

دارالفنون

حقوق فایز و لایحه محمد قاسم

مقوق ، اقتصادیات

ایکی آبدہ بر نشر اولنور

مندرجات

قسم مقوقی :

اسو مجره قانون مدینسنه نظراً اجاره حاجی عادل
حق مدافعه و اصول استنطاق طاهر
آلمان قانون مدینسنه کوره وراثت جودت فرید
فرانسه ده شورای دولت وصفی راشد

قسم اقتصادی :

عثمانی بانکہ سی ابراهیم فاضل
دیون عمومیہ یوکنک تخفیفی چاره لری عینی زاده حسن تحسین

ا-قانبول — یکی مطبعه

۱۹۲۶

اسویجره حقوق مدنیہ سنہ نظراً [*]

۲

اجارہ [**]

(اجارہ) مؤسسہ سی اوائلہ بر شینک عادتاً (حقوق عینیہ دہ اولدینی کی) حقوق ملکیت و تصرفیہ سی بلع ایدہ جک و مستأجرک وارثہ انتقال ایلہ جک اشکالی کوسر مکدہ ودائی اجارہ لره مساعدہ ویر مکدہ ایکن حالاً معین بر زمان ظرفندہ ویا لکز عاقدک شخصی ایچون حق انتفاع بخش و تأمین ایدیجی بر مؤسسہ حالہ کلش و عقدک ویردیکی حق استعمال و انتفاعک ارث طریقہ قابل انتقال اولادینی قبول ایدلمشدر [***]

اسویجره حقوق مدنیہ سنہ نظراً عقد اجارہ : (Louage) صورت عمومیہ دہ : بر مقاولہ درکہ اونکله موجر ویا اجیر معین بر مدت ایچون کندی مالی یا خود کندی

[*] حقوق مدنیہ مدرسی حاجی عادل بک افندینک ایکنجی صنفدہ کی تقریر نوظلریدر .

[*] اسویجره قانون مدنیہ سنہ نظراً (اجارہ) مباحثی ہیہ نسبتہ بر از دها شمولیجہ مذاکرہ ایدہ جکر . چونکہ اجارہ ، معاملات اعتباریہ بک مهم عقد لردن در . حتی قانون مادہ لرینی عیناً ترجمہ ایتمکی اختیار ایدیورز . بصورتله قانونک آتیا اکتساب ایدہ جکی شکله نظراً مقایسہ قولای اولور و تصحیح ایدلہ جک نقطہ لرینی کنیدلک کزدن تصحیح ایدرسکر . بورادہ بزم تعقیب ایدریمز غایہ بو عقد حقندہ کی موضوعات قانونیہ ایلہ برابر الک کزیدہ شارح لک مادہ لر حقندہ کی مطالعاتی پیش اطلاع و محاکمہ و وضع ایتمک ، ممکن اولدینی قدر موضوعات حاضرہ منزله مقایسہ لر یا بق ، بصورتله عقدک ماهیت و درجہ شمول و اہمیتی و بالخاصہ معاملات ناسہ ماہہ التطبيق اولہ جق احکامی حقندہ سزلردہ درین ایزلر و خاطرہ لر براقدر . بو بولده کی مذاکرہ لک یا لکز موضوع بحثن اولان اجارہ مسألہ لر ایچون دکل هنوز کورمدیکم مسائل سائرہ نک آتیا دها قولایلہ آکلا شیلہ سنہ مدار کلیسی اولاجقدر . چونکہ (فکر حقوق) نقدر چوق ایشلہ نیر وانکشاف ایدرسہ قوہ استخراجیہ واستنباطیہ سی او نسبتہ ثمرہ بخش اولور .

[***] آتیا مذاکرہ ایدلہ جکی وجہله غیر منقولانہ عائد بر ایجارا کر دفتر خانہ دہ تسجیل ایدریرلہ جک اولور ایسہ بو فعل تسجیل ، مستأجرک حق استعمال و انتفاعی اشخاص ناکہ یہ دہ طائندیرمغہ و حرمت ایدریرمکہ خادم بر حق عینی احداثہ سبب اولور . (۲۶۰) و (۲۸۲) مادہ لره باقی !

خدمت و عملی ، بر اجرت مقابلنده اوله رق ، دیگر بر شخصک استعمال و انتفاعنه حصر ایتکی و مستأجرک دخی معین اولان اجرتی موجر ویا اجیرینه تأدیه ایتکی تعهد ایدر . فقط اسویچره قانون مدینسنده آرتق Louage تعریفی کورولمور . بونک مدلولی اهمیتلرینه بناء آری بابلره تقسیم وهربری آری آری تعریف اولونیور مثلاً Bail کلمه سی یالکز [اجاره اشیا] یه تخصیص ایدلمشدر .

خدمت و عملک اجاره سنه [ایش مقاوله سی] Contrat de travail دینیلش ، بر ایش یادی رفق اوزره واقع اولان مقاوله ویا اجاره یه [تعهد و التزام مقاوله سی] Contrat d'entreprise نامی ویرلمشدر . بز بونلری یکدیگری متعاقب مذا کره و تدقیق ایده جکز

۱ نجی باب BAIL اجاره اشیا

« Bail » صورت عمومیه ده حقوق مدنیه مزک منافع اعیان اوزرینه وارد اولوب اجاره عقار و اجاره عروض و اجاره حیوان اولق اوزره اوچ قسمه آیریلان عقد اجاره مقابلی در . [*]

فقط اسویچرده بو اوچ قسمی ده احتوا ایدن و منافع اعیان اوزرینه وارد اولان اجاره نک ایکی فردی واردر که حقوق مدنیه مزه نظراً بالخاصه نظر تدقیقه آلمسی ایجاب ایدر :

۱ Bail à loyer (یالکز عینک استعمالی اوزرینه وارد اولان اجاره) هرهانکی برشینک یالکز عینی استعمال ایتک اوزره ایجار و استیجار ایدر .

۲ Bail à ferme [عینک ایشله تیلسمی « استثماری » اوزرینه وارد اولان اجاره] عینی ایشله توب اوندن بر فائده و منفعت زائده استحصالی غایه سیله واقع اولان ایجار و استیجار در .

مع مافیه بر شخصک ، محصول و برنجی هرهانکی بر (حق) نک استعمالی و استحصالاتنک اخذنی اخره ترک ایتسی ده بوقیل بر اجاره در . بناء علیه تعریفی یالکز عینه دکل (حقه) دخی شامل اوله جق صورتده تعمیم ایتک لازمدر .

[*] حقوق مدنیه مزه نظراً معقود علیه اعتباریله اجاره نک ایکنجی نوعی عمل اوزرینه وارد اولان اجاره در . کوریورسکز که عمل اوزرینه وارد اولان اجاره اسویچره قانوننده باشقه اسمرله باشقه بابلره کچمش اجاره تلفیقی عادتاً بونلردن اوزاقلاشدیرلمشدر . بو یا بر (ایش) ویا خود بر (تعهد و التزام) مقاوله سی در . حتی بو ایکنجیسی استصناع مؤسسه مزله ده علاقه داردر .

