله عراقی تقدیر و تشکر بعمل آورم.

همچنین از زحمات استادان مشاور جناب آقای دکتر حسنعلی درودیان و جناب آقای دکتر علی حسین مصلحی سپاسگزاری می‌نمایم.

ضروری می‌دانم از کلیه دوستان بویژه جناب آقای حمیدرضا طهماسبی که در تگارش نهایی بنده را یاری کردند تشکر و قدردانی نمایم.

فهرست مطالب

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۱	مقدمه
فصل اول: روابط موجر و مستاجر	
۵	مبحث اول - کلیات
۵	گفتار اول - مفهوم عقد اجاره
۵	الف) تعریف و اوصاف عقد اجاره
۱۶	ب) آیا اجاره عقدی تحمیلی یا تشریفاتی است؟
۲۵	ج) تمیز اجاره از سایر عقود
۳۵	گفتار دوم - سیر تحوّل روابط موجر و مستاجر
۳۵	الف) از سال ۱۳۰۷ تا ۱۳۳۹
۴۰	ب) از سال ۱۳۳۹ به بعد
۵۰	گفتار سوم - قلمرو مکانی و زمانی قانون جدید
۵۰	الف) قلمرو مکانی
۵۴	ب) قلمرو زمانی
۵۷	مبحث دوم - حقوق و تکالیف موجر و مستاجر
۵۸	گفتار اول - حقوق و تکالیف موجر
۵۸	الف) حقوق موجر
۶۰	ب) تکالیف موجر
۶۷	گفتار دوم - حقوق و تکالیف مستاجر
۶۷	الف) حقوق مستاجر

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۷۵	ب) تکالیف مستاجر.....
۸۷	مبحث سوم - تخلیه
۸۷	گفتار اول - تخلیه قبل از انقضای مدت
۸۸	الف) موارد بطلان اجاره
۹۳	ب) فسخ اجاره.....
۹۶	گفتار دوم - تخلیه پس از انقضای مدت.....
۹۷	الف) تخلیه از طریق دادگستری
۱۱۵	ب) تخلیه از طریق دایره اجرا.....
فصل دوم: سرقتی	
۱۲۰	مبحث اول - مفهوم و سیر تحول سرقتی
۱۲۰	گفتار اول - مفهوم سرقتی
۱۲۶	الف) نظرات امام خمینی (ره) در مورد سرقتی
۱۲۹	ب) مفهوم سرقتی در قانون جدید.....
۱۳۶	گفتار دوم - سیر تحول سرقتی.....
۱۳۶	الف) از سال ۱۳۰۹ تا سال ۱۳۳۹.....
۱۴۳	ب) از سال ۱۳۳۹ به بعد.....
۱۴۹	مبحث دوم - موارد مطالبه سرقتی
۱۴۹	گفتار اول - موارد مطالبه سرقتی از حیث مکان
۱۵۰	الف) اماکن درمانی و پزشکی
۱۵۶	ب) دفاتر وکالت.....

صفحه	عنوان
۱۶۲	گفتار دوم - موارد مطالبه سرقتی در صورت تخلیه
۱۶۲	الف) موارد تخلیه و مطالبه سرقتی
۱۶۵	ب) میزان سرقتی
۱۶۹	مبحث سوم - انتقال سرقتی
۱۶۹	گفتار اول - انتقال قراردادی
۱۶۹	الف) موضوع انتقال
۱۷۳	ب) ماهیت انتقال
۱۷۸	ج) شرایط انتقال
۱۸۳	گفتار دوم - انتقال غیر قراردادی
۱۸۳	الف) انتقال از طریق ارث
۱۸۷	ب) انتقال اجرایی
۱۹۱	نتیجه
۱۹۱	الف) بررسی مواد فصل اول قانون
۱۹۴	ب) بررسی مواد فصل دوم قانون
۱۹۷	ج) نتیجه کلی و پیشنهاد
۲۰۰	پیوست
۲۰۱	الف) لایحه روابط موجر و مستاجر
۲۰۳	ب) قانون روابط موجر و مستاجر
۲۰۶	ج) آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر
۲۱۱	فهرست منابع
۲۱۱	الف) زبان فارسی
۲۱۳	ب) زبان عربی
۲۱۴	ج) زبان فرانسه

مقدمه

به علت گسترش شهرنشینی و رشد روزافزون جمعیت و بدنبال آن نیاز فراوان به اماکنی جهت سکونت یا تجارت، اجاره‌بهای اماکن استیجاری بسیار افزایش یافت و حکومت را وادار کرد در سال ۱۳۱۷ قانون تعدیل مال‌الاجاره‌ها را به تصویب برساند. از آن زمان با توجه به اهمیت تهیه مسکن و محل تجارت برای خانواده‌ها و اقتصاد کشور، قانونگذاران پیروی از سیاست خاصی را در روابط موجر و مستاجر شروع کردند و آن سیاست حمایت از مستاجران بود.

