



دعوای تخلیه

در رویه دادگاهها

مهدی زینالے
وکیل پایه یک دادگستری



فهرست جزئی

۱۳	مقدمه
۱۵	معرفی ونمونه دادخواست دعوی تخلیه
۱۷	معرفی دعوی تخلیه
۱۷	مبحث اول: مفهوم تخلیه و تفاوت آن با خلع ید
۱۹	مبحث دوم: دعوی تخلیه براساس قانون حاکم بر قرارداد اجاره
۳۵	دعوی تخلیه در آرای دیوان عالی کشور
۳۷	آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور
۴۱	آرای اصراری دیوان عالی کشور
۴۳	آرای شعب دیوان عالی کشور
۵۷	دعاوی تخلیه در آرای دادگاهها
۵۹	مبحث اول: آرای دادگاههای بدوی و تجدیدنظر
۹۹	مبحث دوم: آرای دادگاههای انتظامی قضات
۱۳۱	دعاوی تخلیه در نشستهای قضائی
۲۷۱	دعاوی تخلیه در نظریه‌های مشورتی
۲۹۳	دعاوی تخلیه در قوانین و مقررات قانونی
۲۹۵	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶
۳۰۹	قانون روابط موجر و مستأجر
۳۱۲	آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
۳۱۶	مقررات اجاره در قانون مدنی
۳۲۳	منابع و مأخذ

فهرست کلی

مقدمه	۱۳
معرفی و نمونه دادخواست دعوی تخلیه	۱۵
معرفی دعوی تخلیه	۱۷
مبحث اول: مفهوم تخلیه و تفاوت آن با خلع ید	۱۷
گفتار اول: مفهوم تخلیه	۱۷
گفتار دوم: تفاوت خلع ید و تخلیه ید	۱۷
مبحث دوم: دعوی تخلیه براساس قانون حاکم بر قرارداد اجاره	۱۹
گفتار اول: تخلیه در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶	۱۹
گفتار دوم: تخلیه در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ با پرداخت حق سرقفلی	۲۱
گفتار سوم: تخلیه محل های مسکونی و محل های تجاری بدون پرداخت حق سرقفلی	۲۳
گفتار چهارم: مراجع صالح برای تخلیه	۲۶
تخلیه بدلیل انقضاء مدت	۲۷
تخلیه و مطالبه اجور معوقه	۲۸
تقاضای صدور دستور تخلیه به جهت انقضاء مدت	۲۹
تخلیه به علت تعدی و تفریط	۳۰
تخلیه به جهت تخلف از شروط	۳۱
تخلیه به علت انتقال به غیر	۳۲
تخلیه به جهت تغییر شغل	۳۳
تخلیه به جهت تخریب و نوسازی	۳۴
دعوی تخلیه در آرای دیوان عالی کشور	۳۵
آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور	۳۷
۱. مطالبه دعوی اجرت المثل از سوی مؤجر	۳۷
رأی وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور	۳۷
۲. عدم شمول حق کسب و پیشه برای مطب پزشکان	۳۷
رأی وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور	۳۸
۳. عدم شمول حق کسب و پیشه برای دفاتر وکلا	۳۸
۴. قلمرو قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲	۳۹
۵. قلمرو قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵	۳۹
آرای اصراری دیوان عالی کشور	۴۱