آتیاً مذاکره ایدیه چکی وجهه بویکی آجاره آراسنده احکام اعتباریه فرق موجود اولدیفندن اسویجره قانون مدنیسی بونلره آیری فصللر تخصیص ایتمکده در . (*)

برخی فصل : Bail àoyer [عینک یالکز استعمالی اوزرینه وارد اولونه آجاره]

صورت عمومیده دینیه بیلیرکه صاتیلمغه صالح اولان هرشی آجاریه موضوع تشکیل ایدیه بیلیر . ذاتاً اوج عنصر اساسی ده مشابته اعتباریه بیع ، آجاریه بکزر : (۱) ایکیسندده بر (شی) واردر (۲) ایکیسندده ثمن ویا اجرت واردر (۳) ایکیسیده تراضی طرفین ایله وجود بولان بر عقده مستنددر .

یالکز بایع ، شینک مشترییه تملیکنی متعهد اولدینی حالده موجر مستأجرینه یالکز شینک استعمال ویا انتفاعنی ترک وتأمین ایلکی متعهددر . بونکله برابر بعض اشیواردرکه ماهیتلری اعتباریه آجاریه صالح اولامازلر . مثلاً آجارهده مستأجرک باشلیجه وظیفه سی ختام آجارهده شی مأجوری عیناً صاحبه اعاده ایتمکدر . حالبوکه بعض اشی بالخاصه کیل ووزنه تابع اولان مثلیات ، ختام آجارهده عیناً اعاده اولونه مازلر ، استعمال واستهلاک ایله تلف اولورلر شوحالده بر غیر منقوله ملحق اوله رق واقع اولان بعض افرادی مستثنا اولقی اوزره مثلیاتک آجاریه سی ماهیت عقده منافی در .

[*] واقعا حقوق مدنیسه مزده منافع اعیان اوزرینه وارد اولان عقد آجاره جمله سندن اوله رق اراضی ایجار واستیجاری واردر . فقط عینک استئاری Exploitation مقصدیه وارد اوله بق آجاره لر یالکز اراضی کرامقندن عبارت دکلدر . بورایه داخل بر چوق فردلر واردرکه حقوق مدنیسه مزه نظراً اولنلرک (آجاره) نامی آلتنده عقیدنه جواز یوقدر . مثلاً آجارهده معقود علیه یالکز (منفعت) اولدینی جهته استهلاک عین اوزرینه وارد اولان آجاره مجلهیه نظراً باطل اولور . مثلاً اودون کسمک ایچون بر قورویی ، عیشی ایله انتفاع ایتک اوزره باغ وبانچیه یی ، طوبراغی ایله طوغله وکرپیچ یا بق اوزره ارضی ، بالقی صیدی ایچون کولی ویا حوضی ، استیجار ایتک صحیح دکلدر . چونکه بونلرده معقود علیه منفعت اولایوب عینک استهلاکدر . نته کیم قورو اراضی استیجار ایدلرده مثلاً بر چیفتلک ، دمیر باش عد اولنان تخم وماکنه وحیوانات وآلات وادواتیه برلکده استیجار اولونورسه بونده استهلاک عین موجود اولدیفندن مجلهیه نظراً صحیح اولماز . واقعا اسویجره حقوق مدنیسه نه نظرآده تماماً استهلاک عین اوزرینه آجاره جائز اولماز . فقط تفصیلاتی قسم محصورصنده کوریه چکی وجهه بر عینی ایشله تهرک انتفاع ایچون واقع اولان آجارهده عینک عنصر اساسی سی مطلقاً دائم و برقرار قالدیق یالکز عین ، ایشله تیهلرک آندن ، عینک رقبه سنه ضرر ویرمیه چک صورتده ثمرات جدیده اقتطاف ایدیه چکدر . مثلاً بر اورمان ویا معدنک ویا بالقی صیدی ایچون بر کولک ودمیر باش اشیاسیله بر چفتلکک الخ . . بوقید وشرط آلتنده ایجار واستیجاری پک اعلا ممکن در .

بعض اشیا دخی وارد در که اولر ایجار اولونه بیلیر فقط صائیه ماز . مثلاً ملی املاک عمومی میدانلر و سائره بوقیلدن در . بونلر یالکزر ایجار اولونه بیلیر فقط اساس اعتباریه بیع و شرایه موضوع تشکیل ایده منزل .

— ۱ —

تعریف

Bail à loyer قانونده شویله تعریف اولونمیشدر :

بر مقدار در که مبرر آنکه ، بر اجرت مقابله اولور ، بر شیک استعمالی مستأجره ترک اتمکی نفره ایدر . (۲۵۳)

اسویچره حقوقه نظراً (مدت) اجاره مقاوله سنک عنصر انعقادی دکل در . اجاره نك مدتی معین و غیر معین اولایلیر . یالکزر مدتی تعیین ایدلماش اولان بر اجاره نك یوسیه فسخی اقتدارینی سالب اوله رق مقاوله یه درج اولونه حق شرط کأن لم یکن حکمنده در چونکه اسویچره وجائب قانونی ، هر هانکی بر مقاوله نك لدی الاقتضا قابلیت فسخیه یی حائر اولسنی امر ایدر و بویله بر اجاره نك فسخی اقتدارینی سلب ایدیچی بر شرط اساس اعتباریه موقت اولق لازم کلن ماهیت عقده منافی و حکم قانونه مخالف اولور .

تعریفده کوریلان (شی) منقولده اولور غیر منقولده اولور . مثلاً علی العموم اولر ویا اولردن بر قسم (بر ویا بر قاج اوطه) مغازه و ده پور ، (بر غیر منقوله ملحق اولوبده ایشلته رك محصول آلق مقصدیه اولمایه رق) عرصه لر ، بر پنایر جینک صاته جینی اشیایی تشهر ایده جکی یرلر ، اعلان یا پیشدیر مق ایچون بر دیوار الخ کی غیر منقولات و بر یسقلت ، بر البسه ، بر ینک آتی و الخ کی منقولات ...

شوقدر که قانونک بعض ماده لری یالکزر غیر منقولات حقنده تطبیق اولونور .

(۲۵۹ ، ۲۶۰ ، ۲۶۷ ، ۲۶۹ ، ۲۷۲ نجی ماده لر کی)

(شی) ك مطلقاً مقاوله یی عقد ایدن بر طرفك مالی اولسنی شرط دکل در . بر کیسه باشقه سنك مالی ده ایجار ایده بیلیر . مستأجر ك تحت ایجارنده اولان شیئی باشقه سنه ایجار ایتسی کی .

منقول ویا غیر منقول بر قسمی کرایه و بر مکه [یر ویا موقع ایجاری] تسمیه اولونور .

