



ΣΤ ΟΥ.

۲۰ / ۹ / ۱۳۸۱

از انظار حضرت دکتر علی‌الماسی
تبرکت سرافرازد

دانشگاه تهران

دانشکده حقوق و علوم سیاسی

تعهدات مستاجر در اجاره اماکن مسکونی و تجاری

نگارش:

کیهان زنده‌دل

استاد راهنما:

جناب آقای دکتر عزت‌الله عراقی

استاد مشاور:

جناب آقای دکتر نجادعلی الماسی

استاد داور: جناب آقای دکتر علیرضا محمدزاده

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته حقوق خصوصی

۴۲۵۷۰

خردادماه سال ۱۳۸۱

۴۲۵۷۰



فرم ارزیابی پایان نامه داریشناسی ارشد

دانشکده: حقوق و علوم سیاسی گروه: حقوق خصوصی و اسلامی

در چارچوب ارزیابی مرحله تحقیقاتی مقطع کارشناسی ارشد دانشجویان دانشگاه تهران

آشنایی: کیهان زنده دل به شماره دانشجویی: ۲۱۰۵۷۸۰۰۷۲ در رشته: حقوق خصوصی

گرایش: حقوق خصوصی پایان نامه خود به ارزش: ۴ واحد را که در نیمسال اول سال تحصیلی: ۱۳۹۸-۹۹

اختیار ثبت نام نموده بود، تحت عنوان: تعهدات مستاجر در اجاره اماکن مسکونی و تجاری داور

به سرپرستی (استاد راهنما): دکتر عراقی استاد مشاور: دکتر العالی استاد مشاور دوم (حسب مورد): دکتر محمدزاده در تاریخ: ۸۱/۴/۲۵ در حضور هیأت داوران به شرح ذیل با (مرتبت / عدم مرتبت / اصلاحاتی) دفاع نمود.

| امضاء | محل اشتغال | مرتبه علمی | اسامی هیأت داوران |
|-------|---------------------------|------------|--|
| | دانشکده حقوق و علوم سیاسی | استاد | ۱- استاد راهنما: دکتر سیدعزت اله عراقی |
| | " " | دانشیار | ۲- استاد مشاور: دکتر نجادعلی العالی |
| | " " | استادیار | ۳- استاد داور: دکتر علی رضا محمدزاده |
| | | | ۴- استاد داور: |
| | | | ۵- استاد داور: |
| | | | استاد مشاور دوم |

| | |
|--------|---------|
| به عدد | به حروف |
| ۱۶ | نوزدهم |

نمره نهایی هیأت داوران:

ملاحظات:

تذکر: نیازی به درج نمره جداگانه هریک از داوران نبوده و فقط نمره مورد توافق هیأت داوران (متوسط) اعلام می شود.

سرپرست تحصیلات تکمیلی دانشکده

با سلام، نظر به اعلام نمره نهایی فوق الذکر از جانب هیأت داوران خواهشمند است نسبت به انجام امور فراغت از تحصیل دانشجوی یاد شده برابر ضوابط و مقررات اقدام مقتضی مبذول فرمائید.

نام و نام خانوادگی مدیر گروه: دکتر سیدعزت اله عراقی امضاء و تاریخ:
۸۱/۴/۲۵

توجه مهم: کلیه نوشته ها به استثناء نمره هیأت داوران و مطالب بند ملاحظات قبل از دفاع باید با ماشین تایپ گردد. تذکر: این فرم به دفتر تحصیلات تکمیلی دانشکده ارسال و تصویر آن در گروه مربوط نگهداری می شود.

تقدیم به:

دو ستاره همیشه درخشان و دو اسوه صبر و ایثار پدر و مادر
عزیزم که آسمان زندگیم از وجود آنان روشنایی می‌گیرد و اگر
امروز توفیقی هست ثمره تلاشها و زحمات بی‌دریغ و
خستگی‌ناپذیر آنهاست.
همچنین به برادر و خواهر بزرگووارم.

