



# شهروروی حقوق

معاونت آموزش قوه قضائیه

شهروروی گرانی:

جالب است بدانید که امکان دسترسی به مطالب حقوقی در کلیه زمینه‌های مدنی، کیفری، خانواده و امور حسبی در سایت اینترنتی معاونت آموزش به روشنی زبانی می‌باشد:

[www.law-training.ir](http://www.law-training.ir)

## عناوین پرونده‌های چاپ شده

۱۷۹- سوالاتی چند درباره مستندات دین

۱۸۰- پرسشها و پاسخها در مورد طلاق (مفهوم، ماهیت حقوقی و سابقه تقنینی)

۱۸۱- جنون مرد و زن بعد از عقد

۱۸۲- ضمانت طفل پس از فوت پدر

۱۸۳- داور در طلاق

۱۸۴- حقوق مالی زن در نکاح دائم منقطع

۱۸۵- تاثیر وصایت شاکه قبل و بعد از صدور حکم قطعی در ضمنی صدور چکهای بلاصل

۱۸۶- انحلال عقد ازدواج بوقت

۱۸۷- سقف چینی

۱۸۸- گواهی عدم امکان سازش و مدت اعتبار آن

۱۸۹- اقسام طلاق

۱۹۰- ششماهه جزویتری از فرار متهم

۱۹۱- مجازات صدور چک بلاصل با توجه به مبلغ چک و مجازات صدور چک با علم به

مسئود بودن حساب

۱۹۲- قانون و تنبیه کورک

آیا می‌داندید؟

در تنظیم اجاره نامه امتیاز و تفریض شاهد موجب امکان بهره برداری از مزایای قانونی می‌گردد.



آدرس: تهران - خیابان حافظ شمالی - روبروی دانشگاه اسیر کبیر  
ساکنان شماره ۳ - قوه قضائیه - معاونت آموزش قوه قضائیه

معاونت آموزش قوه قضائیه

پاسخ: خیر، حق سرقتی و یا حق کسب و پیشه به او تعلق نمی‌گیرد و عین مستاجر به او تصرف او خارج می‌شود.

پرسش: برای اینکه موجر بتواند از حق تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره بها بهره‌مند شود چه شرایط باید وجود داشته باشد؟ پاسخ: این امر دارای حالت‌های مختلف است و بستگی به شرایط گوناگون دارد.

حالت اول: اظهارنامه در مورد اجاره‌نامه‌هایی یا در موارد اجاره‌نامه رسمی یا اظهارنامه در مورد اجاره‌نامه‌هایی یا در موارد اجاره‌نامه موجود نیست برای اولین بار به مستاجر ابلاغ می‌شود و مستاجر با وجود پایان مهلت ۱۰ روزه اقدام به پرداخت اجاره‌دهی نمی‌کند در این حالت مستاجر قبل از صدور حکم دادگاه، اضافه‌بر اجاره‌دهی موقوفه صمدی نیست آن را به نفع موجر در صفتش نادانگشتری پرداخت می‌کند در این حالت حکم تخلیه صادر نمی‌شود.

حالت دوم: مستاجر به منظور ادبیت و آزار موجر هر بار پیش از ابلاغ اظهارنامه یا اظهارنامه ده روزه داخل در مهلت قانونی یعنی همان ده روز اقدام به پرداخت اجاره‌دهی موقوفه می‌کند در این صورت چنانچه مستاجر دوبار ظرف یکسال پیش از دریافت اظهارنامه یا اظهارنامه اقدام به پرداخت اجاره‌دهی کند و برای بار سوم اجاره‌دهی او در مهلت قانونی پرداخت نگردد موجر می‌تواند مستقیماً در خواست تخلیه آن دادگاه بماند و دیگر دادگاه نمی‌تواند به مستاجر مهلت دهد یا او را از ارتقای حالت اول برخوردار نماید و حکم تخلیه صادر می‌شود.

پس اگر مستاجر برای مرتبه اول پیش از ابلاغ اظهارنامه یا اظهارنامه ده روزه داخل در مهلت قانونی اجاره‌دهی را بپردازد ولی در مرتبه دوم علیرغم ابلاغ اظهارنامه و یا اظهارنامه اجاره‌دهی را نپردازد، دقیقاً شش این شرایط اول محقق می‌شود یعنی اگر موجر دادخواست تخلیه به طرفیت او در دادگاه مطرح کند و مستاجر قبل از صدور حکم دادگاه علاوه بر اجاره‌دهی معوقه صمدی بپردازد آن را به نفع موجر در صفتش نادانگشتری واریز کند دیگر حکم تخلیه صادر نمی‌شود و این دو مرتبه پیش از ابلاغ، اجاره‌دهی او در مهلت قانونی می‌پردازد ولی برای اثبت موجر این کار را انجام می‌دهد اما اگر ظرف یکسال دو مرتبه این عمل را انجام دهد در مرتبه سوم اجاره‌دهی او در مهلت قانونی پرداخت نگردد موجر حق تخلیه دارد. باید توجه داشت که ملاک محاسبه یک سال، سال عدلی نیست برای مثال اگر ابلاغ اولی در سال اسفندماه ۸۵ و ابلاغ دوم در اردیبهشت ۸۶ صورت گرفته باشد و مستاجر اجاره‌دهی خود را در تیر ماه ۸۶ را در مهلت قانونی نپردازد موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت.

