

۲۴
LXXXVIII

صافی : ۲۲

کانونه مالی ۱۹۲۶

سنه : ۳

دار الفنون

حقوق فائز علیہ السلام
محمد بن عبد اللہ

مقوق ، افصاریات

ایکی آبدہ بر نشر اولنور

مندرجات

قسم مقوقی :

- اسویجرہ قانون مدنیسنہ نظراً اجارہ حاجی عادل
- اوقاف مسئلہ سی رشید
- اشخاص معنویہ نک غیر عقدی مسئولیت لری صدیق سامی
- اسویجرہ قانون مدنیسنہ منشأی و صورت تنظیم و مذاکرہ سی میشون وہ نظورہ

استانبول — اوقاف اسلامیہ مطبعہ سی

۱۹۲۶

اسویچره قانون مدنیسنه نظراً

اماره [*]

مابعد

ت

مستأجره عائد وجیهه لار

اجاره مقاوله سنك ماهیتی اقتضایی اوله رق مستأجر ك وجیهه لری اسامی اعتباریه درت در ؛ بونلردن باشقه ماهیت خصوصیه ده دیگر وجیهه لرله ده الزام اولونمسی قابل در . بودرت وجیهه شونلردر :

(۱) مأجوری مقاوله احکامنه مطابق اوله رق استعمال ایتك .

(۲) استعمالی کندی مالی ایش کبی ، کایلیق یایمق .

(۳) کرای میعاد مقررنده اوده مك .

(۴) ختام اجاره ده مأجوری تسلیم واعاده ایتك .

(۱) و (۲) انتفاعك شكلی :

یوقاریده صایدیغز وجیهه لك برنجیسیله ایکنجیسی احتوا ایتك اوزره ۳۶۱ نجی ماده دیورکه :

فقره ۱ — مستأجر ، مأجوری لازم اولاره اعتنا ایلر استعمال ایتك مجبور بئنده در .

مأجور برآیانه اولدیغی نفر برده مستأجر خانه لك دیگر مستأجر لرینه قارشى

کونترطی ایجاب ایلر رعایتی ده ایفا ایلر .

[*] حقوق مدنیه مدرسی حاجی عادل بك افندیك ایکنجی صنفده کی تقریر نوطلریدر .

فقہہ ۲ — اگر موجر ك اعتراضات غیر مستأجر و درجائب موقوفہ حرکت ایتکده اصرار
ایدر و باخود باز بر سر استعمال و منفعتك مافوقہ تجاوز نتیجہ سی اولدور
مأجورده درامنی بر ضرر ايقاع ایدر موجر ضرر و زیانہ ایدر برابر اجاره نك
در حال فسخی طلب ایدر بیلیر .

فقہہ ۳ — اگر مأجورده اجراسی موجرہ عامہ بر تعمیرات و ارباب باخود بر مستحقه میقبولده
مأجور اوزرنده ادعای استغفار ایتکده ایدر مستأجر در حال موجرینه معلومات
و بر نك مجبور بنده در ، عکسی حرکت کنر بنده ضرر و زیانہ طلبی اجاب
ایتر بر بیلیر . (۲۶۱)

اجاره مقاوله نامہ لری اکثریا مأجور ك نه مقصدله استیجار اولوندیغی کوسترده . اگر
مقاولده صورت استعمالی تخصیص اولونماش ایسه احوال و شرائطه کوره تعیین ایدر .
بناء علیه بوماده نك برنجی فقره نك ایلک جمله سی ، شی مأجور نه مقصد ایچون کرا لاش
ویا کرا لاش اولسی لازم ایدی ایسه او مقصدی اطرافیه کوزاوکنده طوتاراق استعمال
ایتمکی و بو استعمالده اعتنا و اهتمام تام کوسترمکی آمردر . معلومدر که (استعمال ایتک)
باشقه ، استعمال ایدر کن (اعتنای تام کوسترمك) ده باشقه در . مستأجر ، مأجوری
استعمال ایدر کن مقاوله احکامنه ویا طبیعت مصلحته توفیقاً استعمال وانتفاع ایدر نك
و فقط عینی زماده ضرر لی تجاوز لردن ، حتی مأجور ك صیته نقیصه ویرہ نك طرز استعمال لردن
احتراز ایلر جکدر . بناء علیه دائماً سکنی اولق اوزره قولانیلان بریرده قهوه خانه یا خود
سینه ما ویا بر مغازه آچمه میحق و بونلری ده کویا مال صاحبی کنیدیسی ایش کبی اعتنا
و محافظه ایلر استعمال ایدر جکدر [*] .

[*] مثلاً مأجور برآت ایسه مستأجر اونی استعمال ایدر کن ، آزمه مکه ، اوزون مسافه لرله
قوشدیر مافقه ، آغیر یوک یوکله تمه مکه دقت ایدر کن اونی بسله یه نك لدی الحاجه تیمار لایه جکدر .
اگر مأجور بر باغ ویا باغچه ایسه اونی حسن حالده اوله رق استعمال ایدر نك و باغ و باغچه نك ایستدیکی
باقیمی دریغ ایتیه جکدر ... الخ . حتی آنیا کوریلر جکی وجهله موضعی دیدیکمز اوفق تفك مصرفلر
مستأجره تائد اولسی بو (اعتنا و محافظه یه مجبوریت) اساسنه استناد ایدر . بومصرفلر بو وجیهه ده کی
نقصانلر ک قارشولنی عد اولونور .

برنجی فقره نك صوك جمله سی اسویچره نك ۱۸۸۱ قانون مدنیسندہ یوق ایکن
صوکرادن علاوه ایدلمشدر . مستأجر ، آپارتمانده کنديسیله برلکده مستأجر وساکن
اولانلری نظر اعتباره آلمقده قصور ایتیه جک ، مثلاً کیجه انساننده مفرط پیانو وسور
وسرور کورولتیلرندن اجتناب ایدم جکدر . [بوجمله سی حکم نظری وخیالی دکل در .
چونککه ایکنجی فقره مؤیده سی در .]

برمقاولده وجیهه درعهده ایدن طرف ، اساس اعتباریه تقصیرندن مسئول اولدیغندن
بورادده قانون مستأجری صورت عمومیهده اوله رق ایقاع ایتدیکی تخریباندن ویا انتفاعك
سوء استعمالاندن مسئول طوتمقدهدر . مستأجر ایسترسه بونلری کنديسی یا بمش اولسون ،
ایسترسه اھمال و تسبی اتری اوله رق باشقه سی یا بمش بولونسون ایشته ایکنجی فقره بونك
مؤیده سی در .

بوفقره بزه کوستریورکه ا کر سوء استعمال نتیجه سی اوله رق تمادی ایدیجی برخسار
موجود ایسه موجر پروتستویه مفتقر اولقمسزین اجاره یی فسخ ایدم بیلیر . وبویله برخسار
مثبت ومتحقق اولونجه موجر مقاوله یی بالذات فسخ ایتك ویا حاکم واسطه سیله فسخ
ایتدیرمك ایچون هرھانکی بر [مهل] ملاحظه ایتكده مجبور اولماز .

ماده ده کی بارز برسوء استعمال ویا منفعتك مافوقنه تجاوزینه شارح لر بعض مثاللر
کتیریورلر : مثلاً بینك ویا یاریش حیوانی عربیه قوشمق ، خانه نك مارانفوزلغه متعلق
اقسامی سوکوب یا قق ، براوطیه چاشیر ماکنه سی یرلشدیرمك ، یرلی صوبالری ییقوب
خراب ایتك .. الخ کبی . [*] [مع مافیه مستأجر ك ویا عائله سی اعضاسنك مغل عصمت
احوال وحرکاتی (بارز سوء استعمال) عد اولونمشدر .]

فقط اورتهده تحقق ایتش برزبان موجود اولمازده مأجورك ساده جه مشروطك ویا
عادتك خلافته استعمالندن دولای اجاره فسخ ایدمك ایستیلور ایسه بو فسخه موجرك
رسمی براخطاری سبقت ایتك وویریلان مهل مناسب ظرفیده مستأجر ك اخطاره توفیق
حرکت دن صراحة ویا دلالة امتناعی آکلاشیلحق لازمدر . شارح بونی بر مثال ایله ایضاح
[*] « مستأجر مأجوری تخریب ایدر اولوبده آجر منعه مقتدر اولاماسه حاکمه مراجعتله
اجاره یی فسخ ایتدیرر » ۵۳۳ مجله .

ایڈیور : مثلاً بن بر مدرس و یا خود مأمورہ بر آبارتمان ایجار ایتدم ، بر آ ز زمان سوکرا
مستأجرم یا مأموریتی غائب ایتدیکندن و یا خود بوسبتون باشقه برسیدن دولایی اوراده
بر قهوه خانه آچیور . یا خود بن بو آبارتمانی اوله بر آدمه ویریورم که اونک فنانی ، متجاوزانه
حرکاتی ... الخ بکا و عائله و آبارتمانک دیگر سکنه سنه اذا ویریور ، حضور لرینی سلب
ایڈیور . بو تقدیرده بن پروتسو ایده جکم و اعتراض ایتدیکم شیلرک موجودیتی اثبات
ایده بیلیمک ایچون ده کوزیمی آچاجم . چونکه مشروط و معتادک فوقنده استعمالک اثباتی
مستأجره عائددر .

اگر مستأجرم مناسب مدت ظرفنده مأجوری ایلک تخصیص اولوندینی وضعیه ارجاع
ایتمزه ، یا خود غیر قابل تحمل اعتیادات و تجاوزاتنه نهایت ویرمنزه بن اوندن هم فسخی
دعوا همده ضرر و زیان طلب ایدرم . بوندن باشقه خانہ بی قهوه خانه یا بقی مثالنه نظراً
مأجورده یا بیلان تعدیلانه در حال نهایت ویرمنسی ، عکس تقدیرده مصرفی کندیسنه راجع
اولق اوزره مأجورک طرفدن حال سابقه ارجاع ایدیله جکی مستأجریمه اخطار ایدرم .
هر حالده تضمینات حقم دخی محفوظ اولور . اکر مستأجرم بنم اخطاراتمه توفیق حرکتی
اختیار ایدرسه بن فسخ اجاره دعواسی غائب ایدرم فقط اکر بکا بر زیان واقع اولمش
ایسه اونی تعقیب و استحصال ایده بیلیم .

آفات سماویہ نتیجه سی اوله رق حاصل اولان ضرر لر کمنجه : - ۲۵۵ نجی ماده مک
مستأجره تأمین ایتدیکی حقوق محفوظ قالمق شرطیله - بونلر موجره عائد اولور .
مستأجرک وظیفه سی یالکز طرز استعمال و انتفاع حقنده احکام مقررده توفیق
حرکتدن عبارت دکلدر .

بعض احوالده اوشی مأجوری مطلقاً استعمال ایله مکلف اولور . چونکه بعض
مأجور لر واردر که اونلرک قوللانیماسی ، اولدینی کبی ترک ایدلمسی محقق خرابی بی ،
قیمتدن تناقصی موجب اولور . مثلاً مشتری کندیسنه آیشمش براوتل ایچون ، توتوننجی
دکانی ، قرون و قصاب و امثالی کبی دکانلر و مغازه لر ایچون ، یالکز بر مستأجره کیرالانان
و مستأجر طرفندن قابلی بر اقبالان خانه ایچون حال بویله در .

واقعا و هله اولی ده اجاره مقاوله سی مستأجره یالکز (حق استعمال) بخش ایدر

ظن اولونور ، فی الحقیقه بوحق ، مقاوله نك بر نتیجه طبیعی سیدر . فقط بعض احوالده بو حق بر (وظیفه استعمال) ه انقلاب ایدیه بیلیر . چونکه طرفینك عقدده بویولده راضی اولدقلری مفروض اولور . کوستردی کمز مثالر ، عدم استعمالك ، مأجوری قابالی براقه نك موجر ایچون موجب خسار اوله جفی اثبات ایدیه بیلیر ؛ وظیفه استعمال بعضاً مأجوری یالکمز مستأجر لرك استعمال ایتسی صورتندہ تحقق ایدر . مستأجر ك مأجوری باشقه سنه کرایه ویرمسی جائز اولقله برابر بر سودجی دکانی بر ترزییه کرا لانا ماز . شو حالده مأجوری قابالی براقق ویا بالذات استعمال ایتهمك کیفیتلری بر ضرر عد اولونه بیلیر . وموجر ایچون فسخ اجاریه صلاحیت ویرر .

یوقاریده سویلیدی کمز وجهله مستأجر ، شی مأجورده خانه ده کندیسيله برلکده ساکن اولان خصم واقربا ویا خدمه نك وکندی مستأجرینك یابدینی تخریبات دن وزیاندن مسئول اولور . بناء علیه موجر ، بو ماده نك ایکنجی فقره سنه استناد ایدرك اقامه دعوا ایدرکن زیان ویرن شخصك بالذات مستأجر ویا اونك مسئولیت مالیه سی درعه ده ایتدیکی برکیمسه اولوب اولمادیغنی تعیین و تحری ایتمه ک مجبور اولماز . قانون مدنی (۳۳۱) وجائب قانونی (۵۵) و (۱۰۱) ماده لره باق !

موجر ك ، مأجورده سو استعمال اولوب اولمادیغنی آ کلامق ایچون محل مأجوری - مستأجرینی صیقمیه حق صورتده واقع اولمق شرطيله - زیارت و تفتیش ایتمه ک حق واردر .

اوجونجی فقره / حکمی ، مأجور ك ، مستأجر طرفندن آخره ایجاری حالنده ده جاریدر . اکر موجر ، مستأجر ك عدم اخبارینه رغماً کندیسى حادثیه ذاتاً مطلع ایدی ایسه یاخود بوندن دولای کندیسنه هیچ بر ضرر حادث اولماش ایسه برشی ادعاسنه حقلى اولاما ز .

۳ — معاد مقررندہ کرای اوده مک :

فرانسه ده ، مستأجر ك کرا ویرمك مجبوری ، ابتدای عقدده مطلقاً خانه ده درجه کفایه ده اشیا کتیرمك کی بر مؤیده یی حائزدر . اکر مستأجر خانه یی بو اشیا ایله تجهیز ایتمز ویا کرای تأمین ایده جك صورتده باشقه تورلو بر تأمینات کوستره مزسه خانه دن اخراج ایدیه بیلیر . (۱۷۵۲ قودسیویل)

اسویچره ده صوك وجائب قانونی یابیلیرکن بویله بر ماده تسوید و تکلیف اولوندیغنی

حاله قبول ایدله مشدر . بوکا رغماً مأجوری درجه کفایه ده اشیا ایله تجهیز ایتیمین
مستأجر لک اخراجنه ، احکام موجوده دائره سنده امکان کورنلر واردر : مستأجر
ایچون ماده آتیه ایله مؤسس اولان کرایه اوده مک مجبوری

۲۷۲ نجی ماده موجبنجه تداخلده قاله بیلجک بدل ایجارک تأمین و بوده مأجورده
درجه کفایه ده اشیا اقامه سی استلزام ایدر دیورلر .

اجرتک محل تأدیه سی : طرفینک صریح و یا مفروض رضالینک تعلق ایتدیکی یردر .
اگر بورضایی استدلال قابل اولامازسه (۷۴) نجی ماده یه مراجعت اولونور . بوماده پاره
کی شیلرک لاجتلی اولان طرفک اقامتک، اتخاذا ایتدیکی یرده تأدیه اولونه جغفی کوستریورده
زمان تأدیه یه ککنجه : بونی ده ۲۶۲ نجی ماده کوسترمکده در :

مستأجر ، مقارنده مصرح و یا تعاملاً معین تقسیطلرک ملولیدر برابر کرایه اوده مک
مجبوریتنده در .

مقارنده قسج بر تقسیط مصرح ایدلمسه اولدیغی تقبیرده اماره بر و یا بر قاج
نه ایچونه دیاخورد بر و یا بر قاج - روستر ایچونه یا ایلمسه ایه اجرت ، هر آتی آی نه بایتمده ،
واکر اماره ده قیصه بر مدت ایچونه عقد اولونمسه ایه هر آی نه بایتمده لازم التأدیه در .
اجرت ، الک کچ اولورده مقارلنک انقضاسیلر برابر تأدیه اولونور . (۲۶۲)

بوماده یه نظراً :

(۱) اجرتک وعده سی قونطور اتوده تثبیت ایدلمش ایسه حکمنه رعایت اولونمق لازم
کلیر . مثلاً موجر بیک لیرا اجرت سنویه ایله بر آپارتمان کیرالامش . سنه لک اجرت دخی
اوچر آیلق تقسیطلره باغلامشدر .

مستأجرک بشین پاره ویرمسی عقدک ایجاباتندن اولدیغی جهتلر [چونکه تعجیل اجرت
ایچون اسویچرده دخی یا شرط لازم در یاخود محلاً بویله بر عرف و تعامل بولنمایدن مثلاً
جنورده بویله بر عادت موجود ایدوکی آکلاشیلور .] مستأجر مأجوری تسام ایتدیکی
تاریخندن اعتباراً برنجی اوچ آیلک ختامنده موجره ایکی یوز الی لیرا تأدیه ایدر .

(۲) اگر اجرتک وعده سی قونطور اتوده تثبیت ایدلمش ایسه عرف و عادت تحکیم
اولور :

مثلاً برچوق یرلرده بنایرلرک، سرکیلرک قورولدینی زمانلر، وعدہ لی اجرتلرک زمان تأدیہ سیدر. رومن اسویچره-سَنک برچوق یرلرنده کرالر یا (۲۳ نیسان) و یاخود (۱۱ تشرین ثانی) ده تجدید اولنور ایش. آشاخی یوقاری بزم روز خضر وروز قاسمه معادل بر تعاملدر. بناءً علیه اکر خلافتہ برمقاوله یوق ایسه اجرتلر بوتاریخلرمبدأ ومنتها اتخاذا ایدیلرک آلتی آیلق ویاتعامله کوره سنهک اولهرق ویریله جک دیمکدر. مثلاً موجره، مستأجرینه ۲۳ نیسان دن اعتباراً استعمال ایتک اوزره ویرسنه مدتله بر خانه کرامشدر. اکر مقاوله ده بشقه بر شرط یوق ایسه تعامله نظراً برنجی آلتی آیلق اجرتهک وعدہ سی (۱۱ تشرین ثانی) ده حلول ایدمکدر. حالبوکه آلتی آی ۲۳ تشرین اول ده بیتورایدی. عادتله هر یرده باشقه باشقه در بونی بر مثال اولق اوزره اقتباس ایدیورز.

(۳) اکر اجرتهک وعدہ سی نه مقاوله ده تثبیت ایدلمش نه ده بوبابده بر عرف و عادتلی تحکیم قابل اولامامش ایسه:

آ: مقاوله سنهک ویا برچوق سنهک ویا برچوق آلتی آیلق اولق اوزره عقد اولونمش ایسه اجرت، لازم التادیه اولدینی آندن باشلامق شرطیله آلتی آیدن آلتی آیه تأدیہ اولونمق ایجاب ایدر.

ب: اکر مقاوله بر سنه دن آز بر مدت ایچون عقد اولونمش ایسه اجرت، هر آیک ختامنده تأدیہ اولونور.

پ: بر آیدن آو بر زمان ایچون یاپیلمش اولان اجاره لرله فقرات آنفه احکامتهک تطبیقی قابل اولامایه جق اجاره لر ایچون بدل اجاره الک کچ اولهرق قونطوراتونک تعیین ایتدیکی مدتک ختامیله برابر لازم التادیه اولور.

قونطورات مصرفلری — خلاقی مشروط ویا متعامل اولمادجه مستأجره عائددر. کرار ۱۲۸ نجی ماده موجبنجه بش سنهک مرور زمانه تابعدر.

ث

مأجوره عائد مصرفک توزیمی

اسویچره قانوننک بوکا متفرع احکامی کورمک ایچون مأجوری حسن حالده بولوندرمق وجیبه سی بر کره دها آله آلمش اولیورز. قانون، کفیت و مؤتی موجره نظراً شویله تثبیت ایدیور:

مأجورك برکسی و مأجوره متعلقه تکالیف موجهه هائیدر .

(مع مافیه بوتک خلافتنه شرط ویا تعامل موجود ایسه معتبر اولور .)

واضع قانونک بوراده کی تکالیف دن مقصدی ، دوغریدن دوغری یه غیرمنقولک عیننه تعلق ایدن کلفتلردر . - مستأجرک مأجورده ایشله دیکی صنعت نظر اعتباره آنمقسزین مأجوره متعلق اولان تکالیف عمومیه ، اراضی ویا عمار و ابدیه ویرکیلری ، سیغورطه اجرتلری الخ کی ، یوقسه بر اوتلک ویاغازینونک بخصتییه سی کی شیلر یالکیز مستأجره عائد شخصی تکالیفدن در .

بعض کلفتلرده وارددرکه اونلر برمسکنک ساکنلرینه توجه ایدر . مثلاً مانوره زماننده عسکری باریندیرمق وبوکا ثائل وچائب ، ملکه دکل محله تعلق ایدر وبناء علیه مستأجرک اونی متحمل اولسی ایجاب ایدر .

قانون تعمیرات ماده سی ده شوبله حل ایدیور :

مأجورک مال طبعیه اولارک استعمال و انتفاعنده متولد اوفاقه تفک نظایرات و تعمیرات ایشلرله مستأجر مکلف اولور .

بو بونک تعمیرات موجهه راجعدر . هر ماده عرف و عادت نظر اعتباره آنیم . (۲۶۳)

اولجده اشارت ایتدی کمزوجهله مستأجرک عقد اجاره ایله درعهده ایتدیکی وجبیه لر دن بریسی مأجوری کندی مالی ایش کی محافظه ایتک و کوزه تمکدر . بوراده اوفاق تفک ویا خرده تعبیریه اوکا بر اقیلان مصرفده ایشته بو وجبیه نک بر لازمه سیدر . بونلره (موضعی) Locatives مصرف دخی دیورلر و مفردات اعتباریه مستأجره تحمیل ایدیانلری هر یرده مختلف تعامللره تابعدر . قیریلان جاملری یرینه قویمق ، اوجاغی ، صوبایی تعمیر ایتک ، قیوونچره سورمه سی و بویاسی کی اوفاق شیلری یایمق ... الخ خصوصاً صاننده هر محکم عرف و عادت حاکمدر .

کذلک موجهه عائد اولان بویوک تعمیرلری ده ینه عرف و عادت تحدید ایده جکدر . اسونچره نک بعض اقسامنده مثلاً سقفه ، دیوار و کیریشلره ، دوشمه اقسامنه ، جاتییه .. الخ عائد جدی و مهم تعمیرات ، بویوک تعمیرات دن عد و بو تعامللر تثبیت ایدلمشدر . مقولات دن اولان شیئ مأجورک کوروب کوزه تیلمسی مصرفی مستأجره عائددر .

