

# دارالفنون

## مفرد فاكولته نى مجموعى

صايفى : ۷

مارت ۱۳۳۳ - ۱۹۱۷

سنة : ۶

### قسم حقوقى

موجره مستأجر ك اموالى اوزرنده بخش ايدىلان حق رجحان

— ۱ —

آله جغه دسترس اوله ميان داین مديونتك قانوناً غير قابل مجزعه ايدلماش هر هانكى برمالنى فروخت ايتديره رك ائمانندن استيفاي مطلوب ايلك صلاحيته مال كدر . فقط مديون اموال موجوده سنى تماماً ويا قسماً اخره تملك ايدر ايسه اومال اوزرنده ارتق دايك استيفاي حق صلاحيتي قالميه جنى كې مديونك ديكر دايئلىرى دخى مجز ايدىلان، مال دن استيفاي حق ايتك ارزو ايدر لر ايسه اومالك ائمانى عموم دايئلىر آره سنده غرامة تقسيم اولنور . زيرا دايئلك كافه سى مديونك معين برمالنه دكل بلكه عموم اموال موجوده سنى نظر دفته آله رق شخصنه اعتبار ايتدكلرندن ايجلرندن برينك ديكر لرينه ترجيحي ترجيح بلا مرجح قبلندن اوله رق مخل مساوت اولور . بتون دايئلك تأميناتى عيىنى يعنى مديونك عموم اموالى اولغله اموال موجوده سنى كلان فلا كتك عمومه طائد اولسنى اقتضا ايدر . شوقدر كه قانون بعض ملاحظانه مستنداً واستثناءً بعض ديون اصحابك سائر دايئلره تقدماً استيفاي حق ايدم بيلملىرى تجويز ايتديكى كې مديونك شخصنه اعتبار ايتيوب معين برمالنه اعتبار ايتيش اولان دايئنه مال مذكورى بالاخره انتقال ايتديكى كيسه نك يندن ضبط ايتكه دخى صلاحيت ويرمشدور .

حق رجحان ويا امتياز نامى ويريلاڭ حق تقدم مديونك عموم اموالى اوزرنده اولدېنى كې يالكىز بعض اموالى اوزرنده دىنى اوله بيلور . [ اجرا قانون موقتى ماده - ۱۲۵ ]

حق رجحان مديونك عموم اموالى اوزرنده ويا برمعين مالى اوزرنده اولسنه كوزه  
حق رجحان عمومى ويا حق رجحان خصوصى ناملىرىنى آليز .

بزده حق رجحان ويا امتياز حقنده احكام عموميه قانونيه موجود دكلدر مجله ده هيچ  
برداينك منفعتنه اوله رق حق رجحان عمومى طائفا مشدر . فقط بعض ديون ايچون  
حق رجحان خصوصى قبول ايلشدر . مثلاً عملنده اثر اولان اجير عملندن طولايى  
آله جنى اولان اجرت سبيله مستاجر فيهى حبس ايده بيلور . سى و عمل موجرينه  
مجله نك حق حبسى طائيسى موجرك مال مذكور دن على طريق الامتياز استيفاي مطلوب  
ايتىنى تامينده اولدېقه شبهه ايديله من زيرا عكسى حالده اومالى حبس ايتىمكده هيچ بر  
قائده موجود اوله ماز .

۲۸ نيسان ۱۳۳۰ قارىخلى اجرا قانون موقتى بعض داينلر منفعتنه اوله رق حق رجحان  
عمومى بى تأسيس ايلشدر . حق رجحان عمومى بى قانون يا داينلردن برينك ايتدىكى  
مصرفدن ديكر داينلرك دىنى استفاده ايتىش اولسنه ، ويا بعض ديون اصحابنك محتاج  
مرحمت ونظر اولسنه ويا منافع عامه ملاحظه سنه بناءً تأسيس ايدر داينلردن برينك  
ايتدىكى مصارف اجراييه دن عموم داينلر استفاده ايتدكلرى جهته بومصارف حمز اولنان  
هرهانكى برمال اوزرندن مرجحاً استيفا ايديلور . [ ماده ۱۲۰ ]

