آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر

نوع سند: قوانین ـ شماره: 176

آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر

آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر

هیئت وزیران در جلسه مورخ 19 اردیبهشت ماه 1378 آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر را تصویب کرد.

هیئت وزیران در جلسه مورخ 19 اردیبهشت ماه 1378 بنا به پیشنهاد وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و دادگستری و به استناد ماده 12 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1376 آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر را تصویب کرد.

(قانون مصوب 1376)

ماده 1 – منظور از واژه قانون در این آیین نامه قانون روابط موجر و مستأجر – مصوب 1376. 5. 26 – می‌باشد.

ماده 2 – موارد زیر مشمول مقررات قانون نمی‌باشد:

1 – روابط استیجاری قبل از اجرای قانون.

2 – روابط ناشی از انتقال حقوقی قانونی مستأجر سابق به مستأجر جدید با اجازه موجر در صورتی که قرار داد اجاره قبل ازلازم‌الاجرا شدن قانون باشد.

3 – روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و نیز تصرفات برحسب 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 – (به موجب رأی شماره 176 الی 178 1379/5/23 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ابطال شده است)

ماده 3 – رسیدگی به درخواست تخلیه در مورد سند عادی موضوع ماده (2) قانون بدون تقدیم دادخواست و با ابطال تمبرمربوط به دعاوی غیر مالی وبدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد.

ماده 4

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 مستأجر در محل عین مستأجره و به موجر در محل مندرج در قرارداد صورت می‌گیرد؛ مگر اینکه‌طرفین ترتیب دیگری را مقرر نموده باشند.

ماده 6 – اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضایی نیاز به صدور اجراییه ندارد و توسط مأمور، ابلاغ و اجرا می‌گردد. مأمور مکلف است آن راظرف (24) ساعت به شخص مستأجر ابلاغ و در نسخه ثانی رسید دریافت کند و در صورت امتناع مستأجر از دادن رسید مراتب را در ابلاغ نامه قید وظرف (3) روز نسبت به اجرای مفاد دستور اقدام نماید.

ماده 7 – چنانچه مستأجر در محل حضور نداشته باشد مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که سن ظاهری او برای تمییز اهمیت موضوع‌کافی باشد ابلاغ می‌شود.

ماده 8 – هرگاه اشخاص مذکور در ماده قبل در محل حضور نداشته باشند یا از دادن رسید امتناع ورزند، مأمور مراتب را در اعلامیه‌ای قید و به محل‌الصاق می‌نماید.

تبصره – در اعلامیه، مراتب مراجعه مأمور و استنکاف اشخاص و یا عدم حضور آنان و نیز مفاد دستور مقام قضایی درج شده و همچنین این مطلب قیدخواهد شد که چنانچه ظرف (3) روز مستأجر اقدام به تخلیه محل و تحویل آن به موجر یا نماینده قانونی وی و یا دفتر دادگاه ننماید، امر تخلیه در روز وساعت معین توسط مأمور اجرا انجام می‌پذیرد.

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 – در خواست نامه برای اسناد عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم می‌شود 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 مستأجر یا قایم مقام قانونی وی.

پ – مشخصات عین مستأجره

ت – مشخصات و تاریخ سند اجاره

تبصره 1 – تصویر مصدق قرارداد باید پیوست در خواست نامه یاد شده باشد

تبصره 2 – در صورت فوت موجر یا مستأجر، وراث آن‌ها و در صورت انتقال عین از ید موجر و یا منافع از ید مستأجر ایادی منتقل الیهم و در صورت‌حجر موجر یا مستأجر نماینده قانونی آن‌ها قایم مقام قانونی آنان می‌باشند.

ماده 11 – سر دفتر پس از احراز هویت و صلاحیت در خواست کننده اوراق اجراییه را ظرف (24) ساعت در (3) نسخه با قیدتخلیه محل عین مستأجرموضوع سند تهیه و به مهر ویژه اجرا منقوش و جهت اقدام به دایره اجرای اسناد رسمی ثبت محل ارسال می‌نماید.

ماده 12

ماده 12 – اجرای ثبت موظف است با وصول اوراق اجراییه از دفتر خانه ظرف حداکثر (24) ساعت نسبت به تشکیل پرونده وصدور دستور ابلاغ وتخلیه به مأمور اقدام نموده و مأمور مکلف است ظرف (48) ساعت اوراق اجراییه را ابلاغ و طبق قسمت اخیر ماده (6) و مواد (7) و (8) این آیین نامه‌عمل نماید.

ماده 13

ماده 13- چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه مراجع قضایی و دوایر اجرای ثبت به علت وقوع حوادث غیر مترقبه مستأجرقادر به تخلیه مورد اجاره‌نباشد و استمهال نماید، مراتب در خواست وی توسط مأمور اجرا به مقام قضایی دستور دهنده گزارش می‌شود. مقام قضایی صالح مربوط می‌تواند با استمهال مستأجر برای یک نوبت به مدت حداکثر یک ماه موافقت کند.

ماده 14

ماده 14 – دفاتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره مکلفند در سند اجاره اماکن با کار بری تجاری و اماکنی که با رعایت‌قوانین و مقررات مربوط به منظور استفاده تجاری واگذار می‌شوند، تصریح کنند که عقد اجاره باسرقفلی یا بدون سرقفلی واقع شده است و درقراردادهای عادی اجاره نیز طرفین مکلفند سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند.

ماده 15 – مستاجر اماکن تجاری در مدت اجاره چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد می‌تواند 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.

ماده 16

ماده 16 (به ماده 15 تغییر و ماده15 حذف شده است).

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

ماده 18 – در صورتی که دستور تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستأجر نسبت به اصالت قرارداد مستند دستور، شکایتی داشته و یا مدعی تمدیدقرارداد اجاره باشد شکایت خود را به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تقدیم می‌نماید. اعلام شکایت مانع اجرای دستور تخلیه نمی‌باشد مگر اینکه دادگاه رسیدگی کننده شکایت مستأجر را مدلل بداند در این صورت پس از اخذ تأمین متناسب با ضرر و زیان احتمالی موجر قرار توقیف عملیات‌اجرایی تخلیه را صادر خواهد نمود.

ماده 19

ماده 19 – چنانچه شکایت مستأجر مورد اشاره در ماده قبل به موجب حکم نهایی رد شود موجر حق دارد خسارتی را که از توقیف اجرای دستور تخلیه به او وارد شده 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 مستأجر دریافت کرده و در سند اجاره (عادیو یا رسمی) درج شده باشد یا توسط خود موجر عنوان شود در این صورت تخلیه و تحویل مورداجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه یاد شده به مستأجر و ارایه رسید آن به ضمیمه در خواست تخلیه به مرجع قضایی و یا ارایه آن به دایره اجرای ثبت و یا سپردن آن بر حسب مورد به دایره اجرایدادگستری و یا دایره اجرای ثبت می‌باشد.

تبصره

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 در خواست و تقاضای تخلیه مطرح نشود و مستأجر از این جهت مدعی حقی شود می‌تواند طبق ماده (5) قانون اقدام به احقاق حق خودنماید.

نسخه متنی منتشرشده در دادکتاب نقره‌وانی ـ 1405/08/09