حتلا کرا حیوانی اتفاق ایله مستأجر مکلف اولور. حق باقیمه متعلق فوق العاده مصرفلری ده او تسویه ایدر. ۳۰۳. نجی ماده ده آریجه مذا کره ایده جکیز. کندیسنه ترتب ایتیمین شیلرا یچون مستأجر رأساً بر مصرف ده بولونمش ایسه (۴۲۲) نجی ماده احکامنه توفیق معامله اولونور شویله که احوال و شرائط یا بیلان مصرفلرک فی الحقیقه مال صاحبی ایچون نافع و مال مأجور ایچون لزومی اولدیغی محق کوستره جک اولورسه مستأجر مؤداسیله موجره رجوع ایتک حقی حائز اولور. [*]

ج

مستأجرک ایجاری

Sous Location

اولجه تفصیلاً مذا کره ایدلیدیکی وجهله احکام حاضره مزه نظراً « ناسک استعمال و انتفاعده متفاوت اولمادیکی مأجوری مستأجر باشقه سنه ایجار ایده بیلیر. » (۵۸۷)

[*] احکام حاضره مزه نظراً « منفعت مقصودمی اخلال ایدن شیلری یا بقی آجره عائددر. . . آجر امتناع ایدرسه مستأجر اول خانه دن چیقابیلیر. . . اگر مستأجر کندی طرفندن یا پارسه تبرع قیبلندن اولوب مصرفی آجردن آلاماز. » (۵۲۹) « مأجورک نفقه سی آجر اوزرینه در. مثلا استکرا اولونان بارکیرک عانی صاحبی اوزرینه در. مستأجر اتفاق ایدرسه تبرع اولور. . (ماده ۵۶۱) « مدت اجاره ده تراکم ایدن توز و طویراق و سوپروندی نک تطهیر و ازاله سی مستأجر اوزرینه در (۵۳۲) حقوق مدنیه مرک بومجته دائر ماده لری بونلردر. فقط بالمقایسه کوریوورز که تطبیقات اعتباریه ناقص در، بعضیسی ده عملی دکلدر. مأجور اولان حیوانک نفقه سی موجره عائد اولق کبی. مستأجره، مأجور ایله انتفاع ایدرکن کندی مالی ایش کبی کوروب کوزتمک و جیبه سی تحمیل ایدیلانجه - چونکه بزم حقوق زده مأجورک صفت حقوقیه سی امانت اوله رق تثبیت ایتدیکندن بو وجیبه یی تأسیس ایش دیمکدر - بو وجیبه نک موجباتی یالکیز توز و سوپروتی نک تطهیر و ازاله سنه حصر ایتمه مک، بونلر خارجنده دخی بعض کلفتلر قبول ایلک ضروری و طبیعی اولور. ذاتاً عرف و اتماملده ده (موضعی) تعمیرات مستأجره عائددر. برده موجره و اونک مالک رقبه سنه عائد اولان بر مصرفک مجرد مستأجر طرفندن یا پیلدیش اولسی بلا قید و شرط تبرع عیدنه بر سبب تشکیل ایده مه ملیدر. واقعا اذن آلمق طریقله حق رجوع تأمین ایدیلور ایسه ده بعض احوال و شرائط بویله بر اذن استحصاله مساعد اولماز. حتی تبرع قورقوسیه بعض تعمیراتک رأساً و عاجلاً یا ییله مامی بالنتیجه موجر حقنده چوق ضررلی اولور بوضرک اوکنه کچمک و مستأجره ده بالنتیجه مالا متضرر اولقیزین مأجور دن انتفاعده دوام ایده بیلیمک امکاتی تأمین ایتک ایچون حقیقه مأجورک اصلاحنه و خلل نظر قندن صیانتنه عائد مصرفلر حقنده حق رجوع بخش ایلک یک موافقدر.

ذاتاً حقوق مدنیہ منہ کورہ مستعملینک اختلافیہ مختلف اولمایان شیلرہ تقييد لغودرہ
شو حالده بدایت عقدده بولہ برماجور ایچون ولوکه منتفع تعیین ایدلمش ویا باشقه سنہ ایجار
نی اولونمش اولسون مستاجر بوقیده رعایتہ مجبور اولقمسزین آنی آخرہ ایجار ایدہ بیلیر
قرانسه حقوق مدنیہ سنہ نظراً مستاجر - خلافی مشروط اولمادجه - ماجوری آخرہ
ایجار ایتک حق وصلاحیتی حائزدر . (۱۷۱۷)

آلمان قانوننه کورہ : موجرک رضا و موافقتی اولمادجه مستاجر ، ماجوری باشقه سنہ
ایجار ایدہ من فقط موجر موافقتدن امتناع ایدرسه (مستاجر ثانی اوله حق کیمسه نک شخصه
متعلق وخیم بر سبب موجود اولمادجه) مستاجر اول قانونی مدتلر ظرفنده مقاوله بی فسخ
ایتمک صلاحیتی حائز اولور . (۵۴۹)

اسویجره حقوقه نظراً مستاجرک ایجاری یالکیز (عینک استعمالی اوزرینه وارد اولان
اجاره) لرده جاری اولور . چونکه عینک ایشله تیلیمسی ایچون وارد اولان اجاره لرده
مستاجر لک شخصی، دیگر اجاره لره نسبتله دهاجوق نظراعتبار واهمیتده طوتولمق لازم کایر
فقط اسویجره قانونتی شرح ایدنلر دییورلرکه : اساساً قانونک مستاجر ویردیکی
صلاحیت ، هیئت عمومیه بی اعتباریه موجرک حقوقه وخیم برضربه ، و (شخصی) تلقی
اولونان اجاره مقاوله سنک ماهیتنه بر تجاوزدر . اجاره به هم شخصی برماهیت طانیق همد
مستاجر لره ، مال ماجور کویا کندی مالی ایش کی حق تصرف ویرمک بوتاتی به منافیدر
هله ، عینک استعمالی ایله عینک ایشله تیلیمسی آراسنده کی اجاره لر آراسنده و مستاجرک آخره
ایجار ایدہ بیلیمسی نقطه سنده فرق یایمق ایچون بر ایجاب قطعی موجود دکلدر . اجاره لاجاره بی
قبول ایدنجه بوتون افرادیه قبول ایتک دها موافق اولور .

ایجار ماجور ، بر آدمک ایجار طریقله الده بولوندرینی بر شیشی عینی ماهیت و شرائط
آلنده اوله رق باشقه سنہ ایجار ایتیمسی در . بوراده ایکی عقد آمارض ایدر : برنجی عقدده
مستاجر صفتیه وجیه درعهده ایدن و حقوقه صاحب اولان کیمسه ، ایکنجی عقدده
موجر صفتیه وجیه درعهده و حقوقه مالک اولور ..

شیمیدده اسویجره موضوعات قانونیه سنی تدقیق ایدلم . (۲۶۴) نجی ماده دییورکه :

نفره ۱ - مستاجر موجر صفتیه ضرر و برهه مک لهج بر تیرل واقع اولماسی شرطیه
شی ماهوری تماماً ویا قسماً آخره ایجار دیا ضرر مفاد لده کی حقوقی تماماً
بر شخصی ناله در ایتکده صومیندار اولور .

فقره ۲ — بوقدریده مستأجر، موجره قارشیی، ایکنجی مستأجرک شی مأجوری آنجی
اساس مقارله شرائطی دائره‌سنده استعمال ایدیه‌جکته تکفل ایتسه اولور.

فقره ۳ — موجرک ده اساس مقارله احاطه رعایتی تأمین مقصدیه ایکنجی مستأجره
مراجعتی واردر. (۲۶۴)

اولا دریش ایدملی درکه مأجورک آخره ایجاری صلاحیتی، مقاوله ایله کلیاً اسقاط
یاخود تقلیل و تحدید ایدیه‌بیلیر. [*]

مستأجر آنجی مقاوله احکامی دائره‌سنده مأجوری استعمال ایتک صلاحیتی حائز
اولدیغندن اونک مستأجری ده آنجی بو شرائط آلتنده مأجوردن انتفاع ایدیه‌بیلیر بونک
خلافه واقع اوله‌جق هر تعدیل، اجاره‌یه قارشیی برتجاوزدر. برنجی فقره‌ده‌کی [موجر
حقنده ضرر ویره‌جک تبدلات] ی افرادیه احاطه ایتک براز کوچدر.

ولوکه مطلق اوله‌رق ایجار ایدلمش اولسون برسودجی دکانی مستأجری، دکانی برترزی‌یه
ویا بررسامه کرایه‌جق اولورسه موجر حقنده ضررلی برتبدل یا بمش اولور.

کذا مأجوری فنا شهرتلی برعائله‌یه کیرالامق، مستأجر اول چوجوقسز ایکن مأجوری
چوجوقلی برعائله‌یه ایجار ایتک، کورولتلی و مأجوره ضررلی و پيس صنعت یاپان برکراجی‌یه
ویرمک موجره ضرر ویره‌جک تبدلاتدن عد اولنور.

اخلاقی چتین اولمقله معروف برآدمه، موجرک دشمن ویا رقیبه کیرالامق کی شیلرده
احوال و شرائطه کوره موجر حقنده ضررلی تبدلاتدن عد اولونه‌بیلیر آرتق حاکم،
بوکی مسائلی اجتهاداً حل و تقدیر ایدیه‌جکلردر.

ایکنجی فقره، مستأجر اوله متوجه ضمانی تأسیس ایتکده‌در. مستأجر اول، موجره
دوقونه‌جق خسارک اوکنه کچمکه مجبوردر. بونک ایچون یالکیز آلتدن کلنی یایدیق
سویلمسی مدار تخلصی اولاماز.

مستأجر ثانی، موجر اولک تجاوزندن ویا هر هانکی برشخصک ایقاع ایتدیکی موانعدن
کندیسنک حمایه ایدلمسی کندی موجری اولان مستأجر اولدن طاب ایدیه‌بیلیر. حتی

[*] بونقطه‌ده کوریورسکرکه بزم موضوعاتمز باشقهدر. بز حالاً مستعملینک اختلافیه مختلف
اولایان شیلرده تقیید لغودر دیوروز. اولجه‌ده مذاکره ایدلیدی وجهله مقید عقدلرده درمیان
اوله‌جق شرط تقییدی‌نک سرعیتنه مداخله ایتک طوغری اوله‌یه‌جفندن اجازه‌ده شرط تقییدی‌نک
سرعیتی مطلق اوله‌رق قبول ایتک موافق اولور.

لدى الإيجاب تضمینات دخی ایسته به بیلیر . دقت اوله حق نقطه شودرکه : شی* مأجورک
 قسماً و یا تماماً آخره ایجار اولونسیله و یا خود مقاوله نك آخره دور و فراغ ایدلسیله اساس
 مقاوله نك ایجاباتندن اوله رق مستأجر اولك موجره قارشى درعهده ایتدیكى حقوق و وجائب ،
 مستأجر ثانی به انتقال ایتمش و مستأجر اول آرادن صیریش اولماز . پرنسیب اعتباریله او
 حقوق و وجائب ، بینه مستأجر اولك شخصه مربوط اوله رق باقى قالیر و آنحق مستأجر
 اول ایله مستأجر ثانی آراسنده تولد ایدن مناسبات حقوقیه بوماده نك حکمنه تابع اولور .
 مع مافیه بوماده نك صولك فقره سی موجبجه موجر اولك ، مستأجر ثانی یی اساس مقاوله یه
 رعایت ایتدیرمك مقصدیله اجبار ایتمكه حق واردر . کذا ۲۷۲ نجی ماده ده مذاکره
 ایدیله جکی وجهله مستأجر ثانی محدود درجه ده اولسه بیله موجر اوله قارشى بعض تکالیف
 ایله مقیددر . آنحق صراحت قانونیه ایله قبول ایدیلان بو مناسبات حقوقیه ، موردلرینه
 حصر وقصر ایدیله رک بونلرک موجودتی سبیله موجر اول ایله مستأجر اول آراسنده کی
 حقوق و وجایی خللدار ایلمك لزومی دایما دریش ایدلمی در . [*]

ح

اجاره نك ختامی

اجاره ، متعدد اسباب ایله ختامپذیر اولور

۱ — مستأجرک تأدیة اجرت ده مماطله سی :

(۲۶۵) نجی ماده دیورکه :

فقره ۱ — اجاره نك درامی اتاننده مستأجر نفیضان مهول ایدره اهرنی تأدیة نه رضی

وتأخر کومتر برسه - اجاره بر ویا دها زیاده سومتری عقمرلرده اولدیفی

نفیبرده - موجر ، مستأجرینه اونوز کونلک ،

واکر اجاره دها آز مدتی برعقد ایه آتی کونلک مهول نفیین ایدره رک بو

[*] موضوعات حاضر مزه کوره ، مستأجرک آخره ایجارینه قانوناً مساعدده اولونه بیله جک شیلر
 برکره ایجار اولونجه موجر اول ایله مستأجر ثانی آراسنده هیچ بر مناسب و رابطه حقوقیه پیدا
 اولماز ، بونلر یکدیگرک تماماً یا بانجیسی قالیر . نظریات و اساس اعتباریله اسویجره دهده بویه ایسه ده
 مستأجره حق ایجار طانیرکن موجرکده ضرورت درجه سنده حقنه رعایت لازم کله جکی دوشونیلرک
 اوراده بعض احکام استثناییه وضع ایدلمشدر .

مهرلرک انقضاسه قمره اگر اجرت تأدیه اولونجه جی اولورسه اجاره مقادیرنک فسخ اولونجه جی ایدر .

فقره ۲ — مهلت ، مستأجرک موجرک نیلیفاتی ایدر ایتمکی کونمه باشور .

فقره ۳ — بو مهملری اسقاط ایدر ویا موجره ، اجرتک عدم تأدیهسی حالده عقره اجاره بی درمال فسخ ایدر بلرک صلاهیتی بخسه ایدر هر درلو شرطلر کانه لم بکمه اولوب بر حکمی افاده اتمز . (۲۶۵)

بوماده دن استخراج اولنان حق یا لکیز موجره عاندر یوقسه بدلات اجاره نک محال لهی بو حق حائز اولماز . مع مافیه محاله کندیلکندن بدلات اجاره بی امهال ایدرسه موجرکده بوماده قانونیه دن استفاده یه حق قالماز .

بوماده موجره اول : مستأجری شاید قونطوراتو ویا قانون ویا عادت موجبجه تقسیمی حلول ایدن اجرتلری تأدیه اتمزه اوئی تعقیب اتمک وحق حبسفی استعمال ایلک صلاحیتی ویریور .

ثانیاً : موجر بوماده موجبجه اجاره نک فسخی ده طلب ایدر بیلور .

دیلمک که اجرتک عدم تأدیه سی قونطوراتونک کندیلکندن انفساخنی ایجاب ایدر رمز . مطلقا طلب لازم اولور . قانون بو ماده ده برمدتک تعیینندن وفسخ تهیددی ایله مترافق براخبار لزومندن بحث ایدیور بو تعیین و اخبارک مطلقا بر مباشر واسطه سیله وقوعی شرط دکل در . تعیین و اخبارک هر نه قدر تحریری اولسی دها چوق شایان توصیه ایسه ده شفاهاً وقوعی ده جائزدر .

اخبار کونی مهلت ده داخل اولماز .

بومدتلر (۳۰) ویا خود (۶) کوندر . بونلر حاکم طرفندن اوزالتیلر من ویا شرط و مقاوله آلتنده قیصالتیلر ماز .

ضرر و زیانه کلنجه : بونلر مستأجرک تقصیری نتیجه سی اوله رق وقتندن اول اجاره بی فسخ ایتیش اولمسندن دولایی موجرک دوغریدن دوغری یه ضرر کورمه سندن نشأت ایدر و لازم الایفا اولور . [مثلاً مسکن طول مدت بوش قالیرسه یا خود برنجی اجاره نک ختام مدتنه قدر عینی شرائط آلتنده کرایه ویریلر مه مش ایسه .] مستأجرک ، مجرد تقسیمی حلول ایدن بدل اجاره بی تأدیه اتمه سی بر تقصیردر .

بوماده موجبنجه اصولی دائرہ سنده اخبار وقوع بولدقدن و اونوز ویا آلتی کون کچد کدن
صوکرما مستاجر اجرتی تأدیہ ایتمزسه اجاره منفسخ اولور و موجر مأجوره وضع ید ایدہ رک
مستاجری جیقاریر . حق مستاجری جیقارمق ایچون دعواسنی عادیاً تعقیبه مجبورط و تلامز
اجرای موقت قراری آلیرکه بوماده موجبنجه اخبار وقوعی و مدتک مروری اثبات ایدیلانجه

صلاحیتدار اولان حاکمک ذاتاً بو حکمی موجردن دریغ ایتمه جکنده شبهه یوقدر .
مع مافیه بر اخراج قراری ینه بر (حکم) دکل در . اونک مقاوله یی کائن لم یکن عد
ایتدیره جک قوتی یوقدر . طرفینک وضعیت حقوقیه سی دیکشمه مش اولدیغندن مستاجر
دیلسه طرق عادیه ایله عقدک لندینه بخش ایتدیکی حقوقی احقاق تشبثنده بولونه بیلیر .
ماده نک اوچونجی فقره سی ، برنجی وایکنجی فقره لرک احکام آمره سی ، مستاجرک
لهنه اولمق اوزره غیر قابل تعرض بر ماهیته افراغ وارجاع ایلمکده در .

واضع قانون دوشونمشدرکه بعضاً مستاجر ، اثنای عقد اجاره ده موجرینک پک مفراط
مطالب و شرائطه سرفرو ایتک اضطرارنده قاله بیلیر ، بوحالده مستاجر ، لزوم قطعی به
مستند اولقمسزین تلافیسی مشکل ضررلره گرفتار ایدیلیرسه موجرک استبدادینه ترک
ایدلمش اولور . ایشته واضع قانون بوصوک فقره ایله مستاجری آنی ضررلردن وقایه ایتک
ایسته مش و شاید اوایله بر شرط درمیان ایدلمش اولسه بیله قیمتی اولامایه جفنی تثبیت
ایلمشدر . [*]

۲ — اجاره به ختام ویرن اسبابدن بری ده مستاجرک افلاسی در .

مستاجرک افلاسی مالنده موجر عقد اجاره بی فسخ ایدم بیلیر .

مگرکه مناسبت بر مهل ظرفنده ایشده مش و ایشله جک تقبیطار ایچونه کنیرینه تأمینات

کومستطسه اوله . (۲۶۶)

شایان دقت درکه مستاجرک افلاسی ، رأساً عقدک انفساحی ویا موجرک قونطورات
احکامندن استخلاصنی استلزام ایتمز . موجرک حق فسخی ، کندیسته تأمینات ویرله مش

[*] مجله ، اجرتک سبب لزومنه و آجرتک اجرتیه کیفیت استحقاقنه متعلق اولان فصلنده لازم
اولان واستحقاق کسب ایدیلن اجرتک عدم تأدیسه سی حالنده نه کی احکام جریان ایدم جکفی تدوین
ایتممشدر . کرچه بو پردعوا زمینی تشکیل ایدرک صورت عمومیه ده حل اولونور دینیلیرسه ده بوراده
عقدک ماهیتی و طرفینک احتیاجیه متناسب احکام مخصوصه وضعی موافق اولور . اسویچره قانونک
بو احکامی عملی در ، و موجر حمایه ایدلیدی قدر مستاجرده وقایه اولونمشدر .

اولمله مقیددر . اکر بو تأمیناتی طالب ایتیمکسزین مقالوله یی فسخ ایتیش ایسه حقوقی اخضاعه ایتیش اولور .

بعض مؤلفلر ، افلاسک اعلاتی ، یوقاریکی مادهده کی مهلك انقضاسنه معادل طوتمش لر سه ده بو مطالبه یه اعتراض ایدلمشدر . بوا یکی حادثه آراسنده تعادل یوقدر اعلان افلاس ، فسخ اجاره دعواسی تولید ایدر ، انقضای مهل فسخی تولید ایلر . مناسب مهلی ، تأمیناتک کفایت ویا عدم کفایتی اختلاف حالنده محکمه تک تعیین ایتیمی ضرور ایدر .

الحاصل ، مستأجرک افلاسی اعلان ایدلدیکی کوندن اعتباراً موجرک فسخ اجاره یی دعوا یه حتی اولور . فقط مستأجر دخی درجه کفایه ده تأمینات ویره رک بونک اوکنه کجه بیلیر . فی الحقیقه مستأجر ، شخصاً تأمینات ویره جک موقعده ذکدر فقط دیگر اشخاص مثلاً اش دوست و اقربا و تعلقات ویا افلاس ماصه سی اونک لهنه اوله رق مداخله و تأمیناتی ارانه ایده بیلیرلر .

[بعضاً افلاس ماصه سی ، موجرکده ادامه سنه راضی اولدینی عقد اجاره تک دوامنده محذور کوره بیلیر فقط اشخاص ثالثه - دوستلر و اقربا - کیرای تأمین ایدر لر سه ماصه آرتق اعتراض ایده من .]

موجر ، ایشلیه جک مدته عائد بدل ایجارک تمامی تأمین ایدلمش اولمادجه ولوکه بروجه پشین ویرلمش اولان بدل اجاره ، افلاسک وقوعی تاریخندن صوکراسی بیله قسماً تأمین ایتیش اولسون مهل معین ختامنده اجاره یی فسخ ایتیمک صلاحیتی حائز اولور . یالکتر بر قسم بدلتک پشین اوله رق ویرلمش اولمسی ، مهلك تعیینی نقطه سندن نظر اعتباره آلتیر واکر موجر فسخی اختیار ایدر سه بروجه پشین آلمش اولدینی مبلغدن انتفاع ایدلمه ن قسمتی اعاده ایدر .

ویا خود موجر ، مستأجر مفاسی مدت اجاره تک ختامنه قدر مأجورده بر اقیرواشیانی حبس و ضبط ایتیمک صلاحیتی استعمال ایدر .