در سال ۱۳۷۶ قانونگذار بطور کامل پیروی از این سیاست را قطع کرد و به مقررات قانون مدنی برگشت. اهداف قانونگذار از این تغییر رویه را در چند موضوع می‌توان خلاصه کرد:

۱- قانونگذار به این نتیجه رسید که سیاست حمایت از مستاجران نه تنها به نفع آنها نمی‌باشد، بلکه به ضرر آنها نیز تمام می‌شود، چراکه موجران بدنبال راه‌های فرار از قوانین روابط موجر و مستاجر و حمایت‌های ویژه آنها از مستاجران بودند و از این طریق مستاجران را از آن حمایت‌ها محروم می‌کردند. همچنین مالکانی که ساختمانهای خالی داشتند از اجاره‌دادن آنها خودداری می‌کردند و سرمایه‌گذاران نیز در بخش ساختمان کمتر سرمایه‌گذاری می‌کردند و خود این حمایت‌ها موجب افزایش اجاره‌بها نیز می‌شد. قانونگذار برای آنکه مالکان تشویق به اجاره دادن مکانهای خالی شوند و همچنین سرمایه‌گذاران تشویق به سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان شوند و جلوی افزایش اجاره‌بها

نیز گرفته شود، دست از حمایت‌های خاص خود از مستأجران برداشت و مقررات خاصی نیز در مورد تخلیه سریع وضع کرد.

۲- از اهداف دیگر قانونگذار شرعی نمودن مقررات مربوط به اجاره اماکن استیجاری بوده است. بیشتر از دو جهت قوانین گذشته با ایراد غیرشرعی بودن مواجه بودند: یکی از این جهت که با پایان مدت اجاره، مستأجر ملک تجاری می‌توانست تقاضای درخواست تنظیم اجاره‌نامه را بنماید و برخلاف رضایت مالک در ملک باقی بماند و دیگر اینکه به نظر فقها طول مدت اجاره موجب ایجاد حقی برای مستأجر نسبت به ملک نمی‌شود و او نمی‌توانست بابت آن پولی را مطالبه کند، مگر آنکه در ابتدای اجاره موجر از او مبلغی را از آن جهت گرفته باشد.

۳- یکی از مهمترین اهداف قانونگذار این بود که از پراکندگی و تعدد قوانین مربوط به اماکن استیجاری جلوگیری کند و قانون یکسانی بر کلیه روابط استیجاری حاکم باشد. با توجه به اهداف قانونگذار مهمترین تحولات قانون جدید روابط موجر و مستأجر عبارت است از:

۱- حاکم شدن مقررات قانون مدنی بر کلیه قراردادهای اجاره.

۲- وضع مقررات ویژه‌ای در مورد تخلیه سریع.

۳- توجه به نظر فقها در وضع مقررات مربوط به سرقفلی.

در تدوین مقررات این قانون دقت لازم صورت نگرفت و در نتیجه قانون با ابهاماتی روبرو شد. از جمله در مورد آن این سؤالات مطرح می‌شود: آیا اجاره عقدی تشریفاتی شده است؟ آیا کلیه قوانین قبلی روابط موجر و مستأجر لغو شده‌اند یا برخی از آنها؟ موجر و مستأجر از این پس دارای چه حقوق و تکالیفی هستند؟ موارد تخلیه کدام است؟ تخلیه از طریق مراجع قضایی در ظرف یک هفته چگونه ممکن است؟ دستور تخلیه بموجب مقررات جدید چه ماهیتی دارد؟ دادگاه صادرکننده دستور تخلیه کدام دادگاه است؟ مفهوم سرقفلی در قانون جدید چیست؟ آیا همان مفهوم حق سرقفلی و کسب و پیشه یا

