

قانون روابط موجر و مستاجر - 1356-1362-1376

تاریخ صدور : 21 مرداد 1393

ارگان صادر کننده : مجلس شورای اسلامی

سازمان مرتبط: موسسه حقوقی و داوری

شماره : 8

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1376

فصل اول - روابط موجر و مستاجر

ماده 1- از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی ، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاههای دانشجویی و ساختمانهای دولتی و نظایر آن که با قرار داد رسمی یا عادی منعقد می شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستاجر خواهد بود.

ماده 2- قرار دادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستاجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد.

ماد 3- پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قایم مقام قانونی وی تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.

ماده 4- در صورتی که موجر مبلغی بعنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهد آور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر و یا سپردن آن به دایره اجراست. چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستأجره از ناحیه مستأجر و یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارات وارده و یا پرداخت بدهی های فوق از محل وجوه یادشده باشد موظف است همزمان با تودیع وجه یا سند، گواهی دفتر شعبه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایره اجرا تحویل نماید. در این صورت دایره اجرا از تسلیم وجه و یا سند به مستأجر به همان میزان خودداری و پس از صدور رأی دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستأجر خواهد کرد.

ماده 5- چنانچه مستأجر در مورد مفاد قرار داد ارایه شده از سوی موجر مدعی هرگونه حقی باشد ضمن اجرای دستور تخلیه شکایت خود را به دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حق مورد ادعا و نیز جبران خسارات وارده حکم مقتضی صادر می شود.

فصل دوم - سر قفلی

ماده 6- هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

تبصره 1- چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستأجر اخیر حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد.

تبصره 2- در صورتیکه موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد.

ماده 7- هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانیکه عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید در این صورت مستأجر می تواند از موجر و یا مستأجر دیگر مبلغی بعنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.

ماده 8- هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره متعارف به مستأجر متصرف واگذار نماید، مستأجر می تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید.

ماده 9- چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستأجر سرقفلی به مالک نپرداخته باشد و یا این که مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت.

ماده 10- در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود با نظر دادگاه تعیین خواهد شد.

تبصره - مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می باشد.

ماده 11- اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.

ماده 12- آئین نامه اجرائی این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارتخانه های دادگستری و مسکن و شهر سازی تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

ماده 13- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می شود.

قانون فوق مشتمل بر دو فصل و سیزده ماده و سه تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و ششم مرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 1376/5/29 به تایید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

آئین نامه اجرائی قانون روابط موجر و مستاجر

شماره 69145/ت 19845، 1378/3/17

وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت دادگستری

هیات وزیران در جلسه مورخ 1378/2/19 بنا به پیشنهاد شماره 932/110/05 مورخ 1377/2/28 وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و دادگستری و به استناد ماده (12) قانون روابط موجر و مستاجر - مصوب 1376/5/26 - آیین نامه اجرایی قانون یاد شده رابه شرح زیر تصویب نمود:

ماده 1- منظور از واژه قانون در این آیین نامه قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1376/5/26- می باشد.

ماده 2- موارد زیر مشمول مقررات قانون نمی باشد:

1- روابط استیجاری قبل از اجرای قانون .

2- روابط ناشی از انتقال حقوقی قانونی مستاجر جدید با اجراه موجر در صورتیکه قرارداد اجاره قبل از لازم الاجرا شدن قانون باشد.

3- روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگری نیز تصرفات بر حسب تراضی شفاهی با موجر به عنوان اجاره .

4- موارد تخلیه اماکن استیجاری قبل از انقضای مدت مندرج در قرارداد

5- در صورتی که سند عادی اجاره بر طبق ضوابط مقرر در ماده (2) قانون تنظیم نشده باشد.

تبصره - رابطه استیجاری در اماکنی که ابتدائاً از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون به اجاره واگذار شده یا می شود یا پس از تاریخ یاد شده توسط طرفهای قرارداد اجاره تمدیدی گردد، مشمول مقررات قانون مورد اشاره خواهد بود.

ماده 3- رسیدگی به درخواست تخلیه در مورد سندی موضوع ماده (2) قانون بدون تقدیم دادخواست و با ابطال تمبر مربوط به دعوی غیرمالی و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد.

ماده 4- رییس حوزه قضایی یا دادگاه مرجوع الیه با احراز مالکیت یا ذی نفع بودن موجر حسب مورد مبادرت به صدور دستور تخلیه خواهد نمود.

ماده 5- ابلاغ اوراق قضایی و یا اوراق اجراییه به مستاجر در محل عین مستاجر و به موجب در محل مندرج در قرارداد صورت می گیرد، مگر اینکه طرفین ترتیب دیگری را مقرر نموده باشند.

ماده 6- اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضایی نیاز به صدور اجراییه ندارد و توسط مامور، ابلاغ و اجرایی گردد. مامور مکلف است آن را ظرف (24) ساعت به شخص مستاجر ابلاغ و در نسخه ثانی رسید دریافت کند و در صورت امتناع مستاجر از دادن رسید، مراتب را در ابلاغ نامه قید و ظرف (3) روز نسبت به اجرای مفاد دستور اقدام نماید.

ماده 7- چنانچه مستاجر در محل حضور نداشته باشد، مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که سن ظاهری وی برای تمییز اهمیت موضوع کافی باشد، ابلاغ می شود.

ماده 8- هرگاه اشخاص مذکور در ماده قبل در محل حضور نداشته باشند یا از دادن رسید امتناع ورزند، مامور مراتب را در اعلامیه ای قید و به محل الصاق می نماید.

تبصره - در اعلامیه مراتب مراجعه مامور و استنکاف اشخاص و یا عدم حضور آنان و نیز مفاد دستور مقام قضایی درج شده و همچنین این مطلب قید خواهد شد که چنانچه ظرف (3) روز مستاجر اقدام به تخلیه محل و تحویل آن به موجر یا نماینده قانونی وی و یا دفتر دادگاه ننماید، امر تخلیه در روز و ساعت معین توسط مامور اجرا انجام می پذیرد.

ماده 9- در مورد اسناد رسمی اجاره ، درخواست صدور اجراییه جهت تخلیه مورد اجاره از دفترخانه تنظیم کننده سند به عمل خواهد آمد.