مثلاً تجاردن (آ) اوچ سنه ایچون ، سنه لکی ایکی بیک لیرادن برآبارتمان طوتمشدر . سنه نهایتنده ده مفاس اولمشدر . اکر صوک آلفی ایلق تقسیط ویرلمش ایسه موجر بو ماده موجبنجه یا (۱) مستأجرینه تأمینات کوسه تره بیلیمک اوزره مناسب بر مهل تعیین ایده جک - واکر تأمینات ویا کفیل کوسه ترلمش ایسه اجاره بو تأمینات ویا کفیلک ضمانی

آئندہ دوام ایلہ جکدر . واکر تأمینات کو سترملز ایسہ اجارہ فسخ اولونہ بیلہ جکدر یاخود
(۲) موجر اجارہ دہ دوام ایلہ جک وبالنہایہ مستأجرک اشیا سنہ وضع ید ایدرک استیفای
مطلوبی دها قوتلی بولہ جکدر ویاخود (۳) ماسہ نک ۲۶۹ نجی مادہ موجبہ افلاسک
بر (حادثہ مهمہ) اولدیغی و مستأجرک دہ آرتق ایکی بیک ایرتاق برأوده اوطوره جق حالده
بولوندیغی ادعا ایدرک اجارہ بی فسخ ایتسنی و بو حالده تام وکامل اوله رق ضرریغی تلافی
ایتسنی بکلیہ جکدر . [۲۶۹ نجی مادہ بی آتیاً مذاکرہ ایلہ جکدر]
مستأجرک افلاس ایتسنی، اجارہ مقاولہ سنہ قارشی بر تجاوز دکل در او حالده بونقطه دن
تقصیر عد اولونماز و موجرک مستأجرندن ضرر و زیان طلب ایتسنہ حق ویرمن فقط
افلاس اکر حیلہ لی و تقصیری اولورسہ ضرر و زیانک دہ مطالبہ سنہ صلاحیت کایر .
(۱۰۹ نجی مادہ بی باقی)

۳ — اجارہ برده احد عاقدینک فسخی اختیار ایتسیلہ [یعنی قوتله ویرمسیلہ]
ختم بولور [*]

اسویجرہ قانونی عقد اجارہ نک مقاولہ ایلہ دوام ایلہ بیلہ جکی مدتی تحدید ایچون هیچ
بر حکمی تضمن ایتہ مکله برابر بویله بر حکمک عدم موجودتی اساس اعتباریلہ عقد اجارہ نک
(موقت) بر عقد عد اولونسنہ مانع تشکیل ایتز . برنجی درسده مذاکرہ ایدلیدی
وجهلہ عقد اجارہ بر جوق صفجلر کچیردکن صوکرانہایت ینہ موقت بر عقد اولمقدم
قرار قیلمش وهر برده بویله طانیلمشدر .

حال حاضر احکامزہ نظرآده اجارہ دہ توقیت اصل در . مؤید اجارہ ، مقتضای عقدہ
منافی عد اولونمشدر . « برکیمسہ کرک یوم کی قصیر اولسون و کرک سنین کی طویل اولسون
معلوم اولان مدت اوزرینہ مال و ملکینی آخرہ ایجار ایدربیلیر » ۴۸۴

فرانسه دہ قود سیویل تصریح مدت دن ساکت اولمقلہ برابر بعض مادہ لرندہ توقیتہ
دلالت ایدن جملہ لر واردر . بوندن باشقہ انقلابی متعاقب نشر اولنان بر قانونده (۱۷۹۰)

[*] اسویجرہ قانونی بورادہ کی فسخ ایچون Congé کلمہ سنی اصطلاح اوله رق تأسیس ایتمشدر .
قونزہ نک معنای لغویسنی عیناً آلتی قابل اولامایور . (فسخ) کلمہ سنک دہ عمومیتی جهتیلہ بورادہ
مقصود اولان معنای خصوصیه استعمالہ امکان بولونہ میور فی الحقیقہ قونزہ : کندیسنه بخش
اولونان برحقہ مستنداً عاقدیندن برینک اختیاریلہ عقد اجارہ بی (فسخ) ایتکدن باشقہ برشی دکل در .
فقط مذاکرہ دن آکلایشیلہ جفی وجهلہ بعض خصوصیتلری واردر . بز آئی بر اصطلاح تأسیس
ایدنجه بی قدر (فسخی اختیار) و (قونزہ ویرمک) تعبیرلرینی مترادفاً قولالانہ جقز .

اجاره مؤبدہ منع اولونش واجاره ایچون اعظمی مدت (۹۹) سنه اولق اوزه تثبیت ایدلمشدر .

بر عقد یا بیلدنی وقت اکثریتله مدت دوامک ذکر وتصریحنه اعتنا ایدیلیرسه ده بعضاً عقدک نه قدر دوام ایدمجهکی تصریح ایدلمه مش اولابیلیر .

اسویچره قانوننک ۲۶۷ و ۲۶۸ نجی مادهلری مدتک انقضاسیله برابر اجاره نك ختام بولاجقنه متفرع اولان بعض مسائل مختلفه حقتده قاعدلر وضع ایتمکده در .

شوراسی شیمیدین خبر ویرمک لازمدرکه اگر مستأجر مدتک انقضاسندن اول عقدی فسخ ایدر ایسه (۲۵۷) نجی ماده نك درپیش ایتدیکی نسبتده موجرینه ضرر وزیان ویرمک مجبوریتنده در .

مدتسز اجاره لر حقتده (۲۶۷) دیورکه :

مقارله نك مدتی نه صرامه نه دولا نه ذکر وتعیین ایدلمه ایسه عاقلدرده هربری دیگربه قونزه ویرمک (فسخی اختیار ایتدیکی بیلیرمک) اجاره به ختام ویرمک .
ضمونی مشروط اولادقنه طرفین عاقیده شو قاعدلری نظر اعتباره آلیرل :

۱ — مفقود علیه ، موبله سز آیارنامه ویا اداره خانه ، دارالصناعه ، دکانه ، مفاده مخزنه آیار وده بو و آخور و بوط محائل شیلدرده ایسه اجاره نك فسخی اختیار ، (قونزه ویرمک) آنجی عرف وعادتهک تعیین ایتدیکی ان یقین تقبیطک ملول ایدمجهکی زمانه اضافه واقع اولابیلیر .

اگر بویامده بر عرف موجود دکل ایسه اجاره نك فسخی اختیار آلتی آیلر بر تقبیطک نهایت بولدیقی زمانه اضافه وهر تقبیر کوره اوج آی مقدم تاریخی بر اخبارنامه واسطه سید واقع اولابیلیر .

۲ — اگر موبله بر آیارنامه یا خور منفرد اولدر ویا خور مسکنی بجهیز ایدمجه موبله موضوع بحث اولورسه قونزه اعطاسی ، ایکی هفته اول اخبار کیفیت شرطید بر آیلر تقبیطک نهایت بولدیقی زمانه اضافه ایدیلیر .

۳ — دیگر مقولانه کلنجه اوج کوره اول خبر ویرمک اولق شرطید بوندره متعلق اجاره نك فسخی هر زمانه اختیار اولونه بیلیر .

بر مدرس دارالفنون تعطیل رنجی صیفیه ده یکبرمک نیتله برکوشك استیجار ایتدکده
اجاره نك مدتی - خلاقی مشروط اولمادجه - دلالة تعیین ایدلمش دیمکدر . یعنی واقانسك
مدت دوامی در و بوراده بوماده نك تطبیق حکمنه محل یوقدر . بوراده نه صراحت ونده
دلالت طریقله مدت کوسترلمکیزین عقد اولنان اجاره موضوع بحث در . و کوریلورکه
قانون اول باول عرف وعادتی تحکیم قیلمعده در . مثلاً بهرن شهرنده وعده رك (۱ مایس)
و (۱ تشرین ثانی) اوله رق تعیینی عادت ایش ، بو تقدیرده ۱ مایس ده اجاره یه نهایت
وبرم بیلیمک ایچون ۱ شباطه قدر قونوزه ویرمک و ۱ تشرین ثانی ده ختام اجاره یی تأمین
ایدیمک ایچون ده نهایت ۱ آغستوسه قدر فسخی اختیار ایتدیکنی اخبار ایلک ایجاب
ایدور . ا کر محلی بر عادت بوق ایسه مثلاً ۱۵ نیشان ده باشلایان بر اجاره نك بهمه حال ۱۵ تشرین
اوله قدر دوام اتمی ایجاب ایدرسنه بو مدتک ختامنده اجاره یه نهایت ویريله جکسك ده
نهایت ۱۵ تموزه قدر اخبار ایدلمی ، لازم کایر .

ا کر اک یقین تقسیط زمانه اوچ آی قالمش ایکن قونوزه ویرلمش ایسه بوقونوزه آنجق
اوندن صوکر اکی تقسیط زمانک نهایتنه مصروف اولور .

شایان دقت درکه محل مأجوری ترك ایدیوبرمک (قونوزه ویرمک) دیمک دکلدر .
بوماده نك تأمین ایتدیکی حق فسخدن استفاده ایچون عقدک صراحة فسخی اختیار اولوندیغی
تبلیغ و اخبار ایلک لازمدر .

ایکجنی فقره موجبنه مثلاً ۱ تشرین ثانی ده طلبه دن برینه مدت اجاره ذکر و تصریح
اولونقمسزین کرالانان موایلی براوطیه متعلق اجاره تشرین ثانی نك اون آلتیسنه قدر
مستأجره خبر ویرمک شرطله ۱ کانون اول ایچون فسخ اولوبه بیلیر .

اوجنچی فقره سائر بالعموم منقولات ایجارلرینه شامل در ، بر آت برعربه بر کتاب
برالبسه الخ ... کبی [۲]

[۲] احکام حاضرهمزه نظراً عقد اجاره ده (تعیین مدت) لازمدر . مدت هیچ تعیین اولونماز .
یاخود موجب نزاع اوله جق صورتده بیان ایدیلیر ویاخود مأجوردن صورت مؤبدده انتفاع قیدی
درمیان اولونورسه اجاره (فاسد) وبناء علیه فسخه معروض اولور . کوریلورکه بویله بر اجاره نك
قابلیت فسخه سنده و حکما اسو بچره حقوقله آرازمده فرق یوقدر . یالکین اسو بچره حقوق
بوفسخک کیفیتنی ده ا عملی برشکلده تثبیت ایتکده در .

مجله یالکین هر قاج آباق اوله جنی ذکر اولونقمسزین هر آیلغی شو قدر غروشه اولقی اوزره
بر عتار ایجار اولوندقده عتدک صحیح اوله جنی فقط - مدت اجاره مجهول ارلیدیندن - برنجی آی

[۴] ضمناً تمديد اجاره : Recondution tacite اجاره نك ختامی مجتمده برده تمديد اجاره موضوع بحث اولاييلير . ايشته ۲۶۸ نجی ماده بوباده کی احكامی مجتوبدر :

اگر اجاره معین بر مدت ایچوره عقر اولونمسه و بومدنك ضامیل بر ابر موجهك معلومانی آتنده و بركونه مخالفت معروضه اولمقسنیه مستأجر مأجورده انتفاعده بردوام بولونمسه ایسه و یا خود طرفینده هیچ بری قونظوراتده مدنی در پیسه ایسه و قوتزه بردهك (بالا ضمیمه عقری فسخ ایلوك) حقنی استعمال اتمه مسایسه اجاره - ضمیمه واقع مقارله محفوظ قالمی اوزره - غیر معین بر زمانه ایچوره مجتوب ایلمسه عقر اولونور .

اگر عقدده در پیش ایدلمش بر مهل اخبار موجود ایسه بالطبع نظر اعتباره آنحق ایجاب ایدر . فرض ایدلم که اجاره ۱ کاون ثانی ۱۳۴۲ ده باشلایه حق وایکی سنه دوام ایده جکدر . فقط طرفین متقابلاً آتی آتی بر قوتزه مهانی نظر اعتباره آتی ده شرط قویمشلردر . بوقونظورات آنحق شو در پیش اولونان مهل اخبار رعایت ایدلمش ایسه ۱ کاون ثانی ۱۳۴۴ ده نهایت بولاجقدر .

معین مدتی اولوب بوصورتله مقاوله لری متنده مهل اخبار موجود اولمایان اجاره لر ، معین مدتک انقضاسیله برابر منفسخ اولور مکرکه بوماده موجبجه ضمناً تمديد اجاره حادثه سی تداخل ایلیه . مثلاً بر سنه ایچون خانه سی ایجار ایدن موجهر ، سنه نك ختامیه برابر ، حق کنديسنه خبر ویرمه مجبور اولمقسنین مستأجرینی خانه دن چیقارتاییلیر . فقط معین وعده لی بر اجاره بعض احوال و شرائطه نظراً موجود فرض اولونان رضای طرفینه مستنداً تمديد اولونه ییلیر .

اگر معین مدتک انقضاسنده - حتی ده اول اخبار فسخ واقع اولمش اولسه بیله - مستأجر موجهك عالمی وعدم اعترضی آتنده شی مأجوردن انتفاعده بردوام اولورسه امر واقع ملرك پك آشکار اوله رق تأیید ایتدیکی ضمیمه ویک بر اجاره وجود بولمش اولور . ايشته [اجاره نك ضمناً تمديدی] یدیکمز حادثه بودر .

تمام اولدقده ایکنجی ویا ده صوکر اکی آیلرك برنجی کیجه سیله برنجی کوننده آجر و مستأجر دن هر برينك اجاره یی فسخ ایدم بیله جکنی فقط بوزمان یکدکدن صوکر فسخ اولونسه بیله اجاره نك آنحق اونی تعقیب ایدن آتی نهایتنده منفسخ اوله جفنی تدوین ایله اکثفا ایلکده در . (۴۹۴) مأجورك انواعنه و فسخك حاصل ایدم جی تأثیراته نظراً احكامی تفصیل و تنويع ایتك البته ده موافق اولور .

بویکی اجاره ، شواکی نقطه مستثنا اولمق اوزره ، اسکی اجاره نك شرائطی تماماً محافظه ایدر واول صورتله اتمقا ایتمش فرض اولونور :

۱ — برنجی اجاره دن متولد ضمان وکفالت ، بوضعی اجاره یی تناول ایتمز . چونک ضماً تمدید اجاره ، برنجی اجاره نك کفیلارینه نظراً بر عقد جدیددر .
۲ — خلاقی مشروط اولمادجه ، بوضعی اجاره ، برنجی سئک مدتیله تجدد ایتمش اولماز . اوه غیر معین بر زمان ایچون تجدد ایتمش وبناء علیه ۲۶۷ نجی ماده احکامنه تابع ومدتی غیر معین بر اجاره وجود بولمش اولور .

قانونی اوله رق بوتمدید اجاره فرضیه سئک نه وقت تأسس ایدم جکفی کوردک . مستأجرک بویله ضعی بر عقددن استفاده ایدم مسمی ایچون موجر نه یا بملی در ؟ اسویچره قانونی شکل ومهل حقه ساکت ایسه ده موجرک تحریری ویا شفاهی مخالفت ده بولومسی ممکن در .
الوبرک اجاره نك ختامیه برابر بین وواضح بر شکله واقع اولسون . موجرک تمدید ضعی به عدم رضای ختام اجاره دن صوکر ایکی اوچ کون کیکه جک اولورسه حادثی هر عقدک خصوصیتی واحوال وشرایطی نظر اعتباره آله رق حل ایتک لازم کلیر .

موجر ، غائب ویا خسته اولمق سببیه وقت وزمانیه مخالفت ایدم مسمی ایسه ولوکه معذور کوستره جک اسبابه مستد اولسون مخالفتک وقت وزمانیه اجرا ایدیه مسمی اسس اعتباریه مستأجر لهنه بردفع تشکیل ایدم بیلیر .

شایان دقت درکه طرفین ابتدای عقده اشبو ۲۶۸ نجی ماده نك هیچ بر صورتله ساحه تطبیقه وضع ایدیه مسمی جکفی در میان ایدم بیلیر . احواله تخلیه ده تأخر ، یالکیز تضمیناتی ایجاب ایتدیرر . یوقسه بدل اجاره یی دکل [*] .

[*] احکام حاضر مزمه نظراً (ضماً تمدید اجاره) مجله نك ۲۹۴ نجی ماده سنده بیان اولندیقی وجهله قاج آیلق ویا قاج سنه نك اولدینی بیان اولونمق سئک هر آیلق ویا هر سنه نك ایجابیه ایجار حالده متیقن اولان برنجی آی وسنه کچوبده تام ایکنجی آیک برنجی کیجه سی وکونی کلدکده طرفیندن بری حق فسخی استعمال ایتمز وسکوت ایدرسه تحقق ایتمش اولور . طرفین ، رضاقبوله دلالت ایدن بوسکوتلریله یکیدن برآی ویا سنه ایچون ده اجاره یی تصحیح ایتمش اولورلر وایکنجی آی ویا سنه باشی کلنجه به قدر آرتق اجاره یی فسخ ایدم مزلر .

فقط مجله به نظراً مدتی صراحة معین اولان اجاره نك انقضاسنده پک مستثنا احوال دن قطع نظر مستأجرک مأجور اوزرندن رفع ید ایتسی وآرتق مأجوری استعمال ایدم مسمی لازم ایکن اسویچره حقوقه کوره — مخالفته معروض قالمق سئک — مأجوردن انتفاعده بردوام اولورسه عقداجاره غیر معین

۵ وقتندن اول فسخ اجاره Résiliation anticipée اجارهیه نهایت ویرن اسبابدن بری ، وقتندن اول عقدك فسخی در .

بعض احوال واردرکه اولورده اجاره وقتندن اول فسخ اولونه بیلیر. بونلردن بری :
۱ — احوال و شرائط مهمه حدوثی در .

بوسبيله فسخ اجاره آنجق ، معین مدتله استیجار اولونان بر غیر منقولك دوام اجاره سی هر هانگی بر طرف ایچون غیر قابل تحمل برحاله کلدیکی تحقق ایدرسه واقع اولور .

فقره ۱ — اتمای عقده دیا اماره نك دوا می انا منده مقارله نك اهراسنی غیر قابل تحمل برحاله کتیره و ضمیم اسباب عارضه و هادت اولور سه معین مدتی اماره غیر منقولك مدتک هتامنده اول عاقبتنده هر بری فسخ ایده بیلیر . شوقرکه قانوناً معین مهلمری نظر اعتباره آلمه و طرف دیگرک ضررینی تماماً تملوی اتمک قیری محفوظ در .
فقره ۲ — اگر مقارله بر سه دیا دها زیاده مدته یا بیلمسه ایه موصمه دیا مستأجره و بریلرک تضمینات بر سوسترک برل اجاره ده آشاغی اولاماز .

فقره ۳ — تضمینات کنربنه تأدی ایللمسه اولادقده مستأجره ، مأجوری نك و تخفیه اجاره ایللمه مز . (۲۶۹)

بو ماده نك تطبیق اولونمی ایچون [اسباب مهمه و وخیمه] بی طرفینک کندی صنع و تقصیری تعلق اتمهین حادثانده تحری اتمک لازمدر مثلاً طرفین مقاوله احکامنی تماماً تطبیقه و وجیه لرینی ایفایه ساعی ایکن بعض احوال و شرائط عارض اولورکه بوکا رغماً عقدك دوامنی ینه مجبوری قیلمق بر طرفك فوق العاده ضررینی مستلزم اولور . اگر اسباب مهمه اولنری تحریک ایدنه نك اثر صنع و تقصیری ایه ویا او بونلری اولجه دریش ایده بیلیر ویا مانع اولابیلیر ایدی ایه اووقت بوماده تطبیق اولونماز .

کذا عقد اجاره ایله ترتب ایدن وظائف قانونیه نك ایضا اولونما مسندن ناشی بو ماده احکامنک تطبیق طلب اولونه ماز اونك (۹۷) و (۲۵۴) و (۲۶۱) الخ ماده لر دائره سنده حل

بر زمان ایچون تجدید ایدلمش عد اولونور . بوندن سوکرا فسخ ایدلمک ایستیلیر سه مدتی معلوم اولیان اجاره لرک صورت فسخی حقنده کی (۲۶۷) نجی ماده احکام تطبیق اولونور .
دیتمک که مدتی صراحة معین اولان اجاره لرده (ضمناً تمید اجاره) احکام حاضره مزده موجود دکل در .

امکانی موجود در و ب و ماده لر مقاولہ فی تطبیقہ نقصیر و تراخیسی کوریان طرف علیہ نہ -
حق تضمینات و ضرر و زیان قیدیلہ مقید اولہ رق - در حال اجارہ نک فسخی تأمین ایدر .
قانون منندہ کی احوال و شرائط ہمہ و وخیمہ دن مقصد نہ کی شیلر اولدیفی شرحدلرہ کی
مئلردن اکلاشیلہ مقده در :

مثلاً موجر بر طاقم اشیا کرالامش بعدہ خانہ سی یا نہ رق تماماً اشیا سر و آچیقہ قالمش ،
مستأجرک مسؤولیتہ مش ترک اولہ رق محل مأجورہہ برلکدہ چالیشہ دینی اور تاغی
وقات ایش ،

موجر ایله مستأجر و یا عائله لر آراسندہ اجارہ دن متولد اولمایہ رق دعوا و خصومت
دولایسیلہ عداوت و کرکنلک حاصل اولمش ،

مستأجر عزل اولمش مدارمیشتی ، ثروتی ضایع ایش ، طشرہ بہ کیتمک لازم کلش ،
مأجورک بیتیشیکندہ منظرہ بی و ضیائی قاطع بر دیوار انشا و کورولایی بر صنعت تأسیس
اولومش ، الخ

بعض مؤلفر موجرک کندی مائه عاجلاً محتاج اولمسی دہ بو مادہ نک تطبیقی ایچون
سبب کافی کوریبورلر .

برنجی فقرہ نک صوک جملہ سی ، اجارہ نک فسخدن متضرر اولہ حق طرفی حمایہ تعقیب
اولہ حق خط حرکتی ارانہ ایتیکدہ در . واقعا بو صورتلہ تعمیر و تلافی ایدیلہ جک ضررک
مقدارنی تعیین ایتک چوق کوچ بر شی در . یونکله برابر بوبابدہ طرفینک یا متفق قالمیری
وارد اولور چونکله علافہ داران کندی آرالرنده ضرر و زیان مسائلی حل و بوکا مخصوص
شرائط وضع ایدہ بیلیرلر و یا خود بوقابل اولامازسہ مسالہ ایکنجی فقرہ دائرہ سندہ حکماً
حل اولونور .

هر حالده بوایکنجی فقرہ حقسر اولہ رق وقتندن اول فسخ اولہ حق اجارہ لرہ قارشی
ضرر و زیانک کیفیت تقدیری نقطہ سندن بروجه ویرمکده در .

برده تکرار ایدہ لم کہ واضع قانون بورادہ ضررک تلافیسیفی دوشونورکن کندیسنه
قوتزہ ویریلان طرفک ، اجارہ نک دوامنی مجرد کندی اثر تعدی و تقصیری اولہ رق غیر قابل
تحمل بر حالہ کتیردیکنی تصور ایتہ مشدر اگر اویلہ اولسہ کندی لهنہ بر ضرر و زیان
تأمین ایتک شویله طورسون بالعکس کندیسنی تضمینات ویرمکده مجبور طوتیلور .

اوجنجی فقرہ موجبجہ فسخ تضمیناتی کندیسنه تأدیہ ایدلمدکجه مستأجر مأجوری

ترك و تخليه به اجبار اولونه مازكن موجرك آلاجنی تضمینات عادی بر دین دن عبارتدر یعنی مقابلنده مستأجر ك اشیا سی حبس و ضبط ایتمكه موجرك حق یوقدر .