تجارت را دارد؟ در مورد چه اماکنی سرقفلی مطرح می‌شود؟ آیا فقط در مورد تخلیه پس از انقضای مدت، مطالبه سرقفلی مجاز است یا اینکه در موارد تخلیه قبل از انقضای مدت نیز مطرح می‌باشد؟ انتقال سرقفلی چگونه است؟ آیا قابل توقیف می‌باشد؟

باتوجه به تازه تصویب شدن قانون و ابهاماتی که در مورد آن مطرح می‌باشد و همچنین اهمیت موضوع که از مسائل مبتلابه جامعه است علاقمند شدیم که به بررسی تحلیلی آن بپردازیم. برای بررسی این موضوع از نظرات حقوقدانان در مورد قوانین گذشته و همچنین مشروح مذاکرات قانون جدید در مجلس شورای اسلامی استفاده کردیم و همچنین سعی کردیم در موارد مهم به آرای دادگاهها نیز اشاره کنیم.

در مورد شیوه بررسی تحلیلی ممکن است دو روش بکار گرفته شود: اول اینکه به ترتیب مواد قانون را نام ببریم و به شرح و تفسیر آن بپردازیم و ایرادات و ابهامات آن را مورد بررسی قرار دهیم. روش دوم این است که با یک تقسیم‌بندی منظم از موضوعات مربوط روابط موجر و مستاجر، ضمن تحلیل مواد قانون جدید، به موضوعاتی که با وجود اهمیت، به آنها در قانون اشاره صریحی نشده است نیز پرداخته شود. ما از هر دوی این روشها استفاده کردیم: در بیان تفصیلی مباحث از روش دوم استفاده کردیم و در نتیجه گیری از روش اول سود جستیم.

به منظور بررسی تحلیلی قانون جدید روابط موجر و مستاجر، مطالب مربوط را در دو فصل بیان می‌کنیم: در فصل اول به روابط موجر و مستاجر اشاره می‌شود و این فصل از سه مبحث تشکیل می‌شود: در مبحث اول به بیان کلیات می‌پردازیم. در مبحث دوم آن به حقوق و تکالیف موجر و مستاجر اشاره می‌شود و در مبحث سوم نیز به بحث از تخلیه می‌پردازیم.

فصل دوم به سرقفلی مربوط می‌شود که از سه مبحث تشکیل می‌شود: مبحث اول به مفهوم سرقفلی مربوط می‌شود. در مبحث دوم به موارد مطالبه سرقفلی اشاره می‌شود و در مبحث سوم نیز به بحث از انتقال قراردادی و غیرقراردادی سرقفلی می‌پردازیم.

فصل اول:

روابط موجر و مستاجر

مباحث:

مبحث اول: کلیات

مبحث دوم: حقوق و تکالیف موجر و مستاجر

مبحث سوم: تخلیه



مبحث اول - کلیات

گفتار اول - مفهوم عقد اجاره

الف) تعریف و اوصاف عقد اجاره

ماده ۴۶۶ قانون مدنی عقد اجاره را چنین تعریف کرده است: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجره می‌شود. اجاره‌دهنده را موجر و اجاره‌کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجره گویند.»

این تعریف، تعریف جامع و مانعی نمی‌باشد. چرا که:

۱- همانطور که می‌دانیم، اجاره در زمره عقود معوض می‌باشد و مستاجر با تملک منافع، عوضی به موجر می‌دهد. اما این تعریف به آن اشاره‌ای نکرده است.

۲- مدت اجاره باید معین باشد، در غیر اینصورت اجاره باطل می‌باشد. تعریف قانون مدنی به این شرط اساسی نیز اشاره‌ای نکرده است.

بدین ترتیب در تعریف عقد اجاره می‌توان گفت: «عقدی است که به موجب آن مستاجر در برابر مالی که به موجر می‌پردازد، برای مدت معین مالک منافع عین مستاجره می‌شود.»^(۱)

همانطور که از تعریف نیز برمی‌آید، اوصاف اصلی عقد اجاره عبارتند از: ۱- تملیکی بودن ۲- معوض بودن ۳- موقت بودن

۱- کاتوزیان، ناصر: معاملات معوض - عقود تملیکی، شرکت انتشار، چاپ ششم، ۱۳۷۴، ص ۳۴۷.