ماده 10- درخواست نامه برای اسناد عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم می شود و شامل نکات زیر خواهد بود:

الف - نام و نام خانوادگی و نام پدر و محل اقامت موجر یا نماینده قانونی و یا قایم مقام وی ،

ب- نام و نام خانوادگی و محل اقامت مستاجر یا قایم مقام قانونی وی ،

پ- مشخصات عین مستاجر ،

ت- مشخصات و تاریخ سند اجاره .

تبصره 1- تصویر مصدق قرارداد باید پیوست درخواست نامه یاد شده باشد.

تبصره 2- در صورت فوت موجر یا مستاجر، وراث آنها و در صورت انتقال عین از ید موجر و یا منافع از ید مستاجر ، ایادی منتقل الیه و در صورت حجر موجر یا مستاجر، نماینده قانونی آنها، قایم مقام قانونی آنان می باشند.

ماده 11- سردفتر پس از احراز هویت و صلاحیت درخواست کننده ، اوراق اجراییه را ظرف (24) ساعت در (3) نسخه با قید تخلیه محل عین مستاجر موضوع سند تهیه و به مهر ویژه اجرا منقوش و جهت اقدام به دایره اجرای اسناد رسمی ثبت محل ارسال می نماید.

ماده 12- اجرای ثبت موظف است با وصول اوراق اجراییه از دفترخانه ظرف حداکثر (24) ساعت نسبت به تشکیل پرونده و صدور دستور ابلاغ و تخلیه به مامور اقدام نموده و مامور مکلف است ظرف (48) ساعت توراق اجراییه را ابلاغ و طبق قسمت اخیر ماده (6) و مواد (7) و (8) این آیین نامه عمل نماید

ماده 13- چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه مراجع قضایی و دوایر اجرای ثبت، به علت وقوع حوادث غیر مترقبه، مستاجر قادر به تخلیه مورد اجاره نباشد و استمهال نماید، مراتب درخواست وی توسط مامور اجاره به مقام قضایی دستور دهنده گزارش می شود. مقام قضایی صالح مربوط می تواند با استمهال مستاجر برای یک نوبت به مدت حداکثر یک ماه موافقت کند

ماده 14- دفاتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره مکلفند در سند اجاره اماکن با کاربری تجاری و اماکنی که بارعایت قوانین و مقررات مربوط به منظور استفاده تجاری واگذار می شوند، تصریح کنند که عقد اجاره با سرقفلی یا بدون سرقفلی واقع شده است و در قرارداد های عادی اجاره نیز، طرفین مکلفند سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند.

ماده 15- اجرای مقررات ماده (7) قانون، ناظر به مواردی است که در عقد اجاره شرط شده باشد که موجر هر ساله مکلف به تمدید مدت اجاره بدون افزایش اجاره بهامی باشد.

ماده 16- مستاجر اماکن تجاری در مدت اجاره، چنانچه حق انتقال به غیر او سلب نشده باشد، می تواند با اخذ مبلغی به عنوان سرقفلی، مورد اجاره را برای همان شغل و بارعایت سایر شرایط مندرج در اجاره نامه به دیگری منتقل نماید.

ماده 17- در غیر از موارد مذکور در ماده (4) قانون، چنانچه مستاجر مدعی حقی باشد می تواند طبق مقررات از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق کند این امر مانع اجرای دستور تخلیه نمی باشد، فقط دادگاه پس از ثبوت ادعا، به تامین حقوق مستاجر و جبران خسارت او حکم می نماید در این خصوص مستاجر می تواند تامین حقوق خود را از دادگاه درخواست نموده و دادگاه مکلف است نسبت به آن تصمیم مقتضی اتخاذ نماید.

ماده 18- در صورتی که دستور تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستاجر نسبت به اصالت قرارداد مستند دستور، شکایتی داشته و یا مدعی تمدید قرارداد اجاره باشد، شکایت خود را به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تقدیم می نماید. اعلام شکایت مانع اجرای دستور تخلیه نمی باشد، مگر اینکه دادگاه رسیدگی کننده، شکایت مستاجر را مدلل بداند، در این صورت پس از اخذ تامین متناسب با ضرورت، قرار توقیف عملیات اجرایی تخلیه را صادر خواهد نمود.

ماده 19- چنانچه شکایت مستاجر مورد اشاره در ماده قبل به موجب حکم نهایی رد شود، موجر حق دارد خسارتی را که از توقیف اجرای دستور تخلیه به بوار داشته است بر طبق قوانین و مقررات مطالبه کند.

ماده 20- چنانچه موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهد آور و مشابه آن از مستاجر دریافت کرده و در سند اجاره (عادی و یا رسمی) درج شده باشد یا توسط خود موجر عنوان شود، در این صورت تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه یاد شده به مستاجر و ارایه رسید آن به ضمیمه درخواست تخلیه به مرجع قضایی و یا ارایه آن به دایره اجرای ثبت و یا سپردن آن بر حسب مورد به دایره اجرای ثبت می باشد.

تبصره -در صورتی که ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن در سند اجاره (عادی و یا رسمی) ذکر نشده باشد و توسط موجر نیز هنگام درخواست و تقاضای تخلیه مطرح نشود و مستاجر از این جهت مدعی حقی شود، می تواند طبق ماده (5) قانون اقدام به احقاق حق خود نماید .

معاون اول رئیس جمهور -حسن حبیبی

اصلاحیه آئین نامه اجرائی قانون روابط موجر و مستاجر

شماره 11445/ت/23002 هـ 1379/3/24

وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت دادگستری

هیات وزیران در جلسه مورخ 1379/3/18 با توجه به نظر رییس محترم مجلس شورای اسلامی (موضوع نامه شماره 2629 هـ/اب مورخ 1379/2/27) تصویب نمود:

موارد (15) و (16) آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر (موضوع تصویب نامه شماره 69145/ت/19845 هـ مورخ 1378/3/17) به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده (15) آیین نامه یاد شده حذف و ماده (16) به عنوان ماده (15) تغییر و به شرح زیر اصلاح می گردد و شماره مواد بعدی به همین ترتیب تغییر می یابد .

ماده 15 - مستاجر اماکن تجاری در مدت اجازه چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد می تواند با اخذ مبلغی به عنوان سرقفلی مورد اجاره را برای همان شغل و در صورتی که منع قانونی وجود نداشته باشد و با قرارداد اجاره منافات نداشته باشد برای مشاغل دیگر با رعایت سایر شرایط مندرج در اجاره نامه به دیگری منتقل نماید .