قانون مطلوبات اميريه نك امتيازى منافع عامه ايجابندن اوله رق قبول ايتدىكى كې  
زوجات واولاد صفار نفقه سنك رجحانيتى ده محتج نفقه اولان كيمسه يه نظر وشفقتى  
ايجابى قبول ايتشدر . انجق اعتراف ايدلك لازمدر كه محتاج حمايه و مرحمت اولان يالكىز  
اولاد صفار و زوجات دكلدر . حال پريشانى يه دوچار اولان مديون ملكيه ده زياته  
مرحمت ونظره شايندر انك ايچون قانونك مديونه صوك خسته لى ائناسنده اجزا تدارك  
ايدنلرى ويا اكك وياغ كې احتياجات ضروريه سنى تدارك ايدنلرى ده امتيازلى عدايتسى  
مناسب اولور ايدى . زيرا بومثللو ديون ممتاز اولماز ايسه مستغرق ديون اولان مديونه  
كيمسه نه حوايج ضروريه دن اولان اشياي اعطا ايدر ونه ده تداويسنك استلزام ايتدىكى



ادویه‌ی تدارک ایدر . زوجات و اولاد صغار نفقه‌سندن دها زیاده کندی نفقه‌سنگ ممتاز  
عد ایدلسی موافق انسانیت اولور .

حق رجحان خصوصی ایسه ایکی مختلف سیله تأسیس اوله بیلور . یا قانون برمالی  
بردین ایچون تأمینات اوله رق اراه ایدلش فرض ایدرک داینه اومال اوزرنده حق  
رجحان بخش ایدر ویا برمالی مدیونک ماملکنه وضع ایتک ویا محافظه ایتک ایچون  
مصارف اختیار ایدن برکیمسه‌ی اومال اوزرنده امتیازی عد ایدر قانون مدنی‌زده برمالی  
مدیونه تملیک ایدن ویا محافظه‌سی ایچون مصرف ایدن کیمسه امتیازی عد ایدلماش ایسه ده  
تجارت بحریه قانون کینک محافظه‌سی ضمیمه ایدیلان مصارفی ممتاز عد ایتشدور .

۲۸ نisan ۱۳۳۰ تاریخی اجرا قانون موقت ۱۲۷ نجی ماده‌سنده اوله معین اشیا  
ویا عقار اوزرندن استیفا اولان تکالیف دولتی اوعقار ویا اشیا امانی اوزرنده امتیازی  
عد ایتش ثانیاً موجرله مستأجرلرینک و خانجی ولوقانطه‌جیلره مشتریلرک بعض اشیای  
اوزرنده حق رجحان بخش ایتشدور موجرلرک مستأجرلرینک بعض اشیای اوزرنده کی  
امتیازلری وقوطاده قانونک تأمل ایتدیکی بعض مشکلاتی داعی اوله بیلور . مقاله‌مزده  
بوابده تحدث ایده‌بیله‌جک مشکلات ایله صورت حلنی ایضاحه غیرت ایده‌جکوز .

## — ۲ —

### موجرک حق رجحانه سبب

قانون موقت ۱۲۷ دنجی ماده‌سنگ فقره ثانیه وثاکنه ورابعه‌سی موجبجه اولاسند  
رسمی ایله ایجار اولمش عقارک بدل ایجاری اوعقار دروننه موضوع اشیا امانندن ،  
ثانیاً چفتلک و تارالا و باغچه کی محصولدار اراضینک بدل ایجاری محصولات امانندن  
ثالثاً خانجی اجرتی خان دروننه موضوع اشیا امانندن مرجحاً استیفا اولتور .

قانونک موجرله حق امتیاز بخش ایتسی مستأجر طرفدن عقار دروننه وضع  
ایدیلان اشیا‌نک موجره تأمینات کوسترلدیکنی فرض ایتسندن نشئت ایتشدور . طرفین  
اساساً بویله بر مقاوله‌ی بعض مشکلات ایله عقد ایده‌بیلورلر شویله که مستأجر خانه‌سنده  
استعمال ایده‌جکی اشیا‌ی موجره رهن ایتدکدن صکره برای استعمال اخذ ایده‌بیلور .