۱. حق مراجعه مستأجر به مزاحم در استیفا از منافع ۴۱
۲. اثر انقضای مدت در عقد اجاره ۴۱
۳. عدم امکان مطالبه حق تعمیرات بعد از تخلیه ۴۲
۴. منفسخ شدن قرارداد اجاره به دلیل عوامل فورس مازور ۴۲
- آرای شعب دیوان عالی کشور..... ۴۳**
۱. حق طرح دعوای تخلیه مورد اجاره علی‌رغم اقدام از طریق اداره ثبت ۴۳
۲. درخواست تأخیر اجرای حکم راجع به تخلیه ۴۴
۳. مطالبه اجرت‌المثل مسبوق به درخواست تخلیه ۴۵
۴. دعوای تخلیه مشمول مقررات آیین‌نامه تعدیل مال‌الاجاره ۴۵
۵. دادگاه صالح رسیدگی به دعوای تخلیه ۴۵
۶. مطالبه تخلیه ید از اعیان مرهونه و مستأجره ۴۶
۷. دعوای مطالبه تخلیه و اجرت‌المثل از مستأجر ۴۶
۸. درخواست تخلیه از طرف خواهان در مرحله پژوهش ۴۷
۹. مطالبه تخلیه و تسلیط از سهم خود ۴۷
۱۰. اجرت‌المثل زمان بعد از فسخ اجاره و تخلیه ۴۸
۱۱. تقاضای تخلیه عین مستأجره و پرداخت اجرت‌المثل ۵۰
۱۲. اجرت‌المثل پس از انقضای مدت اجاره ۵۰
۱۳. درخواست تخلیه و مطالبه اجرت‌المثل ۵۰
۱۴. شرط پرداخت اجرت‌المثل به میزان اجرت‌المسمی ۵۱
۱۵. موکول شدن پرداخت ثمن به تخلیه و تحویل مبیع ۵۲
- دعاوی تخلیه در آرای دادگاه‌ها ۵۷**
- مبحث اول: آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر ۵۹**
۱. صدور حکم مبنی بر تخلیه سه دانگ محل مورد اجاره به لحاظ انتقال به غیر ۵۹
۲. فسخ و تخلیه مورد اجاره تجاری به علت انتقال به غیر ۶۱
۳. شرط تحقق تخلیه مورد تجاری به لحاظ نیاز شخصی در مالکیت مشاعی ۶۳
۴. تخلیه مورد اجاره به دلیل انقضای مدت ۶۷
۵. پرداخت سرقفلی و ودیعه جهت تخلیه شرط ایجاد حق تقاضای اجرت‌المثل ملک مشمول قانون ۱۳۷۶
۶. اثر فسخ قرارداد انتقال اجاره قبل از انتقال به مستأجر جدید بر حق دعوای تخلیه موجر ۷۳
۷. ابطال دستور تخلیه صادره از شورای حل اختلاف ۷۴
۸. تخلیه و تحویل مورد اجاره به علت احداث ساختمان جدید ۷۶