معاون اول رییس جمهور - حسن حبیبی

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1362

فصل اول - کلیات

ماده 1 - اماکنی که برای سکنی با تراضی با موجر به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشود اعم از این که سند رسمی یا سند عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون است .

ماده 2 - موارد زیر مشمول این قانون نمی باشد.

الف - تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی .

ب - خانه های سازمانی و سایر محلهای مسکونی که از طرف وزارتخانه ها و موسسات دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در اختیار و استفاده کارکنان آنها قرار می گیرد. این موارد تابع قوانین خاص خود یا طبق قرارداد فیما بین است .

فصل دوم - اجاره بها

ماده 3 - اجاره بهای هر محل همان است که در اجاره نامه قید شده و اگر اجاره نامه ای نباشد به مقداری است که بین طرفین مقرر یا عملی شده است و در صورتی که مقدار آن احراز نشود، دادگاه طبق موازین قضایی نسبت به تعیین مقدار مال الاجاره اقدام خواهد کرد.

تبصره - در موارد بطلان اجاره و استیفای مستاجر از مورد اجاره ، موجر مستحق دریافت اجرت المثل می باشد.

ماده 4 - مستاجر باید در موعد تعیین شده اجاره بها را بپردازد و در صورت امتناع از پرداخت تمام اجاره بها به موجر یا نماینده قانونی او تا ده روز بعد از آخر هر ماه یا هر موعد تعیین شده دیگر موجر می تواند با رعایت این قانون در صورتی که اجاره نامه رسمی داشته باشد به دفتر خانه تنظیم کننده سند مراجعه نماید.

دفترخانه موظف است در تاریخ وصول تقاضا، اخطاریه ای به مستاجر ارسال و از تاریخ ابلاغ اگر تا ده روز بدهی خود را نپردازد یا رضایت موجر را فراهم نسازد مدارک را برای صدور اجرائیه جهت وصول اجور معوقه به ثبت محل ارسال نماید.

در صورتی که مستاجر دلیل موجهی بر عدم پرداخت به دادگاه صالح ارائه کند دادگاه عملیات اجرایی را متوقف و اجرائیه را ابطال می نماید و در صورت اثبات استنکاف مستاجر از پرداخت اجاره بها موجر می تواند تقاضای وصول اجاره بها معوقه بنماید.

فصل سوم - در اجاره نامه

ماده 5 - دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره نامه تصریح کنند:

1 - اقامتگاه موجر به طور کامل و مشخص .

2 - نشانی کامل مورد اجاره و قید این که از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستاجر می باشد مگر این که طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند.

3 - عین مستاجر در تصرف کدام یک از طرفین می باشد و در صورتی که در تصرف مستاجر نباشد تحویل آن در چه مدت و یا با چه شرایطی صورت خواهد گرفت .

4 - تعیین اجاره بها و نحوه پرداخت و مهلت نهایی پرداخت هر قسط.

5 - تصریح به آنکه مستاجر حق انتقال به غیر را کلا یا جز یا به نحو اشاعه دارد یا ندارد.

6 - تعهد مستاجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر پس از انقضا مدت اجاره یا تجدید اجاره با تراضی .

7 - حق فسخ موجر در صورت تخلف مستاجر از پرداخت اجاره بها در موعد مقرر یا سایر شروط اجاره نامه .

تبصره - موجر و مستاجر می توانند برای یکی از طرفین عقد اجاره یا هر دو حق فسخ شرط کنند.

فصل چهارم - موارد فسخ

ماده 6 - در موارد زیر مستاجر می تواند اجاره را فسخ نماید:

1 - در صورتی که عین مستاجر با اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد. (با رعایت ماده 415 قانونی مدنی)

2 - در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستاجر تحقق یابد.

3 - هر گاه مورد اجاره کلا یا جز در معرض خرابی واقع شود به نحوی که موجب نقض انتفاع گردد و قابل تعمیر نباشد.

ماده 7 - هر گاه مستاجر به علت انقضا مدت اجاره یا در موارد فسخ اجاره مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند مستاجر می تواند به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تامین دلیل نماید و کلید آنرا به دفتر دادگاه تسلیم کند.

از این تاریخ موجر حق مطالبه اجاره بها را نسبت به آینده ندارد و دفتر دادگاه ظرف 24 ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود.

ماده 8 - موجر می تواند در موارد زیر اجاره را فسخ و حکم تخلیه را از دادگاه درخواست کند.

الف - در موردی که مستاجر با سلب حق انتقال به غیر مورد اجاره را کلا یا جز به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده و یا عملا از طریق وکالت و یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.

ب - در صورتی که در اجاره نامه حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد.

ج - در صورتی که از مورد اجاره بر خلاف منظور و جهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردد.

د - در صورتی که مستاجر با تعهد به پرداخت اجاره بها در مهلت مقرر از آن شرط تخلف نماید.

تبصره 1 - در صورتی که عین مستاجره برای مقصودی غیر از کسب یا پیشه و یا تجارت به اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکونی است .

تبصره 2 - اگر مستاجر مورد اجاره را مرکز فساد قرار داده باشد به محض ثبوت آن در دادگاه به درخواست موجر مورد اجاره را تخلیه و در اختیار موجر قرار می دهد.

ماده 9 - در مواردی که دادگاه تخلیه ملک مورد اجاره را به لحاظ کمبود مسکن موجب عسر و حرج مستاجر بداند و معارض با عسر و حرج موجر نباشد، می تواند مهلتی برای مستاجر قرار بدهد.

تبصره - شورای عالی قضایی مکلف است در اولین فرصت دادگاههای ویژه ای را تشکیل داده و کلیه احکام تخلیه که از طرف دادگاهها یا اداره ثبت صادر گردیده و هنوز اجرا نشده است مورد تجدید نظر قرار دهند چنانچه تخلیه منزل مستلزم عسر و حرج برای مستاجر باشد آن حکم را متوقف سازد.

فصل پنجم - تعمیرات

ماده 10 - تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تاسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاههای حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد، به عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستاجر خواهد بود. مگر آنکه در قرارداد به صورت دیگری شرط شده باشد.

ماده 11 - رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستاجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعمیرات مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می شود انجام ندهد، مستاجر می تواند حق فسخ خود را اعمال کند یا دادگاه به مستاجر اجازه دهد که تعمیرات مزبور را به قدر متعارف با نظارت دایره اجرا انجام بدهد.