## مقررات و قواعد اختصاصی اجاره اماکن تجاری (۲)

(مشمول قانون سال ۶۷)



جهت استفاده در دفتر ارتباط و معاضدت قضایی  
و شورای عالی حل اختلاف  
۱۳۸۷

کلیه حقوق محفوظ است و هرگونه تکثیر و استفاده غیر مجاز از این اثر ممنوع می‌باشد.

می‌تواند برای مستاجر اظهارنامه بفرستد و اگر مستاجر ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه قطعی یا اقساط عقب افتاده را نپردازد موجر می‌تواند برای تخلیه و وصول اجاره بها به دادگاه مراجعه کند. در هر سه حالت چنانچه رسمی باشد و چه عادی باشد و با اصداف اجاره تنظیم نشده باشد، هرگاه مستاجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره بها، معوقه صمدی بپردازد، بپست آن را به رفع موجر در صندوق دادگستری بسیاری حکم تخلیه صادر نمی‌شود ولی هر مستاجر فقط یک مرتبه می‌تواند از این راه قانونی بهره‌مند شود و هرگاه مستاجر دوباره ظرف یکسال در اثر اخطار به دفتر خانه استناد رسمی یا اظهارنامه اقدام به پرداخت اجاره بها کرده باشد و برای مرتبه سوم یا اظهارنامه معذمه موجر به موجر بپردازد یا در صندوق ثبت توزیع نکند موجر می‌تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستاجره را بخواهد.

**پرسش:** در حالی که اجاره نامه رسمی است و مستاجر اجاره بها را نمی‌پردازد باید برای تخلیه به اداره ثبت و دفترخانه‌ای که سند اجاره پاسخ؛ الزامی وجود ندارد زیرا همیشه اصل بر صلاحیت دادگاههای دادگستری است در این حالت قانونگذار استیضاحی را برای بازنده سند رسمی در نظر گرفته است تا بتوان بدون مراجعه به دادگستری و تسلیم دادخواست و رعایت تشریفات مربوط و صرف وقت و انتظار برای تعیین وقت محاکمه و ... مستاجر متخلف را به پرداخت اجاره بها یا تخلیه موجر اجاره‌مانده کند و لذا موجر بازنده سند رسمی اجاره‌نامه می‌تواند به اداره ثبت یا دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره مراجعه و هم دادگستری را اگر به اداره ثبت مراجعه کرده باشد و پس از مراجعه از این امتیاز صرف نظر کند دادگاههای دادگستری موظفند به درخواست او رسیدگی کنند.

**پرسش:** در چه حالی موجر باید برای مستاجری که اجاره بها را نمی‌پردازد اظهارنامه بفرستد تا از مزایای قانونی برای تخلیه بهره‌مند شود؟  
**پاسخ:** در صورتی که مالین موجر و مستاجر قرارداد اجاره‌ای تنظیم شده باشد و یا اگر تنظیم شده است رسمی نباشد و به اصطلاح عادی باشد فرستادن اظهارنامه ضروری است.

**پرسش:** در صورتی که مستاجر اجاره بها را مطابق مقررات پرداخت نکند و شرایط قانونی برای تخلیه او فراهم نبود آیا نصف حق سرفقه به اوعلق می‌گردد؟

که اجاره بها سه سال افزایش پیدا کند؟  
**پاسخ:** خیر، زیرا قانون سال ۵۶ از جمله قوانین آمره است و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند و نیز اگر در اجاره‌نامه توافق شود که قبل از پایان مدت سه سال هر سال اجاره بها افزایش پیدا نماید باز هم این توافق قابل ترتیب اثر نمی‌باشد.

**پرسش:** آیا موجر هنگام تقدیم دادخواست تخلیه اجاره بها می‌تواند ما به التماس آن را نیز یا همان دادخواست مطالبه کند؟  
**پاسخ:** بله در این حالت دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تخلیه اجاره بها، مستاجر را به پرداخت ماهیانه قوت از تاریخ تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم، محکوم می‌کند.

