



Original Research

A Critique On The Shortcomings Of The Law On Landlord And Tenant Relations in 1997

Amirreza Mahmoudi ¹, Mustafa Abbasi ^{2*}, Seyedeh Mahshid Miri Balajurshri ³

1 Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Humanities, Lahijan Branch, Islamic Azad University, Lahijan, Iran.

2 PhD student in Criminal Law and Criminology, Department of Law, Faculty of Humanities, Lahijan Branch, Islamic Azad University, Lahijan, Iran.

3 Master of Criminal Law and Criminology, Department of Law, Faculty of Humanities, Lahijan Branch, Islamic Azad University, Lahijan, Iran.

Article ID: 1402031042505

Received:

April 25, 2022

Accepted:

January 2, 2023

Available online:

March 20, 2023

Keywords:

rent, lessor, lessee, lessor-lessee relationship law.

Main Subjects:

Civil Law

Abstract

The story of landlord-tenant relations is a story, almost old. For a long time, landlords have sought to rent their property at a higher price by vacating it, and tenants have always wanted to pay a lower rent and stay in their place. The story of renting business premises has been complicated twice. There is something called head lock and a phenomenon called the right to trade and trade in the relationship between the lessor and the lessee of the place of business, which increases the depth of the differences between the two. The principle in the lease contract is that the tenant vacates the premises at the end of the lease term and hands it over to the lessor. But it has never been so simple. Governments have always had to play the role of "regulator" and "arbiter" between these two. Anyway, the policies of the governments in this field started from the policy of limiting the rights of the owners and gradually it has been oriented towards the liberalization of relations and compliance with the free market economy.

*Corresponding Author: Mustafa Abbasi

Address: PhD student in Criminal Law and Criminology, Department of Law, Faculty of Humanities, Lahijan Branch, Islamic Azad University, Lahijan, Iran.

Email: abbasi.mostafa96@gmail.com

نقدی بر کاستی های قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶

امیررضا محمودی^۱، مصطفی عباسی^{۲*}، سیده مهشید میری بالاجورشری^۳

۱ استادیار حقوق عمومی، گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد لاهیجان، دانشگاه آزاد اسلامی، لاهیجان، ایران.

۲ دانشجوی دکتری حقوق جزا و جرم شناسی، گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد لاهیجان، دانشگاه آزاد اسلامی، لاهیجان، ایران.

۳ کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم شناسی، گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد لاهیجان، دانشگاه آزاد اسلامی، لاهیجان، ایران.

کد مقاله: ۱۴۰۲۰۳۱۰۴۲۵۰۵	
چکیده	تاریخ دریافت: ۵ اردیبهشت ۱۴۰۱
<p>داستان روابط موجر و مستأجر، قصه ای، تقریباً قدیمی است. از دیر زمان موجران در پی آن بوده اند که با تخلیه ملکشان آن را به قیمت بیشتر اجاره دهند و مستأجران نیز همیشه می خواسته اند که اجاره بهای کمتری بپردازند و در جای خود باقی بمانند. ماجرای اجاره محل های کسب و کار پیچیدگی دو چندان داشته است. چیزی به اسم سر قفلی و پدیده ای به نام حق کسب و پیشه و تجارت در رابطه موجر و مستأجر محل کسب وجود داشته و دارد که عمق اختلافات این دو را بیشتر می کرده و می کند. اصل در عقد اجاره این است که مستأجر با پایان یافتن مدت اجاره محل را تخلیه کند و به موجر تحویل دهد. اما هرگز قضیه به این سادگی نبوده است. همیشه دولت ها ناچار بوده اند در میان این دو نقش "تعدیل کننده" و "داور" را بازی کنند. به هر حال سیاست گذاری های دولت ها در این زمینه از سیاست تحدید حقوق مالکین شروع شده و به تدریج به آزادسازی روابط و تبعیت از اقتصاد بازار آزاد گرایش یافته است.</p>	تاریخ پذیرش: ۱۳ دی ۱۴۰۱
	تاریخ انتشار: ۲۹ اسفند ۱۴۰۱
	کلیدواژه ها: اجاره، موجر، مستأجر، قانون روابط موجر و مستأجر.
	محورهای موضوعی: حقوق مدنی

*نویسنده مسئول: مصطفی عباسی

آدرس: دانشجوی دکتری حقوق جزا و جرم شناسی، گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد لاهیجان، دانشگاه آزاد اسلامی، لاهیجان، ایران.