ماده 12 - هر گاه مستاجر مالک را از انجام تعمیرات ضروری مانع شود دادگاه مستاجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسب برای انجام تعمیرات تعیین می نماید.

تبصره - رسیدگی به دعاوی مذکور در مواد 11 و 12 خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است .

ماده 13 - اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر مانع قبول و رسیدگی به دعوی تعمیرات نیست و در صورتی که دادگاه مورد را از موارد تخلیه نداند و آنرا رد کند به دعوی تعمیرات رسیدگی و حکم خواهد داد.

ماده 14 - نظر به مشکلات مسکن در شهرها و ضرورت تثبیت اجاره بها برای مدت پنج سال به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود 2 ماه پس از تصویب این قانون بر اساس آیین نامه ای که توسط وزارتین دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیات دولت برسد اجاره بهای واحدهای مسکونی را با توجه به سطح زیربنا و کیفیت ساختمان و نوع بنا و مقتضیات محلی و منطقه ای تعیین و اعلام نمایند.

تبصره 1 - شهرهای بزرگ مذکور در این ماده عبارتند از کلیه مراکز استانها به انضمام قزوین ، کرج ، اردبیل ، دزفول ، آبادان ، نیشابور، بابل ، گرگان ، قم .

تبصره 2 - چنانچه موجر بیش از قیمت اعلام شده از مستاجر وجهی اضافی دریافت دارد به درخواست مستاجر و به حکم دادگاه به پرداخت مبلغ اضافی به نفع مستاجر محکوم می گردد.

تبصره 3 - اگر مالک از اجاره دادن مستغل معداجاره بدون عذر موجه امتناع نماید بنا به ضرورت تا مدت پنج سال به حاکم شرع هر محل اجازه داده می شود به قائم مقامی مالک نسبت به اجاره دادن محلهای مسکونی خالی اقدام و اجاره بهای دریافتی را به حساب مالک واریز نمایند.

ماده 15 - از تاریخ تصویب این قانون اجاره محلهایی که برای سکونت واگذار می شود تاریخ مقررات قانون مدنی و این قانون و شرایط مقرر بین طرفین می باشد.

قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده و نه تبصره در جلسه روز سه شنبه سیزدهم اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و شصت و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و به تایید شورای نگهبان رسیده است .

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر

ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچگونه سرقفلی و پیش پرداخت به اجاره واگذار میشود ، در راس انقضاء مدت اجاره مستاجر موظف به تخلیه آن میباشد مگر آنکه مدت اجاره باتوافق طرفین تمدید شود در صورت تخلف دوائر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند 0

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه روز پنجشنبه پانزدهم آبان ماه یکهزار و سیصد و شصت و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 1365/8/21 به تایید شورای نگهبان رسیده است 0

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

قانون الحاق یک بند به عنوان بند ج و دو تبصره به ماده 2 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال 1362

ماده واحده - بند زیر به عنوان بند ج با دو تبصره به ماده 2 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال 1362 اضافه می گردد:

ج - محل کار پزشکان که تابع قرارداد فیما بین بوده و در صورت نبودن قرارداد تابع قانون مدنی است .

تبصره 1 - وصول هر نوع وجهی تحت عنوان سرقفلی در مطب های استیجاری و واگذاری محل مطب به غیر در صورتی که در متن قرارداد بین موجر و مستاجر ذکر نشده باشد ممنوع است .

تبصره 2 - استفاده از محل‌های مسکونی در محل‌هایی که در قرارداد موجر و مستاجر عنوان استفاده از مطب قید نگردیده بدون رضایت مالک ممنوع است. قانون فوق مشتمل بر ماده واحده (شامل الحاق یک بند و دو تبصره) در جلسه روز یکشنبه بیست و چهارم بهمن ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 1372/11/27 به تایید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

قانون الحاق دو تبصره به عنوان تبصره های 3 و 4 به ماده 9 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 13/2/1362

ماده واحده - دو تبصره زیر به عنوان تبصره های 3 و 4 به ماده 9 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 13/2/1362 مجلس شورای اسلامی الحاق می گردد:

تبصره 3 - در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن مورد استفاده مهاجرین جنگی را به علت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد موظف است تا رفع عسر و حرج حداکثر به مدت دو سال از تاریخ 1369/7/3 از صدور حکم تخلیه خودداری کند.

تبصره 4 - در شهرها و بخشها و روستاهایی که ساکنان آن به واسطه جنگ تحمیلی مهاجرت کرده اند و در حال حاضر در اماکن دولتی ساکن هستند به محض این که اماکن جدید و یا قدیم آنها در محل سکونت قبلی آنان آماده شود لازم است با اعلام نظر مقامات استانهای جنگزده و تایید وزارتین کشور و کار و امور اجتماعی مهاجرین جنگ تحمیلی اماکن دولتی را تخلیه نمایند.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ هشتم مهر ماه یک هزار سیصد و شصت و نه بر اساس ضرورت به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده و در اجرای اصل نود و چهارم قانون اساسی برای اجرا ابلاغ می گردد.

رئیس مجلس شورای اسلامی - مهدی کروبی

قانون الحاق یک تبصره بعنوان تبصره یک به ماده 9 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 13/2/1362

ماده واحده - تبصره زیر بعنوان تبصره 1 به ماده 9 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 13/2/1362 مجلس شورای اسلامی الحاق و تبصره ماده بعنوان تبصره 2 قرار میگیرد.

تبصره 1 - در مواردیکه دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن آموزشی را به علت کمبود جای مناسب موجب عسر و حرج تشخیص دهد دادگاه مکلف است تارفع عسر و حرج بمدت پنج سال از صدور حکم خودداری کند و این قانون از تاریخ تصویب لازم الاجراست.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه روز پنجشنبه بیست و هشتم شهریورماه یکهزار و سیصد و شصت و چهارمجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 1364/6/31 به تایید شورای نگهبان رسیده است .

