

عقد اجاره

قوانین مربوط به اجاره

قانون مدنی

قانون رد ابواب و مسأله ۱۳۵۶ ← هدف: حمایت از مسأله

قانون رد ابواب و مسأله ۱۳۷۶

ماده واحده سال ۱۳۶۵

مافون اجاره ۵۶

لے قضا مختص لمان تجاری

جایی که کارهای موضع ماده ۲ مافون تجارت در آن انجام می شود.

لے اعمل تجاری ذاتی

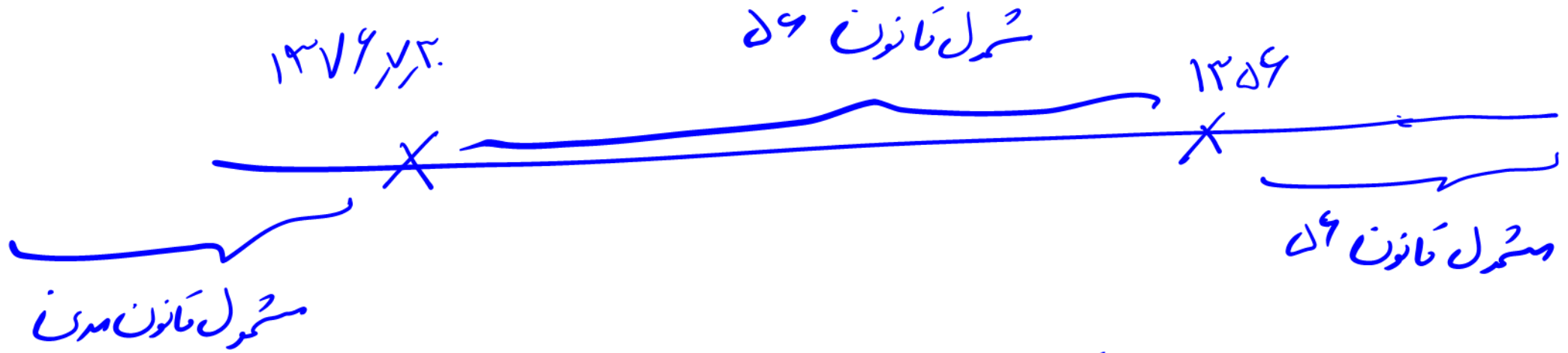
دفتر وکیل

طب پزشکی

غرضه های فروش بلیت در پایانه های مسافری

ه مکان تجاری نیست

مشمول قانون ۱۳۵۲ نیست



۷۶

بدان این عقد اجاره نگاه می کنیم، تمدید اجاره، اجاره جدید محسوب نمی شود.

اجاره با سند رسمی تنظیم شده در دفتر اسناد رسمی

+

حق تجاری

لایحه امین استیجاری

قانون دادرسی سال ۱۳۶۵

در انتصاب و استعفاء، مشارکت، ملک به ملک

بدون پیش پرداخت و برضای

دارنده اجرای اداره ثبت، مسئول اجرای این قانون

قانون ۵۶

هدف - حمایت از مسافر

حق اُردیت اجاره تمام شود، غیر از ۷ مورد صریح در قانون

نمی توان مسافر را بدون رضایت

لیه طرق مستقیم و غیر مستقیم

ماده ۲۰ - هر مجوری ، مجاهد قانون ۵۶ را دور زنید

با اثبات در دادگاه ، باطل و بلا اثر

محل ماده صادره سال ۱۳۶۵

«الف» ملک تجاری خود را در سال ۱۳۶۶ به موجب سند رسمی و بدون دریافت سرقفلی و پیش پرداخت، به مدت ۳ سال به «ب» واگذار می کند و «ب» متعهد می شود در سررسید اجاره، نسبت به تخلیه مورد اجاره اقدام نماید. با توجه به فرض مذکور، کدام مورد صحیح است؟

(۱) موضوع مشمول قانون ۱۳۵۶ است و به دلیل مغایرت توافق برای تخلیه با ماده ۳۰ قانون مذکور که کلیه طرق مستقیم و غیرمستقیم به منظور جلوگیری از اجرای مقررات آن قانون را باطل و بلااثر دانسته است، تخلیه امکان پذیر نیست.

(۲) با توجه به شمول قانون ۱۳۵۶ به موضوع، انقضای مدت از موارد تخلیه نیست و الزام به تخلیه بدون تحقق موجبات تخلیه مندرج در قانون مذکور، مسموع نیست.

(۳) در فرض عدم تمدید در سررسید، مستأجر مکلف است مورد اجاره را تخلیه نماید.

(۴) موجر، به شرط پرداخت حق کسب و پیشه مستأجر، حق تخلیه خواهد داشت.

