ماده 31 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 ا

نوع سند: قوانین ـ شماره: 1158 ـ تاریخ: 1356/5/2

مجمعه قوانین

مجمعه قوانین

روابط موجر و مستأجر

و آیین‌نامه مربوط

چاپ دوم (ویرایش اول)

مشتمل بر:

موادی از قانون مدنی مصوب 1307/2 با اصلاحات و الحاقات بعدی؛

مصوب 1356/5/2 با اصلاحات بعدی؛

مصوب 1362/2/13 با اصلاحات و الحاقات بعدی؛

مصوب 1376/5/26 با اصلاحات بعدی؛

آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر سال 1378/2/19 مصوب 1378/2/19 با اصلاحات بعدی؛

زیرنویس‌های تحقیقی و توضیحی.

و...

معاونت حقوقی ریاست جمهوری

به سفارش

معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات

آبانماه 1392

شورای حل اختلاف استان تهران

اداره چاپ و انتشار معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات

نشانی: تهران ـ خیابان ولی عصر (عج) ـ قبل از چهارراه جمهوری اسلامی ـ شماره 1158

کد پستی: 1316797451 تلفن: 66492707-021 + 66492708-021

پست الکترونیک: dotic@dotic.ir

نام کتاب: مجموعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیین‌نامه مربوط به تهیه و تنظیم امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات

ناشر: معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات

لیتوگرافی و چاپ: اداره چاپ و انتشار

چاپ اول: مهر ماه 1390

چاپ دوم (ویرایش اول): آبان ماه 1392

شمارگان: 1500 نسخه

قیمت: 25000 ریال

شابک: 978-9614-5849-59-5

کلیه حقوق برای معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات معاونت حقوقی ریاست جمهوری محفوظ است.

قال امیرالمؤمنین علی(ع): ادَّقوا أقْلامکم و قارُبوا بین سُطورکم و احذِفوا عَنّی فضولکُم

و اقصِدوا قصد المعانی و إیتاکم والاکثار فإن أموال المسلمین لا تتحمل الاضرار

نوک قلمهای خود را تیز بتراشید و خطوط را نزدیک به هم بنویسید،

عبارت‌های اضافی را حذف و اصل سخن را مورد توجه قرار دهید، پرهیزید از زیاده دروی و مصرف بیش از حد که اموال مسلمانان تحمل ضرر و زیان ندارد.

انتخاب قلم، چینش، آمده‌سازی و... کتاب حاضر در راستای اجراء و پیاده‌سازی اقتصاد مقاومتی و با هدف استفاده و صرفه جویی حداقلی از کاغذ و سایر اقلام مصرفی به کاربرفته انجام شده، این اقدام موجب صرفه‌جویی بیستوپنج درصدی کاغذ و... گردیده است؛ امید داریم چنانچه احتمالاً از سهولت استفاده از مجموعه کاسته شده، خوانندگان عزیز با اغماض بدان بنکرند.

معاوین تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات

همکاران

تدوین و تنقیح: اکبر رسولی

مشاورین: مصطفی سلیمانی_فاطمه متصراسدی

آمده سازی: آزیتا فورشیدی

لیتوگرافی و چاپ: علی ابراهیمی دهشیری_رضا زرکش بهاری

زیر نظر: عباسعلی ریمی اصفهانی_مهدی مهدیزاده

فهرست مندرجات

| صفحه | عنوان |

|-------|-------|

| 5 | پیشگفتار |

| 9 | از قانون مدنی مصوب 1307/2/18 با اصلاحات و الحاقات بعدی |

| 17 | قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356/5/2 با اصلاحات بعدی |

| 33 | اسمی نقاط موضوع ماده 31 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 |

| 39 | قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1362/2/13 با الحاقات و اصلاحات بعدی |

| 46 | قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1365/8/15 |

| 47 | قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376/5/26 |

| 51 | آین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1378/2/19 هیأت وزیران با اصلاحات بعدی |

بایگانی خبری

اخبَر

www.Ekhtebar.com

با توجه به نیاز عموم مردم در مراجعه به برخی از قوانین و استفاده از متون آن بدون ورود در مباحث پیچیده و بعضی محکتاج به تخصص و این که اطلاع از اصول و کلیات قانونی میتواند باعث پیشگیری برخی از جرایم و یا مانع تضییع حقوق افراد گردید و اطلاع عموم مردم از قوانین میتواند باعث اجرای بهتر و سریع تر قوانین شود، معاونت تدوین، تنظیم و انتشار قوانین و مقررات معاونت حقوقی ریاست جمهوری در راستای اهداف مذکور مصمم بر انتشار «سری اطلاع رسائی عمومی قوانین» (سارع) شد.

کتاب حاضر هفتاد و یکمین کتاب از این نوع بوده و مشتمل بر قوانین روابط موجر و مستأجر با اصلاحات و الحاقات بعدی میباشد که تا آبان ماه سال 1392 بهروزرسانی شده است و تقدیم یکایک علاقلمندان میگردد. لازم به ذکر است که چاپ اول این کتاب در مهرماه 1390 انتشار یافته ضمن آنکه پیش از این «مجوعه قوانین و مقررات اجاره» مشتمل بر تمامی قوانین و مقررات مربوطه و زیرنویس های تفصیلی نیز در دی ماه 1390 منتشر گردیده است؛ همچنین «مجوعه

مجوعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیینnامه مربوط

قوانین و مقررات برگزیده اجاره و تملک آپارتمانها مشتمل بر قوانین و مقررات مهم و کاربردی مرتبط نیز در دست تهیه می باشد و بهزودی منتشر خواهد شد.

امید است یکایک عزیزان و خوانندگان با ارایه و اعلام نظرات(1)، انتقادات و پیشنهادهای خویش ما را در ادامه راه یاری فرمایند.(2)

الهام امین زاده

معاون حقوقی ریس جمهور

ناظر، انتقاد و پیشنهاد خود را به نشانی: تهران ـ خیابان پاستور ـ نهاد ریاست جمهوری ـ معاونت تدوین و تنقیح و انتشار قوانین و مقررات ـ کدپستی 1316843311 یا نشانی إینترنتی TTgh @ govir.ir ارسال فرماید. در ضمن دورنگار 7-21-5649170-21-5649170 و تلفن 11-64385511-64385511 نیز آمادگی دریافت و استمعان نظر علاقمندان و صاحبنظران را دارد.

سامانه قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران علاوه بر سایت اینترنتی دولت برای دسترسی به اطلاعات از طریق نشانی www.dotic.ir- قبل دسترسی رایگان برای عموم مردم و علاقمندان می باشد.

بایگانی اخبار

احمد حسینی

www.ekhtebar.com

توجه

در تعیین قواعد حقوقی حاکم بر روابط موجر و مستاجر، چهار قانون اصلی به شرح مندرج در مجموعه حاضر، قابل شناسایی می‌باشد که در این خصوص توجه به نکات زیر لازم است:

1- قانون مدنی مصوب 1307/2/18

2- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1356/5/2 راجع به اجاره اماکن اعم از مسکونی و تجاری و ... بوده که در نقاط تعیین شده از سوی وزارت دادگستری جاری گردیده و مانع اجرای مواد مغایر از قانون مدنی در نقاط مذکور است؛ هرچند در سایر نقاط کشور همچنان قانون مدنی مجری تلقی می گردید.

3- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1362/2/13 به محلهای مسکونی اختصاص داشت که به موجب ماده 15 این قانون، اجاره محلهای مذکور، تابع مقررات قانون مدنی و این قانون و شرایط مقرر بین طرفین گردید. نتابابرین قانون سال 1356 در رابطه با اجاره محلهای مسکونی نسخ ضمنی شد و در رابطه با اجاره محلهای کسب و پیشه و تجارت همچنان معتبر ماند.

4- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1376/5/26 که با تصویب آن کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری و محل کسب و پیشه و ... تابع مقررات قانون مدنی، این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستاجر قرار گرفت. هرچند بر اساس ماده 11 این قانون، امکانی که قبل از تصویب آن به اجاره داده شده از شامل این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول قانون سال 1356 و نیز قانون سال 1356 (در رابطه با اجاره محلهای کسب و پیشه یا تجارت) خواهد بود همچنین در صورت عدم رعایت مفاد و شرایط قانون مصوب 1376/5/26 ممکن است اجاره

اماکن حسب مورد یا با توافق طرفین اجاره از شامل این قانون خارج و همچنان مشمول قوانین قبلی گردد.

قوانین

از قانون مدنی (1)

مصوب 20 ـ کلیه دیون از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال الاجاره عین مستأجره از حیث صلاحیت محکم در حکم منتقل است ولواینکه مبیع یا عین مستأجره از اموال غیر منتقوله باشد.

فصل چهارم ـ در اجاره

ماده 466

ماده 466 ـ اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر عین مستأجره می شود، اجارهدنه را موجر و اجارهکنده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.

ماده 467

ماده 467 ـ مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد.

مبحث اوّل ـ در اجاره اشیاء (2)

ماده 468

ماده 468 ـ در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و لا اجاره باطل است.

1- در خصوص اجاره، بالخصوص اجاره اماکن مسکونی یا محل های کسب و تجارت و پیشه، قوانین و مقررات متعددی (از جمله موارد مندرج در این مجموعه) به تصویب رسیده و بعضاً دامنه شامل قانون مدنی را از گستردیگی اولیه خود خارج ساخته است.

2- در مورد اجاره کشتی به موادی از قانون دریایی مصوب 1333/6/29 مراجعه شود.

ماده 469

ماده 469 ـ مدت اجاره از روزی شروع می‌شود که بین طرفین مقرر شده است و اگر در عقد اجاره ابتدایی مدت ذکر نشده باشد از وقت عقد محاسب است.

ماده 470

ماده 470 ـ در صحت اجاره قدرت بر تسلیم عین مستأجره شرط است.

ماده 471

ماده 471 ـ برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستأجره با بقای اصل آن ممکن باشد.

ماده 472

ماده 472 ـ عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردد باطل است.

ماده 473

ماده 473 ـ لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد ولی باید مالک منافع آن باشد.

ماده 474

ماده 474 ـ مستأجر می‌تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره بدهد مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد. (1)

ماده 475

ماده 475 ـ اجاره مال مُشاع جایز است لیکن تسلیم عین مستأجره موقوف است به اذن شریک.

ماده 476

ماده 476 ـ موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع موجر اجاره می‌شود و در صورت تعذر اجبار مستأجر خیار فسخ دارد.

ماده 477

ماده 477 ـ موجر باید عین مستأجره را در حالی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه از آن را بکند.

ماده 478

ماده 478 ـ هرگاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است اجاره را با تمام آجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد مستأجر حق فسخ ندارد. (2)

راجع به اجاره اراضی مزروعی و اراضی جنگلی در دو مجموعه در دست تهیه و انتشار این معاونت با عنوان «کشاورزی و روستایی» و «جنگلها و مراتع» تدوین و تنقیح شده است.

1 و 2 به قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر صوب سالهای 1356 و 1362 (مندرج در همین مجموعه) مراجعه شود.

قانون مدنی

ماده 479

ماده 479 ـ عیبی که موجب فسخ اجاره می شود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در إنتفاع باشد.(1)

ماده 480

ماده 480 ـ عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستأجره حادث شود موجب خیار است و

اگر عیب در اثنای دست اجاره حادث شود نسبت به بقیه مد تخیار ثابت است.(2)

ماده 481

ماده 481 ـ هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت إنتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نموذ اجاره باطل می شود.(3)

ماده 482

ماده 482 ـ اگر مورد اجاره عین کلی باشد و فردی که موجر داده معیوب درآید مستأجر حق فسخ ندارد و می تواند موجر را مجبور به تبدیل آن نماید و اگر تبدیل آن ممکن نباشد حق فسخ خواهد داشت.