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

قانون اصلاح تبصره یک مصوب 28/6/1364 ماده 9 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 13/2/1362 مجلس شورای اسلامی

ماده واحده - تبصره یک مصوب 28/6/1364 ماده 9 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 13/2/1362 مجلس شورای اسلامی بشرح زیر اصلاح میگردد:

تبصره 1- در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن آموزشی و دولتی و مورد اجاره مهاجرین جنگی و رزمندگان رابعلت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد دادگاه موظف است تا رفع عسر و حرج تا مدت پنجسال از تاریخ 1364/6/28 از صدور حکم خودداری کند و مستاجرین اماکن آموزشی و دولتی مکلفند ظرف این مدت جهت رفع کمبود اماکن تدابیر لازم اتخاذ نمایند0

این قانون از تاریخ تصویب لازم الاجراء است 0

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه روز پنجشنبه بیست و چهارم مهرماه یکهزار و سیصد و شصت و پنج بتصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است 0

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

قانون تمدید و اصلاح تبصره های 3 و 4 ماده 9 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 13/2/1362

ماده واحده - تبصره های 3 و 4 ماده 9 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 13/2/1362 مجلس شورای اسلامی به شرح زیر تمدید و اصلاح می گردد:

تبصره 3 - در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن مورد استفاده مهاجرین جنگی را به علت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد موظف تا رفع عسر و حرج حداکثر به مدت 2 سال از تاریخ 1371/7/3 از صدور حکم تخلیه خودداری کند. این حکم ، مخصوص به صورتی است که عسر و حرج مذکور مزاحم با عسر و حرج مالک نباشد.

تبصره 4 - در شهرها و بخشها و روستاهایی که ساکنان آن به واسطه جنگ تحمیلی مهاجرت کرده اند و در حال حاضر در اماکن دولتی و شخصی ساکن هستند به محض این که اماکن جدید و یا قدیم آنها در محل قبلی سکونت آنان آماده شود لازم است با اعلام نظر ستاد بازسازی ، مهاجرین جنگ تحمیلی اماکن دولتی و شخصی را تخلیه نمایند.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده (شامل اصلاح دو تبصره) در جلسه روز یکشنبه دهم آبان ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 1371/8/20 به تایید شورای نگهبان رسیده است .

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب 2/5/1356

فصل اول: کلیات

ماده 1 - هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود در صورتی که تصرف متصرف بر حسب تراضی یا موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.

ماده 2 - موارد زیر مشمول مقررات این قانون نمی باشد:

- 1 - تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی.
 - 2 - اراضی مزروعی محصور و غیر محصور و توابع آنها و باغهایی که منظور اصلی از اجاره بهره برداری از محصول آنها باشد.
 - 3 - ساختمانها و محلهایی که به منظور سکونت عرفاً به طور فصلی برای مدتی که از ششماه تجاوز نکند اجاره داده می شود.
 - 4 - کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و در شهرکها که گواهی خاتمه ساختمانی آنها از تاریخ لازم الاجراء شدن قانون معاملات زمین مصوب سال 1354 صادر شده و می شود.
 - 5 - خانه های سازمانی و سایر محلهای مسکونی که از طرف وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص، اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در اختیار و استفاده کارکنان آنها قرار می گیرد.
- در این مورد رابطه متصرف با سازمان یا اشخاص مربوط تابع قوانین و مقررات مخصوص بخود یا قرارداد فی مابین می باشد.

هرگاه متصرف خانه یا محل سازمانی که به موجب مقررات یا قرارداد مکلف به تخلیه محل سکونت باشد از تخلیه خودداری کند بر حسب مورد از طرف دادستان یا رئیس دادگاه بخش مستقل به او اخطار می‌شود که ظرف یکماه محل را تخلیه نماید در صورت امتناع به دستور همان مقام محل مزبور تخلیه شده و تحویل سازمان یا مؤسسه یا اشخاص مربوط داده می‌شود.

6- واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره‌واگذار گردد.

فصل دوم: میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن

ماده 3- در مواردی که اجاره‌نامه تنظیم شده باشد میزان اجاره بها همان است که در اجاره‌نامه قید شده و هرگاه اجاره‌نامه تنظیم نشده باشد به میزانی است که بین طرفین مقرر یا عملی شده است و در صورتی که میزان آن معلوم نشود با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه میزان اجاره بها به نرخ عادلانه روز تعیین می‌شود.

ماده 4- موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره بها را بنماید، مشروط به اینکه مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره بها صادر شده سه سال تمام گذشته باشد، دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

ماده 5- موجر می‌تواند مابه‌التفاوت اجاره بها را ضمن دادخواست تعدیل نیز مطالبه نماید.

در این صورت دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تعدیل، مستأجر را به پرداخت مابه‌التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم، محکوم می‌نماید. دایره اجرا مکلف است خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجرای حکم را به قرارداده در صد در سال احتساب و از مستأجر وصول و به موجر بپردازد مستأجر نیز می‌تواند ضمن تقاضای تعدیل اجاره بها مابه‌التفاوت پرداخت شده را به انضمام خسارت تأخیر تأدیه به شرح فوق درخواست کند.

تبصره - مقررات این ماده در مواردی که دادگاه حکم به تعیین اجاره بها صادر می‌نماید نیز جاری خواهد بود.

ماده 6- مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت المسمی و پس از انقضاء مدت اجاره اجرت المثل را به میزان اجرت المسمی آخر هرماه جاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هرگاه اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد اجاره بها را به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتیکه میزان آن معلوم نباشد به عنوان اجرت المثل مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص می‌دهد برای هرماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت یا در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده و قبض رسید را اگر اجاره‌نامه رسمی است به دفترخانه تنظیم کننده سند هرگاه اجاره‌نامه

عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد قبض رسید را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد.

دفترخانه باید منتهی ظرف ده روز بوسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند که برای دریافت وجه تودیع شده با دفترخانه مزبور مراجعه نماید.

فصل سوم: در تنظیم اجاره‌نامه

ماده 7 - در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره‌نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی گشته طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه با تعیین اجاره‌بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هر یک می‌تواند برای تعیین اجاره‌بها (در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کند. دادگاه میزان اجاره‌بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند، ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت‌المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و خسارت تأخیر تأدیه آن نخواهد بود.

تبصره 1 - هرگاه از طرف موجر تقاضای تخلیه عین مستأجره شده باشد رسیدگی به درخواست تنظیم اجاره‌نامه از طرف مستأجر متوقف بر خاتمه دادرسی در موضوع تخلیه خواهد بود این حکم در موردی که از طرف مالک درخواست خلع ید از ملک شده باشد نیز جاری است.

ماده 8 - دادگاه شرایط اجاره‌نامه جدید را طبق شرایط مرسوم و متعارف در اجاره‌نامه‌ها و شرایط مندرج در اجاره‌نامه سابق (در صورتی که قبلاً اجاره‌نامه تنظیم شده باشد) با رعایت مقررات این قانون تعیین خواهد کرد.

