

سرقفلی نوع چهارم:

به طور کلی مستأجر می تواند برای استیفاء حقی از حدود، مبلغی تحت

عنوان سرقفلی از سر یا مستأجر جدید بگیرد.

کدام مورد در خصوص مسئله زیر صحیح است؟

«ضمن قرارداد فروش خانه بر خریدار شرط شده است که در صورت تمایل به اجاره دادن خانه، آن را به ده درصد بیشتر از قیمت متعارف به فروشنده اجاره دهد. خریدار یک سال بعد تصمیم به اجاره دادن خانه می گیرد، اما فروشنده از قبول اجاره بهای تعیین شده خودداری می کند.»

(۱) خریدار نمی تواند فروشنده را ملزم به قبول اجاره کند. ✓

(۲) فروشنده می تواند خریدار را ملزم به قبول اجاره به قیمت متعارف کند. ✗

(۳) خریدار می تواند فروشنده را ملزم به قبول اجاره به قیمت متعارف کند. ✗

(۴) خریدار می تواند با مراجعه به دادگاه، فروشنده را به قبول اجاره تعیین شده، ملزم کند. ✗

مُرُوط لَه رَا بِنِی شُود الزام کر

خریدار
فروشنده

مُرُوط عَلَیْهِ
مُرُوط لَه

ماره واحد ۶۵

لایه آمالنی استیجاری

اجاره پاسداری

+

بدون پرس پرچام و سرخلی

در انتفاء مدت حالی نند

دواژتپ مدل اجرا

قانون ۵۶

کتابی / سند عاری
سند رسمی / شناسی

صلح منافع

قانون مدنی

کتابی ، شناسی

معاطاتی

قانون ۷۶

اجاره ضابطه کتبی باشد

سند رسمی - تابع مقررات اسناد رسمی

سند عاری -
اعضای اسناد
اعضای اسناد
نسخه

در سامانه ثبت الکترونیک اسناد

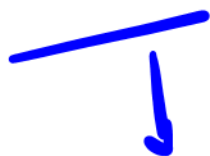
باید ثبت شود. - یا ثبت معاملات

(بازج مبلغ اجاره و قرض الحقه و مدت)

صلح در مقام معاملات، آثار آن معامله را دارد

صلح در مقام اجاره = ۵۶

ولی احکام خاصه آن عقد را ندارد ^{استثناء}



هم آثار دارند

هم احکام خاصه

صلح در مقام

پیش فروش

ساختن

مدت اجاره و میزان اجاره‌ها

در قانون ۵۶

می‌شود قرارداد وجود داشته باشد

یا نداشته باشد

اجاره‌ها تعیین شده، باشد یا نشده باشد

اگر مدت اجاره و یا اجاره‌ها

تعیین نشده باشد

که اجاره باطل نیست.

قانون مدنی

مدت اجاره و میزان اجاره‌ها

باید معلوم باشد

والّا عقد اجاره باطل

قانون ۷۶

مُل قانون مدنی

پہلے الے اجازتہا مندرج در قرارداد

اجازتہا
در قانون ۵۶ ← ← ← پہلے دوم ← ← ← صلح
(توافق بعد از قرارداد) مقرر یا عملی شد

پہلے سوم ← دادگا بہ تسخ عادلہ روز
اجازتہا یقینی ہند

تغییل اجاره بها

مختص قانون ۵۶

در صورت دادگاه صلح

① هم موجر هم مستاجر می تواند تقاضای تغیل اجاره بها

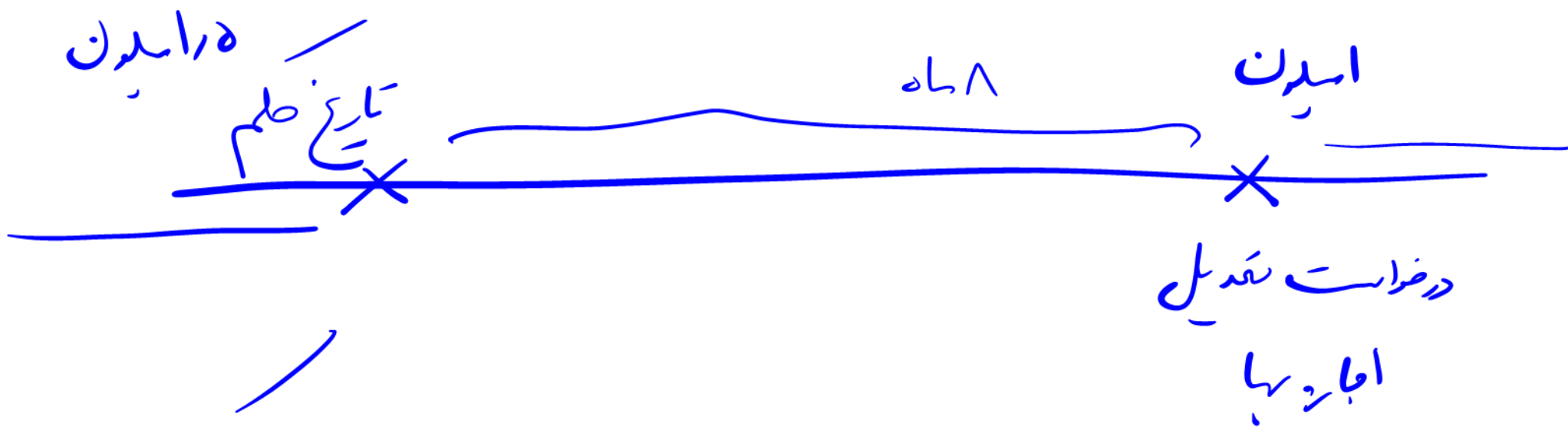
به تناسب { ^{ترقی} / ^{یا} ^{تنزل} } هزینه های زندگی

