

سرسخن... ۱۷

باب اول- کلیات

فصل اول - اجاره یعنی چه ؟ ... ۲۳

فصل دوم - اجاره درست چگونه باید باشد ؟ ... ۲۵

باب دوم- قانون مصوب ۱۳۷۶

فصل اول - حدود شمول قانون ... ۲۹

بخش اول - موارد غیر مشمول به اعتبار زمان انعقاد عقد اجاره ... ۳۰

بخش دوم - موارد غیر مشمول به اعتبار نوع رابطه طرفین ... ۳۶

بخش سوم - موارد غیر مشمول به اعتبار ضوابط شکلی قانون ... ۳۷

بخش چهارم - موارد غیر مشمول به اعتبار نیاز به رسیدگی قضایی ... ۳۸

بخش پنجم - قاعده کلی ... ۳۸

فصل دوم - ضوابط شکلی اجاره نامه در قانون سال ۱۳۷۶ ... ۴۰

بخش اول - شرایط سند رسمی اجاره ... ۴۰

بخش دوم - شرایط سند عادی اجاره ... ۴۱

قید مدت در اجاره نامه ... ۴۱- 1

تنظیم اجاره نامه در دو نسخه ... ۴۲- 2

امضای موجر و مستاجر ... ۴۲- 3

گواهی دو نفر شاهد معتمد ... ۴۳- 4

تعیین تکلیف سرقفی در سند ... ۴۴- 5

بخش سوم- ضمانت اجرای عدم شمول قانون (اگر قانون جدید شامل موردی نشود چه میشود ؟) ... ۴۵

کلیات .. ۴۵- 1

آیا تصرف مستاجر پس از انقضا مدت عدوانی می شود؟ .. ۴۵- 2

ماده ۶۷۴ قانون مجازات اسلامی و قانون جلوگیری از تصرف عدوانی ... ۴۵

الف- ماده ۶۷۴ ... ۴۵

ب- مساله تصرف عدوانی ... ۴۸

اولا- ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی ... ۴۸

ثانیا- قانون ۱۳۵۲..... ۵۰

فرض شمول قوانین سابق نسبت به موارد..... ۵۲- 3

فصل سوم – آیین دادرسی..... ۵۶

بخش اول- تخلیه در صورت وجود سند رمس..... ۵۶

درخواست صدور اجرائیه..... ۱-۵۶

صدور اجرائیه..... 2-۵۷

الف- احراز هویت... ۵۷

ب- احراز صلاحیت..... ۵۷

ابلاغ اجرائیه..... 3- ۵۷

تخلیه... ۵۹- 4

وضعیت سرقفلی..... 6۰- 5

بخش دوم-تخلیه در حالتی که سند اجاره عادی است..... 6۰

درخواست تخلیه. 6۱- 1

دستور تخلیه و مقدمات صدور آن..... 2- 6۴

ابلاغ و اجرای دستور... 3- 6۵

وضعیت سرقفلی..... 4- 6۶

بخش سوم- استمهال و امهال (مهلت دادن به مستاجر)..... 6۶

استمهال باید به علت وقوع حوادث غیر مترقبه باشد..... 1- 6۷

مقام مهلت دهنده..... 2- 6۷

بخش چهارم-توقیف عملیات اجرائی..... 6۹

موارد توقیف عملیات اجرایی..... 1- 6۹

الف- ادعای عدم اصالت سند از طرف مستاجر..... 6۹

ب- ادعای تمدید قرارداد اجاره از طرف مستاجر..... ۷۰

اولا- تمدید اجاره به موجب سند رسمی یا عادی..... ۷۰

ثانیا- اگر تمدید اجاره شفاهی باشد. ۷۱

یک-در مورد سندی رسمی... ۷۱

دو-در مورد سند عادی..... ۷۲

تشریفات و شرایط توقیف عملیات اجرائی... ۷۳- 2

- الف- تسلیم شکایت به دادگاه عمومی محل وقوع ملک.....۷۳
- اولا- در مورد ادعای عدم اصالت سند..۷۳
- ثانیا-در مورد ادعای تمید اجاره...۷۴
- ب-کیفیت توقف اجرای دستور و مسایل راجع به آن...۷۴
- اولا -شکایت مانع اجرای دستور تخلیه نیست...۷۴
- ثانیا -شرایط توقیف عملیات اجرایی...۷۵
- یک- مدلل بودن شکایت.....۷۵
- دو -دادن تامین مناسب...۷۵
- ثالثا- شکل و قالب توقیف عملیات اجرایی...۷۶
- تفاوتهای توقیف عملیات اجرایی موضوع ماده ۱۸-
- آیین نامه با توقیف عملیات اجرایی در قانون اصلاح بعضی از مواد ثابت.....۷۷-۷۸
- خاصیت و فایده تمیز این تفاوتها.....۷۹-
- مطالبه خسارت از ناحیه موجر یا مستاجر...۷۹-
- مفهوم حکم نهایی.....۸۰-
- امکان مطالبه خسارت در قالب ضرر و زیان ناشی جرم.....۸۰-
- آیا ماده ۱۷ آیین نامه به ماده ۱۸ آن هم ناظر است؟...۸۱-
- خسارت ناشی از توقیف عملیات اجرایی...۸۱-۳
- مطالبه خسارت وارده بر موجر در قالب دادخواست ضرر و زیان ناشی از جرم، در دعوی افترا علیه مستاجر.....۸۲-
- بخش پنجم - احکام روابط مالی فرعی طرفین.....۸۳
- الف- ودیعه.....۸۶
- ب- تضمین.....۹۰
- ج- قرض الحسنه.....۹۱
- د- سند تعهد آور.....۹۳
- اولا-چک.....۹۳
- یک-صدور چک مدت دار و تضمینی جرم است.....۹۴
- دو- سو استفاده از چک امانی جرم است.....۹۵
- سه- منتفی شدن جنبه کیفری چک از پس از ۶ ماه.....۹۶
- ثانیا - سفته...۹۷
- ه- ... و مشابه آن...۹۸
- اوتا - حواله صندوق های قرض الحسنه...۹۸