ماده 9 - در تمام مدتی که دادرسی در جریان است مستأجر باید طبق ماده 6 این قانون و شرایط قبلی مال الاجاره را بپردازد و از تاریخ ابلاغ حکم قطعی طرفین مکلفند ظرف یک ماه به ترتیب مقرر در حکم، اجاره‌نامه تنظیم کنند.

هرگاه در این مدت اجاره‌نامه تنظیم نشود به تقاضای یکی از طرفین دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره‌نامه به دفتر اسناد رسمی ابلاغ و به طرفین اخطار می‌کند که در روز و ساعت معین برای امضای اجاره‌نامه در دفترخانه حاضر شوند. هرگاه موجر حاضر به امضای اجاره‌نامه نشود نماینده دادگاه اجاره‌نامه را به مدت یک سال از طرف او امضا خواهد کرد و اگر مستأجر تا 15 روز از تاریخ تعیین شده حاضر به امضا نشود دادگاه در صورتی که عذر مستأجر را موجه نداند به تقاضای موجر حکم به تخلیه عین مستأجره صادر می‌کند و این حکم قطعی است.

ماده 10 - مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر اینکه کتباً این اختیار به او داده شده باشد.

هرگاه مستأجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره را به غیر اجاره دهد مالک می‌تواند در صورت انقضای مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره‌نامه با هر یک از مستأجرین را بنماید.

در صورتی که مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد هر یک از مستأجرین نیز می‌تواند در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره‌نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنمایند. و

ماده 11 - دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره‌نامه تصریح بنمایند:

- 1 - شغل موجر و مستأجر و اقامتگاه موجر بطور کامل و مشخص.
- 2 - نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستأجر می‌باشد مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند.
- 3 - عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتی که در تصرف مستأجر نیست تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.
- 4 - مهلت مستأجر برای پرداخت اجاره‌بها منتهی ده روز از تاریخ سررسید هر قسط خواهد بود، مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری زائد بر این مدت توافق کرده باشند که در این صورت ترتیب مذکور باید در سند قید گردد.
- 5 - اجاره به منظور سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت با تعیین نوع کسب و پیشه و تجارت و هرگاه به منظور دیگری باشد قید آن به‌طور صریح.
- 6 - مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا خیر.
- 7 - تعهد مستأجر به پرداخت اجرت‌المثل پس از انقضای مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت‌المسمی.

فصل چهارم: موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره

ماده 12 - در موارد زیر مستأجر می‌تواند صدور حکم به فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند:

- 1 - در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد. (با رعایت ماده 415 قانون مدنی)
- 2 - اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستأجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد.

3 - در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستأجر تحقق یابد.

4 - در صورت فوت مستأجر در اثناء مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه.

5 - هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود.

ماده 13 - هرگاه مستأجر به علت انقضای مدت اجاره یا درموردی که به تقاضای او حکم فسخ اجاره صادر شده مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند مستأجر مکلف است بوسیله اظهارنامه از موجر یا نماینده قانونی او تقاضا کند که برای تحویل مورد اجاره حاضر شود.

در صورتی که موجر ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه حاضر نگردد مستأجر باید به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تأمین دلیل نماید و کلید آن را به دفتر دادگاه تسلیم کند.

از این تاریخ رابطه استیجاری قطع می شود و دفتر دادگاه ظرف 24 ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود. تا زمانی که مستأجر به ترتیب فوق عمل نکرده باشد تعهدات او به موجب مقررات این قانون و شرایط اجاره نامه برقرار است.

ماده 14 - در موارد زیر موجر می تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می نماید و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد.

1 - در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره نامه و یا موردی که اجاره نامه ای در بین نباشد مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.

2 - در موردی که عین مستأجره به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستأجره اجاره داده شده و مستأجر آن را به عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند بدون اینکه طبق ماده 19 این قانون با مستأجر لاحق اجاره نامه تنظیم شده باشد.

3 - در صورتی که در اجاره نامه محل سکنی حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد مشروط به اینکه خریدار بخواهد شخصاً در مورد اجاره سکونت نماید و یا آن را برای سکونت اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود تخصیص دهد. در این صورت اگر خریدار تا سه ماه از تاریخ انتقال ملک برای تخلیه مراجعه ننماید درخواست تخلیه به این علت تا انقضای مدت اجاره پذیرفته نمی شود.

4 - در صورتی که مورد اجاره محل سکنی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره احتیاج به مورد اجاره برای سکونت خود یا اشخاص مذکور در بند فوق داشته باشد.

5 - هرگاه مورد اجاره محل سکنی در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد.

6- در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی بر خلاف منظوری که در اجاره‌نامه قید شده استفاده گردد.

7- در مورد محل کسب و پیشه و تجارت هرگاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستأجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.

8- در صورتی که مستأجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد.

9- در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده 6 این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت‌المثل خودداری نموده و با ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد. در این مورد اگر اجاره‌نامه رسمی باشد موجر می‌تواند از دفترخانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره‌بها را درخواست نماید.

هرگاه پس از صدور اجرائیه مستأجر اجاره‌بهای عقب افتاده را تودیع کند اجرای ثبت تخلیه را متوقف می‌کند ولی موجر می‌تواند به استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره‌بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید.

هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر می‌تواند برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره‌بها به دادگاه مراجعه کند.

در موارد فوق هرگاه مستأجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره‌بهای معوقه صدی بیست آن را به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید حکم به تخلیه صادر نمی‌شود و مستأجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت می‌گردد، ولی هر مستأجر فقط یکبار می‌تواند از این ارفاق استفاده کند، حکم دادگاه در موارد مذکور در این بند قطعی است.

تبصره 1- در صورتی که مستأجر دوبار ظرف یکسال در اثر اخطار یا اظهارنامه مذکور در بند 9 این ماده اقدام به پرداخت اجاره‌بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره‌بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر می‌تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

تبصره 2- در صورتی که مورد اجاره به منظوری غیر از کسب یا پیشه یا تجارت اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی خواهد بود.

تبصره 3- در مورد بند شش این ماده اگر مستأجر مرکز فساد که قانوناً دایر کردن آن ممنوع است در مورد اجاره دایر نماید. دادستان علاوه بر انجام وظایف قانونی خود به محض صدور کیفرخواست به درخواست موجر مورد اجاره را در اختیار موجر قرار می‌دهد.