ماده 483

ماده 483 ـ اگر در مد تجاره عین مستأجره به واسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود اجاره از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می شود و در صورت تلف بعض آن مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ به فقط مطالبه تقیل نسیبی مال الاجاره نماید.(4)

ماده 484

ماده 484 ـ موجر نمی تواند در مد تجاره عین مستأجره تغییری دهد که منافی مقصد مستأجر از إستیجار باشد.

ماده 485

ماده 485 ـ اگر در مد تجاره عین مستأجره تعمیراتی لازم آید که تأخیر در آن موجب ضرر موجر باشد مستأجر نمی تواند مانع تعمیرات مزبوره گردد اگر چه در مد تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند عین مستأجره کلاً یا بعضاً استفاده نماید، در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.(5)

ماده 486

ماده 486 ـ تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستأجره برای امکان إنتفاع از آن لازم است به عهده مالک است مگر آنکه شرط خلاف شده یا عرف بلاد بر خلاف آن جاری

1 إلی 5 ـ به قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر صوب سال های 1356 و 1362 (مندرج در همین مجموعه) مراجعه شود.

مجمعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیننامه مربوط

باشد و همچنین است آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستاجره لازم می باشد. (1)

ماده 487

ماده 487 ـ هرگاه مستأجر نسبت به عین مستاجره تغدی یا تنفیط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد موجر حق فسخ دارد. (2)

ماده 488

ماده 488 ـ اگر شخص ثالثی بدون ادعای حقی در عین مستاجره یا منافع آن مزاحم مستأجر گردد در صورتی که قبل از قضی باشد مستاجر حق فسخ دارد و اگر فسخ ننمود می تواند برای رفع مزاحمت و مطالبه أجرالمثل به خود مزاحم رجوع کند و اگر مزاحمت بعد از قبض واقع شود حق فسخ ندارد و فقط می تواند به مزاجم رجوع کند.

ماده 489

ماده 489 ـ اگر شخصی که مزاحمت می نماید مدعی حق نسبت به عین مستاجره یا منافع آن باشد مزاحم نمی تواند عین مزبور را از ید مستاجر انزعاج مگر بعد از اثبات حق با طرفیت مالک و مستأجر هر دو.

ماده 490

ماده 490 ـ مستأجر باید:

اولًا ـ در استعمال عین مستاجره به نحو متعارف رفتار کرده و تغدی یا تنفیط نکند.

ثانیاً ـ عین مستاجره را برای همان مصرفی که در اجاره مقرون شده و در صورت عدم تعین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می شود استعمال نماید.

ثالثًا ـ مال الاجاره را در مواعدی که بین طرفین مقرر است تادیه کند و در صورت عدم تعین موعد نقداً باید بپردازد. (3)

ماده 491

ماده 491 ـ اگر منفعتی که در اجاره تعین شده است به خصوصیت آن منظور نبوده مستأجر می تواند استفاده منفعتی کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد.

ماده 492

ماده 492 ـ اگر مستاجر عین مستاجره را در غیر موردی که در اجاره ذکر شده باشد یا از اوضاع واحوال استنباط می شود استعمال کند و منع آن نباشد موجر حق فسخ

1-3 به قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر صوب سال های 1356 و 1362 (مندرج در همین مجمعه) مراجعه شود.

بایگانی اخبار

www.Ekhtebar.com

اجاره را خواهد داشت. (1)

ماده 493

ماده 493 ـ مستأجر نسبت به عین مستأجره ضامن نیست به این معنی که اگر عین مستأجره بدون تفریط

یا تعادی او کلاً یا بعضاً تلف شود مسؤول نخواهد بود ولی اگر مستأجر تفریط یا تعادی نماید ضامن است اگر چه تقسیم در نتیجه تفریط یا تعادی حاصل نشده باشد.

ماده 494

ماده 494 ـ عقد اجاره به محض انقضای مدت برطرف می‌شود و اگر پس از انقضای آن مستأجر عین مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاه دارد موخر برای مدت مزبور مستحق چرت المثل خواهد بود اگرچه مستأجر استیفاده منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد وقتی باید چرت المثل بهده که استیفاء منفعت کرده باشد مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید. (2)

ماده 495

ماده 495 ـ اگر برای تأدیه مال الاجاره ضامنی داده شده باشد ضامن مسؤول چرت المثل مذکور در ماده فوق نخواهد بود.

ماده 496

ماده 496 ـ عقد اجاره به واسطه تلفشدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود و نسبت به تخلف از شرایطی که بین موخر و مستأجر مقرر است خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت می گردد.

ماده 497

ماده 497 ـ عقد اجاره به واسطه فوت موخر یا مستأجر باطل نمی‌شود و لیکن اگر موخر فقط برای مدت عمر خود منافع عین مستأجره بوده است اجاره به فوت موخر باطل می‌شود و اگر شرط مباشرت مستأجر شده باشد به فوت مستأجر باطل می گردد.

1 ـ به قوانین مربوط به روابط موخر و مستأجر مصوب سالهای 1356 و 1362 (مندرج در همین مجموعه) مراجعه شود.

2 ـ الف ـ به رأی وحدت رویه 520 ـ دیوان عالی کشور، مندرج در ذیل ماده (1) قانون روابط موخر و

مستأجر مصوب 1362/2/13 مراجعه شود.

ب ـ به رأی وحدت رویه 576 ـ دیوان عالی کشور، مندرج در ذیل فصل پنجم قانون روابط موخر و مستأجر مصوب 1356/5/2 مراجعه شود.

ج ـ به ماده 9 قانون اصلاح قانون جلگه‌یاز تصرف عدوانی مصوب 1352/12/6 نیز مراجعه شود.

ماده 498

ماده 498 ـ اگر عین مستأجر به دیگری منتقل شود اجاره به حال خود باقی است مگر اینکه موخر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد.

ماده 499

ماده 499 ـ هرگاه متعلق با ملاحظه صرفه وقف مال موقعیه را اجاره دهد اجاره به فوت او باتلف نمی گردد.

ماده 500

ماده 500 ـ در بیع شرط مشتری می تواند مبیع را برای مدتها که بایع حق خیار ندارد اجاره دهد و اگر اجاره منافی با خیار بایع باشد به وسیله جعل خیار یا نحو آن حق بایع را محفظ دارد و لا اجاره تا حدی که منافی با حق بایع باشد باتلف خواهد بود.

ماده 501

ماده 501 ـ اگر در عقد اجاره مدتا به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد اجاره برای یک روز یا یک ماه یا یک سال صحیح خواهد بود و موخر اجاره هم تخلیه ید او را نخواهد موخر به موجب مرضاط حاصله برای بقیه مدتا و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود.

(1) ماده 502 ـ اگر مستأجر در عین مستأجر بدون إذن موخر تعمیراتی نماید حق مطالبه قیمت آن را نخواهد داشت.

ماده 503

ماده 503 ـ هرگاه مستأجر بدون اجازه موخر در خانه یا زمینی که اجاره کرده وضع بنا یا غرس اشجار کند هر یک از موخر و مستأجر حق دارد هر وقت بخواهد بنا را خراب یا درخت را قلع (2) نماید در این صورت اگر در عین مستاجره نقصی حاصل شود بر عهده مستأجر است.

ماده 504

ماده 504 ـ هرگاه مستأجر به موجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده موخر نمی تواند مستأجر را به خراب کردن با کندن آن اجبار کند و بعد از انقضای مدتا اگر بنا یا درخت در تصرف مستاجر باقی بماند موخر حق مطالبه اجرت المثل زمین را خواهد داشت و

1 ـ به قانون روابط موخر و مستأجر مصوب 1356 در خصوص محل های کسب، بیشه و تجارت مراجعه شود.

2 ـ در مجموعه قوانین موضوعه و مسائل مصوبه دوره نهم تقنینیه «قطع» ولی در کناب بخی حقوق دانان «قلع» درج شده است.

قانون مدنی

15

ماده 505

ماده 505 ـ اقساط مال الاجاره که به علت نرسیدن موعد پرداخت آن بر ذمه مستأجر مستقر نشده است به موت او حال نمی‌شد.

ماده 506

ماده 506 ـ در اجاره عقار آفت زراعت از هر قبیل که باشد به عهد مستأجر است مگر اینکه در عقد اجاره طور دیگر شرط شده باشد.

مبحث دوم ـ در اجاره حیوانات

ماده 507

ماده 507 ـ در اجاره حیوان تعین منفعت یا به تعیین مدت اجاره است یا به بیان مسافت و محلی که راکب یا محمل باشد به آنجا حمل شود.

ماده 508

ماده 508 ـ در موردی که منفعت به بیان مدت اجاره معلوم شود تعین راکب یا محمل لازم نیست ولی مستأجر نمی‌تواند زیاده بر مقدار متعارف حمل کند و اگر منفعت به بیان مسافت و محل معنی شده باشد تعین راکب یا محمل لازم است.

ماده 509

ماده 509 ـ در اجاره حیوان ممکن است شرط شود که اگر موجر در وقت معین محصول را به مقصد نرساند مقدار معنی از مال الاجاره کم شود.

ماده 510

ماده 510 ـ در اجاره حیوان لازم نیست که عین مستأجره حیوان معنی باشد بلکه تعیین آن به نوع معنی کافی خواهد بود.

ماده 511

ماده 511 ـ حیوانی که مورد اجاره است باید برای همان مقصدی استعمال شود که قصد طرفین بوده است بنابراین حیوانی که برای سواری اجاره داده شده است نمی‌توان برای بارکشی استعمال نمود.

مبحث سوم ـ در اجاره اشخاص

مواد 512 الی 517 ـ اجاره اشخاص (مواد مبحث حاضر) مشمول قواعد حقوق کار می باشد، لذا مواد این مبحث از مجموعه حاضر خروج موضوعی داشته و در مجموعه قوانین و مقررات کار تدوین و تنظیم شده است.

ماده 631

ماده 631 ـ هرگاه کسی مال غیر را به عنوانی غیر از مُستودع منصوب باشد،

مقررات این قانون او را نسبت به آن مال آمیز قرارداده باشد مثل مستودع است بنابراین مستأجر نسبت به عین مستأجره، قیمت یا ولی نسبت به مال صغیر یا موالی علیه و امثال آنها ضامن نمی باشد مگر در صورت تقریط یا تعدی و در صورت استحقاق مالک به استرداد از تاریخ مطالبه او و اعتنا متصرف با امکان رد، متصرف مسؤول تلف و هر نقص یا عیبی خواهد بود اگر چه مستند به فل او نباشد.

ماده 639

ماده 639 ـ هرگاه مال عاریه داری عیوب باشد که برای مستعیر تولید خسارتی کند معبر مسؤول خسارت وارد نخواهد بود مگر اینکه عرف مسبب محصوب شود. همین حکم در مورد مستودع و موجر و امثال آنها نیز جاری می شود.

مجمعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیننامه مربوط 14

بایگانی خبری

اخبهار

www.Ekhtebar.com

مصوب 1356/5/2 با اصلاحات بعدی

فصل اول ـ کلیات

ماده 1

ماده 1 ـ هر محلی که برای سکنی یا کسب یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بنشود در صورتی که تصرف متصرف بر حساب ترازی با موجر تراضی نمایند 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 مقرورات این قانون است.

ماده 2

ماده 2 ـ موارد زیر مشمول مقرورات این قانون نمیباشد:

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

2- اراضی مزرعی محصور و غیرمحصور و توابع آنها و باغهایی که منظور اصلی از اجاره بهرهبرداری از محصول آنها باشد.