ایمیل: abbasi.mostafa96@gmail.com

۱- مقدمه

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ ظاهراً با این هدف تصویب شده که روابط موجر و مستاجر را در قالب کاملاً شرعی آن قرار دهد و سرقفلی به معنی شرعی آن را جاگزین حق کسب و پیشینه و تجارت که مفهومی غربی است بنماید. (مهمان نوازان، ۱۳۹۳، ۱۱)

هدف این قانون یکسان کردن قانون حاکم بر اجاره و پرهیز از پراکندگی قواعد گو ناگونی است که بر رابطه موجر و مستاجر حکومت دارد. در این راستا از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاههای دانشجویی و ساختمانهای دولتی و نظایر آن، که با قرار داد رسمی یا عادی منعقد می شود، تابع مقررات قانونی مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستاجر خواهد بود. از این توضیحات چنین احساس می شود که سرانجام قانونگذار به هماهنگ ساختن قوانین اجاره توفیق یافته است، ولی تأمل بیشتر و خواندن تمام قانون، این پندار را از بین می برد و مانع اساسی در راه وحدت حقوقی نمایان می شود.

وضع جدید قانون و مفهومی که از سرقفلی ارائه کرده است با واقعیتهای خارجی و عادات و رسوم پا گرفته تجارتي سازگار نیست: برداشتن چتر حمایت از سر بازرگانان و صاحبان خدمات شغلی و حرفه ای، مانند مهندسان و کارخانه داران و پیشه وران، آنان را از جهت اقتصادی دچار بحران می کند و به اقتصاد عمومی کشور زیان می رساند.

در این مقاله ما به دنبال نقد و بررسی قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ بوده و کاستی های آن را و تاثیرات ملی آن بر روابط موجر و مستاجر را مورد مطالعه قرار خواهیم داد.

۲- اجاره

به موجب ماده ۴۶۶ قانون مدنی: "اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجر گویند" اجاره از جمله عقود تملیکی و معوض می باشد، بنابراین علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات دارای برخی اوصاف ضروری و اختصاصی نسبت به خود نیز می باشد. اثر اصلی عقد اجاره تملیک منفعت به مستاجر می باشد. بعد از انعقاد عقد اجاره، موجر مستحق کل ثمن و مستاجر مالک کل منافع می گردد. لکن این تملیک وضعیتی تدریجی دارد، به طوری که تملیکی که به واسطه عقد اجاره صورت می گیرد قبل از استیفای واقعی منافع متزلزل می باشد و به همین دلیل است که تلف عین آن را از بین می برد. (بنایی اسکویی، ۱۳۸۹، ۱۴)

۳- صحت عقد اجاره

در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الاً اجاره باطل است. منظور از باطل بودن این است. که انگار اصلاً چنین عقدی وجود نداشته است. (کریمی، ۱۳۹۴، ۴۱) اگر چنین حالتی پیش بیاید آنچه اجاره داده شده باید به مالکش برگردد و البته کسی که از آن استفاده کرده باید قیمت و بهای آن مقداری که استفاده کرده به مالک بدهد. البته نه بر مبنای توافقی که در عقد کرده بودند، (یعنی اجاره بهای مورد توافق

یا اجرت المسمّی) بلکه بر مبنای نظر کارشناس که ممکن است بیشتر یا کمتر از مبلغ مورد توافق باشد. (یعنی أجره المثل) (منبع پیشین، ۴۲)

با این توصیفات مشخص است که چیزی را می توان اجاره داد که:

- اولاً: در اثر استفاده از بین نرود. به عبارت دیگر باید "عین مستأجره" چیزی مثل خانه یا اتومبیل و امثال آن باشد نه چیزی مثل یک وعده غذا یا دفتر سفیدی که در آن می نویسند؛
- ثانیاً: چیز معین و مشخصی باشد. بنابر این موجر نمی تواند خانه ای را که ممکن است به وی ارث برسد یا یکی از سه خانه خود بدون تعیین، به کسی اجاره دهد؛
- ثالثاً: موجر قادر باشد آن را در اختیار مستأجر بگذارد، بنابر این موجر نمی تواند خانه اش را که در منطقه اشغال شده به وسیله دشمن است به کسی اجاره دهد. (فضلی، ۱۳۹۶، ۵۱)