۹. عدم استماع دعوای خلع‌ید موجر علیه متصرف در صورت انتقال اجاره توسط مستأجر ۷۸
۱۰. تقاضای تخلیه به جهت عدم پرداخت اقساط اجاره ۷۹
۱۱. استحقاق اجرت‌المثل با امتناع از تخلیه مورد اجاره ۸۲
۱۲. عدم اخذ ثمن بایع از مشتری به علت تخلف مستأجر از تخلیه عین مستأجره ۸۵
۱۳. مطالبه مابه‌التفاوت و تخلیه عین مستأجره ۸۸
۱۴. تخلیه یک باب آپارتمان ۹۰
۱۵. ابطال شرط تعهد تخلیه مورد صلح موضوع سند رسمی صلح ۹۵
- مبحث دوم: آرای دادگاه‌های انتظامی قضات ۹۹**
۱. صدور حکم تخلیه به لحاظ عدم تودیع اجور معوقه ۹۹
۲. صدور حکم تخلیه به لحاظ عدم حضور در دفترخانه ۹۹
۳. تخلیه مغازه مورد اجاره به لحاظ احتیاج شخصی ۹۹
۴. صدور حکم تخلیه بدون تعیین حق سرقفلی برای مستأجر ۱۰۰
۵. تخلیه و تعیین میزان حق کسب و پیشه و تودیع آن ۱۰۰
۶. صدور حکم تخلیه از طرف شخص فاقد ابلاغ قضائی ۱۰۱
۷. صدور حکم تخلیه بدون رعایت ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۰۱
۸. توافق در تخلیه مورد اجاره ۱۰۱
۹. تخلیه محل کسب و پیشه و تجارت پس از انقضای مدت اجاره و تعیین سرقفلی ۱۰۲
۱۰. رأی بر تخلیه بر مبنای تخلف از شرط مندرج در اجاره‌نامه ۱۰۳
۱۱. رأی بر تخلیه مغازه با قبول استحقاق مستأجر به دریافت حقوق صنفی ۱۰۳
۱۲. تقاضای تخلیه به لحاظ انتقال مورد اجاره به غیر بدون رضای موجر ۱۰۴
۱۳. صدور حکم تخلیه به علت انقضای مدت اجاره ۱۰۴
۱۴. اصدار حکم عسر و حرج بعد از صدور حکم تخلیه ۱۰۵
۱۵. عدم پیش‌بینی صدور حکم تخلیه به لحاظ انقضای مدت اجاره در ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۰۵
۱۶. تخلیه محل کسب برخلاف قانون روابط موجر و مستأجر ۱۰۶
۱۷. تقاضای تخلیه طبق قانون روابط موجر و مستأجر ۱۰۷
۱۸. صدور حکم تخلیه با تعیین حق کسب و پیشه ۱۰۷
۱۹. رد دعوای خواهان بر تخلیه مغازه استیجاری ۱۰۷
۲۰. صدور حکم تخلیه با رعایت مهلت ۲ ماهه ۱۰۸
۲۱. تخلیه محل استیجاری بانک ۱۰۸
۲۲. تخلیه مغازه به علت عدم پرداخت اجور ۱۰۹

۲۳. تقاضای تخلیه با اثبات تعدی یا تفریط مستأجر در عین مستأجره ۱۱۰
۲۴. ارائه دلیل برای تخلیه محل اجاره تجاری ۱۱۱
۲۵. عدم صدور حکم تخلیه در صورت تعدی نکردن مستأجر ۱۱۲
۲۶. مطالبه اجور و تقاضای تخلیه ۱۱۲
۲۷. حکم تخلیه به علت نیاز موجر ۱۱۳
۲۸. صدور حکم تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره بها ۱۱۳
۲۹. تقاضای تخلیه به لحاظ انقضای مدت اجاره از طرف شخص بدون سمت ۱۱۵
۳۰. تقاضای تخلیه محل کسب بدون شرایط قانون روابط موجر و مستأجر ۱۱۶
۳۱. عدم پرداخت اجاره بها موجبی برای حکم تخلیه ۱۱۶
۳۲. تقاضای فسخ حکم تخلیه مورد اجاره ۱۱۷
۳۳. تخلیه عین مستأجره به استناد تغییر شغل ۱۱۸
۳۴. عدم تعیین مهلت جهت تخلیه مورد اجاره ۱۱۸
۳۵. عدم رعایت قوانین مربوط به تخلیه اماکن تجاری استیجاری ۱۱۹
۳۶. تخلیه ملک مشاعی ۱۱۹
۳۷. تخلیه عین مستأجره موقوفه ۱۲۰
۳۸. تأخیر اجرای حکم تخلیه ۱۲۰
۳۹. حکم تخلیه به لحاظ امتناع مستأجر از پرداخت اجاره بها ۱۲۱
۴۰. تخلیه به علت نیاز شخصی ۱۲۲
۴۱. تخلیه سه دانگ از ملک مورد تنازع ۱۲۳
۴۲. اعتبار امر مختومه داشتن دعوی تخلیه مورد اجاره ۱۲۴
۴۳. توافق بر نحوه تخلیه مورد اجاره ۱۲۵
۴۴. صدور حکم تخلیه بدون ابلاغ دادخواست و ضامم آن ۱۲۶
۴۵. تخلیه سه سهم از پنج سهم ملک مشاعی ۱۲۶
۴۶. اتمام مدت اجاره و تخلیه آن ۱۲۷
۴۷. تخلیه در املاک مشاعی با درخواست احد از مالکین مشاعی ۱۲۷
۴۸. تخلیه مغازه به لحاظ تعهد داده شده و قفل بودن محل کسب ۱۲۸
۴۹. انجام اقدامات قانونی در مورد حکم تخلیه صادره علیه کارگران ۱۲۹
- ۱۳۱. دعاوی تخلیه در نشست‌های قضائی**
۱. حکم تخلیه در ملک انتقال شده و حدوث عیوب ۱۳۳
۲. تخلیه ملک و مطالبه خسارت ۱۳۴
۳. تکلیف دادگاه در صورت اشتباه بودن تخلیه ملک ۱۳۵