مثلاً اعلان ایچون بر دیوار ، اوتل قوجیسی ایچون بر سکنی ، تیاروده بر موقع ، بوسته عرب‌سنده ، واپورده ، ترنده .. الخ بر یر بوقیلدندر . بوسو کونجیلرده اکثریا مستأجره کندی یرینی کندیسسی انتخاب ایدر . مع مافیه موجر بالذات یرلرک تعیینی حققی محافظه ایده بیلیر . بعضاً اجاره ، ملحق ویا تمیزج و فقط ماهیتلری مختلف مقاولاتی احتوا و مثلاً بر مقاوله ، ماهیه باشقه دیگر بر مقاوله یی استصحاب ایدر . موجرک مستأجر ایله بر (شی) اوزرنده اجاره مقاوله سی یاپارکن مثلاً مستأجرینک اشیا سی هر تورلو ضیاع و خسارندن محافظه ایتمکی درعهده ایتسی بوقیلدندر . بوراده مختلف ایکی مقاوله موجوددر . موجرک متقابلاً تعهد ایتدیکی خدمت لر ایچون (ایش مقاوله سی) احکامی تطبیق اولونور . مثلاً اویونک بر اوداسنه بر طلبه آلان موجرک طلبه یه قارشی درعهده ایتدیکی اؤ خدمت لری بوجله دن در . (اجرت) اکثریا نقد اوله رق تعیین اولونور . مع مافیه بعضاً متقابل بر منفعت و حتی بر (عمل) دخی بدل اجاره اولابیلیر . بویکنجی تقدیرده مقاوله ده ا زیاده بر (ایش مقاوله نامه سی) ماهیتی اکتساب ایدر . مثلاً بر آمر ، کندی مأمور ویا خدمه سینه معاشدن ویا اجرتدن باشقه برده اقامتگاه تخصیص ایلسه - آپارتمان ویا اوتل قوجیسه بر مسکن کوسترمک کبی - بوراده یالکزر خدمت مقابلنده ایجار وارددر یوقسه اقامتگاه تعیین ایدلمشدر دییه (عینک استعمالی ایچون ایجار) Bail à loyer موجوددر دینلیمک موافق اولماز .

قارشولنی استیفا ایدلمه یین بدلات اجاره ، تحقق ایتش بر (مطلوب) عد اولونماز . بدل ایجار ، آنجق مأجوردن انتفاع مستأجره تأمین ایدلمک شرطیله مستقبلده بر وجیه تولید ایده بیلیر . اگر موجر مأجورک استعمالی تأمین ایده مزسه ویا بونی تأمیندن امتناع ایلسه اجاره نلک جریانی منقطع اولور .

موجر ایچون اجرتی طلب حققی بخش ایدن علت یکانه ، شی مأجوری مستأجرک امرینه آماده بولوندرمسی در .

بدل ایجارک پشین اولسی عقدک توابعدن اولوب لوازمندن دکل در ، عقد اجاره دن مستقل اولارق نظر اعتباره آله حق بر کیفیت در . (*)

(*) عقد مطلق ایله اجرت لازم اولماز مجله ۴۶۶

اجاره مطلقده هر حالده ابتدا آجرک مأجوری تسلیم ایلسی لازم کلیر ۴۷۵

کرا وقت تسلیمدن اعتباراً ایشلر ۴۷۷

— ب —

موجره عامه و جیره

موجرك وظیفه سی یا لکزی شی . مأجوری مستأجره ترك ایتمكدن عبارت دكل در .
 ۲۵۴ نجی ماده نك برنجی فقره سی بو ترك صورت وقوعی تعریف ایتمكدده در :
 موجره ، مأجوری مستأجره عقدده مقصودی اولاده و به استعماله موافق به حال و شانده
 اولی ازره تسلیم ایتك و بونوره مدت اجاره ائسانده مأجوری بو وضعیتده بولونمیرمه
 مجبوریتده در .

اولا موجر ، مقاولده صراحة و یا ضمناً تعیین اولان صورت استعمالی تأمین ایچون
 مأجوری مستأجرینه تسلیم ایتمكله مكلفدر .
 (۱) مأجورك حسن حالده تسلیمی لازمدر : شویله كه موجر ، عقد اجاره ایله برابر
 مأجورك مستأجر طرفدن كاليله انتفاع ایدیه بیامسنه مانع اوله جق شیرلی ازاله و مثلاً
 لازم كلن تعمیراتی اجرا ایدر و مأجوری آنجق بویله منفعت مقصوده هیچ بر عارضیه
 اوغرامقیزین استیفا ایدیه جك بروضیتده تسلیم ایلر .

مثلاً برآپارتمان مستأجری ، استیجار ایتك ایستدیكى مأجورك مضر صحت بر شأنیت
 كوسترمه منی ، رطوبتلی اولماسنی ، صهی تخیرات ایله تمیزلشمش و درجه كفایهده هوادار
 و بخره لری تماماً جاملاشمش ، حتی اكر لازمه چفته بخره لی اولمنی ایستیه بیلیر .
 كذلك ، غرض استیجاره نظراً مأجورك لازم غیر مفارقی اولان بوتون توابغی ده
 مأجور ایله برلكده تسلیم ایتك ایجاب ایدر .

مستأجر مأجورده کی نقصانلری دها . مأجورك مثلاً آپارتمانك ایچنه كیرمزدن اول
 موجرینه اكال ایتدیرر و مستأجر ، معین اولان تاریخدن اعتباراً مأجوری استعمال
 قدرتی حازر اولونجه ، مأجور ، مستأجره تسلیم اولونشمش فرض اولونور .

موجر بو نقصانلری اكال ایتمز و یا مدت اجاره ائساننده بو عارضه لردن برینك
 وجودی و یا حیلولتی آكلاشیلدقده وظیفه سی ایفا ایلرسه (خلافی مشروط و یا قانوناً معین
 اولمادجه) بو احوال ، فسخ اجاره یی و یا اجرتدن تزیلات اجراسنی ایجاب ایتدیره بیلیر .

۲۵۴ نجی ماده نك ایکنجی فقره سی بو مؤیده یی احتوا ایتمكدده در :

اگر مأجور عقد اجاره ابد مقصود اولاده منفعة توافق اتمیه جک بر مال دشارده تسلیم ابدلسه ویا بر استعمال و انتفاع قابلیتی اتمیه جک بر صورتیه خلیل و نقصانه اوغراسه ابد مستأجرک مقادله ده رجوع ویا بدل اجاره ده نقصانه ابد متاسب تخریصوت طلب اتمکده حق داردر .

بو مؤیده دن مستأجرک استفاده اتمیه ایچون مأجورک ، زمان تسلیمده مستأجرک قصد استعمال و انتفاعنه توافق اتمیه جک بر شأیت کوسترمسی ، یاخود استعمال و انتفاع قابلیتک اتمیه جک بر صورتیه تناقص ایدیه جکک اکلایلمسی لازمدر . بویه بر نزاع حدوشنده حاکم برنجی درجه ده طرفینک عقد اجاره ده در میان ایتدیکی شرائطه نظر ایدر ، عین مأجوردن استیجاردن مستأجرک غایه و مقصدی نه اولدیغی و بوکا نظراً استعمال و انتفاع قابلیتک تماماً ویا قسماً ساقط و زائل اولوب اولامایه جفنی تدقیق ایدر .

مأجورده مشهود اولوب مستأجره حق رجوع بخش ایدن عیبرک حد ذاتنده مأجوردن متولد اولمسی ویا موجرک اثر صنعی بولونمسی آراسنده فرق یوقدر . مثلاً اوتنه دبری اوتل ویا لوقانظه اوله رق ایشله تیلیمکده اولان بر غیر منقول ینه بوصورته ایشله تیلیمک اوزره ایجار ایدیلیر ، انتفاع ایدیله جک صیره ده ، حتی موجرک اثر تقصیری اولمایه رق ، رخصتنامه سی حکومتجه ترع و استرداد ایدیلیرسه ، غیر منقول راطب اولور ، صحی اولمازسه ... الخ استعمال قابلیتی تماماً ویا قسماً دوچار خلل اولدیغندن فقره آنفه احکامی تطبیق اولونه بیلیر . مستأجر شاید [عیوب ظاهره] یی کوره رک مأجوری استیجار اتمش ایه آرتق بونلر سببیه فسخ اجاره طلبنده بولونه ماز . - مثلاً ایلک نظرده رطوبتی اولدیغی اکلایل - شیلان بر مأجورک اجاره سندن رجوع ایچون بو سبیدن استفاده ایدیله مز - شو قدرکه ۲۵۴ نجی ماده نک صوک فقره سی بو خصوص حقنده یک مهم بر حکم استثنائی یی تضمن اتمکده در .