خانه به وضع ایدیلان مالک موجهه تسلیم اولمسی برچوق مشکلاتی داعی اولدیغندن قانون معاملات ناسی تبسیراً خانه دروننه موضوع اشیایی مرهون فرض و اعتبار ایدیور. و اشیانک مجرد موجهه عائد اولان خانه دروننه وضع ایدلمسی ایله تسلیم تمام اولمش عد ایدیور. رهنده تسلیم شرط اولدیغندن خانه دروننه وضع ایدیلان اشیاء اوزرنده موجرک حق رجحانی یوقدر.

یا لکزر رهنک صحتده مرهونک معلوم اولمسی شرط اولدینی حالده مستأجرک خانه دروننه وضع ایده چکی اشیایی بیان ایتسنه قانون لزوم کور مامشدر. قانونک بومساحه سی ایسه بوکچی بیاتانک متعسر اولسندن و مشقنک تیسری جلب ایتسندن نشئت ایدر. یا لکزر مستأجرک مأجوره بدل ایجاری تأمینه کافی مال وضع ایتماسی وسیله منازعه اوله بیلور انک ایچون فرانسه قانون مدنیسی مستأجری بدل ایجاری تأمینه کافی اوله جق درجه ده مأجوره مال وضع ایتمکه مکلف طومتشدر.

قانون بویه بر رهن مقاوله سی فرض ایتیمه رک موجرله مستأجرلرک اموالی اوزرنده حق رجحان طانیامش اولسه ایدی عقار و اراضی کرک موجر و کرک مستأجر ایچون غیر مساعد شرائط داخلنده ایجار اولنور ایدی شویله که بویه بر تأمیناته مالک اولمیان موجرلر بالطبع رهن و یا کفیل طلب ایده چکر و رهن کفالت مقاوله لرینک استلزام ایتدیکی مصارفی تأدیه به مجبور اولور. رهن و کفیل کوستره چک مستأجرلر ایسه محدود اولدیغندن موجرلر مشکل بروضعیده قاله چقلر ایدی. وضعیت مالیه لری مشکوک اولان مستأجرلرک موقعی ایسه دهها مشکل اولور ایدی. قانون طرفین ایچون موجب تسهیلات اولق و مملکتده کی اموال غیر منقوله نیک ایجارینی تسهیل ایله اعتبار غیر منقولی تزیید ایتک ایچون موجرله حق رجحان بخش ایلشدر.

منه رمهانی مائر اولده موجرلر

اجرا قانون وقتک ۱۲۷ ماده سی سکنا ایچون ایجار ایدیلان عقار موجرلرینه و زراعت ایچون ایجار ایدیلان اراضی موجرلرینه یولجی و مسافرله ایجار ایدیلان اوطه موجرلرینه حق رجحان بخش ایتکده در.

شوقدر که اراضی و عقار موجرلرینک حق رجحانی اولمسی عقد ایجارک سند رسمی ایله اولسنه متوققدر. قانونت سند رسمی طلب ایتسنه سبب تاریخ ایجارک قطعی صورتله



اثباتی تأمین ایتك ایچوندر. اكر تاريخك سند رسمی ایله انباتی لازم اولسه ایدی مستغرق دیون اولان مستأجر موجری ایله بالاقاق و مواضعه صورته مقدم تاریخی ایجار واستیجار مقاوله نامه سی تنظیم ایدرك سائر داینلری اضرار ایدم بیلورلر ایدی. عقدك مواضعه اولدینی و حقیقته تاریخ سنددن صكره وقوع بولدینی اثبات بر امر مشكلدر. سند رسمی اولنجه تاريخك قطعیتده تردد اولنه من. بر سند رسمینك تاریخی مواضعه طریقله وضع ایدن کاتب عدل کیفیت غیر صحیحه ی صحیح برینه قویمش اوله جفندن ساخته کار اولمق اوزره تعقیب و مجازات ایدله بیلور.

مع مافیه بر سند تاريخك قطايت كسب ایتسی انجق سندك رسماً تنظیم ایدلمش اولمسه متوقف دكلدر. خصوصی اوله رق تنظیم ایدلمش بر سندك یالکیز تاریخی رسماً تصدیق ایدلمش ایسه سندك يوم تصدیقده موجودیتته اشتباه ایدله من و یا موجر ایجار مقاوله سنی بعد الامضا فوت اولمش ایسه کندیسنك وفاتی وننده ایجار سندینك كذلك موجودیتده اشتباه ایدله من.