چکیده:

تعهدات مستاجر در اماکن مسکونی و تجاری مجموعه تکالیف و مسئولیتهایی است که به موجب عقد اجاره مستاجر بر عهده می‌گیرد، و شناخت دقیق آن محتاج به بررسی قوانین مختلفی است که در این خصوص به تصویب رسیده است در کشور ما اولین قانونی که در مورد اجاره به تصویب رسید مواد مندرج در قانون مدنی در باب اجاره بود. این قانون تفکیکی بین قواعد حاکم بر اجاره اماکن مسکونی و تجاری قائل نشده است و بطور کلی در مبحث اجاره اشیاء و در ماده ۴۹۰ تعهدات مستاجر را تحت سه عنوان ۱- استفاده متعارف و خودداری از تعدی و تفریط ۲- استعمال عین مستاجر در مصرف معین ۳- پرداخت مال الاجاره، بیان نموده است. البته در خلال مواد بعدی تعهد تخلیه و تحویل عین مستاجر در انقضای مدت اجاره نیز بیان شده است.

تحولات پس از تصویب قانون مدنی سبب طرح مسائل جدیدی در اماکن تجاری از قبیل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت گردید تا آنجا که در سال ۱۳۵۶ و ۱۳۳۹ قوانینی به تصویب رسید که قسمت اعظم آن اختصاص به اماکن تجاری داشته و مسائل گوناگونی را در خصوص سرقفلی و تغییر شغل و انتقال منافع و تخلیه بیان نموده است. از جمله خصصیه‌های بارز قانون ۱۳۵۶ استمرار روابط استیجاری پس از انقضای مدت اجاره بود. در سال ۶۲ نیز قانون دیگری در خصوص روابط استیجاری به تصویب رسید که اختصاص به اماکن مسکونی داشت و در جهت تسهیل اجاره این اماکن و تا حدودی هم رعایت موازین شرعی در اجاره به تصویب رسید، تحول عمده این قانون در خصوص تعهدات مستأجر نسبت به قانون ۱۳۵۶ یکی جواز انتقال منافع از سوی مستأجر در صورت عدم ممنوعیت بود و دیگری نیز پذیرفتن انقضای مدت اجاره به عنوان پایان روابط استیجاری طرفین و انجام تخلیه مورد اجاره بود، ضمناً قانون مذکور با الهام از قواعد شرعی وجود عسر و حرج مستأجر را در مواردی سبب معافیت او از تخلیه عین مستأجر دانسته بود.

در نهایت در سال ۱۳۷۶ قانونی با هدف یکسان سازی قواعد حاکم بر اجاره در کلیه اماکن و رعایت موازین شرعی در آن به تصویب رسید. این قانون که قسمت اعظم آن ترجمه کتاب تحریر الوسیله امام خمینی می‌باشد تغییراتی در تعهدات مستأجر و خصوصاً مفهوم سرقفلی ایجاد نمود، که در مباحث این پایان نامه تفصیلاً مورد بحث قرار گرفته است.

عوامل مؤثر بر تعهدات مستأجر نیز که در فصل آخر این پایان نامه مورد بحث قرار گرفته است عواملی از قبیل فوت، جنون، انتقال عین مستأجر یا تغییر اوضاع و احوال هستند که بر بسیاری از قراردادها اثر می‌گذارند ولی چون اجاره عقدی مستمر است زمینه تأثیر این عوامل همیشه در آن وجود دارد و این مباحث به تفصیل بررسی شده‌اند.

«تقدیر و تشکر»

در تدوین و نگارش پایان نامه حاضر از عنایت و مساعدت اساتید معزز خود بهره وافر برده‌ام، و در این مختصر بر خود فرض می‌دانم مراتب سپاس و قدردانی خویش را نسبت به آن عزیزان اعلام دارم:

۱- استاد گرانقدر جناب آقای دکتر عزت‌الله عراقی که با وجود مشغله فراوان، بر بنده منت نهاده و با صبر و حوصله راهنمایی اینجانب را جهت انجام تحقیق بر عهده گرفتند.

