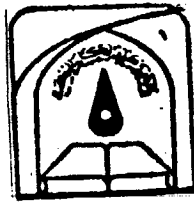
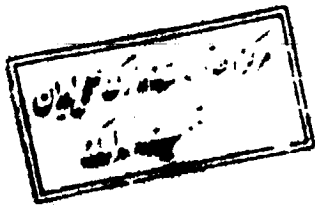


۲۷۴۷۸

۱۳۷۸/۱۲/۱۶



دانشگاه تربیت مدرس

دانشکده علوم انسانی

پایان نامه دوره کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی

**تعهدات موجر در مقابل مستأجر
در اجاره اشیاء**

5316

داریوش محمدپور

استاد راهنما:

جناب آقای دکتر عبدالله کیائی

استاد مشاور:

جناب آقای دکتر محمد عیسی تفرشی

آذر ۱۳۷۸

۲۷۴۷۸

تأییدیه اعضای هیأت داوران حاضر در جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

اعضای هیأت داوران نسخه نهائی پایان نامه خانم/آقای داریوش محمد پور
 کمت عنوان تعهدات مقرر در مقابل مستاجر در اجاره اشیاء
 راز نظر فرم و محتوی بررسی نموده و پذیرش آنرا برای تکمیل درجه کارشناسی ارشد پیشنهاد میکنند.

اعضای هیأت داوران : نام و نام خانوادگی رتبه علمی امضاء

عبدالله

استادیار

جناب آقای دکتر عبدالله کیانی

۱- استاذ رافضا

استادیار

استادیار

جناب آقای دکتر محمد عیسی تفرشی

۲- استاذ مشاور

استادیار

۳- نماینده شورای تحصیلات تکمیلی: جناب آقای دکتر محمد عیسی تفرشی استادیار

استادیار

استادیار

جناب آقای دکتر سیامک رهپیک

ناظر

۴- استاذ ناظر

استادیار

استادیار

جناب آقای دکتر محمدحسن صادقی

ناظر

۵- استاذ ناظر

آیین نامه چاپ پایان نامه (رساله) های دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس

نظر به اینکه چاپ و انتشار پایان نامه (رساله) های تحصیلی دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس بمسئله

بخشی از فعالیتهای علمی - پژوهشی دانشگاه است بنابراین به منظور آگاهی و رعایت حقوق دانشگاه

دانش آموختگان این دانشگاه نسبت به رعایت موارد ذیل متعهد می شوند:

ماده ۱: در صورت اقدام به چاپ پایان نامه (رساله) ی خود، مراتب را قبلاً به طور کتبی به مرکز نشر

دانشگاه اطلاع دهد.

ماده ۲: در صفحه سوم کتاب (پس از برگ شناسنامه)، عبارت ذیل را چاپ کند:

«کتاب حاضر، حاصل پایان نامه کارشناسی ارشد / نگارنده در رشته حقوق خصوصی است که در سال

۱۳۷۸ در دانشکده علوم انسانی دانشگاه تربیت مدرس به راهنمایی جناب آقای دکتر عبدالله کیائی و

مشاور جناب آقای دکتر محمد عیسی تفرشی از آن دفاع شده است.»

ماده ۳: به منظور جبران بخشی از هزینه های نشریات دانشگاه تعداد یک درصد شمارگان کتاب (در هر

نوبت چاپ) را به مرکز نشر دانشگاه اهدا کند دانشگاه می تواند مازاد نیاز خود را به نفع مرکز نشر در

معروض فروش قرار دهد.

ماده ۴: در صورت عدم رعایت ماده ۳، ۵۰٪ بهای شمارگان چاپ شده را به عنوان خسارت به دانشگاه

تربیت مدرس، تأدیه کند.