3- ساختمان‌ها و محلهایی که به منظور سکونت عرفان به طور فصلی برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکند اجاره داده می‌شود.

4- کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و در شهرک‌ها که گواهی خاتمه ساختنی آنها از تاریخ لازمالاجرا شدن قانون معاملات زمین مصوب سال 1354

1- کلیه احکامی که در این قانون در رابطه با محلهای مسکونی وضع گردیده با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1362/2/13 نسخ شده ولی با توجه به این که موارد عملی عدیدهای وجود دارد که مشمول این قانون میباشد ضمن اعلام نسخ،نسبت به درج آنها در این مجموعه، مبادرت شده است.

2- به لایه قانونی و اگذاری و تخلیه اماکن و محلها در فروندگاههای کشور مصوب 1358/6/27 و لایه قانونی راجع به مستثنی شدن شهرداری تهران در مورد واقذاری قسمتی از بارکها و مسادین و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قانون ملک و مستأجر مصوب 1359/2/31 نیز مراجعه فایلگاخبری

www.Ekhtebar.com

صادر شده و می‌شود.

5 ـ خانه‌های سازمانی (1) و سایر محل‌های مسکونی که از طرف وزارت‌خانه‌ها و مؤسسات دولتی وابسته به دولت یا اشخاص، اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در اختیار و استفاده کارکنان آنها قرار می‌گیرد. در این مورد رابطه متصرف با سازمان یا اشخاص متصرف تابع قوانین و مقررات مخصوص به خود یا قرارداد فیمابین می‌باشد. 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 (2) به او اختار می‌شود که طرف یک ماه محل را تخلیه نماید در صورت امتیاع به دستور همان مقام محل مزبور تخلیه شده و تحویل سازمان یا مؤسسه یا اشخاص متربوط داده می‌شود.

6 ـ واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره واجدار گردید.

فصل دوم

میزان اجاره‌ها و ترتیب پرداخت آن

ماده 3

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

ماده 4

ماده 4 (اصلاحی مصوب شورای انقلاب ج.ا.یران) ـ موجر یا مستأجر می‌تواند به استند ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره‌ها را بنماید، مشروط به اینکه مدّت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره‌ها

1 ـ به قوانین و مقررات مربوط به خانه‌های سازمانی مندرج در مجموعه مدنی از انتشارات این معافیت مراجعه شود.

2 ـ در حال حاضر، رئیس دادگاه عمومی بخش.

مصوب 1356

19

صدر شده سه سال تمام گذشته باشد، دادگاه با جلب نظر کارشناس اجارهبها را به نرخ عادله روز تعیین خواهدکرد. (1) حکم دادگاه دراین مورد قطعی است.(2)

ماده 5

ماده 5 ـ موجر می تواند مابهالتفاق اجارهبها را ضمن دادخواست تعیین نیز مطالبه نماید. در این صورت دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تعیین، مستأجر را به برداخت مابهالتفاق از تاریخ تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم، محکوم می نماید. دایره اجرا مکلف است خسارات تأخیر تأدیه از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجرای حکم را به قرار دوازده درصد در سال اختساب و از مستأجر وصول و به موجر بردازد مستأجر نیز می تواند ضمن تقاضای تعیین اجارهبها رد مابهالتفاق پرداخت شده را به انضمام خسارات تأخیر تأدیه به شرح فوق درخواست کند.(3)

تبصره

تبصره ـ مقررات این ماده در مواردی که دادگاه حکم به تعیین اجارهبها صادر می نماید نیز جاری خواهد بود.

1 ـ رأی وحدت رویه ردیف 51/62 شماره 4 مورخ 2/1936 هیات عمومی دیوان عالی کشور: گرچه به جویب مقرورات قانون جدید روابط موجر و مستأجر مصوب اردیبهشت ماه 1356 حکم ماده (3) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب مردادماه 1356 و ماده واحده اصلاحی آن راجع به تعیین اجارهبها در مورد اماکن مستکونی به ترتیبی که در آن ماده واحده اصلاحی مقرور بوده ملکی الاتر گردیده ولی این امر مانع این نیست که با لحاظ مرجعیت عام دادگاههای دادگستری و با توجه به صراحت ماده (15) قانون جدید روابط موجر و مستأجر اگر موجرین یا مستاجرین اماکن مستکونی راجع به میزان اجرتالمثل و کیفیت پرداخت آن برای خود حقیقی قائل باشد بنوتند بر طبق مقرورات قانون مدنی و مقرورات قانون جدید و شرایبت مقرب بین خود در دادگاهها اقامه دعوی نمایند. بنابراین رأی شعبه 31 دادگاه عمومی تهران که تنیجات متضمن این معنی است منطقی با موازین قانونی تشخیص می گردد.

2 ـ به ماده 7 قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب مصوب 1/15 مصوب آین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب مصوب 30 به بعد قانون آین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مراجعه شود.

3 ـ در حال حاضر، خسارات تأخیر تأدیه بر اساس ماده 522 قانون آین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب 1/21 (به شرح ذیل) محاسبه می شود:

ماده 522

ماده 522 ـ در دعاوی که موضوع آن دین و از نوع وجه رایج بوده و با مطالبه داین و تمکن مدیون، مدیون امتثال از پرداخت نموده، در صورت تغییر فاحش شاخص قیمت سالانه از زمان سرسید تا هنگام پرداخت و پس از مطالبه طلبکار، دادگاه با رعایت تناسب تغییر شاخص سالانه که توسع بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعین می گردد محاسبه و مورد حکم قرار خواهدداد مگر این که طرفین به نحو دیگری مصالحه یابد.

ماده 6

ماده 6 ـ مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرتالمسمی و پس از انقضای مدث اجاره اجرتالمثل را به میزان اجرتالمسمی آخر هرماه إجاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هرگاه اجاره‌نامهای در بین نباشد اجاربها را به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتی که میزان آن معلوم نباشد به عنوان اجرتالمثل مبلغی که مناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص می دهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت را اگر اجاره‌نامه رسمی است به طرف سازمان ثبت تعین می شود سپرده و قبض رسید را اگر اجاره‌نامه رسمی است به دفترخانه تنظیم کننده سند و هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامهای در بین نباشد قبض رسید را با تعین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد. دفترخانه باید منتهی ظرف ده روز به وسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند که برای دریافت وجه تودیع شده به دفترخانه مزبور مراجعت نماید.

فصل سوم ـ در تنظیم اجاره‌نامه

ماده 7

ماده 7 ـ در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره‌نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدث آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه یا تعین اجارهبها و شرایط آن اختلاف داشته باشنده هریک می تواند برای تعین اجارهبها (در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعت کند. دادگاه میزان اجاره‌بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعین می کند، ولی این امر منع صدور حکم نسبت به اجرتالمثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و خسارات تأخیر

تأدیبه آن نخواهد بود.

تبصره 1

تبصره 1 ـ 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.

تبصره 2

تبصره 2 ـ دریافت وجه بابت اجارهبها از طرف مالک یا موجر دلیل بر تایید او به

مصوب 1356

ماده 8

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

ماده 9

ماده 9 ـ در تمام مدتها که دادرسی در جریان است مستأجر باید طبق ماده 6 این قانون و شرایط قبلی مال‌الاجاره را بپروزد و از تاریخ ابلاغ حکم قطعی طرفین مکلفند. ظرف یک ماه به تنظیم در حکم، اجاره‌نامه تنظیم کند. هرگاه در این مدت اجاره‌نامه تنظیم نشد به تقاضای یکی از طرفین دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره‌نامه به دفتر اسناد رسمی ابلاغ و به طرفین اختار می‌کند که در روز و ساعت معین برای امضای اجاره‌نامه به دفترخانه حاضر شوند. هرگاه موجر حاضر به امضای اجاره‌نامه نشود نماینده دادگاه اجاره‌نامه را به مدتها سال از طرف او امضای خواهد کرد و اگر مستأجر تا 15 روز از تاریخ تعیین شده حاضر به امضای 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

ماده 10 ـ مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئی به نحو اشاعه به غیرانتقال دهد یا واجدار نماید مگر اینکه کتاب 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 مدتا یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره‌نامه با هریک از مستاجرین را بنماید. (1) در صورتی که مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد هریک از مستاجرین نیز می‌تواند در

1 ـ رأی وحدت رویه شماره 1370/4/18 هیأت عمومی دیوان عالی کشور: در دعوی موجر علیه مستأجر جزء به خواسته الزام به تنظیم اجاره‌نامه که به استناد ذیل ماده 10 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب دوم مردادماه 1356 (1) اقامه می‌شد، طرف دعوی قراردان مستأجر کل هم در مواردی ضرورت دارد که برای احراز رابطه استیجاری فیمابین مستاجر جزء و مستاجر کل و قطع رابطه استیجاری مستاجر کل با موجر لازم باشد.

1- به موجب نامه اصلاحی شماره 1389/4/24 ه مورخ 1371 مدیر دفتر هیأت عمومی مندرج در روزنامه رسمی شماره 1380 تاریخ دوم خردادماه 1356 به تاریخ دوم مردادماه 1356 اصلاح و در متن نیز اعمال شد.

مجمعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیینnامه مربوط

صوره فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره‌نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنمایند.

ماده 11

ماده 11 ـ 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 مستاجر و اقامتگاه موجر به طور کامل و مشخص.

2- نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره‌ی این محل اقامتگاه قانونی مستأجر می باشد مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشنند.

3- عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می باشد 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 اجاره‌ها متفهی ده روز از تاریخ سرسید هر قسط خواهد بود، مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری زائد بر این مدت توافق کرده باشنند 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 به طور صریح.

6- مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئیاً یا به نحو اشاعه دارد یا خیر.

7- تعهد مستأجر به پرداخت اجرت المثل پس از انقضاض مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرتالمسمی.

فصل چهارم ـ موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره

ماده 12

ماده 12 ـ در موارد زیر مستأجر می تواند 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) (1).

1- ماده 415 ق.م. ـ خیار رؤیت و تخلف و صرف بعد از رؤیت فوری است.

www.Ekhtebar.com

مصوب 1356

2 ـ 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 ـ در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستأجر تحقق یابد.

4 ـ در صورت فوت مستأجر در اثنا مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه.

5 ـ 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

ماده 13 ـ هرگاه مستأجر به علت انقضا مدت اجاره یا در مواردی 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 به وسیله 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 نگرد مستأجر باید به دادگاه مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تأمین دلیل نماید و کلید آن را به دفتر دادگاه تسلیم کند. از این تاریخ رابطه استیچاری قطع می شود و دفتر دادگاه ظرف 24 ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اختار 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 مقرورات این قانون و شرایط اجاره نامه برقرار است.

ماده 14

ماده 14 ـ 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 ـ/ین بنده موجب مواد (1) و (5) قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1362/2/13 مندرج در همین مجموعه به طور ضمنی نسخه است.

ـ بند 1 ـ در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجارنامه و یا در موردی که اجارنامهای در بین نباشد مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتی که باشد به غیر واغذار نموده با عملآرا طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت القافله قانونی یلیا رخ می دارد.

2 ـ در موردی که عین مستأجر به منظور کسب یا پیشنه و یا تجارت خود مستأجر اجاره داده شده و مستأجر آن را به عنوانی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند بدون اینکه طبق ماده

(19) این قانون با مستأجر لاحق اجاره‌نامه تنظیم شده باشد.

بند ها

بند ها ی 3، 4 و 6 ـ به موجب مواد (1) و (5) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1362/2/13 و قوانین بعدی به طور ضمیمی نسخ شده است.