تبصره 4- در صورتی که مستأجر محل سکنی در شهر محل سکونت خود مالک یک واحد مسکونی باشد موجر حق دارد پس از انقضای مدت اجاره تقاضای تخلیه مورد اجاره را بنماید.

ماده 15 - علاوه بر موارد مذکور در ماده قبل در موارد زیر نیز پس از انقضای مدت اجاره درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جائز است:

1 - تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود. و شهرداریها مکلفند در صورت مراجعه مالک با رعایت مقررات مربوط پروانه ساختمان و یا گواهی مورد نظر را صادر و به مالک تسلیم نمایند.

2 - تخلیه به منظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت.

3 - در صورتی که محل کسب یا پیشه یا تجارت مناسب برای سکنی هم باشد و مالک برای سکونت خود یا اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود درخواست تخلیه نماید.

در موارد سه گانه فوق دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت نیز حکم خواهد داد.

ماده 16 - در موارد مذکور در ماده قبل و همچنین در موارد مذکور در بند 3 و 4 ماده 14 هرگاه مالک حسب مورد تا ششماه از تاریخ تخلیه شروع به ساختمان نکند یا حداقل مدت یکسال از محل مورد اجاره به نحوی که ادعا کرده استفاده ننماید به درخواست مستأجر سابق بپرداخت مبلغی معادل یکسال اجاره بها یا اجرت المثل مورد اجاره در حق او محکوم خواهد شد مگر آنکه ثابت شود تأخیر شروع ساختمان یا عدم استفاده از مورد اجاره در اثر قوه قاهره یا مبتنی بر علل و جهاتی خارج از اراده مالک بوده است.

تبصره - در صورتی که در ملک مورد تخلیه مستأجرین متعددی باشند و موجر تقاضای تخلیه سایر قسمتها را نیز نموده باشد مهلت فوق از تاریخ تخلیه آخرین قسمت شروع خواهد شد.

ماده 17 - در تمام مواردی که تخلیه عین مستأجره در نتیجه اجرای حکم یا به ترتیب مقرر در ماده 13 صورت می گیرد باید از طرف دادگاه به دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره اعلام شود تا در ستون ملاحظات ثبت اجاره قید گردد.

فصل پنجم: حق کسب یا پیشه یا تجارت

ماده 18 - میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت که در این قانون وقوانین دیگر قید شده است بر مبنای اصول و ضوابطی که آئین نامه آن از طرف وزارتخانه دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب کمیسیونهای مربوط مجلسین خواهد رسید، تعیین می گردد.

ماده 19 - در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد می تواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.

هرگاه در اجاره نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره نامه ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد و الا مستأجر می تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند، در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم کننده سند

اجاره‌نامه سابق یادفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره‌نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفترخانه مربوط ارسال می‌نماید و مراتب را به‌موجر نیز اعلام خواهد نمود، مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود.

هرگاه ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی‌الاثراً خواهد بود.

تبصره 1 - در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این‌ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد. و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.

تبصره 2 - حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود

فصل ششم: تعمیرات

ماده 20 - تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاههای حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد به عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد یا مستأجر خواهد بود.

ماده 21 - رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود انجام ندهد مستأجر می‌تواند برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند به او اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با نظارت دایره اجرا انجام داده مخارج آن را حداکثر تا معادل ششماه اجاره به‌بها به حساب موجر بگذارد.

ماده 22 - هرگاه مستأجر مانع مالک از انجام تعمیرات ضروری شود دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین می‌نماید.

در صورت ادامه ممانعت دادگاه می‌تواند حکم به تخلیه موقت بنا برای مدت مذکور بدهد. در هر حال مستأجر مسؤول خسارتی است که در نتیجه ممانعت از تعمیر بنا حاصل شده باشد.

تبصره - رسیدگی به دعاوی مذکور در مادتين 21 و 22 خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است.

ماده 23 - اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر مانع رسیدگی به دعوی تعمیرات نیست.

هرگاه دادگاه حکم به تخلیه مورد اجاره صادر نموده باشد و حکم مزبور قطعی نباشد حکم الزام به تعمیر در صورت فسخ حکم تخلیه به ترتیب مقرر در ماده 21 قابل اجرا خواهد بود.

ماده 24 - در صورتی که مستأجر در مورد اجاره حق استفاده از انشعاب آب یا برق یا تلفن یا گاز یا تأسیسات حرارت مرکزی یا تهویه یا آسانسور و امثال آن داشته باشد موجر نمی‌تواند جز در مورد تعمیرات ضروری آن را قطع یا موجبات قطع آن را فراهم‌نماید مگر اینکه مستأجر بهای مصرف خود را طبق شرایط اجاره‌نپرداخته باشد.

در صورت تخلف، دادگاه به درخواست مستأجر فوراً بدون رعایت تشریفات دادرسی موضوع را مورد رسیدگی قرار داده‌عندالاقتضاء ترتیب وصل آن را خواهد داد.

دستور دادگاه بلافاصله قابل اجرا است. موجر می‌تواند ظرف ده‌روز از تاریخ ابلاغ دستور دادگاه به آن اعتراض کند. اعتراض در همان دادگاه رسیدگی می‌شود و تصمیم دادگاه قطعی است.

تبصره 1 - هرگاه علت قطع جریان برق یا آب یا تلفن و غیربدهی موجر به سازمانهای مربوط بوده و اتصال مجدد مستلزم پرداخت بدهی مزبور باشد و مستأجر می‌تواند براساس قبوض سازمانهای مربوط وجوه مذکور را بپردازد و از اولین اجاره‌بها کسر نماید.

تبصره 2 - تعمیرات تأسیسات و قسمت‌های مشترک آپارتمانهای مشمول قانون تملک آپارتمانها تابع مقررات مربوط به خود خواهد بود.

ماده 25 - هرگاه مالک قصد فروش ملک خود را داشته یا بخواهد وضع ملک را از جهت امکان وجود خرابی یا کسر و نقصان در آن، مشاهده نماید و متصرف ملک مانع از رؤیت خریدار یا مالک‌گردد، مالک یا نماینده قانونی او می‌تواند برای رفع ممانعت به دادستان یا دادرس دادگاه بخش مستقل محل وقوع ملک مراجعه‌کند. دادستان یا دادرس دادگاه حسب مورد به مأمورین شهربانی یا ژاندارمری و یا مأمورین اجرا دستور می‌دهد تا خریدار و مالک به‌معیت مأمورین ملک را رؤیت نمایند. تشخیص ضرورت امر در حدود متعارف با مقام صادرکننده دستور است.