۴- قلمرو اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶

از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محلّ کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاههای دانشجویی و ساختمانهای دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر می باشد. باید دانست که پیش از تصویب و لازم الاجرا شدن قانون سال ۱۳۷۶ قوانین دیگری به شرح ذیل حاکم بر روابط موجر و مستأجر بوده است:

- قانون مصوب ۱۳۵۶ که حاکم بر اجاره محلهای کسب و کار تجارت است؛
 - قانون مصوب ۱۳۶۲ که روابط موجران و مستأجران را در اجاره اماکن مسکونی تنظیم می کرده است؛
 - ماده واحده مصوب ۱۳۵۶ الحاقی به قانون ۱۳۶۲ که بعضی آن را ناظر به اماکن کسبی و مسکونی می دانند و برخی دیگر آن را صرفاً به محلهای کسب و تجارت حاکم می دانند. (منبع پیشین، ۶۲)
- انعقاد اجاره ها در زمان حاکمیت هر یک از این قوانین برای مستأجران حقوقی را ایجاد کرده که قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ نتوانسته است که آن را از بین ببرد. از این رو قانونگذار قانون مصوب ۱۳۷۶ را فقط شامل اجاره هایی دانسته که از تاریخ لازم الاجرا شدن آن به بعد منعقد شده است.

۵- موارد غیر مشمول به اعتبار زمان انعقاد عقد اجاره

کلیه محلهایی که تا تاریخ ۱۳۷۶/۷/۱ اجاره داده شده باشند از شمول قانون جدید خارج و مشمول قوانین مختلف زمان انعقادشان هستند. (لطفی، ۱۳۹۱، ۱۴۲) اجاره محلهای مسکونی که تا تاریخ ۱۳۷۶/۷/۱ منعقد شده باشد، خواه سند اجاره رسمی باشد یا عادی و حتی اگر اجاره شفاهی باشد مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲ خواهد بود. (منبع پیشین، ۱۴۹) به این ترتیب تخلیه اینگونه اماکن در انقضای مدت، هرگاه سند اجاره رسمی باشد از طریق دایره اجرای ثبت انجام خواهد شد و اگر اجاره نامه عادی یا اجاره شفاهی باشد باید با

تقدیم دادخواست به دادگاه تخلیه و تحویل مورد اجاره تقاضا شود. (مهمان نوازن، ۱۳۸۸، ۴۷-۴۹) در این حالت ادعای عسر و حرج مستأجر^۱ قابل رسیدگی است و دادگاه اگر به درستی ادعای مستأجر پی ببرد، به او مهلتی خواهد داد. البته چنین مستأجری باید اجاره بها را پرداخته باشد و تا پایان هم مرتباً بپردازد. دادن بیش از یک بار مهلت و همینطور دادن مهلتی که مدت آن بیش از مهلت اجاره اصلی باشد، اصولاً درست نخواهد بود، هر چند که برخی نظری جز این دارند. (منبع پیشین، ۵۲)

محللهایی که برای کسب و کار و تجارت تا تاریخ ۱۳۷۶/۷/۱ اجاره داده شده اند، حسب مورد، تابع یکی از قوانین ذیل خواهند بود: محللهایی که تا تاریخ ۱۳۶۵/۹/۲۷ به موجب سند رسمی یا عادی یا توافق شفاهی اجاره داده شده باشند مشمول قانون مصوب ۱۳۵۶ می باشند. (شمس، ۱۳۸۷، ۷۸-۸۰) ویژگی های این اجاره ها به شرح ذیل است:

- اولاً: مالک صرفاً به علت انقضاء مدت اجاره نمی تواند ملک را تخلیه کند بلکه تخلیه ملک فقط در مواردی که در قانون پیش بینی شده (یعنی تخلف مستأجر از شروط اجاره یا نیاز شخصی موجر به مورد اجاره یا نوسازی ملک) میسر است.
- ثانیاً: در اینگونه اجاره ها به مستأجر در هنگام تخلیه حق کسب و پیشه و تجارت تعلق می گیرد مگر اینکه مستأجر، انتقال مورد اجاره به غیر، بدون اجاره مالک یا حکم دادگاه، باشد به او نصف حق کسب و پیشه و تجارت، با نظر کارشناس، پرداخت می شود. (مهمان نوازن، منبع پیشین، ۷۷)