فقط بوصوك ایکی وجهله تاریخ ایجار قطعیت كسب ایتسه بيله موجر حق رجحانه مالک اوله من. زیرا هر نه قدر سبب عینی اولدیغندن بوتقدیرده ده موجرك حق رجحانی اولسی معقول ایسه ده قیاس طریقله حق امتیازك ثابت اولماسی قواعد حقوقیه دندر. خانیلیر، یعنی یومیه حسابيله یولجی و مسافرلره اوطه و یا یتاق ایجار ایدنلر سند رسمی ایله مقاوله عقد ایتمه مش اولسه لر دخی ینه مسافرلرک خان و یا اوتل درونه کتیردکری اشیا اوزرنده حق رجحانلری واردر.

قانونك خانجی و اوتلیجیلردن حق رجحانه مظهریت ایچون سند رسمی طلب ایتمه مسنه سبب خانیلیری فعلاً غیر ممکن اولان بر خصوصه مجبور ایتماك ایچوندر. فی الحقیقه اوتله و قتلی و قتمز نازل اولان بر یولجینك همان کاتب عدل حضورینه دعوت ایدلمسی ممکن اولدینی کبی نه قدر قاله جنی معلوم اولمایان بر یولجیدن پشین اجرت طلب ایدلمکده عادة متعسردر. قانون هیچ بر کیسه یی صرف وعاده و یا نزاکته مخالف اولان بر معامله نك ایفاسنه اجبار ایدم من. فرانسه ده عقار و اراضی موجرلری تاریخ ایجاری قطعی اوله رق اثبات ایدرلر ایسه ایشله یه جک بتون بدلات اجاره بی ده امتیازلی اوله رق استیفا ایدرلر. اكر سند رسمی ایله بدلات ایجاری اثبات ایدم منلر ایسه آنجق بر سنه لك ایشله جک بدلات اجاره بی امتیازلی اوله رق استیفا ایدرلر. شو قدر که دیون سائر اصحابی

تکمیل بدل ایجاری ویره رک کندی فاملرینه عقار ویا اراضی ایجار ایله بدلندن استیفای  
مطلوب صلاحیتنه مالکدرلر .

قانون حق رجحانی علی الاطلاق اموال غیر منقوله بدلات اجاره سنی تأمین ایچون  
تأسیس ایتدیکندن موجرک عقاره صاحب ویا آنک مستأجری اولدی آره سنده برفرق  
یوقدر . فقط اموال منقوله موجرلرینک ، اموال غیر منقوله یه تبعاً ایجار ایدلسه بیله ،  
حق رجحانلری یوقدر . مثلاً براتو موویل موجرینک مستأجرینک اوتو موویل دروننده کی  
اشیای اوزرنده حق امتیازی موجود دکدر . کذلک بر کیسه استیجار ایتدیکی خانه  
دروننه ماکنلر وضع ایله آتی بر اعمالاخانه یه تحویل ایتدیکندن صکره اخره ایجار  
ایتسه عقد صفقه واحده ایله اولسه بیله بدل ایجارک تمامی ایچون حق رجحانی  
اولیوب آنجق صرف غیر منقولک حصه سینه اصابت ایده جک بدل ایجار ایچون امتیازلیدر .

### موجرک صرهمه آنک تعلق ایتدیکی امرا

موجرک حق رجحانی اجرا قانون موقتک ۱۲۷ نجی ماده سی موجنبجه اولاً عقار  
دروننه موضوع اشیا ائمانی اوزرینه ثانیاً اگر مأجور محصولدار اراضی ایسه محصولاتی  
اوزرینه تعلق ایدر .