اگر مأجورک عیب و نقصانی ، مستأجرک دانسته بر لکده ساکن اولانلرک ویا عملده سنک صحنی ایچونه جبری برهنلکده تشکیل ایدرسه مستأجر مقادله ده رجوع صلاحیتدار اولور . ولوکه مقادله نک عقدی صیره سنده بو عیب و نقصانه واقف اولسه و حق بویلر بر عیب و نقصانده استفاده ابد عقدی فسخ اتمکده حق اتمه ایضا اتمسه اولسونه . بو فقره کرایه ویرلک ایچون حاضر لانان آپارتمانلره و سائر غیر منقولانه انشاءات

و ترتیبات نقطه سندن صحی بر شکل ویرمه که موجر لری مجبور ایتک ایچون بر مؤیده ماهیتنده در .
و صحت عمومی بی تأمین ملاحظه سیله تدوین اولونمشدر . مع مافیہ تهلکه نك جدی اولسی
لازمدر .

[آبار تمانك صحتہ سؤ تأثیر ایدہ جك صورتده راطب اولسی ، جاملك فقدانى ، تسخين
آلات وادواتك فقدانى ... الخ ... كى .]

منافعك استيفاسه باشلاندينى صيره ده موجود ايكن ظاهر و منكشف اولمايان و موجو-
ديتلى صراحة و يا دلالة اعتراف و قبول ايدلين نقصانلر حقنده ينه مقاوله دن رجوع
ايله تنزيل اجرت طلبى آراسنده مستأجرى مخير براقان يوقاريدہ ايكنجى فقره احكامى
تطبيق اولونور . يعنى بونلر صوكره دن حادث اولمش عيب اولما دقلرندن حققرنده بوندن
صوكر اكي ۲۵۵ نجى ماده احكامى تطبيق اولوماز .

(۲) مأجورده (Détériorations) بوزوقلق و فائق يعنى عيب حادث و قوعى :
موجر ، بوتون مدت اجاره ظرفده مأجورى منفعت مقصوده يه موافق حال و شانه
بولوندير مق مجبوريتنده در . ديمك كه مأجورى ولو كه حسن حالده اولسون تسليم ايتمكه
وجيه دن قورتولمش اولماز . اونك كرالاندينى مقصده موافق صورتده تميز و معمور قالمسى
نه كندى نه ده شخص ثالثك اثر صنئى اوله رق استعمال و انتفاعك دوچار خلل اولماسنى
حتى قضا رايله بويله برحالك واقع اولماسنى كوروب كوزتمكه مكلف در .
ايسته (۲۵۵) نجى ماده بونك مؤيده سى در :

اكر اجاره درام ايدركن مأجور ، عقد اجاره ايله مقصود اولان استعمالى تأمين ايدہ-
ميهلك بر وضعيه در سر و باضرد استعمال قابلىنى مستأجره مسئوليت عطف اولور ميه جوه
بر شكلده رالهيلى بر درجده ناقص ايدرسه مستأجر ك بيل اجاره دره متناسب بر تضرعات
طلبه حقى واردر . هنى اكر موافق بر مدت ظرفنده عيب ازاله و مأجور حال سابقه اعاده
ايدله جك اولور ميه مستأجر مفاد دره رجوع ايدله بيلير .

بوتقبر دره موجر ، عيب و نقصانك كندى صنع و تقصيرى اثرى اولاد ينى اثبات ايدہ-
مزه ضرر و زيانہ تأديه سيله مكلف اولور . [۹۷ و ۱۰۷ نجى ماده لره باه !] [*]

[*] « بر مقاوله ده آلاچقلى اولان طرف اكر مقاوله ايله مطلوبى اولان شيئى ايله ايدده موش
ويا خود بوكا آنجق غير كافى بر شكلده دسترس اولمش ايسه بورجلى اولان طرف بوندن تولدايدہ جك

واضع قانون ، عيک صورت حدوتی مطلق برآقده در . اخلاص حضوری موجب اولان احوال دخی صورت مخصوصه ده تصریح و تعداد ایدله مشدر . اجاره دوام ایدر کن حادث اولان عیبه ، ایسترسه موجر سبب اولسون ویا بوعیب باشقیمی طرفدن احداث ایدلسون ویا شیء مأجورک طبعی بر حالده استعمالدن نشأت ایتمش ویا بر قضا نتیجه سی اوله رق واقع اولمش بولونسون حکمه مساویدر . یالکز صوک فقره موجبجه موجردن ضرر و زیان طلبی کیفیتده بوجهتری تدقیق ایتک ایجاب ایدر .

بوماده موجرک ، مقاوله ایجابی اوله رق ، در عهده ایتدیکی وجیهه نک [یا بمق وجیهه سی] اجاره نک ختامه قدر متلاحق بر وجیهه حالنده تمامی ایده جکی کوستریر . قونطورات احکامی نهایتده قدر موجرک ضامی آلتده در واسلس اعتباریه موجر مسئولدر .
اولا بوضمان و مسئولیت ایجابی اوله رق موجرک شخصه توجه ایدن وجیهه یی تدقیق ایده لم :

موجر ، ایجار ایتدیکی یرک منفعتی و حضور و سکونی اخلاص ایده جک هیچ برشی یایاماز . مالی کرایه و یرن موجر ، حق تصرفدن بویوک مقیاسده فدا کارلق کوستریمکه مجبوردر . حتی قسماً کرایه و یردیکی مالک دیگر قسمی ، مستأجرینه ضرر و یره جک صورتده ایجار ایده مز مثلاً ایکنجی قسمی اولکی مستأجرینه رقابت ایده جک ویا اولنک حضور و سکونی اخلاص ایده جک بر کیمسه کرایاماز . کذلک کندیسیده بالفس مأجور داخلده رزیلانه بر حیات تعقیدن ، اوند فحش و سفاهت خاهر تأسیندن اجتناب ایدر .

موجر ، اشخاص ثالثه نک افعالی نتیجه سی اوله رق حادث اولان عیب و نقصاندده مسئولدر . بوجحک آتیآینه مذاکره سی مقرر اولقله برابر بوماده نک اطلاقه داخل اولان بویکی نقصانلردن بوراده دخی مثالر کوستریمک موافق اولور :
مقاوله دن صوکره مستأجره کورولتلی ویا مخل عصمت و حیثیت بر صنعتک مجاور اولمی ویا امراض ساریه دن برخسته لق تداوی ایدیلان برخسته خانه تأسیس ایدلسی ، معاییدن صایلیر و رجوع و یا تنقیص اجرت طلبی استلزام ایده بیلیر .