۴. اعمال ماده ۳۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی در خصوص تخلیه اماکن استیجاری ۱۳۷
۵. نحوه اقدام مستأجر در خصوص اعتراض به دستور دادگاه در تخلیه اماکن استیجاری ۱۳۸
۶. دادخواهی از حکم تخلیه بدوی قطعی شده در دادگاه تجدیدنظر ۱۳۸
۷. صلاحیت دادگاه ویژه در صدور حکم تخلیه و خلع ید ۱۴۰
۸. جواز اظهارنظر دادرسی در دو موضوع مرتبط تخلیه ۱۴۱
۹. تغییر خواسته در غیر جلسه اول دادرسی در ارتباط با حکم تخلیه ۱۴۲
۱۰. تنظیم سازش‌نامه توسط مدیر دفتر و اعتبار آن در دعوی تخلیه مورد اجاره ۱۴۲
۱۱. رسیدگی و اجرای حکم در خصوص دعوی تخلیه عین مستأجر توسط مالک مشاعی ۱۴۳
۱۲. اختیار موجر در وصول چک یا سفته موضوع اجاره‌بها با اصل اجاره‌بها ۱۴۵
۱۳. اجازه تقدیم دادخواست تخلیه از سوی مالک عرصه ۱۴۶
۱۴. عدم تخلیه ملک پس از انقضای مدت اجاره بدون استیذان در رضایت موجر ۱۴۷
۱۵. انتقال مورد اجاره به غیر و درخواست تخلیه ۱۴۸
۱۶. طریقه تخلیه اماکن آموزش و پرورش ۱۵۱
۱۷. نحوه تخلیه در صورتی که مالک منافع خوانده است و مالک عرصه اداره اوقاف ۱۵۱
۱۸. حکم صادره در خصوص تخلیه و اجور معوقه قراردادهای مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ ۱۵۳
۱۹. تخلیه مغازه‌ای که در سال ۱۳۶۸ به اجاره داده شده است ۱۵۴
۲۰. تجویز انتقال منافع به غیر ۱۵۶
۲۱. اثر عدم قید مهلت سه ماهه تخلیه در حکم دادگاه ۱۵۷
۲۲. تخلیه واحدهای مسکونی سازمانی ۱۵۹
۲۳. نحوه تخلیه ملکی که بدون اذن موجر به احد از وراثت مستأجر انتقال داده شده ۱۶۱
۲۴. شرط پرداخت حق سرقفلی منوط به تخلیه عین مستأجره ۱۶۲
۲۵. دستور یا حکم تخلیه به لحاظ عدم رعایت شروط مندرج در قانون ۱۶۳
۲۶. تخلیه منزل استیجاری به استناد ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۶۵
۲۷. قانون حاکم بر روابط موجر و مستأجری که آخرین قرارداد آن‌ها در سال ۱۳۷۷ منعقد شده ۱۶۶
۲۸. نقض دستور تخلیه ملک استیجاری ۱۶۷
۲۹. تعلق حق کسب و پیشه و حکم تخلیه ۱۶۹
۳۰. درخواست تخلیه ملک مورد اجاره به لحاظ انتقال به غیر ۱۶۹
۳۱. عدم تخلیه ملک اجاری با تأدیه سرقفلی و پیش پرداخت آن ۱۷۲
۳۲. تخلیه حق کسب و پیشه کمک دندان‌پزشکان تجربی ۱۷۲
۳۳. حق مطالبه سرقفلی هنگام تخلیه ۱۷۳