ماده ۵: دانشجو تعهد و قبول می کند در صورت خودداری از پرداخت بهای خسارت، دانشگاه می تواند

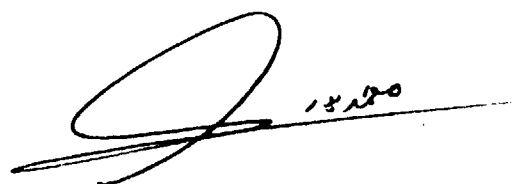
خسارت مذکور را از طریق مراجع قضایی مطالبه و وصول کند؛ به علاوه دانشگاه حق می دهد به منظور

استیفای حقوق خود، از طریق دادگاه، معادل وجه مذکور در ماده ۴ را از محل توقیف کتابهای عرضه

شده نگارنده برای فروش، تأمین نماید.

ماده ۶: اینجانب داریوش محمدپور دانشجوی رشته حقوق خصوصی مقطع کارشناسی ارشد تعهد فوق

و ضمانت اجرایی آن را قبول کرده، به آن ملتزم می شوم.



محمدپور

کاکلی غمزده و مرغ چمن شیدا نیست

این چه جشنی است که لبخند به لب پیدا نیست

عندلیان ارم از چه پریشان حالید

نکنند موسم کوچ است چنین می‌نماید

فکر روزی دهم اینگونه شما را پژمرد

سرنوشت آه شما را به کجا خواهد برد

خواستم تا غزلی تغز سرایم هیهات

تا بدنبال غزل هم‌رهت آییم هیهات

اشک شد خامه من خون دل شبگردی

مثنوی شد غزلم، مثنوی پر دردی

هر چه در چنته خود بود، چرا رو کردم

وطن آواره منم، من به شما خو کردم

از قضا نیست رهایی چکنم باید رفت

گر چه سخت است جدایی چکنم باید رفت

این جهان پر ز هیاهو و پر از تشویش است

عزم خود جزم نمایم که شب در پیش است

رخش اندیشه تان پر نفس و سرکش باد

دل‌تان گرم و عطش زای، چنان آتش باد

یادی از غمزده گان قفس آباد کنید

هر طرف بال گشودید مرا یاد کنید

یاد آوازه بلبل به چمن خواهد ماند

عشقتان تا به ابد در دل من خواهد ماند

تقدیم به

به پیشگاه باعظمت آقا امام زمان (عج) آنکه با ظهورش عدالت مطلق را حاکم خواهد نمود.

خانواده ام که بذردوستی قلم و دانش را در نهادم کاشتند و خاصه پدر و مادر بزرگوارم که همواره جرعه نوش دریای بی کران محبتشان هستم.

معلمان و اساتیدم که پاره های معلق ذهنی مرا قید و بند دادند و هیچ پاره ای را رها نگذاشتند اگرچه هنوز این سازه، ناسخته و نامحکم است، اما همین اندک مایه از سختگی و استحکام نیز از آنهاست.

من لم يشكر المخلوق لم يشكر الخالق

تقدیر و تشکر

یاد. آوازه بلبل به چمن خواهد ماند عشقتان تا به ابد در دل من خواهد ماند

سپاس و ستایش بی حد و حصر ذات پاک معبودی راستد که آدم را به کرامت «و عَلَّمَ آدَمَ الْأَسْمَاءَ كُلَّهَا» از همه کاینات ممتاز کرد و او را به معلمی فرشتگان در عالم ملکوت و به جانشینی ذات اقدس خویش در عالم ملک ساخت، صلوات و سلام جمیع کاینات بر زیده آفرینش و قطب عالم امکان، محمد مصطفی (ص) و بر همه انبیای الهی و امامان معصوم و اولیای مکرمه او باد که مصباح الهدی و سفینه النجاة عالم وجودند. حالاکه این طالب علم به یاری ایزد یکتا توفیقی هر چند کوچک در کسب علم و دانش یافته است بر خود واجب می داند تا طبق فرمایش گوهریار مولی علی (ع) که می فرماید «مَنْ عَلَّمَنِي حَرْفًا فَقَدْ صَيَّرَنِي عَبْدًا» از نخستین آموزگار تا واپسین استادانش خاضعانه و خاشعانه تشکر و قدردانی نمایم.