محللهایی که از تاریخ ۱۳۶۵/۹/۲۷ تا ۱۳۷۶/۷/۱ برای کسب و کار و تجارت به موجب سند رسمی اجاره داده شده باشند و موجر از مستأجر هیچ وجهی به عنوان سرقفلی نگرفته باشد، با انقضاء مدت از طریق دائره اجرای ثبت قابل تخلیه هستند و در این حالت به مستأجر حق کسب و پیشه و تجارت پرداخت نمی شود. روشن است که اگر به موجب محتویات سند رسمی مستأجر به موجر سرقفلی پرداخت کرده باشد و یا به نحو دیگری ثابت شود که موجر سرقفلی گرفته هر چند این مطلب در سند انعکاس نیافته باشد، روابط طرفین مشمول قانون سال ۱۳۵۶ است. (شمس، منبع پیشین، ۸۳-۸۵)

به موجب بند ۲ ماده ۲ آیین نامه اجرائی قانون مصوب ۱۳۷۶: در روابط ناشی از انتقال حقوق قانونی مستأجر سابق به مستأجر جدید با اجازه موجر در صورتی که قرار داد اجاره قبل از لازم الاجرا شدن قانون باشد مشمول مقررات قانونی جدید نخواهد بود. (مهمان نوازن، منبع پیشین، ۷۶) در این رابطه موارد زیر آشکار کننده اهمیت بحث است.

سند اجاره محل کسب مشمول قانون سال ۱۳۵۶ است و مستأجر موافقت کتبی موجر را برای انتقال حق خود به غیر تحصیل کرده است. در این حالت مستأجر، بعد از تاریخ ۱۳۷۶/۷/۱ حقوق خود را به دیگری منتقل می کند. در این فرض روابط این با مالک ملک (موجر) تابع قانون مصوب سال ۱۳۷۶ خواهد بود. (شمس، منبع پیشین، ۸۹) در این فرض مستأجر حق انتقال به غیر ندارد و موجر هم راضی به انتقال نیست. مستأجر با مراجعه به دادگاه مجوز انتقال به غیر را می گیرد و حقوقش را به دیگری منتقل می کند. سندی که در این حالت تنظیم می شود هر چند در تاریخ بعد از ۷۶/۷/۱ باشد اما مشمول قانون جدید نخواهد بود. (همان، ۹۱)

۱. یعنی این ادعا که مستأجر قادر به پیدا کردن محل دیگری در کوتاه مدت نیست و نیاز به مهلت دارد.

روابط طرفین در محل استیجاری کسبی یا مسکونی مشمول قانون مصوب ۱۳۶۵ است و مدت اجاره چنان طولانی است که مثلاً تا سال ۱۳۹۰ شمسی ادامه خواهد داشت، حال اگر حق انتقال به غیر از مستاجر سلب نشده و یا سند اجاره در این مورد ساکت باشد و مستاجر مورد اجاره را برای ما بقی مدت به شخص دیگری اجاره دهد، این مورد مشمول قانون مصوب سال ۱۳۷۶ نخواهد بود. (همان، ۹۲)

به موجب تبصره ماده ۲ آیین نامه اجرائی قانون مصوب سال ۱۳۷۶: "رابطه استیجاری در اماکنی که ابتدائاً از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون به اجاره واگذار می شود یا پس از تاریخ یاد شده توسط طرف های قرار داد اجاره تمدید می گردد، مشمول مقررات قانون مورد اشاره خواهد بود."^۲

به عنوان مثال در اول بهمن ماه ۱۳۷۶ (یعنی بعد از لازم الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶) موجر و مستاجر توافق می کنند که مدت اجاره را که البته مدتهاست منقضی شده به مدت یک سال تمدید کنند. این اقدام باعث می شود که روابط طرفین مشمول قانون ۱۳۷۶ قرار گیرد. البته اگر در این تمدید ضوابط مربوط به شکل سند در قانون جدید رعایت شده باشد. (علامه، ۱۳۸۸، ۷۱) این تعبیر را که نتیجه آن از بین رفتن حق کسب و پیشه و تجارت مستاجر است، باید ناشی از مسامحه دانست و با یکی از تفسیر های زیر از تأثیر سوء آن جلوگیری کرد، زیرا اولاً می توان گفت که منظور واضع آیین نامه از "...یا پس از تاریخ یاد شده توسط طرفهای قرارداد اجاره تمدید می گردد، آنچنان روابط استیجاری است که..." ابتدائاً از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون به اجاره واگذار شده باشند... ثانیاً: می توان گفت که این تبصره شامل مواردی است که اصولاً تمدید اجاره در آنها تأثیر و موضوعیت داشته باشد اما در مورد اجاره های محل کسب مشمول قانون سال ۱۳۵۶، که مدت اجاره به حکم قانون ادامه پیدا می کند، توافق طرفین برای تمدید عملی لغو و بی معنی است. بنابراین، این تبصره فقط ناظر بر محل های مسکونی است که بر مبنای قانون سال ۱۳۶۲ یا ماده واحده سال ۱۳۶۵ اجاره داده شده باشند. (همان، ۷۳)