۳۴. تخلیه مورد اجاره با پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت ۱۷۴
۳۵. تخلیه عین مستأجره که با سند عادی به اجاره داده شده ۱۷۵
۳۶. تقاضای تخلیه بر اساس قانون سال ۱۳۷۶ در صورتی که قرارداد منطبق با قانون سال ۱۳۵۶ باشد ۱۷۶
۳۷. احتساب ابتدای مهلت تخلیه طبق قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ ۱۷۷
۳۸. قابلیت استماع دعوی عسر و حرج مستأجر در دستور تخلیه ۱۷۸
۳۹. صدور حکم تخلیه در موردی که یکی از موجرین دادخواست خود را مسترد کند. ۱۸۰
۴۰. امکان تخلیه در صورتی که موجر مدعی مفقود شدن اسناد یا اعسار از پرداخت ودیعه شود ۱۸۲
۴۱. نحوه صدور حکم تخلیه در صورتی که مالک خود حاضر به خرید حق کسب و پیشه نباشد ۱۸۳
۴۲. پرداخت حق کسب و پیشه به مستأجری که حق انتقال به غیر از او سلب شده باشد ۱۸۵
۴۳. امکان حکم به پرداخت حق کسب و پیشه به مستأجری که در مدت طولانی باعث رونق محل .. ۱۸۶
۴۴. تخلیه محل به استناد انقضای مدت اجاره ۱۸۷
۴۵. قانون حاکم بر تخلیه اماکن استیجاری ۱۹۰
۴۶. رویه جاری جهت رسیدگی به درخواست تخلیه اماکن استیجاری ۱۹۱
۴۷. ممانعت از اجرای حکم تخلیه عین مستأجره ۱۹۳
۴۸. آثار ممانعت موجر از پرداخت مبلغ ودیعه یا قرض الحسنه ۱۹۴
۴۹. اثر عدم رعایت شرایط مندرج در ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ ۱۹۶
۵۰. قانون حاکم بر قراردادهای عادی اجاره بدون رعایت ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ ۱۹۸
۵۱. ضرورت وجود دو شاهد در هنگام عقد قرارداد استیجاری جهت صدور حکم تخلیه ۲۰۰
۵۲. دستور تخلیه در مرجع قضائی ۲۰۱
۵۳. مرجع یا مراجع صالح برای تخلیه اماکن استیجاری با سند رسمی ۲۰۳
۵۴. ادعای جعل در اجاره‌نامه و تأثیر آن بر تخلیه ۲۰۴
۵۵. معیار استرداد سرقفلی اخذ شده از مستأجر در انقضای مدت اجاره و تخلیه ۲۰۴
۵۶. دستور تخلیه بدون احضار مستأجر و تطبیق مراتب ۲۰۶
۵۷. تخلیه و پرداخت سرقفلی به قیمت عادلانه روز ۲۰۷
۵۸. تجدید بنای جزئی و تخلیه عین مستأجره ۲۰۹
۵۹. اشتباه دستور قضائی در تخلیه عین مستأجره ۲۱۰
۶۰. شراکت در بخشی از منافع مستأجره و صدق انتقال به غیر و تخلیه مورد اجاره ۲۱۱
۶۱. ادعای ورثه بر حق کسب و پیشه و تقاضای صدور حکم تخلیه ۲۱۲
۶۲. مبدأ مهلت مقرر در ماده ۲۸ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ ۲۱۳
۶۳. حق مطالبه سرقفلی به قیمت روز در زمان تخلیه ۲۱۴
۶۴. عدم جواز تأخیر در اجرای دستور تخلیه مورد اجاره ۲۱۵