ماده 26 - رسیدگی به‌کلیه دعاوی موضوع این قانون در دادگاه‌شهرستان و در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد در دادگاه بخش مستقل به عمل می‌آید. مگر دعاوی راجع به دولت که منحصراً در دادگاه شهرستان رسیدگی می‌شود حکم دادگاه در هر صورت حضوری محسوب و فقط قابل پژوهش است، مگر در مواردی که خلاف آن مقرر شده باشد رسیدگی به دعاوی مربوط به اتاقهای استیجاری کماکان در صلاحیت شورای داوری است.

تبصره - در موردی که میزان خواسته در تقاضای تعیین اجاره‌بهای ماهانه زاید بر چهار هزار ریال نباشد حکم دادگاه قطعی است.

ماده 27 - در مواردی که حکم تخلیه صادر می‌شود دادگاه ضمن صدور حکم مهلتی که از ده روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد برای تخلیه تعیین می‌نماید. حکم تخلیه مدارسی که با اجازه رسمی مقامات صلاحیت‌دار تأسیس شده در تعطیلات تابستان اجرا خواهد شد.

تبصره 1 - در مواردی که حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر می‌شود مهلت‌های مذکور در این ماده از تاریخ‌تودیع یا پرداخت وجه مزبور شروع خواهد شد.

تبصره 2 - در مواردی که حکم تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره‌بها صادر می‌شود حداکثر مهلت 15 روز خواهد بود.

ماده 28 - در مواردی که حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر و قطعی می‌شود موجر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی وجه معینه را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آن را به مستأجر بدهد و الا حکم مزبور ملغی‌الآثر خواهد بود مگر اینکه طرفین به مدت بیشتری توافق کرده باشند. در سایر موارد نیز هرگاه موجر ظرف یکسال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه ننماید حکم صادر شده ملغی‌الآثر است مگر اینکه بین موجر و مستأجر برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد.

تبصره - مدت‌های مذکور در ماده فوق نسبت به احکامی که در زمان اجرای قانون روابط مالک و مستأجر مصوب 1339 صادر و قطعی گردیده از تاریخ اجرای این قانون شروع می‌شود.

ماده 29 - وزارت دادگستری از بین کارشناسان رسمی عده‌ای را به منظور اجرای این قانون حداکثر برای دو سال انتخاب و به‌داده‌ها معرفی می‌نماید و تا زمانی که تجدید انتخاب به عمل نیامده دادگاهها از کارشناسان مزبور استفاده خواهند کرد.

طرز تعیین و شرایط انتخاب و میزان حق‌الزحمه کارشناسان به‌موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری است.

در نقاطی که وزارت دادگستری کارشناس معرفی ننماید طبق مقررات عمومی مربوط به کارشناسی عمل خواهد شد.

ماده 30 - کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد.

ماده 31 - این قانون در نقاطی اجرا می‌شود که تاکنون قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد 1339 در آن نقاط به مرحله اجرا گذاشته شده یا وزارت دادگستری با جلب نظر وزارت مسکن و شهرسازی و لزوم اجرای آن را آگهی نماید در سایر نقاط رابطه موجر و مستأجر براساس قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.

ماده 32 - از تاریخ اجرای این قانون، قانون روابط مالک و مستأجر مصوب سال 1339 و سایر قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون است لغو می‌شود.

قانون فوق مشتمل بر سی و دو ماده و هفده تبصره پس از تصویب مجلس سنا در جلسه فوآل‌العاده روز چهارشنبه 22/4/1356، در جلسه فوآل‌العاده روز یکشنبه دوم مرداد ماه 1356 به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

رییس مجلس شورای ملی - عبدالله ریاضی

شماره 1356/9/3 7/9994

در اجرای ماده 29 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 آئین‌نامه زیر تصویب می‌شود :

ماده 1 - کارشناسانی ممکن است به کارشناسی در امور مربوط به قانون روابط موجر و مستأجر انتخاب شوند که دارای شرایط زیر باشند :

1 - پروانه کارشناسی آنها مربوط به امور مذکور در قانون روابط موجر و مستأجر باشد .

2 - حداقل 5 سال از تاریخ صدور پروانه کارشناسی آنها گذشته باشد .

3 - سابقه محکومیت انتظامی از درجه 3 به بالا نداشته بعلاوه طی دو سال منتهی به زمان انتخاب هیچگونه محکومیت انتظامی نداشته باشند .

ماده 2 - اداره فنی وزارت دادگستری هر دو سال یک بار در بهمن ماه اسامی کارشناسان واجد شرایط هر حوزه را با توجه بضوابط مذکور در ماده فوق تهیه می کند .

ماده 3 - کمیسیونی مرکب از رئیس کل دادگاه استان مرکز و رئیس کل دادگاه شهرستان تهران و مدیر کل قضائی و مدیر کل دفتر تشکیلات و بودجه و رئیس اداره فنی وزارت دادگستری پس از بررسی گزارش اداره فنی اسامی کارشناسان لازم مربوط به هر حوزه را تعیین می کند و اداره فنی قبل از پایان سال صورت اسامی آنان را به دادگاه ها اعلام می نماید .

ماده 4 - نام هر یک از کارشناسان منتخب که محکومیت انتظامی پیدا کند از صورت مزبور حذف می شود و این حذف نام هم بوسیله اداره فنی به دادگاه های حوزه قضائی مربوط اعلام می گردد.

ماده 5 - حق الزحمه کارشناسان در دعاوی موجر و مستاجر از طرف دادگاه با توجه به کمیت و کیفیت و شرایط کار و خواسته دعوی در حدود تعرفه زیر تعیین خواهد شد :

الف - برای تعیین اجاره بها در موارد نامعلوم بودن میزان اجاره از سه هزار ریال تا یکصد و بیست هزار ریال .

ب - در مورد تعمیرات از پنج هزار ریال تا یکصد و پنجاه هزار ریال .

پ - در مورد تعیین حق کسب و پیشه یا تجارت از شش هزار ریال تا دویست هزار ریال .

وزیر دادگستری - غلامرضا کیانپور



خانه صنعتگران ایران
www.markazdavari.com