۲- استاد ارجمند جناب آقای دکتر نجادعلی الماسی که به عنوان استاد مشاور در تکمیل این تحقیق سهم به‌سزایی داشته و مرا از راهنمایی‌ها و نظرات خویش بهره‌مند ساخته‌اند.

فهرست مطالب

| <u>صفحه</u> | <u>عنوان</u> |
|-------------|---|
| ۱ | مقدمه |
| | فصل اول: بررسی کلی تعهدات مستاجر و وجوه اشتراک آن در اماکن مسکونی و تجاری |
| ۵ | مبحث اول - کلیات |
| ۶ | گفتار اول - تعریف موضوع و بیان مفاهیم آن |
| ۹ | گفتار دوم - سوابق تقنینی |
| ۱۷ | گفتار سوم - خصایص تعهدات در عقد اجاره |
| ۲۱ | گفتار چهارم - وجوه تمایز اماکن مسکونی از تجاری در قوانین موضوعه |
| ۲۱ | بند اول - اماکن مسکونی |
| ۲۴ | بند دوم - اماکن تجاری |
| ۲۶ | مبحث دوم - تعهد به پرداخت اجاره بها |
| ۲۷ | گفتار اول - تعیین میزان اجاره بها |
| ۳۲ | گفتار دوم - محل و موعد پرداخت اجاره بها |
| ۳۲ | بند اول - محل پرداخت |
| ۳۴ | بند دوم - موعد پرداخت |
| ۳۶ | گفتار سوم - استقرار دین مربوط به اجاره بها |
| ۴۱ | گفتار چهارم - ضمانت اجرای تخلف مستاجر در پرداخت اجاره بها |
| ۴۲ | مبحث سوم - خودداری از تعدی و تفریط در عین مستاجره |
| ۴۳ | گفتار اول - مفهوم تعدی و تفریط و ضابطه تشخیص آن |
| ۴۸ | گفتار دوم - ضمانت اجرای تخلف از این تکلیف |
| ۵۲ | گفتار سوم - تأثیر شروط در ضمان مستاجر |

| <u>صفحه</u> | <u>عنوان</u> |
|-------------|---|
| ۵۳ | بند اول - شرط ضمان برای مستاجر بدون تقصیر..... |
| ۵۶ | بند دوم - شرط عدم ضمان در صورت تعدی و تفریط..... |
| ۵۸ | مبحث چهارم - استعمال عین مستاجره برای مصرف مقرر شده در عقد..... |
| ۵۹ | گفتار اول - تعیین مصرف مورد اجاره..... |
| ۶۱ | گفتار دوم - ضمانت اجرای عدم استعمال در مصرف معینه..... |

فصل دوم: تعهدات خاص مستاجر در هر یک از اماکن مسکونی و تجاری

| | |
|-----|---|
| ۶۴ | مبحث اول - تعهدات خاص اماکن مسکونی..... |
| ۶۴ | گفتار اول - عدم انتقال مورد اجاره..... |
| ۶۹ | گفتار دوم - تعهد به تخلیه و تحویل در اماکن مسکونی..... |
| ۶۹ | بند اول - قواعد حاکم بر تخلیه در قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ .. |
| ۷۱ | بند دوم - قواعد حاکم بر تخلیه در قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ .. |
| ۸۰ | بند سوم - عسر و حرج و تأثیر آن بر تخلیه..... |
| ۸۳ | مبحث دوم - تعهدات خاص اماکن تجاری..... |
| ۸۳ | گفتار اول - پرداخت سرقفلی..... |
| ۸۳ | بند اول - مفهوم سرقفلی و سیر تحول آن..... |
| ۹۱ | بند دوم - تعهد مستاجر به پرداخت سرقفلی..... |
| ۹۶ | بند سوم - ضمانت اجرای عدم پرداخت سرقفلی..... |
| ۹۷ | گفتار دوم - عدم انتقال مورد اجاره..... |
| ۱۰۱ | بند اول - قانون مصوب ۱۳۷۶ و مسأله انتقال مورد اجاره..... |
| ۱۰۳ | بند دوم - ضمانت اجرایی انتقال در صورت ممنوعیت..... |
| ۱۰۹ | گفتار سوم - تخلیه و تحویل عین مستاجره..... |