۶۵. عدم تأدیه اجاره‌بها به خود موجر و اعمال ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ ۲۱۶
۶۶. صرف نظر کردن از دعوا پس از صدور اجرائیه به پرداخت حق کسب و پیشه در قبال تخلیه عین مستأجره ۲۱۸
۶۷. پرداخت قرض‌الحسنه یا سرقفلی هنگام تخلیه ۲۱۹
۶۸. درخواست تخلیه مورد اجاره توسط یکی از ورثه موجر پس از استرداد وجه ۲۲۰
۶۹. تقاضای تخلیه مورد اجاره توسط یکی از ورثه ۲۲۱
۷۰. انتقال مورد اجاره به غیر و استحقاق حق کسب و پیشه ۲۲۲
۷۱. تقاضای تخلیه مورد اجاره توسط یکی از شرکا ۲۲۳
۷۲. نحوه تخلیه مستأجر مأذون به احداث بنا در عین مستأجره پس از انقضای مدت اجاره ۲۲۵
۷۳. قانون روابط موجر و مستأجر و آثار ابلاغ رأی قطعی ۲۲۷
۷۴. بررسی ادعای مستأجر مبنی بر اشتباه در صدور دستور تخلیه ۲۲۹
۷۵. فسخ اجاره اول و تخلیه ید مستأجر دوم ۲۳۱
۷۶. چگونگی رسیدگی به تخلیه مغازه پلمپ شده توسط شهرداری ۲۳۲
۷۷. اخذ مبلغ معین مشروط به تخلیه مورد اجاره قبل از سر رسید ۲۳۳
۷۸. نحوه اجرای حکم تخلیه محل سکونت سفرا ۲۳۴
۷۹. تعهد مالک جدید به استرداد ودیعه با قرض‌الحسنه جهت تخلیه عین مستأجره ۲۳۴
۸۰. درخواست تخلیه از طرف مستأجری که حق واگذاری نداشته ۲۳۵
۸۱. استماع درخواست تخلیه از طرف مالک به علت تخلف مستأجر ۲۳۵
۸۲. عدم صدور حکم تخلیه در صورت پرداخت مازاد بر اجور معوقه ۲۳۶
۸۳. درخواست تخلیه به علت تعدی و تفریط ۲۳۷
۸۴. ورود ثالث به خواسته تخلیه از باب تعلق نصف سرقفلی ۲۳۸
۸۵. عدم پرداخت و یا تأخیر در پرداخت اجاره‌بها موجبی برای درخواست تخلیه ۲۴۱
۸۶. واگذاری منافع مورد اجاره توسط شریک به شریک دیگر ۲۴۲
۸۷. مرجع رسیدگی به دعوی تخلیه ۲۴۳
۸۸. عسر و حرج واحد آموزشی بعد از صدور رأی تخلیه ۲۴۳
۸۹. صدور حکم تخلیه در صورت ارتکاب مستأجر به تخریب مورد اجاره ۲۴۴
۹۰. درخواست تخلیه از دادگاه به جای مراجعه به ثبت ۲۴۵
۹۱. مسکوت موضوع سرقفلی و یا پیش پرداخت در سند رسمی اجاره ۲۴۵
۹۲. تخلیه و حقوق کسب و پیشه مطب یا دفتر وکالت ۲۴۶
۹۳. تجویز انتقال منافع بدون تقدیم دادخواست تخلیه ۲۴۷
۹۴. ارائه سند مالکیت برای تقاضای اجاره‌بها یا درخواست تخلیه ۲۴۹