اكر موجر اسباب مهمه و مقبوله به مستند اولمفسزین اجاره بی فسخ ایدرسه مستأجر ، تنزیل اجرت ، خسارك تعمیر و ضررك تلافیسی کی مطالب دن باشقه مقاوله احكامنك کما كان مرعیتنی طلب و دعوا ایده بیلیر . بالطبع مستأجر ایچون ده حکم بویه در .

شایان دقت در كه طرفین ، مقاوله ایله بوماده قانونیه نك احكامی ابطال ایده منزلر . فقط حق بر كره ثابت اولدق دن صو كرا آنك استعمالدن صرف نظر ایده بیلیرلر . [*]

۲ — مستأجر ك وفاتی در .

مستأجر ك وفاتی حالنده ، اك آز بر سنه مندر عقد اولنا نه اجاره ، كرك مستأجر ك وارثلری و كرك موبر طرفنده ، قانوناً (۲۶۷) در یسه ایدیلر مهملر نظر اعتباره آنده قوتله و بر ملك طریقده ، اك یقین نفسیط زمانه مصروف و تضمیناسم اولور فسخ اولونه بیلیر . (۲۷۰)

بوماده به نظراً اولاً : بوسبب فسخ آنجق ، معین مدتله عقد اولونان اجاره لا اقل بر سنه اك اولمق اوزره یا بیلیمش ایسه تأثیرینی کوستره بیلیر . اكر مقاوله ده کی مدت اجاره بر سنه دن آز ایسه و یا خود مقاوله ده صرح و معین بر مدت موجود دكل ایسه مقاوله اووقت ینه (۲۶۷) نجی ماده نك برنجی فقره سنه وبا (۲۶۸) نجی ماده به توفیقاً فسخ اولونه بیلیر .

[*] احكام حاضره مزه نظراً : « موجب عقدك اجراسنه مانع اولور بر عذر ظهور ایتدكه اجاره منفسخ اولور . » ۴۲۴

تفصیلاً مذاكره ایدلدیكی وجهله حادث اولان بر معذرتنه رغماً معقود علیك استیفا سنده دوام حالنده نفسه و یا ماله ضرر ترتب ایدمكی نمایان اولونجه حقوق مدنیه من ، متضرر اولان طرفك بو عذر سببیه عقد اجاره بی فسخ ایده بیلیمسنه جواز کوسترمشدر . عكسی حال اجاره ده مقصود اولان انتفاع (ضرر) انقلاب ایدر . مجله نك حقوقك بوضابطه سنه تفریع ایتدیكی مسأله کی كوردك :

(۱) وصی و یا متولی نك اجر مثلثدن نقصان ایله ایجار ایتسی ،
(۲) موجب عقدك اجراسی ، مستأجره مستحق اولمادی بی بر ضرری تحمیل ایتمكسزین قابل اولمه جق بر معذرت ظهور ایتسی .

(۳) عقد اجاره كندیسی ایچون واقع اولان شخصك وفات ایلسی .
كی شیلر و بونلره متفرع مسائل در . آنجق بومعذرتلرله فسخ حالنده نصل بر اصول تعقیب و طرف دیگر ك ضرری نه صورتله ازاله اولونه جق حقنده قانون مدینز ساكت در .

[مقاله ده کی مدت اجاره برسنه دن آز ایسه مقاله احکامک تماماً تطبیق اولونه جغنی رأیی ده موجود در که ده مایمدر .]

بوماده مک وضعنده (وفات) ک بالخاصه مستأجرک عاقله سی اوزرنده وقوعه کتیره جکی اقتصادی تبدل ملاحظه سی و اونلرک حمایه سی آرزوسی حاکم اولمشد . فی الحقیقه مستأجرک وفاتی اولجه احکام حاضره منی مذاکره ایدرکن سویلنیلدیکی اوزره اونک عاقله سی ایچون نظر اعتنایه آله حق درجه ده نتایج اقتصادیه تولید ایده بیلیر .

کذا مستأجر وفات ایتدیکی حالده اجاره مک دوامی ، موجر ایچون ده اخلاص حقوقه بادی بعض شایتلر کوستره بیلیر ایشته بوماده بوایکی طرفلی حقوقی تأمین ومهمامکن حمایه ایچون تدوین اولومشد .

طرفین دن موجرک وفاتی عقد اجاره اوزرنده هیچ برتأثیر کوسترمن ، اونک حقوق ووجائی کنیدیسی تمثیل ایدن وارنلرینه انتقال ایدر وعقد اجاره طبقی مورثلری کی اونلری ده الزام ایلر .

بوماده موجبجه حق فسخی حائر اولان طرف ، صلاحیتی استعمال ایتمزسه ویا بو صلاحیتی استعمالدن واز کچدیکنی سویلر ویا قانون ویا مقاله ایله معین مدتلری کچیرمش اولورسه آرتق حق فسخی قالماز . اجاره یورور . فسخ صلاحیتک قاچ کون ظرفنده استعمال ایدیه جکنه دائر قانونده صراحت یوقدر . [بعض قاتونلرک قانونلرنده اولجه بونک ایچون مدتلر وارایدی .]

طرفین ، اجاره بی عقد ایدرکن شو مادهیه مخالف بر شرط درمیانیله حکمنی اهل ایده بیلیرمی ؟ واته بوماده مک تأسیس ایتدیکی بر حق ابطال ایده جک ماهیتده طرفینک شرائط درمیان ایتمسه مساعده اتمک اساس اعتباریه موافق اولمازسه ده ماده مک احکام امره دن اولدیغی اشراپ ایدن برصراحت قانونیه ده موجود دکل در . بناء علیه طرفین ، مثلاً مستأجرک وفاتی اجاره اوزرنده هیچ بر تأثیر اجرا ایده میه جکنی ، یاخود اجاره مک درحال ختام بولمسه سبب اولاجغنی یاخود (۲۶۷) نجی ماده ده کی مدتلردن باشقه مدتلر تعیینی درپیش ایده بیلیرلر [*] .

[*] تفصیلاً مذاکره ایدلیدی وجهله احکام حاضره منزه نظراً احد قاعدینک وفاتی اجاره مک فسخی استلزام اتمک لازم کلیر ایجاره عمار حقنده کی نظامنامه مک ایلك متنی (۱۰ ربیع الاول سنه ۱۲۹۱) طرفینک برسنک یاخود ایکسینک وفاتی وقوعیه اجاره مک انفساخی دعوا ایدیلیرسه استماع اولونماز .

۶ — مأجورک رد واعاده سی ایله اجاره نك ختامی Restitution de la chose louée
مأجورک رد واعاده سی دها زیاده مستأجره عائد و جانب صیره سنده حل و تنظیم ایدنك
ایجاب ایدر . بزبونی ذاتاً یوقاریده مستأجرک وجیهه لری آراسنده صایمش ایدک .
(۲۷۱) نجی ماده بوبابده شو حکمی وضع ایتمکده در :

فقره ۱ — اجاره نك ضمانتیه مستأجر مأجوری آلمسه اولدیفی مال و وضعیه و تحکک
عرف و عادتیه توفیقاً رد و اعاده ایدر .

فقره ۲ — مستأجر، مقدار اطمینان موافق اولدورق مأجوری استعمال و آنده انتفاع ایتسه
اولدوره مأجوره عارصه اولدیلرک تبدلات و بوز و قلمردنه مسئول اولماز .

فقره ۳ — مستأجر شی مأجوری آبی بر مال و وضعیه قبضه ایتسه فرصه اولدورق . (۲۷۱)
مستأجر ، شی مأجوری آبی بر حالده قبض ایتش فرض اولوتجه ، (یا لکنز ایکنجی
فقره موجبجه معفو کوریلرک تبدلات مستثنا اولق اوزره) وجیهه رد واعاده یی مأجور
آبی بر حال و وضعیه اوله رق ایفا ایتسی لازم کلیر . عکسی تقدیرده ، مأجورک بوز و لمسده
ویا خود تناقص قیمتده کندیسنه هیچ بر قصیر اسناد ایدیلرجه جکفی و یا خود مأجورک
ذاتاً حین قبضده دها آبی بر حالده بولونمیدیفی اثبات ایتش اولما دجه ، طقسان یدنجی ماده
موجبجه مسئول اولور .

اجاره نك بدایت عقدنده قیمت اشیا کوستریلرک تنظیم ایدلش اولان مفصل بر دیمیر
باش اشیا دفترینك موجودیتی هر حالده بر چوق اختلافك قطع و حانه مدار اولور .
مأجورک تنظیفات و ایجابی تقدیرنده تجیرات و تطهیراتی ، اساس اعتباریلر مستأجره
عائددر . اجرتك بر قسمی اساساً قوللانیلان شیرك استعمالی و تناقص قیمت مقابله ویرلمکده
اولدیفی ایچون مستأجر ایکنجی فقرة موجبجه و استعمال وجه مشروعی تجاوز ایتدکجه

حکمی متضمن ایکن آندن صوکر اکی متن (۲۸ جاذی الاول سنه ۱۲۹۹) بو خصوصده ساکت
قالمشدر . بوسکوت دن بعض شارح لر مجله نك مأخذی اولان رایه یعنی احد قاعدینك و قایله اجاره نك
منفسخ اولسی حکمنه عودت ایدلرک استدلال ایتش لر سده مسألینی بو صورته ده حل ایتك قبل
اوله مامش و اجاره نك هاندی طرفك وفاتی حائده و کیم لر جانبدن فسخ اولونه یله جکفک فائده و ضرر
و شرک اهوری ، در پیش ایدیلرک تدقیق و بالنتیجه احکام مخصوصه تدوینی لازم کلشدر . [نه موجرک
نده مستأجرک و قایله اجاره منفسخ اولماز . ایجار عاقر قرارنامه سی ۱۳۲۹ شباط سنه ۱۳۲۹] اسویچره
قانونه نك بوکا متفرع اولان ماده سی هر حالده وفات ایله برابر اجاره یی هر ایکی طرف ایچون همان
منفسخ عد ایتمکدن و یا خود وفات هیچ بر صورته اجاره یه حائز تأثیر اولماز حکمندن البته ده اعمالی دره

مسئول اولامایه جفی کی تضمینات دخی ایستیه من. استعمالدن متولد بوزوقلقلره مردیونلرک
آشیمسی، خالی نک صولسی، صوبانک اؤرسه لنسی کی مثالر کؤستریله بیلیر. [۱]

۷- اجاره یه نهایت ویرن اسبابدن بری ده شیء مأجورک تلف اولمسی در.

اولجه ده کورمشدک که موجرک، عقد اجاره ده کی وظیفه سی، وظائف متبادیه دن در.
بو وظیفه هر آن تجدد ایدر و مستأجرک مقرر اولان اجرتی تأدیه ایتمک مجبورتی ده.
موجره عائد وظیفه نک نتیجه سی وقارشوانی در. موجر هر هانکی بر سبیله شیء مأجوردن
انتفاعی مستأجرینه تأمین ایده من. اجاره توقف ایدر و یا نهایت بولور. تعبیر دیگرله
اجاره مقاوله نامه. نک غرامت و دفع مضرت جهتی هب موجره عائد و متوجه در.
کوربیورسکیز که بو نقطه ده تلقیات حقوقیه هر یرده عینی در. بو پرنسپیک تطبیقانه
کنجه، اسویمجره قانونی موجرک بو وجیهه سی درجه کفایه ده اثبات ایدن احکامی
محتوی اولقله برابر مأجورک تلف اولمسی حالنده اجاره نک نهایت بوله جفی تصریح
ایتمز. فی الحقیقه بو حکم ۱۱۹ نجی ماده ایله مؤمندر.

(مقاوله نک اجراسی غیر ممکن اولورسه عقدک انفساخی) قاعده سه، مأجورک تلف

اولمسی مالیه داخل در. [۲]

[۱] مأجورک صفت حقوقیه سی و مستأجرک نه کی احواله ضامن اوله جفی مجله نک ۶۰۰ الی

۶۰۶ نجی ماده لنده مذکوردر. بو جهته ایکی قانون آراسنده بویوک بر فرق یوقدر.

[۲] فرانسه قانونی (۱۷۲۲-۱۷۴۱) نجی ماده سبیله مأجورک تانی حالنده اجاره مقاوله سنک

کندیلمکندن منفسخ اوله جفی تصریح ایتمکده در. مأجور شاید قسماً تلف اولش ایسه یوقاریده
مذاکره سی یایدیمز (۲۵۵۱) نجی ماده یه موافق اوله رق مستأجر یا نقصان اجرت طلب و یا اجاره یی
فسخ ایتمک آراسنده مختار و مخیر اولور.

معقود علیه، معدوم اولدنی جهته قونطورات ایچون بر حکم ادامه سینه امکان قالمادیغندن
تلف ایستر برضاً نتیجه سی اولسون ایستر برتمدی و تقصیر اثری اولسون اجاره نک انفساخ ضروریدر.
بالکیز تلف و اتلاف، توجیه مسئولیت نقطه سندن تأثیرینی کؤستیر.

مدرس محترم موسیو پلانیول، بر باغه فیلقسرا طریبانک، مأجورک منافع عمومیه نامنه
استملاکی کیفیتک، حتی عمار مأجورک بتیشیکنده کی انشاآت نافعه دن ناشی بوجه مطلوب انتفاع
قابل اوله مامسی حالنک، [مادی تلف] حکمنه ارجاع و تمثیل و اجاره نک فسخ ایدلایکینی کؤسترمکده در.
احکام حاضره منزه نظراً « منافع مقصوده نک بالکلیه فوت و یا خود مختل اولمسه سبب اولان
عیب، مخیرلکی موجب اولور. » دیمک که اجاره منعتک بالکلیه فوتی، حتی خانه نک انهدامی حالنده
بیله کندیلمکندن منفسخ اولماز، شوقدرکه بوتقدیرده مستأجر عقدی فسخ ایتمسون ایتمسون اجرت

خ

موجرک حق حبسی

Droit de rétention

مستأجرک وجیهه لری آراسنده کی [میعاد معینده کرابی اوددمک] وظیفه سی تدقیق ایدرکن مذاکره ایدلدیکی وجهله فرانسه قانوننده دها بدایت عقدده مستأجرک شی مأجوری درجه کفایده اشیا Meubles ایله تجهیز ایتسی لازمدر . بویه برشرط مقاوله ایدلمه مش اولسه بیه قانون بونی بیلرندده مشروط ایش کی تلقی ایدر .

بونک نتیجه سی اوله رق ، محل مأجوری تفریش و تجهیز ایدن اشیا اوزرنده حق رجحانی اولور . (۱۷۵۲) و (۲۱۰۲) مأجوری تجهیز ایدمه جک اشیا نک بوتون بدلات اجاره یه قارشولاق اوله جق درجه ده بول و زنکین اولسی لازم کلز . ذاتاً بوکا بعض اجاره لرده مستأجرلر ایچون ماده امکان ده یوقدر . بوراده ینه عرف و عادت حکم اوله جقدر . مثلاً پارسده بر سنه لک بدلات اجاره ایله بونک مصارف محاکمه و - اثره سنه کفایت ایدمه جک درجه ده اشیا نک موجودیتی کافی در . بوتقدیرده موجرک ، مجرد اشیا کتیرمدی دییه مستأجرینی اخراج Expulser ایتسی حق قلماز .

لازم اولماز و مجرد منفعتک خللدار اولسی حالده ایسه مستأجر اکر فسخی اختیار ایتزه اجرتندنده برشی تنزیل ایدمه . (۴۷۸) (۵۱۴) (۵۱۶) (۵۱۸)

منفعت مقصوده نک بالکلیه فوتی حالده اجرت لازم اولمایه جفته کوره ، عقدی کنیدیلکندن منفسخ عد ایتکه لزوم یوقدر مستأجر بلکه عرصه سندن استفاده ایدر دینیه بیایرسده بوتقدیرده عقدی کنیدیلکندن منفسخ عد ایدمه رک طرفین آراسنده کی مناسبت حقوقیه یی قطع ایلک دها عملی در . فقط مأجور تعمیر ایله حال سابقته ارجاع ایدیه بیه جک وضعیتده ایسه اووقت عقدک دوامی مستأجر حقنده نافع اوله بیه جکندن فسخی اونک اختیارینه ترک ایتک موافق اولور . مجله بوقیلدن اوله رق مثلاً حمام تعمیره محتاج اولوبده برمدت معطل قالسه اول مدتک اجرتدن حصه سی ساقط اوله جفی سویلیور دیمک که اجاره منفسخ اولمایه جق ، معطل قاله جفی مدتجه اجرت ساقط اوله جقدر . بو حکم اسویچره قانوننک تعمیرات حقنده کی ماده حکمنده موافقدر .

فقط مجرد منفعتک قسماً خللدار اولسی حالده مستأجر اکر فسخی اختیار ایتزه اجرتدن برشی تنزیل اولونه مامی ، مثلاً خانه نک بر اوطه سی بیقیلدینی حالده فسخ اجاره ایتمه رک باقیسنده ساکن اولان مستأجرک اجرتدن برشی تنقیصی طلب ایدمه مامی بحق دکلدر . بویه بر عیب ، (وصف) عد ایتکه ماده امکان یوقدر .

اسویچره قانونی، مجرد ایشله یه جک اجرتی تأمین ایچون بعض اشیانک عدم موجودیتی،
اجاره نك فسخنه و مستأجرک اخراجنه سبب تشکیل ایده جکی حقنده حکم صریحی
محتوی دکل در .

فقط ایشله ین اجرتیه قارشی موجره بعض حقوق تأمین ایتشددرکه (۲۷۲) و مابعدی
ماده لر بوندن باحت در .

آلمان قانونی ده او اشیایی ارزرنده کی حق حبسی اساس اعتباریله [اجاره دن انبعث
ایدوبده انقطاع ایدن مناسبات حقوقیه دن متولد مطلوبات) . حصر ایتشددر .

کوریورسکیزکه روما حقنده موجود اولان و مستأجرک کتیردیکی اشیای اوزرنده
بعض امتیازات تأمین ایدن بو حق حبس مؤسسه سی آزجوق فرقلره معاصر قانونلرده
موجود در .

احکام حاضر مزده ایسه بویه برحق دن یالکیز اجرا قانوننده بحث اولونمشدر. (*)
فقط کوریایورکه اجرا قانوننده کی احکام، اصولی دائره سنده اعلامه ربط ایدمش
اولان بر بدل اجاره آلاچنک محل تحصیل بر درجه قدر توثیق دن عسارت اولوب
(حق حبس) نامیله برحقک موجودیتی و انسانی عقدده موجر طرفدن رأساً استعمالی
و موضوع اشیایی قالدیرمق ایستیهن مستأجره قارشی لدی الحاحیه قوه اجرائیه نك مظهر
معاوضتی اولمش کی احکامی متضمن عد اولونه ماز. بونلری قانون مدنی ده تفصیل و اجرا
قانوننک تأمین ایتک ایستدیکی نتیجه ایله متناسب اوله رق توسیع ایتک لازم کلیر .

بوسیله بز، اسویچره قانوننک بومبختی بر آژدها شمولیجه تدقیق ایده جکیز .
حق حبسه طرفدار اولان مؤلفر بالخاصه ایشله مش اولان بدلات اجاره یی بدلندن
تحصیل ایده بیلمک ایچون مستأجره عائد اشیایی حبس و توقیف ایده بیلمک امکانی، موجر
ایچون قوتلی بر (ضمان) تشکیل ایدر، اگر بوا مکان اولماسه موجر لر مستأجر لرینه قارشی
دها جوق یتیز و جتن، دها جوق مشکلمسند اولور لر. اجاره لرک قولایقله انعقادینه و تداوله
امکان قالمز دیور لر .

[*] « حق رجحان خصوصی ... ثانیاً : سند رسمی ایله ایجار اولونمش اولان عقارک بدل
ایجاری او عقار دروننده موضوع اشیای ائمانندن ثالثاً : سند رسمی ایله ایجار اولونمش اولان
چفتلک و تارلا و باغچه کی محصولدار اراضی نك بدل ایجاری محصولات ائمانندن ... استیقا اولونمشندن
عبارتدر . ماده ۱۲۷

۱ - حق حبسك موضوعی ودرجه شمولی :

حق حبس ، غیر منقولاته متعلق اجاره لوده جاری اولور .

موجرك ، اشیا اوزرنده کی حق حبسی ، حقوق عینی دن در . بناءً علیه اشخاص نائنه جده محترم واولره قارشى قابل مدافعه در . (مرتبهك رهن اوزرنده کی حق کی) یالكز بعض خصوصى شرطلره تابع در .

(۲۷۲) نجی ماده دیورکه :

(۱) بر غیر منقول ایجار ایدر کیمه ایشله بر سنك بل ایجار ایله ایدر بولونلوه بر سومسترك بل ایجاره سی مقابلنده مأجورك مجهز بولونلوی موبدلی - ایستر تأسیس واداره سنه منقول اولسونه دیلر - مأجورك استعماله خادم بولونلوه - تأمینات اولرره حبس ایتك صومیتنی مأزدر .

(۲) موجرك می حبسی ، ایکنجی مستأجرك کتیردیکی اشیاء ده - فقط یالكز مستأجر اول نفقه اولرره ایکنجی مستأجرك ذمتك مشغول اولدیغی مقدار ایله مقید اولرره - شامل اولور .

(۳) مستأجرك غرامسی طرفنده قانوناً مجز ایدر میهك اولره اشیاء موجر طرفنده ده حبس ایدرله مز .

موجرك بو حق حبسی احکام استثنایه دن بر امتیاز تشکیل ایتدیکی جهته بونی یالكز قانونك تعیین ایتدیکی حدود دائره سنه حصر ایتك ایجاب ایدر . بناءً علیه بر اشیا آنحق محل مأجوری تجهیز ایدرره حق حبسك شموله داخل اولور . یوقسه مستأجره عائد اولان (هرشی) حبس وتوقیف اولونه ماز .

کذا مأجوری تجهیز ایدن اشیا ، اونك اداره و تأسیساتنه ویا استعماله خادم شیلردن اولملی در .

بوندن باشقه مادهك اوچونجی فقره سی موجبجه قانوناً مجز ایدر میهك اشیا دن اولاملی در .

الحاصل حق حبس اساس اعتبارله مأجورك اداره و استعماله خادم مفروشات و اشیا حقنده جاری اولور یوقسه نفود ، قیم منقوله ، البسه ، اوانی ، سیم و زر ، مجوهرات ، حق

حبسك شموله داخل اوناژ . مع مافیه هر حادثه ده شوویا بومانه نك اشیاى مجهزه میانسه داخل اولوب اوله میه جغفی تدقیق ایتك لازم کلیر . [*]

شارحجر اجتهاد محاکدن بعض مثالار کتیریورلر : بر مغازه ده بولنان اشیاى تجاریه ، طبقى برأوك مفروشانى کبی حق حبسك شموله ادخال ایدلمشدر . فقط بر مستأجرک موقت اوله زق چرچیجیلک ایتك اوزره غیر منقوله قوبدینی اشیا حق حبسه تابع طوتولماشدر . عائله سیله برابر ساکن اولدینی بر غیر منقولی جانباز خانه انخاذ ایدن مستأجر ، یالکتر مفروشات اوزرنده دکل ، مؤسسه یی ایشاتمکه مخصوص آت و سائره کبی اشیا اوزرنده ده حق حبسك استعمالنه مانع اولاماز .