7 ـ در مورد محل کسب و پیشنه 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 ـ در صورتی که مستأجر در مورد اجاره تعدی یا تنفیز کرده باشد.

9 ـ در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده 6 این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرالمثل خودداری نموده و با ابلاغ اختار دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجاره‌نامه عادی بوده با اجاره‌نامهای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد. در این مورد اگر اجاره‌نامه رسمی باشد موجر می تواند از دفترخانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره‌ها را درخواست نماید. هرگاه پس از صدور اجرائیه مستأجر اجاره‌بهای عقب افتاده را تودیع کند اجرای ثبت تخلیه را باشد.

1 ـ بند 3 ـ در صورتی که در اجاره‌نامه 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 نمایید درخواست تخلیه به این علت تا انقضای مدتا جاره پذیرفته نمی شود.

بند 4

بند 4 ـ در صورتی که مورد اجاره محل سکنی بر اشخاص مذکور در بند فوق داشته باشد.

بند 5

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

بند 6

بند 6 ـ در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی برخلاف منظوری که در اجاره‌نامه قید شده اینکه ار

قانون روابط موقر و مستأجر مصوب 1356

متوقف می کند ولی موجر می تواند به استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره‌ها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را بنماید. هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر می تواند برای تخلیه عین مستأجر و وصول اجاره‌ها به دادگاه مراجعه کند. در موارد فوق هرگاه مستأجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره‌های معوقه صدای بیست آن را به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید حکم به تخلیه صادر نمی شود و مستأجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت می گردد، ولی هر مستأجر فقط یک بار می تواند از این ارفاق استفاده کند، حکم دادگاه در موارد ذکور در این بند قطعی است.

تبصره 1

تبصره 1 ـ در صورتی که مستأجر دوبار ظرف یک سال در اثر اختار ایا اظهارنامه مذکور در بنده 9 این ماده اقدام به پرداخت اجاره‌ها کرده باشد و برای بار سوم اجاره‌ها را در موعد مقرب به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع نماید موجر می تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را بنماید. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

تبصره 2

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

تبصره 3

تبصره 3 و 4 ـ به موجب مسود (1) و (5) قانون روابط مستأجر مصوب 1362/2/13 مندرج در همین مجموعه به طور ضمنی نسخ شده است.

ماده 15

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

1 ـ تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی

تبصره 3

تبصره 3 ـ در مورد بند ششم این ماده اگر مستأجر مرکز فساد که قانوناً دائر کردن آن ممنوع است در مورد اجاره دائر نماید، دادستان علاوه بر انجام وظایف قانونی خود به محض صدور کیفرخواست به درخواست موجر مورد اجاره را در اختیار موجر قرار می دهد.

تبصره 4

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

مجمعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیینnامه مربوط

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

3 ـ 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.

16 ـ در موارد مذکور در ماده قبل و همچین در موارد مذکور در بند 3 و 4 ماده 14 هرگاه مالک حسب مورد تا شش ماه از تاریخ تخلیه شروع به ساختمان نکند یا حداقل مدت یک سال از محل مورد اجاره به نحوی که ادعا کرده استفاده نماید به درخواست مستأجر سابق به پرداخت مبلغ معادل یک سال اجاره‌ها 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 قوته قاهره یا مبتنی بر علل و جهاتی خارج از اراده مالک بوده است.

تبصره

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

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

فصل پنجم ـ حق کسب یا پیشه یا تجارت

18 ـ میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت که در این قانون و قوانین دیگر قید

1 ـ الف ـ مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» مصوب

2 ـ ماده واحده: در مورد «حق کسب یا پیشه یا تجارت» مطابق قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصیبای موجر

مصوب 1356

27

شده است بر مبنای اصول و ضوابطی که آیین نامه آن از طرف وزارتتخانه های دادگستری و راه و شهرسازی (1) تهیه و به تصویب کمیسیون های مربوط مجلسین خواهد رسید، تعیین می گردد. (2)

ماده 19

ماده 19 ـ در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشنه ای تجارت به موجب اجاره نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد می تواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد داجاره 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

پاتزدهم آبان ماه یکهزار و سیصد و پنجاه و شش عمل شود. ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب

ب ـ رأی و حدث رویه 576 – 1371/7/14 هیأت عمومی دیوان عالی کشور: اماکن استیجاری مطب پزشکان که برای عرضه خدمات علمی و تخصصی پزشکی و معالجه بیماران مورد استفاده واقع می شود محل کسب و پیشنه ای تجارت محصول نمی گردد تا حق کسب و پیشنه ای تجارت به آن تعلیق گیرد. تخلیه این اماکن هم مشمول مقراط قانون روابط موجر و مستاجر مصوب (396/2/13) و ماده (436/2/13) قانون مدنی و شرایط بین طرفین در ضمن عقد اجاره است.

ج ـ رأی و حدث رویه 607 – 1375/6/20 هیأت عمومی دیوان عالی کشور: در رابطه با محل دفتر و کالت دادگستری نظر به اینکه شغل و کالت دادگستری تابع قانون خاص بوده و طبق آیننامه و مقرورات مربوط به خود دفتر آن محلی است برای پذیرای موکلیین و تنظیم امور والکانی، که در واقع به اعتبار شخص وکیل اداره می شود نه به اعتبار محل کار و نیز در زمره هچیچ یک از مشاغل احصاء شده در ماده 2 قانون تجارت نبوده و به حاظ داشتن مقرورات خاص به موجب تبصره یک ماده 2 قانون نظام صنفی مصوب (1359/4/13) شورای انقلاب اسلامی از شمول مقرورات نظام صنفی مستثنی می باشد، لذا به اعتراضی مرتبه فوق دفتر وکالت دادگستری را نمی توان از مصادر محل کسب و پیشنه و تجارت و مشمول قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال 1356 دانست بلکه مشمول عمومات قانون مدنی و قانون روابط مدنی و قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال 1362 می باشد. علی هذا به نظر اکثریت اعضاء هیأت عمومی دیوان عالی کشور آراء صادره از دادگاه های حقوقی الهواز و بندرعباس که بر تخلیه محل مورد اجاره (دفتر و کالت) اصدار یافته صحیح و منطبق با موازین قانونی تشخیص می شود.

1 ـ به موجب ماده 4 قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی مصوب 39/3/31، عبارت «وزارت راه و شهرسازی» جایگزین عبارت «وزارت مسکن و شهرسازی» کردید.

2 ـ آیننامه مذکور در ماده 18 تصویب نشده است.

اجاره، حق کسب یا پیشنهاد تجارت مستأجر را به دلایل بردزد و اما مستأجر می‌تواند 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 یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره‌نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفترخانه مربوط ارسال می‌نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود، مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قاتل 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 نشد، حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود.

تبصره 1

تبصره 1 ـ در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده ماده مورد اجاره را به دیگر واقعیت 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 پیشنهاد تجارت را خواهد داشت.

تبصره 2

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

فصل ششم ـ تعییرات

ماده 20

ماده 20 ـ تعییرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنای تأسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاه‌های حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد به عهد موجر است و تعییرات جزئی و همچین تزیین و تعییر که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره

1 ـ رأی وحدت رویه شماره 42–1351/8/2 هیئت عمومی دیوان عالی کشور: نظر به اینکه شخصیت حقوقی شرکت تجاری از مدیر آن به کلی مجزا و امکان برکناری مدیر شرکت همیشه موجود است و همین که منافع عین مستأجر به شرکت و اگذار شد مستأجر شرکت است نه مدیر آن، بنابراین هرگاه در سند اجاره حق انتقال به غیر جزئی یا کلی از مستأجر سلب شده و/او مورد اجاره را به شرکتی ولو خود مدیر آن باشد و اگذار نماید انتقال به غیر حق تحقق باتفته و نظر شعبه 39 دادگاه شهرستان تهران در این زمینه صحیح و مطابق با اصول و موازین قانونی است...

مصوب 1356

باشد با مستأجر خواهد بود.

ماده 21

ماده 21 ـ رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعویضات با دادگاه است در صورتی که موجر تعویضات 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 تعویضات مذکور را با نظارت دایره اجراء انعام داده مخارج آن را حداکثر تا معادل شش ماه اجاره‌ها به حساب موجر بگذرد.

ماده 22

ماده 22 ـ هرگاه مستأجر مانع مالک از انجام تعویضات ضروری شود دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسب برای انعام تعویضات تعیین می‌نماید. در صورت عدم ممانعت دادگاه می‌تواند حکم به تخلیه موقعیت بنا برای مدت مذکور بدهد. در هر حال مستأجر مسؤول خسارته است که در نتیجه ممانعت از تعویض ضروری بنا حاصل شده باشد.

تبصره

تبصره ـ رسیدگی به دعاوی مذکور در مادتین 21 و 22 خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد بود.

ماده 23

ماده 23 ـ اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر مانع رسیدگی به دعاوی تعویضات نیست. هرگاه دادگاه حکم به تخلیه مورد اجاره صادر نموده باشد و حکم مذبور قطعی نباشد حکم الزام به تعویض در صورت فسخ حکم تخلیه به ترتیب مقرر در ماده 21 قابل اجرای خواهد بود.

ماده 24

ماده 24 ـ 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 تعویضات ضروری آن را قطع یا موجب قطع آن را فراهم نماید مگر اینکه مستأجر به های مصرف خود را طبق شرایط اجاره نپرداخته باشد. در صورت تخلف، دادگاه به درخواست مستأجر فوراً بدون رعایت تشریفات دادرسی موضوع را مورد رسیدگی قرار داده عندالاقضاضا ترتیب وصل آن را خواهد داد. دستور دادگاه بلافضله قابل اجراء است. موجر می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ دستور دادگاه به آن اعتراض کند. اعتراض در همان دادگاه رسیدگی می‌شود و تصمیم دادگاه قطعی است.

تبصره 1

تبصره 1 ـ هرگاه علت قطع جربان برای برق یا آب یا تلفن و غیره بهدهای اجاره است.

مجوعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیینناامه مربوط

سازمان‌های مربوط بوده و اتصال مجدد مستلزم پرداخت بهدی مزبور باشد و همچنین در صورتی که اتصال و بکار انداختن مجدد تأسیسات فوق مستلزم هزینه باشد مستأجر می تواند بر اساس قبوض سازمان‌های مربوط وجهه مذکور را پردازد و از اولین اجاره‌ها کسر نماید.

تبصره 2

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

ماده 25

ماده 25 ـ هرگاه مالک قصد فروش ملک خود را داشته باشد و وضع ملک را از جهت امکان وجود خرابی یا کسر و نقصان در آن، مشاهده‌نماید و متصرف ملک مانع از رؤیت خریدار یا مالک گردد، مالک یا نماینده قانونی او می تواند برای رفع ممانعت به دادستان یا دادرس دادگاه بخش مستقل محل وقوع ملک مراجعه کند. دادستان یا دادرس دادگاه حسب مورد به مأمورین شهربانی یا ژاندارمری (1) و یا مأمورین اجرا دستور می دهد تا خریدار و مالک به معیت مأمورین ملک را رؤیت نمایدن. تشخیص ضرورت امر در

حدود معترف با مقام صادرکننده دستور است.

ماده 26

ماده 26 ـ رسیدگی به کلیه دعاوی موضوع این قانون در دادگاه شهرستان (3) و در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد در دادگاه بخش مستقل (3) به عمل می آید. مگر دعاوی راجع به دولت که منحصراً در دادگاه شهرستان رسیدگی می شود(3)، حکم دادگاه در هر صورت حضوری محصول و فقط قابل پژوهش است (5)، مگر در مواردی که خلاف آن مقرر شده باشد رسیدگی به دعاوی مربوط به اتاق‌های استیجاری کمکان در صلاحیت

1 ـ در حال حاضر، نیروی انظامی جمهوری اسلامی ایران.