آ — قانونک عبارته مطلقه سینه نظراً مأجور دروننده بولنان هرشی اوزرنده موجرک  
حق رجحانی واردر . اشیا مذکوره کرک اسباب استراحتی استکمال ویا اجرای صنعت  
ایچون موضوع اولسون و کرک عقار دروننه طوغریدن طوغری یه موضوع اولیوبده  
دولاب و قونسول کی اشیا دروننده محفوظ اولسون . بناء علیه مستأجرك قابل هجز  
اولان البسه وچامه شوری وکتابلری اوزرنده ده موجرک حق رجحانی واردر . مع مافیه  
اسهام و سندات ایله نقود اوزرنده موجرک حق رجحانی مؤلفلرجه قبول ایدلیور .  
زیرا اسهام و سنداتک بذاته قیمتی اولیوب آنلرک ناطق اولدقلری قیمت خانه خارجنده در .  
نقود ایسه خانه درونندن زیاده مستأجرك جینده بوله جندن تصادفاً خانه دروننده  
بولنسته اعیار اولونماز . مع هذا ظن عاجزانه کوره نقود خانه دروننده موضوع  
قاصه داخلنده بولنسه بیله یه موجرک حق رجحانی یوقدر . زیرا قانونک عقاردروننه  
موضوع اشیا ائمانی اوزرنده موجره حق رجحان بحس ایتسیله آنجق ثمنه قابل تحویل



اولان اشیا اوزرنده حق رجحان تأسیس ایتمک ایستدیکی اکلاخیلور . طرفین مقاوله عقد ایدرکن موجر آنجق او خانیه معساد وجهله وضع ایدیهلک اشیا بی نظر دفته آلوب تقود و اسهامی خاطرلرینه بیه کتیرمدکلرندن بو ایکی نوع اشیا قانونک دائرة شمولندن خارج عد ایتمکده بر محذور موجود دکلدر . بلکه مدیونک اعتباری صیانت ایدلمش اوله جفی جهته دائمی منفعتدر .

عقار دروننه موضوع اشیا موجرک حققی تأمین ایستدیکندن مستأجر اموال مذکوره بی طویدن اوله رق خانه دن چیقارمق آرزو ایتمکده موجرک منعه صلاحیتی درکاردر . مع مافیه مستأجر یرینه عین قیمتده مال وضع ایتمک اوزره اموال و اشیا بی پاره پاره بیع ایده بیلور . زیرا موجرک حق بدلات اجاره بی تأمین ایده جک قدر مالک مأجورده بولمسيله محفوظدر .

عبارة قانونیه نک اطلاقه نظراً مستأجرک مستأجری طرفدن مأجوره وضع ایدیلن اموال اوزرنده ده موجر اولک حق رجحانی واردر . شوقدرکه مستأجر ثانیک اموالی آنجق کندی موجرینه قارشلی اولان دینی ایچون قابل حمزدر .

۱۲۷نجی ماده نک اطلاقه رغماً عقار دروننه موضوع اشخاص ثالثه نک اموالی اوزرنده موجرک حق رجحانی اولسی قبول ایدیهل من . واقفا شخص ثالثه عائد اولان بر مالک رهن اوله رق کوسترلمسی ممکن ایسه ده مجله موجبجه رهن مستعارک صحیح اولسی ایچون مال صاحبک اذن و اجازتی موجود اولسی لازمدر . فقط موجر مأجوره بدلات اجاره بی تأمین کافی مال وضعه مستأجری اجبار ایدوب او دخی شخص ثالث رضا و معلوماتیه اکا عائد اولان بر شی مأجوره وضع ایسه بومالده رهن مستعار حکمنده عد اوله رق موجرک حق رجحانی تعلق ایتمک اقتضا ایدر .

ب — ترلا و چفتلک کبی محصولدار اراضی موجرینک محصولات اوزرنده حق رجحانی موجوددر . قانونک محصولات ارضیه اوزرنده موجره حق رجحان بخش ایتمسه سبب طرفین آره سنده موجودیتی فرض ایستدیکی بر رهن مقاوله سی دکلدر . زیرا زیرا وقت ایجارده هنوز محصولات موجود اولدی بی کبی نه مقدار محصولات اقتطاف ایدیهل جکی دخی معلوم دکلدر . موجرک امتیازلی طائمه سنه سبب مستأجرک محصولات مذکوره به مالکیتی ایجار ایستدیکی اراضی سایه سنده اولسیدر . اگر ارض ایجار ایدلمسه محصول

