



دعوای فسخ اجارہ در رویہ دادگاہا

توحید زینالے

وکیل پایه یک دادگستری



فهرست کلی

مقدمه.....	۷
معرفی دعوی فسخ اجاره.....	۱۱
دعوی فسخ اجاره در آراء دیوان عالی کشور.....	۳۷
دعوی فسخ اجاره در آراء دادگاهها.....	۵۵
دعوی فسخ اجاره در نشست‌های قضائی.....	۱۱۱
دعوی فسخ اجاره در نظریات مشورتی.....	۱۲۱
دعوی فسخ اجاره در قوانین و مقررات.....	۱۲۵
منابع و مأخذ.....	۱۶۷

فهرست جزئی

مقدمه.....	۷
معرفی دعوی فسخ اجاره.....	۱۱
معرفی فسخ اجاره.....	۱۳
تعریف حق فسخ.....	۱۳
مبحث اول: موارد فسخ اجاره.....	۱۶
مبحث دوم: ارکان دعوی فسخ اجاره.....	۳۰
تخلیه به جهت تخلف از شروط.....	۳۴
تخلیه به جهت تغییر شغل.....	۳۶
دعوی فسخ اجاره در آراء دیوان عالی کشور.....	۳۷
مبحث اول: آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور.....	۳۹
۱. معامله با حق استرداد.....	۳۹
مبحث دوم: آراء شعب دیوان عالی کشور.....	۴۷
۱. اجاره ملک بین دو شریک در قبال پرداخت مبلغی (وجهی) معین مطالبه.....	۴۷
دعوی فسخ اجاره در آراء دادگاهها.....	۵۵
مبحث اول: آراء دادگاههای بدوی و تجدیدنظر.....	۵۷
۱. اگر اعیانی احداث شده در مورد اجاره با اجازه موجر باشد مالکیت آن با مستأجر است.....	۵۷
۲. تعدیل اجاره‌بها محقق نیست و تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره‌بها مردود است.....	۶۲

۳. احداث حمام و دستشویی و حفر یک حلقه چاه و بالکن در ملک استیجاری از مصادیق تعدی در عین مستأجره است.	۶۵
۴. حکم به اعلام فسخ قرارداد اجاره به علت تحقق شرط مربوط به عدم پرداخت اجاره‌بها و تخلیه مورد اجاره.	۶۶
۵. منجز بودن خواسته در دادگاهها	۶۸
۶. تعیین موضوع مورد استفاده در مورد اجاره با توجه به موارد استفاده در سنوات گذشته مورد اجاره	۷۴
۷. دعوی طرح شده دایر بر الزام به تنظیم سند رسمی اجاره به دلیل انقضای مدت اجاره سالبه به انتفاء موضوع است.	۷۶
۸. امری بودن مقررات قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در شمار اسباب انحلال رابطه حقوقی موجر و مستأجر، مانع نفوذ توافق قراردادی طرفین در افزودن اسباب فسخ است.	۷۹
۹. صدور حکم فسخ اجاره بدون اثبات تعذر اجبار موجه به تسلیم عین مستأجره.	۸۰
۱۰. صدور حکم فسخ اجاره‌نامه و حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره.	۸۱
۱۱. در محل‌های کسب و پیشه تقاضای تخلیه مورد اجاره به علت انقضای مدت مسموع	۸۳
۱۲. انتقال حق کسب و پیشه با سند عادی حقی برای منتقلیه ایجاد نمی‌کند.	۸۶
۱۳. صدور قرار ردّ در صورت عدم ارائه دلایل اثبات دعوا.	۸۸
۱۴. دعوی فسخ عقد به لحاظ تحقق شرط فسخ.	۹۰
۱۵. انتقال ملک از سوی مالک مانع از انتقال حق تخلیه مورد اجاره به لحاظ تخلف مستأجر در تعدی و تفریط عین مستأجره می‌باشد.	۹۳
۱۶. تغییر شغل در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۹.	۹۵
۱۷. تخلیه عین مستأجره به سبب نوسازی	۱۰۰
۱۸. مصادیق تغییر شغل در دعوای تخلیه عین مستأجره	۱۰۲
۱۹. تأثیر مشابه بودن شغل جدید مستأجر با شغل تعیین شده در قرارداد.	۱۰۶
۲۰. پذیرش دعوای فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره مشاع از برخی شرکا.	۱۰۸
دعوای فسخ اجاره در نشست‌های قضائی ۱۱۱	
۱. حقوق مستأجرین موقوفه پس از انقضای مدت اجاره و کیفیت استیفای آن	۱۱۳
۲. انتقال مورد اجاره به غیر	۱۱۶
۳. نحوه تخلیه ملکی که بدون اذن موجر به احد از وراثت مستأجر انتقال داده شده	۱۱۹
دعوای فسخ اجاره در نظریات مشورتی ۱۲۱	
۱. اثر اسقاط حق کسب و پیشه در اجاره‌نامه	۱۲۳