ثانیا- سند عادی دین...۹۸

ثالثا – سند ذمه ای رسمی...۹۸

بخش ششم- دعاوی مربوط به روابط مالی فرعی طرفین...۹۹

الف- دعاوی و ادعاهای موجر علیه مستاجر...۹۹

اولا- تکلیف موجر در خصوص سپردن وجوه..به دایره اجرا...۱۰۰

ثانیا- تکلیف موجر در خصوص طرح دعوی برای مطالبه

خسارات...۱۰۰.....

ب- دعاوی و ادعاهای مستاجر علیه موجر...۱۰۱

اولا- حقوقی که مطالبه آنها محتاج دادن دادخواست نیست...۱۰۳

یک- موردی که موجر طرح دعوی حقی...نیست...۱۰۳

دو- موردی که موجر طرح دعوی کرده است...۱۰۳

ثانیا – مواردی که مستاجر برای مطالبه حق خود باید طرح

دعوی کند...۱۰۴.....

یک- ادعای عدم اصالت سند...۱۰۵.....

دو- ادعای دادن ودیعه و تضمین۱۰۵.....

نکته اول- مساله تعارض مفاد سند رسمی با ادعای مستاجر...۱۰۶.....

نکته دوم- مساله نحوه تامین حقوق مستاجر...۱۰۷.....

سه- سایر موارد محتمل...۱۰۹.....

ج- جزای طرح دعوی واهی...۱۱۲.....

اولا- ضرر و زیان ناشی از جرم افترا و اشاعه اکاذیب...۱۱۳

ثانیا- خسارت ناشی از صدور قرار تامین خواسته به نفع

مستاجر...۱۱۴.....

ثالثا- خسارت ناشی از صدور قرار توقیف عملیات اجرایی

دستور تخلیه...۱۱۴.....

رابعا – خسارت ناشی از صدور دستور موقت بر منبع تخلیه...۱۱۴.....

توجه !شود- امکان مطالبه خسارت مستاجر از موجری که مرتکب

جرم یا تخلف شده است...۱۱۵.....

....د- حقوق اشخاص ثالث

فصل چهارم- سرقت...۱۱۸.....

بخش اول- کلیات و تعریف...۱۱۸.....

بخش دوم-مصادیق و صور سرقفلی... ۱۲۰

سر قفلی در رابطه بین مالک و مستاجر دست اول است.. ۱۲۰-1

الف-تصریح به اجاره دادن محل غیر تجاری برای تجارت با

اخذ سر قفلی... ۱۲۱

ب- تصریح به اجاره دادن محل غیر تجاری برای کار

با قید دریافت بدون تصریح به عنوان سر قفلی... ۱۲۲

تبصره- ممنوعیت مطالبه هر نوع وجه دیگر و آثار آن... ۱۲۳

ج- پرداخت سر قفلی از مالک به مستاجر دست اول... ۱۲۵

اولا-پرداخت برای تخلیه پیش از انقضا مدت... ۱۲۵

ثانیا- پرداخت سرقفلی از طرف مالک به مستاجر دست اول

در قبال اسقاط حقوق ناشی از شرط ضمن عقد... ۱۲۶

یک- شرط عدم تخلیه و تثبیت اجاره به نفع

مستاجر... ۱۲۶

دو- شرط انحصار مستاجر یا اجاره متعارف... ۱۲۸

سر قفلی در رابطه بین مستاجر دست اول و مستاجر دست دوم... ۱۲۹-2

الف- انتقال مستقیم حقوق از ناحیه مستاجر دست اول... ۱۲۹

اولا- انتقال برای پاره ای از مدت باقیمانده... ۱۳۰

ثانیا – انتقال منابع برای باقیمانده مدت... ۱۳۱

ب-پرداخت سر قفلی در مقابل اسقاط حق... ۱۳۱

اولا- تقاضای تخلیه پیش از انقضای مدت، از طرف موجر در

مقام اعمال فسخ... ۱۳۲

ثانیا – پرداخت-سرفقلی از طرف ثالث به مستاجر دست اول ۱۳۲

بخش سوم-مبلغ سرقفلی... ۱۳۳

بخش چهارم-موارد عدم پرداخت سرقفلی.. ۱۳۵

لایحه قانونی واگذاری و تخلیه اماکن و محل ها در فرودگاه های کشور مصوب ۱۳۵۸..... ۲۱۱_۱۲

نمونه اجاره نامه عادی محل مسکونی... ۲۱۴_۱۳

نمونه اجاره نامه عادی محل کسب... ۲۱۸_۱۴

رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری مورخ ۱۳۷۹/۵/۲۲..... ۲۲۲_۱۵