در این راستا لازم است از استاد راهنمای محترم جناب آقای دکتر عبدالله کیانی و استاد مشاور محترم جناب آقای دکتر محمد عیسی تفرشی که در همه حال آماده یاری اینجانب بوده اند و با پذیرش راهنمایی و مشاوره رساله بر من منت گذاردند تقدیر و تشکر نمایم. همچنین از اساتید ارجمند جناب آقای دکتر سیامک ده پیک و جناب آقای دکتر محمد حسن صادقی که زحمت مطالعه رساله و شرکت در جلسه دفاع را تقبل نمودند تشکر نمایم. در آخر از خانواده و خاصه پدر و مادرم که در این راه زحمات و ناملایمات بسیار متحمل شدند و با چشم پوشی از حقوق حقه خویش آن را سرمایه صبر و پایداریم نمودند تشکر و قدردانی می کنم.

چکیده:

اولین تعهد موجر در مقابل مستاجر، تسلیم عین مستاجره با توابع آن می باشد. تسلیم عبارت است «در اختیار قرار دادن عین مستاجره و توابع آن به مستاجر به نحوی که وی بتواند انتفاع مقصوده و معهوده را از اجاره ببرد». تسلیم یا فعلی هست یا حکمی، قانونگذار ما از تسلیم حکمی سخنی به میان نیاورده است. در خصوص زمان تسلیم، مکان تسلیم و هزینه های تسلیم، در صورتی که قانون ساکت باشد، یا طرفین بر خلاف قانون یا عرف شرط نکرده باشند، عرف تعیین تکلیف می نماید. در صورتی که عدم تسلیم ناشی از تلف عین مستاجره باشد عقد اجاره باطل می شود، چنانچه تلف در اثناء مدت اجاره رخ دهد عقد اجاره نسبت به مدت زمان گذشته صحیح و نسبت به مدت زمان آینده باطل می شود. گاهی عدم تسلیم ناشی از مزاحمت اشخاص ثالث می باشد، که ممکن است با ادعای حق باشد یا بدون ادعای حق که حکم مساله را به طور صریح مواد ۴۸۸ و ۴۸۹ ق.م.روشن نموده است. دومین تعهد موجر انجام تعمیرات اساسی و ضروری جهت امکان انتفاع مستاجر از عین مستاجره می باشد. تعمیراتی اساسی است که خودداری از انجام آن باعث نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع می باشد. توجه شود انجام تعمیرات جزئی که برای بهتر استفاده کردن از عین مستاجره باشد بر عهده مستاجر می باشد مگر اینکه شرط خلاف شده باشد. سومین تعهد موجر در مقابل مستاجر، خودداری از تغییر عین مستاجره می باشد منظور از تغییرات، تغییرات مادی است نه حقوقی، چراکه تغییرات حقوقی مانع انتفاع مستاجر نمی شود. چهارمین تعهد موجر، پرداخت سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت هنگام تخلیه محل تجاری توسط مستاجر می باشد که این حق با توجه به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ و ۱۳۵۶ ممکن است تحت شرایطی به مستاجر تعلق نگیرد یا اینکه تنها نصف آن به مستاجر تعلق بگیرد.

«فهرست مطالب»