مأجوردن اقتطاف ایدیان محصولات و ثمرانه کنجه : بو مسأله بالخاصه اراضی و باغ و باغچه ایجارلرنده حائر اهمیت در . بونلر اقتطاف ایله منقول حالنه کیردکلرندن دیکرلری کبی غیر منقولی تجهیز ایدن اشیا صیرمه سینه کیرمش اولورلر و یا مأجورک ایشاتمسته و یا استعمالنه خادم اولابیلرلر .

خلاصه ، حق حبس سیبيله وضع ید ایدیلان شیلر کنديسنده آز چوق دائمیت بولنان و مأجورک یا تأسیسات و اداره سینه و یا خود استعمالنه نافع و خادم اولان اشیا دین اولمی ، حکم استثنائی بی حاوی اولان بوماده واسع بر مقیاس ایله تفسیر ایدلما می در . مأجورک حق ملکیتی ، مثلاً غیر منقولک بیعی صورتیله شخص آخره کچرسه موجر ایچون ثابت اولان حق حبس بو معامله نك حیلولتیله ساقط اولماز . الویررکه اشیا غیر

[*] اسویجره قانونی مأجورک ایسترسه اداره سینه Aménagement دیلرسه استعمالنه Usage متعلق اولسون دیور .

اداره یه متعلق اشیا دین غرض : محل مأجوره ، کورونیشی ، ظواهری اعتباریله لازم اولان شیلردر مثلاً باغچه یی بر لوقاطه ده موبله ایله برابر بالعموم اشیاى زجاجیه ولوازم سائره . بر مغازه ده ویتربلر و دستکاهلر . بر بوروده ، (یازبخانه ده) صاندالیه وسائر مفروشات ، یازی ماکنه سی بر قاپر شده ماکنه لر بو قبیلدن در .

استعماله خادم اشیا ، ده اشمولالی در بونلر ، مستأجرک کنديلریله محل مأجوردن انتفاع ایده بیله کبی هر شیشی احتوا ایدر . مثلاً مستأجرک صنعتیله علاقه دار اولان فنی تأسیسات (شى) جمله سینه داخل اولور مثلاً کراالانان بر آخیده کی آتله ، قوشوملر داخل اولور .

بر مسلک مخصوص تأسیسات ولوازم و ادوات حق حبسه موضوع تشکیل ایده بیلیر . بر تجارک اشیا سی ، بر صنعتکارک بر فابریقه جی نك بر جراحک آلات و ادواتی بر آووقاتنک کتابلری ... الخ کبی .

منقولدن قالدیرلماش اولسون . تعبیر دیگرله موجر اصلی نك اشبو ۲۷۲ نجی ماده نك حدودی دائره سنده اکتساب ایتمش اولدینی حق حبسه ، بیع معامله سی ، برخال ایرات ایتمز . حق بوحق محال له دخی کچر [مع مافیله بویابده خلاقی رأیده بولونانلرده واردر] كذلك موجرك وارثی ده مورثك حاز اولدینی صلاحیتله متناسب اوله رق استفاده ایدر . موجرك حق حبسی ، یالکیز کچمش سنه نك بدل اجاره سیله ، جاری آلتی آیاتك بدل اجاره سی تأمین ایدر . - یوقسه جاری بر سنه نك دکل - اوخالده ، موجر ، اعظمی اون سکنز آیتق ایچون امتیازه مالک در . بر سنه لکدن زیاده بقایاده قالان بدلات اجاره ایچون موجر ، مستأجرک غرمانه داخل اولور . جاری آلتی آییتق ایچون مبدأ مستأجر ایچون بدل اجاره بی تسویه ایتمه مک وحق حبسك موجر طرفندن استعمالنه سبب اولان حادثه نك [مثلا مستأجرک افلاس ایتسی کی] وقوعندن اولکی صوك تقسیط کونی در . جاری آلتی آییتق ، اوکوندن باشلار ، (کچمش سنه) دخی عینی کوندن کری به دوعری بر سنه در . حق حبس یالکیز کرالرهمی مخصوصدر یوقسه باشقه ملحق بورجلرده شامل اولورمی ؟ پرنسب اعتباریله موجرك حق حبسی ، انتفاعی مستأجره ترك ایتدیکی غیرمنقول مقابلنده ثابت اوله جفته کوره یالکیز بدل منفعت مقابلنده طایبق ایجاب ایدر . بوندن دولاییدرکه برقونطوراتك فسخی نتیجه سی اولارق موجرا ایچون طانیلان تضمینات مقابلنده حق حبس طانیلماشدر . مع مافیله مستأجرک وظیفه سی اولدینی خالده یا امدادی تعمیرات بورجی ایچون ، حق حبسك ساحه تطبیقه چیقارلمسی ضمننده اختیار اولتان مصرفر ایچون مستأجرک اشیای اوزریده حق حبس طایبق موافق اوله جفی رأینده بولتانر واردر . كذلك بدل اجاره نك غیری مطالب ، مأجورك استعمالندن دولای مستأجره ترتب ایدن وجائب جمله سندن ایسه مثلا کرایه ویریلن بر اوتلك ایشلمسنه مدار اولق اوزره ویریلان اشیانك مستأجر طرفندن اعاده ایدیه ، می ویا کیرلی اوله رق کتیرلمسی کی تضمیناته متعلق مطالب موجود ایسه حق حبسك استعمالنه مساعدده ویرمك موافق اولور .

موجرك حق حبسندن تولد ایده جك اختلافانه کلنجه : اکر موجرك حق حبسك تعلق ایده جکی اشیایه مستأجرک عرما ی سائرهمی ده مداخله ایده جك اولسه موجرك حق حبسی ، سوزده قالمش اولور . اوته طرفدن موجر دخی برطاقم اشیای هنوز ایشله مەمش اولان برچوق بدلات اجاره ایچون حبسه قانیشسه عرما ی سائرهمی حقوقه تجاوز ایدلمش اولور . بونک ایچوندرکه موجرك یالکیز بر سنه لک ایشله مش اولالله آلتی آییتق جاری آلا جفی

ایچون حق حبس طانیلمشدر . موجرک بو حق حق احقاق ایچونده اسویچره نک بورج وافلاس سببیلہ تعقیبات عدلیہ یہ متدائر اولان قانوننده صراحت کافیہ موجوددر . آشاغیده ذکر ایدہ جگمز (۲۷۴) نجی مادہ دخی بو حق مؤید احکامدن در . دیمک کہ اسویچره ده موجر ، حق اشخاص ثالثہ یہ قارشی بو احکام دائرہ سنده مدافہ ایدر ، احقاق ایتدیرر . یوقسہ کندیلکندن حق استیفایہ قالیقشاماز . بویله یاغمه تشبث ایدرسہ مستاجر اونی منع والدینی شیلری استرداد ایتدیرر .

مستاجر ، مأجوری باشقہ سہ ایجار ایتش ایسہ بو عقدک موجرک حق حبسی نقطہ سندن درجہ تأثیری ایکنجی فقرہ ده تصریح ایدلمشدر .

مثلاً آ . برسنہ مدتہ بش اوطملی بر آپارتمانی ۵۰۰ لیرایہ کیرالامش بونک ایکی اوطه سفی (ب) یہ سنہ لکی ۱۵۰ لیرایہ اولق اوزرہ ایجار ایتشدر بر یحق سنہ نہایتندہ (آ) - یعنی مستاجر اول - کرا ویرمه مش ، موجر اول ، یکمیش بر سنہ لک بدل اجارہ ایله جاری آتی آیلق کرایہ قارشی حق حبسی استعمال ایتک ایستور . یعنی (آ) دن تام ۷۵۰ لیرا آلاجنی وار . موجر اول کندی مستاجرینک مستاجری اولان (ب) یہ عاقدشیا اوزرنده آنحق اونک (آ) یہ اولان بورجی نسبتندہ حق حبسی استعمال ایدہ بیلیر فرض ایدہ لم کہ (ب) دخی بر یحق سنہ لک بدل ایجارینی ویرمه مش اولسہ مسئولیق آنحق ۲۲۵ لیرادن عبارت اولدیغندن موجر اول اونک اشیایی اوزرنده آنحق بو قدرلق بر حق حبس استعمال ایدہ بیلیر و (ب) اکر کندی موجرینہ بورجلی اولدیغنی مقداری موجر اولہ تسلیم ایدرسہ کندی مالہ واقع اولہ جق هر تورلو تجاوزی منع ایدر ، غاٹلہ دن قورتیلیر .

موجر اول ، مستاجر ثانی اوزرنده بو حق حبسی استعمال ایدرکن ، مستاجر اول حسابنہ چالیشمش ، اوکا وکالہ بو تعقیاتندہ بولونمش اولماز . مستاجر ثانی نک بورجیلہ متناسب اولق شرطیلہ بو حق مطلقدر ، بوندن ناشی ، مستاجر ثانی کندی موجری اولان مستاجر اولہ قارشی درمیان ایدہ بیلہ جکی دفعلری موجرہ قارشی درمیان ایدہ من . مستاجر ثانی ، فرانسه قانوننہ نظراً اجارہ قونطوراتو احکامی وعرف جاری خارچندہ کندی موجرینہ بروجه پشین پاره ویردیکنی ادعا ایله موجر اولک طلبنی دفع ایدہ من . اسویچره قانوننده بویله بر صراحت موجود دکلسده مستاجر ثانی نک حسن نیتلہ ومال صاحبک اضرائی مقصود اولمایه رق واقع اولان تأدیاتی درمیان اثبات ایدہ بیلہ سنی قبول ایتک لازم کلیر دیورلر .

بو ماده نك اوجونجی فقره سی حقوق عمومییه تماس ایدن احکامدن در. بعض اشیا وارد در که اولرک همز و حبسینه قانوناً مساع کوسترلمه مشدر ، حیاتی ، اجتماعی ، اقتصادی عوامل نظراءتبارہ آلمشدر بونلرک تفصیلاتی قسم مخصوصنده کوریلور .

۲ — حق حبسک اشخاص ثالثیه عائد اولان اشیا به تعاقی :

موجرک حق حبسی ، بالطبع مستأجرک مالک اوله جنی و یا مالکیتی مفروض اولان اشیا به تعاق ایدمیلیر بوندن ناشی :

(۱) موجرک حق حبسی ، مستأجرک مالی اولادیفنی بیلیمکی و یا بیلیمی لازم کلور اشیا اوزرنده اشخاص ثالثیه عامر اولان مفروق ابطال اتمز .

کذا غائب اولده و یا سرقت اولنانه و یا مالکینک رضاسی ضوفا اولدره هر هانکی برطرزده ترک ایتیریلان اشیا اوزرنده کی حقوق ایموره دخی حکم بوبلور .

(۲) موجر مستأجرک کتیردیکی اشیا مالک کنری مالی اولادیفنه آنجه ابارده مدنی اناسنده واقف اولدرده اگر هقم ابارده بی اک بقین تقیبط زمانی ایموره نسخ ایتیریلکی ابار اتمز بر اشیا اوزرنده کی حق حبسی ماقط اولور . (۲۷۳)

اسویچره قانونی بوماده بی یازدقدن سوکرا قانون مدنی نك بو خصوصه عائد ماده لرینده تعداد و (۸۸۴) نجی ماده نك ایکنجی و (۸۹۵) نجی ماده نك اوجونجی فقره لر به ۹۳۴ الی ۹۳۶ نجی ماده لره مراجعق توصیه ایدیور . بوماده لرکده تدقیقندن آکلاشیلور که : حسن نیت صاحب اولان موجرک حق اشخاص ثالثیه عائد اولوب ده ضبط و یا استعاره طریقله مستأجر طرفندن ایدمیلیر اشیا اوزرنده دخی حق حبسی وارد . فقط ایکنجی فقره ده کی اشیا ایچون موجرک حسن نیت موجود اولسون اولماسون صاحب لرینک حقوقندن باشقه برحق طانیله مامق طبیعی اولوب بونلر حقنده قانون مدنی نك ۹۳۴-۹۳۶ نجی ماده لری احکامی تطبیق اولونور . ا یعنی بونلری اصحابی ، ذی الیدلرندن استرداد ایدر الخ]

اگر موجرک حسن نیت موجود دکلسه ، اگر مستأجرک کتیردیکی اشیا مالک کندیسنه عائد اولمادیفنی بیلور و یا احوال و شرائطه نظر آ بیلیمسی ایجاب ایدیور ایسه اووقت بواشیا اوزرنده هیچ برحق ادعاسنه قالدیشاماز .

فقط مستأجره عائد ظن ایتدیکی بعض اشیا مالک فی الحقیقه اونک مالی اولمادیفنه اثنای ابارده وائف اولورسه اووقت موجرک حق حبسی یالکز کچمش بدلات اباره ایچون

استعمال ایده بیلمسی موافق عدالت اولور. وقوف و اطلاع تاریخیدن صوکر ایشله یه جک بدلات اجاره ایچون بواسیا اوزرنده کی حق حبسی طایبق طوغری اولماز. چونکه فسخ اجاره ایله رفع ضرر کنندی دائرة اقتدارنده در.

قانون [حق حبسی ساقط اولور] دیمکه شهره سر عقد اجاره نك فسخ ایدیه بیله جکی تاریخه مؤخر اولان زمان ایچون حق حبسك سقوطی قصد ایشدر. واضع قانون تخمین ایشدرکه مستأجرک کتیردیکی شیک باشقه سنه عائد اولدیغه موجر مطلع اولونجه آرتق بوشی اوزرنه تعلق ایدن حق استیفای الی مالایه ترید و تمیدیه مقتدر اولاماق لازم کلیر، بالنتیجه اگر اراجاری فسخ ایتکده اهل ایدرسه اونک بو کفیدی حق و مال صاحی اولان اشخاص ناله نك حقوقی اخلال و توخیم ایتهملی در. بناء علیه بوندن صوکر ایچون ارشیا اوزرنده کی حق حبسی آرتق ساقط اولمی در.

فقط اجاره بی فسخ ایتهمشدر دیه حسن یتله مستأجره عائد ظن ایدره و باشقه سنه عائدیتی قطعاً بیلمیه رک بر مدت حق حبسی استعمال ایدیه کی اشیا اوزرنده - بومده مخصوص اولق اوزره - اوکا برحق طایماق ایچون ده هیچ بر سبب یوقدر. او بو حق حبسی، حسن یتله قازانش، اونک ایچون مکنتسب برحق اولمشدر.

بو عباره نك سوء فهمه مانع اولق اوزره شوصورتله تحریرینی توصیه ایدیسورلر: «موجرک بو قیل اشیا اوزرنده کی حق حبسی، آنجوق، اجاره نك فسخ ایدیه بیله جکی اك یقین تقسیط زمانه تقدم ایدن زمانه اصابت ایدن بدل ایجاری تأمین ایدر.»

۳ - حق حبسك صورت استعمالی :

حق حبسك صورت استعماله دائر اولان اصول محاکمه، اسویچرده دین و افلاس ایچون تعقیبانه متعلق قانون احکامنه توفیق اولونمقده در. مع هذا بوراده ده بو حقل بر مؤیده سی ماهیتده اولق اوزره ۲۷۴ نجی ماده واردر :

کندرسنك مه مه بی ایجابی اولور، موجر، صلاحتیه ر مقامك معارفتی الیه، نقل خانه اتمك دیا ما صوری بجهز ابریه اشیا بی باشقه محل نقل ایلوك استیبه مستأجره مخالفت وارنی جل اجماره فارشی ضمانه تشکیل ایدره جک قدر اشیا براتفه اجهار ایدیه بیلمیر.

کیزلجه دیاهیر الیه فالبرطیه اولاده اشیا قوه ضابطه معارفتیه فالبرطیه یقی تاریخنده اعتبار اوره کوره ظریفده امتداد و یکیمده مه بی ایدیه بیلمیر. (۲۷۴)

ایشته موجرک حق حبسینه بر آزر نك حقیقت ویرن شی بوایکنجی فتره ایله تأسس ایدن حکم اولمشدور . فقط بو حکمه ربط ایدیلان حق تعقیب آنجق کیزلیجه ویا جبر ایله آشیریلان اشیایه حصر ایدلمکده درک بو اعتبار ایله موجر ، اثباتی پک مشکل احواله معروض اولاجقدور .

فرانسه قانوننده صراحت یوقسه ده اجتهاد محاکمه نظر آ موجر ، کندی رضا و موافقی اولمقسزین قالدیرلمسینه تشبث ایدیلجهك اشیانك نقلته مخالفت ایدمیلیر . شو حالده فرانسه حقوقی موجر ایچون مطلبی بر اعتراض حق ویرمش دیمک اولور . بوماده یی شرح ایدنلر بو خصوصده حاکمه حق تقدیر ویرملی ، قالدیریلان اشیای یالکیز کیزلیجه ویا جبر آ قالدیرلمق صورتیله توصیف ایتمه ملی ایدی دیورلر .

ایکینجی فصل

عینك ایشله تیلمسی اوزرینه وارد اولان آجاره

Bail à ferme

۱ - تعریف :

اولجه نه مذاکره ایدلدیکی وجهله یالکیز انتفاع واستعمال قصدیله آجاره مستأجره یالکیز شیء مأجورک حق استعمالی بخش ایدر . ایشلتمک ایچون ایجار ایسه هم استعمالی همده استثماری تأمین ایلر . ایشلتمک ایچون ایجارک صفت ممیزه و کاشفیه بی بو عقدده ، مأجورک ، مستأجر طرفندن حقیقی برایشلتمک موضوعی تشکیل ایتسک مقروض اولسی در . بو عقدده مستأجر ، شیء مأجور اوزرنده چالیشمه ، مساعی و همتی اوکا حصر و تخصیص ایتمه مجبوردر . حالبوکه دیگر آجاره ده مستأجر ، پرنسیب اعتباریله ، یالکیز شیء مأجوردر منتفع اولور .

(۲۷۵) نجی ماده بو آجاره یی تعریف ایتمکده در :

(۱) Bail à ferme عینك ایشله تیلمسی اوزرینه وارد اولان آجاره ، بر مفادله درک

موجر آنکله بر اجرت ویا حصه مقابلنده اولور ، مالک ویا محصول ویرنجی برحقنك استعمالی رعینی زمانه بومال و مقدره نمرات و استحصالات افتظاف و اغذیتی مستأجرینه ترک ایتمکی تهمید ایدر .

(۲) بدل اجاره نقد اولادیه یکی کبی - اور تا قیبله صورتنده - نمرات واسمه الاخره بر

یای دخی اولادیلیر.

(۳) اور تا قیبله دیار مزارعه صورتنده مومرک مفرقه متعلق اولاده محلی عرف و عادتله

مخضر طور . (۲۷۵)

شایان دقتدرکه بو عقدده موضوع بحث (شیء) یا لکیز بر (غیر منقول) دکل در . مستحصل اولان مرهاناتکی بر مال ویا ملک بو عقدده برنجی درجهده موضوع تشکیل ایدیه بیلیر . فی الحقیقه اکثریتله بو عقدک موضوعی تشکیل ایدن غیر منقولاندر . فقط برآت ، بر ماکنه ، طبیعی بر قوت ، اکر بونلرک ایشله تیلیمسی مقصود اوله رق بر بدل مقابلهنده کرالانیورسه بو عقدک ایجاباته تابع اولورلر .

بو عقدک موضوعی اوله جق غیر منقولانه کلنجه بونلرک هرشیدن اول بر نمره و زیاده تأمین ایچون اعداد ایدلمش شیلردن اولدیغی نظر دقته آلمق ایجاب ایدر . مثلاً بر حقیقتک ، بر لوقانطه ، بر اوتل (ایشلمک رخصتیه سی ایله برابر) ویا موبیلیه لی بر اوتل ، موبیلیه لی بر ساتوریوم ... الخ هپ بو عقدک موضوعی اولادیلیرلر .

(مستحصل حقوق) دخی ایجار ایدیه بیلیر : مثلاً حق صید ، قوای محرکه یه عائد بر امتیاز ، صنایعدن برینک ایشله تیلیمسی حق ، بر اختراع براتی .. الخ ... کبی .

کوربیورسکزرکه Bail à ferme ده عقدک موضوعی ، Bail à loyer ده کی موضوع عقدک عینی دکلدر . بوراده ماده ، بر مال و ملک ویا بر حق اولاجق ، وهرایکسی ده ماده اصلیه سی محافظه ایتک شرطیله مستأجر ایشله تدرک زواندنن انتفاع ایله جکدر . اکر ماده اصلیه کاملاً اتلاف ایدیه جک ایه بو اجاره اولماز . بیع اولور . واکر زواند شیء مأجوری ایشله تمکدن حاصل اولما یه جق ایه او حالده اجاره عادیه یعنی یا لکیز استعمال اوزرینه وارد اولان اجاره اولور . (بدل اجاره) نقدده اولادیلیر . عیناده تسویه ایدیه بیلیر . قسماً نقد و قسماً محصول ویریه بیلیر . [*]

[*] بر آوی بیعتی ایچون ایجار ، بیع در . بر اورمانی کوکندن قازیمق بیع در . فقط بر طاش اوجاغنی بر منبع صوبی ، بر قوم اوجاغنی ایشله تمک اجاره در .

بر شخصک بر صو قوتندن حائز اوله جفی حق امتیازی ویا بوز اوجانده کی حق انتفاعی ایجار اولنه بیلیر بعض شیلر وارددرکه دواتجه ایشله تیلیرلر ، اونلرک ایشلمک حق اشخاصه ویرله مش اولدیغی جهته بویله عقدده موضوع تشکیل ایدیه مزلر مثلاً اسویچرده شمندوفر ایشلمک ممنوعدر .

دیگر اجاره ده اولدینی کی بواجاره ده دخی عقدك صورت تگونی برکونه مراسمه تابع دکل در . طرفینجه بالتراضی سربستهجه عقد اولونه بیلیر .

۲ — فهرس اشیا :

ایشله تمك ایچون اجاره دیدیکمز وقت یالکیز برمال ویا برحق مستحصل مقصود اولماز . برعینی ویا بوبله برحق ثمره ویرمك برحالده ایشله تمك ایچون نه قدر توابع ولواحق وار ایسه آنلرده معقود علیه اولان (شیء) ایله برایکده عقده داخل اولق لازم کایر . فقط بوتوابع ولواحقك نه کی شیلر اولدینی ایجه نثیت ایلک کرک اجاره تمك دوامی ائسانده و کرک ختام اجاره ده ظهور ایدم بیلجهك اختلافك اوکته کچمك ایچون ضروری اولور . ایشه بونك ایچون (۲۷۶) نجی ماده دییورکه :

اگر آلات وادوات و حیوانات و یا هر دو و یا کولات مقادیرده داخل اید طرفین یکمیکره مفرداتی و واضح و امضایتمش بر فهرس اشیا ویرمک و ایشله تمك قیمتی فارستولقی تفسیر و تفسیر اتمک مجبوردر .