خساری تعمیر و تلافی ایله مکلف اولور . مکرکه او ، بوباده کندیسنه بر قصور اسناد ایدله میه جکی اثبات ایتمش اوله . « ۹۷ ماده » ایکی طرفی بر مقاوله ده طرفیندن بری شاید مقاوله احکامک اجراسنده تعلل کوستریرسه طرف دیگر یا کندیس ویا خود صلاحیتدار بر مرجع واسطه سیاه اوکا مقاوله احکامی اجرا ایتک طلیله بر مهل مناسب تعیین ایدر . الخ « ۱۱۷ ماده »

واقعا عین مأجور اوزرنده هیچ بر اثری ظاهر اولمیان عیب دولایسیله اجاره دن رجوع ماده سی شایان تدقیق در شارح لک کوستر دکلی مثالره نظراً بوکاده جواز ویرلدیکی آکلا شلمقده در . فرانسه حقوق مدنی سه کوره اشخاص ثالثه نک مجاورتدن متأذی اولان مستأجر کنیدیسی عدلی واداری طرق قانونیه مراجعت ایدر موجریخی مسئول طو ناماز . مع مافیه اسویجره حقوق مدنی سه نظراً دخی اشخاص ثالثه نک محل حضور ویا مانع استعمال اولان افعالی اکر مستأجر دک قنسر لکندن و نظارتده قصورندن انبعات ایدیورسه یاخود اونک شخصه متوجه برخصومت سببیه واقع اولیورسه بونک تأثیراتی موجره سرایت ایتدیرمک واونی مسئول ایتک دوغری اولماز مثلاً مأجور اولان مرعاده اشخاص ثالثه نک حیوان رعی ایتسی ، باغدن ، باغچدن ، آپارتماندن اوزوم و اشیا چالمسی کبی شیلر مستأجر دک فاعل لرینه قارشی شخصاً واقع اوله جق تشبثات قانونیه سیله رفع وازاله اولونور . کذلک مثلاً علامت فارقه لوحه سنده کوردیکی اسمدن غضبه کله رک شخص ثالث مستأجر دک شخصه متوجه برخصومت سببیه مأجورده یا پمش اولدینی زیانک مسئولیتی موجره سرایت ایتدیرلمز . فقط عائله سیله برابر حضور و سکون ایچنده باریمق اوزره استیجار ایتدیکی بر آپارتمانه فکری اشتغالات ایله چالیشیرکن مجاور بریده بر دمی رجی تأسیس صنعت ایدرسه ویا مأجور آپارتمان طرز معیشت و شهرتی (فنا) اولان سکنه دن خالی دکله ویا یاننده کی بوله ، فحش محلی اوله رق کرایه ویرلمش ایسه ویا فوق العاده نظارتلی اولدینی ایچون استیجار ایدیلان بر اقامتگاهک پنجره لری اوکنه شخص ثالث دیوار چکرسه ، یاخود بول انشا آتی سببیه بن کومولی بر حالده قاله جق اولورسه م بو احوالده - الویررکه نقصان و تغیر واقع حقیقه جدی عد اولونه جق بر وضعیت ارانه ایلسون - بن یا تنزیل اجرت ویاخود اجارده دن واز کچمکه صلاحیتدار اولملی یم . [*]

بوتون بوصاییلان مثالدرده اشوماده احکامنک تطبیق اولوندینی مؤلف لک افاده لرندن آکلا شلمقده در .

اگر منفعت مقصوده کلیاً ساقط اولمش ایسه مقاوله احکامی کنیدیلکندن منفسخ اولور واکر قسماً خللدار اولمش ایسه مستأجر دک تشبیه یا فسخ اولونور یاخود اجرت نقطه سندن تعدیلاته معروض قالیر . شویله که موجر مناسب بر مدت ظرفنده مأجوری [*] اسویجره ده بر مسکنده تحته قوریسنک وجودی فسخ اجاره بی محق کوسترمک ایچون کافی در . فاره و حمام بوجک لرینک کثری غیر قابل تحمل بر شکل آلیسه عیب دن معدود در .

مطلوب وجهله مستأجرینه تأمین ایتمزسه مستأجر مقاوله دن رجوع وماده نك صوك فقره سی موجبنه ضرر و زیان طلب ایدر . ۹۷ و ۱۱۹ نجی ماده لره باق ! [*]

تنقیص اجرتی ایجاب ایده جك اسبابك هر حالده (اهمیتلی) ونظر اعتباره آلفه شایان شیلردن اولسی لازمدر یوقسه اوافق تفك قصورلر ویا سبیلر مستأجر ایچون نه عقددن رجوعی نهده تنقیص اجرتی ایجاب ایتدیرمز .

(مثلاً آپارتمانده کی مستأجرلردن برینك بیانو کورولتسی ویا برلوقظه اوفیسنك پاطریدیسی ولوکه حساس عصیلیری متأذی ایتسون - تغیری موجب معاییدن عد اولونماز .)
برده مأجورده تغیر وتعیب وقوعی مستأجر ك قصیریدن ناشی اولورسه مثلاً مستأجر قانوناً ویا مقاوله کندیسنه عائد اولان تعمیراتی یا پایمه رق مأجورك بوزولسنه سیبیت ویرمش ویا تخریب ایتمش ویا اونی کندی صنعيله غیر صحی بر حاله قویمش ایسه بوماده حکمی تطبیق اولونماز .

تغیرك و موجب فسخ ویا تنقیص اوله جق حالك وقوعنی اثبات مستأجره عائددر چونكه مأجورك کندیسنه نقصانسر اوله رق تسلیم ایدلدیکی فرض اولونور .

مستأجر موجرندن ضرر و زیان ایستدکده موجر ، بواحوالك کندی صنع وتقصری ایله حاصل اولمادیغنی اثبات ایتمکه مکلف اولور .

شرحلرده کورولدیکنه کوره بومادهده موضوع بحث اولان متناسب نقصان اجرتی بولق ایچون شویله حساب ایتك لازمدر :

برطرفده بدل اجاره رقی ، دیگر طرفده مستأجر ك قصوريله برابر استعمال واستحصال ایتدیکی منفعتك قیمت حقیقه سی ؛ بونلرك آراسنده کی فرق ، نقصان اجرت در .

(۳) Réparations تعمیرات

قانونك ۲۵۶ نجی ماده سی تعمیرات حقنده بعض احکام وضع ایتمکده در :

اگر مأهور انای اجاره ده تعمیرات مستعجیه محتاج اولورسه مستأجر ك - کنری حقوقه ملل کنیرلر ملك شرطیده - تعمیرات کلفته قانونسی لازم کلیر .