عنوان

صفحه

| | |
|---|-----|
| بند اول - اماکن استیجاری مشمول قانون ۱۳۵۶ | ۱۱۰ |
| الف) تخلیه مورد اجاره بدون تخلف مستاجر | ۱۱۰ |
| ب) تخلیه مورد اجاره به علت تخلف مستاجر | ۱۱۲ |
| بند دوم - سایر اماکن استیجاری | ۱۱۹ |

فصل سوم: عوامل موثر بر تعهدات مستاجرین اماکن مسکونی و تجاری

| | |
|--|-----|
| مبحث اول - علل ارادی | ۱۲۵ |
| گفتار اول - انتقال عین مستاجر به توسط موجر | ۱۲۵ |
| گفتار دوم - انتقال منافع توسط مستاجر | ۱۲۸ |
| گفتار سوم - اعمال حق فسخ | ۱۲۸ |
| گفتار چهارم - اتلاف مورد اجاره | ۱۳۱ |
| مبحث دوم - علل غیرارادی | ۱۳۳ |
| گفتار اول - عوامل موثر بر شخصیت و وضعیت مالی طرفین عقد | ۱۳۳ |
| بند اول - اثر فوت بر تعهدات مستاجر | ۱۳۴ |
| بند دوم - اثر حجر بر تعهدات مستاجر | ۱۳۷ |
| بند سوم - اثر ورشکستگی بر تعهدات مستاجر | ۱۴۰ |
| گفتار دوم - عوامل موثر بر عین مستاجر و منافع آن | ۱۴۳ |
| بند اول - قوای قاهره و حوادث ناگهانی | ۱۴۳ |
| بند دوم - تغییر اساسی اوضاع و احوال | ۱۴۹ |
| بند سوم - اشاعه و آپارتمان نشینی | ۱۵۴ |
| الف - اشاعه | ۱۵۵ |
| ب) آپارتمان نشینی | ۱۵۸ |

| <u>صفحه</u> | <u>عنوان</u> |
|-------------|-----------------------|
| ۱۶۲ | نتیجه کلی و پیشنهادات |
| ۱۶۲ | الف) نتیجه |
| ۱۶۵ | ب) پیشنهادات |
| ۱۶۶ | فهرست منابع و مآخذ |

مقدمه

یکی از مهمترین و اساسی‌ترین نیازهای انسان پس از غذا نیاز به مسکن و اشتغال می‌باشد.

اهمیت این امر به قدریست که بسیاری از دگرگونیها و تحولات سیاسی-اجتماعی ریشه در آن داشته و تأمین مسکن و ایجاد اشتغال جزء شعارها و اهداف بسیاری از انقلابها و حکومتها بوده است.