۹۵. دعوای سازمان دولتی به خواسته تخلیه مورد اجاره به علت احتیاج شخصی ۲۵۰
۹۶. عدم حضور مستأجر برای تنظیم سند رسمی اجاره به علت صدور حکم تخلیه ۲۵۰
۹۷. موکول تأدیه حق کسب و پیشه به تخلیه مورد اجاره ۲۵۲
۹۸. عدم وصول حق کسب و پیشه بعد از صدور حکم تخلیه ۲۵۲
۹۹. مهلت صدور اجراییه مبنی بر تخلیه محل کسب ۲۵۳
۱۰۰. مصادیق تعدی و تفریط جهت درخواست تخلیه از دادگاه ۲۵۴
۱۰۱. تلف مورد اجاره در جریان رسیدگی به دعوای مالک دایر بر تخلیه مستأجره ۲۵۴
۱۰۲. کفایت پروانه ساختمان یا گواهی شهرداری برای رسیدگی به دعوای تخلیه ۲۵۶
۱۰۳. تقاضای اجراییه حکم تخلیه از طرف مالک جدید ۲۵۷
۱۰۴. ملغی الاثر شدن حکم تخلیه ۲۵۷
۱۰۵. عدم حق تخلیه و مطالبه اجور با انتقال منافع مورد اجاره توسط ورثه مستأجر ۲۵۸
۱۰۶. تقاضای تخلیه به علت تخلف مستأجر در پرداخت اجاره‌بها ۲۵۹
۱۰۷. استرداد قرض الحسنه در اختیار موجر پس از تخلیه و تسویه حساب ۲۶۱
۱۰۸. عدم قطع و زایل شدن رابطه و حقوق موجر و مستأجر پس از تخلیه ۲۶۲
۱۰۹. تخلیه کارکنان تعمیرگاه‌ها ۲۶۳
۱۱۰. رسیدگی دادگاه و اجرای حکم تخلیه عین مستأجره توسط مالک مشاعی ۲۶۴
۱۱۱. مطالبه اجاره‌بها یا اجرت المثل یا تخلیه از اموال فراریان ۲۶۶
۱۱۲. تقدیم دادخواست به دادگاه حقوقی توسط مالک یا ذی‌نفع ۲۶۷
۱۱۳. طرح دعوای تخلیه و خلع‌ید توسط کمیته امداد امام ۲۶۸
- دعای تخلیه در نظریه‌های مشورتی ۲۷۱**
۱. بهای خواسته در دعوی خلع‌ید غاصبانه یا استیجاری یا امانی ۲۷۳
۲. درخواست تخلیه احد از شرکا علیه مستأجر ملک مشاع ۲۷۳
۳. اثر تعهد مستأجر بر تخلیه ملک نزد بازپرس ۲۷۳
۴. اثر شرط افزایش اجاره‌بها در صورت عدم تخلیه ملک ۲۷۴
۵. جمع دعوای تخلیه ید از عین مستأجره و مطالبه اجرت‌المثل ۲۷۴
۶. درخواست تخلیه پس از ابلاغ اخطاریه بیش از یک بار به مستأجر برای پرداخت اجور ۲۷۵
۷. نحوه تخلیه ساختمان‌های استیجاری دولت ۲۷۶
۸. تخلیه مورد اجاره به‌منظور احتیاج شخصی موجر ۲۷۶
۹. صدور حکم تخلیه در صورت عدم پرداخت اجور در مهلت معوقه ۲۷۷
۱۰. حکم تبصره ۱ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مبنی بر تخلیه یا بر بطلان دعوای خواهان ۲۷۷
۱۱. تخلیه موقوفه به استناد قانون تجدید قرارداد ۲۷۸