صفحه	عنوان
۱	مقدمه
فصل اول: تسلیم مورد اجاره و ضمانت اجرای آن	
۱۳	۱-۱- مفهوم و موضوع تسلیم
۱۳	۱-۱-۱- مفهوم تسلیم
۱۴	۱-۱-۱-۱- حق حبس در عقد اجاره
۱۸	۱-۱-۱-۲- مبنا و ماهیت تسلیم
۲۰	۱-۱-۲- موضوع تسلیم
۲۲	۱-۲-۱- عین مستاجر
۲۲	۱-۱-۲-۱- تسلیم عین معین
۲۴	۱-۲-۱-۲- تسلیم عین کلی
۲۶	۱-۲-۱-۳- تسلیم کلی در معین
۲۶	۱-۲-۱-۴- تسلیم عین مشاع
۲۷	۱-۲-۲- خصوصیات تسلیم عین مستاجر
۳۰	۱-۲-۲-۱- توابع عین مستاجر
۳۳	۱-۲-۳- تسلیم منفعت
۳۶	۲-۱- کیفیت تسلیم و زمان و مکان و هزینه های تسلیم
۳۷	۱-۲-۱- کیفیت تسلیم
۴۰	۲-۲-۱- زمان تسلیم
۴۳	۳-۲-۱- مکان تسلیم

۴۶	۱-۲-۴- هزینه‌های تسلیم
۴۹	۱-۳- ضمانت اجرای عدم تسلیم
۴۹	۱-۳-۱- عدم تسلیم ناشی از تلف عین مستاجر و ضمانت اجرای آن
۵۰	۱-۳-۱- تلف عین مستاجر قبل از تسلیم و بلافاصله بعد از تسلیم
۵۳	۱-۳-۱- تلف عین مستاجر بعد از تسلیم
۵۵	۱-۳-۱- تلف در اثناء مدت اجاره
۶۲	۱-۳-۲- عدم تسلیم ناشی از اتلاف عین مستاجر و ضمانت اجرای آن
۶۳	۱-۳-۲- اتلاف عین مستاجر از جانب موجر
۶۴	۱-۳-۲- اتلاف عین مستاجر از جانب مستاجر
۶۷	۱-۳-۲- اتلاف عین مستاجر از جانب شخص ثالث
۶۹	۱-۳-۳- عدم تسلیم ناشی از مزاحمت و ضمانت اجرای آن
۷۰	۱-۳-۳-۱- مزاحمت شخص ثالث بدون ادعای حق
۷۱	۱-۳-۳-۱- مزاحمت شخص ثالث قبل از تسلیم
۷۷	۱-۳-۳-۲- مزاحمت شخص ثالث بعد از تسلیم
۸۱	۱-۳-۳-۲- مزاحمت شخص ثالث با ادعای حق
۸۴	۱-۳-۴- عدم تسلیم ناشی از منع و امتناع موجر و ضمانت اجرای آن
۸۵	۱-۳-۴-۱- عدم تسلیم ناشی از منع موجر
۸۷	۱-۳-۴-۲- عدم تسلیم ناشی از امتناع موجر

فصل دوم: انجام تعمیرات و تحمل مخارج و ضمانت اجرای آن

۹۳	۱-۲- تعمیرات و چگونگی اجرای آن
۹۵	۱-۱-۲- انواع تعمیرات
۹۶	۱-۱-۱-۲- تعمیرات کلی و جزئی
۱۰۱	۲-۱-۱-۲- تعمیراتی که برای حفظ عین ضروری است
۱۰۲	۳-۱-۱-۲- تعمیراتی که برای انتفاع از عین ضروری است
۱۰۳	۴-۱-۱-۲- تعمیراتی که برای استفاده بهتر از مورد اجاره بعمل می آید
۱۰۶	۲-۱-۲- چگونگی اجرای تعهد به تعمیرات
۱۰۷	۱-۲-۱-۲- اجرای تعهد بوسیله موجر
۱۰۸	۲-۲-۱-۲- اجرای تعهد بوسیله مستاجر
۱۱۰	۲-۲- ضمانت اجرای عدم تعمیرات
۱۱۰	۱-۲-۲- امتناع موجر از انجام تعمیرات
۱۱۱	۱-۱-۲-۲- الزام به تعمیرات اساسی
۱۱۶	۲-۱-۲-۲- انجام تعمیرات بوسیله مستاجر
۱۱۸	۳-۱-۲-۲- حق فسخ برای مستاجر
۱۱۹	۲-۲-۲- ممانعت مستاجر از انجام تعمیرات و ضمانت اجرای آن
۱۲۰	۱-۲-۲-۲- ممانعت مستاجر از انجام تعمیرات
۱۲۱	۲-۲-۲-۲- ضمانت اجرای ممانعت از انجام تعمیرات
۱۲۲	۳-۲- تحمل مخارج و ضمانت اجرای آن
۱۲۲	۱-۳-۲- تحمل مخارج