در راستای برآورده شدن این نیازها و همگام با تحولات صنعتی جوامع نهادها و قواعد حقوقی نیز تغییر و تحولاتی را پذیرا بوده‌اند و در بیشتر کشورها انبوهی از مقررات و قوانین در این زمینه‌ها به وجود آمده است. یکی از این نهادهای مهم حقوقی که روز به روز بر اهمیت و وسعت حوزه کاری آن افزوده می‌شود نهاد اجاره می‌باشد که اکثریت قریب به اتفاق افراد، جهت سکونت یا کسب و کار با آن سر و کار دارند و مقنن نیز در جهت ایجاد توازن بین طرفین این قرارداد سلسله قواعدی را تبیین نموده که حقوق و تکالیف هر یک را مشخص می‌نماید. نگاهی به قوانین مختلف موجر و مستاجر نشانگر دقت و توجه خاص قانونگذار بر این رابطه حقوقی می‌باشد، چرا که مستاجران بی سر پناه که عموماً از طبقه ضعیف و متوسط جامعه‌اند یک طرف این رابطه‌اند و موجران معمولاً بضاعت‌مند طرف دیگر این رابطه، مستاجر از یک طرف توان چانه زنی برابر با موجر را ندارد و از سوی دیگر ناچار است در پی یافتن مأمنی برای خود و خانواده‌اش و یا محلی برای کسب و کار به خواسته‌های وی تن در دهد بنابراین ملاحظه می‌گردد در این وادی زمینه برای بیداد فراهم است و حکومت نیز وظیفه برپایی داد و جلوگیری از بیداد را دارد، از این رو قانونگذاران به چاره‌جویی می‌افتند و به وضع قوانین حمایتی به منظور ایجاد تعادل در روابط دو طرف قرارداد اجاره دست می‌یازند. قانونگذار ایران هر چند در مقاطع زمانی مختلف با توجه به شرایط و اوضاع و احوال موجود سعی نموده مقررات مناسبی را وضع نماید و قانون اساسی ایران نیز

در اصول سوم و بیست و هشتم و سی یکم تأمین مسکن متناسب و ایجاد اشتغال را از وظایف دولت دانسته، ولی هیچ گاه در این خصوص راه حل جامع و مناسبی را ارائه نکرده است و گاهی در پی حمایت از مستاجرین حقوق مالکانه موجران را نادیده انگاشته و گاه دیگر چون قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۷۶ دیده بر نابسامانی مستاجران فروبسته و حفظ حقوق مالکانه موجران را تضمین نموده است، قانون مذکور به نحوی می‌خواهد این نکته را بیان کند که: طرح مسائل حقوقی بایستی به دور از مسائل عاطفی و انسان دوستانه باشد، این امر که مستاجران دارای مشکلات مالی هستند و یا اینکه تهیه مسکن و محل کسب و کار در شهرهای بزرگ به معضلی تبدیل شده است در حیطه وظایف و عملکردهای قوه مقننه نمی‌باشد بلکه این مسأله به قوه مجریه و سیاستهای اقتصادی آن مربوط می‌شود، که چنین دیدگاهی سخت قابل انتقاد است، گرچه قانون مدنی و مقررات فقهی نیز در اجاره همانند سایر عقود فرض را بر تعادل و توازن رابطه طرفین قرار داده‌اند و حمایتی از مستاجران ننموده‌اند ولی نظر به اینکه در آن زمان مشکلات و معضلاتی همچون مشکل سکنی و اشتغال وجود نداشت چنین امری طبیعی می‌نمود ولی امروزه که قشر عظیمی از افراد جامعه اجاره‌نشین هستند و قسمت اعظم درآمد این افراد آسیب‌پذیر صرف پرداخت اجاره بها می‌شود شایسته بود قانونگذار همچون قوانین موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ یا ۱۳۶۲ ساز و کارهایی را در جهت حفظ حقوق این قشر عظیم بکار می‌بست تا در این رابطه نابرابر مورد احجاف قرار نگیرند و اجرای عدالت که هدف نهایی قواعد حقوقی است امکان‌پذیر گردد.