مستأجر ، كرك ابتدای اجاره ده لائی وركك بعدالاجار هادث اولوربه کنری حسابنه

[*] « مقاوله ده بورجلی اولان طرفه اسناد ایديله میه جك احوال و بشرايط طولایسیله مقاوله نك

اجراسی غیر ممکن اولورسه عقد ، منفسخ اولور » ۱۱۹

از اربید مکلف اولاد یعنی ارفاق تفك نقصاندری تعمیر واصلاح ایله بیلیر و اگر مستأجرک
اضباری تارخندره اعتباراً مناسب بریت طرفندره موجد بو نقصاندری تعمیر و از ارفاق
و تعمیرات بونک غیر سی اولورده مستأجر طرفندره ابر اولورده مصرف موجد عام
اولور . (۲۵۶)

برنجی فقره ده کی تعمیراتدن مقصد ، اینده تعدیلات و یکی باشند انشات کی شیلر
دکلدر ، تأخرندن ضرر حاصل اوله حق تعمیراتدر . بوندن باشقه موجد بو صلاحیتی
مستأجرینه ضرر ویرمکسزین استعمال ایله مکفدر . موجد ، باشقه وقته تعلیق ممکن
اولان تعمیراتی یا بمغه قالدیشیر و یا تعمیراتک زمانی مستأجرک متضرر اولاجنی بر موسمه
اتخاب ایدره بالطبع حکم باشقه اولور . (مثلاً بر دکانه عاند دوغراماجیلق تعمیراتی
و یا دیوارلرک کاغذ لانی و بویانی ایشی دورغون زمانه براقق وار ایکن ایش زماننده
یا بمق ایسته مک کی .)

خلاصه ، عقدک مستأجره تأمین ایتدیکی حریت استعمال و حضور و سکون اخلاص
ایدلمه مک لازم ایکن مستأجر اوله حق تعمیرات مستعجله جواز کوسترلشددر . بونکه برابر
تعمیرات جاریه صورت جدیده مستأجرک حقوقی اخلاص ایدیور ایسه اجاره بی فسخ
ایدر . حتی موجد کندینه بوباید بر قصور اسناد ایدله می جکی اثبات ایده مزسه و یا
تعمیرات مستعجل دکل ایدی ایسه مستأجره ضرر و زیان ویرمکده متحمل اولور و یا خود
مستأجر اجرتدن کوردیکی ضرره متناسب بر تعدیلات اجراسنی طلب ایدر . (مثلاً اثبات
تعمیراتده بر قاج اوطنه ک قوللانیله مامسی کی .)

مع مافیه مستأجر ، کندی حقوقی اخلاص ایتمین تعمیراتک اجراسنه مانع اوله ماز
چونکه قانون موجدن ملککی کایلیق محافظه ایتسی ایستر ، بناء علیه مستأجر معقول
بر تعمیر تکلیفه موافقت ایتزه موجد ، قانون قوتنه مراجعتله تعمیراتی اجرا ایتدیره بیلیر (*)
ایکنجی فقره موجدک موافقت ایتدیکی بر طاقم تعمیراتک مستأجر طرفندن اجرا اولنه بیلله
جکی کوستر مکده در .

(*) فرانسه ده مستأجرک تحمل ایده جکی تعمیرات قرق کونی کچمه ملی در . اگر بومدن کچره
مستأجرک استعمالنده حادث اولان نقصان و بکن زمان نسبتنده بدل اجاره دن تعدیلات یا بیلیر و اگر
تعمیرات مأجور ایله انتفاعی بالکلیه اسقاط ایده جک ماهیتده اولورسه مستأجر اجاره بی فسخ ایدر .
(۱۷۲۴) و بوسوکنجی حالده مستأجر قرق کون مدله مقید اولماز .

بومادہ قانونک ۲۶۳ نجی مادہ سیلہ علاقہ داردر . مستأجرک کندیلکندن اجراسنی اختیارایدہ جکی تعمیرات ، اساساً موجودیتلری مأجورک حس ایدیلہ جک صورتدہ استعمالنی اخلال ایتیمہ جک اولان شیلردر . بونلر سییلہ ، مستاجر ، اجارہ نک فسخته ذاتاً صلاحیتدار دکل در . فقط تعمیرات واقعہ نک کندی حسابنہ واقع اولماسنی ایستور ایسہ قانونک تعریفی وجهلہ موجرینہ اخطاراتدہ بولونور . بوکا رغماً موجر تعمیر ایتزدہ بونک نتیجہ سی اولہ رق کندیلسی تعمیر ایدرسہ مؤداسیلہ موجرینہ رجوع ایدر .

(۴) مأجورک استعمالنہ (مستأجرک صنعی ایلہ) عدم امکان حالی :

۲۵۷ نجی مادہ دیورکہ :

فقرہ ۱

مستأجر کنری صنع دفعصیریلہ باضرد کنری شخصندہ بر قضایہ دربار اولری اعتباریلہ مأضوری تماماً ریا قسماً استعمال ایدہ مسہ مأضور منفعت مقرریلی استحصالی ایچورہ مستأجرک امری آلتندہ بولوندریلر اولدقچہ اجرت وھیبیلندہ قوریلہ مار .

فرض ایدہ لم کہ بر آدم سنہ لک اولمق اوزرہ بر آپارتمان استیجار ایتشدیر بر مدت کچد کدن صوکر ا مأجور خوشنہ کیتیمور ، یاخود اجرتی بہالی بولیور یاخود بشقہ بریرہ کچمک ایچون بر فرصت آلوریریور یاخود کرالادینی موبلہ بی آلمق ایستہ میور چونکہ اولنرہ احتیاجی قالماشدیر ویا اوزون بر مدت ایچون توقیف اولونیور ویا وظیفہ و مأموریتدن عزل اولونیور ویا یکیدن انتخاب اولونیور ویا دو قوتورلر اوئی فلان یرہ کوندریریورلر .. الخ .. موجر ، مأجوری اونک امری آلتندہ بولوندریلر قچہ ، مستأجر اوندن بلا مانع انتفاع ایدہ بیلیمک صلاحیتنی حائز اولدقچہ ، اجارہ بی بواسباب ایلہ فسخ ایدہ مز - مکرکہ موجرلہ اویوشوب آز چوق بر تضمینات ایلہ اجارہ بی بالرضا اقالہ ایدہ لر . -

مأجور ، مستأجرک تحت امرندہ دکلہ ، مستأجر اوکا ایستدیککی زمان وبتون مدت اجارہ ظرفندہ وضع ید ایدہ میہ جک ایسہ بالطبع اجرت ویرمکلہ مکلف اولماز . چونکہ تسلیم تحقّق ایتمز .

شایان دقتدرکہ اگر موجرک هیچ بر قباحتی اولمادینی حالہ مأجورک مستأجر طرفدن عدم استعمالی مأجورک تناقص قیمتنی موجب اولورسہ مستأجر موجرہ قارشی ضرر و زیان ایلہ مکلف اولور .

نقشہ ۲

موجر، مستأجرینك انتفاع ایندیكى مأجوری كندیسی باشقہ صورتدہ استعمال ایدرس
بوندہ استعمال ایندیكى اجرت دتصرف ایندیكى مصرف مقابلینی كرادہ محسوب اینك
مجبور بئندہ در .

مستأجر حسبته موجود اولوبده هنوز مدتی منقضي اولمیان بر اجاریه موضوع
تشکیل ایدن شئك یا موجر ویا شخص ثالث طرفندن استعمال ایدلمسی حالنده بو
استعمالدن مستأجر لهنه اوله رق بر فائده تأمین اینك وحاصلینی تصرف ایدیلن مصرف
مقابلینی ایلہ برلکده اونك بورجندن محسوب اینك عادلانه بر حرکت در .

اهوال و شرائط مهمه سببیلہ اجارہ بی فسخ اینك مفق محظوظدر .

