ماده 31 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 ا

فصل سوم ـ در تنظیم اجاره‌نامه ـ سوم

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 مدت 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 استنداد 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 آیین‌نامه 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.

نسخه مستقل این واحد حقوقی از کتابخانه نقره‌وانی ـ 1405/08/09