**پرسش:** مستاجر برای پرداخت اجاره بها چه تکالیفی را باید در نظر داشته باشد تا لطمه‌ای به حق سرفقه‌ی او وارد نشود؟  
**پاسخ:** ۱- در زمان مقرر در اجاره نامه، اجاره بها معین شده یعنی اجرت المسمی را بپردازد.

۲- پس از پایان مدت اجاره اجرت المثل را به میزان اجرت المسمی یعنی همان اجاره‌های معین شده بپردازد. به بیان ساده‌تر همان مبلغی را که قبل از پایان مدت اجاره می‌پرداخته، برای سه ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت کند.

۳- اگر موجر در دریافت اجاره بپردازد می‌کند مبلغ مذکور را در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود واریز کند و قفس رسید را اگر اجاره‌نامه رسمی است به دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره و اگر اجاره‌نامه عادی است یا اصلاً قرارداد شفاهی بوده و اجاره‌نامه در کار نباشد قفس را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از بافتر استناد رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت کند.

**پرسش:** در صورت عدم پرداخت اجاره طبق موارد فوق چه وضعیتی پیش خواهد آمد؟

**پاسخ:** چنانچه اجاره‌نامه رسمی نباشد در صورتی که مستاجر در مهلت مقرر از پرداخت اجاره بها خودداری کند و یا ابلاغ اخطار به دفترخانه تنظیم کننده سند رسمی اجاره ظرف ۱۰ روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد، مستاجر می‌تواند از دفترخانه یا اجرائی ثبت قضائیه صدور اجاره‌نامه کند که این اجاره‌نامه شامل تخلیه و وصول اجاره بها است و هرگاه پس از صدور اجاره‌نامه مستاجر اجاره بها را نپردازد و مستاجر تخلیه متوقف می‌شود ولی موجر می‌تواند به استناد دادخواست مستاجر از پرداخت اجاره بها از دادگاه درخواست تخلیه کند. اما اگر اجاره‌نامه عادی باشد یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر

**بسمه تعالی**  
**مقررات و قواعد تصمیمی اجاره امکن تجاری (۲)**  
**مشاره:** اجاره بها و ضمانت اجرائی عدم پرداخت آن  
**(مشمول قانون سال ۵۶)**

در مورد تعیین تخارقی چه اجاره نامه تنظیم شده و چه نشده باشد میزان اجاره‌نامه همان مبلغی است که طرفین یا کمیته بررسی و توافق کرده‌اند که در صورت وجود اجاره‌نامه امم از رسمی یا عادی این مبلغ در اجاره نامه ذکر می‌شود و در صورت عدم ذکر آن یا عدم تنظیم اجاره‌نامه مبلغ اجاره بها همان است که طرفین مقرر می‌کنند.

**پرسش:** در صورت عدم تراصی یا عدم قبض اجاره بها در اجاره‌نامه چه باید کرد؟  
**پاسخ:** در این حالت از سوی دادگاه یا جلب نظر کارشناس میزان اجاره بها به نرخ عادلانه روز تعیین می‌شود.

**پرسش:** آیا نرخ اجاره بها ثابت است یا می‌توان آن را افزایش داد؟  
**پاسخ:** در مورد امکان تخارقی حسب مورد موجر یا مستاجر می‌تواند به استناد ترقی یا تدری هرگونه زندگی درخواست تجدید نظر نسبت به میزان اجاره بها را از دادگاه به عمل بیارند ولی برای تقدیم این درخواست که به دادخواست تخلیه اجاره‌نامه مشغول است، تکالیفی باید در نظر گرفته شود که عبارتند از:

۱- مدت اجاره پایان یافته باشد.  
 ۲- از تاریخ استغاده مستاجر از محل جاری ۳ سال تمام گذشته باشد یا اگر قبلاً حکم دادگاه اجاره بها تعیین یا تعدیل صورت گرفته باشد از تاریخ تعیین شده در حکم برای تعیین اجاره بها تعدیل آن ۳ سال تمام گذشته باشد.  
 یا وجود این شرایط دادگاه یا جلب نظر کارشناس اجاره را به نرخ عادلانه روز تعدیل می‌کند.

**پرسش:** آیا نظر کارشناس قطعی است؟  
**پاسخ:** نظر کارشناس باید مطابق با واقعیت و شرایط و احوال پرونده و موقعیت ملک ... باشد و چنانچه کارشناس بدون در نظر گرفتن این معیار نظر کند هر یک از اصحاب دعوی حق دارد نسبت به آن اعتراض نماید و در این صورت دادگاه در صورت پذیرش اعتراض موضوع را به هیات سه نفره از کارشناسان ارجاع خواهد کرد.

**پرسش:** آیا هنگام تنظیم قرارداد اجاره طرفین می‌توانند توافق کنند