2 ـ در حال حاضر، دادگاههای عمومی.

3 ـ در حال حاضر، دادگاههای عمومی بخش.

4 ـ ماده 11 قانون شوراهای حل اختلاف مصوب 1387/4/18: قاضی شورا در موارد زیر با مشورت اعضاء شورای حل اختلاف رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می نماید.

5 ـ کلیه دعاوی مربوط به تخلیه عین مستأجره به جز دعاوی مربوط به سرقفلی و حق کسب و پیشه.

قانون روابط موقر و مستأجر مصوب 1356

شورای داوری (1) است.

تبصره

تبصره ـ در موردی که میزان خواسته در تقاضای تعیین اجارهبهای ماهانه زائد بر چهارهزار ریال نباشد حکم دادگاه قطعی است.

ماده 27

ماده 27 ـ در مواردی که حکم تخلیه صادر می شود دادگاه ضمن صدور حکم مهلتی که از ده روز کمتر و

از دو ماه بیشتر نباشد برای تخلیه تعین می نماید. حکم تخلیه مدارسی که با اجازه رسمی مقامات صلاحیتدار تأسیس شده در تعطیلات تابستان اجرا خواهد شد.

تبصره 1

تبصره 1 ـ در مواردی که حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر می شود مهلت های مذکور در این ماده از تاریخ تودیع یا پرداخت وجه مزبور شروع خواهد شد.

تبصره 2

تبصره 2 ـ در مواردی که حکم تخلیه به علت عدم پرداخت اجارهبها صادر می شود حداقل مهلت 15 روز خواهد بود.

ماده 28

ماده 28 ـ در مواردی که حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حق کسب یا پیشه و یا تجارت صادر و قطعی می شود 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/or حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود مگر اینکه طرفین به مدت بیشرتری توافق کرده باشنند. در سایر موارد نیز هرگاه موجر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه نمایید حکم صادر شده ملنی الاثر است مگر اینکه بین موجر و مستأجر برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد.

تبصره

تبصره ـ مدتهای مذکور در ماده فوق نسبت به احکامی که در زمان اجرای قانون روابط مالک و مستاجر مصوب 1339 صادر و قطعی گردیده از تاریخ اجرای این قانون شروع می شود.

1 ـ قانون شورای داوری مصوب 1356/27 با لایحه قانونی تشکیل دادگاههای بخش مصوب 1358/4/9 شورای انقلاب اسلامی نسخ صریح گردیده است و در حال حاضر به موجب قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب مصوب 1372/4/15 دعاوی مزبور در دادگاههای عمومی یا شورایهای حل اختلاف (حسب مورد) رسیدگی خواهد روی

اخبear

www.Ekhtebar.com

ماده 29

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

طرز تعیین و شرایط انتخاب و میزان حق الزحمه کارشناسان به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری است. (1) در نتاقی که وزارت دادگستری کارشناس معرفی نماید طبق مقررات عمومی مربوط به کارشناسی عمل خواهد شد.

ماده 30

ماده 30 ـ کلیه طرق مستقیم یا غیرمستقیم 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

ماده 31 ـ این قانون در نتاقی اجرا می‌شود که تاکنون قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد 1339 در آن نقطه به مرحله اجرایی داشته شده یا وزارت دادگستری با جلب نظر وزارت راه و شهرسازی (2) لزوم اجرای آن را آگهی نماید در سایر نقاط رابطه موجر و مستأجر بر اساس قوانین و مقررات عمومی خواهد بود. (3)

ماده 32

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

1 ـ آیین‌نامه فوق الذکر در تاریخ 1256/9/3 تصویب و در مجموعه مدنی از انتشارات این معافیت درج

شده است. لازم به ذکر است که این آیین‌نامه اجرای نشده است.

2 ـ به موجب ماده 4 قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی مصوب 1390/3/31، عبارت «وزارت راه و شهرسازی» جایگزین عبارت «وزارت مسکن و شهرسازی» گردد.

3 ـ نتاقی فوق الذکر در انتهاه همین قانون درج شده است.

اسامی نقاط موضوع ماده 31 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356

(مأخوذه از مجموعه قوانین و مقررات حقوقی، تهیه شده در حوزه معاونت قضایی قوه قضائیه «چاپ سال 1371»).

آ ـ 1

اسفراین (استان خراسان شمالی)

اسکو (استان آذربایجان شرقی)

اسلامآباد غرب «شاهآباد غرب»(استان کرمانشاهان)

اشنویه (استان آذربایجان غربی)

اصفهان (استان اصفهان)

اقلید (استان فارس)

الیگودرز (استان لرستان)

املش (استان گیلان)

اندیمشک (استان خوزستان)

اهواز (استان خوزستان)

ایذه (استان مازندران)

ایرانشهر (استان سیستان و بلوچستان)

ایلام (استان ایلام)

ارسباران «اهر سابق» (استان آذربایجان شرقی)

بابل (استان مازندران)

بابلسر (استان مازندران)

بانه (استان کردستان)

بجنورد (استان خراسان شمالی)

آبادان (استان خوزستان)

آباده (استان فارس)

آذر شهر (استان آذربایجان شرقی)

ابهر (استان زنجان)

آذران «سراسکند سابق» (استان آذربایجان شرقی)

آزادشهر «شاهپسند سابق» (استان گلستان)

آستارا (استان گیلان)

آستانه اشرفیه (استان گیلان)

آمل (استان مازندران)

اراک (استان مرکزی)

اردبیل (استان اردبیل)

اردکان (استان یزد)

ارومیه (استان آذربایجان غربی)

استهبانات (استان فارس)

اسدآباد (استان همدان)

مجمعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیین‌نامه مربوط

تایباد (استان خراسان رضوی)

تبریز (استان آذربایجان شرقی)

تجرش (استان تهران)

ترتب جام (استان خراسان رضوی)

تربت حیدریه (استان خراسان رضوی)

نقف (استان کرمان)

نفرش (استان مرکزی)

تکاب (استان آذربایجان غربی)

تکابن «شهسوار» (استان مازندران)

تویسرکان (استان همدان)

تهران (استان تهران)

بند رترکمن

بندرترکمن «بندرشاه سابق» (استان مازندران)

جلفا (استان آذربایجان شرقی)

جهرم (استان فارس)

جیرفت (استان کرمان)

چابکسر (استان گیلان)

چالوس (استان مازندران)

خاش (استان سیستان و بلوچستان)

خان بهبین (استان مازندران)

خدابنده (استان زنجان)

خرمآباد (استان لرستان)

خرمدره (استان زنجان)

خرمزآباد (استان مازندران)

خرمشهر (استان خوزستان)

پارس آباد «مغان شهر» (استان اردبیل)

پاوه (استان کرمانشاهان)

پیرانشهر (استان آذربایجان غربی)

پیشوا (استان تهران)

برازجان (استان بوشهر)

بردسکن (استان خراسان رضوی)

بروجرد (استان لرستان)

برونج (استان چهارمحال و بختیاری)

بسطام شاهرود (استان سمنان)

بم (استان کرمان)

بناب مراغه (استان آذربایجان شرقی)

بند رانژلی

بندرانژلی (استان گیلان)

بند رگز

بندرگز (استان مازندران)

بند ربعاس

بندربعاس (استان هرمزگان)

بند رنگه

بندرنگه (استان هرمزگان)

ت«اکستان» (استان زنجان)

اسامی نقاط موضوع ماده 13 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356

«ر»

خشک بیجار (استان گیلان)

خلخال (استان آذربایجان شرقی)

خماس (استان گیلان)

خمین (استان مرکزی)

خمینی شهر «همایون شهر سابق» (استان اصفهان)

خواف (استان خراسان رضوی)

خوانسار (استان اصفهان)

خوراسگان (استان اصفهان)

خورموج (استان بوشهر)

خوی (استان آذربایجان غربی)

«ز»

زابل (استان سیستان و بلوچستان)

زاهدان (استان سیستان و بلوچستان)

زرند کرمان (استان کرمان)

زنجان (استان زنجان)

«س»

ساری (استان مازندران)

ساقی کلایه «متلقو» (استان مازندران)

ساوه (استان مرکزی)

سبزوار (استان خراسان رضوی)

سراب (استان اردبیل)

سرای همدان (استان همدان)

سریل ذهاب (استان کرمانشاهان)

سردرود تبریز (استان آذربایجان شرقی)

سردشت (استان آذربایجان غربی)

سقز (استان کردستان)

«د»

داراب (استان فارس)

داران (استان اصفهان)

دامغان (استان سمنان)

درگز (استان خراسان رضوی)

درود (استان لرستان)

دزفول (استان خوزستان)

دشت آزادگان «دشت میشان» (استان خوزستان)

دلیجان (استان مرکزی)

دماوند (استان تهران)

دوگنبدان (استان خوزستان)

دیر (استان بوشهر)

دیلم (استان بوشهر)

بایگانه خبری

اخبear

www.Ekhtebar.com

مجوعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیینnامه مربوط

ع

عباسآباد (استان مازندران)

عجبشیر (استان آذربایجان شرقی)

علمدار گرگر (استان آذربایجان شرقی)

علی آباد (استان مازندران)

علی شاهعوض (استان مرکزی)

ف

فرخ شهر (استان چهارمحال و بختیاری)

فردوس (استان خراسان رضوی)

فسا (استان فارس)

فومن (استان گیلان)

فیروزآباد (استان فارس)

فیروزکوه (استان تهران)

ق

قائم شهر «شاهی»(استان مازندران)

قائن (استان خراسان جنوبی)

قرچک ورامین (استان تهران)

قوره (استان کردستان)

قزوین (استان قزوین)

قصر شیرین (استان کرمانشاهان)

قلهک (استان تهران)

قم (استان قم)

قوچان (استان خراسان رضوی)

ک

کاروان سراسنگ (استان فارس)

کازرون (استان تهران)

ش

شدگان و مینو (استان خوزستان)

شاهروود (استان اصفهان)

شاهین شهر (استان اصفهان)

شبستر (استان آذربایجان شرقی)

شمیرانات (استان تهران)

شوشتار (استان خوزستان)

شهری (استان تهران)

ص

صائین دز «شاهیندز»(استان آذربایجان غربی)

صحنه (استان کرمانشاهان)

صومعهسراب (استان گیلان)

ط

طبس (استان یزد)

اسامی نقاط موضوع ماده 131 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356

گنبدکاووس (استان مازندران)

گوهردشت کرج (استان البرز)

ل

لار (استان فارس)

لاهیجان (استان گیلان)

لشتنشاء (استان گیلان)

لنگرود (استان گیلان)

لوشن (استان گیلان)

م

ماکو (استان آذربایجان غربی)

ماشهر (استان خوزستان)

محلاط (استان مرکزی)

محمودآباد آمل (استان مازندران)

مراغه (استان آذربایجان شرقی)

مزن آباد (استان مازندران)

مرند (استان آذربایجان شرقی)

مرودشت (استان فارس)

گ

مریوان (استان کردستان)

مشکین شهر (استان آذربایجان شرقی)

مشهد (استان خراسان رضوی)

مالیر (استان همدان)

ملکان (استان آذربایجان شرقی)

منجبل (استان گیلان)

مهاباد (استان آذربایجان غربی)

میندوآب (استان آذربایجان غربی)

کاشان (استان اصفهان)

کاشمر (استان خراسان رضوی)

کامیاران (استان کردستان)

کتالم و سادات محله (استان مازندران)

کرج (استان البرز)

کرمان (استان کرمان)

کربماشاه (استان کرمانشاهان)

