

ماده 31 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 |

فصل چهارم - در اجاره - چهارم

فصل چهارم - در اجاره

ماده 466

ماده 466 - اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر عین مستأجره می شود، اجاره‌دهنده را موجر و اجاره‌کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.

ماده 467

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

مبحث اول - در اجاره اشیاء (2)

ماده 468

ماده 468 - 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 گستردگی 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 - مدت اجاره از روزی شروع می شود 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 - در صحت اجاره قدرت بر تسلیم عین مستأجره شرط است.

ماده 471

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

ماده 472

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

ماده 473

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

ماده 474

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

ماده 475

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

ماده 476

ماده 476 - 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 - موجر باید عین مستأجره را در حالی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه از آن را بکند.

ماده 478

ماده 478 - 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 - عیبی که موجب فسخ اجاره می شود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در إنتفاع باشد. (1)

ماده 480

ماده 480 - 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 - هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت إنتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود اجاره باطل می شود.(3)

ماده 482

ماده 482 - 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 - 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 نسبی مال الاجاره نماید.(4)

ماده 484

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

ماده 485

ماده 485 - 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 - 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 إلى 5 - 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 - 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 - 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 أجزالمثل به خود مزاحم رجوع کند و اگر مزاحمت بعد از قبض واقع شود حق فسخ ندارد و فقط می تواند به مزاحم رجوع کند.

ماده 489

ماده 489 - 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 - مستأجر باید:

اولاً- در استعمال عین مستاجره به نحو متعارف رفتار کرده و تغدی یا تنفیط نکند.

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

ثالثاً - مال الاجاره را در مواعدى كه بين طرفين مقرر است تاديه كند و در صورت عدم تعيين موعد نقداً بايد پيردازد. (3)

ماده 491

ماده 491 - اگر منفعتى كه در اجاره تعيين شده است به خصوصيت آن منظور نبوده مستأجر مى تواند استفاده منفعتى كند كه از حيث ضرر مساوى يا كمتر از منفعت معينه باشد.

ماده 492

ماده 492 - اگر مستأجر عين مستأجره را در غير موردى كه در اجاره ذكر شده باشد يا از اوضاع واحوال استنباط مى شود استعمال كند و منع آن نباشد موجر حق فسخ

1-3 به قوانين مربوط به روابط موجر و مستأجر صوب سال هاى 1356 و 1362 (مندرج در همين مجموعه) مراجعه شود.

بايگانى اخبار

www.Ekhtebare.com

قانون مدنى

132

اجاره را خواهد داشت. (1)

ماده 493

ماده 493 - مستأجر نسبت به عين مستأجره ضامن نيست به اين معنى كه اگر عين مستأجره بدون تفريط يا تعادى او كلاً يا بعضاً تلف شود مسؤول نخواهد بود ولى اگر مستأجر تفريط يا تعادى نمايد ضامن است اگر چه تقسيم در نتيجه تفريط يا تعادى حاصل نشده باشد.

ماده 494

ماده 494 - 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 استفاده منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد وقتی باید چرت المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید.
(2)

ماده 495

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

ماده 496

ماده 496 - 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 می‌گردد.

ماده 497

ماده 497 - 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 می‌گردد.

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

2 - الف - به رأی وحدت رویه 520 - دیوان عالی کشور، مندرج در ذیل ماده (1) قانون روابط موخر و مستأجر مصوب 1362/2/13 مراجعه شود.

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

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

ماده 498

ماده 498 - 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 - هرگاه متعلق با ملاحظه صرفه وقف مال موقعیه را اجاره دهد اجاره به فوت او باطلف نمی گردد.

ماده 500

ماده 500 - 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 باطلف خواهد بود.

ماده 501

ماده 501 - 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 - اگر مستأجر در عین مستأجر بدون إذن موخر تعمیراتی نماید حق مطالبه قیمت آن را نخواهد داشت.

ماده 503

ماده 503 - 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 - هرگاه مستأجر به موجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده موخر نمی تواند مستأجر را به خراب کردن یا 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 - به قانون روابط موخر و مستأجر مصوب 1356 در خصوص محل های کسب، پیشه و تجارت مراجعه شود.

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

قانون مدنی

15

ماده 505

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

ماده 506

ماده 506 - 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 - در اجاره حیوانات

ماده 507

ماده 507 - در اجاره حیوان تعیین 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 - در موردی که منفعت به بیان مدت اجاره معلوم شود تعیین 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 تعیین راکب یا محمل لازم است.

ماده 509

ماده 509 - 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 - در اجاره حیوان لازم نیست که عین مستأجره حیوان معنی باشد بلکه تعیین آن به نوع معنی کافی خواهد بود.

ماده 511

ماده 511 - 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 - در اجاره اشخاص

مواد 512 الی 517 - 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 - هرگاه کسی مال غیر را به عنوانی غیر از مُستودع منصوب باشد،

مقررات این قانون او را نسبت به آن مال آمیز قراردادده 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 - هرگاه مال عاریه داری عیوب باشد که برای مستعیر تولید خسارتی کند معبر مسؤول خسارت وارد نخواهد بود مگر اینکه عرف مسبب محسوب 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.Ekhtebare.com

مصوب 1356/5/2 با اصلاحات بعدی