

ماده 31 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 |

فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره - چهارم

فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره

ماده 12

ماده 12 - 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 اجاره نامه قید شده منطبق نباشد. (با رعایت ماده 415 قانون مدنی) (1).

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

www.Ekhtebare.com

مصوب 1356

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

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

5 - 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 - 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 نگردد 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 استیجاری قطع می شود و دفتر دادگاه ظرف 24 ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اختیار 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 مقررات این قانون و شرایط اجاره نامه برقرار است.

ماده 14

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

- بند 1 - 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 واگذار نموده با عملاً را طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت القافله قانونی یلیا رخ می دارد.

2 - 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 اجاره نامه تنظیم شده باشد.

بند ها

بند های 3، 4 و 6 - 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 - 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 - در صورتی که مستأجر در مورد اجاره تعدی یا تنفیذ کرده باشد.

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

1 - بند 3 - در صورتی که در اجاره نامه 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 نماید درخواست تخلیه به این علت تا انقضای مدتا جاره پذیرفته نمی شود.

بند 4

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

بند 5

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

بند 6

بند 6 - در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی برخلاف منظوری که در اجاره نامه قید شده اینکه از

قانون روابط موقر و مستأجر مصوب 1356

متوقف می کند ولی موجر می تواند به استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره ها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را بنماید. هرگاه اجاره نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر می تواند برای تخلیه عین مستأجر و وصول اجاره ها 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 - 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 - در صورتی که مورد اجاره به منظوری غیر از کسب یا پیشه یا تجارت اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی خواهد بود.

تبصره 3

تبصره 3 و 4 - 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 - 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 - تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی

تبصره 3

تبصره 3 - 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 - 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 آییننامه مربوط

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

3 - 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 - در موارد مذکور در ماده قبل و همچنین 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 اجاره ها 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 - در صورتی که در ملک مورد تخلیه مستأجرین متعدد باشد و موجر تقاضای تخلیه سایر قسمت ها را نیز نموده باشد مهلت فوق از تاریخ تخلیه آخرین قسمت شروع خواهد شد.

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