ماده ده کی (آلات وادوات) بالخاصه زراعت آلات وادواتی (ماکنه لر و امثالی) و صورت عمومیه ده اوله رق ، ایجار اولونان شیءك ویا حق مستحصلك ایشله تیلیمسی ایچون لازم اولان آلات و اشیادر .

بو اجاره ، موجری ، کیردیکی شرکت عائد حقوقي ده مستأجره ترکه ایجار ایدم بیلیر مثلاموجر بر سود شرکتنده اعضا اتمش ، حیواناتی ده بو اجاره ایله کیرالامش ، او شرکت عائد حقوقي ده مستأجرینه دور ایدر . فقط شرکت مستأجری قبول ایتیمسه اووقت موجرک قباحتی اولماز ، مستأجر شرکتله آکلاشیر .

بر فابریقه تمك ایجاری Bail a ferme دکل در .

ماده ده کی (مالک استعمالی) قیددن غرض ، مأجوردن (زیاده) حصواتی تأمین ایدمك استعمال در مثلاً اراضی باغ ایجارنده زراعته متعلق بالعموم استعمالات ، حیواناتک رعی ، شرط داخلنده صید ، قوه محرکه امتیازنده ، توربین وضع ایتک کی .

تمراتک اقتطافی ده وضع ید طریقله اولور : مثلاً اقتطاف ، صید ، منبع صوبی شیشه لر قویق ، قوه محرکه کی الکتریکه تحویل ایتک ، کی .

اگر طرفین موجرک حق اولان حصه بی کندی آرالزنده تعیین ایتمه مشلر ایسه اووقت محلك عرف و عادی حاکم اولور . بونلرک تطبیقته مخالف اوله رق اقامه اولونه حق بینه مقبول در . مستأجر ، موجرینه هیچ اولمازسه وسط درجه ده کی محصولات ویرمکدر .

ذخائر و مالزہ : بالخاصہ زرع ایچون آلتان چفتلاک کی اراضی بی ایشلمکک لازم اوت ، سامان ، کورہ و حق براوجاق ایجارندہ محروقات کی شیلردر .

مثلیات دن اولان بوکی شیلرک بالاخرہ عینی اعادہ یہ امکان یوقدر . یالکز بالاخرہ عینی اوصافی حائر ، عینی مقدارده شیلی اعادہ ایتکی درعہدہ ایتک ضروری اولور .

فهرس اشیائک قیمتندیرلمسی ، بالاخرہ بو دفترده کی قیمتله اشیائک اوصافندن مستأجری مسئول ایتک ایچوندر . اشیادن بریسی حق کندی صنمی ایله اولمقسزین تلف اولسه یا مثلیاتی یا قیمتنی اعادہ یہ مجبوردر . مکرکہ بوشیلی محافظه ایتک کندیسسی ایچون غیرممکن اولدیغی و یا خود تلف موجرک صنع و تقصیریه واقع اولدیغی اثبات ایلیه .

عجبا فهرس اشیا تنظیم ایدلمز ایسه عقداجاره کٹان لم یکن می اولور ؟ فی الحقیقه بودرجیه قدر کیدلمه مشدر فقط فهرس اشیا بولونمازہ ، بالاخرہ توابع ولواحقک موجودیتنی اثبات غیرممکن اولمازہ بیله هر حالده یک مشکل اولور .

برده بوماده موجبنجه فهرس اشیا تنظیمی عجبا طرفیندن هانکیسی دیکرندن طلب ایدمککدر ، یوقسه هر ایکسی عینی زمانده بوتکلیف ایله مکلفمی در ؟ معقول اولان ، اولاموجرک بر فهرس اشیا تنظیم ایتسی ، مستأجرکده اونی امضالامغه وقارشولقلی قیمت تقدیر ایتکک مجبور اولمی در . اگر طرفیندن بری بوصورتله مساعییه اشتراکدن امتناع ایدرسه دیکری ، کلفتی امتناع ایدمه عائد اولمق اوزره وسائط عدلیه ایله قانونک امری اجرا ایتدیرر .

فهرس اشیائک کاتب عدلدن مصدق و یا خود یالکز طرفین آراسنده امضالامش اولمی آراسنده فرق یوقدر طرفیندن هیچ بریسی فهرس اشیا ایستهمه مش ، یعنی ایجار بویله بر فهرس اشیا بایلمیه رق واقع اولمش ایسه اثبات کلفتی سکزننجی مادهیه توفیقاً توزیع اولونور [*] بالخاصہ موجر ، اشیائک تسلیمنی اثبات ایتکک مستأجر دخی بونلرک کندیسنه حسن حالده اوله زق تسلیم ایدلمدیکنی سویلیورسه بوجهی اثبات ایتکک مجبور اولور .

۳ — بوقسم اجارده موجره عائد وجیهلر :

موجر ایچون اجاره عادیده کوردیکمز وجائب بوقسم اجارده دخی ، اکثریتله قابل

[*] « قانون خلافتی امر ایتمش اولمادجه طرفیندن هربری کندی مدعاسنی اثبات ایتکک مجبوردر »

قودسیویل ماده : ۸

تطبیق در . مع مافیه اولیکیلرینده نظر اعتباره آلمق صورتیه بوراده وایکی احکام آراسنده مختصر بر تعاطی نظر موافق اولور :

اولا : شیء مأجورک تسلیمی و حییه سی : بونک (۱) حسن حالده اولسی شرط در : ۲۷۷ نجی ماده بوشرطی احتوا ایتمکده در :

موجر ، مأجوری و آنکله بر لکده ایجار ایدلمه اولانه منقولاتی ، مقاراده در پیسه ایلامیکی و جهله استعمال ایتمکده و ایشله نمکده مساعده اولاجیه بر حاله و شامده مستأجره تسلیم ایدله مکلف در .

موجرک بورجهیلی ایفا ایتدیمسی مالنده استعمال اشیاء اوزینه وارد اولانه اجاره به مقولر امظام بوراده قیاساً جاری اولور . (۲۷۷)

مأجورک محصولدار اولوب اولماسی حائز اهمیت دکل در . معین بر راندمان آلمق ادعاسنده بولتان مستأجر بوجهقی صریحاً موجرینه تأمین ایتدیرملی در .
موجر ، مأجوری حسن حالده طوتمق مجبوریتنده در ، مثلاً قانایزاسیونلری یا تمغه ، صو یوللارینی منتظم طوتمغه مجبور در . عکس تقدیرده مستأجر تنزیل اجرت طلبنده بولنه بیلیر .

مثلاً مستأجر ، آخورلرک و چفتلرک متعلق سکنلرک آنی بر حالده کندیسنه تسلیم یعنی ایستر چونکه او بولنله بوشکلده محتاجدر . اورمانجی نك اوی ، معدنجی ایچون معدن اوجاغی ده بوقیلدندر . اگر بولنر بوزوق بر حالده تسلیم اولونور ، و اجاره مدحجه تعمیراتنه باقیلمازسه مستأجرک قونطور اتدن رجوع ایتمکده و یا نقصان اجرت طلب یتمکده حق اولور . بوندن باشقه مستأجر ایچون تولید ایدمکده ضرر و زیانی ده ضامن اولور .

دینک که شیء مأجور ، کندیسندن مقصود اولان منفعت استحصال ایدله میه چک بر حالده تسلیم اولونمق ایسته نیلیرسه و یا خود بواستعمال و استثمار اهمیتلی بر صورتده مالدار اوله حق ایسه مستأجر بو ماده نك صوک فقره سندن استعانه ایدمکده اولجه مذاکره سی یایدیغمز (۲۵۵) نجی و (۲۵۶) نجی ماده لرک تطبیقی طلب ایدم بیلیر .

بالخاصه بر چفتلرک ایشلتمسینه خادم اولان اذیه نك ضیاعی ، اگر غیر منقولات ، چفتلرکک توابعدن عد اولونه رق ایجار ایدلمش ایسه ، علی العاده بر عیب حادث عد اولونور و موجر بولنلری یکیدن انشا ایتمکده مجبور طو تیلور .

انقضای مدتدن اول و بغير حق اجاره نك فسخی حالده ضرر و زیان اولجه حکمی
کوردیکمز ۹۷ نجی مادهیه توفیقاً حساب اولونور و بو ضرر و زیان ، ایشله تمه نك حاصل
ایده چکی کار ایله ایشله تمه نك غایب ایتدیردیکی شی نظر اعتباره آله رق تقدیر ایدیلیر .
مستأجر ك لدى الاقضا یا لکیز تنزل اجرت طلب ایده بیلیمسی صلاحیتی ده محفوظ در .

(۲) بویوك تعمیرات :

مقارنك درامی انسانره مأهورده بویوك تعمیرات یا یمنه ایجاب ایتدیکی تعمیرده ،
مستأجر بو لزومی کنه بینه اضبار ایدر اتمز ، موصر تعمیراتی اصرار اتمکله مکلف اولور .
(۲۷۸)

بو تقدیرده مستأجر اولجه مذا کره ایتدیکمز ۲۵۶ نجی ماده ده کوسه ترلیدیکی وجهله
تعمیرات کلفتیه تحمل ایتک اقضا ایدر . بویوك و کوچوك تعمیراتی ده (۲۶۳) نجی ماده
موجبجه تفريق ایتک لازم کلیر . بویوك تعمیرات دن مقصد شی مأجوری قونطورات
احکامنه موافق اوله رق محافظه یی تأمین دن عبارتدر . باقیمه عائد تعمیرات ، بویوك تعمیرات دن
عد اولونماز . مع مافیه يك طبیعیدر که شاید ، مأجور ، برچوق سنه لر موجرك اثر تقصیری
اوله رق اهل ایدلش و ماهیتی اعتباریه باقیم جمله سندن اولان (Entretien) تعمیرات ،
مطلق الاجرا بر حال اکتساب ایلش ایسه اولری بوماده نك بویوك تعمیراتی عدادینه داخل
ایتکده ممکن اولور . بوبابده دها زیاده هر محلك عرف و عادت حاکم در .

مستأجر ك ، تعمیرات لازمی موخره خبر ویرمه می ، کنه یسندن ضرر و زیان طلبی
استزام ایده بیلیر . (۲۸۵) مع مافیه موجر ، مستأجر خبر ویرسین ویرمه سین مالی هر وقت
تعمیر ایده بیلیر - الویر که مستأجر نكده حنوقه رعایت ایلسون .

اگر تعمیرات چیفتی نك یعنی مستأجر ك و یا اونك مسئولیت مالییه سی آله نده بولنان
بر شخصك اثر صنع و تقصیری اوله رق لازم کیش ایسه موجر ، مستأجر علیه ضرر و زیان
دعواسی اقامه ایده بیلیر .

(۳) حکم تسامیح تحقق ایتدیکی حالده مستأجر ك اثر صنعی اوله رق مأجوردن انتفاع
ایده بیه مک حالی :

(۱) ایشله تمه مستأجر کندی خطایید و یا خورد شخصه لایحه اولانه بر قضا تیجه سی
اوله رق مأجوری استعمال اتمه و یا مأهورده قسماً انتفاع ایدمه سید (مأهور ، عقده

حقرر طرز استعماله ایستیلک اوزره مستأجرک امری آلتیه بولونمیرلسه اولمقده (م)
مجرک تمامنی ویرمک مجبوریتنده در .

(۲) موجر ، مستأجرک انتفاع اتمیرکی مأجوری کنیسی باشق صورته استعمال
ایرسه بونمه استعمال اتمیرکی اجرت ونصرف اتمیرکی مصرف مقابلنی کراده محسوب
ایتمکله مکلف اولور .

(۳) احوال و شرائط مهمه سببه اجاره بی فسخ اتمک مقفی محفوظدر . (۲۷۹)

(۲۵۷) نجی ماده نك مذا کره سی صیره سنده بو ماده حکمی درجه کفایده ایضاح
ایدلمشدر .

شیء مأجورک تسلیمی وجیهه سنه متفرع اولان بو مسائلدن صوکر :

ثانیاً : (اشخاص ثالثه نك ادعای حقوق اتمی اوزرینه تکیون ایدن وجیهه لر) دخی
تماماً اجاره عادیده کوردیکمز احکامه تابع طوتیلمقده در . ۲۸۰ نجی ماده دییورکه :

ایستیلک اوزره کیرالانمیه اولانه مأجور اوزرنده اشخاص ثالثه نك واقع اولمیه
استحقاقه دعوا رنمیه منولم تأییدات مقننه استعمال ایچونه کیرالانانه مأجور مقننه کی
مکلام قیاساً تطبیق اولونور . (۲۸۰)

ثالثاً : (ایشلمک ایچون ایجاره ویریلان شیء صاتیلمی) حلی :

(۱) عقد اجاره ده صوکر موجر ، مأجوری صانار ویا خود مأجور بالاستحقاقه ویا
موجرک افهوسی سببه ضبط اولونور مستأجرک اشخاص ثالثه [بونمیر قبوله زاناً
مجبور اولمقده] اجاره نك دوامنی الزام اتمکله مقفی بوقدر . او مجورده مقادله اتمکله
اجراسنی ویا خود ضرر و زیانه اعطاسنی طلب ایلمر .

(۲) بونیکله برابر مقادله ، اجاره بی وها اول فسخه مساعد اولمقده ، اشخاص ثالثه
طر فنده آنجه قانونک تعیین اتمیرکی آلتی آیلنه مهل نظر اعتباره آلتیه شرطیه فسخ
اولونمیر اکر شخصی ثالث (قوزده ویرمیه) مقادله بی فسخ اتمه بکنی بوسورنه اجاره
ایلمیزه قونظور اتمک دوامنی در عزمه اتمیه عد اولونور .

(۳) منفعت عمومیہ موقوفہ سید استمٹک املاک عامہ اولادہ املاک مخصوصہ محفوظہ

(۲۸۱)

اجارہ عادیہ اولدینی کی ایشتمک ایچون واقع اولان اجارہ لردہ دخی عقدک دفتر خانہ دہ
تسجیل ایتدیرلسی مستأجر ایچون بک مفید اولور . بناءً علیہ قانون (۲۸۲) نجی مادہ سیلہ
بو امکانی دخی تأمین ایلکده در :

مأجوری ایشتمک اوزرہ واقع اولادہ عقد اجارہ ، استعمال ایچونہ وارہ اولادہ
اجارہ لک تابع اولدینی شرائط دائرہ سندرہ دفتر خانہ دہ تسجیل ایتدیرلسی بعینہ حکم
تابع اولور . (۲۸۲)

۴ — بو قسم اجارہ دہ مستأجرہ عائد وجیبہ لر
اولا : طرز انتفاع

(۱) ایشتمک ، اعمار و استثمار ایلک « Exploitation »

اسویچرہ قانونی ، فرانسه حقوقدہ اولدینی کی ، مستأجرک عین مأجوری مثلاً
حیوانات و آلات و ادوات کثیرہ رک تجہیز ایتسی حقندہ صراحی حاوی دکل در .
بو تجہیزات فرانسه حقوقدہ نظر آہم اجارہ ویرلش اولان شیک آبی بر حالہ ایشتمک تیلیمسی
تأمین ایدر ہم دہ حق حبسک بر قوہ مؤیدہ سی دہ الدہ بولوندرلش اولور . مع ماویہ بومکلفیتی
اسویچرہ قانونک (۲۸۳) نجی مادہ سندن استخراج ایتک دخی ممکندر :

(۱) مستأجر ، مأجوری نقرہ و نفین ایدرہ طرز استعمالہ موافقہ بر صورتہ وقت
والہتمام ایلہ ایشتمک و باخاصہ استحصا ایشتمک مأجوری مسن حالہ بولوندرلش مجبورہ
(۲) موجرک موافقتی ارطادجہ مستأجر (تأییدی ایجار مدرک انقضائیدہ صوکرہ
ظاهر اولیادہ رک صورتہ) موجود ایشتمک اصولندہ اساسی بر تیرلات موجودہ کثیرہ مزہ
(۲۸۳)

اولا ، مستأجر مأجوری طبقی کندی مالی ایش کی ، ارانشی مقتضی اہتمام واعتنا
ایلہ ایشتمک جکدر . فقط بو دائرہ دہ ایشتمک شرطیلہ ، ایشتمک کیفیتہ مجرا ویرمک
کندی آرزوسنہ تاہدر ، موجر ، بو بایدہ اوکا وجہہ ویرمہ ، قوتلرول ایدہ منہ
مستأجر مأجوری دیلہ دیکی کی ایشتمک و محصولات و زواہدینی اقتطاف ایدر

مثلا برشمند و فرك ايشاتمك اوزره ايجار ايدلديكي فرض اولونسه مستأجر خطي وماكنه لري سوء استعمال ايدمه، خط اوزرنده كي حركتي تضعيف ايدمه، اشياي يولجي واغونلرينه قويه من، لوقوموتيفلري تسخين ايجون فاماده قوللانماز. الخ. مأجور اكر برچيقتلك ايسه طويراغني، قوه تخليه سندن زياده يوراماز، انده سنه دقت ايدر. فقط بونلرك ايرادي آرتير مق مجبورينده دكل در. بونلرك قوه استحصاله نقطه سندن وضعيلريني محافظه ايتمي كافي در. مثلا شمند و فرك مستأجرى نقله اجر تيلريني فاحش اولارق تزييد ايدوبده وارداتي آزالتمه جق، استاسيونلري خراب اولمقدن محافظه ايدمه جك، ابتدائي اسباب احتياطي و تحفيظيه اعداد و تطبيقده اهمال ولاقيدى كوسترميه جك. چيقتلك مستأجرى طويراغني مثلا ديكلندير. جك، صنعي ويا حقيقي كوبر دايه كوبرليه جك، اورمان مستأجرى قطعات يابار كن عيني زمانده غرس ياتده بولوناجق، ميوه باغچيسي مستأجرى آغاجلرك قورويانلريني بوزيلانلريني يكييله جك... مكلفياتي بوصورته ايفا ايتمه ين مستأجر حقند. (۲۹۴) نجى ماده احكامي تطبيق اولنور. ماده مكلفياتي فقره سي موجبجه مستأجر، مثلا تارلري مرعايه، چاپيرلري اورمانه باغلري تارلايه موبله لي بر اولتي خصوصي بر مسكنه قلب ايدمه من. فقط بايديني تعديلاتك آتاري قونطورا تونك ختام مدتسه قدر زائل اولاييله جك ايسه بوكام ساغ وارد در.

(۲) شئ مأجورك باقیمی :

(۱) مستأجر، مأجوري مسن مالده محافظه ايتمك ايجونه لازم اولانه شيلري بايمقد

مكافدر.

(۲) مستأجر محلك عرف و عادت موافق اولور اوفاق تفك تعميراتي اجرا ايدر.

بالخاصه اكر مأجور، زراعت متعلق برشي ايسه بونلرك كچيكرارك، خندكلرك، محدودلرك تعميرات متماديرسي اجرا ايدر مكاف اولور. بوننده باشقه اسكيايكي ديا استماله جريشده ضرب اولانه آز قيمتي آلات و ادواتك برلرله يكييلريني قور. (۲۸۴)

اوفاق تفك تعميرات ايله باقيمه متعلق مكلفيات بو مادهده براز ايضاح ايدلمشدر، چونكه موضعي تعميرات بالخاصه (باقيم) ايشاتمك ايجون واقع اولان اجاره لرده مأجورك قوه استحصاله سني ادامه و محافظه اعتباريله جوق مهمدر. حتى مأجورك تعميرات متمادير سنده و باقيمنده قصور، ايشاتمك ايجون واقع اولان اجاره مك فسختي استلزام ايدمه بيلير.

آز قیمتلی اشیا : طراق و طیرمیق و فورچه کی شیلردر .

۳ — اخبار مجبوری :

موجر ، اجارہ عادیہ اولدیغی کی بویوک تعمیرات ایله مکلف و فقط مستأجر دخی
بو تعمیراتک لزومی اخبار مجبوردر ، کذلک مأجوره بر شخص ثالث طرفندن مداخله
واقع اولورسه مستأجر بونی ده . موجرینه خبر ویره جکدر :

مأجورده بویوک تعمیرات لازم اولدقده دیاضود بر شخص ثالث مأجور اوزرنده ادعای
استحقاقه ایلمدکره مستأجر - ضروف حرکت ضرر و زیانه مسئولیتی استلزام اتمک اوزره -
در حال موجوده معلومات و بر مکمل مجبوردر (۲۸۵)

مال صاحبک شیء مأجورده عائد بویوک تعمیراتک نه کی شیلر اولدیغی بیلمسند بویوک
قائده واردر . بونلری بر آن اول یاپار ، ترتب ایده جک ضرردن قورتیلیر . کذا مالکی
اوزرنده اشخاص ثالثه جابندن واقع اولایله جک مدعیاتی ده بیلملی درکه در حال دفعی
چاره سینه توسل ایلسین مستأجر بو بایده کندیسینه معلومات ویرمزسه موجرک بغیر حق
ضرر کومسنه سببیت ویرمش اولور .

ثانیاً : بدل اجارده تک تأدییه سی :

مستأجر ، خلاقی مشروط اولماقجه ، بدل اجاره ایله برابر قونطورات خرجلرینی ده
تأدییه ایدر . و شیمیدین در خاطر ایتدییره لم که بواجرت و خرجلرک اسویچره مرور زمانی
بش سندر . - یوقاریده ده کورمشدک -

اجرتک محل تأدییه سی : طرفینک صریح و یا مفروض رضالینک تعلق ایتدیکی یردر .
رضایی استدلال قابل اولمازسه (۷۴) نجی مادهیه مراجعت اولنور .
زمان تأدییه کلنجه :

(۱) مستأجر ، مقارنده مصرع دیا تمامه معین تقبیطارک ملولیده برابر کرابی
اورده مک مجبوریتننده در .

(۲) مقارنده تقبیط تصریح ابدلده ایسه اجرت هر مقارله سنه سی ضماننده واک
کچ اولورق مقارلنک انقضائنده تأدییه اولنور .