۶-مسأله تاریخ لازم الاجرا شدن و تاریخ تصویب

ماده یک قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶ اجاره های منعقد شده پس از تاریخ لازم الاجرا شدن آن را مشمول آن اعلام کرده است. این قانون اجاره هایی را که قبل از تصویب آن منعقد شده باشد، از شمول آن مستثنی کرده است. تاریخ تصویب قانون ۱۳۷۶/۵/۲۶ و تاریخ لازم الاجرا شدن آن ۱۳۷۶/۷/۱ است. گمان ما این است که با توجه به مفهوم مخالف ماده ۱۱ قانون جدید و اینکه اثبات حکم ماده ۱ قانون با در دست بودن حکم ماده ۱۱ و تأخر آن نفی ما عدی نمی کند باید قائل شویم به اینکه اجاره های منعقد شده در این سی و هفت روزه نیز مشمول قانون جدید خواهد بود. (لطفی، منبع پیشین، ۱۶۷) هر چند ممکن است گفته شود که با توجه به عدم انتشار قانون و مآلاً عدم آگاهی مردم از مفاد آن بیم تضییع حقوق افراد ناآگاه وجود دارد. یعنی کسی که در این فاصله با پرداخت سر قفلی محلی را اجاره کرده و چنین می پنداشته که خود را زیر پوشش قانونی روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ قرار می دهد، ناخواسته مشمول قانون جدید قرار خواهد گرفت و متضرر خواهد شد. (همان، ۱۶۸)

۲. ظاهراً منظور این است که: مثلاً قراردادی عادی برای اجاره محل کسب قبل از ۱۳۷۶/۷/۱ منعقد شده و ناچار روابط طرفین مشمول قانون مصوب ۱۳۵۶ است.

۷- موارد غیر مشمول به اعتبار نوع رابطه طرفین

از ماده یک قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ می توان فهمید که نظر قانونگذار شمول آن به روابط استیجاری به معنی اخص بوده و خلاف قوانین پیشین قصد نداشته حکم آن را به انواع روابطی که در آن نوعی انتقال منافع مطرح است، بدون اینکه قصد اجاره وجود داشته باشد، سرایت دهد. (اکبری، ۱۳۷۸، ۱۸-۲۱) از این رو آیین نامه اجرائی قانون در قسمت اول بند ۳ ماده ۲ روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر را از شمول قانون جدید مستثنی کرده است. بنا بر این موارد واگذاری حق انتفاع از املاک به صورت عمری و رقبی و سکنی که در آنها استفاده کننده مالک منافع نمی شود و فقط حق انتفاع و استفاده دارد، تصرفات ناشی از رهن یا بیع شرط و طلع منافع (حتی اگر در مقام اجاره باشد) مشمول قانون جدید نخواهد بود.

۸- موارد غیر مشمول به اعتبار ضوابط شکلی قانون

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ که استثنائی است، برای ظرف و شکل رابطه استیجاری هم مقرراتی امری برقرار کرده که عدم رعایت آنها باعث عدم شمول قانون جدید نسبت به موارد خواهد شد. از نحوه انشاء مادتين ۲ و ۳ قانون جدید، به وضوح لزوم وجود سند کتبی جهت شمول احکام قانون نسبت به مورد استنباط می شود. زیرا در ماده سخن از دو نسخه و امضای موجر و مستاجر در میان است و ماده ۳ صراحتاً از سند نام برده است. به این جهت است که قسمت دوم بند ۳ ماده ۲ آیین نامه اجرائی قانون تصرفات بر حسب تراضی شفاهی با موجر به عنوان اجاره را از شمول مقررات قانون مستثنی کرده است. (علامه، ۱۳۸۸، ۸۲)

۹- موارد غیر مشمول به اعتبار نیاز به رسیدگی قضایی

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ قانونی استثنائی است. پیام اصلی آن تخلیه هرچه سریع تر محل های استیجاری بدون نیاز به رسیدگی قضائی است. از این رو صرف انقضاء مدت را برای تخلیه کافی دانسته و اصل را بر صحت و اصالت اسناد اجاره عادی، قرار داده است. (شیروی، ۱۳۷۹، ۳۰) با جمع بودن این شرایط مقام قضائی با درست تلقی کردن رابطه استیجاری و اصیل دانستن مستند هادی اجاره، دستور تخلیه صادر می کند. همین روش در مورد اسناد رسمی هم اعمال و اجرا می شود. حال اگر موجر با ارائه سندی که هنوز مدت آن منقضی نشده است، مدعی فسخ آن به علت حدوث یکی از موجبات فسخ بشود، تکلیف مشخص نمی باشد.

