

ماده 31 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 |

فصل اول - کلیات - اول

فصل اول - کلیات

ماده 1

ماده 1 - 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 ترازوی 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 مقررات این قانون است.

ماده 2

ماده 2 - موارد زیر مشمول مقررات 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 می شود.

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 عدیده ای 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 محله‌ها در فروندگاههای کشور مصوب 1358/6/27 و لایه قانونی راجع به مستثنی شدن شهرداری تهران در مورد واگذاری 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 فایلگابری

www.Ekhtebare.com

صادر شده و می‌شود.

5 - 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 فیما بین 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 مربوط داده می‌شود.

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

فصل دوم

میزان اجاره‌ها و ترتیب پرداخت آن

ماده 3

ماده 3 - 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 عادلانه روز تعیین می‌شود.

ماده 4

ماده 4 (اصلاحی مصوب شورای انقلاب ج.ا.ایران) - موجر یا مستأجر می‌تواند به استند ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره‌ها را بنماید، مشروط به اینکه مدت اجاره منقضی شده و

از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره‌ها

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

2 - در حال حاضر، رئیس دادگاه عمومی بخش.

مصوب 1356

19

صدر شده سه سال تمام گذشته باشد، دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره‌ها را به نرخ عادلانه روز تعیین خواهد کرد. (1) حکم دادگاه در این مورد قطعی است. (2)

ماده 5

ماده 5 - موجر می‌تواند مابهاالتفاق اجاره‌ها را ضمن دادخواست تعیین نیز مطالبه نماید. در این صورت دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تعیین، مستأجر را به پرداخت مابهاالتفاق از تاریخ تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم، محکوم می‌نماید. 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 بردارد مستأجر نیز می‌تواند ضمن تقاضای تعیین اجاره‌ها رد مابهاالتفاق پرداخت شده را به انضمام خسارات تأخیر تأدیه به شرح فوق درخواست کند. (3)

تبصره

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

1 - رأی وحدت رویه ردیف 51/62 شماره 4 مورخ 2/1936 هیات عمومی دیوان عالی کشور: گرچه به جویب مقررات 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 اجاره‌ها در مورد اماکن مستکونی به ترتیبی که در آن ماده واحده اصلاحی مقرر 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 مقررات قانون مدنی و مقررات قانون جدید و شرایبت مقرب بین خود در دادگاهها اقامه دعوی نمایند. بنابراین رأی شعبه 31 دادگاه عمومی تهران که نتایج متضمن این معنی است منطقی با موازین قانونی تشخیص می گردد.

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

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

ماده 522

ماده 522 - 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 تعیین می گردد محاسبه و مورد حکم قرار خواهد داد مگر این که طرفین به نحو دیگری مصالحه یابد.

ماده 6

ماده 6 - مستأجر مکلف است در موعد معین در اجارهنامه اجرتالمسمی و پس از انقضای مدت اجاره اجرتالمثل را به میزان اجرتالمسمی آخر همراه اجرای ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هرگاه اجارهنامه‌ای در بین نباشد اجاربه‌ها 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 تعیین 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 تعیین 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