۱۲۳	اثر اسقاط حق کسب و پیشه در اجاره‌نامه
۱۲۵	دعوای فسخ اجاره در قوانین و مقررات
۱۲۷	از قانون مدنی
۱۳۷	قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶
۱۳۷	فصل اول - کلیات
۱۳۸	فصل دوم - میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن
۱۴۰	فصل سوم - در تنظیم اجاره‌نامه
۱۴۳	فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره
۱۵۰	فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت
۱۵۱	فصل ششم - تعمیرات
۱۵۷	قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶
۱۵۷	فصل اول - روابط مؤجر و مستأجر
۱۵۸	فصل دوم - سرقتی
۱۶۱	آیین‌نامه اجرایی قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶
۱۶۷	منابع و مآخذ

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. بی‌تردید 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 انجام بخشی 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 «دعوی... 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 مراجعه کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی های کتاب:

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

۲. تقسیم بندی 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 چاپ های 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

فصل اول

معرفی دعوی فسخ اجاره

معرفی فسخ اجاره

«عقد اجاره» یکی از عقود پرکاربرد، است که تملیک منافع مورد اجاره در قبال پرداخت اجاره بهاست. عقد اجاره از عقود لازم بوده و برهم زدن آن جز در موارد خاص امکان پذیر نیست. عقد به عنوان یک عمل حقوقی دوطرفه، یا لازم است یا جایز. عقد جایز عقدی است که برهم زدن آن نیاز به دلیل خاصی ندارد و هرکدام از طرفین که بخواهد می تواند آن را برهم بزند مانند عقد وکالت. عقد اجاره همانگونه که ذکر شد عقدی لازم است و طرفین حق برهم زدن آن را ندارند مگر این که حق فسخ داشته باشند و یا با توافق هم عقد را اقاله نمایند.

تعریف حق فسخ

فسخ در لغت به معنای باطل کردن، نقض کردن، جدا کردن و تباہ گردانیدن می باشد.^۱

گرچه قانون مدنی مشخصاً تعریفی از فسخ به دست نداده است اما از تعریف اقاله در ماده ۲۸۳ آن قانون که بر هم زدن طرفین عقد را به تراضی، تفاسخ نامیده است به خوبی مستفاد است که فسخ عبارت است از بر هم زدن یک طرفه عقد و بدون رضایت و حتی در پاره‌ای موارد بدون اطلاع طرف دیگر آن. دکتر کاتوزیان فسخ را این‌گونه تعریف کرده‌اند: «فسخ عبارت است از انحلال ارادی که به تصمیم یکی از

۱. محمد، معین، فرهنگ معین، ذیل واژه فسخ.



دو طرف انجام می‌شود این عمل حقوقی برخلاف اقاله که در شمار قراردادهای می‌آید ایقاع است و نیاز به تراضی ندارد.^۱ بر این اساس، انحلال ارادی قرارداد بوده که به واسطه‌ی آن قرارداد به وسیله‌ی یکی از طرفین آن یا شخص ثالث پایان می‌یابد. با این تفاسیر فسخ عقد صرفاً در عقود لازم مفهوم می‌یابد چون در عقود جایز هر یک از طرفین می‌توانند هر زمان که اراده کنند عقد را بر هم زنند.

با توجه به مفهوم فسخ باید گفت ماهیت فسخ مانند ابرا و اعراض نوعی ایقاع است و یکی از طرفین عقد می‌توانند به صورت یک طرفه آن را اعمال کنند و نیازی به موافقت و رضایت طرف دیگر قرارداد نمی‌باشد؛ بنابراین فسخ ایقاعی است که باید بر طبق قانون از جانب دارنده‌ی چنین حقی اعمال شود.

فسخ قرارداد در دو حالت امکان اعمال دارد. یکی حالتی است که قانون‌گذار برای جلوگیری از ورود ضرر به طرفین قرارداد، به یکی از طرفین یا هر دو آن‌ها اجازه می‌دهد که به صورت یک طرفه قرارداد را به هم زنند تا از ضرر پیش رو جلوگیری کنند. حالت دوم بر اساس توافق طرفین می‌باشد که آن‌ها می‌توانند ضمن عقد یا جدای از عقد اصلی برای یکی از طرفین یا هر دوی آن‌ها یا برای شخص ثالث، حق فسخ قرار دهند. در قانون این با عنوان خیار شرط مورد اشاره واقع شده است.

۱. ناصر کاتوزیان، اعمال حقوقی: قرارداد-ایقاع، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۴، ص ۳۲۸.



پس از فسخ عقد، آثار آن نسبت به آینده خاتمه یافته و نسبت به گذشته اثری ندارد. پس منافع از زمان عقد تا فسخ مال کسی است که به واسطه عقد مالک شده است و پس از آن متعلق به فسخ کننده است.