کلات نادری (استان خراسان رضوی)

کلاچای (استان گیلان)

کالاردشت (استان مازندران)

کالله (استان مازندران)

کنگان (استان بوشهر)

کنگاور (استان کرمانشاهان)

کوچصفهان (استان گیلان)

کوهدشت (استان لرستان)

کیلاکلا (استان مازندران)

گالیکش (استان مازندران)

گرگان (استان مازندران)

گرمسار (استان سمنان)

گرمی (استان اردبیل)

غلپایگان (استان اصفهان)

غلواه (استان مازندران)

گنباد (استان خراسان رضوی)

گناوه (استان بوشهر)

www.Ekhtebar.com

مجمعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیین‌نامه مربوط

نوشهر (استان مازندران)

نهاوند (استان همدان)

نی ریز (استان فارس)

نیشابور (استان خراسان رضوی)

و

وارمین (استان تهران)

ورد آردکن (استان تهران)

ه

هشتپر (استان گیلان)

هشتگرد کرج (استان البرز)

همدان (استان همدان)

ی

یاسوج (استان کهکیلویه و بویر احمد)

یزد (استان یزد)

میانه (استان آذربایجان شرقی)

میبد (استان یزد)

میناب (استان هرمزگان)

مینودشت (استان مازندران)

ن

نائین (استان اصفهان)

نجفآباد (استان اصفهان)

نشتارود (استان مازندران)

نطنز (استان اصفهان)

نظرآباد مقدم کرج (استان البرز)

نقده (استان آذربایجان غربی)

نکا (استان مازندران)

نورآباد ممسنی (استان فارس)

نور (استان مازندران)

بایگان الخبری

احتبار

www.Ekhtebar.com

مصوب 1362/2/13 با الحاقات و اصلاحات بعدی (1)

فصل اول ـ کلیات

ماده 1

ماده 1- اماکنی که برای سکونی با تراضی با موجر به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشد اعم از اینکه سند رسمی یا سند عادی تنظیم شده یا نشده باشد مضمول مقررات این قانون است. (2)

ماده 2

ماده 2- موارد زیر مضمول این قانون نمی‌باشد:

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

ب ـ خانه‌های سازمانی و سایر محلهای مسکونی که از طرف وزارتتخانهها و مؤسسات دولتی و ابسته به دولت یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در اختیار و استفاده کارکنان آنها قرار می‌گیرد. این موارد تابع قوانین خاص خود یا طبق قرارداد

1- این قانون فقط در خصوص اجاره اماکن مسکونی و تا قبل از لازملاجرای شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصموب 1376/5/26 قابلیت اجرا داشته و بعد از آن، اجاره اماکن مسکونی تابع قانون اخیرالذکر، قانون مدنی و شرایط مقرر بین موجر و مستاجر است.

2- رأی وحدت رویه 520 ـ 1367/12/9 هیات عمومی دیوان عالی کشور: ماده اول قانون روابط موجر و مستأجر مصموب اردیبهشت ماه سال 1362 علی الاطلاق کلیه اماکن مسکونی را که به شرح این ماده به متظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشد مضمول قانون مزبور قرار داده و ماده (15) این قانون با ماده اول آن تعارض ندارد و از حکم کلی آن مستثنی نمی‌باشد. بنابراین کلیه اماکن مسکونی که به شرح ماده اول به متظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بعداً داده شود تابع مقررات قانون مزبور و ماده (39) قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین است و رأی شعبه دوم دادگاه حقوقی یک ارومییه که براساس این نظفر صادر شده صحیح تشخیص می‌شد. این رأی بر طبق ماده (3) از مواد الحقای به قانون آین دادرسی

کیفری مصوب 1376 برای دادگاهها در موارد مشابه لازملاتبع است.

3- برای اطلاع از معاملات با حق استرداد به مواد 33 و 34 و 35 مکرر قانون ثبت و بانی اطلاع از مقررات رهن به مواد 771 الی 794 قانون مدنی مندرج در مجموعه مدنی از انتشارات این معونتربه خبری www.Ekhtebar.com

مجوعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیننامه مربوط

فی مایبن است.(1)

ج (الحاقی 1372/11/24) ـ محل کار پزشکان که تابع قرارداد فیمایبین بوده و در صورت نبودن قرارداد تابع قانون مدنی است.

تبصره 1

تبصره 1 (الحاقی 1372/11/24) ـ وصول هر نوع وجهی تحت عنوان سرفقلی در مطب‌های استیجاری و واگذاری محل مطب به غیر درصورتی که در متن قرارداد بین موجر و مستاجر ذکر نشده باشد ممنوع است.

تبصره 2

تبصره 2 (الحاقی 1372/11/24) ـ استفاده از محل‌های مسکونی در محل‌های که در قرارداد موجر و مستاجر عنوان استفاده از مطب قید نگریده بدون رضایت مالک ممنوع است.

فصل دوم – اجاره‌ها

ماده 3

ماده 3 ـ اجاره‌های هر محل همان است که در اجاره‌نامه قید شده و اگر اجاره‌نامه‌ای نباشد به مقداری است که بین طرفین مقرر یا عملی شده است و در صورتی که مقدار آن احراز نشود، دادگاه طبق موازین قضائی نسبت به تعین مقدار مال الاجاره اقدام خواهد کرد.

تبصره

تبصره ـ در موارد بطلان اجاره و استیفای مستاجر از مورد اجاره، موجر مستحق دریافت اجرتالمثل می باشد.

ماده 4

ماده 4 ـ مستأجر باید در موعد تعین شده اجاره‌ها را پردازد و در صورت امتناع از پرداخت تمام اجاره‌ها به موجر یا نماینده قانونی او تا ده روز بعد از آخر هر ماه یا هر موعد تعین شده دیگر موجر می تواند با رعایت این قانون در صورتی که اجاره‌نامه رسمای داشته باشد به دفترخانه تنظیم کنده سند مراجعه نمایید. دفترخانه موظف است در تاریخ وصول تقارنه، اختاریهایی به مستأجر 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 نمایید. در صورتی که مستاجر دلیل موجهی بر عدم پرداخت به دادگاه

1 ـ به قوانین و مقررات مربوط به خانه‌های سازمانی مندرج در مجوعه مدنی از انتشارات این معاونت مراجعه شود.

باپایگاهخبری

www.Ekhtebar.com

قانون روابط موقر و مستأجر مصوب 1362

صالح ارایه کند دادگاه عملیات اجرایی را متوقف و اجراییه را ابطال مینماید و در صورت

اثبات استنکاف مستأجر از پرداخت اجاره‌ها موخر میتواند تقاضای وصول اجاره بهای

معوقه بنماید.

فصل سوم ـ در اجاره‌نامه

ماده 5

ماده 5 ـ دفاتر استند رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات

باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره‌نامه تصریح کنده:

1 ـ اقامته موخر به طور کامل و مشخص.

2 ـ نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامته قانونی

مستأجر می باشد مگراینکه طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشنده.

3 ـ عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین میباشد و در صورتی که در تصرف

مستأجر نیاشد تحویل آن در چه مدت و یا با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.

4 ـ تعین اجاره‌ها و نحوه پرداخت و مهلت نهایی پرداخت هر قسط.

5 ـ تصریح به آنکه مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزء یا به نحو اشاعه دارد یا ندارد.

6 ـ تعهد مستأجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موخر پس از انقضا مدت اجاره یا

تجدید اجاره با تراضی.

7 ـ حق فسخ موخر در صورت تخلف مستأجر از پرداخت اجاره‌ها در موعود مقرر یا سایر

شروط اجاره‌نامه.

تبصره

تبصره ـ موخر و مستأجر میتوانند برای یکی از طرفین عقد اجاره یا هر دو حق فسخ

شرط کنند.

فصل چهارم ـ موارد فسخ

ماده 6

ماده 6 ـ در موارد زیر مستأجر میتواند اجاره را فسخ نماید:

1 ـ در صورتی که عین مستاجر به با اوصحافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد. (با

رعایت ماده 415 قانون مدنی)

2 ـ در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستأجر تحقق یابد.

3 ـ هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزء در معرض خرابی واقع شود به نحوی که موجب نقص انتفاع گردید و قابل تعویض نباشد.

ماده 7

ماده 7 ـ هرگاه مستأجر به علت انقضا مدّت اجاره یا در موارد فسخ اجاره مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتیاز کند مستأجر می‌تواند 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 موجر حق مطالبه اجاره‌ها را نسبت به آینده ندارد و دفتر دادگاه 24 ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اختار می‌کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود.

ماده 8

ماده 8 ـ موجر می‌تواند در موارد زیر اجاره را فسخ و حکم تخلیه را از دادگاه درخواست کند:

الف ـ در موردی که مستأجر با سلب حق انتقال به غیر مورد اجاره را کلاً یا جزء به هر صورتی که باشد به غیر واجد نموده و یا عملاً از طریق وکالت و یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحتالکافاله قانونی خود قرار داده باشد.

ب ـ در صورتی که در اجاره‌نامه حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد.

ج ـ در صورتی که از مورد اجاره برخلاف منظور و جهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردید.

د ـ در صورتی که مستأجر با تعهد به پرداخت اجاره‌ها در مهلت مقرر از آن شرط تخلف نماید.

تبصره 1

تبصره 1 ـ در صورتی که عین مستأجره برای مقصدی غیر از کسب یا پیشنه و یا تجارت به اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی است.

تبصره 2

تبصره 2 ـ اگر مستأجر 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 می‌دهد.

ماده 9

ماده 9 ـ در مواردی که دادگاه تخلیه ملک مورد اجاره را به لحاظ کمبود مسکن موجب عسر و حرج مستأجر بداند و معارض با عسر و حرج موجر نباشد، حی توافق دوطرف

مصوب 1362

برای مستاجر قرار بدهد.

تبصره 1

تبصره 1 (الحاقی 1364/6/28 و اصلاحی 1365/7/24) با انقضاض مهلت منتفق است.

تبصره 2

تبصره 2 (3) شورای عالی قضایی مکلف است در اولین فرصت دادگاه های ویژه ای

1 ـ به موجب قانون اصلاح تبصره یک مصوب 1364/6/28 ماده 9 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب

1362/2/13 مجلس شورای اسلامی مصوب 1365/7/24. این تبصره از تاریخ تصویب لازم اجراء علامت گردیده است.

2 ـ تبصره 1 (الحقاقی 1364/6/28، اصلاحی 1365/7/24) در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن آموزشی و دولتی و مورد اجاره مهاجرین جنگی (1) و زماندگان را به علت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد دادگاه موظف است تا رفع عسر و حرج به مدت پنج سال از تاریخ تصویب لازم از صدور حکم خودداری کند و مستأجرین اماکن آموزشی و دولتی مکلفند ظرف این مدت جهت رفع کمبود اماکن تدابیر لازم اتخاذ نمایند.

1 ـ در مورد اماکن مورد استفاده مهاجرین جنگی به تبصره 3 همین ماده مراجعه شود.

2 ـ الف ـ از قانون خرید و تمکن اماکن آموزشی استیجاری مصوب 1370/6/31:

ماده 1

ماده 1 وزارت آموزش و پرورش و (نهضت سوادآموزی) مجاز است با استفاده از تسهیلات اعتباری سیستم بانکی مطابق ماده (2) این قانون اماکن کلیه واحدهای آموزشی و پرورشی و اداری و استیجاری مورد نیاز خود را پس از توافق با المالکین آنها خریداری نماید.

6 ـ مهلت مقرر در قانون الحق یک تبصره به عنوان تبصره یک به ماده 9 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1364/6/28،نسبت به آن دسته از واحدهای آموزشی که المالکین آنها مطابق ماده (1) این قانون با وزارت آموزش و پرورش توافق نمایند، پنج سال دigerر تمدید می گردد.