ادراك ايديله من و هيچ بر داین بو سبيله نسته اخذينه مقتدر اولامز ابدی. قانون موجر منقته حق امتیاز تأسیس ایتلیدر که مستغرق دیون اولان زراع اراضی استیجاريله محصول آلهرق دیوتی تأدیه امکاتی بوله بیلسون و بر مدیونک مالی آنی وجوده کتیرمک ایچون اختیار اولتان بتون مصارف تأدیه اولندقدن صوکره داینلرینه تخصیص ایدمک ایجاب ایدر. بو اساس قبول ایدیلنجه محصولانک نشو ونماسی ایچون تخم اعطایتمک، عملی ایجارایتمک آلات وادوات زراعیه تدارک ایتمک کبی دهایقیندن اشتراک ایدنلرک دخی امتیازلی اولسی وحتی درجه موجرله تقدم ایتسی ایجاب ایدر. زراعت اعتبارینی محافظه ایچون هر حالده واضح قانونک بویله بر امتیازی قبول ایتسی تمی اولنورایسه ده یوقاروده عرض ایتدیکمزوجهله قیاس طریقله امتیاز ایجادی جائز اوله میه جفندن قانونک شمدیکی حالده موجر آنلره تقدماً استیفای حق ایدر. فرانسه قانون مدینسک ۲۱۰۲نجی ماده سی تخم و آلات زراعیه تدارک ایدنلرک موجرله تقدماً محصولات اوزرندن استیفای حق ایله بیله جکارنی بیان ایتمشدر. فی الحقیقه اراضی استیجار ایدن و فقط اعتباری ارتق قالمش اولان بر چفتجینک ویره سی به تخم تدارک ایتسی قبل دکلدر و تخم تدارک ایدنلرایسه موجر حق امتیازینی استعمال ایده جک اشیا بوله من.

§ محصولدار اراضی موجری محصولات اوزرنده حق رجحانی اولدیفی کبی ارض اوزرینه موضوع مدیونک اشیا ی سائر سی اوزرنده دخی حق رجحانی حائزدر. زیرا ۱۲۷نجی ماده نک فقره ثانیه سنده کی عقار تعبیری اوزرنده بنا بولونسون بولونسون بالمله غیر منقول اراضی به شامل عدایدلیدر. قانونک اراضی موجرلی ایله بنا موجرلی آره سنده امتیاز ایچون برفرق کوزتمسند بر حکمت یوقدر. اراضی موجرلی یالکز محصولات اوزرنده حق رجحانه مالک اولملریله کافی درجه تأمین ایدمش اولماز. فرضاً بر مرما موجرینک اگر او مرعاده رعی ایدیلن حیوانات اوزرنده حق رجحانی اولسه بدل ایجاری قواعد عمومیه به توفیقاً تأمین ایتمک لازم کله جک در.

قانون عقار دروننه موضوع اشیا اوزرنده موجره حق رجحانی طانیش اولدیفندن اشیا عقار درونندن موجرک رضاسیله اخراج ایدیلور ایسه ارتق حق رجحانی قالمز فقط موجرک رضاسی خلافه اولهرق مستأجر اشیا سی مأجوردن اخراج ایتسه حق رجحان ساقط اولور می ؟

بزم رأیمزه کوره حق رجحانک ساقط اولماسی اقتضا ایدر. زیرا موجرک حق



حق امتیازی رهن ضمنی اساسه مستند اولدیندن انحق طرفینک رضاسیله فسخ اولنه بیلور. مستأجر موجرك صریح ویا ضمنی رضاسیله مأجوری تخلیه ایتسه رهن مقاوله سی منفسخ اولور فقط رضا ویا معلوماتی خلاقه تخلیه مأجور حائده فسخ رهن مقاوله ضمنه سی قرضه امکان یوقدر. اگر موجرا امتیازی مستأجرک مأجوری هر نه صوته اولورسه اولسون تخلیه ایتسیله غائب ایتش اولسه ایدی واضع قانونک موجرله حق رجحان بجن ایتسبدنه بر فائده موجود اولمزدی. چونکه اکثریا موجرلر مستأجرلریله برابر ساکن اولدقلرندن انلرک خبری اولمدهن مستأجر اشیا قاجیره بیله جکی کبی خصمی اقامه دعوی ایله حجز وضع ایدنجه قدر مستأجر جبر و شدتله ویا حیلله ایله مالی اخر بر طرفه نقل ایده بیلور.