۲۶۹ نجی مادهده کوریورز که اگر مقاوله نك اجرایی غیر قابل تحمل بر وضعیت
ارائه ایدرسه اجاره نك فسخی قابل در شو قدر که بو ماده غیر منقولاته مخصوص در . اگر
شیء مأجور منقولاتدن ایسه مستأجری کندی صنع و تقصیریلہ اوندن انتفاع ایدمه مسندن
موجرک هیچ متأثر اوله مسی لازم کلیر . مستأجر کرایه اودر و عقدی فسخ دخی ایدمه مز .
اولاً (تسليم) و آکا متفرع اولان درت مبحثی مذاکره ایتدکن صوکره :

ثانیاً : موجر ، اشخاص ثالثه نك مداخلاتنه قارشی مسئول در .

بونی ده اوچ مبحثه آریورلر :

(۱) موجرک ضمان و کفالتی :

موجر ، یوقاریده کوردیکمز تعمیر ضرورتندن باشقہ هر هانگی برشکلده مستأجرینك
حضورینی اخلاص ایتدکله مکلف در . برنسیب اعتباریلہ موجر ، حتی اشخاص ثالثه نك
حقوقی وفعلی مداخلاتندنده مسئول اولور . موجرک بو مسئولیتی ، بیع اوزرنده بایعک
مسئولیتنه بکزر . ۲۵۸ نجی ماده دیورکه :

اگر بر شخص ثالث مأجور اوزرنده مستأجرک حقوقیلہ غیر قابل تألیف برصه ادعا
ایدرسه مستأجرینك اجباری اوزرنده موجر ، ادعای حقوق ایدمه شخص ایلہ محاکمه اولغنی
در عهده اینکله مکلف در . بوندہ باشقہ مقارنلنك مستأجره تأمین ایندیكى منافع اضمحل
ایدلمسه اولورسه موجر ، مستأجرک در چهار اولدیغنی ضرری تضمین اینك مجبور بئندہ در . (۲۵۸)
شخص ثالث مستأجری بی حضور ایتمی و بناء علیه موجره خبر ویرلمسی ایچون

مطلقاً دعوا آچمش بولونمسی شرط دکدر . حق بعضاً استحقاق دعواسی مستأجرک اقامه ایتدیکی بر اخلال منفعت دعواسی انساننده شخص ثالث طرفدن دفع صورتیه درمیان اولونه بیلیر . تحت استیجارنده بولنان چاره سوریلرینی براقه رق فعلاً حق استعمالی اخلال ایلیان شخص ثالثه قارشى مستأجرک دعوا آچاسی حالده ، شخص ثالث مأجورده ادعای استحقاق ایتسی کی . آرانیه حق نقطه ، مستأجرک منفعت مقرره بی استفاده دوچار خلل اولمسی در .

بو تقدیرده مستأجر درحال موجرینی خبردار ایتک مجبوریتنده در . موجر ، بونک اوزرینه دعوايه داخل اولور ومستأجرینک خللدار اولان حضور واستراحتی اعاده ایتدیرر .

مستأجر خبر ویردیکی حالده موجر ، داخل دعوا اولماز وبالنتیجه اجاره حکماً فسخ اولونور ویا موجر دعوائی غائب ایدرسه ویا خود اخلال منفعت فسخی موجب اوله حق شکله تجلی ایلر یا خود مأجورک منفعت مقصوده ومقرره سی تناقص ایدرسه موجر ، ضرر وزیانه محکوم ایتدیریه بیلیر . بو کی احوالده مستأجرک ضرر وزیان ادعاسی شخص ثالث مداخله سنده موجرک صنعی موجود اولدیغنک اثباتنه توقف ایتمز ، الویررکه کنديستک بر صنعی موجود اولماسون .

مستأجر اشخاص ثالثه نك مداخلاتی رأساً دخی منع ایتک حقنی حائزدر . فقط موجرینه خبر ویرمکسزین دعوائی تقبل ایدر ویا دفع دعوايه بولنورسه کندی ضررینه حرکت ایتش اولور وموجرینه خبر ویرمه مه نك نتایج حقوقیه سته تحمل ایدر . (اخبار) شرطی ، مستأجرک موجرندن تضمینات طلب ایتک مقصودیه آچه جنی دعوانک بر شرط غیر منفکی دکدر فقط اصولی دائره سنده واقع اولمق لازم کلن براخبارک عدم موجودیتی موجره ، دفع دعوا طریقله حق قازانديره بیلیر مکرکه موجر اشخاص ثالثه نك مداخلاتنه باشقه بر طریق ایله وتام زماننده واقف ومطلع اوله . حتی ده ایلری کیده رک دیورلرکه موجر ، مستأجرندن ضرر وزیان ایستیه بیلیر و دییه بیلیرکه « اگر بن شخص ثالث مداخله سته واقف اولسه ایدم بو مداخلاتی منع ایدر ، ضرره سببیت ویرمزددم . »

(۲) مأجورک فراغی .

(۲۵۹) نجی ماده دیورکه :

فقره ۱

اگر عقد اجاره بی متعاقب موجر ، مأجوری صانارس یا خود مأجور بالاستحقاق دیا
موجرک افلاس اتمسی سبد ضبط اولونور مستأجرل اشخاص ثالثیه عقد اجاره نك
درامنی الزام اتمك هقی بوقدر . مكر كه بوندر عقدك ارامنه ذاتاً مجبور اولد . مستأجر
بالكز كندی موجرنده مقارله اطمانك اهراسنی دیا خود ضرر و زیاده اعطاسی طلب ایدر .

فقره ۲

بونكط برابر اجاره غیر منقولده - اجاره نك دها اول فسخ ایدلمنه مقارله اطماسی
مساعده بولونمادق - شخص ثالث (مستحق دیا مشتری) هاول ایدر هك قانونی ایللك تفصیط
زمانه قدر عقد اجاره به حرمت اتمك مجبور بقتننده در . شخص ثالث اگر بوزمانك هاولیله
برابر اجاره بی فسخ ایدر هكلی اضاار واعلونه اتمزه اجاره نك مرنی منقضی اولونجهیه قدر
درامنه رضا كوسترمه عد اولونور و آنقه ادر قه قدر اجاره بی فسخ ایدر مز .

فقره ۳

منفعت عمومی ملاظه سبد استملاك املاك عامه ارامه اطماسی مخصوصه محفوظدر .

(۲۵۹)

روما حقوقنده ، مأجورك فراغی ، اجاره مقاوله نك اجراسنه نهایت ویرردی .
[بیع ، اجاره بی ابطال ایدر .] وجیزه سی ، شی مأجوری تفرغ ایدن کیمسه نك اونك
اوزرنده کی عقد اجاره بی طانیقه مكلف اولماسنی ایجاب ایتدیرمشدر . مشتری نك مال
مشترایه حق ، مطلق صورتده ، هر تورلو تقیداتدن آزاده اوله رق تحقق ایتمشدر . بو
قاعده ، (حقوق عینیه) یه ، شخص ایله قائم حقوقه نسبتله دها چوق قوت طانیلمسندن
انبعاث ایدیوردی .