ب ـ به قانون منعویت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی در اختیار وزارت آموزش و پرورش مصوب 1372/6/9 و قانون تمدید مدت آن تا پایان سال 1380 مصوب 1376/6/1، مندرج در مجموعه مدنی از انتشارات این معافیت مراجعه شود.

3 ـ به موجب قانون الحق یک تبصره به عنوان تبصره یک به ماده 9 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1364/6/28، با الحاق تصرهای به عنوان تبصره 1 به ماده 9، شماره این تبصره، از «تصبره» به «تصبره 2» تعییر یافته است. ضمناً مقاد تبصره ناظر به احکام تخلیه صادره در آن زمان بوده است و منتفق به نظر می رسد.

4 ـ شورای عالی قضایی در بازگردی قانون اساسی مصوب 1368/5/6 به موجب اصل 157، منحل و

وظایف آن به موجب قانون اختیارات و وظایف رییس قوه قضاییه مصوب 1372/12/9 به رییس قوه قضاییه محلول گردیده است.

مجوعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیننامه مربوط

1369/7/8 و اصلاحی 100 (1371/8/1) ـ تبصره 3 (الحاقی

تبصره 4

تبصره 4 (الحاقی 1369/7/8 و اصلاحی 100 (1371/8/1) ـ در شهرها و بخش‌ها و روستاهایی که ساکنان آن به واسطه جنگ تحملی مهاجرت کرده‌اند و در حال حاضر در اماکن دولتی و شخصی ساکن هستند به محض اینکه اماکن جدید یا قدیم آنها در محل قبلی سکونت آنان آماده شود لازم است با اعلام نظر ستاد بازسازی مهاجرین جنگ تحملی (3) اماکن دولتی و شخصی را تخلیه نمایند.

فصل پنجم ـ تعویرات

ماده 10

ماده 10 ـ تعویرات 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 تعویرات جزئی و همچین تزیین و تعوییر که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود. مگر آنکه در قرارداد به صورت دیگری شرط شده باشد.

ماده 11

ماده 11 ـ رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعویرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعوییرات مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود

1 ـ تبصره 3 (الحاقی 1369/7/8 و اصلاحی 100 (1371/8/1) ـ 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 حداقل به مدت دو سال از تاریخ 1371/7/3 از صدور حکم تخلیه خودداری کند.

این حکم مخصوص به صورتی است که عسر و حرج مذکور زامح با عسر و حرج مالک نباشد.

2 ـ در حال حاضر، دفتر امور مناطق بازسازی شده جنگ تحملی نامیده می‌شود که زیر نظر وزارت کشور فعالیت می‌کند.

3 ـ با پایان جنگ و مراجعه مهاجرین جنگی به محل زندگی خود، این تبصره منتفی به نظر می‌رسد.

مصوب 1362

انجام ندهد، مستأجر می تواند حق فسخ خود را اعمال کند یا دادگاه به مستأجر اجازه دهد که تعییرات مزبور را به قدر معترف با نظارت دایره اجرا انجام بدهد.

ماده 12

ماده 12 ـ هرگاه مستأجر مالک را از انجام تعییرات ضروری مانع شود دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسب برای انجام تعییرات تعیین می نماید.

تبصره

تبصره ـ 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

ماده 13 ـ اقامه دعاوی تخلیه از طرف موجر مانع قبول و رسیدگی به دعاوی تعییرات نیست و در صورتی که دادگاه مورد را از موارد تخلیه نداند و آن را رد کند به دعاوی تعییرات رسیدگی و حکم خواهد داد.

ماده 14

ماده 14 و تبصره های آن ـ به لحاظ انقضای مدت ضرورت منتفی شده است.

1- ماده 14 نظر به مشکلات مسکن در شهرها و ضرورت ثبتیت اجاره‌ها برای مدت پنج سال به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود 2 ماه پس از تصویب این قانون بر اساس آئینامه (10٪) که توسط

وزارتین دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیات دولت بررس اجاره بهداشت مسکونی را با توجه به سطح زیربنای ساختمان و کیفیت ساختمان و نوع بنا و متقاضیات محلی و منطقه‌ای تعیین و اعلام نمایند.

تبصره 1

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

تبصره 2

تبصره 2 ـ پناچه موجر بیش از قیمت اعلام شده از مستأجر و جهی اضافی دریفات دارد به درخواست مستاجر و به حکم دادگاه به پرداخت مبلغ اضافی به نفع مستأجر محکوم می گردد.

تبصره 3

تبصره 3 ـ آگر مالک از اجاره‌دادن مستغل معدّل اجاره بدون عذر اجراه‌بها در ضرورت تا مدت پنج سال به حکم شرع هر محل اجاره داده می شود به قائم مقامی مالک نسبت به اجاره‌دادن محل های مسکونی خالی اقدام و اجراه بهای دریفاتی را به حساب مالک واریز نمایند.

*1- هیأت وزیران در جلسه مورخ 1362/7/6 براساس پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی و دادگستری و به استفاده ماده 14 قانون روابط موجر و مستأجر آینینامه نحوه تعدیل و تثبیت اجاره‌بهای واحد های مسکونی را در شهر تهران تا پایان سال 1362 تصویب نمود و وزارتین مذکور موظف شدن حداکثر طرف شش ماه آینینامه نحوه تعدیل و تثبیت اجاره‌بهای واحد های مسکونی را برای کلیه شهرهای مندرج در ماده 14 قانون فوق ذکر تهییه و جهت تصویب به هیأت دولت ارسال دارندکه این اقدام صورت نگرفت. مجدداً هیأت وزیران در جلسه مورخ 1362/7/11 آینینامه فوق را به مدت 6 ماه تمدید نمود که با توجه به انقضای مدت آن از درج آن در این مجموعه خودداری شد.

*2- در حال حاضر شهرهای قزوین، کرج، اردبیل، گرگان و قم به ترتیب مرکز استان های قزوین، کرج، اردبیل، گرگان و قم به ترتیب مجموعه خودداری شد.

ماده 15

ماده 15 ـ از تاریخ تصویب این قانون اجاره محلهای که برای سکونت و اگذار می‌شد، تابع مقررات قانون مدنی و این قانون و شرایط مقرر بین طرفین می‌باشد.

قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب (1365/8/15)

ماده واحده ـ از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچگونه سرقتی و پیشپرادخت به اجاره و اگذار می‌شد، در رأس انقضای مدت اجاره مستأجر موظف به تخلیه آن می‌باشد. مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود در صورت تخلف دوایر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.

اردیبل، گلستان و قم می‌باشد.

1 ـ رأی وحدت رویه 520–1367/12/9 به رأی وحدت رویه ردیف 51/62 شماره 4 مورخ 51/2/19 مندرج در زینونیس ماده 3 قانون روابط موجر و مستأجر 1256 مراجعه شود.

2 ـ ماده واحده مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» مصوب 1369/10/25 در مورد «حق کسب یا پیشه یا تجارت» مطابق قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب دوم مرداد ماه یکهزار و سیصد و پنجاه و شش عمل شود. ماده واحده الحاقیه به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب پانزدهم ابان ماه یکهزار و سیصد و شصت و پنج به قوت خود باقی است.

3 ـ رأی وحدت رویه 618–1376/6/18 هیات عمومی دیوان عالی کشور: مستبست از ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1365 این است که قانون مزبور ناظر به عقود اجارهایست که بعد از تصویب آن قانون و ابتداً منعقد می‌شدند و شامل اماکن تجاری که سایته اجاره به تاریخ قبل از تصویب قانون فوق الذکر داشتهاند نمی‌شد و لذا در مورد دعاوی مطروحو که به دلالت استاد و اوراق پرونده مسبوق به رابطه استیجاری به تاریخ قبل از تصویب ماده واحده قانون مذکور می باشند و تنظیم اجاره نامه های جدید فی الواقع و نفس الامر به منظور تمدید و تجدید اجاره قبلی بوده است صدور اجرائیه از جانب دفتر استاند رسمی مبنی بر تخلیه این قبیل محل کسب و پیشه مخالف قانون است و به این کیفیت رأی دادگاه حقوقی یک تهران که بر تایید حکم دادگاه حقوقی (2) اصدر یافته و مبتنی بر ابطال اجرائیه صادره در این زمینه صحیح و موافق موازین قانونی تشخیص می گردد. این رأی به موجب ماده (3) از مواد اضافه شده به قانون آیندانی داردیس کیفری مصوب سال 1376 برای دادگاه ها در موارد مشابه لام

الاستباب.

مصوب 1376/5/26

فصل اول ـ روابط موجر و مستأجر

ماده 1

ماده 1 ـ از تاریخ لازمالاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه های دانشجویی و ساختمان های دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می شود تابع مقررات قانون مدنی (1) و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود. (2)

ماده 2

ماده 2 ـ قراردادها عادی اجاره با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردید.

ماده 3

ماده 3 ـ پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قائم مقام قانونی وی تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی توسعه دوایر اجرای شست ظرف یک هفته و در اجاره با سن عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسعه ضابطین قوه قضائیه انجام خواهد گرفت.

---

1 ـ به مواد 466 الی 506 قانون مدنی مندرج در همین مجموعه مراجعه شود.

2 ـ در خصوص اجاره محل های مسکونی قبل از تصویب این قانون به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1362/2/13 و اصلاحات 1358/9/2 و 1356/5/2 و اصلاحیه 1372/11/24 در موارد قبل آن به

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1358/9/3 و اصلاحیه 1376 در خصوص اجاره محل های کسب و پیشه و تجارت قبل از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1356/5/2 و اصلاحیه 1358/9/3 مندرج در همین مجموعه مراجعه شود.

ماده 4

ماده 4 ـ در صورتی که موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمینی یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور 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 سپردان آن به دایره اجراس. چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستاجره از ناحیه مستاجر و یا عدم برداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارات وارده و یا برداخت بدنهای های فوق از محل وجوه یاد شده باشد موظف است همزمان با تدویع وجه یا سند، گواهی دفتر شبهه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان مورد ادا به دایره اجر تحویل نماید. در این صورت دایره اجرآ تسلیم وجه 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

ماده 5 ـ چنانچه مستاجر در مورد مفاد قرارداد ارایه شده از سوی موجر مدعی هرگونه حق باشد ضمن اجرای دستور تخلیه شکایت خود را به دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حق مورد ادا و نیز جبران خسارات وارده حکم مقتضی صادر می شود.

فصل دوم ـ سرقفلی

ماده 6

ماده 6 ـ هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واجدار نماید می تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی 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. (1)

1 ـ الف ـ در خصوص حق کسب و پیشه و تجارت نسبت به مواد اجاره قبل از تصویب این قانون به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 در همین مجموعه مراجعه شود.

ب ـ رأی وحدت رویه شماره 418-20/81376 هیأت عمومی دیوان عالی کشور: مطابق مواد قانون مدنی گرچه رهن موجب خروج عین مرهoneه از مالکیت راهن نمی شود لکن برای مرتنه نسبت به مال مرهoneه حق عبئنی و حق تقدم ایجاد می نماید که می تواند از محل فروش مال مرهoneه طلب خود را استیفاء کند و معاملات مالک نسبت به مال مرهoneه در صورتی که منافی حق مرتنه باشد نافذ نخواهد بود، اعم از اینکه مال مرhone

قانون روابط مورهر مستأجر مصوب 1376

تبصره 1

تبصره 1 ـ چنانچه مالک سرقتی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقتی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از بابان مدتا جاره مستأجر آخر حق مطالبه سرقتی از مالک را ندارد.