② انقضای اجاره

از تاریخ استناده مستاجر

③ ۳ سال گذشته باشد

تاریخ حکم تغیل اجاره بها ی قبلی



مدرجی تواند مابه التفاوت اجاره بها را ضمن درخواست تعدیل مطالبه کند

دارگاه ضمن صدور حکم به تعدیل اجاره بها، مستأجر را به پرداخت مابه التفاوت

(از درخواست تا تاریخ حکم)

علم کنند

دارگاه رأیاً (برضد) رأی به مابه التفاوت نمی دهد اگر مدرج فراسته باشد

(درماند مدنی د ۷۹)

نځو پرداخت اجاره بها

په اول به جوړ يا تانم ستام وړي

به چه کسی بدهد؟

په درم به ارد سړی نداشت

(مستقیم یعنی سود رفت داد به عالم)

له

↓ به عالم به
(صندوق دار سړی)

به زمانی بدهد؟ (موعد)

په اول به مندرج در قرارداد.

له به په دم به عرف

له به سوم به اجاره بها حال است

قانون ۵۶

به چاکسی بدیم -
(در عرض هم)

موجب
یا
غایبده قانونی موجب
یا
صندوق ثبت

یا
پایانی که از طرف سازمان ثبت
تعیین می شود

هر کدام مستاجر
بخراند.

اجاره نامه رسمی به
محوطی همان دفترخانه تنظیم شده سند
اجاره نامه عادی به
محوطی یکی از دفاتر اسناد رسمی نزدیک ملک
رسید

معد ریاضت اجاره بها در مانون ۵۶

کی؟

بیمه اربل - منبع دریافت

بیمه اربل - کادرم هر ماه

لے سٹار نباید مانع تعمیرات ضروری شود.

والا ہے دارگاہ اول سٹار را الزام بہ رفع صماقت

ع از سٹار بہ مماقت ادا نہ دادر ۔
لے دارگاہ حلیم بہ بحکمہ صفت
ر مدت مناسب تعمیرات یقین کنند

درمان مدی
(۷۶م حل مدی)

مسافر نمی تواند تعمیراتی را تأخیر موجب ضرر است
مانع شود
(ضرری)

صی اگر برای مدی مسافر نتواند از ملک
استفاده کند

حکم تخلیه وقت ندارم
↓

حزینہ تعمیرات

قانون ۵۶

حزینہ تعمیرات اساسی دہلی ہے پاسور
جزئی ہے پاساؤر

قانون مدنی

قانون ۷۲
سُل قانون مدنی

کلی جزئی ہے ہم پاسور (ملک)
حزینہ مالی امکان انتفاع پاسور
تا بشود استناہ کر

لحال انتفاع ہے ہم در ۶۷ ہم در مدنی پاساؤر
ہر استفادہ درن (کاغذ دیواری، الوستر)

پرداخت هزینه تعمیرات جزئی در عین مستاجره در اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، به عهده چه کسی است؟

(۱) مطلقاً موجر

(۳) مستأجر، مگر آن که شرط خلاف شده باشد.

(۲) مطلقاً مستأجر

(۴) موجر، مگر اینکه خلاف آن شرط شده باشد.

مُل قانون مدنی

پاسخ:

پس از فروش ملک، فروشنده همان ملک را اجاره داده است. مستأجر اکنون چه سمتی دارد؟

- (۱) اصیل (۲) فضول (۳) مالک منافع (۴) قائم مقام خاص موجر

مستأجر
اصل

در عقد اجاره
فروشنده = فضول