۱ - تملیکی بودن اجاره

تملیکی بودن اجاره بدین معناست که با انعقاد عقد، مالکیت منافع به مستاجر منتقل می‌شود و مالکیت مال الاجاره به موجر منتقل می‌شود.

فقه‌های امامیه^(۱) همگی بر تملیکی بودن عقد اجاره تاکید کرده‌اند و برخی^(۲) بر آن ادعای اجماع و نفی خلاف کرده‌اند. با این وجود، نکته‌ای که در برخی از کتب معتبر فقه امامیه یافت می‌شود، حاکی از متزلزل دانستن این مالکیت است. بعبارت دیگر؛ این فقها معتقدند به مجرد انعقاد اجاره، مالکیت منتقل می‌شود، اما زمانی این مالکیت استقرار می‌یابد که مستاجر از منافع عین مستاجره انتفاع برده باشد.^(۳) به نظر می‌رسد ماده ۵۰۵ قانون مدنی متضمن چنین مفهومی است. این ماده چنین مقرر می‌کند: «اقساط مال الاجاره که بعلت نرسیدن موعد پرداخت آن، بر ذمه مستاجر مستقر نشده است، بموت او حال نمی‌شود».

برخی حقوقدانان معتقدند تعریف اجاره در فقه و قانون مدنی با این ایراد مواجه است که در تعریف آن از دید تعهدات نگاه نشده است. اینان می‌افزایند: «استعمال واژه «تملیک» و مشتقات آن در دو ماه ۳۳۸-۴۶۶ ق.م ایجاد اشتباه در اذهان می‌کند. به این توضیح که: می‌دانیم که موضوع تعهدات یکی از چهارچیز است: انتقال عین خارجی (مانند عین مشخص)، اسقاط حق، ترک فعل و تعهد به انجام دادن فعل معین (که در بیع سلم و اجاره دیده می‌شود). در اجاره تعهد موجر این است که مال منقول یا غیرمنقولی را در اختیار طرف بگذارد و انتفاع و بهره‌بری او را در مدت وجود رابطه اجاری تضمین کند.

۱ - طباطبائی، سیدمحمدکاظم؛ عروة الوثقی، ج دوم، نجف اشرف، مطبعة الحیدریه، ۱۳۴۰ هـ. ق، ص ۷؛ حسینی عاملی، سیدمحمدجواد: مفتاح‌الکرامه فی شرح قواعد العلماء، ج هفتم، موسسه آل‌البیت، ص ۱۱۴؛ نجفی، شیخ محمدحسن؛ جواهرالکلام فی شرح شرایع الاسلام، ج ۲۷، تهران، دارالکتب الاسلامیه، چاپ ششم، ۱۳۹۴ هـ. ق، ص ۲۷۱.

۲ - حسینی عاملی، سیدمحمدجواد، همان کتاب، ص ۱۱۴، نجفی، شیخ محمدحسن، همان کتاب، ص ۲۷۱

۳ - طباطبائی، سیدمحمدکاظم، همان کتاب، ص ۷؛ حسینی عاملی، سیدمحمدجواد، همان کتاب، ص ۱۱۴

در بیع شخصی، تعهد انتقال عین وجود دارد، لکن در بیع کلی و نیز در عقد اجاره تعهد فعل دیده می‌شود. استعمال مشتقات مالکیت در دو ماه ۳۳۸-۴۶۶ ذهن را به مساله «تعهد انتقال» می‌کشاند و از مساله تعهد فعل که هدف اصلی است، برکنار می‌دارد.^(۱)

برخی مذاهب عامه نیز به تملیکی بودن اجاره اعتقادی ندارند. دلیلی که آنها بر این امر می‌آورند این است که منافع معدوم است و معدوم به ملکیت در نمی‌آید. بنابراین مستاجر هر مقدار از منفعت را استیفاء کند، مالک همان مقدار می‌شود.^(۲)

همانطور که ملاحظه می‌شود، در واقع ایراد هر دو نظر این است که منافع در زمان انعقاد عقد وجود ندارد و تملیک معدوم محال است. برخی از فقها^(۳) در توجیه این ایراد گفته‌اند که منافع وجود تقدیری دارد و آن برای تملیک کافی است و برخی^(۴) حقیقت آن را مسلط گردانیدن مستاجر بر عین برای انتفاع از آن در مقابل عوض دانسته‌اند.