مع مافیه موجر مستأجرک وضع ایتدیکی اشیا بیعه وایجار ویا سار صورتله خانه دن چیقمه معد اولدیغه واقف اوله رق عقد ایجاره موافقت ایتش ایسه اشیا مذکوره نك خانه دن اخراجنه موافقت ایتش عد اولتور. و آرتق بواجازتندن رجوعی قابل اولماز. بناء علیه مغازه مستأجرلری مغازه لرینه وضع ایتدکلی اموال تجاریه بی اخره دور ایده بیلورلر. تمی ایدرز که یکی واضع قانون مستأجر اشیا سی مأجوردن اخراج ایتدیکی تقدیرده موجرك صلاحیتی لائق اولدینی درجه تفصیل ایتسون. فرانسه قانونه کوره موجره رضاسیله خانه دن اخراج اوئان مال اوزرنده آرتق امتیازی غائب ایدر. چونکه موجرك بوکی اموال اوزرنده حق امتیازی ابقا ایتک اعتبار عمومی بی خللدار ایدر. بر مالی آلمق ایستیلر اومالک صر سیله صاقلاندینی عقار بدلات اجاره سنک تمامیه تأدیه ایدیلوب ایدلدیکی بیلمکده بالطبع معذوردرلر.

فقط موجرك رضاسی خلاقه اوله رق مأجوردن اخراج ایدیلن مال اوزرنده موجرك قیصه بر مدت ظرفنده [اون بش کون محصولدار اراضی ایسه قرق کون] حق امتیازی باقیدر. واقعا اعتبار عمومی به تأثیر ایتسی اعتباریله موجره بوتقدیرده حق رجحان ویرلسی بر ضرردر فقط بر کیسه بی ده قصوری اولقسرین حقندن محروم ایتک دها بیوک بر ضرردر. « ضرر اشد ضرر اخف ایله ازاله اولونور. »

اعتبار عمومی بی ممکن مرتبه صیانت ایچون اشیا مذکوره بی موجرك حسن نیتله وصالتسی معتاد اولان محلدن صانون آلمش اولان بر کیسه یدندن ضبط ایتسی انحق

شخص مذکورك تأديه ايتمش اولدینی بدلی تمامیه تأديه ایتسیله مشروطدر . ( ۱۸۹۲ )  
قانونی تعدیلاتی )

### موجرک ممتاز موقوفی

اجرا قانون موقتک ۱۲۷ نجی ماده سی عقار و اراضی موجر لرینه یالکز بدلات  
اجاره نك تأمین استیفاسی ایچون حق رجحان بخش ایتکده در . بناء علیه موجرک  
مستأجرک مأجور اولان عقار و اراضیدن انتفاعنی تسهیل ایتک ویا ممکن قیلمق ایچون  
ویردیکی آوانسلر ویا اموال منقوله بدلات اجاره سی ویا مستأجرک اجرای تخریبات  
سییله عهده سنه لازم کلان ضرر و زیان بدلی ایچون امتیازی یوقدر . موجرک حق رجحاتی  
تجویز ایتدیرن اسباب نظر دقبه آلیرایسه دیون مذکورک دخی ممتاز اولسی موافق اولور .  
فقط ۱۲۷ نجی ماده نك فقره اخیره سی ایله خانجی لره بخش اولسان امتیاز یالکز  
خان کیراسنی تأمین ایله میوب خانجینک صنعتی ایجابی ایتدیکی مصارفاتی ده تأمین ایدر .  
زیرا قانون علی الاطلاق خانجی ولوقاطه جی اجرتی تأمین ایتشددر . از جمله مشتری به  
ویریلان ماکولات بدلی و حیوانه ایدیلان مصرف ، تدارک ایتدیکی هر به وکیده مصرفی ده  
ممتازدر .