- ۱۲۳ ۲-۳-۱-۱-پرداخت هزینه‌ها در اجاره اشیاء
- ۱۲۴ ۲-۳-۱-۲-پرداخت هزینه‌ها در اجاره حیوان
- ۱۲۶ ۲-۳-۲-ضمانت اجرای عدم پرداخت هزینه‌ها

فصل سوم: خودداری از تغییر عین و ضمانت اجرای آن

- ۱۲۹ ۳-۱-مفهوم و معنای خودداری از تغییر عین
- ۱۲۹ ۳-۱-۱-تغییر مادی
- ۱۳۲ ۳-۱-۲-تغییر حقوقی
- ۱۳۳ ۳-۲-ضمانت اجرای تغییر در عین مستاجر
- ۱۳۴ ۳-۲-۱-جلوگیری از تغییر
- ۱۳۵ ۳-۲-۲-فسخ اجاره

فصل چهارم: پرداخت سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

- ۱۳۷ ۴-۱-تعریف سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت
- ۱۳۸ ۴-۱-۱-سوابق تاریخی
- ۱۴۰ ۴-۱-۲-نظر فقها در خصوص سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت
- ۱۴۲ ۴-۲-مواردی که موجز مکلف به پرداخت سرقتی می‌باشد
- ۱۴۳ ۴-۲-۱-مواردی که موجز با توجه به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۷۶ مکلف به پرداخت سرقتی می‌باشد
- ۱۴۳ ۴-۲-۲-مواردی که موجز با توجه به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۵۶ مکلف به پرداخت

- ۱۴۵ حق کسب و پیشه و تجارت هنگام تخلیه می باشد.
- ۱۴۶ ۱-۲-۲-۴- تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید
- ۱۴۸ ۲-۲-۲-۴- تخلیه به منظور احتیاج شخصی
- ۱۵۲ ۳-۲-۲-۴- تخلیه محل کسب برای سکونت با پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت
- ۱۵۴ ۴-۲-۲-۴- ضمانت اجرای تخلف مالک
- ۱۵۵ ۳-۲-۲-۴- مواردی که مستاجر بخواهد در برابر تخلیه حق کسب و پیشه و تجارت بگیرد
- ۱-۳-۲-۴- مواردی که حق انتقال به غیر، از مستاجر سلب شده یا اجاره نامه میان طرفین تنظیم نشده باشد و موجر به انتقال منافع به دیگری موافقت نکند و مستاجر بخواهد در برابر تخلیه حق کسب و پیشه و تجارت بگیرد.
- ۱۵۶ ۲-۳-۲-۴- در صورتی که مستاجر بدون تحصیل اذن دادگاه یا موافقت موجر در مواردی که حق انتقال بغیر را ندارد عین مستاجره را به دیگری منتقل کند، که در این صورت مستاجر یا متصرف یا متصرف در برابر تخلیه استحقاق دریافت نصف حق کسب و پیشه و تجارت را دارند.
- ۱۵۷ نتیجه کلی
- ۱۵۹

منابع و مأخذ

- ۱۶۴ الف) منابع به زبان فارسی
- ۱۶۷ ب) منابع به زبان عربی
- ۱۷۱ چکیده انگلیسی

مقدمه:

انسان موجودیست اجتماعی، بنابراین نیازهای خود را در ظرف اجتماع برآورده می‌سازد و به همین منظور با دیگر افراد جامعه قراردادهایی نظیر بیع، رهن، صلح، اجاره و... منعقد می‌کند. انسان از زمانی که با مفهوم مالکیت آشنائی پیدا کرده با اجاره نیز آشنا شده است.