(۳) موجر ، کچمه سننک بدل اجاری ایله ایچنده بولونیوره سننک بدل اماره سی

مقابلتمه بالسکز انتفاع ایچونه واقع اولسه اجاره لرده اولدیفی کبی من مهسی مائدره .
(۲۸۶)

حق حبس ، محل مأجوری تجهیز ایدوبده اونک اداره سنه ، استعمالنه وایشه تیلیمسنه خادم اولان بالجه اشیا به شامل اولور . حتی محصولات و ثمرات استحصال و اقتطافدن صوکره محل مأجورک ایشله تیلیمسنه خادم اولدقلرندن حق حبسک شعولی داخلنده در . فوق العاده بر قضا حالنده بدل اجاره نیک تنزیلی :

(۱) اگر بر قضا دیا فوق العاده بر آفت نتیجه سی اولدره زراعت مخصوص اولسه مأمورک معتاد استحصالاتی نظر اهمیت آنه منی درجده تناقص ایدرسه مستاجر ، اجرت ده بونقصانه ایله متناسب بر تنزیلات یا بیلیمنی موجه رده طلب ایدر بیلیم .

(۲) مستاجر بویله بر صلاصیتی برایت عقده رد و امقاط ایتیمه اولسی معتبر در . مکرکه طرفین اجرتی تعیین ایدرکن بویکی ناکرظهور و فوق العاده اموالک وقوعی نظر اعتباره آلسه دیاغور مستاجرک ضرر و خساری سیفوریطه ایله تأمین ایدرسه اولد . (۲۸۷)
روما حقوقدن ملهم اولان معاصر دیگر قانونلرده اولدیفی کبی اسویچره قانونی ده اراضی و حیفتلکات ایجارنده قوه مجبره نتیجه سی اوله رق بر سنه لک حاصلات اگر جدی بر صورتده تناقص ایدرسه موجه رک اجرت دن ، متناسب بر تنزیلات اجرا ایتیمه لزومی در پیش ایتکده در .

فقط بویله بر طلبده بولنه بیلیمک ایچون ثمرات حصاددن اول تلف اولمش بولونملی در . اگر ثمرات ، حصاددن صوکره تلف اولمش بولنورسه مستاجرک اجرت دن تنزیلات طلبنه حتی یوقدر . تعبیر دیگرله قضا ویا آفت ، محصول هنوز اقتطاف ایدلمکسزین شی مأجوره اصابت ایتیمش بولونملی در .

فرانسه حقوقنه مخالف اوله رق اسویچره قانوننده اگر فنا سنه لری آبی سنه لر تعقیب ایدر یعنی فنا سنه لر ایچون تنزیلات یابدقن صوکره آبی و برکتلی سنه لر تعاقب ایدرسه موجه ایچون اولجه یابدیفی تنزیلاتی استرداد ایتیمک حق طانیلماهشدر . مثلاً مال صاحبی مستاجرینه ۱۳۴۱ سنه سنده محصولکسز انجماد ویا طولو سبیلله خساره اوغراشدی ، زیانکزی نظر دفته آله رق سزه بش یوز ایرا تنزیلات یابدم فقط کوریورسکسز که بوسنه فوق العاده

بر حاصلات یا بدیکرز ، اولجہ سزہ ترک ایتدیکم بش یوز فرانفی بکا اعاده ایتدیسکیز ،
دیه من .

(قضا) و (آفت) کله لری چوق شمولی معناری تضمن ایدر . حرب ، طغیان میاه ،
انجماد ، طولو ، قوراق ، زلزله ، فیلوقسرا ، میلیدیو حق طرطیللرک هجومی ده قضا و آفته
داخل اولور .

نظر دفته آله حق درجه ده حاصلاتک تناقصی کیفیتیه مختلف تقدیر و تفسیره متحملدر .
فرانسه حقوقه نظراً تنزیلات طلب ایدبیلیمک ایچون محصول یا تماماً ضایع اولمی و یا خود هیچ
اولمازسه یاریسی قضا زده اولمی در . اسویچره قانوننده مقدار جهتندن برصراحت یوقدر .
بعض قانونلرده محصولک اوچده ایکسی درجه سنده کی وبعض قانونلرده ده کله جک سنه
ایچون تخم آتامایه حق وایشانمکه مساعد اولمایه حق درجه ده کی نقصان مستلزم تنزیل اولور .
دیمک که حاکم عرف و تعاملی نظر دفته آله حق آکا کوره حکم ایده جکدر . هر حالده
محصول وسطی نک یاریسندن ده آاز بر نقصان تحق ایتدیکجه اجرتدن تنزیلات اجرا
ایدیلیمیه جکی آکلاشیلیمقده در . ماده ده (معتاد استحصال) قیدندن مقصد دخی شی
مأجورک وسطی اوله رق ویرمکده اولدینی حاصلات در .

(متناسب تنزیلات) ایله ریاضی برمقیاس ویا برعملیه حسابیه موضوع بحث دکل در .
بوندن مقصد ، فوق العاده بر محصول ادرا کی حالنده مستأجرک یا لکزباشنه تحمل ایده یله جکی
مقدار وحدودک فوقده مصاب اوله جفی ضررک بر قسمی تلافی ایتدیکدن عبارتدر . و بونک
مقدار ودرجه اهمیتیه ده حاکم تقدیر ایده جکدر .

ماده نک ایکنجی فقره سنده کورلدیکی وجهله طرفین بر مقاوله ایله بورنجی فقره نک
تأمین ایتدیککی صلاحیتی اسقاط ایده مزلر .

مستأجر ، شرط ویا تعامل مستثنا اولق اوزره محصولی سیفورطه ایتدیکجه مجبور دکلدر .
فقط اونی سیفورطه ایتدیکجه مجبور طوتان بر عرف وعادت موجود اولوبده رعایت ایتدیه مش
ایسه بوماده حکمتندن استفاده ایده من اهانک جزائی چکر .

کذلک مستغنی ایضا درکه اگر محصولک تناقصی ، مستأجرک شخصنه عائد برسیددن
نشأت ایتدیه [خسته لمی ، وکندی قصوری ، ویا عائله سنک خسته لمی کبی] بوماده
تطبیق اولونماز . قسماً تقصیری کورلدیکی تقدیرده (تنزیلات) آنکله متناسب اوله رق آاز

چوق تعدیله اوضار . مثلاً حریق کی برآفته اوضایان مأجوری سوندیرمک ایچون
وسعی صرف ایتدیکده تقصیری واقع اولمق کی .

شایان دقت درکه بوماده نك حکمی یالکمز زراعت و حیوان یتشدیرمک مخصوص غیر
منقولات اجاره لرنده (تارلا ، چیفتلک ، باغ ، خارا کی) جاریدر . یوقسه براورمان
ایجارنده ، حق صیدک ایجارنده ، رفار اوجاغی کرا لانتسپده حق باغچه ایشله تمسند بوماده
حکمی تطبیق اولونماز .

..

۵ — کفتلر و ویرکیلر :

بوخصوصده تماماً اولجه کوردیکمز اجاره عادیه احکامی جاریدر . شومادهده اونی
تأیید ایدیور :

مومر ، شیئ مأهوره عامه تالیف الیه برکیلری منقول اولور . (۲۸۸)

مع ماقیه خلاقه برمقاوله ویا تعامل موجود ایسه آکا رعایت اولونور .
مأجورک مجرد استعمالله عائد اولان تکالیف ایسه مستأجر طرفدن تسویه اولونور .
آوند کره سی خرجی کی .

..

۶ — مستأجرک ایجاری :

بونقطهده اولجه کوردیکمز اجاره عادیه ایله ایشلمک ایچون واقع اولان اجاره آراستده
غرق واددر :

اوراده کوردک که مستأجر خلاقی مشروط اولمادقجه مأجوری خودبخود کرایه ویره بیایر .
حالبوکه ایشلمک ایچون استکرا اولنان شیئ ، مالکک اذن اولمادقجه باشنه سینه ایجار
اولونه ماز . (۲۸۹) نجی ماده دییورکه :

(۱) مستأجر ، مومرک موافقی اولمقجه ایشلمک اوزره استیجار ابریلکی شیئ
باشقمنه ایجا ابره من .

(۲) فقط شیئ مأجورک نوابغ و مربوطاننده اولانه محلمری - مال صامنه هیچ بر
خمر و برمدک شرطیه - آهره ایجا ابره بیایر .

(۳) ہونے پر برده منافع اعیانہ مستأجر طرفہ ایجاریہ دائرہ قواعہ ہونے پر ہونے پر

موافقت پر یا بد پر اجارہ دہ قیاماً جاری رہے ہونے پر اولور . (۲۸۹)

قانونک ہر ایک اجارہ دہ کوزہ تدبیک فرق سببی ظاہر در . یالکڑ منافع اعیان اوزرینہ
وارد اولان اجارہ دہ مستأجرک ولو کہ مأجوری بلا مأذونیت آخرہ ایجار ایتسین یا باجی
ضررک تلافیسی او قدر کوچ دکل در . فقط سؤ استعمال ایلہ مترافق اولہرق ایشلہ تیان
برشدہ و یا خود مستحصل برحقہ ایراث ایدیلہ جک ضرر قولایملہ تلافی ایدیلہ من ، و اونلرک
قوہ استحصالہ سی ، فیض و برکتی اعادہ ایتمک پک کوچ اولور . ایشہ قوللائیش فرقک
کوسترہ جکی نتایج در کہ ہر ایک اجارہ دہ قوللانہ حق و ایشلہ جک شخصک نظر اعتبارہ
آلتسی بدرجہ دہ اولماز ، (شخص) ک اہمیتی ، ایشلہ تمک ایچون واقع اولان اجارہ دہ
دہا زیادہ در . و بالتیجہ برندہ عکسی ابتداء منع ایدیلہ جکہ خود بخود ایجارہ صلاحیت
ویریلہ یلیدی خالہ دیگرندہ مستأجرک مثلاً بر چیقتلکی بلا مأذونیت آخرہ ایجار ایتسنہ
رضا کوستریلہ من . موجر ، برنجی مستأجرک شخصی نظر اعتبارہ آلہرق کرایہ ویرمشدہ
ایکینچی مستأجر حقندہ دہ مطلقا کندیسنک موافقتی لازمدر . مستأجر بلا مأذونیت اجارہ یی
آخرہ دور ایدرک موجرک کراجی اتخایلہ تأمین ایلدیکی مقصد و منفعتی تہا کہیہ قویاماز .
حق مستأجر ایشلہ تیلہ جک مأجوری کندی مثل و وکیلی صفتیلہ باشقہ سنہ ترک ایدرک
اونک واسطہ سیلہ ایشلہ تمسنہ دہ مساعده ایدیلہ من . [مع هذا ایشاتمکہ عائد امر اداره صورت
عمومیہ دہ کندی آلتدہ اولوب دہ نظارتی آلتدہ اولہرق بر طاقم اوستہ باشیلرہ ایش
یا بدیرسنہ برشی دینیلہ من .] (توابع و مربوطان) مقصد ، ایجار قونطور اتوسندہ من
غیر ذکر داخل اولان توابع ضروریہ در . مثلاً زراعت ایچون ایجار اولنان براراضی دہ
آبار ، آخور و چیقتلکک اولری ، وسائر مساکن داخل اولور . مستأجر ایشلہ بولوا حق
و مربوطاتی ، اوطہ اوطہ و یا خود بر مسکنی تماماً آخرہ ایجار ایدیلیر و بوبادہ یالکڑ
منافع اعیان اوزرینہ وارد اولان اجارہ یہ عائد قواعدہ مقید اولور .

برده شی مأجورک یالکڑ اوافق بر قسمی - موجردن مأذونیت المقسزین - آخرہ
ایجار ایدیلہ جکی حقندہ دہ مثالار کوریلیر : مستأجری اولدینی اراضیدن ہنوز آچیلماش
اولان بر پارچہ یی زراعت ایچون باشقہ سنہ ایجار ایتمک قوملی بر پارچہ یری ، ہر ہانکی
برشتی قورونمق ایچون کرایہ ویرمک ، بر تنس یری آیروب ایجار ایتمک کی .

موجر، اذن و موافقتی - شاید ایکنجی مستأجر، فنا زراعت یا باره، شرائطه رعایت
ایتمزه - کری به آلمق اقتدارینی محافظه ایتک قیدیه تقید ایدم بیلیر .

..

۷ - ایشله تمک ایچون وارد اولان اجاره تمک نهایت بولسی :

مأجوری ایشله تمک ایچون وارد اولان اجاره به نهایت ویرن اسباب، اجاره عادیه ده کی
اسبابک عینی دره: (۱) رضای طرفین ایله اجاره به نهایت ویریلیر (۲) و یا خود معقود علیک
تلف و ضیاعی اوزرینه اجاره نهایت بولور . بوندن باشقه آئیده کی ماده لره توفیقاً دخی
اجاره ختامه ایرر .

۱ - اگر اجاره ده معین بر مدت درپیش ایدلمهش ایسه طرفیندن برینک (قوتزه)
ویرمسیله اجاره نهایت بولور :

عرف و عادت و باضمافه مقاله مستقلاً اولور اوزره طرفینده هربری دیکرینه - لاقل
آتی آتی اول یا بلمسه اولور شرطیه - قوتزه ویرمسیله .
اگر معقود علیه بر جیفتمک و یا زراعت اراضیسی ایه - ضروفی مشروط اولاد قهر -
قوتزه آتی تمک عادتیه کوره یا ایلک و یا صوک بره تقبیطی ایچونه ویرمسیله .
اگر معقود علیه باقیه برشی ایه اوردت سنک هر هانکی بر موسمی ایچونه قوتزه اعطاسی
مأزور . (۲۹۰)

- بالطبع برنجی فقره ده درپیش ایدیلان آتی آتی مدتی نظر اعتباره آلمق شرطیه -
۲ - احوال و خیمه حدوشنده عقدک فسخی اجاره به نهایت ویرر :

(۱) ایجار بریمونه نزلر ایچونه یا بلمسه اولوب ده ابتدای عقده و یا اجاره تمک دوا می
انساننده مقادیر تمک اجاره اتی طرفینده بری ایچونه غیر قابل تحمل حاله کنیره و ضمیم اسباب
عارضه و هادث اولورسه ایچو طرف مدت مهینه تمک ضتامنده اول دیکر طرفه قوتزه
ویرمسیله . شوقدرکه قانوناً مهینه آتی آتی مدت نظر اعتباره آلمق و طرف دیکرک
ضربینی نماد انهلونی ایتک قیدی محفوظدر .

(۲) موجره و یا مستأجره ویرمسیله تمک تضمینات ، بر سنک بدل ایچورده آشاغی اولاماز .

(۳) مستأجر تضمیناتی آمار قبضه مأجوری نك اتمك اجاره ایدیه مد (۲۹۱)

بوماده هیچ اولمازه ایکی سنه ویا یوقاری مدتی اجاره لر حقنده تطبیق اولونور .
واقعا طرفین بومدت ظرفده اجاره فی فسخ اتمک هیج دوشونمه مشلردر وهریری وجیهه سی
ایفا ایله علاقه دارد فقط بعض احوال وشرائط مهمه واسباب وخیمه حادث اولدقه
اجاره نك فسخی اختیار اتمک جائز اولماسه مصاب اولان ظرفك کلی ضرر کورمسی
قبول اتمک لازم کلیر . بولا بدل ، طرف دیگرك ضرر وزیانی درپیش ایدرك اوکا اجاره دن
تخاص امکانی بخش اتمک دها اهون عد اولونمده دره فقط سیاق افاده به نظراً دها قیسه
مدتی اجاره لوده بوماده حکمنك تطبیق اولونمامسی اقتضا ایدر .
۳ - ضمناً تجدید اجاره ایله برنجی اجاره نهایت بولور :

اگر اجاره معینی بر مدت ایچونه عقد اولونمسه و بومدتك ختامیه برابر موبرك
معلوماتی آئنده بركونه مخالفته معدوم اولمقسزیه مستأجر مأجورده انتفاعده بر دوام
بولونمسه ایه ویا خود طرفینده هریری قوتورانه مدتی درپیش ایدیه قوتوره و بومدت
حققی استعمال اتممسه ایه اجاره ، ختمیه واقع مقارنه محفوظ قاطع شرطیه ، نه دره سیه
تجید ایدیه فرصه اولونور و آتی آی اول قوتوره و بومدت قیسه نه نهایتی ایچونه
فسخ اولونمسیلیر . (۲۹۲)

شویله که آتی آی اول قوتوره ویریلوب سنه نهایتنده فسخ ایدیلنجه به قدر سنه دن سنه به
تجدید ایدلمش فرض ایدیلرك اجاره دوام ایدر کیدره . منافع اعیان اوزرینه وارد اولان
اجاره عادیده بوتقدیرده عقد ، غیر معین بر زمان ایچون تجدید ایدلمش عد اولونور ایدی -
مثلا طقوز سنه لك بر اجاره ده طقوزنجی سنه نك ختامیه برابر مستأجر ، موجرك
اعتراضه هدف اولمقسزین انتفاعده ، مأجوری ایشله تمکده دوام ایدرسه انقضای مدت دن
اعتباراً دها بر سنه ایچون عقد تجدید اتمش اولور . اگر موجر بو بر سنه نهایتنده آرتق
اجاره به نهایت ویرمك ایسترسه ، سنه نك ختامدن لااقل آتی آی اول قوتوره ویرمکی در .
شاید سنه نك ختامدن اول بو قوتورده ویره مزسه اجاره ، ایکنجی بر سنه ایچون دها
تجدید اولونمش فرض ایدیلیر و عقد آنحق ایکنجی سنه نهایتنده ختام بولور .

۴ - مستأجرك تأدیة بدلهه مماطله سی اجاره نك فسخی و ختامه ایرمسی ایجاب
ایدیره بیلیر :

(۱) اگر مستأجر، بدل اجاره بی وعده سی مالداره تأدیه اتمزه موجهه آنسه کونک بر وعده تعیین و بومرتک گذرانید برابر اجرت تأدیه اجاره سیه بولونورسه عقرک فسخ ایمله مکنی مستأجرینه اخبار ایملیر .

(۲) مدت ، مستأجرک بوضیری آلفی کونده بامور .

(۳) بو مهل امقاط ایمله دیامورمه اجرتک عدم تأدیه سی مالداره عقر اجاره بی در مال فسخ اتمک صلاحیتنی ورنه هر درلو شرائط کانه لم یکن اولوب بر حکمی افاده اتمز . (۲۹۳)

مهل بر کره گذران اولدقن صوکره مستأجرک تقاص و محسوبه متعلق دفع دعواده بولونمسی مسموع اوله ماز . فقط مهل هنوز کچمه مش ایسه مختلف فیه اولیان بر آله جنک تقاص و محسوب ایلمسی حقنده واقع اوله حق طای مسموع اولور ایسه ده اگر آله حق حد زاننده مختلف فیه ایسه بوسیلله اجرتک تأدیه سی تأخیر ایمله من ، دعوا نتیجه سنده حقی چیقارسه ضرر و زیان ادعایی حق محفوظ قالد قید احترازیسیله بدل اجاره بی دیو زیتو اوله رق تأدیه ایدر .

(۲۶۵) نجی ماده ده موضوع بحث اولان دیگر احکام بو ماده حقنده ده جاریدر .

۵ — موجرک بعض احوالده حق فسخنی استعمال ایتمسیله اجاره نهایت بولور :

(۲۸۳) و (۲۸۴) نجی ماده لرده ثبت ایدیلان وظائفک عدم ایفاسه قارشى بره ویده

ماهیتنده اوله رق (۲۹۴) نجی ماده دییورکه :

اگر مستأجر ، مأجورک من محافظه و اداره من وابشلمه من متفرع اطله ادره عقر اجاره نك كنمربنه تحمیل اتمیکی وجبه لره و خیم بر طرزده مخالفت ایدر و موجرک اضطرارینه رغماً و تعیین اتمیکی مناسبت بر مهل طرفنده مقاوله ضلوفه هرکنده صرف نظر اتمزه موجه ، هیچ بر رسم و کلفه تابع اولف-زیه عقر اجاره بی فسخ ایملیر . (۲۹۴)

مستأجرک مخالفی وخیم و جدی عد اولونه حق درجه ده واقع اولمازسه او وقت (۲۹۸) نجی ماده نك ايكنجی فقره سی موجبجه یالككز تضمینات ایله محكوم اولمی ، فسخ اجاره جهتنه کیدلمه سی لازم کلیر .

[۹۷ نجی ماده یه ده باق !]

بوماده موجب نتیجه اجاره بی فسخ ایدیه بیلمک ایچون - محکمه عالییه - مستأجرک یالکتر شویله بویله بر قیاحت ده بولونمسی کافی کورمیور ، مستأجر مهم بر مخالفتله کندیمیور ایچون موجب مسئولیت اوله حق بر وضعیت احداث ایتی در ، دیور . بوندن باشقه :
« مستأجر مثلاً ارض مأجوری کندی شخصی منفعتی ایچون ایشله تمکده اولایقندن ، اونک اصلاح و تعمیریه مکلف طوتیلماز فقط ، ختام اجاره ده مأجوری آلدینی کی اعدامیه مجبوردر . اجاره نك دوامی مدتیجه ملک مأجورک ایشله تیلمسی مستأجرک نفع و حسابنه واقع اولور . شوخالده بو مدت ظرفنده مأجورک قوه استحصالیه سی اوزرنده حائر تأثیر اوله بیله جاک اصول زراعت خطا و نقصانلری ده یالکتر مستأجری متأثر ایدر . موجرک منافعی هیچ بوجهله اخلاص ایتمز ، مطالعه سنده بولونیور . او حالده بوقیبلدن اولان خطا و نقصانلر موجر ایچون اسباب فسخندن عد ایدیه من .

۶ - مستأجرک افلاسی اجاره نه نهایت ویره بیلیر :

(۱) مستأجرک افلاسی حالده اجاره افلاسی کشایدله برابر نهایت بولور .

(۲) مع هذا سنه جاری بدل ایجاری ایله فهرس اشیاده داخل اولانه دمیر باشه اشیایه ایچوره مرجعه کافی تأمینات ارائه ایدیه ملک اولورسه موجر ، اجاره سنه نك نرایتنه قدر مقوله اعطانی ارامه ایله مکلف اولور . (۲۹۵)

کوریلوریوکه ایشله تمک قصدیه واقع اولان اجاره لرده افلاس حالی ، یالکتر منفعتدن استفاده قصدیه واقع اولان اجاره لرده کی افلاس حالتدن ده شدتلی احکامی استلزام ایتکده در . چونکه بوراده مستأجرک افلاسی ، اساس اوله رق ، کندیلکندن موجب فسخ اولور .

مع هذا اگر موجره ماصه طرفندن کافی تأمینات ارائه ایدیه جاک اولورسه مدت اجاره نك اتقصانه قدر اجاره بی دوام ایتدیرمک امکانی ده موجوددر . فقط مستأجر ، تأمینات ایله آنجق سنه جاریه نهایتنه قدر مقوله نك دوامی تأمین ایدیه بیلیر .

موجرک افلاسی ، مستأجر ایچون اجاره نك فسخنه وسیله تشکیل ایدیه من .