فراغك اجاره به نهایت ویرمه سی کیفیتی فرانسه واسویچرده تعدیلاته اوغرادی .
فرانسه ده کی صوك شكلی ۱۷۴۳ نجی ماده كوستریور حق بوماده به نظراً روما وجیزه نك
تماماً آلت اوست اولدینی آكلاشیلور : « موجر ، مأجوری صانارسه ، - موجر عقد
اجاره ده خلافتی شرط ایتش اولمادق - مشتری مصدق و تاریخی مضبوط بر مقاوله نامه
ایله مستأجر بولنان کیمسه بی مأجوردن اخراج ایدر مز . »

دیمک که مشتری ، برکونا مراسم قانونیه به تابع اولقسزین موجرک و حیه لرینی درعهده ایتمش وقونطورات احکامیه مکلف اولمش اولور . اونک مستأجری مأجوردن اخراج ایتمش آنجق استثنائی برحق اوله رق تجلی ایده بیلیر . مثلاً موجر ، مستأجریله یامیش اولدیعی مقاوله ده ، مأجورک بیعی حالنده مستأجری چیقارمق حقنی محافظه ایتمش ایسه مشتری بو قیددن استفاده ایدر ، بونکله برابر بو استفاده همان حاصل اولیوبرمز ، بر طاقم مدتله تابع اولور .

اسویچره حقوقه کلنجه : متنی شیمدی سویلدی کمز ماده نک برنجی فقره سی موجبنه مشتری ، مدت اجاره نک انقضاسندن اول مستأجری چیقارمق ایسترسه مستأجرك مشتری به قارشی دییه جکی اولاماز اویالکز کندی عاقدی اولان موجردن مقاوله احکامنک اجراسنی ویا ضرر وزیان ویرلسنی ایستر .

مع مافیه بیعک ، موجود اجاره به همان نهایت ویره جکی ظن اولوناملی در ، حتی مأجور اوزرنده بویه بر معامله حقوقیه وقوعی ، مستأجر حقنده مأجوری بر اقوب کیدیورمک ایچون برسبب تشکیل ایده مز .

دیمک که اسویچره قانونی حقوق تصرفیه رعایت ایچون مأجورک بیعنه جواز ویرمکه برابر مستأجرك شخصی حقوقی ده بسبتون احیا ایتبور ، حادثیه ضرورت مقدار ودرجه سنده تقدیر ایدیور . نته کیم ماده نک ایکنجی فقره سی بوبابده کی تقیداتی تنبیت ایتمکده در .

موجر ، بر طرفدن حقوق تصرفیه سی استعمال ایله مأجوری صاتمق صلاحیتی حائر اولقله برابر مدت معینه نهایتنه قدر مستأجرینک حقوقی ده محافظه ایتمکه مکلف اولدیغندن : (۱) مالی صاتارکن مشتری به ، مأجور اوزرنده کی عقد اجاره به حرمت ایدلمسی شرطی قور (۲) مشتری به ، ایجار مقاوله نامه سی ترک ایدر . بو تقدیرده مشتری تمامیه موجر مقامنه قائم اولور .

مستأجردخی مأجورک بیعی حالنده کندیسه بر ضرر کله مسنی ایستیور ایسه ۲۶۰نجی ماده ده کوریه جکی وجهله عقد اجاره یی دفترخانه به تسجیل ایتدیرر .

کذا موجر ، مأجورک بیعی حالنده کندیسه مستأجر طرفدن بر مشکلات چیقارلامسنی آرزو ایدیور ایسه یاپیلان ایجار مقاوله نامه سنده صاتیش سببیه فسخ نتایجی بوجه پیشین مستأجرینه قبول ایتدیره بیلیر . [*]

ماده ۲۰۶ برنجی فقره سیله قوانین اساس ، ایکنجی فقره سیله بر درجه یه قدر تحدید

ایدلمشدر .

بو فقره ده کی حکم بر مثال ایله ایضاح اولونمقده در : مثلاً (۱ مایس) دن اعتباراً برسنه مدتله واجرتی آلتیشر آیلق اولق اوزره ایکی تقسیطده تأدیه اولونمق شرطیله کرایه ویریلوب در حال استعمالنه باشلانیلان بر عقار (۳۰ حزیران) ده صاتیلمشدر . مشتری عقد اجاره نك نهایته قدر دوامنی ایسته میور ایسه - عقدك ده اول فسخ اولنه جنی مقاوله - نامه ده صراحة مشروط اولمادجه - آنجق اوج آی اول ، یعنی اغستوسك برنجی کونه قدر خبر ویرمك شرطیله ایلك تقسیطك حلولی زمانی اولان (۱ تشرین ثانی) کونندن اعتباراً اجاره نك فسخنی اختیار ایده بیلیر .

مشترینك اجاره یه موافقت ایدوب ایتیه جکنی غیر محدود بر زمان ایچون اظهار ایتیه می مستأجر حقنده مضر اولایله جکنی کورن قانون بو مسأله یی ده حل ایتیش واکر موجر اجاره یی تصویر ایتدی کمز وجهله مستأجره (رخصت) Congé ویردك فسخ ایتیه مش ایسه اجاره یی مدتك نهایته قدر قبول ایدیور فرض ایلشدر . اوجونجی فقره یه کلنجه : بوباید کی احکام قانونیه یه نظراً استعمالك ، تضمینات مقابلی اوله رق در حال فسخ اجاره یی استلزام ایده جکندن باشقه تورلو قواعد تطبیقنه حاجت کوسترمز .

(۳) دفترخانه یه قید دوشورمك :

(۲۶۰) نجی ماده دییور که :

طرفین ، اجاره غیر منفردك دفترخانه ده نسجیلنی شرط اتخاز ایده بیلیر بونسجیل مشتری بی مسبور عقر اجاره نك ايجابانه توفیقاً انتفاع ایده بیلیمسی ایچونه سی مأبوری محتأبیره نك اتمکه مجبور ایدر . (۲۶۰)

اجاره مقاوله نامه سی یالکز طرفین ایچون شخصی مناسبات تولید ایتمکه برابر بعض اشکال و مراسمه اقتران حالنده ، حقوق عینه مثابه سنده برحق تولید ایده بیلور دیمکدر . بوتقدیرده اجاره مقاوله نامه سنك وضع ایتدیکی مکلفیتلر اشخاص ثالثیه نظرآده محترم اولور . و بوتسجیلدن صوکر واقع اوله جق سائر تسهیلاته قارشی حق رجحان تأمین ایدر .

بویله برتسجیل ایچون هر حالده موجرك موافقتی لازمدر . موجر ، موافقت ایتزسه مستأجر محکمه واسطه سیله یاپدیره بیلیر . دقت ایتلی درکه بوتسجیل ، موجر و مستأجرک عقد اجاره ایله درعهده ایتدکلی ویا حائز اولدقلی مکلفیت و صلاحیتلر اوزرنده هیچ بر تاثیر یانماز .

دفترخانه دن قیدی فک ایچون مستأجرک تحریری موافقتی لازمدر .

بو موافقت مجبوریدر : اگر (۱) مدت بیتمش ویا خود ۲۶۷ و ۲۷۰ نجی ماده لر موجبجه اجاره ، قانون ویا مقاوله نتیجه سی اوله رق نهایت بولش ایسه (۲) اجاره ۲۵۴ ، ۲۵۵ ، ۲۵۶ ، ۲۶۱ ، ۲۶۵ ، ۲۶۶ ، ۲۶۹ نجی ماده لر موجبجه فسخ اولونمش ایسه .

مستأجر فکه موافقتدن امتناع ایدرسه موجر حاکمه مراجعت ایدر .