برخی از حقوق‌دانان معتقدند برای رفع این اشکال «بهتر این است که گفته شود عقد تملیکی می‌تواند سبب تملک مال آینده نیز قرار گیرد و تحقق تملیک منوط به وجود آن مال شود».^(۵)

به نظر می‌رسد، اگر بخواهیم نظری که قانون پذیرفته است را بیان کنیم، باید بگوییم قانون مدنی انتقال مالکیت در ذمه را نیز پذیرفته است. تنها در موردی که مبیع عین معین می‌باشد، قانون وجود آن را هنگام انعقاد عقد بیع لازم دانسته است که این امر نیز بیشتر بدین دلیل است که اراده طرفین چنان انشا می‌شود که لازم است عین موجود باشد، اما

۱ - جعفری لنگرودی، محمدجعفر: دائرةالمعارف حقوق مدنی و تجارت، ج اول، چاپخانه مشعل آزادی، ۱۳۵۶، ص ۳۱

۲ - موسوعه جمال عبدالناصر فی فقه الاسلامی، ج دوم، قاهره، مجلس الاعلی للشنون الاسلامی، ۱۳۸۷، ه. ق، ص ۲۴۶.

۳ - علامه حلی، تذکره، ج ۲، ص ۲۹۰ و ۲۹۱ (به نقل از کاتوزیان، ناصر، معاملات معوض - عقود تملیکی، ص ۳۴۸).

۴ - طباطبائی، سیدمحمدکاظم، همان کتاب، ص ۱.

۵ - کاتوزیان، ناصر، معاملات معوض - عقود تملیکی، ص ۳۴۸.

خود تملیک در ذمه هم ممکن است محقق شود. همچنانکه در مورد بیعی که مبیع آن کلی است چنین است. قانون مدنی مالکیت فی الذمه را پذیرفته است. بنابراین در مورد اجاره نیز وقتی قانون سخن از تملیک منافع گوید، تملیک منافع در ذمه است.

۲- معوض بودن اجاره

در اجاره مستاجر در برابر تملک منافع، باید عوضی به موجر بپردازد. این عوض هیچ قیدی ندارد، می تواند عین، دین، منفعت و بطور کلی آنچه مال محسوب می شود باشد. این عوض باید معلوم باشد. در این قسمت به بحثی که برخی از فقها کرده اند، اشاره می شود. گاهی مستاجر دو اجرت را در انشای خود بیان می کند، بدین صورت که اعلام می کند: اگر خیاطی رومی کنی ۲۰۰ تومان اجرت می گیری و در صورتیکه خیاطی فارسی انجام دهی ۱۰۰ تومان اجرت می گیری و اجیر قبول می کند و یا اینکه مستاجر اعلام می کند: اگر فلان عمل را امروز انجام دهی ۲۰۰ تومان اجرت می گیری و در صورتیکه فرد انجام دهی ۱۰۰ تومان اجرت می گیری و اجیر قبول می کند. در مورد صحت یا بطلان اجاره در این صورت بین فقها اختلاف نظر وجود دارد: برخی^(۱) قائل به صحت آن هستند و برخی دیگر^(۲) آن را به عنوان اجاره باطل می دانند و در قالب جعاله صحیح می دانند. در مورد این بحث که ممکن است در اجاره اشیا نیز مطرح شود، باید گفت: به نظر می رسد نظر اول صحیح تر باشد چرا که معلوم بودن عوض و معوض در اینصورت نیز حاصل است. مستاجر در انشای خود، در واقع دو پیشنهاد به اجیر کرده است که در هر دو میزان اجرت معلوم است و قبول اجیر نیز به یکی از آنها تعلق می گیرد و در صورتیکه کاهش اجرت شرط شده باشد، به موجب مواد ۵۰۹ و ۵۱۷ صحیح می باشد.

۱ - حسینی عاملی، سیدمحمدجواد، همان کتاب، ص ۱۰۸؛ شهیدثانی (زین الدین الجبلی العاملی): الروضة البهية فی شرح اللمعة الدمشقیه، ج دوم، مکتب الاعلام الاسلامی، چاپ هشتم، ۱۳۷۳، ص ۴ و ۵.
 ۲ - طباطبائی، سیدمحمدکاظم، همان کتاب، ص ۳؛ نجفی، شیخ محمدحسن، همان کتاب، ص ۲۳۶.