امروزه اجاره از مهمترین قراردادهای متداول بین مردم و یکی از مهمترین عقود معین به شمار می‌رود. در جامعه ما بسیاری از افراد از نظر محل سکونی و محل کسب و کار با اجاره سروکار دارند. و مقررات اجاره طبقات مختلفی از اجتماع را زیر پوشش قرار می‌دهد و برای افراد جامعه قبل از هر مشکل یا مسأله، بدو مسأله محل سکونت مطرح می‌شود^۱. با توجه به گسترش روزافزون قراردادهای اجاره، قوانین و مقررات حاکم بر آن مدام در حال تغییر است و سیر قانونگذاری در این زمینه شاهد این مدعاست و نمونه آن تصویب قانون روابط مالک و مستاجر مصوب مردادماه هزار سیصد هفتاد و شش است. لذا تنظیم روابط حقوقی بین موجر و مستاجر اهمیت اجتماعی و اقتصادی فراوانی دارد که قانونگذار باید بدان توجه داشته باشد. با توجه به مطالب فوق‌الذکر شناسائی تعهدات موجر و مستاجر به خوبی مشهود است. و شناختن دقیق تعهدات هر یک از طرفین ضروری به نظر می‌رسد، که البته ما در این پژوهش دنبال شناختن تعهدات موجر در مقابل مستاجر هستیم. در این قسمت از مقدمه به علت انتخاب موضوع، ضرورت و اهمیت موضوع، هدف از طرح موضوع، روش تحقیق، سیر منطقی تحقیق،

۱- اسدالله امامی، آبا می‌دانید حقوق مالک و مستاجر از چه قرار است؟ چاپ اول، تهران، شرکت آفست، تابستان ۶۴، ص ۱۰.

و تحدید موضوع و تاریخچه، بحث خواهیم کرد.

الف) علت انتخاب موضوع

با توجه به اینکه قشر عظیمی از افراد جامعه ما مخصوصاً در شهرهای بزرگ از لحاظ سکونت و کسب و کار با اجاره سروکار دارند و قوانین اجاره بر روابط این افراد حاکم است و نظر به رشد جمعیت کشورمان که بر اساس مطالعات وزارت مسکن و شهرسازی در فاصله سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۰ سالانه ۴۵۱ هزار مسکن در کل کشور نیاز خواهد بود که ۳۵۵ هزار واحد آن باید در شهرها و ۹۶ هزار واحد آن در روستاها ساخته شود^۱ و همچنین با توجه به اینکه با اجرای برنامه اول و دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی فرهنگی، گرهی از مشکلات اجاره نشین ها باز نشد شناسایی دقیق تعهدات موجر و مستاجر به منظور کاهش دعاوی و اختلافات ضروری بنظر می رسد.

علاوه بر این بنای مادر این تحقیق بر این است که با یک پژوهش گسترده به تمام زوایای تعهدات موجر پردازیم با توجه به قوانین حاکم بر اجاره ها.

ب) ضرورت و اهمیت موضوع

از آنجایی که اشخاص زیادی نمی توانند مالک شوند و لذا مجبور به اجاره کردن املاک اعم از مسکونی و تجاری هستند و چون یکی از مهمترین اهداف طرفین عقد اجاره تحقق یافتن تعهدات طرفین و اجرای آنها می باشد بنابراین لازم است که تعهدات طرفین به طور دقیق مورد شناسایی قرار گیرد و ضمانت اجرای هر یک مشخص گردد تا در صورت تخلف از این تعهدات به راحتی بتوان وی را با ضمانت اجراهای موجود ملزم به انجام تعهد خویش نمود. علاوه بر این به لحاظ اهمیت اجتماعی و

۱- به نقل از روزنامه همشهری، دوشنبه ۷۴/۱۲/۲۱