موجرک امتیاز وجهله استیفا ایدجکی بدلات اجاره نك مقداری حقننده قانون  
صریح اولدیغندن فعلیاتده برچوق مشکلات تحدت ایده بیلور . بزم فکر مزه کوره  
مطلقک اطلاق اوزرینه تفسیری لازم کلدیکندن ایشله مش ویا ایشله به جک بالعموم بدلات  
اجاره نك ممتاز اولسی ایجاب ایدر . وقوعانده سکنایچون ایدیلان ایجارک سنه ک اولسی  
بدل ایجارکده هر سنه پیشیناً استیفاسی معناد اولدیغندن عادیاً بیوک مشکلات تولد ایتمز  
ایسه ده موجر مستأجرک سائر داینلرینی اضرار ایچون بالاتفاق استیفا ایتدیکی بدلات  
اجاره یی انکار ایدر ویا مستأجر تجار اولوبده اوزون بر مدته استجار ایلش ایسه  
موجرک بک مهم بر مقداره بالغ اوله بیلن بدلات اجاره یی طلب ایتسی دیون سائر  
اصحاب بک زیاده اضرار ایده بیلور حتی ده ایلرو کیدیله رک دنیه بیلور که اوزون زمان  
ایچون ایجار مقاوله سی یا بمش اولان کیمسه نك اعتباری بوسیله تناقص ایدر .

مجله موجبجه انحق استیفای منفعت ایله اجرت لازم که جکندن موجرک یالکز



ایستلش اولان بدلات اجاره‌بی امتیاز ضرورتیه استیفا ایدوب وعده‌سی حلول ایتدیکی بر دین ایچون امتیازلی اوله مامسی لازم کلیر .

فقط افلاس ایتش اولان بر تجارک عموم دیونی معجل حاله انقلاب ایدم جکی جهته موجرک بتون بدلات اجاره‌بی علی طریق الامتیاز استیفا ایدم بیامسی قابل ظن اولتور . فی الحقیقه بر تاجرک افلاس ایتسی ایجارک فسخی ایچون پکده اعذار مشروعه دن عد اولنه منر ومفلسک تکمیل اموالی فروخت ایدیلور ایسه موجر بالاخره وعده‌سی حلول ایدم جک اولان بدلات اجاره‌بی استیفا ایدم جک مال بوله منر .

بزم فکر منر جه منفعتک هنوز استیفا ایدلمه منر اولمسی جهته مستقبل بدلات اجاره‌ک واجب التادیه اولمدیفنه بناءً موجری حق امتیازدن محروم ایتک طوغری دکلدیر . کرچه اجاره مطاقه ده استیفای منفعت لزوم اجرتده شرط اولدیفندن تعین اولنان مدتلر وعده ماهیتده دکلدیر فقط اجاره مطلق دخی اولسه بدلات اجاره‌به موجر مستأجرک استیفای منفعت ایتسی شرطیه مالک اولور مفلسک بر شرطه معلق اولان دیونی درحال تادیه اولنه منر ایسه ده هر حالده شرطک تحققه انتظاراً توقیف اولنق اقتضا ایدر . با خصوص شرطه معلقاً داین اولانلر امتیازلی ایسه لر کندی امتیازلرینه خلل کتیرمک جائز اولماز . تکمیل بدلات اجاره‌بی تأمین ایدن داینلرک مامسی مدت ایجارک ختامه قدر غیر منقولی کندی ناملرینه ایجار ایدم بیلورلر فرانسه ده ۱۲ شباط ۱۸۷۲ تاریخلی قانون قانون تجارک ۴۵۰ و ۵۵۰ نجی ماده لرینی تعدیل ایدم رک موجره مستأجرک افلاسی تقدیرنده انجق سنه جاریه وبو سنه جاریه‌بی تعقیب ایدن سنه بدل ایجاری ایچون امتیاز طانمشدر . ۱۹ شباط ۱۸۸۹ تاریخلی قانون ایسه ارضی ایجارنده موجره نهایت بش سنه ک بدل ایجار ایله بو مدت ظرفده مستأجرک ایقاع ایتش اولدیفنی ضرر وزیان بدلاتی ایچون حق رجحان بخش ایتشدیر .

حقوق فاکولته‌سی اصولها کت حقوقیه مدرس معاونی

مصطفی رشید