تبصره 2

تبصره 2 ـ در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقتی را به مستأجر منتقل نمایید، هنگام تخلیه مستأجر حق مطالبه سرقتی به قیمت عادله روز را دارد.

ماده 7

ماده 7 ـ هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره به و تخلیه عین مستأجر را نداشتته باشد و معهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نمایید در این صورت مستأجر می‌تواند از موجر و یا مستأجر دیگر مبلغی به عنوان سرقتی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.

ماده 8

ماده 8 ـ هر گاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر

ساله آن را به اجاره متعرف به مستأجر متصرف واگذار نمایید، مستأجر می‌تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی به عنوان سرقتی مطالبه و دریافت نماید.

ماده 9

ماده 9 ـ چنانچه مدتا جاره به پایان برسد یا مستأجر سرقتی به مالک نپرداخته باشد و یا اینکه مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفا کرده باشد هنگام تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقتی نخواهد داشت.

ماده 10

ماده 10 ـ در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقتی مجاز می‌باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود با نظر دادگاه تعیین خواهد شد.

تبصره

تبصره ـ مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری منعوم می‌باشد.

ماده 11

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

ماده 12

ماده 12 ـ آیین نامه اجرایی این قانون طرف مدت سه ماه توسط وزارت‌خانه‌های دادگستری و راه و شهرسازی (1) تهیه و به تصویب هیاتوزیران خواهد رسید.

ماده 13

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

1- به موجب ماده 4 قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی مصوب 1390/2/31، عبارت «وزارت راه و شهرسازی» جایگزین عبارت «وزارت مسکن و شهرسازی» گردید.

2- آیین نامه فوق در تاریخ 2/19 1378 به تصویب هیاتوزیران رسیده و در همین مجموعه درج شده است.

آیین نامه

منظور از واجه قانون در این آیین نامه «قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376/5/26» می باشد.

مواد زیر مشمول مقررات قانون نمی باشند:

1- روابط استیجاری قبل از اجرای قانون.

2- روابط ناشی از انقال حقوق قانونی مستاجر سابق به مستأجر جدید با اجازه موجر در صورتی که قرارداد اجاره قبل از لازمالاجرا شدن قانون باشد.

3- روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و 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 شده باشد.

تبصره

تبصره (1)ـ این تبصره به موجب رای 176، 177، 178 و 179 هیأت عمومی

1- این آیین نامه به استناد ماده (2) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376/5/26 تصویب شده است.

2- تبصره ـ رابطه استیجاری در اماکنی که ابتداً از تاریخ لازمالاجرا شدن قانون به اجاره واقع شده.

مجمعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آیننامه مربوط 51

دیوان عدلات اداری (1) ابطال شده است.

ماده 3

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

ماده 4

ماده 4 ـ رئیس حوزه قضائی یا دادگاه مرجوعالیه با احرز مالکیت یا ذی نفع بدون موجر حسب مورد مبادرت به صدور دستور تخلیه خواهد نمود.

ماده 5

ماده 5 ـ ابلاغ اوراق قضائی و یا اوراق اجراییه به مستأجر در محل عین مستاجره و به موجر در محل مندرج در قرارداد صورت می گیرد، مگر اینکه طرفین ترتیب دیگری را مقرر نموده باشنده.

ماده 6

ماده 6 ـ اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضائی نیاز به صدور اجراییه ندارد و توسط مأمور، ابلاغ و اجرا می گردد. مأمور مکلف است آن را ظرف (34) ساعت به شخص مستاجر ابلاغ و در نسخه ثانی نامه دریفات کند و در صورت امتناع مستأجر از دادن رسید، مرتب را در ابلاغ نامه قید و ظرف (3) روز نسبت به اجرای مفاد دستور اقدام نمایده.

ماده 7

ماده 7 ـ چنانچه مستاجر در محل حضور نداشته باشد، مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که سن ظاهری او برای تمیز اهمیت موضوع کافی باشد، ابلاغ

می شود یا پس از تاریخ یاد شده توسط طرفهای قرارداد اجراء تمدید می گردد، مشمول مقرورات قانون مورد اشاره خواهد بود.

1 ـ رأی 176 و 178 و 23-1379/5/23 هیأت عمومی دیوان عدلات اداری: تعین قلمرو شمول قانون روابط موجر و مستأجر نسبت به موارد اجاره کلیه اماکن عام از مسکنونی، تجاری، آموزشی و غیره از طریق

تفسیر قانون از وظایف و اختیارات اختصاصی قوه مقننه و در مقام قضا به استنباط و استنتاج قاضی از قانون راجع است، بنابراین تبصره ماده (2) آیننامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر درخصوص تسری قانون مذکور به موارد تمدید مدت اجاره اماکن فوق الذکر پس از تاریخ اجرای قانون خارج از حدود اختیارات قوه مجربه در تدوین و تصویب آیننامه اجرایی فوق الاشعار تشخیص داده می شود و به استند قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدلات اداری ابطال می گردد.

آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر

ماده 8

ماده 8 ـ هرگاه اشخاص مذکور در ماده قبل در محل حضور نداشته باشنده یا از دادن رسید امتیاع ورزند، مأمور مرتب را در اعلامیهای قید و به محل الصاق مینماید.

تبصره

تبصره ـ در اعلامیه، مرتب مراجعه مأمور و استنکاف اشخاص و یا عدم حضور آنان و نیز مفاد دستور مقام قضایی درج شده و همچنین این مطلب قید خواهد شد چنانچه ظرف (3) روز مستأجر اقدام به تخلیه محل و تحویل آن به موجر یا نماینده قانونی وی و یا دفتر دادگاه نمایید، امر تخلیه در روز و ساعت معین توسعه مأمور اجرای انجام بذیرد.

ماده 9

ماده 9 ـ در مورد استند رسماً اجاره، درخواست صدور اجرایی به تخلیه مورد اجاره از دفترخانه تنظیم کننده سند به عمل خواهد آمد.

ماده 10

ماده 10 ـ درخواست نامه برای استند عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم مینماید و شامل نکات زیر خواهد بود:

الف ـ نام و نام خانوادگی و نام پدر و محل اقامت موجر یا نماینده قانونی و یا قائم مقام وی.

ب ـ نام و نام خانوادگی و محل اقامت مستأجر یا قائم مقام قانونی وی.

پ ـ مشخصات عین مستاجره.

ت ـ مشخصات و تاریخ سند اجاره.

تبصره 1

تبصره 1 ـ تصویر مصدق قرارداد باید پیوست درخواستنامه یداشده باشد.

تبصره 2

تبصره 2 ـ در صورت فوت موجر یا مستأجر، وراث آنها و در صورت انتقال عین از ید موجر و یا منافع از ید مستاجر، ایادی منتقل بهم و در صورت حجر موجر یا مستاجر، نماینده قانونی آنها، قائم مقام قانونی آنان مینماید.

ماده 11

ماده 11 ـ سردفتر پس از احراز هویت و صلاحیت درخواست کننده، اوراق اجرایی را ظرف (24) ساعت در نسخه با قید تخلیه محل عین مستاجر موضوع سند تهیه و به مهر ویژه اجرای منقوش و جهت اقدام به دایره اجرای استند رسماً ثبت محل ارسال مینماید.

بایگانی خبری

اخبear

www.Ekhtebar.com

ماده 12

ماده 12 ـ 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 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 نامه عمل نماید.

ماده 13

ماده 13 ـ چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه مراجع قضایی و دوایر اجرای ثبت، به علت وقوع حوادث غیرمتربقه، مستأجر قادر به تخلیه مورد اجاره نباشد و استمهال نماید، مراتب درخواست وی توسط مأمور اجرا به مقام قضایی دستوردهنده گزارش می شود. مقام قضایی صالح مربوط می تواند با استمهال مستأجر برای یک نوبت به مدت حداکثر یک ماه موافقت کند.

ماده 14

ماده 14 ـ دفتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره مکلفند در سند اجاره اماکن با کاربری تجاری و اماکی که با رعایت قوانین و مقررات مربوط به منظور استفاده تجاری و اگذار می شوند، تصریح کنند که عقد اجاره با سرقلفی یا بدون سرقفلی واقع شده است و در قراردادهای عادی اجاره نیز، طرفین مکلفند سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند.

ماده 15

ماده 15 (اصلاحی 1379/3/18) ـ مستأجر اماکن تجاری در مدت اجاره 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 اجارهنامه به دیگری منتقل نماید.

ماده 16

ماده 16 ـ در غیر از موارد مذکور در ماده (4) قانون، چنانچه مستأجر 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 ثبت ادعی به تامین حقوق

1 ـ به موجب اصلاحه آیین نامه اجرای قانون روابط موجر و مستاجر صوب 1379/3/18 هیأت وزیران، ماده 15 سابق حذف و ماده 16 سابق ضمن اصلاح، به ماده 15 به شرح فوق تغییر شماره یافته و شماهه مواد بعدی نیز اصلاح شده است.

مستأجر و جبران خسارت او حکم می نماید. در این خصوص مستأجر می تواند تأمین حقوق خود را از دادگاه درخواست نموده و دادگاه مکلف است نسبت به آن تصمیم مقضی اتخاذ نماید.

ماده 17

ماده 17 ـ در صورتی که دستور تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستأجر نسبت به اصال قرارداد مستند دستور، شکایت 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 کنده، شکایت مستأجر را مدلل بداند، در این صورت پس از اخذ تأمین مناسب با ضرر و زیان احتمالی موجر، قرار توقیف عملیات اجاره تخلیه را صادر خواهد نمود.

ماده 18

ماده 18 ـ جانچه 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 19

ماده 19 ـ جانچه موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستأجر 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 یادشده به مستأجر و ارایه رسید آن به ضمیمه درخواست تخلیه به مرجع قضائی و یا ارایه آن به دایره اجرای ثبت و یا سپردن آن بر حسب مورد به دایره اجرای دادگستری و یا دایره اجرای ثبت می باشد.

تبصره

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

برترین های نشر

| مجموعه آیین دادرسی کیفری(ج) 1 | وزیری | چاپ 12 | 90/000 ریال |

|----------|--------|-------|----------|----------|

| مجموعه آیین دادرسی مدنی (ج1) | وزیری | چاپ 10 | 160/000 ریال |

| مجموعه آیین دادرسی مدنی (ج2) | وزیری | چاپ 3 | 230/000 ریال |

| مجموعه قوانین و مقررات آیین دادرسی مدنی | وزیری | چاپ 9 | 110/000 ریال |

| مجموعه قانون مدنی | وزیری | چاپ 9 | 140/000 ریال |

| مجموعه قوانین و مقررات خانواده | وزیری | چاپ 2 | 120/000 ریال |

| قانون مجازات اسلامی | رقعی | چاپ 6 | 50/000 ریال |

| مجموعه بیمه اجباری مسؤولیت مدنی دارندگان وسایل نقلیه موتوری زمینی در مقابل شخص ثالث | پالتویی | چاپ 3 | 35/000 ریال |

| مجموعه شوراهای حل اختلاف | جیبی | چاپ 4 | 30/000 ریال |

| مجموعه قوانین و مقررات صدور چک | جیبی | چاپ 8 | 30/000 ریال |

| مجموعه قوانین و مقررات جرایم و مجازاتها | وزیری | چاپ 8 | 30/000 ریال |

| مجموعه قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران | رقعی | چاپ 6 | 30/000 ریال |

| مجموعه قوانین و مقررات اجاره | رقعی | چاپ اول | 60/000 ریال |

بایگانی اخبار

www.Ekhtebar.com

بایگانی اخبار

احمد حسینی

www.ekhtebar.com

بایگانی اخبار

احمد حسینی

www.ekhtebar.com

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