موجر ، سنه جاریه بدل ایجاری ایله فهرس اشیاده داخل اولان دمیر باش اشیایه مقابل تأمینات اراشه سی ایچون مستأجرینه بر مهل مناسب تعیین وبو مهل ظرفنده تأمینات

کوسترلر سه آجاره بی فسخ ایده جگنی اخبار ایتکه مجبور دکلدر . [مع مافیه منطق اوله رق بر آز مدت گذرانسه مساعده ایتک مجبوری ده انکار اولونه ماز .]

۷ — آجاره ده معقود علیه اولان مختلف املاک بر تارلا حاله افرانی سبيله عقد آجاره نهایت بولور :

- (۱) اگر آجاره دیر بیلده املاک صومعه یا مریع طرفه ده جمع و توصیف عملیه نه ارضال اید بیلر و بونلرک ایشله نیلسمی بواغبار ایلد اهمیتلی تعریفده معروضه قالیر ایلد طرفه ده هربری مقادیری سنه جاریه آجاره نهایتی ایچره فسخ اید بیلر .
- (۲) بوفسح تضمینلر اولور و واقع اولور .

اسویچره قانون مدینسنک (۷۰۲) نجی ماده سی موجبجه هیئت متعده نک و قانتون لرک و نواحی اداره لرینک منفعت عمومیه ملاحظه سبيله اشخاصه عائد املاک اوزرنده حقوق تصرفیه بی مغل بعض تقیدات وضعه و تدابیر اتخاذینه صلاحیتی واردر . بوجه دن اوله رق مثلاً بر قانتون ، مختلف و چوق پارچهلر اراضی بی صاحب لری مختلف دخی اولسه بر برینه قاریش دیروب بر تارلا حاله افران ایتد کدن صوکر ا طوپراغک طبیعت و اهمیتنه و ایشله تمه نک طرزینه کوره اونی ده اچوق محصول و یرنجی پارچهلره تقسیم و یکی باشند اصحابی آراسنده توزیع ایدر . ایشته اگر شی مأجور ، بویولده جمع و توحید ایدیله جک املاک میسانه داخل ایلده اونی ایشله تمک کیفیتی مهم تعدیلاته اوضرایه بیله جک ، احتمال که مستأجر متضرر اولاجقدر . کذا اولجه مالک اولدینی مختلف پارچهلره بدل ، یکی باشند ایدینه جکی ملکی شرائط سابقه ایلده مستأجری یدنده بر اقی بلکه موجرک ایشنه کلیه جکدر . اسام طریق بویله بر حال حدوشنده ایکی طرفه ده حق فسخ و یرمکدر . مع مافیه طرفینک صریح و یا ضمنی موافقتیه جمع و توحید عملیه سندن صوکر ا موجره مال ایدیله جک ملکک مأجور مقامنه قائم اولابیله جکی چونکه بالخاصه بر زراعت اراضینک بر (کل اقتصادی) تشکیل ایتدیکی فیکری ده موجوددر .

برده (تعدیلات) ک اهمیتلی عد اوله جق درجه ده وقوعی مشروطدر . مثلاً یکی باشند موجره توزیع اولونان اراضی پارچهلری اولجه معقود علیه اتخاذ اولان پارچهلره نسبه جاشقه قابلیته و باشقه تورلوزراعتی مستلزم اولابیلر و یا خود اسکی بویولکلی قالماز ، کوچولیر .

طرفین بوخصوصہ اوپوشامازلر سہ حاکم حادث اولان تعدیلاتک اہمیتی اولوب

اولمادیقی تقدیر ایدر .

بویله بر مقاولہ نك تضمیناتسز اولہرق نہایت بولمسی ، کندی خطاسی اولمقسزین
احتمال کہ بویوک مقیاسده واقع اولہحق استفادہ دن محروم اولمغه محکوم اولانلر ایچون بر
آز شدتی بر حکم کی تاقی اولونہ بیلیر . مع مافیہ قونطورات ، اثنای انعقادده ، شاید جمع
وتوجید اراضی نتیجہ سنده موجره بر اقیلان اراضی دها آز محصولدار ویاخود فنا بر
وضعیتده بولنہ حق اولور سہ موجرک مستأجرہ (تضمینات) ویرہ جکی ، ویا تنزیل اجرتلہ
تلافی مافات ایدہ جکی ، حقندہ بر قید وشرطی احتوا ایدہ بیلہ جکی کی عکسی تقدیرده
مستأجرکده موجره فضلہ بر اجرت ویرہ جکی مقاولہ یہ درج ایدیلہ بیلیر .

بومادہ موجبہ اجارہ یی فسخ ایچون بر مهل تعیینہ لزوم یوقدر .

۸ — مستأجرک وفاتی اوزرینہ اجارہ نہایت بولور :

مستأجرک وفاتی مالکده رارندری ویاخود موجر ، قانونک تعیین ایتدیکی آلتی آی
مہلی کوزنمک شرطلہ عقدک فسخی اختیار ایدہ بیلیرلر . [بکریکمرہ قونترہ ویرہ بیلیرلر]
(۲۹۷)

قانونک تعیین ایتدیکی مدت (۲۹۰) نجی مادہده تعیین اولونان مدت در . حکمک
بومادہ یہ عطفی بزه کوستریبورکہ خلاقی مشروط ویا معتاد اولمادیقہ — مستأجرک وفاتی
اوزرینہ فسخ اجارہ آنجق آلتی آیلق بر مهل اعطاسی صورتیلہ قابل اولہحق ومأجور
زراعتہ متعلق بر شیئ ایسہ قونترہ ویرمک (ویاخود اجارہ نك فسخی اختیار ایلک) دخی
حکمک عادتنہ کورہ یا ایلک ویا صوک ہمار تقسیطی ایچون واقع اولابیلہ جکدر .
موجرک وفاتی ، عقداجارہ اوزرنده هیچ بر تاثیر کوسترمز . ورئہ سی کندیسنی تمیل
وقونطورات احکامی اجرا وتنفيذ ایدرلر .

(۲۷۰) نجی مادہده مذا کرہ ایدلیدی وجہلہ طرفین ، ابتدای عقدده وفاتی دریش
ایدرک احکام وشرائط مخصوصہ قبولندہ مر بستدرلر .

..

۷ — انقضای مدتده محاسبہ

ایشانمک ایچون واقع اولان اجارہده مدت اجارہ نك انقضاسندن صو کرہ مأجورک

اعاده موجره تسلیمی مکلفیتی صورت عمومیه ده شویله تعریف وتعیین اولونیور :

(۱) اماره نك ضمانتده مستأجر مأجوری و فهرس اشیاده مهر بالجمعه وادی بولونمقلمی مال ورضعیتده موجره اعاده ایدر .

(۲) مستأجر ، اعتنالی بر استعمالك اوكنه كجیلده یكی نقصانه قیمتی موجره تضمین ایدرده مكلف اولور .

(۳) مستأجر ، مجرد شیء مأجوره قارشى قانوناً مكلف اولدیغی درجده وقت واقفنام كوتتمك تیجیسی اولورق مأجورده حاصل اولانه زیاده لك ایجوره موجرته مافات طاب ایدر . (۲۹۸)

اكر و قتيله فهرس اشیاء تنظیم ایدیلماش ایسه موجرك ، مستأجرینه نه کی اشیاء ویردیكنی اثبات ایتمی لازم کلیر . مستأجر ، استعمال ایتدیكى مأجورك باقیمهله ده مكلف اولدیغندن لدی التسليم بوجهتدن كوریلان نقصانلری تضمین ایله مكلف اولور ، مثلاً ارض مأجورك یوللاری ، مجر الری متادیا تعمیر ایله (۲۸۴ نجی ماده) مكلف ایكن بونی باقیماش اوله رق مأجوری تسلیمه قالدیشیرسه ، مأجوری ، ابتداء كندیسنه تسلیم اولوندیغی وضعیته ارجاع ایچون موجرك اجراسته مجبور اوله جنی مصرفی تضمین ایتمی ایجاب ایدر . اوچونجی فقره یه كلنجه بونی ماده آتیله ده بوكامتداثر اولان فقره ایله برلكده مطالعه ایتك موافق اولور :

(۱) دیر باسه اشیاءك قیمتی ابتدای عفرده تقیر اولونمسه ایه مستأجر بواسیای عینی جنس و قیمتده اولورق اعاده ایتك ویا نقصانه قیمتی تضمین ایتك مجبور اولور .

(۲) اعاده ایدرده یكی اشیاءك موجرك صنعی ویا ضرورت ملجه (قوه مجبره) ایدر تاف اولدیغی اثبات ایدرده مستأجره ضمانه نوم ایتك .

(۳) مستأجر شیء مأجوره قارشى قانوناً مكلف اولدیغی درجده فضل یا یامیغی مهرده و ابراز ایتدیكى سهی و غیره مقابل زیاده قیمتده مافات طابیه صدقیتداردر . (۲۹۹)

شیمدی بوماده نك اوچونجی فقره سیله اولکی ماده نك اوچونجی فقره سی برلشدیریلانجه شونتیجه یه واصل اولاییلیرز : مستأجر ، شیء مأجوری اعتنای نام ایله استعماله مجبور

اولمقلہ برابر بونک وجدانک امر ایڈیکی صورتہ استعمال ایڈاسندن بالنتیجہ استفادہ
ایڈن یتہ کنڈیسی در . بناء علیہ حدود قانونی داخلہ کی اعتنا و دقتندن مأجورده حاصل
اولہ حق آثار صلاح و زیادہ لک نامہ موجرندن برشی طلب ایتمی ایجاب ایتمز ایسہ
اگر تزیاد قیمت مستأجرک فوق الاعادہ اولہرق یایدینی فدا کارلقلرک نتیجہ سی ایسہ بوندن
دولایی کنڈیسی مکافاتلاندیرمق موافق نصف اولور . مثلاً مستأجر مکلف اولمادینی
حالہ بطاقلق اراضی بی قور و تمشدر . اورمانی تشجیر واحیا ایتمشدر . بوحالہ کنڈی مال
وسعیندن بالنتیجہ حاصل اولان فرق قیمتی طلب ایتمک دہ حقلی اولور . شبہ یوق کہ موجرہ
واقع اولان اخطارہ رغماً آنک طرفندن اہمال ایڈلمش اولوب دہ کنڈیسنک یایدینی بویوک
تعمیرات مصرفی بالغاً ماباغ استحصال ایڈرسہ دہ بورادہ یالکیز فضلہ قیمتندن متولد فرقی
ایستہ بیلیر . چونکہ بومصرفی یاپارکن کنڈیسی دہ انتفاع ایتمشدر و تأثیری ایجار مدتک
انقضاسندن صوکر ظاہر اولہ بیلہ جک صورتہ تعدیلات و اصلاحات ایچون مصرف
یامازدن اول احتیاطکار داورانامسی ایجاب ایڈردی .

شایان دقت درکہ مستأجر ، اگر موجود ایسہ اشیائی عیناً اعادہ ایتمک مکلف درہ
فقط ضایع اولمش ایسہ اووقت عینی جنس و قیمتندن اولان مثلی تسلیم و یاخود قیمتی
تضمن ایڈر . اگر اشیا موجود اولوب دہ ہیئت عمومیہ سی اعتباریہ فہرس اشیانک تنظیم
ایڈیکی زمانہ کی قیمتہ نظراً تناقص مشہود ایسہ بونقضانی ضامن اولور . و یاخود اوچونجی
فقرہ دہ دہ کی مکافات ایلہ محسوبی اجرا اولنور .

اگر اشیانک لازم الاعادہ اولدینی زمان ، عینی جنسندن اولان یکیلرینک مبايعہ سی
مستأجر ایچون داها اوجوز دوشہ جک اولورسہ فرق قیمت ویرمک ایچون بو طریقہ
توسل ایتمکدہ مستأجر مخیر اولور .

ذاتاً اسکیلکی و یا استعمالی جہتیلہ خراب اولان آز قیمتلی آلات و ادواتک یرلرینہ
یکیلرینی قویمق مجبوری (۲۸۴) نجی مادہ دہ مذاکرہ ایڈلمش ایڈی .

یانغین ، طغیان میاہ کی اسباب مجبرہ ایلہ ضایع وتلف اولان اشیایہ کانجہ مستأجر
بونلر ایچون برشی ویرمز .

زراعتہ متعلقہ اولانہ برمالک مستأجرہ ، اہارہ نک انفساخی اثناسمہ موجود فقط
ہنوز انتظام اہمیلیانہ نمردہ اوزرندہ ہیج برمودہ ادعا ایڈمہ مز .

بونیکله برابر حاکم تعیین و تقدیر ابره یکی مقیاس دامننده یا حیثی زراعت مصرفه مقابل مستأجره تضمینات ویریلور و بونقضمینات جاری بدل اجاره به محسوب اولونور. (۳۰۰)

واضح قانونک بوندن مقصدی ، موجره هم نمره بی ویرمک همده ولوکه هنوز اقطاع ایدله مش اولسون محصولک ادراک ایتمکده اولدینی زمانه عائد بدل اجاره بی ده تماماً آلمسنه مساعدده ایتمک کبی ایکی قاتلی بر استفاده نک اوکنه کچمکدر . هتوز یتشمین محصولات و میوه لر موجره قابل فقط تخم ، کوبره و باقیم مصرفلری نظر دقته آلهرق مستأجره نه نسبتده بر تضمینات ویریله چکی طرف حاکم دن تقدیر ایدیلیر . و بونک حاصلی ، جاری بدل اجاره به محسوب اولونور . بوصورتله هم موجره ، ایکی قاتلی بر فائده تأمین ایتش اولماز همده مستأجر متضرر اولماز [*]

ماده نک سیاقه و شارح لک بیاننه نظراً مستأجر شایدده اول کرایه تماماً تأدیه ایتش ایسه ، یعنی محسوب اولونه حق برکرا قلامش ایسه بونقطه دن رأساً اقامه دعوا به صلاحیتدار اولماق لازم کایرسده بلا سبب اکتساب اموال قاعده سنه توفیقاً فضله مؤداسی استرداد ایدله بیللمسی ایجاب ایدر . مستأجر محصولاندن هیچ برشی استفاده ایتمه مش ایسه بدل اجاره به مساوی بر تنزیلات اجرا سنه مساع و اردر . و بر عکس مستأجر بتون محصولات و نمراتی اقطاع ایتش ایسه یالکیز سعی ذاتی و یا مصرفی مقابلنده تنزیلات طلبنه حق یوقدر . طرفین بویله بر حادثه ده بدل اجاره به محسوب اولونه حق مقداری ، نهایت بدل اجاره مقداری تجاوز ایتمه مک شرطیله ، مقاوله تعیین ایدله بیلیرلر . مقاوله موجود اولماز و اختلاف حاصل اولور سه مقیاسی ، حاکم تعیین ایدر .

فهرس اشیاده مذکور مواد ایله برابر مأجورک اعا . مسندن باشقه مستأجرک بر وجیهه سی ده و اردر که آشغی یوقاری بر نوع استملاک ماهیتنده در . قانون بو مکلفیتی ، طوبراغک آبی ایشله تیلمسنی تأمین ایچون (انتظام عامه ملاحظه سیله) قبول و تدوین ایشدر :

مأجوری اعاده و تسلیم ابره مستأجر ، مقدار و معقول بر ایشتمه نک هوان کوسره یکی

[*] احکام حاضر مزه نظراً (زرک ادراکندن مقدم مدت اجاره منقضى اولسه زرک ادراکنده دک مستأجر اجر مثلی ویرمک ارض اوزرنده اکیفی ابقا ایدله بیلیر . مجله ۵۲۶) چونکه زرک نهایت معلومه سی و اردر . اسویچره قانونی ایسه زرعی موجره و یروب اجر مثلی بدل اجاره دن محسوب ایتدیر یور .

نسبت داخلنده اولی اوزره مأجورده بولانه اولی صمانی ، هیوانات یا ناقله سربشی ، صولک
نه کورده سی مأجورده براتفه مجبوردر .

اگر مستأجر مأجوری ابتداء تسلیم ابتدایی وقت بولندی شمیری و بریدیکنده ده
آز مقدارده آلمه ابری ایه فضله سی ایچونه مظافه مسمی اولور .
اگر اولی آلفیفی شمیری و بریدیکنده فضله ابری ایه نقصانی اكمال ایتیمکه دیانقصانه
قیمتی ضامن اولمغه مجبوردر . (۳۰۱)

بو ماده ، وجائب قانونی یا بیلیرکن (اسویچره کویلولری اتحادی) طرفندن واقع
اولان طلب اوزرینه تدوین ایدلمشدر . برده تعداد ایدیلان شیلر (تحدیدی) در . مثلاً
تخم کبی شیلرکده قیاساً ترکی طلب اولنه ماز .

فصل مخصوص : اجاره مواشی

Bail à cheptel

(جهتل) : طرفین آراسنده مقرر اولان شرائط تحتنده ومعین بر زمان طرفنده
کوروب کوزتمک واعاشه ایتیمک اوزره بر شخصک شخص آخره امنیت ایتدیکی مواشی
سوروسنه اطلاق اولونور . فرانسه قانوننده مختلف جهتل اجاره لری وارددر . لاین اسویچره
دخی آز چوق تعدیلات ایه بو اجاره لری طایمشدر . (۱۸۸۱) قانونی درجه کفایه ده
احکامی تضمن ایتوردی . صولک قانونک تدوینی اثناسنده بو نوع اجاره لر دخی موضوع
بحث اولمشدر .

سکنه سنک باشلیجه منبع واردانی مواشی اولان اسویچره کبی بر ملککنده بو نوع
اجاره لر یک زیاده تعمم ایتمشدر . هر قاتنونک احکام مدنیه سنده بوکا دائر مدونات موجوددر .
مقاوله نك موضوعی :

اسویچره وجائب قانونی بوکا دائر اولان ماده لرینی تنظیم ایدرکن زراعت اراضیسیله
مناسبتدار اولمایان مواشی اجاره سندن بحث ایتمشدر . چونکه اراضیه تبعاً واونک توابعندن
اوله رق کرالانه حق مواشی ، بوندن اول احکامی تدوین ایتدیکنمز ایشله تمک ایچون وارد
اولان اجاره لر داخل اولور .

(۱) زراعت اراضیسی اجاره سنده رابطه دار اولایمده یا ایچونه مواشی اجاره سنده

دبوتونه مدت اجاره ظرفنده ایجار اولنانه حیوانانک وبالجمله زوامی مستأجره عامدر .
مکرکه ضروفه بر مقارله ویا عادت موجود اوله .

(۲) مستأجر حیوانانی محافظه وایی باقغه مجبوردر .

(۳) مستأجر، موجوده بالفاظله یاره ویا خاصونه بر قسم اولی اوزره اجرت ویرمک
مجبوریننده در . (۳۰۲)

مثلاً بعض یرلرده بعض زواند تماماً مستأجره عائد اولمازده موجر ایله مستأجر آراسنده
یاری یاری به تقسیم اولونور . اورالرده عاده مراعات اولونور . فقط عادت موجود اولمازده
حکم قانونه توفیقاً بالجمله زواند مستأجره عائد اولور . - بالطبع زواند متصله متولده مستأجره
اولی شرطیله - که بو مال صاحبی حسابنه بر تزايد قیمتی ایجاب ایتدیرر . -

مستأجرک مأجوری سؤ استعمال ایتمه سی ، اونک قوه استحصالیه نی محافظه ایتمی ،
اعتنای تام ایله انتفاع ایلمی حیوانانی اعاشه ونداوی ده بولونمی ، آرا صیره بیطره
کوسترمی کی وجیه لر مستغنی بیان وایضاحدر .

(۱) ضروفه بر مقارله ویا عرف بلده موجود اولمقجه مستأجر ، مأجور اولانه حیوانانک
تلف و ضیاعننده مسئول اولور . مکرکه بوضارک ، حیوانانک محافظه و صیانت و عطف
اولورده ابراز ایتمیکی معنی و غیره رغماً واقع اولدیغنی اثبات ایتمه اوله .

(۲) مستأجرک صنع و تقصیرننده متولد اولابانه فوق العاده باقیم مصرفی موجوده
عامدر .

(۳) مستأجر و ضمیم ماهیتره عمر اولنجه حقه لقلری ویا قضالری ممکن اولدیغنی قدر
سرعتله موجوده ضمیم ویرمک مکلفدر . (۳۰۳)

بوراده کی مستأجرک مسئولیقه ده طبقی ایشلتمک ایچون وارد اولان اجاره ده کی
مستأجرک مسئولیقه احکامنه تابعدر . اکر اهتمات مقتضیه ده قصوری واقع اولما دیغنی وکال
اعتنا و دقتله حرکت ایتدیکی اثبات ایدرسه ضیاع و خسار دن مسئول اولماز .

[فوق العاده باقیم مصرفی] مستأجر اوزرینه علی العاده استعمال ایله واجب و لازم
اولمایان بر طاقم مصرفلدر . بالخاصه موجر غائب اولدیغنی وقت ، حیوانلرک تدایوسی ویر

قضا وقوعی کی احوالہ مستأجر ، موجر نامہ اولہرق درحال مصرف اختیار ایتک مجبوریتمندہ قالہ بیلیر کہ ایشہ بومصرفلر موجرہ عائددر .
مستأجر اگر صوک فقرہ موجبنجہ اخبار کیفیتده تصور ایتش اولورسه ضرروزیان دعواسنه سببیت ویرمش اولور .

مدنی غیر معین اولورده عقد اولنامه اجارہ مواشی بی : ضلعنی مشروط ویا متعامل اولادقہ ، طرفیندرہ ہربری ہرلہانکی برتقسیمت زمانی ایچونہ نسخ ایدہ بیلیر .
موقوفہ کہ بونسخ معاملہ سی من نینلہ بایلموش وغیرہ معامدہ برزمانہ واقع اولاموش لازمدر . (۳۰۴)

اجارہ بی فسخ ایتکدن غرض ، نہ موجر نہده مستأجر ایچون ضرر احداث ایتک دکل ، بالعکس ضررلرک اوکنہ کچمکدر . اجارہ بی فسخ ایدن یالکیز کندی اوزمنفعتی دکل ، طرف دیگرکده ضررینی درپیش ایتک مجبوریتمندہدر . عکسی تقدیرده یعنی حسن نیت قواعدینہ مخالف وناموسم اولہرق واقع اولان بر فسخ ورجوعہ اعتبار اولونماز وطرف دیگر بونی کان لم یکن عد ایتدیرمک ایچون لازم کان بینہلری ابراز ایلر . [*]
اجارہ مواشی مستأجرک وفایلہ ختام بولور .
احکام حاضرہ مزہ نظراً (اجارہ مواشی) استهلاك عین اوزرینہ وارد بر اجارہ عد اولونمق لازم کلیر .



[*] هرکس حقیرنی استعمالده ووجیبہ لرینی ایفاده حسن نیت قاعده لرینہ رعایتلہ مکلفدر ، برحقک آشکار صورتده سؤ استعمالی قانون طرفندن سمایہ اولونہماز [اسویچرہ قانون مدنیسی : ماده : ۲]