فسخ اجاره پیش از انقضاء مدت آن مستلزم رسیدگی قضائی است. به عبارت دیگر دادگاه باید بررسی کند که موجر راست میگوید یا نه؟ مثلاً آیا مستاجر نحوه استفاده از عین مستاجر را تغییر داده است یا نه؟ یا در پرداخت اجاره بها تاخیر دارد یا نه؟ یا نسبت به مورد اجاره تعدی و تفریط کرده است یا نه؟ این رسیدگی میسر نیست مگر با ابلاغ ادعای موجر به مستاجر و شنیدن دفاع او و احیاناً تحقیق از شهود و مطلعین و معاینه و بازدید محل و شاید هم کارشناسی. انجام این موارد طول خواهد کشید و بنا بر این ظرف یک هفته مورد نظر قانونگذار ممکن نیست. از این رو بند ۴ ماده ۲ آیین نامه اجرائی قانون موارد تخلیه اماکن استیجاری قبل از انقضای مدت مندرج در قرارداد را از شمول قانون جدید بیرون دانسته است.

۱۰- نتیجه

- غیر از مواردی که بر شمردیم اجاره کلیه اماکن مسکونی یا کسبی یا اداری و امثالهم در صورتی که در تنظیم اجاره نامه ضوابط شکلی قانون جدید رعایت شود مشمول قانون جدید خواهد بود. خواه سرقفلی پرداخت شده باشد یا نشده باشد. به عبارت دیگر، در صورت رعایت ضوابط شکلی، رابطه طرفین، صرف نظر از نحوه استفاده از عین مستاجر، به هر حال مشمول قانون جدید خواهد بود.
- عدم رعایت ضوابط شکلی اجاره نامه، باعث مشمول قانون ماهوی دیگری مثلاً قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ نسبت به مورد نمی شود. بلکه فقط آیین و روش رسیدگی به درخواست تخلیه موجر متفاوت خواهد بود و موجر از مزایای این قانون، که تخلیه فوری و بدون نیاز به رسیدگی قضایی است، محروم خواهد شد.
- بحث سرقفلی هم صرفاً ناظر به موارد خاصی است و در حیطه قانون جدید برای هیچ محلی حق کسب و پیشه و تجارت ایجاد نمی شود.



References

Akbari, Musa Al-Reza, (1378) review of the 1376 Landlord and Tenant Relations Law, Judicial Journal, No. 16, pp. 18-21.

Banai Eskoui, Majid, (1389), Comparative Study of Lease Cancellation, Law and Policy Research, Year 12, Number 28.

Shams, Abdullah, (1387) Landlord and Tenant Relations in Civil Law, Darak Publishing House, Tehran.

Shiravi, Abdul Hossein, (1379) A Look at the Law of Landlord and Tenant Relations, Qom Higher Education Complex Magazine, No. 7-8, Autumn and Winter. pp. 7-34.

Fazli, Abdul Saeed, (2016) Disruption of the course of the rental law, Jangal Publishing, Tehran.

Karimi, Kayhan, (2014) Rent in Imami jurisprudence and Iranian law, Faryad Kavir publishing house, Mamsani.

Lotfi, Esdaleh, (2012) Lease Contract, Javadane Publishing House, Tehran.

Mehdi, Allameh, (2008) Analysis of the Law of Landlord and Tenant Relations 2016 with a perspective on former laws, Master's thesis, private law field, Islamic Azad University, Khorasgan branch.

Mehman Nawazan, (2013) Rooh Elah, Tenancy in Iranian Subject Laws and Jurisprudence, Andisheh Asr Publishing House, Tehran.

Mehman Nawazan, Ruholah, (1388) Review of the Law of Landlord and Tenant Relations from 1956 to 1988, Andisheh Asr Publishing House, Tehran.