مآزون ۵۶

حق کسب و پیسہ ہے بہ ضرور و بہ موجب قانون

۱۔ حق کسب و پیسہ برای سائر ایجادری نمود.

مثلاً سال اول سے آمدن

سال دوم سے آمدن

!

در قانون ۵۶ به سرقتی نداریم

که تنها حق مالی سارق به حق کسب و پیشه

۷ مورد تخلیه مسأله در مانن ۵۶

الف) موارد بپرداخت تمام حقوق ب ریسر + انتفاء مدت
① تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط به اخذ
پروانه ساخت
اگر ظرف ۶ ماه
شروع به ساخت
نکنند
اگر اسی گزیداری

فتا خودش

۲) تخلیه به دلیل اِحتیاج بعضی مالک برای کسب ریسر

* عوامل دلیل
استثنا دارند

خودش

۳) مورد اجاره مناسب سکونی باشد و مالک برای سکونت
چندین بار، مجبورند
ادلا
نمر

* → دیگر مستأجر را بر نمی گردانیم

مستأجر حق دارد معادل کدال اجاره بها یا اجرت المثل

از مالک مطالبه می کنند

(ب) موارد بدون پرداخت حق آب در بر سر - تخلیه قبل از انقضاء مدت
مصارف پیر عصبی نیست

① تعدی و تفریط در عین مستأجره

② تفسیر شغل بدون اجازه مالک به شغلی دعویاً مشابه نیست.

للید و اثره تفسیر شغل در قانون ۵۶

③ عدم پرداخت اجاره بها

↓ مستأجر در موعد مقرر اجاره بها نمی‌دهد

مالک اجاره بها را مطالبه می‌کند → می‌رود دفترخانه

سند رسمی → دفترخانه تنظیم کننده اجاره

سند عاری → دفترخانه تخریب ملک

دفترخانه به مستأجر اخطاری دهد، اجاره بها می‌موقوف را بدهد

* باز هم نداد → حق نفع در کلیه برای صورت

نقصاب بار ارفاق به مسافر

اگر مسافر تائبین از صدر علم

↓ اجاره بای صورت
+
۲ درصد
{ به به صندوق دادسری دارند

دارگاه علم کلیه نمی دهد

(ج)

کلیه بار داف نف حق کسب و پسته

که

به این حق در عهده اجاره به او داده

در قانون ۵۶ مسأله اصولاً حق انتقال به غیر ندلرد کتاباً از موبر اذن بگیرد.

که تجریر انتقال مانع رسوا

دارگاه باز ۱۹

اگر غیر از ۳ مورد مسأله مورد اجاره را عملاً به غیر انتقال دهد
مکت عنوان و کالت، نمایندگی

کلیه بار داف نف حق کسب و پسته کلیه صل از انتضاء
مدت ممکن است.

رأی وحدت رویه ۴۲

انتقال مورد اجاره ، از طرف شرکت به مدیریت شرکت
انتقال به غیر محسوب می شود

مُحَصِفِ شَرِکَت ، مسئول از مدیران ، مدیر عامل ، سهامداران ، سرگاد است ،

- با توجه به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، کدام مورد صحیح است؟
- (۱) مستأجر حق دارد شغل مقرر در اجاره‌نامه را به شغل با ضرر کمتر تغییر دهد.
 - (۲) تغییر شغل به شغل مشابه، ولو با ضرر بیشتر، رأساً از سوی مستأجر امکان‌پذیر است.
 - (۳) تغییر شغل به درخواست مستأجر، به هرگونه شغل مشروع، با تجویز دادگاه امکان‌پذیر است.
 - (۴) مستأجر می‌تواند با پرداخت حق مالکانه متعارف، ولو بدون رضایت مالک، شغل مقرر را با تجویز دادگاه تغییر دهد.

لید واژه تغییر شغل در قانون ۵۶

عراً مشابه

تجویز انتقال منافع توسط دادگاه (ماده ۱۹)

فقط در مانور ۵۶

وضعیت حقوقی شرط اسقاط حق مستأجر مبنی بر درخواست تجویز انتقال منافع عین مستأجره به غیر، در پرتو قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، از نظر صحت و بطلان، چگونه است؟

(۱) اسقاط حق به صورت جزئی محسوب شده و معتبر است.

(۲) دادگاه با رعایت مصلحت طرفین و سایر شرایط قرارداد اجاره، می تواند حکم به ابطال آن صادر کند.

(۳) در فرض تأثیر مستقیم یا غیرمستقیم آن در جلوگیری از اجرای مقررات قانون مذکور، با اثبات در دادگاه، باطل و بلااثر خواهد بود.

(۴) در فرض تأثیر مستقیم آن برای جلوگیری از اجرای مقررات قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، خودبه خود و بدون نیاز به مداخله دادگاه، باطل تلقی می شود.