حال در این تحقیق بر آنیم که تعهدات مستاجر را در خصوص اماکن مسکونی و تجاری به طور تفصیلی و کامل بررسی نمائیم. علت‌گزینش چنین موضوعی علاوه بر فراگیری و کاربرد فراوان عقد اجاره، و قشر عظیم مستاجران در جامعه ما وجود قوانین متنوع و گوناگونی می‌باشد که در خصوص اجاره وجود دارد که هر کدام از این قوانین

در حقوق و تکالیف مستأجران تحولاتی را ایجاد نموده‌اند که فی الحال نیز آن قوانین علاوه بر قانون جدید روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶، در خصوص بسیاری از عقود اجاره نافذ و لازم الاتباع می‌باشد. علاوه بر پراکندگی قوانین، نکات مبهم و اشکال برانگیز فراوانی که خصوصاً در دو دهه اخیر منجر به صدور آراء و نظریات بسیاری از شعب و هیأت عمومی دیوان عالی کشور و اداره مشورتی قوه قضائیه گردیده است، ما را بر آن داشت که تعهدات مستاجر را در خصوص اماکن مسکونی و تجاری بررسی نمائیم و پاسخگوی پرسشهایی از این قبیل باشیم: تعهدات اصلی مستاجر و ضمانت اجرای آن چیست؟ شروط بر خلاف تعهدات قانونی چه وضعیتی دارند؟ چه اختلافاتی در اماکن مسکونی و تجاری از جهت تعهدات مستاجر وجود دارد؟ تغییرات قوانین چه تأثیری بر عقود اجاره در حال جریان از جهت تعهدات مستاجر دارد؟ عواملی از قبیل انتقال منافع از سوی مستاجر و یا انتقال عین از سوی موجر همچنین قوای قاهره و تغییر اوضاع و احوال چه تأثیری بر تعهدات مستاجر دارد؟

روش بکار گرفته شده در این تحقیق روش تحلیلی و استدلالی می‌باشد که ضمن تقسیمات کلی مطالب ابتدا در خصوص هر موضوعی به بررسی و تحلیل مواد قانون مدنی مرتبط با آن می‌پردازیم و سپس قوانین دیگر را بررسی می‌نمائیم که جهت شرح و تفسیر مواد قانونی و رفع ایرادات و ابهامات از نظریات فقها و حقوقدانان همچنین آراء و نظرات مراجع قانونی استفاده می‌گردد و در صورت لزوم پیشنهاداتی نیز جهت اصلاح ارائه می‌گردد، علاوه بر این در مواردی نیز مقایسه تطبیقی مختصری بین مقررات اجاره در کشور ما و دیگر کشورها صورت خواهد گرفت.

در جهت نیل به اهداف فوق الذکر مطالب را در سه فصل بررسی می‌نمائیم: در فصل اول به بررسی کلی تعهدات مستاجر و وجوه اشتراک آن در اماکن مسکونی و تجاری می‌پردازیم که این فصل از چهار مبحث تشکیل می‌گردد: مبحث اول بررسی کلیاتی در خصوص موضوع می‌باشد، مبحث دوم اختصاص به تعهد مستاجر

در خصوص پرداخت اجاره بها دارد و مبحث سوم اختصاص به خودداری از تعدی و تفریط در عین مستاجره دارد، مبحث چهارم نیز در خصوص استعمال عین مستاجره برای مصرف مقرر شده در عقد می باشد.

فصل دوم اختصاص به تعهدات خاص مستاجران در هر یک از اماکن مسکونی و تجاری دارد که در مبحث اول این فصل تعهدات خاص اماکن مسکونی بررسی، و در مبحث دوم نیز تعهدات خاص اماکن تجاری بررسی می گردد.

فصل سوم و پایانی نیز در خصوص عوامل موثر بر تعهدات مستاجرین اماکن مسکونی و تجاری می باشد که مبحث اول آن اختصاص به علل ارادی موثر بر تعهدات و مبحث دوم اختصاص به علل غیر ارادی موثر بر تعهدات مستاجر دارد در مبحث سوم هم به بررسی اشاعه و آپارتمان نشینی و تأثیر آنها بر تعهدات مستاجران می پردازیم.

کیهان زنده دل

فصل اوّل

**بررسی کلی تعهدات مستاجر و وجوه
اشتراک آن در اماکن مسکونی و تجاری**