۲۷۸	.....	۱۲. تخلیه عین مستأجره به علت تخلف از پرداخت اجاره‌بها و وصول اجاره‌بهای مورد تخلف
۲۷۹	.....	۱۳. تقاضای تخلیه مورد اجاره با انقضای مدت اجاره
۲۸۰	.....	۱۴. توقیف عملیات اجرایی و منع صدور برگ اجرایی در خصوص تخلیه مورد اجاره
۲۸۰	.....	۱۵. غیر مالی بودن دعوای تخلیه از اعیان مستأجره
۲۸۰	.....	۱۶. هزینه دادرسی دعوی تخلیه عین مستأجره توأم با مطالبه اجور معوقه
۲۸۱	.....	۱۷. تقاضای صدور اجراییه حکم تخلیه ظرف یک سال
۲۸۲	.....	۱۸. تخلیه ملک مشاع
۲۸۲	.....	۱۹. بی اثر بودن تعهد بر عدم دریافت حق سرقفلی در زمان تخلیه
۲۸۳	.....	۲۰. تراضی طرفین در تعیین مال الاجاره
۲۸۳	.....	۲۱. مرجع رسیدگی به تخلیه املاک استیجاری تحت سرپرستی دادگاه‌های انقلاب
۲۸۴	.....	۲۲. تخلیه مورد اجاره مشاعی
۲۸۴	.....	۲۳. تکلیف مستأجر در فسخ دادنامه تخلیه توسط مرجع بالاتر
۲۸۵	.....	۲۴. قانون حاکم بر تخلیه انباری‌های جمع‌آوری و انبار کردن کالاها
۲۸۵	.....	۲۵. درخواست تخلیه بعد از تعدیل اجاره‌بها
۲۸۶	.....	۲۶. تخلیه به لحاظ انتقال مورد اجاره به غیر توسط یکی از ورثه
۲۸۶	.....	۲۷. درخواست تخلیه مستأجر سابق از مستأجر ثالث پس از انقضای مدت اجاره
۲۸۷	.....	۲۸. صدور حکم تخلیه با تغییر شغل موقت و برای مدت کوتاه
۲۸۷	.....	۲۹. درخواست تخلیه به علت تنظیم اجاره‌نامه بعد از قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶
۲۸۸	.....	۳۰. درخواست تخلیه به علت انتقال سهم به شریک دیگر
۲۸۸	.....	۳۱. تقاضای صدور اجراییه بر تخلیه از اداره ثبت
۲۸۹	.....	۳۲. تقاضای تخلیه زمین‌های زراعی و کشاورزی
۲۹۰	.....	۳۳. وجود مستحذات در محل اجرای حکم تخلیه، خلع‌ید یا رفع تصرف
۲۹۰	.....	۳۴. تخلیه ید از عین مستأجره و مطالبه اجرت‌المثل
۲۹۱	.....	۳۵. هزینه دادرسی تخلیه و مطالبه اجور
۲۹۱	.....	۳۶. دعوای خلع‌ید مالی ولی تخلیه غیر قانونی است
۲۹۲	.....	۳۷. تخلیه و خلع‌ید مالی است یا غیرمالی
۲۹۳	.....	دعاوی تخلیه در قوانین و مقررات قانونی
۲۹۵	.....	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶
۲۹۵	.....	فصل اول- کلیات
۲۹۶	.....	فصل دوم- میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن
۲۹۷	.....	فصل سوم- در تنظیم اجاره‌نامه

۲۹۹.....	فصل چهارم- موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره.....
۳۰۳.....	فصل پنجم- حق کسب یا پیشه یا تجارت
۳۰۴.....	فصل ششم- تعمیرات
۳۰۹.....	قانون روابط موجر و مستأجر
۳۰۹.....	فصل اول- روابط موجر و مستأجر
۳۱۰.....	فصل دوم- سرقتی
۳۱۲.....	آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶.....
۳۱۶.....	مقررات اجاره در قانون مدنی
۳۱۶.....	فصل چهارم- در اجاره
۳۱۶.....	مبحث اول- در اجاره اشیاء
۳۲۰.....	مبحث دوم- در اجاره حیوانات
۳۲۱.....	مبحث سوم- در اجاره اشخاص
۳۲۱.....	فقره اول- در اجاره خدمه و کارگر
۳۲۲.....	فقره دوم- در اجاره متصدی حمل و نقل
۳۲۳.....	منابع و مأخذ

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هرکدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصر به فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعوا... در رویه دادگاه‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آرای اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست‌های قضائی؛

۶. نظریه‌های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛

۲. تقسیم‌بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛

۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛

۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛

۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و شش